



COMUNE DI ASCOLI PICENO

SETTORE PROGETTAZIONE E DIREZIONE OO.PP.

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 B - RELAZIONE SULLA SOSTENIBILITA' DELL'INTERVENTO

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

PROPOSTA D'INTERVENTO "PROGETTOSVILUPPO" ZONA MONTICELLI ASCOLI PICENO

1- PARAMETRI DIMENSIONALI ED URBANISTICI pag. 3

- 1.1- Sup. Territoriale - Sup. Fondiaria - Indice fab. territoriale
Abitanti teorici insediabili - Aree pubbliche

2- RISPOSTA AL FABBISOGNO DI ABITAZIONI SOCIALI pag. 3

- 2.1- Realizzazione di circa 300 alloggi sociali in proprietà ed in locazione a prezzi e canoni convenzionati

3- QUALITA' DEGLI SPAZI PUBBLICI pag. 4

- 3.1- Realizzazione di spazi pubblici e/o di uso pubblico pari al 75% dell'area di intervento
- 3.2- Realizzazione attrezzature di servizio alle famiglie: parco giochi per bambini, parco per lo sport e il tempo libero, il portico commerciale, la piazza aperta

4- SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E RISPARMIO ENERGETICO pag. 4

- 4.1 - Messa a dimora di un albero per ogni nuovo abitante insediato
- 4.2 - Realizzazione di 32,4 mq di aree per standards pubblico ad abitante insediato
- 4.3 - Realizzazione di "strade residenziali" a traffico rallentato
- 4.4 - Permeabilità dei suoli
- 4.5 - Riutilizzo acque piovane e riutilizzo per irrigazione spazi verdi pubblici
- 4.6 - Realizzazione di sistemi di raccolta differenziata dei rifiuti
- 4.7 - Realizzazione di alloggi a basso consumo energetico in classe A
- 4.8 - Installazione di impianti fotovoltaici per la produzione di energia
- 4.9 - Realizzazione di alloggi rispondenti ai requisiti di visitabilità ed adattabilità

5- MISURE PER LA SICUREZZA pag. 5

- 5.1 - Installazione di sistemi di videosorveglianza degli spazi pubblici

6- VANTAGGIO ECONOMICO PER L'ENTE PUBBLICO pag.6

- 6.1- Realizzazione di opere di urbanizzazione
- 6.2- Realizzazione di una struttura da cedere all'Amministrazione Provinciale
- 6.3- Realizzazione di viabilità di raccordo circonvallazione - nuovo ponte sul fiume Tronto
- 6.4- Corresponsione di contributo aggiuntivo
- 6.5- Caratteristiche del soggetto attuatore

Premessa

L'intervento progettuale proposto per l' "Area Ex Rendina" - presentata al Comune di Ascoli Piceno dalla Società "Progetto Sviluppo s.r.l." in data **21.08.1999** (prot. 5692/11) – si inserisce 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.

Le ultime modifiche sostanziali al progetto sono state effettuate nel novembre 2011 e nel mese di maggio 2012 al fine di adeguarlo rispettivamente ai "Criteri di Rimodulazione" enunciati dal Collegio di Vigilanza del PRUSST Abruzzo/Marche nella riunione del 23 novembre 2010, alle richieste avanzate da Comune e Provincia di Ascoli Piceno nella riunione del 24 novembre 2011. La versione definitiva della proposta è stata redatta per adeguare gli elaborati alle prescrizioni contenute nei pareri espressi dai soggetti che hanno partecipato alla Conferenza dei Servizi svoltasi in data 16 luglio 2012.

Il programma proposto interessa due zone del quartiere Monticelli:

- l'area situata 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 cinque interventi pubblici (parcheggi e viabilità);
- l'area situata 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 rotatorie di raccordo tra la circonvallazione est e un nuovo ponte di attraversamento del fiume Tronto. Questo ultimo intervento è stato inserito nel programma di interventi a seguito delle richieste avanzate da Comune e Provincia di Ascoli Piceno nella riunione del 24 novembre 2011.

L'ambito principale di intervento, in cui sarà realizzato l'intervento privato e cinque interventi pubblici, si trova al limite del quartiere Monticelli, in un'area compresa tra il fiume Tronto, via dei Girasoli (ex tracciato della Via Salaria) e lo svincolo per la superstrada Ascoli Mare. Il sito riveste indubbiamente un ruolo di primaria importanza sotto il profilo localizzativo, soprattutto in considerazione della vicinanza al fiume Tronto e 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..

La presenza di una importante risorsa naturale come il fiume Tronto, la dotazione infrastrutturale costituita dalla vicinanza dello svincolo della superstrada Ascoli-Mare, i vincoli imposti dagli strumenti settoriali vigenti, (come il Piano Paesistico Ambientale Regionale) e le criticità del quartiere in cui si inserisce l'intervento, hanno costituito gli elementi di base su cui è stata strutturata l'ipotesi progettuale che prevede:

- la localizzazione delle aree fondiarie 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 rispettivamente due ad ovest e due ad nord-est del lotto in corrispondenza dei due nodi di accesso all'area;
- la localizzazione di aree destinate a verde pubblico nella zona prospiciente il fiume Tronto, nella porzione sud del lotto compresa tra le aree fondiarie, 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 costituito da una nuova rotatoria, il secondo previsto in corrispondenza del sottopasso esistente attualmente non utilizzato.

Il nuovo complesso proposto nell'area ex-Rendina si configura, pertanto, come una nuova centralità urbana polifunzionale ed integrata, caratterizzata dalla presenza di un ampio parco attrezzato che costituirà la testata est del "*parco fluviale del Tronto*" la cui realizzazione è già stata avviata dall'Amministrazione Comunale mediante la esecuzione di tratti di pista ciclabile e piccole aree attrezzate.

1- PARAMETRI DIMENSIONALI ED URBANISTICI

I dati inerenti le aree private di proprietà del proponente Progetto Sviluppo Srl sono i seguenti:

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	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

In aggiunta a dette superfici è prevista la realizzazione, e cessione all'Amministrazione Provinciale, di un locale ed un parcheggio che saranno collocati rispettivamente al piano terra ed al piano interrato del blocco edilizio "F".

2- RISPOSTA AL FABBISOGNO DI ABITAZIONI SOCIALI

2.1 – Realizzazione di circa 300 alloggi sociali in proprietà (convenzionati) ed in locazione

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; il tutto comporta un progressivo indebolendo 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.

L'edilizia residenziale prevista nel progetto sarà di tipo sociale con circa 300 **alloggi da cedere in proprietà o in locazione a prezzo convenzionato**.

La citata cooperativa potrà anche occuparsi dell'**amministrazioni condominiali** ed, eventualmente, della **gestione degli spazi pubblici** e d'uso pubblico di tutto il complesso (giardini, locali condominiali per riunioni e feste, centro giochi per bambini, lavanderia, orti urbani, noleggio bici, ecc.), rappresentando così non solo il **presidio e l'animazione del quartiere**, ma anche una nuova **opportunità di lavoro** per i residenti stessi.

3- QUALITA' DEGLI SPAZI PUBBLICI

3.1- Realizzazione di spazi pubblici e/o di uso pubblico pari al 75% dell'area di intervento

Su una superficie privata di intervento di oltre 4 ha sono previsti **spazi pubblici** (da urbanizzare e cedere all'ente comunale) **e/o d'uso pubblico all'aperto e fruibili solo pedonalmente** aventi una superficie di oltre 3 ha, circa il **75% della superficie territoriale**.

Detti spazi andranno ad integrarsi con quelli del progetto del “parco fluviale”, promosso dall’Amministrazione anche mediante la realizzanda pista ciclabile lungo il Tronto.

Il complesso edilizio sarà integrato ed immerso in un **grande parco urbano** di oltre 1,5 ha. I restanti spazi pedonali, circa 1,4 ha di superfici ad uso pubblico, saranno privi di barriere architettoniche e lastricati con **pavimenti per non vedenti**.

Tutti gli spazi pubblici e d’uso pubblico saranno attrezzati per soddisfare le esigenze delle diverse fasce di età e per accogliere specifiche funzioni di aggregazione, intrattenimento, gioco, sport, passeggio, shopping, tempo libero, ecc.

3.2– Realizzazione attrezzature di servizio alle famiglie

Al fine di ridurre gli spostamenti veicolari degli abitanti per la fruizione di servizi di prima necessità si prevede la realizzazione:

- di un **il parco per lo sport e il tempo libero**, un parco di oltre 1,5 ha realizzato tra la pista ciclopedonale comunale e il complesso edilizio;
- di un **il portico commerciale** di servizio ai negozi e direttamente connesso al piazzale dei parcheggi a raso: uno spazio schermato dal parco e coperto da una pergola fotovoltaica di oltre 2.000 mq. che sviluppa una potenza di oltre 200.000 kw;
- di una **piazza aperta**, uno spazio pedonale all’aperto di circa 3.000 mq di collegamento tra il parco e la via Salaria, posto in posizione baricentrica rispetto ai negozi, ai servizi e in generale a tutto il complesso edilizio;

4- SOSTENIBILITA’ AMBIENTALE E RISPARMIO ENERGETICO

4.1- Messa a dimora di un albero per ogni nuovo abitante insediato

Per ogni abitante insediato sarà messo a dimora **un albero** ad alto fusto: lecci, platani, pini, ecc. (in un anno ognuna di queste piante produce circa 2.000 tonnellate di ossigeno e toglie dall’aria oltre 5.000 tonnellate di anidride carbonica).

4.2- Realizzazione di 32,4 mq di aree per standards pubblici ad abitante insediato

La dotazione di spazi a **standard** per verde, parcheggi ed attrezzature, sarà pari a oltre **32,4 mq per abitante**.

4.3- Realizzazione di parcheggi serviti da “strade residenziali” a traffico rallentato

Le superfici transitabili dai veicoli sono ridotte al minimo e localizzate ai margini delle aree d’intervento; le aree di manovra delle aree a parcheggio avranno carattere di “strade residenziali” a traffico rallentato.

4.4 – Permeabilità dei suoli

Al fine di mantenere la permeabilità dei suoli le aree destinate a viabilità e le piazzole per parcheggi a raso saranno realizzate con **pavimentazioni permeabili** o in **massello erboso** (tipo “erborella”).

Anche le **pavimentazioni stradali** di servizio ai parcheggi saranno realizzate con sistema permeabile e realizzate in maniera tale da ridurre la velocità e i rumori provocati dagli automezzi.

4.5 – Riutilizzo acque piovane e riutilizzo per irrigazione spazi verdi pubblici

Sono previsti **impianti di raccolta e riutilizzo delle acque meteoriche**: le acque piovane, raccolte dalle coperture degli edifici e dalle pavimentazioni esterne pedonali impermeabili, saranno convogliate in cisterne interrato di accumulo, trattate con filtri dissabbiatori e riutilizzate mediante elettropompe di rilancio per l’irrigazione degli spazi verdi esterni.

4.6 – Realizzazione di sistemi di raccolta differenziata dei rifiuti

Saranno realizzate particolari **piazzole** per l’allocazione dei contenitori per la **raccolta differenziata dei rifiuti solidi**: umido, secco non riciclabile, vetro, metalli, carta e plastica.

4.7 – Realizzazione di alloggi a basso consumo energetico in classe A

Gli edifici avranno bassi consumi energetici, ottenuti sia con un **buon isolamento termico**, sia con sistemi di **riscaldamento a basso consumo ed alto rendimento**, sia mediante impianti combinati per la **produzione di energia con fonti rinnovabili**.

I **consumi energetici** saranno ridotti soprattutto grazie un buon isolamento dell’involucro edilizio: le tamponature esterne saranno coperte con strato isolante a **cappotto**; tale soluzione, unita ai **pannelli mobili frangisole** posti sui balconi, riduce la necessità di ricorrere a sistemi di raffrescamento estivo.

Il sistema di riscaldamento degli alloggi con **caldaie centralizzate**, sarà integrato con accumulatori di acqua calda sanitaria connessi a **pannelli solari** posti sui terrazzi di copertura condominiali.

I benefici ricavati, sia in termini di benessere e comfort abitativo che di risparmio energetico, consentiranno di classificare gli alloggi in **classe energetica A**.

4.8 – Installazione di impianti fotovoltaici per la produzione di energia

I **pannelli fotovoltaici** (con tecnologia CIS), posizionati sui terrazzi condominiali e sulla pergola della galleria commerciale svilupperanno una potenza complessiva di circa **600.000 kw** e contribuiranno alla produzione del fabbisogno di energia elettrica degli alloggi e di tutto il complesso: in un anno si potranno in tal modo evitare l'immissione nell'aria di oltre 600 tonnellate di Co2, con la produzione 900.000 Kw/h, pari al fabbisogno di 300 famiglie.

4.9 – Realizzazione di alloggi rispondenti ai requisiti di visitabilità ed adattabilità

Il progetto rispetterà le norme igienico sanitarie e i requisiti di visitabilità, adattabilità e trasformabilità per **l'eliminazione delle barriere architettoniche**.

Le abitazioni saranno realizzate con sistemi costruttivi e materiali per pareti, pavimenti e infissi aventi **prestazioni acustiche che rispettano il D.P.C.M. 05/12/97**.

5- MISURE PER LA SICUREZZA

5.1 – Installazione di sistemi di videosorveglianza degli spazi pubblici

Il complesso sarà dotato di un sistema di **videosorveglianza** ottenuto mediante l'installazione di un innovativo sistema di pubblica illuminazione a risparmio energetico, composto dai cosiddetti "lampioni intelligenti": una tecnologia ad onde convogliate per la trasmissione di voce e dati sulla rete di alimentazione elettrica consentirà l'installazione di telecamere a circuito chiuso, connettività wifi, punto SOS di soccorso, eventuale centralina meteo, nonché ulteriori utilizzazioni per la raccolta dei rifiuti.

5.2 – Installazione di sistemi antisismici sugli edifici

Gli edifici saranno realizzati nel rispetto della normativa antisismica ed in particolare nelle strutture di fondazione sarà adottato un sistema costruttivo con **smorzatori sismici**, mediante l'utilizzo di idonei apparecchi chiamati appunto isolatori sismici, generalmente realizzati in neoprene armato, che saranno frapposti tra i pilastri (nelle autorimesse interrato) e la soprastruttura (solaio a piastra del piano terra).

6- VANTAGGIO ECONOMICO PER L'ENTE PUBBLICO

6.1- Realizzazione di opere di urbanizzazione per un importo complessivo di circa €4.410.163,99

A fronte di oneri di urbanizzazione dovuti pari ad € 741.283,00 si prevede di realizzare opere di urbanizzazione che avranno un costo complessivo pari a € 4.410.163,99.

Si prevedela realizzazione di due tipologie di opere pubbliche:

- l'urbanizzazione delle aree di cessione che il proponente privato sistemerà a parco pubblico e parcheggi e trasferirà all'Amministrazione Comunale quali standards del progetto;
- la realizzazione di cinque opere pubbliche su aree di proprietà del Comune e della Provincia di Ascoli Piceno e delle reti di sottoservizi che serviranno l'intero complesso;

Stima oneri di urbanizzazione dovuti

- 1- Oneri di urbanizzazione per insediamenti residenziali
(TAB. Interventi residenziali nel PEEP Zona 15 Monticelli)

ONERI PER EDILIZIA RESIDENZIALE	quantità mc	costo unitario €	oneri dovuti €
urbanizzazioni primarie	76.300	4,15	€ 316.645,00
urbanizzazioni secondarie	76.300	3,76	€ 286.888,00
		totale	€ 603.533,00

- 2- Oneri di urbanizzazione per insediamenti commerciali
(TAB. Interventi commerciali nel PEEP Zona 15 Monticelli)

ONERI PER EDILIZIA COMMERCIALE	quantità mc	costo unitario €	oneri dovuti €
urbanizzazioni primarie	14.500	4,99	€ 72.355,00
urbanizzazioni secondarie	14.500	4,51	€ 65.395,00
		totale	€ 137.750,00

Sommano complessivamente €741.283,00

Realizzazione opere di urbanizzazione su aree di cessione

Il soggetto proponente si farà carico della realizzazione di un parco pubblico e di quattro parcheggi. Dette opere saranno realizzate sulle aree che il proponente privato urbanizzerà e cederà all'Amministrazione Comunale.

Gli oneri di urbanizzazione dovuti (pari ad € 741.283,00) coprono solo parzialmente i costi di realizzazione degli interventi di urbanizzazione previsti nel progetto. I costi eccedenti gli oneri dovuti saranno sostenuti dal proponente privato.

Realizzazione di n. 5 interventi pubblici su aree pubbliche e sottoservizi

Oltre alla realizzazione di un parco e di tre parcheggi, si prevede la realizzazione di sei interventi pubblici consistenti in sistemazioni viarie e parcheggi (da realizzare su aree comunali e provinciali), e delle reti dei sottoservizi che serviranno le aree pubbliche (illuminazione pubblica e rete raccolta acque piovane) e gli edifici di progetto (rete idrica, elettrica, fognaria, gas, telefonica).

Le sistemazioni viarie ed i parcheggi saranno realizzati al fine di migliorare la mobilità e l'accessibilità, pedonale e carrabile, della zona in cui si inserisce l'intervento di progetto e più in generale del quartiere Monticelli.

6.2- Realizzazione di un locale da cedere all'Amministrazione Provinciale € 396.000,00

E' prevista la realizzazione e cessione alla Provincia di Ascoli Piceno di un locale di circa 110 mq, posto al piano terra del blocco edilizio "F", e del Parcheggio interrato sottostante, della superficie di circa mq 220.

Il valore di detti immobili è stato stimato pari a € 396.000,00:

Detto valore di cessione è stato stimato sulla base dei valori di cessione degli immobili riportano nell'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio per il quartiere Monticelli:

locale piano terra: superficie lorda 110 mq x 2.000 €/mq = 220.000,00 €
parcheggio interrato: Sup. lorda 220 mq = 220 mq 800,00€/mq = 176.000,00 €

6.3- Realizzazione di viabilità di raccordo circonvallazione - nuovo ponte sul fiume Tronto €448.200,00

Si prevede la realizzazione di un'opera pubblica richiesta dalla Provincia e dal Comune di Ascoli Piceno consistente nella esecuzione di due rotatorie e viabilità di attraversamento del fiume Tronto (raccordo nuovo ponte Circonvallazione). Detta opera sarà realizzata sempre nel quartiere Monticelli; il costo di realizzazione , sulla base del progetto definitivo,ammonta a €448.200,00.

6.4- Corresponsione di contributo aggiuntivo €1.600.000,00

Il soggetto privato proponente corrisponderà all'Amministrazione Comunale un "contributo aggiuntivo", , pari a 1.600.000,00 € che sarà utilizzato dal Comune di Ascoli Piceno per la esecuzione di ulteriori opere pubbliche.

6.5- Caratteristiche del soggetto attuatore

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