

# LOTTIZZAZIONE PLANOVOLUMETRICA

SIGG. SABATUCCI - SALADINI, PILASTRI - SANTARELLI

AD

## ASCOLI PICENO



UFFICIO DEL PROGETTO ASCOLI PICENO

Allegato all'atto rep. 22956

reg. il 13 AGO. 1976 al n. 2063

vol. 412 mod. I

Liquidate L. 5350 per imposta fissa di registro.

IL PRIMO DIRIGENTE

(Dr. Vincenzo Fiaschi)



progettista:

**dott.arch. ROMANO PELLEI**

progettista:  
dott. arch.  
ROMANO PELLEI

63100 ASCOLI PICENO  
via G. Sacconi, 2

Località: **ASCOLI PICENO**

Oggetto: **LOTTIZZAZIONE PLANOVOLUMETRICA**

**RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA**

Committente: **SIG. SABATUCCI - SALADINI, PILASTRI - SANTARELLI**

TAVOLA N.º

COPIE STAMPATE N.º

1	2	3	4	5	6	7
8	9	10	11	12	13	14
15	16	17	18	19	20	21

RAPP.

DISEGNATORE

DATA

AGG.TO

SOSTITUISCE LA

30 - 12 - 1972

SOSTITUITO DALLA

COMUNE DI ASCOLI PICENO

PIANO DI LOTTIZZAZIONE PLANOVOLUMETRICO  
SABATUCCI - SALADINI PILASTRI - SANTARELLI



RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

Redatta dal Dott. Arch.

ROMANO PELLEI

Ascoli Piceno li, Febbraio 1973



*Orluis*  
*R. Pellei*  
*Sabatucci*

UFFICIO DEL REGISTRO ASCOLI PICENO

Allegato all'atto rep. 22956

reg. il 13 AGO. 1973 al n. 2063

vol. 412 mod. I

Liquidate L. 5.000 per imposta fissa di registro.



IL PRIMO DIRIGENTE  
(D. Vincenza Trezza)

*Vincenza Trezza*



RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

1) PREMESSA:

La lottizzazione in oggetto è ubicata alla periferia di Ascoli ed investe un'area di 1,9 ha circa che è compresa tra la linea ferroviaria Ascoli - S. Benedetto a nord-est, Via E. Mari a sud e Via Kennedy e Via Faleria ad Ovest.

La zona circostante è già quasi completamente saturata di costruzioni: di edifici a carattere pubblico (per l'edilizia scolastica), di complessi abitativi per l'edilizia economica e popolare (INA CASA, GES.CA.L. ecc.), e di edifici residenziali intensivi.

La zona più specificamente considerata nel progetto di lottizzazione che si presenta è un lembo, al di qua della ferrovia, dell'area del Centro Direzionale ed è indicata dal P.R.G. vigente tra le "aree edificabili convenzionate".

In tali aree la edificazione è stata subordinata alla predisposizione di Piani Particolareggiati Esecutivi.

L'Amministrazione del Comune di Ascoli all'atto della delimitazione delle aree per le quali predisporrei P.P.E., ha però ritenuto opportuno stralciare la zona in oggetto da quella del Centro Direzionale, poichè la stessa è, come si è detto, periferica ed isolata rispetto al Centro vero e proprio. Si è concesso cioè che la stessa potesse essere più opportunamente regolamentata da un piano di lottizzazione di "iniziativa privata".

La legislazione urbanistica vigente d'altronde riconosce esplicitamente per le zone edificabili di P.R.G. (art. 41



quinquies L. 765, Circolare illustrativa capo 6 lett. c, ecc.), la possibilità alternativa ed equivalente di redigere o un P.P.E. o un piano di lottizzazione convenzionata, essendo garantita in tutti e due i casi la possibilità, per la Pubblica Amministrazione, di acquisire senza oneri le aree necessarie all'uso pubblico e di far predisporre tutte le opere di urbanizzazione primarie e parte delle secondarie dai proprietari privati.

Premesso quanto sopra, la lottizzazione che si presenta ricalca esattamente la suddivisione planimetrica del P.R.G. Verrà realizzata infatti dai proprietari lottizzanti la nuova strada del Piano R. e congiungente Via Kennedy con Via E. Mari e verranno riservate, secondo quanto previsto dallo stesso Piano, le aree da destinare all'uso pubblico.

*Subcom. P. B. G. Orliani*

Per quel che riguarda la volumetria della lottizzazione, si precisa che la stessa è stata ricavata da quella prevista nella stesura originaria del P.R.G., alle Tav. 13 e 15; in tali elaborati era indicata una volumetria complessiva per i due edifici localizzati nell'area, uno a nastro lungo 160 m. e l'altro a torre alto 40 m., di mc. 60.920. - E' bensì vero che il voto del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici non ha integralmente accolto le indicazioni delle suddette tavole, ma è altrettanto vero che, non le ha accolte solo per l'altezza di 40 m. ritenuta eccessiva dell'edificio a torre, mentre non sono stati mossi appunti alla volumetria complessiva, rimandando la distribuzione urbanistica della stessa al relativo Piano particolareggiato, sostituibile come dianzi specificato da un Piano di lottizzazione planovolumetrica di iniziativa privata.

Nella lottizzazione che si presenta è stata rispettata la prescrizione del voto del Consiglio Superiore



riguardo all'altezza ritenuta eccessiva dall'edificio a torre ed è stato altresì abbassata di circa 1000 mc. la volumetria prevista dal Piano: dai 60920 mc. originari a 60.000 mc. → anche se ciò non era stato richiesto dal voto.

Per le altezze ci si è mantenuti entro un massimo di 22 m. (peraltro raggiunto solo da alcuni dei corpi di fabbrica centrali) perchè in tal modo si esprimeva il voto suddetto, nell'indicare come altezza massima raggiungibile quella degli edifici circostanti realizzati, per i quali il Piano ed il Regolamento edilizio vigenti prescrivevano appunto il limite dei 22 m.-

Dopo aver ulteriormente precisato che, per tutte le altre prescrizioni riguardanti le distanze dai confini e tra gli edifici ed ogni altra norma, di carattere igienico e di pubblico interesse ci si è attenuti rigidamente a quanto previsto dal Regolamento Edilizio Comunale ed alle Norme di attuazione del Piano, si può passare ad una descrizione sommaria della lottizzazione.

2) CRITERI URBANISTICI

*Sebastiano Orliani*

Come risulta dagli elaborati la edificazione dell'area è stata prevista frazionando la cubatura ammessa in tre blocchi. Ciò non solo perchè si è cercato di mantenere ogni blocco nell'ambito dell'area di ognuno dei tre proprietari; ma anche per distanziare con pause di verde pubblico le zone degli edifici, in modo da non congestionare con una edificazione continua tutta la superficie a disposizione.

Poichè inoltre le costruzioni indicate nella lottizzazione all'estremità ovest sono le prime del lato destro della strada per chi arriva ad Ascoli, dopo la fascia

A large, stylized handwritten signature or set of initials, possibly 'A', written in dark ink.



inedificata della ferrovia ed una zona a verde, si è cercato, di introdurre in modo graduale ed anche formalmente accettabile la zona costruita mediante:

- 1) un successivo scalare in crescendo delle altezze e delle profondità degli edifici.
- 2) un aumentare progressivo della volumetria dall'inizio fino alla parte centrale dell'area.

Nella parte terminale est del lotto dovendo le costruzioni raccordarsi con gli edifici scolastici esistenti che non sono troppo alti si è, con processo inverso, diminuita via via l'altezza fino ai 16 m. terminali delle abitazioni ed ai 3.50 m. della piastra dei negozi a quota terreno.

Si è così costituito un complesso caratterizzato nel mezzo da una maggiore densità volumetrica e da una conformazione, in altezza, a cuspide. dai lati verso il centro; così facendo si è tra l'altro individuata una parte centrale di maggior richiamo formale e si è cercato di evitare lo squallificato ed indifferenziato ripetersi di edifici, di volumetrie tutte uguali tra di loro.

*Scalini A. Orlini*

Le costruzioni, salvo la parte bassa dei negozi che le collega, sono state disposte a pettine col lato più corto quasi sempre rivolto verso la strada, per lasciare al massimo aperta la visuale verso Nord - Nord Est dove si trovano alcune colline inedificate paesaggisticamente interessanti alle quali fa da sfondo la caratteristica Montagna dell'Ascensione.

Gli altri elementi della lottizzazione che è necessario richiamare sono:

- 1) I sufficienti parcheggi lasciati davanti ad ognuno dei tre blocchi di edifici per non gravare la nuova strada del peso delle auto in sosta.



2) L'area destinata alla costruzione di una scuola materna di due sezioni e di un'asilo nido di una sezione che è stata prevista in modo da inserirsi perfettamente nel complesso scolastico esistente integrandolo con l'unico elemento mancante.

Tale area, come concordato con l'Amministrazione Comunale, investe parte di Via Faleria che verrà chiusa al traffico e resa in parte pedonale, non essendo la stessa strada prevista dal P.R.G.-

3) L'ampia diffusione di portici sotto gli edifici in modo da facilitare i percorsi pedonali e la libera visione del verde circostante.

4) L'accorgimento infine di aver destinato, tutta la fascia della lottizzazione non coperta dalle costruzioni a verde pubblico, cosa che procura un'area verde di sfogo vicino casa per i bambini ed evita il formarsi di quegli squallidi piazzali o cortili asfaltati diffusi in tutte le nostre città.

*Sott. Ab. Orlini*

3) RISPONDENZA DELLA LOTTIZZAZIONE AGLI STANDARDS URBANISTICI PREVISTI DALLE LEGGI VIGENTI.-

La tabella riportata in calce dimostra la rispondenza della lottizzazione agli standards urbanistici del D.M. 2/4/68.

Val qui solo la pena di precisare che mentre complessivamente sono stati riservati per spazi pubblici anche più dei 18 mq./ab. necessari, in particolare non sono state riservate aree per le attrezzature pubbliche cittadine perchè la zona è abbondantemente fornita di tali attrezzature



mentre è invece carente di aree per il verde pubblico.

Per la stessa ragione e cioè perchè già esiste nella zona un vastissimo complesso scolastico a servizio di tutta la città, è stata riservata per l'istruzione una percentuale di area inferiore a quella prevista dagli standards (1960 mq. in luogo dei 2.700 indicati).-

Si precisa comunque che l'area complessiva, di mq. 2350 destinata alla costruzione della scuola materna, (quella lasciata dai privati lottizzatori più quella risultante dalla trasformazione di Via Faleria) supera il limite di mq. 2250 che è quello indicato dalle disposizioni sulle Norme Tecniche per l'edilizia scolastica del D.M. 21-3-1970.-

*Sordani P. G.*

I parcheggi sono stati ricavati:

- Orlini*
- a) per una quota superiore a quella di 2,5 mq/ab. indicata dal D.M. 2/4/1968 a livello piano terra, di fronte ai negozi, nei piazzali antistanti i tre blocchi degli edifici residenziali e di fronte ai complessi scolastici.
  - b) per la quota di 1 mq. ogni 20 mc. di costruzione nei garages del piano interrato che tra l'altro superano superficialmente tale percentuale.
- [Signature]*

Si riportano infine alcune norme tecniche di attuazione che, pur nella loro ovvietà, hanno lo scopo di evitare successivi equivoci ed errate interpretazioni:

- a) nei limiti delle cubature complessive ammesse per le 3 zone la divisione planimetrica degli appartamenti, dei negozi e dei portici è suscettibile di variazioni anche sostanziali all'atto della redazione del progetto esecutivo





degli edifici.

- b) I perimetri dei corpi di fabbrica delle residenze, sempre nei limiti delle cubature come sopra indicate e pur dovendosi rispettare la conformazione generale riportata in planimetria, possono essere - ove occorran - superati sempre da terrazzi, balconi e cornicioni di tetti ed in modo limitato da piccole sporgenze o bov-windows qualora le stesse servano per migliorare la distribuzione e l'aspetto formale degli edifici stessi.
- c) I materiali impiegati per la realizzazione degli edifici e soprattutto per la finitura esterna degli stessi, debbono essere necessariamente unitari perlomeno per ogni uno dei tre interi blocchi previsti dalla lottizzazione.
- d) La copertura degli edifici può essere indifferentemente realizzata a tetto o a terrazza, purchè lo stesso criterio sia rispettato per tutti i corpi di fabbrica delle residenze della lottizzazione.

TAB. 1

*Scalini* *Orlini*

Z O N E		SUPERFICIE EDIFICABILE DI P.R.G.	SUF.COPERTURA LOTTIZZ.	CUBATURA PREVISTA P.R.G.	CUBATURA PREVISTA LOTTIZZ.
-Area edificabile	1	2.300	1.000	-	11.000
-di P.R.G.	2	6.400	2.000	60.920	30.500
(vedi tav. 1 lottizzazione e vedi tav. 11-13-15 di P.R.G. Ascoli)	3	4.250	1.600	-	18.500
TOTALE	1+2+3	12.950	4.600	60.920	60.000