



Comune di Ascoli Piceno

Provincia di Ascoli Piceno

SETTORE 7 - URBANISTICA

**PROPOSTA DI VARIANTE URBANISTICA PARZIALE AL VIGENTE P.R.G.
NELL'AREA SITA IN LOCALITA' MONTEROCCO E INDIVIDUATA TRA LE
AREE PROGETTO COME "ASA-4"**



RELAZIONE ILLUSTRATIVA

DOC.

1

Sindaco:

Dott. Marco Fioravanti

Assessore all'Urbanistica:

Dott. Gianni Silvestri

Segretario Generale:

Dott. Vincenzo Pecoraro

Dirigente Settore 7:

Ing. Maurizio Piccioni

Responsabile Unico del Procedimento

Ing.

Progettisti:

Arch. Genoveffa Lupi

Arch. Gianluca Baroni

arch. G. Lupi - arch. G. Baroni - C.so G. Mazzini, 215 - 63100 - Ascoli Piceno - Tel. 0736 262635

Soggetto proponente:

Magazzini Gabrielli S.p.a.

DATA OTTOBRE 2025

AGG. 1:

AGG. 2:

AGG. 3:

GRUPPO

Gabrielli
con la gente al centro

A. Premessa**B. Pianificazione attuale****C. Proposta di variante****D. Calcolo del contributo straordinario****A. Premessa**

In seguito al fallimento di uno dei due soggetti attuatori, l'area di cui all'Accordo di Programma previsto nell'ASA 4 è stata oggetto di compravendita ed attualmente la società Magazzini Gabrielli S.p.A.", con sede in Ascoli Piceno in frazione Monticelli, p. IVA 00103300448, con atto notaio Allevi Aleandro, Repertorio n. 6733 Raccolta n. 5195, ne ha acquisito la proprietà esclusiva. Si tratta degli appezzamenti di terreno di seguito indicati, individuati al catasto provinciale del territorio del comune di Ascoli Piceno al foglio n. 68, p.lle 68, 70, 364, 479, 650, 651, 652, 704, 705, della superficie catastale complessiva pari a mq 25.626.

B. Pianificazione attuale

L'area oggetto di pianificazione si trova nella zona ovest della città, nel quartiere di Borgo Solestà, ai margini dell'attuale edificazione di quartiere al quale è collegata dalla strada di centro abitato denominata "Circonvallazione Nord". Si tratta di un'area pianeggiante sita ai piedi della collina di Monterocco ed in prossimità del limite di inedificabilità cimiteriale. Il progetto di cui all'ASA 4 prevedeva l'insediamento di edilizia residenziale convenzionata ed un edificio a destinazione commerciale che avrebbe potuto essere ricondotto ad una media struttura di vendita a servizio dell'insediamento residenziale nuovo e del resto del quartiere.

Il progetto avrebbe dovuto avere attuazione dando seguito all'Accordo di Programma stipulato in data 13 Marzo 2013 tra l'Amministrazione comunale di Ascoli Piceno, la Provincia di Ascoli Piceno, l'ATI Grillo – Gaspari, quest'ultimo in qualità di soggetto attuatore. L'Accordo di Programma fu approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Ascoli Piceno n. 13 del 22.05.2013 e ratificato con Delibera di C.C. n. 20 del 27.05.2013. Alla ratifica dell'Accordo di Programma seguì la stipula della conseguente convenzione tra il soggetto attuatore, il comune e la Provincia di Ascoli Piceno. (atto Notaio Maria Enrica Silenzi di Ascoli Piceno, in data 31 Luglio 2013 al n. 4201).

Gli interventi erano così localizzati:

Area Monterocco: Piano di edilizia residenziale convenzionata;

Area Case Minime: Demolizione di n. 2 edifici e realizzazione del parco “Case Minime”;

Area via G. Verdi: sistemazione della viabilità e realizzazione del parco;

Area piazza Mussini: sistemazione del sagrato della chiesa del Convento dei Cappuccini.

C. Proposta di variante

Le scelte operate all’epoca dall’amministrazione comunale, sancite nella Relazione Previsionale e Programmatica di accompagnamento al Bilancio di previsione, Deliberazione n. 34 del 10/05/2011, non potrebbero attualmente essere ribadite a causa delle molteplici tematiche che afferiscono allo sviluppo della città allora non previste e non prevedibili.

Per tali ragioni abbiamo deciso di proporre all’Amministrazione comunale, una variante parziale al PRG, che tenga conto della valutazione delle probabili nuove esigenze della comunità che gravita in queste aree, anche alla luce della parziale realizzazione di alcune opere pubbliche già previste nell’AdP.

In questo quartiere è sempre mancato un insediamento commerciale di riferimento. Infatti da quando alla fine degli anni 70’ del secolo scorso, anche ad Ascoli cominciò a diffondersi la tendenza alla dismissione dei piccoli e medi esercizi alimentari a favore del “supermercato di zona”, in questo quartiere i sodalizi che costituivano questo genere di strutture di vendita, nel quartiere di Borgo Solestà si erano insediate sempre in immobili poco idonei all’accoglimento della struttura, in particolare i primi “supermercati” erano ubicati ai piani terra dei pochi “nuovi edifici” che raramente erano dotati di piani terra idonei per distribuzione interna ed altezze utili che consentissero tali insediamenti; visto che l’edificazione a destinazione residenziale nel quartiere era in maggioranza costituita da edifici che attualmente sarebbero riconducibili all’ERAP e pertanto a tipologie edilizie che per principio non avrebbero mai contemplato di contenere nello stesso stabile una struttura commerciale, Il quartiere non ha mai usufruito di una struttura commerciale come oggi definibile, pertanto la realizzazione di questa media struttura di vendita sarebbe il primo esercizio commerciale in dotazione all’area ubicata tra il Ponte Romano e la circonvallazione ovest. Siamo pertanto a proporre la realizzazione di un insediamento commerciale di media struttura di vendita e/o di esercizi di vicinato, per complessivi 10.000 mc, integrato ad un modesto insediamento a destinazione residenziale convenzionata per complessivi 10.000 mc, oltre a tutte le dotazioni di standard di legge, i collegamenti viari e pedonali e quant’altro l’amministrazione comunale ritenesse opportuno realizzare.

D. Calcolo del contributo straordinario

Attraverso il “Regolamento per il calcolo del contributo straordinario nel caso di interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d’uso” (art. 16 comma 4 lettera D – Ter D.P.R. 380/2001) è stato determinato il contributo spettante al comune di Ascoli Piceno.

CALCOLO STANDARD URBANISTICO

VOLUMETRIA COMMERCIALE

AREE DESTINATE A PARCHEGGIO PUBBLICO

DESTINAZIONE COMMERCIALE

SUPERFICIE LORDA *	STANDARD	SUPERFICIE PARCHEGGIO mq
2000	parcheggio 1 mq ogni mq di sup.lorda	2000

Dotazione minima parcheggi pubblici

2000

* E' stata considerata la superficie lorda massima realizzabile

VOLUMETRIA RESIDENZIALE

AREE DESTINATE A PARCHEGGIO PUBBLICO

DESTINAZIONE RESIDENZIALE

NUMERO ABITANTI	STANDARD	SUPERFICIE PARCHEGGIO mq
84	12 mq x abitante	1008

Dotazione minima parcheggi pubblici

1008

AREE DESTINATE A VERDE PUBBLICO

DESTINAZIONE RESIDENZIALE

NUMERO ABITANTI	STANDARD	SUPERFICIE VERDE PUB mq
84	9 mq x abitante	756

Dotazione minima verde pubblico

756

* La volumetria massima residenziale realizzabile è pari a mc 10.000, considerando 120 mc per abitanti, vengono insediati numero 84 abitanti