



COMUNE DI ASCOLI PICENO
SETTORE PIANIFICAZIONE E PROGETTAZIONE URBANISTICA

**PROVINCIA DI ASCOLI PICENO
COMUNE DI ASCOLI PICENO**

**ACCORDO DI PROGRAMMA
PER L'ATTUAZIONE DI UN INTERVENTO URBANISTICO DI
RIQUALIFICAZIONE DI UN'AREA SITA IN LOCALITA' MONTICELLI**

Proposta di intervento "n. 38 – area ex Rendina"
Programma di Riqualificazione Urbana e Sviluppo Sostenibile del Territorio – PRUSST
Decreto Ministeriale 8 ottobre 1998 - Accordo Quadro del 18 luglio 2002

PROGETTO URBANISTICO DI VARIANTE AL P.E.E.P. MONTICELLI

PU A - RELAZIONE TECNICA E ILLUSTRATIVA

Settembre 2012

***Adeguamento della proposta alle osservazioni avanzate dagli enti
competenti in sede di conferenza dei servizi del 16/7/2012***

SOGGETTO PROPONENTE

Progetto Sviluppo S.r.l.
via Sandro Totti n. 10 - 60131 Ancona

PROGETTISTI

Ing. Piervincenzo Cittadini
Arch. Salvatore Colletti
Arch. Michela Giammarini

IL DIRIGENTE DEL SETTORE URBANISTICA

Ing. Cristoforo Everard Weldon

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Arch. Ugo Galanti

IL SINDACO

Dr. Avv. Guido Castelli

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Geom. Luigi Lattanzi

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

PREMESSA

L'intervento progettuale sull' "Area Ex Rendina" - presentata al Comune di Ascoli Piceno dalla Società "Progetto Sviluppo s.r.l." in data **21.08.1999** (prot. 5692/11) - è inserito nell'ambito delle proposte private relative al PRUSST (Programma di Riqualificazione Urbana e Sviluppo Sostenibile del territorio) Ascoli –Teramo promosso dal Comune di Ascoli Piceno nel 1998.

L'area è compresa in uno degli ambiti di riqualificazione deliberato dall'Amministrazione Comunale di Ascoli Piceno nella fase di promozione del programma PRUSST e si configura come iniziativa da attuare in variante allo strumento urbanistico vigente secondo le procedure previste dal D.M. 08 ottobre 1998.

Nel **1999** il PRUSST Ascoli-Teramo è stato selezionato e approvato dal Ministero dei Lavori Pubblici, tra quelli ammessi a finanziamento.

Nel **dicembre 2001** la Società "Progetto Sviluppo s.r.l." ha ripresentato il progetto rimodulato (in diminuzione) nelle sue dimensioni morfologiche e quantitative.

In data **18 luglio 2002** è stato sottoscritto presso il Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti l'**Accordo Quadro** tra lo stesso Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, la Regione Marche, la Regione Abruzzo, la Provincia di Ascoli Piceno, il Comune di Ascoli Piceno e i rappresentanti dei proponenti privati, finalizzato all'attuazione del citato PRUSST Ascoli – Teramo.

In data **03.02.04** la Società "Progetto Sviluppo s.r.l." ha presentato, su richiesta dell'ufficio tecnico del Comune, una ulteriore proposta integrativa in diminuzione dei carichi urbanistici.

In data **01.04.04** (prot. n. 16680) la Società "Progetto Sviluppo s.r.l." ha presentato, ancora su richiesta dell'ufficio tecnico del Comune, una proposta integrativa in aumento delle superfici di cessione per standards urbanistici.

In data **29.03.07** la società "Progetto Sviluppo s.r.l." ha presentato, una ulteriore proposta sostitutiva di quelle precedentemente trasmesse agli uffici comunali che prevedeva una riduzione delle volumetrie di progetto.

Infine, la società "Progetto Sviluppo s.r.l.", nel **luglio 2007**, visto il verbale della riunione svoltasi tra Provincia e Comune di Ascoli Piceno ed in considerazione delle indicazioni fornite dall'Ufficio Urbanistica del Comune, riguardo alla necessità di escludere dall'ambito di intervento aree non ricomprese in piani attuativi adeguati alle previsioni del PPAR, ha presentato una nuova proposta che rispetto alla precedente (quella di marzo 2007) riduceva le aree di intervento escludendo dal perimetro i lotti ubicati ad est, in prossimità del fiume Tronto (particelle numeri 21, 22 24, 8, 1028 del foglio di mappa n. 81), destinati dal PRG vigente a P.P.E zone 12 di S. Gaetano – verde vincolato B.

Durante l'anno 2009 e tutto il 2010 si sono svolte numerose riunioni interlocutorie tra i tecnici dell'ufficio urbanistica del Comune ed i rappresentanti della società "Progetto Sviluppo s.r.l."

In **data 23 novembre 2010** il Comune di Ascoli Piceno ha convocato la riunione del "**Collegio di Vigilanza**" del **PRUSST Abruzzo/Marche** e sottoposto all'attenzione dello stesso Collegio la proposta della società "Progetto Sviluppo s.r.l.". Il Collegio di Vigilanza ha approvato i seguenti criteri da utilizzare per la rimodulazione della proposta:

- *Adeguamento della proposta ai nuovi vincoli definitivi del PPAR previsti nella variante al PEEP Monticelli approvata nel 2009;*
- *riduzione della volumetria prevista da 150.000mc a circa 90.000 mc;*
- *trasformazione dell'edilizia residenziale libera in edilizia convenzionata senza che i parametri economici subiscano una sensibile riduzione e risultino proporzionati ai rapporti originari "utile privato/utile pubblico".*

Successivamente alla approvazione, da parte del Collegio di Vigilanza del PRUSST, dei criteri di rimodulazione della proposta, la società "Progetto Sviluppo s.r.l." ha provveduto all'adeguamento della proposta ai citati criteri.

Il nuovo progetto è stato, successivamente, sottoposto alla valutazione del gruppo di progettazione del nuovo PRG ed in particolare del Prof. Cervelati (consulente dell'Amministrazione Comunale di Ascoli Piceno per la redazione del nuovo Piano Regolatore Comunale) in una riunione svoltasi in data **14 dicembre 2010** presso gli uffici comunali.

Il gruppo di progettazione del nuovo PRG ha espresso un parere positivo in merito alla proposta progettuale.

Nell'**aprile 2011** è stata ripresentata all'ente comunale la proposta progettuale adeguata ai criteri enunciati dal Collegio di Vigilanza del PRUSST Abruzzo/Marche nella riunione del 23 novembre 2010.

Nella riunione tenuta presso gli uffici comunali in data **16 maggio 2011** il RUP dell'intervento ha richiesto delle integrazioni e degli adeguamenti al progetto.

Con Delibera n. 150 del **22 luglio 2011** la Giunta Comunale ha stabilito di procedere all'attuazione dell'intervento in quanto l'iniziativa consente di far fronte alla "crisi economica e al problema occupazionale, nonché quello di evitare una ulteriore accentuazione del calo demografico di cui si vuole invertire la tendenza". Nella citata delibera è stato, inoltre, dato mandato al dirigente dell'Ufficio Urbanistica di predisporre gli atti tecnici ed amministrativi necessari per dare attuazione alla presente deliberazione, ivi compresi quelli da sottoporre all'esame del Consiglio Comunale.

In data **17 novembre 2011** il soggetto proponente ha provveduto ad integrare ed adeguare la proposta secondo le richieste del RUP esposte nella riunione del 16 maggio.

In data **24 novembre 2011**, presso gli uffici della Provincia di Ascoli Piceno, alla presenza dei dirigenti del settore urbanistica della provincia e del Comune di Ascoli Piceno, del Responsabile Unico del procedimento, del Sindaco e dell'Assessore all'Urbanistica del Comune di Ascoli Piceno e del Presidente della Provincia (con delega all'Urbanistica), si è tenuta una riunione in cui è stata valutata positivamente la possibilità di procedere all'attuazione dell'intervento mediante lo strumento dell'Accordo di Programma. Nella citata riunione è stato stabilito di inserire nella proposta progettuale la realizzazione dell'intervento pubblico "*primo stralcio funzionale della bretella di collegamento al nuovo ponte sul fiume Tronto*".

Con Delibera di Giunta Comunale n. 30 del **22 febbraio 2011** l'Amministrazione ha preso atto della proposta rimodulata presentata dal proponente in data 17 novembre 2011 e ravvisato l'esistenza concreta ed attuale dell'interesse pubblico della proposta. Nella citata delibera è stato conferito al Sindaco di Ascoli Piceno mandato di attivare le procedure di cui all'articolo 26 bis della legge regionale 5 agosto 1992, n. 34.

In data **24 aprile 2012** si è riunito il **Collegio di Vigilanza del PRUSST Ascoli-Teramo** che ha preso atto della proposta rimodulata presentata dal proponente in data 17 novembre 2011 e espresso parere favorevole alla realizzazione dell'intervento.

Nel mese di **maggio 2012** il soggetto proponente ha adeguato gli elaborati progettuali inserendo nella proposta la realizzazione dell'intervento pubblico denominato "*primo stralcio funzionale della bretella di collegamento al nuovo ponte sul fiume Tronto*", come stabilito nell'incontro tra Provincia e Comune del 24 novembre 2011.

In data **16 luglio 2012** si è svolta la **prima Conferenza di Servizi** indetta dal Sindaco di Ascoli Piceno finalizzata ad analizzare la proposta di Accordo di Programma per l'attuazione del programma di interventi proposto.

La presente integrazione e sostituzione elaborati è stata effettuata al fine di adeguare la proposta alle richieste avanzate dagli enti che hanno preso parte alla Conferenza dei Servizi del 16/7/2012.

1- INTERESSE PUBBLICO DELLA PROPOSTA

1.1 – riduzione del disagio abitativo mediante la realizzazione di realizzazione di alloggi sociali di edilizia convenzionata

L'amministrazione comunale ha esplicitato la volontà di avviare un programma costruttivo per l'edilizia residenziale pubblica di tipo convenzionato; tale volontà scaturisce dalla necessità di soddisfare il fabbisogno abitativo espresso dagli strati sociali di fascia media che non riescono a trovare nel mercato delle abitazioni della città condizioni economiche accessibili. In effetti tale fabbisogno è comprovato dai dati demografici, che evidenziano un progressivo saldo migratorio negativo, soprattutto da parte dei nuclei familiari e in particolare delle giovani coppie.

Un'emorragia di residenti a cui corrisponde un aumento proporzionale di abitanti nei comuni limitrofi (Folignano, Castel di Lama, Spinetoli, ecc.), i quali dispongono di un'offerta abitativa in quartieri residenziali ben integrati ai servizi di prima necessità (negozi ed esercizi commerciali di vicinato, ecc.) e, soprattutto, più accessibile economicamente alle predette esigenze; il tutto comporta un progressivo indebitamento del tessuto socio-economico e culturale della città di Ascoli.

Il programma, inoltre, si inserisce nell'ambito dell'iniziativa promossa dal governo centrale, denominata "Piano Casa", con cui lo Stato ha avviato una serie di interventi volti a ridurre il disagio abitativo espresso da un sempre più elevato numero di famiglie che non riescono a soddisfare il proprio bisogno abitativo nel libero mercato.

La proposta di intervento relativa all'area "ex area Rendina" riveste interesse pubblico in quanto consente di dare risposta alle criticità (crisi economica, crescente disoccupazione e preoccupante calo demografico) che interessano il territorio comunale, indicate nella Relazione Previsionale e Programmatica di accompagnamento al Bilancio di Previsione approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 10/05/2011:

- 1- produce effetti positivi sull'economia della città e sul sistema occupazionale, vista l'entità dell'investimento programmato;
- 2- incentiva l'insediamento di nuovi residenti nel Comune di Ascoli Piceno grazie ad un'ampia offerta di alloggi (circa 300) a prezzi di vendita e locazione convenzionati. L'intero complesso edilizio sarà realizzato e gestito da cooperative;
- 3- è prevista la cessione all'Amministrazione Comunale di aree private per standard urbanistici previa completa urbanizzazione delle stesse (parcheggi pubblici, parco pubblico attrezzato quale testata est del parco fluviale del Tronto, ecc.);
- 4- si prevedono interventi pubblici con risorse private volti a migliorare l'accessibilità del quartiere Monticelli:
 - realizzazione strada di accesso edificio E.R.P. in corso di realizzazione e relativi parcheggi pubblici, nell'ambito del P.R.U. di iniziativa comunale denominato Contratto di Quartiere 2.;
 - realizzazione di una rotatoria sul tracciato della attuale via dei Girasoli e relativi raccordi per la suddetta strada di accesso edificio E.R.P.;
 - realizzazione di un parcheggio pubblico adiacente via dei Girasoli su aree provinciali e comunali (ex tracciato Salaria);
 - realizzazione delle rotatorie di viabilità di attraversamento del fiume Tronto -1° stralcio funzionale (raccordo nuovo ponte Circonvallazione);
 - realizzazione di una rotatoria stradale e relativi raccordi in prossimità del sottopasso esistente in Via dei Girasoli;
 - realizzazione di un parcheggio pubblico su aree provinciali in corrispondenza della rampa di accesso al ponte sul Tronto a servizio della pista ciclabile e più in generale del parco fluviale;
 - realizzazione e cessione all'Amministrazione Provinciale di un locale e di parcheggi interrati;
- 5- è prevista la corresponsione, da parte del soggetto promotore al Comune di Ascoli Piceno, di un contributo aggiuntivo pari ad € 1.600.000,000, oltre ai costi complessivi sostenuti per le urbanizzazioni delle aree private e per la realizzazione degli interventi pubblici su aree pubbliche. Detta somma sarà utilizzata dall'Amministrazione Comunale per la realizzazione e l'adeguamento delle opere di urbanizzazione dei quartieri circostanti.

2- STATO DI FATTO

2.1 localizzazione

L'intervento proposto interessa due zone del quartiere Monticelli:

- l'ambito **A1**, situato nella zona est, in prossimità dello svincolo di raccordo con la superstrada Ascoli-Mare, ospiterà l'intervento principale costituito dal complesso edilizio residenziale e commerciale privato e da cinque interventi pubblici (parcheggi e viabilità);
- l'ambito **A2**, situato nella zona ovest del quartiere, in prossimità della circonvallazione esistente, in cui sarà realizzato un intervento (già programmato e progettato dall'Amministrazione Comunale di Ascoli Piceno) consistente nella realizzazione di due rotonde di raccordo tra la circonvallazione est e un nuovo ponte di attraversamento del fiume Tronto.

Gli interventi previsti



L'area A1 che ospiterà il complesso edilizio privato e i cinque interventi pubblici si trova al limite del quartiere Monticelli, in un'area compresa tra il fiume Tronto, l'edificio situato a nord di via dei Girasoli (ex tracciato della Via Salaria), lo svincolo per la superstrada Ascoli Mare ed il limite sud-est dell'edificio del quartiere Monticelli. Il sito riveste indubbiamente un ruolo di primaria importanza sotto il profilo localizzativo, soprattutto in considerazione della sua facile accessibilità, non solo da Ascoli ma anche dai centri minori della valle del Tronto.

Questa zona, tuttavia, e più in generale l'intero quartiere di Monticelli, soffrono di un evidente deficit di strutture e servizi di quartiere e, soprattutto, della assenza di spazi aperti qualificati e riconoscibili come parchi, piazze, percorsi pedonali sicuri, ecc..

Tale deficit non favorisce forme di aggregazione ed integrazione sociale; questa situazione è aggravata dalla marginalità del quartiere rispetto al centro della città, ricco di spazi e attrezzature pubbliche di qualità.

Da qui l'idea di realizzare una nuova centralità urbana moderna, polifunzionale e integrata, con spazi a prevalente uso pubblico che diventeranno il nuovo principale punto d'ingresso al *parco fluviale* del Tronto.

2.2 consistenza e morfologia

L'area A1, in cui sarà realizzato l'intervento privato ed i cinque interventi pubblici, non è edificata ed ha un'estensione territoriale di oltre 5,7 ettari, di cui circa 4,1 ettari aree private e oltre 1,6 ettari aree pubbliche (strade e aree su cui è prevista la realizzazione di parcheggi e viabilità) su cui saranno realizzati interventi pubblici.

Da un punto di vista geomorfologico, essa presenta zone con differenti caratteristiche plano-altimetriche:

aree private:

- una vasta zona pianeggiante (oltre tre ettari), prospiciente il tracciato della ex Salaria, posta ad una quota superiore di circa mt. 20 rispetto al fiume Tronto (mt.85 s.l.m.);
- una fascia di terreno già occupata dalla pista ciclabile realizzata dal Comune di Ascoli Piceno, ancora di proprietà della società Progetto Sviluppo S.r.l.;
- una zona scoscesa verso il fiume posta a sud del lotto e separata dal resto dell'area dalla pista ciclabile;
- una zona lievemente scoscesa verso il fiume situata in prossimità del ponte;

aree pubbliche:

- una fascia di terreno pianeggiante adiacente al confine ovest dell'area privata nella disponibilità della società Progetto Sviluppo S.r.l.
- l'ex tracciato della Strada Statale Salaria costituito da una striscia di terreno, in parte pianeggiante ed in parte scoscesa, adiacente via dei Girasoli;
- la viabilità esistente di via dei Girasoli.

Area di intervento



2.3 Vegetazione esistente

Per quanto riguarda la vegetazione esistente nell'ambito di intervento A1 si evidenzia che sono presenti diverse essenze arboree e vegetative, in gran parte di natura spontanea:

- in prossimità della viabilità esistente (via dei Girasoli), nella piccola scarpata adiacente alla strada, sono presenti un ligustro, un salice, un pioppo e quattro alberi di acacia;
- in prossimità della viabilità esistente (via dei Girasoli), lungo il tracciato della ex Salaria, è presente un filare di tigli (n. 9 alberi), un cespuglio di oleandro (n. 2 piante) ed una quercia;
- nella porzione di terreno situata lungo la rampa di raccordo tra il ponte sul Tronto e via dei Girasoli è presente una folta vegetazione arbustiva a gruppi;
- in prossimità della viabilità esistente (via dei Girasoli), all'interno dell'area privata del proponente progetto Sviluppo, è presente un filare di ulivi (n. 14 alberi);
- all'interno dell'area privata del proponente Progetto Sviluppo, nella zona posta più ad ovest del lotto, sono presenti cinque alberi di ulivo e due alberi da frutto (melo e fico);
- a sud della pista ciclabile esistente, vi sono aree caratterizzate dalla presenza di vegetazione a prato a dominanza di graminacee e zone in cui sono presenti alberi singoli;
- le aree poste nella zona sud-est, che scendono verso il fiume, sono caratterizzate dalla presenza di vegetazione tipica di orti e culture e da vegetazione erbacea infestante (zona più prossima al fiume);

- le aree situate a ridosso del fiume (porzione collocata nella zona sud-ovest del lotto ed in quella sud-est) sono caratterizzate dalla presenza di vegetazione ripariale.

Il sistema vegetativo esistente



3- AZIONI IN CORSO

All'interno delle aree nella disponibilità della società Progetto Sviluppo S.r.l. è stata di recente realizzata, ad opera dell'Amministrazione Comunale, una pista ciclabile.

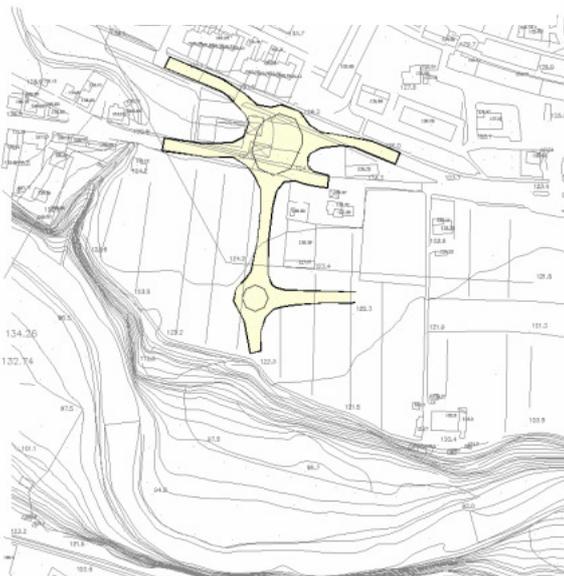
La striscia di terreno occupata da detta pista risulta ancora di proprietà del proponente privato Progetto Sviluppo S.r.l..

Si evidenzia, inoltre, che ad ovest delle aree interessate dalla presente proposta è in corso di realizzazione, su aree comunali, un fabbricato di edilizia residenziale pubblica.

La presente proposta prevede la realizzazione, a carico del privato progetto Sviluppo S.r.l., della viabilità di accesso a detto fabbricato.

Infine nella zona ovest del quartiere Monticelli l'Amministrazione Comunale ha programmato ed avviato la progettazione della viabilità di raccordo tra la circonvallazione esistente ed un nuovo ponte di attraversamento del fiume Tronto. Nella riunione tra Provincia e Comun di Ascoli Piceno tenutasi in data 24 novembre 2011 detti enti pubblici hanno stabilito di inserire l'intervento tra quelli del programma.

Viabilità di raccordo tra la circonvallazione esistente ed il nuovo ponte



Interventi di recente realizzati o in corso di realizzazione all'interno e in adiacenza alle aree di intervento



4- DATI CATASTALI E CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI

La superficie catastale complessiva, oggetto del programma di interventi pubblici e privati che sarà realizzato nell'ambito A1, è pari a mq. 57.896

di cui:

Aree pubbliche su cui realizzare interventi pubblici = mq 16.853
Aree private nella disponibilità della società progetto Sviluppo S.r.l.= mq. 41.043

Si ritiene opportuno sottolineare che la superficie catastale dell'area di intervento risulta superiore rispetto a quella derivante dal rilievo, calcolata geometricamente, che risulta pari a 57.762mq.

Planimetria Catastale



Le particelle catastali (N.C.T. del Comune di Ascoli Piceno) interessate dalla realizzazione dei cinque interventi pubblici localizzati nella zona A1 sono le seguenti:

Foglio catastale	Particella	intestatario	Superfici catastali		Superfici geometriche da rilievo	
			Sup. complessiva	Sup. compresa nell'area di intervento	Sup. complessiva	Sup. compresa nell'area di intervento
	N		mq	mq	mq	mq
74	112porz	Comune di Ascoli Piceno	20894	311	20894	311
	463porz	Comune di Ascoli Piceno	3750	2557	3750	2557
	via Girasoli	Comune di Ascoli Piceno	4001*	4001	4001	4001
	729	Comune di Ascoli Piceno	35	35	35	35
	1162	Comune di Ascoli Piceno	1430	1430	1536	1536
	1163	Comune di Ascoli Piceno	10	10	10	10
	871	Comune di Ascoli Piceno	840	62	1274	94
	870porz	Comune di Ascoli Piceno	750	11	617	9
	1669porz	Consorzio industrializzazione**	4780	3072	4828	3103
	1415porz	Consorzio industrializzazione**	230	103	337	151
	466porz	Consorzio industrializzazione**	560	161	633	182
	1671porz	Consorzio industrializzazione**	190	134	235	166
	strada ex salaria porz	Amministrazione Provinciale AP	2453*	2435	2435	2435
81	426porz	Amministrazione Provinciale AP	2365	1176	2264	1126
	1174	Amministrazione Provinciale AP	120	120	129	129
	480	Consorzio industrializzazione	120	120	143	143
	1180	Consorzio industrializzazione	15	15	10	10
			TOTALE	16.853	TOTALE	17.097

* Il dato riporta l'estensione della particella calcolata geometricamente in quanto la superficie non è definita a livello catastale.

**Particelle di proprietà della Provincia di Ascoli Piceno che risultano catastalmente ancora intestate al Consorzio per l'Industrializzazione (si veda in proposito l'elaborato PU I).

Le particelle catastali (N.C.T. del Comune di Ascoli Piceno), nella disponibilità del soggetto proponente, interessate dalla realizzazione dell'intervento privato sono le seguenti:

Foglio catastale	Particella	intestatario	Superfici catastali		Superfici geometriche da rilievo	
			Sup. complessiva	Sup. compresa nell'area di intervento	Sup. complessiva	Sup. compresa nell'area di intervento
	n		mq	mq	mq	mq
81	424	Eredi Rendina	765	765	821	821
	481	Eredi Rendina	1.110	1.110	1.133	1.133
	1164	Progetto Sviluppo Srl	14.900	14900	14.482	14.482
	1167	Progetto Sviluppo Srl	16.735	16735	16.469	16.469
	1166	Progetto Sviluppo Srl	1.130	1130	1.149	1.149
	1165	Progetto Sviluppo Srl	770	770	777	777
	1026	Progetto Sviluppo Srl	1.600	1600	1.601	1.601
	1168	Progetto Sviluppo Srl	575	575	573	573
	1169	Progetto Sviluppo Srl	750	750	762	762
	927	Progetto Sviluppo Srl	80	80	102	102
	973	Progetto Sviluppo Srl	1.240	1240	1.279	1.279
	1033	Progetto Sviluppo Srl	1.020	1020	1.067	1.067
	23	Progetto Sviluppo Srl	368	368	448	448
TOTALE			41.043		TOTALE	40.663

Si evidenzia che la superficie catastale (pari a 41.043 mq) delle aree private, nella disponibilità della società Progetto Sviluppo S.r.l., risulta maggiore di quella calcolata mediante rilievo che è pari a 40.663 mq.

Per la stima della Superficie Territoriale di intervento privato (S.T.) è stata assunta a riferimento la superficie minore corrispondente a quella derivante dal rilievo:

Superficie Territoriale dell'intervento privato (ST) = mq. 40.663

5- PREVISIONI DEGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI E VINCOLI DEL P.P.A.R.

Le aree di intervento sono comprese all'interno della variante al PEEP Monticelli (approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 29/05/2009) che è stato adeguato al Piano Paesistico Ambientale Regionale (PPAR).

Detto PEEP prevede per le aree comprese nell'ambito **A1**, situato nella zona est, in prossimità dello svincolo di raccordo con la superstrada Ascoli-Mare, le seguenti destinazioni:

aree pubbliche

	Superfici geometriche da rilievo	
verde pubblico (Zona 13 standard di quartiere):	mq	3.264
servizi cittadini (Zona 17 - standard territoriali di PRG):	mq	2.160
viabilità	mq	11.785
TOTALE	mq	17.209

Dette aree saranno oggetto di realizzazione di interventi pubblici (viabilità e parcheggi), volti a migliorare l'accessibilità della zona sud-est del quartiere Monticelli ed a garantire una adeguata accessibilità al Parco Fluviale del Tronto.

Le aree pubbliche comprese nell'accordo di programma non saranno utilizzate per la localizzazione degli standard relativi all'intervento edilizio (realizzazione di alloggi sociali e commerciale) previsto sulle aree private di proprietà della società Progetto Sviluppo S.r.l.; le aree a standards generate dal nuovo intervento saranno tutte collocate all'interno del perimetro di proprietà del proponente privato Progetto Sviluppo S.r.l.

aree private

	Superfici geometriche da rilievo	
verde pubblico (Zona 13 standard di quartiere):	mq	5.860
verde pubblico (sponde) non fruibile:	mq	1.425
servizi cittadini (Zona 17 - standard territoriali di PRG):	mq	32.353
pista ciclabile	mq	1.025
TOTALE	mq	40.663

Stralcio della zonizzazione del PEEP Monticelli vigente con localizzazione delle aree di intervento



Si evidenzia che trattasi, nel suo complesso, di un'area già inserita in uno strumento attuativo e destinata dallo stesso all'attività edificatoria.

Nello specifico le aree destinate all'edificazione ("zona 17- servizi cittadini") dal PEEP vigente risultano pari 34.513 mq di cui 2.160 mq pubbliche e 32.353 mq private; le aree destinate a standards pubblici sono pari a 10.549 mq, di cui 3.264 mq pubbliche e 7.285 mq private.

Si ritiene opportuno evidenziare che il PEEP Monticelli vigente (approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 29.05.2009) **prevede un una dotazione di aree a standard di molto eccedente, rispetto al fabbisogno del quartiere.**

Per quanto riguarda i vincoli di tutela ambientale e paesaggistica si evidenzia che l'ultima variante al PEEP Monticelli, approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 29/05/2009, ha modificato la posizione dei vincoli di tutela definitiva del P.P.A.R. previsti nella variante al PRG in zona 15 di Monticelli, approvata con delibera Consiglio Provinciale n. 41 del 09/03/95 e recepita dal Consiglio Comunale di Ascoli Piceno con delibera di n. 83 del 29/09/1995. L'intervento ricade, quindi, in un ambito adeguato alle previsioni del PPA R. Pertanto l'area risulta attualmente in parte gravata da un vincolo di tutela definitivo, relativo ai corsi d'acqua, di cui all'art. 29 del P.P.A.R. (si veda tav. 3 del PEEP vigente), che tiene conto, come previsto dalla direttiva regionale, delle unità di paesaggio fluviali e ripariali presenti, che nel caso di specie coincidono con l'ambito definitivo.

Nell'area su cui saranno realizzati gli interventi edilizi non vi è alcuna percezione visiva né del fiume Tronto nè del paesaggio fluviale ad esso riferibile. L'ambito di tutela definitivo coincide altresì con la componente trasversale del fiume Tronto, che corrisponde alla fascia dove avviene la transizione tra l'ambiente acquatico e quello terrestre, garantendo in tal modo la tutela e la funzionalità ecologica degli ecosistemi fluviali, mantenendo altresì inalterata la possibilità di scambio biotico.

La proposta di progetto destina le aree gravate da vincolo di tutela definitivo del P.P.A.R. a verde pubblico.

Per quanto riguarda le previsioni del PEEP vigente per le aree comprese nell'ambito **A2**, situato nella zona est, in prossimità dello svincolo di raccordo con la superstrada Ascoli-Mare, si rimanda al progetto definitivo dell'opera.

6- DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO PROPOSTO

La presente proposta ha ad oggetto l'attuazione del seguente programma d'interventi:

1- interventi pubblici e privati su aree private a carico del proponente privato:

- 1.1- realizzazione di un complesso edilizio da destinare ad "alloggi sociali" a prezzo convenzionato (circa 300 nuove abitazioni) e relativi spazi commerciali di servizio (nella misura di circa 22,8 mc x abitante);
- 1.2- realizzazione di un locale (Superficie Utile Lorda di 110 mq.) e parcheggi interrati (di superficie pari a circa 220 mq) da cedere all'Amministrazione Provinciale;
- 1.3- realizzazione delle opere di urbanizzazione su aree da cedere all'Amministrazione Comunale (oltre il 50% delle aree private saranno cedute per la realizzazione di parcheggi e di un parco attrezzato prospiciente le sponde fluviali);

2- interventi pubblici su aree pubbliche a carico del proponente privato:

- 2.1- realizzazione strada di accesso edificio E.R.P. in corso di realizzazione e relativi parcheggi pubblici, nell'ambito del P.R.U. di iniziativa comunale denominato Contratto di Quartiere 2.;
- 2.2- realizzazione di una rotatoria sul tracciato della attuale via dei Girasoli e relativi raccordi per la suddetta strada di accesso edificio E.R.P.;
- 2.3- realizzazione di un parcheggio pubblico adiacente via dei Girasoli su aree provinciali e comunali (ex tracciato Salaria);
- 2.4- realizzazione delle rotatorie di viabilità di attraversamento del fiume Tronto - 1° stralcio funzionale (raccordo nuovo ponte Circonvallazione);
- 2.5- realizzazione di una rotatoria stradale e relativi raccordi in prossimità del sottopasso esistente in Via dei Girasoli;
- 2.6- realizzazione di un parcheggio pubblico su aree provinciali in corrispondenza della rampa di accesso al ponte sul Tronto a servizio della pista ciclabile e più in generale del parco fluviale;

Dal punto di vista urbanistico, per le aree private nella disponibilità del soggetto privato progetto Sviluppo S.r.l., si prevede:

- la localizzazione delle aree fondiari nella zona nord del lotto, in prossimità della viabilità esistente (via dei Girasoli, rampe svincolo)
- la localizzazione di quattro aree destinate a parcheggi pubblici localizzate due a sud-ovest e due a nord del lotto, in corrispondenza dei due nodi di accesso all'area;
- la localizzazione di aree destinate a verde pubblico nella zona prospiciente il fiume, nella porzione sud del lotto compresa tra le aree fondiari, la pista ciclabile esistente ed il fiume;

Il nuovo insediamento sarà accessibile per mezzo di due ingressi carrabili collocati lungo il tracciato della strada ex Salaria: il primo corrispondente all'accesso previsto dall'Amministrazione Comunale nell'ambito dell'intervento di realizzazione di un edificio di Edilizia Residenziale Pubblica Sperimentale (finanziata con fondi del PRU "Contratto di Quartiere 2"), il secondo previsto in corrispondenza del sottopasso esistente attualmente utilizzato come deposito dei mezzi provinciali.

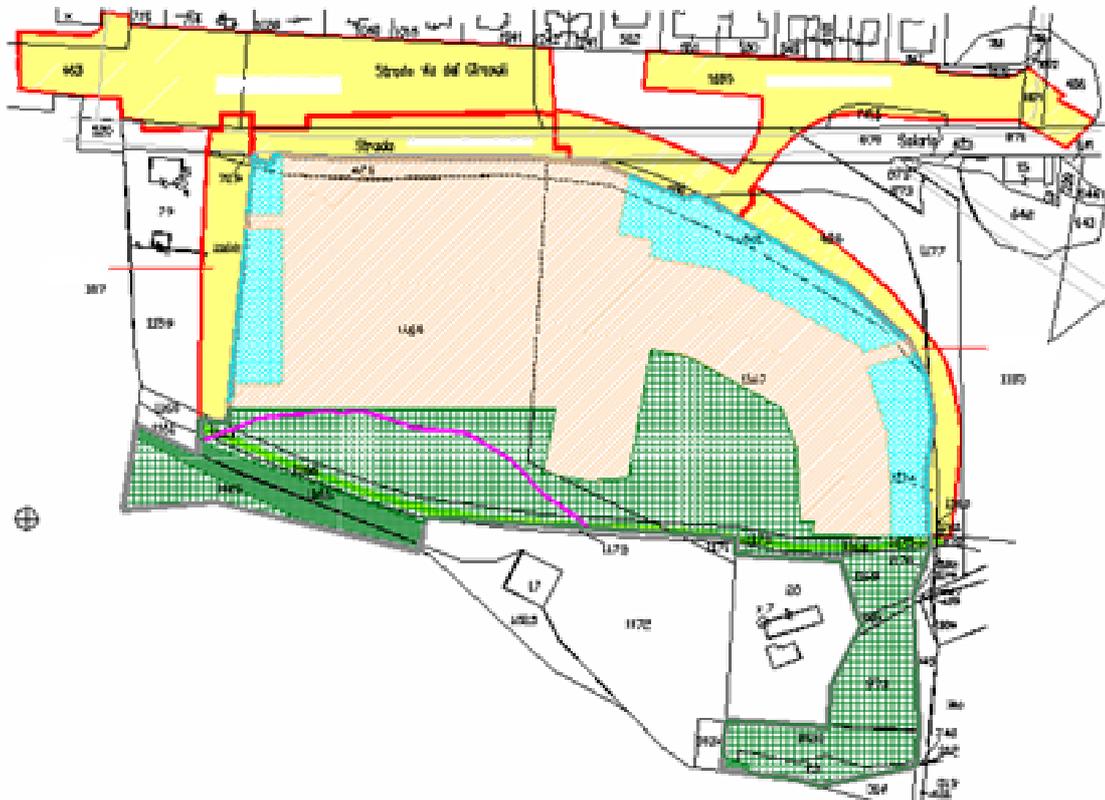
Da un punto di vista dimensionale e quantitativo per le aree di proprietà del soggetto privato si prevedono i seguenti indici e parametri urbanistici:

Sup. Territoriale (ST)	mq. 40.663
Indice Fab. Territoriale (It)	2,23 mc/mq
Sup. Fondiaria	mq. 20.041
Volume di progetto	mc 90.800
di cui:	
commerciale/direzionale	mc. 14.500
residenza convenzionata	mc. 76.300
Altezza massima edifici	26 ml
Abitanti teorici insediabili	n. 636 (= 76.300 mc : 120 mc. per abitante)
Standards pubblici	mq. 20.622 (= 50,71 % di ST) pari a 32,4 mq/ab
di cui	
- verde pubblico	mq. 15.630 (di cui verde pubblico non fruibile mq. 1.420)
- parcheggi pubblici	mq. 4.992

Le aree di proprietà pubblica (Provincia di Ascoli Piceno e Comune) sono destinate alla realizzazione di cinque interventi pubblici precedentemente richiamati, tutti finalizzati alla realizzazione di viabilità e parcheggi di servizio del parco fluviale.

Alle aree comunali e provinciali non è stato, quindi, attribuito nessun indice, né sono state utilizzate per la localizzazione degli standards pubblici necessari per la realizzazione del nuovo complesso di edilizia convenzionata e commerciale previsto sulle aree private.

Interventi pubblici e zonizzazione di progetto



Si evidenzia, infine, che il soggetto proponente provvederà alla realizzazione di un ulteriore intervento pubblico denominato “rotatorie di viabilità di attraversamento del fiume Tronto 1° stralcio funzionale (raccordo nuovo ponte Circonvallazione)” secondo il progetto redatto dall’Amministrazione Comunale di Ascoli Piceno.

7 – ARTICOLAZIONE DEL PROGRAMMA IN LOTTI FUNZIONALI

La realizzazione del programma complessivo di interventi pubblici e privati sarà articolato in due lotti funzionali, lotto “A” e lotto “B” (si veda tav. 10 del Progetto Urbanistico).

Con l'esecuzione del lotto “A” saranno realizzate le seguenti opere:

opere private

- il blocco edilizio privato posto ad ovest costituito dagli edifici denominati “A”, “B”, “C” e “D”;

urbanizzazioni da realizzare e cedere all'Amministrazione Comunale

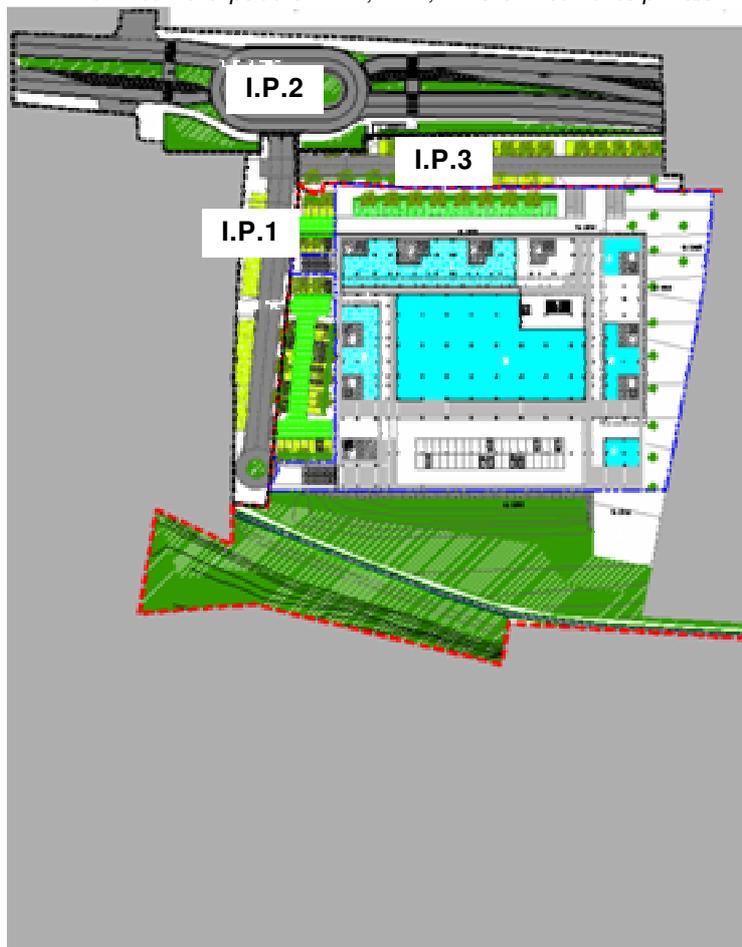
- due parcheggi pubblici posti ad ovest;
- la porzione sud-ovest del parco pubblico attrezzato;

interventi pubblici su aree pubbliche

- I.P.1 realizzazione strada di accesso edificio E.R.P. in corso di realizzazione e relativi parcheggi pubblici, nell'ambito del P.R.U. di iniziativa comunale denominato Contratto di Quartiere 2.;
- I.P.2 realizzazione di una rotatoria sul tracciato della attuale via dei Girasoli e relativi raccordi per la suddetta strada di accesso edificio E.R.P.;
- I.P.3 realizzazione di un parcheggio pubblico adiacente via dei Girasoli su aree provinciali e comunali (ex tracciato Salaria);
- I.P.4 realizzazione delle rotatorie di viabilità di attraversamento del fiume Tronto 1° stralcio funzionale (raccordo nuovo ponte Circonvallazione);

Lotto “A”

Gli interventi pubblici I.P.1, I.P.2, I.P.3 e l'intervento privato



L'intervento I.P.4



Con l'esecuzione del lotto "B" saranno realizzate le seguenti opere:

opere private

- il blocco edilizio privato posto ad est costituito dagli edifici denominati "E" ed "F".

Al piano terra ed al piano interrato dell'estremità sud del blocco edilizio "F" saranno rispettivamente localizzati il locale (di circa 110 mq) ed il parcheggio (di circa 220 mq) che saranno realizzati dal proponente privato e ceduti all'Amministrazione Provinciale di Ascoli Piceno.

urbanizzazioni da realizzare e cedere all'Amministrazione Comunale

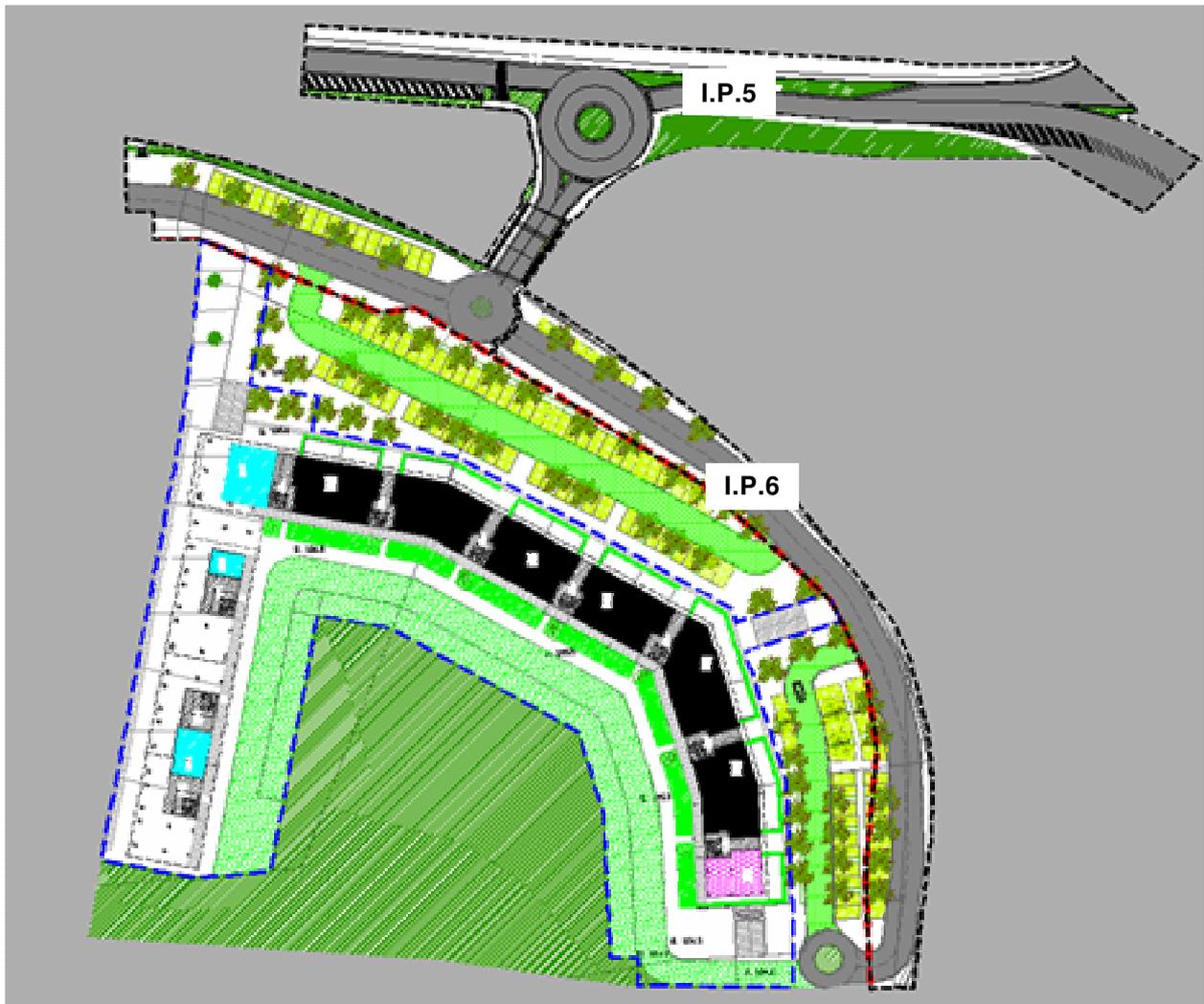
- due parcheggi pubblici posti a nord-est;
- la porzione est del parco pubblico attrezzato;

interventi pubblici su aree pubbliche

- I.P.5 realizzazione di una rotonda stradale e relativi raccordi in prossimità del sottopasso esistente in Via dei Girasoli;
- I.P.6 realizzazione di un parcheggio pubblico su aree provinciali in corrispondenza della rampa di accesso al ponte sul Tronto a servizio della pista ciclabile e più in generale del parco fluviale;

Lotto "B"

Gli interventi pubblici I.P.5 e I.P.6 e l'intervento privato



8- VERIFICA STANDARDS URBANISTICI DELL'INSEDIAMENTO PROPOSTO

Per la verifica del soddisfacimento del fabbisogno di standards pubblici, sono state prese in considerazione le sole aree private su cui sarà realizzato l'intervento edilizio.

Le aree fondiari, su cui saranno realizzati i manufatti edilizi di progetto, e gli standards da cedere all'ente comunale, necessari alla realizzazione delle volumetrie di progetto saranno, infatti, tutti localizzati all'interno dell'area privata nella disponibilità della società Progetto Sviluppo S.r.l.

8.1 - Fabbisogno standards urbanistici per la residenza

Ai fini della verifica della dotazione minima di spazi pubblici da realizzare, in rapporto ai nuovi insediamenti residenziali previsti, in considerazione della vicinanza del fiume Tronto, si assume la dotazione minima di **standards pari a 27 mq. per abitante** (3 mq. destinati a parcheggio e 24 mq. destinati a verde attrezzato) e una **“capacità insediativa teorica” di 120 mc. di volume lordo urbanistico per abitante**.

La **volumetria residenziale** di progetto è pari a **mc. 76.300**.

Il numero **dei nuovi abitanti** da insediare, pari a **636**, è stato calcolato facendo riferimento alla volumetria residenziale prevista, pari a mc. 76.300, ed utilizzando il coefficiente di 120 mc/ab:

$$76.300 \text{ mc} : 120 \text{ mc./ab} = 636 \text{ abitanti}$$

Pertanto **la dotazione minima di aree a standards** per la residenza è pari a **mq. 17.172** (=636 ab X mq. 27/ab) di cui:

verde pubblico	15.264 mq (24 mq/ab)
parcheggi pubblici	1.908 mq. (3 mq/ab)

8.2 - Fabbisogno standards urbanistici per attività commerciali e direzionali

Ai fini della verifica della dotazione minima di spazi pubblici da realizzare, in rapporto ai nuovi insediamenti commerciali previsti, si assume (ai sensi dell'art. 5 del D.M. 1444/68) la dotazione minima di **standards pari a 80 mq di aree a standards ogni 100 mq. di superficie commerciale/direzionale di progetto**.

La **volumetria commerciale/ direzionale** di progetto è pari a **mc. 14.500**

La **Superficie Utile Lorda (S.U.L.) commerciale/direzionale** di progetto è pari a **3.410 mq** (=14.500 mc: 4.25 h)

Ai sensi dell'art. 5 del D.M. 1444/68 ad una SUL commerciale di progetto pari a 3.410 mq deve corrispondere una **dotazione di spazi pari a 2.728mq** (pari a 3.410x0,80).

aree a standards per parcheggi pubblici = 2.728 mq

8.3 – Fabbisogno complessivo standards urbanistici

La stima del fabbisogno complessivo di standards pubblici tiene conto sia degli spazi pubblici necessari per le residenze sia delle aree necessarie per attività commerciali e terziarie.

	STANDARDS FABBISOGNO			STANDARDS DATI DI PROGETTO mq
	RESIDENZA D.M. 144/68 L. Regionale mq	COMMERCIALE -DIREZIONALE D.M. 144/68 mq	TOTALE FABBISOGNO mq	
Verde pubblico	15.264	---	15.264	15.630
Parcheggi pubblici	1.908	2.728	4.636	4.992
TOTALE standards	17.172	2.728	19.900	20.622 (32,4 mq/ab)

Da quanto sopra riportato si evidenzia che le aree a standards di progetto risultano maggiori del fabbisogno con una eccedenza pari a 722 mq :

Per quanto riguarda le aree private nella disponibilità della società Progetto Sviluppo, inserite nella presente proposta e destinate dal piano vigente (P.E.E.P. Monticelli) a standards

di quartiere "zona 13- verde pubblico" (pari a 7.285 mq), si evidenzia che detto piano vigente prevede un eccesso di aree destinate a verde pubblico (rispetto ai fabbisogni del quartiere) di 135.283 mq.

L'attuazione dell'intervento di progetto, pertanto, non produce effetti negativi rispetto al fabbisogno di standards pubblici per gli abitanti del quartiere Monticelli, in quanto a seguito della proposta, la dotazione di aree a standards del quartiere Monticelli risulterà comunque in esubero, rispetto al fabbisogno, di 128.720 mq (=135.283 mq – 7.285 mq + 722 mq).

9- VERIFICA DELLA DOTAZIONE DI PARCHEGGI PERTINENZIALI

9.1- Dimensionamento dei parcheggi per attività commerciali da garantire ai sensi dell'art. 7 della L.R. 27/2009

La struttura commerciale di progetto si configura come media struttura ai sensi dell'art. 10 della Legge Regionale n. 27 del 2009.

Per la realizzazione delle superfici terziario-commerciali con superfici di vendita inferiori a 2.500 mq. deve essere rispettata la dotazione minima di parcheggi prevista dall'art. 7 della legge regionale n. 26/99 "norme e indirizzi per il settore del commercio".

Dette superfici sono classificabili ai sensi dell'art. 5 della L.R. 26/99 come "M2 – media struttura superiore" in quanto dotate di superfici di vendita comprese tra 901 e 2.500 mq. nei comuni di Classe I e II.

Pertanto la quantità di aree da destinare a parcheggi pertinenziali per il commercio va calcolata con le modalità previste dalla "tabella D" allegata alla L.R. 26/99: *1,5 mq. di parcheggio ogni 1 mq. di superficie di vendita.*

Il progetto prevede la realizzazione di diversi locali commerciali che nel loro complesso sviluppano una superficie di vendita pari a 2.400 mq.

I parametri per il calcolo dei *parcheggi pertinenziali per il commercio da realizzare ai sensi della L.26/99* sono i seguenti:

- superficie di vendita attività commerciali = 2.400 mq

Pertanto il **fabbisogno di superficie a parcheggio = mq. 3.600** (= 1,5 X mq.2.400).

A fronte di un fabbisogno di 3.600 mq di parcheggi di pertinenza delle attività commerciali il progetto prevede la realizzazione di una superficie destinata a parcheggi di servizio ai negozi pari a mq. 5.050 (di cui 2.540 mq interrati e 2.510 mq a raso).

9.2 - Dimensionamento dei "parcheggi pertinenziali" da garantire ai sensi della L. 122/89

La quantità di aree da destinare a parcheggi pertinenziali privati da garantire ai sensi dagli artt. 2 e 9 della legge 122/89, risulta dal seguente calcolo: *mq. 10 di parcheggio pertinenziale ogni 100 mc. di nuova volumetria prevista.*

Il volume di progetto risulta pari a **90.800 mc.**

La dotazione minima di parcheggi pertinenziali da realizzare è, quindi, pari a 9.080 mq.

Fabbisogno parcheggi pertinenziali = **9.080 mq.** (=90.800 mc / 10)

Complessivamente il progetto prevede la realizzazione di una superficie destinata ai parcheggi pertinenziali pari a **mq. 14.770** (di cui 8030 mq al piano interrato e 4.450 mq a raso), che risulta maggiore di quella minima prescritta (pari a mq. 9.080).

Detta superficie di parcheggi pertinenziali è stata così ripartita:

- parcheggi di pertinenza delle attività commerciali (che sviluppano il volume di 14.500 mc): 5.050 mq
- parcheggi di pertinenza delle volumetrie residenziali (che sviluppano volume di 76.300 mc): 9.500 mq;
- parcheggi di pertinenza dei locali che saranno realizzati e ceduti all'Amministrazione Provinciale (che svilupperanno una volumetria di 330 mc): 220 mq.

I parcheggi di pertinenza previsti saranno ubicati nei piani interrati degli edifici ed a raso, all'interno delle aree fondiarie private.

10- INTERFERENZE DEL PROGETTO CON IL SISTEMA VEGETATIVO ESISTENTE

Il progetto proposto interferisce solo parzialmente con il sistema vegetativo esistente.

Si evidenzia, infatti, che:

- nella aree più prossime al fiume sarà mantenuta e potenziata la vegetazione ripariale esistente;
- nelle aree interessate dalla presenza di vegetazione infestante (localizzate in prossimità de fiume) si provvederà alla rimozione di dette piante ed alla messa a dimora di vegetazione ripariale;
- le piante presenti nella zone occupata da vegetazione tipica di orti e culture sarà parzialmente mantenuta mediante la realizzazione di un orto/giardino botanico;
- la vegetazione arborea ad alberi singoli presente nella zona sud-est del lotto di intervento sarà mantenuta e potenziata;
- la vegetazione arbustiva a gruppi, presente lungo la bretella di raccordo tra il ponte sul fiume e via dei Girasoli, sarà rimossa al fine di consentire la realizzazione di un parcheggio pubblico;
- l'albero di fico esistente sarà mantenuto in quanto localizzato nelle aree destinate alla realizzazione di un parco pubblico attrezzato;
- il melo e gli alberi di ulivo presenti all'interno del lotto di intervento saranno rimossi e ripiantati nelle aree verdi del parco pubblico attrezzato di cessione e sulle aiuole dei parcheggi.
- i tigli, la quercia ed il platano presenti lungo il tracciato dell'ex Salaria saranno mantenuti e potenziati, costituiranno l'ombreggiatura del parcheggio pubblico di progetto.
- il pioppo, il ligustro, il salice e le acacie, presenti nelle aree destinate dal progetto a parcheggio pubblico, saranno rimosse e piantate nell'area verde prevista tra via dei Girasoli e il parcheggio pubblico;
- gli alberi di ulivo ed il melo esistenti nella zona che sarà occupata dagli edifici di progetto saranno rimossi e piantati nelle aree verdi del parco pubblico attrezzato.

Il progetto esecutivo degli spazi pubblici definirà in maniera puntuale la localizzazione di tutte le essenze che saranno spiantate e ripiantate nelle aree verdi di progetto.

11- CONVENIENZA PUBBLICA E CONVENIENZA PRIVATA DELLA PROPOSTA

Dalla scheda di verifica della convenienza economica dell'intervento si evince che la convenienza pubblica risulta maggiore del 50% rispetto all'utile lordo derivante dalla vendita dei manufatti edilizi previsti nel progetto.

Si precisa in proposito che la realizzazione degli alloggi di edilizia convenzionata non produrrà utile per il soggetto attuatore, in quanto trattasi di cooperativa edilizia; gli alloggi saranno, quindi, ceduti al costo di realizzazione degli stessi. Detti costi di realizzazione e cessione degli alloggi saranno stimati nel rispetto della Legge Regionale n. 6 del 2004. In particolare alla determinazione dei costi di realizzazione e cessione concorreranno anche il costo dell'area ed i costi di urbanizzazione riferiti alla realizzazione delle opere previste nel programma.

L'utile dell'intervento è pertanto generato esclusivamente dalla vendita delle superfici commerciali previste nel progetto.

Settembre 2012

I Progettisti:
Ing. Piervincenzo Cittadini

Arch. Salvatore Colletti

Arch. Michela Giammarini