

ALL. A)

COMUNE DI ASCOLI PICENO

Elaborato aggiornato
in base alle del. cons.
n.ri: 436/79; 100/83;
145/84.

IL SINDACO
IL SEGRETARIO
GENERALE

PIANI PARTICOLAREGGIATI
ZONE DI COMPLETAMENTO

QUARTIERE: LUCIANI



REGIONE MARCHE

APPROVATO AI SENSI DELLA
L. R. N.º 24 DEL 21-8-84

del. 1 OTT. 1985
IL PRESIDENTE
DELLA GIUNTA REGIONALE

RELAZIONE GENERALE

Ascoli Piceno

25 Novembre 1977

1º AGGIORNAMENTO
APRILE 1978

2º AGGIORNAMENTO
LUGLIO 1985

I PROGETTISTI:

Ing. Domenico Capanna
Ing. Adolfo Cocchieri
Ing. Albertino Orsini
Arch. Enrico Teodori

COMUNE DI ASCOLI PICENO

P.P.E. QUARTIERE LUCIANI

RELAZIONE GENERALE:

PREMESSA	pag. 1
RELAZIONI CON L'ORGANISMO URBANO.....	pag. 2
CARATTERI PRINCIPALI DEL QUARTIERE.....	pag. 5
PROBLEMATICA GENERALE.....	pag. 6
CENNI DI METODOLOGIA PROGETTUALE.....	pag. 8

LINEAMENTI DEL PIANO:


VIABILITA' E SOSTA.....	pag. 11
DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI E VERDE PUBBLICO.....	pag. 12
TESSUTO URBANO.....	Pag. 14

COMPARTO " FRATI "	pag. 18
COMPARTO " TOFARE ".....	pag. 19
COMPARTO INDIPENDENZA-FIRENZE.....	pag. 21

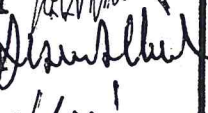
ASCOLI PICENO

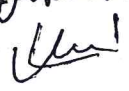
25 Novembre 1977

I PROGETTISTI

Ing. Domenico Capanna 

Ing. Adolfo Cocchieri 

Ing. Albertino Orsini 

Arch. Enrico Teodori 

PREMESSA.-

Il presente Piano Particolareggiato del quartiere Luciani (zone di completamento di P.R.G) è conseguente all'incarico affidato ai Progettisti con convenzione del 21.6.1974 e registrata in data 2 settembre 1974, nel quadro di un vasto programma di Piani Particolareggiati affidati a diverse équipes progettuali.

All'art. 5 della Convenzione l'elaborazione del P.P. era prevista secondo le seguenti fasi:

- a) una prima fase, programmatica, che doveva servire ad identificare le linee direttrici del Piano stesso ed a coordinare gli indirizzi dei Gruppi di Progettisti incaricati dei vari Piani Particolareggiati della Città.
- b) una seconda fase che doveva portare ad un esame completo del progetto di Piano, sia pure nella stesura provvisoria dello stesso.
- c) una terza ed ultima fase consistente nella consegna degli elaborati definitivi.

In ciascuna delle dette fasi, occorre, ovviamente, raggiungere un accordo tra i Progettisti e l'Amministrazione Comunale.

Originariamente erano previsti tempi assai brevi per la conclusione dell'incarico ma, da un lato la cartografia aereofotogrammetrica che il Comune doveva fornire ai Progettisti si rese disponibile solo nel luglio 1975, dall'altro il dibattito sugli elaborati delle singole fasi presentati dai vari gruppi progettuali - impegnò la Civica Amministrazione per tempi assai più lunghi del previsto talchè si è avute un progressivo slittamento delle scadenze previste.

I progettisti non solo hanno, a termini di convenzione, redatto gli elaborati pertinenti alle singole fasi di lavoro previste ma hanno tenuto con l'Amministrazione Comunale

stretti e continui contatti resi necessari anche da una situazione di fluidità determinata dal fatto che nelle zone oggetto di P.P. era ed è in atto una attività edilizia che, pur condotta nel rispetto del P.R. 6, ha sempre creato notevoli difficoltà all'estensione dei Piani Particolareggiati stessi.

Sono state tenute innumerevoli riunioni sia nell'ambito Comunale che in quello dei Comitati di Quartiere.

Si può dire che il processo di "partecipazione e di confronto" nell'elaborazione del Piano, pur non ottimale, sia stato sufficientemente garantito.

IL QUARTIERE LUCIANI

RELAZIONI CON L'ORGANISMO URBANO

La struttura urbana propriamente detta della Città di Ascoli risulta costituita dalle seguenti parti principali:

- 1) Centro Storico;
- 2) Zona di completamento Sud (quartiere Luciani);
- 3) Zone di completamento Nord (quartiere Solestà - Parignano - Borgo Chiaro);
- 4) Centro Direzionale;
- 5) Nuova espansione di Monticelli;
- 6) Nucleo Industriale.

Su tale struttura gravitano, per settori di provenienza, le residue porzioni del territorio Comunale.

L'organismo si relaziona su l'esterno principalmente tramite le infrastrutture che percorrono - in senso Est-Ovest - la vallata del fiume Tronto mentre non trascurabili sono gli apporti trasversali che gravitano su tali infrastrutture e che pongono problemi di relazioni tra le sponde Sud e Nord del Tronto stesso.

Le suddette parti principali dell'organismo urbano, pressochè equivalenti tra loro come peso demografico ma differenziate nelle funzioni, necessitano di un complesso di esi-

genze relazionali e principalmente:

- 1) quelle con l'esterno del sistema e viceversa che significano facilità di accesso da ed alla viabilità principale di scorrimento.
- 2) quelle tra le parti interne del sistema, ossia viabilità privilegiate tra le zone stesse con particolare riguardo ai rapporti tra le zone a prevalente destinazione residenziale e le zone contenenti elementi di particolare specializzazione (centro storico - centro direzionale - zone industriali).
- 3) quelle interne alle varie parti ossia viabilità carrabile e pedonale priva di conflitti con le viabilità di cui ai precedenti punti.

La realizzazione effettiva di tale sistema di RELAZIONI assicura la composizione armonica ed ordinata delle varie parti in un organismo integrato, ossia la CITTÀ'.

Il problema, a nostro avviso, risulta impostato con precisione nel Piano Regolatore Generale mentre si nutrono perplessità che venga mantenuto, nel corso dell'elaborazione dei singoli Piani Particolareggiati, l'iniziale rigore progettuale.

I Progettisti, nell'intento di scongiurare una tale eventualità, hanno più volte invitato l'Amministrazione Comunale, a promuovere uno studio pre-esecutivo della viabilità di interquartiere che costituisca un " piano quadro " di base agli sviluppi progettuali dei singoli P.P.E.-

Ciò anche in relazione all'elaborazione di un programma di attuazione, per fasi, del complesso di opere - infrastrutturali - certe non indifferenti - previste nel P.R.G.

Ciò non è stato possibile se non nell'ambito di uno " scambio di informazioni " tra le varie équipes progettuali.

In sintesi si può comunque affermare che la circonvallazione Nord e la circonvallazione Sud di prossima attuazione

(Transcellinare Aprutina) costituiscono le nuove alternative - in senso Est-Ovest all'attraversamento del Centro Storico; tramite queste si realizzano con facilità le penetrazioni alle singole parti urbane e le relazioni di queste con l'esterno.

Più delicato e complesso si presenta il problema delle relazioni in senso Nord-Sud e principalmente nel settore Est detta città.

L'attraversamento del Centro Storico è escluso programmaticamente e la sua stessa natura, d'altronde, impedisce di considerarlo come possibile luogo dei percorsi necessari a realizzare le relazioni tra le varie parti urbane, sempre principalmente in senso Nord-Sud.

Queste pertanto sono affidate alle previsioni infrastrutturali del Piano Regolatore Generale e in particolare - per la parte più propriamente urbana - ai due ponti sul Trento (quello in adiacenza al nuovo Stadio e quello di Campo Parrignano sul proseguimento della Via Piave) integrati dal sistema di collegamento che dal " Silos " di Porta Vescevo si spinge fino al cuore del nuovo Centro Direzionale.

Proprio sulla realizzazione di questo ultimo collegamento sembrano sussistere perplessità; la realizzazione delle altre previsioni di Piano dovrebbe comunque garantire un sostanziale alleggerimento dei traffici di attraversamento che attualmente investono le zone cosiddette " di completamento " della città di Ascoli.

Su tali fondamenti - sia pure di prima approssimazione - e sulla individuazione di una diffusa dotazione di aree di sosta, interne alle singole zone e perifericamente al Centro Storico, si basa una accettabile ipotesi di organizzazione funzionale rigorosamente contenuta, per quanto ci riguarda, nel quadro delle indicazioni del vigente P.R.G.

CARATTERI PRINCIPALI DEL QUARTIERE.-

La zona - nel settore Sud della città - è compresa tra il nuovo tracciato della Transcellinare Aprutina (snodantesi in viadotto sulle pendici del Colle S. Marco), il fiume Castellano fino al Ponte di Porta Maggiore, il Viale Indipendenza, il tracciato ferroviario fino al fosso Grancaso.

La superficie complessiva interessata ammonta a circa Ha.180. Appoggiato alla Stazione Ferroviaria, alla Salaria Inferiore ed alla Piceno-Aprutina, il Quartiere si incomincia a delineare negli anni trenta sulla base di un piano di intonazione monumentale che riccheggia, con il suo impianto stellare, composizioni urbane già all'epoca sorpassate e comunque caratteristiche di impianti urbanistici di tutt'altra dimensione e significato.

Nonostante che il " Piano di Espansione ", a suo tempo redatto non fosse mai stato approvato, le prime espansioni vengono attuate sulla falsariga dello stesso fino al Piano Regolatore - del 1957 - che prende atto della violenta espansione del dopoguerra ed individua nel quartiere Luciani la zona di massima espansione della Città.

Su tale zona si è infatti realizzata, negli ultimi anni, la maggiore attività edilizia caratterizzata dalla concentrazione in alcune zone di altissime densità abitative e dal disordine pressochè generalizzato.

La situazione urbanistica è notevolmente aggravata, dal punto di vista del traffico, per la gravitazione su tale zona di forti flussi di attraversamento e per la presenza rilevante di uffici pubblici e privati; particolarmente drammatica è la situazione del parcheggio.

L'essenza di ogni valore ambientale è generalizzata; la Piazza dell'Immacolata - centro del Quartiere è grande circa quattro volte la Piazza del Popolo - è uno slargo informe recuperabile probabilmente solo con la destinazione a verde.

Le strutture commerciali, presenti in misura non indifferente, sono disordinatamente disposte nei punti di maggiore congestione e di maggiore difficoltà di accesso pedonale. Le aree edificabili, previste nel Piano Regolatore del 1957 sono ormai pressochè saturate e, per le stesse, la variante generale al P.R.G. del 1973 non ha potuto che prevederne la edificazione o il rinnovo edilizio sulla falsariga della esistente zonizzazione, introducendo ovviamente indici massimi di fabbricazione fondiaria e nuove normative sui distacchi.

Nè il vecchio P.R.G. nè la Variante Generale entrano nel merito della destinazione d'uso delle cubature realizzabili. Per quanto riguarda la popolazione presente e prevedibile si rimanda al capitolo sugli STANDARDS URBANISTICI.

PROBLEMATICA GENERALE.-

La tematica connessa al problema delle zone di completamente può sinteticamente condensarsi nelle seguenti obiettivi fondamentali:

- 1) RAZIONALIZZAZIONE DEL TRAFFICO avendo come obiettivi fondamentali:
 - a) divisione tra traffici esterni al quartiere e traffici di penetrazione ed interni di servizio locale.
 - b) individuazione di assi di percorso pedonale particolarmente riferiti all'accesso ai servizi di quartiere.
 - c) reperimento di spazi di sosta a servizio delle residenze e delle attrezzature terziarie (e ciò anche in relazione agli accessi principali al Centro Storico).
- 2) INTEGRAZIONE DEI SERVIZI tramite l'individuazione delle carenze esistenti nei servizi stessi e nelle attrezzature " civili " in genere ed il conseguente reperimento delle aree atte a garantire il soddisfacimento degli STANDARDS URBANISTICI e l'agevole raggiungibilità rapportata ai

raggi di influenza dei singoli servizi.

- 3) RECUPERO DEL COSTRUITO attraverso la valutazione del patrimonio edilizio esistente e la successiva individuazione delle possibili zone di " rinnovamento urbano " atte a qualificare gli ambiti di intervento sia sotto il profilo ambientale che sotto quello funzionale.

La realizzazione dei detti obiettivi consentirebbe la trasformazione in " QUARTIERE " (secondo il significato urbanistico consolidato) dell'attuale complesso urbano risultante dalla semplice e casuale sommatoria di interventi individuali nell'ambito di un disegno stradale di larga massima.

Le difficoltà per il conseguimento degli obiettivi proposti sono enormi: gli interventi possibili nel campo infrastrutturale sono modesti, le aree libere da impegnare per nuove dotazioni di servizi sono - nell'ambito urbano - inesistenti, le aree in questione sono pressochè totalmente edificate con un patrimonio edilizio in genere non abbastanza obsoleto da poterne proporre la sostituzione e la ristrutturazione.

La dinamica economica della Città e le possibili volumetrie sostitutive sono elementi, d'altronde, che tendono a sconsigliare l'adozione di previsioni di sostituzione edilizia a larga scala.

Ne consegue una diffusa condizione di staticità che tuttavia può essere oggetto di interpretazioni non sempre completamente negative.

La frammentazione delle proprietà e gli elevati indici di fabbricazione raggiunti con il P.R.G. del 1957 tenderanno infatti a frenare in vasta misura, per il tempo di validità del presente Piano Particolareggiato, le operazioni di rinnovamento urbano.

Questo da un lato è in linea con le più recenti meditazioni in merito al " riuse del costruito " dall'altro consen-

tirà (allorquando scaturirà l'esigenza di aggiornare lo strumento urbanistico) di disporre di un tessuto edilizio che, comparato alla evoluzione nel frattempo raggiunto dall'intera città e alla conseguente maggiore "CENTRALITA'" acquisita dalle aree in parola, sarà suscettibile di ricevere più incisive operazioni urbanistiche.

L'alternativa a tale politica - apparentemente rinunciataria, poteva essere costituita da una massiccia previsione di nuovi interventi "plano-volumetrici" assoggettati o no alla disciplina del "comparto edilizio"; il che significava - fin da ora - prevedere l'assetto volumetrico di trasformazioni urbane che - a tempi brevi e medi - non si sarebbero verificate.

L'Amministrazione Comunale - nelle varie fasi interlocutorie - ha decisamente scoraggiato tale ipotesi.

Gli interventi "per comparti" si sono pertanto limitati a situazioni di particolare caratterizzazione.

GENNI DI METODOLOGIA PROGETTUALE.-

Come già detto la principale difficoltà progettuale era rappresentata dalla presenza - nelle zone in questione - di una edificazione pressochè completa.

Diventava pertanto indispensabile poter disporre di una documentata ed approfondita conoscenza della situazione di fatto.

E' stato quindi condotto un rilevamento a schede per singoli edifici (vedi Allegato 0.5) che ha preso in considerazione i seguenti aspetti delle singole unità immobiliari:

DATI METRICI.-

Superfici coperte e scoperte, numero ed altezza dei piani, volumetrie.

CONSISTENZA EDILIZIA.-

Epoca di costruzione, stato di conservazione igienico strut-

turale, dotazione di servizi privati e condominiali. Numero dei vani e degli appartamenti, tipo di godimento (proprietà, affitto, etc.); destinazione d'uso delle singole parti dell'immobile; tipologia degli esercizi commerciali; tendenze alle trasformazioni uso.

Sono state acquisite anche informazioni sulla struttura demografica e socio-professionale delle famiglie (la cosiddetta Topografia Sociale) e sulle relazioni tra il singolo immobile ed il contesto sociale (servizi - lavoro - relazioni sociali implicanti spostamento) nel quale è inserito.

Analoghe indagini sono state effettuate anche per gli edifici pubblici (ricettività, raggio di influenza, indice di raggiungibilità, stato di conservazione etc.).

L'indagine costituisce un elemento di estrema importanza per la redazione del Piano Particolareggiato; solo così si è potuto disporre di dati sufficientemente esatti relativi alle cubature presenti ed alla destinazione d'uso delle stesse il che, ovviamente, ha consentito una verifica degli Standards Edilizi (non essendo i dati censuali nè aggiornati nè sufficientemente rappresentativi).

Inoltre si sono avuti a disposizione - come continuo strumento di lavoro - dati analitici necessari all'individuazione (ed alla successiva elaborazione progettuale) di quelle aree di intervento strategico ove - nell'arco di prevedibile validità del Piano Particolareggiato - era pensabile potessero manifestarsi spinte alla sostituzione edilizia e che, in parte, sono state poi considerate dei " comparti edilizi ". I dati dell'indagine sono stati sintetizzati nelle Tav. 0.4 / 0.5 A / 0.5 B / 0.5 C di Progetto e nelle tabelle allegate alla presente relazione.

Dalla lettura di queste emerge, in sintesi, che

Sul totale delle volumetrie esistenti - circa mc. 2.025.000 escluse quelle dei servizi - si ha una incidenza di circa il 15% di destinazioni speciali (commerciali, pubblici esercizi, uffici) da considerarsi piuttosto ragguardevole.

Inoltre tale destinazione " speciale " risulta concentrata nelle zone centrali del quartiere (vedi specchio dell'allegata Tab. A) con valori che raggiungono anche il 26%.

Rispetto all'epoca di costruzione degli edifici si trova conferma del rapido sviluppo degli ultimi anni; il complesso del patrimonio edilizio risulta realizzato per il 62,50% dopo il 1960 e per solo circa il 6% prima del 1940.

Le condizioni generali degli immobili - sotto il profilo strutturale ed igienico - risultano buone per il 62,50%, mediocri per il 31,50% circa e cattive solo per circa il 6%.

Risulta inoltre che la volumetria presente nell'area in questione - nonostante l'altissimo indice di 6 mc/mq. del P.R.G. - è eccedente di circa il 20% rispetto a quella realizzabile.

LINEAMENTI DEL PIANO.-A) VIABILITA' E SOSTA.-

Si condivide il tracciato della Transcollinare Aprutina (Circonvallazione Sud) di cui al Progetto Speciale 12/5 della Cassa per il Mezzogiorno del 6 Marzo 1976 con accettazione dello svincolo di Porta Cartara (Viale Adriatico) ed esclusione di quello Est di Tozzano che scaricherebbe sulla Via Napoli e quindi sul cuore del quartiere Luciani un peso di traffice di penetrazione e di attraversamento Est-Ovest assolutamente inaccettabile.

Il nodo del Marino collegato alla nuova viabilità esterna, poi parallela al tracciato ferroviario e successivamente ricollegata all'estremità Est di Via Napoli è la scelta che viene riconfermata in sede di Piano Particolareggiato.

(Eventuali " piani di viabilità " di tipo provvisorio potranno essere approntati dal Comune allorchè saranno definiti i programmi di attuazione dei vari sistemi infrastrutturali urbani; in questa sede ci si attiene alle scelte del P.R.G. ed alle successive - ormai consolidate - elaborazioni progettuali).

La viabilità principale interna al Quartiere è quindi costituita: - in senso Est-Ovest - da Via Napoli, da Via E. Mari e dal Viale Indipendenza (tangente al quartiere ed al Nuovo Centro Direzionale; in senso Nord-Sud da Viale G. Marconi - Via 3 ottobre e dal nuovo tracciato viario ad Est parallelo alla sede ferroviaria.

Questi tracciati sono da semaforizzare e da attrezzare con sottopassaggi pedonali.

Gli assi di distribuzione secondari sono rappresentati: dalla strada del Colle S. Marco e dalla strada Comunale di Tozzano - Via Loreto - per la parte Sud del Quartiere; da Via Sgariglia - Via Tranquilli e da Via Kennedy - Via B. Croce -

Via A. Murri - per la parte centrale dello stesso.
Viene scoraggiato l'attraversamento di Piazza dell'Immacolata; la viabilità locale interna ai "precinti" individuati si suggerisce sia sempre a senso unico con ammessa la sola svolta a destra sulle viabilità d'ordine superiore. Ciò aumenta la capacità di parcheggio e rende fluida ed ordinata la circolazione che, peraltro, data la natura di traffico locale può essere accuratamente programmata. Le dotazioni di parcheggio - per quanto è stato possibile individuarne - sono uniformemente distribuite nell'ambito del Quartiere.

Per il Centro Storico sono previsti parcheggi nel Autosilo sul Castellano e nelle nuove strutture del Centro Direzionale.

Si sono individuati dei percorsi PEDONALI preferenziali seguendo il criterio che questi siano direzionati verso aree a destinazione sociale, che siano tangenti quanto possibile ad aree verdi o panoramiche, che intersechino le viabilità principali carrabili ove sono previste attrezzature di sottopasso.

I principali sono quelli che dalle nuove aree a verde pubblico attrezzate di Tezzano si snodano da un lato verso il fosso Grancaso e l'area di Via Kennedy e dall'altro verso l'area sportiva su Via Spalvieri e quelli che dalla zona a verde di Viale Adriatico si dirigono verso il Centro Storico, sia attraverso la Via di Porta Torriglia che - tramite Via Sgariglia - attraverso il Ponte di Cecco ed il Forte Malatesta.

DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI E VERDE PUBBLICO.-

(Standards Urbanistici).

L'area in questione è notevolmente interessata da servizi Cittadini quali Impianti Sportivi ed Istituti Scolastici Superiori.

I servizi di quartiere ed in particolare il verde pubblico

sono invece estremamente carenti.

Quello previsto nella variante di cui alla Delibera Comunale n. 47/1093 è scarsamente agibile e peraltro soggetto a riduzione dallo spostamento verso Nord del tracciato della Transcollinare Aprutina.

L'unica possibilità di reale recupero della dotazione di verde era individuabile nella zona Est del quartiere.

L'area prescelta - già verde vincolato di tipo A/B/C e, in parte, zona militare nel P.R.G. - è ubicata tra il tracciato della Transcollinare e la Piceno Aprutina, ai margini della strada Comunale di Tozzano.

Tale area, dell'estensione di circa Ha. 10, parte da una zona pianeggiante (a circa ml. 130 s.l.m.) sulla sponda destra del Grancaso e si collega con il vasto Pianoro (a circa ml. 200 s.l.m.) posto in prossimità della confluenza della strada delle Tofare su quella di Tozzano.

La relativa eccentricità dell'area può considerarsi compensata dagli elevati valori panoramici e climatici e dalla non comune consistenza ambientale.

Ciò premesso l'intera zona - Luciani - dal punto di vista dell'organizzazione dei servizi di quartiere - può considerarsi suddivisibile in tre zone:

- quella ad Ovest di Viale Marconi - Via 3 ottobre e della strada per S. Marco;
- quella costituente il Nucleo Centrale tra Via Napoli, Viale Indipendenza, Viale Marconi e la Ferrovia;
- quella residua a Sud di Via Napoli, dalla strada del S. Marco al fosso Gran Caso.

Per la prima zona una integrazione per servizi e verde è stata individuata all'estremità Ovest di Via Napoli in area già a verde vincolata B.

Tale area appare adatta - nella parte a monte per attrezzature scolastiche ed in quella a valle per verde pubblico.

Per la seconda può contarsi sull'area tra Via Benedetto Croce e Via E. Orlando, sulle aree tra Via Kennedy e Via Mari adiacenti alla lottizzazione convenzionata e sul recupero a verde di Piazza dell'Immacolata.

Per la terza, in base a quanto detto in precedenza, non sussistono problemi particolari.

Si fa solo notare che l'area a verde pubblico prevista sulle sponde del Castellano oltre ad avere uno specifico ruolo di quartiere riveste, per la sua adiacenza all'autosilo sul Castellano, funzioni complementari sia rispetto all'importante struttura di parcheggio prevista nel P.R.G. sia al sistema pedonale di collegamento tra il Centro Storico e le zone periferiche Est.

Nella tabella allegata alla presente relazione viene esposto il conteggio delle superfici di Piano Particolareggiato disponibili per:

- a) scuole dell'obbligo.
- b) attrezzature di interesse comune.
- c) verde pubblico.
- d) parcheggi pubblici.

Tali quantità sono rapportate alla cubatura presente o realizzabile nel quartiere e, di conseguenza, alla prevedibile popolazione complessiva; ne risulta che le previsioni di Piano Particolareggiato possono essere considerate, pur se non ottimali, soddisfacenti e rispondenti alle norme di legge.

TESSUTO URBANO.-

Nel capitolo relativo alla Problematica Generale è stato già trattato della " condizione urbana " del quartiere Luciani.

Le possibilità di intervento, già modeste al momento dell'estensione del P.R.G., si sono ulteriormente ridotte a

seguito dell'attività edificatoria verificatasi da quel momento ad oggi.

Per i nove decimi siamo in presenza di edilizia recente di alto valore commerciale.

Le possibilità di recupero di un minimo di qualità urbana e residenziale sono legate oltre che alle scelte di Piano Particolareggiato anche a quanto avverrà all'esterno del quartiere stesso.

Infatti solo attraverso una decongestione del traffico e della terziarietà è possibile recuperare un relativo equilibrio.

L'Amministrazione Comunale attraverso la politica di attuazione del P.R.G. e del Centro Direzionale (che richiami una serie di attività ora localizzate nel quartiere), attraverso la disciplina del commercio e con una ferma volontà di dare applicazione alle previsioni del presente Piano, potrà creare delle reali prospettive per il miglioramento della qualità di vita nel quartiere.

I progettisti per alcune zone di particolare interesse (ubicazionale o panoramico) o in presenza di speciali situazioni prospettate dalla Civica Amministrazione hanno previsto come strumento di attuazione del Piano - l'Istituto del Comparto Edilizio, ai sensi dell'art. 23 della L.U. 1150/1942 e successivi aggiornamenti.

I comparti hanno diverse normative a seconda delle problematiche esistenti; per ciascuno di essi è prevista una precisa previsione planivolumetrica ed una elencazione degli obblighi e delle prescrizioni.

La previsione di un comparto corrisponde sempre ad una esigenza di carattere collettivo che può essere - in sintesi - d'ordine squisitamente ambientale o, più frequentemente, d'ordine funzionale.

Come richiamato i Progettisti avrebbero voluto dare maggiore diffusione a previsioni di tal genere, estendendole anche alla ristrutturazione edilizia pura e semplice, ma l'Amministrazione, forse giustamente, ha richiesto la massima limitazione dell'uso di tale strumento attuativo.

Il tessuto urbano è in genere restato soggetto alla normativa di P.R.G.; si è tenuto conto delle osservazioni al P.R.G. a suo tempo accolte.

Si danno di seguito alcuni cenni relativi ai COMPARTI previsti.

COMPARTO SGARIGLIA

(ABOLITO IN SEGUITO AD ACCOGLIMENTO DI OSSERVAZIONI ED OPPOSIZIONI DA PARTE DEL CONSIGLIO COMUNALE) PERTANTO VIENE ELIMINATA LA PAG.

17 della PRESENTE RELAZIONE.



COMPARTO FRATI.--

Il Comparto " FRATI " comprende un'area di circa mq.4.465 posta a Sud della Via Napoli in adiacenza alla Parrocchia del S. Cuore Immacolato.

Tale area presenta una quota di circa 161,5 s.l.m. nella parte a monte verso Sud contro una quota della Via Napoli di circa 159,00 in corrispondenza della mezzeria dell'area; tale dislivello sarà utilizzato per le sistemazioni previste.

Tale area ha in P.R.G. destinazione a zona 6: di completamento estensivo B con indice di fabbricazione fondiario 1,5 mc/mq.

D'intesa con l'Amministrazione Comunale è emersa la necessità di individuare per l'area in questione una utilizzazione speciale in relazione alle gravi carenze di attrezzature pubbliche sportive a scala di quartiere.

Si sono pertanto previste le seguenti utilizzazioni:

- a) palestra coperta delle dimensioni di circa ml. 30 x 28, con servizi e spogliatoi; la palestra sarà collocata nell'angolo Nord-Est del comparto", sarà parzialmente interrata con altezza massima fuori terra di ml. 161,50 s.l.m. e divieto di finestrate sulla Via Napoli.
- b) campo di pallacanestro o pallavolo ricavato sulla copertura della palestra di cui sopra.
- c) campo da tennis nell'angolo Sud-Ovest dell'area.
- d) sistemazioni a verde e giochi bambini nell'angolo Sud-Est dell'area, per minimo mq. 600.

Le dette attrezzature dovranno essere realizzate a cura e spese dei proprietari del comparto e dovrà essere stipulata

con il Comune apposita Convenzione che garantisca il pubblico accesso a condizioni controllate delle attrezzature stesse.

L'edificazione dell'area stessa è concentrata nell'angolo Nord-Ovest con l'obbligo di eseguire i parcheggi prescritti per legge (1 mq. x 20 mc.) interamente in sotterraneo. In aggiunta ai parcheggi sotterranei di cui sopra dovranno essere realizzati ulteriori mq. 250 di parcheggi nella parte retrostante dell'edificio sfruttando il dislivello dell'area; tali parcheggi saranno coperti a quota 161,50.

La normativa plano-volumetrica è riportata alla TAV.5 degli elaboratori grafici di P.P.

COMPARTO " TOFARE " .-

Tale comparto comprende due aree:

- 1) una di proprietà dell'I.A.C.P. della superficie di mq. 2.500 circa sulla quale insiste un fabbricato ad un piano adibito a centro sociale e destinata in P.R.G. a servizi di quartiere.
- 2) l'altra di proprietà del Consorzio Agrario Provinciale della superficie di mq. 3.700 circa sulla quale insiste un capannone ed un fabbricato di due piani per una volumetria complessiva di mc. 5.488 circa; detta area è destinata in P.R.G. a zona 5, di completamento estensiva A con indice di fabbricazione fondiario di 2,5 mc/mq.

L'I.A.C.P. intende realizzare nell'area di proprietà la propria sede di uffici adducendo validi motivi che le impedirebbero la realizzazione della stessa altrove; l'Amministra-

zione Comunale ha ufficialmente condiviso le esigenze dell'I.A.C.P. invitando i progettisti del P.P. a proporre una idonea soluzione.

Il programma dell'I.A.C.P., peraltro assai contenuto, poteva essere condiviso mentre era impossibile pensare ad una riduzione dell'area del CENTRO SOCIALE. Si è pertanto reso necessario indirizzarsi verso una soluzione che coinvolgesse la limitrofa area di proprietà del Consorzio Agrario Provinciale.

Nella soluzione progettata si ha pertanto una occupazione di area dell'I.A.C.P. di circa mq. 550 ed una espansione del Centro Sociale nella vicina area per mq. 1.750, con un conseguente incremento finale dell'area a disposizione del Centro Sociale stesso di circa mq. 1.200.-

Per gli I.A.C.P. si è previsto un volume di tre piani e parziale attico su pilotis nell'angolo Ovest dell'area con obbligo di parcheggio sotterraneo (40 mq. per ogni 100 mq. di superficie oltre quelli obbligatori ai sensi della Legge 765/1967 art. 18).

L'edificazione dell'area del Consorzio Agrario è stata concentrata nella parte Nord-Est dell'area con l'obbligo di eseguire i parcheggi prescritti per legge (1 mq. x 20 mc. per le volumetrie residenziali e per quelle ad uffici più 40 mq. per ogni 100 mq. di superficie ad uffici).

La normativa planovolumetrica è riportata nella TAV. 6 degli elaborati grafici di P.P.

E' ammessa l'eventuale destinazione alberghiera al P.R.G.

COMPARTO INDIPENDENZA - FIRENZE.-

Il quartiere Luciani risulta pesantemente edificato e con edilizia recente della quale è impensabile prevedere la sostituzione a breve termine.

Alcune zone sono ancora interessate da costruzioni di più vecchia data, e con volumetrie contenute.

Una di queste è l'ampio isolato compreso tra Viale Indipendenza, Via Murri e Via Firenze; l'ampiezza dell'isolato si accrescerà ulteriormente con la modifica di tracciato di Viale Indipendenza proposto nel P.P. del Centro Direzionale.

Su tale area (zona 2: di completamento intensivo) il P.R.G. prevede un indice fondiario elevato, pari a 6 mc/mq.; il risultato volumetrico della edificazione a norma di regolamento sui singoli lotti produrrebbe risultati analoghi a quelli della circostante edilizia.

Ossia assenza di spazi liberi, distacchi angusti, assenza di qualificazione spaziale.

Si è quindi previsto l'istituzione di un comparto che realizza la volumetria consentita, concentrando però l'edificazione con il risultato di ottenere oltre mq. 5.000 di aree a verde condominiale.

E' prevista una destinazione d'uso misto con massimo del 15% a commerciale e pubblico esercizio e massimo del 20% ad uffici e studi professionali.

Sono previsti parcheggi privati rapportati alle destinazioni d'uso previste nonché una ragionevole aliquota di parcheggi pubblici e di uso pubblico a livello e sotterranei. Nella convenzione che dovrà essere stipulata con l'Amministrazione Comunale si disciplinerà la gestione del parcheggio sotterraneo di uso pubblico; nella stessa convenzione potrà prevedersi una utilizzazione sociale della parte Est

delle aree verdi del comparto che confinano con la zona pubblica risultante dalla già detta variante al tracciato di Viale Indipendenza, prevista nel Piano Particolareggiato del Centro Direzionale.

Potrà anche prevedersi l'articolazione realizzativa del comparto in più fasi successive ed a tal fine è stata indicata una suddivisione in sub-comparti; si richiede comunque la preventiva progettazione esecutiva estesa all'intera area.

Per la definizione normativa e plano-volumetrica si rimanda alla TAV. 1.3 del P.P.

N.B. Per quanto riguarda le destinazioni commerciali indicate nei vari comparti queste sono da intendersi come dei massimi e debbono, comunque, essere compatibili con le indicazioni date dal Piano per il Commercio.

Ascoli Piceno

25 Novembre 1977

1° aggiornamento
APRILE 1978

2° Aggiornamento
LUGLIO 1985

I PROGETTISTI:

Ing. Domenico Capanna

Ing. Adolfo Cocchieri

Ing. Albertino Orsini

Arch. Enrico Teodori

COMUNE DI ASCOLI PICENO
 PIANI PARTICOLAREGGIATI ZONE DI COMPLETAMENTO
 QUARTIERE **LUCIANI**
 CONTROLLO STANDARDS URBANISTICI
 (VEDI ANCHE TAV.1.2)

TAB. B

ALLEGATA ALLA
 RELAZIONE GENERALE A)
 AL P.P. QUARTIERE LUCIANI

CONTROLLO CUBATURE

SOTT. DI IND.	VOLUMETRIE ESISTENTI	VOLUMETRIE REALIZZABILI IN P.P.
A	151'974	75'900
B	103'306	98'100
C	150'202	138'800
D	117'385	113'200
E	138'174	197'700
F	191'589	191'800
G	129'424	97'200
H	49'947	87'500
I	123'202	86'000
L	97'845	113'800
M	132'373	90'125
N	53'171	48'500
O	154'633	102'000
P	172'551	167'175
Q	127'505	70'475
R	132'727	69'675

2025'808	1745'950
----------	----------

SI ASSUME A BASE DEI CALCOLI
 LA VOLUMETRIA MAGGIORE
 DI ~ Mc 2'000'000
 PARI A
 CIRCA ABITANTI 20000

AREE PER S. MAT. ASILI SCUOLE DELL' OBBLIGO	AREE PER ATTREZZATURE (DI INT. COMUNE)	VERDE PUBBLICO (PARCO-GIOCO-SPORT)	PARCHEGGI
(ESISTENTI) S1 VIA CAGLIARI 12'000 S2 VIA NAPOLI 3'400 S3 VIA KENNEDY 14'000 S4 VIA III OTTOBRE 6'000 S5 VIA SPERANZA 1'600 TOT. PARZ. Mq 37'000 (DI P.P.) Sp1 VIA B. CROCE 7'000 Sp2 V. ADRIATICO 19'500 Sp3 VIA MARI 5'000 TOT. PARZ. Mq 31'500	(ESISTENTI) 1 CHIESA IMMAC. 3'300 2 FRATI OTT. 2'000 3 MERCATO 1'600 4 CENTRO SOC. 2'000 5 CENTRO SPORTIVO 5'000 (QUOTA) TOT. PARZ. Mq 13'900 (DI P.P.) 01 CENTRO SOC. 3'000 02 TOZZANO 7'000 03 ADRIATICO 3'500 TOT. PARZ. Mq 13'500	(ESISTENTE) TRASCURABILE (DI P.P.) Vp1 TOZZANO 32'500 Vp2 CANCELLO 22'000 Vp3 GRANCASO 44'000 Vp4 SASSARI 8'600 Vp5 NAPOLI 12'400 Vp6 IMMACOLATA 3'600 Vp7 VOLPONI 7'800 Vp8 ADRIATICO 28'000 TOT. PARZ. Mq 158'900	(ESISTENTI) DIFFUSI NEL TESSUTO URBANO E VALUTATI IN Mq 10'000 CHE SI RICONFERMANO (DI P.P.) P1 GRANCASO 1'500 P2 SPALVIERI 1'500 P3 SPALVIERI 1'500 P4 PENNILE 1'500 P5 VOLPONI 1'200 P6 ADRIATICO 2'000 P7 III OTTOBRE 1'500 P8 PISA 1'800 P9 IMMACOLATA 1'500 P10 CROCE 1'200 P11 MARCHE 1'700 P12 MERCATO 1'600 P13 MARI 600 P14 TOZZANO 3'000 TOT. PARZ. Mq 22'100

A STANDARDS DI PIANO PARTICOLAREGGIATO

Mq 68'500	Mq 27'400	Mq 158'900	Mq 32'100
-----------	-----------	------------	-----------

B STANDARDS A NORMA DI LEGGE

Mq 4,5 x AB Mq 90'000	Mq 2,0 x AB Mq 40'000	Mq 9,0 x AB Mq 180'000	Mq 2,5 x AB Mq 50'000
--------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

RAFFRONTO PERCENTUALE A/B

~ 76 %	~ 70 %	~ 88 %	~ 65 %
--------	--------	--------	--------