



# COMUNE DI ASCOLI PICENO

SETTORE PROGETTAZIONE E DIREZIONE OO.PP.  
SETTORE PIANIFICAZIONE E PROGETTAZIONE URBANISTICA

**ACCORDO DI PROGRAMMA IN VARIANTE AL P.R.G.  
“INTERVENTO URBANISTICO DI RIQUALIFICAZIONE DI AREA  
SITA IN LOCALITA' MONTEROCCO, NEL QUARTIERE DI  
BORGO SOLESTA', IN VARIANTE AL VIGENTE P.R.G.,  
FINALIZZATO ALLA REALIZZAZIONE DI EDILIZIA  
CONVENZIONATA”**

## Elab.C

### INTERRELAZIONI CON IL P.P.A.R.

*Adeguamento della proposta alle osservazioni avanzate dagli Enti  
competenti in sede di conferenza dei servizi del 16/07/2012*

Scala

Data : SETTEMBRE 2012

IL SOGGETTO PROPONENTE

*A.T.I.  
Grillo di Gasperi G. & C. Srl  
Gaspari Gabriele Srl*

PROGETTISTI

*Arch. G. Lupi  
Arch. G. Baroni  
Ing. P. Morganti*

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

*Arch. Ugo Galanti*

IL SINDACO

*Avv. Guido Castelli*

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA

*Geom. Luigi Lattanzi*

IL DIRIGENTE DEL SETTORE URBANISTICA

*Ing. Cristoforo Everard Weldon*

IL SEGRETARIO GENERALE

## AREA OGGETTO DI VARIANTE URBANISTICA - AREA “MONTEROCCO”

Il rapporto con il PIANO PAESISTICO AMBIENTALE REGIONALE va indagato secondo due aspetti principali: il rapporto con il centro storico della città ed il rapporto con il fiume Tronto.

- In merito all'ambito di tutela orientata del Centro Storico, previsto dall'art. 39 delle N.T.A. del P.P.A.R., si riporta quanto stabilito dai commi 3 e 4 di detta disposizione: “...l'ambito provvisorio di tutela non si applica ai centri e nuclei storici di fondovalle che non hanno più una diretta contiguità con il paesaggio circostante...”. (vedi elaborato grafico allegato alla presente relazione).

La zona di cui fa parte l'area Monterocco, così come le altre aree contigue al centro storico, non risultano essere in diretta contiguità con il paesaggio circostante, di conseguenza viene a mancare il requisito della relazione significativa dei centri e nuclei storici col paesaggio circostante che è alla base della tutela prevista e prescritta dall'art. 39 delle N.T.A. del P.P.A.R. Il centro storico di Ascoli Piceno è un centro storico di fondovalle sul quale l'interposizione di zone/aree già densamente popolate, di quartieri che urbanisticamente possono senz'altro definirsi delle zone di completamento, mettono in risalto la caratteristica di non essere più in diretto contatto con l'ambiente naturale circostante.

La planimetria allegata e lo schema delle “direttrici” orientate dal centro storico verso le zone più decentrate, evidenziano come l'interposizione delle edificazioni dei quartieri circostanti il centro storico della città interrompano la contiguità visiva con il paesaggio circostante che è considerato requisito essenziale per l'applicazione delle prescrizioni di base delle N.T.A. del P.P.A.R. In particolare, facendo riferimento all'area oggetto di variante urbanistica, l'interposizione è costituita dalle zone omogenee “B” del quartiere di Borgo Solestà (la cui pianificazione è stata redatta ed approvata ai fini paesaggistici anteriormente all'anno 1987) e dalla “Zona 12 Monterocco” (anch'essa redatta ed approvata in data anteriore all'anno 1989).

- In merito al rapporto con il fiume Tronto va precisato che la trasposizione passiva dei vincoli del P.P.A.R. approvato nel lontano 1989 fu eseguita su una base cartografica risalente agli anni addietro e che attualmente la cartografia aggiornata a disposizione dell'amministrazione comunale ha permesso una lettura più precisa della morfologia del territorio e di conseguenza una rilettura della trasposizione dei vincoli che ha evidenziato differenze a volte anche sostanziali nella verifica di apposizione dei vincoli. Verifica che anche nell'identificazione

delle sponde dei fiumi e delle rispettive fasce di rispetto ha permesso una rilettura delle stesse che ha condotto ad un aggiustamento degli ambiti di tutela dei corsi d'acqua. Va inoltre considerato che detta trasposizione "passiva" dei vincoli del P.P.A.R. è stata redatta su una base cartografica in scala di riduzione 1:10.000 che non permette certamente una lettura adeguata della sovrapposizione.

L'aggiornamento cartografico è stato riportato nella TAV 6 nella quale è identificato l'ambito di tutela del fiume Tronto che è risultato esterno all'area oggetto di variante urbanistica.

Nell'ordine riportiamo di seguito la descrizione dell'analisi aggiornata della trasposizione passiva dei vincoli sul territorio comunale.

L'area ricade nella "FASCIA MORFOLOGICA PA" (Pedeappenninica).

Dall'esame delle TAVOLE 3.1, 3.3 e 6 della presente variante emerge il seguente vincolo:

- Sottosistema territoriale: Aree V: Ambiti annessi alle infrastrutture a maggiore intensità di traffico. Gli indirizzi generali di tutela precisano che nelle Aree V "deve essere attuata una politica di salvaguardia, qualificazione e valorizzazione delle visuali panoramiche percepite dai luoghi di osservazione puntuali o lineari. I vincoli sono esenti e/o compatibili con la pianificazione proposta.

## **OPERE PUBBLICHE AL DI FUORI DELL'AREA OGGETTO DI VARIANTE URBANISTICA MA A SOSTEGNO DELLA VARIANTE URBANISTICA**

Si tratta di opere pubbliche significative per il miglioramento della dotazione di standard e servizi del quartiere. Gli interventi sono i seguenti:

### **STRADA MONTEROCCO**

Nuova viabilità di collegamento tra l'insediamento oggetto di variante urbanistica e la strada esistente di Monterocco e ampliamento della viabilità esistente. L'ampliamento occuperà una superficie di circa mq 1.185, di cui 1.043 mq insisteranno su area nella disponibilità del soggetto proponente, da cedere all'amministrazione comunale, e il resto sulla fascia di rispetto della circonvallazione nord.

La fascia di rispetto originatasi dalla realizzazione della nuova viabilità, compresa tra la nuova strada e l'area oggetto di variante urbanistica, sarà destinata a verde attrezzato in aggiunta al verde da reperire per il soddisfacimento dello standard urbanistico di variante, in diretta contiguità con esso. Tale superficie sarà pari a mq 1.044 ed insisterà completamente su area nella disponibilità del soggetto proponente, da cedere all'amministrazione comunale.

Sull'area insistono:

- il vincolo di cui alla Tavola 3A del P.P.A.R., Emergenze Geologiche di cui all'art. 28 delle N.T.A. del P.P.A.R., così come evidenziato nella Tavola 3.1 della presente variante; si può rilevare che tale area ricade nel sottosistema Geologico e Geomorfologico di cui al n. 64: "Sequenza pliocenica; depositi di conglomerati a carattere ciclico risedimentati.". L'art. 28 delle N.T.A. del P.P.A.R. definisce le emergenze geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche del territorio e prescrive che all'interno di questo ambito provvisorio di tutela si applichi la tutela integrale di cui agli artt. 26 e 27 delle N.T.A. del P.P.A.R.;
- Il vincolo di cui alla Tavola 7 del P.P.A.R., Aree di alta percettività visiva, così come evidenziato nella Tavola 3.3 della presente variante, da cui si può rilevare che tale area ricade negli ambiti annessi alle infrastrutture a maggiore intensità di traffico, Aree V (art. 23) delle N.T.A. del P.P.A.R.. Tale articolo definisce gli indirizzi generali di tutela precisando che nelle Aree V "deve essere attuata una politica di salvaguardia, qualificazione e valorizzazione delle visuali panoramiche percepite dai luoghi di osservazione puntuali o lineari.

I vincoli sono esenti e/o compatibili con la pianificazione proposta.

## VIA SAN SERAFINO DA MONTEGRANARO

Sistemazione della viabilità esistente, attraverso il miglioramento dell'incrocio tra via San Serafino da Montegranaro e la rampa di collegamento con la circonvallazione ovest; realizzazione delle opportune canalizzazioni del traffico e razionalizzazione del collegamento con la viabilità preesistente costituita da due strade parallele divise da uno spartitraffico alberato.

Sull'area insistono:

- il vincolo "Corsi d'acqua" ambiti provvisori di cui alla Tavola 3.1 della analisi relative alla trasposizione dei vincoli del P.P.A.R.;
- Il vincolo di cui alla Tavola 7 del P.P.A.R., Aree di alta percettività visiva, così come evidenziato nella Tavola 3.3 della presente variante, da cui si può rilevare che tale area ricade negli ambiti annessi alle infrastrutture a maggiore intensità di traffico, Aree V (art. 23) delle N.T.A. del P.P.A.R.. Tale articolo definisce gli indirizzi generali di tutela precisando che nelle Aree V "deve essere attuata una politica di salvaguardia, qualificazione e valorizzazione delle visuali panoramiche percepite dai luoghi di osservazione puntuali o lineari;

I vincoli sono esenti e/o compatibili con la pianificazione proposta.

## ALTRE AREE OGGETTO DI OPERE PUBBLICHE

### PARCO DI VIA G. VERDI

Verrà sistemato il parco di quartiere situato in fondo a via G. Verdi proponendo finalmente una soluzione all'annoso problema della pericolosità costituita dalla viabilità che divide in due aree nettamente distinte il parco. L'intervento di riqualificazione infatti prevede la realizzazione di un percorso alternativo a tale viabilità con la riunificazione delle due aree verdi anticipando la deviazione di via G. Verdi verso via San Serafino da Montegranaro in corrispondenza della scuola media. Il progetto renderà possibile una migliore fruizione del parco ed una razionalizzazione della viabilità e degli spazi di sosta che si trovano a ridosso del polo scolastico di quartiere.

Sull'area insistono:

- il vincolo "Corsi d'acqua" ambiti permanenti di cui alla Tavola 3.1 relativa alla analisi della trasposizione dei vincoli del P.P.A.R. sul territorio comunale;
- il vincolo "Edificato Residenza" di cui alla Tavola 3.3 relativa alla analisi della trasposizione dei vincoli del P.P.A.R. sul territorio comunale;
- Il vincolo di cui alla Tavola 7 del P.P.A.R., Aree di alta percettività visiva, così come evidenziato nella Tavola 3.3 della presente variante, da cui si può rilevare che tale area ricade negli ambiti annessi alle infrastrutture a maggiore intensità di traffico, Aree V (art. 23) delle N.T.A. del P.P.A.R.. Tale articolo definisce gli indirizzi generali di tutela precisando che nelle Aree V "deve essere attuata una politica di salvaguardia, qualificazione e valorizzazione delle visuali panoramiche percepite dai luoghi di osservazione puntuali o lineari.

I vincoli sono esenti e/o compatibili con la pianificazione proposta.

### PIAZZA MUSSINI

Sistemazione dello spazio antistante la chiesa di San Serafino. La chiesa, ormai storico presidio di quartiere, perfettamente integrato con la vita della comunità di quartiere, necessita di un intervento di riqualificazione del piazzale asfaltato che attualmente è utilizzato come parcheggio. Il progetto prevede una pavimentazione in pietra naturale. I parcheggi attuali saranno delocalizzati in prossimità del piazzale antistante la vecchia scuola elementare di San Serafino antistante la chiesa, sito in cui l'amministrazione comunale ha già redatto opportuna progettazione di spazi di sosta per le auto dei residenti del quartiere.

Sull'area insistono:

- il vincolo "Corsi d'acqua" ambiti provvisori di cui alla Tavola 3.1 relativa alla analisi della trasposizione dei vincoli del P.P.A.R. sul territorio comunale;

- il vincolo “Edificato Residenza” di cui alla Tavola 3.2 di cui alle analisi della trasposizione dei vincoli del P.P.A.R. sul territorio comunale;
- Il vincolo di cui alla Tavola 7 del P.P.A.R., Aree di alta percettività visiva, così come evidenziato nella Tavola 3.3 della presente variante, da cui si può rilevare che tale area ricade negli ambiti annessi alle infrastrutture a maggiore intensità di traffico, Aree V (art. 23) delle N.T.A. del P.P.A.R.. Tale articolo definisce gli indirizzi generali di tutela precisando che nelle Aree V “deve essere attuata una politica di salvaguardia, qualificazione e valorizzazione delle visuali panoramiche percepite dai luoghi di osservazione puntuali o lineari;
- il vincolo di cui alla Tavola 3A del P.P.A.R., Emergenze Geologiche di cui all’art. 28 delle N.T.A. del P.P.A.R., così come evidenziato nella Tavola 3.1 della presente variante; si può rilevare che tale area ricade nel sottosistema Geologico e Geomorfologico di cui al n. 64: “Sequenza pliocenica; depositi di conglomerati a carattere ciclico risedimentati.”. L’art. 28 delle N.T.A. del P.P.A.R. definisce le emergenze geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche del territorio e prescrive che all’interno di questo ambito provvisorio di tutela si applichi la tutela integrale di cui agli artt. 26 e 27 delle N.T.A. del P.P.A.R..

I vincoli sono esenti e/o compatibili con la pianificazione proposta.

#### ZONA CASA ALBERGO FERRUCCI

Si tratta della realizzazione di un marciapiede e della razionalizzazione degli spazi di sosta sul tratto di via San Serafino da Montegranaro ubicato in prossimità della Casa Albergo Ferrucci. Questo tratto di via San Serafino da Montegranaro risulta alquanto stretto e l’attuale sistemazione non contempla un adeguato sistema strada marciapiede che consenta agli utenti di usufruire di un percorso pedonale.

Sull’area insistono:

- il vincolo “Corsi d’acqua” ambiti permanenti di cui alla Tavola 3.1 relativa alla analisi della trasposizione dei vincoli del P.P.A.R. sul territorio comunale;
- il vincolo “Edificato Residenza” di cui alla Tavola 3.2 di cui alle analisi della trasposizione dei vincoli del P.P.A.R. sul territorio comunale;
- Il vincolo di cui alla Tavola 7 del P.P.A.R., Aree di alta percettività visiva, così come evidenziato nella Tavola 3.3 della presente variante, da cui si può rilevare che tale area ricade negli ambiti annessi alle infrastrutture a maggiore intensità di traffico, Aree V (art. 23) delle N.T.A. del P.P.A.R.. Tale articolo definisce gli indirizzi generali di tutela precisando che nelle Aree V “deve essere attuata una politica di salvaguardia, qualificazione e valorizzazione delle visuali panoramiche percepite dai luoghi di osservazione puntuali o lineari.

I vincoli sono esenti e/o compatibili con la pianificazione proposta.

## PARCO “CASE MINIME”

Si tratta di una vasta area destinata a verde pubblico che si trova in posizione baricentrica rispetto al quartiere e che deve essere riqualificata per consentire finalmente un’adeguata fruizione dello standard.

Sull’area insistono:

- il vincolo “Edificato Residenza” di cui alla Tavola 3.2 di cui alle analisi della trasposizione dei vincoli del P.P.A.R. sul territorio comunale;
- Il vincolo di cui alla Tavola 7 del P.P.A.R., Aree di alta percettività visiva, così come evidenziato nella Tavola 3.3 della presente variante, da cui si può rilevare che tale area ricade negli ambiti annessi alle infrastrutture a maggiore intensità di traffico, Aree V (art. 23) delle N.T.A. del P.P.A.R.. Tale articolo definisce gli indirizzi generali di tutela precisando che nelle Aree V “deve essere attuata una politica di salvaguardia, qualificazione e valorizzazione delle visuali panoramiche percepite dai luoghi di osservazione puntuali o lineari;
- il vincolo di cui alla Tavola 3A del P.P.A.R., Emergenze Geologiche di cui all’art. 28 delle N.T.A. del P.P.A.R., così come evidenziato nella Tavola 3.1 della presente variante; si può rilevare che tale area ricade nel sottosistema Geologico e Geomorfologico di cui al n. 64: “Sequenza pliocenica; depositi di conglomerati a carattere ciclico risedimentati.”. L’art. 28 delle N.T.A. del P.P.A.R. definisce le emergenze geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche del territorio e prescrive che all’interno di questo ambito provvisorio di tutela si applichi la tutela integrale di cui agli artt. 26 e 27 delle N.T.A. del P.P.A.R..

I vincoli sono esenti e/o compatibili con la pianificazione proposta.

## TRATTO DI CIRCONVALLAZIONE OVEST:

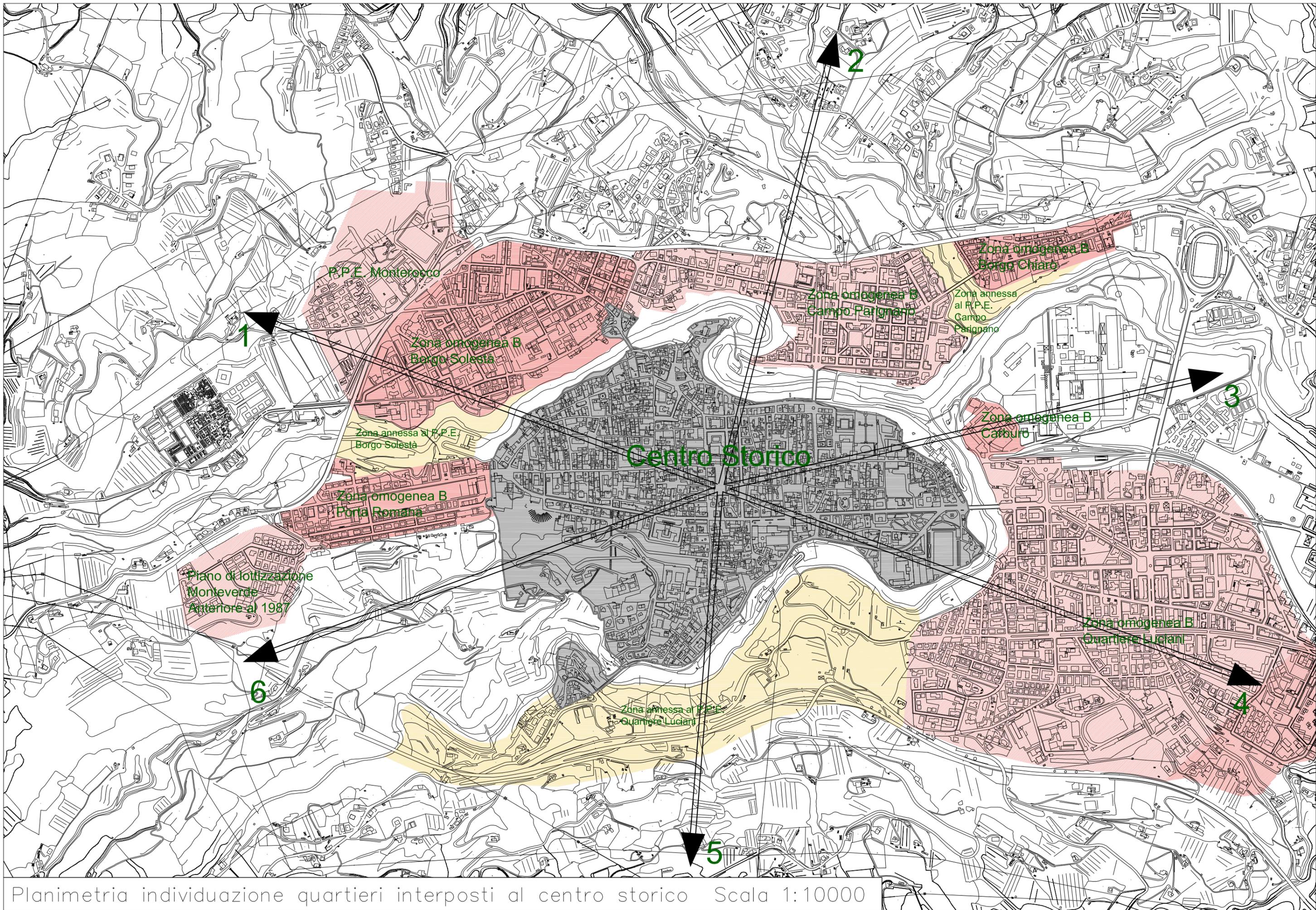
Sistemazione del marciapiede nel tratto di circonvallazione ovest tra via Bengasi e lo svincolo per viale Treviri:

Sull’area insistono:

- il vincolo “Corsi d’acqua” ambiti permanenti di cui alla Tavola 3.1 relativa alla analisi della trasposizione dei vincoli del P.P.A.R. sul territorio comunale;
- il vincolo “Edificato Residenza” di cui alla Tavola 3.3 relativa alla analisi della trasposizione dei vincoli del P.P.A.R. sul territorio comunale;
- Il vincolo di cui alla Tavola 7 del P.P.A.R., Aree di alta percettività visiva, così come evidenziato nella Tavola 3.3 della presente variante, da cui si può rilevare che tale area ricade negli ambiti annessi alle infrastrutture a maggiore intensità di traffico, Aree V (art. 23) delle N.T.A. del P.P.A.R.. Tale articolo definisce gli indirizzi generali di tutela precisando che nelle Aree V “deve

essere attuata una politica di salvaguardia, qualificazione e valorizzazione delle visuali panoramiche percepite dai luoghi di osservazione puntuali o lineari.

I vincoli sono esenti e/o compatibili con la pianificazione proposta.



Planimetria individuazione quartieri interposti al centro storico Scala 1:10000



foto ripresa dall'area oggetto d'intervento



foto ripresa dall'area oggetto d'intervento



Centro storico  
Direttrice n.1

foto ripresa dalla collina di Monterocco



Collina di Monterocco  
Direttrice n.1

foto ripresa dal centro storico verso la collina di Monterocco