

AL SINDACO DEL COMUNE DI
MONTALTO DELLE MARCHE
Al Responsabile del Settore Tecnico
Area tecnica – Ufficio tecnico
Piazza Umberto I, n. 12
63068 MONTALTO DELLE MARCHE (AP)

OGGETTO: Istanza di Variante al Piano Regolatore Generale

Nominativo del richiedente	Matteo Marilungo
nato a	Fermo prov. FM il 06-11-1987
residente a	Montalto delle Marche CAP 63068
in via	Giovanni Amadio n. 15
telefono	329 8516345
codice fiscale	MRLMTT87S06D542G
in qualità di	Proprietario
del lotto sito a	Montalto delle Marche
ubicazione	Contrada Lago
in zona di PRG	Zona B e Zona C2

RIVOLGE ISTANZA DI VARIANTE

al Piano Regolatore Generale, relativamente al lotto distinto in catasto come segue:

sez.	foglio	11	mapp. o p.c.n.	404 - 406	sub.
ubicato in via/piazza			Contrada Lago	n°	

per **Possibilità di stralcio di porzione dei lotti edificabili, di proprietà del richiedente, attualmente compresi all'interno della Zona "C2" di Espansione – art. 24 delle NTA del PRG – e riclassificazione degli stessi in zona omogenea "B" di Completamento art. 22.**

come indicato negli elaborati allegati.

Allegati:

- copia documenti identità
- copia del titolo di proprietà;
- All.1_relazione tecnica;
- All.2_stralcio estratto tavola di zonizzazione 8a PRG vigente;
- All.3_stralcio estratto tavola di zonizzazione 8° del PRG proposta di variante;
- All.4_stralcio catastale;
- All.5_verifica di compatibilità idraulica;

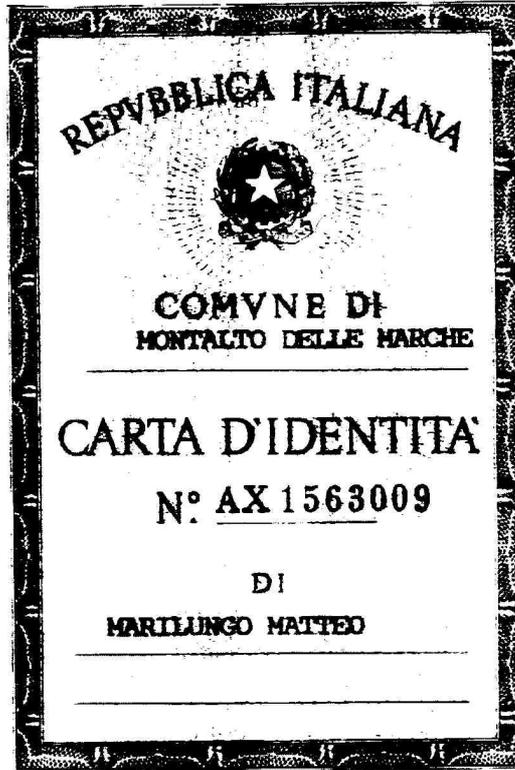
Con Osservanza
Montalto delle Marche, li 26/04/2019

Matteo Marilungo



Scadenza : 06-11-2026

AX1563009



Cognome **MARILUNGO**
 Nome **MATTEO**
 nato il **06-11-1987**
 atto n. **690** al **A** **1987**
 a **FERMO**
 Cittadinanza **Italiana**
 Residenza **MONTALTO DELLE MARCHE (AP)**
 Via **LE AMADIO GIOVANNI 15 1.2**
 Stato civile _____
 Professione _____

CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI

Statura **169**
 Capelli **Castani**
 Occhi **Azzurri**
 Segni particolari _____



Firma del titolare *Matteo Matteo*
MONTALTO DELLE MARCHE **20-02-2016**

Impresa delizio indice sinistro **IL SINDACO**
FORNITORE DIRETTIVO
Matteo Matteo

Istanza di Variante al Piano Regolatore Generale

Possibilità di stralcio di porzione dei lotti edificabili, di proprietà del richiedente, attualmente compresi all'interno della Zona "C2" di Espansione – art. 24 delle NTA del PRG 5 – e riclassificazione degli stessi in zona omogenea "B" di Completamento art. 22.

All.1_Relazione Tecnica

All.2_stralcio estratto "tavola di zonizzazione 8a" del PRG vigente

All.3_stralcio estratto "tavola di zonizzazione 8a" del PRG proposta di variante

All.4_Stalcio catastale

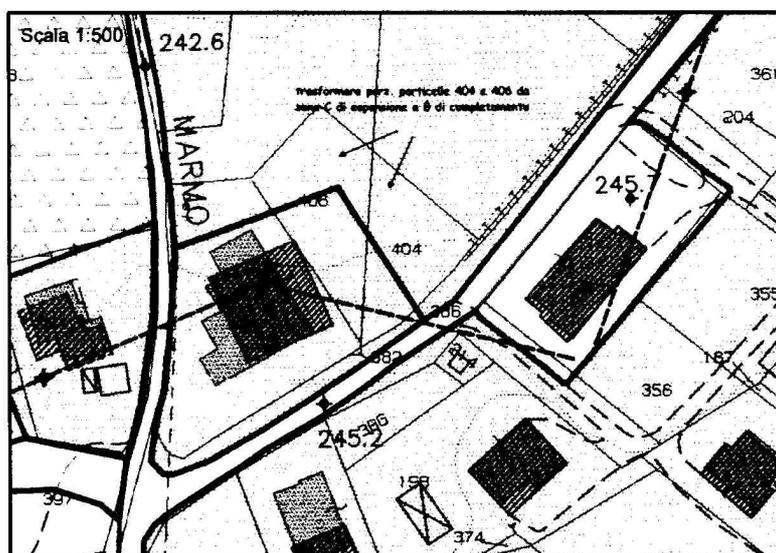
All.5_Verifica di Compatibilità Idraulica

Oggetto: Richiesta stralcio di porzione dei lotti edificabili, di proprietà del richiedente, attualmente ricadenti all'interno della Zona "C2" di Espansione – art. 24 delle NTA del PRG – e riclassificazione degli stessi in Zona omogenea "B" di Completamento art. 22 delle NTA del PRG.

1. Premessa

Il sottoscritto Arch. Davide Ottaviani, iscritto regolarmente all'Ordine degli Architetti Paesaggisti e Pianificatori della Provincia di Ascoli Piceno al n. 491, con studio sito in Grottammare in Via Leonardo da Vinci, n. 33, veniva incaricato dal Sig. Matteo Marilungo, in qualità proprietario dei lotti ubicati in località Madonna del Lago, su Contrada Lago ed identificati al catasto terreni al Fg. 11, mapp. 404 e 406, di richiedere lo stralcio di porzione dei lotti edificabili, di sua proprietà ed attualmente ricadenti nella Zona omogenea "C2" di Espansione - art. 24 delle NTA del PRG 5 - al fine di poter riclassificare gli stessi in Zona omogenea "B" di Completamento - art. 22 delle NTA del PRG. Si tratta di un modestissimo incremento della zona di completamento preesistente, per una superficie di 540,00 mq circa, determinato dall'esigenza di far coincidere il limite della zona di completamento con quello delle particelle catastali di proprietà e della situazione fisica e morfologica reale delle aree in oggetto.

La motivazione della richiesta di riclassificazione della porzione di particelle ricadenti in zona omogenea "C2" è dovuta sostanzialmente a due ragionamenti: il primo legato al fatto che le due particelle di proprietà del Sig. Marilungo, ricadono in due zone urbanistiche differenti, in particolare, parte delle particelle 404 e 406 (superficie 434,00 mq circa) ricade attualmente in zona omogenea "B di completamento" edificabile per intervento edilizio diretto, e parte delle stesse particelle (superficie 540,00 mq circa) ricade in zona omogenea "C2 di espansione", con obbligo di Piano Attuativo propedeutico all'edificazione, di iniziativa pubblica o privata, rendendo di fatto impossibile poter costruire sui lotti di proprietà la propria casa; il secondo è riconducibile al fatto che le porzioni di proprietà ricadenti nella zona omogenea "B di completamento" risultano inutilizzabili sia per rispetto delle distanze da confine sia per rispetto delle distanze da strade.



Sovrapposizione PRG con Particelle catastali

2. Descrizione dell'area di intervento

Le aree oggetto della presente richiesta sono ubicate nella porzione nord-ovest del territorio Comunale di Montalto delle Marche ed attualmente occupate da incolto (probabile fase di riposo di coltura a seminativo), e sono caratterizzate dall'assenza di elementi di connessione biologica; sono inoltre pressoché assenti elementi diffusi come querce camporili, ulivi secolari ed altre formazioni testimoni del paesaggio agricolo storico. La componente ambientale biotica risulta evidentemente poco rappresentata, sia in termini di biodiversità che di strutture eco-funzionali.

Dall'osservazione delle aree sotto l'aspetto paesaggistico si può facilmente notare come, l'edificato confinante con i lotti di terreno in esame, abbia compromesso la percezione stessa delle aree che si presentano come residuali rispetto all'urbanizzazione esistente.

Per quanto riguarda l'ubicazione rispetto i servizi del quartiere e rispetto alla viabilità comunale ed intercomunale, le aree in oggetto si trovano collocate in posizione terminale di una strada di distribuzione di quartiere che interseca la viabilità intercomunale con comodi collegamenti per il raggiungimento del centro storico del Comune di Montalto delle Marche. I terreni, inoltre, sono inseriti all'interno della perimetrazione del nucleo di Madonna del Lago, che, inizialmente pianificato, oggi, a causa del completamento delle lottizzazioni, ha assunto una geometria rettangolare oblunga. Inoltre, le aree presentano un andamento pianeggiante.

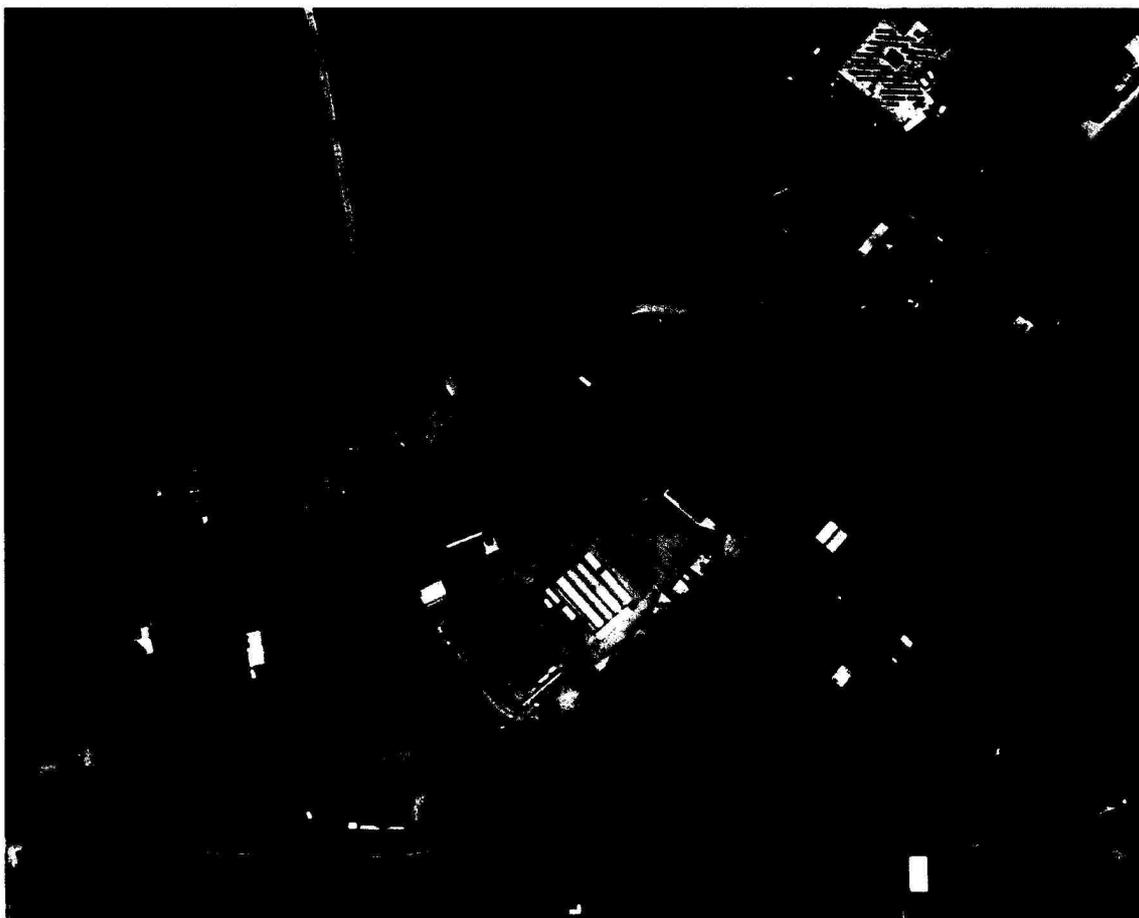


Foto aerea dell'area

3. Descrizione del contesto paesaggistico

Il nucleo abitativo di Madonna del Lago, si dispiega lungo la Strada Provinciale 238 "Val D'Aso" adagiandosi tra la piana alluvionale del Fiume Aso e il versante collinare nord della dorsale collinare dove sorge il centro storico di Montalto delle Marche. L'orografia della zona consente l'area di riferimento all'edificazione del nucleo residenziale dove, per la predisposizione piuttosto pianeggiante, l'attuale P.R.G. classifica le zone urbanistiche che legittimano la propria realizzazione avvenuta nel corso del tempo. Il sito è caratterizzato prevalentemente dalla presenza di insediamenti abitativi con interposto qualche lotto produttivo residuo. In questo nucleo, i vuoti urbani sono ricomposti con il tessuto edilizio esistente. Detta prospettiva incoraggia la rimodulazione gerarchica tra le componenti urbane e ridimensiona il cespite volumetrico. In questo nucleo è prevedibile una saldatura tra i vari "pezzi" di abitato, al fine di rendere omogenea l'espansione del nucleo.

4. Oggetto della Richiesta di variante

Come precedentemente esplicitato, la richiesta propone una variante puntuale al PRG in località Madonna del Lago, relativamente alle aree sopra individuate, ai fini della loro trasformazione da zona omogenea "C2" di espansione (P.R.G. vigente), in area con destinazione "B" di completamento. L'intervento può essere considerato, di fatto, come un'operazione di ristrutturazione urbanistica in quanto la trasformazione dell'area deve essere valutata come ampliamento e ricucitura delle aree residenziali esistenti di recente lottizzazione.

5. Inquadramento urbanistico

Zona di PRG

Le aree interessate per cui è richiesta la presente proposta di variante urbanistica, sono ubicate nel comune di Montalto delle Marche in frazione Madonna del Lago. Per effetto del Piano Regolatore Generale vigente, approvato in adeguamento al Piano Paesistico Ambientale Regionale (PPAR) con Del. di G.R. n 19 del 17/04/2000, ed hanno parte una destinazione attuale da PRG quale zona omogenea "C2" di espansione (art. 24 delle NTA del PRG), parte zona omogenea "B" di completamento (art. 22 delle NTA del PRG).

Vincoli

Le aree non risultano interessate da alcun tipo di vincolo

6. Verifiche di conformità altri strumenti urbanistici

PTC: Per quanto riguarda il PTC si precisa che il PRG del Comune di Montalto delle Marche non è adeguato al Piano Provinciale di Coordinamento Territoriale. Le aree oggetto di variante riguardano terreni localizzati in un ambito del territorio denominato dal PTC "Val d'Aso", che prevede quali obiettivi strategici dell'area: la salvaguardia delle qualità ambientali e capacità produttive attraverso il controllo delle condizioni idrogeologiche e geomorfologiche, e la riqualificazione del sistema del sistema dei centri e nuclei urbani attraverso il recupero e la riqualificazione degli agglomerati insediativi.

PPAR: Rispetto al PPAR l'area risulta ricadere all'interno di aree esenti da vincoli del PPAR

PCA (Piano di Classificazione Acustica): Il Comune di Montalto delle Marche è dotato di un Piano di Classificazione Acustica del Territorio approvato con del. CC n. 6 del 20/02/2007 e regolamento di attuazione approvato con del. CC n. 6 del 20/02/2007 in cui l'area interessata dalla variante ricade all'interno della zona individuata Classe III, considerato che la modifica della destinazione urbanistica da Zona di Espansione a Zona di Completamento prevedrà esclusivamente costruzioni di tipo residenziale, la variante richiesta può considerarsi conforme al Piano di Classificazione Acustica.

Art. 5 LR 14/2008: Rispetto gli obiettivi di sostenibilità ambientale della variante, di cui all'art. 5 della LR 14/2008, si può affermare che la modifica di azionamento:

- non altera l'ordinato sviluppo del territorio dal momento che non introduce di fatto una nuova area edificabile;
- non interferisce con l'integrità fisica e l'identità storico-culturale del territorio, in quanto interessa un'area a margine tra spazio costruito e spazio aperto;
- non altera in aumento la pressione degli insediamenti sui sistemi naturalistico-ambientali in quanto si colloca in contesto urbano e confina con aree a destinazione urbanistica di espansione.

Ciò premesso e considerato:

si richiede **stralcio di porzione dei lotti edificabili**, parte delle particelle 404 e 406, attualmente **ricadenti nella Zona omogenea "C2" di Espansione** - art. 24 delle NTA del PRG 5 – **rimasti di fatto inattuati, e di riclassificare gli stessi in Zona omogenea "B" di Completamento** - art. 22 delle NTA del PRG., al fine di consentire l'attuazione dell'intervento edilizio in maniera diretta e riqualificare l'area in brevissimo tempo.

Si precisa, inoltre, che l'intervento che si intende realizzare è teso a:

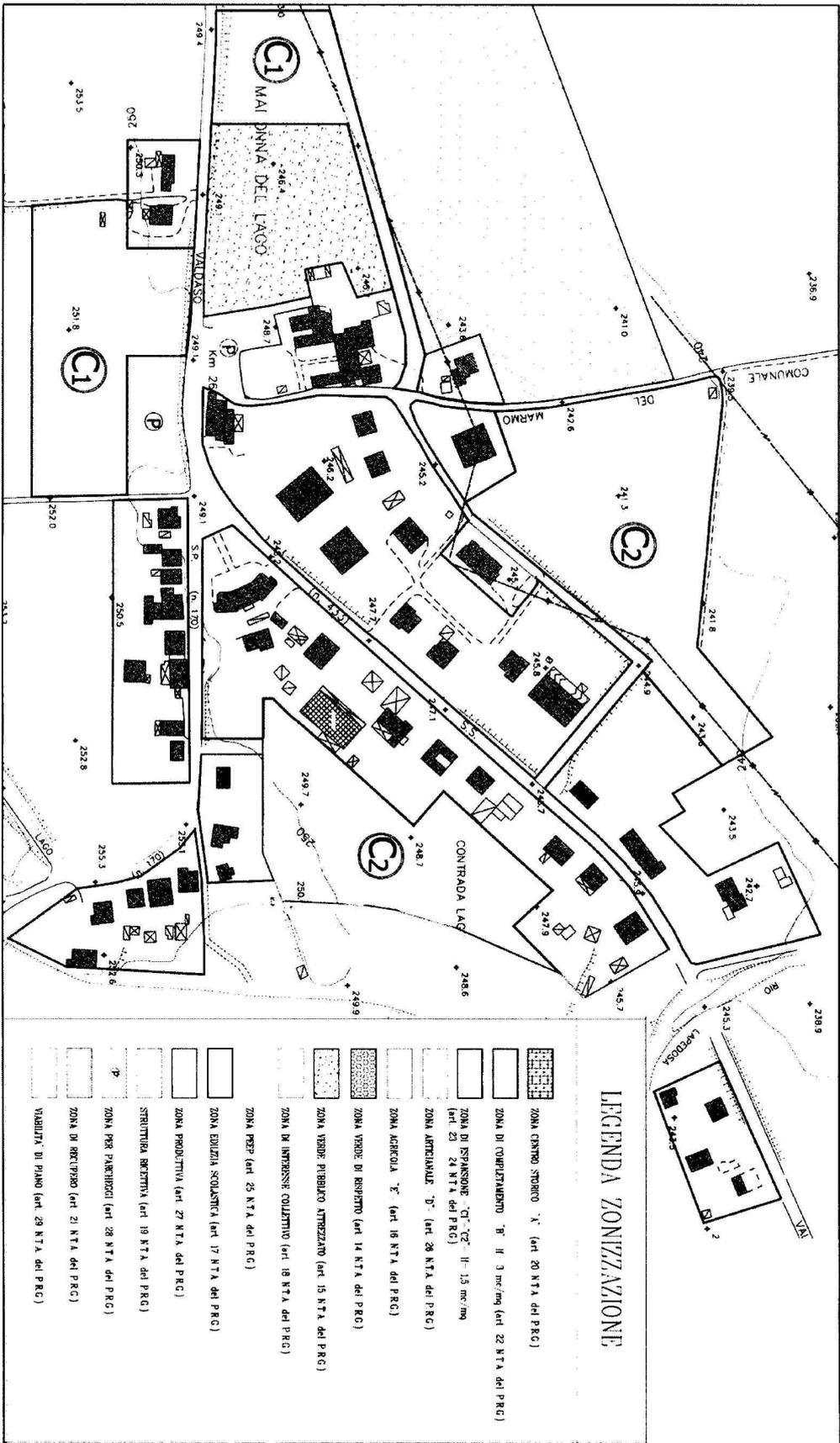
- garantire un disegno armonico dell'abitato in contrada Lago;
- migliorare il fronte urbano con lo scopo di dare unitarietà all'edificato;
- qualificare il rapporto lotto-strada attraverso la formazione di un fronte principale verso l'esterno;
- ricucire il contesto insediato alterato dalla presenza di vuoti.

Infine, dal punto di vista urbanistico, la proposta in oggetto non altera il carico urbanistico in quanto non si vanno a modificare in maniera consistente i volumi consentiti dal PRG.

Grottammare, li 26/04/2019

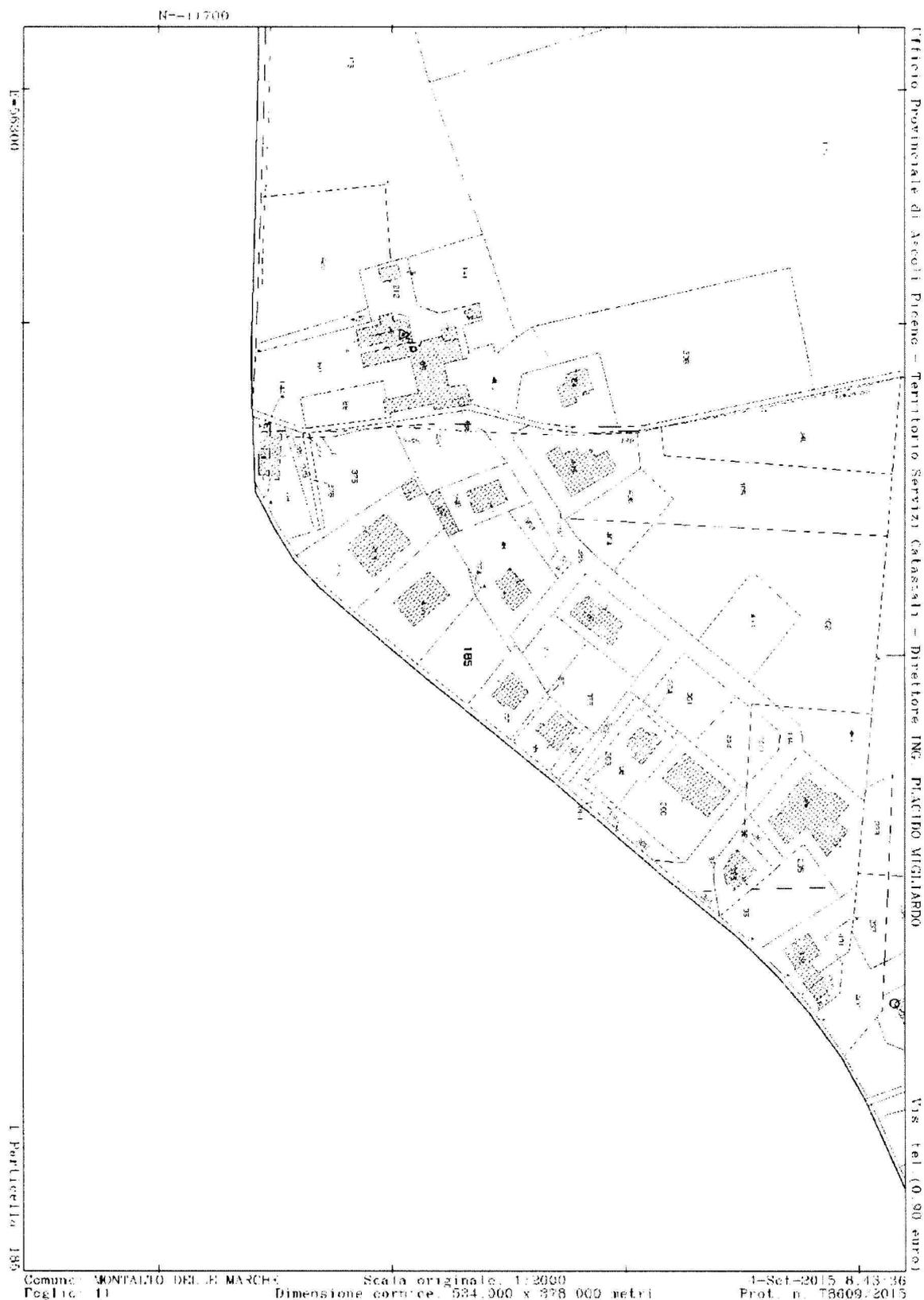
Architetto *Davide Ottaviani*





Stralcio Tavola di Zonizzazione "8a" - PRG vigente

Comune di Montalto delle Marche prot. n. 0003117 del 30-04-2019 arrivo cat. 10 c





Direzione Provinciale di Ascoli Piceno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Comune di Montalto delle Marche prot. n. 0003117 del 30-04-2019 arrivo cat. 10 c

Data: 14/02/2019 - Ora: 15.53.57

Fine

Visura n.: T187681 Pag: 1

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 14/02/2019

Dati della richiesta	MARILUNGO MATTEO
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di ASCOLI PICENO MARILUNGO MATTEO nato a FERMO il 06/11/1987 C.F.: MRLMTT87S06D542G

1. Immobili siti nel Comune di MONTALTO DELLE MARCHE(Codice F415) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	11	404		-	SEM IRR ARB	04 35		Agrario Euro 2,58 L. 5.003	FRAZIONAMENTO del 15/07/1999 in atti dal 15/07/1999 (n. 1719.1/1999)	
2	11	406		-	FRUTTETO	05 70	U	Euro 3,39 L. 6.555	FRAZIONAMENTO del 15/07/1999 in atti dal 15/07/1999 (n. 1719.2/1999)	

Totale: Superficie 10.05 Redditi: Dominicale Euro 8,18 Agrario Euro 5,97

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MARILUNGO Matteo nato a FERMO il 06/11/1987	MRLMTT87S06D542G*	(1) Proprietà per I/1 in regime di separazione dei beni

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/05/2018 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 31/05/2018 Repertorio n.: 123166 Rogante: CAPPELLI NAZZARENO Sede: ASCOLI PICENO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 3056.1/2018)

Unità immobiliari n. 2

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

