



# COMUNE DI ASCOLI PICENO

*medaglia d'oro al valor militare per attività partigiana*

## VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO DI VENAGRANDE E VENAPICCOLA



### RELAZIONE TECNICA MODIFICATA CON STANDARD URBANISTICI

ELABORATO A

data: Maggio 2013

#### SERVIZIO PIANIFICAZIONE E PROGETTAZIONE URBANISTICA

Il Dirigente: Dr. Ing. Cristoforo Everard Weldon  
Progetto dell' Ufficio di Piano

Dr. Ing. Paolo Leccesi  
Geom. Annibale Piotti

Il Sindaco: Avv. Guido Castelli

L'Assessore all'Urbanistica: Geom. Luigi Lattanzi

Collaboratori: Dis. Tiziana Quaglia  
Geom. Gustavo Cerreti

Il Segretario Generale: Dott. Angelo Ruggiero

Approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n° 193 del 12 8 GIU. 2013





# Comune di Ascoli Piceno

medaglia d'oro al valor militare per attività partigiana

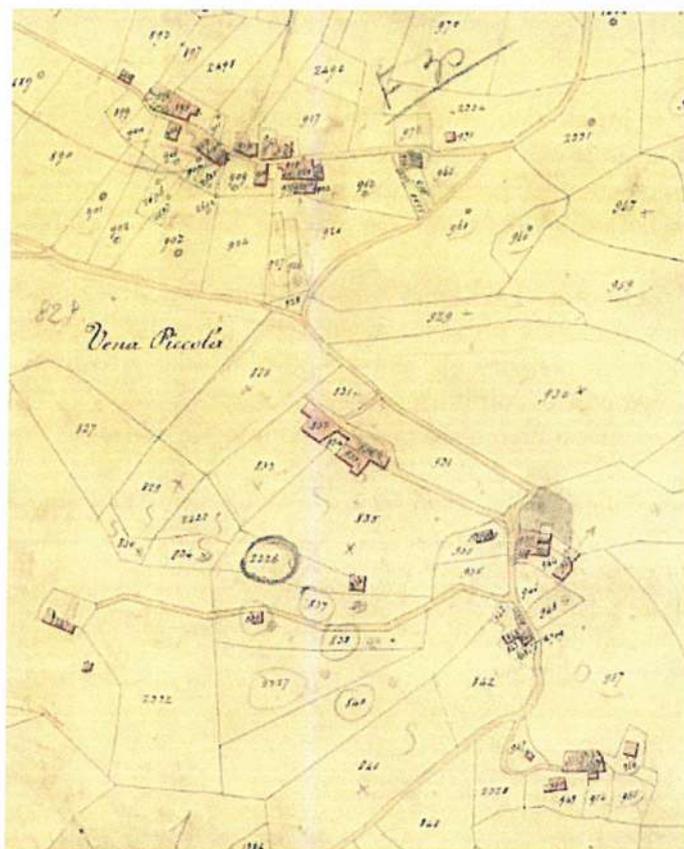
partita IVA / codice fiscale n° 0022 9010 442

SETTORE PIANIFICAZIONE E PROGETTAZIONE URBANISTICA

## ANALISI DEI CENTRI STORICI

### 1. VENA PICCOLA

Venapiccola sorge sulle falde del Monte Ascensione ad una quota massima di 390 mt s.l.m. Dalla lettura del Catasto Gregoriano (Fig.1), la frazione *Vena Piccola* risulta essere un unico nucleo sebbene cresciuto in due zone distinte ed ancor oggi facilmente identificabili, per caratteristiche morfologiche ed architettoniche differenti.



a) La prima consta di un nucleo di case piuttosto compatto in posizione terminale rispetto alla strada di accesso, senza uscita e secondaria rispetto alla strada comunale che collega i centri di Casalena, Morignano, Trivigliano, Montavamo e Venagrande con il capoluogo. La consistenza del nucleo è ridotta, essendo costituito da circa una decina di corpi di fabbrica isolati.

Gli edifici che lo compongono sia nei loro caratteri costruttivi - tipologici che nell'uso dei materiali, sono eterogenei; alcuni sono stati nel tempo restaurati, cancellando le caratteristiche architettoniche originarie.



All'interno del patrimonio architettonico sono presenti comunque edifici che necessitano ancora oggi di interventi di restauro sia strutturale che funzionale.

Nella parte bassa in posizione isolata, è presente una piccola chiesa.

Non esistono servizi ad uso collettivo che siano essi parcheggi, attività commerciali e ricreative.

b) La seconda, di consistenza ridotta, si sviluppa lungo la strada con abitazioni sparse.

Un piccolo nucleo di case accorpate è presente accanto alla chiesetta posizionata nella parte terminale del borgo. Gli unici interventi di restauro che nel tempo sono stati attuati, hanno cancellato i caratteri architettonici e tipologici degli edifici colpiti.

All'interno del patrimonio architettonico sono presenti comunque edifici che necessitano di restauro sia strutturale che funzionale.

Non esistono servizi ad uso collettivo che siano essi parcheggi, attività commerciali e ricreative.

Negli ultimi 80 anni si è assistito ad un costante processo di impoverimento, invecchiamento e frammentazione dei nuclei familiari (si veda in particolare lo studio sull'analisi demografica).

## 2. VENA GRANDE

Anche Venagrande come l'altra frazione, sorge sulle falde del Monte Ascensione ad una quota massima di 390 mt.s.l.m.

La frazione *Vena Grande* si inerpica su uno sperone, in leggera pendenza, ed assume una conformazione allungata lunga una strada di cresta. Una parte del costruito è collocata in zona pianeggiante per poi salire in leggero declivio nella parte terminale, dove il tessuto è più fitto.



Una imponente chiesa con sagrato, è posta ad una quota intermedia rispetto alle abitazioni, ponendosi così a metà strada tra il paese vecchio e le nuove edificazioni.

La consistenza del patrimonio edilizio è piuttosto importante; infatti esistono all'interno del nucleo, edifici di una certa rilevanza architettonica e artistica. Nella parte centrale una zona è destinata a parcheggio pubblico.



Gran parte del patrimonio architettonico è stato già ristrutturato, mantenendo in parte le originarie caratteristiche costruttivo - tipologiche ed i materiali tradizionali, sebbene non manchino situazioni in cui il restauro abbia migliorato esclusivamente la parte strutturale degli edifici, annullandone però i caratteri tradizionali.

Esistono servizi ad uso collettivo situati in parte nel nucleo storico ed in parte all'esterno di esso.

## **ITER CRONOLOGICO APPROVAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO DELLE ZONE 12 DI MONTEROCCO E FRAZIONI VENAGRANDE E VENAPICCOLA**

Il Decreto Ministeriale n.1855 del 30/3/1972 di approvazione della variante al PRG di Ascoli Piceno prescriveva per le frazioni quanto segue:

*“..... Considerato, per quanto concerne le numerose frazioni, che nel piano originario vengono specificate le attrezzature di servizio necessarie in ciascuna di esse, ma non appare chiaro come sia stato calcolato il dimensionamento ed appare inoltre eccessivamente generica la norma che prevede la edificabilità attorno alle frazioni stesse per un perimetro distante ml150 da quello attuale con la tipologia delle zone di completamento estensive che la suddetta normativa concernente le frazioni appare insufficiente, tenuto conto delle accidentalità del terreno e che rendono indispensabile la distinzione fra le aree edificabili e quelle che tali non sono, perchè non aventi i requisiti previsti dal titolo I della Legge 26 novembre 1962 n.1684.*

*Che, comunque, l'utilizzazione indiscriminata delle aree idonee all'edificazione potrebbe portare alla occupazione di quelle più adatte agli usi pubblici;*

*Che infine le attrezzature di servizio, indicate per ciascuna frazione non rispettano le prescrizioni indicate nel D.M. 2 aprile 1968, n.1444.*

*Che occorre pertanto che l'espansione delle frazioni sia subordinata all'approvazione dei rispettivi piani particolareggiati in cui vengano rispettate le suddette previsioni avendo particolare riguardo alle frazioni di interesse ambientale, come ad esempio: Mozzano, Rosara, Monte di Rosara e Casteltrosino.*

*Che sempre in sede esecutiva potrà anche essere effettuata una concentrazione delle attrezzature di servizio, integrando le previsioni con lo studio di opportune reti di trasporti”.*

Il Piano Particolareggiato venne quindi progettato con lo scopo di rendere esecutive le prescrizioni riportate nella variante al PRG relative alle frazioni di Venagrande e Venapiccola.

Quale perimetro del Piano, in assenza di indicazioni da parte del PRG, fu individuato dai progettisti un rettangolo (ml 1000 x ml 1350) che sostanzialmente racchiudeva le due frazioni e le zone interposte.

L'iter amministrativo della pianificazione riguardate la zona è particolarmente complesso e può essere così sintetizzato:

**Delibera Consiglio Comunale n° 22 del 30/03/1977:**

Risposta dell'Amministrazione Comunale al progetto di massima del “PPE Zone 12 Monterocco”.

**Delibera Consiglio Comunale n° 338 del 23/06/1977:**

Ratifica Delibera Giunta Municipale n° 1397 del 30/12/1976 per la richiesta di preventiva autorizzazione ad apportare varianti al PRG vigente, approvato con D.M. n.1855 del 30/3/1971 (ex art. 10 legge n° 1150 del 17/08/1942).

**Decreto Regionale n.10606 del 7/3/1978:**

Viene approvata la richiesta e si dà avvio alla progettazione del P.P.E. delle frazioni Venagrande – Venapiccola.

**Delibera Consiglio Comunale n° 49 del 05/05/1978:**

Adozione del “PPE Zone 12 Monterocco e frazioni di Venagrande e Venapiccola”.

**Delibera Consiglio Comunale n° 355 del 21/07/1978:**

Veniva avviata una nuova progettazione che prevedeva di adottare non solo un P.P.E. ma anche una Variante al PRG relativa al territorio interessato dalle zone 12 di Monterocco e frazioni ad esso collegate.

**Delibera Giunta Municipale n° 1326 del 04/09/1978:**

Risposta all'interlocutoria del CO.RE.CO. del 03/07/1978 inerente la Delibera Consiliare n° 49 del 05/05/1978 recante: Adozione “PPE Zone 12 Monterocco e frazioni di Venagrande e Venapiccola”.

**Delibera Giunta Municipale n° 1618 del 06/11/1978:**

Ripetizione pubblicazione della Variante al PRG ed al PPE.

**Delibera Consiglio Comunale n° 277 del 30/01/1979:**

Risposta all'interlocutoria del CO.RE.CO. n° 19865Urb. Del 25/08/1978 relativa alla Delibera Consiliare n° 355 del 21/07/1978 recante: Variante al PRG relativa al territorio interessato dal PRG della "Zona 12 Monterocco e frazioni ad essa collegate".

**Delibera Consiglio Comunale n° 298 del 30/01/1979:**

Ratifica Delibera Giunta Municipale n° 1326 del 04/09/1978: "Risposta all'interlocutoria del CO.RE.CO. del 03/07/1978 inerente la Delibera Consiliare n° 49 del 05/05/1978 recante: Adozione "PPE Zone 12 Monterocco e frazioni di Venagrande e Venapiccola.

**Delibera Consiglio Comunale n° 409 del 29/06/1979:**

Adozione definitiva "PPE Zone 12 Monterocco e frazioni di Venagrande e Venapiccola" – Decisione sulle osservazioni ed opposizioni presentate.

**"PPE Zone 12 Monterocco e frazioni di Venagrande e Venapiccola":**

Deposito presso la Segreteria del Comune per il periodo di 30 giorni consecutivi a decorrere dal giorno 20/04/1979 – Foglio degli Annunzi Legali n° 26 del 20/04/1979.

Il CO.RE.CO. in seduta del 30/01/1980 prot. n° 1129/Urb. decide di invitare l'Ente a fornire dei chiarimenti.

**Delibera Consiglio Comunale n° 149 del 04/05/1981:**

Deduzioni alle osservazioni del comitato di Controllo sulla Deliberazione n° 409 del 29/06/1979 relativa all'adozione definitiva del "PPE Zone 12 Monterocco e frazioni di Venagrande e Venapiccola". Pubblicazione sul BUR Marche n.112 del 29/10/1981.

Il CO.RE.CO. nella seduta del 06/07/1981 prot. n° 19884/LPU decide senza rilievi sulla Delibera di Consiglio Comunale n° 409 del 29/06/1979, integrata e chiarita con Delibera n°149 del 04/05/1981 e ciò in base ai principi ed osservazioni di cui alle premesse.

**Delibera Consiglio Comunale n.2 del 21/1/1983:**

Variante al PRG relativa al territorio interessato dal "PPE Zone 12 Monterocco e frazioni di Venagrande e Venapiccola" – Presa d'atto mancanza osservazioni/opposizioni.

**D.P.G.R. n° 15716 del 27/02/1984:**

Approvazione con prescrizioni e precisazioni della Variante al PRG in loc. Monterocco adottata con Delibera del C.C. n. 355 del 21/07/1978.

**Delibera Consiglio Comunale n.332 del 2/8/84**

Presenza d'atto del D.P.G.R. n° 15716 del 27/02/1984 e approvazione degli elaborati progettuali modificati come da prescrizione del suddetto decreto relativo alla "Variante al PRG – loc. Monterocco"; conseguente adozione della variante al "PPE Zone 12 Monterocco e frazioni di Venagrande e Venapiccola" ai sensi della L.R. n° 19/1979. Deposito presso la Segreteria del Comune prot. n° 33434 del 20/11/1984 – Foglio degli Annunzi Legali n° 61 del 20/11/1984.

**Delibera Consiglio Comunale n° 40 del 31/01/1985:**

Variante al "PPE Zone 12 Monterocco e frazioni di Venagrande e Venapiccola" relativa all'inserimento nella frazione Venagrande di un'area artigianale – Presa d'atto della mancanza di osservazioni ed opposizioni – Adozione definitiva. Pubblicazione BUR Regione Marche n° 62 del 16/05/1985.

## GLI SCOPI DELL'ORIGINARIO PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il Piano originariamente si prefiggeva di raggiungere i seguenti obiettivi:

- a) Riqualificazione sociale delle aree degradate delle quali il centro agricolo di Venagrande rappresenta il punto di riferimento;
- b) Conservazione e protezione ambientale dei luoghi e degli aspetti edilizi che formano un nesso logico dei tempi, attraverso la creazione di una polarità nel centro di Venagrande, dotando la frazione di servizi attrezzature, alloggi in rapporto adeguato all'intero territorio.
- c) Studio di una metodologia d'intervento atta a disciplinare le attività edilizie senza alterare le caratteristiche ambientali.

Il PPE era suddiviso nelle zone di centri frazione, di completamento estensivo A, di completamento estensivo B, di espansione, di verde vincolato A, di verde vincolato B, di verde vincolato C, verde pubblico, e zona vincolata ai sensi della legge 167. Tali zone erano state introdotte nel rispetto del Piano Regolatore Generale.

### VIABILITA'

La viabilità principale è attualmente costituita dalla strada provinciale *S.P. 24 Ascensione*, che partendo dal centro abitato di Ascoli Piceno, fiancheggi Venagrande e prosegue fino a Rotella, passando per Casalena, Morignano e altri nuclei abitati.

Venagrande si collega alla suddetta arteria mediante una derivazione interna, che attraversa tutto l'abitato e prosegue verso sud con la strada "vecchia" di Venagrande. Venapiccola si collega alla strada principale con un braccio a fondo cieco.

Il Piano prevedeva l'apertura di un nuovo tronco di strada, parallelo alla provinciale, a servizio della zona di espansione e di collegamento fra il centro di frazione e la zona per servizi.

### RESIDENZIALITA'

Veniva presa in considerazione la popolazione residente su tutto il territorio ed in particolare quella residente in Venagrande e in Venapiccola. Le previsioni avrebbero dovuto coprire un arco temporale abbastanza esteso, anche in relazione di distinte fasi di attuazione del Piano.

Il piano prevedeva quanto segue;

- 1) Il completamento di piccole frange periferiche ormai quasi totalmente sature;
- 2) Una zona di espansione in Venagrande, regolata da particolari prescrizioni planovolumetriche con l'inserimento di una zona per edilizia economica e popolare.

Il nuovo volume previsto era nel complesso pari a 70.000 mc così distinto

<b>Zona di espansione (vedi Tav.5)</b>	<b>mc 46.500</b>
<b>Zona 5a - a Nord - Est di Venagrande</b>	<b>mc 11.500</b>
<b>Zona 5a - 6b - a Sud di Venagrande</b>	<b>mc 11.500</b>
<b>Zona 6b - di Venapiccola</b>	<b>mc 5.000</b>
<b>TOTALE</b>	<b>mc 70.000</b>

Dettaglio planivolumetrico della zona 5 di espansione (dalla tav. 3 stato attuale)

<b>DATI PLANIVOLUMETRICI - stato attuale</b>						
<b>LOTTO N°</b>	<b>VOLUME TOTALE MAX (mc)</b>	<b>VOLUME ABITABILE MAX (mc)</b>	<b>H MAX EDIFICIO (m)</b>	<b>DIMENSIONE MAX</b>		<b>QUOTE RIFER. VIABILITA' SECONDARIA DI PROGETTO</b>
				<b>a (m)</b>	<b>b (m)</b>	
1)	9.200	6.000	10,00	25	25	A = 322,00    B = 325,00
2)	9.200	6.000	10,00	25	25	7' = 314,00    8' = 319,00
3)	11.500	7.500	10,00	25	25	6" = 311,50    6' = 315,84
4)	9.200	6.000	10,00	25	25	5' = 310,28
5)	11.500	7.500	10,00	25	25	4' = 305,20
6)	11.500	7.500	10,00	25	25	3' = 299,82
167	9.200	6.000	10,00	25	25	3" = 295,68
<b>TOTALE</b>	<b>71.300</b>	<b>46.500</b>				

Tale volumetria unita a quella esistente era in grado di contenere circa 1.100 abitanti.

### **ZONA PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE**

Per soddisfare le necessità e le richieste della popolazione residente si è ritenuto opportuno inserire, a valle della zona di espansione, una zona per l'edilizia economica e popolare di mq 5550 ai sensi della Legge 18/4/1962 n.167 e s.m.i. In tale zona l'edificazione sarebbe dovuta avvenire con le modalità e gli indici della zona 5 di espansione delle frazioni.

## **LE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

La normativa vigente era stata costruita in funzione delle caratteristiche delle varie zone urbanistiche:

### **Frazioni di Venagrande e Venapiccola**

La superficie interessata del piano particolareggiato comprende i centri abitati di Venagrande e Venapiccola e il territorio circostante. Essa è divisa nelle seguenti zone:

#### ***“Zona centro Frazioni.***

*In tale zona, d'interesse ambientale, sono consentiti solo interventi di risanamento conservativo e interventi di ristrutturazione con vincolo della conservazione dell'involuppo dei volumi.*

*Il risanamento conservativo riguarda gli edifici per i quali è prescritta la conservazione degli elementi esterni nel loro insieme e delle caratteristiche tipologiche. Dovranno essere conservati e consolidati, oltre l'impianto strutturale (membrature portanti verticali), tutti gli elementi distributivi, costruttivi e decorativi di rilievo.*

*La ristrutturazione riguarda gli edifici che hanno valore solo volumetrico o di quinta. Per tale categoria di edifici si può procedere alla demolizione e ricostruzione, nel rispetto del volume esistente e degli allineamenti principali”.*

#### **“Prescrizioni generali sugli elementi architettonici esterni e sull'arredo urbano.**

*Il parametro degli edifici dovrà essere ripristinato e ricreato in cortina muraria adatta all'ambiente e cioè in pietra o mattoni a vista o con intonaci tradizionali senza l'uso di rivestimenti plastici e di verniciature forti.*

*Il manto di copertura degli edifici dovrà essere ripristinato in coppi.*

*Gli elementi di finitura esterna delle aperture dovranno essere realizzati con materiali tradizionali, con esclusione del travertino levigato, del marmo, dell'alluminio e della lamiera stampata e dell'intonaco plastico.*

*I corpi illuminanti della pubblica illuminazione saranno realizzati con lampioni di tipo tradizionale e così pure le pavimentazioni stradali (selce o porfido)”.*

#### ***“Zona 5: Zona di completamento estensiva A.***

*Nelle zone di completamento estensive A è stabilito un indice massimo di fabbricazione fondiaria di 2,5 mc/mq.*

*Le costruzioni dovranno avere le seguenti caratteristiche: fabbricati isolati; numero dei piani non superiore a 3; l'altezza totale massima m. 12 soluzione architettonica di tutti i prospetti; superficie minima coperta non inferiore a mq. 80.*

*La distanza tra edifici fronteggianti non può essere inferiore a ml. 10. La distanza minima dai confini laterali e posteriori non potrà comunque essere inferiore a ml. 5; la distanza minima dal filo stradale non inferiore a ml. 3,50. Devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore a un mq. 20 mc. di costruzione”.*

#### ***“Zona 5: Zona di espansione delle frazioni.***

*In tale zona valgono le stesse norme della zona 5 di completamento estensiva A.*

*Oltre a quanto in essa prescritto devono essere rispettate le seguenti norme.*

*Le aree comprese in tale zona sono edificabili solo entro le prescrizioni plani-volumetriche riportate nelle tavole n.° 5 in scala 1:2000 del piano particolareggiato.*

*Tali prescrizioni si intendono tassative per gli ingombri e i volumi massimi degli edifici.*

*Gli ingombri massimi possono essere oltrepassati solo da balconi non tamponati; bow-windows, da volumi tecnici in copertura, da scale esterne e ballatoi, nei limiti di cui al R.E., fermo restando i massimi della volumetria consentita.*

*La concessione edilizia si può rilasciare anche per un singolo edificio a condizione che venga presentato il progetto dell'intero comparto, in scala 1:500, con l'indicazione della distribuzione dei volumi tra gli edifici, nonché l'indicazione delle sistemazioni esterne (Pavimentazioni, strade, tappeti erbacei, piante, recinzioni, illuminazione, ecc.).*

Tale progetto di comparto deve essere sottoscritto da tutti i proprietari interessati, inoltre deve essere garantita la cessione dell'area destinata alla esecuzione delle opere di urbanizzazione nell'interno del comparto".

**"Zona 6: di completamento estensiva B.**

E' stabilito un indice massimo di fabbricazione fondiario di 1,5 mc/mq e devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore a 1 mq. ogni 20 mc. di costruzione.

Le costruzioni dovranno avere le seguenti caratteristiche: fabbriche isolate, altezza massima m. 8,50; superficie coperta minima mq. 80; distanza minima assoluta di ml. 10, tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; distacco minimo dai confini ml. 5; le distanze minime tra fabbricati, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco a servizio dei singoli edifici o di insediamenti) debbono corrispondere alla larghezza della rete stradale maggiorata di ml. 5 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7; ml. 7,50 per lato per strada di larghezza comprese tra ml. 7 e ml. 15; ml. 10 per lato per strade di larghezza superiore a ml. 15; non sono ammesse le chiostrine.

Potrà essere consentito l'abbinamento di più unità in una edificazione continua a contatto dei singoli lotti nei confini comuni ai proprietari interessati, purché l'edificazione risulti formata da unità progettuale e architettonica dei singoli edifici insistenti in ogni lotto".

**"Zona 9: Zona verde vincolata A.**

La zona verde vincolata A comprende le aree verdi destinate alla agricoltura. E' stabilito un indice massimo di fabbricazione territoriale di 0,03 mc/mq esclusi gli annessi necessari per la coltivazione e l'allevamento (stalle, fienili, granai, silos, ecc.).

Altezza massima ml. 7,50, distanze minime dai confini ml. 10; per le distanze dal confine stradale valgono le norme del D.M. 1/4/1968".

**"Zona 10: Zona verde vincolata B**

La zona verde vincolata B comprende le aree verdi di proprietà privata in cui è vietata qualsiasi costruzione nuova o ricostruzione di edifici esistenti.

E' consentita solo la ristrutturazione e la sistemazione degli edifici esistenti".

**Zona 11: Zona verde vincolata C.**

La zona verde vincolata C comprende le aree verdi destinate all'agricoltura, con le stesse limitazioni della zona 9, ma col vincolo del rispetto del manto arboreo esistente.

**"Zona 13: Zona 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 solo le costruzioni attinenti a questa funzione, e purché la superficie occupata non superi 1/100 dell'area libera, nonché i relativi parcheggi".

**"Zona 16: Servizi di frazione.**

Tale zona comprende le aree di pertinenza dei servizi frazioni (asili, scuole, mercati, chiese parrocchiali, ecc.).

**"Zona 24: Zona vincolata ai sensi della legge 18/04/1962 n.° 167.**

Tali zone comprendono le aree vincolate ai sensi della Legge 18/04/1962 n.° 167.

In tali zone l'edificazione avviene con le modalità e gli indici della zona 5 di espansione delle frazioni".

## ZONA 21 ARTIGIANALE

Con la Delibera Consiglio Comunale n° 40 del 31/01/1985 fu adottata definitivamente la "Variante al PPE Zone 12 Monterocco e frazioni di Venagrande e Venapiccola" relativa all'inserimento nella frazione Venagrande di un'area artigianale con successiva pubblicazione al BUR Regione Marche n° 62 del 16/05/1985.

La suddivisione del territorio destinato a zona Artigianale era così stabilita:

	Superficie in mq	Volume in mc
<b>Lotti edificabili n. 3 (a - b - c)</b>	7.870	20.000
<b>Verde pubblico attrezzato</b>	1.030	
<b>Strade e parcheggi</b>	1.300	
<b>Totale</b>	10.200	

Dettaglio planivolumetrico della zona Artigianale (dalla tav. 3 stato attuale)

DATI PLANIVOLUMETRICI - stato attuale						
LOTTO	VOLUME TOTALE MAX (mc)	VOLUME ABITABILE MAX (mc)	H MAX EDIFICIO (m)	DIMENSIONE MAX		QUOTE RIFER. VIABILITA' SECONDARIA DI PROGETTO
a)	7.500	500	8,00	-	-	11 = 294,00
b)	7.500	500	8,00	-	-	10 = 294,00
c)	5.000	500	8,00	-	-	12 = 295,00
<b>TOTALE</b>	<b>20.000</b>	<b>1.500</b>				

Per la Zona 21 Artigianale vale la seguente normativa:

### *"Zona 21 - Zona artigianale"*

*Nella zona artigianale sono ammesse solo costruzioni industriali di tipo artigianale con annessa la sola abitazione dell'imprenditore per una cubatura massima di 500 mc. E' consentito edificare complessivamente con un indice massimo di fabbricazione fondiaria di 2,5 mc/mq, altezza massima m. 8,00, distanza minima dai confini e dalle strade ml. 5.*

*Devono essere rispettati opportuni spazi per parcheggi in misura non inferiore a 1mq. per ogni mc. di costruzione.*

*Valgono inoltre le seguenti norme:*

*Sono obbligatorie le recinzioni dei lotti:*

- a confine con aree pubbliche con muretto di almeno cm. 50 e soprastante ringhiera in ferro o manufatto di cemento;*
- verso i confini interni anche con rete metallica.*

*Le aree interne dovranno essere sistemate con tappeti erbosi, aiuole e piante, nonché siepi lungo i confini del lotto.*

*I fabbricati dovranno essere rifiniti in ogni loro parte intonacati o tinteggiati. I piazzali interni di servizio, le strade interne ai lotti, i parcheggi interni dovranno essere asfaltati, dotati di caditoie per lo smaltimento delle acque piovane ed illuminati opportunamente.*

- L'attuazione dovrà essere preceduta da circostanziato studio geologico e geotecnico e dal conseguente parere del competente Servizio Decentrato Lavori Pubblici e Difesa del Suolo; tale studio dovrà essere esteso all'intera zona d'intervento.
- Nella zona prospiciente l'area residenziale limitrofa situata a monte dell'insediamento artigianale, dovranno essere poste a dimora piante di alto fusto sempreverdi; l'inserimento della flora arborea di cui sopra andrà concordato con l'Ispettorato Rip. Delle Foreste competente per territorio.
- Nell'area a verde, ubicata tra la anzidetta zona residenziale ed artigianale, dovranno essere poste a dimora piante di medio ed alto fusto in quantità e specie da stabilire con l'Ispettorato Forestale competente.
- Si prescrive inoltre: al fine di evitare una eccessiva impermeabilizzazione del terreno è opportuno che al massimo possa essere coperto (un terzo) della superficie totale, mentre i due terzi debbono essere liberi da qualsiasi copertura compresa l'asfaltatura.
- Gli edifici debbono essere realizzati senza dare luogo ad eccessivi sbancamenti e senza modificare il naturale profilo del terreno.
- Prima di dar corso alla realizzazione dei singoli edifici dovrà essere richiesto per ciascuno di essi all'ufficio Ripartizione Foreste il nulla Osta previsto dal R.D. 3267/1923.
- Dovranno essere rispettate le piante protette dalla L.R. 6/73 e s.m.
- L'osservanza della legge di tutela 1089/39 relativa al rinvenimento di reperti archeologici".

## IL 1° PIANO DI EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE E LA SUA VARIANTE

L'Amministrazione comunale con deliberazione n.153 del 4/5/1981 approvava l'individuazione di un'area per Edilizia Economica e Popolare nella frazione di Venagrande con la normativa della zona di completamento estensiva, adottando contestualmente il piano esecutivo "167" predisposto su tale area secondo la procedura prevista dalla L.R. n.19/79.

Con la Deliberazione Consiliare n.81 del 28/6/1982 è stato adottato definitivamente il P.E.E.P., e con Deliberazione n.99 del 3/2/1984 venivano assegnati in diritto di superficie i quattro lotti previsti.

Successivamente, su istanza degli assegnatari dei lotti edificabili, che facevano notare le difficoltà di realizzazione degli edifici a causa della orografia del terreno, fu progettata una variante al P.E.E.P. Tale variante fu studiata quindi a seguito di un attento sopralluogo, durante il quale scaturirono una serie di considerazioni, sulla conformazione dei lotti e sulla loro pendenza.

La variante andò a modificare completamente la zonizzazione del P.E.E.P. vigente, tenendo fermo il perimetro e la superficie.

I dati parametrici su cui era stata costruita la variante sono i seguenti:

Area complessiva dei lotti n.1-2-3-4	mq 5.694
<u>Verifica degli standard di Piano</u>	
Volumi residenziali realizzabili	mc 14.235
Abitanti insediabili	mc 14.235/80 ab/mc = 178 ab.
Standard di legge	178 x 18 = mq 3.204
Standard previsti nel P.E.E.P.	
Parcheggi pubblici	mq 2.079
Verde pubblico	<u>mq 5.047</u>
Totale	mq 7.126

Nella relazione era specificato che tale valore per abitante insediato era pari a 40,03 mq in che appariva al di sopra delle necessità di legge.

Dai conteggi effettuati sulla cartografia aerofotogrammetrica – volo 1998 risulta che le aree per standard all'interno del P.E.E.P. ormai scaduto essendo decorsi i termini di validità (la Variante fu approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n.222 del 27/03/1985) risultano eccedenti i valori indicati negli elaborati e precisamente:

Superficie prevista nel P.E.E.P. mq 7.126 (P= 2.079 + V=5.047)

Superficie derivante dai calcoli effettuati mediante strumenti informatici mq. 7.248 (P= 2.102 + V=5.146)

Essendo quindi ampiamente soddisfatta la dotazione di standard per la Zona di Edilizia Economica e Popolare, nella presente Variante generale al P.P.E. di Venagrande e Venapiccola non sono stati modificati i parametri di riferimento ed è stata ripresa anche la normativa elaborata nella Variante del 1985. e precisamente:

**Indice di fabbricazione fondiario : 2,5 mc/mq** come per le “Zone 5 – di completamento estensiva A”

Le costruzioni dovevano essere costruite dentro la sagoma d'ingombro massimo tratteggiata all'interno dei lotti ed al di fuori potevano sporgere solo le parti non costituenti volume conteggiabile ai fini del rispetto dell'indice di fabbricazione. Anche i volumi seminterrati o interrati non potevano superare la suddetta linea tratteggiata di massimo ingombro edilizio.

Le costruzioni dovevano avere le seguenti caratteristiche:

**N. Piani :** non superiore a tre per lotto n.1 e non superiore a 4 per i lotti n.2-3-4

**H max fuori terra:** m 9.50 per lotto n.1 e m12,00 per i lotti n.2-3-4

**Superficie coperta minima:** mq 120

**Distacchi minimi dai confini e dalle strade:** come da planimetria

**Distacchi minimi dagli altri fabbricati:** come da planimetria e comunque mai inferiori a m 12,00

Per gli edifici dei lotti n.3-4 è obbligatoria la costruzione a confine, lungo la linea di contatto dei singoli lotti. Gli edifici dovevano inoltre essere opportunamente studiati nelle proprie quote di spicco, al fine di ben adattarsi al terreno esistente e contenere gli sterri e i riporti.

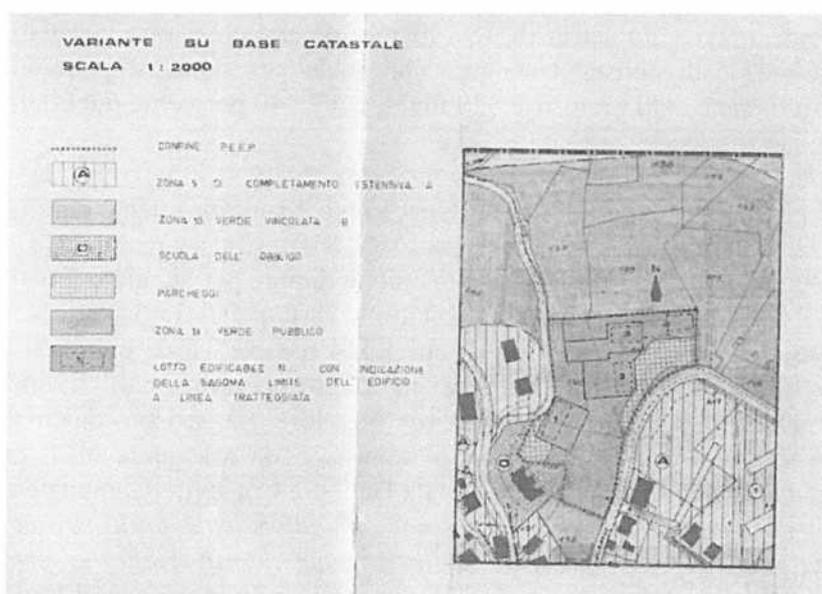


Tavola della Variante al P.E.E.P. - Frazione di Venagrande, elaborata dagli uffici comunali ed approvata nel 1985

## IL PROGRAMMA COSTRUTTIVO (Art. 51 Legge 865/1971)

### a) Delibera Consiglio Comunale n° 74 del 26/06/2001:

“Localizzazione del Programma Costruttivo di cui all’articolo n° 51 della Legge 865/1971 in Località Venagrande e relative assegnazioni.”

### b) Delibera Consiglio Comunale n° 65 del 05/12/2003:

“Approvazione di variante al Programma Costruttivo ai sensi dell’ articolo n° 51 della Legge 865/1971 in Località vena grande.”

### c) Delibera Consiglio Comunale n° 40 del 19/09/2005:

“Approvazione della seconda variante al Programma Costruttivo ai sensi dell’articolo n° 51 della Legge 865/1971 in Località Venagrande.”

a) Nel 2001 fu individuata all’interno della zona edificabile di Venagrande (Zona 5 – di espansione – comparti 1 e 2) un’area di edilizia economica e popolare, localizzandovi un programma costruttivo di cui all’art.51 della L.865/71 e si procedette all’assegnazione dei lotti . L’area era distinta catastalmente al foglio 31 con le particelle 10 porz., 13 porz, 372, 374 porz.,518 porz.,520, 552, 556, 663 porz., 686 porz. della superficie complessiva di 14.550 mq circa. La previsione originaria del PPE era di 18.400 mc (residenziale + terziario) mentre per il programma costruttivo si prevedeva una volumetria massima di 18.196 mc interamente residenziale, disposta in n.5 blocchi costruttivi con una dotazione di aree per standard pari a 5.825 mq. Il programma era articolato in due stralci, il primo comprendente un unico fabbricato da assegnare alla Coop. Le Nereidi a.r.l., il secondo comprendente i n.4 fabbricati da assegnare all’ ERAP (Ex I.A.C.P.) o ad altra cooperativa.

b) Successivamente, nel 2003 venne approvata una prima variante al Programma Costruttivo, in riduzione prevedendosi una superficie di mq 9170 (Fg. 31 part.374 porz.663 porz., 674 porz., 686 porz., 750 porz., 751, 752 porz.753, 755, 757). La variante era articolata in tre stralci: il primo comprendente il fabbricato da assegnaRe alla Soc. Coop. Le Nereidi a.r.l., il secondo comprendente i primi due edifici realizzabili dallo I.A.C.P. (lotto c e d), già assistiti da finanziamento e relative aree pubbliche; il terzo comprendente gli ulteriori due fabbricati da assegnare allo I.A.C.P. (lotto A e B) e relative aree pubbliche.

La dotazione di aree pubbliche era stata verificata attribuendo, per ogni abitante da insediare 18 mq di verde pubblico e parcheggi, senza l’aggiunta di 3 mq per verde pubblico non sportivo di cui alla L.R. n.34/92 in quanto si trattava non già di nuove previsioni urbanistiche, bensì di previsioni anteriori all’entrata in vigore della legge regionale, ed inoltre di peso urbanistico maggiore. Pertanto il calcolo dello standard a fronte della volumetria di 18.196 mc, determinava una insediabilità di 152 abitanti (18.196 mc/120 mc/mq) e di conseguenza una superficie per standard pubblici di mq 2.736. Nel Programma Costruttivo erano stati previsti 2.820 mq di cui 2.440 per verde pubblico attrezzato e 380 per parcheggi.

c) Nel 2005 l’area interessata dal Programma Costruttivo fu ulteriormente ridotta a mq. 5260 circa (Fg.31 partt. 751,372,753,755, 757, 552, 750 porz., 809, 810). Conseguentemente il volume edificabile dei n.2 blocchi risultava pari a 7.504,8 mc. La previsione di aree per standard era stata calcolata in base alla volumetria di 7.504,8 mc/120 mc/mq =63 abitanti x 18 mq/ab.= 1.134 mq. Nel Programma le aree per standard previste erano pari a 1.956 mq di cui 1.714 mq per verde pubblico attrezzato e 215 per parcheggi. Il programma prevedeva l’attuazione in n.2 stralci funzionali: il primo comprendente il fabbricato più a monte da assegnare all’I.A.C.P. (ex Nereidi), già assistito da finanziamento e relative aree pubbliche; il secondo comprendente l’altro fabbricato da assegnare all’I.A.C.P. sempre con le relative aree per standard pubblici. Al n.7 della citata Delibera Consiglio Comunale n° 40 del 19/09/2005 si stabiliva che *“di dare atto che, per le aree non più interessate dalle previsioni del programma costruttivo modificato di cui alla presente deliberazione, sopravvivono le previsioni del PPE di Venagrande”*. Pertanto, allo stato attuale, per la zona non più inserita nell’originario perimetro del programma costruttivo risulta una destinazione di “Zona 5 – di espansione”.

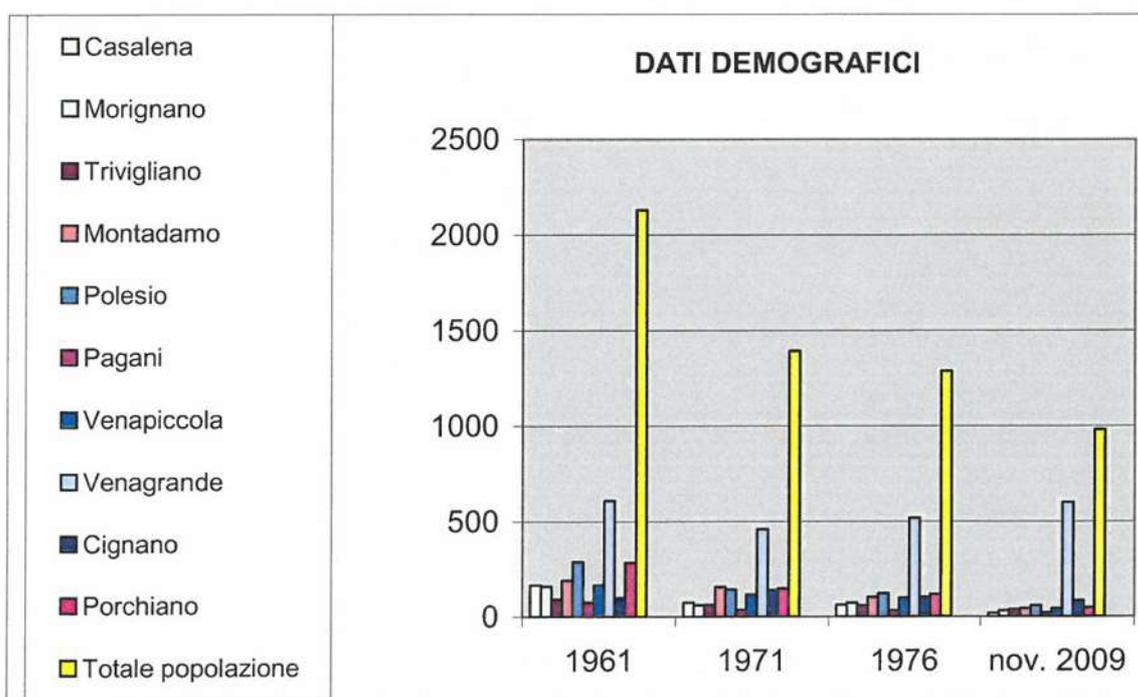
## ANALISI DEI DATI DEMOGRAFICI E CALCOLO DEGLI STANDARD URBANISTICI

Per quanto concerne la situazione demografica della zona, i dati analizzati sono stati ottenuti tramite le sezioni di censimento, inserendo anche alcuni nuclei e rispetto al 1971, anno in cui si riscontra il maggior numero di residenti.

La frazione di Venapiccola ha invece subito un notevole decremento demografico passando da 166 abitanti del 1961 ai 41 del 2009.

case sparse che gravitano, come funzioni e servizi, sui centri maggiori di Venagrande e Venapiccola. Dall'analisi di tali dati risulta evidente come la popolazione nell'arco di un trentennio sia scesa da 2131 ab. a 982 ab (- 0,46%), registrando le contrazioni più alte nei nuclei minori, mentre Venagrande si mantiene sostanzialmente stabile. Per Cingano la vicinanza al capoluogo influisce positivamente sul mantenimento degli abitanti anche se in riduzione:

Sez.	LOCALITA'	1961	1971	1976	2009
61	Casalena	167	73	62	20
62	Morignano	159	61	72	31
63	Trivigliano	91	63	60	37
64	Montadamo	191	156	103	42
65	Polesio	290	142	122	60
66	Pagani	76	35	32	21
67	Venapiccola	166	116	99	41
68	Venagrande	609	460	518	599
69	Cingano	99	139	103	83
71	Porchiano	283	147	117	48
	<b>Totale popolazione</b>	<b>2.131</b>	<b>1.392</b>	<b>1.288</b>	<b>982</b>



## VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO ATTUALE

Nel Piano Particolareggiato redatto alla fine degli anni '70 era previsto di poter insediare 1.100 abitanti. Il fabbisogno di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie era stato quindi calcolato, in base al D.I. del 2/4/1968 n.1444, secondo il seguente schema:

	<b>Rapporto mq/ab</b>	<b>Fabbisogno per 1.100 ab previsti (in mq)</b>	<b>Spazi effettivamente disponibili (in mq)</b>
<b>Istruzione</b>	4,50	4.950	8.000
<b>Attrezzature di interesse comune</b>	2,00	2.200	2.200
<b>Verde pubblico</b>	9,00	9.900	17.800
<b>Parcheggi</b>	2,50	2.750	4.700
<b>Totale</b>	18	19.800	32.700

Con la successiva variante elaborata al fine di introdurre nel PPE una zona artigianale si era stimava una superficie da destinare a tale attività pari a circa mq 10.200. Il fabbisogno di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie era stato calcolato sempre in base al D.I. del 2/4/1968 n.1444, risultava il seguente:

	<b>Rapporto mq/mq della superficie destinata a tali insediamenti</b>	<b>Fabbisogno previsto (in mq)</b>	<b>Spazi effettivamente disponibili (in mq)</b>
<b>Spazi pubblici</b>	10%	1.020	1.030

L'area veniva destinata integralmente a verde pubblico in quanto i parcheggi e gli spazi per attività collettive erano stati ampiamente reperiti e concentrati nelle zone confinanti.

**RIEPILOGO VOLUMETRIE DI PROGETTO DELLA PRESENTE VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO**

<b>Totale volumetria</b>	<b>Denominazione Area</b>	<b>Volumetrie (mc)</b>	<b>Volumetrie (mc)</b>
<b>Zona Residenziale</b>			
	<b>Comparto_1</b>	<b>6900</b>	
	<b>Comparto_2</b>	<b>6900</b>	
	<b>Comparto_3</b>	<b>7670</b>	
	<b>Comparto_4</b>	<b>9200</b>	
	<b>Comparto_5</b>	<b>4810</b>	
	<b>Comparto_6</b>	<b>4264</b>	
	<b>Comparto_7</b>	<b>5908</b>	
<b>Totale Comparti da 1 a 7</b>		<b>45652</b>	<b>45652</b>
<b>Zona Artigianale</b>			
	<b>Lotto A</b>	<b>7500</b>	
	<b>Lotto B</b>	<b>5000</b>	
	<b>Lotto C</b>	<b>7500</b>	
<b>Totale Zona Artigianale</b>		<b>20000</b>	<b>20.000</b>

## CALCOLO DEGLI STANDARD URBANISTICI DELLA PRESENTE VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO

Il calcolo degli standard nella presente variante ha tenuto conto di vari fattori:

- l'andamento demografico in calo della popolazione residente;
- la diminuzione volumetrica operata nell'ambito della zona di espansione della frazione;
- la qualificazione dello standard pubblico non attuato;
- la possibilità nella zona a comparti 5-6-7 di incrementare lo standard interno alla lottizzazione, con la creazione di zone di uso pubblico;

In considerazione di tali fattori si è assunto a base di calcolo il valore di 1.100 abitanti, così come era stato stabilito nell'attuale Piano Particolareggiato.

Ne consegue che il valore degli standard pubblici risulta il seguente:

	Rapporto mq/ab	Fabbisogno per 1.100 abitanti (in mq)	Spazi effettivamente disponibili (in mq)
Zona 16 - Istruzione	4,50	4.950	8.045
Zona 16 - Attrezzature di interesse comune	2,00	2.200	
Zona 13 - Verde pubblico	9,00	9.900	17.530
Parcheggi	2,50	2.750	8.316
<b>Totale</b>	<b>18</b>	<b>19.800</b>	<b>33.891</b>

Oltre a tali standard occorre aggiungere quelli che si riferiscono alla Zona Artigianale:

Zona Artigianale	Superficie in mq
Lotto A	3.235
Lotto B	1.555
Lotto C	4.060
<b>TOTALE</b>	<b>8.850</b>

	Rapporto mq/mq superficie destinata a tali insediamenti	Fabbisogno previsto (in mq) sulla superficie territoriale di mq 8.850	Spazi effettivamente disponibili (in mq)
Spazi pubblici	10%	885	1.080

Volendo poi effettuare il calcolo tenendo conto del parametro di 120 mc/ab da applicare su una volumetria complessiva di mc 207.043 (Zone Centro Frazione Venagrande e Venapiccola + Zona 5 + Zona 6 + Zona 5 di espansione) si ottengono un totale di 1725 abitanti insediabili. Appare evidente che il dato non è commisurato alla effettiva situazione delle frazioni di Venerande e Venapiccola.

Applicando il valore di 18 mq/ab al numero di abitanti si otterrebbe una superficie da destinare a standard pubblici pari a 31.968 mq

TIPOLOGIA DI STANDARD PUBBLICI	Rapporto mq/ab	Fabbisogno per 1776 abitanti insediabili in mq		Spazi effettivamente disponibili in mq
Zona 16 - AREE PER ISTRUZIONE	4,5	1725 x 4,5	7.762	8.045
Zona 16 - AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	2	1725 x 2	3.450	
Zona 13 - AREE PER SPAZI PUBBLICI	9	1725 x 9	15.525	17.530
AREE PER PARCHEGGI	2,5	1725 x 2,5	4.313	8.316
<b>TOTALE</b>	<b>18</b>	<b>1725 x 18</b>	<b>31.050</b>	<b>33.891</b>
<b>ZONA ARTIGIANALE</b>	<b>Rapporto mq/mq superficie destinata a tali insediamenti</b>	<b>Fabbisogno previsto in mq sulla superficie territoriale di mq 8.850</b>		<b>Spazi effettivamente disponibili in mq</b>
AREE PER SPAZI PUBBLICI	10%		885	1.080
<b>TOTALE</b>			<b>885</b>	<b>1.080</b>

I valori risultano soddisfatti anche con tale impostazione di calcolo.

## MOTIVAZIONI DELLA VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO

La presente variante è stata redatta con le seguenti motivazioni:

- modificare parzialmente la tipologia degli edifici nella zona 5 di espansione, prevedendo alcuni comparti a "villette" per favorire l'attuazione del piano con una scelta di tipologia edificabile più consona ai luoghi ed alle esigenze del mercato;
- necessità di estendere anche l'uso abitativo a piani terra nella zona 5 suddetta (erano previsti a destinazione commerciale nelle precedenti varianti); il maggior volume residenziale viene compensato mediante riduzioni operate nella zona. Tale modifica è motivata dalla scarsa propensione ad aprire attività commerciali nell'area;
- adeguare la viabilità della zona 5 evitando eccessive interferenze con il corso D'acqua (fosso) al centro della vallata e validando alcune strade di penetrazione così come risultano nello stato di fatto;
- elaborare la variante con programmi Geographic Information System per meglio gestire i dati nella prossima redazione del Piano Regolatore Generale Comunale.

## **ADEGUAMENTO AL PARERE DELL'EX GENIO CIVILE**

Ai sensi dell'art.89 del Dpr n.380/2001 veniva richiesto parere sulla variante con prot.n.70121 del 21.12.2011 al Servizio Genio Civile della Provincia di Ascoli Piceno e che a seguito della nota prot.n.2184 del 17.01.2012 del Servizio Genio Civile acquisita al prot. Del Comune di Ascoli Piceno al n.5118 del 25.01.2012 e di un incontro tenutosi presso la sede del Genio Civile veniva adeguato il Piano alle alle richieste contenute nella succitata nota con le modifiche di seguito sintetizzate:

- E' stato rimodulato il layout dei lotti artigianali non ancora edificati escludendo dall'edificazione la zona occupata dal fosso esistente e permettendo l'edificazione a 10 mt dal fosso;
- Viene imposta ai proprietari dei lotti artigianali di previsione l'obbligo di verifica idraulica del fosso e l'obbligo di manutenzione ordinaria e straordinaria del fosso in prossimità dei nuovi lotti;
- La strada di piano fiancheggerà il fosso e potranno essere previsti solo attraversamenti del fosso;
- Tutti gli edifici di nuova edificazione dovranno essere realizzati a distanza di legge dal fosso e in particolare, a tal fine è stato rimodulato un volume di previsione situato nel comparto 3 per rispettare un adeguato distacco di 10 mt dal fosso;

## **ADEGUAMENTO AL PARERE DELL'EX GENIO CIVILE RELATIVO ALLO STUDIO IDROGEOLOGICO INTEGRATIVO AI SENSI DELLA L.R. N.22/2011:**

A seguito dello Studio Idrogeologico integrativo realizzato in base alla L.R. n.22/2011 e richiesto dall'Amministrazione Provinciale Ufficio ex-genio civile sono state previste opere di adeguamento progettate in relazione alle verifiche svolte secondo le portate  $t=200$  anni e che sostanzialmente si sintetizzano come segue:

- a) Non essendo possibile la rimozione, adeguamento dell'attraversamento ex ERAP con sostituzione della condotta da 0,80 m con una da 1,50 m accessibile per la pulizia e manutenzione (si fa presente che tale porzione del fosso è situata al di fuori del presente Piano pur essendo stata presa in considerazione perché facente parte del fosso);
- b) Eliminazione dell'intubazione della zona Campo sportivo ovvero, in subordine sostituzione dell'attuale con uno scatolare della dimensioni di m 1,50 x 1,00 ispezionabile per la pulizia e manutenzione;
- c) Non essendo possibile la sua rimozione, nella zona della Falegnameria sarà previsto il mantenimento dell'attuale condotta di attraversamento con affiancamento di un by-pass costituito da uno scatolare delle dimensioni di 1,50x2,00 ispezionabile atto a smaltire le portate in esubero che la condotta esistente non è in grado di fare;
- d)

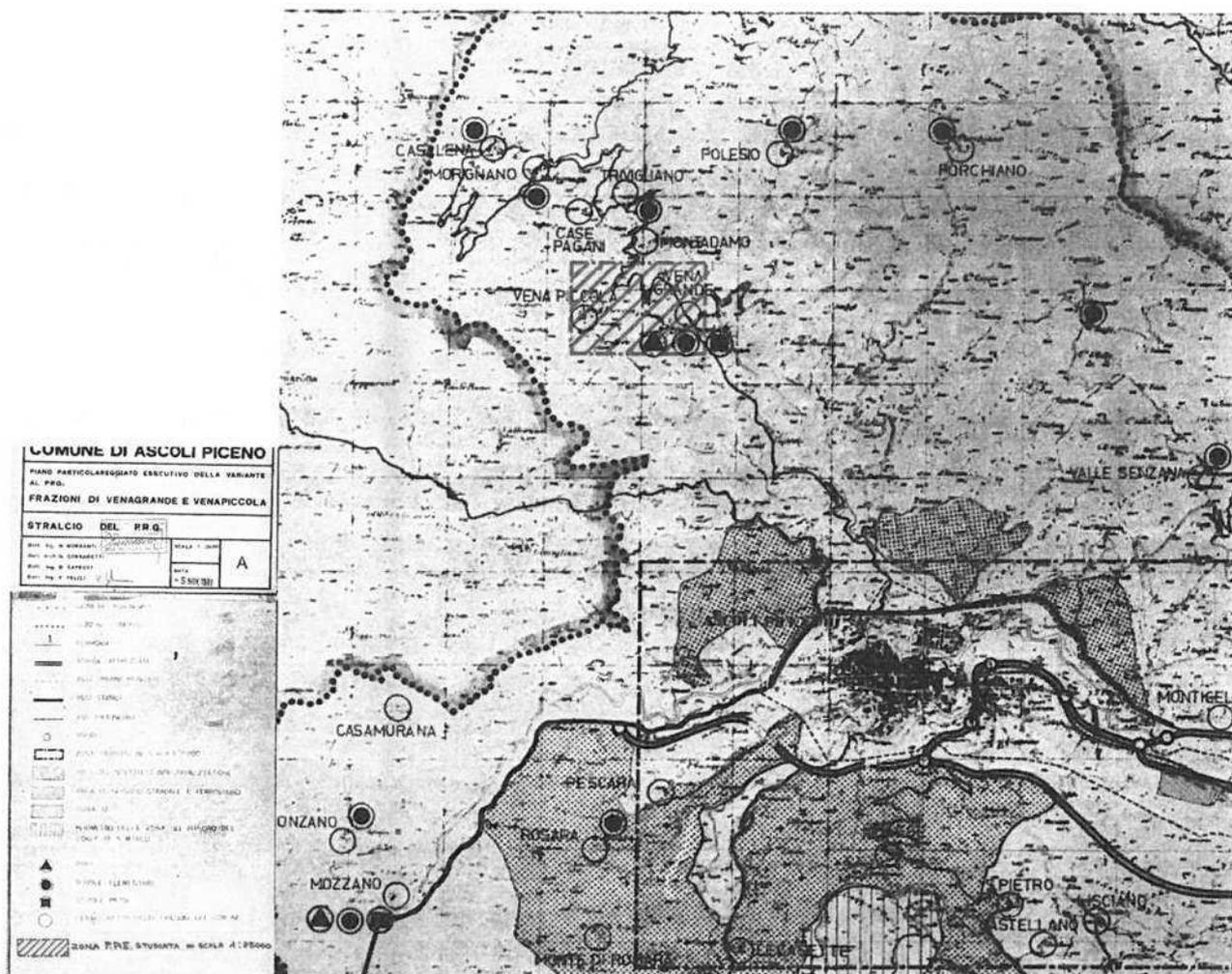
## **REITERAZIONE DEL VINCOLO ESPROPRIATIVO**

La variante in oggetto ha di fatto reiterato il vincolo espropriativo su aree private già gravate da previsioni di viabilità, verde pubblico e parcheggi pubblici e altri standard pubblici già previsti dal vigente piano attuativo e mai attuati. Le motivazioni alla base della reiterazione del vincolo sono legate al prioritario interesse pubblico insito nella realizzazione degli standard previsti necessari ed indispensabili per la attuazione del Piano attuativo. A fronte di tale reiterazione sarà prevista una indennità ai sensi di legge.

## **ITER DI APPROVAZIONE DELLA VARIANTE**

Dall'analisi dei documenti di approvazione dei vari strumenti urbanistici che interessano l'area oggetto di studio è emerso che nel 1981 venne elaborata una variante al PRG, successivamente approvata con D.P.G.R. n° 15716 del 27/02/1984, che prevedeva l'istituzione a Venagrande e Venapiccola di una zona da sottoporre a Piano Particolareggiato Esecutivo, come si evidenzia nell'illustrazione n. Tav.A. "Stralcio del PRG" nella scala 1:25.000

I successivi strumenti di pianificazione urbanistica sono stati elaborati sulla scorta di tale Variante al PRG riprendendone il perimetro che coincide con un rettangolo avente dimensioni di circa ml 1000 x ml 1350 e che sostanzialmente racchiudeva le due frazioni con le zone ad esse interposte.



Pertanto la presente pianificazione ha valore di Variante al Piano Particolareggiato Esecutivo delle frazioni di Venagrande e Venapiccola ma non costituisce variante rispetto alla strumento urbanistico generale vigente.

In considerazione di ciò la variante è stata elaborata secondo quanto prescritto all'art. 30 e successivi della L.R.34/1992 per la progettazione dei Piani Particolareggiati conformi allo strumento urbanistico generale:

#### **Art. 30. Adozione e approvazione degli strumenti urbanistici attuativi**

1. I piani attuativi di cui al comma 1 dell'art. 4 sono adottati dal consiglio comunale e le relative deliberazioni, corredate dagli elaborati di cui all'art. 34, sono depositate presso la segreteria del comune per trenta giorni consecutivi. Dell'avvenuto deposito è data comunicazione al pubblico mediante apposito avviso affisso all'albo pretorio del comune; durante tale periodo chiunque può prendere visione e presentare, entro i successivi trenta giorni, opposizioni e osservazioni.
2. La Giunta comunale sottopone all'approvazione del consiglio detti piani urbanistici attuativi unitamente alle opposizioni e osservazioni presentate ai sensi del comma 1.
3. Il consiglio comunale approva definitivamente i piani decidendo contestualmente in ordine alle opposizioni e osservazioni presentate.

#### **Art.31 Contenuto degli Strumenti urbanistici attuativi**

1.I Piani Particolareggiati, i piani per l'edilizia economica e popolare, i piani per gli insediamenti produttivi ed i piani di recupero contengono:

- a) l'individuazione degli immobili già espropriati e da espropriare al fine di realizzare gli interventi pubblici con particolare riguardo alle attrezzature, infrastrutture, opere e impianti d'interesse generale;
- b) la precisazione delle destinazioni d'uso delle singole aree, l'individuazione delle unità d'intervento e l'indicazione delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- c) la definizione delle tipologie edilizie costruttive e d'uso da adottare negli interventi attuativi, con le relative precisazioni planovolumetriche;
- d) l'individuazione degli immobili o di parte dei medesimi, da espropriare o da sottoporre a occupazione temporanea, al fine di realizzare interventi sull'edificato;
- e) i termini di validità del Piano e i tempi di attuazione degli interventi previsti, con l'indicazione delle relative priorità in armonia con i programmi pluriennali di attuazione.

#### **Art.34 Elaborati degli strumenti urbanistici attuativi**

1. I Piani di cui al comma 1 dell'art.31, sono di norma costituiti dai seguenti elaborati:

- a) la relazione illustrativa che precisa le prescrizioni e le previsioni del Piano Regolatore Generale o del Programma di Fabbricazione con riferimento all'area interessata da Piano, corredata dai seguenti allegati:
  - a1) le analisi e le ricerche svolte;
  - a2) la specificazione delle aree da acquisire per destinazioni pubbliche o di uso pubblico;
  - a3) la relazione finanziaria, con stima sommaria degli oneri derivanti dall'acquisizione e urbanizzazione delle aree e la loro ripartizione tra il Comune e i privati.
  - a4) i tempi previsti per l'attuazione con indicazione delle relative priorità;
- b) la copia della planimetria generale dello strumento urbanistico con la individuazione dell'area interessata;
- c) La planimetria del Piano, disegnata su mappa catastale, aggiornata con le costruzioni esistenti e dotata delle principali quote planoaltimetriche, contenente i seguenti elementi:
  - c1) le strade e gli altri spazi riservati alla viabilità dei veicoli a motore, delle biciclette e dei pedoni con precisazione delle relative caratteristiche tecniche con quote altimetriche.
  - c2) gli edifici e gli impianti esistenti e in progetto;
  - c3) le aree destinate all'edificazione alla riqualificazione dell'edilizia esistente con l'indicazione delle densità edilizie
  - c4) l'eventuale delimitazione di comparti edificatori;
- d) il progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria e dei relativi affacciamenti;
- e) l'eventuale progetto planovolumetrico degli interventi previsti, con profili e sezioni in scala adeguata e con indicazione delle tipologie edilizie;
- f) gli elenchi catastali delle proprietà ricadenti nel territorio interessato dalla variante con indicazione di quelle soggette eventualmente ad esproprio;
- g) le norme tecniche di attuazione del Piano

2. I piani di lottizzazione sono inoltre corredati dallo schema di convenzione da stipulare con il Comune.

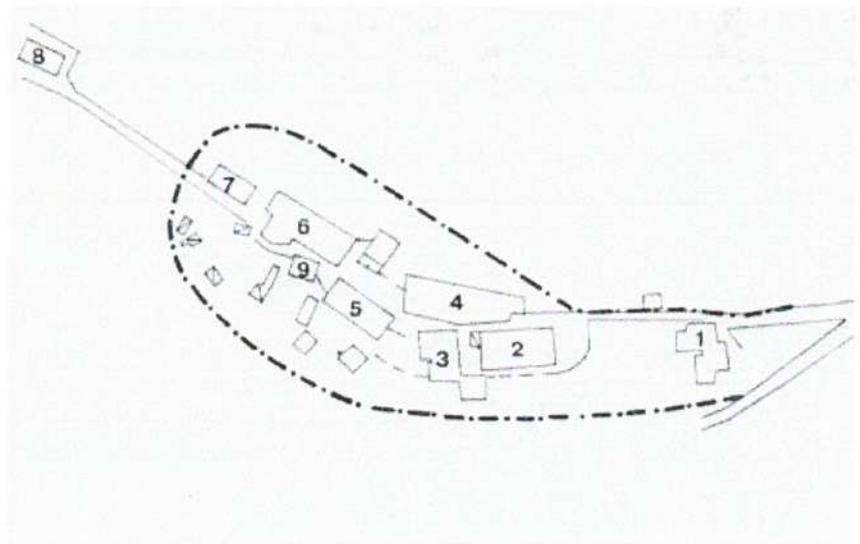
3. Fin dal primo esame da parte dei consigli comunali e per l'intero svolgimento delle procedure ad essi relative, gli strumenti urbanistici attuativi di cui all'art.1 devono essere corredati dalla documentazione di cui al presente articolo.

#### **MISURE DI TUTELA DEI CENTRI STORICI MINORI**

E' stato preso in considerazione quanto stabilito dall'art. 11 – *“Misure di tutela dei centri storici e nuclei storici minori”* del P.T.C. provinciale e sono state perimetrate come *“Zona A di cui al D.M. 1444/1968”* o meglio come *“Zona Centro di Frazione”* assoggettando gli edifici compresi nel perimetro a norme specifiche volte al recupero ed alla valorizzazione degli elementi architettonici originari, della tipologia originaria. Dovranno inoltre essere utilizzati materiali e tecniche costruttive conformi alla restante parte dell'edificato. Vengono analizzate le consistenze edilizie dei nuclei storici minori coincidenti con la zona *“Centro di Frazione”*.

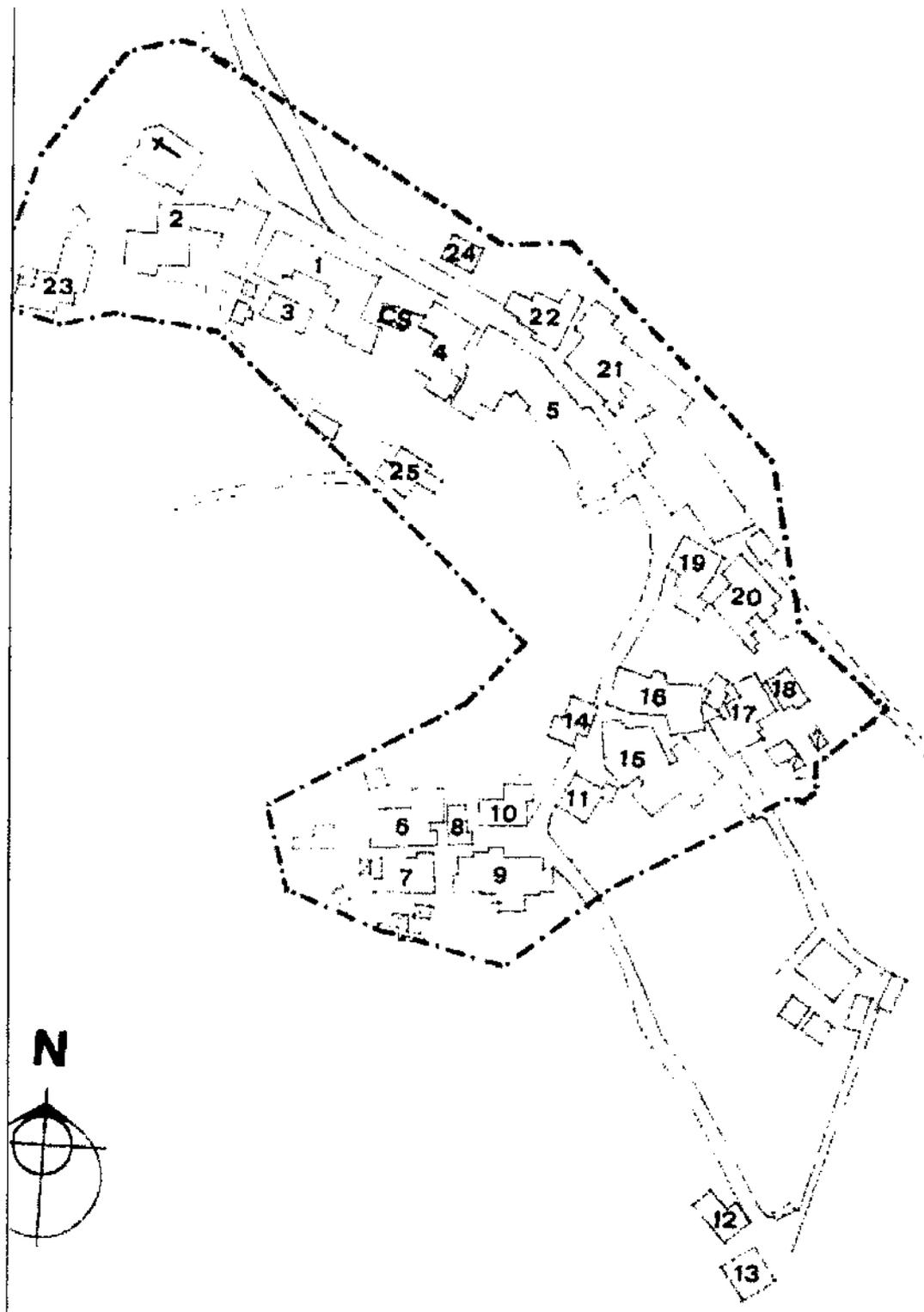
**CONSISTENZA EDILIZIA**  
**ZONA CENTRO FRAZIONE VENAPICCOLA in mc**

N.	Dati desunti dal Piano elaborato nel 1981	Dati desunti dalla cartografia aerofotogrammetria attuale
1	480	855,71
2	1680	1835,25
3	1155	886,65
4	1100	1921,22
5	1380	1055,64
6	2030	1856,04
7	-	424,21
8	672	722,13
9	-	325,27



**Individuazione degli immobili oggetto di analisi - Venapiccola**

<b>CONSISTENZA EDILIZIA ZONA CENTRO FRAZIONE VENAGRANDE inmc</b>		
<b>N.</b>	<b>Dati desunti dal Piano elaborato nel 1981</b>	<b>Dati desunti dalla cartografia aerofotogrammetria attuale</b>
1	2813	2925,93
2	2910	4514,94
3	672	915,93
4	1657	7671,1
5	5076	-
6	1582	1582,59
7	1152	1139,09
8	616	833,68
9	1744	3098,84
10	800	735,86
11	937	658,92
12	498	-
13	780	-
14	900	285,18
15	1830	3017,86
16	1340	913,87
17	1251	1477,78
18	370	311,45
19	996	1722,04
20	1275	1773,35
21	1962	6419,31
22	1494	3529,1
23	-	1916,09
24	-	1345,69
25	840	713,12



Individuazione degli immobili oggetto di analisi - Venagrande

Sono pertanto consentiti esclusivamente i seguenti interventi (vedi Tav. 6 della presente variante):

#### EMERGENZE ARCHITETTONICHE

- Manutenzione ordinaria e straordinaria di cui all'art. 3 del D.P.R. 6/06/2001 n. 380;
- Restauro e risanamento conservativo di cui all'art. 3 del D.P.R. 6/06/2001 n. 380;
- Il progetto di recupero dovrà porre particolare attenzione alla tutela dei caratteri architettonici e tipologici, nonché alle tecniche costruttive originarie, di cui al "*Manuale del Recupero dei Centri Storici della Provincia di Ascoli Piceno*".

#### EDIFICI DISCORDANTI

- Manutenzione ordinaria e straordinaria di cui all'art. 3 del D.P.R. 6/06/2001 n. 380;
- Restauro e risanamento conservativo di cui all'art. 3 del D.P.R. 6/06/2001 n. 380;
- Ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3 del D.P.R. 6/06/2001 n. 380;
- Il progetto dovrà tendere al recupero della tipologia originaria e, ove ciò non sia possibile, a garantire la massima integrazione dell'edificio con il contesto, attraverso l'eliminazione degli elementi incongrui e l'uso di materiali conformi alla restante parte dell'edificato.

#### RESTANTI EDIFICI

- Manutenzione ordinaria e straordinaria di cui all'art. 3 del D.P.R. 6/06/2001 n. 380;
- Restauro e risanamento conservativo di cui all'art. 3 del D.P.R. 6/06/2001 n.380;
- Il progetto dovrà tendere al recupero e alla valorizzazione degli elementi architettonici originari, della tipologia originaria e all'eliminazione delle stratificazioni storiche non conformi alla struttura originaria. Dovranno inoltre essere utilizzati materiali e tecniche costruttive conformi alla restante parte dell'edificato.

## IL QUADRO DI RIFERIMENTO URBANISTICO

### INTERRELAZIONI CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

#### a. Relazioni con il Piano Paesistico Ambientale Regionale (P.P.A.R.)

Va in primo luogo rilevato che la variante al Piano Particolareggiato Esecutivo delle Frazioni di Venerande e Venapiccola, pur in pendenza delle procedure di adeguamento del Piano Regolatore Generale al Piano Paesistico Ambientale Regionale è ammissibile in quanto sono verificate le condizioni stabilite dalla normativa vigente, in particolare l'area interessata dal gode dell'esenzione dalle prescrizioni di base del P.P.A.R. in virtù del punto 1a) dell'art.60, essendo configurabile come *area urbanizzata* ai sensi dell'art.27 delle N.T.A. del medesimo P.P.A.R.

La zona risultava infatti già pianificata dallo strumento urbanistico attuativo prima dell'entrata in vigore del P.P.A.R.

Le indicazioni del P.P.A.R. che interessano la zona della variante sono le seguenti:

- L'area ricade nella fascia morfologica pedeappenninica PA come si rileva dalla Tav.2 del P.P.A.R.
- Per quanto riguarda i sottosistemi tematici nessuna indicazione è presente nelle tavv. 4 e 5 del P.P.A.R. relativamente al sottosistema botanico-vegetazionale.
- Nelle tavole del sottosistema geologico - geomorfologico (tav.3) l'area viene ricompresa tra quelle di qualità diffusa GC e non vengono segnalate emergenze di natura geologica.

Con riferimento ai sottosistemi generali l'area è ricompresa nelle aree D "resto del territorio" e non ricade nelle "Aree V – Aree di alta percezione visuale relativa alle vie di comunicazione ferroviarie, autostradali e stradali di maggiore intensità di traffico" individuate nella tav.7 del P.P.A.R.

Per quanto riguarda le categorie costitutive del paesaggio è stato rilevato quanto segue:

#### Sottosistema Botanico Vegetazionale

Non vi sono indicazioni nelle tavole del P.P.A.R. per l'area interessata dalla variante; si rileva che dal punto di vista ambientale, paesistico ed agronomico non vi sono particolarità da evidenziare.

#### Sottosistema Geologico Geomorfologico

L'area oggetto della variante è interessata da ambiti di tutela relativamente a versanti, crinali e corsi d'acqua. Dalle indagini geologiche non si evidenzia la presenza di emergenze geologiche ed idrogeologiche né di particolari rischi. L'area oggetto di variante risulta ricompresa tra quelle soggette al vincolo idrogeologico di cui al R.D. 30.12.1923, n.3267.

#### Sottosistema Storico Culturale

I due centri storici di Venagrande e Venapiccola non sono inseriti fra quelli individuati dal P.P.A.R., per i quali risulta prescritta la definizione di ambito di Tutela da cartografare in fase di adeguamento.

Per quanto riguarda la situazione dei vincoli di cui al D.Lgs Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137" pubblicato nella G.U. n. 45 del 24 febbraio 2004, non si rivelano aree o immobili sottoposti ai suddetti vincoli di tutela.

#### b. Relazioni con il Piano per l'assetto Idrogeologico del Fiume Tronto

Come evidenziato nelle tavole del Piano di Assetto Idrogeologico, elaborato dall'Autorità di Bacino del Fiume Tronto, il perimetro del PPE interessante le Frazioni di Venagrande e Venapiccola non è interessato da zone a rischio frana o esondabili.

### **c. Relazioni con il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia**

La presente variante è congruente con quanto individuato nel Piano Territoriale Provinciale, adottato definitivamente con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 90 del 06/09/2007. In particolare si fa riferimento a:

- *art.9 - Norme Tecniche di attuazione per l'omogenizzazione ed il coordinamento degli strumenti urbanistici generali comunali, in particolare il comma 11 che stabilisce la non operatività del comma 10 nel caso in cui la variante non preveda incrementi in termini di volumetrie e riduzioni di previsioni urbanizzative.*
- *Art.14 - Zone destinate ad attrezzature comuni, servizi pubblici e standard urbanistici:  
3) Le aree da destinare a standard, in particolare negli strumenti attuativi, dovranno essere ubicate in siti caratterizzati da pendenze lievi e dovrà essere garantita l'accessibilità per tutti i tipi di disabilità; inoltre nel caso del verde pubblico, gli spazi non potranno essere eccessivamente frazionati e si dovrà anzi porre attenzione alla concentrazione degli stessi in presenza di aree dello stesso tipo adiacenti o vicine.*

In particolare, nella elaborazione della variante, si è tenuto conto di quanto stabilito all'art 11 – “Misure di tutela dei centri storici e nuclei storici minori”.

### **d. 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

### **VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI DEL PIANO SULL'AMBIENTE**

In relazione agli aspetti attinenti la Direttiva 2001/42/CE, cioè la valutazione degli effetti delle scelte dello strumento urbanistico sull'ambiente, si ritiene necessario richiamare quanto espressamente previsto dalla dall'art.1.3 punto 8) lett. k delle “Linee Guida Regionali” in materia di Valutazione Ambientale Strategica (Delibera della Giunta Regionale n.1400 del 20/10/2008).

Il citato articolo stabilisce che:

*“Le varianti ai Piani Regolatori generali che non determinino incrementi del carico urbanistico e non contengano opere soggette a procedura di Valutazione di Impatto Ambientale o a Valutazione di Incidenza, secondo la vigente normativa”.*

La variante in oggetto, non determina aumenti del carico urbanistico e pertanto non si è proceduto all'applicazione delle norme procedurali di cui al D.lgs 152/2006 e L.R. n.6/07 in materia di valutazione ambientale strategica.

## INDICAZIONI SULL'ACCESSIBILITÀ AI FINI DELL'ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Le nuove costruzioni e gli edifici dovranno rispettare la norma tecnica riferita al *"Superamento barriere architettoniche"* che prevede:

*"Gli interventi edilizi, da realizzare negli edifici e negli spazi aperti, sia pubblici che privati, devono essere eseguiti in conformità alle disposizioni di cui alla Legge 9 gennaio 1989 n.13 e s.m.i., alla parte seconda - Capo III del D.P.R. n.380/01, al D.M. LL.PP. 14 giugno 1989 n.236 e al D.P.R. 24 luglio 1996 n.503.*

Con le seguenti precisazioni:

Una recente classificazione dell'OMS conosciuta con la sigla ICF propone un modello quale riferimento da tenere presente quando ci si occupa di persone che vedono limitata la loro capacità di svolgere compiti e di partecipare ad attività in quanto, non disponendo di adeguate abilità fisiche hanno spesso bisogni complessi che richiedono risposte adeguate.

I fattori da tenere presente sono:

- l'attività cioè l'esecuzione di un compito o di un'azione da parte di un individuo;
- la partecipazione cioè il coinvolgimento in una situazione della vita;
- le limitazioni all'attività e quindi le difficoltà che un individuo può avere nell'eseguire le attività;
- le restrizioni alla partecipazione e quindi i problemi che un individuo può incontrare nel coinvolgimento nelle situazioni della vita;
- il contesto che riunisce l'ambiente fisico, sociale ed attitudinale in cui le persone vivono.

Il precedente modello disabilità – handicap è stato abbandonato perché troppo legato alle condizioni di salute dell'individuo e perché ha perpetuato una cultura che tiene in scarsa considerazione le persone con disabilità, attribuendo alle condizioni individuali le ragioni dell'esclusione sociale.

Per analizzare il problema occorre fare anche riferimento alle normative inerenti le opportunità di autonomia dei disabili che attualmente sono molteplici, articolate e ben dettagliate, ma che purtroppo sono spesso disattese; ciò comporta notevoli preclusioni alla mobilità di numerose tipologie di soggetti, tra i quali certamente rientrano i soggetti con disabilità, ma anche gli anziani, i bambini, e in generale le categorie più deboli.

Volendo definire il termine di accessibilità possiamo definire come accessibile uno spazio che può essere abitato o goduto in ogni aspetto spaziale e funzionale, compresi i servizi e le attività che in esso si svolgono.

La normativa riguardante l'accessibilità degli edifici e spazi pubblici trova prima origine nella legge 30 marzo 1971 n.118 "Conversione in legge delle D.L. 30 gennaio 1971 n.5 e nuove norme in favore dei mutilati e invalidi civili" (L.118/71 art.27).

Tale norma prevede che:

- l'accesso ai luoghi pubblici o aperti al pubblico non può essere vietato ai disabili;
- gli edifici pubblici o aperti al pubblico, le istituzioni scolastiche o di interesse sociale di nuova edificazione devono essere costruiti in conformità con le nuove norme.

La citata legge prevedeva la successiva emanazione di un regolamento con forma di legge finalizzato a definire standard tecnici e tipologia degli interventi in materia di eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici pubblici o aperti al pubblico.

Il regolamento venne approvato con D.P.R. 27 aprile 1978 n.384 successivamente sostituito con sostanziali modifiche dal D.P.R. 24 luglio 1996 n.503 "Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici".

Le specifiche tecniche di progettazione a cui ci si deve riferire sono contenute poi nel D.M.LL.PP. 14 giugno 1989 n.236 recante "Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica... ai fini del superamento delle barriere architettoniche" (D.P.R. 503/96 art.1 comma 6).

La Legge finanziaria 28 febbraio 1986 n.41 "Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato" conteneva l'imposizione alle Pubbliche amministrazioni di predisporre "piani di abbattimento delle Barriere Architettoniche" per gli edifici di loro proprietà (L.41/86 art.32 comma 21). Anche la L. 5 febbraio 1992 n.104 "Legge quadro per l'assistenza, integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate" è intervenuta prevedendo specifiche disposizioni e vincoli in merito agli edifici e spazi pubblici o aperti al pubblico. E' stato individuato uno strumento operativo a carattere programmatico e pianificatorio (PEBA), cioè un Piano per l'eliminazione delle barriere architettoniche, già introdotto nel 1986 dall'art.32 della legge 41 e modificato dal 9° comma dell'art.24 della legge 104/92.

La legislazione e la giurisprudenza italiana sulla materia dell'eliminazione delle barriere architettoniche dei luoghi urbani degli edifici e degli spazi pubblici presenta quindi caratteri di esaustività ma il problema sociale non può dirsi assimilato ed, infatti, le nostre città non possono dirsi di certo "accessibili"; evidentemente le norme pur essendo molto specifiche e dettagliate, non sono state di fatto applicate ovvero la maggior parte degli Enti Pubblici non ha verificato il rispetto della loro applicazione.

Al fine di garantire ad ogni cittadino uguaglianza di opportunità e pari dignità sociale è necessario invece porre condizioni per favorire il diritto di tutti di partecipare alle attività culturali, politiche, sociali ed economiche, eliminando gli elementi che ostacolano o provocano disagio alla persona nel compimento di ogni azione della vita quotidiana.