



# Comune di Tolentino

Provincia di Macerata

## PIANO REGOLATORE GENERALE ADEGUAMENTO AL P.T.C.

Adottato con Delibera del C.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Il Segretario Generale                      Dott. Sergio Morosi

Il Sindaco                                      Giuseppe Pezzanesi

Progettista Responsabile                  Arch. Antonio Roberto Migliorisi

Gruppo di lavoro                              Arch. Rita Ribichini  
Arch. Paola Fratini  
Geol. Roberto Pucciarelli  
Geol. Marino Mentoni  
Geol. Stefano Staffolani  
Geol. Fabrizio Tombolini  
Agr. Euro Buongarzone

Responsabile del Procedimento          Ing. Patrizia Meo

	ELABORATO
RELAZIONE ILLUSTRATIVA	<b>A</b>
NOTE:	
	DATA: Feb. 2017
	AGG.TO:

## INDICE

<b>1. PREMESSA .....</b>	<b>2</b>
<b>2. QUADRO DI RIFERIMENTO SOVRACCOMUNALE .....</b>	<b>4</b>
<b>3. TRASPOSIZIONE ATTIVA PER SISTEMI .....</b>	<b>7</b>
3.1 ESENZIONI.....	7
3.2 IL SISTEMA AMBIENTALE (A) .....	8
3.2.1 CATEGORIE DELLA STRUTTURA GEOMORFOLOGICA .....	11
3.2.2 CATEGORIE DELLA STRUTTURA BOTANICO-VEGETAZIONALE .....	14
3.3 IL SISTEMA INSEDIATIVO (I).....	16
3.3 IL SISTEMA SOCIO-ECONOMICO.....	23
<b>4. DESCRIZIONE DELLA VARIANTE .....</b>	<b>24</b>
4.1 SISTEMA INSEDIATIVO .....	25
4.2 SISTEMA AGRICOLO ED AMBIENTALE.....	26
4.3 SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE .....	26
4.4 CONTENUTI DELLA VARIANTE .....	26
4.5 ZONIZZAZIONE .....	27
4.6 ARTICOLATO NORMATIVO.....	30
4.7 VARIAZIONI.....	33
<b>ALLEGATI – SCHEDE DI RAFFRONTO AREE VARIATE .....</b>	<b>35</b>

## 1. PREMESSA

Il Comune di Tolentino è dotato di un Piano Regolatore Generale adeguato al PPAR ed approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 33 del 09.01.1995, e successive varianti parziali riportate nella Tav. I24.a/b.

A distanza di oltre venti anni dall'approvazione definitiva da parte della Giunta Regionale il PRG presenta carenze di ordine strutturale e programmatico che impongono una sua revisione tendente a promuovere sia iniziative di riqualificazione del tessuto urbano, sia quelle di un più ampio riassetto della città con particolare riguardo alle parti del territorio extraurbano interessate l'assetto delle zone agricole.

Per la revisione del PRG, quindi, si deve avere cognizione che si tratta di operare scelte che postulano la ricerca di un non facile equilibrio fra l'esigenza di essere meditate e quella di essere effettuate tempestivamente. L'obiettivo che ci si è posto è dunque di indirizzare il riesame del vigente PRG verso una valorizzazione delle potenzialità espresse dallo stesso piano, secondo una metodologia che possa dare risposte concrete a medio termine. Ciò implica l'esigenza di predisporre culturalmente ad affrontare la questione nel senso di procedere ad una distinzione fra aspetti sostanziali ed aspetti formali, secondo un'ottica peraltro decisamente favorita dalla qualità del materiale documentario esistente e, una volta effettuato un rapido aggiornamento basato su un quadro assai accurato delle condizioni, per così dire di base, della città, proporre un ventaglio di soluzioni dalle quali trarre spunto per le diverse forme di intervento. L'orientamento assunto è quindi di dare corso, alla luce delle potenzialità rilevate dal PRG, al rapido approfondimento dei relativi aspetti in modo da poter avviare, in conformità alle linee di indirizzo tracciate dall'Amministrazione, la definizione dei diversi interventi attinenti all'ambito urbano.

Il processo di revisione ed adeguamento del PRG deve necessariamente prendere le mosse, oltre che dall'assetto urbano già delineato, da quanto prescritto dai piani e dalla normativa sovraordinati. In particolare, la variante si basa su una serie di analisi e verifiche relazionate agli indirizzi, alle direttive ed alle prescrizioni impartite dai piani sovraordinati ed in particolare dal PTC provinciale, salvo i casi di esenzione previsti dagli stessi piani sovraordinati o da normative specifiche.

La Regione Marche, con Delibera di Giunta n. 1813 del 21.12.2010 a modifica del proprio provvedimento n. 1400 del 20.10.2008, in conformità all'art. 20 della L.R. 12.06.2007 n. 6, ha inteso dare applicazione alla Direttiva 2001/42/CE, con l'emanazione di Linee Guida per la Valutazione Ambientale Strategica; tra gli interventi da sottoporre a preventiva VAS sono compresi i piani e programmi. L'aspetto che qui interessa è l'ambito di applicazione delle procedure VAS ai piani e programmi, intendendosi come tali tutti gli atti e provvedimenti di pianificazione e di programmazione adottati da autorità nazionali, regionali e locali.

La variante al PRG in adeguamento al PTC provinciale risulta non assoggettata alle procedure VAS in quanto, ai sensi della lettera K) punto 8 dell'art. 1.3 delle su richiamate Linee Guida regionali, non determina incrementi del carico urbanistico e non contiene opere soggette a VIA o a Valutazione di Incidenza secondo la vigente normativa.

L'operazione di adeguamento, infatti, è stata condotta in linea con le direttive, gli indirizzi e le prescrizioni del PTC provinciale, integrando gli studi e le analisi del vigente PRG senza inserimento di nuove aree o modifica delle previsioni urbanistiche esistenti.

Gli elaborati di Piano sono stati suddivisi per sistemi, scomponendo la trasposizione passiva per ambiti, così come previsto dal PTC, e la trasposizione attiva sulla base delle verifiche puntuali ed integrative effettuate sull'intero territorio comunale, al fine di aggiornare i contorni e le perimetrazioni da sottoporre ai vari gradi di salvaguardia imposti dai piani sovraordinati.

Di fatto la metodologia utilizzata si può comparare all'elaborazione delle cosiddette "*carte degli scarti*" ovvero la sovrapposizione "*a più strati*", nella carta tecnica regionale dell'intero territorio comunale, della ricognizione completa, verifica, natura e consistenza dei vincoli derivanti dagli ambiti di tutela di provvedimenti specifici e dalla pianificazione sovraordinata, della coerenza con le prescrizioni, le direttive e gli indirizzi del PTC, degli studi puntuali o integrativi di carattere geologico-geomorfologico e botanico-vegetazionale.

Il risultato finale è quello rappresentato negli elaborati di progetto che divengono lo strumento operativo delle regole del Piano, dove le previsioni urbanistiche trovano riscontro, in relazione alla classificazione delle varie zone, con la specifica normativa degli ambiti di intervento e dei sistemi, che formano il contesto di coerenza per le politiche d'intervento territoriale.

Tale strumento ha tenuto in debito conto l'impianto del PRG vigente che è da ritenersi ancora rispondente alle esigenze del territorio in ordine soprattutto alle potenzialità edificatorie espresse, e si è operato, attraverso l'adeguamento alle direttive, agli indirizzi ed alle prescrizioni del PTC provinciale, sostanzialmente a migliorarne e completarne i contenuti in maniera coerente con la relativa struttura ed il disegno complessivo, valorizzando le emergenze territoriali e definendo l'attuazione secondo tematiche legate ai macrosistemi che compongono l'assetto urbanistico generale.

## 2. QUADRO DI RIFERIMENTO SOVRACCOMUNALE

L'impulso maggiore verso le politiche ambientali nell'ambito della Regione Marche è stato dato dal Piano Paesistico Ambientale Regionale (PPAR), approvato alla fine degli anni '80 (DCR n. 197 del 3.11.1989), che ha avuto la caratteristica fondamentale di interessare l'insieme del territorio regionale attraverso l'analisi di tutte le categorie costitutive del paesaggio.

Il PPAR ha dato un'accurata descrizione, in vasta scala territoriale, basata su sottosistemi tematici (geologico, geomorfologico, idrogeologico, botanico-vegetazionale e storico-culturale).

A partire dalle scelte compiute a scala regionale si è strutturata l'agenda della pianificazione comunale, dove le tematiche paesistico-ambientali hanno assunto un peso prevalente.

Il quadro della pianificazione territoriale nelle Marche comprende l'approvazione definitiva, con DCR n. 295 del 08.12.2000, del PIT (Piano di Inquadramento Territoriale), che assume particolare rilievo in quanto contiene gli indirizzi per la programmazione locale, l'identificazione dei sistemi urbani, rurali, infrastrutturali e l'identificazione delle funzioni e prestazioni generali riguardo l'uso e la tutela delle risorse essenziali del territorio.

Il PIT, nel sistema di pianificazione regionale, svolge un ruolo di cerniera fra il PRS (Programma Regionale di Sviluppo) e il PPAR (Piano Paesistico Ambientale Regionale) e, più in generale, tra le regioni di sviluppo economico e quelle di tutela ambientale.

La Provincia di Macerata è annoverata dal PIT tra gli "Ambienti a dominante produttiva" ed, in particolare, è definita "Area a forte sviluppo industriale".

Uno degli obiettivi del PIT, rispetto a quelli di tutela propri del PPAR, è di incidere sui processi che determinano le forme d'uso dell'ambiente e che rimodellano il paesaggio anche attraverso politiche ambientali di uso del suolo.

In relazione alla normativa regionale di riferimento, appare indispensabile osservare quanto previsto dal Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (PAI), approvato con DCR n.116 del 21.01.2004.

Il PAI costituisce lo strumento conoscitivo, normativo e tecnico-operativo mediante il quale, in modo coordinato con i programmi nazionali, regionali e sub-regionali, sono pianificate le azioni finalizzate ad assicurare, in particolare, la difesa del suolo in relazione al dissesto di natura idraulica e geologica, nonché la gestione del demanio idrico e la tutela degli aspetti ambientali ad esso connessi.

Nell'ambito dei bacini idrografici regionali, individua le aree di pericolosità idraulica (fascia di territorio inondabile) e gravitativa (aree di versante in condizioni di dissesto) e le aree con elementi in situazione a rischio idrogeologico.

In relazione al contenimento del rischio idrogeologico, il Piano ha lo scopo di:

- consentire un livello di sicurezza definito "accettabile" su tutto il territorio del bacino idrografico;

- definire le condizioni d'uso del suolo e delle acque che, tenuto conto delle caratteristiche fisiche ed ambientali del territorio interessato, garantiscano la stabilità dei terreni e la riduzione dei flussi di piena.
- conseguire, per il territorio comunale, un adeguato livello di sicurezza rispetto ai fenomeni d'esondazione che possono svilupparsi in occasione di eventi meteorici intensi e/o persistenti;
- ridurre quanto possibile i fenomeni di erosione del suolo;
- ripristinare, riqualificare e tutelare le peculiarità geologico-ambientali del territorio fisico naturale: completa funzionalità del reticolo idrografico, monitoraggio delle scarpate morfologiche principali, corretto uso del suolo agricolo e gestione idrogeologica dei versanti naturali.

Il PAI, inoltre, individua le aree regionali con valenza ambientale presenti nel territorio marchigiano, per ciascuna delle quali evidenzia i principali vincoli normativi riguardo l'uso del territorio.

La pianificazione territoriale provinciale, a partire dalla legge 142/1990, ha assunto un ruolo rilevante, oltre che in campo urbanistico, anche per le funzioni di difesa del suolo, di tutela e valorizzazione dell'ambiente e del territorio, di prevenzione delle calamità, di valorizzazione dei beni culturali, di viabilità e di trasporti.

In particolare, attraverso lo strumento del PTC (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale), approvato con DCP n. 75 del 11.12.2001, la Provincia attraverso strumenti di conoscenza, di analisi e di valutazione dell'assetto del territorio provinciale e delle sue relative risorse, determina le linee generali per il loro rispettivo recupero, tutela e potenziamento nonché per lo sviluppo sostenibile e per il corretto assetto del territorio medesimo, in attuazione del vigente ordinamento regionale e nazionale e nel rispetto del Piano Paesistico Ambientale Regionale (PPAR).

Il PTC traccia le linee generali per il recupero, la tutela ed il potenziamento delle risorse, per lo sviluppo sostenibile e per la determinazione di un corretto assetto del territorio.

La disciplina del Piano Territoriale di Coordinamento provinciale si esplica attraverso direttive, indirizzi e prescrizioni:

- **Direttive:** costituiscono le linee strategiche a cui debbono conformarsi progetti, iniziative e interventi che incidano sull'assetto del territorio;
- **Indirizzi:** hanno carattere cogente rispetto all'attività di pianificazione urbanistica generale ed attuativa dei Comuni;
- **Prescrizioni:** sono immediatamente vincolanti per tutti i soggetti, pubblici e privati, che operano sul territorio provinciale.

La disciplina del PTC è ordinata principalmente attraverso i tre sistemi descritti nella parte II delle NTA del medesimo PTC:

- il sistema ambientale, costituito dall'insieme delle strutture ambientali del territorio comunale integrate da diverse componenti strettamente correlate: geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche, botanico-vegetazionali;

- il sistema insediativo: Il sistema insediativo costituisce l'insieme delle strutture antropiche del territorio comunale che contribuiscono alle trasformazioni urbanistiche ed alla salvaguardia dei centri e nuclei storici;
- il sistema socio economico: costituito da ambiti territoriali (o contesti locali), individuati dal PTC in funzione delle caratteristiche economico-produttive, delle problematiche ambientali legate alle specificità degli insediamenti residenziali e commerciali, degli impianti produttivi presenti nel contesto, delle morfologie insediative, delle morfologie sociali e delle tendenze al mutamento.

### 3. TRASPOSIZIONE ATTIVA PER SISTEMI

L'adeguamento al PTC prevede l'aggiornamento della cartografia dello strumento urbanistico vigente, attraverso una serie di studi preliminari atti a verificare ed integrare quanto contenuto nelle direttive e negli indirizzi di cui ai Titoli II e III delle NTA del PTC.

#### 3.1 ESENZIONI

Nell'elaborato A14.a/b "Individuazione aree esenti PPAR (ai sensi dell'art. 60 NTA) e PTC (ai sensi dell'art. 8 NTA), le suddette aree esenti sono state riformulate nel modo seguente:

AREE NON ATTUATE			<b>1...n</b>
AREE ESENTI IN VIA DEFINITIVA – PPAR E PTC	art. NTA PPAR	art. NTA PTC	
Aree urbanizzate (zone omogenee A, B, D di completamento, rispondenti ai requisiti del D.M. 1444/68), così come definite dall'art. 27 NTA del PPAR	art. 60 lett. 1a)	art. 8.2.1	
Zone omogenee F, prevalentemente urbanizzate e parzialmente dotate di attrezzature così come definite dall'art. 27 NTA del PPAR	art. 60 lett. 1a)	art. 8.2.1	
Strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata adottati o approvati prima dell'entrata in vigore del PPAR	art. 60 lett. 1b)	art. 8.2.2	
AREE ESENTI LIMITATAMENTE AGLI INDIRIZZI GENERALI E SPECIFICI ED ALLE DIRETTIVE DEL PTC		art. NTA PTC	
Strumenti urbanistici attuativi, adottati dopo la data di adozione definitiva del PTC		art. 8.2.8 lett. b)	
Varianti agli strumenti urbanistici generali, adottate in virtù di procedure speciali previste dalla vigente normativa		art. 8.2.8 lett. c)	

#### 1. Aree e piani esenti in via definitiva:

- aree urbanizzate, così come definite al 5° comma dell'art. 27 delle NTA del PPAR e dal punto II della direttiva Regionale n. 14 del 2/10/1997, costituite dalla zona A di interesse storico-artistico, dalle zone B residenziali di completamento, dalle zone D produttive di completamento (art. 60 lett.1a) NTA del PPAR e art. 8.2.1 NTA del PTC);
- zone omogenee F, prevalentemente urbanizzate e parzialmente dotate di attrezzature così come definite dall'art. 27 NTA del PPAR (art. 60 lett.1a) NTA del PPAR e art. 8.2.1 NTA del PTC);
- strumenti urbanistici attuativi, adottati prima della data di adozione definitiva del PTC, nonché successive varianti adottate entro il periodo di validità degli stessi (art. 60 lett.1a) NTA del PPAR e art. 8.2.2 NTA del PTC):

2. Aree e Piani esenti limitatamente agli indirizzi generali e specifici ed alle direttive, ma non alle prescrizioni:

- strumenti urbanistici attuativi, adottati dopo la data di adozione definitiva del PTC (esenzione parziale ai sensi dell'art. 8.2.8 lett.b) NTA del PTC);
- varianti agli strumenti urbanistici generali, adottate in virtù di procedure speciali previste dalla vigente normativa (esenzione parziale ai sensi dell'art. 8.2.8 lett.c) NTA del PTC).

Le altre zone di espansione non attuate come indicate nell'elaborato A14.a/b, non sono ritenute esenti ai sensi dell'art. 8 delle NTA del PTC.

### 3.2 IL SISTEMA AMBIENTALE (A)

Le indagini di aggiornamento sono state condotte sull'intero territorio comunale di Tolentino al fine dell'adeguamento del Piano Regolatore Generale alle direttive, agli indirizzi ed alle prescrizioni emanate dal PTC della Provincia di Macerata.

Le operazioni di adeguamento sono state condotte allo scopo di circoscrivere gli ambiti definitivi rispetto alle prescrizioni di base permanenti con riferimento alle categorie costitutive del paesaggio (geomorfologica e botanico-vegetazionale).

Il rapporto ecologico, sulla base di quanto riportato negli elaborati della trasposizione passiva, è stato predisposto tramite indagini e valutazioni inerenti il rilievo delle risorse ambientali e descrizione del loro stato, l'individuazione dei loro rischi e le relative valutazioni, la definizione del grado di vulnerabilità e dei livelli di sensibilità delle risorse rispetto agli impatti determinati dalla pressione antropica, la potenzialità e possibilità di recupero.

Negli studi specifici riguardanti le categorie geomorfologica e botanico-vegetazionale, vengono esposti i risultati delle indagini svolte allo scopo di acquisire e rilevare i nuovi elementi inerenti il territorio oggetto di studio, e di predisporre gli elaborati cartografici aggiornati alle recenti direttive in materia di pianificazione di ordine sovracomunale, al fine ultimo di fornire all'Amministrazione Comunale documenti di base coerenti con i criteri e gli indirizzi dettati dai Piani provinciali e regionali, necessari per indirizzare nel modo migliore le scelte di pianificazione.

Dal punto di vista ambientale, il territorio del Comune di Tolentino, così come indicato dall'elaborato EN02 del PTC, rientra nelle connessioni interambientali principali del fiume Chienti; le connessioni interambientali principali costituiscono i corridoi ecologici più importanti dell'intero sistema ambientale in quanto, mettendo in comunicazione ambienti diversi (dalle aree montane al litorale marino), consentono e favoriscono lo scambio ecobiologico e lo sviluppo della biodiversità. Il corridoio ecologico è costituito da una fascia lineare di territorio composta essenzialmente dal corso d'acqua principale e dalle zone della vegetazione ripariale; entro il corridoio trovano adeguata sede le rilevanti funzioni ecologiche di contenitore (ecosistema acquatico-umido) e di condotto (canale/veicolo di spostamento di animali, semi, geni). Il corridoio rappresenta l'habitat appropriato per la rigenerazione e proliferazione delle specie autoctone anche in funzione di ricolonizzazione del territorio circostante. La tutela e la valorizzazione funzionale del corridoio consentono di realizzare, contemporaneamente, habitat, condotto, filtro, barriera, fonte e risorsa di alimento per specie vegetali e animali. Il

reticolo di alimentazione (ossia il fitto sistema degli affluenti, corsi d'acqua e fossi) alimenta con acqua, depositi fluviali, versanti e crinali, favorendo lo scambio ecobiologico anche rispetto ad aree più fortemente antropizzate.

Alla connessione interambientale principale del Chienti, si affianca un complesso e fitto sistema di piccoli corridoi ecologici che caratterizzano la media e bassa collina e che interconnettono ambienti vallivi, versanti e crinali, favorendo lo scambio ecobiologico anche rispetto ad aree più fortemente antropizzate (microconnessioni locali principali: crinali; microconnessioni locali secondarie: corsi d'acqua).

Il territorio comunale inoltre, viene classificato come "Area di riequilibrio idrogeologico". Si tratta di un'area che, pur presentando una forte propensione al dissesto (per erosione del suolo), è destinata, con opportuni interventi di miglioramento del suolo e di regimazione delle acque, a svolgere una funzione di riequilibrio del sistema idrico e idrogeologico della media e bassa collina.

Le direttive del PTC per queste aree sono improntate alla salvaguardia, alla difesa del suolo e al potenziamento dei corridoi ecologici e delle microconnessioni locali.

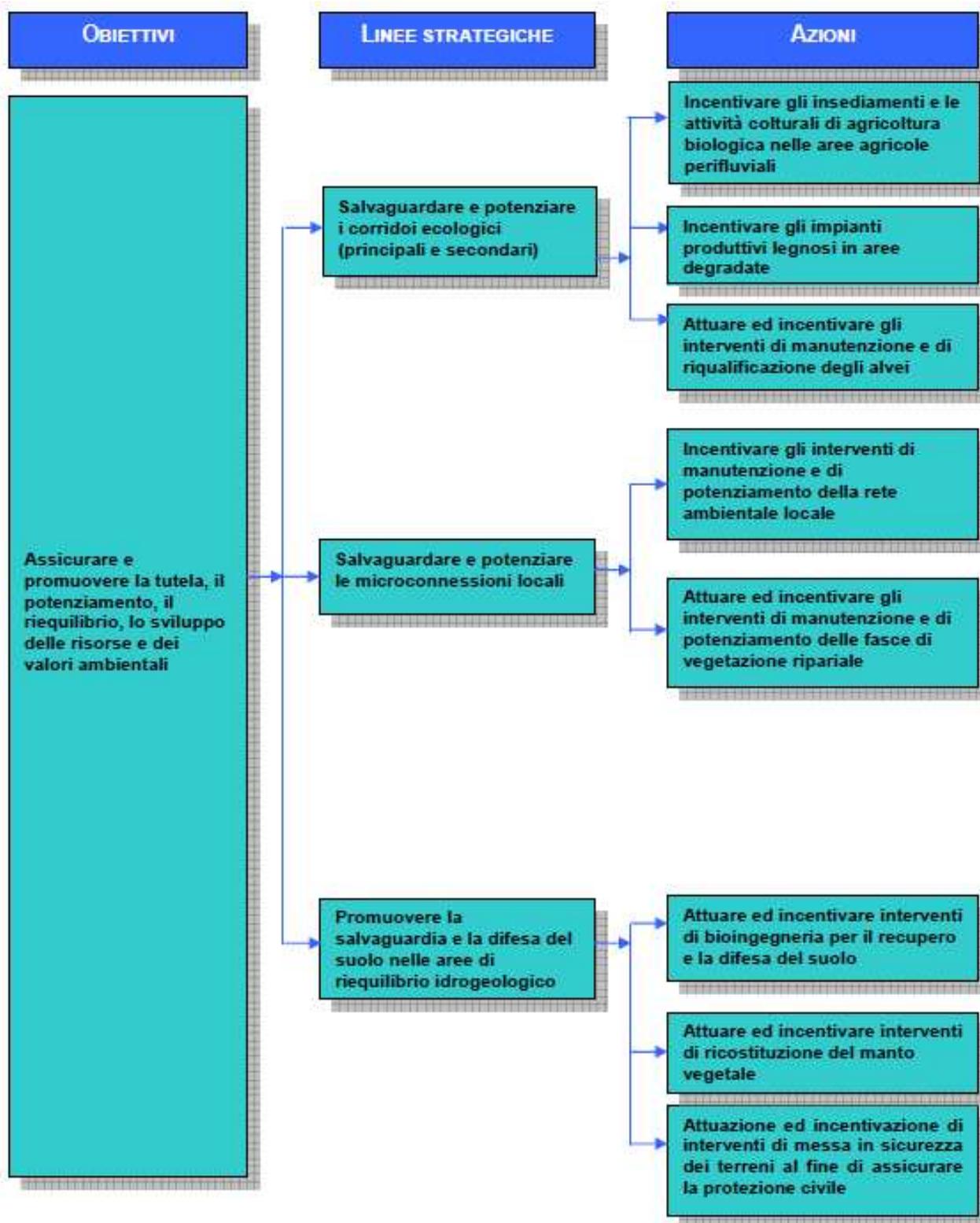
Per le connessioni interambientali (principali e secondarie) e per i rispettivi reticoli di alimentazione ed aree di protezione sono definite le seguenti direttive specifiche:

- incentivazione degli insediamenti e delle attività colturali di agricoltura biologica nelle aree agricole perifluviali;
- incentivazione degli impianti produttivi legnosi in aree degradate;
- attuazione ed incentivazione degli interventi di manutenzione e di riqualificazione degli alvei.

Per l'area collinare di microconnessione le direttive specifiche riguardano:

- incentivazione degli interventi di manutenzione e di potenziamento della rete ambientale locale;
- attuazione ed incentivazione degli interventi di manutenzione e di potenziamento delle fasce di vegetazione ripariale;
- Infine, per l'area di riequilibrio idrogeologico le direttive specifiche sono le seguenti:
  - attuazione ed incentivazione di interventi di bioingegneria per il recupero e la difesa del suolo;
  - attuazione ed incentivazione di interventi di ricostituzione del manto vegetale;
  - attuazione ed incentivazione di interventi di messa in sicurezza dei terreni al fine di assicurare la protezione civile.

A tale proposito è utile riportare lo schema degli obiettivi, delle linee strategiche e delle azioni desunto dal "Piano delle Strategie" elaborato dal gruppo di lavoro diretto dal Prof. Stefano Stanghellini, che riassume gli elementi salienti del Sistema Ambientale che interessano il territorio del Comune di Tolentino.



Tratto dal Piano delle Strategie - "Elementi connotativi e funzionali del sistema ambientale"

### 3.2.1 CATEGORIE DELLA STRUTTURA GEOMORFOLOGICA

Dopo aver trasposto gli ambiti provvisori delle tutele, attraverso le indagini puntuali sul territorio, si è pervenuti alla stesura di carte tematiche secondo le direttive di cui agli allegati c) e d) delle NTA del PTC, nelle quali i singoli tematismi sono stati analizzati onde pervenire a soluzioni di progetto idonee a assicurare la loro compatibilità con:

- il mantenimento dell'assetto geomorfologico d'insieme;
- la conservazione degli elementi che costituiscono l'assetto idrogeologico delle aree interessate dalle trasformazioni;
- il non occultamento delle peculiarità geologiche.

Il Piano Regolatore Generale, inoltre, si adegua alle direttive contenute nel Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico della Regione Marche (PAI), approvato con Deliberazione di Consiglio Regionale n. 116 del 21.01.2004, pubblicata sul supplemento n. 5 al BUR n. 15 del 13/02/2004.

Le analisi geologiche e geomorfologiche fanno riferimento all'indagine redatta dai geologi Roberto Pucciarelli, Stefano Staffolani e Fabrizio Tombolini, in data luglio 2009 e dai successivi aggiornamenti a dicembre 2016 relativi alla cartografia geomorfologica.

Dal punto di vista idrografico, la maggior parte del territorio comunale ricade all'interno del macrobacino idrografico del fiume Chienti (comprendente il bacino del Torrente Fiastra e del Rio Cesolone), mentre solamente la porzione settentrionale del territorio drena le acque all'interno del macrobacino del Fiume Potenza.

Dal punto di vista morfologico, il territorio in esame è caratterizzato da diverse "unità" di paesaggio, contraddistinte da specifiche peculiarità ed unità morfologiche elementari, pertanto può essere suddiviso in tre distinti settori :

- il settore collinare settentrionale: costituito da un insieme di rilievi morfologicamente piuttosto articolati, con la presenza di diversi crinali tra cui la dorsale costituita dall'allineamento Colle Bura, Costa San Severino, San Giuseppe, C. Mercorelli, C. Passacantando, Case Vissani, C. Silveri e Bivio Cantagallo che rappresenta lo spartiacque naturale tra i macrobacino del Fiume Chienti (a Sud) e quello del Fiume Potenza (a Nord);
- il settore pianeggiante centrale: rappresenta la porzione centrale e baricentrica del territorio comunale, costituita dall'ampio valle del Fiume Chienti;
- il settore collinare meridionale: analogo al settore settentrionale, ma con rilievi collinare con quote leggermente superiori.

Dalla sovrapposizione critica delle indagini e degli studi inerenti la categoria della struttura geomorfologica è stata predisposta la sintesi delle emergenze riportata nella tavola A15.a/b - "Trasposizione attiva delle categorie della struttura geomorfologica". Tale elaborato è stato redatto sulla base degli studi specifici delle unità morfologiche fondamentali e della carta geomorfologica, in cui sono state distinte e cartografate le forme strutturali, le forme di versante dovute alla gravità, le forme fluviali e di versante dovute al dilavamento e le forme antropiche.

Nella stessa tavola A15.a/b, sono trasposte le aree di versante in dissesto (AVD) e le aree esondabili delimitate dal PAI, Piano Stralcio di Autorità di Bacino per l'Assetto Idrogeologico della Regione Marche aggiornato al 2016, il quale ad oggi con D.C.I. n. 68 del 08.08.2016 e' stato approvato in prima adozione.

Le aree di versante in dissesto sono state esaminate nella carta adottando i criteri e le metodologie operative raccomandate dal Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (PAI). Ad ogni dissesto di versante del PAI, è stato attribuito un grado relativo di rischio (R), incrociando i parametri relativi all'Indice di Pericolosità, alle strutture ed infrastrutture coinvolte o potenzialmente coinvolgibili ed al loro grado di vulnerabilità, così come sinteticamente riportato nella seguente tabella (fonte PAI):

Tipologia Frane (secondo VARNES)	Grado di Pericolosità attribuito	Indice di Pericolosità	Grado di Rischio attribuito
Crollo attivo Debris flow Mud flow	<b>MOLTO ELEVATA</b>	<b>P4</b>	<b>R max = R4</b>
Crollo quiescente Crollo inattivo Scivolamento attivo Colamento attivo Frana complessa attiva	<b>ELEVATA</b>	<b>P3</b>	<b>R max = R4</b>
Scivolamento quiescente Colamento quiescente Frana complessa quiescente D.G.P.V. attiva Soliflusso	<b>MEDIA</b>	<b>P2</b>	<b>R max = R3</b>
Scivolamento inattivo Colamento inattivo Frana complessa inattiva D.G.P.V quiescente o inattiva Soliflusso	<b>MODERATA</b>	<b>P1</b>	<b>R max = R2</b>

Per le aree di versante in dissesto (AVD) sono stati distinti differenti livelli di pericolosità (P), secondo lo schema della seguente di tabella (fonte PAI):

Definizione grado di Pericolosità	Indice di Pericolosità	Tipologia Frane (secondo VARNES)
<b>MOLTO ELEVATA</b>	<b>P4</b>	Crollo attivo Debris flow/Mud flow
<b>ELEVATA</b>	<b>P3</b>	Crollo quiescente - Crollo inattivo Scivolamento / Colamento attivo Frana complessa attiva
<b>MEDIA</b>	<b>P2</b>	Scivolamento / Colamento quiescente Colamento / Frana complessa quiescente D.G.P.V attiva Soliflusso
<b>MODERATA</b>	<b>P1</b>	Scivolamento / Colamento inattivo Frana complessa inattiva D.G.P.V quiescente o inattiva Soliflusso

Per i fenomeni di esondazione è stato stabilito un unico livello di pericolosità P3 - P4.

L'aggiornamento geomorfologico è stato elaborato mutuando i criteri e le metodologie proprie del PAI, che stabiliscono diversi gradi di tutela, in funzione essenzialmente del grado di pericolosità idro-geomorfologica del fenomeno (tipologia e stato di attività) e del rischio ad esso connesso, ottenuto incrociando il livello di pericolosità con l'esposizione di beni coinvolti o potenzialmente coinvolgibili (edifici, infrastrutture e popolazione); ciò, sia perché tali criteri si presentano ben codificati, articolati ed oramai consolidati fra gli addetti ai lavori nell'ambito della pianificazione territoriale (geologi, agronomi, architetti, urbanisti, ecc.), sia per motivi pratici di razionalizzazione,

omogeneizzazione e coerenza tra i diversi livelli della pianificazione stessa (regionali, provinciali, comunali).

Inoltre, lo strumento del PAI ha l'indubbio vantaggio di presentarsi "dinamico", nel senso di poter essere aggiornato e modificato (riclassificazioni delle aree, ripermetrazioni, inclusioni, esclusioni parziali o totali, ecc.) sulla base di studi di dettaglio ed approfondimenti del modello del dissesto; ancora, tale strumento di pianificazione permette, mediante opportune azioni di "mitigazione" (sia nel senso della riduzione della pericolosità del fenomeno, che dell'esposizione del bene coinvolto), di rendere il fenomeno compatibile con le azioni di progetto previste.

Partendo dalla carta geomorfologica aggiornata all'anno 2016 e adottando i criteri e le metodologie operative raccomandate dal PAI, sulla base della tipologia dei dissesti gravitativi (frane di tipo scorrimento rototraslativo, colamento, complesse, deformazioni plastiche e soliflussi), dei processi erosivi (alvei con tendenza all'approfondimento, fossi in erosione concentrata, erosione laterale o sponde in erosione, scarpate di erosione fluvio - torrentizia, forme di dilavamento diffuso, aree calanchive) e dal relativo stato di attività (forme e processi attivi e quiescenti), è stata rielaborata la carta degli scenari di pericolosità idro-geomorfologica nel modo seguente (vedi tabella successiva):

- P1 e P2 - Pericolosità moderata e media: sono da intendersi come aree di versante potenzialmente instabili a pericolosità moderata e media, per le quali la locale propensione al dissesto va stabilita attraverso indagini più approfondite.
- P3: Pericolosità elevata: sono da intendersi come aree di versante instabili quindi con propensione al dissesto e a pericolosità elevata, e ad esse si applicano i contenuti dell'art. 11 del NTA del PAI.

P1	Deformazioni plastiche e/o soliflussi, attivi; Forme di dilavamento diffuso (processi superficiali e non particolarmente incidenti sull'assetto geomorfologico generale), attive.
P2	Frane di tipo scorrimento roto-traslativo e frane di tipo colamento, quiescenti; Deformazioni plastiche attive di estensione considerevole.
P3	Alveo con tendenza all'approfondimento, fosso in erosione concentrata, attive; Erosione laterale o sponda in erosione, scarpata di erosione fluvio-torrentizia, attive; Frane di tipo scorrimento roto-traslativo e frane di tipo colamento, attive; Aree calanchive, attive.

#### Applicazione del livello di pericolosità ai dissesti gravitativi

Per i versanti interessati da fenomeni di instabilità, valgono le prescrizioni di base permanenti di cui agli artt. 25.3.1 (versanti in dissesto con pendenza > 30%) e 25.3.2 (versanti in dissesto con pendenza inferiore al 30%) delle NTA del PTC. Per le aree di versante in dissesto cartografate dal PAI e riportate nelle tavole di piano, si rimanda

agli artt. 11 delle NTA del PAI. Tali aree riportate nelle tavole di Piano, hanno solo valore indicativo, e la loro eventuale modifica può essere effettuata solo a seguito di una specifica procedura, normata dal PAI stesso, che non costituisce variante al Piano Regolatore Generale.

### 3.2.2 CATEGORIE DELLA STRUTTURA BOTANICO-VEGETAZIONALE

Lo studio è stato condotto mediante una indagine di area vasta a scala 1:10.000 con rilievi botanico-vegetazionali, ponendo l'attenzione alla valenza ecologica delle diverse vegetazioni che vivono in uno stesso ambiente. I dati acquisiti sono stati integrati con i dati reperibili in bibliografia e sono serviti per elaborare la Carta della vegetazione e valutare l'indice di naturalità del territorio comunale.

Integrando i dati acquisiti con il sistema dei vincoli è stato elaborato lo schema di rete ecologica a scala comunale, che ha lo scopo di salvaguardare gli elementi vegetali presenti, nonché incentivare la realizzazione di nuove connessioni fra gli stessi in modo da unire gli ambiti a naturalità diffusa presenti nel territorio.

Dal punto di vista della gestione della biodiversità, la REM (Rete Ecologica Marchigiana), ha posto l'attenzione su criticità ambientali, salvaguardia delle valenze naturali ed ecologiche e spinto verso una programmazione attenta all'implementazione dei corridoi ecologici. Tale argomento era comunque già previsto nel sistema ambientale del PTC della provincia di Macerata, che ha formulato direttive e prescrizioni per lo sviluppo sostenibile del territorio coerente con la stessa Rem e di tutti i principi di sostenibilità ecologica formulati dalle normative di carattere nazionale e comunitario.

In base a quanto sopra le indagini botanico-vegetazionali hanno integrato l'analisi degli aspetti legati alla REM e la coerenza della proposta di Piano con la stessa.

Il territorio del Comune di Tolentino è situato nella fascia basso collinare della Provincia di Macerata, lungo la media Valle del Fiume Chienti. La maggior parte del territorio interessa settori collinari su substrati pelitico arenacei, caratterizzati a volte piccoli affioramenti arenacei. In questo settore le formazioni naturali risultano discretamente diffuse, per lo più su versanti acclivi o lungo i corsi d'acqua. Le aree coltivate sono rappresentate da coltivazioni legnose come uliveti e vigneti, che si adattano alla morfologia acclive, per il resto da seminativi in rotazione.

Il settore orientale del territorio riguarda unità pelitico argillose, dove prevale il paesaggio rurale e gli elementi naturali sono estremamente frammentari, per la notevole urbanizzazione del territorio. Piccoli settori infine sono interessati da substrati marnoso calcarei (a sud del Lago delle Grazie), con presenza di elementi naturali e aree coltivate.

Il territorio ricade nel piano bioclimatico Basso Collinare, a quote inferiori a 500 m/slm, con temperature medie annue di circa 12° 14°, e precipitazioni medie annue comprese tra 700 e 900 mm/anno. Questo Piano comprende l'area di transizione tra la regione Mediterranea e la regione Temperata.

Parte del territorio comunale ricade nell'ambito del SIC (Sito d'Importanza Comunitaria, Dir "Habitat" 92/43/CEE). IT5330024 – Selva dell'Abbadia di Fiastra.

La Riserva Naturale dell'Abbadia di Fiastra ricade nei comuni di Tolentino ed Urbisaglia. Il territorio presenta una tipica morfologia fluviale caratterizzata da fasce di fondovalle, pressoché pianeggianti, lungo le quali si snodano i letti sinuosi dei fiumi Fiastra e Chientie da rilievi terrazzati, piuttosto bassi ed arrotondati, che si sviluppano ai loro lati. Nella Riserva si riconoscono tre diversi ambienti: l'ambiente agrario, i corsi d'acqua e la Selva che, estesa per oltre 100 ettari, è il cuore dell'area.

Nel territorio di Tolentino ricadono prevalentemente aree agricole e tratti del corso dei fiumi Chienti e Fiastra.

Il sito di interesse comunitario mira alla salvaguardia della Selva e delle aree confinanti coinvolgendo in parte il comune di Tolentino.

La Selva, che ricade nella parte del territorio del comune di Urbisaglia, è un bosco residuo della zona collinare delle Marche, localizzato sui terrazzi pleistocenici nei pressi dell'Abbadia di Fiastra e conservatosi dapprima per la presenza dell'abbazia e in seguito perché proprietà privata destinata a riserva di caccia. Il bosco è formato di caducifoglie termofile e mesofile (cerro, rovere, farnia, carpino orientale, roverella); nel sottobosco sono presenti specie nemorali rare e poco diffuse.

Nell'ambito del Comune di Tolentino è presente l'Oasi di protezione delle Grazie che ha una estensione di 163 Ha, all'interno della quale è situata l'area didattico naturalistica. Tale area ricade in parte anche nel territorio del Comune di Beforte del Chienti.

L'Oasi è costituita dal lago artificiale Le Grazie (34 ettari), da un tratto del fiume Chienti e da un'area collinare a sud. Emergenze naturalistiche di rilievo sono la presenza di uccelli legati agli ambienti acquatici e della *Mustela Putorius*, comunemente conosciuta come puzzola, mammifero raro per il territorio marchigiano. La copertura forestale è rappresentata da nuclei di bosco igrofilo e bosco con prevalenza di querceto e ginestreto. La restante parte del territorio è rappresentata da aree agricole frammiste a formazioni vegetali naturali, tipico esempio del paesaggio agrario delle colline interne del maceratese.

In sintesi, nell'Oasi si possono individuare tre ambienti principali: l'ambiente umido (lago con canneti e bosco igrofilo), il bosco termofilo a prevalenza di quercia e ginestra, e l'ambiente agricolo.

Sulla base della carta della vegetazione e dalla vincolistica che tutela i corsi d'acqua e le aree naturali protette, dalle aree vincolate dal PPAR e dalla trasposizione attiva degli ambiti prescrittivi delle categorie del patrimonio botanico-vegetazionale del PTC, è stata articolata la rete ecologica locale alla quale associare la relativa norma tecnica.

Gli elementi costitutivi delle unità di rete ecologica presenti nel territorio del Comune di Tolentino sono:

Core Areas (nodi centrali), principali - Lago delle Grazie, Riserva Naturale dell'Abbadia di Fiastra, confluenze fluviali PTC;

Core Areas (nodi centrali), secondarie - Ambito di S. Lucia;

- Buffer zones (aree cuscinetto limitrofe alle Core Areas), ad Ovest della Riserva Naturale dell'Abbadia di Fiastra;

- Corridoi ecologici (collegamenti lineari e diffusi), connessione interambientale principale del Fiume Chienti;
- Corridoi ecologici (collegamenti lineari e diffusi), microconnessioni locali secondarie dei corsi d'acqua;

Pertanto, in sede di trasposizione attiva della struttura botanico-vegetazionale del PTC, le categorie prese in esame sono quelle che presentano un'importanza dal punto di vista paesaggistico e ornamentale, e che hanno una funzione rilevante all'interno della rete ecologica.

Tali categorie sono state così semplificate (Vedi Tav. A15):

- varchi fluviali (art. 23.10 NTA PTC), aventi funzioni di "Core Areas" principali;
- confluenza fluviale (art. 23.11 NTA PTC), aventi funzioni di "Core Areas" principali;
- boschi (art. 28 NTA PTC), aventi funzioni di "Core Areas" principali;
- boschi ripariali (art. 28 NTA PTC), aventi funzioni di "Core Areas" principali;
- zone umide (art. 30 NTA PTC), aventi funzioni di "Core Areas" principali;
- elementi diffusi del paesaggio agrario (art. 31.1 NTA PTC), aventi funzioni di microconnessioni locali secondarie.

A compensazione e mitigazione degli impatti sull'ambiente generati dalle trasformazioni antropiche dell'uso del suolo previste nelle nuove zone residenziali di espansione e di completamento, si prevedono misure di potenziamento delle alberature di confine ad incremento della funzionalità ecologica del sistema, attraverso l'utilizzo di specie arboree autoctone necessarie per creare una continuità con le macchie di vegetazione circostanti e favorire la connessione con la rete di corridoi ecologici.

### 3.3 IL SISTEMA INSEDIATIVO (I)

Il territorio comunale si estende per una superficie di Km<sup>2</sup> 94.86, di cui circa i tre quarti collinare, a circa 40 Km dalla costa. La posizione geografica particolarmente favorevole ha permesso alla città di conoscere insediamenti umani fin dai tempi più remoti e l'ha resa, dal punto di vista storico, culturale ed economico, il collegamento logistico tra la zona montana e quella costiera.

Nel settore orientale del comune prevale il paesaggio rurale e gli elementi naturali sono estremamente frammentari, per la notevole urbanizzazione del territorio. Piccoli settori, a Sud del Lago delle Grazie, presentano elementi naturali e aree coltivate.

Il Comune di Tolentino confina a Nord con i comuni di Pollenza, Treia e Macerata, a Sud con Urbisaglia, Colmurano, San Ginesio, Camporotondo di Fiastrone, ad Est con Corridonia e Petriolo, ad Ovest con San Severino Marche, Serrapetrona e Belforte del Chienti.

Il principale insediamento è costituito dal capoluogo, e da tre frazioni minori: San Giuseppe, Paterno e Stazione di Pollenza.

La popolazione residente nell'intero territorio, censita al primo gennaio 2016, è di 20.069 unità.

La fitta rete di comunicazioni viarie fa di Tolentino un nodo di un certo rilievo: oltre alle strade che congiungono la città ai paesi limitrofi, la SS 77 rende facilmente accessibili le vicine località sciistiche e di soggiorno invernale, site a 50 Km di distanza, e la città di Roma, a 225 Km, tramite la via Flaminia. Verso Est sempre la SS 77 mette in comunicazione la città con le località balneari della costa e con l'autostrada A14 Adriatica.

La struttura insediativa de territorio ricade maggiormente all'interno del sistema locale denominato "Sistema della valle e delle colline del Chienti e delle colline dell'Ete", costituito dagli insediamenti di valle e di crinale presenti nella bassa valle del Chienti fino a Belforte, nonché dai centri e dagli insediamenti dei territori di Tolentino, Pollenza, Casette Verdini, Petriolo, Macerata, Sforzacosta, Piediripa, Corridonia, Trodica, Morrovalle, Monte S. Giusto, Villa S. Filippo, Montecosaro, Montecosaro Scalo, S. Maria Apparente, Civitanova Alta.

Le direttive del PTC sono volte a promuovere e favorire sia azioni di riequilibrio, di riqualificazione, di rivitalizzazione e di recupero dei diversi territori che ad individuare le azioni necessarie per elevare il livello di coesione e di integrazione tra gli stessi, potenziandone le relazioni e gli scambi per contrastare i fenomeni di chiusura e di isolamento.

L'Indirizzo specifico dettato dall'art. 41.2 delle NTA PTC, esclude la saturazione del sistema lineare della valle del Chienti e la saldatura tra centri di sommità e centri di valle, anche salvaguardando e consolidando gli spazi aperti lungo le aste fluviali e sui versanti collinari che affacciano lungo la valle.

Pertanto in sede di attuazione di piani urbanistici, la localizzazione del verde di standard va predisposto di preferenza, sulle suddette aree e soprattutto nelle fasce libere tra insediamenti produttivi e aste fluviali, nei pressi delle confluenze fluviali, nelle aree libere tra i centri storici e le nuove espansioni e nelle zone di discontinuità tra insediamenti di crinale.

Su queste aree gli interventi debbono tendere a recuperare ed a rafforzare la riconoscibilità della polarità storica tra centri di fondovalle e di sommità, attraverso la qualificazione delle loro connessioni, il miglioramento dei nodi di accesso ai centri, sia a valle che a monte, prevedendo attestamenti, parcheggi, aree di interscambio e zone verdi che contribuiscano alla rivitalizzazione della polarità storica, anche attraverso una migliore utilizzazione della viabilità secondaria a servizio degli insediamenti locali.

Nello specifico, per i territori da riequilibrare definiti ad alta frequentazione, come il territorio del Comune di Tolentino, vanno realizzati ed incentivati interventi volti a recuperare condizioni di vivibilità ambientale e di funzionalità insediativa. Gli obiettivi da perseguire e le azioni da intraprendere a tal fine sono enunciati nelle direttive specifiche riportate di seguito:

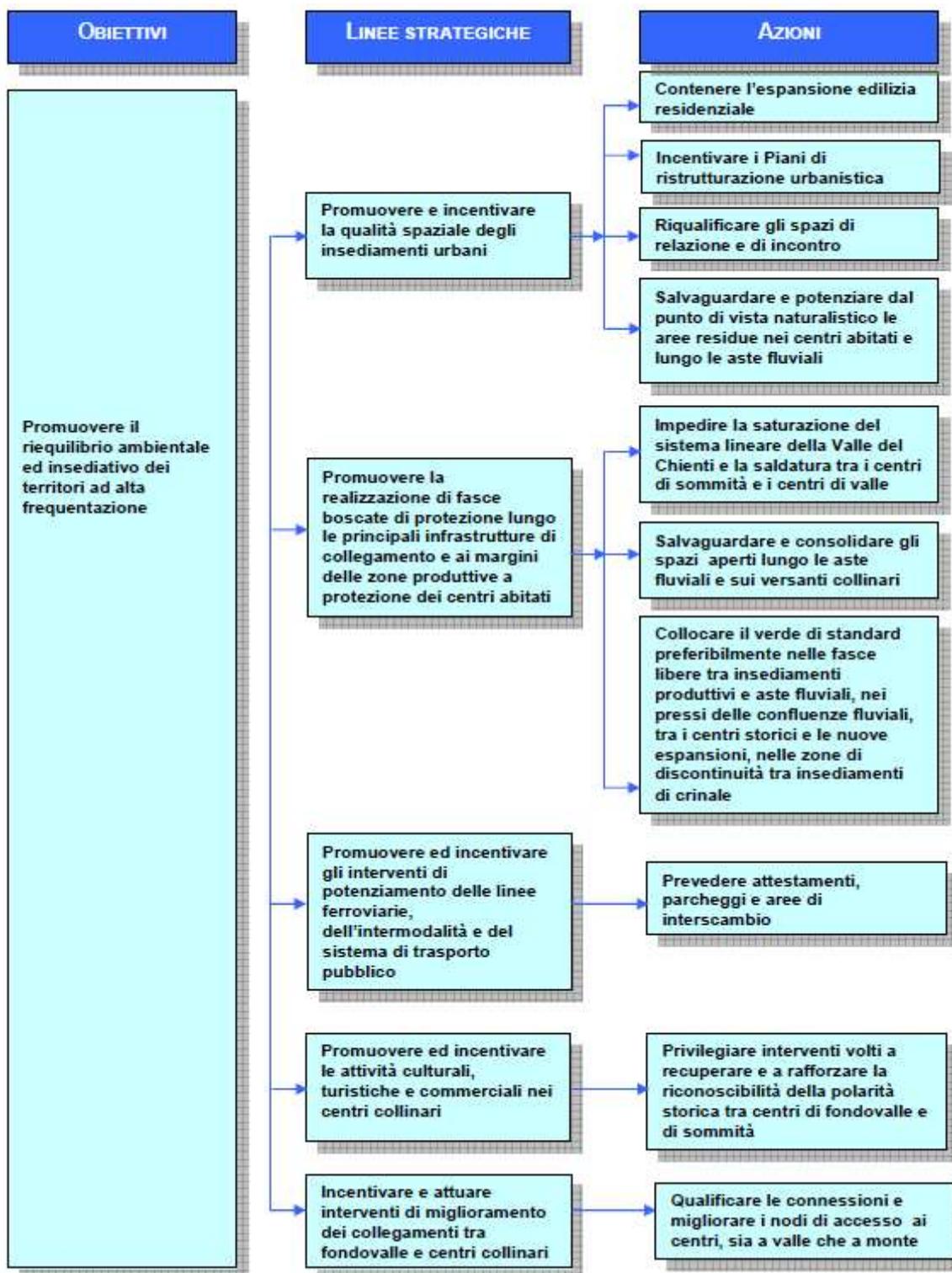
- promozione ed incentivazione del funzionamento e della qualità spaziale degli insediamenti urbani attraverso una complessiva azione di contenimento della espansione edilizia residenziale, piani di ristrutturazione urbanistica, riqualificazione degli spazi di relazione e di incontro, salvaguardia assoluta e potenziamento naturalistico delle aree libere residue interne ai centri abitati e lungo le aste fluviali;

- promozione ed incentivazione alla realizzazione di fasce boscate di protezione lungo le principali infrastrutture di collegamento ed ai margini delle zone produttive a protezione di centri abitati;
- promozione ed incentivazione di interventi di potenziamento delle linee ferroviarie, dell'intermodalità e del sistema di trasporto pubblico;
- promozione ed incentivazione delle attività culturali, turistiche e commerciali nei centri collinari;
- incentivazione ed attuazione di interventi di miglioramento dei collegamenti tra fondovalle e centri collinari;
- promozione ed attuazione di itinerari stradali con valenze storiche e paesistiche, volti a favorire percorsi alternativi a quelli di attraversamento;
- promozione ed incentivazione di interventi di riequilibrio ambientale delle grandi superfici impermeabilizzate di valle attraverso specifici trattamenti del suolo ed impianti arborei ed arbustivi di margine.

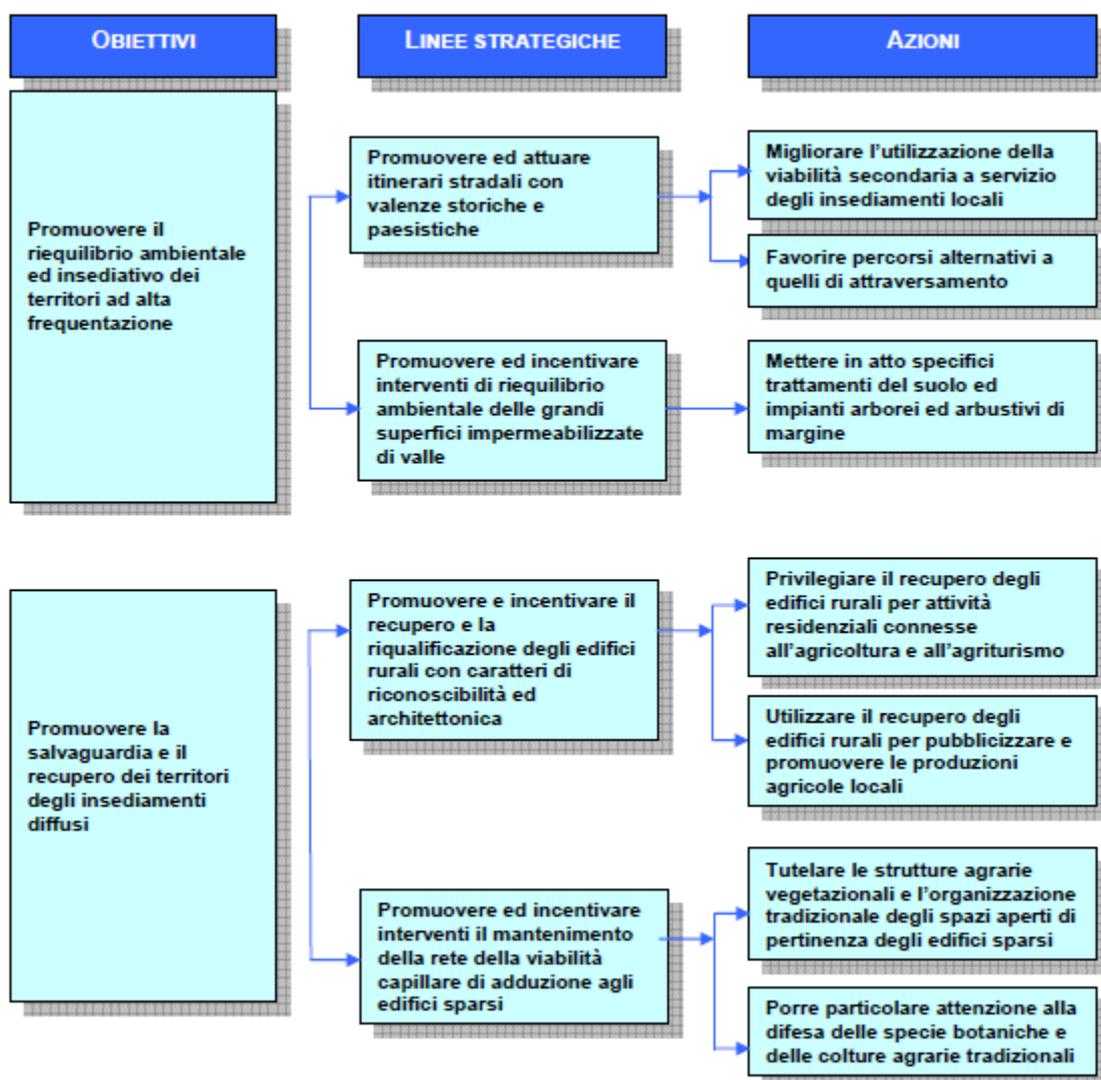
Inoltre, al fine di perseguire il recupero e la tutela del sistema delle residenze sparse e degli edifici rurali (insediamenti diffusi), presenti nel territorio di Tolentino e riconosciuti come strutture costitutive del sistema insediativo e del paesaggio della provincia, vanno realizzati ed incentivati interventi volti al recupero degli edifici con caratteri tradizionali consolidati e del relativo contesto paesistico, anche al fine della conservazione e del potenziamento delle identità locali e delle attività di presidio del territorio, soprattutto collinare e montano. Gli obiettivi da perseguire e le azioni da intraprendere sono enunciati nelle seguenti direttive specifiche:

- promozione ed incentivazione del recupero e della riqualificazione degli edifici rurali, con caratteri di riconoscibilità storica ed architettonica, per attività residenziali connesse all'agricoltura e all'agriturismo, con connesso incremento, ed alla pubblicizzazione e promozione delle produzioni agricole locali;
- promozione ed incentivazione al mantenimento della rete della viabilità capillare di adduzione agli edifici sparsi, delle strutture agrarie vegetazionali a questa connesse e dell'organizzazione tradizionale degli spazi aperti di pertinenza degli edifici, con particolare attenzione alla difesa delle specie botaniche e delle colture agrarie tradizionali.

Gli schemi seguenti, desunti dal "Piano delle Strategie" elaborato dal gruppo di lavoro diretto dal Prof. Stefano Stanghellini, riportano gli obiettivi, le direttive e gli indirizzi del Sistema Insediativo che interessano il Comune di Tolentino in relazione alla classificazione operata dal PTC dal punto di vista ambientale e insediativo.



Tratto dal Piano delle Strategie - "Elementi connotativi e funzionali del sistema insediativo"



Tratto dal Piano delle Strategie - "Elementi connotativi e funzionali del sistema insediativo"

In sede di adeguamento del Piano al PTC, il rapporto insediativo è stato elaborato al fine di assicurare il mantenimento delle diverse identità morfologiche e delle specificità locali dell'assetto territoriale e nel contempo al fine di valorizzare tali identità e specificità, quali le risorse culturali, ambientali ed economiche, descrivendo ed analizzando i complessi e le strutture di rilevanza storica e testimoniale inseriti all'interno del loro peculiare contesto.

Le carte del sistema insediativo rappresentano il risultato di una serie di rielaborazioni del materiale storico-documentale, di revisioni cronologiche degli strumenti urbanistici riguardanti il territorio in oggetto e di ricerche mirate avvalendosi del supporto informatico delle Carte SIUT (Carte di base del sistema informativo urbanistico territoriale) che sono state opportunamente aggiornate ed integrate.

La Tav. I18.a/b individua i beni ambientali e di interesse storico-culturale e i luoghi di identificazione collettiva.

In particolare l'elaborato dà un quadro insediativo del patrimonio e delle emergenze storico-culturali e documentali presenti nel territorio comunale, fornendo l'immagine graficamente leggibile delle potenzialità artistico-culturali in senso attrattivo e delle caratteristiche intrinseche del luogo.

Le informazioni necessarie per l'elaborazione della carta sono state raccolte attraverso indagini dirette e la consultazione di materiale fornito dall'Amministrazione Comunale, nonché da pubblicazioni e guide turistiche di diverso livello territoriale.

Da tali informazioni ne è scaturito un quadro d'insieme che ha messo in evidenza le seguenti peculiarità storiche e documentali:

- |   |  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>- <b>Mura Originarie</b></li><li>- <b>Torrione S. Catervo</b></li><li>- Fontana con putti</li><li>- Palazzo neroni</li><li>- Fontana delle conchiglie</li><li>- Palazzo Tacci</li><li>- Palazzo Beni</li><li>- <b>Palazzo Pascucci Scala</b></li><li>- Palazzo Bezzi Ludovici</li><li>- Palazzo Brancadori</li><li>- Palazzo Comunale</li><li>- Torre degli orologi</li><li>- Palazzo Sangallo</li><li>- Palazzo Carfagna</li><li>- <b>Palazzo Silveri</b></li><li>- <b>Casa medioevale Pettoni</b></li><li>- Ex Ospedale S. Salvatore</li><li>- <b>Palazzo Massi Porcelli</b></li><li>- Palazzetto di Frate Sillabo</li><li>- <b>Palazzo Bezzi già' Parisani</b></li><li>- <b>Palazzo ex Antici Mattei</b></li><li>- <b>Palazzo Benadduci</b></li><li>- Palazzo Fidi</li><li>- Palazzo Rascioni - Laureati</li><li>- <b>Palazzo Amadio</b></li><li>- Palazzo dei Marchesi Morici</li><li>- Palazzo Bernardi – Morici</li><li>- Palazzo Costantini - Cavalieri</li><li>- Casa medioevale</li><li>- Edifici Liberty</li><li>- Casa Filelfo</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>- <b>Castello Silveri</b></li><li>- <b>Castello della Rancia</b></li><li>- Arco trionfale in onore di Papa Pio IV (Località C.da Rancia)</li><li>- <b>Fonte di San Giovanni</b></li><li>- <b>Forno tipo Hoffman con Camino</b></li><li>- <b>Palazzo Caraffa già' Costaroli</b></li><li>- <b>Ex stabilimento Nazzareno Gabrielli</b></li><li>- Centrale elettrica delle Grazie</li><li>- <b>Cattedrale S. Catervo</b></li><li>- <b>Basilica di San Nicola</b></li><li>- <b>Chiesa S. Maria della Tempesta e d annessa casa canonica</b></li><li>- Chiesa S. Nicolò</li><li>- <b>Chiesa SS Cuore di Gesù ed edificio annesso</b></li><li>- Chiesa SS Crocifisso</li><li>- Chiesa dell'Addolorata</li><li>- Cappella Palmucci</li><li>- Chiesa Madonna della Pace</li><li>- Cappella Bartolazzi</li><li>- Chiesa Sacro Cuore (C.da Bura)</li><li>- Chiesetta C.da Rosicano</li><li>- Chiesa SS Redentore</li><li>- Chiesetta C.da SS Redentore</li><li>- Chiesetta C.da Pianciano</li><li>- <b>Chiesa S. Maria delle Grazie</b></li><li>- Chiesa S. Rocco</li><li>- Chiesetta C.da Vicigliano</li><li>- <b>Chiesa Carità – Auditorium S. Giacomo</b></li><li>- Chiesa San Gaetano alla Cisterna</li></ul> |
|---|--|

- |   |   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Ponte del Diavolo</b></li> <li>- Ospedaletto</li> <li>- Ex Conceria</li> <li>- Ex Centrale idro-elettrica dell'addolarata</li> <li>- Stabilimento Termale S. Lucia</li> <li>- Arco trionfale in onore di Papa Pio IV (Località Le Grazie)</li> <li>- Villa C.da Bura</li> <li>- Villa S. Diego</li> <li>- <b>Villa Benadduci - Olivieri</b> (C.da Pianciano)</li> <li>- Villa Benadduci</li> <li>- Villa C.da Pianciano</li> <li>- Villa C.da Calcavenaccio</li> <li>- Villa C.da Casa di Cristo</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Chiesa Madonna della Divina Pastora</li> <li>- <b>Abbazia di Chiaravalle di Fiastra</b></li> <li>- Monastero S. Teresa</li> <li>- Villa Santolini</li> <li>- Casa Santolini</li> <li>- Casa Tardella</li> <li>- Villa Pian della Battaglia</li> <li>- Casa Bandini</li> <li>- <b>Casone</b></li> <li>- <b>Villa Le Grazie con parco</b></li> <li>- <b>Ossario di Rotondo</b></li> <li>- Ossario di Salcito</li> <li>- Monastero della Carmelitane Scalze di S. Teresa</li> <li>- Convento Cappuccini</li> <li>- <b>Teatro Nicola Vaccaj</b></li> </ul> |
|---|---|

---

**Beni architettonici d'interesse storico-culturale<sup>1</sup>**

Un importante tassello, infatti, dell'offerta turistica di grande valore è rappresentato dalle emergenze di interesse storico per i quali la città di Tolentino è qualificata, come:

- una cinta muraria ben definita di particolare pregio urbanistico-architettonico;
- alcuni poli attrattori di flussi turistici (Abbadia di Fiastra e S. Nicola) meta di turismo religioso, che possono essere l'origine di "percorsi" di fruizione allargati;
- diverse strutture museali ubicate nella città storica (museo della caricatura, sale napoleoniche, museo archeologico, museo delle ceramiche, ecc.);
- numerose emergenze storiche e architettoniche nel Centro storico e nel territorio rurale (palazzi, chiese, conventi, teatro, castello della Rancia).
- la stazione termale di S. Lucia che, tra l'altro, presenta un'eccellenza nella riabilitazione.

Oltre all'individuazione dei beni storico-culturali ed ambientali, nella Tav. I18.a/b sono segnalati anche i luoghi di identificazione collettiva, cioè quei siti riconosciuti e motivo di interesse per la popolazione non solo locale, come i "Luoghi della Battaglia", dove si svolse l'episodio decisivo della guerra austro-napoleonica, che abbraccia un vasto territorio comprendente anche il Comune di Pollenza, o come la via lauretana, importante percorso di pellegrinaggio mariano che, fin dal Medioevo, ha collegato Roma al Santuario della Santa Casa di Loreto.

---

<sup>1</sup> I Beni evidenziati in neretto sono tutelati ai sensi del D. Lgs 42/2004 (ex Legge 1089/1939).

### 3.3 IL SISTEMA SOCIO-ECONOMICO

Il sistema socio-economico propone l'articolazione del territorio in diversi ambiti territoriali o contesti locali, caratterizzati da analoghe dinamiche socio-demografiche ed economiche e peraltro, riconducibili a precisi contesti fisico-ambientali e insediativi.

Gli ambiti territoriali (o contesti locali) costituenti il sistema socio-economico sono definiti dal PTC in funzione alle caratteristiche economico-produttive, delle problematiche ambientali legate alle specificità degli insediamenti residenziali e commerciali nonché degli impianti produttivi presenti nel contesto, delle morfologie insediative, delle morfologie sociali e delle tendenze al mutamento. L'individuazione del sistema socio-economico consente di riconoscere la vocazione prevalente e connotativa di specifiche parti del territorio provinciale in ordine all'intero sistema, con particolare riferimento a quello economico-produttivo.

L'intero territorio comunale di Tolentino fa parte del "*Contesto locale della montagna di Castel S. Angelo, Tolentino, Sarnano*" (art. 45.8 NTA del PTC), connotato da una crescente presenza turistica sia per la tradizionale offerta sciistica e termale sia per la capacità attrattiva del parco dei Monti Sibillini. L'indice di vecchiaia e di dipendenza della popolazione è comunque elevato mentre la produzione edilizia - generalmente contenuta - risulta elevata soprattutto 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 Tolentino, Bolognola, Ussita e Bolognola oltreché a Monte Cavallo ed a Porto Recanati).

Per tale contesto le direttive del PTC (Art. 54 NTA PTC), indicano interventi finalizzati a contenere lo sviluppo degli insediamenti urbani e produttivi ed al miglioramento dei servizi:

- la direttiva specifica n. 1, dirige lo sviluppo del sistema turistico attraverso un più attento controllo del fenomeno della seconda casa ed il riuso del patrimonio non utilizzato;
- la direttiva specifica n. 2 indica l'implemento delle ipotesi di patto territoriale focalizzato sulla filiera turistico-ambientale e culturale.

La variante non modifica sostanzialmente l'assetto generale del territorio in quanto tende a contenere il consumo del suolo e nel complesso riduce le potenzialità edificatorie. Pertanto non risultano ulteriori previsioni di espansione rispetto a quanto già previsto nel PRG originario. Le operazioni condotte si sono limitate a compensare aree e volumetrie e ad eliminare del tutto alcune zone (come ad esempio la zona di espansione artigianale-industriale D6).

Alla luce di quanto operato, considerato che in particolare non sussiste una previsione di espansione residenziale si reputa non necessario il calcolo del fabbisogno ai sensi degli artt. 56 e 57 delle NTA del PTC.

#### 4. DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

La variante generale del PRG, come detto, ha lo scopo di adeguare la pianificazione urbanistica alle direttive, indirizzi e prescrizioni del PTC provinciale. Al riguardo, prendendo spunto da elaborazioni specialistiche, sono stati adottati alcuni parametri, afferenti alla cosiddetta sostenibilità delle trasformazioni urbanistiche, passibili di essere utilizzati per la corretta esecuzione degli interventi sull'esistente ed in ambito di trasformazione, anche sotto profili di carattere generale, quali quelli di seguito elencati:

- il consumo di suolo, non considerabile come una variabile indipendente, e come tale comportante focalizzazione dell'intervento, alla luce:
  - del preferenziale utilizzo edilizio del territorio già interessato da processi di urbanizzazione;
  - della risorsa "spazio urbano" in termini non solo edilizi;
  - della natura di bene raro, e come tale economico, del suolo pubblico;
  - della inadeguatezza della relativa disciplina d'uso.
- l'impatto sul sistema urbano, in riferimento alla localizzazione dell'intervento e alla relativa destinazione d'uso, avente riflessi:
  - sulle condizioni di accessibilità;
  - sulla precedente destinazione d'uso;
  - sulla mobilità locale e cittadina;
  - sul carico determinato sulle infrastrutture esistenti.
- i benefici dell'intervento, intesi quali vantaggi di tipo socio-economico apportati al contesto territoriale, per effetto:
  - del valore che viene apportato dall'investimento;
  - delle opportunità di lavoro direttamente collegate;
  - della occupazione permanente indotta;
  - della risoluzione di problemi collettivi.
- gli inconvenienti dell'intervento, per quanto riguarda la possibilità di innescare:
  - pregiudizi di ordine geologico (dissesti, instabilità, ecc.);
  - modificazioni ambientali che incidano sulla qualità urbana;
  - conseguenze collegabili all'aumento della impermeabilizzazione del suolo, ovvero riferibili all'impatto visivo.

Pertanto le analisi e le verifiche preliminari, anche a seguito di una gestione ultraventennale del Piano originario, hanno permesso di evidenziare i seguenti aspetti:

- la definizione di una prospettiva espansiva individuata prevalentemente nelle capacità offerte dal Piano e per vocazioni di utilizzabilità espresse:
  - dalle condizioni del tessuto edilizio esistente;
  - dalla vigente strumentazione urbanistica ed ambientale;
  - dalle prospettive di viabilità concretamente realizzabili con risorse pubbliche e/o private;
  - dalla serie di indagini svolte sul territorio.

Tale impostazione si basa sul presupposto di tenere adeguatamente presente il disegno generale del Piano, fondato sulla presa di coscienza delle incompletezze e delle carenze, al fine di individuare i contenuti delle riqualificazioni e di uno sviluppo adeguato alle risorse ambientali, avuto riguardo ai macrosistemi che compongono l'assetto urbanistico generale e così esemplificati.

#### 4.1 SISTEMA INSEDIATIVO

Per tale sistema (Titolo IV delle NTA del Piano) sono stati individuati, sulla base della verifica dello stato di attuazione del PRG, una serie di indicatori circa:

- valorizzazione e riconoscimento delle aree storiche e dei nuclei o siti di interesse storico-culturale;
- l'espansione ritenuta necessaria in termini volumetrici e recupero delle volumetrie inutilizzate o inutilizzabili da trasferire;
- le vocazioni territoriali esistenti da consolidare e riqualificare;
- le zone di trasformazione direttamente collegabili al tessuto urbano esistente, coerenti con la tutela ambientale;
- l'espansione funzionale all'attuazione di programmi di interesse collettivo, finalizzati alla soluzione di gravi carenze, incompletezze o dovute a situazioni di degrado, allargando cioè l'intento riqualificatorio anche a parti della città di per sé non interessate dalla espansione edilizia.
- l'analisi delle aree per attrezzature turistico-ricettive, con particolare riguardo all'emergenza urbanistica rappresentata dalla zona di S. Lucia (complesso termale), dove si sono ridotte le superfici, a vantaggio di un incremento della zona agricole, per consentire un intervento fattibile e proporzionato alle effettive esigenze di sviluppo in relazione al potenziamento e riqualificazione delle Terme ed alla dotazione di strutture idonee all'accoglimento dei fruitori (albergo, residences temporanei, ecc.);
- verifica di ciò che risulta già previsto, realizzato o impegnato e di ciò che residua, delle aree con destinazione produttive (industriali, artigianali, commerciali), per le quali si è operato per individuare le reali necessità sul territorio e quindi fissare gli opportuni indicatori.

## 4.2 SISTEMA AGRICOLO ED AMBIENTALE

Tale sistema (Titolo V delle NTA del Piano) rappresenta la gran parte del territorio comunale, con un'edilizia diffusa legata per lo più alla conduzione del fondo, dove sono state riviste ed adeguate le tutele al fine di:

- favorire la salvaguardia del patrimonio edilizio esistente che presenta una valenza testimoniale ed architettonica. A tale scopo, ed in attuazione della Legge regionale 13/90 e secondo i principi del PTC provinciale, è stata completata la fase relativa al censimento degli edifici rurali, attraverso l'introduzione di una specifica normativa graduata a seconda delle caratteristiche proprie di ogni singolo edificio, in modo da fornire uno strumento che possa da una parte raggiungere l'obiettivo fissato dalla Legge e dall'altro consentire ai proprietari di restaurare o ristrutturare i propri immobili secondo regole efficaci e nell'ottica di preservare il bene.
- incentivare le attività di tipo ricettivo quali agriturismo, country-houses, strutture ricettive extralberghiere e forme che in qualche modo promuovono il turismo di tipo rurale. Tale tipo di attività, sancita anche dalla legislazione regionale vigente, dovendosi svolgere utilizzando prevalentemente i fabbricati esistenti, richiede innanzi tutto un coordinamento tra la normativa derivante dal censimento sopra evidenziato e la valorizzazione del territorio agricolo sotto il profilo ambientale tendente alla salvaguardia del paesaggio agrario diffuso.
- adeguare le componenti ambientali con ambiti prescrittivi di tutela che, secondo le indagini di carattere geologico e botanico-vegetazionale già in possesso del Comune, vanno rapportate alle effettive peculiarità territoriali.

## 4.3 SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE

In tale sistema (Titolo VI delle NTA del Piano) sono state confermate ed incrementate le destinazioni in relazione alla loro specifica attività di interesse comune, quali:

- le attrezzature sportive, che possono avere anche un'influenza a carattere intercomunale, in un'area consona, già individuata dal Piano originario, facilmente accessibile e con possibilità di ampi parcheggi;
- le attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico, per le quali il Piano vigente offre già delle possibilità di insediamenti che possono incrementare ed integrare la richiesta di servizi per la collettività;
- i parchi ed il verde attrezzato, per il quale si rende necessaria una revisione capillare in termini di riqualificazione ambientale soprattutto nelle aree a ridosso del centro per un razionale recupero delle aree a verde pubblico in modo da renderle più facilmente fruibili dalla collettività in relazione alla vocazione di "barriera naturale" tra gli insediamenti. La variante, riconfermando in linea generale la vocazione delle aree a parco e verde pubblico ne ha differenziato le funzioni sulla base delle vocazioni che le aree medesime presentano in relazione alla loro ubicazione;

## 4.4 CONTENUTI DELLA VARIANTE

Le azioni che hanno determinato l'assetto della variante hanno prodotto le seguenti elaborazioni, sia di analisi che di progetto:

- aggiornamento PRG vigente alle varianti parziali ed allo stato d'attuazione degli strumenti esecutivi - Tav. I24.a/b;
- digitalizzazione e aggiornamento cartografico rispetto alla carta tecnica regionale delle previsioni del vigente PRG sull'intero territorio comunale - Tav. I23.a/b e Tav. I24.a/b;
- da Tav. A01.a/b a Tav. I13.a/b, trasposizione passiva delle prescrizioni di base permanenti del PTC;
- individuazione aree esenti PPAR (art. 60 NTA) e PTC (art. 8 NTA) - Tav. A14.a/b;
- redazione del rapporto ecologico, trasposizione attiva PTC, ambiti prescrittivi delle categorie del patrimonio botanico-vegetazionale e della struttura geomorfologica - Tav. A15.a/b e Tav. A16.a/b;
- analisi vincolistica su carta tecnica regionale - Tav. A17.a/b;
- redazione del rapporto insediativo del PTC - da Tav. I18.a/b a Tav. I22.a/b;
- i seguenti elaborati di progetto del nuovo PRG in adeguamento al PTC:
  - Elab A Relazione illustrativa;
  - Elab B Verifica di conformità ai piani e ai programmi sovraordinati;
  - Elab C Norme tecniche d'Attuazione;
  - Elab D.1 Censimento edifici extraurbani -Territorio Comunale NORD;
  - Elab D.2 Censimento edifici extraurbani -Territorio Comunale SUD;
  - Elab E Criteri di sostenibilità ambientale (art. 5 LR 14/2008);
  - Tav. 0 Assetto ed uso del territorio - Legenda elaborati di progetto;
  - Tav. 1 Assetto ed uso del territorio - Territorio Comunale NORD;
  - Tav. 2 Assetto ed uso del territorio - Territorio Comunale SUD;
  - Tav. 3 Assetto ed uso del territorio - Zona Le Grazie;
  - Tav. 4 Assetto ed uso del territorio - Capoluogo, area urbana;
  - Tav. 5 Assetto ed uso del territorio - Zona Cisterna, Località La Rancia;
  - Tav. 6 Assetto ed uso del territorio - Stazione di Pollenza, Abbadia di Fiastra.

#### 4.5 ZONIZZAZIONE

Uno degli aspetti più significativi della variante è quello relativo all'assetto ed uso del territorio, che ha portato al miglioramento della zonizzazione che nel Piano vigente spesso appariva disordinata e frammentaria.

Si è, infatti, cercato di riordinare per categorie gli interventi ammessi ed i relativi parametri urbanistico-edilizi, seguendo il criterio di omogeneità.

Ne è scaturito un ordine coerente con le classi di zonizzazione previste dal DM 1444/68, secondo il seguente schema generale:

### **Aree storiche - Zone A**

Per aree storiche s'intendono gli ambiti compresi all'interno del Centro Storico ed i singoli siti o manufatti localizzati nel territorio comunale, che presentano un'identità storico-culturale definita da particolari qualità riconoscibili dal punto di vista dei caratteri morfogenetici, tipomorfologici, architettonici e d'uso dei singoli tessuti, edifici e spazi aperti, anche in riferimento al significato da essi assunto nella memoria storica collettiva. Tali aree sono state divise in:

Zona A1 - Centro Storico;

Zona A2 - Singoli siti o manufatti di valenza storico-culturale.

### **Aree consolidate - Zone B**

Per aree consolidate s'intende quella parte del territorio totalmente o parzialmente edificata, configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e nelle tipologie edilizie. Tali aree sono state divise in:

Zona edificata consolidata B0;

Zona edificata consolidata B1;

Zona edificata consolidata B2;

Zona edificata consolidata B3;

Zona edificata consolidata B4;

Zona edificata consolidata B5.

### **Aree di ristrutturazione urbanistica - RU**

Nelle aree di ristrutturazione urbanistica si persegue una strategia essenzialmente di riqualificazione urbana, con interventi relativi al recupero, all'ampliamento ed alla sostituzione del patrimonio edilizio esistente, al completamento dei tessuti esistenti. Tali rappresentano le zone di recupero del patrimonio edilizio esistente delimitate ai sensi dell'art. 27 della Legge 457/78 e sono state divise in:

Zone di ristrutturazione urbanistica adiacenti al Centro Storico B6;

Zone di ristrutturazione urbanistica periferiche B7;

Zone di ristrutturazione urbanistica con industrie da decentrare B8.

### **Aree di trasformazione residenziali di nuovo impianto - Zone C**

Per aree di trasformazione residenziali si intende quella parte del territorio comunale di nuovo impianto, destinata a soddisfare esigenze insediative per il potenziamento e riequilibrio della dotazione abitativa. Tali aree sono state divise in:

Zona urbano-residenziale di nuovo impianto C1;

Zona per residenza parco integrata in un verde naturalistico attrezzato C2;

Zona mista per residenza, servizi pubblici di tipo urbano e terziario avanzato C3;

Zona mista per residenza, artigianato e terziario C4;

Zona a cintura verde per residenza integrata in un verde di riqualificazione C5.

### **Aree per attrezzature turistico-ricettive - AT**

Le aree per attrezzature turistico-ricettive sono destinate ad insediamenti a fini turistici, attività ricettive in genere così come individuate dalle leggi regionali in vigore, agli impianti di carattere termale, compresi impianti di gioco e sportivi, piscine, centri ambulatoriali specialistici, pubblici esercizi ed attività commerciali, artigianali artistico e di servizio, strettamente correlati funzionalmente e compatibili alle attività turistiche. Tali aree sono state divise in:

Zona AT Le Grazie C6;

Zona AT Santa Lucia C7;

Zona ricettiva Hotel 77 C8.

### **Aree per attività economiche e produttive - Zone D**

Sono le aree destinate alle attività economiche e produttive in genere dove sono ammessi edifici di carattere industriale, piccolo industriale, commerciali, artigianali, inerenti sia al processo produttivo sia a quello direzionale e commerciale connesso e non all'attività produttiva. Tali aree sono state divise in:

Zona per attività economiche produttive di completamento DB;

Zona per attività economiche commerciali di completamento DB1;

Zona per attività economiche di tipo produttivo D1;

Zona per attività tecnico-distributive D2;

Zona per attività economiche artigianali di tipo urbano D3;

Zona per attività economiche nel polo industriale Le Grazie D4;

Zona per attività di servizio in località Pianibianchi D5;

Zona di pertinenza alle attività artigianali ed industriali D.IT;

Zona per attività industriali o artigianali insalubri AI.

### **Aree agricole - Zone E**

Le zone agricole sono state riformulate e accorpate. Tali aree erano state classificate nel vigente PRG in nove zone, dove di frequente ricorrevano le stesse tutele (orientata o integrale) e ricomprendevano attività per interventi di riqualificazione e risanamento.

Il Piano, in relazione alla specificità delle componenti sia dal punto di vista paesistico e ambientale, e sia per ciò che riguarda la diversa funzione assegnata alle parti del territorio classificato come agricolo, individua le seguenti nuove zone:

Zone agricole normali EN;

Zone agricole di interesse paesistico-ambientale E1;

Zone agricole di salvaguardia paesistico-ambientale E2;

Zone agricole di protezione naturale E3;

Zone di risanamento ambientale RA.

Nell'ambito del territorio agricolo, in conformità agli indirizzi e direttive della pianificazione paesaggistica ed ambientale regionale, nonché da quanto prescritto dal Piano Territoriale di Coordinamento provinciale, è stata posta la tutela sugli edifici ed i manufatti edilizi di particolare valore architettonico e/o storico-documentale extraurbani, che, sulla base di apposito censimento, sono stati suddivisi in tre classi in relazione alla natura morfologica, tipologica e costruttiva:

Classe A - Fabbricati di rilevante valore ambientale;

Classe B - Fabbricati di valore ambientale;  
 Classe C - Fabbricati privi di qualsiasi valore ambientale.

### **Aree per servizi ad uso pubblico - Zone F**

Le aree ad uso pubblico sono destinate a soddisfare le esigenze di servizi ed attrezzature di livello locale ed a costituire opportunità di qualificazione dei contesti urbani e periurbani, anche attraverso la realizzazione integrata di componenti del sistema della mobilità, del verde e delle dotazioni di interesse comune. Tali aree sono state divise in:

- Parco fluviale F1;
- Zona controllata a parco campagna e riqualificazione dell'edificato esistente F2;
- Aree ad uso pubblico per parcheggi F3;
- Aree ad uso pubblico per la viabilità F4;
- Aree ad uso pubblico a verde e per servizi di quartiere F5;
- Aree ad uso pubblico per servizi di livello urbano e territoriale F6;
- Aree per attrezzature sportive F7;
- Aree a parco urbano F8;
- Orti urbani F9.

## **4.6 ARTICOLATO NORMATIVO**

Le Norme Tecniche d'Attuazione sono state riscritte per intero, in quanto quelle vigenti risultano spesso incoerenti, confusionarie e formulate secondo un criterio che, sulla base delle risultanze degli elaborati, studi ed analisi del Piano in adeguamento al PTC, non appare coerente con la variante, né con l'assetto della zonizzazione come sopra riportata. Pertanto un raffronto completo delle modifiche e delle aggiunte fra l'articolato normativo vigente e di variante risulta impossibile.

Nella tabella seguente, al fine di una migliore comprensione delle variazioni, si riporta lo schema esemplificativo dal quale si evidenzia, dove è possibile, la corrispondenza tra la normativa vigente e quella riscritta in variante:

<b>NTA PRG VIGENTE</b>	<b>NTA VARIANTE</b>
Art. 1 - Contenuti ed elaborati del Piano Regolatore, Art. 2 - Finalità delle norme	Art. 1 - Contenuti delle norme ed elaborati del Piano Regolatore Generale
Art. 7 - Il programma pluriennale di attuazione: PPA	Art. 2 - Programmi Pluriennali di Attuazione
Art. 6 - Modalità di attuazione, Art. 8 - Strumenti Urbanistici Attuativi	Art. 3 - Modi di attuazione del Piano
	Art. 4 - Disciplina dell'intervento urbanistico preventivo
	Art. 5 - Piani attuativi di iniziativa pubblica
	Art. 6 - Piani attuativi di iniziativa privata
Art. 12 - Intervento edilizio diretto	Art. 7 - Disciplina dell'intervento edilizio diretto
Art. 13 - Uso urbano residenziale	Art. 8 - Uso urbano residenziale
Art. 14 - Uso produttivo	Art. 9 - Uso produttivo

Art. 15 - Uso agricolo	Art. 10 - Uso agricolo
Art. 16 - Uso pubblico	Art. 11 - Uso pubblico
Art. 18 - Suddivisione del territorio comunale	Art. 12 - Suddivisione del territorio comunale
Art. 19 - Zone ed aree soggette a restauro e risanamento conservativo	Art. 13 - Aree storiche – Zona A
	Art. 14 - Centro Storico – Zona A1
	Art. 15 - Singoli siti o manufatti di valenza storico-culturale – Zona A2
Art. 20 - Zone edificate consolidate B	Art. 16 - Aree consolidate – Zone B
Art. 20 - Zone edificate consolidate B (comma 1bis)	Art. 17 - Zona edificata consolidata – B0
Art. 20 - Zone edificate consolidate B (comma 2)	Art. 18 - Zona edificata consolidata – B1
Art. 20 - Zone edificate consolidate B (comma 3)	Art. 19 - Zona edificata consolidata – B2
Art. 20 - Zone edificate consolidate B (comma 4)	Art. 20 - Zona edificata consolidata – B3
Art. 20 - Zone edificate consolidate B (comma 5)	Art. 21 - Zona edificata consolidata – B4
Art. 20 - Zone edificate consolidate B (comma 6)	Art. 22 - Zona edificata consolidata – B5
Art. 21 - Aree di ristrutturazione urbanistica RU “B6 – B7 – B8”	Art. 23 - Aree di ristrutturazione urbanistica – RU
Art. 21 - Aree di ristrutturazione urbanistica RU “B6 – B7 – B8” (comma 2)	Art. 24 - Zone di ristrutturazione urbanistica adiacenti al Centro Storico – B6
Art. 21 - Aree di ristrutturazione urbanistica RU “B6 – B7 – B8” (comma 3)	Art. 25 - Zone di ristrutturazione urbanistica periferiche – B7
Art. 21 - Aree di ristrutturazione urbanistica RU “B6 – B7 – B8” (comma 4)	Art. 26 - Zone di ristrutturazione urbanistica con industrie da decentrare – B8
	Art. 27 - Aree di trasformazione residenziali di nuovo impianto – Zone C
Art. 22 - Aree urbano-residenziali di nuovo impianto C1	Art. 28 - Zona urbano-residenziale di nuovo impianto – C1
Art. 23 - Aree per Residenza parco C2, Art. 26 - Cintura Verde CV C5 - F1 (comma 3)	Art. 29 - Zona per residenza parco integrata in un verde naturalistico attrezzato – C2
Art. 24 - Aree miste M “C3 - C4”	Art. 30 - Zona mista per residenza, servizi pubblici di tipo urbano, terziario avanzato – C3
Art. 24 - Aree miste M “C3 - C4”	Art. 31 - Zona mista per residenza, artigianato e terziario – C4
Art. 26 - Cintura Verde CV C5 - F1 (comma 2)	Art. 32 - Zona a cintura verde per residenza integrata in un verde di riqualificazione – C5
Art. 40 - Aree per attrezzature turistiche AT	Art. 33 - Aree per attrezzature turistico-ricettive – AT
Art. 40 - Aree per attrezzature turistiche AT (comma 2)	Art. 34 - Zona per attrezzature turistiche Le Grazie – C6
Art. 40 - Aree per attrezzature turistiche AT (comma 2)	Art. 35 - Zona per attrezzature turistiche Santa Lucia – C7
Art. 40 - Aree per attrezzature turistiche AT (comma 3)	Art. 36 - Zona per attrezzature ricettive Hotel 77 – C8

Art. 25 - Zone per attività economiche D	Art. 37 - Aree per attività economiche e produttive – Zone D
Art. 25bis - Zone economiche produttive di completamento DB (comma 1)	Art. 38 - Zona per attività economiche produttive di completamento – DB
Art. 25bis - Zone economiche produttive di completamento DB (comma 2)	Art. 39 - Zona per attività economiche commerciali di completamento – DB1
Art. 25 - Zone per attività economiche D (comma 2)	Art. 40 - Zona per attività economiche di tipo produttivo – D1
Art. 25 - Zone per attività economiche D (comma 3)	Art. 41 - Zona per attività tecnico-distributive – D2
Art. 25 - Zone per attività economiche D (comma 4)	Art. 42 - Zona per attività economiche artigianali di tipo urbano – D3
Art. 25 - Zone per attività economiche D (comma 5)	Art. 43 - Zona per attività economiche nel polo industriale Le Grazie – D4
Art. 25 - Zone per attività economiche D (comma 6)	Art. 44 - Zona per attività di servizio in località Pianibianchi – D5
Art. 25ter - Zone di pertinenza alle attività artigianali ed industriali D.IT	Art. 45 - Zona di pertinenza alle attività artigianali ed industriali – D.IT
	Art. 46 - Zona per attività artigianali o industriali insalubri – AI
Art. 28 - Aree ad uso agricolo E	Art. 47 - Aree agricole – Zone E
	Art. 48 - Zone agricole normali – EN
	Art. 49 - Zone agricole di interesse paesistico-ambientale – E1
	Art. 50 - Zone agricole di salvaguardia paesistico-ambientale – E2
	Art. 51 - Zone agricole di protezione naturale – E3
Art. 29 - Patrimonio edilizio esistente nel territorio agricolo	Art. 52 - Tutela del patrimonio edilizio rurale esistente
Art. 32 - Aree di risanamento ambientale E9	Art. 53 - Zone di risanamento ambientale – RA
	Art. 54 - Tutela della struttura geomorfologica
	Art. 55 - Tutela della struttura idrico-geologica
	Art. 56 - Tutela del sistema idrico superficiale
	Art. 57 - Tutela e potenziamento degli elementi vegetazionali naturali
	Art. 58 - Tutela dei varchi fluviali
	Art. 59 - Tutela della confluenza fluviale
	Art. 60 - Tutela dei boschi
	Art. 61 - Tutela della vegetazione ripariale
	Art. 62 - Tutela delle zone umide
	Art. 63 - Tutela degli elementi diffusi del paesaggio agrario
Art. 45 - Salvaguardia e potenziamento delle alberature	Art. 64 - Vegetazione ornamentale nelle zone agricole

	Art. 65 - Vegetazione ornamentale in ambito urbano
Art. 33 - Aree ad uso pubblico UP	Art. 66 - Aree per servizi ad uso pubblico – Zone F
Art. 27 - Parco Fluviale PF “F2 - B9”	Art. 67 - Parco fluviale – F1
Art. 27 - Parco Fluviale PF “F2 - B9” (comma 2)	Art. 68 - Zona controllata a parco campagna e riqualificazione dell’edificato esistente – F2
Art. 27 - Parco Fluviale PF “F2 - B9” (comma 3)	SOTTOZONA F2.1 (comma 68.04)
Art. 34 - Aree ad uso pubblico destinate alla viabilità e parcheggi “F3 - F4”	Art. 69 - Aree ad uso pubblico per parcheggi – F3
Art. 34 - Aree ad uso pubblico destinate alla viabilità e parcheggi “F3 - F4”	Art. 70 - Aree ad uso pubblico per la viabilità – F4
Art. 35 - Aree ad uso pubblico a verde e per servizi di quartiere F5	Art. 71 - Aree ad uso pubblico a verde e per servizi di quartiere – F5
Art. 36 - Aree ad uso pubblico per servizi di livello urbano e territoriale F6 - IT	Art. 72 - Aree ad uso pubblico per servizi di livello urbano e territoriale – F6
Art. 37 - Aree per attrezzature sportive F7	Art. 73 - Aree per attrezzature sportive – F7
Art. 38 - Aree a Parco urbano “F8”	Art. 74 - Aree a parco urbano – F8
	Art. 75 - Orti urbani – F9
Art. 44 - Aree soggette a vincolo di verde privato (comma 3bis)	Art. 76 - Aree soggette a vincolo di verde privato – VP
(comma 4)	SOTTOZONA VP.1 (comma 76.03)
	VERDE DI RISPETTO INTERNO AI LOTTI VR
Art. 25 - Zone per attività economiche D (ultimo capoverso comma 2)	Art. 77 - Aree di salvaguardia archeologica – SA
Art. 47 - Vincoli legali	Art. 78 - Vincoli ambientali e di salvaguardia
Art. 43 - Tutela dei Beni architettonici d’interesse storico-culturale	Art. 79 - Tutela dei beni architettonici d’interesse storico-culturale
	Art. 80 - Deroghe
Art. 48 - Strumenti urbanistici esecutivi vigenti	Art. 81 - Strumenti urbanistici attuativi vigenti
	Art. 82 - Permessi di costruire e titoli abilitativi all’esecuzione di interventi edilizi
	Art. 83 - Edifici esistenti e condonati
	Art. 84 - Misure di salvaguardia
	Art. 85 - Norma finale

#### 4.7 VARIAZIONI

Le variazioni apportate al Piano, come già evidenziato in precedenza, scaturiscono essenzialmente dall’esame di incongruenze ed errori cartografici presenti nel PRG vigente, nonché dalla riformulazione delle zone come sopra riportata.

Tali variazioni non hanno comportato, in generale, alcuna modifica degli indici e dei parametri urbanistico-edilizi del PRG vigente ma, in taluni casi, hanno determinato la

Tali variazioni non hanno comportato, in generale, alcuna modifica degli indici e dei parametri urbanistico-edilizi del PRG vigente ma, in taluni casi, hanno determinato la riduzione delle aree edificate e compensazioni come meglio esplicitate nelle schede di raffronto allegate alla presente relazione.

In particolare si evidenzia che le previsioni di variante delle aree n. 2 e 19 (indicate nell'elaborato I23.a/b "PRG vigente adeguato al PPAR") in località Le Grazie e Santa Lucia hanno determinato una compensazione delle volumetrie insediabili attraverso la riduzione della superficie complessiva. In particolare l'area C6 in località Le Grazie è stata ridotta dagli originari mq. 94.300 a mq. 41.850 e conseguentemente la densità territoriale è stata modificata da 0,10 mc/mq a 0,21 mc/mq, mentre l'area C7 in località Santa Lucia (sede delle attuali terme) è stata ridotta dagli originari mq. 259.850 a mq. 189.535 e conseguentemente la densità territoriale è stata modificata da 0,20 mc/mq a 0,27 mc/mq. La riduzione delle superfici, pertanto, ha permesso di incrementare l'indice a vantaggio degli interventi di interesse pubblico previsti nelle medesime aree, quali insediamenti per attività turistico-ricettive di elevata qualità - Aree pubbliche e consolidate limitrofe il Lago Le Grazie (C6) e Stazione Termale Santa Lucia (C7). Pertanto, rispetto al Piano vigente, non c'è aumento della volumetria complessiva o trasferimento in altre aree delle cubature ammissibili, ma soltanto una "concentrazione" su una parte ridotta della superficie.

Un'altra modifica riguarda la rappresentazione delle fasce di rispetto stradale e ferroviario. Tali fasce nel Piano vigente sono state cartografate parzialmente e con un "retino" solido che, con la sovrapposizione delle copie raster o cartacee, ha perso in alcuni casi la "trasparenza" originaria. Pertanto si è operato tramite l'individuazione delle fasce di rispetto stradali e ferroviarie attraverso un tratteggio molto più comprensibile che allo stesso tempo facesse intravedere la zonizzazione sottostante, come peraltro in alcuni casi è visibile nel Piano vigente.

Nelle schede di raffronto allegate non compare la modifica introdotta lungo gli assi del Fiume Chienti, in quanto la sua estensione non ha permesso di sintetizzarla in modo schematico. La variazione riguarda la sostituzione delle aree individuate nel vigente PRG come verde privato VP. Tale classifica, alla luce della nuova riformulazione delle NTA, non appare coerente in considerazione anche di fatto che il Fiume Chienti, dal punto di vista ambientale, costituisce una delle componenti più rilevanti del territorio.

Pertanto la variazione prevista nel Piano prevede l'introduzione, a sostituzione delle previgenti aree a verde privato, di una fascia lungo il Fiume Chienti destinata in parte a Parco Fluviale ed in parte ripristinata a zona agricola, nelle tutele disciplinate dal medesimo Piano.

## **ALLEGATI – SCHEDE DI RAFFRONTO AREE VARIATE**

# AREE VARIATE N. 1

## PRG VIGENTE

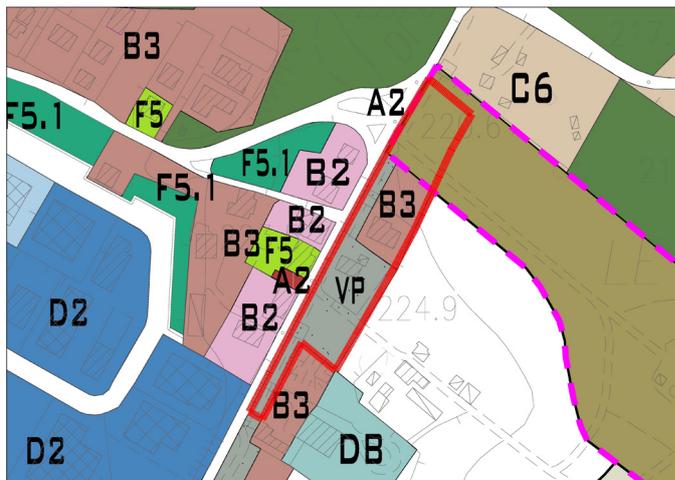
Riferimento NTA: artt. 35, 20, 44



— Limite area in oggetto

## VARIANTE

Riferimento NTA: artt. 76, 20, 51



— Limite area in oggetto

LOCALIZZAZIONE: Le Grazie

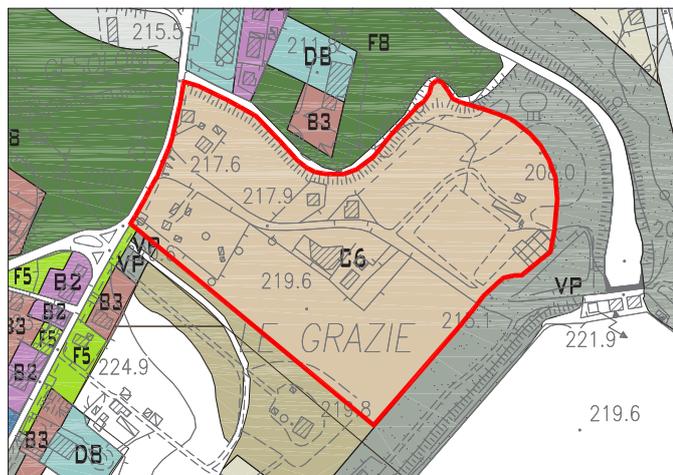
PREVISIONE DI VARIANTE\_NOTE: 

- Modifica di zona da verde privato VP ad agricola e da area ad uso pubblico F5 a verde privato VP

## AREE VARIATE N. 2

### PRG VIGENTE

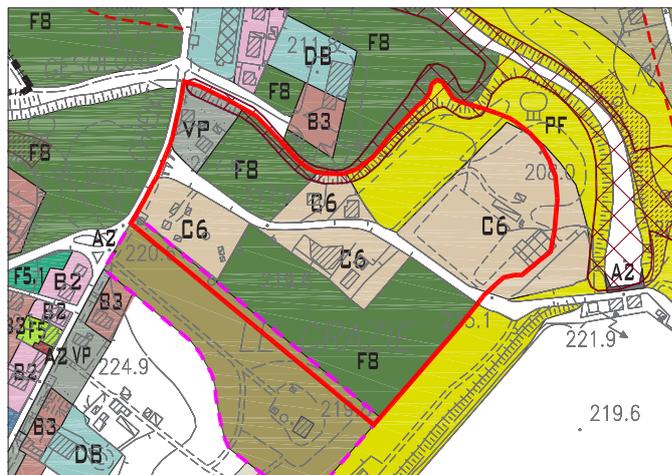
Riferimento NTA: art. 40



— Limite area in oggetto

### VARIANTE

Riferimento NTA: artt. 34, 74, 76, 67



— Limite area in oggetto

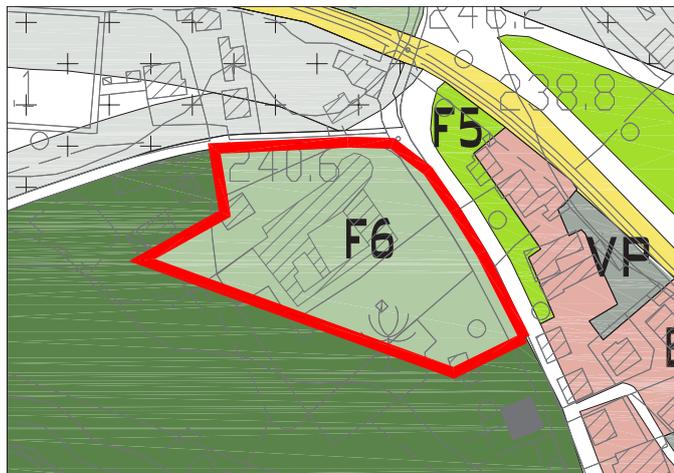
LOCALIZZAZIONE: Le Grazie

PREVISIONE DI VARIANTE\_NOTE:

- Riduzione aree ad attrezzature turistiche C6
- Introduzione zone a parco urbano F8
- Introduzione zone a parco fluviale F1
- Inserimento porzione di area a verde privato VP

**PRG VIGENTE**

Riferimento NTA: art. 36



— Limite area in oggetto

**VARIANTE**

Riferimento NTA: art. 15



— Limite area in oggetto

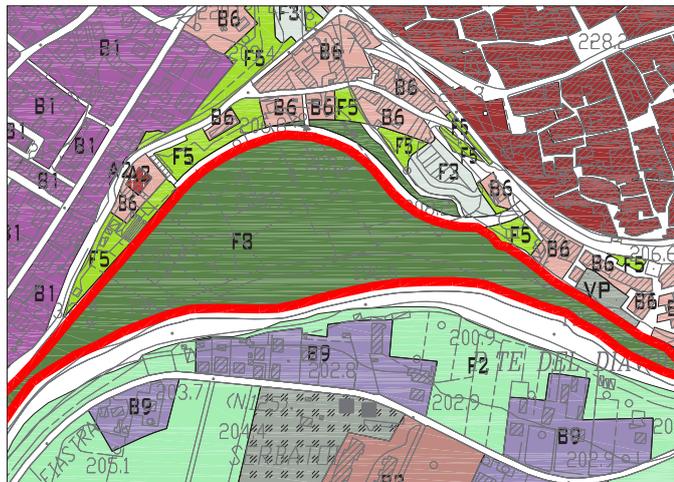
LOCALIZZAZIONE: Centro Urbano

PREVISIONE DI VARIANTE\_NOTE:

- Eliminazione zona impropriamente classificata F6 per la natura specifica dell'insediamento esistente: Monastero di Santa Teresa.
- Perimetrazione e classificazione nuova area in A2 "singoli siti o manufatti di valenza storico-culturale"

PRG VIGENTE

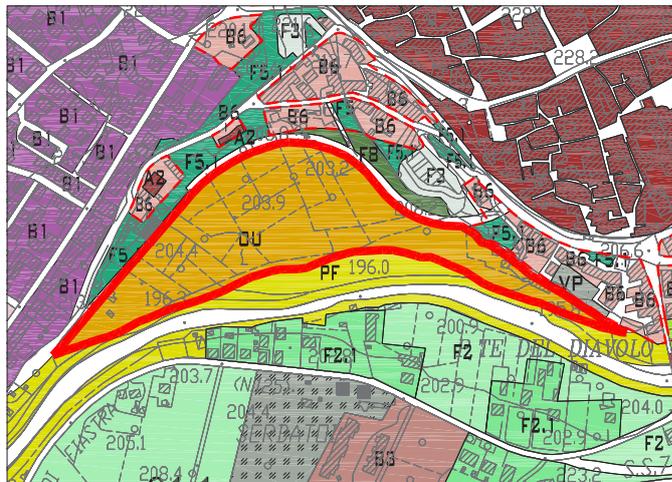
Riferimento NTA: art. 38



— Limite area in oggetto

VARIANTE

Riferimento NTA: art. 75



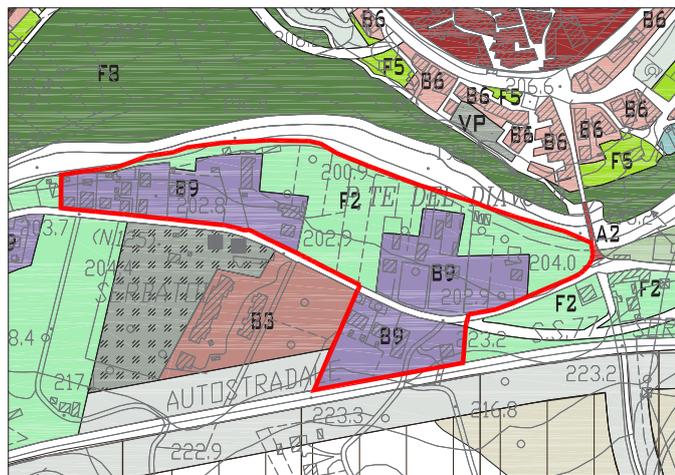
— Limite area in oggetto

LOCALIZZAZIONE: Centro Urbano

PREVISIONE DI VARIANTE\_NOTE: • Modifica area a parco urbano F8 a zona per orti urbani F9

PRG VIGENTE

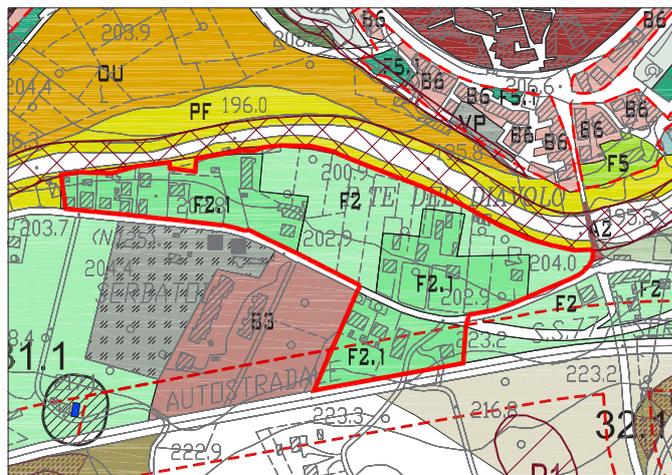
Riferimento NTA: art. 27



— Limite area in oggetto

VARIANTE

Riferimento NTA: art. 68



— Limite area in oggetto

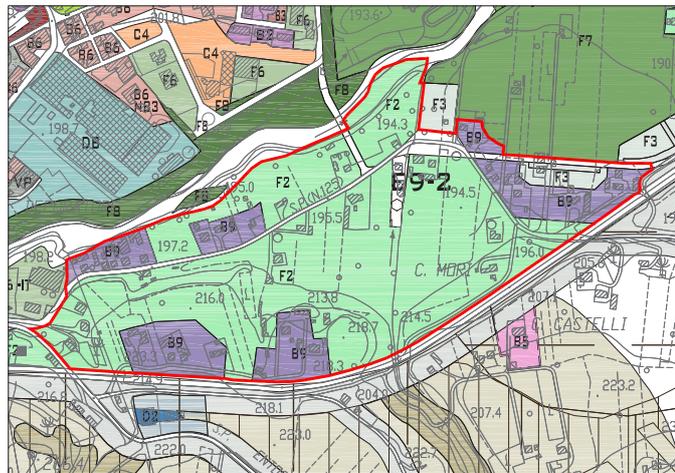
LOCALIZZAZIONE: Contrada Pianibianchi

PREVISIONE DI VARIANTE\_NOTE: 

- Sostituzione delle zone da B9 "aree di riqualificazione dell'edificato esistente" a sottozona F2.1 "zona controllata a parco campagna e riqualificazione dell'edificato esistente", rimanendo invariati gli indici e i parametri edilizi

PRG VIGENTE

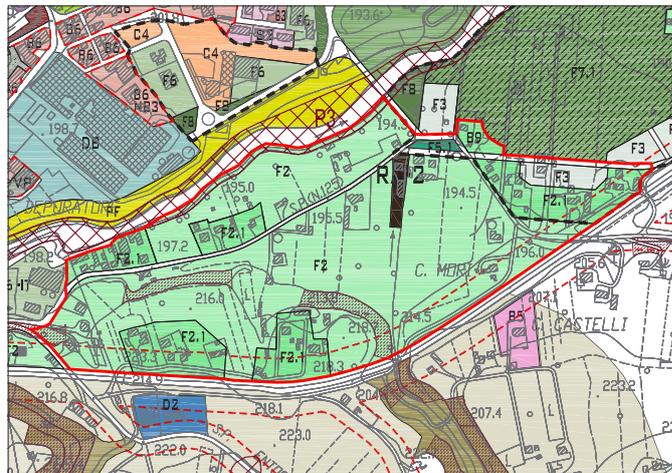
Riferimento NTA: art. 27



— Limite area in oggetto

VARIANTE

Riferimento NTA: art. 68



— Limite area in oggetto

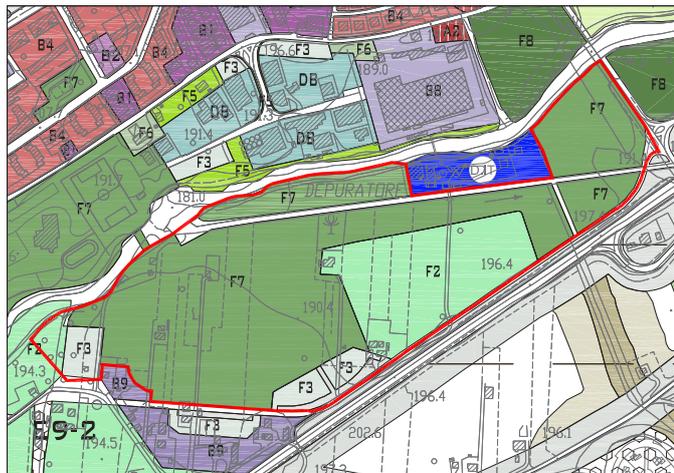
LOCALIZZAZIONE: Contrada Ancaiano - Ributino

PREVISIONE DI VARIANTE\_NOTE:

- Sostituzione delle zone da B9 "aree di riqualificazione dell'edificato esistente" a sottozona F2.1 "zona controllata a parco campagna e riqualificazione dell'edificato esistente", rimanendo invariati gli indici e i parametri edilizi

PRG VIGENTE

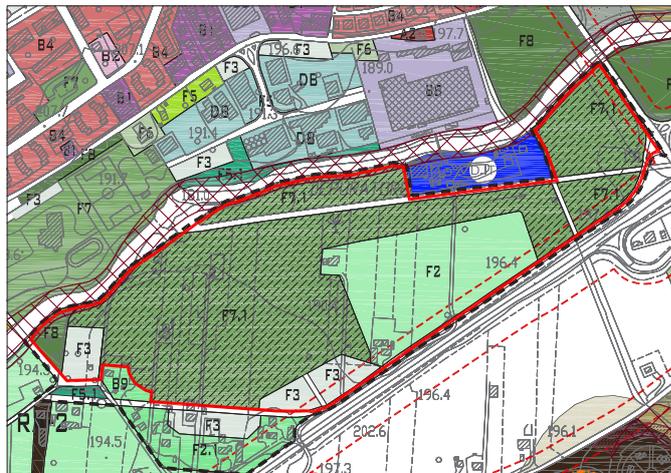
Riferimento NTA: art. 37,



— Limite area in oggetto

VARIANTE

Riferimento NTA: art. 73



— Limite area in oggetto

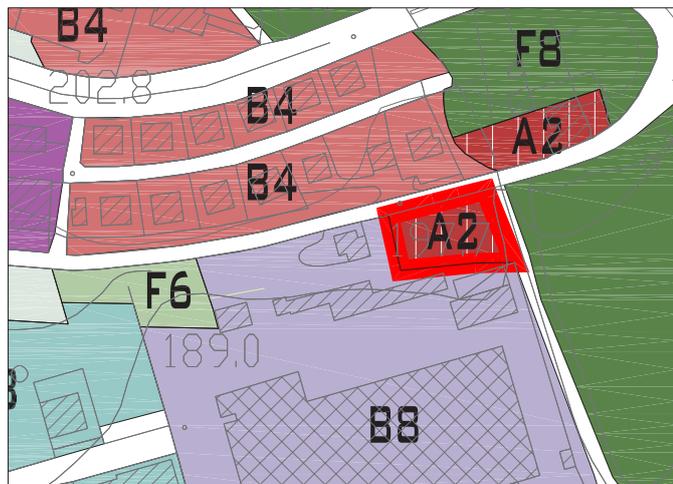
LOCALIZZAZIONE: Contrada Ributino

PREVISIONE DI VARIANTE\_NOTE: • Introduzione sottozona F7.1 “zona per attrezzature sportive di nuovo impianto” soggetta a piano particolareggiato

## AREE VARIATE N. 8

### PRG VIGENTE

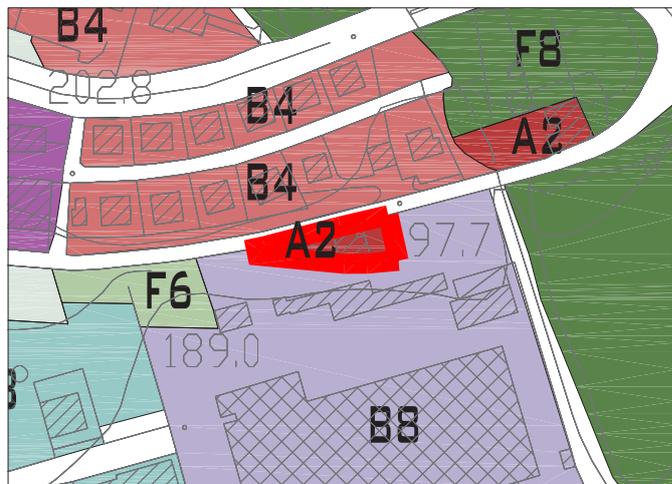
Riferimento NTA: art. 19



— Limite area in oggetto

### VARIANTE

Riferimento NTA: art. 15



— Limite area in oggetto

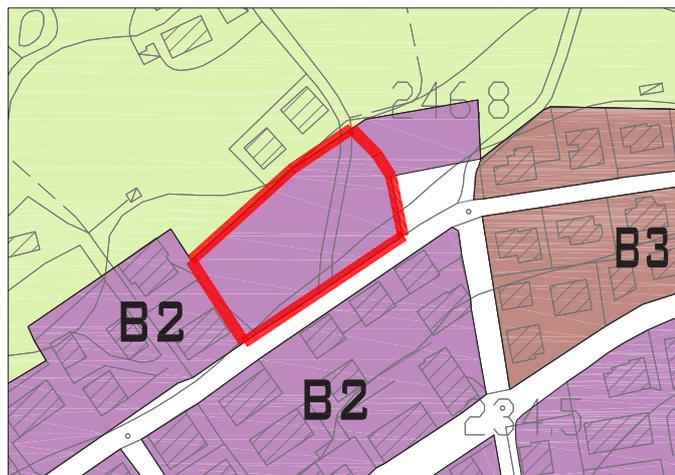
LOCALIZZAZIONE: Centro Urbano

PREVISIONE DI VARIANTE\_NOTE: 

- Riperimetrazione zona A2 "singoli siti o manufatti di valenza storico-culturale" in quanto erroneamente cartografata

PRG VIGENTE

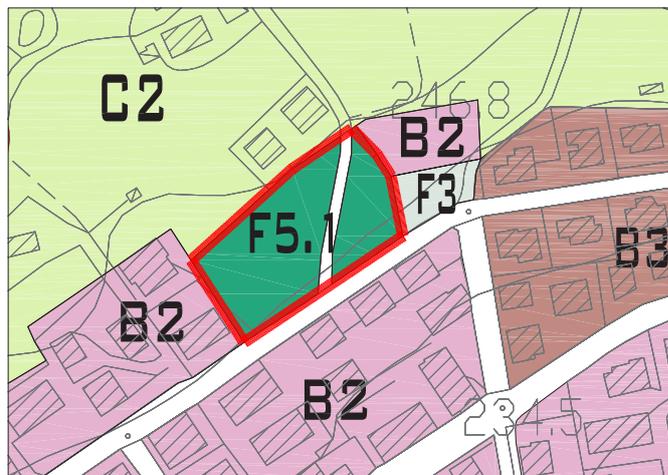
Riferimento NTA: art. 20



— Limite area in oggetto

VARIANTE

Riferimento NTA: art. 71



— Limite area in oggetto

LOCALIZZAZIONE: Centro Urbano

PREVISIONE DI VARIANTE\_NOTE:

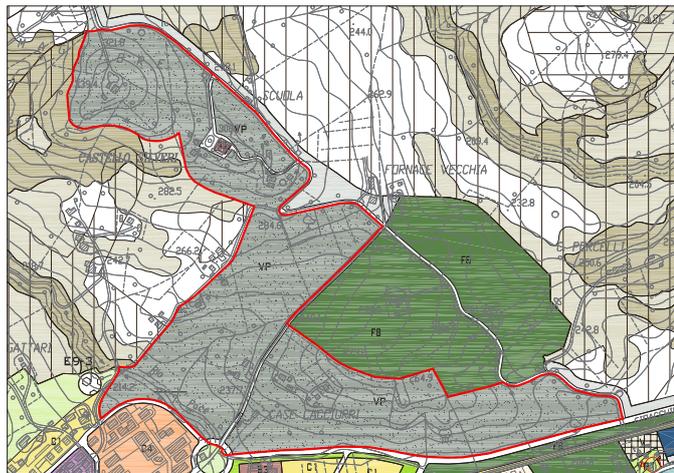
- E' stata inserita, all'interno della previgente zona B2, l'area F5.1 destinata a giardini pubblici poichè l'intera area era stata cartografata erroneamente come zona di completamento. A seguito di convenzione Rep. 34343 del 11/12/1975 a rogito notaio Vittorio Bersiani di Tolentino, il rilascio delle autorizzazioni edilizie era subordinato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e la cessione del verde pubblico al comune



## AREE VARIATE N. 11

### PRG VIGENTE

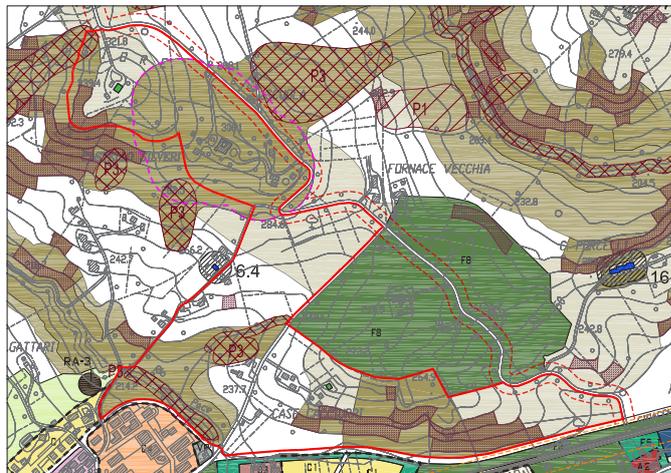
Riferimento NTA: art. 44



— Limite area in oggetto

### VARIANTE

Riferimento NTA: artt. 48, 49, 50, 51



— Limite area in oggetto

---

LOCALIZZAZIONE: Contrada Colmaggione - Pace

---

PREVISIONE DI VARIANTE\_NOTE: 

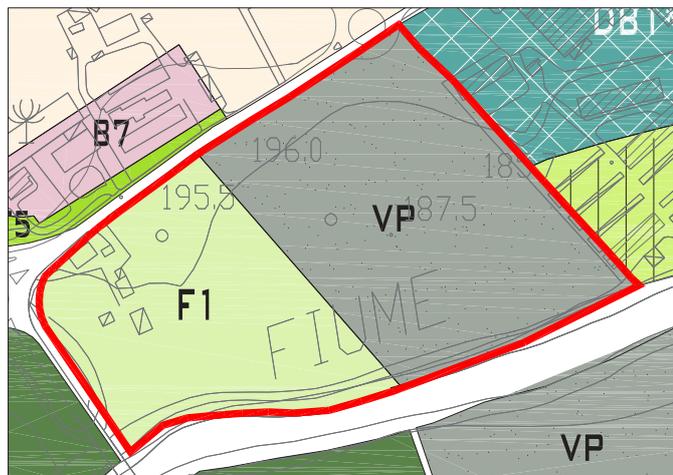
- Eliminazione area a verde privato VP e ripristino della zonizzazione agricola

---

## AREE VARIATE N. 12

### PRG VIGENTE

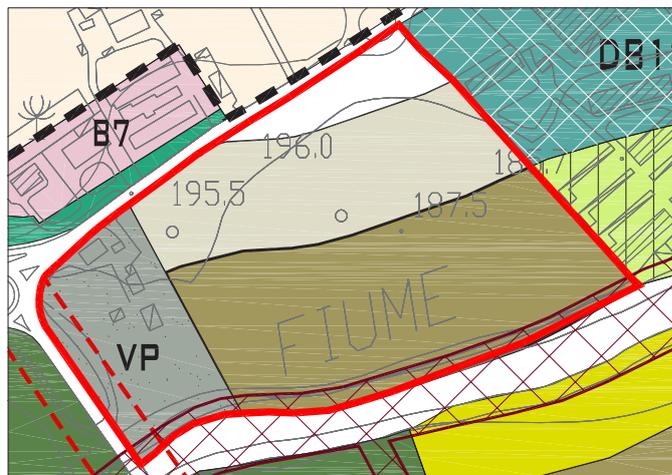
Riferimento NTA: artt. 26, 44



— Limite area in oggetto

### VARIANTE

Riferimento NTA: artt. 76, 48, 49, 51



— Limite area in oggetto

LOCALIZZAZIONE: Contrada Pace

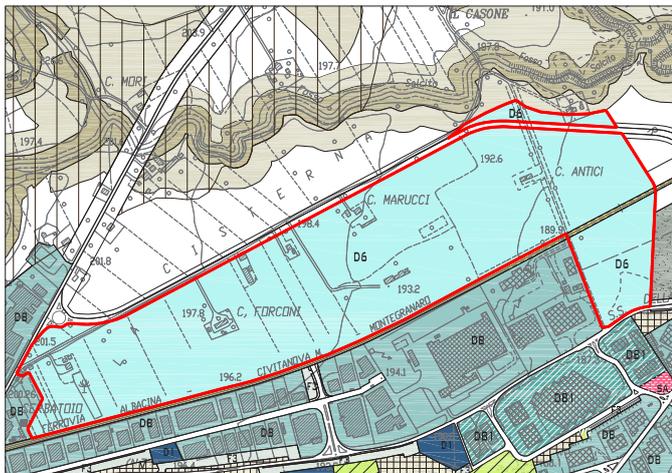
PREVISIONE DI VARIANTE\_NOTE:

- Eliminazione area prevista nel previgente PRG F1 "area a verde pubblico naturalistico integrato da aree attrezzate"
- Riduzione verde privato VP
- Ripristino zone agricole

## AREE VARIATE N. 13

### PRG VIGENTE

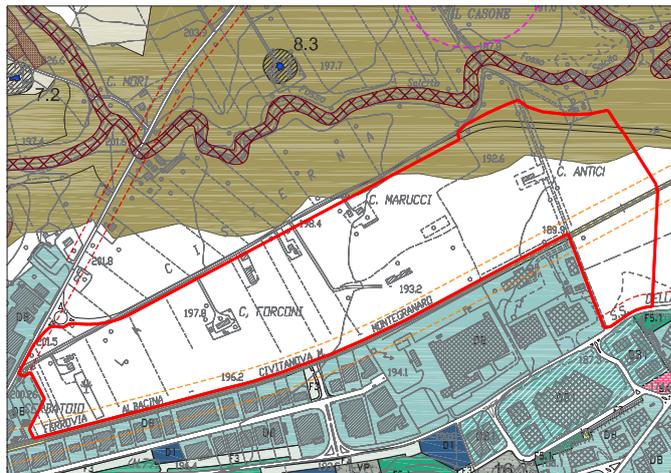
Riferimento NTA: art. 25



— Limite area in oggetto

### VARIANTE

Riferimento NTA: artt. 48, 51



— Limite area in oggetto

LOCALIZZAZIONE: Contrada Cisterna

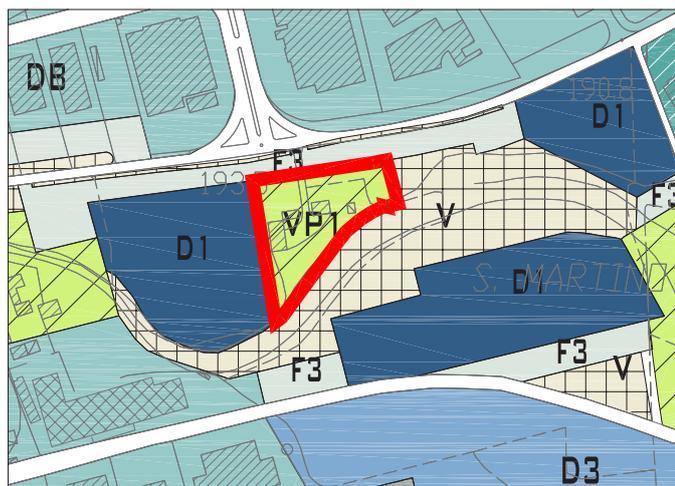
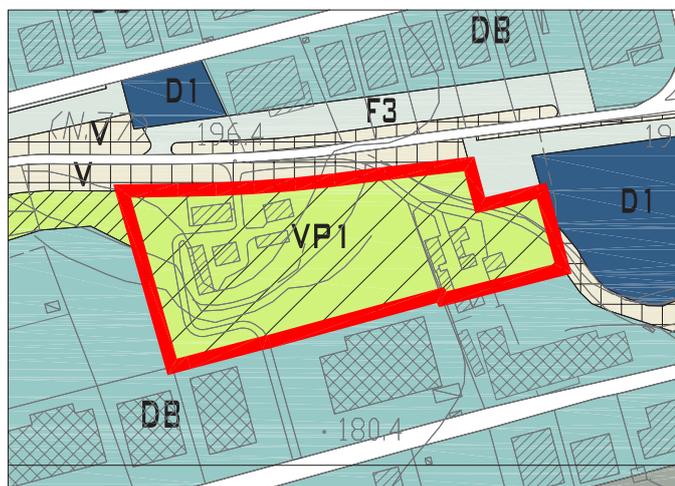
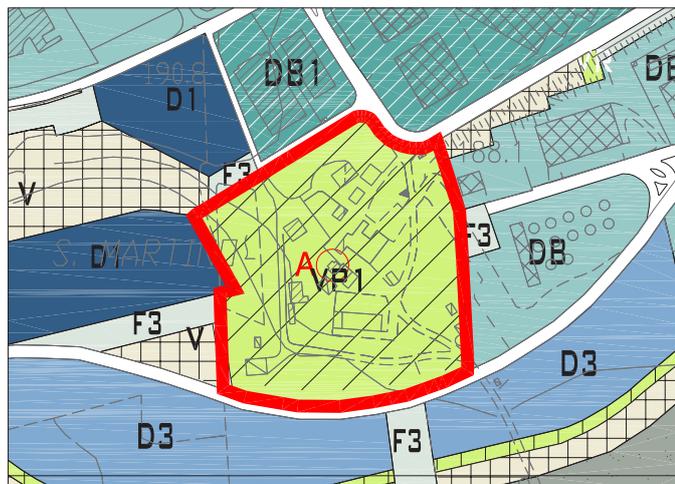
PREVISIONE DI VARIANTE\_NOTE: 

- Eliminazione zone industriali di espansione D6 e ripristino zone agricole

## AREE VARIATE N. 14

### PRG VIGENTE

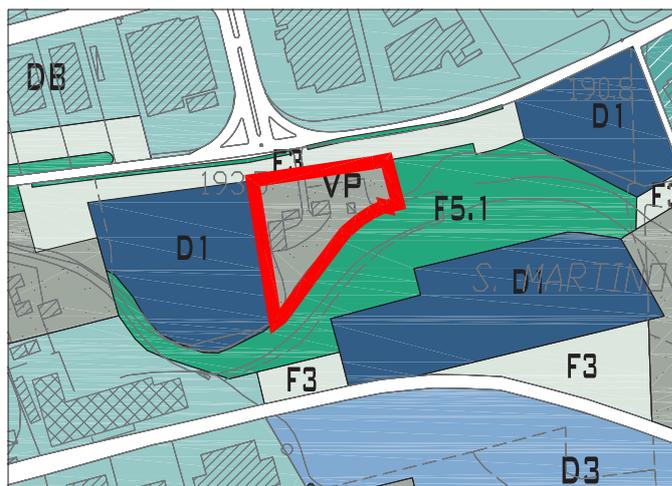
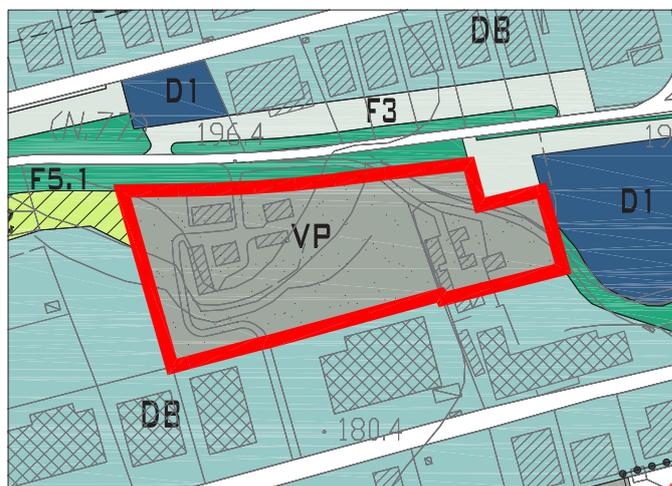
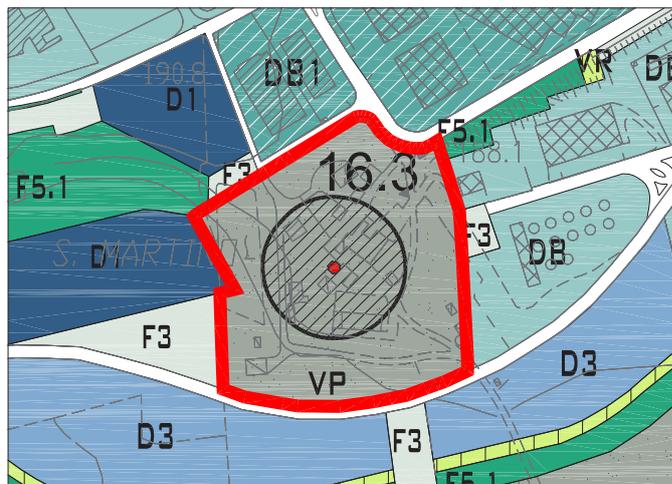
Riferimento NTA: art. 44



— Limite area in oggetto

### VARIANTE

Riferimento NTA: art. 76



— Limite area in oggetto

LOCALIZZAZIONE: Contrada Cisterna

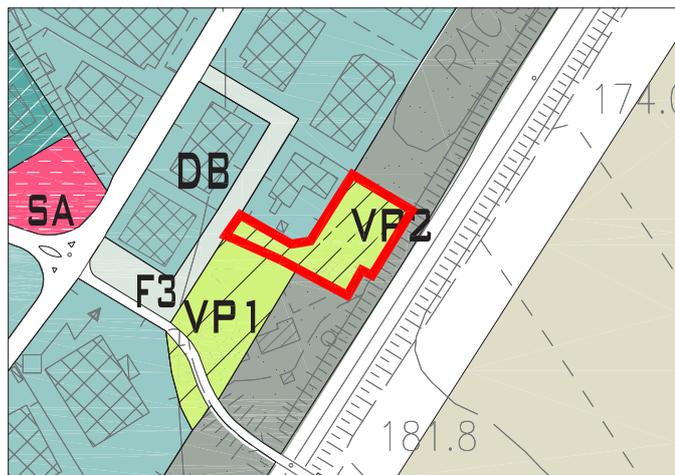
PREVISIONE DI VARIANTE\_NOTE: 

- Sostituzione delle aree classificate VP1 "aree individuate come zone di recupero per attività turistiche (art.19 LR 9/2006)" in zone VP a verde privato

## AREE VARIATE N. 15

### PRG VIGENTE

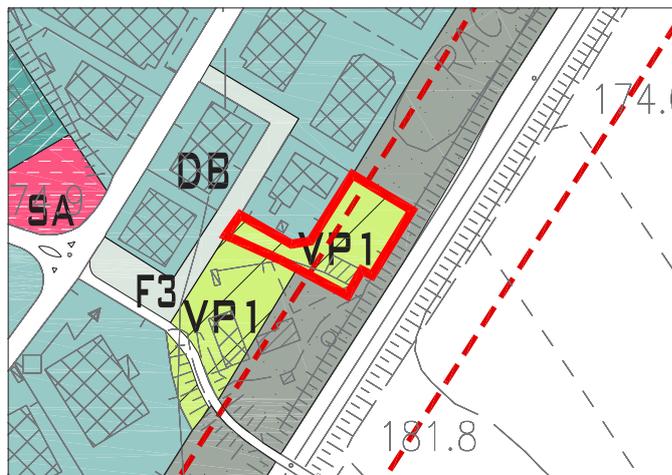
Riferimento NTA: art. 44



— Limite area in oggetto

### VARIANTE

Riferimento NTA: art. 76



— Limite area in oggetto

LOCALIZZAZIONE: Contrada Cisterna

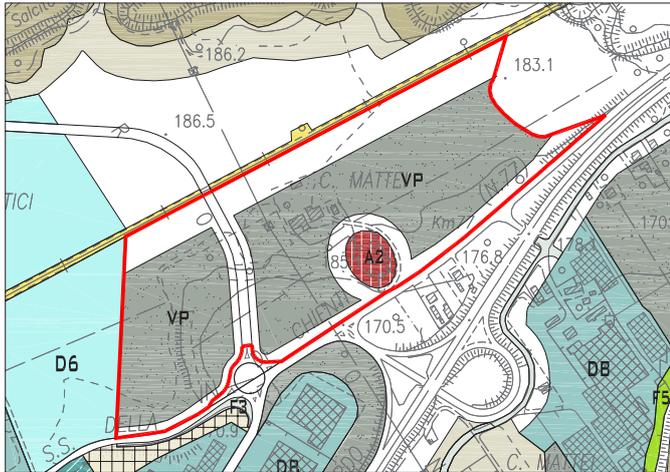
PREVISIONE DI VARIANTE\_NOTE: 

- Unificazione delle aree VP1 e VP2, con identiche caratteristiche insediative, in un'unica zona VP1

## AREE VARIATE N. 16

### PRG VIGENTE

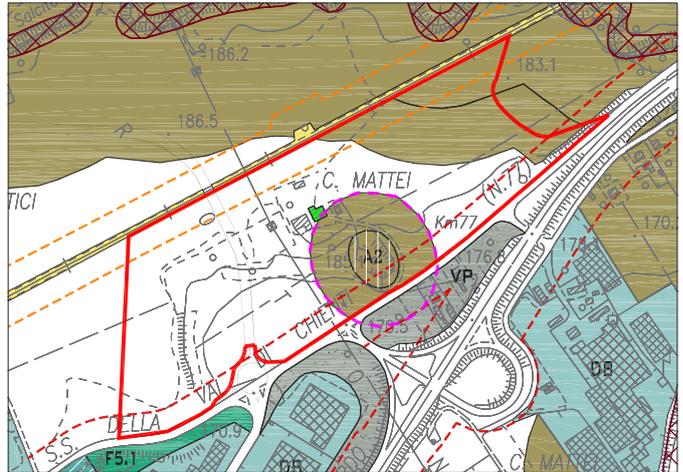
Riferimento NTA: art. 44



— Limite area in oggetto

### VARIANTE

Riferimento NTA: artt. 48, 51



— Limite area in oggetto

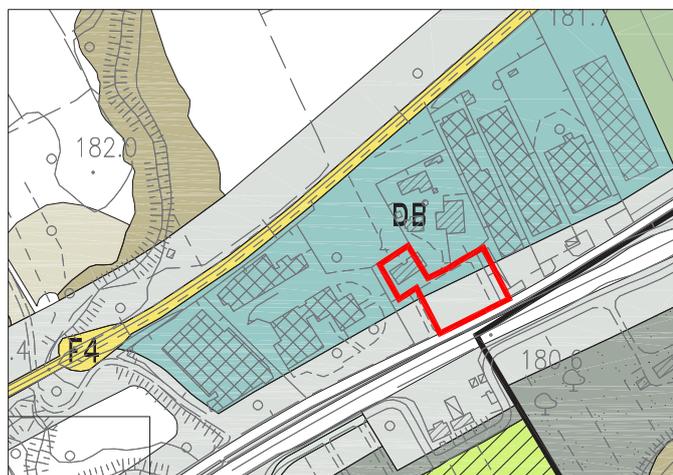
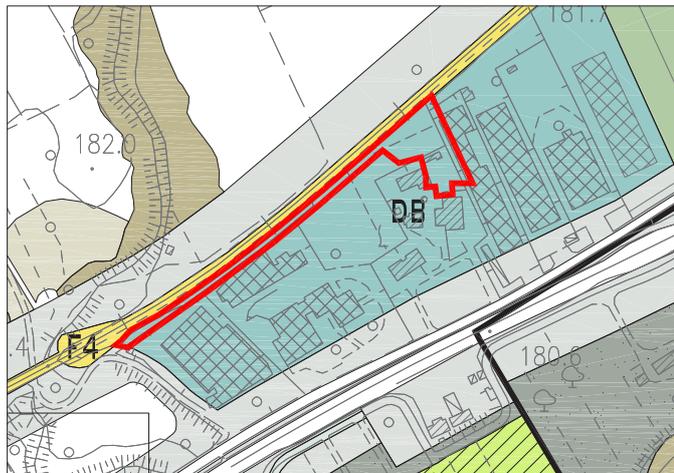
LOCALIZZAZIONE: Contrada Rotondo

PREVISIONE DI VARIANTE\_NOTE: • Sostituzione zone a verde privato VP in agricole

## AREE VARIATE N. 17

### PRG VIGENTE

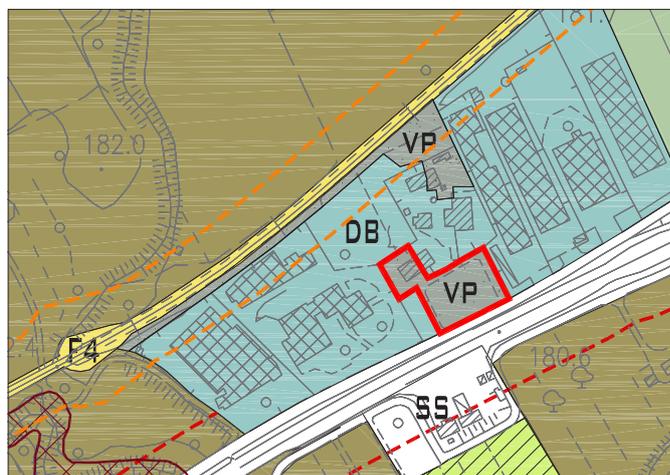
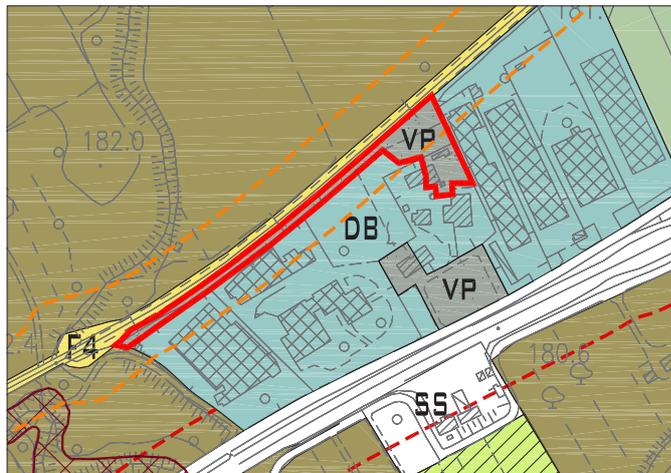
Riferimento NTA: art. 25bis



— Limite area in oggetto

### VARIANTE

Riferimento NTA: art. 76



— Limite area in oggetto

LOCALIZZAZIONE: Contrada Rancia

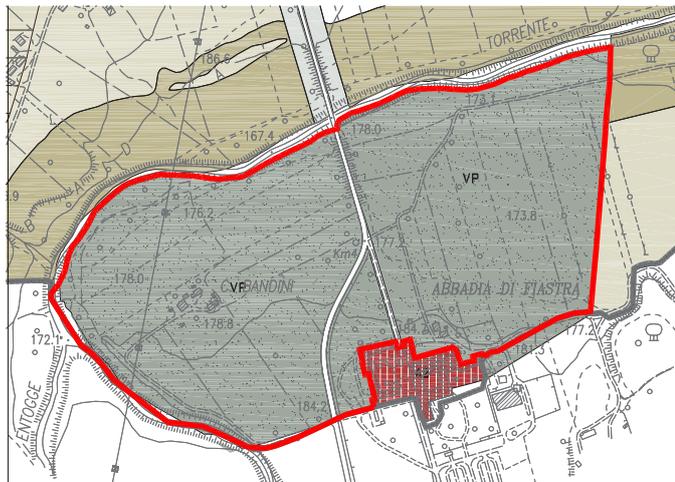
PREVISIONE DI VARIANTE\_NOTE: 

- Sostituzione porzioni di zone DB "produttive o di completamento" in zone a verde privato VP

## AREE VARIATE N. 18

### PRG VIGENTE

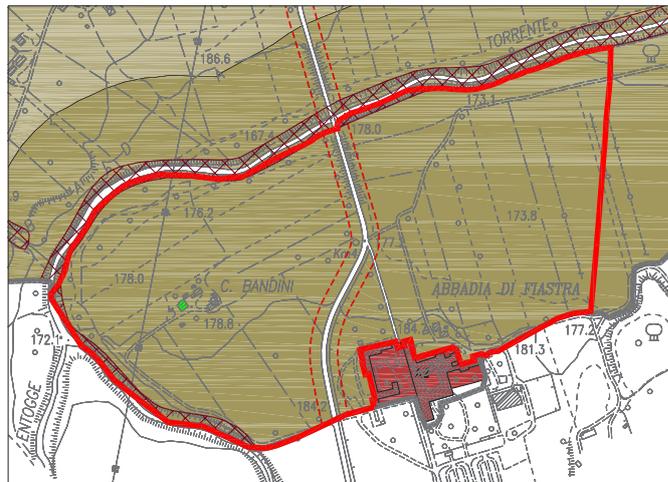
Riferimento NTA: art. 44



— Limite area in oggetto

### VARIANTE

Riferimento NTA: art. 51



— Limite area in oggetto

LOCALIZZAZIONE: Abbazia di Fiastra

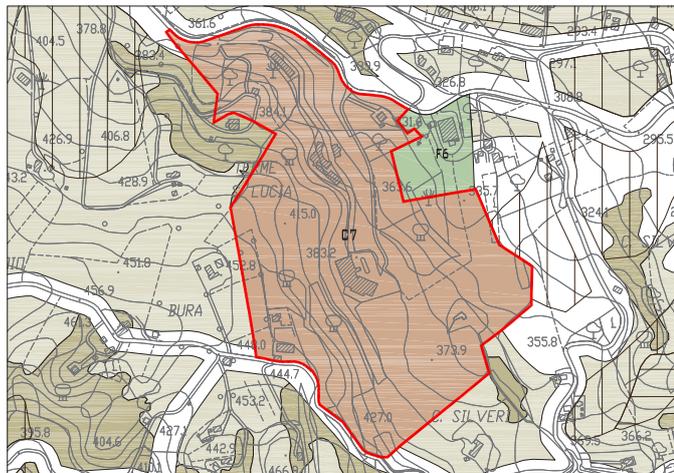
PREVISIONE DI VARIANTE\_NOTE: 

- Sostituzione zone a verde privato VP in aree E3 “zone agricole di protezione naturale”

## AREE VARIATE N. 19

### PRG VIGENTE

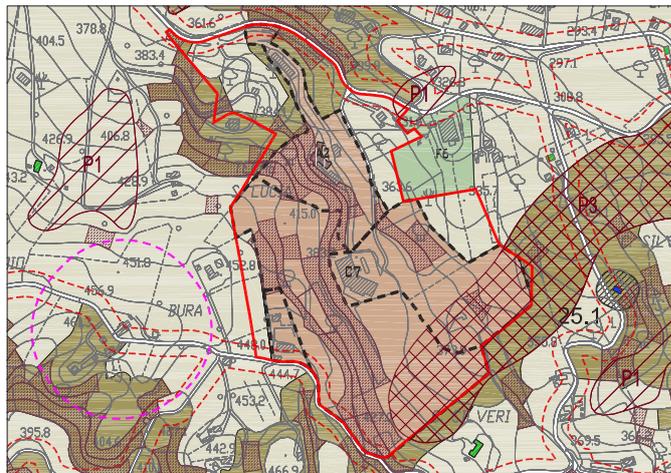
Riferimento NTA: art. 40



— Limite area in oggetto

### VARIANTE

Riferimento NTA: artt. 35, 49, 51



— Limite area in oggetto

LOCALIZZAZIONE: Contrada Santa Lucia

PREVISIONE DI VARIANTE\_NOTE: • Riduzione aree C6 "attrezzature turistiche" e ripristino zone agricole