



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.N

SCHEMA DI ACCORDO DI PROGRAMMA

*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

SCHEMA DI ACCORDO DI PROGRAMMA



COMUNE DI ASCOLI PICENO

Medaglia d'oro al valor militare per attività partigiana



PROVINCIA DI ASCOLI PICENO

Medaglia d'oro al valor militare per attività partigiana

Accordo di programma in variante al vigente P.R.G. del Comune di Ascoli Piceno ai sensi dell'art. 34 del D.lgs n. 267/2000 e dell'art. 26 bis della L.R. n. 34/92 per la realizzazione di un intervento urbanistico di riqualificazione dell'area sita in località Monterocco nel quartiere di Borgo Solestà finalizzato alla realizzazione di edilizia residenziale convenzionata ed alla realizzazione di opere pubbliche atte ad implementare le dotazioni infrastrutturali del quartiere.

L'anno duemiladodici il giorno..... del mese dipresso la sede dell'amministrazione provinciale di Ascoli Piceno, tra l'amministrazione provinciale di Ascoli Piceno nella persona del Presidente ing. Piero Celani, l'amministrazione comunale di Ascoli Piceno nella persona del Sindaco avv. Guido Castelli,

PREMESSO CHE:

con la Relazione Previsionale e Programmatica di accompagnamento al Bilancio di previsione, approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 34 del 10.05.2011 è stato posto l'accento sulle molteplici tematiche che afferiscono allo sviluppo della città da qui ai prossimi decenni, in cui si rende necessario sviluppare delle politiche che diano una risposta ai problemi cittadini, i più evidenti dei quali sono costituiti dall'attuale crisi economica, dalla disoccupazione crescente, dal preoccupante calo demografico;

All'interno del programma "*Valorizzare lo spazio della città*", infatti è stato dato atto della volontà di avviare le procedure per l'attuazione di un "**Piano casa comunale**" al fine di realizzare interventi di edilizia residenziale convenzionata. Le aree di intervento individuate, si legge nella citata relazione, sono ubicate nell'estrema porzione ad est del quartiere Monticelli, già oggetto di proposta PRUSST (area ex Rendina), ed a sud-ovest della zona di Monterocco già interessata da un Programma Integrato di Intervento (PII), entrambe in posizione strategica e funzionale per la rete dei collegamenti con la città e con il suo territorio;

i progetti d'intervento su tali aree, così come individuate dall'Amministrazione Comunale di Ascoli Piceno, si basano anche su una sinergia fra pubblico e privato, finalizzata a realizzare in tempi contenuti gli obiettivi descritti, inquadrandoli all'interno della pianificazione urbanistica generale che ne costituisce il quadro di riferimento;

la vicenda urbanistica legata alla riqualificazione dell'area denominata "Case Minime" nel quartiere di Borgo Solestà, in particolare, prende le mosse dalla Delibera di Giunta Comunale n. 136 del 20/06/2001 avente ad oggetto l'*Attivazione della procedura del programma integrato d'intervento per la riqualificazione urbana ai sensi della legge 179/1992 per l'area*

denominata Case Minime del quartiere di Borgo Solestà. Approvazione avviso di concorso pubblico concorrenziale.

In seguito ad una serie di analisi di fattibilità tecniche (svolte dal Servizio Urbanistica Comunale con i competenti Servizi Tecnici della Provincia di Ascoli Piceno) sono stati delineati alcuni percorsi metodologici che hanno portato ad ipotizzare una soluzione tecnica finalizzata a definire il programma di valorizzazione dell'area denominata "Case Minime" attraverso specifica variante al Piano Regolatore Generale, sulla base di quanto espressamente previsto dalla parte di delibera tuttora vigente della Delibera del Consiglio Provinciale di Ascoli Piceno n. 131 del 26/11/2004 avente ad oggetto la *Direttiva sulla procedura di conclusione di Accordo di Programma ex articolo 34 del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, 18 agosto 2000, n. 267, per la realizzazione di interventi in variante agli strumenti urbanistici. Modificazione alla propria deliberazione n. 124 del 29/07/2002.*

Tali studi ed ipotesi progettuali sono state, tra l'altro, la base sulla quale è stato impostato il programma attuativo del bando regionale relativo al D.P.C.M. 16/07/2009 - Piano Nazionale di Edilizia Abitativa – che ha visto assegnare al Comune di Ascoli Piceno un finanziamento pari ad € 2.150.000,00 per l'attuazione, di concerto con l'ERAP di Ascoli Piceno, del PIPERRU (programma integrato di promozione di edilizia residenziale sociale e di riqualificazione urbana) denominato "Borgo Solestà".

A seguito di tali studi le Società "Grillo di Gasperi Giovanni & C. srl" e "Gasperi Gabriele snc" – quali soggetti partecipanti l'A.T.I. interessata ed aggiudicataria della gara di cui alla predetta Delibera di Giunta n. 136 del 20/06/2001 hanno prodotto una proposta di massima di variante urbanistica ed hanno inoltre chiarito che *"l'approvazione definitiva della siffatta variante,, e poi la prosecuzione della procedura sino alla sua conclusione, comporterebbe l'abbandono dei giudizi citati promossi davanti al TAR Marche"*.

Su tale proposta di massima si è espresso il gruppo di progettisti cui è stato affidato l'incarico di redazione della variante al vigente Piano Regolatore Generale, guidati dal prof. Arch. P. Cervellati. Gli stessi, con la nota prot. 8986 del 15/02/2011 hanno espresso la loro valutazione in ordine alla compatibilità della proposta, inserita all'interno del programma comunale di realizzazione di edilizia convenzionata, con le future indicazioni della Variante al Piano Regolatore Generale Comunale.

In relazione a tale proposta, ai preliminari studi di fattibilità ed al parere espresso dai progettisti della variante al Piano Regolatore Generale, la Giunta Comunale di Ascoli Piceno – richiamando quanto determinato con proprio atto n. 136 del 04/07/2011 – con la Delibera n. 137 del 04/07/2011 ha, tra l'altro, determinato:

- a) di procedere all'attuazione degli interventi previsti in località Monterocco per le motivazioni legate alla necessità di far fronte alla crisi economica ed al problema occupazionale, nonché quelle di evitare un'ulteriore accentuazione del calo demografico di cui si vuole invertire la tendenza;
- b) di incaricare il Dirigente dell'Ufficio Urbanistica di predisporre gli atti tecnici ed amministrativi necessari per dare attuazione a tale programma urbanistico.

Gli studi progettuali preliminari sono stati portati all'esame della cittadinanza attraverso specifica consultazione pubblica finalizzata, appunto, alla conoscenza e valutazione della proposta urbanistica in questione. Tale incontro pubblico si è svolto il giorno 1 settembre

2011 presso i locali del Circolo Porta Solestà, sito in via San Serafino e dello stesso è stato redatto un verbale.

Sulla base delle indicazioni formulate dalla Giunta Comunale, delle valutazioni espresse dal gruppo di progettisti cui è stato affidato l'incarico di redazione della variante al vigente Piano Regolatore Generale e delle considerazioni raccolte in sede dell'incontro pubblico, le Ditte "Grillo di Gasperi Giovanni & C. srl" e "Gasperi Gabriele snc" hanno prodotto, in data 21 novembre 2011 (protocollo 64700/2011) una proposta definitiva di programma urbanistico di riqualificazione dell'area sita in località Monterocco, finalizzata alla realizzazione di edilizia residenziale convenzionata ed implementazione delle opere di urbanizzazione del quartiere chiarendo altresì che l'approvazione di tale programma urbanistico comporterebbe, fra l'altro, l'abbandono delle procedure di giudizio instaurate dalla medesima ATI innanzi al TAR.

La proposta, per le finalità e secondo gli schemi di cui al punto 3 della predetta Delibera del Consiglio Provinciale di Ascoli Piceno n. 131 del 26/11/2004, è corredata da una relazione finanziaria finalizzata ad evidenziare gli interessi pubblici e privati determinati dalla attuazione della stessa:

- l'utile del soggetto privato (ricavato come differenza tra il presunto ricavo derivante dall'alienazione degli immobili in funzione del valore determinato sulla base dei parametri relativi all'edilizia convenzionata ed il costo per la realizzazione dell'intervento) è indicata in € 1.671.880,39;
- la convenienza del soggetto pubblico (indicata come valore delle opere pubbliche da realizzare al di fuori del perimetro di variante) è indicata in € 879.964,84.

La proposta è stata esaminata, in via preliminare, durante alcune riunioni a cui hanno preso parte organi politici e tecnici della Provincia di Ascoli Piceno e del Comune allo scopo di verificare la possibilità di individuare gli interessi pubblici derivanti dall'attuazione della proposta ed indicare un percorso metodologico di gestione del procedimento amministrativo di approvazione della variante urbanistica, con particolare riferimento alle interazioni tra il procedimento urbanistico ed il procedimento di valutazione ambientale strategica.

La proposta di variante inerente l'area "Monterocco", situata nella zona ovest della Città, riveste **interesse pubblico** in quanto:

1. produce effetti positivi sull'economia della città e sul sistema occupazionale, vista l'entità dell'investimento programmato;
2. tende ad incentivare l'insediamento di nuovi residenti nel comune di Ascoli Piceno grazie alla offerta di alloggi a prezzi convenzionati;
3. agevola l'eliminazione del contenzioso legato alla procedura di cui alla Delibera di Giunta Comunale n. 136 del 20/06/2001 e permette di ottimizzare la realizzazione del *Programma Integrato di Promozione di Edilizia Residenziale sociale e di Riqualificazione Urbanistica – PIPERRU – denominato "Borgo Solestà"*, ai sensi del D.P.C.M. 16/07/2009 - Piano Nazionale di Edilizia Abitativa;
4. è prevista, oltre la ordinaria cessione all'Amministrazione Comunale delle aree private destinate a standard urbanistici previa completa urbanizzazione delle stesse (parcheggi pubblici, verde pubblico attrezzato), la realizzazione di interventi aggiuntivi volti a migliorare la dotazione infrastrutturale del quartiere di Borgo Solestà:
 - razionalizzazione e miglioramento dello svincolo di via San Serafino da Montegranaro nel tratto di strada in prossimità del Civico Cimitero, anche a sostegno dell'aumento dei flussi di traffico generati dall'insediamento del nuovo complesso residenziale;

- razionalizzazione e miglioramento della viabilità, anche a sostegno del nuovo insediamento abitativo, in corrispondenza dell'incrocio tra la Circonvallazione e via Monterocco;
- adeguamento degli accessi e delle sedi viarie del tratto di Strada Provinciale di Circonvallazione interessata dall'intervento;
- realizzazione di un'area destinata a verde pubblico attrezzato ad integrazione ed in aggiunta alla dotazione di standard già reperiti all'interno dell'area oggetto di variante, sul fronte nord - est dell'area di intervento;
- riqualificazione di Piazzale Mussini;
- realizzazione di un marciapiede e razionalizzazione degli spazi di sosta sul tratto di via San Serafino da Montegrano ubicato in prossimità della Casa Albergo Ferrucci;
- riqualificazione del Parco denominato "Case Minime";
- riqualificazione del Parco di Via G. Verdi;
- sistemazione del percorso pedonale, lungo la circonvallazione nel tratto tra Porta Romana ed il ponte sul Fiume Tronto.

In ordine a tale aspetto la Giunta Comunale di Ascoli Piceno, con atto n. 29 del 22/02/2012 e successiva deliberazione n. _____ del 26/06/2012, ha, tra l'altro:

1. preso atto della proposta di programma urbanistico di riqualificazione dell'area sita in località Monterocco, finalizzata alla realizzazione di edilizia residenziale convenzionata, formulata dalle ditte "Grillo di Gasperi Giovanni & C. srl" e "Gasperi Gabriele snc" in data 21 novembre 2011 e dei relativi elaborati grafico progettuali;
2. ravvisato, per le finalità di cui all'art. 34 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, ed in relazione alle indicazioni della D.G.P. n. 131 del 26/11/2004, l'esistenza concreta ed attuale dell'interesse pubblico derivante dall'attivazione ed approvazione della variante urbanistica conseguente a tale proposta oltre che nel **primario interesse** derivante dalla costruzione di nuovi edifici di edilizia convenzionata atti a potenziare l'offerta di appartamenti a costi calmierati, nella:
 - eliminazione del contenzioso legato alla procedura di cui alla Delibera di Giunta Comunale n. 136 del 20/06/2001;
 - implementazione delle dotazioni infrastrutturali del quartiere anche in coordinamento con l'attuazione dell'intervento finanziato come PIPERRU denominato "Borgo Solestà";
3. conferito mandato al Sindaco di attivare le procedure di cui all'art. 26 bis della L.R. 5 agosto 1992, n. 34.

L'attuazione di tale proposta, in particolare la realizzazione delle opere pubbliche finalizzate alla creazione del parco pubblico presso l'area delle "Case Minime", ha richiesto la stipula di un accordo tra l'ERAP di Ascoli Piceno ed il Comune di Ascoli Piceno, per l'acquisizione in via definitiva delle aree di intervento. A tal fine è stato stipulato uno specifico protocollo d'intesa teso a regolare appunto la cessione di aree ubicate nell'area denominata "Case Minime", a fronte dell'acquisizione da parte dell'ERAP di alcuni immobili di proprietà comunale, da adibire ad unità immobiliari da destinare ad edilizia residenziale pubblica.

PRESO ATTO CHE: in ordine al programma di interventi proposto sono stati acquisiti i seguenti pareri:

- l'Azienda Sanitaria Unica Regionale, Zona territoriale n. 13, Servizio Igiene e Sanità Pubblica, con nota in data....., riportata nel protocollo generale del Comune di Ascoli Piceno al n.del

- Ente ...;
- Ente ...;
- la CIIP Cicli Integrati Primari S.p.A.
- la soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici delle Marche;
- la soprintendenza per i Beni Archeologici delle Marche.

RILEVATO CHE è stata verificata procedura di VAS

CONSTATATO CHE in sede Conferenza dei Servizi preliminare di cui all'articolo 26-bis della L.R. 34/1992, è stata verificata positivamente la possibilità di consenso unanime delle Amministrazioni interessate alla stipula dell'accordo di programma per l'attuazione degli interventi di cui trattasi;

VISTA la proposta di accordo di programma quale risulta dagli elaborati modificati ed integrati in adeguamento alle prescrizioni ed indicazioni formulate dalle Amministrazioni intervenute nel procedimento;

PRESO ATTO CHE

gli elaborati costituenti la proposta di accordo di programma, con le risultanze delle consultazioni pubbliche effettuate, sono stati depositati a disposizione del pubblico, per 60 gg (sessanta giorni), presso la segreteria del comune di Ascoli Piceno e della provincia di Ascoli Piceno.

L'avviso di deposito, insieme agli elaborati costituenti l'accordo preliminare, è stato:

- pubblicato all'Albo Pretorio del comune di Ascoli Piceno per lo stesso periodo di tempo (.....)
- pubblicato con apposito avviso sul quotidiano del
- pubblicato su manifesti a stampa

Entro la scadenza del termine di deposito sono pervenute le seguenti osservazioni e proposte

In relazione alle suddette osservazioni

DATO ATTO CHE gli impegni assunti dal soggetto proponente privato attuatore sono disciplinati da un'apposita convenzione che è parte integrante del presente accordo di programma;

VISTI:

- gli elaborati costituenti il contenuto del presente accordo di programma, come di seguito più precisamente indicati;
- lo schema di convenzione allegato al presente accordo di programma, che ne forma parte integrante;
- i documenti depositati agli atti della conferenza dei servizi.

Tutto ciò premesso

le parti interessate, come in questa sede rappresentate, a conclusione delle procedure previste dall'articolo 26 bis della L.R. n. 34/92, convengono e sottoscrivono il seguente:

Art. 1

Contenuti della premessa

La premessa e gli atti in essa richiamati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Accordo di Programma e si devono intendere qui integralmente riportati.

Art. 2

Oggetto dell'accordo di programma

Il presente accordo di programma, in variante al P.R.G. del Comune di Ascoli Piceno, ai sensi dell'art. 34 del D.lgs n. 267/2000, dell'art. 26 bis della L.R. n. 34/92 e della parte di dispositivo tuttora vigente della Delibera del Consiglio Provinciale n. 131 del 26/11/2004, ha ad oggetto:

- a) la realizzazione dell'intervento urbanistico di riqualificazione dell'area sita in località Monterocco nel quartiere di Borgo Solestà, finalizzato alla realizzazione di edilizia residenziale convenzionata da parte del soggetto attuatore privato: ATI costituita dalle ditte "*Grillo di Gasperi Giovanni & C. Srl*" e "*Gaspari Gabriele Srl, già Snc*" – rappresentata dalla Capogruppo: "*Grillo di Gasperi Giovanni & C. Srl*", domiciliata in Ascoli Piceno, via Napoli n. 65, p.i. 00471720441;
- b) la realizzazione delle opere pubbliche previste, finalizzate a potenziare il sistema infrastrutturale del quartiere e precisamente:
 - razionalizzazione e miglioramento dello svincolo di via San Serafino da Montegranaro nel tratto di strada in prossimità del Civico Cimitero, anche a sostegno dell'aumento dei flussi di traffico generati dall'insediamento del nuovo complesso residenziale;
 - razionalizzazione e miglioramento della viabilità, anche a sostegno del nuovo insediamento abitativo, in corrispondenza dell'incrocio tra la Circonvallazione e via Monterocco;
 - adeguamento degli accessi e delle sedi viarie del tratto di Strada Provinciale di Circonvallazione interessata dall'intervento;
 - realizzazione di un'area destinata a verde pubblico attrezzato ad integrazione ed in aggiunta alla dotazione di standard già reperiti all'interno dell'area oggetto di variante, sul fronte nord - est dell'area di intervento;
 - riqualificazione di Piazzale Mussini;
 - realizzazione di un marciapiede e razionalizzazione degli spazi di sosta sul tratto di via San Serafino da Montegranaro ubicato in prossimità della Casa Albergo Ferrucci;
 - riqualificazione del Parco denominato "Case Minime";
 - riqualificazione del Parco di Via G. Verdi;
 - sistemazione del percorso pedonale, lungo la circonvallazione nel tratto tra Porta Romana ed il ponte sul Fiume Tronto.

Agli effetti del presente accordo di programma, inoltre, il soggetto privato attuatore si è espressamente impegnato ad abbandonare le procedure di giudizio generate dalla medesima ATI dinanzi al TAR Marche n. 62/05 e n. 560/03, relative all'avvenuta aggiudicazione alla medesima ATI del "Programma integrato d'intervento" ex. art. 16 della legge 179/92 finalizzato alla riqualificazione urbana dell'area denominata "Case Minime" del quartiere di Borgo Solestà di Ascoli Piceno.

Art. 3

Ambito, operatività ed effetti dell'approvazione dell'accordo di programma

Il presente Accordo di Programma opera all'interno della perimetrazione definita dagli elaborati tecnici elencati al successivo articolo 8. Esso sostituisce il vigente Piano Regolatore Generale Comunale per le aree interessate. La sua approvazione determina, ai sensi dell'articolo 34 del D.lgs 18.08.2000 n. 267 e dell'articolo 26-bis della L.R. n. 34/92, la variante al vigente P.R.G del Comune di Ascoli Piceno e la dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza delle opere pubbliche previste.

Art. 4

Impegni a carico del soggetto attuatore

Il soggetto privato attuatore – "Grillo di Gasperi Giovanni & C. Srl" e "Gaspari Gabriele Srl, già Snc" – rappresentato dalla Capogruppo "Grillo di Gasperi Giovanni & C. Srl", si impegnerà a:

- a) realizzare e vendere, mediante stipula di apposita convenzione, immobili residenziali a prezzo convenzionato;
- b) realizzare, mediante stipula di apposita convenzione, tutti gli interventi di pubblico interesse previsti nella variante, rappresentati negli elaborati grafici di cui al successivo art. 8 ed in particolare:
 - le opere necessarie ad attrezzare le superfici destinate a standard pubblici;
 - razionalizzazione e miglioramento dello svincolo di via San Serafino da Montegranaro nel tratto di strada in prossimità del Civico Cimitero, anche a sostegno dell'aumento dei flussi di traffico generati dall'insediamento del nuovo complesso residenziale;
 - razionalizzazione e miglioramento della viabilità, anche a sostegno del nuovo insediamento abitativo, in corrispondenza dell'incrocio tra la Circonvallazione e via Monterocco;
 - adeguamento degli accessi e delle sedi viarie del tratto di Strada Provinciale di Circonvallazione interessata dall'intervento;
 - realizzazione di un'area destinata a verde pubblico attrezzato ad integrazione ed in aggiunta alla dotazione di standard già reperiti all'interno dell'area oggetto di variante, sul fronte nord - est dell'area di intervento;
 - riqualificazione di Piazzale Mussini;
 - realizzazione di un marciapiede e razionalizzazione degli spazi di sosta sul tratto di via San Serafino da Montegranaro ubicato in prossimità della Casa Albergo Ferrucci;
 - riqualificazione del Parco denominato "Case Minime";
 - riqualificazione del Parco di via G. Verdi;

- sistemazione del percorso pedonale, lungo la circonvallazione nel tratto tra Porta Romana ed il ponte sul Fiume Tronto.

S'impegnerà altresì alla cessione gratuita, al Comune di Ascoli Piceno ed alla Provincia di Ascoli Piceno, di tutte le aree ed attrezzature con destinazione pubblica previa redazione di apposito collaudo, da eseguirsi in corso d'opera con oneri a carico del medesimo soggetto privato.

L'affidamento e la realizzazione, a parte del soggetto attuatore, delle opere di interesse pubblico dovrà avvenire in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente in materia di appalti pubblici.

Art. 5

Impegni a carico dell'Amministrazione comunale di Ascoli Piceno

Il comune di Ascoli Piceno è incaricato di vigilare sul rispetto degli impegni assunti dal soggetto attuatore e, dopo la completa realizzazione e l'avvenuto collaudo delle stesse, di prendere in carico le opere pubbliche realizzate dallo stesso.

Art. 6

Impegni a carico dell'Amministrazione provinciale di Ascoli Piceno

Nessun onere finanziario è posto a carico dell'Amministrazione provinciale salvo la presa in carico delle opere di competenza provinciale.

Art. 7

Responsabile del procedimento

Il responsabile del procedimento è individuato nella persona del Direttore del Servizio Edilizia Privata del Comune di Ascoli Piceno arch. Ugo Galanti. Il responsabile del procedimento ha il compito:

- di seguire la realizzazione del programma e di promuovere ogni ulteriore fase per la sua completa attuazione;
- di fornire al Collegio di Vigilanza, di propria iniziativa o su richiesta, ogni informazione necessaria ed opportuna sullo stato di realizzazione del programma.

Art. 8

Elaborati facenti parte dell'Accordo di Programma

Gli elaborati facenti parte dell'Accordo di Programma sono i seguenti:

- Tav. 1 Inquadramento territoriale delle aree oggetto di intervento;
- Tav. 2 Stralci di pianificazione vigenti
- Tav. 3.1 P.P.A.R. Analisi relative alla trasposizione dei vincoli sull'intero territorio comunale
Ascoli nord – vincoli geologico, geomorfologico, idrogeologico

Tav. 3.2	P.P.A.R. Analisi relative alla trasposizione dei vincoli sull'intero territorio comunale Ascoli sud – vincoli geologico, geomorfologico, idrogeologico
Tav. 3.3	P.P.A.R. Analisi relative alla trasposizione dei vincoli sull'intero territorio comunale Ascoli nord – vincoli storico, culturale, botanico, vegetazionale
Tav. 3.4	P.P.A.R. Analisi relative alla trasposizione dei vincoli sull'intero territorio comunale Ascoli sud – vincoli storico, culturale, botanico, vegetazionale
Tav. 4	Analisi dei vincoli del P.P.A.R. relativamente alle aree oggetto di intervento
Tav. 4.1	Analisi dei vincoli del P.P.A.R. relativamente all'area oggetto di variante urbanistica;
Tav. 5	Planimetria catastale con individuazione delle proprietà
Tav. 6	Area oggetto di variante urbanistica – Rilievo topografico e profili
Tav. 7	Area oggetto di variante urbanistica - Zonizzazione di variante - Individuazione delle aree pubbliche e delle aree oggetto di cessione
Tav. 8	Area oggetto di variante urbanistica - Planivolumetrico della zonizzazione di variante - Profili
Tav. 9	Sistema della viabilità
Tav. 10	Sistema di raccolta delle acque zona Monterocco
Tav. 11	Area oggetto di variante - Sistema di adduzione dell'energia elettrica e del gas metano
Tav. 12	Area oggetto di variante - Sistema di adduzione dell'acqua potabile e smaltimento reflui
Tav. 13.1	Area oggetto di variante - Opere pubbliche Aree a standard – Verde pubblico
Tav. 13.2	Area oggetto di variante - Opere pubbliche Aree a standard – Parcheggio pubblico
Tav. 13.3	Area oggetto di variante - Opere pubbliche Aree a standard – Vasca di laminazione
Tav. 14	Opere pubbliche al di fuori dell'area oggetto di variante ma a sostegno della variante urbanistica
Tav. 15.1	Opere pubbliche - Parco via Verdi – Stato attuale
Tav. 15.2	Opere pubbliche - Parco via Verdi – Stato riformato
Tav. 16.1	Opere pubbliche - Parco Case Minime – Stato attuale
Tav. 16.2	Opere pubbliche - Parco Case Minime – Stato riformato
Tav. 17	Opere pubbliche - Piazza Mussini - Stato attuale e riformato
Tav. 18	Opere pubbliche - Zona Casa Albergo Ferrucci - Stato attuale e riformato
Tav. 19	Opere pubbliche - Tratto Circonvallazione Ovest - Stato attuale e riformato
Elaborato A	Relazione illustrativa
Elaborato B	Documentazione fotografica
Elaborato C	Interrelazioni con il P.P.A.R.
Elaborato D	Elenco delle proprietà catastali
Elaborato E	Area oggetto di variante urbanistica – NTA
Elaborato F	Relazione finanziaria - Cronoprogramma
Elaborato G	Relazione dimensionamento impianti fognari e adduzione acqua potabile
Elaborato H	Computo Metrico Opere pubbliche - Aree a standard
Elaborato I	Computo Metrico Opere pubbliche - Opere di urbanizzazione primaria a sostegno della variante

Elaborato L	Computo Metrico Opere pubbliche - Parco via Verdi - Parco Case Minime- Piazza Mussini – Zona Casa Albergo Ferrucci - Tratto Circonvallazione Ovest
Elaborato M	Schema di convenzione
Elaborato N	Schema di accordo di programma
Elaborato O	Relazione botanico – vegetazionale
Elaborato P	Relazione di compatibilità acustica preliminare
Elaborato Q.1	Relazione di fattibilità geologica e geotecnica
Elaborato Q.2	Relazione di fattibilità geologica e geotecnica Cartografie di analisi geologica e sezioni
Elaborato Q.3	Relazione di fattibilità geologica e geotecnica Cartografie di analisi ambientale e territoriale in funzione della vocazionalità
Elaborato Q.4	Relazione di compatibilità idraulica
Elaborato Q.5	Studio geologico – geomorfologico e geotecnico, verifica di compatibilità con il P.A.I. e con la L.R. n. 22/2011 delle aree interessate dagli interventi pubblici e valutazione dell'interferenza tra le frane P.A.I. e l'area oggetto di variante urbanistica.

RAPPORTO AMBIENTALE

Art. 9 Potenzialità edificatoria e standard

La potenzialità edificatoria della zona destinata all'edificazione nell'area di Monterocco e la conseguente verifica del soddisfacimento degli standard (effettuata assumendo il parametro di mc 120 per ogni abitante insediabile e attribuendo ad ogni abitante equivalente una quantità di standard pari a mq 21) è riportato nelle tabelle seguenti:

CALCOLO STANDARD MINIMI			
Volumetria residenziale		Totale mc	42.500
Volumetria commerciale		Totale mc	4.500
Standard minimo per l'insediamento residenziale			
Mc	Ab. (120 mc x ab.)	Aree min. (mc x ab.)	Mq
42.500	355	21	7.455,00
Standard minimo per l'insediamento commerciale			
Mc	Sup. (h netta 3,70 m)	Aree min. (80 mq/100 mq)	Mq
4.500	1.216,22	21	972,97
TOTALE STANDARD MINIMI mq			8.427,97

VERIFICA SUPERFICI DESTINATE A STANDARD	
Tipologia standard	Mq

Verde pubblico attrezzato	5.065
Parcheggio pubblico fuori terra	2.915
Parcheggio pubblico interrato	2.030
TOTALE SUPERFICI DESTINATE A STANDARD MQ	10.010

Le aree destinate a soddisfare lo standard pubblico, reperite all'interno dell'area oggetto di variante, determinano conseguentemente la seguente ripartizione:

- mq 22.607,00 superficie territoriale di intervento;
- mq 2.915,00 destinati a parcheggio pubblico realizzato su due livelli;
- mq 5.065,00 destinati a verde attrezzato;
- mq 254,00 destinati viabilità;
- mq 313,00 destinata a fascia di rispetto della strada;
- mq 14.060,00 area residua destinata alla fabbricabilità degli edifici.

Art. 10

Ratifica ed approvazione dell'accordo di programma

Il presente Accordo di Programma viene approvato con decreto del Presidente della Provincia di Ascoli Piceno ai sensi e per gli effetti dell'art. 26 bis della L.R. n. 34/92. Ai sensi dell'art. 34 comma 5 del D.lgs n. 267/2000 e dell'articolo 26 bis comma 6 della L.R. n. 34/1992; l'adesione del Sindaco del comune di Ascoli Piceno deve essere ratificata dal Consiglio Comunale di Ascoli Piceno entro 30 giorni dalla data di emanazione del decreto di approvazione a pena di decadenza dell'accordo stesso.

Art. 11

Variante allo strumento urbanistico generale vigente del comune di Ascoli Piceno

La stipula del presente Accordo di Programma, con l'approvazione dello stesso con Decreto del Presidente della Provincia di Ascoli Piceno, ratificato dal Consiglio Comunale del Comune di Ascoli Piceno, costituisce variante al P.R.G. del Comune di Ascoli Piceno, ai sensi dell'art. 34 del D.lgs n. 267/2000 e dell'art. 26 bis commi 6 e 7 della L.R. n. 34/1992.

Le aree oggetto di variante con le relative destinazioni sono specificate negli elaborati TAV.2 *Stralci di P.R.G. vigente* e TAV. 7 *Zonizzazione di variante*, allegati al presente accordo di programma. Il Decreto di approvazione dell'accordo, ai sensi dell'art. 26 bis della L.R. n. 34/92, sostituisce il Permesso di Costruire per gli interventi di interesse pubblico e per le opere di urbanizzazione previsti dallo stesso, da eseguirsi nel rispetto delle previsioni del presente Accordo di Programma. Nelle aree private i progetti, alla luce del definito assetto planivolumetrico delle previsioni edificatorie, saranno autorizzati mediante idoneo titolo edilizio, ai sensi del D.P.R. 380/2001, da presentare, allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Ascoli Piceno, dopo la stipula della convenzione di cui al precedente articolo 4.

Art. 12
Cronoprogramma

La sequenza temporale delle attività finalizzate alla concreta attuazione del presente Accordo di Programma viene assunta nello schema di seguito riportato, precisando che i termini decorrono dalla stipula della convenzione esecutiva dell'accordo. Il certificato di inizio dei lavori dei singoli interventi, entro 5 giorni, sarà trasmesso dal soggetto attuatore al Responsabile del Procedimento.

Art. 13
Efficacia dell'accordo di programma

La mancata stipula della convenzione attuativa tra il Comune di Ascoli Piceno ed il soggetto privato attuatore, che dovrà avvenire entro 30 giorni dalla data di esecutività dell'Accordo di Programma e cioè dalla data di pubblicazione sul B.U.R. Marche, comporta la decadenza dello stesso Accordo di Programma e la conseguente inefficacia della variante al vigente strumento urbanistico generale prevista dallo stesso accordo di programma. Tale termine può essere prorogato ove intervengano fatti o situazioni che ne motivino la necessità. La proroga è autorizzata dal collegio di vigilanza di cui al successivo art. 17.

Art. 14
Clausola di salvaguardia

Il presente accordo è stipulato dalle parti pubbliche qui rappresentate al fine della realizzazione complessiva di tutti gli interventi previsti. Tali interventi assumono, pertanto, carattere di stretta integrazione ed organicità. Qualora il soggetto privato attuatore non porti a termine il programma convenuto per causa non imputabile all'Amministrazione Comunale di Ascoli Piceno, esso non potrà esercitare contro il comune di Ascoli Piceno l'azione di arricchimento senza causa per le opere di pubblica utilità eventualmente realizzate fino a quel momento. In considerazione delle competenze della Provincia di Ascoli Piceno e del Comune di Ascoli Piceno in materia, la decadenza del presente accordo di programma non potrà in nessun caso costituire fonte di responsabilità a carico delle predette Amministrazioni, per fatti o atti ad esse non imputabili.

Art. 15
Modifiche

Il presente accordo di programma può essere modificato con le stesse procedure previste per la sua definizione e da parte degli stessi Soggetti che lo hanno sottoscritto. Eventuali variazioni che non contrastino con quanto previsto dal presente Accordo di Programma in termini di destinazione urbanistica delle aree, con relativa normativa tecnica, volumetria massima prevista, superficie utile lorda massima prevista, altezze massime previste, dotazione di aree a standard, viabilità prevista (ad eccezione di quella interna ai lotti) e attestata dal Collegio di Vigilanza di cui al successivo art. 16, verranno approvate dal Comune di Ascoli Piceno secondo le procedure di cui all'art. 15, comma 5, della L.R. n. 34/92, senza che ciò determini variazioni al presente accordo.

Art. 16

Vigilanza sull'attuazione dell'accordo di programma

A norma dell'art. 24, comma 7, del D.lgs n. 267/2000, la vigilanza e il controllo sull'esecuzione del presente Accordo di Programma sono esercitati da un collegio così composto:

- Sindaco del comune di Ascoli Piceno o Assessore da Esso delegato;
- Rappresentante dell'Amministrazione Provinciale di Ascoli Piceno nominato dal Presidente della Provincia;
- Il Responsabile del Procedimento, di cui al precedente articolo 7, che svolge la funzione di segretario.

Il collegio di vigilanza, in particolare:

- vigila sulla corretta attuazione dell'accordo, in contraddittorio con il soggetto privato attuatore degli interventi e verifica la realizzazione dell'accordo stesso;
- individua gli ostacoli di fatto e di diritto che si frappongono all'attuazione del programma concordato e propone le opportune soluzioni;
- esercita le funzioni di cui al precedente art. 13;
- valuta la possibilità di proroghe ai termini previsti nel presente accordo ed autorizza le eventuali proroghe.

Restano salve le competenze ordinarie dei competenti servizi del comune di Ascoli Piceno in merito all'attività ordinaria di vigilanza e controllo sull'esecuzione delle opere pubbliche e sulle opere private da realizzare in regime di convenzione.

L'insediamento del Collegio di Vigilanza avviene su iniziativa del Presidente della Provincia entro tre mesi dalla stipula dell'accordo. Lo stesso si riunisce con cadenza semestrale al fine di verificare la coerenza dell'attuazione dell'intervento rispetto al cronoprogramma ed agli oneri convenzionali.

E' convocato altresì, in forma straordinaria, ogni qualvolta lo richieda uno dei componenti; in tal caso si riunisce entro 10 giorni dalla richiesta.

Art. 17

Allegati

Le parti danno atto che costituiscono allegati del presente accordo di programma:

- Schema della convenzione attuativa dell'intervento urbanistico di sviluppo dell'area sita in località Monterocco nel quartiere di Borgo Solestà finalizzato alla realizzazione di edilizia residenziale convenzionata ed alla realizzazione di opere pubbliche atte ad implementare le dotazioni infrastrutturali del quartiere;
- elaborati di cui al precedente art. 8;
- cronoprogramma di cui all'art. 12.

Art. 18
Disposizioni finali

Il soggetto attuatore privato, proponente del programma di interventi, con la sottoscrizione della convenzione allegata al presente Accordo di Programma, assume tutti gli impegni ed obblighi ivi previsti e disciplinati ed accetta espressamente le clausole di decadenza e salvaguardia di cui agli art. 13 e 14 del presente Accordo di Programma.