

TRASFORMABILITA' NULLA:

- Tutela Permanente dei Corsi d'Acqua
Legge 431/85
- Zone Agricole Inedificabili
- Aree ad Elevato Rischio Esondazione
- Protezione Bellezze Naturali
Legge 1497/39

TRASFORMABILITA' BASSA:

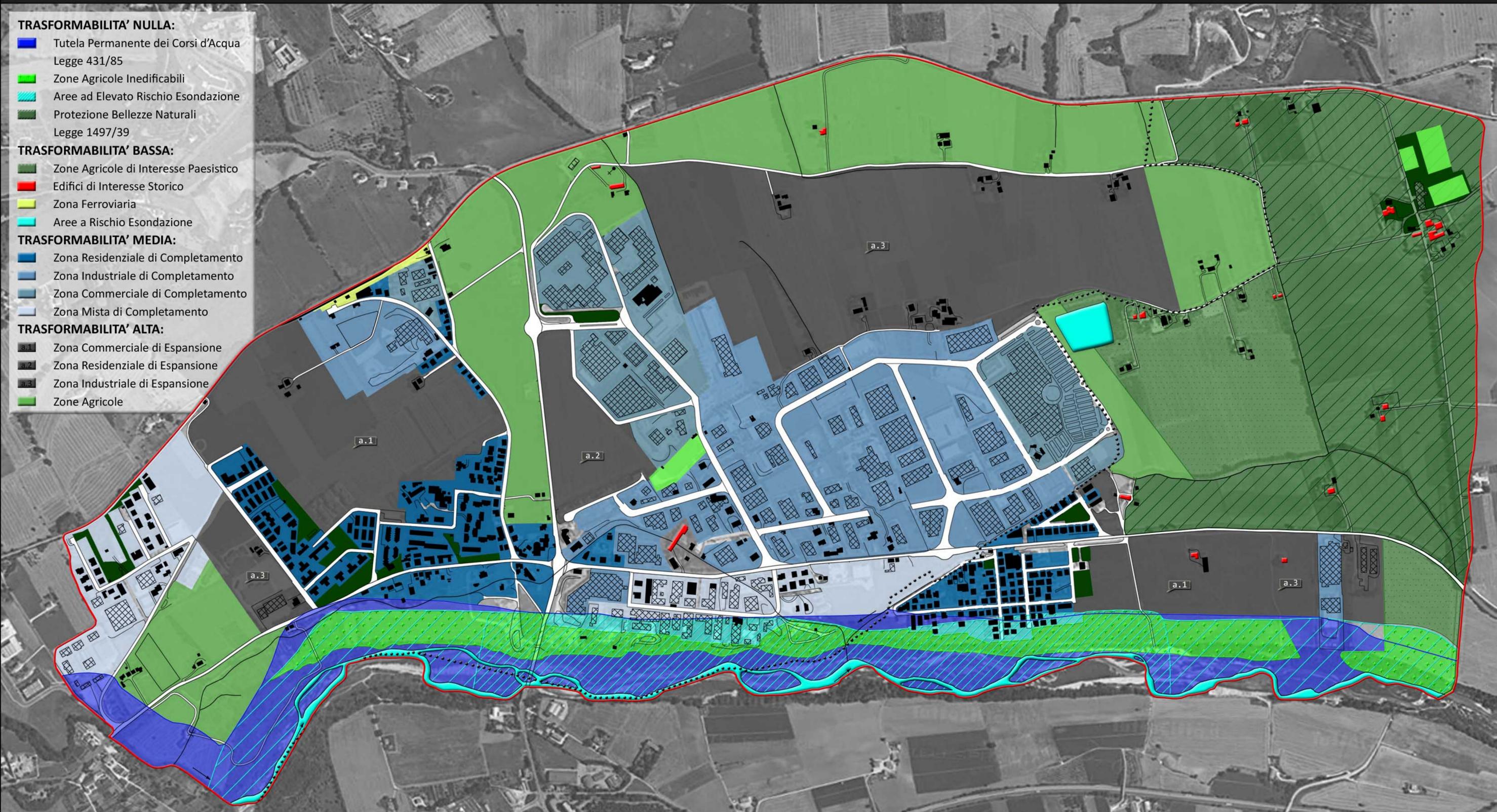
- Zone Agricole di Interesse Paesistico
- Edifici di Interesse Storico
- Zona Ferroviaria
- Aree a Rischio Esondazione

TRASFORMABILITA' MEDIA:

- Zona Residenziale di Completamento
- Zona Industriale di Completamento
- Zona Commerciale di Completamento
- Zona Mista di Completamento

TRASFORMABILITA' ALTA:

- a.1 Zona Commerciale di Espansione
- a.2 Zona Residenziale di Espansione
- a.3 Zona Industriale di Espansione
- Zone Agricole



AREE AD ALTA TRASFORMABILITA'
Sono aree caratterizzate da alti livelli di saturazione o de-grado, all'inverso, di aree contraddistinte da una connotazione vocazionale debole e da una limitata presenza di risorse di elevato pregio naturalistico-ambientale. In tali aree dunque, sono da privilegiare strategie di intervento volte al decongestionamento ed alla riqualificazione dell'esistente, a rafforzare vocazioni emergenti o potenziali o ad introdurre nuovi usi del territorio. Si tratta di aree per lo più libere e destinate alla realizzazione di complessi a carattere produttivo misto a residenze ed attrezzature varie. Vanno annoverate in questa categoria le aree edificabili quali zone di espansione residenziale, industriale, distributiva e commerciale, zone miste (residenziale, commerciale, industriale), attrezzature pubbliche di interesse generale, spazi inutilizzati, nonché zone soggette a piani di recuro, zone agricole, ecc...



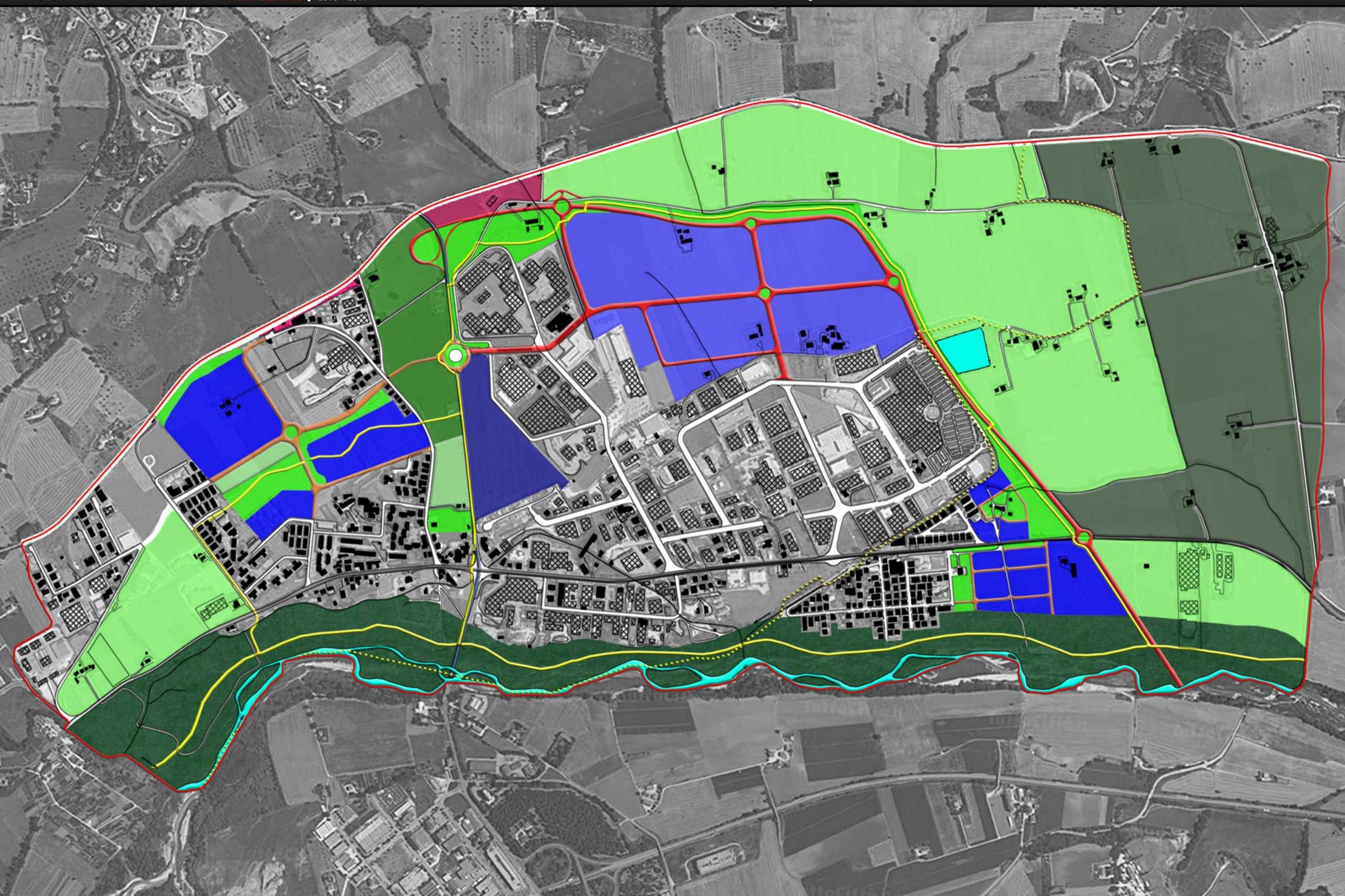
AREE A TRASFORMABILITA' MEDIA
Sono aree che presentano attualmente una vocazione consolidata (ad esempio le valli fluviali contraddistinte da un'agricoltura di pregio e ad alta redditività) per le quali vanno privilegiate strategie di intervento volte a rafforzare la vocazione attuale o ad introdurre nuovi usi del territorio che possano coesistere, senza comprometterla, ed aree a medio rischio idrogeologico.
Vanno annoverate in questa categoria le aree edificabili con possibilità di cambio di destinazione d'uso, con possibilità di adeguamenti e/o ampliamenti, nonché eventuali aree libere da edificare. Annoveriamo zone residenziali, industriali, distributive e commerciali, zone miste (residenziali, commerciali, industriali) zone per attrezzature collettive (centrale di sollevamento acquedotto comunale, verde pubblico, luoghi religiosi) e zone per attrezzature private d'uso e di interesse pubblico.



AREE A TRASFORMABILITA' BASSA
Sono aree di pregio naturalistico-ambientale, come ad esempio le aree incluse nei Parchi Regionali, dove le strategie di intervento dovranno essere volte a tutelare e valorizzare (attraverso l'incentivazione del turismo o l'uso produttivo del patrimonio boschivo, ecc...) le risorse precedenti, nonché quelle aree caratterizzate da un elevato rischio idrogeologico.
Vanno annoverate in questa categoria le aree edificabili con impossibilità di cambio di destinazione d'uso. Facciamo riferimento ad aree con edifici di interesse storico, zone ferroviarie, zone agricole di interesse e di tutela paesistica, varchi fluviali, confluenze fluviali, ed aree a rischio esondazione.



AREE A TRASFORMABILITA' NULLA
Si tratta di aree caratterizzate da un elevato pregio naturalistico-ambientale, già assoggettate a regimi di tutela e in cui le strategie di intervento dovranno essere prioritariamente rivolte alla conservazione e o al recupero delle risorse naturalistico-ambientali ed aree ad altissimo rischio idrogeologico.
Vanno annoverate in questa categoria le aree a verde agricolo inedificabili, le aree con vincolo a parco fluviale, aree vincolate a verde e o a parco privato, zone di rispetto (aree in adiacenza ai nodi stradali, aree intercluse all'interno di fasce infrastrutturali, aree in adiacenza a fossi, canali e corsi d'acqua) aree con vincolo ambientale, aree vincolate dalla legge 1497/1939 (Protezione Bellezze Naturali), corsi d'acqua principali e aree ad elevato rischio di esondazione.



PANORAMICA OBIETTIVI - AZIONI

SISTEMA INFRASTRUTTURALE

Con l'affermarsi della zona produttiva e del trasporto merci su gomma, le arterie stradali dell'area, cioè la S.S. 485 da est ad ovest e la strada provinciale Maceratese che collega Corridonia al capoluogo, hanno mostrato la loro inadeguatezza in termini di sicurezza, vista la ristretta sezione stradale con il conseguente problema della congestione.



- INTERVENTI :
- Miglioramento della viabilità urbana attraverso la realizzazione di uno sdoppiamento della S.S.485 a ridosso dell'ambito residenziale di Corridonia, creazione di rotonde e nuove aree per la sosta.
 - Realizzazione di percorsi ciclo - pedonali lungo il fiume, l'area residenziale e quella produttiva in modo da agevolare la fruibilità del territorio collegando il sistema del verde con il sistema del costruito.
- ATTORI PREVISTI :
- Ministero dei trasporti
 - Amministrazione regionale
 - Amministrazione comunale di Macerata e Corridonia

SISTEMA DEL VERDE

Si tratta di interventi rivolti alla manutenzione ed al rafforzamento delle aree verdi esistenti nonché al recupero di quelle dismesse, che garantirebbero non solo una migliore immagine all'intero territorio ma potenzerebbero la qualità di vita del territorio in termini di inquinamento atmosferico.



- INTERVENTI :
- Riqualificazione dell'asta fluviale attraverso interventi di consolidamento e ricostruzione delle sponde, ripulitura dell'alveo demaniale del Chienti nonché opere di sistemazione idraulica in aree a rischio esondazione.
 - Sistemazione a verde delle zone a ridosso del fiume attraverso la creazione di percorsi ciclo - pedonali, ponti di attraversamento, passerelle, aree per la sosta e per il gioco nonché ricostruzione della seriazione riparia.
 - Recupero di vuoti urbani privi di qualità per la realizzazione di verde pubblico adibito a giardino e parco.
 - Riqualificazione delle aree adibite ad attrezzature ed a verde pubblico, lasciate all'incuria e raramente soggette ad opere di manutenzione.



- ATTORI PREVISTI PER GLI INTERVENTI SULLE AREE VERDI :
- Amministrazione regionale ;
 - Amministrazione comunale di Macerata e Corridonia ;
 - Comitati di quartiere ;
 - Imprese private .

SISTEMA DEL COSTRUITO



- INTERVENTI :
- Ampliamento delle aree residenziali in particolare la grande area dismessa ed inutilizzata collocata al centro del tessuto insediativo di Piediripa.
 - Ampliamento e potenziamento della zona produttiva e industriale di Corridonia e Piediripa per far fronte ad una parte di tutte le spese di riqualificazione dell'area.
 - Riutilizzo ed eventuale riconversione dei capannoni industriali abbandonati e dismessi in centri ricreativi per i giovani e servizi.
 - Potenziamento ed implementazione dell'offerta ricettiva migliorando le dotazioni ed i servizi per l'utenza turistica delle strutture esistenti, che potrebbero accreditare l'area di studio non più solo come polo produttivo ma anche turistico.



- ATTORI PREVISTI PER GLI INTERVENTI SULLE AREE RESIDENZIALI E PRODUTTIVE :
- Amministrazione regionale ;
 - Amministrazione comunale di Macerata e Corridonia ;
 - Comitati di quartiere ;
 - Imprese private .

- LEGENDA -

SISTEMA INFRASTRUTTURALE

VIABILITA' ESISTENTE

++++ ferrovia

Strada Statale

Strada Provinciale

Strade secondarie

VIABILITA' DI PROGETTO

viabilità carrabile primaria

viabilità carrabile secondaria

viabilità ciclo - pedonale

SISTEMA AMBIENTALE

parco fluviale

verde agricolo

verde agricolo ineditabile

verde pubblico a giardino e parco

verde per attrezzature sportive

verde ricettivo e spettacolare

laghi e fiumi

SISTEMA INSEDIATIVO

ampliamento zona residenziale

ampliamento zona industriale

ampliamento zona commerciale

zona adibita a scalo merci

stazione ferroviaria





LEGENDA :

- Edificato Esistente
- Edifici Abitativi Plurifamiliari
- Villette Bifamiliari
- Verde privato villette
- Verde pubblico a giardino
- Verde pubblico attrezzato
- Parcheggi esistenti
- Parcheggi da progetto
- Viabilità Esistente
- Viabilità di progetto
- Percorsi pedonali
- Pista ciclo-pedonale



EDILIZIA RESIDENZIALE :

L'abitazione rappresenta oggi uno dei maggiori bisogni che la nostra società esprime ed è un bene sociale necessario per fronteggiare le esigenze di edilizia residenziale pubblica vista la crescente domanda di case popolari, registrata dalle Amministrazioni comunali. La casa è anche un bene economico, oggetto di incentivi in funzione di un progetto anticrisi per lo sviluppo dell'economia, per garantire una migliore vivibilità ed armonia del territorio e valorizzare la sostenibilità energetica degli interventi edilizi.

Per tali ragioni il Progetto punterà a realizzare interventi di edilizia agevolata e sovvenzionata per aumentare l'offerta di alloggi destinati alla locazione ed, attraverso la costituzione di un fondo di garanzia, facilitare l'accesso a mutui per l'acquisto della prima casa.

L'area individuata dal Masterplan è stata progettata in maniera tale da ospitare diverse tipologie edilizie: edifici abitativi plurifamiliari, villette bifamiliari e di un ampio spazio verde in grado di accreditare e restituire valore all'area di studio non più solo come centro produttivo ma anche come polo turistico.

La prima due tipologie sono progettate per un'utenza di 4-5 persone, sono dislocate nelle vicinanze delle fermate dei mezzi pubblici su gomma, hanno un'altezza variabile dai 2 ai 3 livelli come l'urbanizzato limitrofo, con canoni di locazione più accessibili rispetto alle altre categorie edilizie e presentano ai piani terra locali commerciali e ad uso ufficio.

Le aree verdi pubbliche sono infine concentrate in un'ampia zona a ridosso dell'ambito residenziale esistente e comprende sia aree destinate a giochi per bambini sia aree destinate a giardino e parco.

ANALISI DELLO STATO DI FATTO :

- Superficie Territoriale Esistente a Piediripa : 87.130 mq
- Volume Totale Fuori Terra Esistente : 105.000 mc
- Altezza Massima: 7,50 mt per edifici a due piani f.t.
- 10,60 mt per edifici a tre piani f.t.

DOTAZIONE STANDARDS (da N.T.A. del 22-02-2010) :

- Parcheggi pubblici 9.435 mq
- Verde pubblico 24.400 mq

DIMENSIONAMENTO EDIFICI MULTIFAMIGLIARI : (432 abitanti insediabili)

- 1) 3 lotti di 3.750 mq l'uno, che prevedono la realizzazione di 15 edifici residenziali, con altezza variabile fino ad un massimo di 3 livelli.
- 2) Questi edifici residenziali dispongono di un'area a verde pubblico di circa 10060 mq che divisa per il numero di insediabili, 432 ab. = 24,9mq/ab. > 24,4 mq/ab previsto dal PRG.
- 3) I 15 complessi dispongono inoltre di posti auto fuori terra e di box auto interrati ad uso esclusivo dei residenti, oltre il valore min. di 9,435mq/ab.

DIMENSIONAMENTO DELLE VILLETTE : (96 persone insediabili)

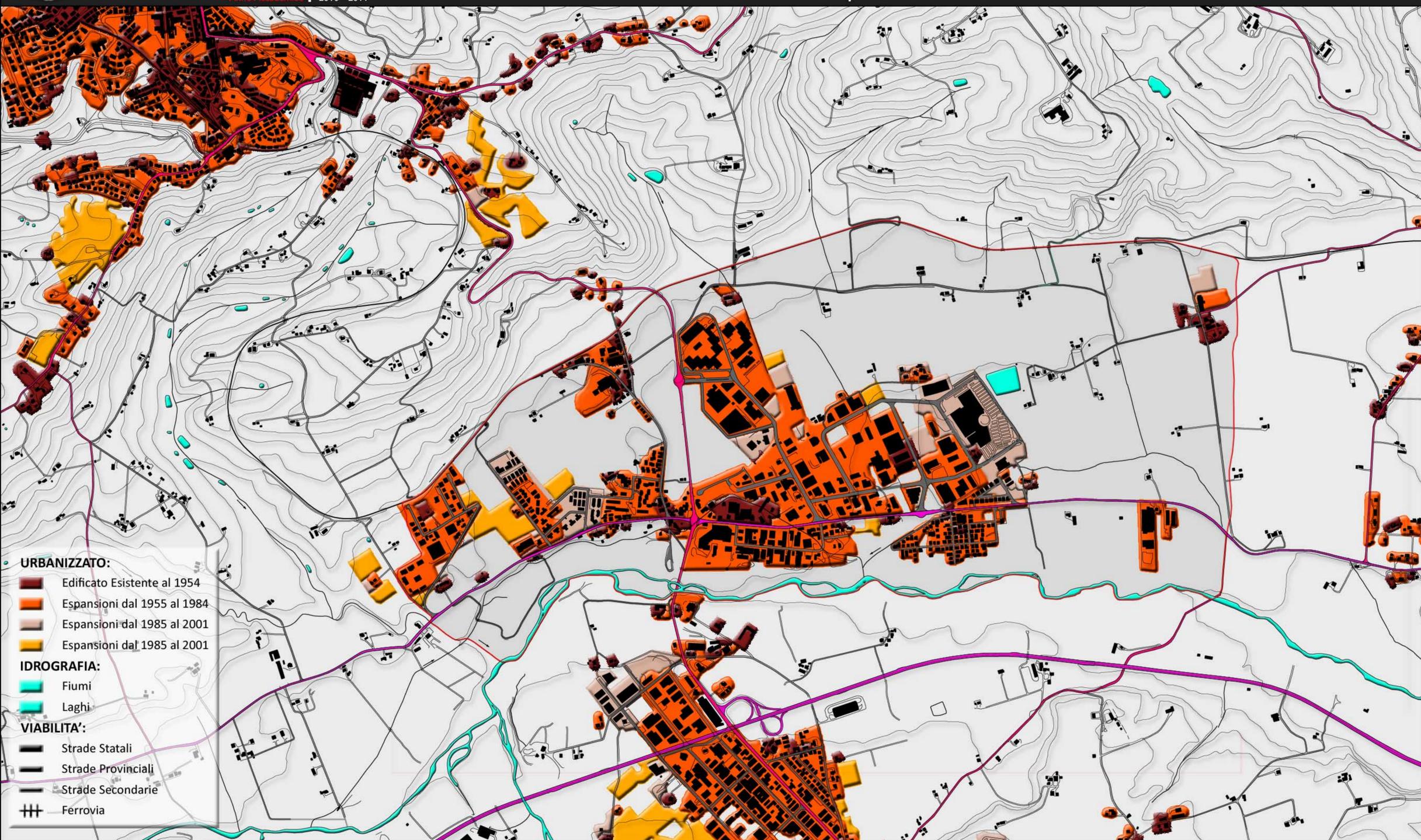
- 1) 12 lotti progettuali di 1.245 mq l'uno, che prevedono la realizzazione di villette per 3-4 persone con un'altezza massima di 7,5m fuori terra secondo gli standard del PRG.
- 2) Ogni villetta avrà una superficie di 224 mq di verde privato (min. 9mq/ab.)
- 3) Ogni villetta dispone anche di parcheggi auto interrati ad uso esclusivo dei residenti (min. 9,435 mq / abitante).

DIMENSIONAMENTO PARCHEGGI PUBBLICI :

- 242 posti auto di geometria 5 x 2,5 metri ognuno (12,5 mq).

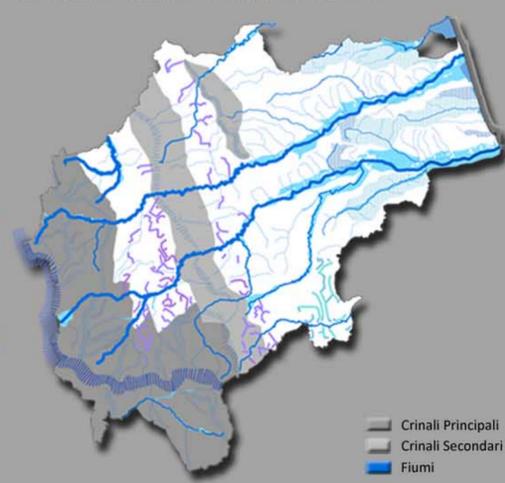
ATTORI PREVISTI :

- Imprese costruttrici
- Comune di Macerata
- Comitato di quartiere
- Provincia di Macerata



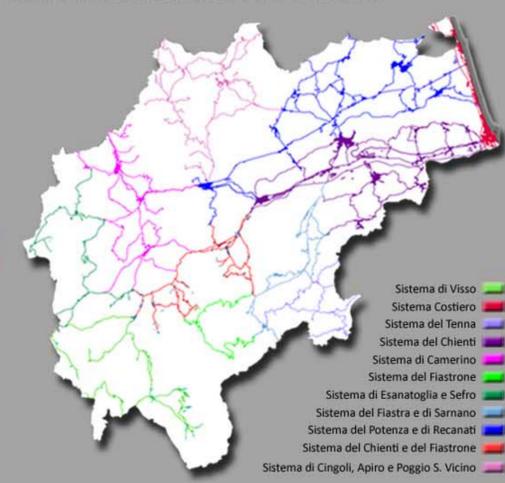
- URBANIZZATO:**
- Edificato Esistente al 1954
 - Espansioni dal 1955 al 1984
 - Espansioni dal 1985 al 2001
 - Espansioni dal 1985 al 2001
- IDROGRAFIA:**
- Fiumi
 - Laghi
- VIABILITA':**
- Strade Statali
 - Strade Provinciali
 - Strade Secondarie
 - Ferrovia

SISTEMA AMBIENTALE PROVINCIALE



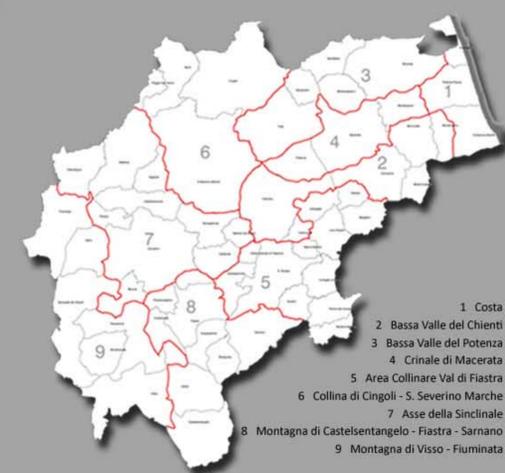
Le connessioni interambientali principali costituiscono i corridoi ecologici più importanti dell'intero sistema ambientale in quanto, mettono in comunicazione ambienti diversi (dalle aree montane al mare), consentono e favoriscono lo scambio ecobiologico e lo sviluppo della biodiversità. Il corridoio ecologico è costituito da una fascia lineare di territorio composta, essenzialmente, dal corso d'acqua principale e dalle zone della vegetazione ripariale.

SISTEMA INSEDIATIVO PROVINCIALE

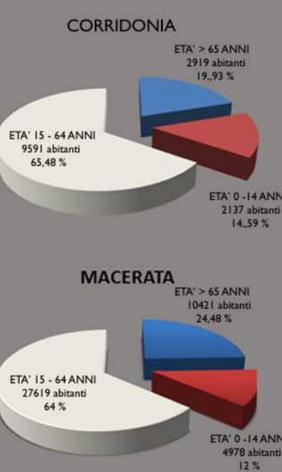


Sistema della valle e delle colline del Chienti, caratterizzato dalla presenza del capoluogo e di importanti centri storici collinari, da massicci insediamenti produttivi, residenziali e commerciali lungo la valle, ma anche dalla riconoscibilità del principio insediativo storico della polarità tra insediamento collinare e relativo insediamento di valle, che ha determinato il mantenimento di varchi e pause tra le espansioni a carattere lineare più recenti.

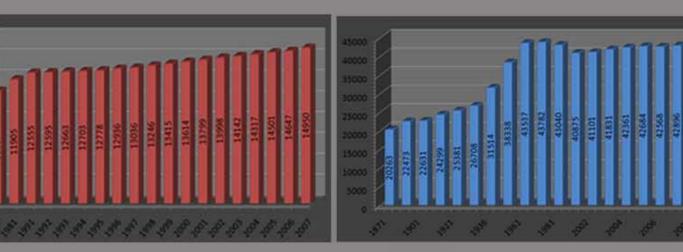
SISTEMA SOCIO-ECONOMICO



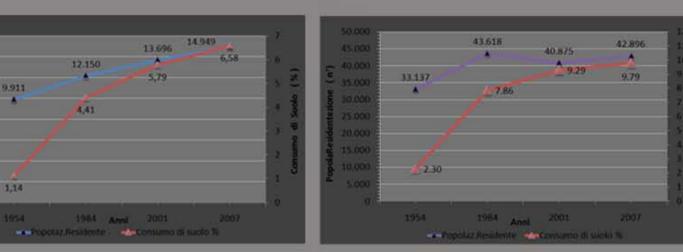
FASCE D'ETA' DELLA POPOLAZIONE



EVOLUZIONE DEMOGRAFICA DEI COMUNI DI CORRIDONIA E MACERATA (fonti Istat)



POPOLAZIONE RESIDENTE / CONSUMO DI SUOLO (sito della Regione Marche)



SUPERFICIE EDIFICATA 1954 - 2007 (sito Regione Marche)

FUA	COMUNE	1954 - 1984	1984 - 2001	2001 - 2007	1954 - 2007
7	Appignano	2,51	2,92	1,23	2,50
	Corridonia	6,77	5,04	8,14	6,37
	Macerata	17,19	7,83	7,72	13,11
	Mogliano	1,80	2,37	1,12	1,90
	Montecassiano	3,51	4,31	2,82	3,69
	Petriolo	0,62	0,98	0,16	0,68
	Polenza	3,16	5,12	2,59	3,72
	Treia	2,84	6,83	1,00	3,91
	Urbisaglia	1,17	1,61	0,87	1,28
TOTALE FUA		39,57	37,01	25,65	37,16

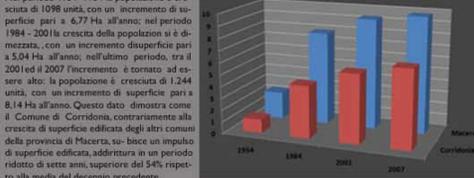
POPOLAZIONE RESIDENTE / CONSUMO DI SUOLO (continua)

FUA	COMUNE	Sup. Comunale (Ha)	Popolazione Residente (n°)	Densità Popolazione (ab./Kmq)						
7	Appignano	2270	3.297	145,24	3.367	161,54	3.904	171,98	4209	183,42
	Corridonia	6202	9.913	159,80	12.550	202,63	14.949	241,04		
	Macerata	9273	33.137	357,35	43.618	470,38	40.874	440,8	42.896	462,59
	Mogliano	2926	4.964	169,65	4.802	164,11	4.831	165,11	4.929	168,46
	Montecassiano	3299	4.883	148,01	5.637	170,87	6.577	199,36	6.949	210,64
	Petriolo	1563	2.238	143,19	2.014	128,85	2.049	132,09	2.064	132,05
	Polenza	3947	5.503	139,42	5.539	140,93	5.823	147,53	6.327	160,3
	Treia	9307	10.820	116,26	9.037	97,1	9.449	102,53	9.688	104,09
	Urbisaglia	2280	3.112	136,49	2.556	112,12	2.760	122,05	2.787	122,24
	TOTALE FUA		41067	77.865	189,6	89.020	216,77	89.964	219,07	94.798

POPOLAZIONE RESIDENTE / CONSUMO DI SUOLO (continua)

FUA	COMUNE	Sup. Comunale (Ha)	Sup. Edificata (Ha)	Indice consumo di suolo (%)	Sup. Edificata (Ha)	Indice consumo di suolo (%)	Sup. Edificata (Ha)	Indice consumo di suolo (%)	Sup. Edificata (Ha)	Indice consumo di suolo (%)
7	Appignano	2270	38,74	1,71	114,01	5,02	163,61	7,21	170,99	7,53
	Corridonia	6202	70,57	1,14	273,7	4,41	359,33	5,79	408,14	6,58
	Macerata	9273	8,80	0,09	728,79	7,86	861,88	9,29	908,21	9,79
	Mogliano	2926	37,63	1,29	91,59	3,13	131,81	4,5	138,55	4,74
	Montecassiano	3299	48,09	1,46	153,52	4,65	226,71	6,87	243,63	7,39
	Petriolo	1563	13,22	0,85	33,83	2,04	48,5	3,1	49,45	3,16
	Polenza	3947	33,25	0,84	128,01	3,24	215,08	5,45	230,63	5,84
	Treia	9307	54,05	0,58	139,25	1,5	255,38	2,74	261,39	2,81
	Urbisaglia	2280	21,92	0,96	57	2,5	84,41	3,7	89,67	3,93
	TOTALE FUA		41067	530,65	1,29	1717,7	4,18	2346,74	5,71	2500,66

SUPERF. EDIFICATA / SUPERF. COMUNALE



Contesto della bassa valle del Chienti è connotato da fortissima crescita demografica e industriale con livelli medio-alti di densità edilizia ed elevatissima specializzazione industriale (distretto delle pelli, cuoio e calzatura).
Contesto del crinale di Macerata è connotato dalla forte individualità urbana di Macerata (da cui consegue la forte specializzazione terziaria e di servizio, un relativo invecchiamento della popolazione, una sostanziale stabilità demografica, e dalla connotazione più industriale di Montelupone e più commerciale di Polenza).

Fonte: Provincia di Macerata - Il Piano Territoriale di Coordinamento



LEGENDA

SISTEMA INFRASTRUTTURALE

- Ferrovia
- Strade Statali
- Strade Provinciali
- Strade Secondarie
- Parcheggi

TESSUTO URBANO

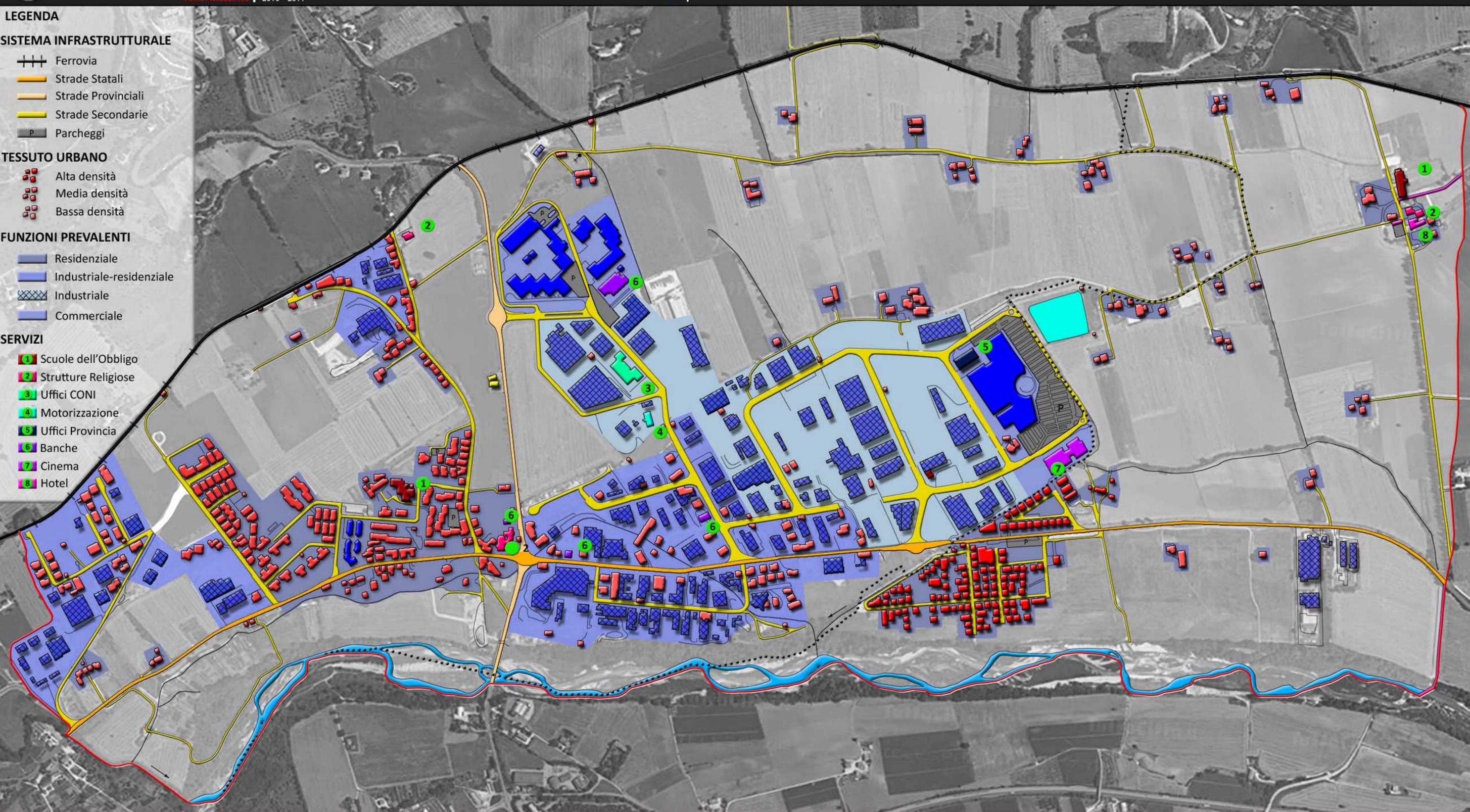
- Alta densità
- Media densità
- Bassa densità

FUNZIONI PREVALENTI

- Residenziale
- Industriale-residenziale
- Industriale
- Commerciale

SERVIZI

- 1 Scuole dell'Obbligo
- 2 Strutture Religiose
- 3 Uffici CONI
- 4 Motorizzazione
- 5 Uffici Provincia
- 6 Banche
- 7 Cinema
- 8 Hotel

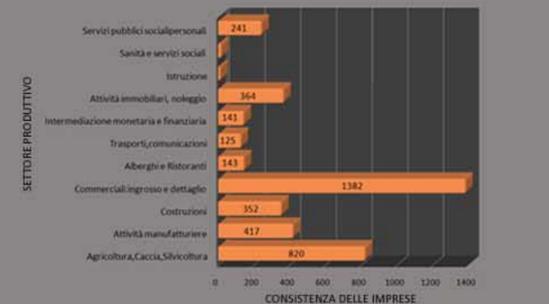


SISTEMA INSEDIATIVO BASSA VALLE DEL CHIENTI

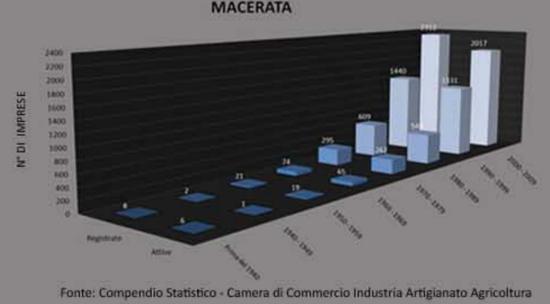
Pur se a partire dall'aggregazione di materiali edilizi differenti, le due aree commerciali di Piediripa e Corridonia, poste ai lati del fiume Chienti, hanno in comune il carattere di chiusura e di intimità rispetto al percorso della strada statale 485, che le lambisce senza servirle direttamente. Ad una scelta differente si osserva che la due anclave si caratterizzano per la diversa offerta merceologica e, soprattutto, per il fatto che a Corridonia la vendita e l'esposizione di prodotti merceologici è spesso legata alla diretta produzione degli stessi, con la diffusione di una tipologia edilizia che compone il tradizionale capannone industriale (luogo di produzione e vendita-esposizione) con una porzione di edilizia residenziale posta ai piani superiori. La griglia stradale regolare che distribuisce gli edifici produttivo-commerciale di Corridonia ritaglia isolati di uguale misura. In essi si insediano attività commerciali e anche servizi pubblici, come nel caso, ad esempio, della chiesa e del campo sportivo adiacente. L'area commerciale di Piediripa propone un'offerta commerciale all'ingrosso, soprattutto nel settore dell'abbigliamento, e si struttura secondo una distribuzione ad albero, con una ramificazione relativamente complessa di strade e parcheggi di differente forma e gerarchia. Entrambe le aree vivono entro la doppia dimensione che la loro localizzazione territoriale induce. Da una parte "periferia" a servizio di Macerata (per il commercio e per alcune determinate attività), dall'altra snodi territoriali di attraversamento, legate quindi alla possibilità di interferire con flussi di lunga o media portata, che utilizzano i servizi commerciali lungo il tragitto. Questa doppia dimensione è una risorsa importante per le due aree e può essere interpretata nell'ottica di un loro ridisegno e integrazione. Il contesto della bassa valle del Chienti è connotato da una fortissima crescita demografica ed industriale con livelli medio-alti di densità edilizia ed elevatissima specializzazione industriale.

Fonte: Provincia di Macerata - Il Piano Territoriale di Coordinamento

SUDDIVISIONE DELLE IMPRESE PER ATTIVITA' ECONOMICHE A MACERATA



EVOLUZIONE DELLE IMPRESE MACERATA



Fonte: Compendio Statistico - Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura



PIANO DEL TRAFFICO



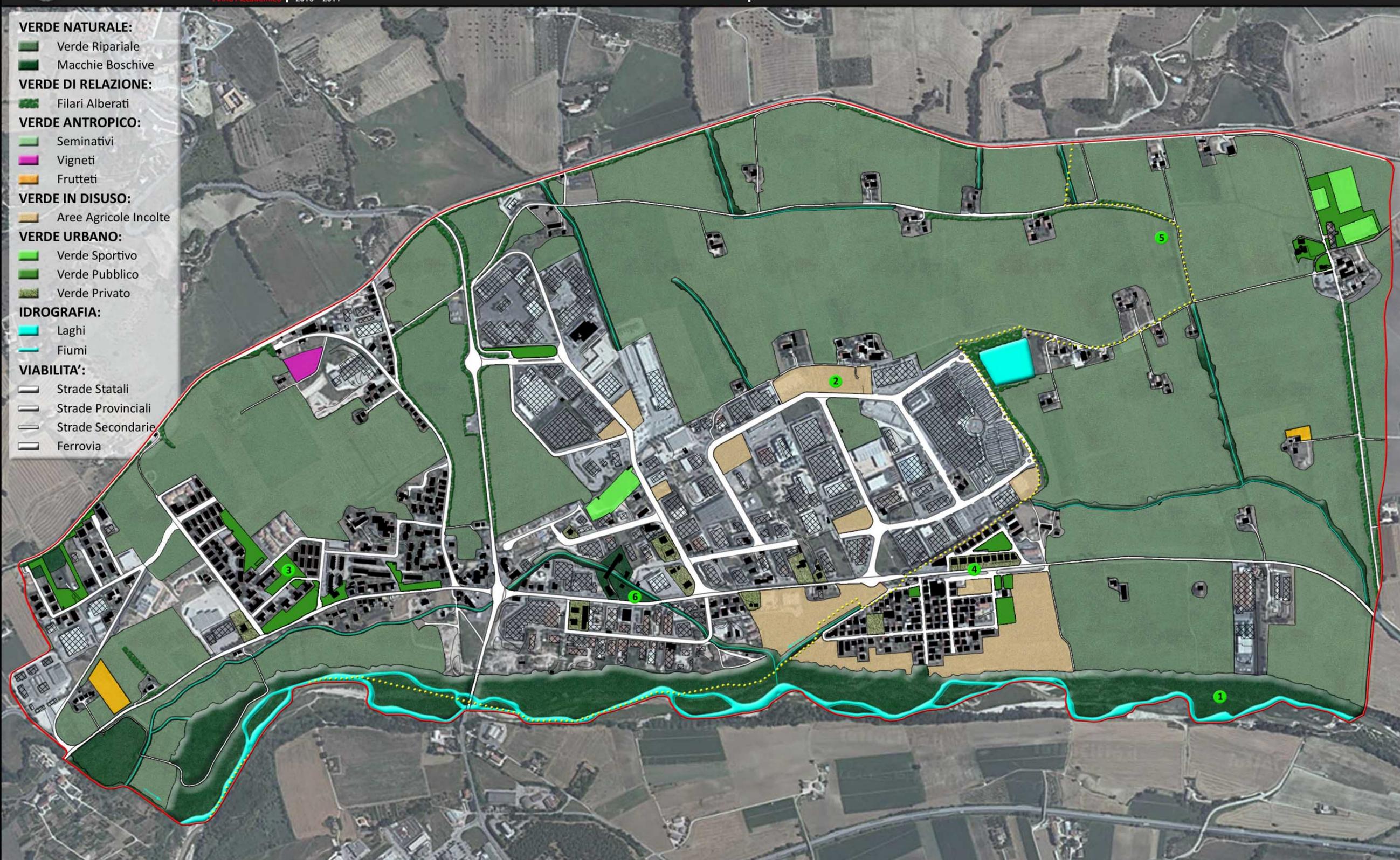
INDICAZIONE SCHEMATICA DEI FLUSSI DI TRAFFICO:

- > 28.000 veicoli/giorno
- da 20.000 a 28.000
- da 10.000 a 20.000
- da 8.000 a 10.000
- da 5.000 a 8.000
- da 3.000 a 5.000
- < 3.000 veicoli/giorno

Fonte: Provincia di Macerata - Il Piano Territoriale di Coordinamento



- VERDE NATURALE:**
- Verde Ripariale
 - Macchie Boschive
- VERDE DI RELAZIONE:**
- Filari Alberati
- VERDE ANTROPICO:**
- Seminativi
 - Vigneti
 - Frutteti
- VERDE IN DISUSO:**
- Aree Agricole Incolte
- VERDE URBANO:**
- Verde Sportivo
 - Verde Pubblico
 - Verde Privato
- IDROGRAFIA:**
- Laghi
 - Fiumi
- VIABILITA':**
- Strade Statali
 - Strade Provinciali
 - Strade Secondarie
 - Ferrovia



SISTEMA AMBIENTALE
Le strutture complesse che costituiscono il sistema ambientale sono state individuate in rapporto alle caratteristiche idrogeo-morfologiche, vegetazionali e alle principali connessioni ecologiche. La connessione interambientale principale della Valle del Chienti costituisce il corridoio ecologico più importante dell'intero sistema ambientale in quanto, mettendo in comunicazione ambienti diversi (dalle aree montane al mare), 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, specie animali, specie vegetali) le connessioni interambientali assicurando la loro vitalità e lo sviluppo ecosistemico; le confluenze tra i corsi d'acqua principali e il reticolo di alimentazione sono connotati da elevata sensibilità ambientale che comportano la necessità di costanti azioni di tutela. Per le connessioni interambientali sono definite le seguenti direttive specifiche: incentivazione delle attività culturali di agricoltura biologica nelle aree agricole periferiche; incentivazione delle attività agricole compatibili e degli impianti legnosi in aree deradate; -manutenzione e riqualificazione dell'alveo

Fonte: Provincia di Macerata - Il Piano Territoriale di Coordinamento

