



DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

SETTORE SVILUPPO E GESTIONE DEL TERRITORIO
SUB-SETTORE PIANIFICAZIONE E PIANI ATTUATIVI

Allegato D: area 4 adeguato

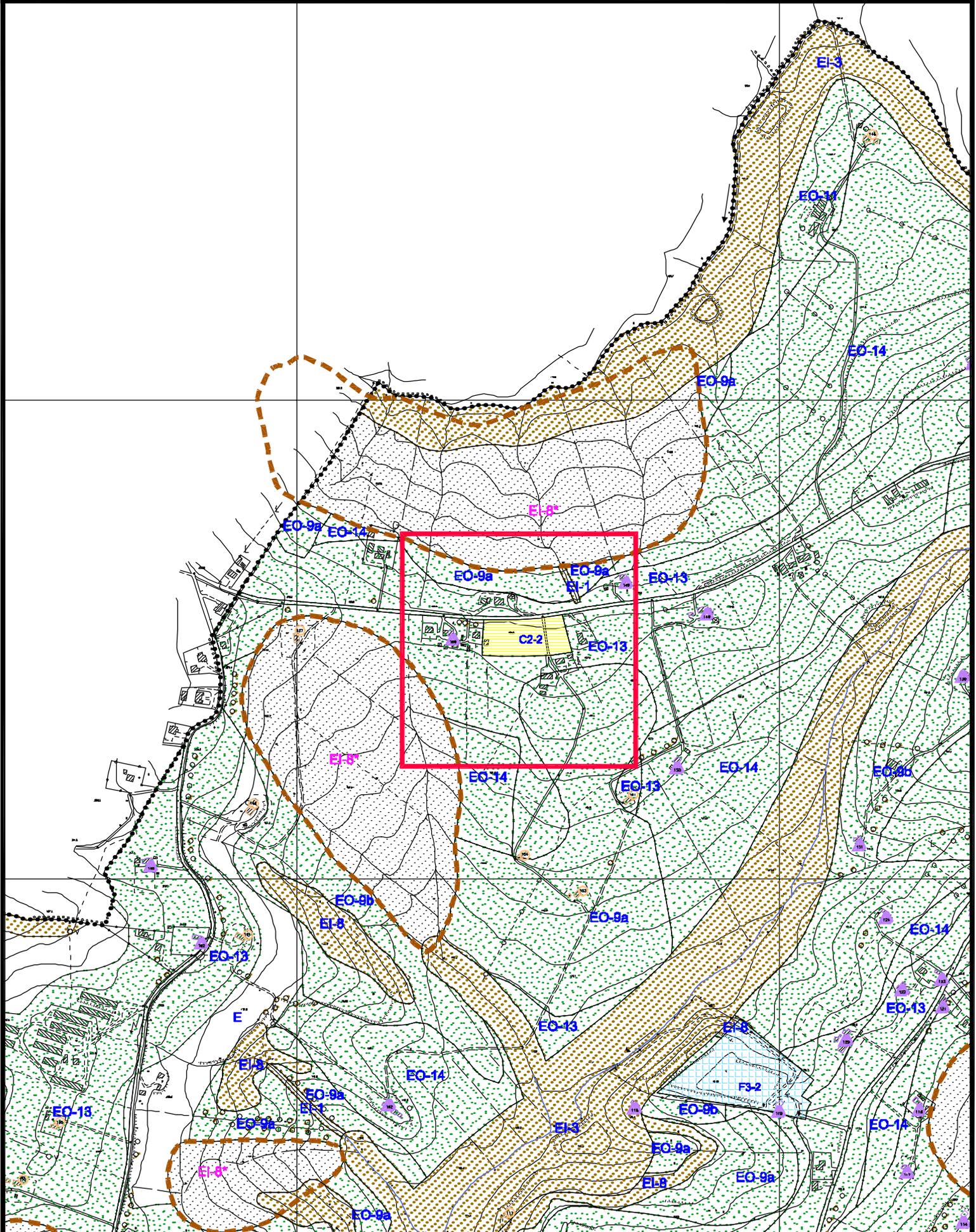
(in via Chiaravallese, in prossimità del confine con il Comune di Polverigi)

- Stralcio Piano Regolatore vigente
- Stralcio Piano Regolatore variante
- Estratto N.T.A. Prg vigenti
- Estratto N.T.A. Prg di variante
- Relazione tecnica

VARIANTI PUNTUALI AL P.R.G. VIGENTE

Piano Regolatore vigente

AREA 4



VARIANTI PUNTUALI AL P.R.G. VIGENTE

Norme Tecniche di Attuazione vigenti

AREA 4

43.02 C2-2 – In contesti a valenza ambientale

Categoria d'uso prevalente / funzione territoriale	U1/1; U1/2;
Categoria o destinazioni d'uso complementari	U4/1, U4/5, U4/7, U4/8, U4/9, U4/10, U4/11, U4/12 fino ad un massimo complessivo del 30% della SUL. In sede di Piano Attuativo, il Consiglio Comunale può determinare percentuali maggiori diverse, fino ad un massimo del 50%.
Modalità d'attuazione	Intervento indiretto
Categoria d'intervento sugli edifici esistenti	MO - Manutenzione ordinaria MS - Manutenzione straordinaria RC - Restauro e risanamento conservativo RE - Ristrutturazione edilizia NC - Nuova costruzione
Grandezze, indici e parametri urbanistico-edilizi	IT max = 0,30 mc/mq IC max = 0,30 mq/mq N max = 3 piani fuori terra H max = 10,50 ml. DC = ½ H ma non meno di 5,00 ml. DF = H dell'edificio più alto ma non meno di 10,00 ml. DS = 5,00 ml. per strade veicolari con larghezza fino a 7,00 ml. e comunque non meno di 10,00 ml. dal ciglio opposto della strada; 7,50 ml. per strade veicolari con larghezza da 7,00 ml. a 15,00 ml.; 10,00 ml. per strade veicolari con larghezza oltre i 15,00 ml.
Standards ecologici	Ip = 50 n./ha
Prescrizioni e note particolari	La destinazione d'uso U4/12 è consentita nei limiti della compatibilità con il tessuto residenziale, ai sensi della normativa vigente. In sede di strumento attuativo devono essere specificati i tipi edilizi e particolari norme per la realizzazione degli interventi edilizi. Limitatamente alla tipologia a schiera e in linea, la lunghezza delle fronti non potrà superare 40 ml.

VARIANTI PUNTUALI AL P.R.G. VIGENTE

Norme Tecniche di Attuazione variante

AREA 4

Art. 27

EO-13 – Sistema dei crinali e delle strade panoramiche

funzione territoriale	Il sistema che viene individuato da tali azzonamenti è costituito dalle linee principali degli spartiacque dei bacini idrografici nonché, in rapporto di coerenza con la loro tutela, anche dalle strade e punti panoramici.
tipologia di tutela	orientata
categoria d'uso prevalente	U2 - Usi connessi alla conduzione agricola dei terreni relativi alla conservazione degli elementi caratterizzanti la funzione territoriale
categoria o destinazione d'uso complementari	U1/1, U5/1 - Le destinazioni d'uso complementare debbono essere accertate, e dichiarate dal R.U.P., come compatibili con la funzione territoriale.
modalità d'attuazione	Diretta
categorie d'intervento sui manufatti esistenti	MO - Manutenzione ordinaria MS - Manutenzione straordinaria RC - Restauro e risanamento conservativo RE - Ristrutturazione edilizia NC - Nuova costruzione
grandezze, indici e parametri urbanistico-edilizi	Parametri edificatori di cui alla L.R. 13/90 e ss.mm. E' altresì consentita la realizzazione di parcheggi ad uso dei residenti, per una superficie utile SU max = 60,00 mq., altezza interna H int.= 2,40 ml.
standards urbanistici	= = =
prescrizione e note particolari	All'interno di tali azzonamenti sono vietati: <ul style="list-style-type: none"> - gli interventi edilizi di tipo agro-industriale adibiti alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli; - i silos e depositi agricoli di rilevante entità; - gli edifici ed impianti per allevamenti zootecnici di tipo industriale; - il deposito e stoccaggio di materiali non agricoli; - l'apposizione, lungo le strade di cui al presente articolo, di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica stradale e quella turistica di modeste dimensioni, ai sensi della circolare ministeriale n. 400/79. Inoltre, lungo le strade di cui al presente articolo, le distanze di rispetto stradale indicate dai rispettivi azzonamenti adiacenti, sono aumentate del 50%.

43.02 C2-2 – In contesti a valenza ambientale

Categoria d'uso prevalente / funzione territoriale	U1/1; U1/2;
Categoria o destinazioni d'uso complementari	U4/1, U4/5, U4/7, U4/8, U4/9, U4/10, U4/11, U4/12 fino ad un massimo complessivo del 30% della SUL. In sede di Piano Attuativo, il Consiglio Comunale può determinare percentuali maggiori diverse, fino ad un massimo del 50%.
Modalità d'attuazione	Intervento indiretto
Categoria d'intervento sugli edifici esistenti	MO - Manutenzione ordinaria MS - Manutenzione straordinaria RC - Restauro e risanamento conservativo RE - Ristrutturazione edilizia NC - Nuova costruzione
Grandezze, indici e parametri urbanistico-edilizi	IT max = 0,30 mc/mq IC max = 0,30 mq/mq N max = 3 piani fuori terra H max = 10,50 ml. DC = ½ H ma non meno di 5,00 ml. DF = H dell'edificio più alto ma non meno di 10,00 ml. DS = 5,00 ml. per strade veicolari con larghezza fino a 7,00 ml. e comunque non meno di 10,00 ml. dal ciglio opposto della strada; 7,50 ml. per strade veicolari con larghezza da 7,00 ml. a 15,00 ml.; 10,00 ml. per strade veicolari con larghezza oltre i 15,00 ml.
Standards ecologici	Ip = 50 n./ha
Prescrizioni e note particolari	La destinazione d'uso U4/12 è consentita nei limiti della compatibilità con il tessuto residenziale, ai sensi della normativa vigente. In sede di strumento attuativo devono essere specificati i tipi edilizi e particolari norme per la realizzazione degli interventi edilizi. Limitatamente alla tipologia a schiera e in linea, la lunghezza delle fronti non potrà superare 40 ml. Per l'area in via Chiaravallese "C*" valgono i seguenti indici e parametri urbanistico-edilizi: IT max = 0,45 mc/mq N max = 2 piani fuori terra H max = 6,50 ml L max delle fronti non superiore a 15 ml.



DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

SETTORE SVILUPPO E GESTIONE DEL TERRITORIO
SUB-SETTORE PIANIFICAZIONE E PIANI ATTUATIVI

RELAZIONE TECNICA

La presente proposta di variante puntuale consiste nella trasformazione urbanistica di una area residenziale di espansione situata lungo la S.P. 5 Osimana al confine tra il territorio comunale di Osimo e quello di Polverigi, in prossimità della località Croce di San Vincenzo, ed è finalizzata alla riduzione della superficie territoriale e contestuale aumento dell'indice edificatorio.

L'area attualmente edificabile ha una superficie di circa 13.660 mq, delimitata a nord dalla Via Chiaravallese, e compresa tra sud-est ed ovest da due piccoli nuclei residenziali di carattere rurale, ma dalla tipologia edilizia relativamente recente; essa rappresenta il completamento del tessuto insediativo esistente.

La modifica prevede il ridimensionamento, per una superficie di circa 2.190 mq, della zona "C2-2: Nuovi insediamenti di definizione dei margini edificati, in contesti a valenza ambientale" di cui all'art. 43.02 e il ~~riazzoneamento a zona "C2-1: Nuovi insediamenti di definizione dei margini edificati, in contesti privi di valenza ambientale"~~ di cui all'art. 43.01.

I principali parametri urbanistici proposti, sono di seguito specificati:

- Superficie territoriale (C2-2)	=	11.477 mq
- Indice territoriale (I.T.)	=	0,45 mq/mq
- Altezza massima di progetto	=	6,50 ml
- Numero piani fuori terra	=	2
- Volume max di progetto	=	5.165 mc
- abitanti insediabili	=	43
- Standard minimi	=	904 mq