

COMUNE DI ASCOLI PICENO

PROVINCIA DI ASCOLI PICENO

VARIANTE AL PIANO REGOLATORE DELLA CITTA' DI ASCOLI PICENO RELATIVA AL TERRITORIO INTERESSATO DAL P.P.E. ZONA 12 "S. GAETANO

1

RELAZIONE GENERALE

NORMATIVA DI PIANO

Modificata in seguito al Decreto del Presidente della Giunta Regionale n°16599/87

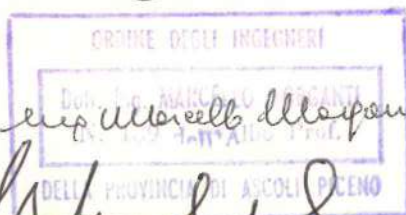
GRUPPO DI PROGETTAZIONE



Dott. ing. S. Liberi



Dott. ing. E. Marini



Dott. ing. M. Morganti



Dott. arch. G. Nardinocchi

INDIVIDUAZIONE DEGLI INTERVENTI IN VARIANTE AL P.R.G.

Le varianti al P.R.G. che interessano il territorio investito dal P.P.E. Zona 12 S. Gaetano, in riferimento alla individuazione numerica riportata nella Tavola n. 11 di P.R.G. ed altri elaborati, sono le seguenti:

- 1) Zona Turistico-alberghiera, sulla fascia collinare Nord-Est a lato della Circonvallazione Nord;
- 2) Zona 8. estensiva D, in località Croce di Tolignano, per quanto attiene la Normativa;
- 3) Zona per attrezzature sportive e per il tempo libero, sulla fascia collinare Nord-Ovest di Monticelli, località Case Basse;
- 4) Frazione Brecciarolo, relativamente alla S.S. n. 4 Salaria, tra il Quartiere E.E.P. di Monticelli ed il bivio Castignano-Poggio di Bretta;
- 5) Ex Zona 22 di P.R.G. sulla fascia collinare Nord-Est a lato della Circonvallazione Nord.

GENESI DELLE VARIANTI IN ORDINE ALL'ATTUAZIONE DEL P.P.E. ZONA 12 S. GAETANO.

Motivazione di carattere generale di tutte le varianti in oggetto è la verifica, effettuata in occasione della stesura e della approvazione da parte del Consiglio Comunale di Ascoli Piceno del P.P.E., della attualità e della completezza delle previsioni di P.R.G.

Tale verifica ha comportato un aggiornamento delle previsioni di P.R.G. ed un completamento delle stesse ove queste si sono rivelate carenti o inattuabili.

Conseguentemente attraverso una serie di consultazioni a livello politico ed amministrativo si è convenuto di procedere alla stesura di una Variante di Piano Regolatore generale al fine di rendere fattibile la attuazione di interventi di interesse comune e di completare le previsioni di Piano con individuazione di poli di interesse che il P.R.G. nella sua veste precedente non contemplava.

A tale scopo l'Amministrazione comunale di Ascoli Piceno con delibera n. 1397/190 del 30-12-1976 chiedeva preventiva autorizzazione al Presidente della Giunta regionale delle Marche per apportare varianti al P.R.G. vigente.

Con decreto n. 10606 del Presidente della Giunta Regionale delle Marche del 7 Marzo 1978 il Presidente della Giunta Regionale delle Marche autorizzava il Comune di Ascoli Piceno ad apportare varianti al Piano regolatore generale.

Successivamente con delibera n. 436 del 20 Marzo 1978

l'Amministrazione del Comune di Ascoli Piceno dava incarico a questo Gruppo di progettazione di apportare le varianti al P.R.G. connesse con l'adozione del P.P.E. della Zona 12 S. Gaetano.

Le varianti, già individuate in precedenza dal punto di vista prettamente geografico, scaturiscono dalla motivazione generale sopra richiamata e da alcune considerazioni particolari che si evidenziano qui di seguito:

1) Zona turistico-alberghiera.

Nasce dalla carenza assoluta di tali strutture nelle previsioni di P.R.G. e dalla presenza di una individuazione territoriale già vocata a tale funzione.

Si sottolinea altresì la necessità di sopperire alla richiesta pressante da parte delle utenze turistiche che soffrono grave disagio economico ed organizzativo nella attuale situazione.

L'individuazione della zona è sulla fascia collinare Nord-Est con fronte sulla Circonvallazione Nord della città, in posizione particolarmente felice in riferimento alla funzione di ricettività alberghiera e turistica, in particolare in occasione di avvenimenti sportivi e storico-folkloristici della città.

A tale proposito la stessa Amministrazione comunale, con lettera n. prot. 23485/1° ha sollecitato ai Gruppi di progettazione dei P.P.E. la soluzione di tale problematica con l'invito al reperimento di aree destinate a tale attività.

2) Zona 8 Estensiva D in località Croce di Tolignano.

L'esigenza di provvedere ad un adeguamento della Normativa in tale Zona scaturisce dal parere espresso dallo Ufficio Urbanistico regionale con lettera n. prot. 4200/4201 del 2-6-1977 AP 7/PRG/AL 46 relativo alla delibera del Consiglio comunale di Ascoli Piceno n. 294 del 5-5-1976, di approvazione del Piano di lottizzazione in Zona 8 estensiva D, della Ditta Carlo e Filippo Travaglini.

Tale parere recita quanto segue:

"..... Si ritiene pertanto opportuno invitare codesto Comune a rivedere completamente le modalità di attuazione delle Previsioni di Piano sulla zona suddetta con apposita variante attraverso la quale possa risolversi anche il problema della presenza dell'edificio oramai realizzato e della volumetria ad esso relativa".

Pertanto la variante in oggetto persegue lo scopo indicato con la adozione di una Normativa di attuazione che consente il superamento degli impedimenti esistenti, che consiste essenzialmente poi nel trasformare l'indice di fabbricazione da territoriale ad indice fondiario.

3) Zona per attrezzature sportive e per il tempo libero.

Con delibera di Consiglio comunale l'Amministrazione del Comune di Ascoli Piceno, in data 30-12-1976 n. 1397, chiedeva al Presidente della Giunta regionale delle Marche preventiva autorizzazione ad apportare varianti al P.R.G. in ordine, in particolare, al reperimento di spazi per verde pubblico, verde attrezzato, aree scolastiche e parcheggi.

Tale autorizzazione veniva concessa con decreto del Presidente della Giunta regionale Marche n. 8/1535/SAG n. 10606 del 7 Marzo 1978.

In base a tali autorizzazioni ed alla urgente necessità di provvedere al reperimento di tali spazi si è proceduto alla individuazione dei medesimi in posizione Nord-Est rispetto alla città ad Ovest del nuovo quartiere di Monticelli, in posizione tale da poter servire e il Centro ed il nuovo quartiere.

4) Frazione Brecciarolo.

Tale variante si origina da due esigenze primarie che sono emerse in sede di approvazione dei P.P.E.

- la situazione viaria connessa con la realtà di realizzazione di opere ANAS e CASMEZ che consiglia di eliminare la bretella di collegamento della S.S. n. 4 Salaria in frazione Brecciarolo alla luce delle opere stradali in essere;
- la realtà occupazionale ed economica che consiglia di mantenere gli insediamenti industriali e/o artigianali esistenti nella frazione Brecciarolo.

5) Ex Zona 22 di P.R.G.

Tale zona muta destinazione di Piano passando da Zona destinata a Centro assistenziale a Zona di attrezzature pubblico-sociali e per una piccola parte residenziali, ol agricola.

Tale mutamento nasce da due fatti fondamentali:

- l'adozione del P.P.E. delle Zone di completamento da parte del Consiglio Comunale di Ascoli Piceno il quale introduce, e giustamente, il concetto del recupero di contenitori urbani per destinarli a centro assistenziale e Case di riposo rende superflua l'esistenza della Zona ex 22;

- il diverso orientamento sociale e culturale in merito alla problematica dell'assistenza agli anziani che consiglia non di isolare questi ultimi in isole recintate ma di assistere l'anziano con la "gente" e tra la "gente".

Pertanto si prevede la realizzazione in tale zona di spazi ed attrezzature di uso pubblico e sociale, secondo i dettagli di Piano allegati, con piccola presenza residenziale, per altro già esistente.

NORMATIVA DI PIANO

ZONA S + 13

Zona destinata ad insediamenti sportivi e per il tempo libero.

Tale zona comprende le aree verdi di proprietà pubblica e privata destinate ed attrezzate per il tempo libero, lo sport e le attività ricreative. In essa sono consentite esclusivamente le costruzioni attinenti alla funzione citata con rapporto massimo consentito tra la superficie occupata dalle costruzioni e la superficie libera pari ad 1/100. Per superficie occupata si intende quella racchiusa dal perimetro dei piani fuori terra. Il volume complessivo, calcolato con il metodo dell'altezza media ponderale, non deve superare l'indice massimo di zona pari a 0,075 mc/mq.

Tali aree sono soggette ad intervento pubblico da parte della Amministrazione comunale o ad interventi da parte di privati proprietari subordinate alla stipula di apposita convenzione, sia in riferimento alla creazione di tali attrezzature che in riferimento all'uso delle stesse, con l'Amministrazione comunale di Ascoli Piceno.

In tale caso la convenzione dovrà avere una durata minima di anni venti (20). L'altezza massima consentita per le costruzioni è pari a m. 7,50.

Per le aree "S-13" rientranti nella variante n° 4 (Brecciarolo), andranno inoltre rispettate le prescrizioni riportate nel comma 3 - punti 1/2/3/4 - della normativa relativa alla "zona 21".

Zona 21

Zona destinata ad insediamenti a carattere artigianale.

Tale zona è destinata ad insediamenti a carattere artigianale nella frazione Brecciarolo del Comune di Ascoli Piceno.

Considerata la natura di tale zona è consentito esclusivamente l'intervento di risanamento conservativo o di ristrutturazione senza aumento di volume.

Per le zone S+13 e 21 della frazione Brecciarolo dovranno essere inoltre rispettate le seguenti prescrizioni:

- 1) - Lungo la sponda sinistra del fiume Tronto dovrà essere rispettata una fascia di inedificabilità assoluta minima di ml. 100;
- 2) - nelle zone sportive ad integrazione degli impianti di gara dovranno essere create vaste zone boscate con posa a dimora intensiva di alberi sempreverdi di alto fusto nelle quantità ed essenze da stabilirsi in accordo con il competente Ripartimento delle Foreste di Ascoli Piceno.
- 3) - si ribadisce il rispetto dei quanto stabilito dalla legge 431/85 in relazione ai corsi di acqua esistenti;
- 4) - dovranno essere salvaguardati i due edifici con portali cinquecenteschi ubicati lungo la S.S. Salaria;
- 5) - qualsiasi intervento dovrà essere preventivamente sottoposto a relazione geologica e geotecnica e all'esame e parere del competente Servizio Regionale.

ZONA 8

Zona estensiva D

E' stabilito un indice di fabbricazione fondiario pari a 0,2 mc/mq, con esclusione della superficie relativa alla sede stradale che attraversa la "zona 8 estensiva D" della variante n°2.

Le costruzioni dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- numero massimo di piani fuori terra pari a due
- altezza massima fuori terra ml 7,50
- distanza minima dai confini ml 5,00

La distanza minima tra fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, con esclusione della viabilità al servizio dei singoli edifici o di singoli insediamenti, deve corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di ml 5,00 per lato, per strade di larghezza comprese tra ml 7,00 e ml 15,00; maggiorata di ml 10,00 per lato per strade di larghezza superiore a ml 15,00.

Dovrà essere osservata una fascia di rispetto delle costruzioni di almeno ml 40,00 dalla scarpata del fiume Tronto.

Deve essere riservato apposito spazio per parcheggi in misura non inferiore ad un mq per ogni 20 mc di costruzione.

Altezza residenziale minima ml 2,70

ZONA T

Zona per insediamenti turistico-alberghieri

Tale zona è destinata esclusivamente ad insediamenti a carattere turistico-alberghiero e sono consentite nuove costruzioni o ristrutturazioni di edifici esistenti con destinazione esclusivamente turistico-alberghiera.

Nell'ambito della zona indicata è consentita una edificazione massima pari a mc 4.000 oltre il volume di eventuali edifici esistenti, per i quali, per altro,

è ammesso il cambio di destinazione d'uso esclusivamente verso insediamenti compatibili.

Per la edificazione della zona dovranno essere rispettate le seguenti Norme:

a) - dovranno essere interessate al nuovo insediamento le aree meno declivi della zona, senza dar luogo ad eccessivi movimenti di terreno o tagli delle piante protette radicate lungo le scarpate;

b) - i movimenti di terreno e la realizzazione delle singole costruzioni dovranno essere denunciati, di volta in volta, all'Ufficio Foreste per il rilascio del prescritto nulla-osta;

c) - i materiali di risulta degli scavi e degli sbancamenti dovranno essere sistemati e livellati in loco o portati nella pubblica discarica;

d) - nei lavori di cui al punto b) dovrà essere portata particolare cura per la disciplina delle acque idrometeoriche che dovranno essere raccolte mediante canali opportunamente dimensionati e convogliati in luoghi ove non si abbiano a verificare danni a terzi e fenomeni di ruscellamento;

e) - gli scavi e gli sbancamenti dovranno essere il più possibile limitati onde cercare di evitare di modificare il naturale profilo del terreno;

f) - è fatto divieto di recidere, potare, danneggiare piante tutelate dalla Legge Regionale n°7/85

Inoltre si dovranno rispettare le seguenti disposizioni:

1) - L'intera area turistica "T" dovrà essere sottoposta a preventivo e specifico studio geognostico e geotecnico che andrà assoggettato al parere del competente Servizio Decentrato Regionale;

2) - studi geognostici e geologici dovranno essere preventivamente effettuati relativamente alle aree di pertinenza dei singoli interventi; ciascun studio dovrà ottenere il nulla-osta del competente Servizio Decentrato Regionale;

3) - Le opere di drenaggio e di contenimento terreni andranno realizzate prima dell'inizio delle costruzioni;

4) - particolare attenzione dovrà essere riservata alla viabilità interna che dovrà seguire al massimo le curve di livello;

5) - in ciascun lotto di intervento e nelle aree verdi pubbliche andranno poste a dimora piante sempreverdi d'alto e medio fusto nella misura e nelle essenze da stabilirsi di concerto con il competente Ufficio Forestale; nei terreni in acclività andrà piantumata vegetazione arbustiva e cespugliosa inerbandando le superfici medesime, con il mantenimento del manto arboreo esistente, per favorire un inserimento non violento degli edifici.

La massima altezza consentita delle nuove costruzioni è pari a ml 7,50; il numero di piani fuori terra, compresi i pianiterreni e rialzati, per le nuove costruzioni è pari a due; la distanza dai confini è di ml 5,00.

E' prescritto uno spazio da destinare a parcheggio nella misura prevista dal D.L. 2-4-1968 per gli insediamenti del tipo in oggetto.

La edificazione è subordinata alla approvazione di un progetto di insediamento convenzionato con l'Amministrazione comunale di Ascoli Piceno.

Norme generali

In tutte le zone interessate dalle presenti varianti al PRG individuate dalla tav 11 allegata, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

a) - i movimenti di terreno e la realizzazione delle singole costruzioni dovranno essere denunciati di volta in volta all'Ufficio Forestale per il rilascio del prescritto nulla-osta;

b) - i materiali di risulta degli scavi e degli sbancamenti dovranno essere sistemati e livellati in loco o portati nella pubblica discarica;

c) - nei lavori di cui al punto a) dovrà essere posta particolare cura per la disciplina delle acque idrometeoriche che dovranno essere raccolte mediante canali opportunamente dimensionati e convogliate in luoghi ove non si abbiano a verificare danni a terzi e fenomeni di ruscellamento;

d) - gli scavi e gli sbancamenti dovranno essere il più possibile limitati onde cercare di evitare di modificare il naturale profilo del terreno;

e) - è fatto divieto di recidere, potare, danneggiare piante tutelate dalla Legge Regionale n° 7/85

f) - in considerazione delle condizioni litologiche e morfologiche delle aree interessate, la progettazione esecutiva dei fabbricati e la realizzazione di infrastrutture e manufatti di una certa rilevanza, che vadano comunque ad alterare in modo apprezzabile l'equilibrio idro-geologico locale, devono essere preceduti da studi tecno-geologici specifici comprendente i risultati di sondaggi opportunamente ubicati e con gli elementi essenziali per la esatta conoscenza del terreno di sedime. Le caratteristiche geotecniche devono essere determinate con prove dirette.

g) - gli interventi di scavo o sterro devono essere segnalati preventivamente alla Soprintendenza Archeologica e dovranno essere rispettate le norme di cui alla legge 1039/39 relative ai ritrovamenti archeologici.

h) - per gli eventuali nuovi innesti sulle strade statali di strade previste a servizio di nuovi insediamenti, è necessario che prima della loro progettazione il Comune prenda contatto con l'ANAS al fine di coordinare preventivamente la loro esatta ubicazione e specifica realizzazione tecnica.