

COMUNE DI ASCOLI PICENO

PIANO DI LOTTIZZAZIONE DELLA ZONA ESTENSIVA "D"

DI MARINO DEL TRONTO EX PROPRIETA' PARTINI RENATO

Il progettista dott. ing. DOMENICO CAPANNA

RELAZIONE TECNICA

Ascoli Piceno, li **17 GEN. 1977**

COMUNE DI ASCOLI PICENO

PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA ESTENSIVA "D" DI MARINO
DEL TRONTO.

RELAZIONE TECNICA

IL PROGETTO: Il presente progetto di piano particolareggiato, costituito da n° 13 tavole, commissionato al progettista ing. Domenico Capanna dai proprietari sigg. Cioti Biagio e Catalini Pietro, domiciliati elettivamente presso lo studio del progettista stesse in via P. Mazzoni n° 11, ha per oggetto il piano esecutivo della zona estensiva "D" di Marino del Tronto già di proprietà del sig. Partini Renato.

IL PIANO REGOLATORE (TAV. N° 1): Il Piano Regolatore Generale di Ascoli Piceno prevede a nord-est della frazione Marino del Tronto tre aree edificabili classificate come zone 8 estensive D. La prima ad est del centro abitato, risulta quasi completamente edificata; la seconda a nord del centro abitato e compresa tra la strada comunale del Marino ed il viale della villa Partini-Panichi risulta totalmente edificata; la terza, ubicata tra la strada del Marino e la Ferrovia e svolgentesi intorno al parco di villa Partini-Panichi oggetto del presente progetto risulta completamente ineditificata. Per le zone 8 estensive D il P.R.G. prevede la seguente normativa:

- 1) It= indice di fabbricazione territoriale=0,2 mc./mq.
- 2) H = altezza massima= 7,50 m
- 3) Dc= distanza minima dai confini= m. 5,00.
- 4) le caratteristiche degli edifici saranno libere.

- 5) D_s = distanza dalle strade, secondo D.M. 2/4/68 art. 9
- 6) non sono ammesse le chiostrine.
- 7) Spazi per parcheggi = un mc. per ogni 20 mc. di costruzione
- 8) L' edificazione é subordinata all' approvazione di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate.

SUPERFICI DELLO ZONING (TAV. N° 7 e 10): Calcolata l' area comple-

ssiva della zona 8 estensiva D oggetto del presente lavoro che risulta di mc. 52.102 si é proceduto al calcolo del volume massimo costruibile in base all' indice territoriale di 0,2 mc./mc. che risulta: $52.102 \times 0,2 = 10.420$ mc..

Noto il volume edificabile si é calcolato il numero degli abitanti insediabili ottenendo: $10.420/80 = 130$ abitanti.

Ai sensi dell' art. 3 del D.M. 2/4/1968 sono state calcolate le seguenti superfici distinte per destinazione:

Istruzione: $130 \times 4,50 = \dots \dots \dots$ mc. (585)

Interesse Comune: $130 \times 2,00 = \dots \dots \dots$ " 260

Spazi Pubblici Attrezzati: $130 \times 9 = \dots \dots \dots$ " (1170)

Parcheggi: $130 \times 2,50 = \dots \dots \dots$ " (325)

Totale 18 mc./abitante x 130 = mc. (2340)

STUDIO DELLA ZONIZZAZIONE (TAV. N° 7): Rilevata la bassa densità

per ettaro pari a 25 e soprattutto la possibilità di poter disporre per una futura pianificazione di una cospicua area libera ad ovest del parco della villa Partini-Panichi pari a circa 2,7 ha che aggiunta all' area del parco sommano a circa 4 ha capaci di recepire qualsiasi attrezzatura a livello cittadino, tutto il volume consentito é stato trasferito ad est del parco di villa Partini Panichi vincolando a Verde privato inedificabile l' area ad ovest del parco stesso.

Il volume consentito pari a 10.420 mc. depurato del volume esistente della ex casa coloniva é stato suddiviso in 12 lotti aventi complessivamente la superficie di mc. 25.071 ed é stato quindi calcolato l' indice fondiario che risulta: $10.420,40 - 602,40 = 9.818 \text{mc.} / 25.071 = 0,3916 \text{ mc./mq.}$

Al verde necessario per il soddisfacimento degli standars di legge maggiorato di mc. 137 é stata aggiunta l' area del distacco dalla ferrovia (già verde "B") di mc. 1360.

Si é così ottenuto il seguente prospetto riassuntivo delle aree:

destinazione	quantità mc.	ind. fond.	volume edif. mc.
SPAZI PUBBLICI O PER PUBB. ATTIVITA'	2.477	-	-
STRADE	3.747	-	-
SUP. EDIFICABILE	25.071	0,3916	9.818
VERDE PRIVATO	20.807	-	-
TOTALE	52.102		9.818

L' ASPETTO PAESISTICO (VEDI TAV. N° 5): -Alberatura- L' area in oggetto é stata finora utilizzata per scopi agricoli, quindi l' alberatura é quella tipica della campagna intorno alla città. Si notano ulivi, peri, meli, peschi e filari di viti. Verso l' estrema punta est, a margine della strada comunale del marino esistono a lato di un' Icona alcuni alti cipressi (vedi foto G-1 e H-1) che per essere ubicati entro la fascia di rispetto della strada del Marino non interessano direttamente il piano. Entro l' area edificabile non esistono piante

ornamentali di nessun tipo. Di notevole interesse invece per qualità ed annosità di essenze é il parco di villa Partini-Panichi rispetto al quale le residenze di progetto si verranno a trovare tutte ad est. Tale soluzione, ottenuta restringendo la zona edificabile ad est della villa e lasciando completamente libera tutta l' area sita ad ovest di essa, consente la creazione di una vasta area priva di costruzioni avente una estensione di circa quattro ettari.

-Morfologia e natura del terreno- L' area in oggetto ha forma triangolare con i lati maggiori confinanti l' uno a sud-sud est con la strada del Marino e l' altro a nord con la Ferrovia Ascoli San Benedetto. Il lato piú corto ad ovest confina con la villa Partini - Panichi rispetto alla quale é stato previsto un distacco di ml. 10,00. La parte piú elevata é quella a lato della strada Comunale del Marino avente una quota massima di m. 117 s.l.m., mentre la parte piú bassa é situata a lato della ferrovia a quota 107 m.s.l.m., il massimo dislivello quindi risulta di m. 10,00.

Il Terreno risulta costituito da alluvioni ghiaiose di fondo valle del fiume Tronto che interessano anche la parte superficiale. Sono chiaramente visibili e diffuse sul terreno ghiaie a grana grossolana miste a sabbia e ad elementi eterogenei di natura calcarea ed arenacea. E' da concludere pertanto che il terreno presenta ottime caratteristiche per quanto riguarda la comprimibilità, la permeabilità e la stabilità che lo rendono particolarmente adatto alla edificazione.

A piano realizzato, per la modestia dell' insediamento, per il basso indice di fabbricabilità fondiario e l' altezza del-

le costruzioni, per l' entità degli spazi a verde privato adiacenti alle costruzioni sistemati a giardino, per la razionalità dell' impianto, per l' estensione del verde circostante, é da ritenere che l' aspetto generale della zona ne potrà risultare migliorato in tempi anche brevi.

GLI STANDARS EDILIZI: Il tipo edilizio che meglio si adatta alle norme di P.R.G. della zona estensiva D é la casa unifamiliare ad uno o due piani con giardino. Nei lotti aventi un' area superiore o uguale a mc. 1800 potranno realizzarsi case bifamiliari con muro in comune ed ingressi separati risultanti da progettazione unitaria ed architettonica.

Le norme da rispettare nella edificazione saranno quelle riportate di P.R.G. integrate come segue:

- 1) If= Indice di fabbricazione fondiario= 0,3916 mc./mq. ;
- 2) H= Altezza massima= 7,50m.;
- 3) Dc= Distanza minima dai confini di proprietà= 5,00 m.;
- 4) Ds= Distanza minima dalle strade interne di lott.=3,50 m.;
- 5) Dm= Distanza minima dalla S.C. del Marino= 25,00 m.;
- 6) Df= Distanza minima dalla ferrovia= 20,00 m.;
- 7) De= Distanza minima tra edifici= 10,00 m.;
- 8) Dp= Distanza minima dal recinto di villa Partini-Panichi
= 10,00 m.;
- 9) Rapporto massimo di copertura= 0,12 mc./mc.
- 10) E' consentito l' abbinamento di due unità con muro in comune.

SMALTIMENTO DELLE ACQUE BIANCHE E NERE (TAV. N° 11 e 13): Le acque bianche pivate e nere domestiche vengono raccolte e canalizzate mediante due distinti collettori interrati. Per le acque

nere è stato previsto un depuratore statico a tre vasche di decantazione ubicato nella parte più bassa dell' area edificabile in prossimità della strada ferrata. Le acque depurate vengono quindi riunite a quelle bianche e immesse in un unico collettore esistente che sottopassando la ferrovia e l' asse attrezzato della zona industriale raggiunge il fiume Tronto.

RIFORNIMENTO IDRICO: Il fabbisogno idrico verrà soddisfatto dallo acquedotto del Pescara dal quale è alimentato l' intero Territorio Comunale compresa quindi la frazione del Marino. La distribuzione è prevista con tubazione disposta lungo la strada di lottizzazione.

FORNITURA DI ENERGIA ELETTRICA: Il fabbisogno di energia elettrica per uso pubblico e privato sarà soddisfatto dall' ENEL. L' impianto di illuminazione pubblica verrà realizzato mediante linee quadripolari in rame interrate e di sezione idonea alla alimentazione della rete, disposte entro tubi di polivinilene ad una profondità media di m. 0,50. Le paline in acciaio della Dalmine alte m. 7,00 mediamente saranno disposte in modo da consentire una sufficiente uniformità di illuminazione.

ACCORDI TRA I PROPRIETARI: I proprietari sigg. Cioti Biagio e Catalini Pietro, intestatari rispettivamente dei lotti n° 1, 2,3,4,5,11,12 e 6,7,8,9,10, in base ad accordi intercorsi tra loro intendono assumere solidalmente tutti gli oneri nascenti dalla presente lottizzazione nei riguardi dell' Amministrazione Comunale e degli Enti comunque interessati alla realizzazione del progetto.

Ascoli Piceno, li. **17 GEN. 1977**

