



Comune di Ascoli Piceno

SEBUTA COMMISSIONE EDILIZIA

in data 30 APR. 1980

Parere

[Signature]

II SEGRETARIO

AMPLIAMENTO DEL P.E.E.P. DI BORGO SOLESTA' (Via Galie) APPROVATO CON
DECRETI DEL PRESIDENTE DELLA REGIONE MARCHE N° 4617 DEL 14.12.76 E
N° 10819 DEL 5.4.78.-

- RELAZIONE TECNICA - NORMATIVA - PREVISIONE DI SPESA - ELENCO CATA-
STALE PROPRIETA' DA ESPROPRIARE - ELENCO ELABORATI -

Il Progettista: Arch. Giancarlo Marcone

SEZIONE URBANISTICA
(Arch. G. C. Marcone)

data: Ascoli P., 10.4.1980

a1) PREMESSA

A seguito del finanziamento di £. 300.000.000 assegnato con lettera n. 1494 del 27.7.79 dalla Regione Marche all'I.A.C.P. di Ascoli per un programma di edilizia sovvenzionata (art. 41 L. n. 457/78), l'IACP stesso richiese al Comune di ampliare il P.E.E.P. di Borgo Solestà (Via Galiè) in modo da inserire l'area di proprietà dell'Ente a nord di Via Galiè nel piano di zona 167 e quindi rendere attuabile l'intervento finanziato.

Con lettera sindacale n. 30222 del 6.3.80 si invitava l'ufficio urbanistico comunale a predisporre tale ampliamento P.E.E.P.; il progetto è stato quindi elaborato sentito anche il parere favorevole dell'IACP (riunione del 10/4/1980).

Il progetto interessa un'area di circa mq. 12.800 compresa fra la circonvallazione nord, la scuola elementare e via Galiè, tutta di proprietà IACP, sulla quale attualmente insistono: n. 2 nuovi edifici per 25 appartamenti (G-H) e n. 10 vecchi fabbricati tutti di proprietà IACP; i primi due fanno parte del programma di risanamento del quartiere Solestà già avviato da qualche anno unitamente alla zona a sud della scuola elementare ove sono in via di completamento circa n. 150 nuovi alloggi.

I vecchi edifici sono invece quelli da demolire sia perchè ormai obsoleti e danneggiati dal terremoto sia per permettere la nuova organizzazione di quartiere.

In pratica con questo ampliamento P.E.E.P., si completa lo strumento urbanistico necessario non solo per utilizzare il citato finanziamento di £. 300.000.000, ma soprattutto per definire compiutamente l'intervento di risanamento di tutto il complesso delle vecchie casette (denominate "case del duce" o "Shanghai") così come voluto dall'Amministrazione Comunale e dall'IACP.

L'area interessante l'ampliamento del P.E.E.P. di Borgo Solestà nel P.R.G. vigente è destinata, per una parte ad est (mq. 3700 circa) a "zona 4 di completamento centrale", (cioè zona residenziale edificabile con l'indice fondiario di 4,5 mc/mq) e per un'altra parte ad ovest ed a sud-est (mq. 6635 circa) a "zona 13 - verde pubblico" e infine per una parte a ovest, (mq. 1080 circa) ad area scolastica.

Nel piano particolareggiato delle zone di completamento già adottato ma non ancora approvato definitivamente, tali destinazioni di zona del P.R.G. sono state confermate; l'area edificabile è stata però contenuta in mq. 3326.

Nel progetto di ampliamento P.E.E.P. di cui trattasi, le suddette destinazioni d'uso, nonché l'indice di fabbricazione fondiaria, le altezze massime e i distacchi previsti nel piano regolatore generale e nel P.P.E. adottato, sono stati riconfermati.

In riferimento all'art. 2 della L. n. 10/77 si fa notare che questo ampliamento della zona 167 di Ascoli non comporta il superamento del tetto massimo del 70% di edilizia economica popolare rispetto al totale fabbricabile nel comune secondo il P.R.G. vigente.

Infatti tale rapporto risulta già verificato anche considerando soltanto il nuovo quartiere di Monticelli e non la totalità del Comune:

- 1) Totale volume residenziale previsto nel quartiere Tolignano-S. Giuseppe = mc. 1.500.000 circa
- 2) Volume residenziale zona 167 di Tolignano - S. Giuseppe = mc. 906.000 "
- 3) Volume zona 167 Borgo Solestà = mc. 62.000 "

2)+3)= 906.000 mc. + 62.000 mc. = mc. 968.000 pari al 64,5% di mc. 1.500.000.=

a2) CRITERI D'IMPOSTAZIONE DEL PIANO DI ZONA

L'ampliamento del P.E.E.P. di cui trattasi persegue gli stessi fini del piano di zona precedente, e cioè il risanamento di quella parte del quartiere Solestà notevolmente degradata e danneggiata dal terremoto (ex Casetta del Duce) con lo scopo del mantenimento dello strato sociale ivi esistente; il tutto nel rispetto del P.R.G. vigente e del P.P.E. delle zone di completamento già adottato.

L'organizzazione planimetrica si caratterizza soprattutto per l'eliminazione della vecchia edificazione estensiva, che di fatto impegnava l'intera area disponibile senza alcuna dotazione di spazi comuni, e la creazione di due nuclei abitativi concentrati a sud-ovest e a nord-est (rispettivamente di 47113 mc. e di 14900 mc. = tot. mc. 62013) capaci di contenere lo stesso numero di famiglie oggi residenti; fra i due nuclei viene previsto un ampio parco pubblico attrezzato che privilegia senz'altro i due nuclei Stessi, ma che è a servizio dell'intero quartiere Solestà inserendosi per di più nel "già costruito" il che pone il parco in una condizione ubicazionale di ampio respiro e di facile accessibilità.

L'ampliamento di cui trattasi riguarda la sola parte nord, nord est, dato che la parte sud, sud-ovest è quella del P.E.E.P. vigente.

La tipologia edilizia prevista è solo di uso abitativo e scaturisce dalla forma e orografia dei luoghi nonché dal rapporto con il parco, con le scuole elementari esistenti, e con la viabilità carrabile.

Si notino a tal proposito:

- 1) I percorsi pedonali con collegamento diretto casa-parco-scuola e con creazione di un cavalcavia pedonale su via Galie che parzialmente si sviluppa fra le chiome degli alberi;
- 2) la non interruzione delle pedonali stesse, con la previsione di alcune parti a "pilotis" negli edifici;
- 3) il taglio dei volumi fatto in modo tale da favorire le visuali verso il parco, nonché una buona insolazione.
- 4) la ubicazione dei parcheggi posti in adiacenza di via Galie al fine di non inficiare la pedonalizzazione degli spazi fra gli edifici, nonché fra questi e il parco e la scuola.

Per quanto riguarda le attrezzature pubbliche, le stesse rispettano pienamente le previsioni del P.R.G. vigente e del P.P.E. adottato (parco pubblico e scuola dell'obbligo).

Sono stati inoltre previsti anche dei parcheggi.

Non sono stati invece previsti spazi per "attrezzature di interesse comune" in considerazione dell'esiguità del progetto di ampliamento e soprattutto perchè queste stesse sono state opportunamente previste e quantizzate nel P.P.E. delle zone di completamento recentemente adottate. Inoltre per le attrezzature commerciali l'IACP intende usare il piano terra degli edifici A - B già realizzati a sud in via Galile.

Relativamente agli standards urbanistici di cui al D.I. n. 1444 del 2/4/68, come può notarsi dalla tabella qui di seguito riportata, gli stessi sono stati largamente verificati, tanto da avere ben 45 mq. per abitante invece del minimo di 18 mq./ab.

VERIFICA STANDARDS URBANISTICI:

- 1) Superficie coperta edifici (F,G,H,I)=	mq. 1340,00
- 2) Verde pubblico (VP)	= " 6635,00
- 3) Verde condominiale (V.C.)	= " 980,00
- 4) Parcheggi (P)	= " 770,00
- 5) Scuola (O)	= " 1080,00
- 6) Pedonali	= " 850,00
- 7) Carrabili	= " <u>1145,00</u>
TOTALE SUPERFICIE	= mq. 12800,00

- CUBATURA PREVISTA = (F+G)+(H+I) = mc. 7000+7900 = mc. 14.900
 mc. 14.900:80 mc/ab = 186,25 abitanti (187)

- mq. aree per standards urbanistici previsti dall'ampliamento PEEP = VP+P+O =
 = 6635,00+770,00+1080,00 = mq. 8485,00
 ab. 187x18 mq/ab = mq 3366 < mq. 8485,00
 mq. 8485:187 ab = 45,37 mq. > 18mq/ab

- ISTRUZIONE = 187 x 4,5 = 841,50 mq. < 1080 mq. (pari a 5,78 mq/ab)

- VERDE PUBBLICO ATTER. = 187x9 = 1683,00 mq. < 6635 mq. (pari a 35,48 mq/ab)

- PARCHEGGI = 187x2,5 = 467,50 mq < 770 mq. (pari a 4,12 mq./ab)

L'area edificabile secondo i piani vigenti e quella retinata come "zona 4 di completamento centrale" con indice di fabbricazione pari a 4,5 mc./mq.

Poichè però il PPE adottato dalle zone di completamento riduce leggermente tale area edificabile rispetto al PRG (mq 3326 invece di mq 3740), nel rispetto della legge di salvaguardia, si è calcolato il volume su mq. 3326.

mq. $3326 \times 4,5$ mc/mq = mc. 14967,00

mc. effettivamente previsti nell'ampliamento PEEP = mc 14.900

mc. $14.900 : 3326 = 4,48$ mc/mq (indice di fabbricazione fondiario)

mc. $14900 : 12800 = 1,16$ mc/mq (indice di fabbricazione territoriale).

Confrontando i dati sopra esposti e tutti relativi al presente progetto di ampliamento PEEP, con quelli relativi al PEEP vigente di Borgo Solestà (approvato con D.P.R. 4617 del 14.12.76 e n. 10819 del 5.4.78), si hanno i seguenti dati complessivi:

PEEP vigente:

Totale aree mq. 22.750
di cui a verde pubblico attrezzato mq. 9.050
mc. edificabili mc. 49.680

AMPLIAMENTO PEEP:

totale area mq. 12.800
di cui a verde pubblico attrezzato mq. 6.635
mc. edificabili mq. 14.900

TOTALI PEEP VIGENTE + AMPLIAMENTO PEEP:

Totale area mq. 35.550
di cui a verde pubblico attrezzato mq. 15.685
mc. edificabili mc. 64.580

Fermo restando il rispetto di tutti gli articoli del vigente regolamento edilizio comunale, la normativa di zona rimane quasi identica a quella di P.R.G.* con alcune integrazioni e precisazioni, come qui di seguito riportate:

- "Tutta l'area interessata dall'ampliamento del PEEP di Borgo Solesta (Via Galilei) viene vincolata ai sensi della L. n. 167 del 18.4.62 e susseguenti modificazioni o integrazioni.

Gli edifici realizzabili, nel rispetto della L. 167/62 e successive integrazioni e modificazioni, sono quelli previsti sulla tavola progettuale dell'ampliamento PEEP ed andranno eseguiti non oltre passando le sagome d'ingombro massime ivi previste, nonché nel rispetto della tipologia (parti a pilotis, ingressi, scivoli, pedonali, ecc.) e della quota di spicco.

- volume max edificabile = mc. 14.900
(edifici F, G = mc. 7000; edifici H, I = mc. 7900)
- soluzione architettonica di tutti i prospetti;
- altezza max ml. 14,00, minima ml. 8,00;
- la distanza fra edifici fronteggianti non può essere inferiore a ml. 10,00; i bow-windows rientrano nella norma. La distanza minima dai confini laterali e posteriori (di proprietà) non potrà essere inferiore a ml. 5,00.-
- Devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore a un mq. per ogni 20 mc. di costruzione".

- ZONA 13 VERDE PUBBLICO: La zona verde pubblico comprende le aree verdi di proprietà pubblica libere o attrezzate per il tempo libero, lo sport, ecc. - Vi sono ammesse le costruzioni attinenti a questa funzione, e purchè la superficie occupata non superi l'1% dell'area libera. -

- ZONA VERDE CONDOMINIALE: La zona comprende aree verdi destinate ad orti, giardini o spazi condominiali, ove è vietata ogni costruzione ad eccezione di eventuali recinzioni o dei lastricati strettamente necessari per piccoli percorsi. -

- ZONA 16 - SERVIZI DI QUARTIERE: Tale zona comprende le aree di pertinenza dei servizi di quartiere con specifica destinazione sco

lastica. Le eventuali costruzioni dovranno avere un distacco di almeno ml. 5.00 dal confine di zona 13 e dalla strada.-

*** NORMATIVA DI ZONA DEL P.R.G. VIGENTE:**
ZONA 4 - ZONA DI COMPLETAMENTO CENTRALE

Nelle zone di completamento centrale è stabilito un indice massimo di fabbricazione fondiario di 4,5 mc/mq.

Gli edifici dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- costruzioni isolate;
- soluzione architettonica di tutti i prospetti;
- altezza massima ml. 14 e minima ml. 8 e comunque non superiore a una volta e mezzo la larghezza stradale.

Nel caso di vecchie strade con larghezza minore di ml. 10 i nuovi edifici dovranno essere arretrati dal filo stradale di ml. 3.

La distanza fra edifici franteggiantesi non può essere inferiore a ml. 10; i bow-windows rientrano nella norma. La distanza minima di ogni prospetto dai confini laterali e posteriori non potrà comunque essere inferiore a ml. 5

Devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore a un mq. per ogni 20 mc. di costruzione.

Le licenze singole vanno subordinate all'approvazione dei Piani Particolareggiati ai sensi dell'art. 17, 6° comma, della L. 6/8/67 n. 765.

PREVISIONE DI MASSIMA DELLE SPESE OCCORRENTI

La previsione finanziaria si riferisce all'intera zona interessata dall'ampliamento FEEP di Borgo Solestà (Via Galie), e riguarda soprattutto l'acquisizione delle aree ed il costo delle opere di urbanizzazione in esse previste.

- 1) Acquisizione area* = mq 7500x £. 2500	= £.	18.750.000
- 2) Demolizioni edifici esistenti: n. 10x1500mc = 15000x £. 3000	= £.	45.000.000
- 3) Strade e parcheggi =mq 770x£.12000	= £.	9.240.000
- 4) Pedonali =mq. 850x£. 14000	= £.	11.900.000
- 5) Allacci reti idrica fognante, elettrica	= £.	20.000.000
- 6) Illuminazione pubblica= ml. 900x45000	= £.	40.500.000
- 7) Verde pubblico comprensivo di alberature ed arredi parco =mq 6635x10000	= £.	<u>66.350.000</u>
Totale	= £.	<u>211.740.000</u>

* Nell'acquisizione area, è stata inclusa solo la parte relativa al verde pubblico, (con pedonali) e ai parcheggi, poichè la restante parte di area dovrebbe essere utilizzata direttamente dall'IACP che ne è l'attuale proprietaria.

- D - ELENCO CATASTALE PROPRIETA' DA ESPROPRIARE E DA VINCOLARE

PARTITA	NOME E COGNOME DITTA	Fig. Mappa	COMUNE	N° DI MAPPA	COLTURA	SUPERFICIE			REDDITO	
						Ha	a	Ca	agrario	dominicale
1 6958	ISTITUTO AUTONOMO per le Case Popolari	68	Ascoli P.	156	Fabbr. (a ac catast. all'urb.		2	05		-
2 "	"	"	"	157	"		1	95		-
3 "	"	"	"	158	"		2	05		-
4 "	"	"	"	159	"		1	95		-
5 "	"	"	"	160	"		1	95		-
6 "	"	"	"	161	"		1	75		-
7 "	"	"	"	162	"		2	05		-
8 "	"	"	"	163	"		1	95		-
9 "	"	"	"	164	"		1	95		-
10 "	"	"	"	165	"		1	85		-
11 4037	"	"	"	58	"		1	75		-
12 4037	"	"	"	59	"		1	95		-
13 9573	"	"	"	172	"		1	75		-
14 8022	Accessori comuni a più fabbricati	"	"	Fora. 175	corse comune a più fabbr.	1	03	05		-

ELENCO ELABORATI

a) RELAZIONE TECNICA CON NORMATIVA, PREVISIONE DI SPESA, ELENCO CATASTALE PROPRIETA' DA ESPROPRIARE ED ELENCO ELABORATI

b) TAVOLE STATO ATTUALE:

- Tav. 1 - Stralcio della tav. 11 di P.R.G. - zonizzazione - scala 1:5000

- Tav. 2 del PEEP approvato con D.M. 180 del 24.3.70 (Quadro d'unione delle aree da vincolare ai sensi della L. 18.4.62 n. 167) - scala 1:5000

- Tav. 3 - Rilievo Aerofotogrammetrico - Scala 1:2000

- Tav. 4 - Planimetrie Catastali - Scala 1:2000 - 1:500

- Tav. 5 - Stralcio Tav. 1-1 del "PEE DELLE ZONE DI COMPLETAMENTO" Adottato.

c) TAVOLE STATO DI PROGETTO:

- Tav. 6 - PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO - SCALA 1:500