OSSERVAZIONI alla Variante generale al Piano Regolatore del Comune di Pioraco in adeguamento al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

PARERE di COMPETENZA

OSSERVAZIONE N. 01 - DITTA: CARDONA DON MARIO – DI COLA ALBERTO Data arrivo 30.01.2016 Prot. n° 326 Area di riferimento: Loc. Seppio	
OGGETTO	Si chiede: 1. la variazione di destinazione urbanistica di una porzione di "Zona di espansione – C1", della superficie approssimativa di 1.700 m^2, a "Zona Agricola di salvaguardia paesistico-ambientale – EA"; 2. la variazione di destinazione urbanistica di una porzione di "Zone a verde pubblico – Zona attrezzata per lo sport – V4", della superficie approssimativa di 750 m^2, a "Zona di espansione – C1". 3. la variazione di destinazione urbanistica di una porzione di "Zone a verde pubblico – Zona attrezzata per lo sport – V4", della superficie approssimativa di 550 m^2, a "Zona di completamento – B1".
PARERE DI COMPETENZA	1. FAVOREVOLE – Si accoglie la richiesta con la perimetrazione specificata in planimetria; 2. FAVOREVOLE – Si accoglie la richiesta con la perimetrazione specificata in planimetria; 3. FAVOREVOLE – Si accoglie la richiesta con la perimetrazione specificata in planimetria; NOTA – Con l'accoglimento della presente osservazione non si hanno sostanziali modifiche della potenzialità edificatoria complessiva delle aree residenziali, né del dimensionamento complessivo delle aree destinate a verde pubblico, che nella Frazione di Seppio sono già ampiamente dotate di attrezzature.

Recanati via Monte Morello, 20 3383433197
Matelica viale C. Battisti, 3 0737 83517
P. I. 01451910432 cesarebigiaretti@hotmail.com

OSSERVAZIONE N. 02 - DITTA: COMUNANZA AGRARIA PIORACO-COSTA Data arrivo 04.03.2016 Prot. n° 685 Area di riferimento: Loc. San Rocco	
OGGETTO	Si chiede la variazione di destinazione urbanistica di un'ampia zona inedificata da "Zona Agricola montana di interesse paesistico – EM" - a "Zona di completamento – B2".
PARERE DI COMPETENZA	CONTRARIO – A prescindere da ogni eventuale e necessaria considerazione in ordine al dimensionamento del Piano ed al fatto che su buona parte dell'area la pendenza è superiore al 30% (vedi Carta Clivometrica – Tav. A_G_3), si fa presente che le zone territoriali omogenee B, per definizione, sono " le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A", pertanto non è data la possibilità dell'inserimento di aree agricole completamente libere all'interno del perimetro delle Zone di Completamento - B.

OSSERVAZIONE N. 03 - DITTA: F.I.M.I.C. S.r.l. Data arrivo 25.03.2016 Prot. n° 943 Area di riferimento: Loc. Piani di Seppio	
OGGETTO	Si chiede la modifica dell'art. 22 delle NTA (ZONE PRODUTTIVE PER LA LAVORAZIONE DEI MATERIALI INERTI – DS)
PARERE DI COMPETENZA	FAVOREVOLE - Le modifiche, così come proposte, contribuiscono al corretto recupero dell'area ed alla bonifica del sito. Si accolgono le modifiche come di seguito specificato, evidenziando in rosso le aggiunte introdotte ed in ~~giallo barrato~~ le parti soppresse: ART. 22 - ZONE PRODUTTIVE PER LA LAVORAZIONE DEI MATERIALI INERTI – DS. "*Tali aree, individuate come zone di lavorazione di inerti, sono destinate esclusivamente all'insediamento di imprese operanti nel settore, o nelle attività a queste collegate come stoccaggio, lavorazione e trasformazione degli stessi, ivi compresi impianti di confezionamento del conglomerato cementizio.* *Sono considerate attività compatibili anche il trattamento e la lavorazione di materiali inerti derivanti dalle demolizioni, classificato come rifiuto speciale ai sensi di legge.* *In tali aree non sono ammesse nuove costruzioni ad esclusione di quelle necessarie per attuare il ciclo produttivo.*

	In particolare: *- manufatti realizzati a protezione e servizio di macchinari speciali, apparecchiature in genere e strumentazione di controllo;* *- ricovero di mezzi a servizio del cantiere;* *- servizi igienici a servizio del personale;* *- locali di emergenza e per il primo soccorso, previsti dalla normativa in materia di sicurezza;* *- locali uffici;* *- altri volumi strettamente legati alla lavorazione dei materiali inerti ed alle esigenze aziendali.* *L'attività edilizia si attua attraverso intervento edilizio diretto al quale però è obbligatorio e prescrittivo per l'approvazione anche di un solo manufatto, la redazione di un planivolumetrico generale che comprenda in un'unica tavola la soluzione finale, le sistemazioni esterne e la viabilità.* *Gli indici previsti sono:* *Indice di utilizzazione fondiaria 0.15m²/m²* *Altezza massima 6.00m escluse sovrastrutture, silos, serbatoi e attrezzature varie necessarie allo svolgimento dell'attività* e salvo maggiori altezze necessarie in considerazione di diverse soluzioni tecniche adeguatamente documentate. *Distanza minima dai confini 10.00 m* *Distanza minima dalle strade 10.00 m* *Superficie massima dei singoli fabbricati 2000 m²* *L'edificazione può essere attuata ESCLUSIVAMENTE al di fuori degli ambiti di tutela permanente dei corsi d'acqua cosi come individuate nelle tavole di trasposizione attiva dei vincoli del PPAR, fatta eccezione per situazioni di manifesta impossibilità per le quali si consente un ampliamento massimo del 50% dell'esistente, fatto salvo uno studio preventivo che dovrà essere approvato preventivamente dall'organo comunale.* *Tutti i nuovi interventi dovranno prevedere:* *- un progetto di smaltimento delle acque reflue e di lavorazione atto ad evitare qualsiasi inquinamento idrico che preveda reti differenziate per le acque scure e che garantisca un'accurata regimazione delle acque meteoriche;* *- l'armonico inserimento nell'ambiente dei nuovi fabbricati attraverso uno studio sui materiali di finitura e sulle colorazioni;* *- lo studio dell'intera sistemazione dell'area con le relative piantumazioni effettuate con essenze autoctone d'alto fusto atte a ridurre al minimo l'impatto degli impianti.*

cesarebigiaretti@hotmail.com

	Gli eventuali edifici esistenti ricadenti nell'ambito ~~provvisorio~~ di tutela permanente dei corsi d'acqua dovranno ~~avere carattere di precarietà e di completa mobilità, tali da poter~~ essere rimossi una volta cessata l'attività per la quale sono stati realizzati. L'area circostante inoltre verrà bonificata completamente per ricostruirne le condizioni naturali. *In caso di cessazione dell'attività, gli eventuali edifici esistenti legittimamente realizzati, potranno essere delocalizzati e ricostruiti al di fuori dell'ambito di tutela permanente dei corsi d'acqua, anche con rimodulazione dei volumi, ed ~~comunque~~ essere riconvertiti a destinazione artigianale, residenziale~~,~~ e/o turistico-ricettiva.* *L'attuazione di tale norma dovrà comunque non contrastare con quanto successivamente riportato nell'articolo 51.*";

OSSERVAZIONE N. 04 - DITTA: Società Costruzioni Carminelli & C. S.r.l. Data arrivo 25.03.2016 Prot. n° 946 Area di riferimento: Loc. Campetti	
OGGETTO	Si chiede: 1. la variazione di destinazione urbanistica di una porzione di "Zone a verde pubblico – Zona per lo svago e il gioco – V3", della superficie approssimativa di 7.900 m^2, a "Zona a verde privato – VP".
PARERE DI COMPETENZA	1. FAVOREVOLE – Si accoglie la richiesta con la perimetrazione specificata in planimetria. NOTA – La Loc. Campetti è prossima al centro di Pioraco, che è dotato di ampie aree a verde pubblico adeguatamente attrezzate. Con l'adozione della presente variante generale viene peraltro introdotta nel Capoluogo una nuova area V3, della superficie di 16.317,8 m^2, decisamente maggiore rispetto all'area di che trattasi (7.900 m^2). Si rileva inoltre come le norme relative alle zone VP impongano vincoli conservativi piuttosto severi, tanto che si ritiene che dall'accoglimento dell'osservazione non possano derivare minori garanzie di salvaguardia paesistico-ambientale.

OSSERVAZIONE N. 05 - DITTA: Società Costruzioni Carminelli & C. S.r.l. Data arrivo 25.03.2016 Prot. n° 947 Area di riferimento: Capoluogo - Via Ruggero Mancini, n. 25	
OGGETTO	Si chiede: 1. la variazione di destinazione urbanistica di un'area con destinazione di "Zone di particolare pregio archeologico – AR" a "Zone di risanamento nuclei frazionali – AO1".
PARERE DI COMPETENZA	2. FAVOREVOLE – Si accoglie la richiesta con la perimetrazione specificata in planimetria, dal momento che la documentazione allegata all'osservazione presentata documenta esaustivamente la scarsa rilevanza archeologica dell'area in esame, visto che la presenza di emergenze archeologiche è documentata solamente sulla sponda opposta del torrente Scarzito. In ogni caso, al fine di salvaguardare eventuali rinvenimenti, si detta la seguente prescrizione particolare, che va ad integrare l'art. 12 delle NTA adottate: **Zona AO1 di nuova previsione in Via Ruggero Mancini: *l'attuazione degli interventi è subordinata alla preventiva acquisizione del nulla osta della competente Soprintendenza per i Beni Archeologici, che potrà dettare specifiche prescrizioni al fine di tutelare le testimonianze già presenti nelle aree limitrofe e di salvaguardare eventuali rinvenimenti.***

Il Progettista

Arch. Cesare Bigiaretti

cesarebigiaretti@hotmail.com