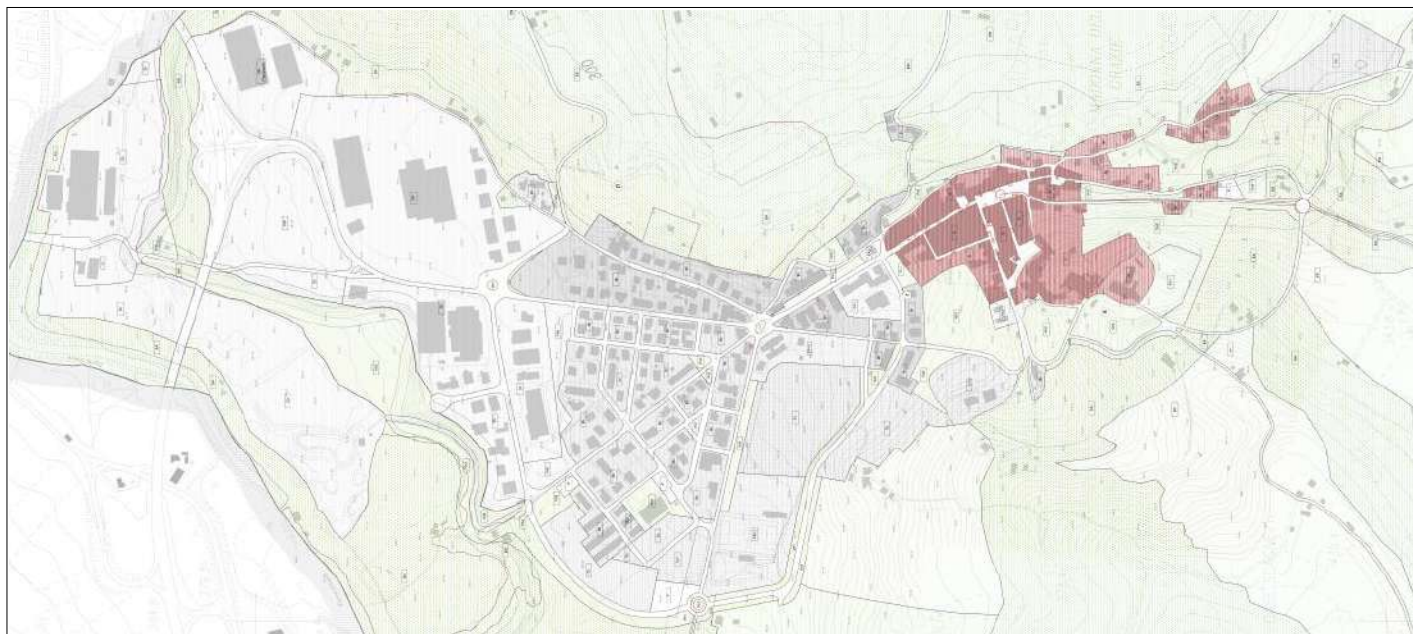




COMUNE DI CALDAROLA

PROVINCIA DI MACERATA

PIANO REGOLATORE GENERALE VARIANTE 1 (L.R. 34/1992 E S.M.I. - L.R. 25/2017 E S.M.I.)



SCHEDA VALUTAZIONE VARIANTE AL
PRG_AREA SAE

TAV. B1.7

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 LAGO -FOGLIO 2 P.LLA 166 – DIBIAGI VINCENZO
INQUADRAMENTO URBANISTICO	RESIDENZIALE
ANDAMENTO PLANO ALTIMETRICO	PIANEGGIANTE
DESCRIZIONE SINTETICA DELLA VARIANTE	REALIZZAZIONE AREA SAE
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 C2/VN3/P



Stralcio TAV C2.1

CARTOGRAFIA VARIANTE FA5



Stralcio TAV C2.2

ART 13 -ZONE DI ESPANSIONE C

Le Zone Omogenee C (art. N.º2 del D.I. N.º1444/68) sono quelle parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l’edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alle zone di completamento.

In tali Zone il PIANO si attua attraverso **intervento urbanistico preventivo** (Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica e di realizzazione privata; ivi compresi i piani delle zone P.E.E.P. legge 167 del 18 aprile del 1962 e successive modificazioni ed integrazioni). In relazione alle diverse caratteristiche ambientali delle Zone Individuate ed alle funzioni assegnate agli insediamenti previsti, il PIANO propone la seguente articolazione in Sottozone, prescrivendo per ciascuna Zona indici urbanistici ed edilizi differenziati.

Sottozona C1 (intervento privato – Piano di lottizzazione convenzionata)

Le superfici minime dei lotti costituenti le lottizzazioni sono di mq 600:

a Indice fabbricazione territoriale It 1 mc/mq

b -Numero di piani fuori terra: 2

ART. 29 – SOTTOZONE FA1-FA2- FA3- FA*- FA4- FA5

Sono le zone destinate alla conservazione ed alla realizzazione a livello comunale di attrezzature e servizi pubblici o riservati ad attività collettive e di attrezzature pubbliche a livello anche sovracomunale. Tali zone, con il riferimento all’art.3 del D.I. 02/04/68 N.º1444 e in relazione alle destinazioni esistenti e previste in funzione sia della rispondenza alle dotazioni prescritte dal D.I. citato che di una organica riqualificazione del sistema dei servizi, risultano articolate nelle seguenti categorie:

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.

FA4) - ATTREZZATURE PUBBLICHE CON FUNZIONE DI PROTEZIONE CIVILE QUALI:

-Attrezzature amministrative e pubblici servizi con funzione di Protezione Civile: (servizi comunali, strutture di Protezione Civile e accoglienza temporanea).

Tali aree sono sottoposte a vincolo preordinato all’esproprio.

c - Altezza massima edifici H = 6.50 ml d
-Distanza tra pareti antistanti non inferiore all’altezza del corpo di fabbrica più alto con un minimo di ml 10. e
-Distanza minima dai confini (di proprietà e da aree omogene diverse anche della stessa proprietà) ml 5.
f -Rapporto massimo di copertura 35% g - h -Tipologia edilizia prevista:case unifamiliari o plurifamiliari, isolate o a schiera,con eventuali negozi (per un massimo di cubatura pari al 20 % della volumetria ammessa nell’intera lottizzazione

Sottozona C2 (Intervento privato – Piano di lottizzazione convenzionata)

a -Indice fabbricazione territoriale It 1 mc/mq
b -Numero di piani fuori terra:2 (due)
c - Altezza massima edifici H ml 6.50
d -Distanza tra pareti antistanti non inferiore all’altezza del corpo di fabbrica più alto con un minimo di ml 10.
e -Distanza minima dai confini (di proprietà e da aree omogene diverse anche della stessa proprietà) ml 5. f - Rapporto massimo di copertura 35%
g - Superfici minime dei lotti sono di mq 600 h -Tipologia edilizia prevista:case unifamiliari o plurifamiliari, isolate o a schiera.
I -Distanza dalle strade rispetto delle norme di cui all’art 9 del D.I. 2/4/1968 n°1444; sono escluse le deroghe di cui all’ultimo comma dell’art. 9.

Sottozona C2* (Intervento privato - realizzazione privata in corso)

Vedi art. 44 - 46

Sottozona C2** *(articolato variato in adeguamento alla sentenza del TAR Marche n.103/2014)*

(Intervento privato – Piano di lottizzazione convenzionata)

a -Volume max. 11.605mc
b –Densità di fabbricazione massima If =2,5 mc/mq
c - Altezza massima edifici H ml 10.50
d -Distanza tra pareti antistanti non inferiore all’altezza del corpo di fabbrica più alto con un minimo di ml 10.
e -Distanza minima dai confini (di proprietà e da aree omogene diverse anche della stessa proprietà) ml 5.
f - Rapporto massimo di copertura 35%
g - Superfici minime dei lotti sono di mq 600 h -Tipologia edilizia prevista:case unifamiliari o plurifamiliari, isolate o a schiera.
I -Distanza dalle strade rispetto delle norme di cui all’art 9 del D.I. 2/4/1968 n°1444; sono escluse le deroghe di cui all’ultimo comma dell’art. 9.

Sottozona C3 (Piani di iniziativa pubblica, realizzazione pubblico-privato)

Piani pubblici delle zone P.E.E.P. (interventi pubblico, privati - legge 167 del 18 aprile del 1962 e successive modificazioni ed integrazioni)

If - Indice di densità fondiaria	2,00 mc/mq.
Sc -Superficie coperta max	30% della Sf.
H - Altezza massima	10,50 ml. (esclusi campanili e chiese).
Dc -Distanza dai confini	10,00 ml.

FA5) - ATTREZZATURE PUBBLICHE CON FUNZIONE DI RESIDENZA E ASSISTENZA DI PROTEZIONE CIVILE QUALI:

-Strutture di tipo residenziale, assistenziale con funzione di Protezione Civile
-Strutture sociali, culturali, religiose, amministrative e pubblici servizi con funzione di Protezione Civile;
Tali aree sono sottoposte a vincolo preordinato all’esproprio.

It - Indice territoriale	1,00 mc/mq.
Sc -Superficie coperta max	50% della Sf.
H - Altezza massima	7,00 ml. (esclusi campanili e chiese).
Dc -Distanza dai confini	5,00 ml.
Dc -Distanza tra pareti finestrate	10,00 ml.
Dc -Distanza tra pareti non finestrate	come da Codice Civile

a-Indice territoriale It. = 1,5 mc/mq -Numero di piani fuori terra:3
b-Altezza massima edifici H = 10.00 ml -Distanza dai fabbricati 10 metri
c-Distanza minima dai confini (di proprietà e da aree omogenee diverse anche della stessa proprietà) ml 5.
d-Rapporto massimo di copertura 35%
e-Lotto minimo 800 mq
f-Tipologia edilizia prevista: case plurifamiliari. -Distanza dalle strade: rispetto delle norme di cui all’art 9 del D.I. 2/4/1968 n°1444; di cui all’ultimo comma dell’art. 9.

Per tali zone è prevista la realizzazione di un piano di Iniziativa pubblica, l’attuazione dei piani potrà avvenire anche tramite intervento di iniziativa privata regolarmente convenzionata.

Dotazione standard per la zona C e sottozone: 15 mq/100 mc (abitante) (Parcheggi, verde attrezzato ed alberato ad esclusione delle fasce di rispetto stradale e zone impervie o di difficile accesso, attrezzature primarie e secondarie laddove previste in proporzione come da D.I. 2/4/1968 N° 1444),

- Gli strumenti urbanistici attuativi concernenti zone residenziali di nuova formazione, dovranno prevedere, ai sensi dell’ art 21 c.4 della LR 34/92 e s.m., specifici spazi per il verde pubblico nelle misura di almeno 3 mq per abitante da insediare. Detta dotazione è aggiuntiva rispetto alle dotazioni minime di cui alla lettera c) del secondo comma dell’articolo 3 del d.m. 1444/1968 ed in essa vanno ricomprese le aree destinate ad attrezzature sportive.

- 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

Prescrizioni puntuali:

In Località “Centro, zona C2” nella nuova zona di espansione posta a ridosso della zona residenziale già urbanizzata, sulla scarpata posta lungo la Via Avis – Aido, sono radicate n. 3 Quercie della specie “Roverella”, mentre n. 2 Quercie sempre della specie “Roverella” sono radicate su di una scarpata posta tra la nuova Zona C2 e la Zona C2* di ampliamento in fase di realizzazione. Poiché tali Quercie sono secolari è opportuno che, ai fini della loro salvaguardia, vengano predisposte opportune fasce di rispetto per un raggio di 15-20 metri dalle stesse.

Zona C2 località Pian de Bussi:

- In sede di redazione del piano dovranno essere eseguite indagini geologiche estese a un intorno significativo, per definire le condizioni di fattibilità geologico-geomorfologica delle opere di lottizzazione e le diverse vocazionalità edificatorie all’interno dei comparti.

Le indagini dovranno, oltre ad escludere evoluzioni morfologiche di propensione al dissesto, valutare anche le condizioni di pericolosità sismica e quindi le situazioni che possono produrre effetti di amplificazione locale.

In generale esse dovranno essere comprensive di:

- studio geologico-geomorfologico derivante da rilievo di dettaglio;
- caratterizzazione litostratigrafica;

- indagini geognostiche e prove in sito;
- caratterizzazione geotecnica dei litotipi individuati, tramite prove di laboratorio e prove in sito;
- studio idrologico (del bacino idrografico d'intervento) e analisi dei livelli piezometrici;
- studio idrogeologico ed eventuale valutazione della vulnerabilità della falda idrica;
- se necessario per pendenze topografiche e caratteristiche dei terreni affioranti, dovranno essere eseguite le verifiche di stabilità, sia nelle condizioni precedenti il piano attuativo, che nelle condizioni successive (con la topografica come modificata dal piano attuativo e con le relative opere di lottizzazione, ...) e i parametri geotecnici derivanti da prove in sito e/o di laboratorio;

Tutti gli studi sopra elencati dovranno essere corredati da cartografie in scala non inferiore a 1:2.000.

- La progettazione di tutti gli interventi relativi alla nuova zona edificabile dovrà essere corredata dalle indagini e dagli elaborati geologico e geotecnici, previsti dalle vigenti Norme Tecniche sulle Costruzioni (D.M. 14 gennaio 2008).
- Le progettazioni degli interventi dovranno contemplare anche la progettazione delle opere di regimazione delle acque superficiali e di smaltimento di quelle reflue, con particolare riferimento al locale sistema idrogeologico. L'autorizzazione di eventuali emungimenti dovrà essere corredata da specifico studio idrogeologico che verifichi l'eventuale interazione dei nuovi pozzi oltre che con l'acquifero, anche con gli interventi ammessi dal PRG."

ART. 35 -VINCOLI VARI

- Vn1 Viabilità;
- Vn2 Vincolo cimiteriale;
- Vn3 Zone verdi di rispetto;
- Vn4 Margine dell'invaso e
- Aree di particolare interesse archeologico

Ancorché non indicate dal Piano le aree sottoposte a vincolo ambientale (idrogeologico, archeologico, monumentale e paesistico) sono assoggettate alle relative normative di legge Nazionali e Regionali. Gli elaborati grafici del Piano riportano il vincolo ambientale di cui alla L. 8/8/85 n° 431.

Le aree comprese nella perimetrazione conseguente all'applicazione delle distanze minime da osservare a protezione del nastro stradale ai sensi del D.I. N.°1404 del 01/04/'68 e del D.P.R. 495/1992 e s.m., sono assoggettate a vincolo di inedificabilità, fatta salva la destinazione di zona prevista dal Piano su tali aree e gli interventi ammessi ai sensi della L.R. N.°34/'75, nonché quelli elencati a titolo esemplificativo al punto 7 della circolare Min.LL.PP. N.°5980 del 30/12/'70.

Nelle aree comprese all'interno delle zone di rispetto cimiteriale sono vietati interventi di nuove costruzioni e di ampliamento (ai sensi del RD 1265/1934, L.R. 983/1957 e D.P.R. 285 del 10/09/1990) fatto salvo l'ampliamento del Cimitero stesso previo piano di intervento generale con adeguamento della perimetrazione della zona di rispetto. Sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria e di restauro ai sensi dell'art. N.°31 della L. 457/1978.

In tali aree possono essere autorizzati a titolo precario, chioschi o modeste costruzioni similari per la vendita di fiori e oggetti per il culto o l'onoranza dei defunti. Le destinazioni di zona indicate dal Piano all'interno delle aree di rispetto cimiteriale rappresentano il riconoscimento delle realtà esistenti con le limitazioni di cui sopra. Inoltre nelle zone interessate dal passaggio di elettrodotti, metanodotti e principali collettori fognanti valgono, per l'edificazione, le norme stabilite dalle regolamentazioni di legge in merito.

Lungo i corsi d'acqua su ambedue le sponde, ferme restando le disposizioni normative

vigenti introdotte dall’art. 29 del P.P.A.R. e delle leggi che disciplinano le acque demaniali, è istituita una fascia di rispetto di larghezza minima pari a 10 m a partire dal piede esterno dell’argine per i corsi d’acqua incanalati e a partire dal ciglio di sponda per i corsi d’acqua non arginati.

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.	