

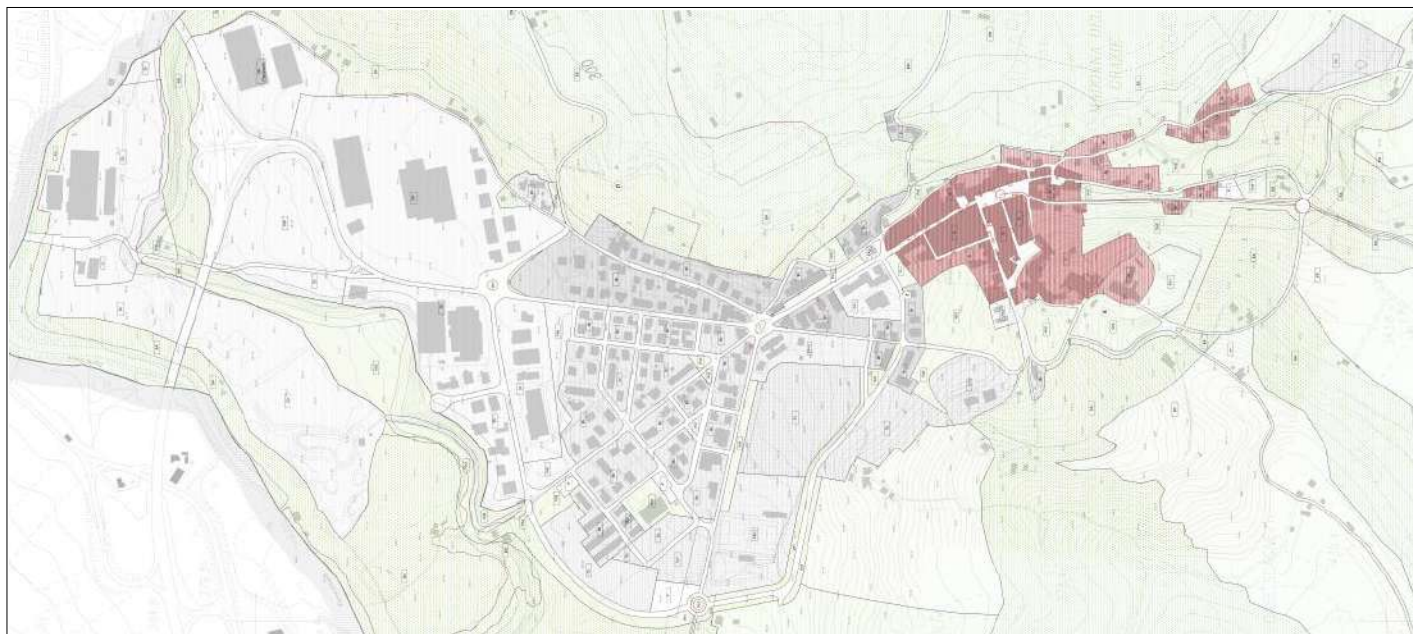


COMUNE DI CALDAROLA

PROVINCIA DI MACERATA

PIANO REGOLATORE GENERALE VARIANTE 1

(L.R. 34/1992 E S.M.I. - L.R. 25/2017 E S.M.I.)



SCHEMA VALUTAZIONE VARIANTE AL
PRG_VIA ALBERICO GENTILI_FG. 1 P.LLA
559

TAV. B1.5

GRUPPO DI PROGETTAZIONE:
Ing. Andrea Spinaci
Arch. Deborah Re
Ing. Alex Grassi
Arch. Cinzia Caprodossi

CONFERENZA SERVIZI

ADOZIONE

APPROVAZIONE DEFINITIVA



Comune di Caldarola

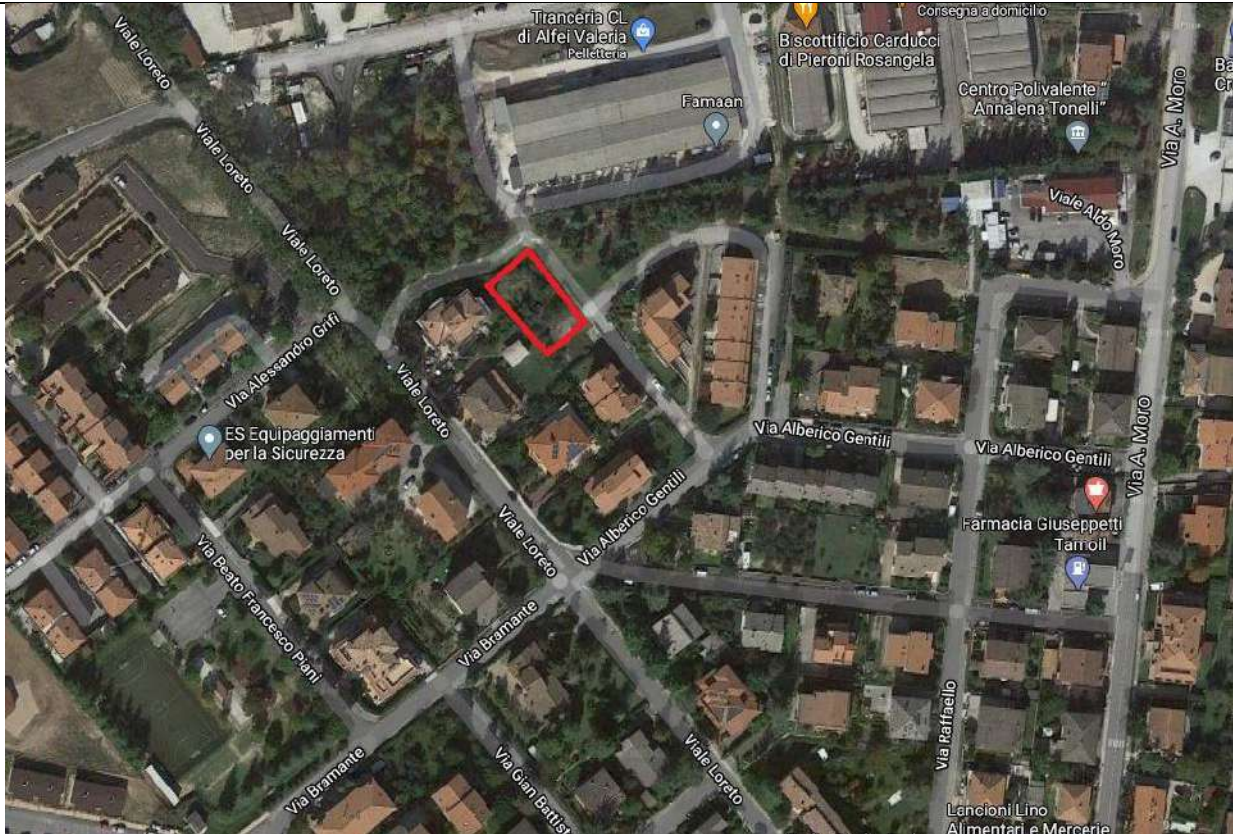
Provincia di Macerata

P.zza Vittorio Emanuele n. 13 62020 Caldarola (MC)

Tel. 0733/905529

e-mail: info@comune.caldarola.mc.it pec: comune.caldarola.mc@legalmail.it

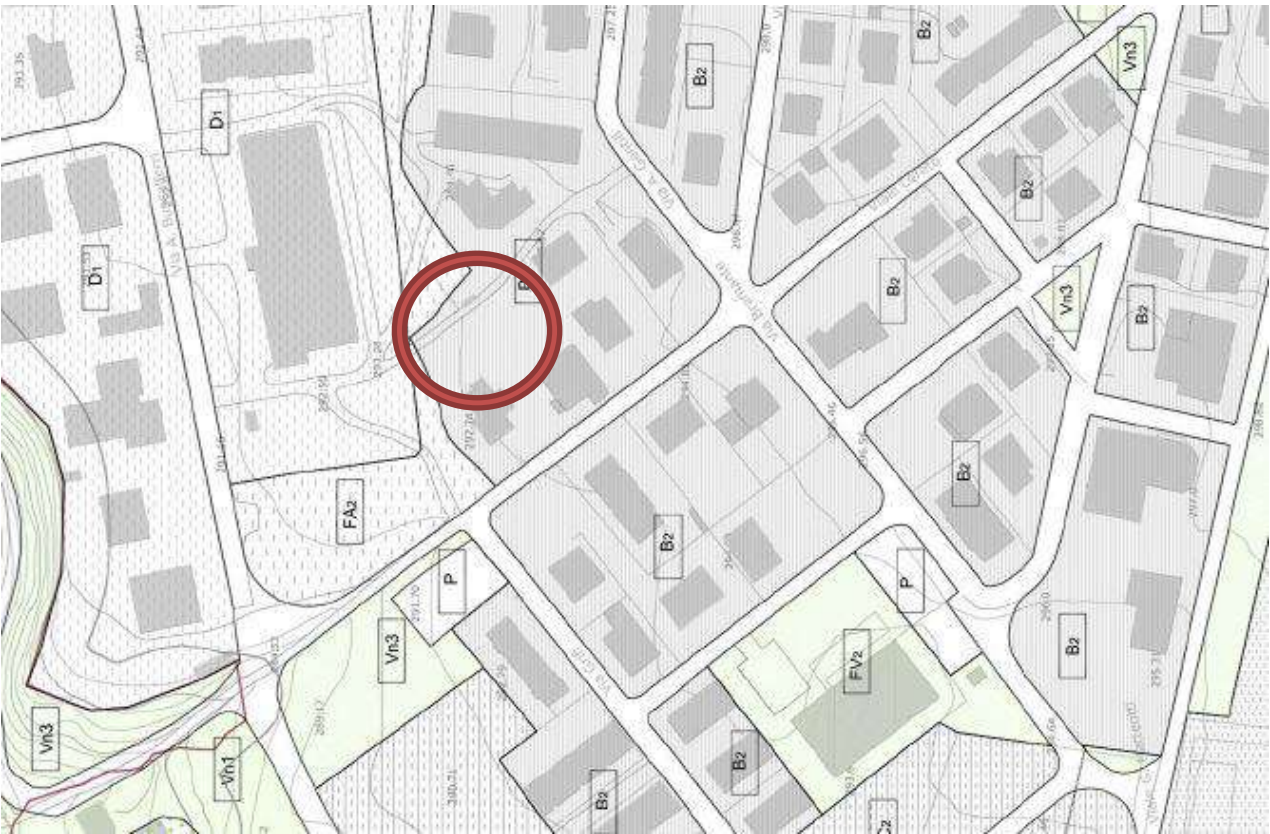
C.F. e P.IVA: 00217240431 – Cod. ISTAT: 043 006 – Cod. Cat. B398

DATI GENERALI	
LOCALITA'	VIA ALBERICO GENTILI -FOGLIO 1 P.LLA 559 –
INQUADRAMENTO URBANISTICO	RESIDENZIALE
ANDAMENTO PLANO ALTIMETRICO	PIANEGGIANTE
DESCRIZIONE SINTETICA DELLA VARIANTE	RIDIMENSIONAMENTO DELLA SUPERFICIE MINIMA_ZONA DI COMPLETAMENTO B5
STRALCIO PLANIMETRIA OGGETTO DI VARIANTE	
NORMATIVE DI RIFERIMENTO	
I riferimenti normativi sono rappresentati dal seguente quadro: - Legge 1150 del 17/08/1942, “Legge Urbanistica”; - D.P.R. 380/2001 e s.m.i. “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”; - D.M. 1444/1968; - D.Lgs. 152/2006 Norme in materia ambientale - Parte II Procedure per la valutazione ambientale strategica (VAS), per la valutazione d'impatto ambientale (VIA) e per l'autorizzazione ambientale integrata (IPPC), - L.R. 34 del 05/08/1992: “Norme in materia urbanistica paesaggistica e di assetto del territorio” e s.m.i.; - L.R. 25 del 02/08/2017 avente per oggetto “Disposizioni urgenti per la semplificazione e l’accelerazione degli interventi di ricostruzione conseguenti agli eventi sismici del 2016”;	

PROPOSTA DI VARIANTE

AZZONAMENTO: STRALCIO TAV. (inserire gli elaborati oggetto di variante: C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7) DI P.R.G. VIGENTE

CARTOGRAFIA ATTUALE B2



Stralcio TAV C2.1

ART. 12 - ZONE DI COMPLETAMENTO -B -

Sono le Zone territoriali Omogenee **B** di cui all'art. N.º2 del D.I. 02/04/68 N.º1444. Il P.R.G. al fine di diversificare le possibilità e modalità di intervento in relazione alla specifiche realtà urbane, individua le seguenti zone:

- B1** - Zone di completamento
- B2** - Zone di completamento con attività di servizio
- B3** - Zone di risanamento e di ristrutturazione
- B4** – Zone residenziali in ambiti di tutela integrale del PPAR

Tali zone riguardano quelle parti del tessuto urbano interessate da una edificazione recente il cui stato edilizio non lascia prevedere a tempi brevi necessità di sostanziali trasformazioni a quelle aree rimaste inedificate all'interno del tessuto edilizio per le quali il PIANO fatte salve particolari prescrizioni prevede la edificabilità a completamento degli insediamenti ormai consolidati.

CARTOGRAFIA VARIANTE B5



Stralcio TAV C2.2

ART. 12 - ZONE DI COMPLETAMENTO -B -

Sono le Zone territoriali Omogenee **B** di cui all'art. N.º2 del D.I. 02/04/68 N.º1444. Il P.R.G. al fine di diversificare le possibilità e modalità di intervento in relazione alla specifiche realtà urbane, individua le seguenti zone:

- B1** - Zone di completamento
- B2** - Zone di completamento con attività di servizio
- B3** - Zone di risanamento e di ristrutturazione
- B4** – Zone residenziali in ambiti di tutela integrale del PPAR
- B5** - Zone residenziali di completamento
- B6** - Zone residenziali e attività di piccolo artigianato
- B7** – Zone residenziali di completamento

Tali zone riguardano quelle parti del tessuto urbano interessate da una edificazione recente il cui stato edilizio non lascia prevedere a tempi brevi necessità di sostanziali trasformazioni a quelle aree rimaste inedificate all'interno del tessuto edilizio per le quali il PIANO fatte salve particolari prescrizioni prevede la edificabilità a completamento degli insediamenti ormai consolidati.

In tali Zone il PIANO si attua applicando indici urbanistici ed edilizi diversificati a seconda delle seguenti Sottozone individuate in relazione alle varie realtà e agli indici del P.R.G. Sottozona B1 Tipologia ediliza prevista case unifamiliari o plurifamiliari isolate o a schiera Destinazione esclusivamente residenziale
If -Indice di Densità Fondiaria: 1,50 mc/mq.
H - Altezza Massima: 7,50 ml. + piano attico
Lotto minimo 500 mq Numero dei piani: due più piano attico
Rapporto massimo ci copertura 35%
Sottozona B2 Destinazione d’uso: residenziale, stanziale o stagionale e di tipo turistico ricettivo per un massimo del 50% dell’intero volume (pensioni, case albergo con annesse attrezzature ristoranti e bar; negozi per un max di superficie utile 150 mq). Nell’ipotesi di realizzazione di strutture alberghiere potranno essere autorizzate nella misura massima del 20% della volumetria del comparto in forma unitaria o frazionata fermo restando il rispetto degli standard o comunque il reperimento in aree limitrofe che non abbiano destinazioni pubbliche.
If -Indice di Densità Fondiaria: 2,50 mc/mq.
H -Altezza Massima: 10,50 ml.
Numero dei piani 3
Rapporto massimo ci copertura 35%
Lotto minimo 600 mq
Sottozona B3 – Zone di risanamento e ristrutturazione Tale zonizzazione riguarda quelle parti del Tessuto Urbano interessate da una edificazione avente particolari caratteristiche ambientali (anche se di valore non propriamente storico artistico) e/o da condizioni di degrado urbanistico ed edilizio. Il PRG individua tali zone come Zone di Recupero (art. 27 legge 457 del 5/81978) anche se non riportato nelle tavole di Piano. In queste zone sono ammessi per i soli edifici preesistenti alla data di adozione del PRG gli interventi di cui all’art. 31 lettera a), b), c), d),della legge numero 457 del 05/08/1978. La destinazione d’uso è del tipo residenziale con attrezzature di servizio(locali caratteristici-ristoranti,bar,negozi , attività di piccolo artigianato,pensionati). Gli interventi in tali zone, se interessate da vincoli-prescrizioni particolari di tutela (impartite ai sensi dell’art. 89 del DPR 380/01 di cui alla D.D. n. 300 del 24/11/2005), sono subordinati alla verifica degli articoli 40.2; 40.3; 40.4 delle presenti Nta
Sottozona B4 – Zone residenziali in ambiti di tutela integrale del PPAR Tale zonizzazione riguarda quelle parti del Tessuto Urbano interessate da una edificazione residenziale ricomprese in aree con particolari caratteristiche paesasistico ambientali, ricadenti in ambiti di tutela definitiva integrale delle categorie del PPAR (versanti, nuclei storici, manufatti di rilevante valore storico e/o documentario). In tali zone è previsto il mantenimento di, indici e parametri corrispondenti alle quantità Esistenti, sia in termini di SUL che di altezza. Nessun ampliamento volumetrico è consentito. Gli interventi in tali zone, se interessate da vincoli-prescrizioni particolari di tutela (impartite ai sensi dell’art. 89 del DPR 380/01 di cui alla D.D. n. 300 del 24/11/2005), sono subordinati alla verifica degli articoli 40.2; 40.3; 40.4 delle presenti Nta
L'attuazione del PRG per intervento edilizio diretto consente per tutti gli immobili individuati

In tali Zone il PIANO si attua applicando indici urbanistici ed edilizi diversificati a seconda delle seguenti Sottozone individuate in relazione alle varie realtà e agli indici del P.R.G. Sottozona B1 INVARIATO
Sottozona B2 INVARIATO
Sottozona B3 – Zone di risanamento e ristrutturazione INVARIATO
Sottozona B4 – Zone residenziali in ambiti di tutela integrale del PPAR INVARIATO

solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia con le limitazioni degli articoli n° 27-28-30 della legge 457/78.

L'attuazione del PRG per intervento urbanistico preventivo (Piani di Recupero solamente di iniziativa pubblica – art. 28 legge 5/8/1978 n° 457) consente il recupero ed il riutilizzo funzionale dell'esistente anche attraverso interventi di ristrutturazione edilizia.

Il Piano attuativo deve essere esteso all’intero isolato.

Il Piano attuativo dovrà indicare gli edifici da conservare, le linee di indirizzo generali, gli allineamenti, le tipologie edilizie ed i materiali. In particolare dovranno essere mantenuti gli allineamenti sulle vie principali e salvaguardate le tipologie storiche originali.

I Piani di Recupero, qualora estesi ad un intero comparto o isolato così come zonizzato nelle planimetrie di PIANO, possono prevedere, al fine di riqualificare e migliorare sotto gli aspetti igienico e funzionale il patrimonio esistente, modifiche e trasformazioni dei fabbricati ed eventuali nuove costruzioni nel rispetto delle seguenti modalità ed indici: il Piano di Recupero, rilevata la densità fondiaria media dell'isolato o comparto, individua gli edifici la cui densità fondiaria risulta inferiore a quella media e che necessitano di adeguamenti dimensionali, nonché le eventuali aree libere nelle quali sono ammissibili nuove costruzioni; negli edifici e nelle eventuali aree di cui sopra il Piano può prevedere interventi assumendo come indice di Densità Fondiaria quello medio dell'isolato.

A seguito di tali operazioni la Densità Fondiaria di progetto dell'intero isolato o comparto, qualora l'indice fondiario medio dovesse risultare estremamente contenuto la stessa potrà essere aumentata fino ad un massimo del 30% di quella preesistente; l'altezza massima non può superare quella degli edifici preesistenti e circostanti, con esclusione di quelli la cui altezza costituisce episodio eccezionale nell'ambito della Zona.

La dotazione degli standards, qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire aree idonee, va garantita avvalendosi della facoltà di cui al punto 2 dell’art. N.°4 del D.M. N.°1444/68.

Negli isolati in cui la Densità Fondiaria media risulti inferiore a 3 mc/mq sono sempre consentiti, nei Piani di Recupero e per gli edifici e aree di cui sopra, adeguamenti dimensionali e nuove costruzioni fino a tale limite di densità.

I Piani di Recupero limitati a porzioni di isolato o a singole aree e immobili non possono prevedere densità fondiarie superiori a 3 mc/mq o al 30% della densità fondiaria preesistente. In tali zone dovranno essere mantenuti, anche per gli accessori i materiali originali di facciata e di copertura o comunque dovranno essere utilizzati materiali e finiture consone ai caratteri dei luoghi. E’ fatto divieto di trasformare totalmente o parzialmente tetti in terrazze ed in genere manufatti che possano alterare le caratteristiche ambientali dei siti. Per le aree regolamentate da Piani di Recupero Vigenti valgono le disposizioni dell’art. n .46

Per le sottozone **B1 e B2** valgono le seguenti norme:

-Distanza tra fabbricati :	(h+h)/2 con un minimo di 10,00 ml.
-Distanza dai confini :	5,00 ml. (1/2 altezza del fabbricato)
-Distanza dalle strade :	in relazione alla larghezza delle strade in base all’art. n.°9 del D.I. N.°1444/68 con un minimo i di 5,00 ml.; è consentita la diminuzione di tale distanza fino al valore minimo di 3,00 ml. per il mantenimento di allineamenti preesistenti

I progetti devono prevedere la sistemazione dettagliata delle aree libere di pertinenza degli edifici (messa a dimora di essenze arboree in misura di numero un albero di alto fusto ogni 200 mc di costruito con altezza minima di ml 6, aiuole, percorsi pedonali, parcheggi(legge 122 del 24/03/1989 - Tognoli, applicare i minimi per le zone B aumentati del 30% nelle zone B1 in presenza di negozi, ecc.) e verificare l’inserimento ambientale quando sono inseriti in contesti significativi.

- Al fine altresì di evitare gli effetti negativi sul coefficiente di deflusso delle superfici impermeabilizzate, ogni trasformazione del suolo che provochi una variazione di permeabilità

superficiale deve prevedere misure compensative rivolte al perseguimento del principio dell'invarianza idraulica della medesima trasformazione di cui all’art. 10, c.3 della LR n. 22 del 23/11/2011

Sottozona B5 – Zone residenziali di completamento

Destinazione d’uso: residenziale, stanziale o stagionale e di tipo turistico ricettivo per un massimo del 50% dell’intero volume (pensioni, case albergo con annesse attrezzature ristoranti e bar; negozi per un max di superficie utile 150 mq). Nell’ipotesi di realizzazione di strutture alberghiere potranno essere autorizzate nella misura massima del 20% della volumetria del comparto in forma unitaria o frazionata fermo restando il rispetto degli standard o comunque il reperimento in aree limitrofe che non abbiano destinazioni pubbliche.

Tali zone risultano ad oggi non edificate, possono essere attuate con i seguenti indici e parametri:

If -Indice di Densità Fondiaria: 2,00 mc/mq.
H -Altezza Massima: 7,50 ml.
Numero dei piani 2
Rapporto massimo ci copertura 35%
Lotto minimo 500 mq
Distanza dai confini 5,00 ml.

Sottozona B6 – Zone residenziali e attività di piccolo artigianato

Tale zonizzazione riguarda parti del tessuto urbano interessata da una edificazione che interferisce con la viabilità stradale o ne risulta comunque limitrofa.

In tali zone sono ammesse nuove costruzioni, previa demolizione degli edifici esisitenti nel rispetto delle attuali volumetrie preesistenti sul lotto.

Fatta salva l’adozione di Piani Particolareggiati o strumenti di pianificazione equivalenti, prevalenti rispetto alla presente norma, in tali zone dovranno essere rispettati i seguenti limiti:

-Distanza tra fabbricati :	(h+h)/2 con un minimo di 10,00 ml.
-Distanza dai confini :	5,00 ml. (1/2 altezza del fabbricato)
-Distanza dalle strade :	in relazione alla larghezza delle strade in base all’art. n.°9 del D.I. N.°1444/68 con un minimo i di 5,00 ml.; è consentita la diminuzione di tale distanza fino al valore minimo di 3,00 ml. per il mantenimento di allineamenti preesistenti

Sottozona B7 – Zone residenziali di completamento

Destinazione d’uso: residenziale, stanziale o stagionale e di tipo turistico ricettivo per un massimo del 50% dell’intero volume (pensioni, case albergo con annesse attrezzature ristoranti e bar; negozi per un max di superficie utile 150 mq). Nell’ipotesi di realizzazione di strutture alberghiere potranno essere autorizzate nella misura massima del 20% della volumetria del comparto in forma unitaria o frazionata fermo restando il rispetto degli standard o comunque il reperimento in aree limitrofe che non abbiano destinazioni pubbliche.

Tali zone risultano ad oggi non edificate, possono essere attuate con i seguenti indici e parametri:

If -Indice di Densità Fondiaria: 1,00 mc/mq.
H -Altezza Massima: 7,50 ml.
Numero dei piani 2
Rapporto massimo ci copertura 35%

	Lotto minimo 500 mq	
	Distanza dai confini 5,00 ml.	

PERIMETRAZIONI	
L’area in oggetto NON RICADE all’interno delle perimetrazioni.	
REM (Rete Ecologica Marche)	
L’area in oggetto è già urbanizzata perciò non vi sono danni.	