



COMUNE DI
SARNANO
Provincia di Macerata

VARIANTE AL PRG L.R.34/92
INSERIMENTO DI AREA DI RISPETTO PER LA
CHIESA DI COLLICELLI
in loc. MIGLIARUCCI

PROPRIETA':

**PARROCCHIA DI
S.MARIA DI PIAZZA,
Piazza Alta, Sarnano,
MC**

PROGETTISTI:

arch. A.Natalini

DATA:

.... / /

SCALA:

RELAZIONE TECNICA
ILLUSTRATIVA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
STRALCIO CATASTALE
VERIFICA DI CONFORMITA' E CONGRUITA' AI PIANI
SOVRAORDINATI

TAVOLA:

01

INDICE

1.	GENERALITA'	2
1.1.	Introduzione	2
1.2.	Descrizione della VARIANTE	3
2.	INQUADRAMENTO CATASTALE	4
3.	INQUADRAMENTO URBANISTICO TERRITORIALE	9
3.1.	STRALCIO P.R.G. VIGENTE	9
3.2.	STRALCIO NORME TECNICHE DEL PRG VIGENTE	11
3.3.	STRALCIO P.R.G. DI VARIANTE	15
3.4.	STRALCIO NORME TECNICHE DEL PRG DI VARIANTE	16
3.5.	VERIFICA DELLA LR22/11 – ART.11 - DISPOSIZIONI IN MATERIA URBANISTICA;	16
3.6.	BILANCIO URBANISTICO	19
4.	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....	20
5.	5) VERIFICA DI CONFORMITA' E CONGRUITA' AI PIANI SOVRAORDINATI.....	23
5.1.	Piano Paesistico Ambientale Regionale;	23
5.2.	Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico PAI;	42
5.3.	Piano territoriale di Coordinamento Provinciale PTCP	43
5.3.1.	AMBITI DI TUTELA DEL PTC, ORDINAMENTO PER SISTEMI: DIRETTIVE ED INDIRIZZI	44
5.3.1.1.	- il sistema ambientale -	44
5.3.1.2.	- il sistema insediativo -	46
5.3.1.3.	- il sistema socio economico.....	49
5.3.1.4.	AMBITO PROVINCIALE, PTC ORDINAMENTO PER SETTORI E PROGETTI.....	52
5.3.1.4.1.	PROGETTO INTERSETT. ED INTEGRATO DELLE RETI, DIRETTIVE ED INDIRIZZI	52
5.3.2.	VERIFICHE DI COERENZA, AMBITO PROVINCIALE, PTC, ORDINAMENTO PER SISTEMI: DIRETTIVE, INDIRIZZI E PRESCRIZIONI.....	54
5.3.2.1.	il sistema ambientale -	54
5.3.2.2.	- il sistema insediativo -	54
5.3.2.3.	- il sistema socio economico -	55
5.3.2.4.	- ordinamento per settori e progetti -	55
5.4.	PIANO DI INQUADRAMENTO TERRITORIALE PIT;	56
5.4.1.	VISIONE DI GUIDA.....	56
6.	VERIFICHE DI CONFORMITA' E CONGRUENZA.....	62
6.1.	VERIFICHE PAI	62
6.2.	VERIFICHE PPAR	62
6.3.	VERIFICHE PTC.....	62
6.4.	VERIFICHE PIT	62
7.	CONCLUSIONI.....	64

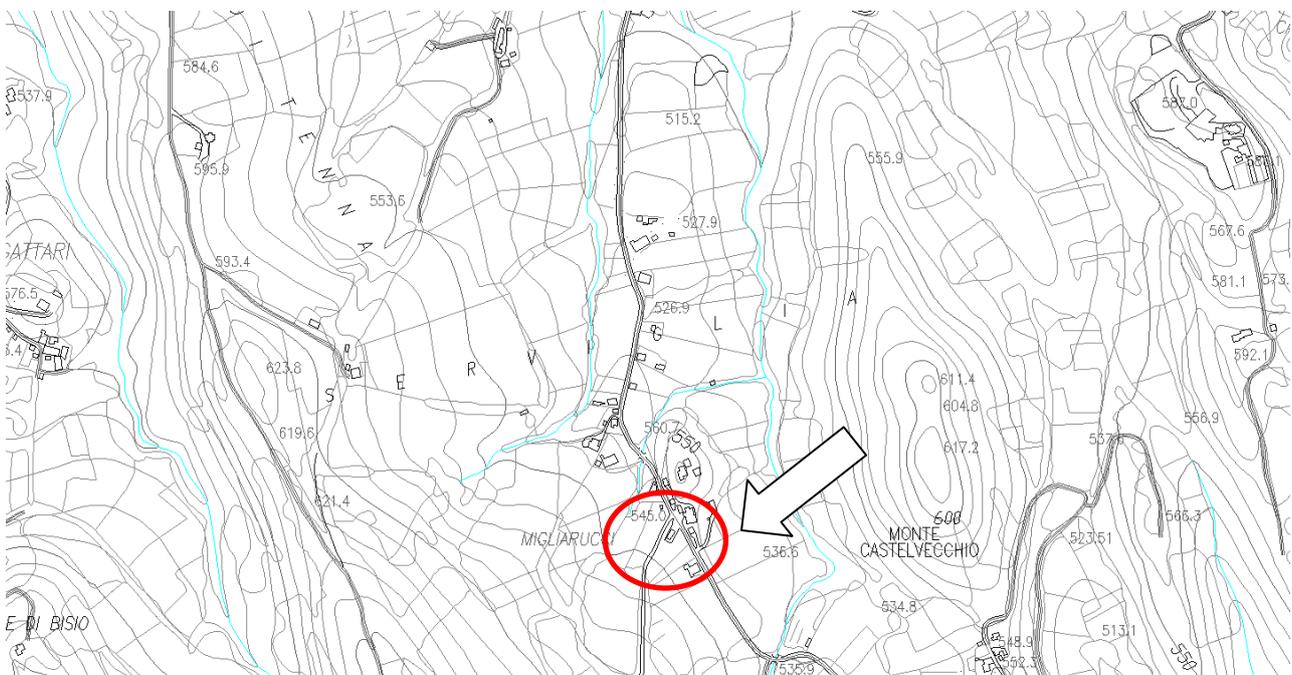
1.2. Descrizione della VARIANTE

L'area di intervento si trova in una frazione di Sarnano, direttamente affacciata sulla strada comunale Pianelle Mazzanti.

La variante urbanistica viene proposta per consentire il riconoscimento dello specifico uso relativo alla Chiesa di Collicelli, esistente, e quindi dare modo alla comunità religiosa ivi referente di realizzare eventuali volumetrie accessorie, utili per l'esercizio delle funzioni sociali e religiose.

Le vigenti norme tecniche del PRG prevedono per le "Aree di rispetto degli edifici religiosi" il divieto di qualsiasi costruzione; si intende perciò modificare l'art. 47 introducendo la possibilità di intervenire sull'edificio religioso in oggetto mediante interventi di manutenzione, ristrutturazione, restauro, ampliamento e nuova costruzione, a seconda delle necessità ed opportunità.

La procedura di variante urbanistica verrà svolta seguendo una procedura ordinaria ex articolo 26 della L.R. 34-1992, individuando una zona che riconosca lo stato di fatto legato all'utilizzo della Chiesa di Collicelli come struttura religiosa e collettiva.

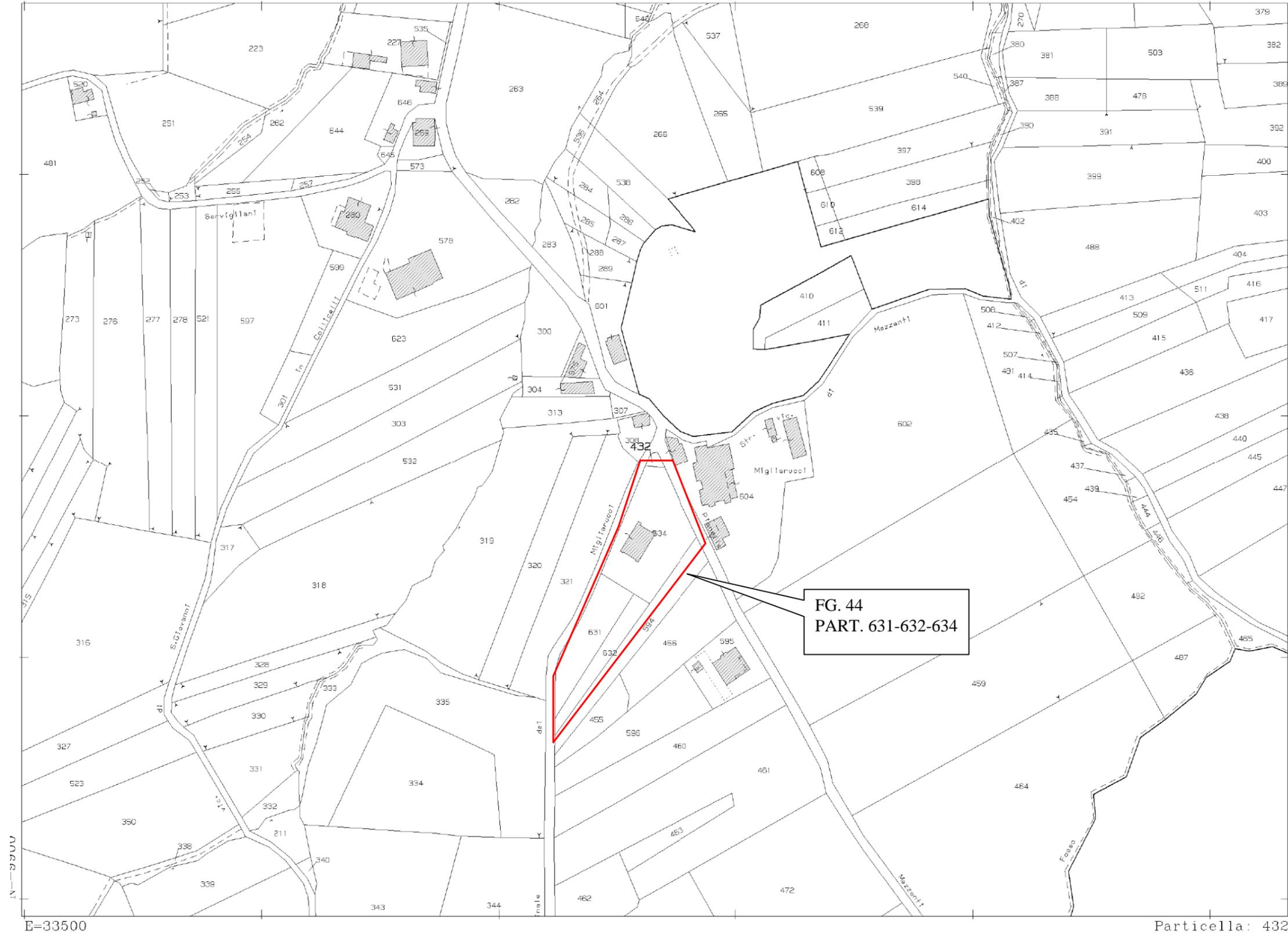


Localizzazione dell'area oggetto di variante, C.T.R. 1-10.000

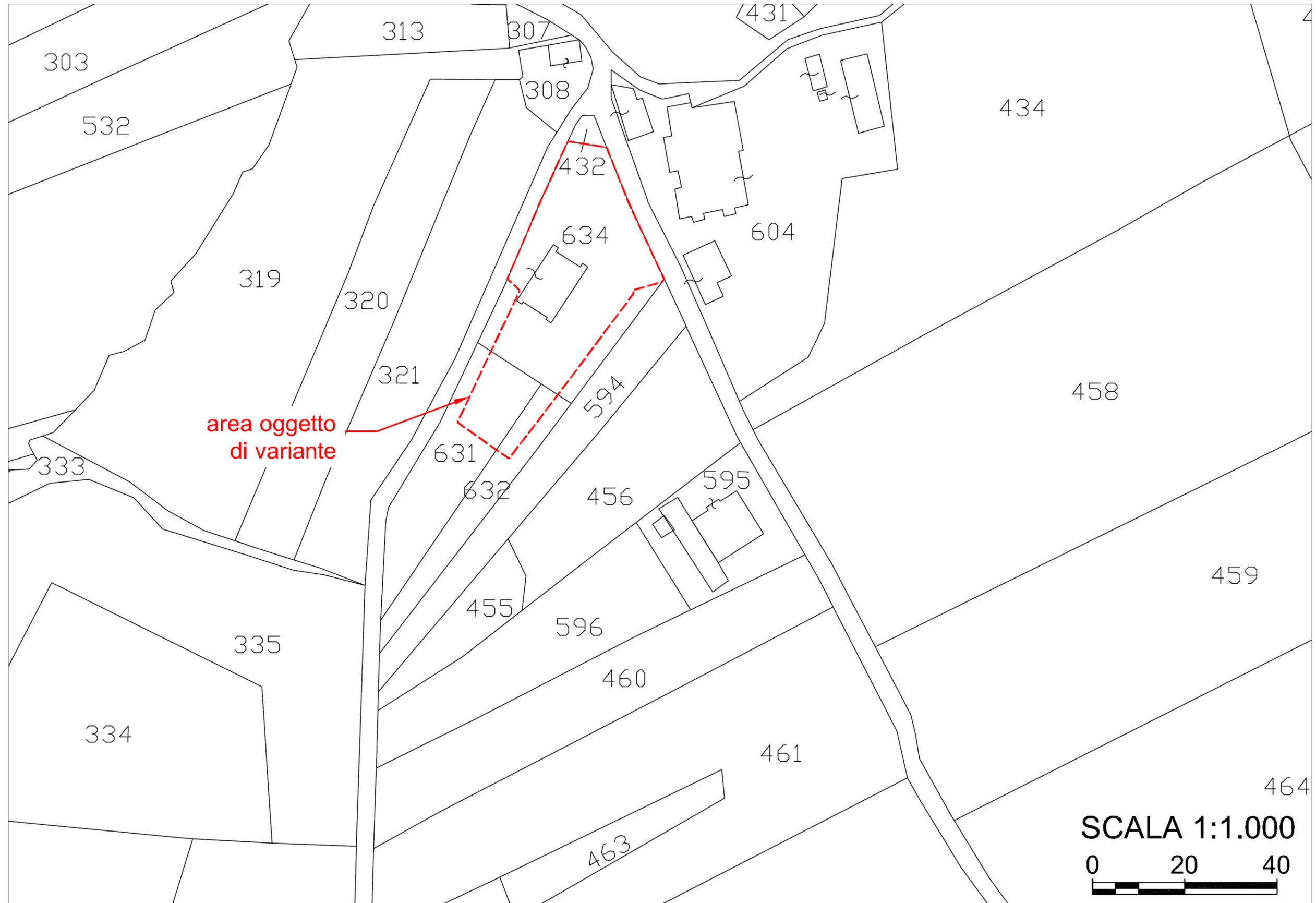
2. INQUADRAMENTO CATASTALE

Ufficio Provinciale di MACERATA – Direttore: SABBATINELLI MARIO

Per Visura



15-Feb-2012 12:28
Prot. n. T203381/2012
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
Comune: SARNANO
Foglio: 44
Particella: 432



Ufficio provinciale di: MACERATA Territorio

Situazione aggiornata al : 27/06/2013

Immobilie selezionate

Catasto: **Terreni** Comune: **SARNANO** Codice: **I436**
 Foglio: **44** Particella: **631**
 Motivazione: **redazione pratica**

Elenco Intestati

	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
	PARROCCHIA DI S.MARIA DI PIAZZA con sede in SARNANO (MC)	94000030430	Proprieta'	1000/1000	

Ufficio provinciale di: MACERATA Territorio

Situazione aggiornata al : 02/07/2013

Dati della ricerca

Catasto: **Terreni**
 Comune di: **SARNANO** Codice: **I436**
 Foglio: **44** Particella: **631**
 Immobili individuati: **1**

Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni
	44	631		SEMINATIVO	3	6	85		Euro:1,59	Euro:3,18		

I redditi contraddistinti da (*) indicano che il reddito dominicale "A" stato calcolato tenendo conto delle deduzioni.

Ufficio provinciale di: MACERATA Territorio

Situazione aggiornata al : 27/06/2013

Immobile selezionato

Catasto: **Terreni** Comune: **SARNANO** Codice: **I436**
 Foglio: **44** Particella: **632**
 Motivazione: **redazione pratica**

Elenco Intestati

	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
	PARROCCHIA DI SANTA MARIA DI PIAZZA con sede in SARNANO (MC)	94000030430	Proprieta'	1/1	

Ufficio provinciale di: MACERATA Territorio

Situazione aggiornata al : 02/07/2013

Dati della ricerca

Catasto: **Terreni**
 Comune di: **SARNANO** Codice: **I436**
 Foglio: **44** Particella: **632**
 Immobili individuati: **1**

Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni
	44	632		SEMIN ARBOR	3	3	95		Euro:1,12	Euro:1,73		

I redditi contraddistinti da (*) indicano che il reddito dominicale \tilde{A} è stato calcolato tenendo conto delle deduzioni.

Ufficio provinciale di: MACERATA Territorio

Situazione aggiornata al : 27/06/2013

Dati della ricerca

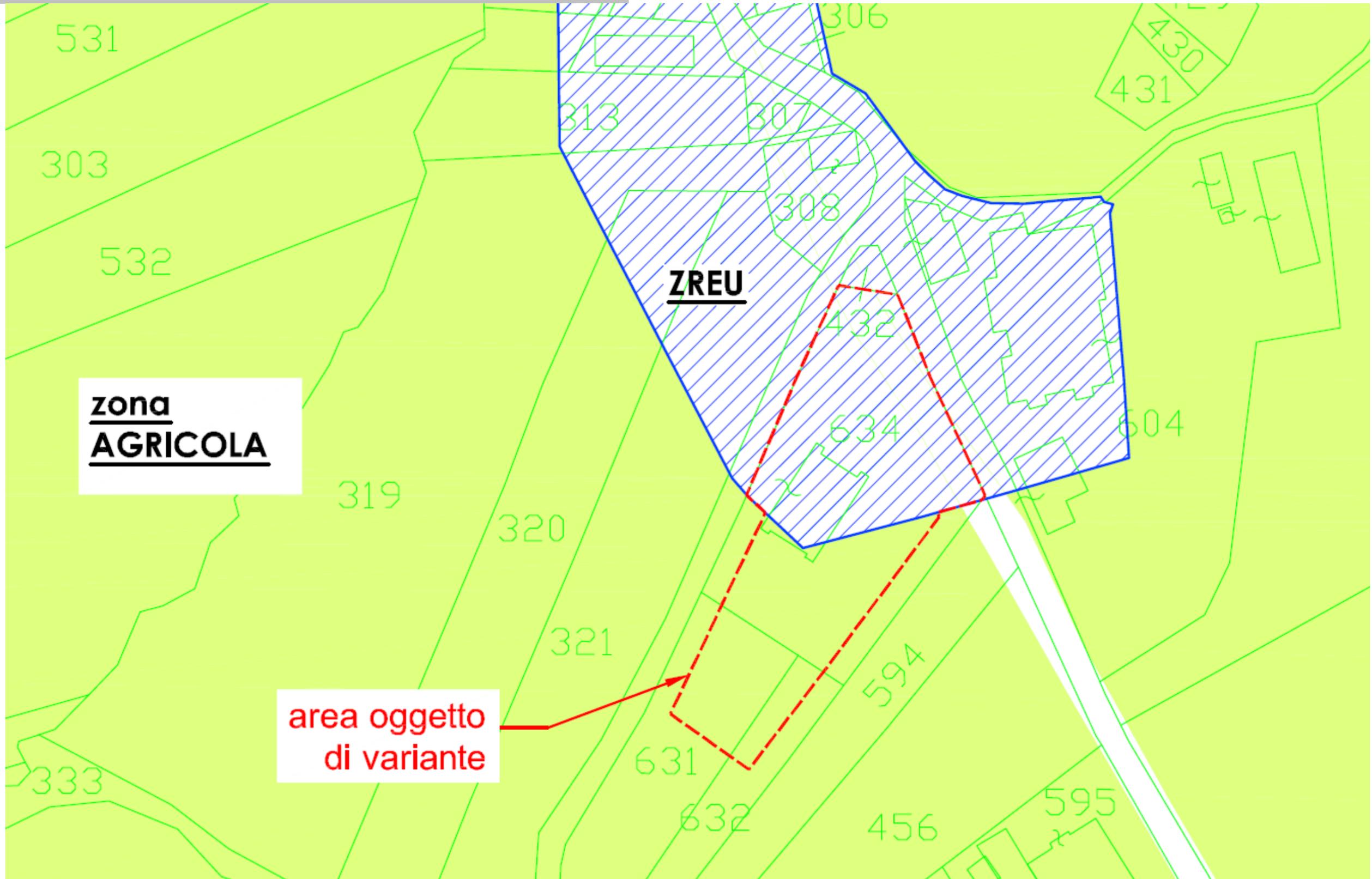
Catasto: **Terreni**
 Comune di: **SARNANO** Codice: **I436**
 Foglio: **44** Particella: **634**
 Immobili individuati: **1**
 Motivazione: **redazione pratica**

Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni 
	44	634		ENTE URBANO		12	80				Area di enti urbani e promiscui	

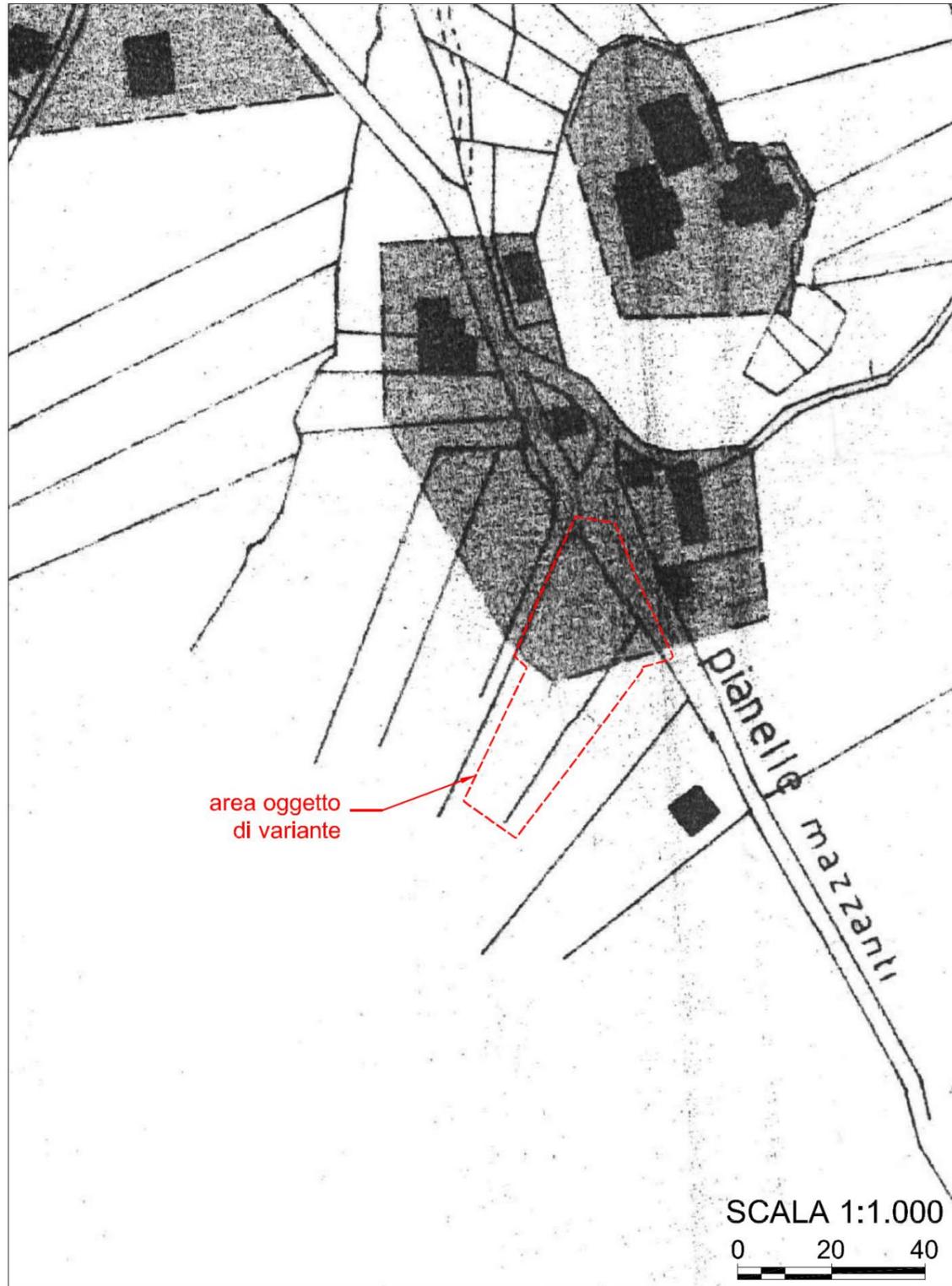
I redditi contraddistinti da (*) indicano che il reddito dominicale \tilde{A} è stato calcolato tenendo conto delle deduzioni.

3. INQUADRAMENTO URBANISTICO TERRITORIALE



3.1. STRALCIO P.R.G. VIGENTE

PRG VIGENTE



LEGENDA PRG

LEGENDA	
<u>Zone residenziali</u>	
	ZONA A: Centro Storico (Definito mediante Piano Particolareggiato approvato definitivamente con atto Cons.n.108 del 20.10.79)
	Zone di recupero edilizio ed urbanistico
	ZONA B: Zone residenziali urbane di completamento
	ZONA C: Zone residenziali urbane di espansione
	ZONA CI: Zone residenziali urbane di espansione con lottizzazione approvata
	ZONA BI: Zone residenziali di completamento delle frazioni
	Zona P.E.E.P.
	Zona P.E.E.P. con Piano di Zona approvato
<u>Zone turistiche</u>	
	Zona turistica speciale con localizzazione degli edifici
	Zone turistiche speciali
	Zone turistiche residenziali di sviluppo
	Zone turistiche residenziali e ricettive di sviluppo
	Zone turistiche residenziali di completamento
	Specchi d'acqua
	Zone per servizi ed attrezzature turistiche generali
	Aree verdi con attrezzature turistiche di svago per il tempo libero
	Aree di completamento attrezzature termali
	Aree di sviluppo attrezzature termali
	Zone di completamento per attrezzature alberghiere
	Zone di sviluppo per attrezzature alberghiere
<u>Zone per attività produttive</u>	
	Zona P.I.P. con Piano Particolareggiato approvato
	Zone per l'insediamento di attività piccolo e medio industriali (inbottigliamento acque minerali)
	Aree per l'insediamento di Centri Commerciali
	Zone agricole

3.2. STRALCIO NORME TECNICHE DEL PRG VIGENTE

Si riporta di seguito l'articolo normativo relativo alle NTA del PRG vigente:

Art.16: Zone di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente -

Nell'ambito del territorio Comunale sono state individuate delle aree ove per le condizioni di degrado si rende opportuno il recupero tramite interventi volti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente.

a) Norme generali per gli interventi nelle zone di recupero:

- Sono vietate le coperture a padiglione a meno delle esistenti
- I manti di copertura dovranno essere in coppi di cotto;
- Non sono consentiti balconi in aggetto ma solo in arretramento rispetto alle pareti perimetrali;
- Le colorazioni delle pareti e degli infissi esterni dovranno essere sottoposti al Parere della Commissione Edilizia;
- I materiali per gli ampliamenti dovranno essere dello stes

- so tipo di quelli in opera;
- Gli interventi di ripulitura o di intonacatura delle pareti esterne dovranno essere estesi a tutta l'altezza dell'edificio;
 - L'oscuramento dovrà avvenire con esclusione di avvolgibili di qualsiasi genere;
 - Sono vietate le porte e serrande in metallo.
- L'attuazione dovrà avvenire esclusivamente mediante concessione edilizia.

Norme particolari per gli interventi di recupero;

Nel caso di concessione diretta:

Nelle zone di recupero gli interventi dovranno rispettare oltre alle norme generali le seguenti norme particolari, fatta eccezione per gli interventi oggetto di Piani Particolareggiati o interventi urbanistici preventivi con soluzioni planovolumetriche:

If	= Densità fondiaria massima	3 mc/mq
H	= Altezza massima non superiore a quella degli edifici preesistenti e circostanti e comunque non superiore a	6,00 ml.
De	= Distanza dagli edifici	10,00 ml.
Dc	= Distanza dai confini di proprietà	5,00 ml.
Ds	= Distanza da strade	5,00 ml.

In caso di Piani Particolareggiati o interventi urbanistici preventivi con soluzioni planovolumetriche sono ammessi anche:

If	= Densità fondiaria massima	5 mc/mq
----	-----------------------------	---------

Nelle zone di recupero ai fini del calcolo della densità fondiaria, possono essere utilizzate, per la parte spettante, anche le superfici delle parti comuni, purchè venga prodotta

una convenzione tra i comproprietari costituente parte integrante e necessaria della concessione edilizia.

Nelle zone di recupero è ammessa la costruzione in aderenza ad edifici preesistenti di cui si prevede la permanenza, purchè la distanza dalla sede di strade comunali non sia inferiore a ml.5,00.

All'interno della costruzione o nell'area di pertinenza dovranno essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad 1 mq. ogni 20 mc. di costruzione, con esclusione degli ampliamenti e delle sopraelevazioni.

Nelle zone di recupero è comunque consentita la ricostruzione delle volumetrie esistenti, e restano validi gli interventi previsti dalla Legge Regionale n.31 del 4.9.1979, purchè adeguati alla Legge n.1864 del 25.11.1962 e n.64 del 2.2.1974.

Nelle zone di recupero sono consentiti oltre alle residenze e servizi relativi insediamenti per attività commerciali e turistiche purchè venga reperita nelle adiacenze una superficie a parcheggio da attrezzare a tale scopo pari a mq.40 ogni 100 mq. lordi di pavimento occupato dalle attività stesse.

Art.45: Zone agricole

Sono le aree destinate fundamentalmente all'agricoltura; in esse sono ammesse solo le costruzioni al servizio delle aziende agricole o ad abitazioni agricole.

Si intendono per costruzioni a servizio dell'azienda agricola, oltre alle attrezzature rurali specifiche (stalle, granai, silos cantine rimesse, magazzini, impianti per allevamenti zootecnici) anche locali per uso assistenziale (infermerie, pronto soccorso ecc.).

E' tuttavia in facoltà dell'Autorità Comunale negare l'autorizzazione alla costruzione di complessi aventi entità eccessiva

o caratteristiche estranee rispetto all'azienda agricola pertinate.

Nelle zone agricole l'edificazione dovrà rispettare quanto segue:

- Destinazioni pertinenti esclusivamente la coltivazione dei fondi e le attività connesse.
- Limitazioni del rilascio della concessione per nuove costruzioni ai soli operatori agricoli ai sensi delle vigenti disposizioni legislative.
- Per fabbricati preesistenti l'adozione del Piano è consentita la ristrutturazione senza variazioni delle caratteristiche dimensionali anche ad operatori diversi da quelli sopra indicati.
- Nell'indice di 0,03 mc/mq ammesso per la edificazione di residenze vanno compresi gli accessori colonici qualora costituenti corpo unico con il fabbricato residenziale; è consentito un indice aggiuntivo di 0,03 mc/mq per tali accessori qualora separati dall'abitazione di almeno ml.10,00.
- L'indice per i fabbricati a carattere produttivo agricolo (conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti derivanti dal fondo) va contenuto in 0,10 mc/mq.
- Distanza dai confini ml. 20,00, fatti salvi gli ampliamenti e/o le ristrutturazioni dei fabbricati preesistenti all'adozione del P.R.G. purchè tali interventi non producano avanzamenti del fabbricato verso i confini posti a distanza inferiore a quella minima.
- Distanza tra fabbricati: ml.40,00
- Distanza dalle strade in base al D.I. 1.4.1968.
- La densità fondiaria va calcolata sul fondo unitario, cosituito cioè da appezzamenti accorpati; non costituiscono separazione del fondo strade vicinali e interpoderali, canali e fossi di acque non pubbliche.
- Per gli insediamenti di industrie nocive di prima classe, non rientranti tra gli allevamenti industriali, l'Amministrazione dovrà provvedere con apposita variante al P.R.G., non essendone consentita la indiscriminata localizzazione nelle zone agricole.
- H = Altezza massima 7,50 ml.

Le aree scoperte utilizzate per il rispetto della densità fabbricativa prescritta debbono essere vincolate a non edificabilità, con atto pubblico regolarmente trascritto, costituente parte integrante e necessaria della concessione edilizia.

Per le aree agricole ricadenti in zone instabili così come delimitate nella carta 1:10.000 allegata all'indagine Geologica-Geotecnica si prescrive che nelle stesse "non potranno essere previsti insediamenti ed

opere di nessun genere senza preventivo intervento di risanamento programmato sulla base di uno studio tecnico-geologico ed idraulico-forestale globale e dettagliato".

- CAPO V: ZONE PUBBLICHE O RISERVATE ALLE ATTIVITA' COLLETTIVE A VERDE PUBBLICO -

Art.46: Aree per edifici, servizi, impianti ed attrezzature pubbliche -

Sono le aree destinate oltre a quelle già ripartite per parcheggi e verde pubblico negli elaborati di P.R.G., a soddisfare gli standards urbanistici previsti dal D.I. n.1444 del 2.4.1968.

a) le aree, non recanti specifici simboli per la destinazione funzionale, saranno ripartite a seconda delle indicazioni dei Programmi Pluriennali di Attuazione e mediante progetti attuativi che verranno predisposti per ogni singola area dalle Amministrazioni o dagli Enti competenti, nel rispetto delle particolari norme di legge o regolamenti relativi a ciascun tipo di costruzione.

Le costruzioni non potranno di norma superare le altezze massime prescritte per le zone nell'ambito delle quali sono comprese, salvo le necessità tecniche funzionali di particolari edifici ed impianti.

La superficie edificata non dovrà di norma superare il 20% della superficie dell'area di competenza, con densità fondiaria massima $I_f = 1 \text{ mc/mq}$.

b) le specifiche destinazioni funzionali stabilite tramite appositi simboli nelle planimetrie di P.R.G. hanno carattere indicativo, tuttavia la variazione di tali destinazioni dovrà risultare da comprovate esigenze di interesse pubblico o dalla effettiva impossibilità di attuazione.

Per tali aree valgono i parametri urbanistici e le modalità di attuazione di cui al punto a) del presente articolo.

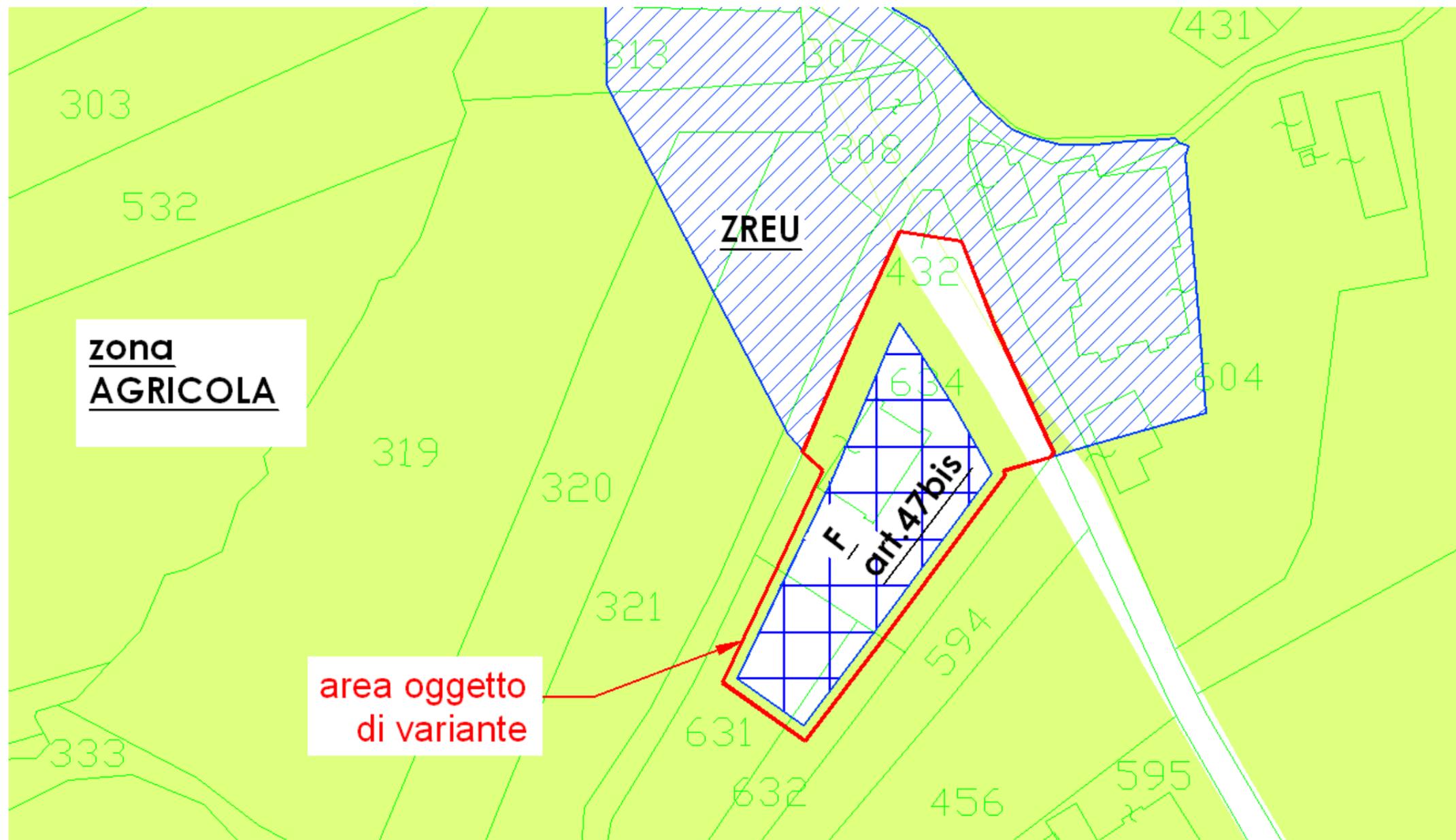
Nelle zone in cui esistono alla data di adozione del P.R.G. le attrezzature previste dal presente articolo è consentito l'ampliamento dei relativi edifici purchè la superficie edificata non superi il 40% della superficie fondiaria massima $I_f = 2 \text{ mc/mq}$.

Eventuali deroghe ai suddetti parametri e destinazioni funzionali di cui al punto a) e b) del presente articolo, potranno essere ammesse previa deliberazione Consiliare ai sensi della Legge n.1 del 3.1.1978.

Art.47: Aree di rispetto per edifici religiosi -

Sono le aree sulle quali sorgono gli edifici per il culto di antica e recente costruzione.

Su dette aree è vietata qualsiasi costruzione, sono ammessi solo lavori di restauro e manutenzione degli edifici stessi.



3.3. STRALCIO P.R.G. DI VARIANTE

3.4. STRALCIO NORME TECNICHE DEL PRG DI VARIANTE

Art.47bis Chiesetta di Collicelli –

È l'area su cui insiste la Chiesa di Collicelli.

In tale zona la Chiesa potrà essere oggetto anche di ampliamento, nel rispetto dei seguenti indici e parametri urbanistici:

VARIANTE	
INDICI	
superficie fondiaria Sf	750 mq
If densità fondiaria massima:	2,5 mc/mq
Dc distanza dai confini	5,00 ml
Ds distanza dalle strade	5,00 ml
H altezza massima:	6,50 ml
n° piani	1,00

L'eventuale pavimentazione del piazzale dovrà essere realizzata con sistemi tipo massello drenante o analoghi, in modo da non alterare la permeabilità del terreno.

3.5. VERIFICA DELLA LR22/11 – ART.11 - DISPOSIZIONI IN MATERIA URBANISTICA;

Viene di seguito dimostrato che l'intervento in oggetto attua di fatto una previsione urbanistica vigente, in quanto permette il recupero di un'area utilizzata per fini religiosi, permettendone inoltre un utilizzo adeguato alle necessità della comunità ad essa afferente.

Data quindi la situazione del vigente PRG, che individua due destinazioni diverse nel sedime della chiesa, che permette inoltre l'edificazione mediante intervento diretto con indice If di 3 mc/mq, e con If di 5 mc/mq mediante intervento urbanistico preventivo, che inoltre non destina la zona all'effettivo utilizzo religioso, risultano quindi verificate le condizioni previste dall'art. 11 della LR22/11, secondo il quale:

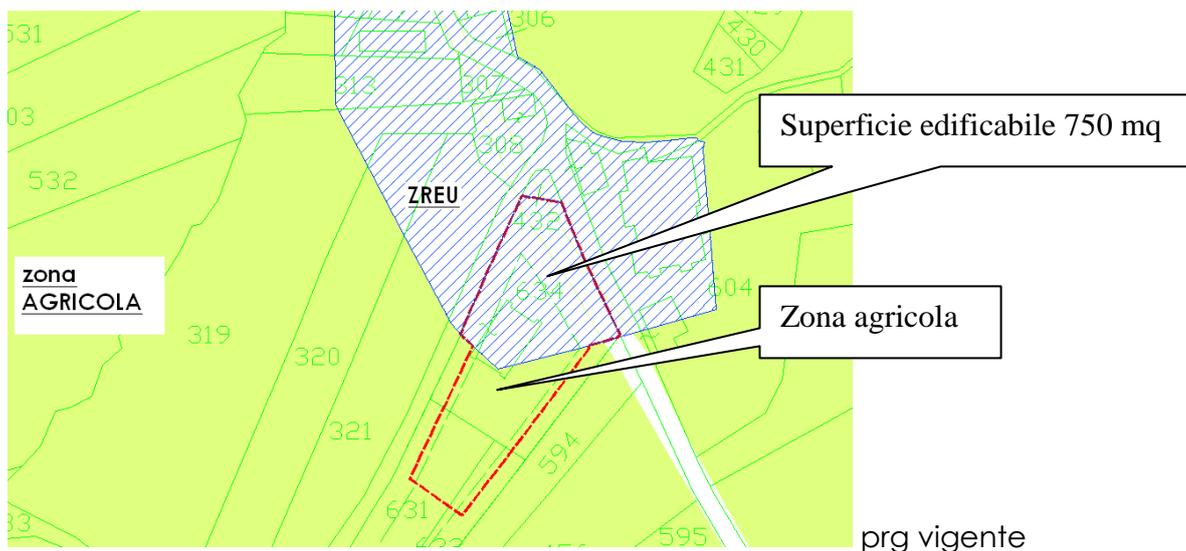
.....OMISSIS.....

- a) *non possono essere adottati nuovi PRG o varianti ai PRG vigenti, anche con il procedimento gestito tramite lo sportello unico per le attività produttive, che prevedono ulteriori espansioni di aree edificabili in zona agricola nei Comuni che non hanno completato per almeno il 75 per cento l'edificazione delle aree esistenti con medesima destinazione d'uso urbanistica;*

- b) possono sempre essere adottati nuovi PRG o varianti ai PRG vigenti, se finalizzati alla riduzione delle previsioni di espansione delle aree edificabili ovvero al recupero di aree urbane degradate od oggetto di bonifica ambientale.

Infatti, mentre allo stato attuale sulla proprietà si ha la seguente superficie edificabile:

St 750,0 mq (ZREU)

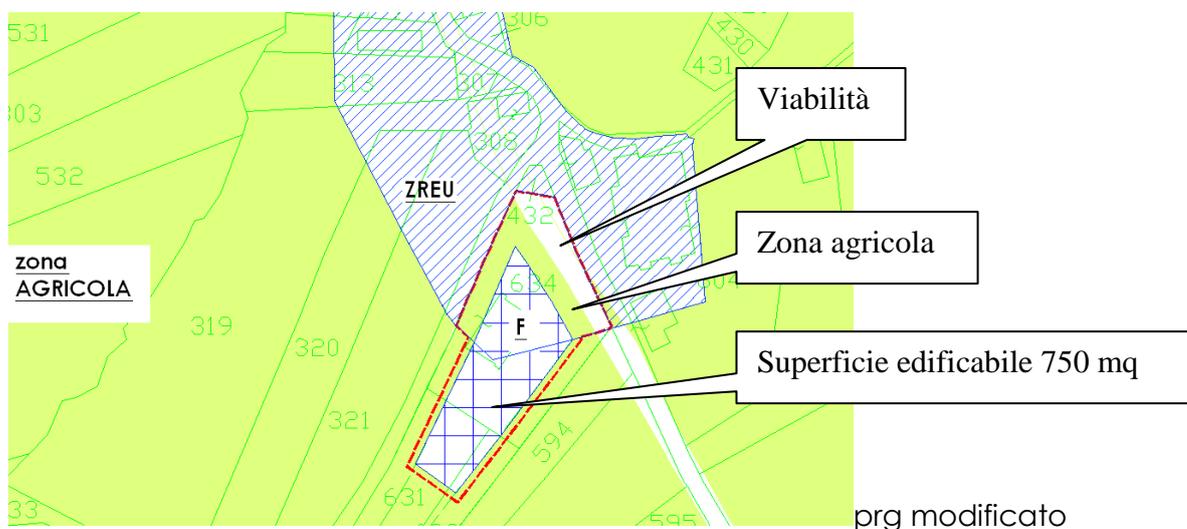


e conseguentemente una volumetria complessiva realizzabile pari a

$$V = 750 \times 3 = 2250 \text{ mc.}$$

Nello stato di progetto sulla proprietà si ha una superficie edificabile complessiva equivalente, e pari a:

St 752,0 mq (F)

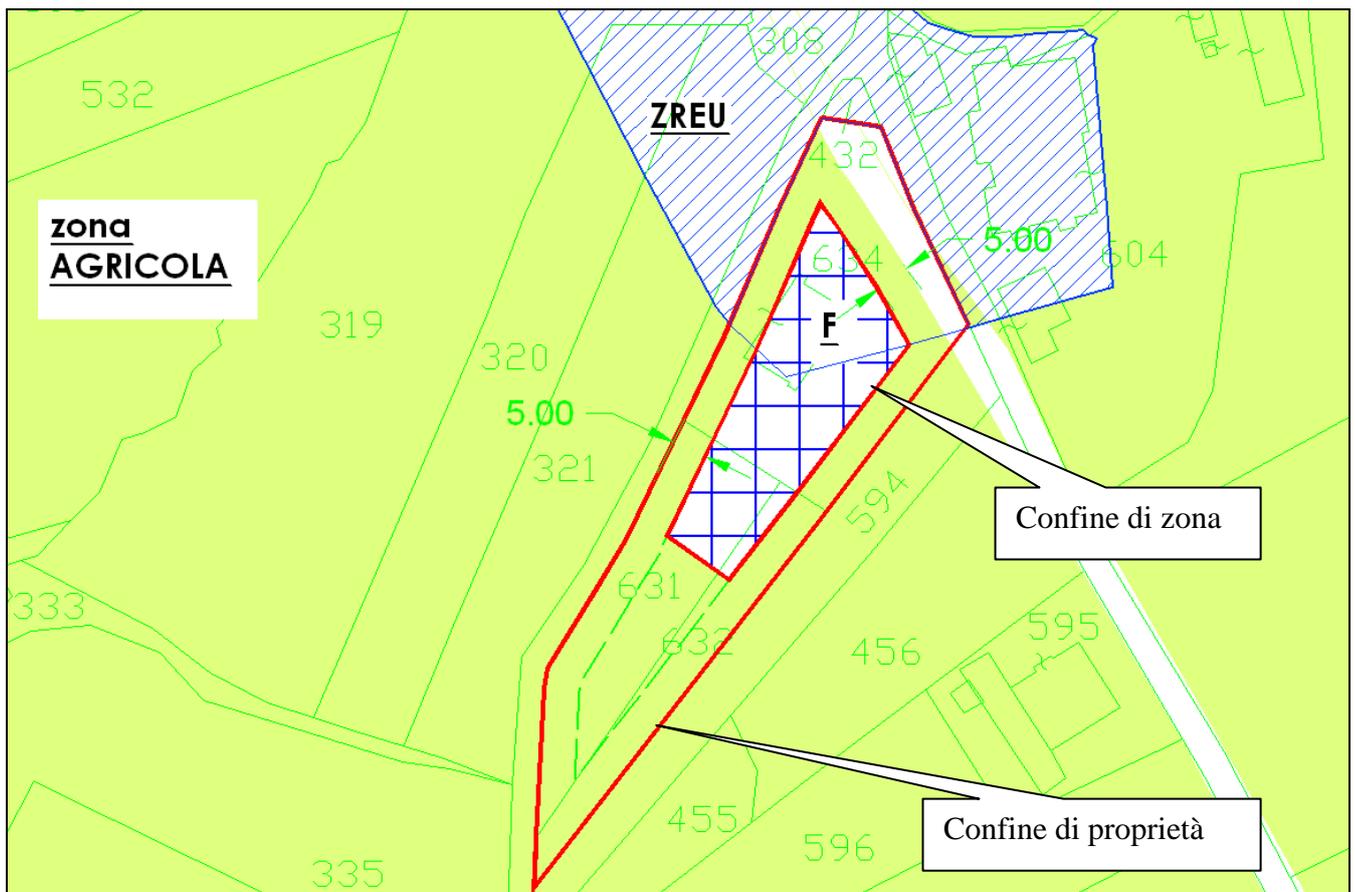


e conseguentemente una volumetria complessiva realizzabile pari a

$$V = 750 \times 2.5 = 1875 \text{ mc (F)}$$

Risultano quindi soddisfatte le disposizioni in materia urbanistica previste dalla suddetta LR 22/11, con un bilancio complessivo volumetrico che si riduce a seguito della variante.

Si noti inoltre che la destinazione di zona F relativa alla Chiesa di Collicelli sarà quella strettamente necessaria ad eventuali ampliamenti; infatti la destinazione si estende fino alla distanza di 5.00 ml dai confini di proprietà.



3.6. BILANCIO URBANISTICO

STATO ATTUALE		VARIANTE		CONFRONTO	
INDICI		INDICI		VARIAZIONE DEGLI INDICI	
superficie fondiaria Sf (zreu)	750 mq	superficie fondiaria Sf	750 mq	superficie fondiaria Sf	0 mq
If densità fondiaria massima:	3 mc/mq	If densità fondiaria massima:	2,5 mc/mq	If densità fondiaria massima:	-0,5 mc/mq
Dc distanza dai confini	5,00 ml	Dc distanza dai confini	5,00 ml	Dc distanza dai confini	0 ml
Ds distanza dalle strade	5,00 ml	Ds distanza dalle strade	5,00 ml	Ds distanza dalle strade	0 ml
H altezza massima:	6,00 ml	H altezza massima:	6,50 ml	H altezza massima:	0,5 ml
n° piani -		n° piani	1,00	n° piani -	
AMPLIAMENTO		AMPLIAMENTO		AMPLIAMENTO	
volume complessivo V	2250 mc	volume complessivo V	1875 mc	volume complessivo V	-375 mc
volume in ampliamento	1737 mc	volume in ampliamento	1362,4 mc	volume in ampliamento	-375 mc

4. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

La chiesa, come visibile anche dall'analisi delle ortofoto ufficiali pubblicate dal Geoportale Nazionale, risulta realizzata in un periodo compreso tra il 1989 ed il 1998.



Ortofoto 1988-89 – (foto del 01/08/1988)



Ortofoto 1994-98- (foto del maggio 1997)

La corte relativa alla chiesa risulta affacciata direttamente sulla strada comunale 'Pianelle Mazzanti', e l'area confina a Nord con la strada vicinale 'Migliarucci'. Di fronte alla chiesa si sviluppa la frazione di Migliarucci.

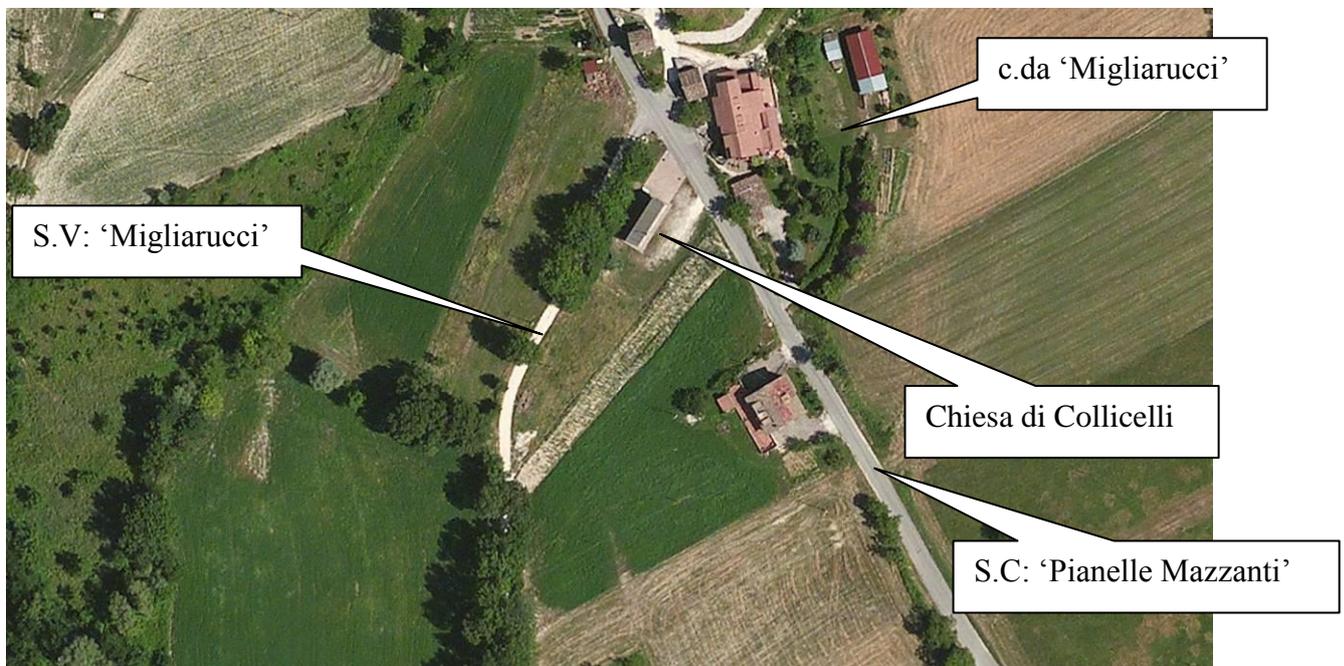


Foto aerea dell'area



Vista generale della fraz. Migliarucci; sulla sx la Chiesa di Collicelli



Vista generale dell'area

5. 5) VERIFICA DI CONFORMITA' E CONGRUITA' AI PIANI SOVRAORDINATI

In questa sezione vengono elencati i piani e programmi ritenuti pertinenti alla VARIANTE in oggetto, in considerazione dell'ambito territoriale e settoriale di intervento dello stesso.

L'analisi di tale quadro consente di verificare la coerenza della VARIANTE rispetto ai vari livelli di pianificazione e programmazione sovraordinata, tra cui:

- PPAR D.A.C.R. 197/1987
- PAI
- PTC
- PIT

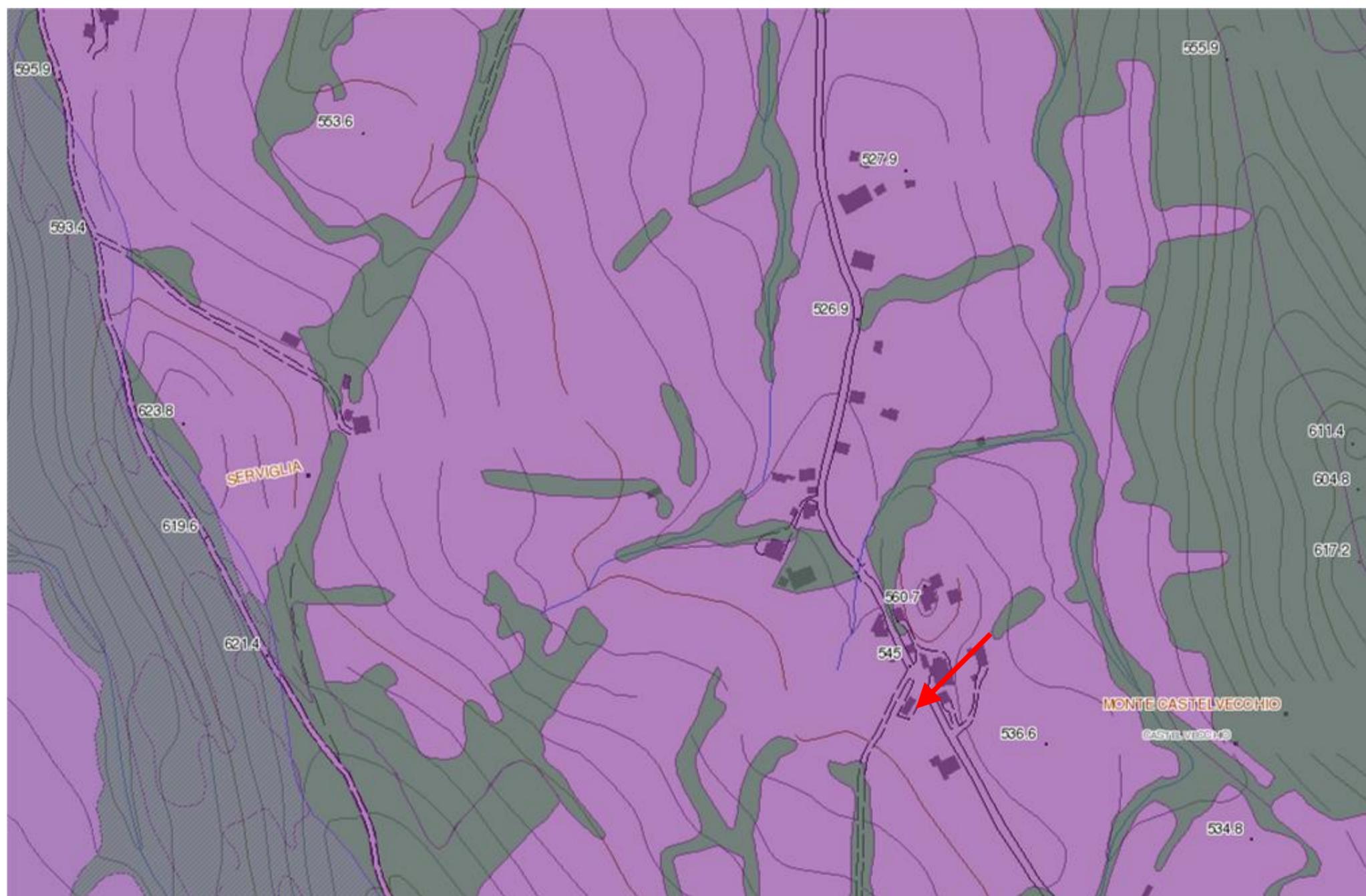
L'area in oggetto ricade in aree a diversa destinazione ed è completamente urbanizzata e parzialmente edificata.

Dal punto di vista vincolistico il comparto in oggetto può essere considerato complessivamente esente dalle prescrizioni del PTC e del PPAR, ai sensi dell'articolo 60 delle NTA del PPAR e dell'articolo 8 del PTC, per entrambe le zone attualmente esistenti, sia quella commerciale che la porzione ricadente nella zona di completamento residenziale B1.

Per una corretta visione generale della variante che si propone, di seguito vengono comunque riportati gli ambiti di tutela esistenti, rappresentati in scala ed in modo più leggibile nelle allegate tavole di progetto.

5.1. Piano Paesistico Ambientale Regionale;

Il Piano Paesistico Ambientale Regionale (PPAR), approvato con D.C.R. n. 197 del 03.11.1989, "disciplina gli interventi sul territorio con il fine di conservare l'identità storica, garantire la qualità dell'ambiente e il suo uso sociale, assicurando la salvaguardia delle risorse territoriali"; a tal fine stabilisce degli ambiti di tutela, tra cui quelli sotto riportati.



- fiumi
- fiumi
- invasi_artificiali
- invasi_artificiali
- galasso
- Area Archeologica
- Area Protetta
- Costiero
- Fluviale
- Lacustre
- Altimetrico
- Area boscata
- galassini
- galassini statali
- galassini regionali

Vincoli paesaggistici, SIT Provincia di Macerata: l'intervento ricade in ambito di tutela paesaggistica – DD.MM del 31/07/1985 cd. Galassini - Aree dichiarate di notevole interesse pubblico; l'area di variante NON INTERFERISCE con l'area boscata (campitura verde)

Ufficio Cartografia e I.T.
Home
foto aeree
cartografia e banca dati
rete di inquadramento
informazioni

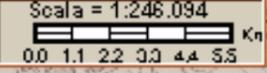
Protezione delle Bellezze Naturali

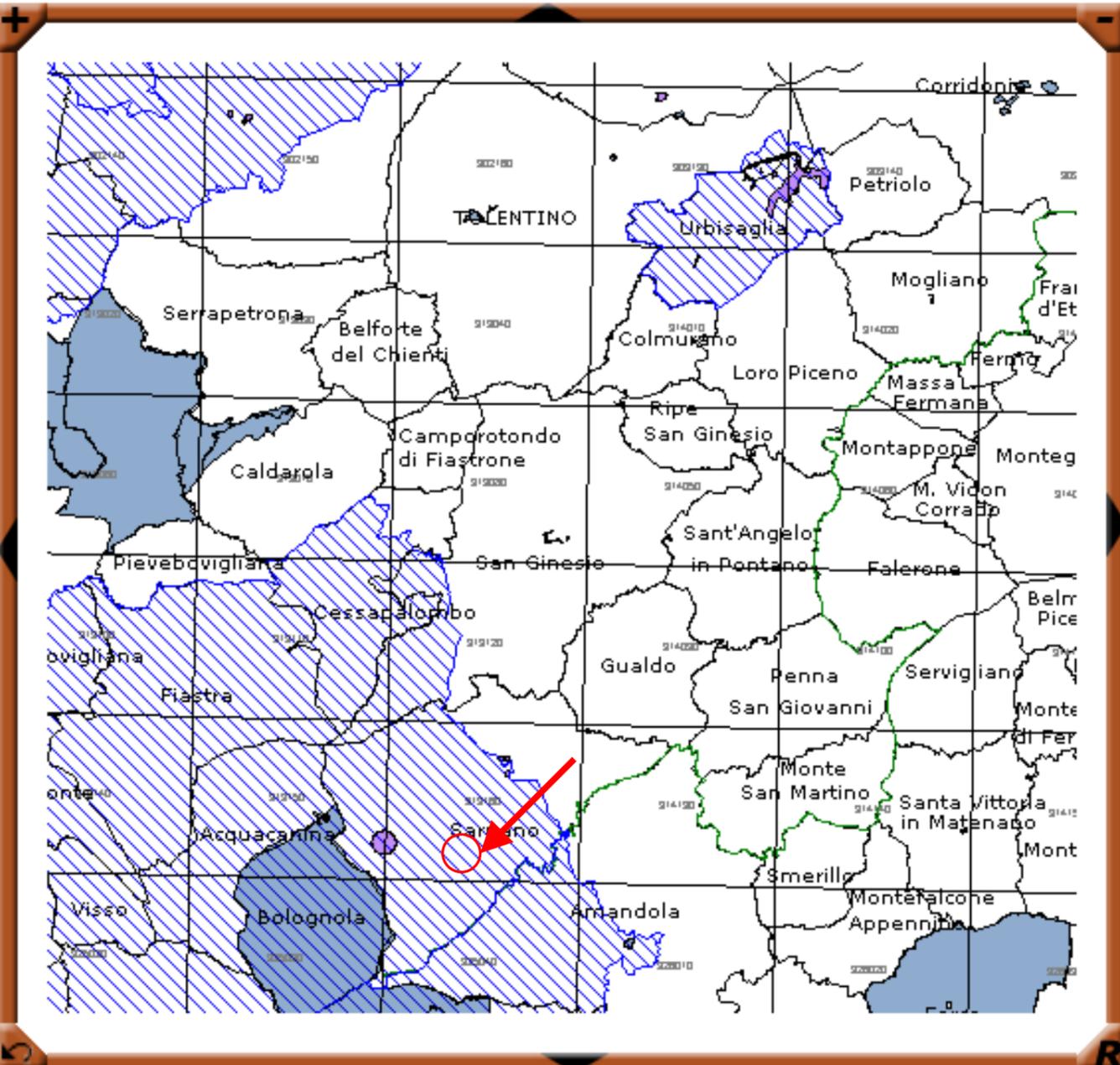
Mappe
Stampa



Temi
Interroga
Interroga Doc
Ricerca
Help

Scala = 1:246.094





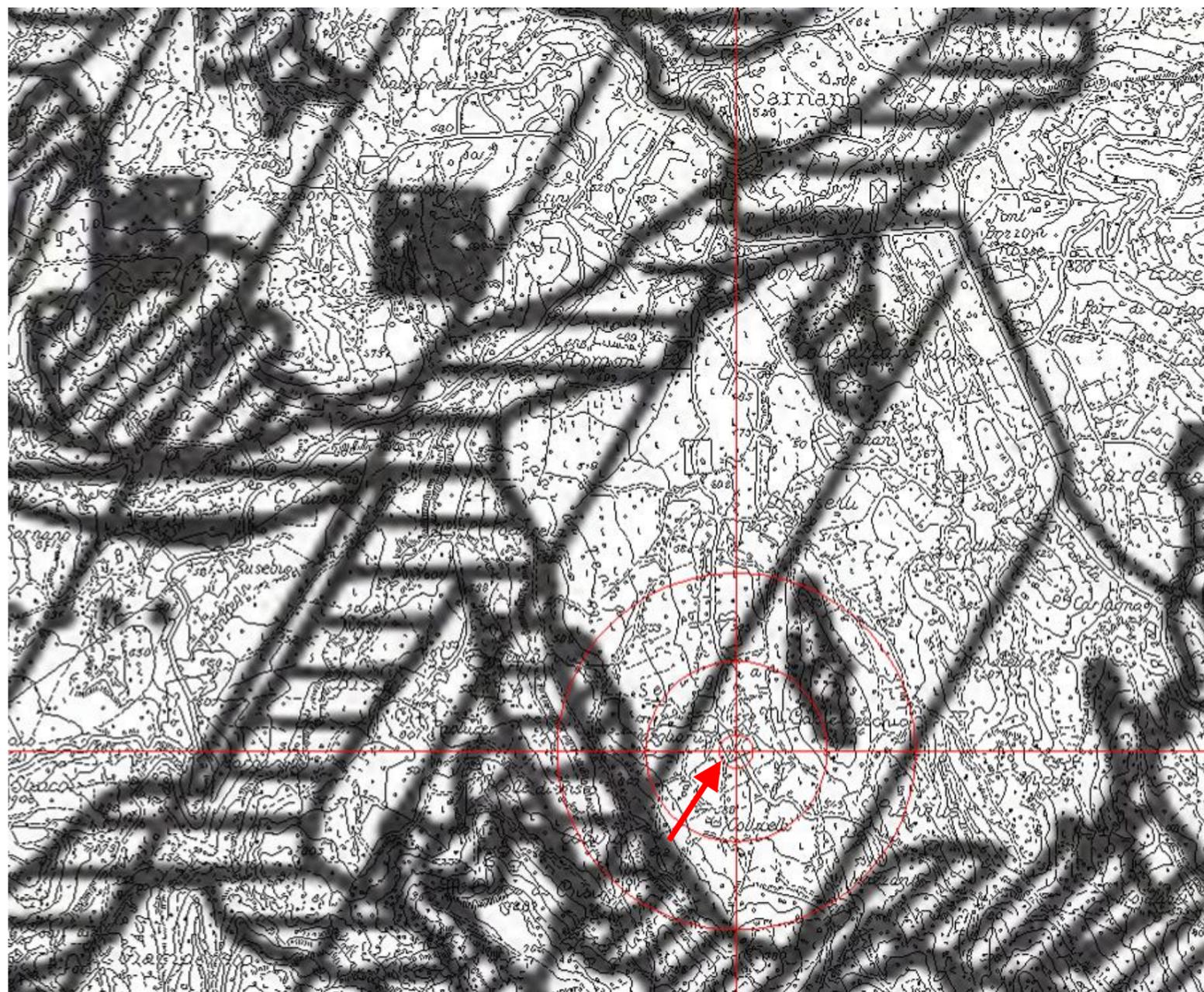
Temi

- Toponimi 500000
- Toponimi 150000
- Toponimi 50000
- Galassini
Galassino 
- Bellezze Naturali
Bellezze Individue 
Bellezze d'insieme 
- Bellezze Individue 
 Bellezze d'insieme 
- Sezioni 10000 

Stumenti



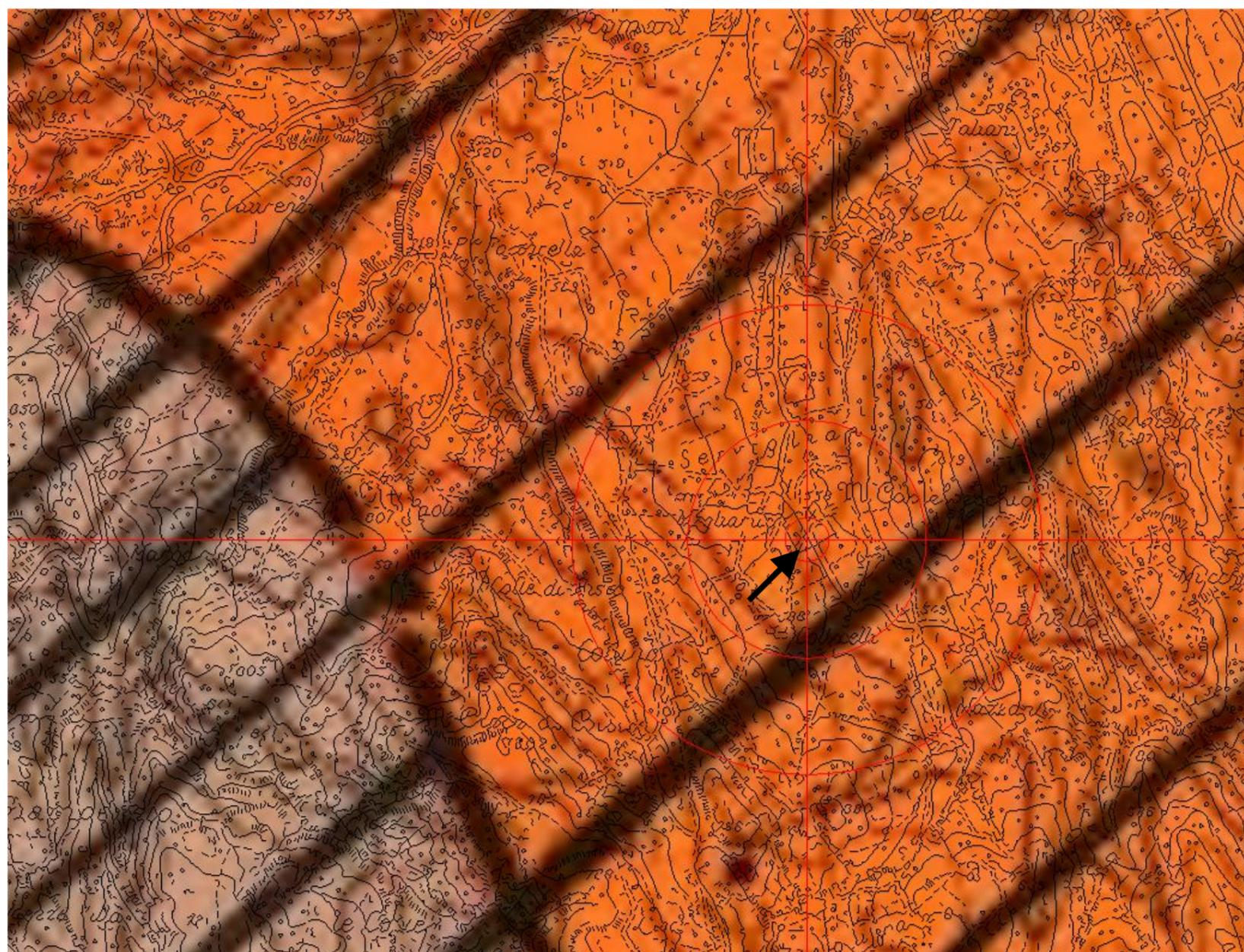
WEB-GIS aree di notevole interesse pubblico - <http://www.cartografia.marche.it/Mappa.asp?NomeProgetto=BellezzeNaturali&Dimensione=1024x768&DescrizioneTavola=Protezione%20delle%20Bellezze%20Naturali> -



LEGENDA

-  VINCOLI ESISTENTI ZONE CON NOTE (L.1497/39)
-  VINCOLI ESISTENTI (L.1497/39)
-  MONTAGNE SOPRA M.1200s.l.m.
-  PARCHI E FORESTE
-  GHIACCIAI E CIRCHI GLACIALI
-  FIUMI E CORSI D'ACQUA
-  LIMITI DELLA COSTA E FASCIA COSTIERA
prof.m.300 dalla battigia
-  VINCOLI REGIONALI (GALASSO)
-  LIMITI AMMINISTRATIVI

Vincoli paesaggistici, tav. 1 PPAR: l'intervento NON RICADE in ambito di vincolo regionale (GALASSO)

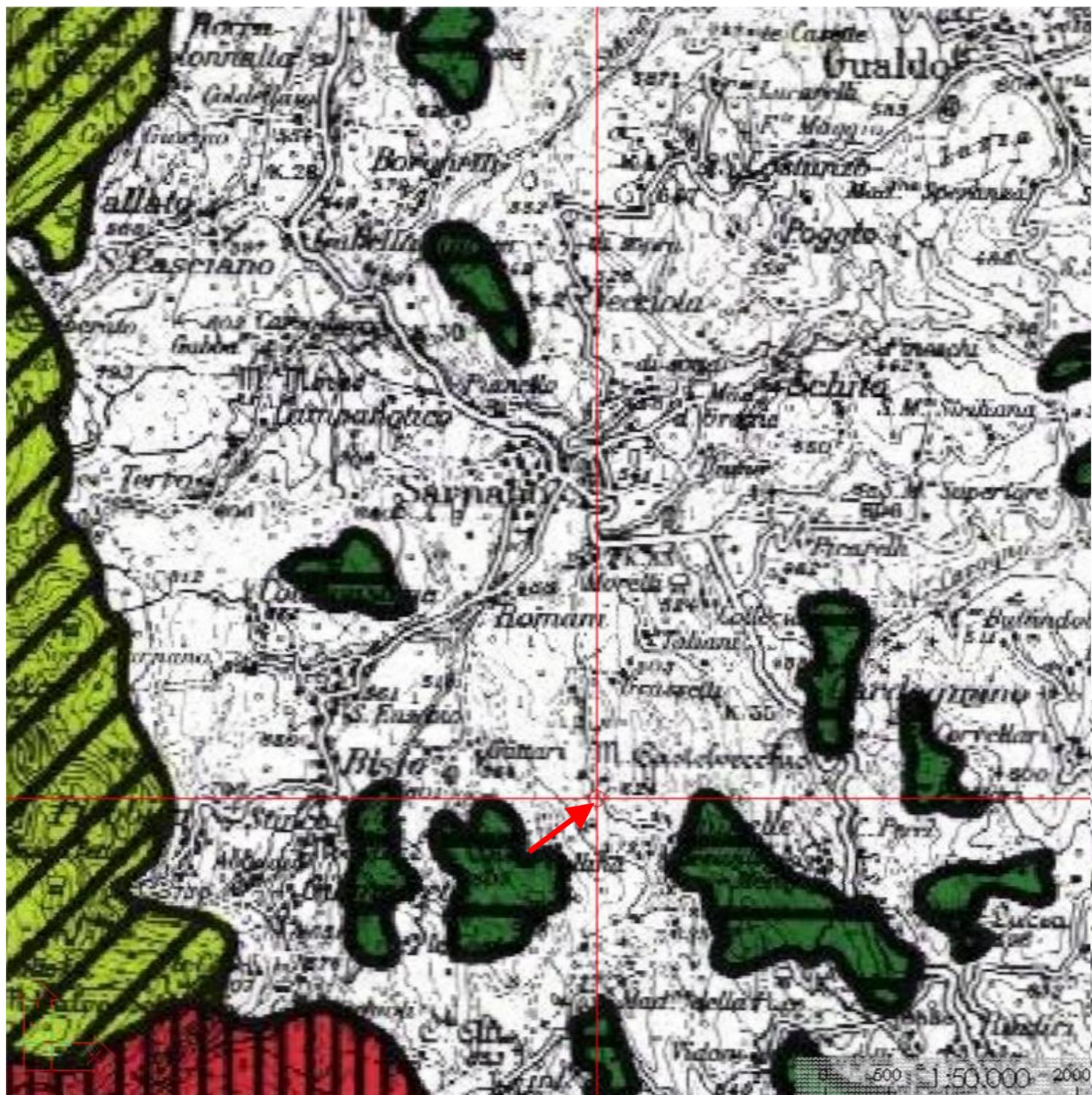


tav. 2 PPAR: l'intervento ricade in ambito di FASCIA PEDEAPPENNINICA PA



LEGENDA	
	AREE GA DI ECCEZIONALE VALORE (artt. 6-9)
	AREE GB DI RILEVANTE VALORE (artt. 6-9)
	AREE GC DI QUALITA' DIFFUSA (artt. 6-9)

tav. 3 PPAR: l'intervento ricade in ambito di AREE GC DI QUALITA' DIFFUSA



TAV. 4 SOTTOSISTEMI TEMATICI DEL SOTTOSISTEMA BOTANICO VEGETAZIONALE



tav. 4 PPAR: l'intervento non ricade in alcun ambito



COMPLESSI ORO-IDROGRAFICI (BOSCHI E PASCOLI INTERCLUSI - ART. LI 34 E 35)

COMPLESSI COSTIERI

AMBIENTI UMIDI (ART. 39)

AMBIENTI DELLE GOLE CALCAREE

AREE DI INTERESSE FLORISTICO E VEGETAZIONALE DI PICCOLA DIMENSIONE

ZONE DI ALTO VALORE VEGETAZIONALE

BOSCHI E PASCOLI (ART. LI 34 E 35)

1) Montagna dei Fiori	38) Gola del Surolo
2) Monti della Lago	39) Gola del Forno
3) Monti Sibillini	40) Gola di Gorgo a Corsara
4) Monte del'Assoriano	41) L'Inghia della Madonna del Rio
5) Gruppo Monte Fano	42) L'Inghia in sinistra della foce del fiume Cesano
6) Gruppo Monte Farneto	43) Selva di S. Niccolò
7) Gruppo Monte Sacco del Falgouto	44) Selva Montecoschiano
8) Gruppo Monte Raggio	45) Selva Soriana
9) Gruppo Monte Cucco	46) Montebello di Urbino
10) Gruppo Monte Fiumi	47) Fontanelle
11) Gruppo Monte la Testa	48) Boschi della Valle Dretta
12) Gruppo Monte S. Vicino	49) Bosco del Beato Santo
13) Monti di Cingoli	50) Selva di Gallinetta
14) Gruppo Monte Catria e Monte Acuto	51) Bosco di Santa Prisca
15) Serra di Burano	52) Selva di Cristoforo
16) Gruppo Monte Sorano e Monte Petrano	53) Bosco del Monte Bianco
17) Gruppo Monte Vignaccia	54) Boschetti pianeggianti presso S. Giovanni
18) Alpe della Lina	55) Valle Fragoraria
19) Gruppo Monte Carpegna e Monti Sibillini e Sibillini	56) Fontanili e bosco lungo il torrente
20) MONTI CENERI	57) Forno vetusta presso Roccaforte
21) Colla San Bartolomeo	58) Bosco coll'Abbadia di Fiastrea
22) Lago di Pilato	59) Litorale di Monte Pulcra Picena
23) Pian Paradiso	60) Boschi presso S. Angelo in Pontano
24) Valle S. Andrea	61) Terrazza Sella
25) Colfiorito	62) Bosco di S. Maria
26) Fiume di Monticchio	63) Boschetto di Cugnola
27) Laghetto di Portonovo	64) Colline a sud di Fosta S. Angelo
28) Sioni di Pietrarsa	65) Colline svernate a nord di Fosta
29) La Jedia	66) Colline in capo
30) Nole della Valtorina	67) Bosco dell'Abbadia
31) Gola del Fiastrea	68) Colline San Basilio
32) Gola di S. Giacomo	69) Litorale di Fiume d'Ascoli
33) Gola di S. Marco	
34) Gola di S. Felice	
35) Gola di S. Francesco	
36) Gola di S. Maria	
37) Gola della Madonna del Sasso	

tav. 5 PPAR: l'intervento non ricade in alcun ambito



TAV. 6 AREE PER RILEVANZA DI VALORI PAESAGGISTICI

1-6  **AREE A DI ECCEZIONALE VALORE**

7-28  **AREE B DI RILEVANTE VALORE**

29-59  **AREE C DI QUALITA' DIFFUSE**

AREE A

- 1) Monti Sibillini - Monti della Laga
- 2) Monte S. Pirino - Gola della Rocca - Frasassi
- 3) Abbazia di Prato
- 4) Catria-Norone
- 5) Cimino
- 6) S. Bartolo

- 31) Fontanelle
- 32) Monte Falco
- 33) Talamello
- 34) Monte Arcolo
- 35) Felce
- 36) Poggio Brisena
- 37) Melara (tra Brisena e Fontanelle)
- 38) Scapervini
- 39) Rulerolo
- 40) Trestalle

AREE B

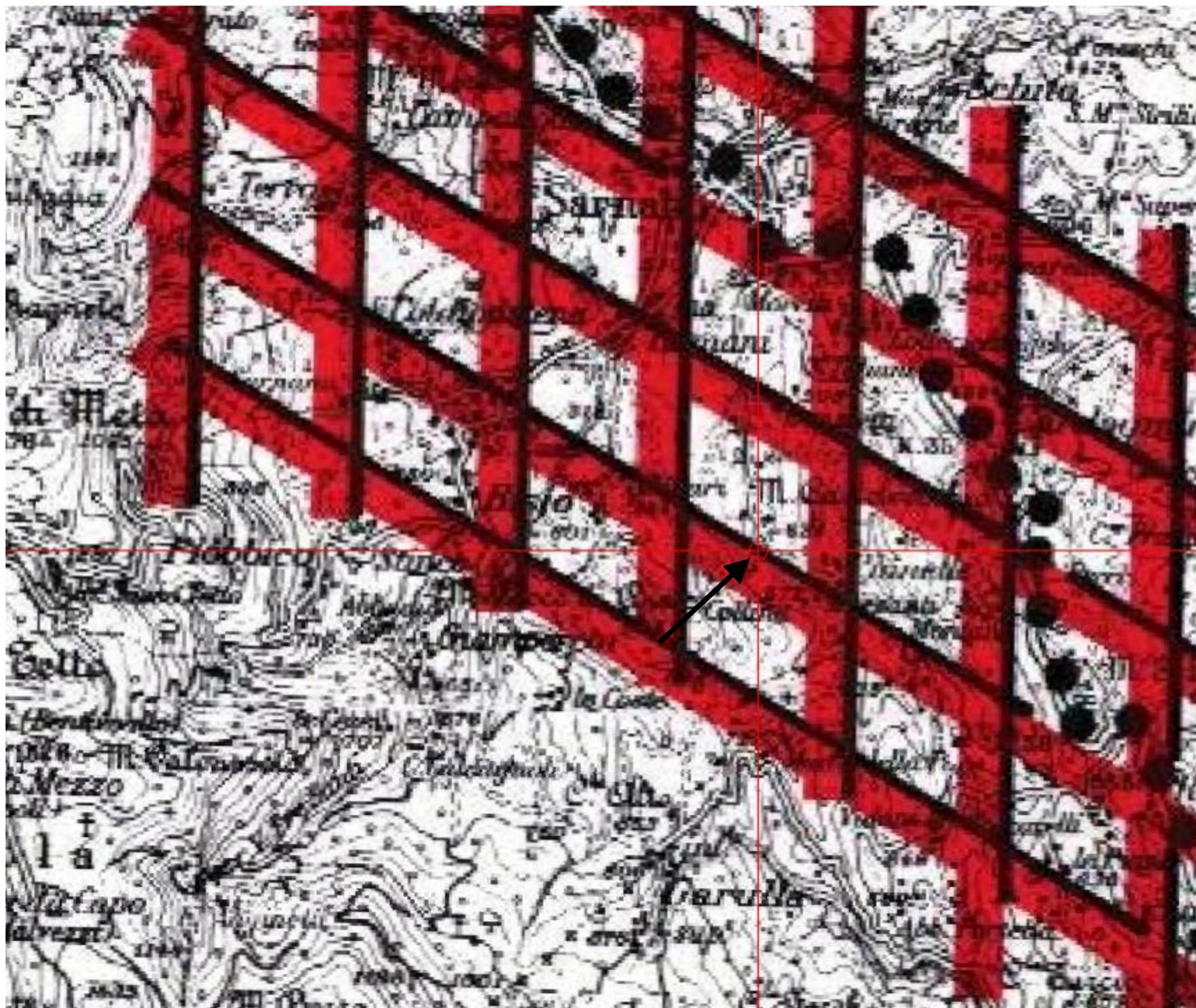
- 71) Corchiano
- 81) S. Lino
- 91) Furlo - Piane di - Pappanico
- 101) Alpe della Luna
- 111) Caricchio - Serravalle
- 121) Trebbiano - Conchella - Roccare
- 131) Castelli di Arcola
- 141) Serra di Busani e versanti nord del Catria-Norone
- 151) Conca Anicelli - Castiglioni
- 161) Monte Cucco
- 171) Apino - Dingoli
- 181) Subonico - Portofino - Offagna - Montepalena
- 191) Eri e di Caspocento - Valleneria
- 201) Paganico
- 211) Serrillo - Monte Falcone - S.V. in Montano
- 221) Monte dell'Ascensione - Castiglione - Offida
- 231) Cupramontino - Rivotondo
- 241) Torre di Palmi - Lapedona
- 251) La Solfara
- 261) Monte Madonna - Folligno
- 271) Aniano - S. S. Giuliano
- 281) Jorzone - S. S. Giuliano

- 41) Montorio
- 61) Castellana di Roma
- 42) Montagna Santa
- 44) S. Marco - Montano
- 45) Acquedone
- 46) Spocchia
- 47) S. Maria
- 48) Tullio - Solfara
- 49) S. Maria - S. Maria
- 50) Orlino
- 51) Corchiano
- 52) Folligno - Camporotondo
- 53) S. Maria - S. Maria
- 54) S. Maria - S. Maria
- 55) Folligno - S. Maria
- 56) S. Maria
- 57) Montecosaro
- 58) Roccarota
- 59) S. Maria (S. Maria)
- 60) A - S. Maria - Castellana
- B - S. Maria - Folligno
- C - S. Maria
- D - S. Maria
- 61) Monte Vidoni Cornata - S. Maria - Folligno - Montecosaro - Montecosaro
- 62) S. Maria - S. Maria
- 63) S. Maria - S. Maria
- 64) S. Maria - S. Maria
- 65) S. Maria - S. Maria
- 66) S. Maria
- 67) S. Maria
- 68) S. Maria - S. Maria
- 69) S. Maria

AREE C

- 29) Monte S. Maria
- 30) S. Maria - S. Maria - S. Maria

tav. 6 PPAR: l'intervento ricade in ambito di AREE B DI RILEVANTE VALORE



TAV. 7 AREE DI ALTA PERCEZIONE VISIVA



AMBITI ANNESSI ALLE INFRASTRUTTURE
A MAGGIORE INTENSITA' DI TRAFFICO
AREE "V" (ART. 23)



PUNTI PANORAMICI (ART. 43)



PERCORSI PANORAMICI (ART. 43)

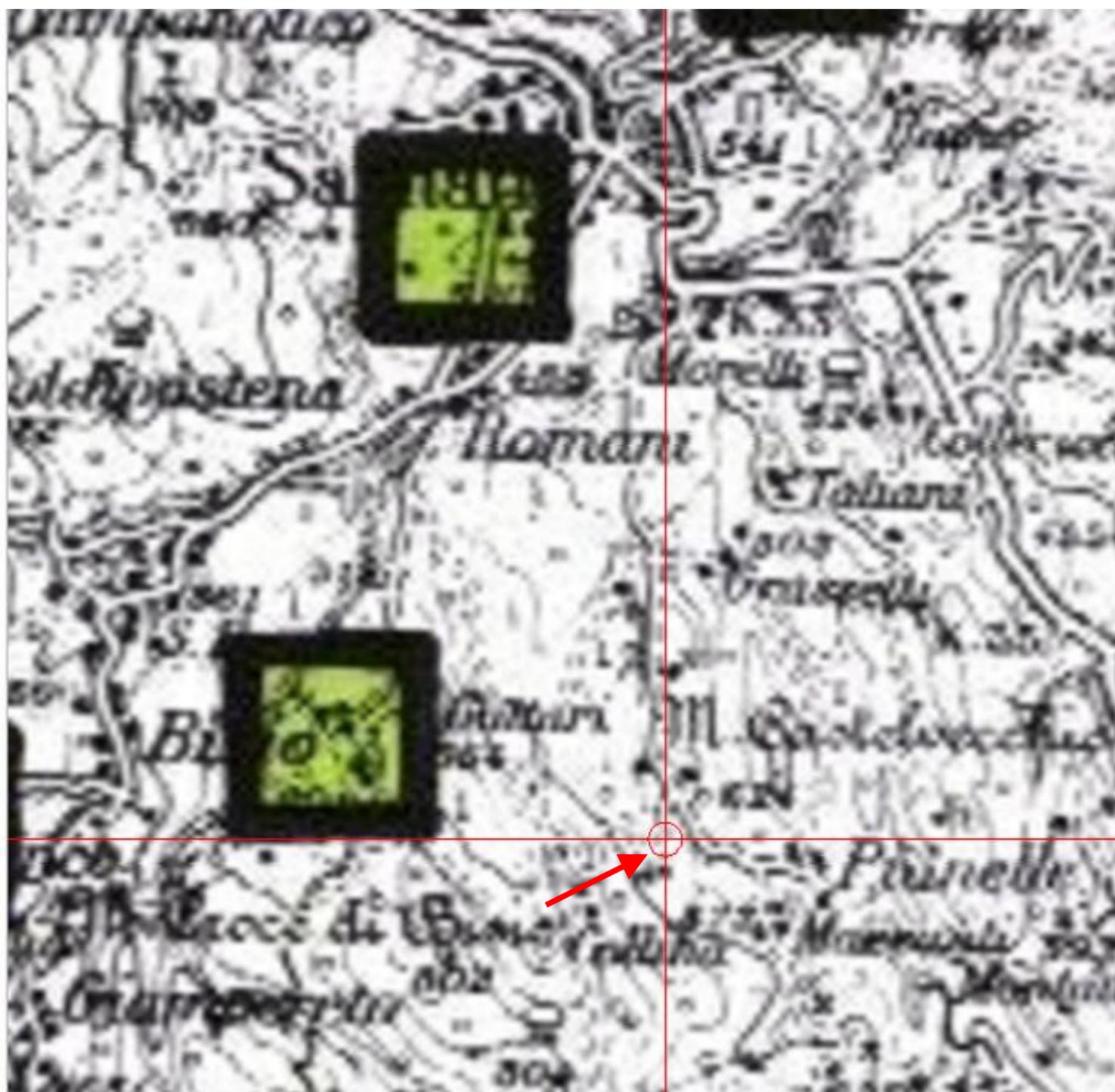
tav. 7 PPAR: l'intervento ricade in ambito V – AREE AD ALTA PERCEZIONE VISIVA



TAV. 8 CENTRI E NUCLEI STORICI E PAESAGGIO AGRARIO STORICO

	CENTRI STORICI CAPOLUOGO	(art. 39)
	ALTRI CENTRI E NUCLEI STORICO	(art. 39)
	PAESAGGIO AGRARIO DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE	(art. 38)

tav. 8 PPAR: l'intervento non ricade in alcun ambito



TAV. 9 EDIFICI E MANUFATTI EXTRA-URBANI



LOCALIZZAZIONE DEGLI EDIFICI E MANUFATTI

tav. 9 PPAR: l'intervento non ricade in alcun ambito



TAV. 10 LUOGHI ARCHEOLOGICI E DI MEMORIA STORICA

1-85		AREE VINCOLATE
86-88		LUOGHI DI MEMORIA STORICA
89-102		AREE DI PARTICOLARE INTERESSE ARCHEOLOGICO
		AREE CENTURIATE
		STRADE CONSOLARI

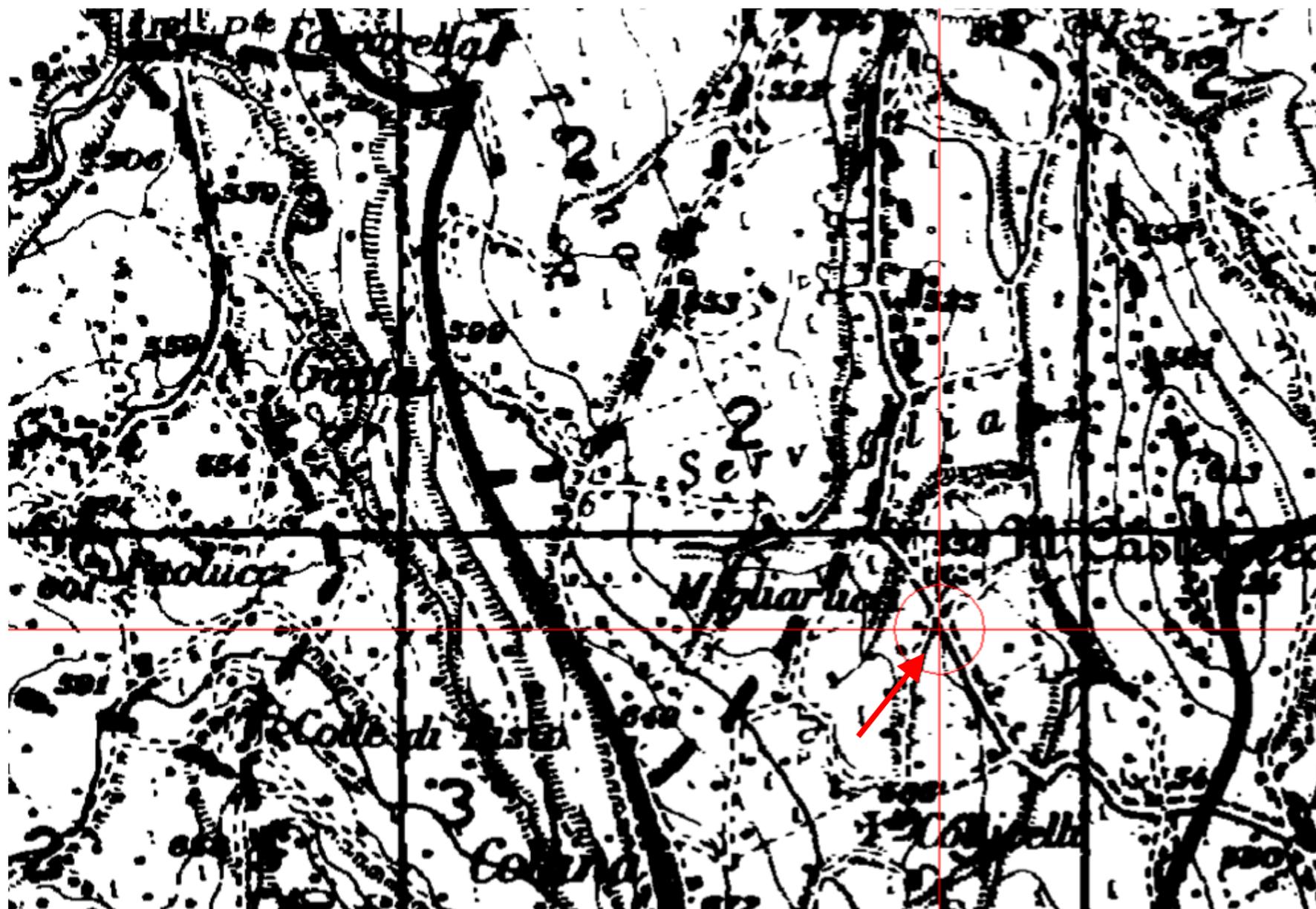
tav. 10 PPAR: l'intervento non ricade in alcun ambito



TAV. 11 PARCHI E RISERVE NATURALI

	PARCHI NATURALI ART. 53
	PARCHI STORICO-CULTURALI ART. 65
	RISERVE NATURALI ART. 54
	PARCHI ARCHEOLOGICI ART. 55
	CONFINE REGIONALE

tav. 11 PPAR: l'intervento non ricade in alcun ambito

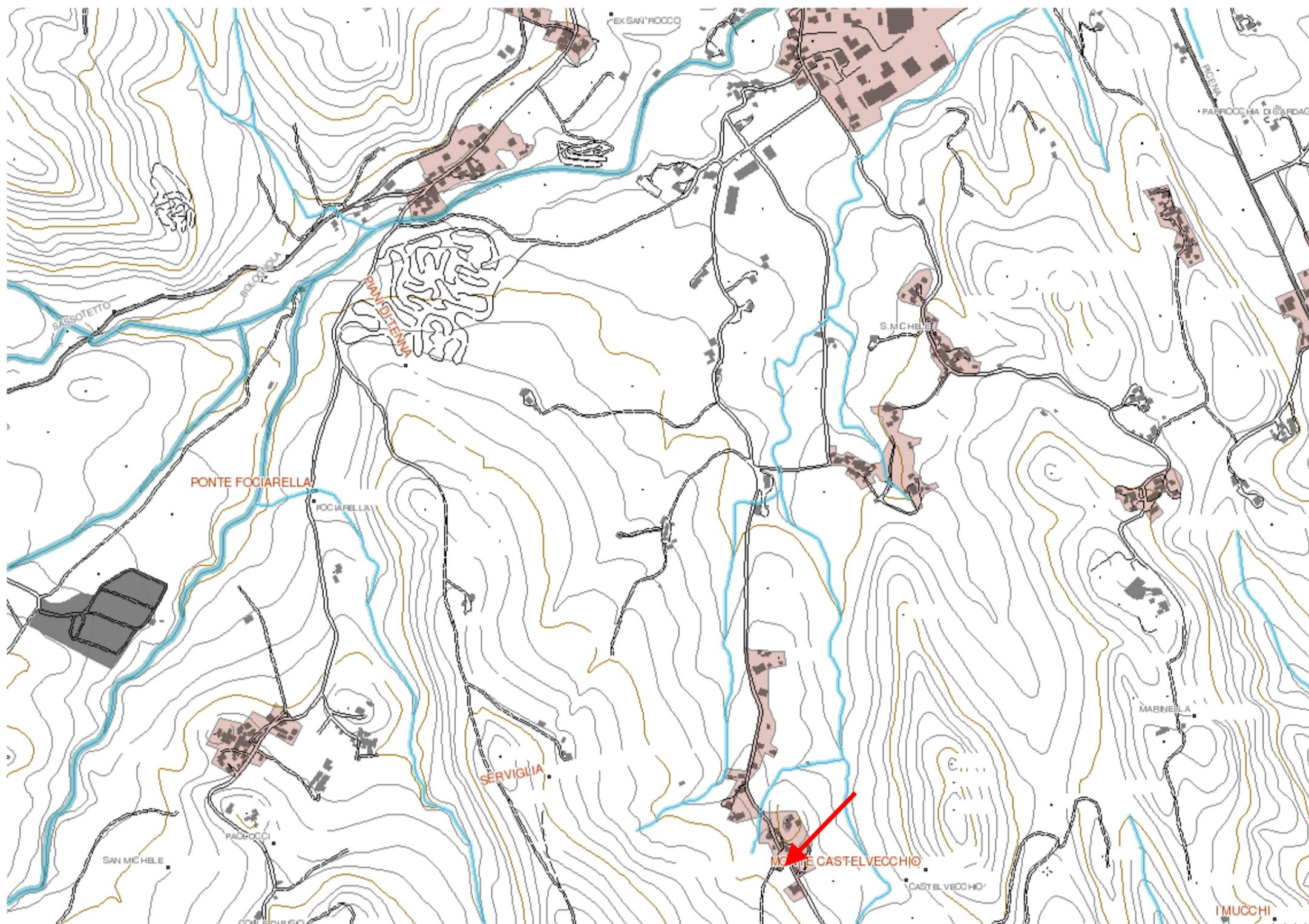


TAV. 12 CLASSIFICAZIONE DEI CORSI D'ACQUA E DEI CRINALI

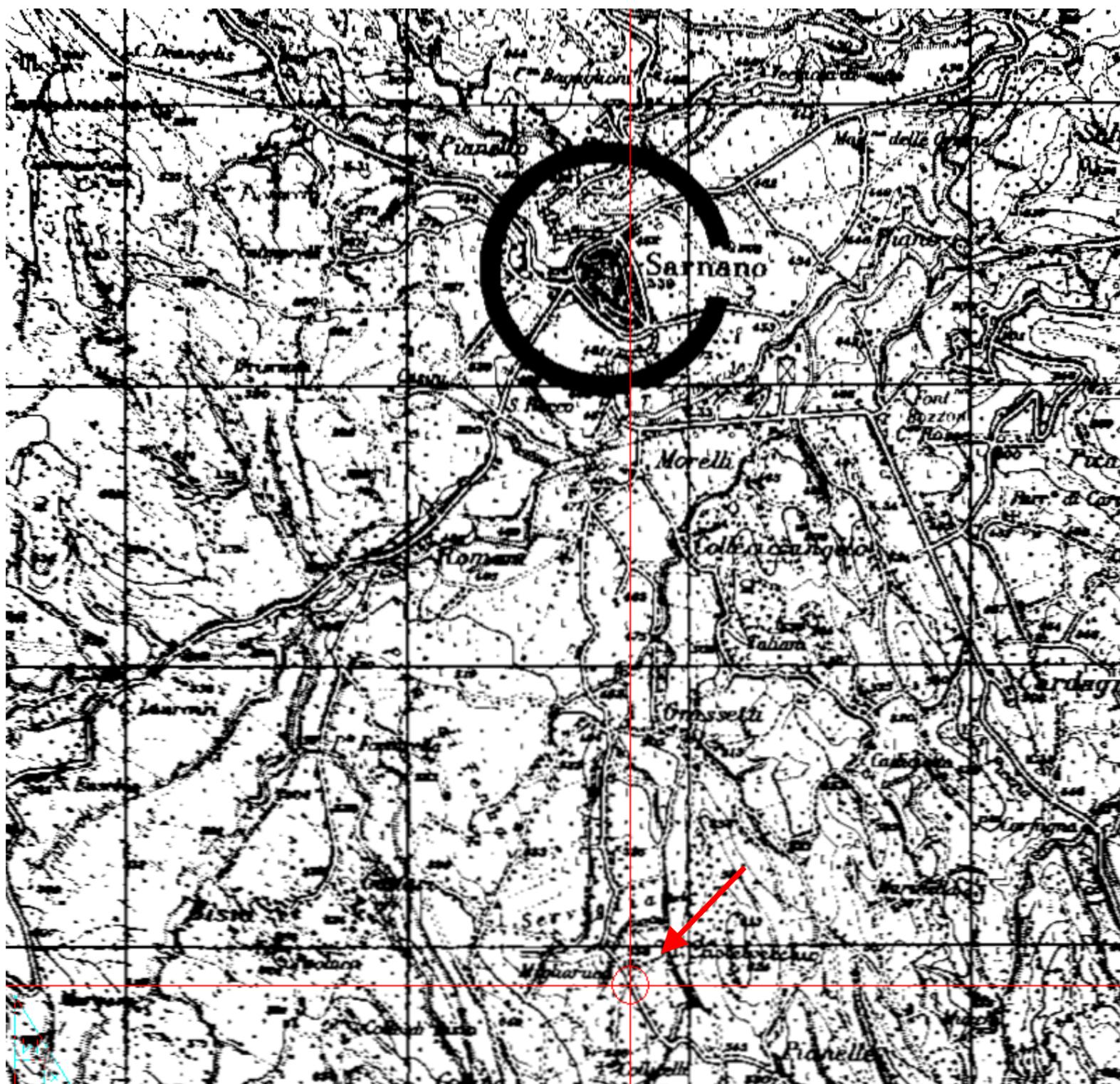


Descrizione :
 Sulla base cartografica in scala 1:25.000, a copertura dell'intero territorio regionale, sono rappresentati con la simbologia i seguenti elementi della struttura geomorfologica regionale individuati dal piano paesistico: - CRINALI E SPARTIACQUE - NUMERO D'ORDINE DEL BACINO - FASCE MORFOLOGICHE
 La carta, si compone di n.133 tavolette ciascuna del formato di cm.48x46.

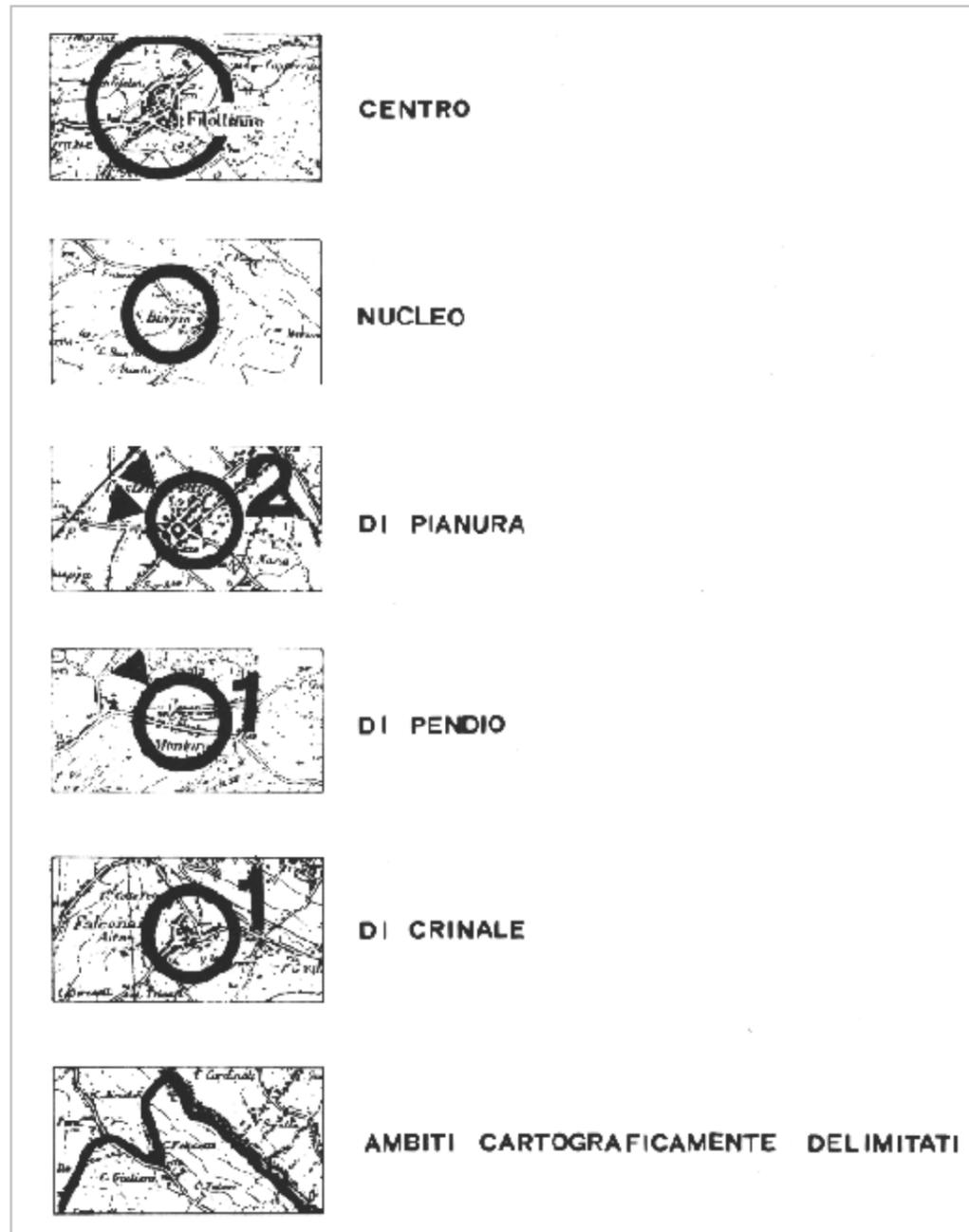
tav. 12 PPAR: non risultano corsi d'acqua o crinali



TUTELA PERMANENTE E PROVVISORIA CORSI D'ACQUA ART.29 PPAR: l'intervento non ricade in alcun ambito



TAV. 15 CENTRI E NUCLEI STORICI ED AMBITI DI TUTELA CARTOGRAFICAMENTE DELIMITATI



Tav.15 CENTRI E NUCLEI STORICI: l'intervento non ricade in alcun ambito



TAV. 16 MANUFATTI STORICI EXTRAURBANI E AMBITI DI TUTELA CARTOGRAFICAMENTE DELIMITATI



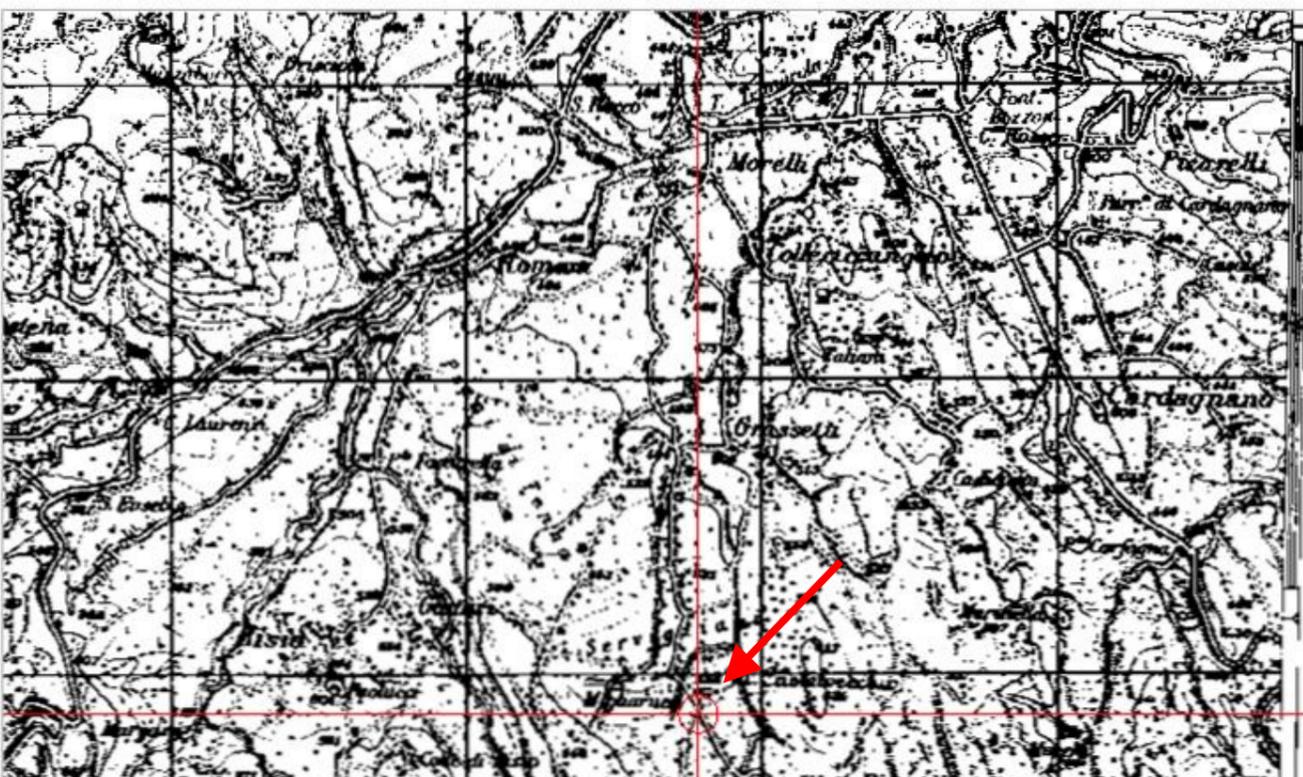
MANUFATTI EXTRAURBANI



AMBITI CARTOGRAFICAMENTE DELIMITATI

Tav.16 MANUFATTI STORICI EXTRAURBANI: l'intervento non ricade in alcun ambito

TAV. 17 LOCALITA' DI INTERESSE ARCHEOLOGICO CARTOGRAFICAMENTE DELIMITATE



LEGENDA

	AREE CON SEGNALAZIONE DI RITROVAMENTI
	AREE VINCOLATE O IN CORSO DI VINCOLO
	LUGHI DI MEMORIA STORICA
	AREE DI PARTICOLARE INTERESSE ARCHEOLOGICO
	AREE CENTURIATE
	STRADE CONSOLARI

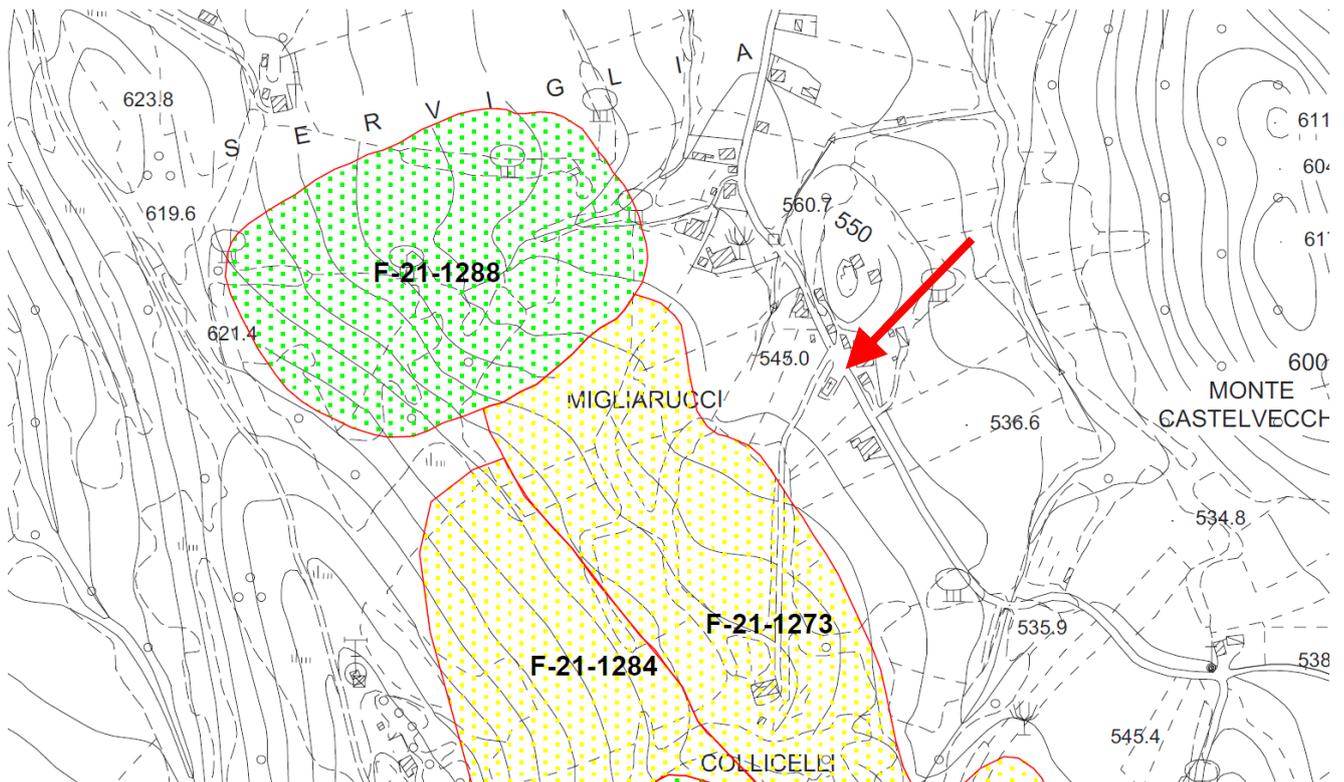
—————	TRATTO CERTO
- - - - -	TRATTO IPOTIZZATO
—————	TRATTO CERTO
- - - - -	TRATTO IPOTIZZATO

AREE VINCOLATE

Tav.17 LOCALITA' DI INTERESSE ARCHEOLOGICO: l'intervento non ricade in alcun ambito

5.2. Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico PAI;

Il Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico, approvato con D.C.R. 116/2004, individua le aree soggette a pericolosità e a rischio idraulico e le aree soggette a pericolosità e a rischio idrogeologico gravitativo per fenomeni franosi, perimetrando le aree in dissesto ed attribuendo un grado di pericolosità alle stesse.



Planimetria relativa alle aree in dissesto PAI – TAV RI 64 b
L'area in oggetto NON RISULTA interessata da ambiti in dissesto

5.3. Piano territoriale di Coordinamento Provinciale PTCP

Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Macerata (PTCP), approvato con D.C.P. N. 75 del 11 Dicembre 2001, quale strumento d'indirizzo e di coordinamento per la pianificazione urbanistica comunale, fornisce DIRETTIVE, INDIRIZZI e PRESCRIZIONI e *“appresta gli strumenti di conoscenza, di analisi e di valutazione dell'assetto del territorio della Provincia e delle risorse in esso presenti, determina -in attuazione del vigente ordinamento regionale e nazionale e nel rispetto del piano paesistico ambientale regionale (PPAR) e del piano di inquadramento territoriale (PIT) nonché del principio di sussidiarietà- le linee generali per il recupero, la tutela ed il potenziamento delle risorse nonché per lo sviluppo sostenibile e per il corretto assetto del territorio medesimo. La relativa disciplina è espressa a mezzo delle definizioni e delle classificazioni nonché delle previsioni progettuali contenute negli elaborati cartografici ed a mezzo delle concorrenti statuizioni delle presenti norme tecniche di attuazione (NTA).”*.

In tale ottica il PTCP ordina il territorio per SISTEMI, mediante i sistemi ambientale, insediativo e socio-economico, e per SETTORI E PROGETTI.

Esso stabilisce anche degli strumenti atti ad individuare la Pressione Ambientale relativa a Piani e Programmi, stabilendo che *“la somma degli impatti sull'aria, sull'acqua, sul suolo, sul clima e -in generale- sull'ambiente prodotti dagli insediamenti produttivi esistenti e di presumibile produzione da parte degli insediamenti produttivi previsti dagli strumenti urbanistici generali od attuativi. Sulla base della pressione ambientale (accertata e/o valutata) debbono essere approntate -in relazione alle diverse esigenze- adeguate misure di neutralizzazione oppure di mitigazione e di compensazione. La valutazione della pressione ambientale tiene conto delle diverse tipologie di insediamento produttivo (aree industriali; aree miste industriali, commerciali, direzionali; aree miste industriali e residenziali). Gli indici parametrici ed i valori medi per l'accertamento e la valutazione della pressione ambientale sono contenuti nell'elaborato di cui al precedente art.2.2.2; detti indici e valori possono essere sostituiti da altri scientificamente testati e pubblicati da istituti abilitati.”*

Anche se l'intervento in oggetto attua una esigua pressione ambientale, essa viene comunque valutata nell'allegato Raporto Preliminare Ambientale

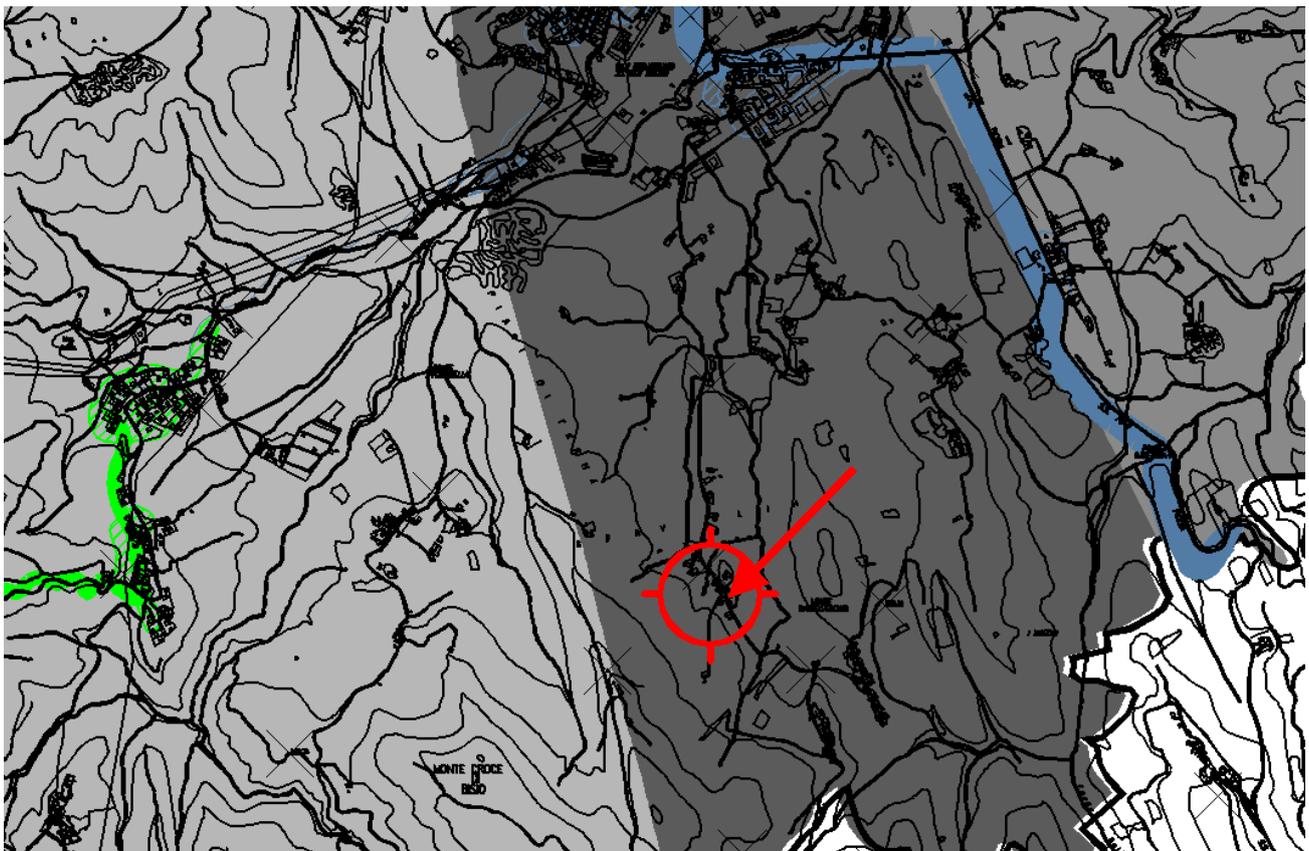
Vengono di seguito riportati gli ambiti di tutela inerenti l'intervento in oggetto.

5.3.1.AMBITI DI TUTELA DEL PTC, ORDINAMENTO PER SISTEMI: DIRETTIVE ED INDIRIZZI

5.3.1.1. - il sistema ambientale -

EN1

 **Area di filtro del serbatoio idrico delle dorsali carbonatiche**



Stralcio dalla tav. EN 1 del PTCP

Art.10.- Le strutture complesse individuate dal PTC.

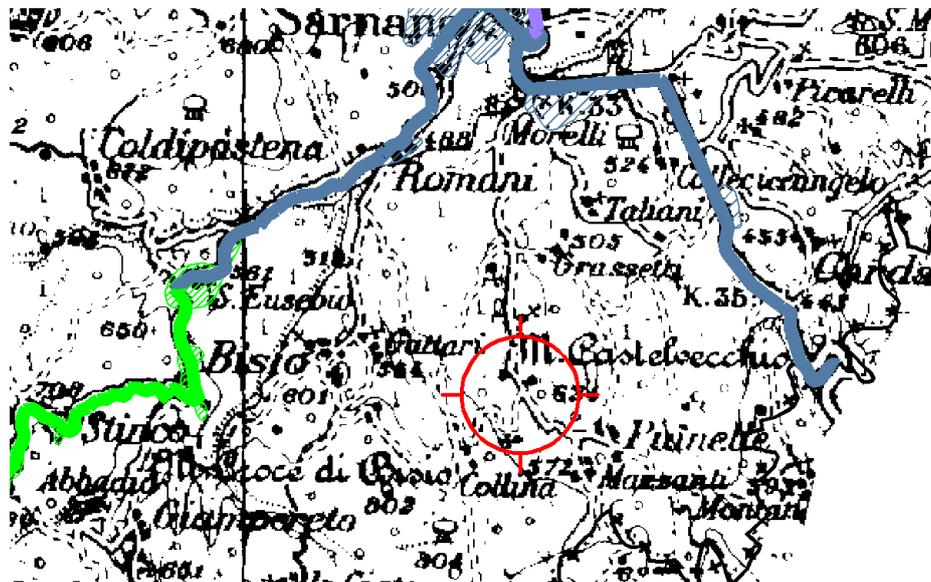
10.2.3.- Area di filtro del serbatoio idrico delle dorsali carbonatiche. Essa è costituita dalla parte del territorio provinciale posta ai piedi delle dorsali carbonatiche (principale e secondaria) e caratterizzata dalla presenza di numerose sorgenti lineari e puntuali; si tratta di un territorio ad elevata vulnerabilità (stante il contatto diretto tra serbatoio idrico delle dorsali e suolo), al quale va riconosciuto il ruolo fondamentale di filtro per il serbatoio idrico sotterraneo.

Direttive.**NDR****Indirizzi.**

19.2.- Nell'*area di filtro del serbatoio idrico delle dorsali carbonatiche*, gli strumenti urbanistici debbono prevedere e -per quanto possibile, in relazione alla situazione esistente- prescrivere le sole destinazioni e i soli usi ed interventi idonei a conseguire la tutela ed il potenziamento delle risorse idriche presenti nel sottosuolo.

Prescrizioni.**NDR**

5.3.1.2. - il sistema insediativo -



- sistema della montagna di Visso —
- sistema dell'alta valle del Chienti e delle colline del Fiastrone —
- sistema dell'alta valle del Fiastrone —
- sistema della valle del Fiastra e delle colline di Sarnano —
- sistema delle colline del Tenna —

Stralcio dalla tav. EN 11 del PTCP



Stralcio dalla tav. EN 12 del PTCP

Art. 34.- I sistemi insediativi locali individuati dal PTC-

34.10-*Sistema della valle del Fiastra e delle colline di Sarnano*, costituito dagli insediamenti compresi tra il sistema collinare di Sarnano, i Piani di Pieca, la valle ed i versanti del Fiastrella-Fiastra nonché dai centri, dai borghi e dagli insediamenti sparsi dei territori di Sarnano, S.Ginesio, Ripe S.Ginesio, Colmurano, Urbisaglia, Loro Piceno; è caratterizzato dagli insediamenti di crinale sulla Valle del Fiastra. I centri di S. Ginesio, Ripe S. Ginesio, Colmurano, Urbisaglia, rispetto al solo centro di Loro Piceno, sono connotati da fenomeni di decremento demografico. Il sistema è polarizzato rispetto all'insediamento di Sarnano che ha avuto il ruolo di centralità, sia dal punto di vista commerciale che dei servizi.

Direttive**Art. 37.-Direttive per la riqualificazione dei territori collinari.-**

Nell'ambito dei territori collinari, vanno realizzati ed incentivati interventi volti a salvaguardare, potenziare e rivitalizzare l'articolazione insediativa storicamente consolidata, con maggiore attenzione per le peculiarità delle diverse tradizioni insediative locali, che costituiscono un patrimonio di straordinaria valenza culturale, sociale ed economica. Gli obiettivi da perseguire e le azioni da intraprendere a tal fine sono enunciati nelle seguenti direttive specifiche.

37.1.- Direttiva specifica n. 1: incentivazione della riqualificazione dei centri storici e del loro contesto paesistico.

37.2.- Direttiva specifica n.2: incentivazione delle localizzazioni di nuove attività di servizio alla residenza nonché produttive ed artigianali compatibili, nei centri storici collinari.

37.3.- Direttiva specifica n. 3: promozione ed attuazione di interventi di miglioramento della viabilità principale tra i centri collinari.

37.4.- Direttiva specifica n. 4: promozione ed incentivazione della specializzazione e della qualità delle attrezzature recettive e dei servizi al turismo.

37.5.- Direttiva specifica n. 5: promozione ed incentivazione delle attività agrituristiche in funzione del recupero degli edifici storici e delle pratiche agricole tradizionali.

37.6.- Direttiva specifica n. 6: promozione ed incentivazione delle produzioni agricole ed artigianali di qualità delle aree collinari.

37.7.- Direttiva specifica n. 7: promozione ed attuazione di una rete di informazione e di pubblicizzazione relativa alle manifestazioni locali nonché all'immagine complessiva della collina maceratese.

37.8.- Direttiva specifica n. 8: promozione ed attuazione di itinerari storico-paesistici di riconnessione e valorizzazione dei beni culturali sparsi.

Indirizzi.**Art. 40.-Finalità generali.-**

40.3.- I progetti di riqualificazione o di espansione relativi ai centri minori, alle frazioni o di nuclei isolati (in particolare di alta collina e di montagna) debbono essere coerenti con le morfologie del contesto paesistico e con i principi insediativi consolidati, favorire il recupero e guidare la reinterpretazione delle tipologie edilizie tradizionali, proporre sistemazioni a verde tradizionali interne o ai margini del costruito; i progetti che coinvolgono parti di un sistema insediativo locale debbono tendere alla valorizzazione dell'intero sistema o di sue parti significative, prevedendo anche la riproposizione di collegamenti storici scomparsi, la valorizzazione delle strade e dei percorsi storici esistenti.

Art. 41.-Indirizzi specifici-

I seguenti indirizzi specifici sono articolati in relazione agli undici ambienti locali individuati nell'elaborato di cui al precedente art. 2.1.1.3.

41.10.-*Nel sistema della valle del Fiastra e delle colline di Sarnano* va esclusa la formazione di insediamenti lineari continui nel fondovalle del Fiastra e la saldatura tra centri sommitali ed insediamenti di fondovalle, mantenendo e valorizzando le zone di discontinuità. In queste aree gli interventi debbono tendere a rafforzare la riconoscibilità dei poli di fondovalle e di sommità, qualificandone collegamenti ed accessi nonché a conservare ed a consolidare gli spazi liberi tra insediamenti di valle e corsi d'acqua e la viabilità locale rurale.

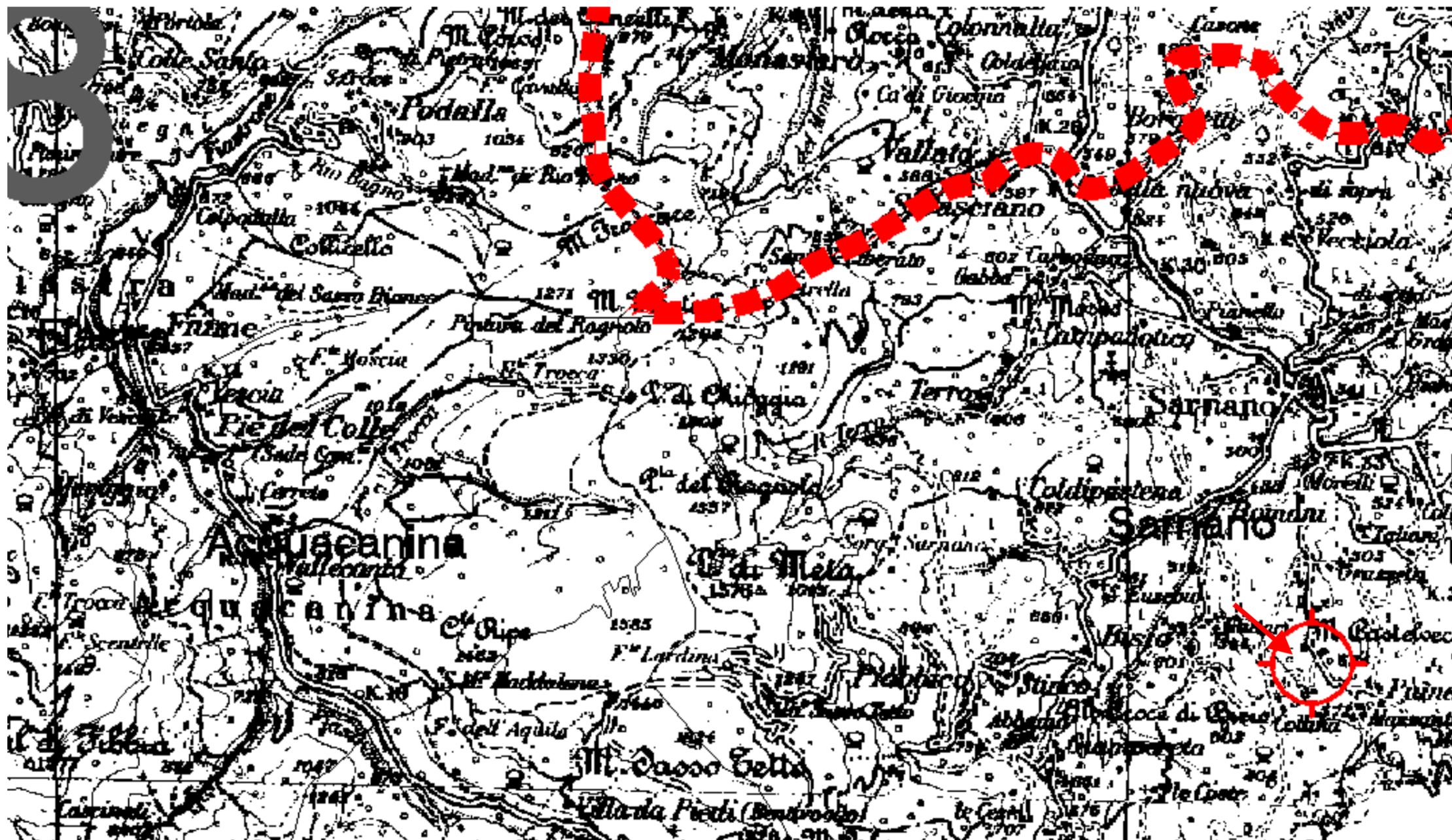
Prescrizioni.**NDR**

5.3.1.3. - il sistema socio economico

EN16

la montagna di Castelsantangelo -Fiastra-Sarnano

8



Stralcio dalla tav. EN 16 del PTCP

IL SISTEMA SOCIO-ECONOMICO.-

45.8.-Contesto della montagna di Castel S. Angelo, Fiastra, Sarnano costituito dalla parte del territorio provinciale occupata dai Comuni di Castel S. Angelo, Ussita, Bolognola, Acquacanina, Fiastra, Sarnano: connotato da una crescente presenza turistica sia per la tradizionale offerta sciistica e termale sia per la capacità attrattiva del parco dei Sibillini; Bolognola ha una dinamica demografica che si attesta sui valori medi negativi dell'intera area. L'indice di vecchiaia e di dipendenza della popolazione è comunque elevato mentre la produzione edilizia -generalmente contenuta- risulta elevata a Sarnano. In tutta l'area si registra la quota più elevata di attivi nel settore alberghiero e di abitazioni disponibili per vacanza (i valori massimi provinciali si registrano infatti a Fiastra, Bolognola, Ussita e Bolognola oltretutto a Monte Cavallo ed a Porto Recanati).

Direttive

Art. 54.-Direttive di sviluppo del contesto locale della montagna di Castel S. Angelo-Fiastra-Sarnano.-

Nel *contesto locale della montagna di Castel S. Angelo-Fiastra-Sarnano* vanno previsti ed incentivati interventi di sviluppo contenuto degli insediamenti urbani e produttivi ed al miglioramento dei servizi. Per il contesto sono definite le seguenti direttive specifiche.

54.1.-Direttiva specifica n. 1: sviluppo del sistema turistico attraverso un più attento controllo del fenomeno della seconda casa ed il riuso del patrimonio non utilizzato.

54.2.-Direttiva specifica n. 2: implementazione delle ipotesi di patto territoriale focalizzato sulla filiera turistico-ambientale e culturale.

Indirizzi.

Art. 56.-Finalità generale.-

Gli indirizzi di cui al presente capo sono volti a garantire che il dimensionamento degli insediamenti previsti dagli strumenti urbanistici comunali sia definito in modo ed in termini tali da assicurare il corretto sviluppo insediativo, in un quadro di sostenibilità ambientale, di tutela e di valorizzazione delle specifiche risorse locali nonché di riconoscimento delle potenzialità economiche. Tali indirizzi debbono costituire riferimento sia per le varianti generali che per quelle parziali (che comunque incrementino la potenzialità edificatoria) degli strumenti urbanistici generali comunali nonché -ove comportino incremento della potenzialità edificatoria- degli strumenti urbanistici attuativi. A tal fine, i suddetti strumenti urbanistici debbono essere corredati da specifica relazione dalla quale risulti anche l'esito degli accertamenti compiuti a riguardo degli elementi specificatamente utilizzati dai criteri di cui alle successive norme ed a quelli indicati negli elaborati di cui ai precedenti artt. 2.2.2., 2.2.5., 2.2.6., 2.2.7. Per contenere il consumo di suolo, le previsioni di espansione debbono essere motivate tenendo conto anche della quota di fabbisogno che può essere soddisfatta a mezzo del riuso del patrimonio edilizio esistente ma non utilizzato nonché della residua potenzialità edificatoria delle aree e delle zone di completamento.

Art. 58.-Indirizzi per la previsione e la localizzazione degli insediamenti produttivi.-

58.1.-Le varianti generali e parziali (relative agli insediamenti produttivi) degli strumenti urbanistici generali debbono dimensionare la previsione di eventuali ampliamenti o di eventuali nuovi insediamenti produttivi in relazione anche alle potenzialità edificatorie previste dai PIP o dai piani di lottizzazione vigenti alla data di adozione della variante ma non ancora utilizzate nonché in relazione alla potenzialità edificatoria delle aree già incluse in zona D, e da confermare ma non ancora utilizzata. Il suddetto dimensionamento deve tener conto anche dell'effettiva domanda di ampliamenti e/o di nuovi insediamenti produttivi; al riguardo la relazione di corredo della variante generale o parziale deve dar conto delle specifiche indagini svolte e dell'esito delle stesse nonché dell'affidabilità delle richieste di ampliamento e/o di nuovo insediamento avanzate.

58.2.-Le eventuali previsioni di espansione debbono tenere conto, per quanto possibile della previsione del recupero delle aree produttive dismesse e delle potenzialità esistenti nei Comuni limitrofi nonché della previsione - nel PTC- dei tre "nodi servizi interdistrettuali", piattaforme produttivo-logistiche da considerare di eleva-

to pregio stante la dotazione di reti e di servizi, l'attrezzatura per la movimentazione delle merci e la vocazione ad offrire sede ad attività di servizio e di ricerca.

Art. 59.-Indirizzi per la previsione e la localizzazione degli spazi commerciali.-

59.1.-Gli indirizzi di cui al presente articolo sono volti anche a favorire la corretta attuazione di quanto stabilito dal D.Lgs. n. 114/1998.

59.2.-La localizzazione ed il dimensionamento degli insediamenti commerciali deve tener conto delle diverse tipologie di esercizio e delle specifiche esigenze di carattere urbanizzativo, con particolare riferimento agli effetti indotti dalla presenza o dalla previsione di medie e grandi strutture sul traffico (in particolare sulla rete stradale e sulla dotazione di parcheggi). A quest'ultimo riguardo, la relazione di corredo della variante generale o parziale dello strumento urbanistico deve dar conto delle simulazioni effettuate in relazione ai flussi aggiuntivi di traffico e dalla capacità della rete viabilistica di sostenere ulteriori carichi.

Art. 60.-Modelli di orientamento e di valutazione della congruenza di strumenti urbanistici e di progetti.-

I modelli sintetici di cui al presente articolo sono volti ad orientare la pianificazione urbanistica e la formazione di progetti di rilevanza territoriale; gli stessi modelli sintetici sono utilizzati dalla Provincia anche per valutare strumenti e progetti sotto il profilo del merito e, quindi, per l'eventuale incentivazione della loro attuazione. I suddetti modelli sintetici sono di seguito riuniti secondo i diversi profili considerati.

60.1.-Criteri di congruenza ai fini della tutela ambientale. Strumenti o progetti che -rispettivamente- prescrivono o prevedono:

.....OMISSIS.....

- la bonifica ed il recupero dei suoli nei siti industriali dismessi;

.....OMISSIS.....

-interventi di difesa del suolo;

60.4.-Profilo della riorganizzazione insediativa e infrastrutturale. Strumenti o progetti che -rispettivamente- prescrivono o prevedono la riorganizzazione dei nodi della mobilità e l'intermodalità.

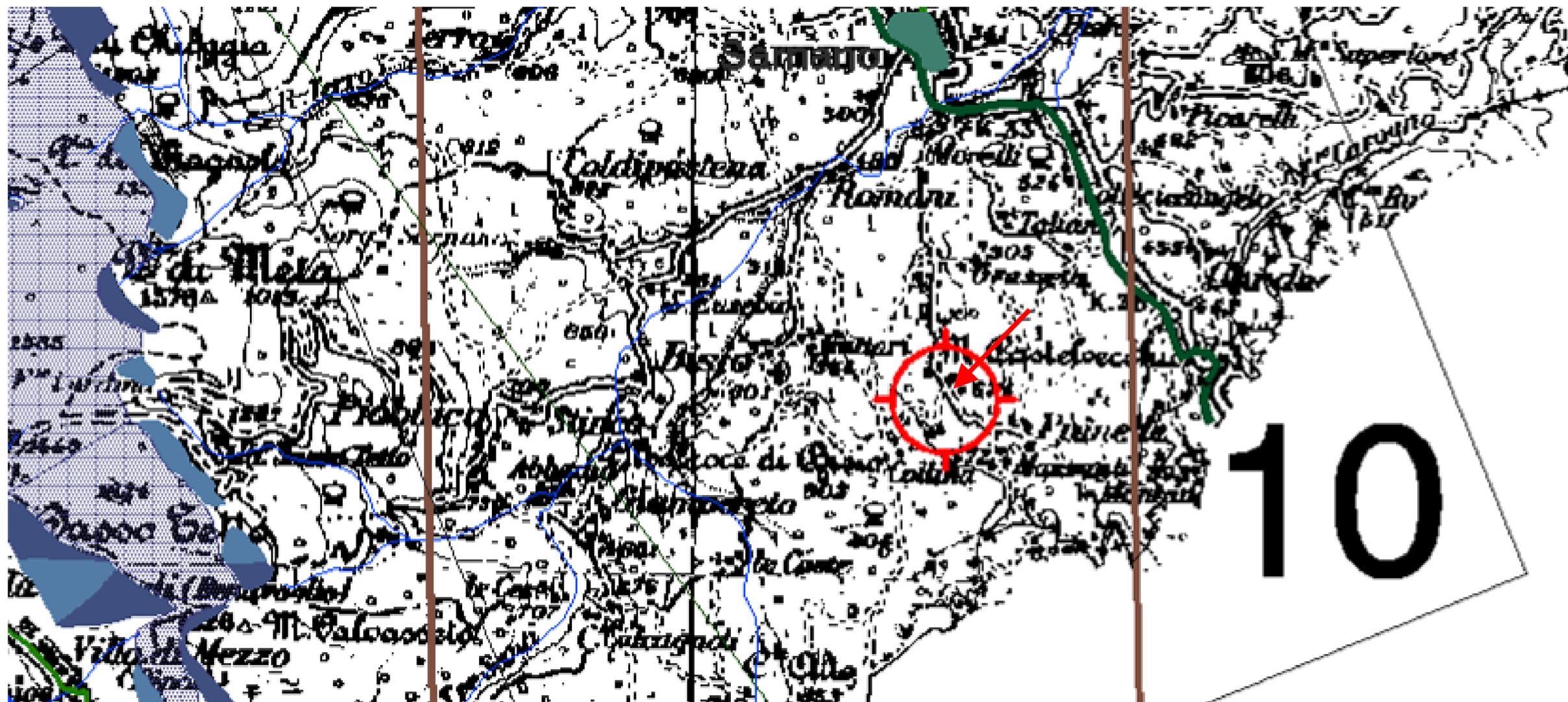
Prescrizioni.

NDR

5.3.1.4. AMBITO PROVINCIALE, PTC ORDINAMENTO PER SETTORI E PROGETTI

5.3.1.4.1. PROGETTO INTERSETTORIALE ED INTEGRATO DELLE RETI, DIRETTIVE ED INDIRIZZI

EN34 - ambito territoriale di progetto n°10 : i nodi di alta valle e la trasversale pedemontana da Matelica a Sarnano - tratto Caldarola/Sarnano



Stralcio dalla tav. EN 34 del PTC

Art. 62.-Ambiti territoriali di progetto.-

Il PTC individua, nell'elaborato di cui al precedente art. 2.1.2.1.4., alcuni ambiti territoriali, di attuazione prioritaria delle direttive (di cui alla parte seconda delle presenti norme) e di concreta attuazione dei *cantieri progettuali* previsti dal PIT.

62.1.-Gli ambiti territoriali, che (individuati sulla base delle valutazioni emerse durante le fasi di consultazione dei Comuni interessati) costituiscono luogo fisico e di progetto, sono così definiti:

..omissis.....

10. Nodi di alta valle e trasversali pedemontane Sarnano-Muccia-Matelica;

..omissis.....

Indirizzi**Art. 74.-Indirizzi progettuali per i nodi di alta valle e per la trasversale pedemontana da Matelica a Sarnano.-**

74.1.- Le attività di progettazione e di esecuzione debbono perseguire i seguenti *obiettivi specifici*:

74.1.1.- ottimizzare e riqualificare il collegamento regionale lungo la fascia pedemontana e tra i principali distretti produttivi (compreso il settore dell'industria turistica), attraverso la realizzazione di due distinti tratti della strada pedemontana con caratteri tecnico funzionali diversi in relazione ai contesti attraversati, e in particolare:

.....omissis.....

- tratto Caldarola-Sarnano insistente sui tracciati delle s.s. n. 502 (Caldarola -S.Maria di Pieca) e n. 78 (S.Maria di Pieca - Sarnano- confine provinciale) da ristrutturare.

74.1.2.- migliorare della rete di distribuzione e di accesso alle aree produttive e commerciali esistenti e previste, anche attraverso la realizzazione di nuovi tratti stradali e l'adeguamento di tratti esistenti da integrare (dal punto di vista tecnico e funzionale) al nuovo asse pedemontano nelle aree produttive di Matelica (a servizio dell'area industriale esistente e di quella prevista dal PRG comunale sul alto ovest dell'Esino) e Castelraimondo (a servizio delle aree industriali esistenti e da completare nella valle di confluenza tra i due rami del fiume Potenza);

.....omissis.....

74.1.6.- riqualificare la rete viaria locale di accesso ai centri storici; al riguardo il PTC prevede, nella fascia pedemontana Matelica - Muccia, la realizzazione di tratti nuovi di bypass dei centri urbani per alleggerire il traffico di attraversamento dei centri e riqualificarne la rete di accesso anche a fini turistici;

74.1.7.- riqualificare i nodi di scambio con le aree montane; al riguardo il PTC prevede la ristrutturazione e il potenziamento, dal punto di vista delle attrezzature informative, turistiche e ricettive dei principali nodi di scambio tra l'asse pedemontano e la rete di accesso all'area della montagna lungo le direttrici di valle anche attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente (Castelraimondo-Torre del Parco);

.....omissis.....

74.2.- Le attività di progettazione e di esecuzione debbono inoltre rispettare il seguente *criterio di riferimento progettuale*: gli interventi di nuova infrastrutturazione viaria e di completamento ed ammodernamento vanno progettati ed attuati come insieme integrato di interventi atti a garantire le seguenti prestazioni:

- idoneità dimensionale dei tracciati viari rispetto ai flussi di traffico rilevati e previsti;

- sicurezza geo-morfologica ed idrogeologica delle opere;

- coerenza con la rete viaria esistente in modo da assicurare l'integrazione funzionale di tratti stradali con diverse caratteristiche;

.....omissis.....

5.3.2. VERIFICHE DI COERENZA, AMBITO PROVINCIALE, PTC, ORDINAMENTO PER SISTEMI: DIRETTIVE, INDIRIZZI E PRESCRIZIONI

5.3.2.1. il sistema ambientale -

Come riportato nei precedenti stralci, il sistema ambientale del PTCP non individua ambiti prescrittivi di tutela che coinvolgano l'area in oggetto.

L'area risulta peraltro soggetta ai sopra riportati indirizzi relativi alle aree di filtro del serbatoio idrico, secondo le quali gli strumenti urbanistici debbono privilegiare i soli usi ed interventi idonei alla tutela delle risorse idriche presenti nel sottosuolo; si ritiene peraltro l'intervento in oggetto compatibile con tali direttive, con le quali non si ritiene esso verrebbe ad interferire sensibilmente.

5.3.2.2. - il sistema insediativo -

Come riportato nei precedenti stralci, il sistema insediativo del PTCP non individua ambiti prescrittivi di tutela. L'area risulta peraltro soggetta alle sopra riportate **direttive** per la riqualificazione dei territori collinari, secondo le quali si debbono privilegiare i soli interventi volti al potenziamento e rivitalizzazione dell'articolazione insediativa storica consolidata; si ritiene peraltro l'intervento in oggetto pienamente compatibile con tali direttive, in quanto l'area in oggetto rappresenta da tempo una Chiesa di riferimento per le frazioni limitrofe; inoltre l'intervento attua le direttive specifiche:

- attraverso il riconoscimento e possibile miglioramento dell'insediamento religioso esistente;
- attraverso l'ampliamento della struttura religiosa.

Inoltre l'intervento risulta rispettare le finalità generali degli **indirizzi**, in quanto risulta non solo coerente, ma addirittura auspicabile, con la morfologia del contesto; inoltre esso tende alla valorizzazione di una struttura sociale altamente visibile.

Per quanto attiene agli **indirizzi specifici** del sistema insediativo, l'intervento, localizzandosi in un'area insediativa marginale, come anche testimoniato dalla destinazione di zona del PRG, contribuisce al rafforzamento ed alla riconoscibilità di un polo storico del sistema insediativo ed a qualificarne i servizi.

5.3.2.3. - il sistema socio economico -

Anche il sistema socio economico del PTCP non individua ambiti prescrittivi di tutela per l'area in oggetto. Esso introduce delle **direttive** volte al controllo del fenomeno della seconda casa ed al potenziamento della filiera turistico culturale, obiettivi che non si ritengono applicabili alla realtà specifica in oggetto.

Per quanto attiene agli **indirizzi** del sistema socio economico, essi si riferiscono al dimensionamento degli insediamenti residenziali, non attinenti all'intervento in oggetto, nonché alla localizzazione degli insediamenti produttivi.

5.3.2.4. - ordinamento per settori e progetti -

Il sistema socio economico del PTCP introduce degli **indirizzi** che, data la loro caratteristica di ampia area, non si ritengono applicabili alla realtà specifica in oggetto.

Si intende inoltre, come suggerito dall'art. 74.2 delle NTA, verificare la fattibilità dell'intervento attraverso una analisi del traffico indotto a mezzo dell'allegato calcolo della pressione ambientale presunta, effettuato ai sensi dell'art. 2.2.2. delle NTA del PTC.

Ai sensi dello stesso art. 74.2, si allega al progetto uno specifico studio idro geologico atto ad assicurare la sicurezza geomorfologica ed idrogeologica delle opere previste.

5.4. PIANO DI INQUADRAMENTO TERRITORIALE PIT;

5.4.1. VISIONE DI GUIDA

Secondo la legge regionale n.34 del 1992 il PIT individua le linee fondamentali di assetto del territorio. La proposta avanzata dal PIT assume le linee di assetto non come un disegno vincolante, ma come una visione di guida per il futuro, che intende indirizzare i comportamenti dei molti soggetti operanti sul territorio e che in particolare si rivolge ai diversi rami della stessa amministrazione regionale (tav. VG1).

VG 1. La rete degli ambienti locali. Si propone di assumere il territorio delle Marche come una rete di sistemi territoriali e di ambienti locali di cui vengono riconosciute le diversità e le qualità specifiche dei cammini di sviluppo.

VG 2. Caratteri definitivi. Gli ambienti locali sono unità territoriali generalmente a scala sub provinciale che presentano caratteri di identità riconoscibili per la congruenza tra quadri ambientali, morfologie insediative, morfologie sociali e tendenze al mutamento. Configurano di fatto delle aree-problema per la natura dei processi di trasformazione in corso e fungono da sfondo per eventuali intese di politiche territoriali intersettoriali. Non sono pertanto definibili come distretti industriali, né come sistemi urbani giornalieri, né come delimitazione territoriale di natura comprensoriale, dato che si caratterizzano piuttosto come intorni territoriali per i quali vengono individuati problemi, prospettive e principi di sviluppo territoriale pertinenti.

La delimitazione degli ambienti locali così individuati ha valore solo orientativo e non si traduce in vincoli da aggiungere ulteriormente a quelli già esistenti. E' una delimitazione che lascia comunque aperte le possibilità di individuare la dimensione d'area appropriata rispetto ai problemi da affrontare nell'ambito delle diverse politiche di settore e dei diversi livelli di pianificazione territoriale.

Peraltro il riconoscimento degli ambienti insediativi, operato di concerto con gli enti locali interessati, può tradursi nella individuazione degli ambiti ottimali per il trasferimento delle funzioni con riguardo ai comuni di minori dimensioni di cui all'art.3 del D.L. di attuazione della L.15 marzo 1997, n.59.

VG 3. Ambienti locali e sistemi territoriali regionali La visione al futuro individua i sistemi territoriali caratterizzati da ambienti locali a dominante produttiva e tra questi le aree industriali a maggior sviluppo recente e le aree industriali e rurali a sviluppo medio; i sistemi territoriali caratterizzati dagli ambienti locali ad economia mista, in gran parte corrispondenti alle aree a dominante urbana; i sistemi territoriali caratterizzati dagli ambienti a dominante naturalistica, che corrispondono prevalentemente a centri rurali-industriali di antico impianto, a modesto sviluppo recente. Inoltre individua le grandi direttrici infrastrutturali e gli ambiti prioritari per i progetti territoriali connessi allo sviluppo della grande rete infrastrutturale e ambientale del territorio regionale.

VG 4. Orientamenti per lo sviluppo

La visione guida intende assecondare i cammini di sviluppo locale orientando la ricerca di coerenze tra politiche di settore all'interno dei sistemi territoriali individuati. Propone inoltre di realizzare un grande telaio integrato di infrastrutture tecniche ed ecologiche per mettere in rete gli ambienti locali. I territori associati alle infrastrutture diventano i temi di progetti interscalari, da sviluppare attraverso il metodo delle intese interistituzionali, in particolare tra regione, province ed enti locali.

VG 5. Implicazioni per le strategie territoriali

L'immagine proposta si configura come lo sfondo per individuare le strategie territoriali appropriate per i diversi contesti. In particolare l'incrocio tra le dinamiche di sviluppo degli ambienti locali e la qualità dei contesti ambientali e storici di appartenenza determina i temi di particolare rilevanza da affrontare nell'ambito dei piani regionali, provinciali e comunali.

In generale, si assume che ogni ambiente locale presenti una specifica identità che deve venire riconosciuta attraverso l'interazione tra ipotesi interpretative a scala regionale e a scala provinciale.

Il PIT assume inoltre che ogni ambiente locale debba sviluppare le proprie specificità e i cammini di sviluppo che gli sono congeniali, contando per quanto possibile sulle proprie risorse endogene e sul principio di sussidiarietà.

In generale tuttavia, riconoscendo la rilevanza del settore manifatturiero allargato e della sua interrelazione con le altre forme di uso del territorio che caratterizza l'esperienza marchigiana, raccomanda di praticare una appropriata combinazione tra differenti strategie di sviluppo dei diversi settori produttivi e dei servizi, della infrastrutturazione e della riqualificazione ambientale applicate tanto agli ambienti locali a forte sviluppo industriale, che a quelli a dominante industriale-rurale, a dominante urbana e a dominante naturalistica.

Più in dettaglio propone:

..... – omissis.....

c. Per gli ambienti locali a dominante naturalistica di incentivare l'economia vocazionale, in particolare della agricoltura specializzata e dell'agriturismo, il potenziamento dei servizi per il turismo ambientale e culturale e il miglioramento della accessibilità fisica con infrastrutture viarie leggere ed ecocompatibili.

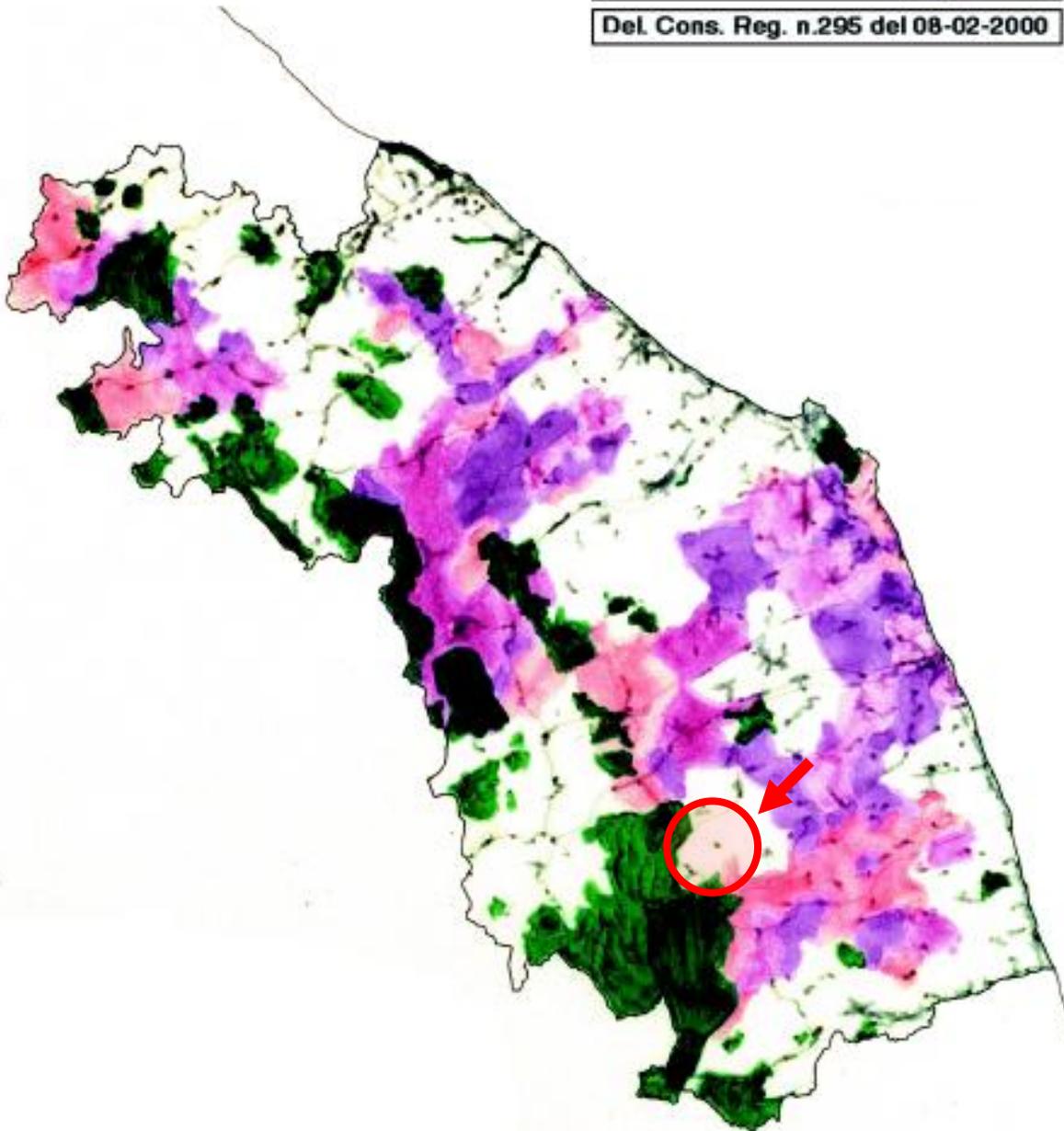
2.2.5. Territori fragili Si definiscono territori fragili quei territori che appaiono indeboliti dai processi economici e sociali in corso oppure esposti a dinamiche ambientali sfavorevoli oppure ancora a calamità naturali e sismiche (tav. ST7).

Per questi territori il PIT formula alcuni indirizzi di coordinamento delle strategie, segnalando comunque la necessità di particolari approfondimenti in sede di pianificazione territoriale provinciale e di pianificazione urbanistica locale.

STFRAG 1. Fragilità economico-sociali

Sono da considerare in prima approssimazione territori di fragilità economico sociale gli ambienti riconosciuti a dominante naturalistica. Per questi territori il PIT incentiva forme di economia vocazionale che mettano a frutto le risorse endogene e le specificità degli ambienti locali di sviluppo.

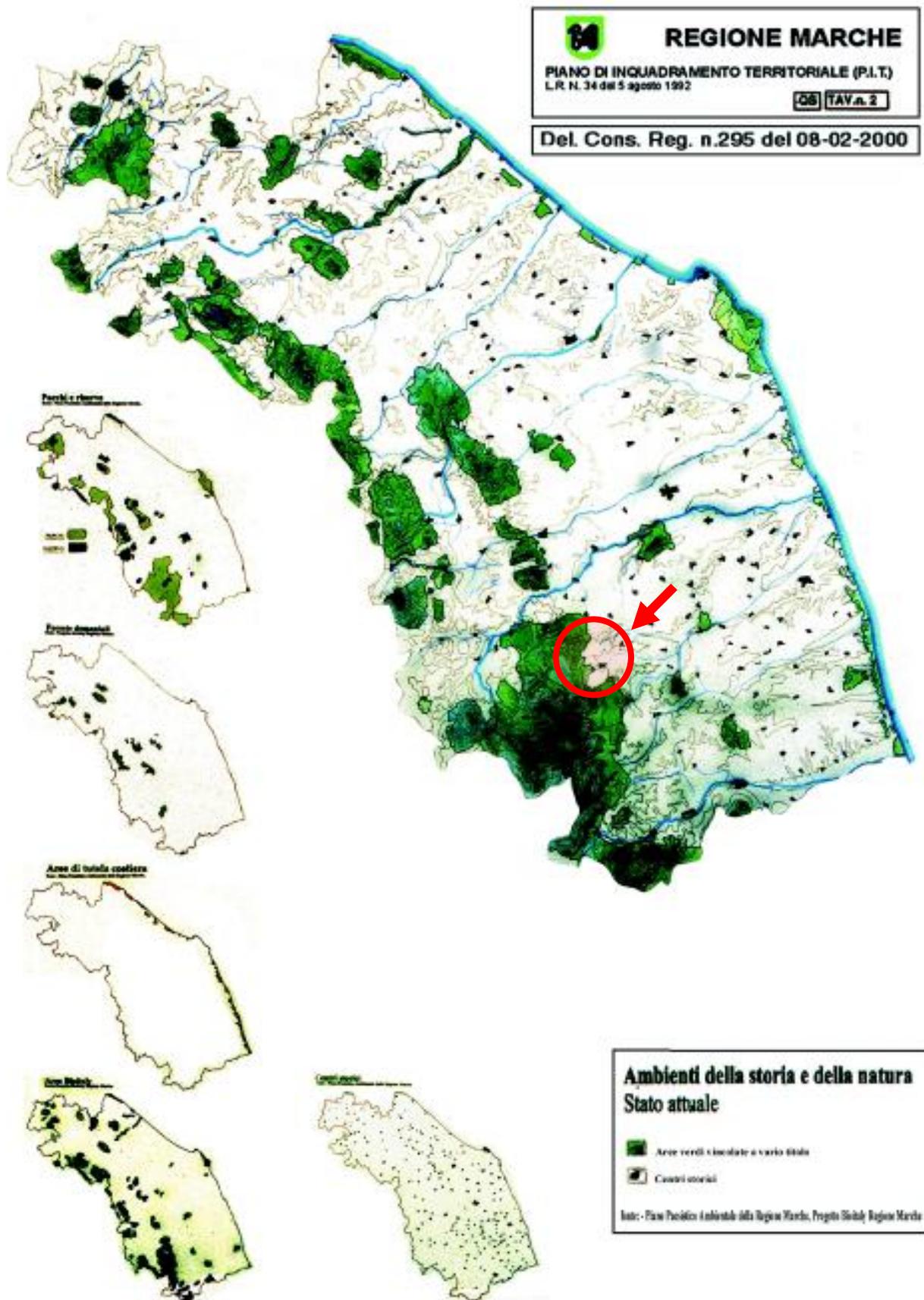
 **REGIONE MARCHE**
 PIANO DI INQUADRAMENTO TERRITORIALE (P.I.T.)
 L.R. N. 34 del 5 agosto 1992 05 TAV.n.1
 Del. Cons. Reg. n.295 del 08-02-2000



"Le Marche oggi"

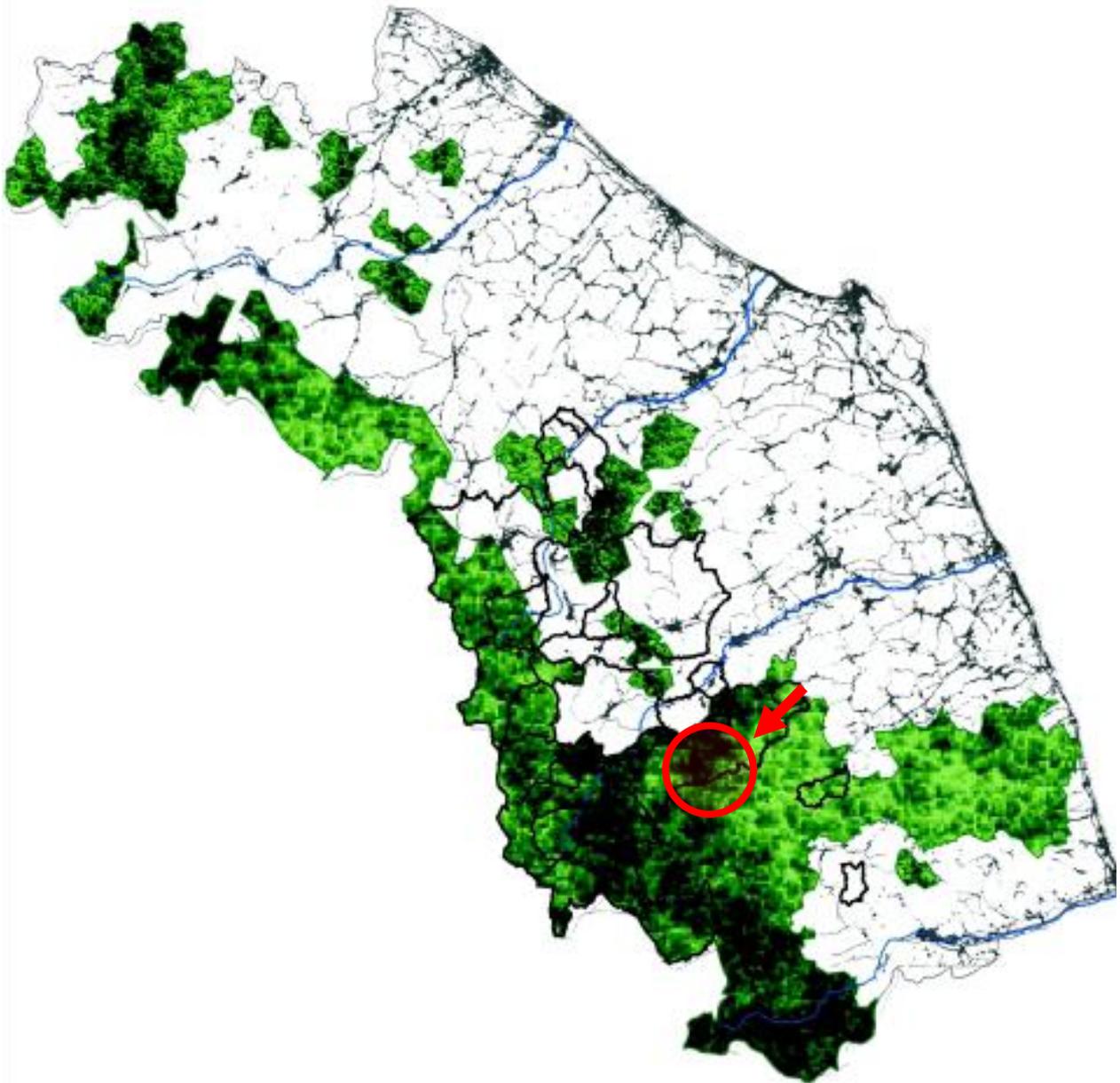
distretti produttivi		ambienti protetti	
	comuni capofila		parchi e aree protette
	comuni distretto		
	comuni parte di distretti		
		Fonte:	
		- Indagine ASTAC sui distretti produttivi;	
		- Regione Marche, P.P.A.R.;	
		- Regione Marche, Progetto Biosaly	

Stralcio dalla tav1 del PIT



Stralcio dalla tav2 del PIT

 **REGIONE MARCHE**
PIANO DI INQUADRAMENTO TERRITORIALE (P.I.T.)
L.R. N. 34 del 9 agosto 1992 **ST TAV. N. 7**
Del. Cons. Reg. n.295 del 08-02-2000



 Comuni dell'obiettivo 5 B che presentano un livello di danneggiamento superiore al 15% (D. G. R. N. 1997 del 03/08/98)

CONSOLIDAMENTO TERRITORI FRAGILI

Stralcio dalla tav7 del PIT

6. VERIFICHE DI CONFORMITA' E CONGRUENZA

6.1. VERIFICHE PAI

L'area in esame non ricade sotto nessun ambito di tutela.

6.2. VERIFICHE PPAR

L'area in esame ricade sotto i seguenti ambiti di tutela:

- VINCOLO PAESAGGISTICO

Tale ambito risulta per la presenza degli ambiti di tutela delle Aree dichiarate di notevole interesse pubblico (cosiddetti GALASSINI DD.MM del 31/07/1985).

- Riguardo la tutela delle Aree dichiarate di notevole interesse pubblico, essa copre tutta la regione montuosa interna a partire proprio dalla ss78, perciò si può certamente considerare l'area in oggetto come marginale rispetto tale ambito; inoltre l'area stessa non può essere considerata come facente parte della tutela, in quanto quest'ultima riguarda propriamente le aree boscate e montuose, mentre invece l'area in oggetto risulta urbanizzata.

Per quanto visto, e tenendo inoltre conto della funzione di riqualificazione ambientale dell'area associata all'intervento, si ritiene perciò il Piano compatibile con gli ambiti paesaggistici coinvolti.

- AREE V

Si ritiene l'intervento ammissibile per le aree ad alta percettività visuale, in quanto esso permette il recupero e riconoscimento dell'area in oggetto. Gli interventi edilizi che saranno consentiti tengono conto anche di questo aspetto visuale, cercando di integrare l'edificazione con il contesto edilizio già esistente e limitando le altezze degli edifici.

6.3. VERIFICHE PTC

L'area in esame non ricade sotto nessun ambito di tutela prescrittivo.

6.4. VERIFICHE PIT

INDIRIZZI DI PIANIFICAZIONE

2.1. VISIONE DI GUIDA

L'area in oggetto non ricade in ambiente locale a dominante naturalistica.

Non si ritiene vi siano legami immediati di alcun genere tra il progetto proposto e le grandi infrastrutture.

Inoltre esso si colloca in area non ricadente in alcuna grande connessione storico-naturalistica, né in corridoi ambientali trasversali.

2.2.5. Territori fragili

L'area non vi rientra. In quanto ricadente in zona produttiva di completamento in parte attuata e dotata di reti ed infrastrutture, si ritiene il progetto congruente con le finalità di incentivazione dell'economia vocazionale proposte dal PIT.

7. CONCLUSIONI

Attualmente il Comune di Sarnano è dotato di un P.R.G. non adeguato alla pianificazione sovra ordinata.

L'attuale strumento prevede per la zona in questione l'espansione tramite intervento edilizio diretto con indici superiori a quelli proposti con la variante, nonché per alcune aree destinazioni non coerenti con l'uso come viabilità o attrezzature religiose.

Ad oggi la chiesa risulta utilizzata dalla locale comunità religiosa.

La proposta avanzata permette quindi:

1. l'attuazione delle previsioni di Piano, anche se con indici lievemente diversi ed aggiornati;
2. il recupero architettonico ed urbanistico della chiesa;
3. il riconoscimento degli usi, siano essi legati alla viabilità che alla chiesa intesa come attrezzature collettive.

In definitiva, dato quanto sopra, si ritiene l'intervento previsto attuabile, conforme e congruo con gli indirizzi, le direttive e le prescrizioni del PPAR, PAI, PIT e del PTC, e perciò la verifica di coerenza esterna si ritiene soddisfatta.