

La presente relazione è stata revisionata a seguito della richiesta di documentazione integrativa e chiarimenti da parte dell'Amministrazione Provinciale con nota prot. n. 22063 del 07/10/2008 e contiene alcune precisazioni ed integrazioni (rispetto all'elaborato adottato definitivamente) sia riguardo ad una più puntuale e chiara individuazione cartografica e descrittiva delle singole varianti introdotte che riguardo al computo delle volumetrie complessivamente previste dallo strumento urbanistico vigente e di quelle complessivamente previste nella variante di che trattasi.

Tali aggiornamenti si rendono altresì necessari per tenere conto di alcune modifiche alla strumentazione urbanistica vigente intervenute dopo l'adozione della presente variante (del C.C. n. 62 del 08/10/2007) Infatti è stata adottata definitivamente (del C.C. n. 64 del 15/10/2007) ed approvata (del C.C. n. 29 del 12/05/2008) la "Variante parziale al P.R.G. e al P.E.E.P. in località Monticelli per riqualificazione urbanistica di area in via dei Platani", con la quale sono stati lievemente modificati i parametri urbanistico-edilizi di alcuni interventi ivi previsti. E' stata inoltre approvata in data 19/11/2007 la variante per la realizzazione della "Pista ciclo-pedonale lungo le sponde del Fiume Tronto, nell'ambito del Piano di Sviluppo Sostenibile di Ascoli Piceno". Le parti introdotte ex-novo in questa relazione rispetto alla relazione adottata definitivamente con delibera di C.C. n. 36 del 05/06/2008 sono state riportate in grassetto sottolineato.

Tale relazione indica, in corrispondenza ai contenuti del P.P.A.R., del P.I.T. e del P.T.C, gli obiettivi della variante con la quantificazione dei bisogni abitativi, delle infrastrutture e dei servizi relativi all'arco temporale di riferimento, le soluzioni previste, i criteri adottati e gli interventi prescelti, le verifiche analitiche e sistematiche degli standard di cui al decreto ministeriale 1444/1968, la graduazione nel tempo dei programmi attuativi e priorità d'intervento.

A. PREMESSE.

La presente variante al PRG rappresenta la conclusione di un lungo iter procedimentale, avviato dalla Giunta Municipale con la delibera n.285 del 22/10/2003, che espresse la volontà dell'Amministrazione comunale di partecipare al bando regionale, approvato con decreto del dirigente del Servizio regionale Edilizia pubblica n. 81 del 26.9.2003, per l'individuazione e la realizzazione di un programma innovativo in ambito comunale denominato "Contratto di Quartiere II " .

Il Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 27.12.2001, n. 2522, ed i successivi bandi, statale e regionale, hanno previsto la possibilità per i Comuni di presentare proposte di programmi innovativi in ambito urbano denominati "Contratti di Quartiere II" e di

accedere, conseguentemente, ad un finanziamento pubblico fino ad un massimale di 5 milioni di euro. L'Amministrazione Comunale di Ascoli Piceno ha aderito alla proposta e si è attivata per individuare il quartiere che nell'ambito del territorio urbano, avesse necessità di attivare un consistente intervento di riqualificazione ma, al tempo stesso, contenesse anche le caratteristiche individuate dalle finalità e dalla tipologia di localizzazione prevista dal bando regionale.

Il bando, all'art. 2, recita:

“1. I programmi innovativi Omissis sono localizzati nei quartieri caratterizzati da diffuso degrado delle costruzioni e dell'ambiente urbano accompagnato da:

- *carenze di servizi;*
- *un contesto di scarsa coesione sociale;*
- *marcato disagio abitativo*

Inoltre, l'art. 5, recita:

“1. I Programmi.... Omissis . Sono finalizzati alla riqualificazione edilizia, al miglioramento delle condizioni ambientali, all'adeguamento e sviluppo delle opere di urbanizzazione e delle dotazioni di servizi pubblici e privati, all'integrazione sociale ed all'incentivazione dell'offerta occupazionale dei quartieri di edilizia residenziale pubblica degradati, dei centri storici, delle aree urbanizzate.

2.omissisa recuperare la qualità edilizia offuscata dal degrado, ...omissisridurre il rischio sismico, incrementare la funzionalità del contesto urbano.... ...omissisad accrescere la dotazione dei servizi, del verde pubblico e delle opere infrastrutturali occorrenti al fine di migliorare l'integrazione all'interno del quartiere e con la città.

3. la proposta,... omissis....., deve avere le caratteristiche di un programma urbano complesso, che si configura con una molteplicità di interventi con la compresenza di soggetti pubblici e/o privati, che concorrono con proprie risorse finanziarie.....”

Al citato atto di indirizzo ha fatto seguito la delibera della Giunta Municipale n. 45 del 03/03/2004 che ha individuato nel quartiere di Monticelli, l'ambito urbano in cui localizzare il Programma "Contratto di Quartiere II", in quanto rispondente ai requisiti richiesti dal bando regionale per l'ammissione al finanziamento ministeriale.

Monticelli è un quartiere prevalentemente di edilizia residenziale pubblica, connotato da alcune situazioni di degrado edilizio, insufficienza di centri di aggregazione sociale e di servizi pubblici e privati, scarsità di aree verdi attrezzate, in un contesto di scarsa coesione sociale, con un marcato disagio abitativo e tensione sociale. Il quartiere è, inoltre attraversato da un asse attrezzato,

utilizzato, da sempre, anche come strada di attraversamento e quindi percorsa dai veicoli ad elevata velocità; tale asse determina una frattura, una barriera fisica tra le due parti del quartiere e crea seri e continui pericoli all'incolumità dei residenti.

Con la stessa delibera n. 45/2004 è stato approvato l'avviso pubblico concorrenziale nel quale si sollecitavano gli enti pubblici ed i soggetti privati a presentare proposte d'intervento conformi alle disposizioni del bando regionale e coerenti con gli obiettivi ivi indicati.

All'avviso comunale ad evidenza pubblica hanno fatto seguito le proposte presentate dai soggetti privati che in tal modo hanno acquisito la qualifica di "soggetto proponente" del "Contratto di Quartiere II" localizzato nel Quartiere di Monticelli.

Le proposte presentate entro i termini di efficacia dell'avviso comunale ed inserite nella proposta di contratto di quartiere, sono state le seguenti:

- A) Centro Sociale e di aggregazione giovanile - proponente Parrocchia S.Simone e Giuda (intervento n. 13).
- B) Progetto di struttura per commercio al dettaglio a scala di quartiere e foresterie a servizio dell'adiacente struttura sanitaria – proponente Magazzini Gabrielli/Eredi Ragaini (intervento n. 14).
- C) Progetto di riqualificazione urbana con previsione di struttura polifunzionale con spazi di aggregazione sociale in zona Tolignano – proponente API/DEMA (intervento n. 15).
- D) Progetto di Edilizia Residenziale ecocompatibile – proponente Poli (intervento n. 16).
- E) Ristrutturazione ed ampliamento della Casa di Cura S. Giuseppe per servizi di medicina riabilitativa (intervento n. 17).

A tale riguardo è opportuno ricordare che il bando regionale ha previsto espressamente la facoltà d'intervento di soggetti che apportino al programma fondi propri, costituendo peraltro l'entità delle risorse private uno degli indici di valutazione dell'intera proposta di Contratto di Quartiere II.

Per tali motivazioni il Programma Innovativo in ambito urbano denominato “Contratto di Quartiere II” così come localizzato nel Quartiere Monticelli ha beneficiato, in virtù del suo interesse pubblico, dei fondi messi a disposizione dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti per il finanziamento degli interventi di edilizia residenziale (sovvenzionata o agevolata), opere di

urbanizzazione, opere di arredo urbano ed opere di manutenzione di spazi pubblici con forme di autogestione.

In questa direzione l'Amministrazione comunale ha messo in campo una serie di progetti di riqualificazione che realizzerà direttamente, ma nello stesso tempo ha coinvolto, sotto varie forme di collaborazione e di attuazione, la Provincia di Ascoli Piceno, l'Istituto Autonomo Case Popolari di Ascoli, l'ASL, l'Agenzia del Demanio – filiale Marche, la Parrocchia dei SS. Simone e Giuda, la Casa di Cura S. Giuseppe, nonché altri soggetti privati nella redazione della proposta complessiva di riqualificazione del quartiere Monticelli, costituita da 17 progetti, con risorse pubbliche e private che complessivamente ammontano a circa euro 42.000.000,00.

In particolare gli interventi riguardanti le opere di urbanizzazione sono dieci per un importo complessivo di euro 4.369.300,00 - di cui euro 1.986.450,00 finanziati con i fondi del Ministero delle Infrastrutture del Contratti di quartiere II ed euro 2.382.850,00 con risorse proprie del Comune di Ascoli Piceno, utilizzando anche le entrate derivanti dagli interventi privati (oneri di urbanizzazione e monetizzazione del 4% dell'utile pubblico). A questi fondi deve essere aggiunta l'ulteriore somma pari ad € 545.000,00 a carico dell'Amministrazione Comunale per il completamento del Parcheggio antistante la Scuola Media Monticelli e della Piazza antistante la Chiesa di S. Giovanni Ev., come da impegno formale assunto con la delibera di Giunta n. 120 del 18 luglio 2007.

Gli interventi di Edilizia Residenziale Pubblica inseriti nella proposta sono due ed entrambi sono attuati dall'E.R.A.P. di Ascoli Piceno per un totale complessivo di 57 alloggi: il primo intervento (identificato con il n. 11) è costituito dal completamento di un edificio di tipologia Y che viene realizzato con fondi propri dell'Ente (fondi ex L. 560/93 per complessivi 2.582.284,49; il secondo intervento (identificato con il n. 12) viene finanziato con i fondi del Contratto di Quartiere per un totale di € 3.000.000,00 di cui € 493.240,00 relativi al programma di sperimentazione previsto dal Bando Regionale. Tale edificio (tipologia KY) verrà realizzato su un'area di proprietà dell'Agenzia del Demanio in uso all'A.N.A.S. che, a seguito della conclusione del procedimento di acquisizione in consistenza, è attualmente pervenuta al Patrimonio dello Stato, come comunicato dalla stessa Agenzia con nota prot. N. 5393 del 17/05/2007

Per quanto riguarda gli interventi di soggetti privati proponenti inseriti nella proposta del Contratto di Quartiere essi sono cinque (identificati con i numeri 13, 14, 15 16 e 17) per un totale

complessivo di investimento pari a € 32.116.967,00 dichiarati in sede di manifestazione di interesse ed adesione della proposta del Comune a seguito di Avviso pubblico.

In estrema sintesi, di seguito si illustrano gli interventi che sono stati inseriti nella proposta di “Contratto di QUARTIERE II” elaborata ed adottata dal Comune di Ascoli con la delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 05/04/2004 e che ha avuto l’assegnazione del finanziamento pubblico pari ad € 4.986.450,00:

Intervento n. 1: Progetto per il completamento della Scuola Media di Monticelli.

Si tratta di completare e mettere in funzione la porzione dell’edificio della Scuola Media, attualmente allo stato di struttura al grezzo, ove insediare la nuova biblioteca; inoltre il progetto prevede la sistemazione di una piazzetta attrezzata e di un area a verde sportivo.

L’opera è stata inserita nel Programma Triennale OO.PP. 2007-2009 allegato alla deliberazione di C.C. n. 26 del 02/04/2007 al n. 96 per € 2.255.000,00.

Intervento n. 2: Progetto di completamento di parcheggio in area pubblica in adiacenza alla Scuola Media Monticelli.

Si tratta della sistemazione definitiva di un’area contigua alla Scuola Media da attrezzare a parcheggio pubblico e a servizio della scuola stessa.

L’opera è stata inserita nel Programma Triennale OO.PP. 2007-2009 allegato alla deliberazione di C.C. n. 26 del 02/04/2007 al n. 57; il progetto definitivo del 2° stralcio, finanziato per i fondi del Contratto di Quartiere II per la somma di € 100.000,00, è stato approvato con delibera di Giunta Comunale n. 36 del 22/03/2006. Per il completamento dell’opera con fondi dell’Amministrazione è stata prevista nell’annualità 2009 la somma di € 200.000,00 (impegno formale assunto con la delibera di Giunta n. 120 del 18 luglio 2007).

Intervento n. 3: Progetto per la realizzazione di una piazza antistante la Chiesa di S. Giovanni Evangelista.

Il progetto prevede la sistemazione definitiva della piazza antistante la chiesa di S.Giovanni, mediante la realizzazione di nuova pavimentazione, sistemazione di spazi a verde, arredo urbano ed impianto di pubblica illuminazione.

L’opera è stata inserita nel Programma Triennale OO.PP. 2007-2009 allegato alla deliberazione di C.C. n. 26 del 02/04/2007 al n. 49; il progetto definitivo finanziato con i fondi del Contratto di Quartiere II per la somma di € 370.000,00, è stato approvato con delibera di Giunta Comunale n. 58 del 20/04/2006. Per il completamento dell’opera con fondi

dell'Amministrazione è stata prevista nell'annualità 2009 la somma di € 345.000,00 (impegno formale assunto con la delibera di Giunta n. 120 del 18 luglio 2007).

Intervento n. 4: Progetto per la realizzazione di un Parco Urbano.

Il progetto, già realizzato con fondi comunali pari a € 100.000,00, ha previsto la sistemazione a verde sportivo e la realizzazione di un orto botanico a servizio della scuola elementare adiacente.

Intervento n. 5: Progetto per la realizzazione di impianto di pubblica illuminazione, giardini largo dei Gerani.

L'opera è stata inserita nel Programma Triennale OO.PP. 2007-2009 allegato alla deliberazione di C.C. n. 26 del 02/04/2007 al n. 52 ed è finanziato con fondi dell'Amministrazione per la somma di € 27.850,00;

Intervento n. 6: Opere stradali di ordinaria manutenzione, abbattimento barriere architettoniche, sistemazione a verde e segnaletica.

Si tratta di interventi puntuali di abbattimento delle barriere architettoniche lungo l'asse centrale di Monticelli, in particolare in zona limitrofa all'Ospedale, oltre ad interventi di ordinaria manutenzione stradale, sistemazione del verde pubblico e nuova segnaletica.

L'opera è stata inserita nel Programma Triennale OO.PP. 2007-2009 allegato alla deliberazione di C.C. n. 26 del 02/04/2007 al n. 53; il progetto definitivo finanziato con i fondi del Contratto di Quartiere II per la somma di € 238.000,00 è stato approvato con delibera di Giunta Comunale n. 51 del 05/04/2006.

Intervento n. 7: Progetto per il "Centro Alzheimer".

Il progetto prevede l'adeguamento dell'ex casa cantoniera di Monticelli per la realizzazione di un Centro diurno per persone affette dal morbo di Alzheimer. La fattibilità dell'intervento scaturisce da un protocollo di intesa tra l'Amministrazione Provinciale, che mette a disposizione l'immobile di sua proprietà (ex Casa Cantoniera), il Comune che realizza l'intervento, e l'ASL che assumerà l'onere della gestione, e prevede la realizzazione di un centro di assistenza agli ammalati di Alzheimer, ove, oltre a perseguire un obiettivo di carattere socio-sanitario, si creeranno nuovi posti di lavoro per gli addetti al centro specialistico.

L'opera è stata inserita nel Programma Triennale OO.PP. 2007-2009 allegato alla deliberazione di C.C. n. 26 del 02/04/2007 al n. 48; il progetto definitivo finanziato con i fondi del Contratto di Quartiere II per la somma di € 376.000,00 è stato approvato con delibere di Consiglio Comunale n. 35 del 19/04/2006 e n. 49 del 02/07/2007 (variante urbanistica).

Intervento n. 8: Progetto riqualificazione pedonali di Levante e di Ponente con creazione di spazi di aggregazione sociale.

Riqualificazione dei percorsi pedonali (pedonali di levante e di ponente) con rinnovo delle pavimentazioni, del sistema fognario e delle balaustre.

L'opera è stata inserita nel Programma Triennale OO.PP. 2007-2009 allegato alla deliberazione di C.C. n. 26 del 02/04/2007 al n. 58; il progetto definitivo finanziato con i fondi del Contratto di Quartiere II per la somma di € 300.000,00 è stato approvato con delibera di Giunta Comunale n. 56 del 20/04/2006.

Intervento n. 9: Progetto di Pista ciclabile.

Realizzazione pista ciclabile lungofiume sulla sponda sinistra del Fiume Tronto.

L'opera è stata inserita nel Programma Triennale OO.PP. 2007-2009 allegato alla deliberazione di C.C. n. 26 del 02/04/2007 al n. 60; il progetto definitivo finanziato con i fondi del Contratto di Quartiere II per la somma di € 472.000,00 è stato approvato con delibere di Consiglio Comunale n. 34 del 19/04/2006 e n. 50 del 02/07/2007 (variante urbanistica).

Intervento n. 10: Progetto di nuova rotatoria sull'asse centrale, incrocio con via Narcisi.

Realizzazione di nuova rotatoria stradale sull'asse centrale in corrispondenza con l'incrocio di via dei Narcisi, compreso marciapiedi, impianti fognari e pubblica illuminazione con previsione di collegamento stradale tra l'asse centrale e viale di Platani.

L'opera è stata inserita nel Programma Triennale OO.PP. 2007-2009 allegato alla deliberazione di C.C. n. 26 del 02/04/2007 al n. 17; il progetto definitivo finanziato con i fondi del Contratto di Quartiere II per la somma di € 130.000,00 è stato approvato con delibera di Giunta Comunale n. 57 del 20/04/2006.

Intervento n.11: Progetto di realizzazione di n. 30 alloggi ERP, zona 15.

Il progetto prevede la realizzazione di un edificio per n. 30 alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica che realizza il completamento di un edificio di tipologia Y già previsto dal vigente P.E.E.P. di Monticelli con fondi a carico dell'E.R.A.P. di Ascoli Piceno (fondi L. 560/93) per un importo complessivo pari a € 2.582.284,49; l'intervento è in via di ultimazione.

Intervento n. 12: Progetto di realizzazione di n. 27 alloggi ERP, area ex ANAS.

Il progetto prevede la realizzazione di un edificio per n. 27 alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica di tipologia KY inserito nella proposta di Contratto di Quartiere con il relativo programma di sperimentazione.

L'opera è stata inserita nel Programma Triennale OO.PP. 2007-2009 allegato alla deliberazione di C.C. n. 26 del 02/04/2007 al n. 54; il progetto definitivo finanziato con i

fondi del Contratto di Quartiere II per la somma di € 3.000.000,00 (di cui € 493.240,00 per il programma di sperimentazione) è stato approvato con delibere di Consiglio Comunale n. 31 del 19/04/2006 e n. 48 del 02/07/2007 (variante urbanistica).

Intervento n. 13: Progetto per la realizzazione di un Centro sociale e di aggregazione giovanile nella Parrocchia S.S. Simone e Giuda,

Il progetto prevede la realizzazione di una struttura da destinare a centro di aggregazione gestito dalla Parrocchia, ove svolgere attività sociali, culturali e sportive.

Intervento n.14: Progetto di struttura per commercio al dettaglio a scala di quartiere e foresterie al servizio dell'adiacente struttura sanitaria.

La proposta presentata nel 2004 ed inserita nel “Contratto di Quartiere II” prevedeva la realizzazione di edifici con destinazioni residenziale, commerciale e direzionale, per una volumetria massima di mc. 33.000 per le destinazioni residenziali-direzionale e per una volumetria massima e una superficie massima rispettivamente di mc. 17.000 e mq. 3.500 per la destinazione commerciale (volumetria massima complessiva mc. 50.000). Le nuove volumetrie e superfici previste con la presente variante vengono puntualmente descritte più avanti e nelle N.T.A.

Intervento n. 15: Progetto di struttura polifunzionali con spazi per l'aggregazione sociale.

La proposta presentata nel 2004 ed inserita nel “Contratto di Quartiere II” prevedeva la realizzazione di edifici con destinazione residenziale, alberghiera e direzionale con una stazione distribuzione di carburanti per volumetrie massime per le destinazioni ricettiva-residenziale e direzionale di mc. 17.580 mentre per la stazione di carburanti mc. 710 (volumetria massima complessiva mc. 18.290). Le nuove volumetrie e superfici previste con la presente variante vengono puntualmente descritte più avanti e nelle N.T.A.

Intervento n. 16: Progetto per la realizzazione di edilizia ecocompatibile.

La proposta presentata nel 2004 ed inserita nel “Contratto di Quartiere II” prevedeva la realizzazione di edifici con destinazione residenziale con una volumetria massima di mc. 2.000. Le nuove volumetrie e superfici previste con la presente variante vengono puntualmente descritte più avanti e nelle N.T.A..

Intervento n. 17: Progetto per la ristrutturazione ed ampliamento della Casa di Cura S.Giuseppe.

Il progetto prevede la ristrutturazione e l'ampliamento del complesso sanitario esistente per realizzare una struttura sanitaria per servizi di medicina neurologica, psichiatrica, riabilitativa.

Alcuni degli interventi delle opere pubbliche sopra elencati (interventi da n. 1 a n. 12) risultavano conformi allo strumento urbanistico mentre per gli altri si è reso necessario attivare le procedure di cui all'art. 19 del D.P.R. 327/2001 già approvate con gli atti deliberativi sopra richiamati e ciò al fine di ottemperare alle scadenze imposte dall'Accordo di Programma Quadro stipulato dal Ministero e dalla Regione Marche il 24/01/2006.

In ottemperanza a quanto stabilito dall'art. 7 del suddetto Accordo tutti i progetti definitivi delle opere pubbliche finanziate, con i relativi atti deliberativi di approvazione, sono stati trasmessi al Ministero delle Infrastrutture e alla Regione Marche con note prot. n. 24700 del 20/04/2006, acquisite in data 21 aprile 2006 sia al Ministero che alla Regione Marche.

La variante urbanistica adottata contestualmente con l'adozione del Programma (delibera n. 34 del 2004) al fine di rendere conforme la proposta al PRG, è stata depositata presso la segreteria comunale dal 24/06/2004 al 21/08/2004; l'Amministrazione ha ritenuto opportuno, prima di procedere alle controdeduzioni delle osservazioni pervenute e alla adozione definitiva, di attendere l'esito del bando di gara e la relativa graduatoria al fine di proseguire l'iter di approvazione della variante urbanistica stessa solo a seguito dell'avvenuta assegnazione del finanziamento richiesto con la partecipazione al bando.

Il decorso del termine di cui all'art. 26, c. 2, della L.R. 34/92 e s.m.i. ha determinato la necessità di una rielaborazione della variante urbanistica stessa; in questa seconda fase l'Ufficio Urbanistica ha ritenuto opportuno proporre, nelle Norme Tecniche di Attuazione, una rimodulazione delle volumetrie delle proposte dei privati, con conseguente diminuzione delle stesse al fine di ridurre il carico urbanistico complessivo nel quartiere.

Tale scelta è motivata anche dalle seguenti considerazioni:

- la valutazione dei criteri e degli indirizzi riportati nella delibera di Giunta Provinciale n. 41 del 09/03/1995 (approvazione del P.E.E.P. e P.P.E. attuativi delle zone 15 di Monticelli);
- la valutazione di quanto emerso nei dibattiti in Consiglio Comunale in occasione dell'esame di interventi edilizi riguardanti il quartiere di Monticelli.

Si è colta, inoltre, l'occasione della rielaborazione della presente variante urbanistica per risolvere varie problematiche relative ad alcune aree che nel corso degli anni non erano giunte a completa attuazione; nel contempo si è anche provveduto ad una razionalizzazione della strumentazione urbanistica e delle relative norme tecniche che per le numerose varianti susseguitesi nel tempo rendevano complessa la lettura della normativa vigente.

Si è inoltre provveduto ad un conteggio complessivo delle superfici destinate a standard sia per il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) che per il Piano Particolareggiato Esecutivo (P.P.E.); il calcolo è stato effettuato attribuendo 120 mc per ciascun abitante insediabile per la volumetria residenziale prevista (conformemente a quanto previsto dalla Legge Urbanistica Regionale n. 34/92) e 80 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento per le destinazioni commerciale e direzionale. Nella valutazione suddetta sono state considerate anche le proposte inserite nel "Contratto di Quartiere II" computate con le volumetrie e superfici massime consentite, dimostrando che risulta verificato con ampio margine il soddisfacimento della dotazione minima delle aree pubbliche, calcolata secondo il D.I. 1444/68. La quantità delle superfici previste a standard soddisfa anche la dotazione aggiuntiva di standard per le modeste volumetrie da attribuire ai vari condoni edilizi interessanti edifici ricompresi nel perimetro della variante, ancorchè non espressamente riportate nei conteggi.

Si rimanda allo specifico "**Elab. E-INTEGR-VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI**" la lettura analitica della dotazione di aree per standard pubblici sia della strumentazione vigente che della variante in oggetto.

Per la redazione della variante urbanistica al Piano Regolatore Generale ci si è basati sulla nuova cartografia aereofotogrammetrica del territorio comunale (in scala 1:2000 – volo 1997) che non era disponibile all'epoca della redazione dell'ultima variante al P.R.G. nella zona Monticelli (1990); si sono altresì utilizzati nuovi software G.I.S. solo recentemente a disposizione dell'Ufficio, attraverso i quali è stato possibile operare l'informatizzazione dello strumento urbanistico che si va ad adottare; il progetto redatto associa ad ogni singola zona omogenea i riferimenti territoriali e il data base alfanumerico (attributi) che consente di descriverne le caratteristiche tipologiche, dimensionali, urbanistico - edilizie ecc... Ciò ha consentito, fra l'altro, di poter effettuare il conteggio degli standard urbanistici con precisione e rapidità consentendo quindi una più agevole e fedele verifica degli stessi rispetto ai classici metodi manuali.

B. VARIAZIONI INTRODOTTE CON LA PRESENTE VARIANTE URBANISTICA.

Di seguito si illustrano sinteticamente le variazioni apportate con la redazione della presente variante al P.R.G. sia rispetto alla precedente variante urbanistica adottata con delibera C.C. 34/2004 che rispetto alla strumentazione vigente.

Le variazioni più significative sono state evidenziate graficamente nelle tavole 5-INTEGR; 6-INTEGR E 7-INTEGR con numeri di riferimento che vengono indicati nei paragrafi seguenti.

B1. PROPOSTE DEI SOGGETTI PRIVATI INSERITE NEL “CONTRATTO DI QUARTIERE II”

Rispetto alla Variante adottata con la Delibera Consiliare n. 34 del 5 aprile 2004 (adozione del Programma Innovativo in ambito urbano “Contratto di Quartiere II) le N.T.A. della presente variante prevedono riduzioni volumetriche degli interventi privati contraddistinti con i nn. 14-15 e 16 e dell’intervento in zona 17C-2 (art.28 delle N.T.A.); tale riduzione, rispetto alla precedente stesura, è stata ritenuta opportuna per le motivazioni già espresse precedentemente.

In particolare le variazioni apportate in sede di N.T.A. vengono di seguito riportate, rimandando allo specifico elaborato D (Norme Tecniche di Attuazione della variante) la lettura comparata delle due normative:

Intervento n. 13: Progetto per la realizzazione di un Centro sociale e di aggregazione giovanile nella Parrocchia S.S. Simone e Giuda:

Con l’eliminazione della Lungofiume e dei relativi svincoli di cui al successivo punto B.5 è stata estesa la destinazione di “Zona 16 servizi di quartiere – chiesa” all’intera proprietà della parrocchia rendendo realizzabile l’intervento così come proposto (art. 22 bis delle N.T.A.) **(rif. n. 1 nelle Tav. 5-INTEGR; Tav. 6-INTEGR e Tav. 7-INTEGR).**

Intervento n.14: Progetto di struttura per commercio al dettaglio a scala di quartiere e foresterie al servizio dell’adiacente struttura sanitaria:

(subambito 17C-1 art. 28 delle N.T.A.)

E’ prevista la realizzazione di edifici con destinazioni residenziale, commerciale e direzionale, per una volumetria massima di mc. 45.000 e una superficie massima consentita per la destinazione commerciale (da ricomprendere nella volumetria massima di mc. 45.000) di mq. 3.150

Per la adiacente zona distinta come sub-ambito 17C-2 e non rientrante tra le proposte del Contratto di Quartiere, è prevista la realizzazione di edifici con destinazioni residenziale,

commerciale e direzionale, per una volumetria massima di mc. 30.000 e una superficie massima consentita per la destinazione commerciale (da ricomprendere nella volumetria massima di mc. 30.000) di mq. 2.000.

Va precisato inoltre che gli standard urbanistici relativi alle suddette nuove volumetrie devono essere reperiti tutti all'interno della zona per il sub-ambito 17C-2 mentre per il sub-ambito 17C-1 è consentito di reperire tali superfici anche in area limitrofa a tale zona 17C-1 fermo restando che in essa devono essere individuati almeno mq 4.000 di superfici a standard di cui mq 1.000 di verde pubblico.

(rif. n. 2 nelle Tav. 5-INTEGR; Tav. 6-INTEGR e Tav. 7-INTEGR).

Intervento n. 15: Progetto di struttura polifunzionali con spazi per l'aggregazione sociale:
(zona DRR - art. 29 delle N.T.A.)

E' prevista la realizzazione di edifici con destinazione residenziale, alberghiera e direzionale con una stazione distribuzione di carburanti.

La volumetria massima per le destinazioni ricettiva, residenziale e direzionale è di mc. 16.000 mentre per la stazione di carburanti mc. 600 (volumetria massima complessiva mc. 16.600).

Tale previsione consente anche la riqualificazione dell'area con l'eliminazione di un edificio 'incongruo' di circa 4.600 mc recentemente condonato.

(rif. n. 3 nelle Tav. 5-INTEGR; Tav. 6-INTEGR e Tav. 7-INTEGR).

Intervento n. 16: Progetto per la realizzazione di edilizia ecocompatibile:
(zona 6bis - art. 30 delle N.T.A.)

E' prevista la realizzazione di edifici con destinazione residenziale con una volumetria massima di mc. 1.900

(rif. n. 4 nelle Tav. 5-INTEGR; Tav. 6-INTEGR e Tav. 7-INTEGR).

Intervento n. 17: Progetto per la ristrutturazione ed ampliamento della Casa di Cura S.Giuseppe.

L'area interessata dalla proposta è stata inserita nel P.P.E. con la destinazione "zona 17 servizi cittadini – servizi di medicina riabilitativa (MR)" al fine di renderla omogenea con la adiacente "zona 17 Servizi Cittadini – clinica neurologica" di P.R.G. e relativa alla rimanente proprietà della Casa di Cura S. Giuseppe; l'eliminazione della previsione di verde pubblico nel P.E.E.P. consente così all'Istituto di operare delle ristrutturazioni ed ampliamenti per istituire nuovi servizi convenzionati con la ASL di medicina riabilitativa. (art. 31 delle N.T.A.).

(rif. n. 5 nelle Tav. 5-INTEGR; Tav. 6-INTEGR e Tav. 7-INTEGR).

Si precisa inoltre che i soggetti privati attuatori delle proposte 14 (subambito 17C-1), 15 e 16 inserite nel “Contratto di Quartiere II”, oltre alla cessione gratuita al Comune delle aree per standard, dovranno cedere “... locali da destinare a servizi di quartiere per una superficie minima almeno pari al 4% della superficie utile lorda dell’intervento (così come definita dal Regolamento Edilizio) ovvero realizzare e cedere gratuitamente all’Amministrazione strutture pubbliche di valore equivalente ovvero attrezzare aree pubbliche per un valore equivalente ovvero versare al Comune la somma corrispondente a tale valore; quanto sopra sarà oggetto di specificazione in sede di Accordo di Programma previsto dalla procedura del “Contratto di Quartiere II” ovvero altro strumento attuativo convenzionato”.

B.2 - RIDEFINIZIONE DEI PERIMETRI DEL P.E.E.P. e P.P.E.

Fermo restando il perimetro più esterno del P.E.E.P., che non è stato modificato, nella presente variante si è ampliato il perimetro del P.P.E. con l’inserimento di alcune aree già rientranti nel P.E.E.P. e interessate da proposte private con relative aree per standard, la cui attuazione dovrà essere sottoposta a convenzionamento. In tal modo si è cercato di dare continuità alle aree del P.P.E. riducendo l’eccessivo frastagliamento delle stesse. Nel P.P.E. si sono inserite altresì aree private relative ad edifici esistenti che sono stati normate come zone di verde privato vincolato (art. 3 delle N.T.A.).

B.3 - PREVISIONE DI ZONE DI VERDE PRIVATO VINCOLATO

Come detto nel precedente punto sono state introdotte alcune aree di “Verde privato vincolato” nell’intorno di edifici privati esistenti nel tessuto originario di Monticelli che nel tempo non sono stati sottoposti a procedura espropriativa (Via delle Zinnie **(rif. n. 6 nelle Tav. 5-INTEGR; Tav. 6-INTEGR e Tav. 7-INTEGR)** e di Via dei Platani **(rif. n. 7 nelle Tav. 5-INTEGR; Tav. 6-INTEGR e Tav. 7-INTEGR)**).

E’ stata inoltre introdotta nel Piano Particolareggiato Esecutivo una zona di “Verde privato vincolato” intorno all’edificio già previsto in demolizione per il passaggio della viabilità Lungofiume che la stessa Provincia aveva prescritto di mantenere, revisionandone il tracciato. (Del. C.P. n.41 del 9/3/95 pag.40). **(rif. n. 8 nelle Tav. 5-INTEGR; Tav. 6-INTEGR e Tav. 7-INTEGR)**.

In corrispondenza dell’area di rispetto del Parco e Villa De Angelis, vincolata con Decreto Ministeriale del 10/09/1973 ai sensi della L. 1497/39, anche al fine di tenere conto di una concessione a sanatoria rilasciata per un volume destinato ad attività ristorativa, ai sensi dell’art. 29

della L. 47/85, si è previsto, in luogo del “Verde Pubblico” una zona di “Verde Privato vincolato – Insediamiento Mosè” in cui è vietato ogni aumento di volume ed è prevista la salvaguardia del manto arboreo (vedere zona 10BIS-M regolata con l’art. 3bis della N.T.A.). **(rif. n. 9 nelle Tav. 5-INTEGR; Tav. 6-INTEGR e Tav. 7-INTEGR).**

B.4 – SERVIZI DI QUARTIERE NON ATTUATI

Al fine di favorire una razionalizzazione dello standard pubblico, le previsioni di alcuni centri primari di servizio non ancora attuati (individuate come zone 16 – servizi di quartiere) sono state sostituite con aree destinate a verde pubblico e ciò al fine di aumentare la dotazione di verde in contesti urbani già densamente costruiti. **(rif. nn. 10 e 11 nelle Tav. 5-INTEGR; Tav. 6-INTEGR e Tav. 7-INTEGR).**

Analogamente per la zona a “Servizi di Quartiere – Asilo” adiacente al Velodromo si è sostituita l’originaria previsione con una zona di verde pubblico, che risulta anche più funzionale rispetto alla pista ciclabile lungofiume il cui progetto definitivo è stato già approvato; **così si è operato anche per la Zona 16 di Largo dei Garofani. (rif. nn. 12 e 13 nelle Tav. 5-INTEGR; Tav. 6-INTEGR e Tav. 7-INTEGR).** Tali scelte sono da mettere in relazione **anche** con gli studi sull’andamento demografico della popolazione residente contenuti nell’analisi sociologica (Elab.A).

In relazione inoltre al “Centro Primario di Servizio” già previsto in corrispondenza dell’attuale insediamento “Tigre Discount” la previsione di variante indica l’eliminazione del “Centro Primario” ed il mantenimento delle sole destinazioni direzionali/uffici pubblici e privati, di cui all’art.11 delle N.T.A. Tale mantenimento tiene conto di quanto stabilito nella Convenzione Rep. 22775 del 15/7/78 e cioè l’obbligo per l’attuale attività commerciale di trasferimento nel Centro Commerciale di cui alla zona 17 C -1 (art.28 N.T.A.). Ulteriori varianti in tale zona sono descritte nel successivo paragrafo B.6 punto 2. **(rif. n. 14 nelle Tav. 5-INTEGR; Tav. 6-INTEGR e Tav. 7-INTEGR).**

B. 5 - ELIMINAZIONE DELLA VIABILITA’ LUNGOFIUME

La viabilità lungofiume - quale strada di scorrimento veloce - ipotizzata nella pianificazione precedente non è stata negli anni attuata per una serie di problematiche di natura tecnico/progettuale ed economica. La previsione della sua eliminazione e sostituzione con una pista ciclabile lungofiume era stata già inserita nella precedente variante adottata con la delibera C.C. n. 34/2004; tale scelta progettuale viene confermata nella presente rielaborazione anche in considerazione

dell'avvenuta approvazione delle varianti urbanistiche relative a tre progetti di opere pubbliche inserite nella Proposta del "Contratto di Quartiere II" (Centro Alzheimer, Pista ciclabile Lungofiume e nuovo edificio ERP 27 alloggi) che insistono sull'area di sedime della ipotizzata lungofiume.

A tale riguardo si evidenzia che l'Amministrazione Provinciale, nell'esprimere il parere sulle varianti urbanistiche suddette che è stato integralmente recepito con l'approvazione finale, aveva espresso parere favorevole a condizione, fra l'altro, che *"vengano riviste, in seguito all'approvazione della variante in oggetto, le previsioni della viabilità del PRG "Lungofiume" per tutta la zona di Monticelli"* (delibere di Giunta Provinciale n. 82 e 83 del 19/03/2007 e n. 108 del 10/04/2007).

Alla luce di quanto sopra, la previsione di Lungofiume è stata quindi sostituita da una pista ciclabile; per quanto riguarda le problematiche di viabilità del quartiere è stata inserita l'ipotesi di un raccordo carrabile (viadotto) tra la circonvallazione nord all'altezza di Tolignano con la strada statale Piceno Aprutina in sponda destra del fiume Tronto che consentirebbe il collegamento tra i quartieri ad ovest della città (Centro storico, Campo Parignano, ecc.) e la zona a sud-est (Castagneti, Piceno Aprutina, superstrada Ascoli Mare) senza necessità di dover attraversare il quartiere di Monticelli.

Tale ipotesi programmatica sarà oggetto di uno studio progettuale in esecuzione del bando di gara a procedura aperta (prot. n.69710 del 1/12/06) per l'affidamento dei servizi d'ingegneria e architettura comprendenti la progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva nonché i rilievi plano-altimetrici, le indagini e le relazioni geologiche e geotecniche nell'ambito dei finanziamenti del Ministero dell'Ambiente per il Piano di Sviluppo Sostenibile del Comune di Ascoli Piceno. L'espletamento di tale gara è in corso di definizione.

Pertanto la zona sud del Quartiere, adiacente alla sponda del fiume Tronto, anche secondo gli indirizzi dell'Amministrazione con la delibera di Giunta n. 45/2004, verrà riqualificata con funzione di verde pubblico e sarà integrata maggiormente alla vita di quartiere.

Le funzioni di viabilità carrabile per l'accesso alla zona sud del quartiere (precedentemente svolte dalla Lungofiume) sono state così riconosciute al viale dei Platani che risulta essere l'unica arteria che consente di raggiungere tutta la zona residenziale a sud del quartiere e che in assenza della lungofiume, non sarebbe altrimenti accessibile.

L'eliminazione dello svincolo centrale della lungofiume in corrispondenza dell'ospedale, ha restituito al quartiere alcune aree sulle quali insisteva la carreggiata stradale che sono state "recuperate" a verde pubblico, parcheggio pubblico, e servizi di quartiere – chiesa; ciò ha

comportato, fra l'altro, un aumento delle dotazioni di standard. **(rif. n. 15 nelle Tav. 5-INTEGR; Tav. 6-INTEGR e Tav. 7-INTEGR).**

B.6 - ULTERIORI VARIANTI PUNTUALI

1. In accoglimento del rilievo espresso dalla Amministrazione Provinciale in sede di parere espresso sulla variante al PEEP per la realizzazione del "Centro Alzheimer" (delibera di Giunta Provinciale n. 83 del 19/03/2007 accolto con la delibera di Consiglio Comunale n. 49 del 02/07/2007 di approvazione della variante stessa) così formulato:

"che i parcheggi per il personale e i visitatori vengano reperiti all'interno dell'area oggetto di variante o in subordine vengano realizzati i parcheggi individuati dall'elaborato Tav. n. 4 – Corografia e planimetrie generali, previa acquisizione delle aree", sono stati previsti parcheggi pubblici nella zona antistante la Ex Casa Cantoniera, sede dell'intervento. Tali parcheggi, individuati con l'identificativo P277 nella **TAV. 3*-INTEGR** allegata all'elab. E – verifica standard urbanistici, hanno una estensione di mq 248.

(rif. n. 16 nelle Tav. 5-INTEGR; Tav. 6-INTEGR e Tav. 7-INTEGR).

2. Insediamento "Ex Tigre discount". Tenendo conto della convenzione rep. n. 22775 del 15/07/1978 che prevedeva il trasferimento dell'attività commerciale nel nuovo centro commerciale da realizzarsi nell'area 17C-1, l'insediamento "Ex Tigre Discount" andrà regolamentato mediante planivolumetrico convenzionato di iniziativa privata con le destinazioni direzionale, uffici pubblici e privati. Non sono ammessi aumenti di volume ad eccezione della risagomatura della copertura al fine di una migliore funzionalità del piano sottotetto già oggetto di concessione a sanatoria. L'attuazione dovrà avvenire previa stipula di convenzione con l'Amministrazione Comunale, il cui schema dovrà essere approvato dal Consiglio Comunale, che dovrà in particolar modo disciplinare le modalità per la sistemazione e la relativa cessione gratuita delle aree per standard - parcheggi attrezzati denominati P1t e P2t nella tavola "1-PR zonizzazione di progetto" e le modalità di spostamento, a carico della ditta, della cabina ENEL limitrofa all'area di proprietà sul lato ovest in modo da rendere disponibile un sede viaria come indicata nella planimetria di progetto **Tav. 1-PR-INTEGR.** (art. 11 N.T.A.). **(rif. n. 14 nelle Tav. 5-INTEGR; Tav. 6-INTEGR e Tav. 7-INTEGR).**

3. Insediamento "Sabelli – Sbraccia". L'insediamento "Sabelli-Sbraccia", già individuato come zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge 457/78, andrà regolamentato mediante Piano di Recupero di iniziativa privata con previsione delle seguenti destinazioni ammissibili: commerciali,

artigianato di servizio e/o direzionali la cui avverrà previa stipula di convenzione con l'Amministrazione Comunale ai sensi dell'art. 30 della Legge 457/78. La convenzione, oltre a sancire e disciplinare il rispetto di quanto prefigurato dalla presente norma, dovrà, in particolar modo disciplinare le modalità per la cessione gratuita delle aree attrezzate per standard relativamente alle volumetrie in cui è previsto un cambio di destinazioni d'uso, nel rispetto delle destinazioni ammissibili sopra indicate, comportante un aumento del carico urbanistico. Nella presente variante è stato previsto che l'intervento potrà essere realizzato anche per stralci funzionali previa individuazione delle varie fasi di esecuzione dei lavori nel rispetto assoluto dell'elaborato "descrizione tipologica delle finiture, dei materiali e delle coloriture esterne" allegato indispensabile del progetto di piano di recupero. E' comunque prescritta l'unità formale e architettonica del complesso con soluzioni di facciata che prevedano materiali omogenei ed uniformi (v. art 12 N.T.A). **(rif. n. 17 nelle Tav. 5-INTEGR; Tav. 6-INTEGR e Tav. 7-INTEGR).**

4. Infine sono state apportate alcune modifiche puntuali sulle aree a standard (pacheggi, verde attrezzato, ecc..) in fase di digitalizzazione della variante e ciò anche per tenere conto della effettiva realizzazione delle opere pubbliche nel quartiere ed in modo da rendere la variante stessa congruente con la base cartografica aggiornata.

(rif. nn. 18, 19, 20, 21, 22, 23 – variante relativa alla realizzazione di un Parco Urbano con annesso orto botanico a servizio della Scuola Elementare "Don Giussani", già descritto come Intervento n. 4 del 'Contratto di Quartiere' nel precedente paragrafo "A-Premesse" della presente relazione (Pag. 6) -, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 e 33 nelle Tav. 5-INTEGR; Tav. 6-INTEGR e Tav. 7-INTEGR).

C. INTERRELAZIONI CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

C.1 - RELAZIONI CON IL PIANO PAESISTICO AMBIENTALE REGIONALE

Nella TAV. 3-PR sono state cartografate le aree sottoposte a tutela dal Piano Paesistico Ambientale Regionale da cui si evince che l'area oggetto di variante è interessata dagli ambiti di tutela integrale dei corsi d'acqua (Fiume Tronto) con l'individuazione di un ambito permanente di tutela pari mt.50 ed un ambito provvisorio di tutela pari a mt 75, per una fascia complessiva di 125 mt.

Tutta l'area ricade inoltre nelle "Aree V – Aree di alta percettività visuale relativa alle vie di comunicazione ferroviarie, autostradali e stradali di maggiore intensità di traffico" del sottosistema territoriale del P.P.A.R. (tale ambito non è stato cartografato nella TAV. 2-PR per una migliore leggibilità della tavola stessa).

L'area oggetto di variante, e più precisamente la porzione a sud dell'asse centrale del quartiere di Monticelli, peraltro, è stata già oggetto di una variante parziale al PRG in adeguamento al PPAR (approvata dalla Regione Marche con delibera di Giunta Regionale n. 3139 del 28/09/1992 rettificata con delibera n. 1316 del 29/03/1993).

La porzione a nord dell'asse centrale, disciplinata dal P.E.E.P attuativo (approvato con delibera di Giunta Provinciale n. 41 del 09/03/1995) e successive varianti, non è interessata da ambiti di tutela integrale del P.P.A.R.

Circa le interrelazioni della variante con il P.P.A.R. appare utile richiamare quanto già riportato dalla Amministrazione Provinciale in sede istruttoria contenuta a pag.10 dell'atto del Consiglio Provinciale n.41 del 9/3/95 con il quale sono stati approvati i Piani Attuativi (P.E.E.P. e P.P.E.) delle zone 15 di Monticelli:

“Per ciò che concerne il P.P.A.R. per la zona a nord dell'asse centrale nei certificati comunali trasmessi (.....) si attesta la conformità degli interventi previsti per l'assenza di ambiti di tutela del P.P.A.R. e comunque l'esenzione di cui all'art.60 punto 1b) in quanto aree già regolamentate da un P.E.E.P. approvato prima dell'entrata in vigore del P.P.A.R. e rispetto al quale vengono mantenute inalterate le previsioni urbanistiche.

Per la zona a sud dell'asse centrale gli interventi previsti vengono dichiarati conformi alla variante parziale al P.R.G. in adeguamento al P.P.A.R. approvata dalla Giunta Regionale con Delibera n.3139 del 28/9/92 rettificata con Delibera n.1316 del 29/3/93.”

In effetti, in sede di adeguamento al PPAR della variante parziale al PRG approvata dalla Regione Marche (Del. n.3139/92), per tutta la fascia lungo la sponda del fiume Tronto era stata prevista la destinazione di “Zona 13 - Verde pubblico” per la quale valeva la seguente normativa:

“A nord della strada di circonvallazione lungofiume la zona verde pubblico comprende le aree verdi di proprietà pubblica libere o attrezzate per il tempo libero e lo sportVi sono ammesse solo le costruzioni attinenti a questa funzione e purchè la superficie occupata non superi 1/100 dell’area libera. A sud della strada di circonvallazione lungofiume la zona verde pubblico comprende aree verdi di proprietà pubblica sottoposte ad ambito definitivo di tutela integrale in cui sono consentiti solo interventi di salvaguardia, valorizzazione e recupero ambientale in conformità alle prescrizioni contenute nelle norme tecniche del P.P.A.R.”

Nella presente variante la previsione della Viabilità Lungofiume è stata sostituita dalla previsione di una pista ciclabile lungofiume, di minore impatto ambientale e paesaggistico; la Norma Tecnica per il verde pubblico (art.4 dell N.T.A.) ha mantenuto le stesse indicazioni e prescrizioni della variante originaria al P.R.G. in adeguamento al P.P.A.R., conservando quindi i motivi fondanti su cui era stato impostato l’adeguamento stesso, introducendo esclusivamente la pista ciclabile in luogo della viabilità lungofiume.

Si precisa inoltre che nella TAV. 3-PR – *Cartografia scala 1:2000 con le prescrizioni ed i vincoli del P.P.A.R., del P.I.T. e del P.T.C.* sono state cartografate anche le zone vincolate ai sensi della legge 29 giugno 1939 n. 1497 (ora Ccodice dei beni culturali e del paesaggio, n. 42/2004) che risultano essere le seguenti:

- Sponde fiume Tronto e Torrente Chiaro – D.M. 04/06/1973
- Parco e Villa De Angelis - Decreto Ministeriale del 10/09/1973
- Villa Santarelli - D.P.G.R. n.1474 del 28/05/1981
- Parco Villa Angelini – Galanti - D.P.G.R. n.10222 del 06/01/1983.

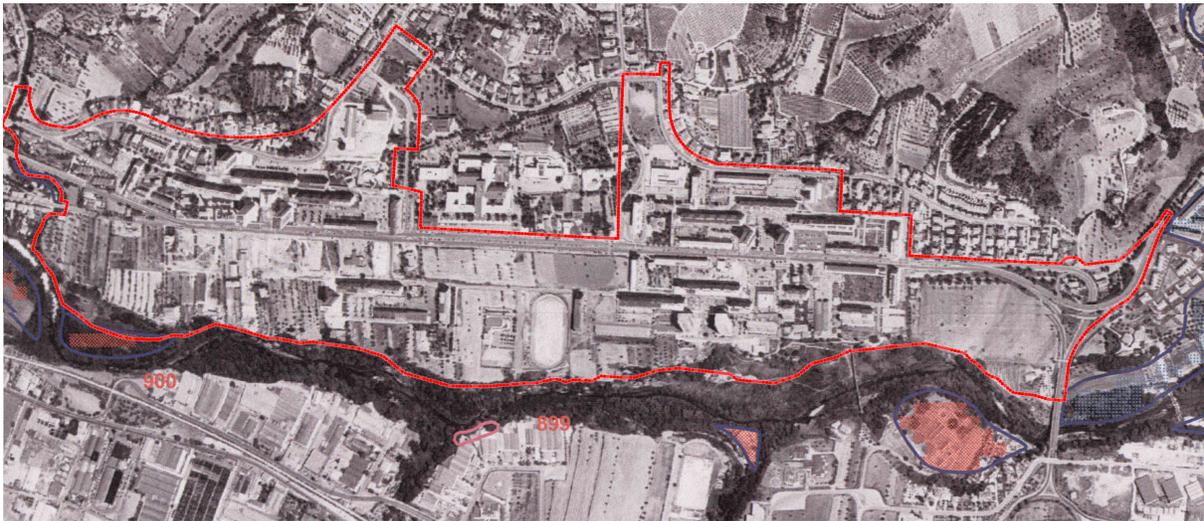
Nelle aree ricadenti nelle suddette zone non state introdotte varianti rispetto alla strumentazione vigente, tranne che per l’area di rispetto del Parco e Villa De Angelis nella quale, anche al fine di tenere conto di una concessione a sanatoria rilasciata per un volume destinato ad attività ristorativa, ai sensi dell’art. 29 della L. 47/85, si è previsto, in luogo del “Verde Pubblico” una zona di “Verde Privato vincolato – Insediamento Mosè” in cui è vietato ogni aumento di

volume ed è prevista la salvaguardia del manto arboreo (vedere zona 10BIS-M regolata con l'art. 3bis della N.T.A.).

Per quanto sopra può dirsi che sono validi i presupposti di ammissibilità della presente variante parziale al PRG alla luce di quanto deliberato dalla Giunta Regionale con atto n. 486 del 28/04/2006 e di quanto previsto dalla direttiva regionale 14/97 sulle varianti parziali agli strumenti urbanistici in pendenza della procedura di adeguamento al P.P.A.R.

C.2 - RELAZIONI CON IL PIANO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO DEL FIUME TRONTO

Come evidenziato nello stralcio delle Tavv. 10.14 e 10.23 del Piano di Assetto Idrogeologico, recentemente adottato dall'Autorità di Bacino del Fiume Tronto il perimetro della Variante al PRG non è interessato da zone a rischio frana o esondabili.



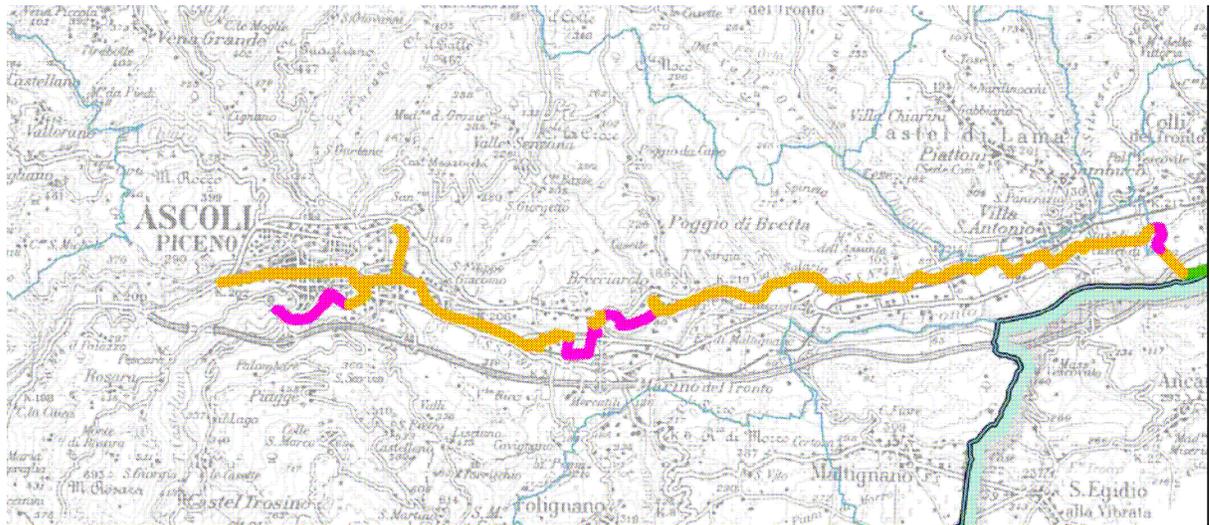
Stralcio delle Tavv. 10.14 e 10.23 del Piano di assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino del Fiume Tronto.

C.3 - RELAZIONI CON IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DELLA PROVINCIA

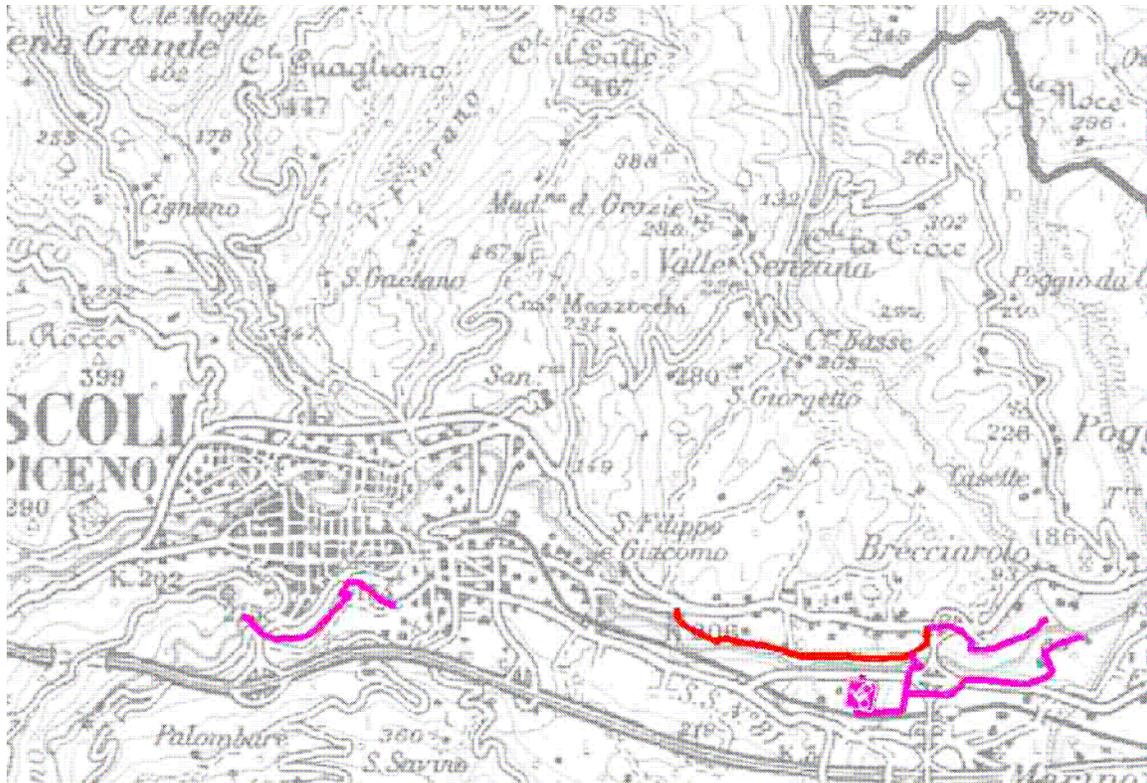
La presente variante, elaborata anche al fine di dare sistematizzazione agli strumenti urbanistici che interessano il Quartiere Monticelli, incentiverà una fruizione ecologica delle aree fluviali con la creazione del parco urbano attraversato da est ad ovest dalle piste ciclabili previste, finanziate sia con i fondi del Ministero delle Infrastrutture - “Contratto di Quartiere II” che con quelli del Ministero dell’Ambiente nell’ambito del Piano di Sviluppo Sostenibile della città.

Tali previsioni sono perfettamente congruenti con quanto individuato nel Piano Territoriale Provinciale, adottato con Deliberazione Consiliare n. 136 del 5/12/06 in particolare lo studio sulle piste ciclabili – mobilità dolce.

Si riportano di seguito gli stralci delle tavole significative del PTC riguardo la mobilità dolce.



Stralcio della Tav.9S – Rete ciclabile di interesse provinciale



Stralcio della Tav.10S – Rete della mobilità dolce – Planimetria generale di analisi

Art. 32
(La “Mobilità dolce”)

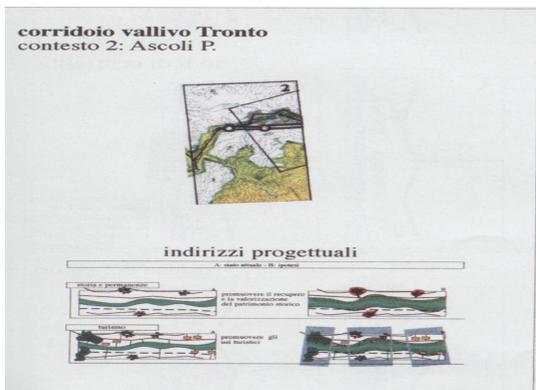
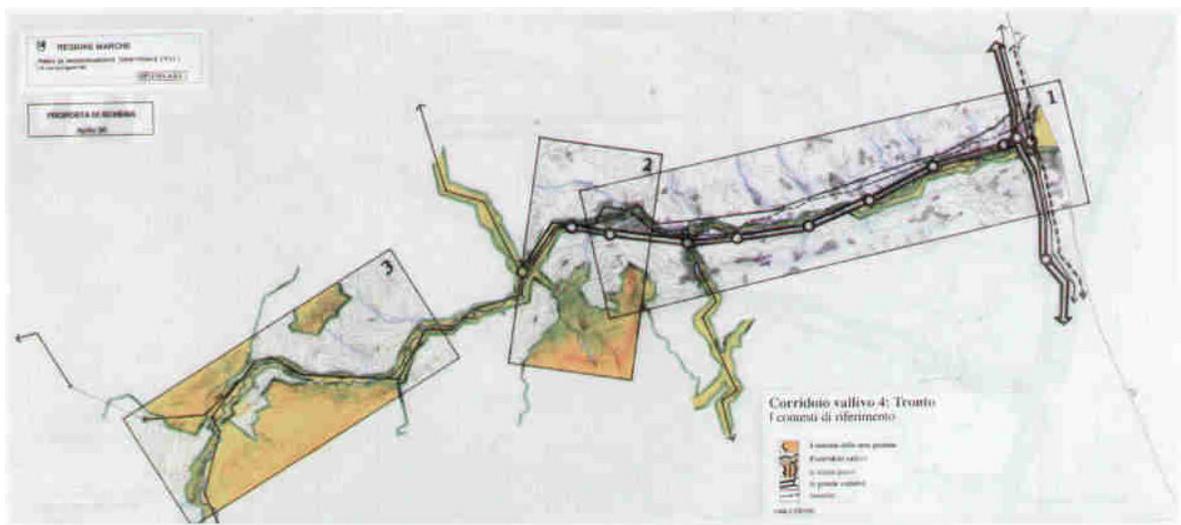
- 1) Uno degli obiettivi strategici e di sviluppo sostenibile della Provincia è la costituzione di una rete provinciale di Mobilità Dolce che comprenda le piste ciclabili, i percorsi pedonali, i sentieri, le ippovie, ecc.
- 2) Negli elaborati di piano sono riportati lo studio di analisi della rete ciclo-pedonale e lo schema dei tracciati principali del sistema provinciale.
- 3) La Provincia, al fine di perseguire tale obiettivo, approva con successivo atto uno specifico piano per la “mobilità dolce” e si impegna ad attivare tutte le possibili forme di finanziamento comunitario, regionale e provinciale, supportando i Comuni nelle varie fasi della progettazione, promuovendo altresì intese, accordi di programma e collaborazioni per la risoluzione dei punti critici di tale rete.
- 4) I comuni nella progettazione e realizzazione della viabilità comunale debbono tener conto delle previsioni del PTC provinciale, garantendo la possibilità di completare la rete ciclabile provinciale.

Stralcio delle N.T.A. del P.T.C. adottato

C.4 - RELAZIONI CON IL PIANO TERRITORIALE REGIONALE

La presente variante risulta in linea con quanto delineato nel PIT e comunque non contrasta con alcuna norma o previsione dello stesso strumento territoriale.

In particolare sono state analizzate le interrelazioni fra le tavole del PIT che si riferiscono al Corridoio vallivo Tronto, sottolineando quelli che sono i criteri progettuali relativi ai corridoi vallivi con lo scopo di valorizzare le qualità ambientali, potenziando il sistema della viabilità in particolare quello ciclopedonale.



D - INDICAZIONI PER LA DEFINIZIONE DI UN PIANO DELL'ACCESSIBILITA' AI FINI DELL'ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Nella presente variante viene conferita particolare rilevanza all'eliminazione delle barriere architettoniche, al fine di poter completare i percorsi pedonali non ancora accessibili e/o migliorare quelli esistenti (contenuti nell'intervento n. 6 del "Contratto di Quartiere II" finanziato con i fondi messi a disposizione da parte del Ministero delle Infrastrutture).

Sono state effettuate nell'ambito del predetto intervento verifiche preliminari d'intesa con i Responsabili delle Associazioni e con privati cittadini al fine di accogliere segnalazioni utili per poter procedere ad una mappatura delle barriere esistenti ed alla programmazione degli interventi.

Nella planimetria del Progetto definitivo (approvato con delibera di Giunta Comunale n. 51 del 05/04/2006 a cui si rinvia) sono localizzati gli interventi che verranno adottati in una prima fase principalmente lungo l'asse centrale di Monticelli per poter essere successivamente estesi a tutte le zone che presentano problematiche di superamento di barriere architettoniche.

In particolare sono previste le seguenti lavorazioni: demolizione delle cordolature esistenti, formazione di nuove cordolature, demolizione e rifacimento del sottofondo e della sovrastante pavimentazione. Per le caratteristiche e gli aspetti dimensionali si è fatto riferimento alla normativa vigente in materia (art.5 D.P.R. 503/96 e art. 8.2.1 del d.m. 236/89) che prevedono pendenze non superiori al 12% ed in presenza di contropendenze la somma delle due pendenze rispetto al piano orizzontale deve essere inferiore al 22%. Il dislivello tra piano carrabile e piano marciapiedi non sarà superiore ai 15 cm; nel caso che a lato della rampa si presenti una differenza di quota superiore a 20 cm la rampa avrà un cordolo di almeno 5 cm di altezza. Saranno realizzati scivoli a fino del piano carrabile per permettere l'accesso ai marciapiedi alla via pubblica, sia sugli attraversamenti pedonali che dalle piazzole di sosta riservate ai disabili e comunque non avranno un dislivello di accesso alle rampe superiori ai 2,5 cm rigorosamente arrotondati o smussati. Si procederà anche all'eliminazione delle barriere percettive per non vedenti ed ipovedenti (D.P.R. 503/96, D.M.236/89, L.104/92) con l'installazione di piastrelle contenenti i codici tattili del linguaggio LOGES, necessari ai non vedenti per "l'orientamento e la riconoscibilità dei luoghi e delle fonti di pericolo", così come stabilito dall'art. 1.2 lett. c) del D.P.R.24 luglio 1996 n.503.

Anche per tutti gli altri interventi pubblici approvati nell'ambito del Contratto di Quartiere sono previste misure atte al superamento delle barriere architettoniche.

E - DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

Per quanto concerne il dimensionamento del Piano appare utile richiamare le previsioni urbanistiche per la zona di Monticelli degli strumenti generali ed attuativi precedentemente approvati.

Il Piano Regolatore Benevolo-Zani, approvato con decreto ministeriale n. 1855 del 30/03/1972, prevedeva in particolare nell'area prospiciente l'Ospedale (Tav. 14) una zona destinata a "Servizi cittadini" con specificazione "Centro commerciale e servizi di città" (per la quale non venivano forniti indici e parametri edilizi) e n. 3 edifici di tipologia 'N' i cui parametri edilizi sono i seguenti:

- numeri piani abitabili 15;
- altezza residenziale ml. 47;
- altezza residenziale massima ml 50.50;
- lunghezza massima ml.. 50;
- profondità massima ml. 12;
- cubatura mc 28.200.

La volumetria complessiva prevista per le sole residenze all'interno della suddetta zona era dunque pari a mc. 84.600, a queste volumetrie devone essere sommate le volumetrie a destinazione "Centro Commerciale"

Con la variante al PRG in adeguamento al PPAR, approvata dalla Regione Marche con delibera n.3139/92, per la suddetta zona è stata prevista la destinazione "Zona 17C Centro commerciale e Servizi di città" per la quale vale l'art. 10 delle N.T.A. che prevede:

- una superficie complessiva G.L.A. (Gross Leasable Area) massima pari a mq. 14.500, di cui mq 11.500 max superficie di vendita e mq 3.000 min di superfici accessorie; tali superfici devono essere individuate all'interno di un edificio a sviluppo prevalentemente superficiale (piastra) contenuto nella sagoma limite di ml 50,00 x 300,00 con altezza massima di ml 9,00 con riferimento alla quota del marciapiede sud dell'asse centrale;
- una volumetria massima con destinazione direzionale – ricettiva pari a mc. 25.000, altezza massima ml 27,30 con riferimento alla quota del marciapiede sud dell'asse centrale (n. 6 piani fuori terra al di sopra delle piastre commerciali).

Le volumetrie complessivamente consentite **dal piano vigente** (commerciali e direzionali – ricettive) sono dunque pari a $(65.250 + 25.000)$ mc = 90.250 mc a cui deve essere aggiunta la

volumetria del parcheggio pubblico seminterrato previsto a livello di viale dei Platani (superficie pari a mq 10.000).

Con la presente variante le volumetrie massime consentite ammontano a:

- mc. $(45.000 + 30.000) = 75.000$ mc nelle zone 17C-1 e 17C-2 di cui all'art. 28 delle N.T.A.
- mc. $(16.000 + 600) = 16.600$ mc nella zona DRR di cui all'art. 29 delle N.T.A.
- mc. 1.900 nella zona 6BIS di cui all'art. 30

per quanto attiene ai soli interventi privati previsti nel contratto di Quartiere; estendendo l'analisi a tutto l'ambito interessato dalla variante risulta che il conteggio delle volumetrie residue (non ancora realizzate) previste dal Piano vigente, oltre alla volumetria di 90.250 mc di cui alla zona 17C, deve considerare anche le due aree destinate a "Zona 16 - Centro Primario di Servizio".

La prima è quella situata in corrispondenza dell'incrocio tra via degli Iris e via delle Begonie (area identificata con 'I3' nell'elaborato E-INTEGR – Verifica degli standard urbanistici" e con il n. 11 nelle Tav. 5-INTEGR; Tav. 6-INTEGR e Tav. 7-INTEGR, e già normata con la "Variante al P.E.E.P. e al P.I.I. delle zone 15 di Monticelli, art. 34 L. 865/71, relativa all'insediamento di struttura per attività terziario-ristorativa e per attività di orientamento e centro di aggregazione giovanile" riportata nell'Elaborato B). L'abaco del suddetto Centro Primario di Servizi prevede un'altezza massima di 9,00 m (2 piani) e dimensioni massime pari a 60,00 m di lunghezza e 32,00 m di profondità, per una volumetria massima consentita pari dunque a 17.280 mc.

La seconda è quella situata in Largo degli Oleandri (area identificata con 'I74' nell'elaborato E-INTEGR–Verifica degli standard urbanistici" e con il n. 10 nelle Tav. 5-INTEGR; Tav. 6-INTEGR e Tav. 7-INTEGR). In questo caso dall'elaborato di verifica degli standard urbanistici allegato al P.E.E.P. vigente si deduce che sono previsti n. 3 piani fuori terra di estensione superficiale lorda pari a $30 \times 30 = 900$ mq che, con un'altezza di piano pari a 4,50 m, determina una volumetria complessiva lorda ammissibile pari a 12.150 mc.

Nella tabella riepilogativa seguente è riportato il confronto (in termini di superficie e di volume) tra tutte le aree che sono state interessate da modifiche di destinazione e/o volumetrie da cui si evince che le volumetrie complessivamente diminuiscono passando da 125.130 mc a 100.210 mc previsti.

TABELLA DI CONFRONTO TRA VOLUMETRIE PREVISTE NEL PRG VIGENTE E NELLA VARIANTE							
P.R.G. VIGENTE				VARIANTE AL P.R.G.			
ZONA	IDENTIFICATIVO (TAV. 1*-2* ELAB. E)	SUPERFICIE (mq)	VOLUMETRIA (mc)	ZONA	IDENTIFICATIVO (TAV. 3*-4* ELAB. E)	SUPERFICIE (mq)	VOLUMETRIA (mc)
17C	:	19.000	90.250	17C-1	:	11.548	45.000
				17C-2	:	7.452	30.000
16 + 13	I80 + V79	(1.913+3.173)	(850* + 4.600**)	DRR	:	4.264	16.710
13	V253	1.627	:	6BIS	:	1.269	1.900
16	I3	1.938	17.280	13	V326	3.118	:
16	I74	960	12.150	13	V165	807	:
16	S36	2.600	(?)	13	V25	2.283	:
16	S190	1.864	((?)	13	V117	1.838	:
16	S135	6.187	(?)	P + 16(3-CC)	P200 + I368	5.758+3.497	2.800
16	I204	7.899	(?)	I129	I129	8.192	(?)
13	:	3.608	:	17	:	5.431	3.800
TOTALI		50.769	125.130	TOTALI		55.457	100.210

(*) distributore carburanti esistente - (**) volumetria esistente da demolire - (?) la norma delle zone 16 non stabilisce volumetrie massime; pertanto in corrispondenza delle suddette zone relative all'istruzione non sono state indicate volumetrie

Pertanto con la redazione della presente variante si registra una diminuzione delle volumetrie sia complessivamente che anche, nello specifico, nell'area 17C adiacente all'Ospedale Civile; ciò appare, come detto precedentemente, in linea anche con i criteri e gli indirizzi riportati nella delibera di Giunta Provinciale n. 41 del 09/03/1995 (approvazione del P.E.E.P. e P.P.E. attuativi delle zone 15 di Monticelli) che, stralciando dai piani in esame l'area relativa al Centro Commerciale e rinviando ad un nuovo studio, indicava i seguenti criteri ed indirizzi ai fini "di un corretto inserimento e di una necessaria sensibile riduzione dell'incidenza ambientale":

- *vengano considerevolmente ridotte le dimensioni della sagoma limite prevista nella tav. 7 "Abaco delle tipologie" dovendo la stessa accordarsi con le superfici massime consentite dalle N.T.A.";*
- *la prevista piastra commerciale sia, oltre che ridotta, opportunamente articolata e/o frazionata evitando per quanto possibile la contrapposizione frontale con le già consistenti volumetrie del fabbricato dell'Ospedale Civile creando ampie aree pubbliche, segnatamente verdi, che consentano un equilibrato ed organico inserimento degli edifici previsti anche in relazione alla già consistente edificazione esistente nell'intorno;*

- *vengano articolati i volumi previsti anche ai fini di un corretto inserimento paesaggistico-ambientale e della miglior tutela delle visuali panoramiche;*
- *gli edifici in elevazione al di sopra della piastra commerciale abbiano ad evitare di incombere con la loro non trascurabile altezza, da contenere in maniera consistente, verso il corpo principale dell'ospedale;*
- *per quanto possibile gli edifici previsti vengano allontanati dall'asse centrale al fine di creare una adeguata zona di rispetto, segnatamente verde, nei confronti del complesso dell'Ospedale Civile;*
- *vengano infine accuratamente studiati gli accessi al complesso del Centro Commerciale in maniera tale da convogliare il traffico sulla zona retrostante rispetto all'asse centrale ed in modo da non appesantire la già congestionata situazione presente in prossimità dell'Ospedale Civile peraltro notoriamente carente di parcheggi;*
- *si tenga conto nelle future previsioni per il Centro Commerciale, per quanto con esse correlabili, della Legge Regionale n. 17 del 09.05.94 e dell'art. 51, comma 4° della Legge Regionale n. 34 del 05.08.92.*