

Comune di OSTRÀ
Provincia di Ancona
5° Settore Urbanistica

4° VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE

adottata con delibera del C.C. n. ___ del __.__.2008
e, definitivamente, con delibera del C.C. n. ___ del __.__.200__

**PRO ISTRUTTORIA
(descrizione modifiche)**

ALLEGATI: N°12 ELABORATI

Il Responsabile del Settore urbanistica:
Ing. Fabrizio Libanori

Il Sindaco:
Prof. Lorenzo Cioccolanti

Il Geologo:
Dott. Geol. Gigliola Alessandroni

Il Segretario comunale:
Dott. Roberto Luminari

L'Agronomo:
Dott. Agr. Angela Sanchioni

Agosto 2008

TAVOLA (ZONA) CONFRONTO	N.T.A (ART.) CONFRONTO	N° IDENTIF.	DESCRIZIONE MODIFICHE
1		1	Viene allargata un'area residenziale in Via S. Gregorio e, per mantenere pressoché inalterata la capacità edificatoria della stessa, viene anche ridotta la sua profondità originaria
1		2	Viene trasformata in zona residenziale di completamento B2, come in adiacenza, un'area produttiva D1 di piccola dimensione su cui è stato realizzato, fin dal 1963, un edificio di civile abitazione
2		3	Viene inserita una zona di completamento inedificabile D1 Ter in Via Arcevese di pertinenza di attività produttiva esistente in zona tutelata dal PAI (area esondabile) e dal PPAR (corsi d'acqua) di vitale importanza per il proseguimento di tale attività, che nel frattempo avrebbe attivato la procedura di deperimetrazione presso il competente Ufficio
2		4	Viene trasformata la destinazione in residenziale di completamento di un'area produttiva in corrispondenza di un edificio esistente in Via del Pescatore perché, limitatamente alla volumetria esistente in zona esondabile del Piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico (PAI) approvato dalla Regione Marche, è possibile proporre un progetto di mitigazione del rischio
2		5	Viene collegata Via dei Fiori con Via S. Girolamo, riducendo la dimensione del parcheggio per migliorare la viabilità esistente
3		6	Viene trasformata la destinazione in residenziale di completamento di un'area produttiva in corrispondenza di un edificio esistente in Via Arcevese perché, limitatamente alla volumetria esistente in zona esondabile del Piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico (PAI) approvato dalla Regione Marche, è possibile proporre un progetto di mitigazione del rischio
3		7	Viene aggiornato l'ambito PAI relativo alle esondazioni per effetto di recente decisione dell'Autorità di bacino
3	14 e 40	8	Viene trasformata l'area produttiva D2bis in D1, come l'attigua, in conseguenza della disponibilità del proprietario a cedere immediatamente, in via bonaria, tutta l'area verde attigua (di importanza strategica per la realizzazione dello stralcio iniziale del nuovo polo sportivo-ricreativo)
4		9	Viene modificata la fascia di rispetto stradale in corrispondenza di edifici a ridosso dell'incrocio tra Via Arcevese e Via delle Selve al fine di consentire, tramite un adeguato intervento edilizio di demolizione e successiva ricostruzione in posizione più arretrata, il miglioramento della sicurezza stradale
4		10	Viene trasformata in zona residenziale una parte del lotto di pertinenza di un edificio produttivo, solo per il corpo di fabbrica sul fronte strada, mantenendo la destinazione artigianale della parte residua
4		11	Con il consenso di tutti i lottizzanti, viene ridotta la perimetrazione della lottizzazione dell'area C3 in Via Ringhiera per trasformarne una parte in zona di completamento, al fine di consentire di recuperare la volumetria dell'edificio posto a ridosso della stessa in posizione più arretrata, riducendo contestualmente la capacità edificatoria prevista in corrispondenza di tale edificio e di quello attiguo, stabilendo che la zona di completamento passi da B3bis a B5, come nella parte opposta della strada

TAVOLA (ZONA) CONFRONTO	N.T.A (ART.) CONFRONTO	N° IDENTIF.	DESCRIZIONE MODIFICHE
5	74	12	Viene individuata una zona B3bis in corrispondenza di due edifici esistenti in Via S. Maria Apparve siti a ridosso dell'omonimo Santuario, in analogia con quanto effettuato per quelli limitrofi lungo la Via Ringhiera, per consentire ampliamenti non superiori al 20% della cubatura esistente e viene contestualmente esclusa l'area di sedime degli edifici attigui al Santuario di S. Maria Apparve dall'ambito di tutela dello stesso che impedirebbe, oltre ad ogni nuova edificazione, anche il citato ampliamento degli edifici esistenti
5		13	Viene allargata un'area residenziale in Via Senigalliese ma mantenendone pressoché inalterata la capacità edificatoria tramite la trasformazione della stessa da B2 a B3
6	14	14	In Via S. Francesco viene di poco ampliata l'area residenziale B2 lato Senigallia riducendola all'interno della stessa proprietà nella parte edificabile verso Ostra, ma declassandola a B3 e prevedendo altresì una zona destinata a parcheggio a servizio del Cimitero, che verrà realizzato integralmente a spese del privato per riservarsene l'uso di una porzione, perché tale destinazione appare compatibile con l'area di valore paesaggistico ambientale e soggetta a tutela per aree di rilevante valore visuale e prospettico e del paesaggio agrario storico in cui è classificata, se commisurata con il pubblico interesse che verrebbe soddisfatto a seguito della sua concretizzazione; inoltre, a compensazione della trasformazione, si incrementa la dotazione di standard edilizi prevedendo un ampliamento dell'area da destinare a parco intorno al Santuario della Madonna della Rosa
7		15	Viene modificata la viabilità della zona artigianale e residenziale di Via Don L. Benni, migliorando l'accessibilità sull'imbocco alla Via Montemarciano provvedendo alla sua rifunzionalizzazione
7		16	Viene trasformata in zona residenziale di completamento B3 un'area produttiva D1 su cui esistono edifici che, realizzati come artigianali, non sono più attualmente attivi e funzionanti (tranne uno), e la cui lottizzazione è stata già acquisita
7		17	Viene trasformata in agricola un'area residenziale di completamento di pertinenza di abitazioni esistenti, come prima della recente Variante, perché non incide negativamente sull'auspicata perimetrazione del centro abitato fino a Via Don L. Benni
8		18	Viene allargata l'area residenziale in Via Montemarciano in località S. Giovanni ma mettendo una fascia di rispetto di 10 ml. dalla strada provinciale e consentendo un'edificazione più limitata di quella attigua (in analogia con quanto deciso su un'area limitrofa posta sullo stesso lato della strada provinciale nella precedente Variante)
9		19	Viene spostata la zona parcheggio in Via Saragat in una posizione più idonea per la sosta delle autovetture, regolarizzando altresì l'area destinata a verde pubblico
10		20	In Via A. Moro viene allargata di poco una zona residenziale per consentire un modesto intervento sull'edificio esistente, situato in una zona soggetta a tutela per aree di rilevante valore visuale e prospettico e con vincolo paesaggistico

TAVOLA (ZONA) CONFRONTO	N.T.A (ART.) CONFRONTO	N° IDENTIF.	DESCRIZIONE MODIFICHE
10		21	Viene trasformata da B3 ad F1 la destinazione di una particella di proprietà comunale attualmente adibita a parco tra Via dei Partigiani e Via Pascoli
10		22	Viene trasformata in completamente B3 un'area residenziale d'espansione C2 già dotata di opere d'urbanizzazione in Via Pascoli, rendendo pubblica la strada fino a ridosso dell'area di proprietà comunale destinata ad edilizia scolastica, a causa dell'inopportuna acquisizione delle relative AUS (perché di nessun interesse pubblico), mantenendo la densità fondiaria delle aree a ridosso, rimuovendo tuttavia l'area eccedente quella indispensabile per le esigenze rappresentate dall'interessata, eliminando altresì il collegamento viario tra Via Ungaretti e Via Europa finalizzato alla realizzazione della lottizzazione che la precedente area, nella sua interezza, avrebbe determinato
11		23	Viene declassificata una zona residenziale di completamento B4 in Via Vaccarilese in agricola, incrementando in tal modo la dotazione di standards urbanistici per abitante
	41 Bis e 38 Bis	24	Vengono eliminati l'art. 41 bis e l'art. 58 bis delle Norme Tecniche d'Attuazione perché riferiti a zone D2 Bis e F7 effettivamente inesistenti nel PRG (in analogia con le decisioni prese per altri articoli in siffatta ipotesi), integrando le prescrizioni dell'originaria zona D2 Bis nella D1 (ad essa attribuita)
	54	25	Vengono modificati i parametri dell'art. 54 delle Norme Tecniche d'Attuazione, sostituendo il termine fondiaria con territoriale, prevedendo UT=0,40 mq/mq al posto di UF=0,15 mq/mq, portando Hmax da 7,50 ml. a 11,00 ml. ed il limite massimo della superficie utile per impianti scoperti dal 15% al 30%
	63	26	Vengono modificate le NTA per consentire - nella zona agricola tutelata dall'art. 63 - anche gli interventi di ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti, ma mantenendo invariate o riducendo la cubatura e l'area di sedime
	44 e 63	27	Viene modificata la normativa per rendere compatibile con la zona agricola, tranne che nelle zone tutelate quali aree di rilevante valore visuale e prospettico, l'utilizzo di fonti energetiche alternative (impianti solari, fotovoltaici ed eolici di limitato impatto ambientale)