

Relazione illustrativa

Piano Regolatore Generale

Monte Vidon Corrado

VARIANTE 1

Approvata definitivamente dalla giunta Provinciale con
Deliberazione n° 28 del 27/01/2004

Approvata definitivamente con
Deliberazione del C.C. n° 2 del 06/02/2004 in conformità alla
Deliberazione della Giunta Provinciale

VARIANTE

Anno 2009

Adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale
n°1 del 30/01/2009

Adottata definitivamente con Deliberazione del
Consiglio Comunale n. 17 del 28/04/2009
a seguito delle osservazioni e prescrizioni pervenute
Approvata definitivamente con Deliberazione del
Consiglio Comunale n. 23 del 29/09/2010

Tolentino il 30/09/2010

Piano Regolatore generale

Anno 1997-1999

ADOTTATO dal Comune di Monte Vidon Corrado con delibera C.C. n° 27 del 29.12.1997

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI del Comune di Monte Vidon Corrado con delibera C.C. N° 16 del 20.03.1998

APPROVATO CON prescrizioni dalla Giunta Provinciale con delibera n° 135 DEL 29.03.1999

Osservazioni e prescrizioni accolte dal Comune di Monte Vidon Corrado con delibera C.C. n° 23 del 23.04.1999

APPROVATO DEFINITIVAMENTE dalla Giunta Provinciale con deliberazione n°245 del 09.06.1999 pubblicata sul B.U.R. del 29.07.1999

Variante 1

Anno 2003-2004

adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n° 18 del 27 giugno 2003,

adottata definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n° 28 del 19 settembre 2003,

approvata dalla Giunta Provinciale di Ascoli Piceno con Deliberazione n°28 del 27/01/2004

approvata definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n° 2 del 6 febbraio 2004, in conformità ai rilievi formulati nella Deliberazione dalla Giunta Provinciale n°28 del 27/01/2004

Variante 2

Anno 2009

adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n° 1 del 30 gennaio 2009,

adottata definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 28/04/2009

a seguito delle osservazioni e prescrizioni pervenute,

approvata definitivamente con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 29/09/2010.

IN ROSSO = Modifiche aggiunte in seguito a richiesta integrazioni Provincia Fermo Prot. n. 1991 del 12/08/2009

INDICE

RELAZIONE INTRODUTTIVA	4
VARIAZIONI 1, 2, 6, 7, 9, 12, 13, 14, 15, 16, 21, 22, 26, 27, 28, 29, 30 - PASSAGGIO DA ZONA DI COMPLETAMENTO A ZONA AGRICOLA	5
VARIAZIONE 1 - CAPRICCIO LARCIANO – DA ZONA DI COMPLETAMENTO A ZONA AGRICOLA	5
VARIAZIONE 2 -CAPRICCIO LARCIANO – DA ZONA DI COMPLETAMENTO A ZONA AGRICOLA	5
VARIAZIONE 6 - CASE MARINARO – DA ZONA DI COMPLETAMENTO A ZONA AGRICOLA	5
VARIAZIONE 7 - CASE CORRADINI – DA ZONA DI COMPLETAMENTO A ZONA AGRICOLA	5
VARIAZIONE 9 – LARCIANO-MARINARO – DA ZONA DI COMPLETAMENTO A ZONA AGRICOLA	5
VARIAZIONE 12 – VIA CONCI - DA ZONA DI COMPLETAMENTO A ZONA AGRICOLA	5
VARIAZIONE 13 – VIA CONCI - DA ZONA DI COMPLETAMENTO A ZONA AGRICOLA	5
VARIAZIONE 14 – VIA CONCI - DA ZONA DI COMPLETAMENTO A ZONA AGRICOLA	5
VARIAZIONE 15 – VIA FIORI FANTASTICI - DA ZONA DI COMPLETAMENTO A ZONA AGRICOLA.....	5
VARIAZIONE 16 – VIA FIORI FANTASTICI - DA ZONA DI COMPLETAMENTO A ZONA AGRICOLA.....	6
VARIAZIONE 21 – VIA VALLE MARINA - DA ZONA DI COMPLETAMENTO A ZONA AGRICOLA.....	6
VARIAZIONE 22 – ZONA CIMITERO – DA ZONA DI COMPLETAMENTO A ZONA AGRICOLA	6
VARIAZIONE 26 – MORGÀ – DA ZONA DI COMPLETAMENTO A ZONA AGRICOLA	6
VARIAZIONE 27 – S. PIETRO - DA ZONA DI COMPLETAMENTO A ZONA AGRICOLA.....	6
VARIAZIONE 28 – S. PIETRO - DA ZONA DI COMPLETAMENTO A ZONA AGRICOLA.....	6
VARIAZIONE 29 – S. PIETRO - DA ZONA DI COMPLETAMENTO A ZONA AGRICOLA.....	6
VARIAZIONE 30 – S. PIETRO - DA ZONA DI COMPLETAMENTO A ZONA AGRICOLA.....	6
VARIAZIONI 3, 4 - PASSAGGIO DA ZONA ATTIVITA’ PRODUTTIVE A ZONA AGRICOLA	7
VARIAZIONE 3 - CAPRICCIO LARCIANO – DA ZONA INSEDIAMENTI PRODUTTIVI A ZONA AGRICOLA	7
VARIAZIONE 4 - CAPRICCIO LARCIANO – DA ZONA INSEDIAMENTI PRODUTTIVI A ZONA AGRICOLA	7
ALTRE VARIAZIONI PROPOSTE	7
VARIAZIONE 5 - LARCIANO – MINIMO AMPLIAMENTO ZONA DI COMPLETAMENTO	7
VARIAZIONE 8 – LARCIANO – RIDUZIONE ZONA INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	7
VARIAZIONE 10 – PEEP LARCIANO MARINARO – NUOVA ZONA DI ESPANSIONE.....	8
VARIAZIONE 11 – VIA CONCI – MINIMO AMPLIAMENTO ZONA DI COMPLETAMENTO	9
VARIAZIONE 17 – LOTTIZZ. MONTEVIDONCORRADO CAPOLUOGO – DA ZONA DI ESPANSIONE A COMPLETAMENTO	10
VARIAZIONE 18 – PARCHEGGIO BAR ANGELI RIBELLI - DA ZONA DI COMPLETAMENTO AD ATTREZZATURE PUBBLICHE	11
VARIAZIONE 19 – VIA OBERDAN – AMPLIAMENTO ZONA DI COMPLETAMENTO VINCENZI	11
VARIAZIONE 20 – LOTTIZZAZIONE A MVC CAPOLUOGO (F & G) – VARIAZIONE INDICE DI FABBRICABILITÀ.....	12
VARIAZIONE 23 – GIUGGIOLI DISTACCO DALLA S.P. – CORREZIONE.....	13
VARIAZIONE 24 – MORGÀ – RIDIMENSIONAMENTO ZONA B SILENZI GIUSEPPE	13
VARIAZIONE 25 – PEEP MORGÀ - DA ZONA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE A ZONA AGRICOLA.....	13
VARIAZIONE 31 – S. PIETRO – DA ZONA ATTIVITÀ PRODUTTIVE A COMPLETAMENTO E AGRICOLA	13
VARIAZIONI AL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE	14
VARIAZIONE 32 – R.E.C. – SPESSORI MURI E SOLAI	14
VARIAZIONE 33 – R.E.C. – PORTICATI AD USO PRIVATO.....	14
VARIAZIONE 34 – R.E.C. – MODALITÀ DI CALCOLO VOLUMI INTERRATI E SEMINTERRATI	14
VARIAZIONE 35 -OSSERVAZIONE 1 – PROT. 744 DEL 03/04/2009 - GISMONDI FRANCESCO E NAZZARENO	15
VARIAZIONI 36, 37, 38 PRESCRIZIONE PROVINCIA ASCOLI PICENO – SERVIZIO VIABILITA’ – PROT. 795 DEL 09/04/2009.....	15

RELAZIONE INTRODUTTIVA

Il PRG del Comune di Monte Vidon Corrado è stato adottato con Delibera del C.C. n. 27 in data 29 dicembre 1997 e definitivamente approvato con Deliberazione della Giunta Provinciale n. 245 del 9 giugno 1999, pubblicata sul BUR del 29 luglio 1999.

La Variante 1 al PRG è stata adottata con Deliberazione del C.C. n. 18 in data 27 giugno 2003, adottata definitivamente con Deliberazione del C.C. n. 28 del 19 settembre 2003, approvata dalla Giunta Provinciale di Ascoli Piceno con Deliberazione n. 28 del 27 gennaio 2004 e definitivamente approvata con Deliberazione del C.C. n. 2 del 6 febbraio 2004.

A cinque anni dalla definitiva approvazione del Piano sono emerse nuove esigenze ed è necessario apportare circa 30 piccole modifiche puntuali, che non incidono sulla complessiva organizzazione del Piano Regolatore Generale.

Ciascuna variazione viene illustrata in dettaglio nella seguente relazione, evidenziando le aree soggette a modifiche di zonizzazione e di normativa, la presenza di eventuali ambiti di tutela e di rischio idrogeologico e le conclusioni delle indagini geologiche.

Per ogni variazione vengono quindi allegate le seguenti tavole grafiche:

- strumento urbanistico vigente;
- variante proposta;
- sovrapposizione della variante alla carta degli ambiti di tutela;
- sovrapposizione della variante al PAI del 2004, Piano di Assetto Idrogeologico.

La Variante nel suo complesso è in conformità al PPAR vigente e non sono previste modifiche significative agli ambiti di tutela generali.

I progetti urbanistici di dettaglio allegati alle Variazioni N.8 Larciano e N.10 Larciano-Marinaro, indicano un possibile schema attuativo, non vincolante; il piano attuativo può modificare la dimensione e la dislocazione degli spazi di verde pubblico e delle aree all'interno delle quali dovranno essere concentrate le volumetrie realizzabili, nel rispetto della dotazione minima di spazi a verde pubblico fissata nella tabella riassuntiva.

Sono state ricalcolate tutte le superfici per ogni zona in cui viene proposta una variazione e il bilancio globale per il territorio comunale è in netta diminuzione di tutte le zone edificabili, come mostrato nelle allegate tabelle di calcolo.

È stata anche riportata la verifica dell'avvenuto utilizzo per almeno il 70% delle vigenti previsioni urbanistiche, articolata per tipologia di zona, come specificato nel PTCP.

Si specifica che tale variante al Piano Regolatore Generale non è soggetta a VAS in quanto non determina incrementi di carico urbanistico, come indicato dall'art. 1.3 comma 8 (pag 12) delle Linee Guida Regionali per la Valutazione Ambientale Strategica della Regione Marche ai sensi dell'art. 20 della LR 6/2007. Si precisa che negli elaborati presentati per l'adozione erano contenuti degli errori nel calcolo dei volumi. Si riporta pertanto in allegato alla presente l'elaborato corretto.

Infine si propongono tre modifiche al Regolamento Edilizio Comunale.

Sono state inserite anche le osservazioni pervenute al Comune e la prescrizione da parte del Servizio Viabilità della Provincia di Ascoli Piceno.

L'ELENCO DELLE VARIAZIONI E' STATO AGGIORNATO ALLA DEFINITIVA APPROVAZIONE, CON LE INDICAZIONI E PRESCRIZIONI DEL DGP N. 193 DEL 06/08/2010

VARIAZIONI 1, 2, 6, 7, 9, 12, 13, 14, 15, 16, 21, 22, 26, 27, 28, 29, 30 - PASSAGGIO DA ZONA DI COMPLETAMENTO A ZONA AGRICOLA

La variante al Piano Regolatore Comunale contiene molte variazioni puntuali che riguardano aree di completamento B che si vorrebbe riportare a zona agricola E. Si tratta di aree che non hanno nessuna possibilità futura di essere edificate.

La maggior parte delle variazioni proposte riguarda la trasformazione di zone B, C, D in zone E agricole. La necessità di tale modifica del PRG vigente è emersa sulla base di richieste pervenute all'amministrazione comunale da parte dei cittadini proprietari di tali aree in conseguenza dell'applicazione della tassazione ICI sulle aree fabbricabili. Si è ritenuto di accettare tali richieste in quando trattasi di aree con nessuna possibilità futura di essere edificate.

VARIAZIONE 1 - CAPRICCIO LARCIANO – da zona di completamento a zona agricola

Nel vigente strumento urbanistico: – Zona B₀/ 1.1.1 di completamento

Diventa: - Zona E agricola

VARIAZIONE 2 -CAPRICCIO LARCIANO – da zona di completamento a zona agricola

Nel vigente strumento urbanistico: – Zona B₀/ 3.1 di completamento

Diventa: - Zona E agricola

VARIAZIONE 6 - CASE MARINARO – da zona di completamento a zona agricola

Nel vigente strumento urbanistico: – Zona B₁/19 di completamento

Diventa: - Zona E agricola

VARIAZIONE 7 - CASE CORRADINI – da zona di completamento a zona agricola

Nel vigente strumento urbanistico: – Zone B₁/ 22 e B₁/ 23 di completamento

Diventa: - Zona E agricola

VARIAZIONE 9 – LARCIANO-MARINARO – da zona di completamento a zona agricola

Nel vigente strumento urbanistico: – Zona B₀/ 15.4 di completamento

Diventa: - Zona E agricola

VARIAZIONE 12 – VIA CONCI - da zona di completamento a zona agricola

Nel vigente strumento urbanistico: – Zona B₀/ 6.0 di completamento

Diventa: - Zona E agricola

VARIAZIONE 13 – VIA CONCI - da zona di completamento a zona agricola

Nel vigente strumento urbanistico: – Zona B₀/ 7.0 di completamento

Diventa: - Zona E agricola

VARIAZIONE 14 – VIA CONCI - da zona di completamento a zona agricola

Nel vigente strumento urbanistico: – Zona B₀/ 7.0 di completamento

Diventa: - Zona E agricola

VARIAZIONE 15 – VIA FIORI FANTASTICI - da zona di completamento a zona agricola

Nel vigente strumento urbanistico: – Zona B₀/ 11.1 di completamento

Diventa: - Zona E agricola

L'ATTUAZIONE DELLE AREE E' SUBORDINATA ALL'APPLICAZIONE DELL'ART. 12 DELLE NTA DEL PAI REGIONALE

VARIAZIONE 16 – VIA FIORI FANTASTICI - da zona di completamento a zona agricola

Nel vigente strumento urbanistico: – Zona B₀/ 11.1 di completamento

Diventa: - Zona E agricola

L'ATTUAZIONE DELLE AREE E' SUBORDINATA ALL'APPLICAZIONE DELL'ART. 12 DELLE NTA DEL PAI REGIONALE

VARIAZIONE 21 – VIA VALLE MARINA - da zona di completamento a zona agricola

Nel vigente strumento urbanistico: – Zona B₀/ 13.0 di completamento

Diventa: - Zona E agricola

VARIAZIONE 22 – ZONA CIMITERO – da zona di completamento a zona agricola

Nel vigente strumento urbanistico: – Zona B₀/ 30 di completamento

Diventa: - Zona E agricola

VARIAZIONE 26 – MORGA – da zona di completamento a zona agricola

Nel vigente strumento urbanistico: – Zona B₁/ 35 di completamento

Diventa: - Zona E agricola

VARIAZIONE 27 – S. PIETRO - da zona di completamento a zona agricola

Nel vigente strumento urbanistico: – Zona B₀/ 15.2 di completamento

Diventa: - Zona E agricola

L'ATTUAZIONE DELLE AREE E' SUBORDINATA ALL'APPLICAZIONE DELL'ART. 12 DELLE NTA DEL PAI REGIONALE

VARIAZIONE 28 – S. PIETRO - da zona di completamento a zona agricola

Nel vigente strumento urbanistico: – Zona B₀/ 16.1 di completamento

Diventa: - Zona E agricola

VARIAZIONE 29 – S. PIETRO - da zona di completamento a zona agricola

Nel vigente strumento urbanistico: – Zona B₀/ 16.1 di completamento

Diventa: - Zona E agricola

L'ATTUAZIONE DELLE AREE E' SUBORDINATA ALL'APPLICAZIONE DELL'ART. 12 DELLE NTA DEL PAI REGIONALE

VARIAZIONE 30 – S. PIETRO - da zona di completamento a zona agricola

Nel vigente strumento urbanistico: – Zona B₀/ 18.0 di completamento

Diventa: - Zona E agricola

VARIAZIONI 3, 4 - PASSAGGIO DA ZONA ATTIVITA' PRODUTTIVE A ZONA AGRICOLA

La variante al Piano Regolatore Comunale contiene molte variazioni puntuali che riguardano aree per attività produttive che si vorrebbero riportare a zona agricola. Si tratta di aree che non hanno nessuna possibilità futura di essere edificate. Fino ad oggi non ci sono state grandi richieste di zone per insediamenti produttivi.

VARIAZIONE 3 - CAPRICCIO LARCIANO – da zona insediamenti produttivi a zona agricola

Nel vigente strumento urbanistico: – Zona D₂/ 1.0

Diventa: - Zona E agricola

L'ATTUAZIONE DELLE AREE E' SUBORDINATA ALL'APPLICAZIONE DELL'ART. 12 DELLE NTA DEL PAI REGIONALE

VARIAZIONE 4 - CAPRICCIO LARCIANO – da zona insediamenti produttivi a zona agricola

Nel vigente strumento urbanistico: – Zona D₂/ 1.0

Diventa: - Zona E agricola

L'ATTUAZIONE DELLE AREE E' SUBORDINATA ALL'APPLICAZIONE DELL'ART. 12 DELLE NTA DEL PAI REGIONALE

ALTRE VARIAZIONI PROPOSTE

VARIAZIONE 5 - LARCIANO – minimo ampliamento zona di completamento

STRALCIATA E RICONDOTTA ALLA DESTINAZIONE URBANISTICA PRECEDENTE

VARIAZIONE 8 – LARCIANO – riduzione zona insediamenti produttivi

Nel vigente strumento urbanistico: – Zona D₅/ 9 attività terziarie

Diventa in parte: - Zona E agricola

Si prevede di ridurre della metà la zona edificabile della Lottizzazione Privata Larciano, presente nello strumento urbanistico vigente. Si prevede di stralciare l'area che più lontana dalla strada, area peraltro in parte instabile dal punto di vista geologico. L'edificazione ricadrà nelle aree contigue alla strada e il verde si situerà nella zona retrostante. La contiguità con il verde e i parcheggi della limitrofa lottizzazione esistente "Il Poggio del Sole" consentirà un organico disegno delle opere di urbanizzazione.

Si allega un'ipotesi di schema di lottizzazione per la zona non vincolante.

Le Norme Tecniche di Attuazione della Zona D₅ restano invariate.

VARIAZIONE 10 – PEEP LARCIANO MARINARO – nuova zona di espansione

Nel vigente strumento urbanistico: – Zona E

Diventa: - Zona C₂/ 2.2 di espansione residenziale

Il Piano di fabbricazione degli anni '70 prevedeva la realizzazione di un'area estesa fino alla collina, secondo un progetto ambizioso denominato "Poggio del Sole", che si riporta in allegato.

Una parte di tale area nell'approvazione del PRG fu stralciata in quanto il Comune non riusciva a trovare accordi con i proprietari per l'acquisizione dell'area e pertanto si preferì realizzare un insediamento nella zona PEEP Vallemarina, in un'area gravitante verso la vallata del Comune di Falerone. Il Peep Vallemarina si rivelò nel tempo di difficile attuazione sia per l'elevata pendenza del terreno in un territorio franoso, sia per l'isolamento della zona rispetto ad altre aree già edificate del Comune. Infatti con la presente variante si propone anche lo stralcio della parte non attuata della zona PEEP Vallemarina.

L'area in oggetto invece presenta una vocazione molto più spiccata all'edificazione residenziale essendo situata in una zona già dotata della maggior parte delle Opere di Urbanizzazione, in parte edificata e non presentando l'area alcun problema di instabilità dal punto di vista geologico.

L'edificazione andrà a ricadere interamente al di fuori della fascia di tutela di strada panoramica, come meglio illustrato dallo schema di lottizzazione allegato.

Si chiede quindi l'inserimento della zona di espansione in oggetto alla luce anche del fatto che il Comune ha già raggiunto un preliminare di accordo con la ditta proprietaria dell'area per il piano attuativo.

Come si evince dalle tabelle allegate, l'attuazione del 70 % delle previsioni urbanistiche è verificata quindi si ritiene di proporre tale variazione al PRG vigente in quanto trattasi di un'area molto vicina al centro storico con buone possibilità di edificazione, diversamente dalle aree C di espansione (Centro storico e valle marina) che vengono stralciate con la presente variante.

Si precisa inoltre che, come illustrato nella tavola di dettaglio allegata, si è avuto l'accortezza di destinare a verde pubblico tutta la fascia panoramica ricadente nel lotto.

STRALCIATO IL LOTTO 11 (GISMONDI) PER INCOMPATIBILITA' DAL PUNTO DI VISTA GEOLOGICO.



VARIAZIONE 11 – VIA CONCI – minimo ampliamento zona di completamento

Nel vigente strumento urbanistico: – Zona agricola E

Diventa: - Zona B₀/ 6.0 di completamento

Si propone un minimo ampliamento di una zona di completamento esistente al fine di rettificare il confine di un lotto esistente.

Si allega la verifica dei requisiti di cui al DM 1444/68. Si precisa che attualmente nel lotto è presente un fabbricato e che l'eventuale ampliamento verrà realizzato in posizione arretrata e ad una quota più bassa.

L'AMPLIAMENTO E' DA CLASSIFICARE COME ZONA INEDIFICABILE; PUO' ESSERE CONSENTITO DI UTILIZZARE L'INDICE FONDIARIO PRESCRIVENDO DI EDIFICARE SOLO SULLA PORZIONE DI "ZONA B0/6.0" ESISTENTE



VARIAZIONE 17 – LOTTIZZ. MONTEVIDONCORRADO CAPOLUOGO – da zona di espansione a completamento

Nel vigente strumento urbanistico: – Zona C₁/ 3.1

Diventa: - Zona B₀/ 11.3 di completamento

Si propone di modificare una zona di espansione residenziale che nel tempo si è rivelata di difficile attuazione. Si ritiene che l'intervento diretto possa essere maggiormente realizzabile tenendo conto della presenza del Comune tra i proprietari dell'area e del fatto che l'amministrazione comunale ha da tempo necessità di realizzare attrezzature a completamento della Piazza Amalasuunta adiacente.

Si allega la verifica degli indici di densità territoriale e rapporto di copertura.



VARIAZIONE 18 – PARCHEGGIO BAR ANGELI RIBELLI - da zona di completamento ad attrezzature pubbliche

Nel vigente strumento urbanistico: – Zona B₀/ 10.0 di completamento

Diventa: - Zona F₄/ 1 attrezzature pubbliche

Si propone di adeguare il PRG alla situazione di fatto, in quanto il parcheggio è stato da molto tempo utilizzato come parcheggio pubblico in una zona centrale che necessita di spazi di sosta sia per la presenza del bar sia per la vicinanza con la Piazza pedonale Amalasanuta.

VARIAZIONE 19 – VIA OBERDAN – ampliamento zona di completamento Vincenzi

Nel vigente strumento urbanistico: – Zona E agricola

Diventa: - Zona B₀/ 9.2 di completamento

Si propone un minimo ampliamento di una zona di completamento esistente al fine di rettificare il confine di un lotto esistente. Si allega la verifica degli indici di densità territoriale e rapporto di copertura.

L'AMPLIAMENTO E' DA CLASSIFICARE COME ZONA INEDIFICABILE; PUO' ESSERE CONSENTITO DI UTILIZZARE L'INDICE FONDARIO PRESCRIVENDO DI EDIFICARE SOLO SULLA PORZIONE DI "ZONA B0/9.2" ESISTENTE



VARIAZIONE 20 – LOTTIZZAZIONE A MVC CAPOLUOGO (F & G) – variazione indice di fabbricabilità

Nel vigente strumento urbanistico: – Zona D₁/ 2.0 attività produttive

Diventa: - Zona D₄/ 2.0 attività produttive

La zona ha un indice riferito al volume riferito alla densità edilizia ($I_f=2mc/mq$) che scarsamente si adatta agli insediamenti produttivi.

Si propone di introdurre lo stesso indice di utilizzazione fondiaria della zona D₄ Vallemarina $I_f=0,6mq/mq$.

Si allega la verifica dell'attuazione del 70% delle previsioni urbanistiche per le zone D .

Si precisa che tale variazione intende sanare una situazione di fatto, con una volumetria eccedente situata nella zona a monte del lotto, tra l'edificio e il lotto sovrastante. Tale fabbricato artigianale è preesistente allo strumento urbanistico vigente ed anche al Pdf.



VARIAZIONE 23 – GIUGGIOLI DISTACCO DALLA S.P. – correzione

Nel vigente strumento urbanistico: – Zona D₄ / 9 attività produttive

Diventa: - Zona E agricola

Si tratta di stralciare dalla zona attività produttive una porzione di proprietà della Provincia a fregio della Strada Provinciale.

VARIAZIONE 24 – MORGA – ridimensionamento zona B SILENZI GIUSEPPE

STRALCIATA E RICONDOTTA ALLA DESTINAZIONE URBANISTICA PRECEDENTE

VARIAZIONE 25 – PEEP MORGA - da zona di espansione residenziale a zona agricola

Nel vigente strumento urbanistico: – Zona C₄/ 5.0 di espansione

Diventa: - Zona E agricola

Nell’ottica generale di ridimensionare le aree di espansione residenziale si propone di stralciare un’area edificabile non ancora attuata, e di difficile attuazione, a favore della variazione illustrata al punto 10.

VARIAZIONE 31 – S. PIETRO – da zona attività produttive a completamento e agricola

STRALCIATA E RICONDOTTA ALLA DESTINAZIONE URBANISTICA PRECEDENTE

VARIAZIONI AL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

VARIAZIONE 32 – R.E.C. – Spessori muri e solai

Si propone di modificare il comma d) Volume del “Titolo III - Indici e parametri edilizi e urbanistici” in modo tale da svincolare lo spessore dei muri perimetrali e dei solai dal calcolo delle volumetria dell’edificio e disincentivare la realizzazione di murature e solai troppo sottili e con conseguenti scarse prestazioni termiche e acustiche.

Si riporta la descrizione da sostituire a quella in vigore per la definizione di Volume:

“Dal calcolo del volume sono esclusi, oltre ai volumi tecnici in copertura, le strutture perimetrali, portanti e non, nonché i tamponamenti orizzontali ed i solai intermedi di spessore complessivo, comprese le sovrastrutture, superiore a cm 30 e per la sola parte eccedente i 30 cm, fino ad un massimo di ulteriori cm 25 per gli elementi verticali e di copertura e di ulteriori cm 15 per gli elementi orizzontali, quando tali maggiori spessori risultino necessari ai fini della coibentazione termica ed acustica nonché per incrementare l’inerzia termica degli edifici e siano giustificati da puntuali verifiche effettuate da tecnici abilitati e depositate all’atto della presentazione della domanda di permesso di costruire o della denuncia di inizio attività.”

VARIAZIONE 33 – R.E.C. – Porticati ad uso privato

Si propone di modificare la definizione di porticati nel comma c) Superficie utile lorda (SUL) del “Titolo III - Indici e parametri edilizi e urbanistici” in modo tale da consentire la costruzione di porticati purché non eccedano il 30% della superficie coperta dell’edificio.

Si riporta la descrizione da sostituire a quella in vigore per la definizione di Superficie Utile Lorda:

“E’ la somma delle superfici lorde di ciascun piano dell’edificio, comprese entro il perimetro esterno delle murature, includendo "bow-window", scale e ballatoi di accesso chiusi o delimitati da pareti esterne continue o strutture puntiformi, vani ascensori e montacarichi, con esclusione dei soli volumi tecnici sul piano di copertura.

Contribuiscono al calcolo della superficie utile lorda le logge aperte che nel complesso eccedano il 30% della SC (superficie coperta), come definita alla successiva lettera i), riferita al piano terra, compreso scale di accesso chiuse o delimitate da pareti esterne continue, vani ascensori e montacarichi esterni.”

VARIAZIONE 34 – R.E.C. – Modalità di calcolo volumi interrati e seminterrati

Si propone di introdurre una modalità di calcolo dei volumi interrati più precisa, che tenga conto delle sistemazioni esterne e imponga un miglior studio della collocazione dell’edificio sui terreni a forte acclività, che caratterizzano il territorio di Monte Vidon Corrado.

Si riporta la descrizione da sostituire a quella in vigore per la definizione di Volume:

comma d) Volume del “Titolo III - Indici e parametri edilizi e urbanistici”

“Per i piani seminterrati (come definiti alla successiva lettera u) il volume si calcola moltiplicando la superficie utile lorda di ogni piano per un’altezza media pari al rapporto tra la somma delle superfici delle pareti laterali fuori terra ed il perimetro di piano. “

VARIAZIONE 35 -OSSERVAZIONE 1 – Prot. 744 del 03/04/2009 - GISMONDI FRANCESCO E NAZZARENO

L'osservazione riguarda la VARIAZIONE 10 – PEEP LARCIANO MARINARO e richiede che venga inserita nella nuova zona di espansione anche un'area dei proprietà dei richiedenti, di circa mq 2400 (ml. 40 x 60).

L'area che si richiede di inserire si trova sul versante ovest della collina di Marinaro e presenta una pendenza crescente, fino al limite, indicato nelle tavole degli AMBITI DI TUTELA, dell'area di versante con pendenza superiore al 30%.

Il parere del progettista della Variante è che l'osservazione possa essere accolta, per la parte con pendenza inferiore al 30%, e cioè per una profondità di ml. 28. Si propone quindi di aggiungere alla zona di espansione un' area di circa mq 1680. (ml. 28 x 60) , come indicato nelle tavola allegata. Si allega anche lo schema di lottizzazione modificato con l'inserimento di questo nuovo lotto.

STRALCIATA - VEDI VARIAZIONE 10

VARIAZIONI 36, 37, 38 PRESCRIZIONE PROVINCIA ASCOLI PICENO – SERVIZIO VIABILITA' – Prot. 795 del 09/04/2009

La prescrizione riguarda in generale le scarpate e le pertinenze stradali, da escludere da qualsiasi zonizzazione, e le distanze della edificazione dalle Strade Provinciali, che non debbono essere inferiori a ml. 20,00.

In particolare riguarda le zonizzazioni D5 e C2 in Contrada Marinaro, oggetto della VARIAZIONE n.8 E VARIAZIONE n. 10, e la zonizzazione D4/9 in Contrada Morga oggetto della variazione n.23.

Il parere del progettista della Variante è che tale prescrizione debba essere seguita, nelle zonizzazioni oggetto della presente variante. Si allegano le tavole modificate.

ACCOLTA

Tolentino, li 30 settembre 2010

Architetto Isabella Tonnarelli