

COMUNE DI ASCOLI PICENO

PIANI PARTICOLAREGGIATI
ZONE DI COMPLETAMENTO

REGIONE MARCHE

APPROVATO AI SENSI DELLA

L. R. N° 24 DEL 21-8-84

N. 25670 del 1 OTT 1985

IL PRESIDENTE
DELLA GIUNTA REGIONALE

[Signature]

QUARTIERE: SOLESTA' - PARIGNANO - CHIARO



RELAZIONE GENERALE

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

[Signature]

ASCOLI PICENO
25 Novembre 1977

- 1° aggiornamento
APRILE 1978
- 2° Aggiornamento
Luglio 1985

I PROGETTISTI:

- Ing. Domenico Capanna
- Ing. Adolfo Cecchieri
- Ing. Albertino Orsini
- Arch. Enrico Teodori

[Signatures of projectors]

COMUNE DI ASCOLI PICENO

P.P.E. QUARTIERE SOLESTA' - PARIGNANO - CHIARO

RELAZIONE GENERALE:

PREMESSA	pag. 1
RELAZIONI CON L'ORGANISMO URBANO	pag. 2
CARATTERI PRINCIPALI DEL QUARTIERE.....	pag. 5
PROBLEMATICA GENERALE.....	pag. 7
CENNI DI METODOLOGIA PROGET- TUALE.....	pag. 9

LINEAMENTI DEL PIANO:

VIABILITA' E SOSTA.....	pag. 12
DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI E VERDE PUBBLICO.....	pag. 14
TESSUTO URBANO.....	pag. 16
" RICOVERO.....	pag. 21
" S. CUORE.....	pag. 23
" CHIARO.....	pag. 25

ASCOLI PICENO
25 NOVEMBRE 1971

I PROGETTISTI:
Ing. Domenico Capanna
Ing. Adolfo Coechieri
Ing. Albertino Orsini
Arch. Enrico Teodori

PREMESSA.-

Il presente Piano Particolareggiato del Quartiere SOLESTA'-PARIGNANO-CHIARO (zone di completamento di P.R.G.) è conseguente all'incarico affidato ai Progettisti con convenzione del 21.6.1974 e registrato in data 2 settembre 1974, nel quadro di un vasto programma di Piano Particolareggiati affidati a diverse equipis.

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, occorreva, 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 si-

tuazione 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.G., 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.

I QUARTIERI: SOLESTA' - PARIGNANO - CHIARO.-

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 (Quartieri Solesta' - 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 appalti trasversali che gravitano su tali infrastrutture e che pongono problemi di relazioni tra le sponde Sud e Nord del Tronto stesse.

Le suddette parti principali dell'organismo urbano, pressochè equivalenti tra loro come peso demografico ma differen-

ziate nelle funzioni; necessitano di un complesso di esigenze 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 - certo 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

(Transcollinare 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 della città.

L'attraversamento del Centro Storico è escluso programmaticamente e la sua stessa natura, d'altronde, impedisce di considerarlo come possibile luogo di 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 Tronto (quello in adiacenza al nuovo Stadio e quello di Campo Parigi sul proseguimento della Via Piave) integrati dal sistema di collegamento che dal " Silos " di Porta Vescovo 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 DEI QUARTIERI.-

La zona - nel settore Nord della Città - è compresa tra il fiume Tronto e la Circonvallazione Nord, dal bivio della S.S. Salaria con Via Treviri (ad Ovest) fino al nuovo Stadio (verso Est).

La superficie complessiva interessata ammonta a circa Ha.135 e comprende i quartieri di Borgo Solestà - Campo Parignano e Borgo Chiaro.

L'intera zona non può che essere considerata unitaria - dal punto di vista della ristrutturazione funzionale in quartiere - nonostante le difficoltà che comporta la sua particolare configurazione planimetrica presentante nel complesso, uno sviluppo massimo longitudinale di circa ml. 2.500.

Tale zona è caratterizzata principalmente:

- dallo schema di espansione a scacchiera del primo novecento di Campo Parignano degradato dall'operazione di sostituzione edilizia degli ultimi anni con enorme appesantimento delle densità edilizie;
- dall'originario sviluppo di edilizia popolare di modesto livello al Borgo Solestà nella parte Ovest dello stesso;
- da urbanizzazioni a nastro sulle viabilità adiacenti (vedi Viale Marcello Federici, Via delle Zeppelle e Via Treviri);
- da edificazione di completamento di ogni spazio libero eseguita negli anni recenti, in assenza di pianificazione particolareggiata.

Tali zone sorsero in assenza di un disegno unitario, intese - nei nuclei originari, " borghi " - come piccole espansioni " extra moenia " del nucleo urbano principale sul quale seguitavano a gravitare per ogni genere di necessità.

- Quella di ~~Porta~~ Solestà è di antica origine legata al Ponte Romano sul Tronto sull'antico percorso Nord-Sud che

legava il Nord delle Marche con l'Abruzzo; giustamente il vecchio Borgo intorno alla Chiesa di S. Bartolomeo è stato accorpato con il Centro Storico e pertanto escluso dal perimetro delle " zone di completamento ".

- Quella di Campo Parignano è la classica operazione di espansione speculativa rapportabile - in proporzione - a quella che fu per Roma l'urbanizzazione del Quartiere Prati.

- Quella di Borgo Chiaro, da ultima, è priva di qualsiasi caratterizzazione e rappresenta un disordinato coagulo urbano sulla provenienza, verso la città, delle zone agricole Nord - orientali il cui sviluppo, contenuto nel modesto pianoro disponibile, è stato stimolato dal Ponte di S. Chiara, sul torrente Chiaro.

L'insieme di queste zone, con le successive espansioni e la saldatura determinata dalle già dette urbanizzazioni " a nastro ", ha acquistato dimensioni spaziali e demografiche di vero e proprio quartiere.

Del quartiere non ha tuttavia alcuna struttura caratterizzante; l'unico spazio urbano esistente, la Piazza Diaz nel quartiere Parignano, non ha mai avuto nè è facilmente suscettibile di acquistare, capacità di coagulazione sociale.

La zona, dopo la realizzazione della Circonvallazione Sud, non risulta impegnata da traffici eccessivi che dovrebbero peraltro essere snelliti dalla prossima apertura del Ponte dello Stadio.

Una notevole congestione si rileva sulla confluenza di Viale Vellei verso il Centro Storico e nell'intera zona di Borgo Solestà a causa del disordine e dell'inadeguatezza della struttura viaria esistente.

Le strutture commerciali sono presenti in misura piuttosto modesta data la consolidata gravitazione sul Centro Storico; l'intera area ha - per giacitura ed esposizione - spiccate caratteristiche residenziali.

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 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 completamento può sinteticamente condensarsi nelle seguenti obiettivi fondamentali:

- 1) RAZIONALIZZAZIONE DEL TRAFFICO avendo come obiettivi fondamentali:
 - a) ~~divisione~~ 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 individuazio-

ne 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 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 desolato 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 " riuso del costruito " dall'altro consentirà (allorquando maturerà 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 recepire 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.

CENNI 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 strutturale, dotazione di servizi privati e condominiali. Numero dei vani e degli appartamenti; tipo di godimento (proprietà, affitte 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. 1.813.000 escluse quelle dei servizi - si ha una incidenza di circa l'8,50% di destinazioni speciali (commerciali - pubblici esercizi ed uffici); quindi molto spiccata è la vocazione residenziale dell'area.

Rispetto all'epoca di costruzione degli edifici si ha che

per circa il 52% questi risultano anteriori al 1960 e per ben il 23,50% al 1940; d'altronde si riscontra anche che lo stato di conservazione degli edifici sotto il profilo strutturale ed igienico - è da considerarsi cattivo per il 16,50% circa e mediocre per il 32,50%. Risulta inoltre, dimostra la gravità della situazione, che le volumetrie presenti nell'area in questione presentano una eccedenza di circa mc. 450.000 rispetto alle volumetrie realizzabili sulla base degli indici di Piano.

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

Per quante concerne la viabilità principale si è introdotto uno svincolo tra la Circonvallazione Nord ed il quartiere Solestà in prossimità della Via S. Serafino realizzato, con modesti interventi, nel quadro di proposte già maturate dall'Amministrazione Comunale.

Ai fini delle relazioni con le altre parti della città appare essenziale la realizzazione del nuovo Ponte sul prolungamento della Via Piave mentre ovviamente, nelle fasi intermedie, ci si appoggerà al Ponte dello Stadio.

Nell'ambito del quartiere si sono individuate le direttrici principali di traffico in senso Est-Ovest - Via delle Zepelle, Viale Marcello Federici che si sfiocca, a Borgo Solestà, in Via Argenti - Paliotti - Galie ed in Via Verdi (restando la Via Faiano un tratto terminale di penetrazione esterna); la Via Piave e la Via S. Serafino da Montegrano rappresentano le direttrici tangenziali del quartiere per le relazioni con il Centro Storico e con il Centro Direzionale ed le zone Est della città.

In senso Nord-Sud non si hanno esigenze di rilievo a Borgo Solestà mentre a Campo Parignano si conferma il ruolo di Viale Vellei che viene integrato con il percorso di Via N. Sauro.-

Per i detti tracciati si può prevedere la semaforazione e, in alcuni punti strategici, (per es. ex GIL e Via Sauro) l'attrezzatura con sottopassaggi pedonali.

La viabilità locale interna ai "precinti" individuati dagli assi distributivi di cui sopra si suggerisce sia sempre a senso unico con ammessa la sola svolta a destra all'intersezione con la viabilità principale.

Ciò aumenta la capacità di parcheggio sulle sedi stradali e rende fluida ed ordinata la circolazione che, peraltro, data la natura di traffico locale può essere accuratamente programmata. Le dotazioni di parcheggio principali, oltre quelle diffuse sull'intero tessuto urbano, sono state localizzate in prossimità del Ponte Romano a Porta Solestà (area Ricovero), nell'area ex GIL (in sotterraneo) ed in prossimità del Ponte Nuovo (Viale Vellei). E' quindi evidente con tali localizzazioni, che si intende costituire un sistema di possibilità di sosta veicolare integrato con il Centro Storico. 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 la viabilità carrabile principale in corrispondenza delle previste attrezzature di sottopasso.

I principali sono quelli che dall'area della Caserma Vellei, lungo le sponde del Chiaro, si prolunga fino al verde pubblico attrezzato previsto nell'area a Nord della Circonvallazione, quello che da Via Asiago da un lato si prolunga verso il sistema di aree pubbliche che fa capo all'ex GIL e dall'altro, sulle sponde del Tronto, si dirige verso Borgo Solestà.

Da ultimo quelle che da Via S. Serafino attraverso le aree pubbliche ad Est della Circonvallazione si collega, sottopassando quella stessa, con il verde Pubblico previsto in contrada Monterocco.

DOTAZIONI DI AREE PER SERVIZI E VERDE PUBBLICO.-

(Standards urbanistici).

La dotazione di aree per spazi pubblici e verde, nonostante le integrazioni apportate dal P.R.G., risultava estremamente carente.

In sede di Piano Particolareggiato si è quindi reso necessario individuare nuove aree in due localizzazioni particolarmente opportune - la prima nella zona Ovest in prossimità della strada per Monterocco e della Venarottese; quest'area, dell'estensione di circa Ha. 6,00, è stata scelta di concerto con gli estensori del Piano Particolareggiato delle zone 12 MONTEROCCO.

Gode di ottima esposizione e di una piacevole situazione morfologica; servirà come integrazione del verde pubblico del quartiere Solestà e come ^{eventuale} area scolastica a servizio anche delle previsioni della suddetta zona Monterocco.

La seconda è in zona baricentrica al complesso delle espansioni nell'area Nord della città e si colloca sulla sponda Ovest del Chiaro prolungandosi poi verso Ovest a ridosso della Circonvallazione; è destinata a verde pubblico attrezzato a parco, gioco e sport.

L'area era in parte destinata a verde vincolato B nel P.R.G.; anche questa è di ottima esposizione e di elevato interesse panoramico; si integra con le aree verdi e pubbliche previste all'interno vero e proprio del quartiere Parignano e, per interesse ed estensione, è suscettibile di acquisire anche un ruolo di importanza cittadina.

Notevoli altri interventi di acquisizione e valorizzazione di aree ad uso della collettività sono previsti nell'ambito dei " COMPARTI EDILI " e si rimanda alle specifiche relazioni per una compiuta descrizione.

Per concludere il capitolo resta da accennare al problema delle sponde dei fiumi che sempre rivestono un alto caratte-

re panoramico e che a volte sono anche suscettibili di utilizzazioni pubbliche sportivo-ricreative.

Il problema è stato trattato dai Progettisti solo in alcuni casi; questo interessa le sponde nel loro complesso ambientale e quindi anche al di fuori dei perimetri dei Piani Particolareggiati delle zone di completamento.

Si coglie quindi questa occasione per rinnovare alla Civica Amministrazione l'invito ad affrontare l'importante argomento.

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.

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 si è trattato delle condizioni del quartiere.

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.

In massima parte l'edilizia è recente e di notevole valore commerciale; la normativa di P.R.G. per le eventuali riedificazioni è stata integrata - in alcuni casi - con particolari prescrizioni.

Per esempio obbligo di pilotás in zone tangenti al corso dei fiumi che permetterebbero di scoprire interessanti panorami verso il Centro Storico, obbligo di lotti minimi in alcune zone di più spinto disordine e frammentazione della proprietà dei suoli nelle quali non era proponibile la ricostruzione sulle aree di sedime degli attuali immobili.

E' evidente che l'operazione di recupero del quartiere è affidata soprattutto al miglioramento proposto per le dotazioni collettive.

Comunque i Progettisti, per alcune zone di particolare interesse (ubicazionale o panoramico) o in presenza di speciali situazioni prospettate dalla Civica Amministrazione o per facilitare la realizzazione di strutture pubbliche, 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 planovolumetrica ed una elencazione degli obblighi e delle prescrizioni.

La previsione di un comparto corrisponde sempre ad una esi-

genza di carattere collettivo che può essere d'ordine ambientale o funzionale.

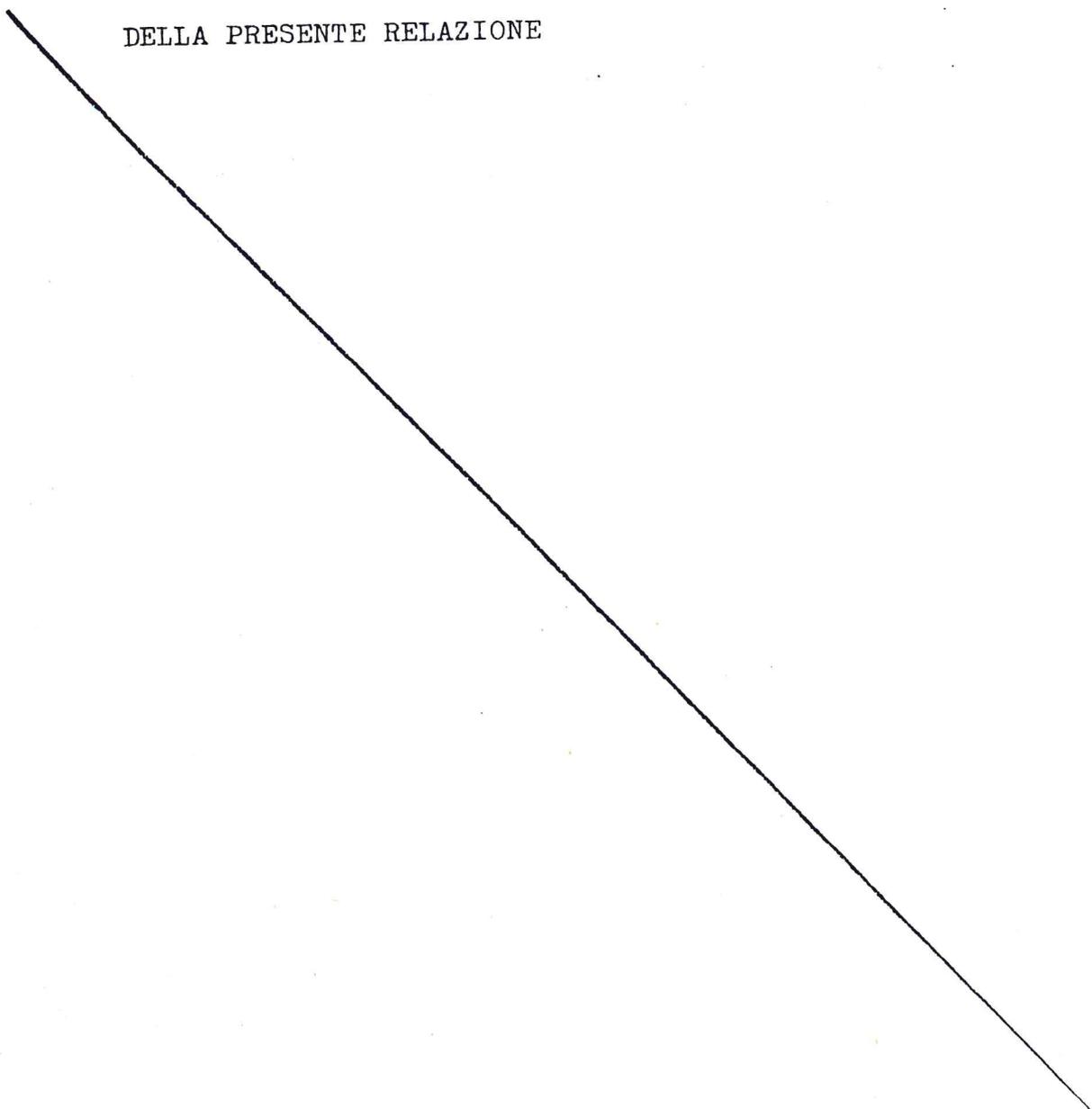
Come richiamato i Progettisti avrebbero voluto dare maggiore diffusione a previsioni di tale genere estendendole anche alla ristrutturazione edilizia pura e semplice, ma l'Amministrazione Comunale, forse giustamente, ha richiesto la massima limitazione dell'uso di tale strumento attuativo.

Si danno di seguito alcuni cenni relativi ai comparti previsti.

COMPARTO MERCATO.-

(ABOLITO IN SEGUITO AD ACCOGLIMENTO DI OSSERVAZIONI ED OPPOSIZIONI DA PARTE DEL CONSIGLIO COMUNALE)

PERTANTO RISULTANO ABOLITE LE PAGINE :18-19-20 E PARTE DELLA 21
DELLA PRESENTE RELAZIONE



COMPARTO RICOVERO.-

Tale comparto interessa un'area di circa mq. 8.200 occupata principalmente dalla sede del Ricovero vecchio degli Istituti Riuniti di Cura e Ricovero nonché da alcune altre modeste costruzioni prevalentemente in precario stato di conservazione.

L'area confina con Via S. Serafino da Montegranaro, Via dei Ferrucci, Via Bernardo Tucci e con altre proprietà private verso Sud e Ovest; essa è destinata nel P.R.G. a zona 4: di completamento centrale con indice di fabbricazione fondiario di 4,5 mc/mq.

L'attuale sede del Ricovero è del tutto inadeguata e anche da parte degli Istituti Riuniti è stata manifestata la vo-

lontà di provvedere alla ricostruzione di una moderna casa di Riposo per persone anziane; Gli Istituti Riuniti, d'intesa con l'Amministrazione Comunale hanno anche consigliato una integrazione dell'area stessa per consentire una migliore sistemazione delle nuove attrezzature.

PIÙ che prevedere una esatta definizione plano-volumetrica della nuova Casa di Riposo, si è ritenuto opportuno fissare vincoli di ingombro planimetrico, altezza e cubature massime.

Per le ulteriori indicazioni e prescrizioni si rimanda alla TAV. 1.6 del Piano Particolareggiato.

COMPARTO S. CUORE.-

Nell'area compresa tra il Viale Marcello Federici e la Circonvallazione Nord, confinante ad Ovest con la Parrocchia del S. Cuore e ad Est con le case INCIS e con la Scuola Media, ricadono una serie di costruzioni di proprietà dell'ENEL. Queste comprendono un modesto fabbricato di civile abitazione, alcuni uffici e delle attrezzature tecnologiche. L'area ha una superficie complessiva di circa mq. 5.700 sulla quale insiste attualmente una volumetria di circa mc.9.000. Nel Piano Regolatore l'area è zona 6, di completamento estensivo B con indice di fabbricazione fondiario 1,5 mc/mq. In se stessa l'area non presenterebbe problemi particolari nè per l'edilizia in essa presente nè per quella eventualmente riedificabile in base alla normativa di P.R.G. L'importanza dell'area in questione è invece assai rilevante data la sua particolare ubicazione. L'intervento proposto prevede infatti di concentrare la volumetria realizzabile nella porzione di area verso Viale Federici, rendendo libera la parte retrostante. Ciò permetterà di realizzare un ampliamento dell'area della Scuola Media " Cantalamessa " (estremamente angusta) e, soprattutto di creare un collegamento pedonale - a verde attrezzato e sportivo tra l'area della attuale scuola e l'area dell'ex GIL, collegamento che verso Ovest potrà prolungarsi - nelle aree a verde limitrofe alla Circonvallazione - fino alla strada per Venagrande e verso Nord-Est con le aree a verde pubblico attrezzato previste a Nord della Circonvallazione. In altre parole la ristrutturazione volumetrica proposta nel comparto è l'occasione per individuare un sistema di aree, tra loro organicamente interconnesse, a destinazione sociale e culturale.

La possibilità di un - sia pure parziale - recupero delle zo-

ne di completamento (pesantemente compromesse sul piano urbanistico) è possibile solo tramite interventi di questo tipo; ci si augura pertanto che l'ENEL prenda in considerazione a tempi ravvicinati, lo spostamento delle sue modeste attrezzature ubicate nella zona Nord dell'area.

La cubatura prevista prevede:

- una piastra commerciale al piano terreno di altezza utile verso strada di ml. 4,40 e di altezza ml. 3,20 nella zona interna (illuminabile dall'alto e sul fianco Est).
- un piano primo ad uffici (per eventuale sostituzione di quelli ENEL già esistenti).
- due piani a destinazione residenziale.

Le indicazioni normative e plano-volumetriche sono riportate nella TAV. 1.4 del Piano Particolareggiato.

Su detta tavola viene anche indicato il complesso delle aree per servizi limitrofe al comparto per evidenziarne il collegamento proposto; è inclusa anche la proposta di parcheggio sotterraneo a due piani nella parte Ovest dell'area ex GIL.-

COMPARTO CHIARO.-

L'area interessata dal comparto in questione è prevista a MERCATO E CENTRO PRIMARIO DI SERVIZIO nel Piano Regolatore Generale.

Nella stesura di massima del progetto di P.P. presentata dai Progettisti nel marzo 1976 l'area veniva destinata a verde pubblico con riserva di identificare eventuali possibilità alternative.

Con lettera prot. 4164 del 21 Settembre 1977 il Comune di Ascoli Piceno invitava i Progettisti a " studiare una più adeguata utilizzazione dell'area stessa ad uso commerciale in rapporto alle necessità di tutta la zona circostante ". Conseguentemente si è ipotizzata nell'area in questione la realizzazione di centro di servizio comprendente, insieme al MERCATO Comunale, altri spazi per attività commerciali. Tali strutture, a diversi livelli di importanza, sono comunemente realizzate in Italia ed all'estero non concependosi più ormai la realizzazione di un " mercatino " isolato e limitato ai soli prodotti ortofrutticoli o simili.

La struttura prevista è comunque assai modesta, ~~relazionata~~ - ossia - al reale bacino d'utenza e destinata ad integrarsi con le già esistenti strutture commerciali.

L'ingombro sull'area è estremamente contenuto destinandosi la gran parte di quella a verde pubblico attrezzato, concepito come cerniera tra il comparto VELLEI, col quale può essere collegato prevalentemente lungo le sponde del fiume e con la vasta area a verde pubblico a Nord della Circonvallazione, con la quale si collega, sempre pedonalmente, sottopassando il viadotto sul Castellano.

La nuova struttura è prevista parallela al Viale Federici, con un ampio passaggio pubblico trasversale in direzione Nord-Sud; essa comprende circa mq. 400 di superficie a mercato propriamente detto e circa mq. 800/1200 di altre

superfici commerciali. Sono presenti, in sotterraneo, insieme ai depositi un minimo di mq. 500 di parcheggi pubblici, oltre agli spazi di sosta in superficie.

Ulteriori indicazioni normative e panovolumetriche sono contenute nella TAV. 1.7 del Piano Particolareggiato.

COMPARTO CASERMA.-

(ABOLITO IN SEGUITO AD ACCOGLIMENTO DI OSSERVAZIONI ED OPPOSIZIONI DA PARTE DEL CONSIGLIO COMUNALE)

PERTANTO RISULTA ABOLITA LA PAG. 27 E PARTE DELLE PAG.28 E 29 DELLA PRESENTE RELAZIONE.

COMPARTO VELLEI.-

(ABOLITO IN SEGUITO AD ACCOGLIMENTO DI
OSSERVAZIONI ED OPPOSIZIONI DA PARTE
DEL CONSIGLIO COMUNALE)

ASCOLI PICENO

25 Novembre 1977

1°aggiornamento
APRILE 1978

2° Aggiornamento

Luglio 1985

I PROGETTISTI:

Domenico Capanna
Ing. Domenico Capanna

Adolfo Cocchieri
Ing. Adolfo Cocchieri

Albertino Orsini
Ing. Albertino Orsini

Enrico Teodori
Arch. Enrico Teodori

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