

# COMUNE DI ASCOLI PICENO

PROVINCIA DI ASCOLI PICENO

## PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE E RECUPERO URBANO AREA PENNILE DI SOTTO

DA ATTUARSI CON ACCORDO DI PROGRAMMA IN VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE

Art.28 legge 457/78; legge 179/92 e 493/93; D.D.M.M. 1/12/94, 21/12/94; D.M. LL.PP. 22/10/97  
CONTRATTO DI QUARTIERE

VARIANTE AL P.R.G. ADOTTATA CON DELIBERA DI C.C. N. 60 DEL 26.05.1998

### GRUPPO DI PROGETTAZIONE

#### COMUNE DI ASCOLI PICENO

SETTORE PIANIFICAZ. E PROGETT. URBANISTICA  
il dirigente  
architetto Giancarlo Marcone

SETTORE DIREZIONE E CONTROLLO CO.PP.  
il dirigente  
ingegnere Alessandro Tamburri

SETTORE ISTITUZIONALE  
Il Segretario Generale  
dott. Giovanni Alleva

#### COMUNE DI ASCOLI PICENO

il Sindaco  
Roberto Allevi

l'Assessore all'Urbanistica  
Luciano Speranza

MARZO 1999

ELABORATO:

B

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

#### SOGGETTO PUBBLICO ADERENTE

ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI  
I.A.C.P.  
via Napoli  
63100 Ascoli Piceno

ingegnere Fernando Rosei  
dott.ssa Stefania Di Lorenzo

Progettazione di massima  
Contratto di Quartiere

architetto Gianmichele Panarelli  
architetto Salvatore Colletti  
architetto Michela Giammanni  
architetto Andrea Mammarella

#### ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI I.A.C.P.

il Presidente  
Adriano Alberti

#### SOGGETTO PRIVATO PROPONENTE

CONSORZIO IMPRESE EDILI PICENE  
C.I.E.P.  
via Fusinato  
63039 S.Benedetto del Tronto

Gruppo di progettazione

architetto Francesco Capponi  
architetto Dario Nanni  
architetto Carlo Maria Saladini  
architetto Fabio Viviani

#### CONS. IMPRESE EDILI PICENE C.I.E.P.

il Presidente  
Raniero Iacoponi



IL DIRETTORE GENERALE  
(Dott. Ing. Fernando Rosei)

Il Programma di Recupero e Riqualficazione Urbana viene attuato con Accordo di Programma in variante al vigente PRG e PEEP, attraverso intervento edilizio diretto ai sensi dell' art. 15, 4° comma, della legge regionale n. 34/92.

Il Programma viene attuato nel rispetto delle presenti norme.

Il Programma si articola in due sub-ambiti

- 1)-Sub-ambito n. 1- Aree nella disponibilità del soggetto privato proponente
- 2)-Sub-ambito n. 2- Aree di proprietà pubblica

#### **Art. 1-SUB-AMBITO N.1**

All' interno del sub-ambito 1 sono consentiti i seguenti interventi:

##### **1.1-Interventi privati**

**A-** Realizzazione di una volumetria ad uso non residenziale (attività ricreative, sanitarie, pubblici esercizi, banche, negozi, grandi magazzini, ecc.) parzialmente interrata e con superficie massima lorda di mq 4.000.

Il lastricato di copertura di tale struttura (piastra-piazza) non potrà emergere più di mt. 1.30 dalla quota del marciapiede di via Rozzi, ed il volume fuori terra sui lati nord ed ovest non potrà superare quello risultante dagli schemi contenuti nell' Allegato 1 alle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

**B-** Realizzazione di parcheggi completamente interrati, ad un solo piano, di uso pubblico, al servizio della superficie non residenziale seminterrata di cui alla lettera A, da realizzare al di sotto di detta superficie ed eventualmente anche al di sotto dei parcheggi a raso, limitatamente alle aree non comprese nell' ambito di tutela permanente del fiume Tronto.

In detta superficie interrata potranno essere realizzati anche locali per impianti tecnologici e di servizio (scale, anche di sicurezza, ascensori, spazi per eventuali carrelli, atrio).

**C-** Realizzazione al di sopra della piastra-piazza di cui alla lettera A di una volumetria massima di mc 28.000, indicativamente ripartita sulla base delle previsioni planivolumetriche e degli schemi tipologici, con destinazione residenziale ed eventualmente non residenziale, quest' ultima nei limiti fissati dai successivi punti C1 e C2.

**C1**-Sarà consentito insediare al piano terra del blocco di mc 28.000 (piano della piazza-piastra), anche attività commerciali, direzionali e di servizio, limitatamente ad un volume massimo di mc 4.800, ferma restando la volumetria massima complessiva di cui alla precedente lettera C.

**C2**-Sarà consentito insediare al piano primo del blocco di mc 28.000, attività direzionali e di servizio, ferma restando la volumetria massima complessiva di cui alla precedente lettera C.

L' edificazione dovrà rispettare i seguenti indici:

Altezza massima: mt. 20 dalla quota del marciapiede di via Rozzi.

Distanza minima lato nord: definita dalla fascia di tutela permanente, cartografata nella apposite tavole.

Distanza minima lato sud: allineamento con parcheggi

Distanza minima lato est: allineamento con parcheggi

Distanza minima lato ovest (via Rozzi) mt. 7,50

**D**-Realizzazione di parcheggi privati a raso ed interrati che assicurino almeno il rispetto dello standard minimo di 1mq di superficie a parcheggio ogni 10 mc di volumetria residenziale.

I parcheggi completamente interrati al servizio delle residenze potranno essere realizzati anche a confine.

In dette superfici interrate potranno essere realizzati anche fondaci.

**E**-Realizzazione di struttura alberghiera, sull' area adiacente all' attrezzatura culturale, con una volumetria massima di mc 8.500 fuori terra, oltre a garages e servizi interrati.

L' area di pertinenza della struttura alberghiera non potrà superare i mq 5.000.

Altezza massima mt. 19.

Distanza minima lato nord: definita dalla fascia di tutela permanente, cartografata nella apposite tavole.

Distanza minima lato sud: mt. 7,50 dal confine di proprietà.

Distanza minima lato est: definita dalla fascia di tutela permanente, cartografata nella apposite tavole.

Distanza minima lato ovest: mt. 3,00 dai parcheggi

## 1.2- Interventi pubblici

Nel sub-ambito n. 1 saranno realizzate le seguenti opere pubbliche:

### a) opere di urbanizzazione primaria quali:

- strade;
- sottoservizi a rete;
- pubblica illuminazione;
- arredo urbano e verde primario di vicinato;

### b) opere di urbanizzazione secondaria quali:

- attrezzatura culturale con destinazione a sala conferenze, proiezioni ed eventuale multisala. Tale struttura dovrà essere localizzata al di fuori della fascia di tutela permanente del fiume Tronto;
- parco urbano con aree a verde attrezzato e naturale;
- bambinopoli, spazi per la sosta pedonale con panchine, tavoli, gazebo ed altri elementi di arredo da realizzarsi prevalentemente in legno;
- percorsi pedonali di collegamento fra le diverse attrezzature, anche esterne al Programma, (Chiesa e spazi limitrofi, Circolo tennis Morelli ed orto botanico);
- parcheggi pubblici a raso, purché non ricadenti nella fascia di tutela permanente del fiume Tronto.

## Art. 2-SUB-AMBITO N.2

Trattasi dell' area individuata negli elaborati progettuali quale: "Sub-ambito n. 2-Piano di zona 167/62".

All' interno del sub-ambito 2 sono consentiti i seguenti interventi:

**A-Realizzazione di alloggi di edilizia sovvenzionata e da cedere ai riscattatari, attraverso demolizione e ricostruzione degli immobili individuati nell' Allegato n. 2 alle presenti Norme con una nuova volumetria massima di mc 40.000.**

I Piani terra di detti edifici potranno essere destinati a negozi.

Altezza massima mt. 13,50.

Distanza dai confini di proprietà almeno mt. 5.00. In caso di prossimità con altri edifici non compresi nel Programma, è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all' altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml 12,00.

Distanze da strade sulla base del planivolumetrico.

**B-Realizzazione di parcheggi interrati** che assicurino almeno il rispetto dello standard minimo di 1mq di superficie a parcheggio ogni 10 mc di volumetria residenziale.

I parcheggi completamente interrati al servizio delle residenze potranno essere realizzati anche a confine. In dette superfici interrate potranno essere realizzati anche fondaci.

**C-Realizzazione di parcheggi pubblici a raso** anche al servizio del Centro di quartiere e delle attività commerciali eventualmente da realizzare al piano terra degli edifici. Per i parcheggi a raso non sovrapposti a locali interrati si consiglia l'uso di materiale permeabile autobloccante inerbito ed alberature.

Nel sub-ambito n. 2 potranno essere realizzate le seguenti ulteriori opere pubbliche:

**a)-opere di urbanizzazione primaria** quali:

- strade;
- sottoservizi a rete;
- pubblica illuminazione;
- arredo urbano, verde primario di vicinato;

**b)-opere di urbanizzazione secondaria** quali:

- parte della attrezzatura scolastica che verrà realizzata dalla Provincia sull'area ad est;
- attrezzatura sociale con destinazione a Centro di quartiere con volumetria non superiore a mc 1.000;
- bambinopoli, spazi per la sosta pedonale con panchine, tavoli, gazebo ed altri elementi di arredo da realizzarsi prevalentemente in legno;
- percorsi pedonali di collegamento fra le diverse attrezzature, anche esterne al Programma, (Chiesa e spazi limitrofi, Circolo tennis Morelli ed orto botanico).

## **Art. 3-NORME DI CARATTERE GENERALE**

**3.1-** Per quanto non espressamente previsto dalle presenti norme si applicano le disposizioni contenute nel vigente Regolamento Edilizio Comunale.

**3.2-I** progetti esecutivi delle opere pubbliche previste dal Programma di cui trattasi, dovranno essere elaborati nel rispetto dell'impostazione urbanistica di cui ai relativi elaborati, ma potranno apportare lievi modificazioni migliorative, purché accettate dalla Commissione Edilizia.

**3.3-** L'attrezzatura culturale polifunzionale (sala conferenze, ecc.) dovrà rispettare la localizzazione prevista negli elaborati del Programma; la sua superficie coperta potrà subire variazioni nella forma, mentre la sua dimensione, intesa come proiezione dall'alto non potrà superare i mq 600; l'altezza massima all'imposta della copertura non potrà superare i mt. 6,00, salvo deroghe motivate ed accettate dal Comune.

**3.4-** Tutte le opere pubbliche dovranno essere realizzate sulla base di progetti esecutivi seguendo le indicazioni e le prescrizioni del Comune in ordine a caratteristiche e materiali. In particolare fin da ora si prescrive che:

a) Le strade principali dovranno avere larghezza di almeno mt 7,50, al netto di marciapiedi;

b) Le strade interne dovranno avere larghezza di almeno mt. 5 al netto degli eventuali marciapiedi;

c) I marciapiedi dovranno avere larghezza di almeno mt. 1.50;

d) I sentieri nelle aree verdi dovranno essere realizzati in ghiaietto o in materiale permeabile autobloccante inerbato, con eventuali scalette in legno (traversine ferroviarie, ecc.);

e) Le opere in verde dovranno essere effettuate avendo cura di porre a dimora essenze autoctone e la vegetazione ripariale esistente dovrà essere restaurata. Gli interventi di piantumazione e restauro botanico dovranno ottenere il preventivo consenso del Corpo Forestale dello Stato.

**3.5-**Le recinzioni di protezione sul ciglio della scarpata e lungo il percorso pedonale che conduce al Circolo Tennis Morelli dovranno essere realizzate in legno naturale (staccionata in castagno, ecc.).

**3.6-**L' attuazione degli interventi avverrà con tempi e modalità stabiliti da apposita convenzione.

**3.7-**In sede di redazione dei progetti esecutivi, senza che ciò costituisca variante al Programma, saranno consentite diverse soluzioni tipologiche e lievi modifiche alle dimensioni dei fabbricati riportate nel planivolumetrico e negli schemi tipologici in scala 1:200 che, se accettate dal Comune, non costituiranno variante al Programma purché non vengano modificati i parametri urbanistici relativi a volumetrie massime realizzabili, destinazioni d' uso, distanze ed altezze, fermo restando il rispetto dell' impostazione urbanistica del Programma.

**3.8-**In sede di redazione dei progetti esecutivi, senza che ciò costituisca variante al Programma, saranno meglio specificate le singole destinazioni delle aree per standards, ora indicate nelle planimetrie con verde naturale ed attrezzato e parcheggi pubblici a raso.

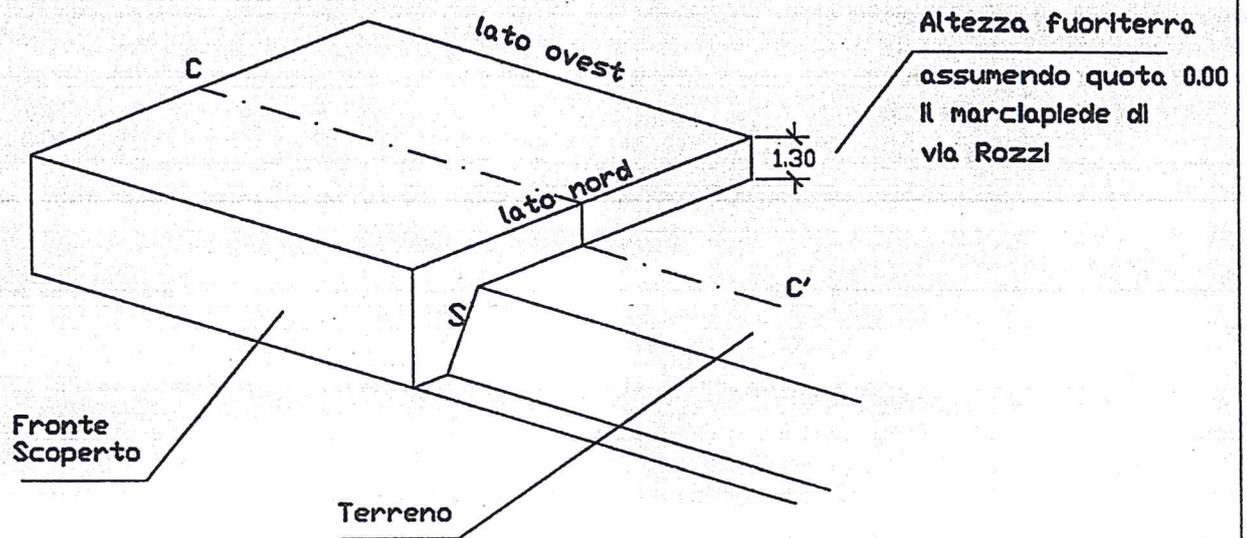
La quantità di aree che il soggetto privato cederà in aggiunta agli standards ammonta a mq 14.478, calcolati cartograficamente, salvo miglior conteggio da effettuare in sede di frazionamento.

\*Una eventuale modesta riduzione di tale quantità potrà essere accettata dal Comune, previa autorizzazione della Giunta Municipale, per motivate ragioni. In questo caso tuttavia il soggetto privato dovrà monetizzare la eventuale riduzione e versare i relativi oneri al Comune assumendo come prezzo delle aree il medesimo prezzo stabilito nell' art. 2.3 della convenzione.

# ALLEGATO 1

## Soluzione A

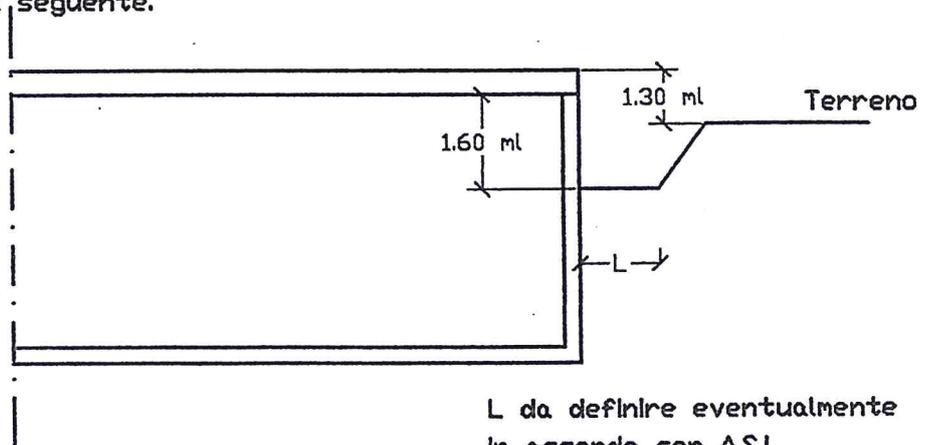
In caso di concessione da parte dell' A.S.L. di deroga alle norme



S= soluzione di raccordo a mezzo di scarpata e/o muretti, rampe, scale ecc.

## Soluzione B

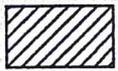
Nel caso di mancanza di deroga A.S.L. la sezione eseguita lungo l' asse C-C' del volume, sarà la seguente.



L da definire eventualmente in accordo con A.S.L.

# ALLEGATO 2

FIUME TRONTO



immobili da demolire

VIA VENETO

FERROVIA

ASCOLI PICENO

PORTO D'ASCOLI

