

Comune di Castelraimondo
Provincia di Macerata

ATC 11 BORGO DI LANCIANO - SUBAMBITO A
VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. VIGENTE
VARIANTE PARZIALE AL PIANO ATTUATIVO VIGENTE

VARIANTE

DATA SETTEMBRE 2018	SERIE URBANISTICA	SCALA scale varie
AGGIORNAMENTO 01 GENNAIO 2019	TAVOLA	ID VU01a

Variante Parziale al PRG vigente

PROPRIETA'
DELTAFIN 21 Srl
via Bela Bartok n.12 - 44124 Ferrara

PROGETTISTI
ARCHISAL Studio Saltoni Architetti Associati
viale della Vittoria, n.11 - 60123 Ancona - T/F 071 202208
arch. Vittorio Saltoni
arch. Raffaella Coppari

STUDIO BIZZARRO & PARTNERS Architettura del benessere
viale della Lirica, n.43 - 48124 Ravenna - T/F 0544 407775
arch. Sergio Bizzarro
Consulenza Progetto Impianti: Ing. Renato Zanatta (WIP Architetti)

ARCHISTUDIO
via Salvo d'Acquisto, n. 52 - 62022 Castelraimondo MC
arch. Enrico Frezzi
arch. Andrea Piergè

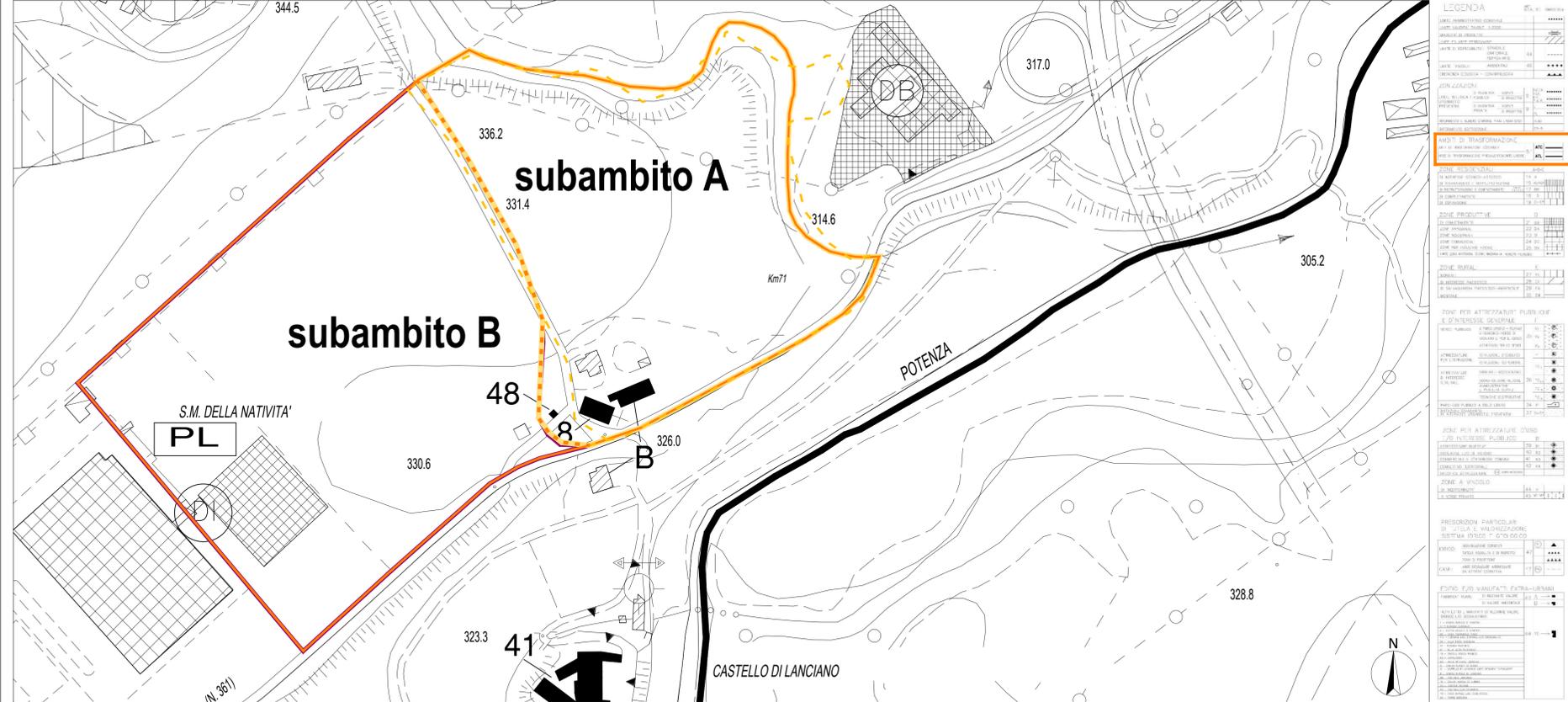
STUDIO GEOLOGICO ASSOCIATO
viale G. Mazzini, n.23 - 62027 San Severino Marche - T 0733 645150, F 0733 978858
geol. Marcello Maccarri

PAISA' S.r.l. Architettura del paesaggio Stignani Associati.
via Alberoni, n.4 - 48100 Ravenna T 0544 217311

SVNTA STUDIO
Località Rio snc - 62032 Camerino
Dott. Nat. Luigi Paradisi
Dott.ssa Nat. Paola Galli

FILE _____ **PROTOCOLLO** _____ **APPROVAZIONI** _____

1a.1 STRALCIO TAV. P. 03c "Aspetto del territorio comunale_capoluogo Sud" VARIANTE GENERALE DEL P.R.G: INDIVIDUAZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO



1a.2 NTA ART. 29 - ZONE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA PAESISTICO-AMBIENTALE - EA -

Tali zone riguardano quelle parti del territorio agricolo nelle quali, per la presenza di elementi naturali da tutelare (corsi d'acqua), di elementi del patrimonio storico-culturale da salvaguardare (centro storico, edifici e manufatti, aree archeologiche), di vincoli di carattere naturalistico come Aree Floristiche protette (L.R. 52/74) e Confluenze (artt. 23.10bis, 23.11 NTA PTC), di condizioni di instabilità in atto o potenziali (aree soggette a dissesti ed aree con pendenza superiore al 30%), e di aree di particolare valore il Piano pone particolari limitazioni agli interventi edificatori ed a quelli di sostanziale modificazione delle caratteristiche ambientali.

In tali zone non è consentita alcuna nuova costruzione, ma, al fine di garantire le attività agricole in atto, è ammesso l'ampliamento delle costruzioni esistenti di cui al punto 1 del precedente articolo 27 nel rispetto di tutti gli indici e prescrizioni di cui a tale articolo e fino ad un massimo del 20% della volumetria esistente e non oltre i 1.000 mc.; per i fabbricati rurali di particolare valore censiti dal Piano prevalgono le norme di cui al successivo art. 30.

Così pure è ammesso l'ampliamento delle costruzioni accessorie esistenti di cui al punto 2 del precedente articolo 27, nonché la realizzazione delle stesse sui soli fondi dotati di fabbricato residenziale ma sprovvisti di tali costruzioni accessorie; in tal caso le nuove costruzioni non potranno essere realizzate a distanza inferiore di 50 ml. dalle sponde o dal piede esterno dell'argine dei corsi d'acqua.

Tutto quanto sopra sempre nel rispetto degli indici e delle prescrizioni stabilite per tali costruzioni all'art. 27.

Eventuali opere di pubblica utilità a livello infrastrutturale previste dal Piano in tali zone o che dovessero necessariamente essere localizzate nelle stesse, sono soggette a verifica di compatibilità ambientale in base alla normativa vigente all'atto della progettazione delle opere.

Al fine di non ostacolare lo sfruttamento delle risorse agricole per esigenze particolari legate alla produzione, il Sindaco, sentito il Consiglio Comunale, può autorizzare nelle zone paesistiche o paesistico-ambientali, edifici specificamente destinati alla lavorazione o all'allevamento (capannoni per lavorazione del vino, allevamenti di ovini ecc.) previa verifica dell'opportunità di recuperare gli esistenti.

Tali edifici debbono dimostrare un basso impatto ambientale attraverso una adeguata verifica di compatibilità e rispettare gli indici e parametri di cui al precedente art. n. 27.

ART. 39 - ZONE PER ATTREZZATURE RICETTIVE - R1'

Sono le zone espressamente destinate ad alberghi, pensioni, residences ed altre forme di residenza e/o abitazioni collettive a rotazione. Oltre gli spazi ricettivi veri e propri (stanze, mini alloggi, ecc.) sono ammesse tutte quelle strutture complementari alla funzione ricettiva quali spazi di servizio (cucine, depositi, lavanderie, ecc.) di soggiorno e ristoro (ristoranti, bar, sale riunioni e congressi, ecc.) e di svago all'aperto (giardini, piscine, ecc.).

In tali zone il Piano si attua per intervento preventivo nel rispetto dei seguenti indici:

IF - Indice di densità Fondiaria	2,00 mc./mq.
H - Altezza massima	8,50 ml.
Df - Distanza tra i fabbricati	10,00 ml.
Dc - Distanza dai confini	10,00 ml.
Ds - Distanza dalle strade	10,00 ml.

La dotazione di aree a parcheggio deve rispettare il minimo di 30 mq. ogni 100 mc. di costruzione. I materiali da usare dovranno essere consoni all'ambiente.

E' prescritta la messa a dimora di alberature autoctone nella misura di una unità ogni 50 mq. di superficie territoriale.

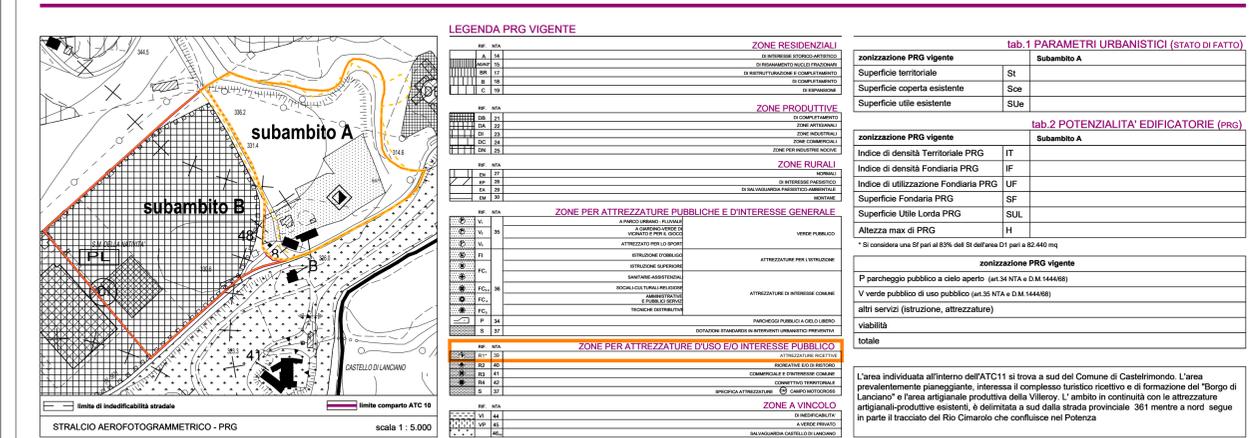
Il Piano per la sola zona individuata a Nord della S.S. 256, a confine con il Comune di Camerino, individua la ATC 9 dove oltre alle destinazioni di cui sopra sono consentite destinazioni residenziali di cui all'art. 13 fino ad un massimo del 30% della volumetria edificabile.

1a.3 VARIANTE SCHEMA NORMA ATC11/a BORGO LANCIANO

COMUNE di CASTELRAIMONDO
PROVINCIA DI MACERATA
VARIANTE. ASSETTO DELLO STATO DI FATTO

Are di Trasformazione Costruite

ATC 11/a
BORGO DI LANCIANO

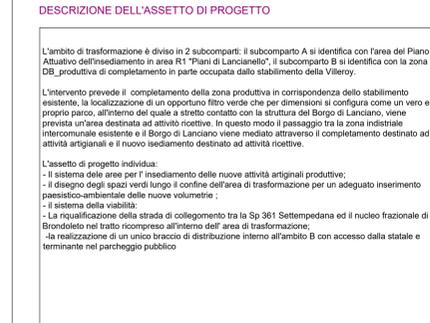
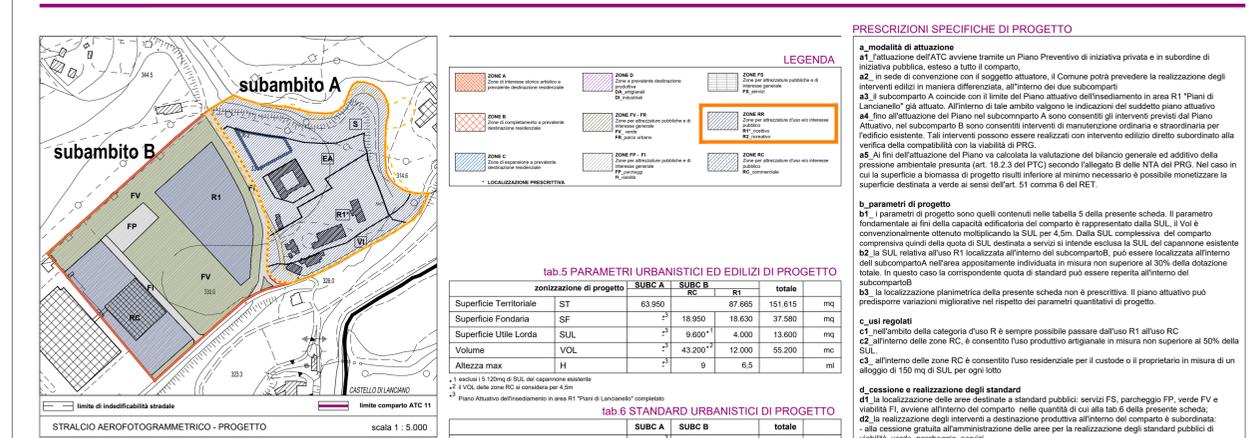


1a.4 VARIANTE SCHEMA NORMA ATC11/b BORGO LANCIANO

COMUNE di CASTELRAIMONDO
PROVINCIA DI MACERATA
VARIANTE. ASSETTO DI PROGETTO

Are di Trasformazione Costruite

ATC 11/b
BORGO DI LANCIANO



tab.7 CATEGORIE D'INTERVENTO DI PROGETTO (DPR 380/01)

1 manutenzione ordinaria	
2 manutenzione straordinaria	
3 restauro e risanamento conservativo	
4 ristrutturazione edilizia	
5 nuova costruzione	
6 ristrutturazione urbanistica	
7 demolizione (con ricostruzione)	

tab.8 INDICE DI PEREQUAZIONE (SUL/SI)

Indice di perequazione I _p (SUL/SI)	esteso al solo subambito B	0,16	mq/mq
--	----------------------------	------	-------

PRESCRIZIONI SPECIFICHE DI PROGETTO

a. modalità di attuazione

a1. l'attuazione dell'ATC avviene tramite un Piano Preventivo di iniziativa privata e in subordine di iniziativa pubblica, esteso a tutto il comparto.
a2. in sede di convenzione con il soggetto attuatore, il Comune potrà prevedere la realizzazione degli interventi edili in maniera differenziale, all'interno dei due subambiti.
a3. il subambito A coincide con il limite del Piano Attuativo dell'insediamento in area R1 "Piani di Lanciano" già attuato. All'interno di tale ambito valgono le indicazioni del suddetto piano attuativo.
a4. l'attuazione del Piano nel subambito A sono consentiti gli interventi previsti dal Piano Attuativo, nel subambito B sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria alla verifica della compatibilità con la viabilità di PRG.
a5. Al fine dell'attuazione del Piano va calcolata la valutazione del bilancio generale ed addizionale della pressione ambientale presunta (art. 18 2.3 del PTC) secondo l'allegato B delle NTA del PRG. Nel caso in cui all'effettiva a biomassa di progetto (risultato inferiore al minimo monetario è possibile monetizzare la superficie destinata a verde ai sensi dell'art. 51 comma 6 del RET).

b. parametri di progetto

b1. I parametri di progetto sono quelli contenuti nella tabella 5 della presente scheda. Il parametro fondamentale ai fini della capacità edificatoria del comparto è rappresentato dalla SUL, il Voi è convenzionalmente ottenuto moltiplicando la SUL per 4,5m. Dalla SUL complessiva del comparto complessivo quindi della quota di SUL, destinata a servizi si intende estrapolare la SUL del capannoni esistenti b2. la localizzazione planimetrica della presente scheda non è prescrittiva. Il piano attuativo può predisporre variazioni migliorative nei rispetto dei parametri quantitativi di progetto.

c. usi regolati

c1. nell'ambito della categoria d'uso R è sempre possibile passare dall'uso R1 all'uso RC
c2. all'interno della zona RC, è consentito l'uso produttivo artigianale in misura non superiore al 50% della SUL.
c3. all'interno delle zone RC è consentito l'uso residenziale per il custode o il proprietario in misura di un alloggio di 150 mq di SUL per ogni unità.

d. cessione e realizzazione degli standard

d1. la localizzazione delle aree destinate a standard pubblici: servizi FS, parcheggio FP, verde FV e viabilità FI, avviene all'interno del comparto nelle quantità di cui alla tab.6 della presente scheda.
d2. la realizzazione degli interventi a destinazione produttiva all'interno del comparto è subordinata:
- alla cessione gratuita all'amministrazione delle aree per la realizzazione degli standard pubblici di viabilità, verde, parcheggio, servizi
- alla realizzazione degli standard pubblici di viabilità, verde, parcheggio
d3. all'interno della zona D deve essere realizzata una quota aggiuntiva di parcheggi privati di uso pubblico entità pari al 20% della SUL e realizzati in maniera armonizzabile.
d4. la quota di standard destinata a servizi può essere compensata tramite la cessione gratuita all'Amministrazione di una quota di SUL, oppure monetizzata. La monetizzazione della compensazione avviene sulla base di successori atti amministrativi.

e. standard aggiuntivi

e1. Nell'ambito del subambito B deve essere realizzato a titolo gratuito per il Comune:
- la realizzazione del nodo di innesto con la Sp 361
e2. Eventuali standard aggiuntivi sono comunque oggetto di specifici accordi contenuti all'interno della convenzione di Piano Attuativo.

f. perequazione

f1. All'interno del comparto viene individuato un indice territoriale di perequazione I_p, si tratta di un indice derivato, che ha valore indicativo determinato dal rapporto fra la SUL di progetto (zone DA e R1) e la SI del comparto. Alla determinazione dell'indice non concorrono le SUL delle zone a standard FS destinate alla realizzazione dei servizi. Il piano attuativo dovrà riportare l'esito indice I_p realizzato. l'indice non attribuisce diritti di Superficie e non vincola i diversi proprietari, che si regolano nell'ambito dei rapporti societari all'interno del Consorzio per l'attuazione del Piano Attuativo.

g. prescrizioni botanico-vegetazionali

g1. Si prescrive l'incremento dei filari e delle siepi nei settori marginali a costituire un raccordo con gli elementi lineari delle aree circostanti.
g2. Le formazioni vegetali boschive e arbustive per la biomassa, di cui all'art. 57.3 sono prescrittive ed indicate nell'allegato A, delle NTA del PRG.

h. prescrizioni geomorfologiche

h1. E' una zona a tratti edificata e compresa in parte nel precedente Paf ed in parte frutto della variante parziale, redatta nel 2001, il vigente PRG, per cui per chi resta valido quanto già dettato in tali sedi.