
Relazione illustrativa

Piano Regolatore Generale

Monte Vidon Corrado

Approvato definitivamente dalla giunta Provinciale con
Deliberazione n° 245 del 09.06.1999
Pubblicata sul B.U.R. del 29.07.1999

VARIANTE 1

Adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale
n°del

Tolentino il

INDAGINE GEOLOGICO - GEOTECNICA: Geologo Dott. CLAUDIO CICCIOI

INDICE

• RELAZIONE ILLUSTRATIVA

VARIAZIONE N. 1 – Larciano: DA ATTREZZATURE PUBBLICA A PRODUTTIVO TERZIARIO

VARIAZIONE N. 2 – AMPLIAMENTO CIMITERO

VARIAZIONE N. 3 – Morgia: RIDUZIONE DELLA ZONA INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

VARIAZIONE N. 4 – PEEP Morgia Vallemarina: MODIFICA DEL PERIMETRO

VARIAZIONE N. 5 – MVC Centro. NUOVA ZONA DI COMPLETAMENTO

VARIAZIONE N. 6 – PIP Vallemarina: AMPLIAMENTO ZONA PIP

VARIAZIONE N. 7 – San Pietro: NUOVA ZONA DI COMPLETAMENTO

Tabella di verifica degli standards urbanistici.

Per ogni variazione:

-PRG vigente

PRG Variante

Confronto

Sovrapposizione della variante alla tavola geologica

Verifica dei vincoli paesaggistici

1 1- PREMESSE

2 RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il PRG del Comune di Monte Vidon Corrado è stato adottato con Delibera del C.C. n. 27 in data 29 dicembre 1997, e definitivamente approvato con Deliberazione della Giunta Provinciale n. 245 del 09 giugno 1999, pubblicata sul BUR del 29 luglio 1999.

A quattro anni dalla definitiva approvazione del Piano sono emerse nuove esigenze ed è necessario apportare 7 piccole modifiche puntuali, che non incidono sulla complessiva organizzazione del Piano Regolatore Generale.

Nel seguito della relazione, ciascuna variazione viene illustrata in dettaglio, evidenziando le aree soggette a modifiche di zonizzazione e di normativa, la presenza di eventuali ambiti di tutela, e le conclusioni delle indagini geologiche.

La Variante 1 nel suo complesso, è in perfetta conformità al PPAR vigente, e non sono previste modifiche agli ambiti di tutela generali.

I progetti urbanistici di dettaglio allegati alle variazioni N.1 Larciano, N.4 PEEP Morga, N. 6 PIP V allemarina, indicano un possibile schema attuativo, non vincolante; il piano attuativo può modificare la dimensione e la dislocazione degli spazi di verde pubblico e delle aree all'interno delle quali dovranno essere concentrate le volumetrie realizzabili, nel rispetto della dotazione minima di spazi a verde pubblico fissata nella tabella riassuntiva.

VARIAZIONE N. 1

Nel vigente PRG: – F1/1 attrezzature pubbliche di interesse generale

Diventa: - zona D5/9 attività terziarie (vedi in NTA nuovo art. 45 bis)

L'area prevista nel PRG ed anche nel precedente PdF per attrezzature pubbliche, non ha trovato sino ad oggi attuazione in quanto nel Comune di Monte Vidon Corrado non sono state realizzate nuove attrezzature, e non se ne è presentata la necessità, date le limitate dimensioni del Comune.

Si prevede pertanto di destinare tale area ad insediamenti di tipo terziario, con residenziale non superiore al 50%.

Dalla verifica della dotazione complessiva di aree per gli standard urbanistici, pur togliendo tale area, risultano ampiamente soddisfatte le quantità richieste dall'art. 3 del DM 1444/68, con riferimento a 900 abitanti insediabili.

Dal punto di vista geologico l'area non presenta problemi di instabilità, e l'edificazione ricadrà prevalentemente sulla fascia ad "edificazione consentita" destinandosi le altre aree a verde e parcheggio. La contiguità con il verde e i parcheggi della limitrofa lottizzazione "Poggio del Sole" consentirà un organico disegno delle opere di urbanizzazione.

Una parte dell'area in variante è interessata dall'ambito di tutela dei crinali trovandosi ad un dislivello inferiore a ml. 15 (ambito provvisorio). In considerazione del fatto che la sommità del crinale è già completamente edificata, l'ambito di tutela potrebbe essere ridotto a ml. 5.00, cioè all'ambito minimo definitivo, ma in sostanza, in fase di attuazione, l'area sarà destinata all'edificazione nella sola parte in precedenza destinata ad attrezzature pubbliche, mentre l'altra area potrà ospitare solo verde, parcheggi.

Art. 45 bis Zone per insediamenti di tipo terziario **D5**

Premessa: I vincoli posti nascono dall'esigenza di evitare costruzioni dissonanti con le aree adiacenti prevalentemente residenziali.

Non sono ammessi edifici aventi tipologia industriale.

Le costruzioni saranno di tipo civile, senza vincoli a scemi prefissati, ma dovranno adattarsi, nei limiti del possibile, alla morfologia del terreno, per non compromettere ulteriormente il profilo della collina.

Si dovranno limitare al minimo necessario, i movimenti di terra, le altezze dei fabbricati, ed i muri di contenimento, studiando opportunamente le sistemazioni esterne, le scarpate, le vie di accesso e le aree carrabili.

Tipo di intervento : Nuova edificazione.

Modalità di attuazione : Intervento urbanistico preventivo: lottizzazione privata.

Il Piano di Lottizzazione dell'area dovrà prevedere precise indicazioni planivolumetriche in modo da definire nel dettaglio le caratteristiche, le dimensioni e le destinazioni d'uso degli edifici da realizzare.

Si applicano i rapporti tra spazi destinati agli insediamenti e spazi pubblici (standard):

previsti dall'art. 5 punto 2 del DM 02/04/1968 n. 1444 commisurati alle superfici destinate ad attività terziarie;

e quelli previsti dall'art. 4 punto 3 del DM 02/04/1968 n. 1444 commisurati alle volumetrie residenziali.

Densità edilizia : IF = 2 mc/mq di cui non più di 1 mc/mq potrà essere destinato alle abitazioni.

Altezza degli edifici : H max = 10,50 ml con altezza massima del piano terra = ml. 4,00

Numero dei piani fuori terra : massimo 3 piani

Distanza fra i fabbricati : ml 10,00

Distanza dai confini : ml. 5,00

Distanza dalle strade : vedi art. 7 delle NTA

Superficie minima del lotto : mq. 600

Destinazioni d'uso previste : vedi art. 7 comma 5 punto 3 delle NTA

Non sono ammesse attività esclusivamente produttive.

Parcheeggi:

Dovranno essere previsti degli spazi destinati a parcheggio, conformemente alla vigente normativa in materia, con particolare riferimento al D. M. 1444/68 e all'art. 62 del R. E. C., e, qualora ne ricorrano le condizioni, a quanto stabilito dalla L. R. 17/94. (G.P n° 135)

Zona D5/9 Lottizzazione privata a Larciano

La edificazione è consentita solo nella parte di area già destinata ad attrezzature pubbliche. La restante area potrà essere destinata solo a verde, parcheggi, altri standards urbanistici.

VARIAZIONE 2

Ampliamento del cimitero.

La modifica ha lo scopo di ampliare il cimitero esistente, in un'area libera limitrofa.

L'unico cimitero esistente nel territorio del Comune di Monte Vidon Corrado è sito in ambito agricolo, a margine del centro abitato.

Per far fronte all'esigenza di ampliare il cimitero esistente, si rende necessaria questa modifica al PRG vigente.

L'area prescelta per l'ampliamento è l'unica possibile, visto che sugli altri lati si trovano fabbricati residenziali e la strada provinciale.

Si pensa di disporre l'ampliamento su gradoni, in modo da adattare le sepolture al dislivello che è di circa il 25%. L'ampliamento usufruirà dei servizi generali del cimitero esistente.

L'area di rispetto cimiteriale, sarà ridefinita e ampliata a partire dal nuovo perimetro, con una distanza di ml. 50,00, così come ridotta con Decreto prot. 380 del 27/01/1967 del Medico Provinciale.

La normativa per la zona agricola di rispetto cimiteriale resta la stessa prevista all'art. 49bis delle NTA.

L'area interna alle mura del cimitero esistente, e l'area del futuro ampliamento sono regolate dalla norma seguente che si propone di aggiungere alle NTA:

ART.50bis

F1/11 – Area per attrezzature pubbliche del cimitero.

Gli interventi sono di competenza della pubblica Amministrazione, secondo le norme vigenti in materia. Le aree sono preordinate ad espropriazione per pubblica utilità.

VARIAZIONE N. 3

Nel vigente PRG: – zona per insediamenti produttivi di espansione D4/4

Diventa: - zona di completamento B2/32 e due zone D4 per insediamenti produttivi di espansione.

Il PRG vigente aveva previsto la attuazione della zona tramite un unico strumento attuativo di iniziativa privata. Si è poi verificato che non esistono le condizioni perché questo si realizzi, per lo scarso interesse dei proprietari, per la difficoltà di trovare un accordo, ed anche per la presenza di un gruppo di edifici per attività terziarie, di proprietà comunale.

Si propone quindi di ridimensionare l'area, lasciando una zona di completamento e due aree più piccole per insediamenti produttivi a lotto unico.

Si semplificheranno così le procedure di lottizzazione e si eliminerà la necessità di un accordo tra i diversi proprietari.

Per la zona che diventerà di completamento esistono le condizioni richieste dall'art. 2 lett.b del D.M. 1444/68:

superficie fondiaria: mq. 2.550

superficie coperta dagli edifici mq. 544

Volumetria esistente mc. 3.836

Rapporto di copertura: $\text{mq } 2.550 / \text{mq } 544 = 1/5 > 1/8$

Densità territoriale $\text{mc } 3.836 / \text{mq. } 2.550 = 1,504 > \text{di } 1,5 \text{ mc/mq}$

All'interno della zona che diventerà di completamento esistono anche sufficienti superfici per i parcheggi, in quanto il lotto di proprietà comunale, ne è ampiamente dotato, essendo utilizzato da uffici e magazzini di una società di servizi.

L'intera area era già in precedenza interessata dal solo vincolo dell Strada Panoramica, già ridimensionato nel PRG vigente.

In sostanza la variante riduce le aree per insediamenti produttivi da Mq. 16.400 a Mq. 12.200, ed introduce una zona di completamento di Mq. 2.550.

VARIAZIONE N. 4

Nel vigente PRG: – zona di espansione residenziale C4/4 - PEEP

Rettifica del perimetro, riduzione della zona soggetta a piano attuativo unitario, riduzione della limitrofa zona di completamento B1/34

La zona PEEP in oggetto è in fase di attuazione, e si rettifica il PRG per meglio utilizzare l'area che viene acquisita.

Sono state approfondite le indagini geologiche e la zona non presenta problemi per la edificazione.

Si allega lo schema del piano attuativo PEEP

VARIAZIONE N. 5

Nel vigente PRG: – zona di espansione residenziale C1/3

Diventa: - zona di completamento B0/11,2

Si tratta di un'area della superficie di circa 860 mq., di proprietà comunale.

Nel vigente PRG era inserita all'interno del perimetro della zona C1/3, di espansione soggetta a strumento urbanistico preventivo di iniziativa privata.

In realtà il Comune ha intenzione di utilizzare tale area per realizzare un piccolo edificio a destinazione commerciale, o terziaria, ad integrazione della vicina area di servizi F3/9, in cui è stata già realizzata la "Piazza dell'Amalassunta".

Dalla verifica dei requisiti previsti all'art. 2 lettera b del D.M. 1444/68, se consideriamo che la nuova zona di completamento (B0/11,2) è contigua alla zona di completamento B0/11, ed alla zona di completamento B0/12, otteniamo i seguenti dati:

superficie fondiaria:	mq. 8.668
superficie territoriale	mq. 9.016
superficie coperta dagli edifici	mq. 2.182
Volumetria esistente	mc. 17.423

Rapporto di copertura: $\text{mq } 8.668 / \text{mq } 2.182 = 1/4 > 1/8$

Densità territoriale $\text{mc } 17.423 / \text{mq. } 9.016 = 1,93 > \text{ di } 1,5 \text{ mc/mq}$

L'area possiede i requisiti richiesti, pur presentando, come la maggior parte delle zone di completamento del Comune di Monte Vidon Corrado, una dell'edificazione con tipologie a bassa volumetria ed a fregio delle strade di crinale.

La variazione, negli scopi dell'Amministrazione comunale, non comporterà aumento di carico urbanistico residenziale, ma anzi un aumento di dotazione di servizi, in una zona già dotata anche di parcheggi pubblici e verde.

VARIAZIONE N. 6

Nel vigente PRG: – Zona agricola E

Diventa: zona insediamenti produttivi di espansione D4/8

Il piano attuativo del PIP Vallemarina è stato approvato e realizzato, per un primo stralcio, con finanziamento delle opere di urbanizzazione, del Patto Territoriale della Provincia di Ascoli Piceno.

I lotti disponibili sono già stati tutti assegnati e ceduti, e si sta iniziando la costruzione degli opifici.

Essendoci ancora domande di aree non soddisfatte, si è reso necessario ampliare la zona PIP. Si potranno così ottenere altri due lotti, con costi di urbanizzazione inimi in quanto già serviti dalle opere di urbanizzazione già realizzate.

L'ampliamento ricade in zona non interessata da vincoli paesaggistici.

Dalla relazione geologica risulta che una parte dell'ampliamento potrà essere edificata solo condizionatamente a particolari accortezze.

Si allega lo schema del piano attuativo PIP

VARIAZIONE N. 7

Nel vigente PRG: – Zona agricola E

Diventa: - zona di completamento B1/38

Si tratta di un'area di mq. 1750 circa, occupata da un edificio che non è più destinato all'agricoltura.

L'area è limitrofa ad altre aree di completamento B1 molto densamente edificate, con edifici destinati alla residenza mista ad attività produttive artigianali, con presenza di altri accessori non più destinati all'agricoltura.

Dalla verifica dei requisiti previsti all'art. 2 lettera b del D.M. 1444/68, se consideriamo che la nuova zona di completamento (B1/38) è contigua alla zona di completamento B1/20, ed alla zona di completamento B1/21, otteniamo i seguenti dati:

superficie fondiaria:	mq. 8.623
superficie territoriale	mq. 9.540
superficie coperta dagli edifici	mq. 1.170 circa
Volumetria esistente	mc. 15.210

Rapporto di copertura: $\text{mq } 8.623 / \text{mq } 1.170 = 1/7 > 1/8$

Densità territoriale $\text{mc } 15.210 / \text{mq. } 9.540 = 1,59 > \text{ di } 1,5 \text{ mc/mq}$

L'area è anche servita dalle principali opere di urbanizzazione, e dotata di ampi spazi per parcheggi.

Il basso indice di edificabilità fondiaria, di 0,5 mc/mq, consente la costruzione di una volumetria addirittura inferiore ai 1.200 mc. esistenti.