



DISEGNO DI APPIGNANO NELLO STATO D'ASCOLI

PIANO REGOLATORE GENERALE IN ADEGUAMENTO AL P.P.A.R.

ANNO 2004

D.1 – RELAZIONE GENERALE

APPROVAZIONE DEFINITIVA CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N°25 DEL 02.07.2007

PROGETTO:

Dott. Ing. Giuseppe Bartolomei
Dott. Ing. Alberto Clerici

INDAGINE GEOLOGICA E GEOMORFOLOGICA:
Dott. Geol. Demetrio Papadopoulos

INDAGINE BOTANICO -VEGETAZIONALE:
Dott. Agr. Francesco Bonelli

CENSIMENTO BENI ARCHITETTONICI EXTRAURBANI:
OPERA Studio Associato di Progettazione

COMUNE DI APPIGNANO DEL TRONTO

Provincia di Ascoli Piceno

RELAZIONE ALLA VARIANTE AL P.R.G.

(Approvazione definitiva con deliberazione di Consiglio Comunale n°25 del 02.07.2007)

- 1 - PREMESSA

Il Consiglio Comunale con atto deliberativo n. 355 del 29/07/1992 ha affidato l'incarico della redazione del P.R.G. in adeguamento al P.P.A.R. agli ingegneri Bartolomei Giuseppe e Clerici Alberto iscritti all'Abo Provinciale di Ascoli Piceno con i nn. 180 e 608 unitamente al dott. Croci Massimo (geologo ed all'arch. Mariani Nazzareno; successivamente l'arch. Mariani rinunciava all'incarico non esercitando più la professione libera, ed in data 20/01/1995 anche il dott. Croci Massimo rinunciava all'incarico per l'effettuazione delle indagini geologiche e geomorfologiche che furono affidate al dott. Demetrio Papadopoulos con delibera di G.C. n. 14 del 14/07/1998.-

Il P.R.G. adegua i vigenti strumenti urbanistici alle prescrizioni del P.P.A.R. seguendone i criteri di salvaguardia e di rispetto ed inoltre da indirizzi nella sistemazione del territorio atti al raggiungimento di obiettivi generali e di alcuni casi specifici.-

- 2 - PIANIFICAZIONE DI ORDINE SUPERIORE**2.1 Criteri di adeguamento al P.P.A.R.-**

Nell'ultimo decennio la Regione Marche ha profondamente modificato il quadro normativo di riferimento per gli strumenti urbanistici attraverso la L.R. n. 26/87 (Disciplina

del Sistema di pianificazione dell'assetto regionale), l'adozione e la successiva approvazione del P.P.A.R., la L.R. n. 22/90 (Legge urbanistica regionale), il Regolamento tipo regionale, la L.R. n. 13/90 (Norme edilizie per il territorio agricolo) e la L.R. n. 34/92 (Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio) modificata ed integrata dalle L.R. n. 16/96, n. 18/97, n. 10/99, n. 26/99 e n. 19/2001.-

L'impostazione del P.R.G. tiene conto degli indirizzi dei vigenti strumenti urbanistici, delle analisi specialistiche richieste dal P.P.A.R. e dalla necessità di contemperare le esigenze dello sviluppo (anche se minimo) a quelle della tutela, valorizzazione e salvaguardia.- E' stata scelta la via del completamento della zona "*Monte di Gesù*" (già parzialmente edificata con Piano Particolareggiato Esecutivo di iniziativa comunale) cercando di mantenere per il Centro Storico la funzione di polo insostituibile per le attività commerciali, amministrative, direzionali e rappresentative; si è previsto inoltre la trasformazione della zona "*Valle S. Martino*" (regolamentata da Piano Particolareggiato esecutivo di iniziativa comunale) da insediamento con abitazioni per salariati agricoli e per artigiani a nucleo abitativo residenziale e produttivo di tipo artigianale anche se di ridotte dimensioni con auspicabile e probabile sviluppo futuro.-

Nel rapporto tra P.R.G. e P.P.A.R. sono stati verificati i risultati concordanti e in particolare:

- rispetto al sistema storico-culturale il P.R.G. ha completato l'elenco degli edifici extraurbani di pregio da salvaguardare che ha portato ad una classificazione articolata;
- rispetto al sistema geo-morfologico dalle analisi svolte è stata compilata la *carta delle pericolosità geologiche* (elaborato G6A) che prevede le seguenti zonizzazioni :
 - aree a *fattibilità limitata* comprende tutte le zone in cui sono presenti processi morfogenetici in atto e/o potenziali dovuti all'azione della gravità (contrassegnati

con la lettera “A”) o all’azione delle acque correnti superficiali (lettera “B”), e le zone in cui le condizioni morfologiche, legate alle caratteristiche meccaniche dei terreni, sono sfavorevoli (lettera “C”); nelle aree A – B – C sono sconsigliate le nuove edificazioni;

- aree a *fattibilità condizionata* comprende le zone interessate dalla presenza di terreni di copertura con spessore superiore a 2,00 m che non presentino fenomeni di instabilità e formati da terreni detritici (lettera “D”) con granulometria da finissima a media (lettera “E”), con granulometria medio-grossolana o da copertura alluvionale (lettera “F”); nelle aree D – E – F sono consentite nuove edificazioni previa accurate verifiche geologiche e geotecniche;
- aree a *fattibilità con normali vincoli* comprende le zone con substrato affiorante o terreni di copertura con spessore minore di 2,0 m senza fenomeni di instabilità; in queste aree contrassegnate con la lettera G sono consentite le nuove edificazioni;
- aree con *indirizzi di consolidamento* comprende le zone di cui i processi morfogenetici in atto o quiescenti possono rappresentare rischi per le edificazioni e/o per le infrastrutture rilevanti (lettera “H”); in tali aree H occorrono interventi di monitoraggio e controllo e progetti finalizzati a garantire le condizioni di stabilità;
- aree con *indirizzi di recupero ambientale* comprende le zone in cui è richiesto un intervento di riqualificazione (lettera “I”); in tali aree il recupero deve avvenire con progetti finalizzati;
- rispetto al sistema botanico-vegetazionale le analisi hanno consentito di individuare la sola presenza della categoria “Elementi diffusi del paesaggio agrario” (come da elenco nell’art. 10 delle N.T.A. del P.P.A.R.) ed in particolare:

- le querce isolate o a gruppi,

- le alberature stradali,
- le alberature poderali,
- le siepi stradali e poderali,
- la vegetazione ripariale,
- le macchie ed i boschi residui.-

Nello strumento pianificatorio redatto dal dott. Bonelli Francesco sono stati individuati tutti gli aspetti caratterizzanti la tutela delle categorie costituenti il paesaggio e sono stati definiti i criteri per la conservazione, il ripristino e l'estensione, inoltre sono state segnalate alcune zone umide.-

In particolare per le zone urbanizzate: Centro (Tav. VU/1), Valle S. Martino (Tav. VU/2), località S. Lucia (Tav. VU/2), località valle Orta (Tav. VU/2) sono state svolte analisi di dettaglio che nel complesso hanno evidenziato un patrimonio poco consistente, marginale e di modesta rilevanza paesaggistica; è stata inoltre individuata la zona di Montecalvo come area meritevole di interventi di valorizzazione e recupero.-

- rispetto al sistema paesaggistico il P.R.G. individua con precisione gli ambiti di alta percettività visiva e attraverso le NTA specifica gli interventi soggetti a verifica della compatibilità paesistico-ambientale come da art. 63 bis del P.P.A.R.-

2.2 Previsione dei Piani Sovraordinati generali.-

Come piani intercomunali territoriali esiste il P.T.C. (Piano Territoriale di Coordinamento) approvato dalla Provincia di Ascoli Piceno con atto deliberativo di adozione da parte del Consiglio Provinciale n. 23 del 25/03/1999 ed il P.I.T (Piano di Inquadramento Territoriale) approvato con Deliberazione Amministrativa del Consiglio Regionale delle Marche n. 295 del 08/02/2000 e pubblicato sul B.U.R. Supplemento n. 16 del 03/03/2000 che

per il territorio di Appignano del Tronto non prevedono particolari prescrizioni in aggiunta a quelle del P.P.A.R.-

Nella Tav. 5-a del P.T.C. sono riportate una discarica inattiva ed una cava di argilla inattiva; in realtà la discarica è stata sistemata e bonificata da parte dell'Amministrazione comunale da oltre dieci anni, la cava di ghiaia e non di argilla è stata abbandonata e chiusa definitivamente da oltre dieci anni.-

- 3 - INQUADRAMENTO AMBIENTALE TERRITORIALE

3.1 Area di riferimento.-

Il territorio del Comune di Appignano del Tronto ha un'estensione di Km² 22,99 con una dimensione nella direzione nord-sud di circa Km 6,1 e nella direzione est-ovest di circa Km 6,6; presenta una forma quasi circolare con cerchio compensatore di diametro di circa Km 5,5; è posto sul versante sinistro del fiume Tronto diviso in due dal torrente Chifenti sulla direzione nord-sud., che in pratica fa da divisione tra le fasce Pedeappenninica ad ovest e Subappenninica ad est.-

Dall'anagrafe dell'inizio dell'anno 2004 i residenti risultano pari a 2.022 unità suddivisi in 325 nel centro storico, 415 nella zona di completamento a ridosso del centro storico, 202 nella zona ex 167 del capoluogo (ora di completamento), 213 nella zona di espansione Monte di Gesù, 47 nella zona ex 167 Valle S. Martino (ora di completamento e di espansione), 820 nelle case sparse sul territorio in contrada Valle Orta (251), Montecalvo (62), Valle S. Martino (291) e Valle Chifenti (216).- Da tali dati risulta che nelle aree urbanizzate risiedono 1202 unità pari al 60% del totale e nelle case sparse 820 unità pari al restante 40%; la densità media sull'intero territorio è pari a circa 88 abit/Km² e risulta molto bassa rispetto alla media

provinciale pari a circa 170 abit/Kmq.-

Il territorio di Appignano confina con quattro comuni: a nord con Castignano e Offida, ad est con Castel di Lama, a sud e ad ovest con Ascoli Piceno.-

3.2 Indagini geomorfologiche ed idrogeologiche.-

Le indagini sono state svolte secondo le indicazioni della Regione Marche e dell'Amministrazione Provinciale di Ascoli Piceno.- Lo studio è stato condotto dal dott. geologo Demetrio Papadopoulos che ha evidenziato gli aspetti geologici, geomorfologici ed idrogeologici dell'intero territorio comunale riportando i risultati sulle tavole tematiche in scala 1:10.000 rispettivamente per:

- 1) G1A - Carta geologica con la definizione dei depositi alluvionali, detritici, alluvionali terrazzati, di glacis antichi, delle torbiditi pelitiche, peltico-arenacee, sabbioso-conglomeratiche, conglomeratiche ed argille;
- 2) G2A - Sezioni geologiche,
- 3) G3A - Carta geomorfologia;
- 4) G4A - Carta idrogeologica;
- 5) G5A - Carta clivometrica;
- 6) G6A - Carta delle pericolosità idrogeologiche.-

Vengono inoltre definite diverse aree in funzione del grado di pericolosità, come già esposto precedentemente: aree a *fattibilità limitata*, a *fattibilità condizionata*, a *fattibilità con normali vincoli*, con *indirizzi di consolidamento* e con *indirizzi di recupero ambientale*.-

Per le indagini di 2^a fase riguardanti alcune aree dove sono previste fasi di attuazione dello strumento urbanistico, i risultati delle indagini sono riportate sulle tavole tematiche in scala 1:2000 distinte per le zone: aree su strada provinciale n. 73, aree Valle Orta, aree Valle

S. Martino, aree industrie pericolose ed insalubri, aree centro abitato.-

3.3 Analisi botanico-vegetazionale.-

Le indagini sono state svolte dal dott. Agronomo Monelli Francesco che ha riportato i risultati sulle tavole tematiche a scala 1:10.000 e 1: 20.000 rispettivamente per:

- 1) BV/1 e BV/2 – carta della copertura vegetale e degli elementi diffusi del paesaggio agrario con la definizione di querce, vegetazione stradale, siepi interpoderali, macchie e boschi residuali, aree umide, pascoli ed incolti, vegetazione ripariale normale e calanchiva, aree B e C di qualità diffusa;
- 2) BV/S – carta di sensibilità paesistica con la definizione delle Unità di Paesaggio.-

Le analisi di dettaglio sono state condotte per le aree urbanizzate riportando e cartografando per ognuna di esse gli elementi del patrimonio botanico – vegetazionale nelle Tavv. VU/1 e VU/2.-

3.4 Analisi storico-culturale.-

E' presente un Centro Storico di versante situato su una cresta collinare a forma di arco sulla zona nord dell'agglomerato urbano del capoluogo, ed è delimitato a nord dal Torrente Chifenti ed a sud dal Fosso dei Pioppi che hanno esercitato ed esercitano ancora, anche se in misura ridotta per gli interventi eseguiti, erosione della formazione di base argillosa con deposito alluvionale superiormente; il fenomeno è più accentuato sul lato sud-sud-est ove è presente una scarpata sub-verticale di 30-40 ml che desta maggiori preoccupazioni sulla stabilità della scarpata e conseguentemente dell'abitato.-

Di sicura origine romana l'abitato del Centro Storico è articolato su un reticolo ortogonale ed è ubicato sull'antico percorso che collegava Ascoli con Offida e Fermo.-

Probabilmente intorno al XVI° secolo venne effettuato un intervento urbanistico teso a conferire una maggiore direzionalità all'agglomerato urbano secondo l'asse longitudinale (decumano) con ampliamento e allargamento del percorso e distribuendo lungo lo stesso le chiese e gli edifici maggiormente importanti, con lo scopo di fornire spazi differenziati e distribuiti per la vita associativa e di relazione, ed è proprio il permanere di tale asse che consente anche oggi i rapporti associativi e di relazione estesi all'intero insediamento del capoluogo.-

A causa dei terremoti dei primi anni del 1700 si verificò un notevole decadimento della economia locale ed inoltre in tale periodo si manifestò il movimento franoso che investì circa 1/3 del paese e determinò il parziale abbandono da parte delle famiglie maggiori; la ricostruzione parziale avvenne con materiali più poveri e modesti, molto più scadenti di quelli utilizzati nelle epoche precedenti ed i successivi interventi, in particolare quelli più recenti, hanno alterato in misura molto accentuata il carattere storico-ambientale con alterazione delle facciate, inserimento di elementi estranei, superfetazioni etc.-

La attuale regolamentazione dell'abitato del Centro Storico avviene attraverso il Piano Particolareggiato dell'arch. Bertolotto datato 1975 ed il Piano di Recupero dell'arch. Monti datato 1980.-

3.5 Analisi socio-demografica.-

Sono stati analizzati i dati ISTAT relativi ai censimenti della popolazione integrati con i dati prelevati direttamente all'ufficio anagrafico:

dati 1981:	abitanti 1.969	famiglie 691	media 2,85 unità/famiglia		
dati 1991:	abitanti 1.983	“ 615	“ 3,22	“	
dati 1997:	abitanti 1.930	“ 634	“ 3,04	“	

dati 2000: abitanti 1.979 “ 671 “ 2,95 “

dati 2004: abitanti 2.022 “ 616 “ 2,91 “

dai dati sopra riportati risulta che nell'arco di oltre venti anni la popolazione ha subito piccole oscillazioni poco rimarchevoli dal punto di vista demografico con un aumento complessivo assoluto di 53 unità.-

Si riporta una tabella anagrafica degli ultimi anni per zone di P.R.G. (prelevati dall'ufficio anagrafe)

ZONA	Anno 1997		Anno 2.000		Anno 2.004	
	Famig.	Abitan.	Famig.	Abitan.	Famig.	Abitan.
Centro Storico	146	352	152	328	152	325
Espansione “Monte di Gesù”	50	171	55	211	55	213
Zona di completamento capoluogo	125	382	136	385	144	415
ex zona 167 capoluogo	66	213	68	208	68	202
Espansione “Valle S. Martino”	11	33	12	40	15	47
Case sparse	236	779	248	807	252	820

La tendenza alla diminuzione del numero dei componenti della famiglia, riscontrabile in generale sulla popolazione regionale ed anche nazionale, porta ad ipotizzare nel futuro (tra dieci - quindici anni) un valore di 2,5 componenti per famiglia con la conseguenza logica che a parità di popolazione residente si formerebbero nuovi nuclei familiari con l'aumento della richiesta di nuovi alloggi.-

E' opportuno esporre alcune considerazioni sulle attività lavorative e sulla occupazione della popolazione residente:

- Appignano del Tronto è situato a ridosso, sul lato est, del capoluogo provinciale Ascoli

Piceno ed i suoi confini a sud distano solo alcuni chilometri dalla zona industriale del capoluogo in località Campolungo;

- sull'altro lato, nella direttiva ovest-est, confina con il comune di Castel di Lama ed è presente, a cavallo della S.S. n. 4 Salaria, un notevole agglomerato urbano completo di residenze e servizi "Villa S. Antonio" la cui porzione a nord della Salaria rientra nel territorio del comune di Castel di Lama e la porzione a sud nel territorio del comune di Ascoli P.;

- con tali premesse è ovvio che la maggioranza della popolazione attiva esplica la propria attività lavorativa nella vicina zona industriale "Campolungo", nel vicino capoluogo Ascoli Piceno e nel vicino agglomerato urbano di "Villa S. Antonio", ed in un comprensorio più ampio lungo la vallata del Tronto fino a San Benedetto del Tronto; ne consegue che Appignano, per tale forza lavoro, rappresenta il "*quartiere residenziale*" in cui si svolgono le attività residenziali, di servizio, commerciali, artigianali etc., ricreative e di tempo libero;

- il territorio del comune di Appignano è compreso tra quelli che costituiscono il Consorzio Bonifica Tronto; tra la popolazione residente nelle "case sparse", nell'anagrafe 97 ammontante a 779 unità ed in quella 2004 a 820 unità, una buona percentuale è interessata all'agricoltura intesa non come grandi aziende, ma piccoli appezzamenti a conduzione familiare e spesso a carattere complementare ed integrativo di altre attività.-

3.6 Territorio urbano ed extraurbano.- Organizzazione ed infrastrutture.-

Il territorio di Appignano, rispetto ai centri limitrofi, è molto limitato ed oltre il capoluogo presenta il solo piccolo agglomerato urbano di "Valle S. Martino".-

Il capoluogo è formato dal centro storico, dalla zona di completamento ad ovest, dalla zona di espansione "Monte di Gesù" a sud e dalla zona ex 167 del capoluogo, ormai

completata, a sud-est.- Il piccolo centro urbano di "Valle S. Martino", di recente costituzione, si trova a nord-est del Centro Storico a distanza su strada di circa 1,5 Km.-

Il Centro Storico, di forma ellittica arcuata è disposto all'incirca al centro del territorio comunale, è situato ad una quota media di 180 m s.l.m.; il pianoro su cui si estende è delimitato a nord dal Torrente Chifente ed a sud dal Fosso dei Pioppi; la zona di completamento ad ovest ha anch'essa una forma ellittica molto allungata e si estende sullo stesso pianoro del Centro Storico delimitato dai due corsi d'acqua appena citati; la zona di espansione Monte di Gesù, di recente costituzione, si estende a sud del Fosso dei Pioppi su un crinale che va da quota 190 a quota 230; la zona ex 167 del capoluogo, già completata ed attualmente con caratteristiche di zona di completamento, è situata su un piccolo pianoro tra la S.P. per Appignano ed il Torrente Chifente a quota media 155; il nuovo piccolo centro urbano di Valle S. Martino, è situato a circa 1,5 Km dal Centro Storico, su una zona pianeggiante a quota media 200 attraversata longitudinalmente dalla S.P. Castel di Lama – Castignano.-

Il territorio extraurbano conserva in gran parte buone qualità sotto il profilo paesaggistico ed il territorio agricolo ha mantenuto una buona integrità.- Le zone calanchifere lungo il Torrente Chifente ed i suoi affluenti risultano incolti e degradati con scarsi investimenti boschivi.-

Sono state condotte analisi per rilevare:

- il patrimonio agricolo con apposita classificazione degli immobili esistenti,
- il patrimonio edilizio esistente sul territorio individuando i nuclei abitati e la destinazione d'uso,
- i servizi comunali e pubblici esistenti con l'individuazione delle carenze e necessità,

- le opere di urbanizzazione esistenti con particolare riferimento alle reti di distribuzione.- Sono state p

l'obiettivo di incrementare le attività produttive e conseguentemente il numero di occupati.-

Rispetto a tali analisi il P.R.G. opera le seguenti scelte:

- focalizzare l'attenzione sul Centro Storico che è e deve rimanere il punto di riferimento per tutte le attività legate alle rappresentanze istituzionali, all'aggregazione sociale, alle manifestazioni culturali e di svago, alla rivitalizzazione dell'artigianato artistico e caratteristico del territorio,
- completare la zona di espansione Monte di Gesù, ubicata a sud ed a ridosso del Centro Storico, con reperimento di aree per l'edilizia economico-popolare e per attività artigianali,
- cambiare la destinazione d'uso del piccolo centro urbano di Valle S. Martino da agglomerato 167 per salariati agricoli, per alloggi artigianali e per capannoni agricoli a residenze civili di edilizia libera con previsione di piccoli esercizi commerciali ed attività artigianali e con possibilità di espansione futura verso sud,
- individuare le aree per attività turistiche ricettive,
- individuare l'area D4 sul margine sud del territorio comunale per l'insediamento di industrie insalubri e nocive incluse le attività di lavorazione e deposito di materiale esplosivo di IV e V categoria;
- precisare e definire le modalità di edificazione nelle zone agricole.-

- 4 - RISCONTRO CON IL P.R.G. VIGENTE

4.1 Stato di attuazione del P.R.G. vigente.-

Il Comune di Appignano del Tronto è attualmente munito di P.R.G. (approvazione con

Decreto Presidente Giunta Regionale n. 94 del 20/12/1977 e successiva variante con Decreto n. 4440 del 21/12/1981) con strumenti urbanistici attuativi di iniziativa comunale quali il “P.I.P. piano di insediamenti produttivi” della zona artigianale “Valle Orta” confinante con la zona di espansione Monte di Gesù, approvato con Decreto Presidente Giunta Regionale n. 4120 del 16/06/1975 (con delibera di approvazione da parte del Consiglio Comunale n. 24 del 25/05/1974 – CO.RE.CO. prot. 12792/3° del 24/06/1974), “Piano Particolareggiato PEEP” della zona 167 di Valle S. Martino approvato con delibera del C.C. n. 17 del 21/02/1980 (CO.RE.CO. prot. 9594/URB del 14/04/1980), “Piano particolareggiato PEEP” della zona 167 del capoluogo a sud-est del centro storico approvato con Decreto Presidente Giunta Regionale n. 753 del 21/03/1973 e successiva variante di rettifica approvata con delibera del C.C. n. 55 del 09/07/1983 (CO.RE.CO. prot. 18949/LPU del 04/08/1983), “Piano Particolareggiato della zona di espansione Monte di Gesù” approvato con delibera del C.C. n. 16 del 21/02/1980 e per variante e riconferma con delibera C.C. n. 38 del 02/09/1994, “Piano di Recupero del Centro Storico” approvato con delibera Consiglio Comunale n. 104 del 23/04/1980 (CO.RE.CO prot. 1377/LPU del 13/05/80) e successiva variante con delibera C.C. n. 21/01/1982 e successiva approvazione di variante con delibera C.C. n. 39 del 02/09/1994 (CO.RE.CO prot. 6420/LPU del 30/09/94).-

L'esistente P.R.G. è stato attuato nella quasi totalità per la zona di completamento a ridosso del Centro Storico sul lato ovest e completamente per l'area ex 167 del capoluogo (ubicata a sud-est del Centro Storico, ora classificata B1), in buona parte per la zona di espansione Monte di Gesù e per gli insediamenti produttivi contigui a tale zona ed in parte molto limitata per la zona Valle S. Martino per le difficoltà di assegnazione dei lotti agli aventi titolo (167 per salariati agricoli).- Non hanno avuto attuazione le due zone previste

come espansione comprendenti una zona per residenze di operai dell'industria e l'altra per salariati e cooperativisti agricoli ed ubicate nella parte di territorio a sud in località Valle Orta e le due zone limitrofe per insediamenti produttivi industriali, data la vicinanza con gli agglomerati industriali ricadenti nel comprensorio del Consorzio di Industrializzazione delle Valli del Tronto, Tesino ed Aso (Consind).-

Delle previste zone a destinazione turistico-ricettiva nella sola zona in località S. Lucia è stato realizzato un complesso turistico-alberghiero attraverso un progetto convenzionato ed attraverso concessioni edilizie successive in sanatoria.-

4.2 Scelte significative del nuovo P.R.G.-

Il P.P.A.R. (Piano paesistico ambientale regionale) prescrive dei vincoli provvisori che devono essere osservati da tutti gli strumenti urbanistici, adeguati e non adeguati, approntati o da approntare da parte di tutti i comuni della Regione Marche.-

Il nuovo P.R.G. è costituito dai seguenti elaborati:

Indagine geologica

G1 Relazione geologica

1) Indagine di 1^ fase (dott. Demetrio Papadopulos)

G1A	Carta geologica	1:10.000
G2A	Sezioni geologiche	1: 5.000
G3A	Carta geomorfologica	1:10.000
G4A	Carta idrogeologica	1:10.000
G5A	Carta Clivometrica	1:10.000
G6A	Carta delle pericolosità idrogeologiche	1:10.000

2) Indagine di 2^a fase (dott. Demetrio Papadopulos)

G1B	Area Strada Provinciale n. 73	
	CARTA LITOLOGICO-TECNICA	1: 2.000
	CARTA GEOMORFOLOGICA	1: 2.000
	CARTA DELLE PERICOLOSITA' SISMICHE	1: 2.000
	CARTA DEL RISCHIO	1: 2.000
G2B	Area "Valle Orta"	
	CARTA LITOLOGICO-TECNICA	1: 2.000
	CARTA GEOMORFOLOGICA	1: 2.000
	CARTA DELLE PERICOLOSITA' SISMICHE	1: 2.000
	CARTA DEL RISCHIO	1: 2.000
G3B	Area "Valle S. Martino"	
	CARTA LITOLOGICO-TECNICA	1: 2.000
	CARTA GEOMORFOLOGICA	1: 2.000
	CARTA DELLE PERICOLOSITA' SISMICHE	1: 2.000
	CARTA DEL RISCHIO	1: 2.000
G4B	Area "Industrie pericolose e insalubri"	
	CARTA LITOLOGICO-TECNICA	1: 2.000
G4B'	CARTA GEOMORFOLOGICA	1: 2.000
G4B''	CARTA DELLE PERICOLOSITA' SISMICHE	1: 2.000
G4B'''	CARTA DEL RISCHIO	1: 2.000
G5B	Area "Centro abitato"	
	CARTA LITOLOGICO-TECNICA	1: 2.000

G5B'	CARTA GEOMORFOLOGICA	1: 2.000
G5B''	CARTA DELLE PERICOLOSITA' SISMICHE	1: 2.000
G5B'''	CARTA DEL RISCHIO	1: 2.000

3) Indagine botanico-vegetazionale (dott. Francesco Bonelli)

Analisi del sottosistema botanico-vegetazionale – relazione 1^a fase -

BV/S	Carta di sensibilità paesistica	1:20.000
BV/1	Carta della copertura vegetale e degli elementi diffusi del paesaggio agrario – zona nord	1:10.000
BV/2	Carta della copertura vegetale e degli elementi diffusi del paesaggio agrario – zona sud	1:10.000
VU/1	Carta del verde urbano – zona centro -	1: 2.000
VU/2	Carta del verde urbano – zone S. Lucia, Valle Orta e Valle San Martino	1: 2.000
CR/1	Carta di recupero e valorizzazione ambientale	1: 2.000

4) Elaborati grafici relativi allo stato di fatto, alla trasposizione degli ambiti di tutela del
P.P.A.R., alla zonizzazione ed agli edifici di valore culturale ed ambientale

TAV. SF 1	Elaborati relativi allo stato di fatto -- CARTOGRAFIA TERRITORIO COMUNALE CON RETI TECNOLOGICHE (Art. 16/b Legge Regionale n. 34 del 05/08/1992)	Scala 1 : 10.000
TAV. SF 2/1	Elaborati relativi allo stato di fatto -- CARTOGRAFIA AREE URBANIZZATE -- RETE IDRICA E RACCOLTA REFLUI -- (Art. 16/b Legge Regionale n. 34 del 05/08/1992)	Scala 1 : 2.000

- TAV. SF 2/2 Elaborati relativi allo stato di fatto --
CARTOGRAFIA AREE URBANIZZATE --
ILLUMINAZIONE PUBBLICA E DISTRIBUZIONE GAS METANO --
(Art. 16/b Legge Regionale n. 34 del 05/08/1992) Scala 1 : 2.000
- TAV. PP 1.1 Trasposizione degli ambiti di tutela del P.P.A.R. sullo strumento
urbanistico vigente -- Scala 1 : 10.000
AREE ESENTI (art. 60 N.T.A. del P.P.A.R.) - Scala 1 : 10.000
- TAV. PP 1.2 INDIVIDUAZIONE DELLE AREE ESENTI (art. 60 N.T.A. del
P.P.A.R.) SUL NUOVO STRUMENTO URBANISTICO -
Scala 1 : 2.000
- TAV. PP 2 Trasposizione degli ambiti di tutela del P.P.A.R. sullo strumento
urbanistico vigente -- SOTTOSISTEMI TERRITORIALI E VINCOLI
PREESISTENTI Aree "B" --
Vincoli paesistico ambientali (Galasso - Bosco) Scala 1 : 10.000
- TAV. PP 3 Trasposizione degli ambiti di tutela del P.P.A.R. sullo strumento
urbanistico vigente -- SOTTOSISTEMA TEMATICO E CATEGORIE
CONSTITUTIVE DEL PATRIMONIO STORICO CULTURALE --
Centro storico (ART. 39) - Edifici e manufatti storici (art. 40) -
Ritrovamenti archeologici (art. 41) - Strade panoramiche (art. 43)
Vincoli provvisori e permanenti sul PRG vigente Scala 1 : 10.000
- TAV. PP 4/1 Trasposizione degli ambiti di tutela del P.P.A.R. sullo strumento
urbanistico vigente -- SOTTOSISTEMI TEMATICI -- SOTTOSISTEMA
GEOLOGICO, GEOMORFOLOGICO, IDROGEOLOGICO (ART. 6
N.T.A. del P.P.A.R.) -- SOTTOSISTEMA BOTANICO
VEGETAZIONALE (ART.11 N.T.A. del P.P.A.R.) Scala 1 : 10.000
- TAV. PP 4/2 Trasposizione degli ambiti di tutela del P.P.A.R. sullo strumento
urbanistico vigente -- CATEGORIE DELLA STRUTTURA GEOMOR_
FOLOGICA -- EMERGENZE GEOLOGICHE E GEOMORFOLOGICHE
(art. 28 N.T.A. del P.P.A.R.) -- CATEGORIE DEL PATRIMONIO
BOTANICO VEGETAZIONALE (artt. 34 e 35 delle N.T.A. del
P.P.A.R.)

- Vincoli provvisori e permanenti sul PRG vigente Scala 1 : 10.000
- TAV. PP 4/3 Trasposizione degli ambiti di tutela del P.P.A.R. sullo strumento urbanistico vigente -- CATEGORIE DELLA STRUTTURA GEOMORFOLOGICA -- CRINALI (art. 30 N.T.A.)
- Vincoli provvisori e permanenti sul PRG vigente Scala 1 : 10.000
- TAV. PP 4/4 Trasposizione degli ambiti di tutela del P.P.A.R. sullo strumento urbanistico vigente -- CATEGORIE DELLA STRUTTURA GEOMORFOLOGICA -- CORSI D'ACQUA (art. 29 N.T.A.) --
- Vincoli provvisori e permanenti sul PRG vigente Scala 1 : 10.000
- TAV. PP 4/5 Trasposizione degli ambiti di tutela del P.P.A.R. sullo strumento urbanistico vigente -- CATEGORIE DELLA STRUTTURA GEOMORFOLOGICA -- VERSANTI (art. 31 N.T.A.) --
- Vincoli provvisori e permanenti sul PRG vigente Scala 1 : 10.000
- TAV. PP 5 Trasposizione degli ambiti di tutela del P.P.A.R. sul nuovo strumento urbanistico -- SOTTOSISTEMI TERRITORIALI E VINCOLI PREESISTENTI
- Aree "B" -- Vincoli paesistico ambientali (Galasso - Bosco)
- Scala 1 : 10.000
- TAV. PP 6 Trasposizione degli ambiti di tutela del P.P.A.R. sul nuovo strumento urbanistico -- SOTTOSISTEMA TEMATICO E CATEGORIE COSTITUTIVE DEL PATRIMONIO STORICO CULTURALE --
- Centro storico (ART. 39) - Edifici e manufatti storici (art. 40) -
- Ritrovamenti archeologici (art. 41) - Strade panoramiche (art. 43)
- Vincoli provvisori, permanenti e definitivi sul nuovo PRG
- Scala 1 : 10.000
- TAV. PP 7/1 Trasposizione degli ambiti di tutela del P.P.A.R. sul nuovo strumento urbanistico SOTTOSISTEMI TEMATICI -- SOTTOSISTEMA GEOLOGICO GEOMORFOLOGICO, IDROGEOLOGICO (ART. 6 N.T.A. del P.P.A.R.) — SOTTOSISTEMA BOTANICO VEGETAZIONALE (ART.11 N.T.A. del P.P.A.R.)
- Scala 1 : 10.000
- TAV. PP 7/2 Trasposizione degli ambiti di tutela del P.P.A.R. sul nuovo strumento

urbanistico -- CATEGORIE DELLA STRUTTURA
GEOMORFOLOGICA -- EMERGENZE GEOLOGICHE E
GEOMORFOLOGICHE (art. 28 N.T.A. del P.P.A.R.) – CATEGORIE
DEL PATRIMONIO BOTANICO VEGETAZIONALE (artt. 34 e 35 delle
N.T.A. del P.P.A.R.)

Vincoli provvisori, permanenti e definitivi sul nuovo PRG

Scala 1 : 10.000

- TAV. PP 7/3 Trasposizione degli ambiti di tutela del P.P.A.R. sul nuovo strumento
urbanistico CATEGORIE DELLA STRUTTURA GEOMORFOLOGICA
-- CRINALI (art. 30 N.T.A.)
Vincoli provvisori, permanenti e definitivi sul nuovo PRG Scala 1 : 10.000
- TAV. PP 7/4 Trasposizione degli ambiti di tutela del P.P.A.R. sul nuovo strumento
urbanistico -- CATEGORIE DELLA STRUTTURA GEOMORFOLO-
GICA -- CORSI D'ACQUA (art. 29 N.T.A.) --
Vincoli provvisori, permanenti e definitivi sul nuovo PRG Scala 1 : 10.000
- TAV. PP 7/5 Trasposizione degli ambiti di tutela del P.P.A.R. sulla variante allo
strumento urbanistico -- CATEGORIE DELLA STRUTTURA GEOMOR_
FOLOGICA -- VERSANTI (art. 31 N.T.A.) --
Vincoli provvisori, permanenti e definitivi sul nuovo PRG Scala 1 : 10.000
- TAV. PP 8.1 AMBITI DI TUTELA DEFINITIVI DEL P.P.P.A.R. SULLE ZONE
URBANIZZATE – CATEGORIE DELLA STRUTTURA GEOMOR_
FOLOGICA – Emergenze geologiche e geomorfologiche -
Ambiti definitivi (Art. 26 N.T.A.-P.P.A.R.) Scala 1:2.000
- TAV. PP 8.2 AMBITI DI TUTELA DEFINITIVI DEL P.P.P.A.R. SULLE ZONE
URBANIZZATE – CATEGORIE DELLA STRUTTURA GEOMOR_
FOLOGICA – Crinali - Ambiti definitivi (Art. 30 N.T.A.-P.P.A.R.)
Scala 1:2.000
- TAV. PP 8.3 AMBITI DI TUTELA DEFINITIVI DEL P.P.P.A.R. SULLE ZONE
URBANIZZATE – CATEGORIE DELLA STRUTTURA GEOMOR_
FOLOGICA – Corsi d'acqua -
Ambiti definitivi (Art. 29 N.T.A.-P.P.A.R.) Scala 1:2.000

- | | | |
|--------------|--|------------------|
| TAV. PP 8.4 | AMBITI DI TUTELA DEFINITIVI DEL P.P.P.A.R. SULLE ZONE URBANIZZATE – CATEGORIE DELLA STRUTTURA GEOMORFOLOGICA – Versanti (Art. 31 N.T.A.-P.P.A.R.) - Aree a rischio idrogeologico (P.A.I.) - | Scala 1:2.000 |
| TAV. PP 8.5 | AMBITI DI TUTELA DEFINITIVI DEL P.P.P.A.R. SULLE ZONE URBANIZZATE – CATEGORIE DEL PATRIMONIO STORICO-CULTURALE – Centro storico (Art. 39 N.T.A.-P.P.A.R.) - Strade panoramiche (Art. 43 N.T.A.-P.P.A.R.) | Scala 1:2.000 |
| TAV. PP 9 | Ambiti di tutela definitivi del P.P.A.R. sul nuovo strumento urbanistico – BILANCIO QUALI-QUANTITATIVO – | Scala 1:10.000 |
| TAV. VPRG 1A | Stato di progetto del territorio comunale -- CATEGORIE DELLA STRUTTURA GEOMORFOLOGICA - Ambiti di tutela definitivi dei corsi d'acqua (Art. 29 N.T.A.-P.P.A.R.)- Ambiti definitivi delle emergenze geologiche (Art. 28 N.T.A.-P.P.A.R.) - Ambiti definitivi delle emergenze geomorfologiche (Art. 28 N.T.A.-P.P.A.R.) Ambiti definitivi dei crinali (Art. 30 N.T.A.-P.P.A.R.) Ambiti definitivi dei versanti (Art. 31 N.T.A.-P.P.A.R.) - Aree a rischio idrogeologico R1 – R2 – R4 (P.A.I.) - | Scala 1 : 10.000 |
| TAV. VPRG 1B | Stato di progetto del territorio comunale -- CATEGORIE DEL PATRIMONIO STORICO-CULTURALE – Ambiti definitivi del Centro Storico (Art. 39 N.T.A.-P.P.A.R.) - Ambiti di tutela di edifici e manufatti extraurbani (Art. 40 N.T.A.-P.P.A.R.) - Ambiti di tutela delle aree archeologiche (Art. 41 N.T.A.-P.P.A.R.) - Ambiti di tutela delle strade panoramiche (Art. 43 N.T.A.-P.P.A.R.) - Boschi ed aree a pascolo (art. 34 e 35 N.T.A.-P.P.A.R.) - Vincolo paesaggistico su parchi e foreste (Art. 82 D.P.R. 616/77) | Scala 1 : 10.000 |
| TAV. VPRG 2 | Planimetrie Capoluogo - Valle S. Martino - Zona Sud – Zone per attrezzature ricettive R1 -- ZONIZZAZIONE -- | Scala 1 : 2.000 |
| TAV. VPRG 3 | Planimetria catastale Capoluogo e Valle S. Martino - -- ZONIZZAZIONE -- | Scala 1 : 2.000 |

- TAV. VPRG 4 Stato di progetto del territorio comunale -
Edifici ed aree di valore culturale ed ambientale Scala 1 : 10.000
- TAV. VPRG 5 VARIANTE ALLO STRUMENTO URBANISTICO – CAPOLUOGO –
VALLE S. MARTINO – ZONA SUD – ZONE R1
Standards urbanistici – Conteggio delle aree – Aree riconducibili a
classificazione del D.M. 1444/68 Scala 1:2.000
- TAV. VPRG 6 VARIANTE ALLO STRUMENTO URBANISTICO – CAPOLUOGO –
VALLE S. MARTINO – Verifica delle Zone di Completamento “B”
Scala 1:2.000
- 5) Relazione generale (DOC 1) -- Norme tecniche di Attuazione (DOC 2) --
Elenco elaborati (DOC 3) – Zona C5 Progettazione urbanistica di dettaglio (DOC 4) --
Zone C – C4 Valle San Martino – Stralci funzionali (DOC 5)

L’ADEGUAMENTO AL P.P.A.R.

Il P.P.A.R. non ha subito modifiche né aggiornamenti in funzione dei P.R.G. nel frattempo approvati ed assolve il vincolo transitorio delle tutele previste per i diversi ambiti cui tutti gli strumenti urbanistici devono sottostare.-

- 1) Vincoli paesistico ambientali – Sottosistema territoriale (Art. da 20 a 23 N.T.A.- P.P.A.R.)

Nelle Tavv. PP 2 per il P.R.G. esistente e PP 5 per la variante sono riportate le fasce di tutela sui torrenti Chifente e Volubile secondo la Legge Galasso (08/08/1985 n. 431), i vincoli paesaggistici sul bosco ubicato sui limiti nord del territorio comunale (Art. 82 D.P.R. 24/07/1977 n. 616) e l’individuazione delle Unità di Paesaggio – Aree “B di rilevante valore per il paesaggio e per le emergenze naturalistiche” nelle quali l’Amministrazione Comunale attuerà una politica di prevalente conservazione e di qualificazione dell’ambiente naturale mantenendo una sostanziale condizione di equilibrio tra l’ambiente naturale ed i fattori

antropici di trasformazione del territorio.-

2) Sottosistema tematico storico-culturale - Centro storico (art. 39) – Edifici e manufatti storici (art. 40 – Ritrovamenti archeologici (art. 41) – Strade panoramiche (art. 43)

Nelle Tavv. PP 3 per il P.R.G. esistente e PP 6 e VPRG 1B per la variante sono stati riportati gli ambiti di tutela con i vincoli provvisori e definitivi.-

Per il Centro Storico, di versante, il perimetro dell'ambito provvisorio di tutela orientata è determinato dalla formula (radice quad. (Superf. Territoriale/3,14)) x 2 x 2 = 432 m con un ambito provvisorio di tutela integrale pari ad $1/3 = 144$ m; nella determinazione dell'ambito definitivo di tutela si è tenuto conto sia dell'orografia del terreno che delle strade e degli edifici esistenti con una fascia a nord di circa 350/400 m e ad est di 200/250 m con prescrizioni di base permanenti che consentono interventi edilizi conformi all'art. 31 della legge 457/78 sul recupero del patrimonio edilizio esistente.-

Nella Tav. PP9 – bilancio quali-quantitativo – per il Centro Storico è stato diminuito l'ambito di tutela orientata in misura molto limitata mentre è stato aumentato quello della tutela integrale e definitiva fino a farlo coincidere parte con il fosso Volubile e parte con le strade vicinali.-

Per i manufatti urbani ed extraurbani di pregio classificati nell'elenco del P.P.A.R. si riportano le seguenti considerazioni:

- località S. Giuseppe in Valle Chifenti: è stato mantenuto come ambito definitivo di tutela un cerchio di raggio 150 m con applicazione di tutela integrale come prescritto dagli art. 26 e 27 delle N.T.A. del P.P.A.R.;
- chiesa S. Maria Assunta a Piano Santo sita all'interno dell'agglomerato abitato classificato come “zona di completamento B1” (già di completamento nell'attuale P.R.G.) e facente

parte delle aree esenti: l'ambito di tutela previsto dal P.P.A.R. comprende per la maggior parte la zona di completamento (peraltro edificata quasi completamente), per una piccola parte a sud la zona di verde di rispetto inedificabile del Fosso dei Pioppi ed una piccolissima zona a nord fuori del perimetro del P.R.G. per la quale è stato mantenuto l'ambito di tutela.-

Per gli altri manufatti extraurbani, classificati con lettera e numero e riportati più specificatamente nella tav. VRPG 4, la tutela si applica attraverso le schede specifiche e le prescrizioni dell'art. 60 delle N.T.A. - Il manufatto extraurbano riportato nelle tav. del P.P.A.R., nella zona nord in prossimità del confine amministrativo e delle “case Giacomini”, nella ubicazione indicata non esistono manufatti se non nell'ambito delle citate “case Giacomini” in cui è stata individuata una vecchia casa colonica riportata nella specifica scheda B11 (Tav. VPRG 1B).-

Per quanto riguarda le aree con segnalazione di ritrovamenti archeologici sono stati mantenuti come ambiti definitivi quelli individuati dal P.P.A.R. (quadrati di 450 m di lato), la tutela si applica con le prescrizioni dell'art. 38 comma 3° delle N.T.A. del P.P.A.R. e con quelle dell'art. 62 delle N.T.A.; a tale riguardo è stata interpellata la Soprintendenza ai Beni culturali ed ambientali delle Marche che a tutt'oggi non ha fornito ulteriori precisazioni e/o perimetrazioni, quando e se tali precisazioni saranno disponibili l'Amministrazione procederà senz'altro alle integrazioni specifiche.-

Per le strade panoramiche, come prescritto dall'art. 43 delle N.T.A. del P.P.A.R., le fasce di rispetto stradale sono state aumentate da 20 a 30 m e sono state mantenute le prescrizioni di base permanenti che hanno carattere definitivo; anche nella zona per attrezzature ricettive R1 di S. Lucia è stato mantenuto, secondo le prescrizioni della Giunta Provinciale, l'ambito di tutela della strada panoramica con notevoli difficoltà per lo

svolgimento della attuale attività di albergo-ristorante vista la limitata possibilità di incremento prevista dalle N.T.A. e dalla conformazione geologica e le prescrizioni geotecniche -

3) Sottosistemi tematici – geologico – geomorfologico – idrogeologico

Nelle Tavv. PP4/1 per il P.R.G. esistente e PP7/1 per la variante sono riportati i sottosistemi tematici denominati GA – GB - GC.-

4) Categorie della struttura geomorfologia .- Emergenze geologiche e geomorfologiche (art. 28 N.T.A.) – Categorie del patrimonio botanico vegetazionale (artt. 34 e 35 N.T.A.)

Sono riportati nelle Tavv. PP 4.2 per il P.R.G. esistente e PP 7.2 e VPRG 1A per la variante gli ambiti di tutela permanente coincidenti con quelli definitivi.-

Nella zona per attrezzature ricettive R1 di S. Lucia è stato diminuito (tav. PP 9) l'ambito di emergenze geomorfologiche per consentire lo svolgimento dell'attuale attività di albergo-ristorante con la limitata possibilità di espansione prevista dalla N.T.A.-

5) Categorie della struttura geomorfologica .- Crinali (art. 30 N.T.A.)

Sono riportati nelle Tavv. PP 4.3 per il P.R.G. esistente e PP 7.3 e VPRG 1A per la variante gli ambiti di tutela provvisori, permanenti e definitivi coincidenti con i provvisori salvo piccole superfici in aumento ed in diminuzione.-

Alcuni crinali individuati dal P.P.A.R. non sono stati riportati in quanto non individuabili sul posto per trasformazioni successive o per cause naturali o per coltivazione dei terreni avendo perso il necessario rilievo morfologico.-

I vincoli relativi ai crinali sono stati diminuiti nella “zona sud per insediamenti insalubri e nocivi”, nelle due zone per attrezzature ricettive R1 per consentire la realizzazione degli insediamenti previsti tenendo conto delle limitate dimensioni e volumetrie previste per la zona sud e dei piccoli ampliamenti consentiti nelle zone ricettive e nella frazione di espansione

“Valle San Martino”.-

6) Categorie della struttura geomorfologia .- Corsi d’acqua (art. 29 N.T.A.)

Sono riportati nelle Tavv. PP 4.4 per il P.R.G. esistente e PP 7.4 e VPRG 1A per la variante gli ambiti di tutela provvisori, permanenti e definitivi coincidenti con i provvisori salvo superfici in aumento in corrispondenza con il capoluogo.-

7) Categorie della struttura geomorfologia .- Versanti (art. 31 N.T.A.)

Sono riportati nelle Tavv. PP 4.5 per il P.R.G. esistente e PP 7.5 e VPRG 1A per la variante gli ambiti di tutela permanente e definitiva.-

8) Aree esenti (art. 60 N.T.A.)

Nelle Tavv. PP 1.1 e PP 1.2 vengono individuate le aree esenti comprese nel P.R.G. esistente e nella variante al P.R.G.; in particolare, su prescrizione della Giunta Provinciale, la zona dell'agglomerato “Valle San Martino” non è stata ritenuta esente in quanto il Piano Particolareggiato esistente all'epoca della entrata in vigore del P.P.A.R., classificato come 167 per salariati agricoli, ha perso la sua validità per il cambio di destinazione operato dalla presente variante al P.R.G. che lo ha classificato di espansione (C1 - C4 – C5) per civili abitazioni e di nuova zona artigianale D3.-

VIABILITA’

La presente variante al P.R.G. non prevede nuove strade di viabilità esterna ed interna agli agglomerati salvo una sistemazione ed allargamento del tratto della Strada Comunale Valle Orta a sud dell’agglomerato “Monte di Gesù”.-

PROGETTO URBANISTICO

Per il Centro Storico si rimanda al Piano Particolareggiato in vigore, per la zona di completamento a ridosso del Centro Storico si precisa che i lotti disponibili per una nuova edificazione sono molto limitati e che si potrà procedere per intervento edilizio diretto.-

Zona di espansione “Monte di Gesù” – classificata C2 - C3

Rispetto al P.R.G. esistente è stato effettuato un modestissimo allargamento nella porzione sud-ovest come zona C2; nella porzione ovest sulla sponda dx del Fosso dei Pioppi è stata prevista una zona di espansione C3 per insediamenti di Edilizia Convenzionata su quella che era classificata come zona per attrezzature pubbliche contrassegnata con AN – CS – PG per una cubatura massima ammissibile di 24.950 mc e per un corrispondente insediamento massimo di n. 208 abitanti.-

La zona ad ovest, in prossimità dell'area cimiteriale e in sponda sx del Fosso dei Pioppi, su prescrizione della Giunta Provinciale non può essere valutata come Zona B3 di completamento in quanto l'edificazione esistente non ottempera ai requisiti richiesti dal D.M. 1444 del 02/04/1968 e quindi resta classificata come zona C2 e farà parte della nuova perimetrazione del Piano Particolareggiato “Monte di Gesù”.-

Su richiesta dei proprietari, in osservazione alla adozione della Variante con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 28/01/2005, una piccola porzione nella zona sud-est è stata modificata come zona agricola.-

Zona Piano insediamenti produttivi di tipo artigianale sul limite sud-est del “Monte di Gesù” - classificata D1

La zona è dotata di Piano attuativo di iniziativa comunale per cui si procede ad intervento diretto per i lotti previsti nel Piano attuativo (restano da assegnare 4 – 5 lotti), sono stati ricavati ulteriori tre lotti sull'area che era classificata per attrezzature pubbliche e contrassegnata con SO e SM: uno indicato con D1 sull'area della ex scuola dimessa sul limite ovest, gli altri due indicati con D2 sui limiti sud ed est.- Tutta la zona farà parte della nuova perimetrazione per la stesura del nuovo Piano Attuativo per le zone artigianali.-

Zona di espansione “Valle San Martino” – classificata B2* – C1 – C4 – C5 - D3

Nel vigente P.R.G. la zona è stata dotata di Piano Particolareggiato con previsione di abitazioni sia artigianali (indicate con B) che per salariati agricoli (indicate con C) e capannoni agricoli (indicati con E); a tutt'oggi sono stati realizzati parte degli agglomerati che erano indicati con C1 e C2 (per salariati agricoli).-

La presente variante al P.R.G. tende a valorizzare tale zona, sia per la posizione sulla direttrice Castel di Lama – Offida che per la vicinanza al capoluogo e mantenendo praticamente invariato il perimetro di applicazione del Piano Particolareggiato (salvo una piccola porzione in diminuzione sul limite sud-ovest in adiacenza con la nuova zona D3), prevede un insediamento residenziale di circa 600 abitanti con zona di completamento B2* (riguarda il fabbricato esistente della vecchia scuola professionale) e zone di espansione C1 -C4 - C5 ed inoltre una zona artigianale D3 di circa 9.300 mq da articolare su 4-5 lotti.-

Particolare considerazione è stata prestata per la zona classificata C5, che è stata valutata separatamente come zona di espansione non avendo i requisiti di zona di completamento secondo il D.M. 1444 del 02/04/1968 e che è oggetto di progettazione urbanistica di dettaglio come riportato negli elaborati DOC4; nel vecchio Piano Particolareggiato nella porzione ad est era stato previsto un unico agglomerato formato da n. 16 corpi di fabbrica uguali (di circa 10 x 9 mq) in aderenza uno all'altro ed obbligati a rispettare un allineamento prestabilito; allo stato attuale sono stati realizzati solo n. 5 corpi però sono stati frazionati tutti i rimanenti lotti e venduti a proprietari diversi che non sono riusciti a realizzare i fabbricati non essendo in possesso dei requisiti richiesti (salariati agricoli); in considerazione della modesta entità di tutta la zona C5 (11.000 mq di superficie con volumetria totale ammissibile di 16.500 mc e corrispondenti a 138 abitanti), della presenza di tutti i servizi richiesti, del completamento delle opere di urbanizzazione primaria e della situazione patrimoniale provata il progetto urbanistico di dettaglio prevede le aree richieste dal D.M. 1444/68 per gli standards urbanistici

sia come parcheggi che come verde attrezzato, le aree FC sono state computate per l'intera frazione unitamente alle zone C1 - C4 di espansione.-

Zona sud – Insediamenti insalubri e nocivi – classificata D4

Nella zona sud del territorio comunale è stata individuata una zona classificata D4 per l'insediamento delle industrie insalubri e nocive di cui all'art. 3 comma 3 della L.R. 13/90 e sono consentite le attività di deposito e/o lavorazione di materiale esplosivo di IV e V categoria (giochi pirici e similari).-

4.3 Contenuti generali e criteri operativi.-

Come risulta dai dati anagrafici il Comune di Appignano del Tronto dal 1981 ad oggi ha riscontrato un modestissimo incremento di popolazione (da 1.969 a 2.020); la presente variante si propone di mantenere, nella previsione decennale, tale incremento o al più di maggiorarlo con un'offerta di abitazioni a basso costo (Zona di espansione "Monte di Gesù") e migliore qualità della vita (semplicità di rapporti per la vita associativa e di relazione, etc.) tendendo ad ottenere un alloggio per ogni famiglia ed un rapporto di 1,5-2,0 stanze/abitante.-

Le attuali dotazioni pubbliche quali scuola dell'obbligo, uffici istituzionali, sedi di associazioni, palestra ed impianti sportivi, bambinopoli etc. sono soddisfacentemente proporzionate per la popolazione attuale e nella variante sono state mantenute superfici esuberanti per realizzazioni future in base alle accresciute esigenze.-

Alla luce di quanto sopra nella presente variante al P.R.G. non sono state operate grandi variazioni e/o previsioni rispetto al P.R.G. vigente in quanto erano operanti i Piani Attuativi per il Centro Storico, per la Zona di espansione "Monte di Gesù" e per la Zona artigianale "Monte di Gesù"; il Piano Attuativo del Centro Storico resta ancora operante in quanto non sono state previste variazioni; per la Zona di espansione "Monte di Gesù" e Zona artigianale

“Monte di Gesù” la presente variante al P.R.G. ha individuato le nuove perimetrazioni e l'Amministrazione Comunale dovrà procedere alla stesura dei nuovi Piani Particolareggiati.-

Come già esposto precedentemente nella zona di espansione “Monte di Gesù” è stata inserita una nuova superficie di espansione classificata C3 per edilizia economico-popolare secondo la normativa per l'Edilizia Convenzionata su un'area che nel vigente P.R.G. era destinata ad attrezzature collettive ed anche in questo caso l'Amministrazione Comunale dovrà procedere alla stesura di un apposito Piano Particolareggiato.-

La Zona “Valle San Martino”, dotata di Piano Attuativo secondo la Legge 167 per salariati agricoli al momento della entrata in vigore del P.P.A.R. che prevedeva case artigianali e capannoni agricoli, è stata completamente riorganizzata prevedendo Zone di edilizia residenziale di espansione di diverse caratteristiche ed una piccola Zona artigianale (di 4 – 5 lotti); l'edificazione dovrà avvenire tramite nuovi Piani Attuativi per le zone di espansione e per la zona artigianale.-

4.4 Dimensionamento e verifica degli standards.-

Sono state seguite le prescrizioni della L.R. n. 34/92 del 05/08/1992 art. 18:

“3 - Per il calcolo della capacità insediativa teorica delle zone residenziali esistenti, per le quali il piano prevede il mantenimento dello stato di fatto, si assume come numero dei residenti il maggior valore tra quello corrispondente al 75 per cento dei vani abitabili, al netto dei lotti ineditati, e quello corrispondente al numero dei residenti insediati al momento dell'adozione del piano, purchè non si superi il rapporto di un abitante per vano.- Non si computa l'incremento di volume teoricamente possibile per l'ampliamento fino al 20 per cento degli edifici unifamiliari esistenti ai sensi della lettera d) dell'art. 9 legge

28/01/1977 n. 10.-

4 - Per le aree in cui è prevista la nuova edificazione o la ricostruzione previa demolizione, la capacità insediativa teorica si calcola attribuendo ad ogni abitante da insediare mc. 120 di volume edificabile.- Per le aree con destinazione d'uso turistica o turistico-residenziale, detta attribuzione è diminuita a mc. 80 per abitante.-

5 - Il volume da considerare per il calcolo del numero degli abitanti relativamente alle aree non comprese nelle zone di cui al comma 3, è pari al prodotto delle superfici edificabili di piano per il rispettivo indice di edificabilità fondiaria o territoriale.-”

Centro Storico classificato A (Tav. VPRG5)

Dai dati anagrafici degli ultimi anni riportati precedentemente nella presente relazione il numero dei residenti risulta pari a n.352 nel 97, n. 328 nel 2.000 e n. 325 ad oggi; i dati dei censimenti più lontani negli anni evidenziavano i residenti pari a n. 809 nel 1951, n. 876 nel 1961 e n. 577 nel 1974 (anno di redazione del 1° Piano Particolareggiato redatto dall'arch. Bertolotto); se ne desume che i residenti nel centro storico nel corso degli ultimi cinquanta anni si sono ridotti di circa il 60% (fenomeno comune a moltissimi centri storici di piccole dimensioni) sia per l'abbandono delle vecchie case da ristrutturare a favore dei nuovi alloggi edificati fuori il centro storico, sia per la diminuzione dei vani abitabili per la trasformazione in esercizi commerciali, direzionali, professionali etc. e sia per l'aumento del rapporto abitante – vano che si riscontra negli edifici ristrutturati.- Per la determinazione della capacità insediativa teorica si procede con la determinazione del valore corrispondente al 75% dei vani abitabili (in quanto rappresenta il maggior valore):

dal censimento dell'anno 2001 per l'intero Comune risultano:

abitazioni 556	stanze 3.156	occupanti 1.977
----------------	--------------	-----------------

se ne deduce che il rapporto stanze per persona vale: $3.156/1.977 = 1,596$

conseguentemente per un numero di residenti pari a 325 (anagrafe 2004) il 75% dei vani abitabili risulta:

$$325 \times 1,596 \times 0,75 = 389 \text{ abitanti (maggiore dei 325 residenti)}$$

tale valore viene aumentato a 500 per tener conto delle ristrutturazioni di alloggi attualmente disabitati ed a tutto vantaggio del proporzionamento delle aree per gli standards di cui al D.M. 1444/68.-

Considerando il numero di abitanti pari a 500 e la superficie complessiva del Centro Storico pari a circa 3,7 Ha risulta una densità di $500/3,7 = 135 \text{ ab/Ha}$ che risulta essere un indice territoriale accettabile anche alla luce dei volumi non residenziali.- La verifica degli standards è riportata nell'allegata Tav. VPRG 5 unitamente alle zone a ridosso del Centro Storico classificate B e C.-

Zona di completamento ed espansione a ridosso del Centro Storico a nord del Fosso dei Pioppi classificata B1 – B3 – C3 (Tav. VPRG 5)

Le zone di completamento B1 sul limite nord del capluogo risultano quasi esaurite nella loro ulteriore capacità edificatoria, infatti restano ancora pochi lotti completamente disponibili ed altri lotti potrebbero essere ricavati dalla demolizione dei piccoli fabbricati esistenti più vetusti.- Alla situazione attuale si riscontra che su una superficie territoriale complessiva B1) di 8,617 Ha risultano n. 617 residenti con indice territoriale pari a $617/8,617 = 71,6 \text{ ab/Ha}$, indice indubbiamente basso che con valori intorno a 100 ab/Ha determinerebbe un numero di abitanti accettabile intorno alle 860 unità con un incremento rispetto all'attuale di circa il 40%; di contro operando un calcolo puramente matematico sulla superficie, indice di edificabilità e cubatura per abitante il numero massimo degli abitanti risulterebbe pari a 1.224 con indice territoriale pari a $1224/8,617 = 142 \text{ ab/Ha}$ indice indubbiamente molto alto per una

zona a prevalente indice di edificabilità pari ad 2,2 mc/mq; appare dunque corretta l'applicazione del criterio della capacità insediativa teorica di cui al comma 3 dell'art 18 L.R. 34/92:

- Zone da B1₁ a B1₅, già di completamento, (Tav. VPRG 6): si assume come numero di residenti quello corrispondente al 75% dei vani abitabili (415 sono i residenti risultanti dall'anagrafe del 2004) col risultato:

$$415 \times 1,596 \times 0,75 = 497$$

- stima di volumetria per lotti disponibili : 13.000 mc cui corrispondono abitanti insediabili pari a $13.000/120 =$ 108

- Zone da B1* a B1₈, ex 167 capoluogo ora nuove di completamento, (Tav. VPRG 6): abitanti insediabili uno ogni 120 mc di volume edificabile:

$$12.210 \times 2,2 / 120 = \underline{225}$$

$$\text{Sommano} \quad 1.008$$

La verifica degli standards per gli spazi a servizi viene condotta considerando le zone A – B1 nella loro complessiva capacità insediativa teorica pari a 1.008 unità ed a fronte di una superficie minima richiesta di 15.120 mq è stata prevista una superficie di 56.730 mq pari a circa 3,7 volte il minimo richiesto.-

Zona di espansione “Monte di Gesù” a sud del Fosso dei Pioppi classificata C2 – C3

(Tav. VPRG 5)

Tale zona di espansione (già di espansione nel vigente P.R.G. e dotata di Piano Attuativo di iniziativa comunale) risulta edificata in parte ed a “macchia di leopardo”.- Alle zone classificate C2 ed inserite per la quasi totalità nel citato Piano Attuativo è stata aggiunta

una zona classificata C3 per l'edilizia economico-popolare che dovrà dotarsi di idoneo Piano Attuativo .-

La verifica degli standards per gli spazi a servizi è stata eseguita considerando le superfici, gli indici di edificabilità quindi la cubatura massima realizzabile, il numero teorico massimo di abitanti risultanti è pari a **1.875 unità** ed a fronte di una superficie minima richiesta di 28.125 mq è stata prevista una superficie di 73.370 mq pari a circa 2,6 volte il minimo richiesto.-

Zona di espansione “Valle San Martino” classificata B2* – C1 – C4 – C5 - D3 (Tav. VPRG 5)

Tale zona di espansione (già di espansione nel vigente P.R.G. e già dotata di Piano Attuativo per l'edilizia secondo la legge 167 per salariati agricoli e per artigiani e per la costruzione di capannoni agricoli) risulta edificata in minima parte.- La presente variante ha diminuito i limiti del Piano Attuativo ma ha mutato integralmente la concezione del nuovo agglomerato; oltre alla zona di completamento B2* che comprende un solo lotto con fabbricati esistenti (vecchia scuola professionale) sono previste zone di espansione C5 con progetto urbanistico di dettaglio, C1 e C4 ed una piccola zona per insediamenti produttivi di tipo artigianale D3; le zone C1, C4 e D3 dovranno dotarsi di Piano Attuativo unitario che potrà attuarsi a stralci.-

Relativamente alla residenza la verifica degli standards per gli spazi a servizi è stata eseguita considerando le superfici, gli indici di edificabilità quindi la cubatura massima realizzabile, il numero massimo di abitanti risultante è pari a **601 unità** ed a fronte di una superficie minima richiesta di 9.015 mq è stata prevista una superficie di 12.265 mq maggiore di circa il 40%; per la zona artigianale D3 a fronte di una superficie minima richiesta di 930 mq è stata prevista una superficie di parcheggio per 1.090 mq.-

Zona artigianale “Monte di Gesù” classificata D1 e D2 (Tav. VPRG 5)

Tale zona è già dotata in massima parte di Piano Attuativo di iniziativa comunale, sono stati reperiti ulteriori due lotti contrassegnati con D2.-

La verifica degli standards per gli spazi a servizi evidenzia che a fronte di una superficie minima richiesta di 2.672 mq è stata prevista una superficie di 4.260 mq maggiore di circa il 60%.-

Case sparse sul territorio agricolo – classificato E.-

Negli ultimi anni, dai riscontri anagrafici dal 1997 ad oggi, il numero dei residenti nel territorio agricolo ha subito un piccolo incremento da 780 a 820 pari a circa il 5%; in considerazione di eventuali recuperi del patrimonio rurale esistente sia per uso abitativo che per agriturismo e contry house può preventivarsi un ulteriore incremento del numero dei residenti e valutarlo in 860 unità.-

Conclusioni sulla capacità insediativa teorica complessiva per l'intero territorio comunale.-

Si riporta il calcolo della capacità insediativa teorica delle zone residenziali esistenti per l'intero territorio comunale (comma 3 – art. 18 – L.R. 34/92); per le aree non comprese nelle zone di cui al comma 3 si procede conformemente a quanto previsto nei commi 4-5.-

I dati anagrafici dell’inizio dell’anno 2004 riportano un numero di residenti pari a 2.022 unità suddivisi in 325 nel centro storico, 415 nella zona di completamento a ridosso del centro storico, 202 nella zona ex 167 del capoluogo (ora di completamento), 213 nella zona di espansione Monte di Gesù, 47 nella zona ex 167 Valle S. Martino (ora di completamento e di espansione), 820 nelle case sparse sul territorio in contrada Valle Orta

(251), Montecalvo (62), Valle S. Martino (291) e Valle Chifenti (216).-

a) Aree residenziali esistenti

dal censimento dell'anno 2001 per l'intero Comune risultano:

abitazioni 556 stanze 3.156 occupanti 1.977

se ne deduce che il rapporto stanze per persona vale: $3.156/1.977 = 1,596$

conseguentemente per un numero di residenti pari a 2.022 (anagrafe 2004) il 75% dei vani abitabili risulta:

$2.022 \times 1,596 \times 0,75 = \underline{\underline{2.420}}$ abitanti (maggiore dei 2.022 residenti)

di cui:

- per il Centro Storico:	389
- per la zona di completamento a ridosso del Centro Storico (da B ₁₋₁ a B ₁₋₅)	497
- per la zona ex 167 Capoluogo (B ₁ *- B ₁₋₇ - B ₁₋₈)	242
- per la zona di espansione "Monte di Gesù"	255
- per la zona ex 167 "Valle S. Martino"	56
- per le case sparse	<u>981</u>
Sommano	2.420 unità

b) Centro storico

si prevede un numero di abitanti da insediare pari a 500

per cui risulta una maggiorazione di : **111 unità**

c) Zona di completamento a ridosso del Centro Storico (da B₁₋₁ a B₁₋₅)

(riferimento a Tav. VPRG6):

volume realizzabile in aumento: mc 13.000

n. abitanti insediabili: $13.000/120 =$ **108 unità**

d) Nuova zona Edilizia Convenz. classificata C3 di espansione

ubicata sul limite ovest della Zona "Monte di Gesù"

(riferimento a Tav. VPRG5):

volume realizzabile: $m^2 9.980 \times 2,5 = mc 24.950/120 =$ **208 unità**

e) Zona di espansione “Monte di Gesù” classificata C2

(riferimento a Tav. VPRG5):

volume realizzabile: mq 111.150 x 1,8 = mc 200.070/120 =

1.667 abitan. insed.

vanno detratti gli abitanti già residenti calcolati al punto a) pari a 255 unità:

Sommano **1.412 unità**f) Zona di espansione “Valle S. Martino” classificata B2*-C1-C4-C5-D3

(riferimento a Tav. VPRG5):

volume realizzabile totale: mc 71.975 con 601 abitanti insediabili

vanno detratti gli abitanti già residenti calcolati al punto a) pari a 56 unità:

Sommano **545 unità****Capacità insediativa teorica****4.804 unità**

Il numero teorico di abitanti insediabili notevolmente superiore agli attuali residenti pari a 2.022 unità risulta di contro più contenuto di quello previsto nel P.R.G. vigente pari a 5.432 unità; nell'analizzare i dati sopra riportati si possono esprimere le seguenti considerazioni:

- per il Centro storico la previsione di 500 abitanti a fronte degli attuali 325 residenti è attendibile nella previsione di riqualificare alcuni fabbricati e nell'impegno dell'Amministrazione Comunale di incentivare le funzioni per la vita associativa e di relazione;
- per la Zona di completamento a ridosso del Centro Storico a nord del Fosso dei Pioppi la previsione di 847 abitanti (derivante dalla determinazione di cui al comma 3 dell'art. 18 L.R. 34/92) è eccessiva in quanto gli attuali residenti sono 617 e gli eventuali spazi liberi

per nuove costruzioni sono esigui con possibilità di edificare alloggi al massimo per 100 persone;

- per la Zona di espansione “Monte di Gesù” a sud del Fosso dei Pioppi, classificata C2 – C3 la previsione di 1.875 abitanti è difficilmente realizzabile in quanto gli attuali residenti sono 213 e l'edificazione è circa 1/3 del totale, per la zona C3 gli abitanti reali al massimo saranno 150;
- per la Zona di espansione “Valle San Martino”, classificata B2* – C1 – C4 - C5 – D3, la previsione di 600 abitanti potrà verificarsi solo come sviluppo di frazione e con l'impegno da parte dell'Amministrazione Comunale di procedere all'esecuzione delle opere pubbliche di competenza.-

Dalle considerazioni sopra esposte ne consegue una previsione più realistica del numero complessivo degli abitanti insediabili stimabile intorno alle 3.500 - 4.000 unità.-

Le aree per attrezzature pubbliche per soddisfare gli standards urbanistici di cui al D.M. 1444/68, previste su aree contigue agli insediamenti residenziali, ammontano complessivamente a mq 149.380 e coprono largamente il fabbisogno minimo calcolato sull'intera popolazione prevista di 4.804 unità con un indice di 31 mq/abitante.-

4.5 Periodo di validità.-

Per le ipotesi assunte nella presente variante circa il numero degli abitanti, la zonizzazione e lo sviluppo futuro, si assume come riferimento il limite di 10 anni circa dalla data di approvazione, per cui considerati i tempi necessari la data finale di applicazione sarà presumibilmente la fine dell'anno 2016.- Tale periodo decennale permette il controllo dell'uso del territorio in rapporto alle possibili trasformazioni sociali ed economiche che oggi

difficilmente sono prevedibili.-

INDICE

- 1 - PREMESSA	pag. 1
- 2 - PIANIFICAZIONE DI ORDINE SUPERIORE	“ 1
2 – 1 Criteri di adeguamento al P.P.A.R.	“ 1
2 – 2 Previsioni dei Piani Sovraordinati generali	“ 4
- 3 - INQUADRAMENTO AMBIENTALE – TERRITORIALE	“ 5
3 – 1 Area di riferimento	“ 5
3 – 2 Indagini geomorfologiche e idrogeologiche	“ 6
3 – 3 Analisi botanico – vegetazionale	“ 7
3 – 4 Analisi storico – culturale	“ 7
3 – 5 Analisi socio – demografica	“ 8
3 – 6 Territorio urbano ed extraurbano – Organizzazione e infrastrutture	“ 10
- 4 - RISCONTRO CON IL P.R.G. VIGENTE	“ 12
4 - 1 Stato di attuazione del P.R.G. vigente	“ 12
4 - 2 Scelte significative del nuovo P.R.G.	“ 14
4 - 3 Contenuti generali e criteri operativi	“ 28
4 - 4 Dimensionamento e verifica degli standards	“ 29
4 – 5 Periodo di validità	“ 37

I PROGETTISTI

(ing. Giuseppe Bartolomei)

(ing. Alberto Clerici)