COMUNE DI ASCOLI PICENO

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

PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO IN VARIANTE AL P.R.G.C. DELL'AREA "SACRO CUORE" DEL QUARTIERE DI CAMPO PARIGNANO

Elab.A –AP RELAZIONE ILLUSTRATIVA CON VERIFICA STANDARD URBANISTICI

Elaborato modificato in sede di approvazione in adeguamento al parere di conformità dell'Amministrazione Provinciale (delibera di Giunta Provinciale n. 549 del 15/12/08)
(Le modifiche sono riportate in grassetto sottolineato)

Scala 1: Data : GENNAIO 2009

PROGETTISTI

Arch. Ugo Galanti
Ing Maurizio Piccioni

ORDINE DEGLI INGEGNERI
Dott. Ing. Maurizio Piccioni
N. 884 dell'Albo Prof.le
DELLA PROV. DI ASCOLI PICENO

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO *Ing Maurizio Piccioni*

IL SINDACO	*Dr. Ing. Piero Celani*
L'ASSESSORE AI LL. PP.	*Geom. Luigi Lattanzi*
L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA	*Dr. Valentino Tega*
IL SEGRETARIO GENERALE	*Dr. Antonino Minicuci*
IL DIRIGENTE DEL SETTORE URBANISTICA	*Ing. Cristoforo Everard Weldon*

ELABORATO ~~ADOTTATO~~ - APPROVATO ~~RECEPITO - ADEGUATO~~ CON ~~ALLA~~

DELIBERA DI CONSIGLIO ~~GIUNTA~~ COMUNALE

N° 10 DEL 09 FEB. 2009

COMUNE DI ASCOLI PICENO

2

Indice:

A. PREMESSE ..... pag. 3

B. ANALISI DELLA STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE .... pag. 5

C. DESCRIZIONE DEI CONTENUTI DELLA VARIANTE
C.1 - I presupposti della variante urbanistica per l'attuazione della proposta ..... pag. 8
C.2 – Descrizione della proposta ..... pag. 14
C.3 – Verifica del soddisfacimento degli standard ..... pag. 18
C.3.1 – Verifica standard nell'ambito del P.P.E. in variante..... pag. 19
C.3.2 – Verifica standard nell'ambito di tutto il P.P.E. delle zone di completamento ..... pag. 22

D. INTERRELAZIONI CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA ..... pag. 24
D.1 – Interrelazioni con il Piano Paesistico Ambientale Regionale..... pag. 24
D.2 – Interrelazioni con il Piano per l'Assetto Idrogeologico del Bacino Interregionale del Fiume Tronto ..... pag. 24
D.3 – Interrelazioni con il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Ascoli Piceno ..... pag. 25

E. INDICAZIONI PER LA DEFINIZIONE DI UN PIANO DELL'ACCESSIBILITA' AI FINI DELL'ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE ..... pag. 26

A - PREMESSE

La presente relazione è stata aggiornata a seguito del parere di conformità di cui alla delibera di Giunta Provinciale n. 549 del 15/12/2008 per adeguare i contenuti del Piano Particolareggiato esecutivo ai rilievi espressi dalla Provincia con il suddetto atto deliberativo. In particolare è stato aggiornato il conteggio degli standard urbanistici secondo quanto stabilito al punto 2) della delibera 549/2008.

La redazione del presente Piano Particolareggiato Esecutivo trova le sue motivazioni da un lato nella volontà dell'Amministrazione Comunale di procedere con la riqualificazione dell'area sita in Campo Parignano e denominata "Sacro Cuore", nella quale insistono immobili di proprietà pubblica e privata, e dall'altro lato nel tentativo della stessa Amministrazione Comunale, nel corso degli ultimi anni, di cercare di risolvere l'annoso problema di reperire una idonea sede per la Caserma del Vigili Urbani dal momento che l'attuale ubicazione nei locali siti in S. Pietro in Castello risulta inadeguata per consistenza, vetustà, stato di conservazione, rispetto delle norme igienico sanitarie e posizione rispetto alla città.

A tale riguardo nel corso del 2005 la ditta IMMOBILIARE SIRIO srl di Ascoli Piceno avanzò una proposta di riqualificazione dell'area già di proprietà dell'ENEL, ricadente nel "Comparto S. Cuore" in zona Campo Parignano e catastalmente distinta al foglio 55 particelle 149 e 150, proponendo, oltre al recupero di due edifici ivi esistenti, di realizzare una nuova volumetria a destinazione residenziale a fronte dell'impegno a sostenere, a favore dell'Amministrazione Comunale, l'onere dell'acquisto e del recupero dell'edificio ExGIL (torre), catastalmente distinto al foglio 55 con la particella 514 sub 2, sito nella area adiacente e di proprietà dell'ASUR Marche, da destinarsi a nuova caserma dei Vigili Urbani.

Tale proposta fu ritenuta di interesse per l'Amministrazione e furono avviati contatti con gli altri Enti pubblici coinvolti (ASUR Marche – Zona Territoriale n. 13 - e Amministrazione Provinciale) al fine di definire un percorso condiviso per giungere alla sua attuazione; si è quindi stipulato, in data 28/12/2006, un Protocollo di Intesa tra Comune di Ascoli Piceno, Provincia di Ascoli Piceno e ASUR Marche, Zona Territoriale 13 con il quale si è convenuto:

1. *di procedere alla redazione di un Piano Particolareggiato Esecutivo (P.P.E.) in variante al Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) denominato "Sacro Cuore;*

2. *di redigere una variante al P.R.G.C. attraverso la redazione di un PPE nell'area denominata Sacro Cuore, secondo gli obiettivi fondamentali di recuperare l'attuale torre della ex-Gil al fine di ospitare la caserma dei Vigili Urbani;*

3. *di stabilire che il progetto di recupero dell'edificio Ex GIL ed il relativo computo metrico saranno redatti dai tecnici della ditta proponente secondo le esigenze rappresentate*

dall'Amministrazione Comunale con specifico atto, che avrà cura di sentire le rappresentanze dei Vigili Urbani. Tale proposta progettuale sarà valutata da una commissione tecnica comunale allo scopo costituita con delibera di Giunta Municipale che avrà il compito di verificarne la rispondenza alle esigenze manifestate dall'Amministrazione Comunale nonché la congruità del relativo piano economico e finanziario in relazione anche alle nuove volumetrie previste dal P.P.E.;

4. Per gli altri edifici del complesso "ex Gil" verranno mantenute le destinazioni urbanistiche attuali, compresa la nuova palazzina di proprietà Asur 13 a destinazione sanitaria mentre nell'area di proprietà privata si prevederà la realizzazione di nuove volumetrie di tipo prevalentemente residenziale sulla porzione nord-est dell'area, ora in parte occupata da una cabina di trasformazione;

5. la cessione da parte della ASUR al Comune di Ascoli Piceno dell'immobile consistente nella torre del complesso Ex-Gil, contraddistinto catastalmente al foglio n° 55 p.lla n° 514 sub 2, al prezzo che ammonta a euro 690.000,00, che è stato stabilito sulla base di una stima redatta dall'U.T.E. provinciale di Ascoli Piceno, previa rettifica del decreto Regionale autorizzatorio della vendita del bene di che trattasi;

6. di ricorrere ad una procedura negoziata per addivenire alla acquisizione della cifra necessaria per l'acquisto e il recupero della palazzina EX-Gil al fine di adibirla a sede del Comando del Corpo dei Vigili Urbani;

7. di convenire comunque che l'acquisto e il conseguente restauro dell'immobile ex-GIL da parte dell'Amministrazione Comunale saranno subordinati all'approvazione della variante urbanistica ed al perfezionamento della procedura negoziata di cui al punto 6) con la stipula di apposita convenzione tra l'Amministrazione Comunale ed il soggetto privato proponente.

B. STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE.

L'area oggetto di Piano Particolareggiato in variante al P.R.G. ricade nel Quartiere Campo Parignano ed è stata interessata, negli anni, dalla seguente pianificazione urbanistica comunale:

- A) *"Variante al P.R.G. conseguente allo studio del P.P.E. delle zone di completamento"* adottata con delibera di C.C. n. 47 del 05/05/1978 ed approvata dalla Regione Marche con D.P.G.R. n. 21226 del 30/04/1985;
- B) *"Piano Particolareggiato Esecutivo delle zone di completamento e delle frazioni Lisciano, Valli di Lisciano e Santa Maria a Corte"* adottato con delibera di C.C. n. 48 del 05/05/1978 ed approvata dalla Regione Marche con D.P.G.R. n. 23670 del 01/10/1985;
- C) *"Variante al P.P.E. zone di completamento comparto S. Cuore"* adottata con delibera di C.C. n. 240 del 18/02/1990 ed approvata con delibera di C.C. n. 367 del 30/07/1990;
- D) Progetto di parcheggio pubblico, con annessa palazzina uffici, la cui realizzazione e gestione in concessione è stata affidata alla "Parcheggi Azzurri per Ascoli s.c.r.l." con disciplinare rep. n. 118473 del 3 aprile 1997.

La Variante al P.R.G. di cui al punto A) ha previsto, in corrispondenza dell'area ex ENEL di proprietà privata, una *"Zona di completamento"* perimetrata come "Comparto S. Cuore" e, per la rimanente area, una zona a destinazione *"Zona 16 - Servizi di Quartiere"* con specificazione: Scuole dell'obbligo – Asili e scuole materne – Impianti sportivi. Nell'elaborato *"Elenco dettagliato delle varianti"* sono state descritte tutte le varianti al P.R.G. introdotte con la elaborazione dei Piani Particolareggiati delle zone di completamento (quartieri Luciani e Parignano - Solestà); in particolare al punto 26 di questo elenco si legge:

"Comparto Sacro Cuore.

Il comparto S. Cuore, nella sua impostazione e finalità, è stato ampiamente illustrato nella relazione generale del quartiere Solestà-Parignano-Chiaro, pag. 23.

Può configurarsi variante al P.R.G. il fatto che le aree libere comprese tra l'edificio previsto nello schema di comparto e la circonvallazione nord avranno destinazione pubblica per gli scopi detti nella relazione citata.

Nel comparto non sono previste variazioni dell'indice di fabbricabilità né dei distacchi né delle altrezze regolamentari, ma solo la destinazione pubblica delle aree libere.

V. integrazione normativa punti 1 e 3 pag. 12"

Il successivo Piano Particolareggiato Esecutivo del quartiere Solestà – Parignano – Chiaro (punto B), in conformità della variante al PRG di cui al punto A), ha confermato per la zona in esame, l'individuazione del *"Comparto S. Cuore"* e la destinazione di *"Zona 16 – Servizi di quartiere"* con la specificazione di "Scuole dell'obbligo – Asili e scuole materne – Chiese – Parcheggi sotterranei – Impianti sportivi".

Nella tavola 1.2 del Piano ad oggetto *"Progetto di P.P. su base aereofotogrammetrica Viabilità e standard urbanistici"* viene individuata nel comparto Cuore un'area per standard Vp10 (Verde pubblico – parco, gioco, sport) di mq. 2.000; inoltre è stato approvato

approvato un'ulteriore specifico elaborato ("Tav. 1.4 Comparto S. Cuore"). La relazione dello stesso P.P.E a proposito del Comparto S. Cuore afferma:

"COMPARTO S. CUORE

Nell'area compresa tra il Viale Marcello Federici e la Circonvallazione Nord, confinante ad Ovest con la Parrocchia del S. Cuore e ad Est con le case INCIS e con la Scuola Media, ricadono una serie di costruzioni di proprietà dell'ENEL. Queste comprendono un modesto fabbricato di civile abitazione, alcuni uffici e delle attrezzature tecnologiche. L'area ha una superficie complessiva di circa mq. 5.700 sulla quale insiste attualmente una volumetria di circa mc. 9.000. Nel Piano Regolatore l'area è zona 6, di completamento estensivo B con indice di fabbricazione fondiario 1,5 mc/mq. In se stessa l'area non presenterebbe problemi particolari né per l'edilizia in essa presente né per quella eventualmente riedificabile in base alla normativa di P.R.G. L'importanza dell'area in questione è invece assai rilevante data la sua particolare ubicazione.

L'intervento proposto prevede infatti di concentrare la volumetria realizzabile nella porzione di area verso Viale Federici, rendendo libera la parte retrostante.

Ciò permetterà di realizzare un ampliamento dell'area della Scuola Media "Cantalamessa" (estremamente angusta) e, soprattutto di creare un collegamento pedonale – a verde attrezzato e sportivo tra l'area dell'attuale scuola e l' area dell'ex GIL, collegamento che verso Ovest potrà prolungarsi – nelle aree a verde limitrofe alla Circonvallazione – fino alla strada per Venagrande e verso Nord-Est con le aree a verde pubblico attrezzato previste a Nord della Circonvallazione.

In altre parole la ristrutturazione volumetrica proposta nel comparto è l'occasione per individuare un sistema di aree, tra loro organicamente interconnesse, a destinazione sociale e culturale.

La possibilità di un – sia pure parziale – recupero delle zone di completamento (pesantemente compromesse sul piano urbanistico) è possibile solo tramite interventi di questo tipo; ci si augura pertanto che l'ENEL prenda in considerazione a tempi ravvicinati, lo spostamento delle sue modeste attrezzature ubicate nella zona Nord dell'area.

La cubatura prevista prevede:

- *una piastra commerciale al piano terreno di altezza utile verso strada di ml. 4,40 e di altezza ml. 3,20 nella zona interna (illuminabile dall'alto e sul fianco Est).*
- *Un piano primo ad uffici (per eventuale sostituzione di quelli ENEL già esistenti).*
- *Due piani a destinazione residenziale."*

La nuova volumetria fuori terra realizzabile nel comparto era pari a 7.500 mc; le destinazioni d'uso previste: uffici fuori terra e garages, depositi e impianti tecnologici nel piano seminterrato o interrato. Era altresì prevista la cessione al Comune di aree nella zona nord del Comparto (a ridosso della Circonvallazione) per una superficie pari a circa 3.500 mq. Le Norme Tecniche dello stesso P.P.E. all'art. 3 prevedevano che:

"Le zone individuate come comparti edificatori ai sensi dell'art. 23 della L.U. 1150/1942 sono soggetti a aprticolare normativa ed a prescrizioni planovolumetriche precisate nelle tavole di progetto. Le prescrizioni si intendono tassative fatta eccezione per i volumi tecnici di copertura come descritto all'art. 21 del R.E.C. nonché per i balconi e ballatoi aperti di servizio e collegamento scale. Vedi norme aggiuntive a pag. 4 e 5 in part. Art. 18."

Inoltre le Norme Aggiuntive, discendenti dalle prescrizioni contenute nel Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 23670 del 01/10/1985 approvativo del P.P.E. e da quelle contenute nel D.P.G.R. n. 21226 del 30/04/1985 approvativo della variante al P.R.G., prevedono:

".....omissis....

Art. 18. Per i comparti edilizi Ricovero Ferrucci e Sacro Cuore, gli interventi previsti dovranno essere attuati nel rigoroso rispetto delle norme tecniche di attuazione del vigente P.R.G. senza variazione delle distanze, altezze e volumetria."

Sono inoltre riportate nella stessa tavola 1.4 Prescizioni particolari da dover rispettare nell'attuazione del Comparto.

Tali prescrizioni sono state poi superate con la successiva Variante al "Comparto S. Cuore" (richiamata al precedente punto C) con cui è stata approvata una nuova normativa e una nuova tavola di progetto (Tav. 1/4*). Con questa variante vengono confermate le destinazioni di zona ed i parametri tecnici di cui al precedente strumento attuativo e si modificano le Norme Tecniche solo per la parte relativa alle "Prescrizioni particolari", il cui nuovo testo approvato è il seguente:

1) *"Il comparto S. Cuore" va attuato mediante progettazione esecutiva estesa alla intera superficie. Necessita inoltre apposita convenzione che prevede tra l'altro:*
   - che l'attuale 'stazione ENEL' venga eliminata nei tempi di validità della concessione edilizia relativa al comparto stesso;
   - che le "aree per servizi pubblici" (di circa mq. 3.500) site nella Zona Nord del comparto vengano cedute gratuitamente al Comune;
2) *La parte di volumetria prevista in seminterrato o interrato sotto le "aree per servizi pubblici" andrà regolamentata da disciplinare o convenzione per la relativa concessione in uso del sottosuolo pubblico. Detta volumetria inoltre dovrà essere realizzata in modo taleda non compromettere la buona attuazione dei sovrapposti servizi pubblici, ivi comprese le sistemazioni a verde;*
3) *E' fatto divieto di nuove edificazioni nell'area "ex-Gil". L'edificio ivi esistente va recuperato con destinazione scolastica, culturale (sala cinema), sportiva (palestra) e sociale in genere;*
4) *Gli interventi previsti dovranno essere attuati nel rispetto delle norme tecniche di attuazione del vigente P.R.G., senza variazione delle distanze, altezze e volumetrie. Si veda anche la normativa generale e le norme tecniche del Quartiere Solestà-Parignano-Chiaro.*
   Andranno rispettate tutte le norme vigenti in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.
5) *Negli spazi verdi andrà prevista un'idonea piantumazione di essenze arboree."*

Per quanto riguarda il parcheggio pubblico realizzato e affidato in concessione alla Parcheggi Azzurri (punto C) esso dispone di due livelli interrati di superficie complessiva lorda pari a circa 4.890 mq per ciascun piano.

C – CONTENUTI DELLA PRESENTE VARIANTE URBANISTICA

C.1 - I presupposti della variante urbanistica per l'attuazione della proposta.

Preliminarmente occorre sottolineare che la torre dell'edificio Ex-GIL con la sua corte nord, pur essendo di notevole interesse storico-architettonico, versa in uno stato di grave abbandono in quanto ormai dismesso ed in disuso da parecchi anni, e considerate le sue caratteristiche tipologiche non è facile prevederne una riconversione.

La ASUR 13 aveva già da tempo manifestato l'intenzione di alienare la porzione dell'edificio Ex-Gil sopra identificata, in quanto non idonea per le proprie finalità istituzionali, al fine di utilizzare il ricavato dalla vendita per il potenziamento e/o ristrutturazione delle proprie strutture sanitarie ovvero per l'acquisto di nuove attrezzature sanitarie.

Nel contempo, l'Amministrazione Comunale aveva espresso l'interesse per recuperare l'edificio dell'ex Gil non solo come preesistenza e segno ormai consolidato del tessuto edilizio della città ma anche come sede del Corpo di Polizia Municipale.

Per tali considerazioni, la proposta avanzata dal soggetto privato descritta nelle premesse è stata ritenuta meritevole di essere esaminata da parte dell'Amministrazione Comunale di Ascoli Piceno che l'ha valutata preliminarmente al fine di tutelare e perseguire un preminente interesse pubblico.

Al fine di individuare un possibile percorso condiviso, nell'ambito della normativa urbanistica vigente, e procedere alla redazione di una variante urbanistica necessaria per dare attuazione alla proposta, in sede istruttoria l'Ufficio ha chiesto un incontro al Dirigente del Settore Urbanistica dalla Provincia di Ascoli Piceno. Di tale incontro, svoltosi in data 28 agosto 2005, fu redatto apposito verbale che di seguito si riporta integralmente:

"In data 28 agosto 2005 presso l'Amministrazione Provinciale di Ascoli Piceno si è tenuta una riunione per valutare gli aspetti procedurali inerenti una proposta di recupero e di nuova edificazione, in variante al vigente strumento urbanistico, nell'area sita in zona Campo Parignano, già di proprietà ENEL e individuata nella strumentazione urbanistica come "Comparto S. Cuore".

Sono presenti:

per l'Amministrazione Provinciale: l'ing. Ivano Pignoloni

per l'Amministrazione Comunale: l'ing. Maurizio Piccioni e il Dott. Nazzareno Rosa.

Nel corso dell'incontro viene esaminata la documentazione trasmessa dalla Immobiliare Sirio al Comune di Ascoli Piceno il 14/07/2005 al fine di valutarne gli aspetti peculiari e concordare una procedura condivisa relativa all'iter di approvazione della variante.

A tale riguardo viene rilevato che la proposta avanzata dalla Ditta prevede la riqualificazione dell'area di proprietà attraverso il recupero delle due volumetrie esistenti e l'edificazione di un nuovo edificio a fronte dell'acquisto e della ristrutturazione della palazzina ex-GIL a nuova sede dei Vigili Urbani che verrà ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale.

Alla luce degli approfondimenti svolti e delle valutazioni circa le possibili forme di attuazione della proposta di che trattasi, anche in relazione alla normativa vigente ed agli strumenti urbanistici comunali per

l'area in esame, si concorda sulla seguente possibile procedura per l'approvazione della variante di che trattasi:

- *redazione di un Piano di Recupero di iniziativa Comunale in variante al Piano Regolatore Generale che, oltre all'area del comparto, si estenda all'intera area destinata a servizi di quartiere (comprendente quindi le aree dell'ex Gil, della Parrocchia del Sacro Cuore e della Scuola Media 'Cantalamessa');*
- *attuazione del Piano di Recupero previa sottoscrizione di un'apposita convenzione tra l'Amministrazione Comunale e il privato proponente; nella suddetta convenzione saranno regolate le modalità di attuazione, la tempistica, gli oneri a carico del privato in relazione agli interventi di riqualificazione proposti;*

Si ritiene comunque che dovranno essere valutati ed approfonditi gli aspetti urbanistici legati alla previsione di aree pubbliche (standard) all'interno dell'area che è nella disponibilità del privato proponente oltre che estendere gli interventi di riqualificazione (recinzioni, sistemazione scarpate, ecc..) all'intero Piano di Recupero.

Inoltre, valutate le caratteristiche urbanistico-edilizie della zona interessata dalla nuova edificazione prevista dal Piano di Recupero, si concorda sul fatto che l'intervento possa essere considerato esente dalle prescrizioni del Piano Paesistico Ambientale Regionale (zona urbanizzata come definita art. 27 bis della Norme Tecniche dello stesso P.P.A.R.)."

Successivamente, per valutare la possibilità di poter dare concreta attuazione alla proposta di riqualificazione dell'area di che trattasi, il Sindaco manifestò all'ASUR, con nota prot. n. 61357 del 28/10/2005, l'interesse dell'Amministrazione Comunale di acquistare l'immobile da destinare a Caserma VV.UU. e con nota prot. n. 72045 del 20/12/2005, convocò un incontro il 12 gennaio 2006 con la stessa ASUR Marche - Zona Territoriale 13 - e la Provincia di Ascoli Piceno al fine *"di esaminare alcune problematiche relative al progetto di riqualificazione e recupero dell'area ex-Gil."*

In tale incontro la ASUR Marche ha manifestato la propria disponibilità alla cessione all'Amministrazione Comunale di Ascoli Piceno del bene immobile consistente nella porzione Ex-Gil, contraddistinta catastalmente al foglio n. 55 p.lla n° 514 sub 2, al prezzo che ammonta ad € 690.000,00 secondo stima redatta dall'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno, previa rettifica del decreto Regionale autorizzatorio della vendita del bene di che trattasi.

Inoltre la Provincia di Ascoli Piceno ha espresso il proprio orientamento favorevole circa l'opportunità di procedere alla riqualificazione dell'area oggetto d'intervento, mediante la redazione di un Piano Particolareggiato Esecutivo in variante al Piano Regolatore Generale, in considerazione del fatto che sono state attivate azioni preliminari di partecipazione, concertazione e condivisione degli obiettivi sulla fattibilità e la finalità del programma di recupero e riqualificazione urbana.

Alla luce di quanto sopra i tre Enti hanno stipulato in data 28/12/2006 un *Protocollo di Intesa sull'intervento di riqualificazione urbana dell'area denominata Sacro Cuore in Campo*

Parignano; i contenuti di questo Protocollo sono stati richiamati nella prima parte (A - Premesse) della presente relazione.

In esecuzione di quanto stabilito al punto 3 del suddetto Protocollo, la Giunta Comunale, con proprio atto n. 9 del 07/02/2007, ha fornito indirizzi per la costituzione della Commissione Tecnica comunale prevista al punto 3, deliberando:

1. *di dare mandato alla Commissione Tecnica di cui al punto 3 del Protocollo di Intesa stipulato in data 28/12/2006, da costituirsi con successiva determinazione del Dirigente del Settore Urbanistica, quanto di seguito specificato:*
   - *esaminare il progetto preliminare richiamato nella parte narrativa relativo al recupero del fabbricato Ex-GIL per la nuova sede del Comando dei VV.UU. ed il relativo computo metrico estimativo, a firma dell'ing. Riccardo Adamoli;*
   - *valutare se il suddetto progetto risponde alle esigenze dell'Amministrazione ed in particolare del Comando dei Vigili Urbani, chiedendo alla ditta proponente le eventuali integrazioni che si ritenessero necessarie;*
   - *valutare la congruità del Piano Economico e Finanziario della proposta di riqualificazione presentata dal privato proponente con particolare riguardo alla esatta quantificazione delle nuove volumetrie residenziali che dovranno essere realizzate nell'area privata;*
   - *comunicare le risultanze delle valutazioni di cui sopra al Settore Pianificazione e Progettazione Urbanistica che dovrà predisporre gli elaborati del nuovo Piano Particolareggiato Esecutivo in variante al Piano Regolatore Generale;*

2. *di dare atto che la Commissione Tecnica prevista dal punto 3 del Protocollo di Intesa stipulato il 28/12/2006 sarà costituita con determinazione del Dirigente del Settore Urbanistica e sarà composta dai seguenti componenti:*
   - *Dirigente del Settore Urbanistica o suo delegato in qualità di Presidente;*
   - *un rappresentante del Settore Manutenzione e Patrimonio;*
   - *un rappresentante del Settore Polizia Municipale;*
   - *un rappresentante del Settore Finanziario;*
   - *funzionario del Settore Urbanistica in qualità di segretario verbalizzante;*
3. .....

Con successiva determinazione dirigenziale n. 219 del 13/02/2007, parzialmente rettificata con determinazione dirigenziale n 612 del 23/04/2007, è stata costituita la suddetta Commissione Tecnica che si è riunita nelle sedute del 21/02, 13/03, 03/05, 29/05 e 05/06/2007 per lo svolgimento dei compiti assegnati.

In particolare nella seduta decisoria del 05/06/2007 la Commissione ha espresso le seguenti considerazioni:

.....

<u>Valutazioni sul progetto preliminare redatto dall'ing. R. Adamoli:</u>

Il progetto, al fine di renderlo pienamente rispondente alle esigenze del Comando dei VV.UU., deve essere integrato come di seguito indicato:

- *la tabella C va aggiornata sulla base del nuovo computo metrico che scaturisce dall'aggiornamento del progetto in base alle richieste di cui ai punti precedenti;*
- *il detto computo metrico deve essere aggiornato con le voci del Prezziario regionale 2007.*

Pertanto si ritiene che il progetto ed il Piano Finanziario debbano essere aggiornati con le modifiche ed integrazioni sopra indicate.

Esaminata la proposta di riqualificazione dell'area ex-GIL avanzata dalla ditta Immobiliare Sirio, così come rimodulata prevedendo la realizzazione delle sopra indicate opere e lavori aggiuntivi a carico della Ditta proponente, la Commissione ritiene la stessa congrua anche in relazione alla nuova volumetria di mc. 12.500 la cui realizzazione è prevista nell'area privata."

Le valutazioni conclusive della Commissione, riportate nel suddetto verbale, sono state trasmesse al Sindaco e all'Assessore all'Urbanistica con nota prot. n. 33788 del 13/06/2007 al fine di conoscere le determinazioni dell'Amministrazione in merito; con nota prot. n. 34893 del 20/06/2007 la stessa Amministrazione, condividendo le conclusioni della Commissione Tecnica, ha invitato l'Ufficio *a procedere nell'iter della pratica per il conseguente aggiornamento degli elaborati progettuali e la redazione delle variante urbanistica.*

A seguito di specifica richiesta la Ditta proponente ha dunque trasmesso, con note acquisite al prot. con n. 39351 del 11/07/2007 e prot. n. 48611 del 04/09/2007, elaborati integrativi / modificativi di quelli precedentemente inviati.

Per quanto riguarda la procedura da seguire per l'attuazione della proposta di riqualificazione, con particolare riferimento all'esecuzione dei lavori di restauro della torre ex-Gil, si è approfondita la problematica anche alla luce delle recenti novità normative introdotte dall'entrata in vigore del D. Lgs. 113/2007 al Codice degli appalti (D.L. 163/2006). A tale riguardo infatti va rilevato che la proposta del privato proponente riteneva percorribile - anche sulla base di un parere legale reso peraltro prima dell'entrata in vigore dello stesso D.Lgs. 113/2007 - l'ipotesi che i lavori di restauro sopra detti potessero essere realizzati dallo stesso soggetto privato. Gli approfondimenti effettuati in sede istruttoria hanno invece evidenziato la necessità di procedere con procedure ad evidenza pubblica per l'esecuzione dei lavori suddetti, come anche sostenuto da un apposito parere legale dell'avvocatura comunale trasmesso con nota prot. n. 60208 del 26/10/2007 agli atti di ufficio

Per quanto riguarda, infine, gli aspetti urbanistici della variante ci si è confrontati con il competente Ufficio della Provincia di Ascoli Piceno valutando congiuntamente, nel corso di un incontro tenutosi il 13/12/2007, l'impostazione della verifica del soddisfacimento degli standard urbanistici. Dell'incontro è stato redatto apposito verbale che si riporta di seguito:

In data 13 dicembre 2007 – ore 15,00 - presso l'Amministrazione Provinciale di Ascoli Piceno si è tenuta una riunione per valutare congiuntamente gli aspetti urbanistici correlati al redigendo Piano Particolareggiato Esecutivo in variante al vigente strumento urbanistico, in attuazione del Protocollo di

- *è necessario prevedere la sistemazione di un idonea area esterna da adibire a parcheggio per le auto e i motocicli in dotazione del Comando (tra i quali anche un mezzo pesante in dotazione al Gruppo Comunale di Protezione Civile). Per i motocicli è necessario prevedere un ricovero protetto dalle intemperie. Il suddetto spazio esterno, che sarà dimensionato tenendo anche conto delle vie di fuga previste dalla normativa per l'adiacente cinematografo, dovrà essere adeguatamente recintato e dotato di un impianto di videosorveglianza. Dovrà inoltre essere previsto un impianto idrico esterno per far fronte ad esigenze improvvise e non prevedibili del comando (lavaggio auto, autobotte Protezione Civile, ecc..). Per quanto sopra è necessario che l'area esterna già oggetto di un contratto di affitto con la ditta Publiodeon venga stralciata dal Piano vendite di immobili comunali;*
- *sarebbe opportuno inserire nel progetto un locale magazzino per i materiali del Gruppo Comunale di Protezione Civile, non inferiore agli 80 mq, nelle adiacenze del quale realizzare anche i bagni e le docce per il personale del Gruppo Comunale stesso;*
- *è necessario dettagliare il computo metrico estimativo degli impianti idro-termo sanitario e di riscaldamento, mentre sarebbe opportuno prevedere anche quello di climatizzazione;*
- *è necessario prevedere il cablaggio per la rete informatica, realizzato con cavi certificati in cat. 5 o superiore, cablati a stella con server centrale da installare in uno dei locali ricavati nella torre;*
- *sarebbe opportuno che la stanza adibita a sala operativa, presente al 1° piano, sia trattata con materiali fonoassorbenti e fonoisolanti;*
- *è necessario prevedere gli infissi esterni con vetri antisfondamento per far fronte ad atti vandalici;*
- *sarebbe opportuno modificare il progetto prevedendo l'ingresso ai locali destinati ad archivio, posti ai vari piani della torre, direttamente dal vano ascensore e dalla scala, per una migliore fruibilità degli stessi.*

Al fine di rendere più funzionale il progetto, la Commissione ritiene inoltre opportuno prevedere:

- *una rampa di collegamento tra la circonvallazione nord e l'area esterna antistante il cinema al fine di garantire un accesso al Cinema carrabile ed autonomo, che non interferisca con l'area a parcheggio del Comando VV.UU.;*
- *la realizzazione di un volume interrato tra la Circonvallazione nord e l'area esterna, da adibirsi a magazzino e parcheggio motocicli, la cui copertura potrà essere sistemata in parte come parcheggio a raso a quota della Circonvallazione stessa ed in parte con impianti sportivi a servizio del quartiere;*
- *la realizzazione delle opere di urbanizzazione (sistemazione marciapiedi ed aree verdi) lungo la Circonvallazione nord per un valore stimato di circa € 73.000,00.*

<u>Valutazioni sul Piano Economico e finanziario:</u>

- *la tabella A del Piano deve essere aggiornata in base ai nuovi parametri relativi agli oneri concessori;*
- *la tabella B dei ricavi deve essere aggiornata sulla base di riferimenti oggettivi ed ufficiali recenti (Osservatorio dei valori immobiliari ecc…) prevedendo un incremento minimo del 20-25%;*

Intesa stipulato in data 28/12/2006 tra Comune, Provincia ed ASUR Zona 13 per dare attuazione alla riqualificazione dell'area sita in zona Campo Parignano e denominata Comparto Sacro Cuore.

Sono presenti:

per l'Amministrazione Provinciale: l'ing. Ivano Pignoloni

per l'Amministrazione Comunale: l'ing. Cristoforo Everard Weldon, l'ing. Maurizio Piccioni e l'arch. Ugo Galanti.

Nel corso dell'incontro vengono esaminati alcuni elaborati del Piano Particolareggiato predisposti dall'Ufficio comunale con riguardo agli aspetti inerenti la verifica del soddisfacimento delle dotazioni di standard sia nell'area oggetto di variante che nell'intero Piano Particolareggiato delle zone di completamento.

Alla luce di quanto esposto si concorda in linea generale sulla seguente impostazione:

- *per le volumetrie che insistono nell'area di proprietà privata (circa mc 9.000) e per le quali è previsto il recupero dal Piano Particolareggiato, il conteggio delle dotazioni di standard può essere fatto computando 9 mq/ab insediabile, considerando che trattasi di edifici esistenti in zona B di completamento, come previsto dal D.I. 1444/68;*
- *per le nuove volumetrie di progetto previste nell'area di proprietà privata (circa mc 12.500) il conteggio delle dotazioni di standard può essere effettuato computando (18+3) = 21 mq/ab insediabile;*
- *al fine di ottenere un bilancio positivo di aree a standard all'interno del P.P.E., anche in considerazione delle precedenti previsioni degli strumenti urbanistici, viene previsto di conteggiare le aree a standard come di seguito specificato:*
  - *nell'area del parcheggio Ex-GIL esistente può essere condiviso il conteggio riportato nel P.P.E. vigente di considerare la superficie a raso (verde attrezzato/parcheggio) e i due piani interrati (I e II livello) di parcheggio pubblico;*
  - *nella zona adiacente la nuova caserma dei Vigili Urbani può essere conteggiata sia la superficie di parcheggio pubblico prevista su due livelli (parcheggio a raso ed interrato) che la superficie della modesta porzione di verde pubblico/parcheggio (a quota della circonvallazione) e il sottostante parcheggio seminterrato previsto;*
  - *nell'area di proprietà privata può essere conteggiata la superficie a parcheggio pubblico adiacente alla rampa di accesso da viale Marcello Federici, con possibilità per il privato di realizzare i parcheggi privati seminterrati nel livello inferiore (diritto di superficie);*
- *per le verifiche del soddisfacimento degli standard in tutto il P.P.E. zone di completamento si condivide la stessa impostazione sopra descritta, computando le superfici di aree destinate a standard effettivamente realizzate ed attuate in maniera doppia, trattandosi di zona B di completamento, come previsto dal D.I. 1444/68.*

Alla luce delle suddette valutazioni ed integrazioni, l'Ufficio ha provveduto alla redazione degli elaborati che costituiscono il Piano Particolareggiato Esecutivo da approvare in variante al Piano Regolatore Generale e che sono di seguito elencati:

- Tav.1 -Inquadramento territoriale dell'area oggetto d'intervento con rilievo topografico ed individuazione delle aree pubbliche e delle aree da acquisire;
- Tav.2 - Strumenti Urbanistici vigenti – stralcio
- Tav.3 - Planimetria catastale e zonizzazione di variante
- Tav 4 - Progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria
- Elaborato A – Relazione illustrativa con verifica standard urbanistici
- Elaborato B – Norme tecniche di attuazione

- Elaborato C – Documentazione fotografica
- Elaborato D – Elenco delle proprietà catastali
- Elaborato E – Relazione finanziaria
- Elaborato F – Cronoprogramma
- Elaborato G – Computo Metrico Estimativo
- Elaborato H – Schema di convenzione
- Elaborato I – Relazione di fattibilità geologica e geotecnica
- Elaborato L – Relazione botanico – vegetazionale
- Elaborato M – Relazione di compatibilità acustica

C.2 – Descrizione della proposta.

Il progetto urbanistico, come detto, è stato costruito con l'obiettivo fondamentale di riqualificare ed ampliare gli spazi e servizi pubblici originariamente previsti nel PPE, secondo modalità e criteri compatibili con i nascenti diritti edificatori dei soggetti privati.

L'intero perimetro è stato analizzato e suddiviso in specifici tematismi che trovano nella norma tecnica il corrispondente indirizzo di intervento. In particolare sono stati individuati i seguenti ambiti:

- La **zona I**, che comprende le aree destinate ad attrezzature di interesse comune, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi nella quale insistono alcuni edifici, di diverse caratteristiche tipologiche e strutturali e diversa epoca di costruzione;
- La **zona IR**, che comprende le aree destinate ad attrezzature di interesse religioso, nella quale insistono, oltre al complesso della chiesa del Sacro Cuore, una serie di manufatti situati sul fronte nord dell'area di proprietà della parrocchia, a ridosso della strada di circonvallazione, utilizzati per attività collegate all'azione socio–culturale;
- La **zona S**, che comprende le aree destinate all'istruzione;
- La **zona V**, che comprende le aree destinate a spazi e percorsi pubblici attrezzati, a giardini ed aree per il gioco e lo sport;
- La **zona P**, destinata alla fruizione di parcheggi pubblici, comprese le superfici necessarie per le corsie di accesso e quelle di servizio agli stalli di sosta;
- La **zona B** – *Zona di completamento* nella quale sono previsti interventi di edilizia privata.

In particolare all'interno della **zona I**, insistono alcuni edifici, di diverse caratteristiche tipologiche e strutturali e diversa epoca di costruzione per i quali si è previsto:

a) *"Edificio del complesso Ex – Gil"* – la possibilità di esguire interventi edilizi finalizzati all'insediamento di servizi pubblici o di pubblica utilità (nuova sede della Polizia Municipale). Si è previsto, in particolare, di garantire la conservazione della tipologia edilizia, dei materiali che caratterizzano le facciate,

dell'impianto strutturale e di tutti gli elementi, fortemente caratterizzanti, testimonianza dell'epoca di costruzione.

b) *"Palazzina della ASUR 13"* – la possibilità di eseguire interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo nonché di ristrutturazione edilizia, finalizzati all'insediamento di servizi sanitari.

c) *"Parcheggi sotterranei"* – la possibilità di eseguire interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo nonché di ristrutturazione edilizia, finalizzati al miglioramento del servizio di sosta pubblica interrata nonché all'adeguamento degli spazi pubblici del lastrico di copertura.

All'interno della **zona IR,** come detto, insistono, oltre al complesso della chiesa del Sacro Cuore, una serie di manufatti situati sul fronte nord dell'area di proprietà della parrocchia, a ridosso della strada di circonvallazione, utilizzati per attività collegate all'azione socio–culturale. Si è prevista la possibilità di eseguire, sul complesso principale (chiesa), interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo finalizzati all'insediamento di servizi religiosi e di aggregazione sociale.

Per i manufatti, incoerenti, posti a ridosso della strada di circonvallazione si è invece prevista la possibilità di eseguire interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo nonché di ristrutturazione edilizia finalizzati all'insediamento di servizi religiosi e di aggregazione sociale senza però che tali interventi determinino aumento di volume.

Nella **zona S** si è prevista la possibilità di eseguire opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia, finalizzati, nel rispetto del Decreto Ministeriale 18 dicembre 1975, al miglioramento ed ampliamento dei servizi scolastici esistenti.

All'interno della zona identificata coma **zona V** si sono identificate le aree destinate a spazi e percorsi pubblici attrezzati, a giardini ed aree per il gioco e lo sport. In tali spazi si è prevista la possibilità di realizzare parcheggi pubblici a raso e in interrato finalizzati ad ampliare l'offerta di sosta a servizio degli edifici pubblici presenti (tra i quali il parcheggio ed i percorsi pedonali a servizio della nuova caserma della Polizia Municipale).

All'interno dell'area privata è stata ricavata una superficie, identificata come **zona P**, destinata ad ampliare la dotazione dello standard urbanistico minimo obbligatorio, in funzione delle nuove volumetrie da insediare. In particolare, in considerazione del prevedibile aumento di carico veicolare (in transito e sosta) si è previsto che tale superficie (contigua a Viale m. Federici) venga attrezzata e destinate come parcheggio pubblico. Inoltre, al fine di aumentare la capacità di superfici a parcheggio privato a servizio delle nuove funzioni residenziali, anche in misura superiore al minimo di cui all'art.41 quinques della L.1150/1942, si è prevista la possibilità di realizzare, nel sottosuolo di tali aree (ai sensi dell'articolo 9 comma quarto della legge Legge 24 marzo 1989 n. 122) parcheggi da

destinare a pertinenza degli immobili privati. Si è inoltre previsto, anche alla luce delle risultanze della verifica botanico-vegetazionle, il mantenimento delle entità arboree esistenti lungo la rampa di accesso al parcheggio.

La superficie privata, destinata al recupero degli edifici esistenti ed alla realizzazione di un nuovo edificio è stata identificata come **zona B** *"Zona di completamento"*. Nell'area, di estensione pari a **mq. 5.378,00**, insistono alcuni edifici, individuati con le lettere B1, B2 e B3, nella tavola n.3-ap di diverse caratteristiche tipologiche e strutturali e diversa epoca di costruzione. Gli interventi edilizi, partendo da una attenta analisi delle caratteristiche tipologiche dei manufatti esistenti, sono stati così disciplinati:

EDIFICIO B1 – *Palazzina ubicata sul fronte sud - ovest (mc. 3.730)* – Sono previsti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo senza che questi determinino aumenti di volume. Si è ritenuto dover obbligare la conservazione, nelle partiture, materiali e colorazioni, delle facciate, che presentano caratteri ornamentali ben definiti; pur tuttavia, nel rispetto delle caratteristiche citate, si è consentito aggiungere nel prospetto interno (lato est) piccoli balconi, simili per caratteristiche dimensionali ed estetiche a quello esistente sul fronte nord. Tra le destinazioni d'uso, ammesse nella rifunzionalizzazione dell'edificio, si sono previsti l'uso residenziale o ad uffici privati nonché l'aumento del numero delle unità immobiliari.

EDIFICIO B2 – *Palazzo ubicato sul fronte nord (mc. 5.350)* – Sono previsti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché, di ristrutturazione edilizia, senza che questi determinino aumenti di volume, fermo l'obbligo del mantenimento della partizione architettonica dei prospetti. Nell'ipotesi della ristrutturazione si è prefigurata la possibilità di operare attraverso la demolizione di superfetazioni e porzioni di edificio che risultino estranee all'impianto originario, con conseguente traslazione della relativa volumetria al di sopra dell'attuale copertura per una altezza massima di ml. 3,00. Tali modifiche alla sagoma dell'edificio devono, in ogni caso, condurre alla creazione di un organismo edilizio unitario nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e formali dell'edificio preesistente. Tra le destinazioni d'uso, ammesse nella rifunzionalizzazione dell'edificio, si sono previsti la destinazione d'uso residenziale o ad uffici privati nonché l'aumento del numero delle unità immobiliari.

EDIFICI B3 – *Cabine di trasformazione (mc 1.400)* – Si è prevista la possibilità di demolire i manufatti, utilizzando la relativa volumetria nella realizzazione del nuovo edificio.

EDIFICIO DI NUOVA COSTRUZIONE – Nell'area è stata individuata una nuova volumetria pari a 11.100 metri cubi (in aggiunta ai mc.10.480 esistenti), per una carico volumetrico complessivo pari a mc. 21.580, corrispondente ad un indice edificatorio fondiario complessivo (I.f.) di **4,00 mc./mq**. circa (calcolato sulla sola porzione di area privata destinata a zona di completamento). Si è previsto espressamente che all'interno di tale volumetria vadano ricomprese anche le superfici che le specifiche scelte progettuali

esecutive richiederanno in relazione alla materia del contenimento e rendimento energetico degli edifici. La demolizione della volumetria identificata dall'edificio indicato con la lettera B3 ed il conseguente recupero della stessa nella nuova edificazione determinano la possibilità di realizzare un nuovo edificio per un volume massimo pari mc. 12.500. Nel progetto urbanistico si è prevista una sagoma di massimo ingombro di tale edificio (planimetrica ed altimetrica) definita nel rispetto delle prescrizioni minime in materia di distacco dai confini, dalle strade e dagli edifici circostanti, come derivanti dalla norma tecnica di attuazione del P.R.G. vigente e di tutte le norme nazionali di riferimento (D.M. aprile 1968, Regolamento di attuazione del Codice delle Strada, norme in materia antisismica). Si è previsto in particolare che l'edificio possa avere un numero massimo di piani 6 (fuori terra) ed in ogni caso una altezza massima pari a ml. 18,90. Le destinazioni d'uso consentite sono quella residenziale e per uffici e studi privati.

C.3 – Verifica del soddisfacimento degli standard.

Nel presente capitolo verranno svolte considerazioni sulla verifica del soddisfacimento degli standard urbanistici nell'ambito del P.P.E. in variante al P.R.G.

Occorre premettere che il presente Piano Particolareggiato in variante al P.R.G. è stato digitalizzato sulla base della nuova cartografia aereofotogrammetrica numerica (anno 1997) ed è stato analizzato utilizzando i software G.I.S. (Geographic Information System) di cui dispone l'Ufficio; ciò ha consentito di svolgere i conteggi delle superfici delle varie zone urbanistiche e le conseguenti verifiche con precisione ed oggettività rispetto ad un calcolo tradizionale (manuale).

L'estensione superficiale dell'area oggetto del presente P.P.E. risulta essere complessivamente pari a **26.596 mq** (vedere la tavola 1 allegata), distinta nelle seguenti zone urbanistiche (vedere la **tavola 2-AP** allegata):

TABELLA 1		
Denominazione zone P.P.E. in variante	**Codice zona[1]**	**Superficie [mq]**
1 - Zona B di completamento	B	5.378
2 - Zona per attrezzature di interesse comune	I	8.859
3 - Zona per attrezzature di interesse comune-religiose	IR	2.729
4 - Aree per l'istruzione	S	4.373
5 - Aree pubbliche attrezzate	V*[n]*	4.082
6 – Aree per nuovi marciapiedi (OO.UU.)	**M**	**197**
7 - Parcheggi pubblici	P	978
Totale superfici P.P.E. in variante al P.R.G. in oggetto		**26.596**

Nel Piano Particolareggiato Esecutivo vigente delle *"Zone di Completamento – quartieri Borgo Chiaro, Parignano e Solestà"*, la superficie complessiva dell'area corrispondente a quella oggetto della presente variante è stata desunta dalla *"Tav. 1.2 Progetto di P.P. su base aereofotogrammetrica viabilità e standard urbanistici"* di cui in allegato si riporta uno stralcio. Sommando i valori delle superfici delle zone urbanistiche ricadenti all'interno di tale perimetro (I_4, S_6, I_2, S_3 S_{p4} e l'area privata ex Enel) si ottiene:

TABELLA 2		
Denominazione zone P.P.E. vigente	**Codice [2]**	**Sup [mq]**
1 - Aree per attrezzature di interesse comune	I4 – Sport Ex Gil	6.300
2 - Aree per scuole dell'obbligo	S6 – Ex Gil	4.000
3 - Aree per attrezzature di interesse comune	I2 – Chiesa S. Cuore	2.710
4 - Aree per scuole dell'obbligo	S3 – Via Montenero	5.800
5 - Aree per scuole dell'obbligo	Sp4 – Via Montenero	2.000
6 - Comparto Sacro Cuore[3]	-	5.700
Totale superficie di P.P.E. relativa all'area Sacro Cuore		**26.510**

[1] Il codice di zona riportato è quello indicato nella "Tav. 3 Planimetria catastale e zonizzazione di variante" del presente Piano

[2] Il codice di zona riportato è quello indicato nella "Tav. 1.2 Progetto di P.P. su base aereofotogrammetrica viabilità e standard urbanistici" di cui si riporta una stralcio in allegato alla presente relazione

[3] La superficie del Comparto Sacro Cuore è quella riportata nella Tav. 1/4* della variante al P.P.E. approvata con del. C.C. n. 367 del 30/07/1990

La modestissima differenza tra la superficie complessiva ricavata sommando valori calcolati manualmente nel Piano vigente (26.510 mq) e la superficie complessiva del presente P.P.E. in variante (26.596 mq) deriva sostanzialmente dal fatto che quest'ultimo valore (calcolato automaticamente dal software G.I.S.) si riferisce ad un'area il cui perimetro è stato ottenuto dalla digitalizzazione operata sulla base della nuova cartografia aereofotogrammetrica e ciò ha comportato dei necessari ed inevitabili adattamenti.

Ciò premesso, la verifica del soddisfacimento degli standard urbanistici per la variante in oggetto è stata condotta con una doppia modalità:

- in primo luogo si è verificato che all'interno del perimetro della variante il bilancio delle superfici a standard non fosse risultato negativo;
- in secondo luogo si è verificato che la dotazione complessiva di standard all'interno di tutto il Piano Particolareggiato relativo alle Zone di Completamento Parignano – Solestà – Borgo Chiaro fosse soddisfatta rispetto alla normativa, considerando esclusivamente le aree pubbliche a standard attuate e quindi effettivamente fruibili.

C.3.1 – Verifica standard nell'ambito del P.P.E. in variante

Per questa prima verifica si è effettuato un confronto tra la dotazione di aree a standard prevista dalla variante (con le nuove volumetrie in progetto) e quella prevista dagli strumenti urbanistici vigenti, anche per la parte non attuata.

Nella zonizzazione di progetto le superfici per ciascuna zona urbanistica a standard sono le seguenti:

TABELLA 3		
Tipologia standard esistenti	**Codice zona[4]**	**Superficie [mq]**
1 - Zona per attrezzature di interesse comune	I	8.859
2 - Zona per attrezzature di interesse comune-religiose	IR	**2.729**
3 - Aree per l'istruzione	S	4.373
4 - Aree pubbliche attrezzate	V[*n*]	**4.082**
5 - Parcheggi pubblici interrati Ex-GIL		9.780
6 – Totale parziale		**29.823**
Tipologia standard di progetto	**Codice zona[5]**	**Superficie [mq]**
7 - Parcheggi interrati caserma Vigili Urbani		2.000
8 - Parcheggi a raso	P	**978**
Totale superfici P.P.E. in variante al P.R.G. in oggetto		**32.801**

[4] Il codice di zona riportato è quello indicato nella "Tav. 3 Planimetria catastale e zonizzazione di variante" del presente Piano

[5] vedi nota 3

Nella zonizzazione del P.P.E. vigente e del relativo Comparto Sacro Cuore le superfici a standard previste risultano invece essere quelle indicate nellal tabella che segue:

TABELLA 4		
Tipologia standard	**Codice** [6]	**Superficie mq**
1 - Aree per attrezzature di interesse comune	I4 – Sport Ex Gil	6.300
2 - Aree per scuole dell'obbligo	S6 – Ex Gil	4.000
3 - Aree per attrezzature di interesse comune	I2 – Chiesa S. Cuore	2.710
4 - Aree per scuole dell'obbligo	S3 – Via Montenero	5.800
5 - Aree per scuole dell'obbligo	Sp4 – Via Montenero	2.000
6 - Verde pubblico (parco gioco sport)	Vp10 – S. Cuore	3.500
7 - Parcheggi pubblici interrati Ex-GIL	P6 Comparto S. Cuore	5.600
Totale superfici standard negli strumenti urbanistici vigenti		**29.910**

Per la verifica si sono considerate sia le volumetrie esistenti e che vengono recuperate (9.080 mc) che quelle di progetto (12.500 mc); per le prime si è attribuita a ciascun "abitante insediabile" una dotazione di aree a standard pari a 9 mc/ab (trattandosi di volumetrie esistenti in zona di completamento), per le seconde si è attribuita a ciascun "abitante insediabile" una quantità di aree a standard pari a (18+3) mq/ab trattandosi di nuove volumetrie.

Il conteggio riepilogativo della verifica è riportato nella tabella 5 seguente:

[6] Il codice di zona riportato è quello indicato nella "Tav. 1.2 Progetto di P.P. su base aereofotogrammetrica viabilità e standard urbanistici" di cui si riporta una stralcio in allegato alla presente relazione

TABELLA 5					
	Superfici destinate a standard all'interno del perimetro del Piano nel P.P.E. vigente			Superfici destinate a standard all'interno del perimetro del Piano in variante al P.R.G.	
	Descrizione tipologia	Superficie mq.		Descrizione tipologia	Superficie mq.
1	Aree a standard di P.R.G. (superfici a raso - righe 1-2-3-4-5 di tabella 4)	20 810		Aree a standard di P.P.E. in variante (superfici esistenti a raso - righe 1-2-3-4 di tabella 3)	**20 043**
2	Superficie parcheggio interrato Ex-GIL prevista (riga 7 tabella 4)	5 600		Superficie parcheggio interrato Ex-GIL (riga 5 di tabella 3)	9 780
3	Superficie a standard prevista nel Comparto Sacro Cuore (riga 6 di tabella 4)	3 500		**Superficie di standard di progetto (righe 7 e 8 di tabella 3)**	**2 978**
4	**Totale standard di Piano**	**29 910**		**Totale standard di PPE in variante**	**32 801**
	Volumi previsti dal Comparto			Volumi previsti dal P.P.E. in variante	
	Descrizione	mc.		Descrizione	mc.
5	Nuovo edificio (uffici)	7 500		Edifici esistenti da recuperare (residenziale - uffici privati)	9 080
6				Nuovo edificio residenziale - uffici privati)	12 500
7	**Totale volumetria prevista**	**7 500**		**Totale volumetria di PPE in variante**	**21 580**
	Calcolo standard aggiuntivi necessari				
		mc	Abitanti equiv.(mc/120)	Standard per abitante (mq/ab)	
8	Volumetria esistente	9 080	76	9	681
9	Volumetria di progetto	12 500	104	21	2 188
				Totale superfici a standard aggiuntive	**2 869**
				Totale standard di piano vigente	29 910
	Totale standard di PPE in variante	**32 801**	>	**Totale standard richiesti**	**32 779**

C.3.2 – Verifica standard nell'ambito di tutto il P.P.E. delle Zone di completamento.

La verifica del soddisfacimento della dotazione di standard è stata condotta anche per tutto il Piano Particolareggiato relativo alle Zone di completamento Quartiere Solestà – Borgo Chiaro – Parignano (vedi schema 1 allegato).

Utilizzando i dati riepilogativi riportati nel suddetto schema 1 (e calcolati interrogando la banca dati territoriale con il software GIS) si ottengono le seguenti informazioni:

	Esistente	Minimo di legge
Indice di copertura	192.456/1.175.723 = 0,164	0,125
Densità territoriale	2.294.530/1.175.723 = 1,95 mc/mq	1,5 mc/mq

Dunque l'intera zona già oggetto di Piano Particolareggiato Esecutivo risponde effettivamente alla definizione di "zona territoriale omogenea B" (zona di completamento) di cui all'art. 2 del D.I. 1444/68 e la verifica della dotazione di quantità minime di *spazi pubblici o riservati alle attività pubbliche* può essere fatta computando le aree destinate a detti spazi in misura doppia di quella effettiva, come previsto dall'art. 4, punto 2, dello stesso D.I. 1444/68.

Tale verifica è stata svolta individuando nella cartografia aereofotogrammetrica le volumetrie esistenti con destinazione "civile" (vedi schema 2 allegato) che risultano complessivamente pari a 2.099.275 mc. (valore calcolato interrogando la banca dati territoriale con il software GIS).

A questo valore deve essere aggiunta la nuova volumetria prevista con la presente variante pari a 12.500 mc (tenendo presente che il volume relativo ai due edifici esistenti da recuperare – mc 9.080 - è già compreso nel valore della volumetrie esistente).

Attribuendo 120 mc a ciascun abitante insediabile, il numero di abitanti insediabili nel Piano è dunque pari a:

mc (2.099.275 + 12.500) / 120 mc/ab = 17.598 ab

così ripartiti:

Volumetrie	mc	Abitanti insediabili
esistenti	2.099.275	17.494
di progetto	12.500	104
Totale abitanti insediabili		17.598

In corrispondenza di questo numero di abitanti insediabili, la quantità di *spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi* di cui all'art. 3 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 risulta essere pari a:

Abitanti insediabili	Dotazione minima per ab.	Superficie minima standard [mq]
17.494	18	314.892
104	21	2.184
Totale superfici a standard di legge		317.076

Ai fini della presente verifica si sono inoltre analizzate la aree destinate a standard nel Piano Particolareggiato, distinte nelle varie tipologie (verde pubblico/sportivo; servizi di quartiere – che comprende scuole dell'obbligo, chiese, mercati, attrezzature di interesse comune, ecc… - e parcheggi). Negli schemi nn. 3, 5 e 7 allegati sono state riportate, su base arerofotogrammetrica, le aree destinate a standard previste nel P.P.E. vigente, negli schemi nn. 4, 6 e 8 sono state evidenziate (tra le suddette aree) quelle che, ad oggi, risultano attuate e quindi effettivamente fruibili. Nella tabella seguente sono riportati i valori delle superfici complessive delle aree a standard:

Destinazioni	Superfici previste [mq]	Superfici effettive [mq]
Verde pubblico / sportivo	184.335 (v. schema 3)	128.705 (v. schema 4)
Servizi di quartiere	77.885 (v. schema 5)	74.749 (v. schema 6)
Parcheggi	15.222 (v. schema 7)	18.466 (v. schema 8)
Totale superfici a standard	277.442	221.920

Computando le aree destinate a detti spazi in misura doppia di quella effettiva, come previsto dall'art. 4, punto 2, del D.I. 1444/68, si ottiene la seguente verifica:

$$2 \times 221.920\text{mq} = 443.840 \text{ mq} > 317.076 \text{ mq}$$

D. INTERRELAZIONI CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

D.1 – Interrelazioni con il Piano Paesistico Ambientale Regionale.

L'area oggetto del presente Piano in variante al P.R.G. ricade nella "Fascia morfologica PA" (pedappenninica) e nei seguenti sottosistemi:

Sottosistema Geologico: GC (Aree di qualità diffusa)

Sottosistema Territoriale: Aree V *"Aree di alta percettività visuale relativa alle vie di comunicazione ferroviarie, autostradali e stradali di maggiore intensità di traffico"*.

Inoltre l'area è interessata dai seguenti ambiti di tutela del Piano Paesistico:

- una modesta porzione (angolo sud-ovest dell'area) ricade **nell'ambito provvisorio di tutela integrale dei corsi d'acqua** (Fiume Tronto) (vedere tavola 4 allegata);
- non vi sono ambiti di tutela dei crinali (vedere tavola 5 allegata);
- ambito di tutela orientata del Centro Storico.

L'area inoltre non è interessata da vincoli paesaggistici di cui alla Legge 1497/39 – ora Codice Beni Culturali n. 42/2004 - (alcune aree vincolate a ridosso del perimetro del PPE sono riportate nella tavola 6 allegata); nell'area ricade l'edificio ex-GIL, già vincolato ai sensi della legge 1089/39 ed è inoltre interessata dalla fascia di rispetto della Chiesa di S. Emidio alle Grotte che comunque non interessa l'area di proprietà privata dove è prevista la nuova edificazione (v. tavola 6 allegata).

L'area oggetto di variante è sottoposta al Vincolo Idrogeologico di cui all'art. 1 del R.D. 3267/23; infine la stessa rientra nella delimitazione di *un'area con possibili ritrovamenti archeologici* segnalata dalla competente Soprintendenza Archeologica per le Marche.

Valutate, comunque, le caratteristiche urbanistico-edilizie della zona interessata dalla nuova edificazione prevista dal Piano Particolareggiato in oggetto, gli interventi previsti dalla variante in oggetto (con particolare riguardo alla nuova edificazione in zona B di completamento) possono essere considerati **esenti** dalle prescrizioni del Piano Paesistico Ambientale Regionale in quanto ricadenti in una zona urbanizzata come definita art. 27 bis della Norme Tecniche dello stesso P.P.A.R. (vedasi verbale dell'incontro con la Provincia del 28/08/2005).

D.2 – Interrelazioni con il Piano per l'Assetto Idrogeologico del Bacino Interregionale del Fiume Tronto.

L'area oggetto di variante non è interessata da aree esondabili o a rischio frana perimetrate dall'Autorità di Bacino nell'ambito del Piano per l'Assetto Idrogeologico del Fiume Tronto (adottato dall'Autorità di Bacino nel 2007 ed in corso di approvazione).

D.3 – Interrelazioni con il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Ascoli Piceno.

L'analisi della conformità della presente variante rispetto alle disposizioni del Piano Territoriale della Provincia di Ascoli Piceno (variante adottata con delibera di Consiglio Provinciale n. 90 del 06/09/2007) è stata condotta con particolare riguardo ai seguenti aspetti:

- criteri di dimensionamento della variante (art. 9)
- Piano dell'Accessibilità ai fini dell'abbattimento delle lbarriere architettoniche (art. 10).

La verifica di cui al comma 10 dell'art. 9 essa è stata sviluppata relativamente al vigente Piano Particolareggiato Esecutivo delle Zone di Completamento – Quartiere Parignano - (nel quale ricade la presente variante) che rappresenta una porzione significativa della città. Le previsioni di detto Piano possono considerarsi quasi totalmente attuate per quanto riguarda l'edificazione privata composta prevalentemente da residenza e servizi connessi (intesi come esercizi di vicinato, attività artigianali, uffici privati). L'attuazione delle aree destinate a standard pubblici a servizio del quartiere risulta all'80% circa della dotazione complessiva prevista dal Piano ed è comunque rispondente ai requisiti minimi di legge, come risulta dai conteggi riportati nel precedente paragrafo C.2.2.

Per quanto riguarda il rispetto della normativa inerente l'abbattimento delle barriere architettoniche si rimanda al successivo paragrafo E.

E - INDICAZIONI PER LA DEFINIZIONE DI UN PIANO DELL'ACCESSIBILITA' AI FINI DELL'ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

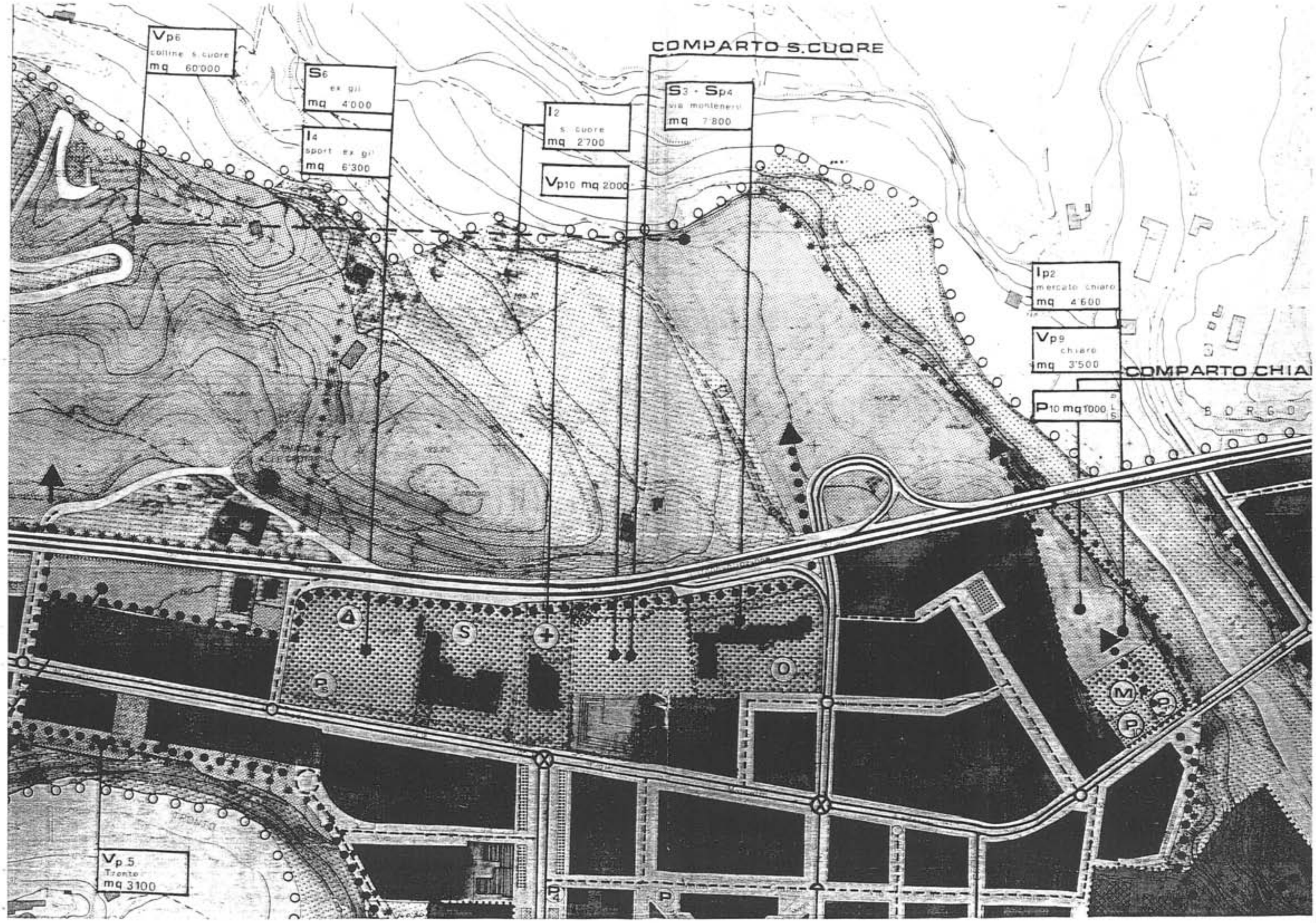
Tutti gli interventi pubblici e privati previsti nell'ambito della presente variante saranno realizzati nel rispetto della normativa relativa all'eliminazione delle barriere architettoniche.

Per le caratteristiche e gli aspetti dimensionali dei nuovi percorsi pedonali su spazi pubblici si farà riferimento alla normativa vigente in materia (art.5 D.P.R. 503/96 e art. 8.2.1 del d.m. 236/89); in particolare dovranno essere scrupolosamente adottate tra l'altro (come espressamente previsto nelle Norme Tecniche di Attuazione del presente Piano) le seguenti misure:

- pendenze non superiori al 12% ed in presenza di contropendenze la somma delle due pendenze rispetto al piano orizzontale deve essere inferiore al 22%;
- dislivello tra piano carrabile e piano marciapiedi non superiore ai 15 cm; nel caso che a lato della rampa si presenti una differenza di quota superiore a 20 cm la rampa dovrà avere un cordolo di almeno 5 cm di altezza;
- realizzazione di scivoli per permettere l'accesso ai marciapiedi dalla via pubblica, sia sugli attraversamenti pedonali che dalle piazzole di sosta riservate ai disabili che comunque non dovranno avere un dislivello di accesso alle rampe superiori ai 2,5 cm rigorosamente arrotondati o smussati;
- eliminazione delle barriere percettive per non vedenti ed ipovedenti (D.P.R. 503/96, D.M.236/89, L.104/92) con l'istallazione di piastrelle contenenti i codici tattili del linguaggio LOGES, necessari ai non vedenti per *"l'orientamento e la riconoscibilità dei luoghi e delle fonti di pericolo"*, così come stabilito dall'art. 1.2 lett. c) del D.P.R.24 luglio 1996 n.503.

ALLEGATI ALLA RELAZIONE GENERALE

STRALCIO DELLA TAV. 1.2 DEL VIGENTE P.P.E. AD OGGETTO
"*PROGETTO DI P.P. SU BASE AEREOFOTOGRAMMETRICA VIABILITÀ E STANDARD URBANISTICI*"


Vp6
colline s. cuore
mq 60'000
S6
ex gil
mq 4'000
I4
sport ex gil
mq 6'300
I2
s. cuore
mq 2'700
Vp10 mq 2000
COMPARTO S.CUORE
S3 - Sp4
via montenero
mq 7'800
Ip2
mercato chiaro
mq 4'600
Vp9
chiaro
mq 3'500
COMPARTO CHIA
P10 mq 1000
B O R G O
Vp 5
Trento
mq 3100

COMUNE DI ASCOLI PICENO

PIANI PARTICOLAREGGIATI ZONE DI COMPLETAMENTO

QUARTIERI: **BORGO CHIARO**
PARIGNANO - SOLESTA'

CONTROLLO STANDARDS URBANISTICI

CONTROLLO CUBATURE

SOTTOZONE DI INDICE	VOLUMETRIE ESISTENTI	VOLUMETRIE REALIZZABILI IN P.P.
Aaa	86.120	94.500
Aac	113.267	90.550
B	121.347	32.550
C	196.342	118.350
D	142.150	82.350
E	31.403	14.850
F	114.266	35.100
G	110.065	97.110
H	95.612	85.950
I	134.379	94.500
L	81.129	108.000
M	203.453	194.400
N	383.638	303.570
	1.813.171	1.351.780

SI ASSUME A BASE DEI CALCOLI LA VOLUMETRIA MAGGIORE DI CIRCA MC 1.800.000

PARI A CIRCA ABITANTI 18.000

AREE PER SCUOLE DELL'OBBLIGO

(ESISTENTI)

S_1	VIA S. SERAFINO	14.160
S_2	VIA CAPPUCCINI	3.240
S_3	VIA MONTENERO	5.800
S_4	VIA ZEPPELLE	1.840
S_5	VIA ROSSINI	4.200
S_6	EX GIL	4.000
	TOT. PARZ.	Mq 33.240

(DI P.P.)

Sp_1	VIA S. SERAFINO	7.500
Sp_2	VIA ZEPPELLE	9.000
Sp_3	V.LE FEDERICI	5.000
Sp_4	VIA MONTENERO	2.000
	TOT. PARZ.	Mq 23.500

AREE PER ATTREZZATURE DI INT. COMUNE

(ESISTENTI)

I_1	CHIESA VIA VERDI	4.860
I_2	CHIESA S. CUORE	2.710
I_3	MERCATO V. VERDI	300
I_4	SPORT. EX GIL	6.300
I_5	LICEO CLASSICO	2.370
	TOT. PARZ.	Mq 16.540

(DI P.P.)

Ip_2	MERCATO CHIARO	4.600
Ip_3	MONTEROCCO	8.000
Ip_5	VERDI	1.500
	TOT. PARZ.	Mq 14.100

VERDE PUBBLICO (PARCO GIOCO SPORT)

(ESISTENTE)

V_1	V.LE VELLETI	1.420
V_2	SCARPATA EX GIL	700
V_3	V.LE FEDERICI	220
V_4	VIA CAPPUCCINI	770
	DI PARZ.	Mq 3.610

(DI P.P.)

Vp_1	ZONA 167 SOLESTA	6.000
Vp_2	VIA BENGASI	3.000
Vp_3	ZONA IACP	17.800
Vp_4	CIRCONVALLAZ. NORD	3.800
Vp_5	PEDONALE TRONTO	3.100
Vp_6	COLLINE S. CUORE	60.000
Vp_7	MONTEROCCO	60.000
Vp_9	CHIARO	3.500
Vp_{10}	S. CUORE	2.000
	TOT. PARZ.	Mq 159.200

PARCHEGGI

(ESISTENTI)

DIFFUSI NEL TESSUTO URBANO VALUTATI IN Mq 10.000

(DI P.P.)

P_1	ZONA 167 SOLESTA	2.300
P_2	VIA SCARLATTI	1.800
P_3	VIA VERDI	500
P_4	V.LE VELLETI	2.000
P_5	VIA ASIAGO	300
P_6	COMPTO S. CUORE	5.600
P_7	VIA RIGANTE	2.500
P_{10}	" MERCATO CHIARO	1.000
P_{11}	MONTEROCCO	5.000
	TOT. PARZ.	Mq 21.000

A STANDARDS DI PIANO PARTICOLAREGGIATO

Mq 56.740	Mq 30.640	Mq 162.810	Mq 31.000

B STANDARDS A NORMA DI LEGGE

Mq 4.5 x AB Mq 81.000	Mq 2.0 x AB Mq 36.000	Mq 9.0 x AB Mq 162.000	Mq 2.5 x AB Mq 45.000

RAFFRONTO PERCENTUALE A/B

70 %	85 %	> 100 %	69 %

VIA DI COMPETENZA DEL QUARTIERE

TAVOLE

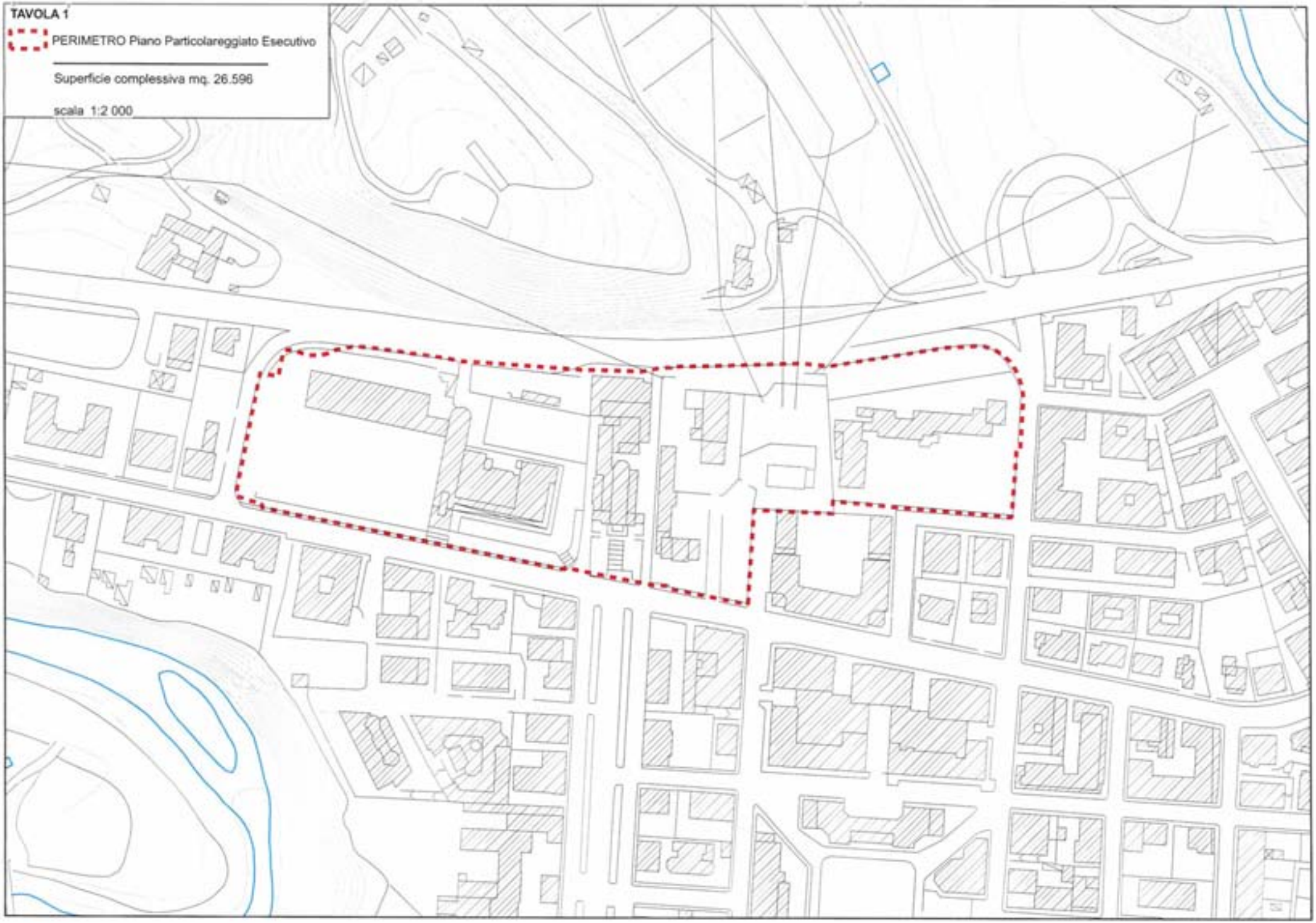
(DALLA N. 1 ALLA N. 6)

TAVOLA 1

PERIMETRO Piano Particolareggiato Esecutivo

Superficie complessiva mq. 26.596

scala 1:2 000



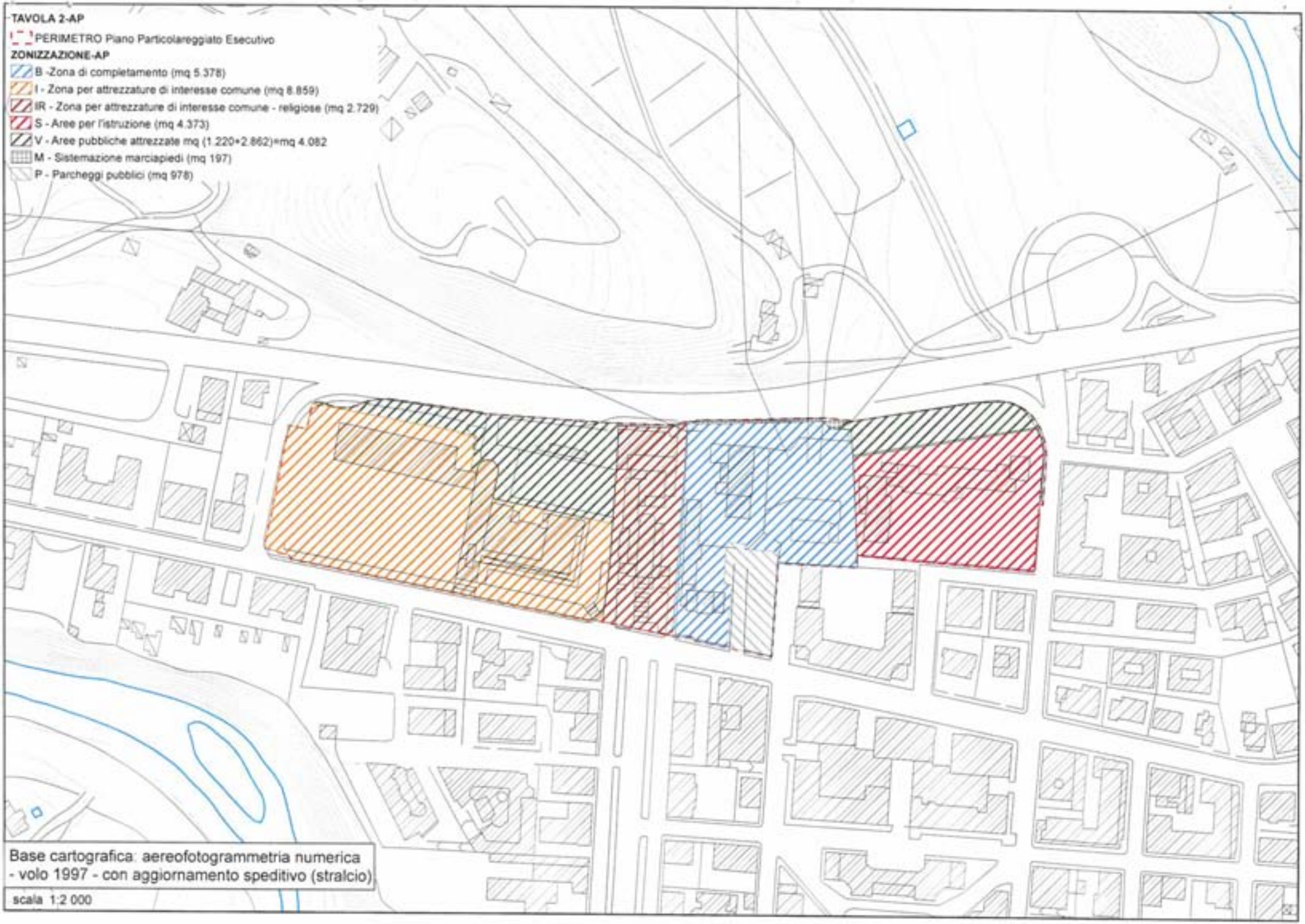


TAVOLA 2-AP
PERIMETRO Piano Particolareggiato Esecutivo
ZONIZZAZIONE-AP
B -Zona di completamento (mq 5.378)
I - Zona per attrezzature di interesse comune (mq 8.859)
IR - Zona per attrezzature di interesse comune - religiose (mq 2.729)
S - Aree per l'istruzione (mq 4.373)
V - Aree pubbliche attrezzate mq (1.220+2.862)=mq 4.082
M - Sistemazione marciapiedi (mq 197)
P - Parcheggi pubblici (mq 978)
Base cartografica: aereofotogrammetria numerica - volo 1997 - con aggiornamento speditivo (stralcio)
scala 1:2 000

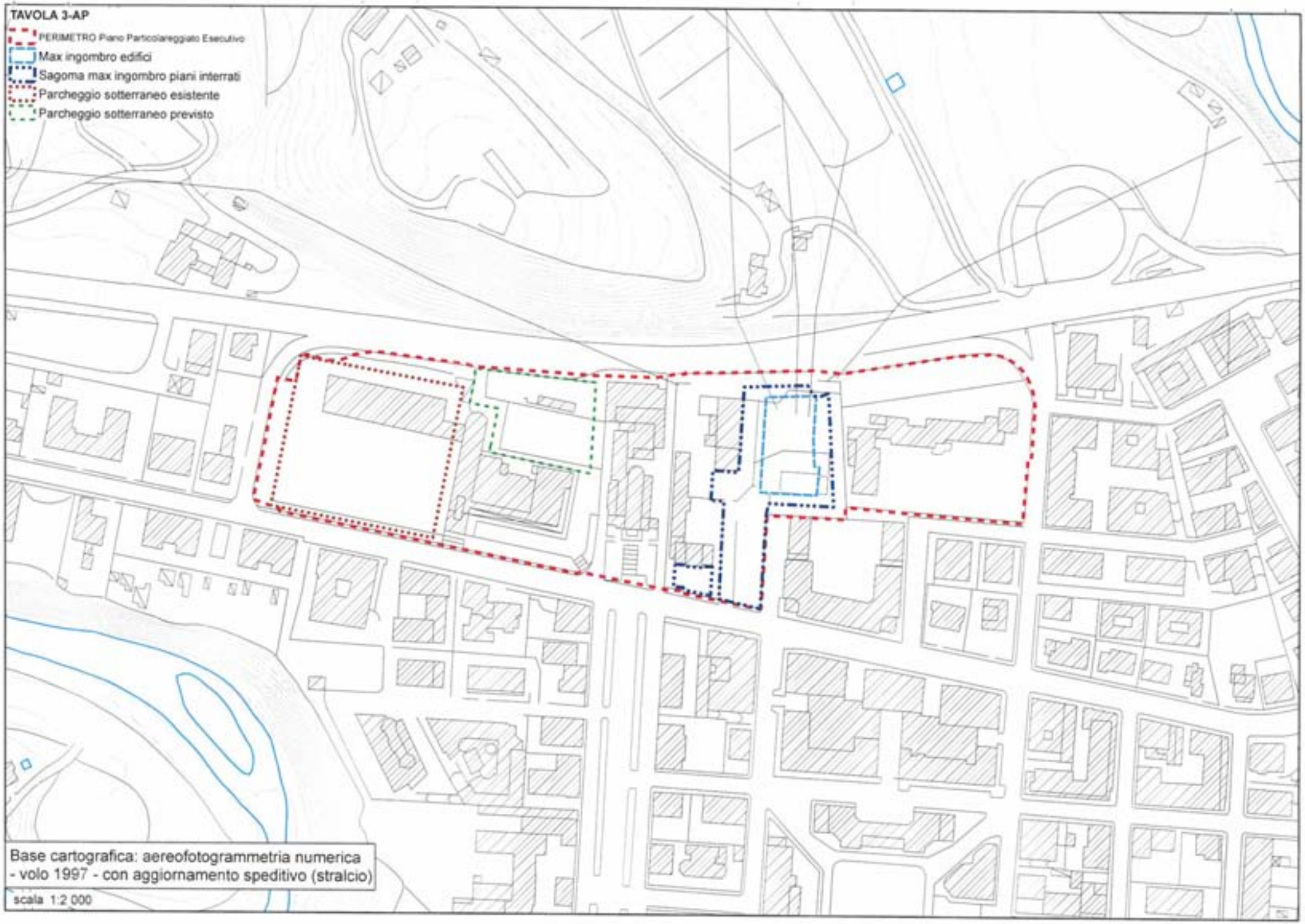


TAVOLA 3-AP
PERIMETRO Piano Particolareggiato Esecutivo
Max ingombro edifici
Sagoma max ingombro piani interrati
Parcheggio sotterraneo esistente
Parcheggio sotterraneo previsto
Base cartografica: aereofotogrammetria numerica
- volo 1997 - con aggiornamento speditivo (stralcio)
scala 1:2 000

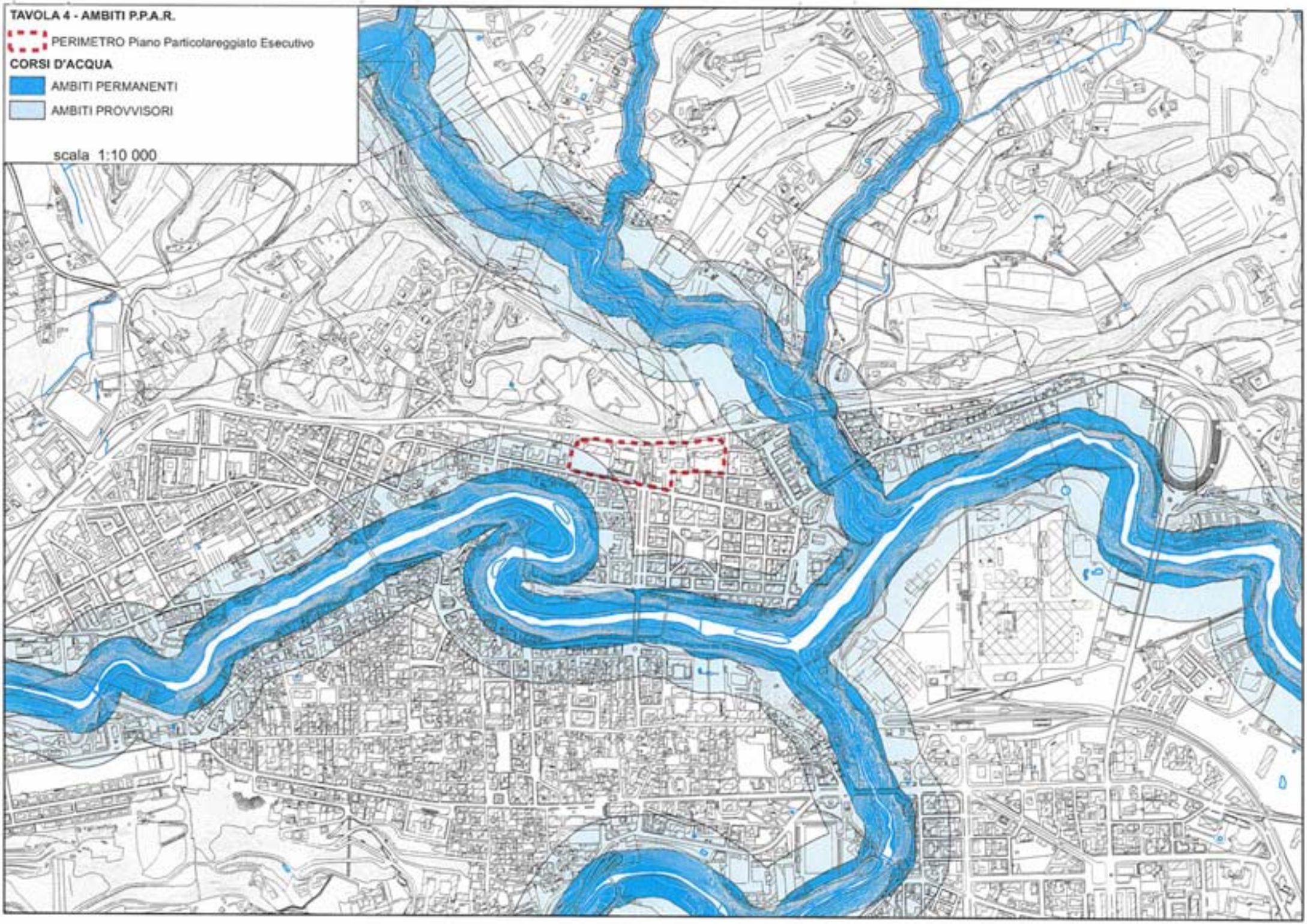


TAVOLA 4 - AMBITI P.P.A.R.
PERIMETRO Piano Particolareggiato Esecutivo
CORSI D'ACQUA
AMBITI PERMANENTI
AMBITI PROVVISORI
scala 1:10 000

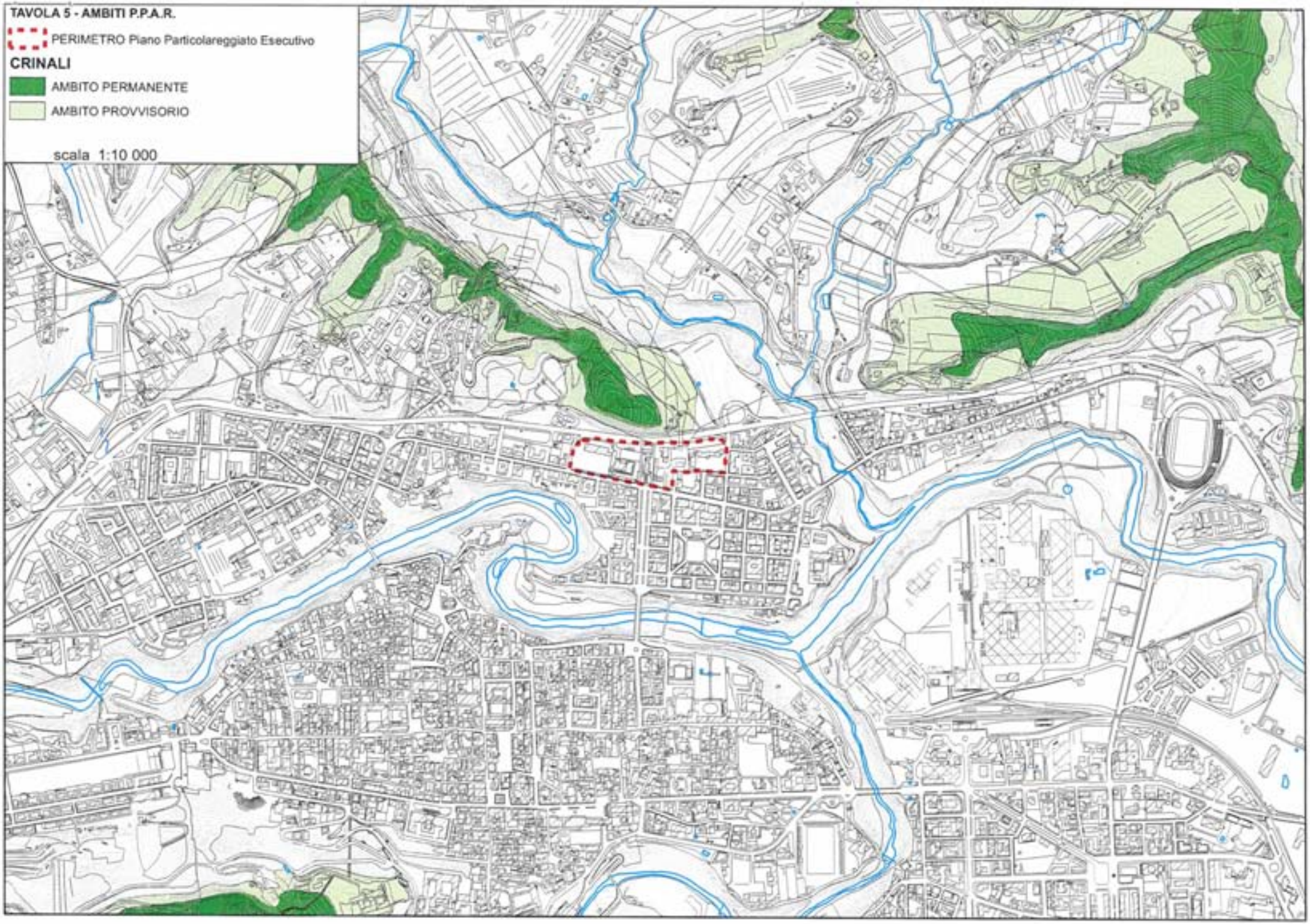


TAVOLA 5 - AMBITI P.P.A.R.
PERIMETRO Piano Particolareggiato Esecutivo
CRINALI
AMBITO PERMANENTE
AMBITO PROVVISORIO
scala 1:10 000

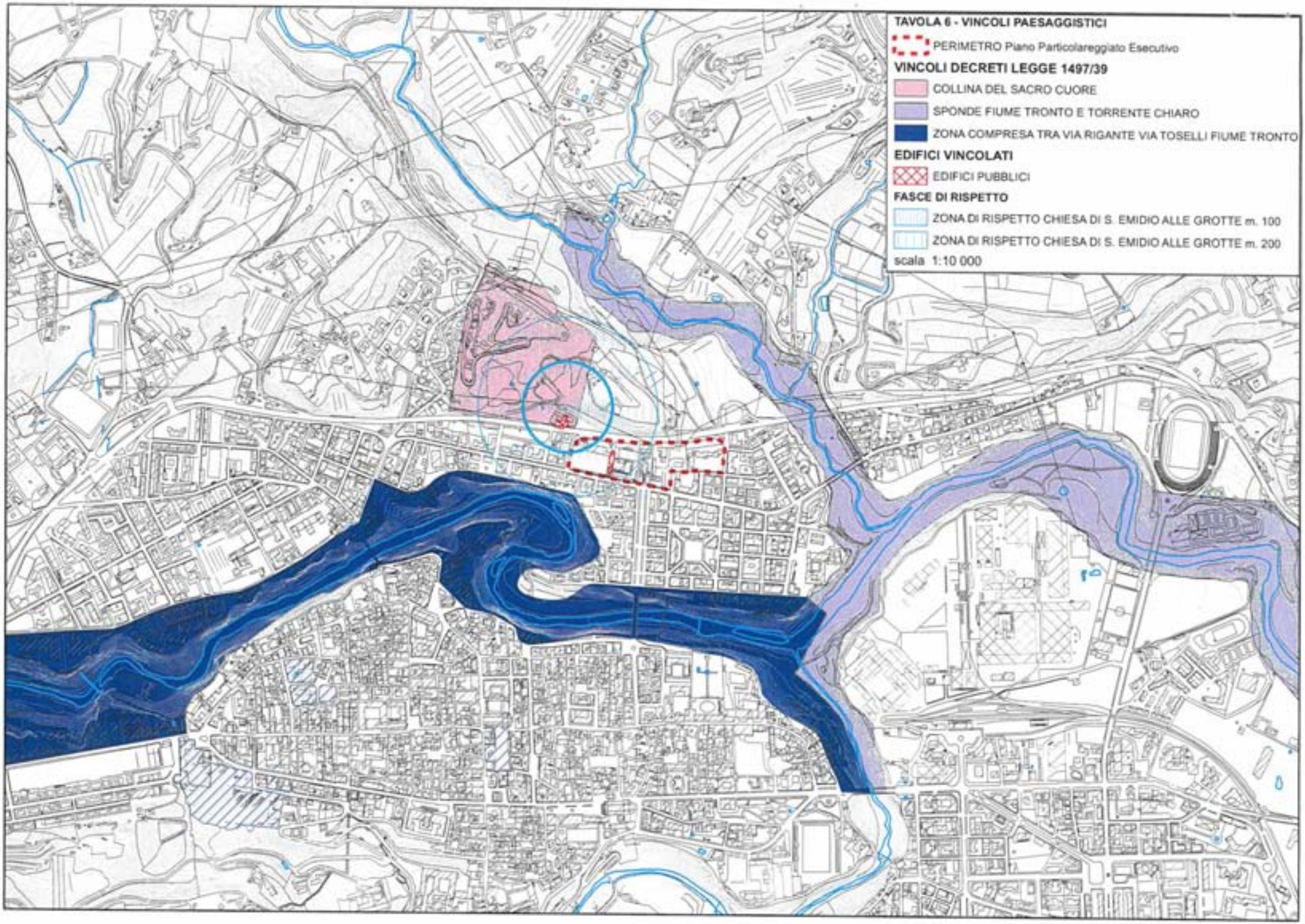


TAVOLA 6 - VINCOLI PAESAGGISTICI
PERIMETRO Piano Particolareggiato Esecutivo
VINCOLI DECRETI LEGGE 1497/39
COLLINA DEL SACRO CUORE
SPONDE FIUME TRONTO E TORRENTE CHIARO
ZONA COMPRESA TRA VIA RIGANTE VIA TOSELLI FIUME TRONTO
EDIFICI VINCOLATI
EDIFICI PUBBLICI
FASCE DI RISPETTO
ZONA DI RISPETTO CHIESA DI S. EMIDIO ALLE GROTTE m. 100
ZONA DI RISPETTO CHIESA DI S. EMIDIO ALLE GROTTE m. 200
scala 1:10 000

SCHEMI

(DAL N. 1 AL N. 8)

Superficie totale del P.P.E.	**mq 1.175.723**
Volumetrie complessive presenti nel P.P.E.	**mc 2.294.530**
Superficie coperta degli edifici esistenti nel P.P.E.	**mq 192.456**

SCHEMA 1

PERIMETRO P.P.E. ZONE COMPLETAMENTO

PERIMETRO VARIANTE PRG

TIPOLOGIA EDIFICATO

(principali codifiche aereofotogrammetria)

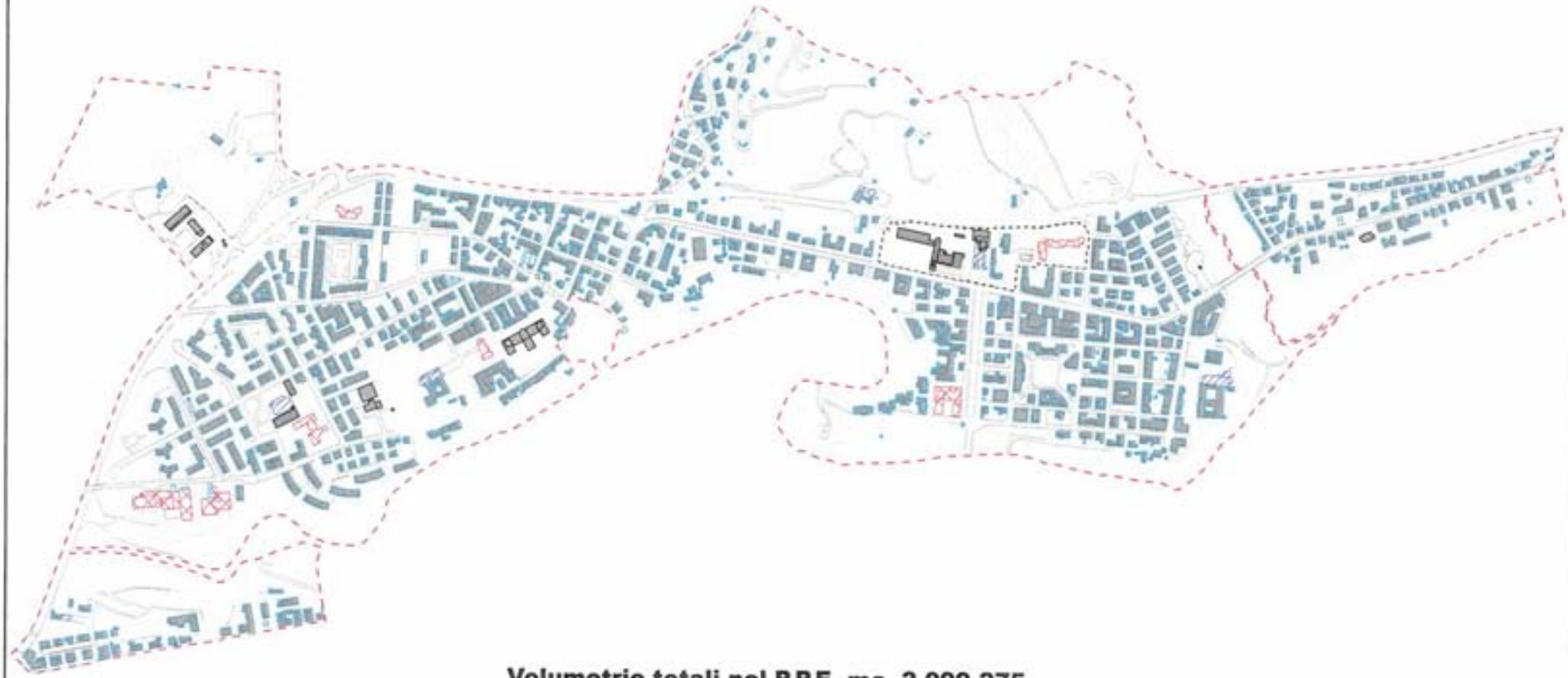
Edificato civile

Chiesa

Scuola

Cabina - Sottostazione

Base cartografica: aereofotogrammetria numerica - volo 1997 - con aggiornamento speditivo (stralcio)



Volumetrie totali nel P.P.E. mc. 2.099.275

SCHEMA 2

PERIMETRO P.P.E. ZONE COMPLETAMENTO

PERIMETRO VARIANTE PRG

TIPOLOGIA EDIFICATO

(principali codifiche aereofotogrammetria)

Edificato civile (volumetrie assunte a base per le verifiche)

Chiesa

Scuola

Cabina - Sottostazione

Base cartografica: aereofotogrammetria numerica - volo 1997 - con aggiornamento speditivo (stralcio)

Superficie totale a verde pubblico (Z13 e Z13+S)
considerata nella verifica degli standard del P.P.E. mq. 128.705

SCHEMA 4

PERIMETRO P.P.E. ZONE COMPLETAMENTO

Zonizzazioni di PPE - Verde pubblico

ZONA 13 VERDE PUBBLICO CALCOLATA NELLO STANDARD

ZONA 13 + S VERDE PUBBLICO - SPORTIVO CALCOLATA NELLO STANDARD

PERIMETRO VARIANTE PRG

TIPOLOGIA EDIFICATO

(principali codifiche aereofotogrammetria)

Edificato civile

Chiesa

Scuola

Cabina - Sottostazione

Base cartografica: aereofotogrammetria numerica - volo 1997 - con aggiornamento speditivo (stralcio)

Superficie totale a verde pubblico (Z13 e Z13+S) nel P.P.E. mq. 184.335

SCHEMA 3

PERIMETRO P.P.E. ZONE COMPLETAMENTO

Zonizzazioni di PPE - Verde pubblico

ZONA 13 VERDE PUBBLICO

ZONA 13 + S VERDE PUBBLICO - SPORTIVO

PERIMETRO VARIANTE PRG

TIPOLOGIA EDIFICATO

(principali codifiche aereofotogrammetria)

Edificato civile

Chiesa

Scuola

Cabina - Sottostazione

Base cartografica: aereofotogrammetria numerica - volo 1997 - con aggiornamento speditivo (stralcio)

Superficie totale a servizi di quartiere (Z16) nel P.P.E. mq. 77.885

SCHEMA 5

PERIMETRO P.P.E. ZONE COMPLETAMENTO

ZONA 16 SERVIZI DI QUARTIERE

PERIMETRO VARIANTE PRG

TIPOLOGIA EDIFICATO

(principali codifiche aereofotogrammetria)

Edificato civile

Chiesa

Scuola

Cabina - Sottostazione

Base cartografica: aereofotogrammetria numerica - volo 1997 - con aggiornamento speditivo (stralcio)

Superficie totale a servizi di quartiere (Z16)
considerata nella verifica degli standard del P.P.E. mq. 67.292

SCHEMA 6

PERIMETRO P.P.E. ZONE COMPLETAMENTO

ZONA 16 SERVIZI DI QUARTIERE CALCOLATA NELLO STANDARD

PERIMETRO VARIANTE PRG

TIPOLOGIA EDIFICATO

(principali codifiche aereofotogrammetria)

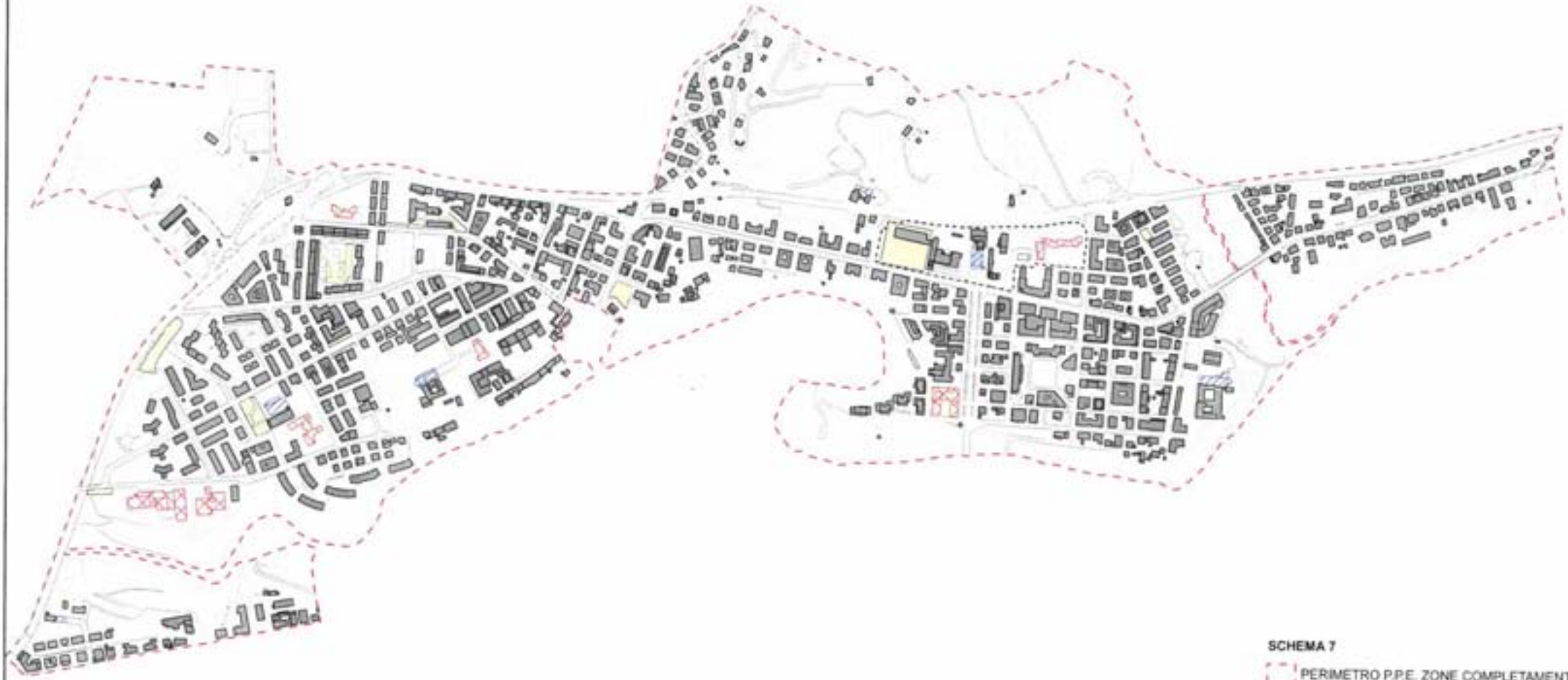
Edificato civile

Chiesa

Scuola

Cabina - Sottostazione

Base cartografica: aereofotogrammetria numerica - volo 1997 - con aggiornamento speditivo (stralcio)



Superficie totale a parcheggi nel P.P.E. (compresi i 2 piani interrati del parcheggio ex-GIL) mq. (9.622 + 2*2.800) = mq 15.222

SCHEMA 7

PERIMETRO P.P.E. ZONE COMPLETAMENTO

Zonizzazioni di PPE - Parcheggi

PARCHEGGI

PERIMETRO VARIANTE PRG

TIPOLOGIA EDIFICATO

(principali codifiche aereofotogrammetria)

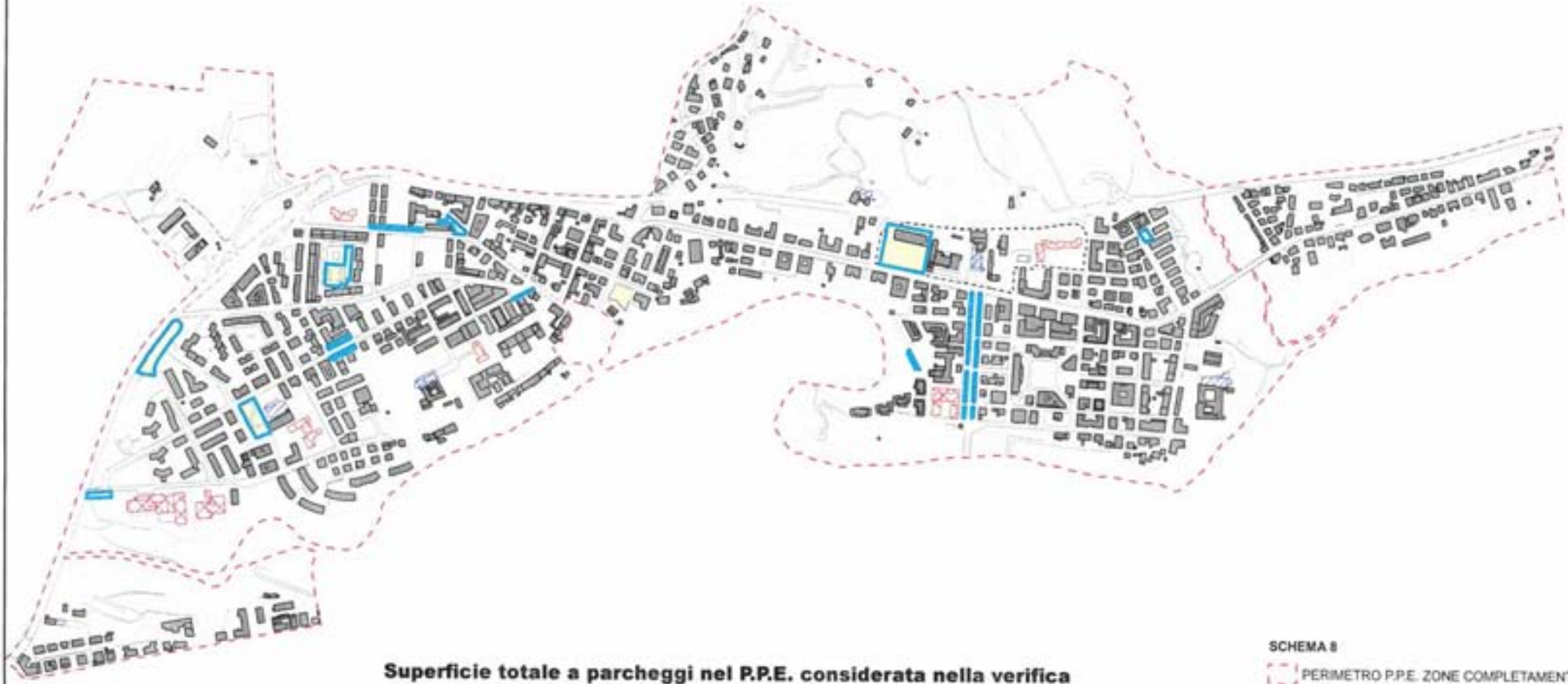
Edificato civile

Chiesa

Scuola

Cabina - Sottostazione

Base cartografica: aereofotogrammetria numerica - volo 1997 - con aggiornamento speditivo (stralcio)



Superficie totale a parcheggi nel P.P.E. considerata nella verifica degli standard (compresi i 2 piani interrati del parcheggio ex-GIL) mq. (8.686 + 2*4.890) = mq 18.466

SCHEMA 8

PERIMETRO P.P.E. ZONE COMPLETAMENTO

Zonizzazioni di PPE - Parcheggi

PARCHEGGI CALCOLATI NELLO STANDARD

PERIMETRO VARIANTE PRG

TIPOLOGIA EDIFICATO

(principali codifiche aereofotogrammetria)

Edificato civile

Chiesa

Scuola

Cabina - Sottostazione

Base cartografica: aereofotogrammetria numerica - volo 1997 - con aggiornamento speditivo (stralcio)