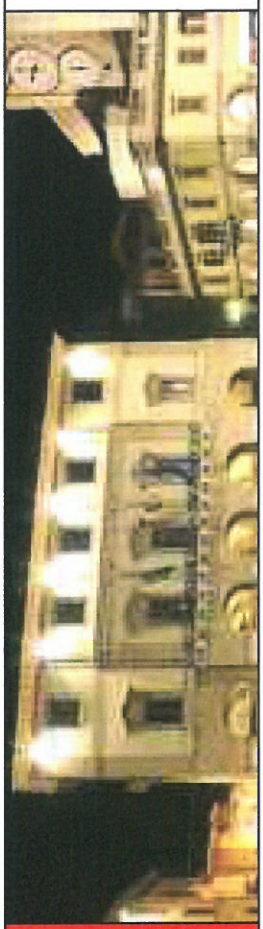
AREA URBANISTICA



Comune di Tolentino

VARIANTE PARZIALE AL P.R.G.

C.da Rancia - Avio club Macerata
Associazione sportiva dilettantistica

COORDINAMENTO SIA	**Studio Ing.Giorgio Domizi**
PROGETTAZIONE	**Ing. Mirko Pupilli**
QUADRO PROGRAMMATICO	**Dott. Agr. Euro Buorganzone**
QUADRO DI RIFERIMENTO AMBIENTALE:	
- *Atmosfera e Rumore*	**Studio Ing.Giorgio Domizi**
- *Suolo e Sottosuolo*	**Geol. Stefano Palpacelli**
- *Vegetazione,fauna ed ecosistemi e Paesaggio*	**Dott. Agr. Euro Buorganzone**

Responsabile del procedimento:	*Sindaco:*
Ing. Patrizia Meo	**Giuseppe Pezzanesi**

Relazione tecnico illustrativa

Pupilli. Mirko

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI MACERATA
Dott. Ing. MIRKO PUPILLI
CORRIDONIA
A N.1504 INGEGNERE a - civile e ambientale b - industriale c - dell'informazione

TAV n.

Ur

Data: OTTOBRE 2016

1. INTRODUZIONE – NECESSITA' DELLA VARIANTE AL P.R.G.

La presente variante parziale al P.R.G. vigente del Comune di Tolentino, viene formalizzata e richiesta ai sensi dell'art. 26 della Legge Regionale n° 34 del 05/08/1992.

Questa si rende necessaria in quanto connessa alla realizzazione di opere di pubblico interesse che, nella fattispecie, sono rappresentate dall'esigenza di realizzare un campo di volo e aviosuperficie nel Comune di Tolentino.

A tal fine è stata individuata l'area, in dotazione, con regolare contratto di affitto della durata di 18 anni, all'Avio Club Macerata, Associazione sportiva dilettantistica, con sede in Via Dante Alighieri 222, 62010 Morrovalle (MC), sita in c.da Rancia.

L'attuale stesura del vigente P.R.G. (approvato in adeguamento al P.P.A.R. Marche con Delibera di Giunta Regionale n. 33 del 09.01.1995 e successive varianti approvate con Delibere del C.C. n. 4 del 29.01.2007, n. 23 del 27.03.2008 e n. 3 del 12.02.2009) prevede nell'area, una zonizzazione con classificazione E : Aree ad uso agricolo "E2 " a tutela orientata e "E6" a tutela per media percettività visiva; gli interventi e le modalità di attuazione in tali aree sono regolati dall'art. 28 e 42 delle Norme Tecniche di Attuazione del medesimo PRG.

Tali aree sono destinate pertanto all'uso agricolo a cui si applicano le prescrizioni generali di base del PPAR relative alla tutela orientata. Sono altresì ammessi tutti gli usi e le possibilità edificatorie previste dalla L.R. 13/90.

Attualmente il territorio di Tolentino non presenta altre aree utilizzabili per l'insediamento del campo da volo e aviosuperficie tra quelle urbanisticamente destinate ad usi pubblici e/o di interesse pubblico, considerato comunque che questa Amministrazione intende favorire la realizzazione di attrezzature per le finalità sia di natura sportiva, il campo volo, sia di natura prettamente pubblica, eventuale base per la protezione civile in caso di calamità naturali e per la CRI in caso di emergenze sanitarie.

Tale area è stata ritenuta idonea per le finalità di cui all'oggetto per dimensione e posizione, inoltre l'attuale destinazione urbanistica, che classifica l'area come zona agricola E, è compatibile con le attività prevista dalla seguente variante.

Per le finalità e le motivazioni sopraesposte è stato reso possibile individuare la suddetta area, senza dover ricorrere alla modifica della destinazione urbanistica attuale; infatti la zona agricola viene implementata

con altre destinazioni compatibili in quanto la L.R. 13/90 prevede nelle aree agricole anche la realizzazione di opere di pubblica utilità.

L'aviosuperficie infatti viene rappresentata anche dalla giurisprudenza come un'opera di pubblica utilità indipendentemente dai soggetti che intendono realizzarlo (cfr. circolare del Min. LL.PP del 28/10/1967; Cons. di Stato, sez. V, 11.07.1965 n. 1000)" e "appare per sua natura compatibile, poiché non comporterebbe un'apprezzabile alterazione del contesto ambientale originario e non costituirebbe occasione per lo svolgimento di attività lesive degli attuali equilibri naturali;".

2. OBIETTIVI E CONTENUTI DELLA VARIANTE

La variante proposta discende, come sopra menzionato, dall'esigenza di trovare aree disponibili ed idonee alla realizzazione di opere di interesse pubblico, per cui, tramite il progetto allegato, si è proceduto a delineare una proposta che modifica quanto previsto dal P.R.G. medesimo.

Infatti, la scelta di destinare quest'area per attrezzature sportive quali il campo volo e avio superficie, si pone come valida alternativa per il perseguimento degli obiettivi del P.R.G. di dotare il territorio comunale di un aree idonee come base per protezione civile e CRI.

Dunque, la variante urbanistica ha per oggetto l'individuazione di una zona livello territoriale per la realizzazione di centro attrezzato per lo svolgimento di questa specifica disciplina sportiva.

La variante sostanzialmente prevede non il cambio di destinazione d'uso dell'area bensì sovrappone alle destinazioni attuali un'ulteriore destinazione per attrezzature di interesse pubblico che non possono essere diversamente collocate se non in zona agricola.

L'aviosuperficie viene classificata dalla stessa Regione Marche con propria Circolare n. 2 del 27/04/1995 come "opere di pubblica utilità", opere dunque destinate "a finalità di carattere generale sotto l'aspetto economico, culturale, sportivo industriale, igienico, religioso ecc" e come tale compatibile nelle zone agricole.

Tuttavia, per individuare nelle zone agricole, un'area idonea all'aviosuperficie, è stata classificata la zona con la sigla "E10" Aviosuperficie ovvero viene specificata all'interno della zona agricola E una ulteriore destinazione dove sia possibile realizzare un'aviosuperficie, risolvendo in questo modo la dotazione territoriale delle aree ad attrezzature di interesse pubblico del vigente P.R.G.

3. VARIANTE AVIOSUPERFICIE

3.1 DESCRIZIONE DEL CONTESTO

La variante urbanistica interessa l'area sita n c.da Rancia, catastalmente individuata al foglio n. 21 particelle nn. 13/porz,14/porz,15/porz,27/porz, per una superficie pari a 52.000 mq.

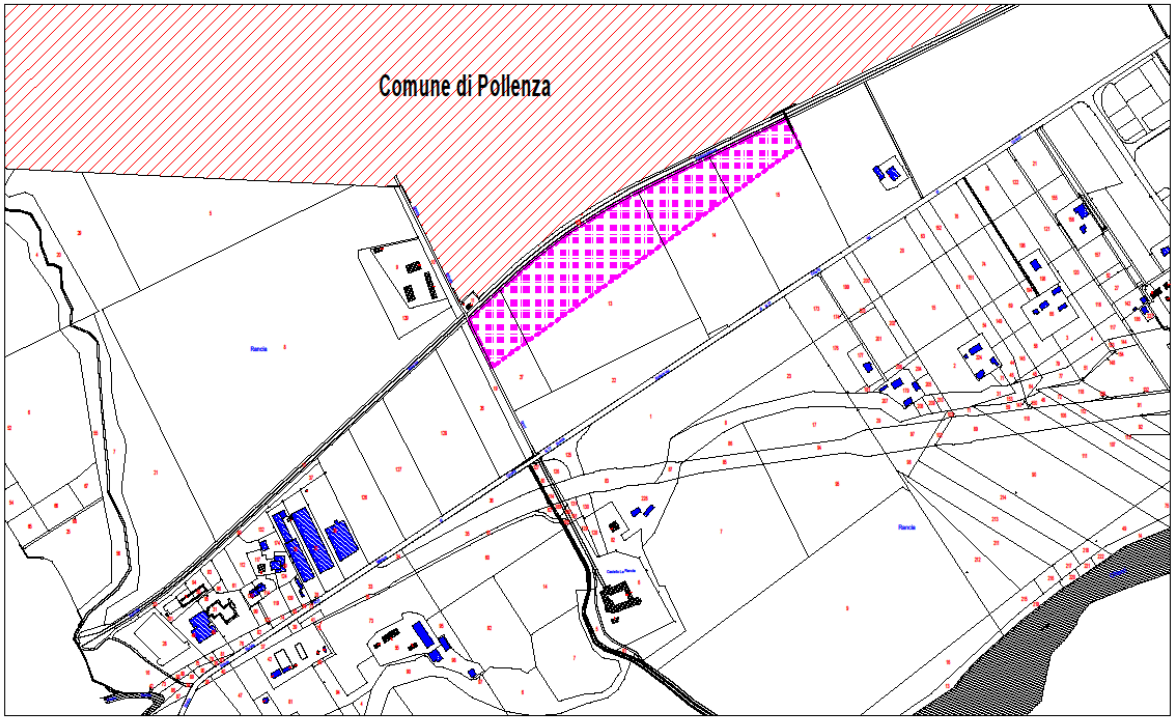


Fig. 1/stralcio catastale con individuazione dell'area oggetto di variante

Il terreno oggetto di variante è pianeggiante ed è privo di elementi di rilevanza botanico-vegetazionale; trattasi infatti di terreno ad uso seminativo con presenza di essenze arbustive lungo la strada di accesso, a ridosso di un piccolo corso d'acqua, e lungo la scarpata ferroviaria.

L'area si trova tra la ferrovia Albacina-Civitanova e la S.P. 77, con accesso dalla strada vicinale, distante circa 200 metri dalla strada provinciale stessa.

L'area confina ad est e a sud con un campo coltivato, a nord con la linea ferroviaria e ad ovest con la strada vicinale.

Fig. 2/Ortofoto con individuazione area oggetto di variante

L'area pertanto ha un'ottima posizione per logistica ed accessibilità; inoltre ha una dimensione tale da poter ospitare un numero adeguato di hangar e di conseguenza di fruitori, per i quali è stata affrontata la variante del P.R.G.

3.2. DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

La variante urbanistica non modifica la zonizzazione di piano, che rimane agricola, ma riguarda la definizione di un ulteriore sottozona, indicata con la sigla E10, avente destinazione Aviosuperficie.

A tale sottozona inoltre vengono associati alcuni parametri ed indici, in analogia con quanto già ammesso dalla L.R. 13/90, a cui le norme del PRG rimanda, per rendere coerenti le limitate necessità logistiche del progetto di fruizione turistico-ricreativa di iniziativa privata, indicata come Aviosuperficie, nelle aree tipizzate agricole.

Non si prevede, tuttavia, la riduzione degli ambiti di tutela in quanto gli interventi ammessi sono compatibili con la tutela orientata.

Gli interventi ammessi infatti riguarderanno esclusivamente la realizzazione di un impianto a cielo aperto, rappresentato da una pista da volo erbosa o in terra battuta e quindi tale da non produrre impatti dal punto di vista paesaggistico ed ambientale in quanto non comportano un'apprezzabile alterazione del contesto originario.

Inoltre tale area non genera potenzialità edificatorie maggiori rispetto a quelle già ammesse in zona agricola; gli hangar stessi, quali strutture amovibili, possono essere associati ai volumi presenti in zona

agricola quali le serre o accessori agricoli, con l'ulteriore vincolo della reversibilità in quanto la realizzazione delle strutture necessarie al ricovero di aeromobili e di servizio al campo di volo sono strettamente connessi all'attività sportiva significando che alla cessazione della stessa, le strutture saranno immediatamente rimosse e riportato il /terreno allo stato originario.

4. AMBITO TERRITORIALE DELLA VARIANTE AL P.R.G.

4.1 DESTINAZIONE DI ZONA E NTA DEL PRG VIGENTE

L'ambito extra-urbano interessato dalla presente variante interessa la zona in c. da Rancia, all'interno di un'area agricola caratterizzata da coltivazioni e case sparse.

Tale ambito è delimitato con retino colorato sullo stralcio del vigente P.R.G., nella planimetria che segue.

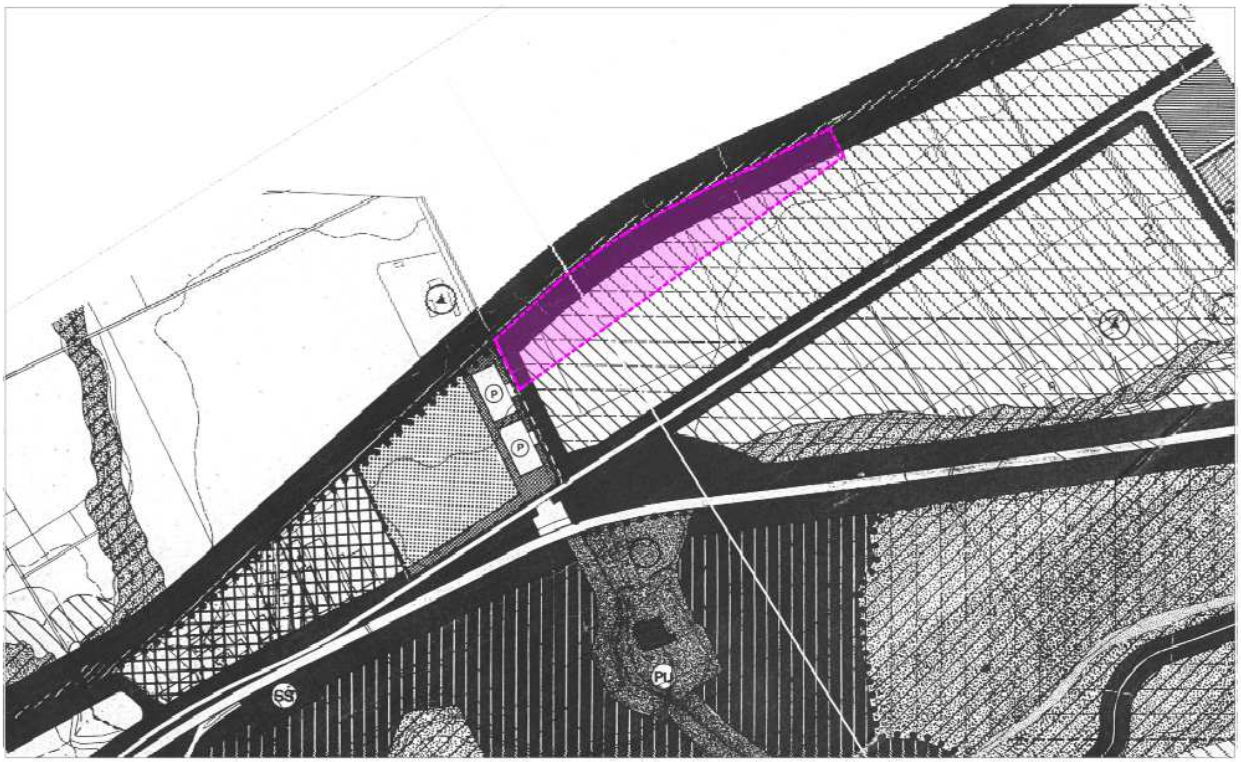


Fig. 3/Planimetria stralcio del vigente P.R.G.

Le destinazioni e le classifiche del vigente P.R.G. riguardanti gli ambiti territoriali presi in esame sono le seguenti:

E2 TUTELA ORIENTATA

E6 TUTELA PER MEDIA PERCETTIVITA' VISIVA

Gli interventi e le modalità di attuazione in tali aree sono regolati dall'art. 28 e 42 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG.

Tali aree sono destinate pertanto all'uso agricolo a cui si applicano le prescrizioni generali di base del PPAR relative alla tutela orientata.

Sono altresì ammessi tutti gli usi e le possibilità edificatorie previste dalla L.R. 13/90.

4.2. RIASSETTO URBANISTICO CONSEGUENTE ALLA VARIANTE E NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

I contenuti di dettaglio della presente variante al P.R.G., formalizzata, ai sensi dell'art. 26 della Legge Regionale n° 34 del 05/08/1992, sono quelli di cui alla planimetria che segue in cui l'ambito interessato è stato delimitato per evidenziare l'area d'intervento.

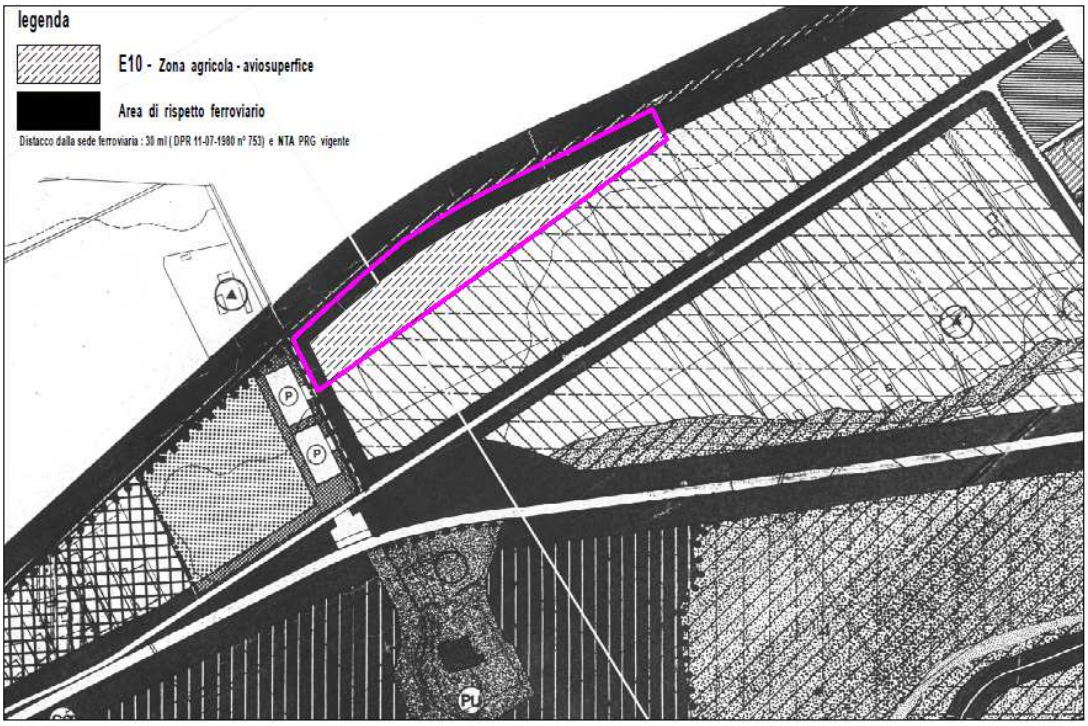


Fig. 4/Planimetria stralcio del P.R.G. di variante

Le destinazioni e le classifiche del P.R.G. riguardanti gli ambiti territoriali della variante è il seguente:

E10 ZONA AGRICOLA – AVIOSUPERFICIE

Con la variante viene corretto anche un errore formale presente nella tavola di PRG relativamente alla fascia di rispetto della ferrovia che è pari a 30 m.

Gli interventi e le modalità di attuazione in tali aree sono sempre regolati dall'art. 28 (zonizzazione) e 42 (ambito

delle tutele) delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG a cui viene aggiunto un nuovo articolo:

“Art. 32 bis – ZONA AGRICOLA -AVIOSUPERFICIE “E10”

1. In tali aree agricole, oltre agli usi consentiti nelle zone E2, è ammessa la realizzazione di campo volo e/o avio superficie, ai sensi dell’art. 3 lettera h della L.R. 13/90, e relativi servizi nei quali sono compresi anche uffici per l’amministrazione dell’infrastruttura, sede di club, associazione sportive e simili, punto ristoro.
2. Sono inoltre ammesse attività di supporto legate a fattori di emergenza quali quelle per protezione civile e CRI.
3. In tali aree sono ammesse nuove costruzioni, a condizione che esse siano a servizio dell’aviosuperficie e che siano proporzionate alla loro effettiva necessità; possono essere consentite nel limite di:

Indice massimo di utilizzazione	0,30 mc/mq
Superficie massima coperta per singolo edificio:	500 mq
Altezza massima:	4,50 ml
Distanza dai confini:	5,00 ml
Distanza dalla ferrovia:	30,00 ml
Distanza dalle strade:	30,00 ml

4. Le sistemazioni delle aree esterne (comprensive di eventuali aree a parcheggio), dovranno essere realizzate con fondo permeabile in terra battuta o a prato naturale in ghiaino.
5. Gli interventi di nuova edificazione devono essere realizzati al di fuori della fascia di tutela della ferrovia.
6. Gli interventi si attuano previa richiesta di Permesso di Costruire che dovrà essere corredato anche da una planimetria generale d’insieme in cui saranno dettagliati tutti gli interventi di nuova costruzione di tipo amovibile e di sistemazione esterna comprensivi di quelli eventualmente necessari a migliorare l’accessibilità e sicurezza della aviosuperficie, con eventuale sottoscrizione di atto unilaterale d’obbligo o convenzione.
7. Alla cessazione dell’attività tutte le strutture realizzate dovranno essere rimosse e rimessa in pristino l’area agricola.