

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_

PROGETTO all. A - RELAZIONE TECNICA

Il Responsabile del Settore urbanistica:
Ing. Fabrizio Libanori

Il Sindaco:
Prof. Lorenzo Cioccolanti

Il Geologo:
Dott. Geol. Gigliola Alessandrini

Il Segretario comunale:
Dott. Roberto Luminari

L'Agronomo:
Dott. Agr. Angela Sanchioni

Agosto 2008



RELAZIONE TECNICA DELLA 4° VARIANTE PARZIALE AL P.R.G.

1. Con decreto n°9 del 29.4.2008 il Sindaco di Ostra ha incaricato questo Settore di redigere una 4° Variante parziale al PRG in cui si prevedesse, fra l'altro, l'aggiornamento dell'edificato esistente inserendo in mappa gli edifici costruiti di recente e la sistemazione di alcune criticità evidenziate nel Piano vigente, modificando la destinazione di zona di alcune aree, inserendone di nuove, ed aggiornando i limiti territoriali di altre organizzando al meglio gli standards edilizi e la viabilità, nonché modificando le Norme Tecniche di Attuazione del Piano, ove necessario.

2. Il sottoscritto Responsabile del Settore Urbanistica ha accettato di buon grado l'incarico conferito dal momento che, come già accaduto negli anni scorsi, gli si sarebbe consentito di prendere in considerazione e valutare le proposte di modifica effettuate da cittadini e tecnici, risolvendo la complessa problematica da esse derivante nella logica gestionale tipica degli "Uffici di Piano" consentita dall'utilizzo del sistema informativo territoriale in dotazione.

3. Pertanto, sono state prese in considerazione le numerose istanze rappresentate da cittadini, tecnici e forze politiche, e si è deciso, d'accordo con l'Amministrazione comunale, di accogliere (anche solo parzialmente) quelle di effettivo interesse pubblico e di non individuare nuove aree incrementando il consumo di suolo, con l'obiettivo di mantenere inalterata e migliorare, con scelte mirate, la qualità del territorio ostrense.

4. Si è deciso di convertire in residenziale, come le esistenti in adiacenza, alcune aree di completamento non più destinate all'attività produttiva, con l'obiettivo di creare le condizioni per il recupero degli insediamenti esistenti (che sicuramente non potranno essere incrementati nella loro volumetria essendosi ridotto l'indice fondiario) e, con il benessere dei soggetti interessati, in tale operazione sono stati compresi un paio di edifici con attività in corso che, al bisogno, dovranno così trovare allocazione in aree più idonee e dotate dei necessari servizi ed infrastrutture (quali la zona comprensoriale attivata dal Consorzio ZIPA o la zona produttiva sita lungo la S.P. Arceviense tra i centri abitati di Pianello e di Casine, ove è stata modificata la destinazione di un'area da D2bis a D1 per la 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).



5. Sono stati effettuati piccoli incrementi di alcuni lotti residenziali di completamento marginali alla zonizzazione vigente od al suo interno, tuttavia garantendoci convenientemente (introducendo fasce di rispetto o riducendo gli indici fondiari) affinché essi possano essere limitatamente edificabili.

6. In analogia con quanto effettuato per gli edifici limitrofi presenti lungo Via Ringhiera, è stata individuata una zona B3bis in corrispondenza di due edifici localizzati in Via S. Maria Apparve a ridosso dell'omonimo Santuario, in cui si potranno consentire soltanto ampliamenti non superiori al 20% della cubatura esistente, con la contestuale indispensabile esclusione della loro area di sedime dall'ambito di tutela dello stesso, perché esso avrebbe altrimenti impedito il citato intervento edificatorio.

7. Si evidenzia tuttavia che si è provveduto anche a ridurre l'entità di alcune aree residenziali in Via Montemarciano, in Via Vaccarilese ed in Via Pascoli (riconvertendo una parte di quest'ultima da zona di espansione in zona di completamento).

8. Con l'obiettivo di non ridurre, per effetto delle modifiche apportate con la Variante al PRG di cui trattasi, la dotazione di standards urbanistici per abitante, è stato previsto l'incremento di un'area da destinare a parco, intorno al Santuario della Madonna della Rosa, che costituirà anche mitigazione (se ce ne fosse bisogno) della previsione di un parcheggio a servizio del Cimitero, che verrà realizzato integralmente a spese del privato, purché possa riservarsene l'uso di una porzione quale pertinenza di un edificio in corso di costruzione, non più ampliabile per effetto della modifica alla zonizzazione ivi proposta.

9. L'aggiornamento effettuato delle Norme tecniche d'attuazione, in particolare per consentire anche nella zona agricola l'utilizzo di fonti energetiche alternative (impianti solari, fotovoltaici ed eolici di limitato impatto ambientale), non ha comportato la modifica degli indici edilizi vigenti, fatta eccezione per quelli del verde attrezzato.

10. In esse si è previsto che, nelle aree di rilevante valore visuale e prospettico situate in zona agricola, siano consentiti anche gli interventi di ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti, ma mantenendone invariate o riducendone la cubatura e l'area di sedime (ad esempio, uniformando e regolarizzando le coperture).

11. Dalla consultazione del Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.) e del Piano stralcio di bacino per l'Assetto idrogeologico (P.A.I.), le proposte di variante effettuate possono essere considerate compatibili con gli indirizzi definiti dagli stessi; in particolare ciò vale anche per la creazione di un'ulteriore zona di completamento D1 Ter in Via Arceviese di pertinenza di un'attività produttiva esistente (senza



vocazione edificabile, e nella quale è previsto di effettuare un intervento per la riduzione dell'impatto sulla funzionalità idraulica della fascia di esondazione del fiume Misa, già esaminato favorevolmente dall'Autorità di bacino regionale e dalla stessa Soprintendenza di Ancona in occasione della presentazione di richiesta d'autorizzazione paesaggistica in sanatoria) e per la trasformazione di destinazione in residenziale di completamento di due piccole aree produttive in corrispondenza di edifici esistenti 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, se ne potrebbe trasformare la destinazione proponendo progetti di mitigazione del rischio.

12. È stato aggiornato l'ambito PAI relativo alle esondazioni per effetto di recente decisione dell'Autorità di bacino regionale.

13. Sono state infine effettuate modifiche per migliorare la viabilità esistente tramite il collegamento viario di una strada senza sbocco nella frazione Pianello, la rettifica della fascia di rispetto sull'incrocio della frazione Casine per favorire la realizzazione di un intervento di ristrutturazione di un edificio esistente che possa migliorarne la visibilità, e la rifunionalizzazione dell'accesso da Via Montemarciano a Via Don L. Benni nel Capoluogo.

14. Tanto dovevasi per incarico ricevuto.

Ostra, agosto 2008

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
(ING. FABRIZIO LIBANORI)

var4_PRG_relazione_tecnica.doc
LF/lf

Allegati:

- a) verifiche degli standards urbanistici sul PRG vigente
- b) verifiche degli standards urbanistici sulla variante al PRG da adottare

VERIFICA 3° VARIANTE PRG

ZONE	TOTALE	SUP. TERRITORIALI	IT	ABITANTI INSEDIABILI	VERDE	PARCHEGGI	ISTRUZIONE	ATTREZZ. COLLETT.
A1	1	78.732,71						
B2	88	455.764,96	2	7.596				
B2bis	3	29.580,77	2	493				
B3	57	254.032,17	1,5	3.175				
B3bis	3	17.127,84	1,5	214				
B4	11	33.431,14	1,5	418				
B5	2	23.145,95	0,8	154				
C2	6	39.194,33						
C3	18	116.959,15						
D1	24	442.202,73	Totale	12.051				
D1bis	1	4.869,47						
D1ter	1	7.444,12						
D2	6	190.804,92						
D2bis	1	27.588,94						
D3	3	392.730,03						
D4	2	10.236,97						
D4bis	0	0,00						
D5	3	28.713,02						
D6	0	0,00						
F1	12	55.609,85					41.237	51.031
F2	39	216.297,11						
F2bis	11	42.981,09			302.772			
F3	4	36.609,09						
F4	57	41.576,44				41.576		
F5	1	24.223,07						
F6	4	19.319,44						

sup. tot. zonizz. **2.589.175,32**

CARICO INSEDIATIVO		
A1 (reali cens.'91)		597
B2	2	7.596
B2bis	2	493
B3	1,5	3.175
B3bis	1,5	214
B4	1,5	418
B5	0,8	154
C2	1	327
C3	0,6	585
		13.559
di cui in zona C:		911

su un totale di residenti al mese di marzo 2008 ... **6.575**

SUP. STANDARDS 436.616
 MENO PARCHEGGI **395.040**
 SUP. STANDARDS/AB. 32,20

VERIFICHE SU F1					
17.494	615	0	0 F1	scuola	
3.385	264	80	79 F1	scuola	
7.610	565	267	266 F1	scuola	
6.831	370	274	273 F1	scuola	
2.788	275	160	159 F1	scuola	
3.129	0	0	0 F1	scuola	
5.379	0	0	0 F1		verde zipa
1.506	0	0	0 F1		area verde
3.709	0	0	0 F1		depuratore zipa
1.164	0	0	0 F1		poste
1.506	153	211	210 F1		caserma
1.110	137	224	223 F1		sip
55.610					TORNANO: 55.610

VERIFICHE:	
MQ/ABIT.	
VERDE	25,12
PARCHEGGI	3,45
ISTRUZIONE	3,42
ATTR. COLLETTIVE	4,23
aree residenziali vig.:	1.047.969

VERIFICA 4° VARIANTE PRG

ZONE	TOTALE	SUP. TERRITORIALI	INCR/D ECR.	IT	ABITANTI INSEDIABILI	VERDE	PARCHEGGI	ISTRUZIONE	ATTREZZ. COLLETT.
A1	1	78.732,71	0%						
B2	88	452.974,63	-1%	2	7.550				
B2bis	3	29.580,77	0%	2	493				
B3	63	272.118,10	7%	1,5	3.401				
B3bis	3	17.478,05	2%	1,5	218				
B4	10	31.216,66	-7%	1,5	390				
B5	4	26.882,25	16%	0,8	179				
C2	5	35.686,24	-9%						
C3	18	115.985,62	-1%						
D1	24	449.180,81	2%	Totale	12.232				
D1bis	1	4.869,47	0%						
D1ter	2	8.652,51	16%						
D2	6	188.436,67	-1%						
D2bis	0	0,00	-100%						
D3	3	392.730,03	0%						
D4	2	10.330,10	-97%						
D5	3	28.713,02	180%						
F1	12	55.724,11	94%					41.351	51.031
F2	39	216.949,38	290%						
F2bis	11	41.960,24	-81%						
F3	3	49.629,80	15%			315.424			
F4	62	43.294,68	18%				43.295		
F5	1	24.223,07	-42%						
F6	4	19.319,38	0%						

sup. tot. zonizz. **2.594.668,31**

VERIFICHE SU F1

17.494	615	0	0 F1	scuola					
3.385	264	80	79 F1	scuola					
7.842	541	267	266 F1	scuola					
6.831	370	274	273 F1	scuola					
2.670	274	160	159 F1	scuola					
3.129	0	0	0 F1	scuola					
5.379	0	0	0 F1		verde zipa				
1.506	0	0	0 F1		area verde				
3.709	0	0	0 F1		depuratore zipa				
1.164	0	0	0 F1		poste				
1.506	153	211	210 F1	caserma					
1.110	137	224	223 F1	sip					
55.724								TORNANO:	
						41.351	7.488	6.884	55.724

CARICO INSEDIATIVO	
A1 (residenti marzo 2008)	617
B2	2 7.550
B2bis	2 493
B3	1,5 3.401
B3bis	1,5 218
B4	1,5 390
B5	0,8 179
C2	1 297
C3	0,6 580
Totale	13.726
di cui in zona C:	877

su un totale di residenti al mese di marzo 2008 ... **6.575**

DATI PER VERIFICHE:		incr/decr.
SUP. STANDARDS	451.101	14484,58
MENO PARCHEGGI	407.806	12766,33
SUP. STANDARDS/AB.	32,86	0,66
VERIFICHE PUNTUALI: (in mq/ab.)		
VERDE	25,79	0,66
PARCHEGGI	3,54	0,09
ISTRUZIONE	3,38	-0,04
ATTR. COLLETTIVE	4,17	-0,06
aree residenziali var.:	1.060.655	
aree residenziali vig.:	1.047.969	
maggior superficie:	12.686	