

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 OO.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:

A

RELAZIONE GENERALE

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 Giammarini
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
(Dr. Ing. Fernando Rosei)

INDICE

- Premessa

- 1) Cenni storici sul quartiere Pennile di Sotto
- 2) Gli ultimi eventi urbanistici e quantificazione delle risorse finanziarie attivate
- 3) Caratteristiche fisiche dell'area
- 4) Vincoli gravanti sulla zona d'intervento e normativa urbanistica vigente
- 5) Stato degli immobili e delle aree di programma
- 6) Stima dei nuclei familiari interessati al programma
- 7) Obiettivi del programma
- 8) Definizione dei soggetti pubblici e privati e relative competenze
- 9) Tipologie di intervento
- 10) Verifica degli standards urbanistici
- 11) Rappresentazione del programma in termini economici sintetici
- 12) Elenco degli elaborati

- PREMESSA -

Il quartiere, c.d. "Pennile di Sotto", è caratterizzato da una forte situazione di isolamento e di "slegamento" dal restante tessuto urbano che lo affianca dal punto di vista fisico, da quello della qualità edilizia e da quello più prettamente sociale. Tale situazione si è venuta a determinare:

1. dalla posizione del quartiere, isolata e distaccata dal centro abitato;
2. dalla presenza della ferrovia Ascoli Piceno - S. Benedetto del Tronto che costituisce fisicamente, verso Sud, una vera e propria soluzione di continuità tra il quartiere ed il resto del tessuto residenziale/commerciale della città;
3. dalla prevalente destinazione "industriale" della zona, caratterizzata dalla forte presenza della ex Carbuco e della ex SICE, oggi S.G.L. Carbon;
4. dalla situazione infrastrutturale esistente, che consente l'accesso al quartiere solo attraverso una strettoia creata immediatamente dopo il sottopasso ferroviario per di più da una arteria di collegamento a veloce percorrenza; caratteristica, quest'ultima, che viene a configurarla come un'ulteriore barriera verso Ovest.
5. dalla concentrazione, pressoché totale, di edilizia economica e popolare senza alcun inserimento residenziale, terziario o commerciale che ne inibisca o attenui l'attuale non felice situazione sociale;
6. dall'assenza di opere di urbanizzazione secondarie e di servizi in genere. Questi ultimi sono comparsi solo negli ultimi anni con la creazione di strutture sportive per il pattinaggio, il tennis e le bocce oltre al punto di aggregazione sociale costituito dal complesso parrocchiale della chiesa di S. Marcello.

La presente relazione e gli elaborati grafici allegati, costituiscono adeguamento alle indicazioni formulate in sede di Conferenza dei Servizi.

Le variazioni apportate sono state suggerite in sede di esame delle osservazioni ed al dibattito seguitone che ha trovato la sua sintesi nel recepimento da parte della detta Conferenza dei criteri direttori contenuti nel preliminare di P.R.G. che affronta il problema della riqualificazione e dello sviluppo dell'area Pennile di Sotto in un contesto più ampio.

In particolare le modifiche rispetto al Programma adottato con Delibera C.C. n. 60 del 26.05.1998 sono le seguenti:

1. Ripristino dell'originaria previsione del Piano di Recupero, a suo tempo elaborato dall'Amministrazione Comunale e dall'I.A.C.P., che prevedeva un collegamento pedonale e/o ciclabile a raso con sovrappasso fra il quartiere e la zona Ovest (Chiesa di S. Marcello e contesto urbano) con conseguente realizzazione in trincea di un tratto di Via C. Rozzi;
- ~~2.~~ Nuova conformazione spaziale degli interventi residenziali pubblici e privati;
- ~~3.~~ Nuovo assetto viario di distribuzione interna;
4. Eliminazione delle aree a parcheggio all'interno della fascia di tutela del fiume Tronto;
5. Individuazione di nuove funzioni e relazioni al contorno che, pur non comprese nell'ambito di intervento rimasto invariato rispetto all'originario Programma adottato ne hanno positivamente condizionato l'assetto complessivo. Ci si riferisce in particolare alla previsione di una attrezzatura scolastica che l'Amministrazione Provinciale realizzerà ad Est ed alle relazioni con l'area del complesso industriale della S.G.L. Carbon che svolgerà nel prossimo futuro.

Tali innovazioni hanno comportato una ridefinizione di alcuni aspetti urbanistici ed architettonici che hanno prodotto alcune inevitabili variazioni fra le quali si segnalano, in particolare, quelle afferenti al Sub-ambito 1, dove opera il soggetto privato:

- A) La quantità minima delle aree da cedere a soddisfacimento degli Standards minimi di legge passa dai mq. 8.751 previsti nel Programma adottato ai mq. 8.818 del presente Programma; ciò in quanto nella formulazione precedente non si era tenuto conto delle superfici commerciali (per circa 800 mc.) previste nell'edificio lungo la via C. Rozzi, frontistante il Palazzo Panzini ed ora riunite nella piastra sovrelevata dell'intervento privato (Tot. mc. 4.800).
- B) La quantità ulteriore di aree da cedere da parte del privato subisce una diminuzione dagli originari circa 16.000 mq agli attuali mq. 14.478; ciò in quanto il lastrico della piastra-piazza sita al di sopra della superficie non residenziale parzialmente interrata viene considerato di uso pubblico ma non da cedere al Comune come previsto nel Programma originario. Tale riduzione, peraltro solo formale, viene tuttavia in parte compensata dalla trasformazione della destinazione d'uso di un'area del soggetto privato di circa mq. 2.200, lungo la via C. Rozzi nei pressi del Palazzo Panzini, che originariamente prevista come edificabile viene attualmente considerata pubblica e ceduta in parziale soddisfacimento degli Standards in eccedenza rispetto ai minimi di legge.
- C) Ferma restando la superficie massima di mq. 4.000 a destinazione non residenziale parzialmente interrata, la nuova impostazione suggerita dal progettista del P.R.G., tenendo fermo il limite massimo di altezza (potrà emergere di non più di ml. 1,30 dall'attuale quota del marciapiede di via C. Rozzi) impone una diversa articolazione dei lati seminterrati (vedi Norme tecniche di Attuazione ed Allegato 1 alle stesse norme).
- D) La valutazione complessiva delle aree da cedere oltre gli Standards di legge rimane fissata in complessive Lit. 400.000.000, ma di conseguenza, il valore nominale delle aree passa da lit. 25.000/mq a Lit. 27.630/mq. circa.
- E) In relazione alle modifiche planovolumetriche introdotte dalla Conferenza dei Servizi, vengono aggiornate le Norme Tecniche di Attuazione rendendole compatibili con la nuova articolazione volumetrica suggerita. In particolare vengono ridotte le altezze massime per i blocchi residenziali (da ml. 22,00 a ml. 20,00) e modificate le norme sulle distanze, rendendole conformi al nuovo schema urbanistico.

Resta inteso che le volumetrie e le superfici massime realizzabili restano invariate come pure resta invariato l'originario perimetro del Programma.

Si mette in evidenza che le indicazioni urbanistiche contenute nel Preliminare di P.R.G. e riportate al di fuori del perimetro del Programma (tratti viari, rotonde, attrezzature scolastiche e sportive, abbassamento di un tratto di via Rozzi, sovrappasso pedonale, etc.), verranno attuate con l'entrata in vigore del P.R.G. e/o sulla base delle disposizioni vigenti (Legge n. 1/78, Accordi di Programma, etc.).

1) CENNI STORICI SUL QUARTIERE PENNILE DI SOTTO

Il quartiere del "Pennile di Sotto" nasce intorno agli anni '50 con la costruzione di n. 15 edifici popolari, di concezione costruttiva tradizionale, dei quali alcuni a schiera, a due o tre piani fuori terra e con 4/6 alloggi per ogni scala, per complessivi n. 116 alloggi.

Le costruzioni conobbero un rapido degrado dovuto principalmente alla umidità ascendente che venne a minare le strutture murarie eseguite a pietrame ed i vespai sottoposti al piano di calpestio dei piani rialzati e, non ultima, - fino a qualche anno addietro - la presenza degli scarichi industriali delle due fabbriche della "Carburo" e della "SICE" che, allora, portavano ad un uniforme stratificazione di fuliggine su tutte le strutture di copertura. *

Nel 1982 l'I.A.C.P. di Ascoli Piceno, facendo leva sulle opportunità offerte dalla Legge 457/78 dette inizio ad un piano di recupero del quartiere che prevedeva la demolizione di 9 fabbricati per complessivi 56 alloggi e la ricostruzione, su area limitrofa, di un nuovo complesso edilizio capace di contenere tutte le 56 famiglie già alloggiate negli edifici fatiscenti (Edificio per totali n. 64 alloggi oltre a locali al p.t. destinati a negozi completato nel 1987).

L'opera di demolizione non poté essere effettuata in quanto, nel frattempo, 27 delle 56 famiglie interessate richiesero, a termini di legge - e 25 ottennero - il riscatto dei loro alloggi; questi non essendo concentrati ma diffusi nelle varie palazzine esistenti condussero all'impossibilità di eseguire la prevista demolizione.

Gli alloggi resisi liberi (n. 29) vennero in un primo tempo lasciati vuoti ma in seguito, data la richiesta pressante di alloggi e l'emergenza post-terremoto, l'Amministrazione comunale si vide costretta a consentire l'occupazione delle abitazioni resisi libere.

Il fatto che le vecchie case fossero state sostituite dai nuovi 64 alloggi, non consentiva più all'I.A.C.P. di poter attingere a finanziamenti per la loro manutenzione; la cosa condusse il quartiere ad un degrado ancor più accentuato ed accelerato.

Un intervento di recupero parziale venne, in seguito, reso possibile, nell'ambito dello stesso piano di recupero, nel 1983, quando l'I.A.C.P. intraprese lavori di recupero di 6 dei 15 vecchi edifici popolari; la cosa rese ancor più evidente, il contrasto tra i vecchi edifici, rimasti nelle condizioni originarie, da una parte e gli edifici oggetto di lavori di manutenzione, il nuovo edificio da 64 alloggi e, nelle immediate vicinanze, il nuovo palazzo degli uffici finanziari dall'altra.

Dopo il 1989 venne formulata una prima proposta, da parte dell'I.A.C.P., per cercare di risolvere il problema "Pennile di Sotto": la proposta di variante prevedeva un intervento di parziale ristrutturazione urbanistica che contemplava la demolizione dei 3 edifici posti nell'area centrale del quartiere ed il risanamento dei rimanenti 6; per ospitare gli abitanti degli edifici da demolirsi si sarebbe edificato un nuovo fabbricato con una piazza dotata di fontana al centro, tutto nel tentativo di conferire una connotazione più "urbana" al quartiere.

La variante cadde nel nulla.

Nel 1992, costruite le attrezzature sportive ad est del quartiere e subentrata la legge 179/92, il Comune incaricò l'I.A.C.P. di predisporre una proposta di variante (alla zona 167 ed al P.R.G.) che

comprendesse l'intera zona posta tra la ferrovia ed il fiume Tronto, e che si configurasse come un'azione di recupero integrato di tutta la zona, di proprietà pubblica e privata.

L'I.A.C.P. rispose all'invito con una proposta progettuale (1993), comportante la programmazione di un finanziamento di £. 4.000.000.000, che per la prima volta si poneva il fine di risolvere il problema del grave isolamento del quartiere. Essa prevedeva:

1. Piena considerazione per le previsioni della variante del Centro Direzionale e della viabilità ivi prevista;
2. Notevole sviluppo edilizio del quartiere con dotazione di strutture commerciali, terziarie, residenziale privata, viarie, etc. che incentivassero le forze lavorative della zona e ne promovessero un cambiamento degli usi e condizioni dei rapporti sociali e di vita del quartiere.
3. Collegamento diretto della Chiesa di S. Marcello e della zona ex carburo con il quartiere tramite un sovrappasso dell'attuale via Rozzi, che sarebbe stata incassata nel tratto antistante la Chiesa.
4. Urbanizzazione di tutta la zona che dall'attuale edificio I.A.C.P. di 64 alloggi giunge a ridosso del fiume Tronto.

Per la mancanza dello strumento urbanistico operativo la proposta non ebbe effetto.

Nel 1995 decadde il piano di recupero dell'I.A.C.P. oggetto di tante varianti, decadenza alla quale l'I.A.C.P. ha tentato di supplire con la redazione di altri piani di recupero che non hanno mai avuto seguito soprattutto per il condizionamento imposto dalla presenza dei 25 alloggi riscattati.

2) GLI ULTIMI EVENTI URBANISTICI E QUANTIFICAZIONE DELLE RISORSE FINANZIARIE ATTIVATE

Uno spiraglio alla soluzione del problema sembra essere stato offerto dalle successive leggi sui così detti Programmi complessi (art. 16 Legge 179/92, art. 11 Legge 493/93, DD.MM. 1.12.94 e 21.12.94, etc.) che dettano disposizioni in materia di esecuzione di **Piani di iniziativa pubblico-privata per il Recupero e per la Riqualificazione urbana.**

Forte di questa consapevolezza, il Consiglio Comunale di Ascoli Piceno, con delibera n. 102 del 30.10.1995 individuò tre zone del comune da assoggettare a Programmi di Recupero e Riqualificazione urbana: il Pennile di Sotto, l'ex Caserma Vellei e la "Zona 15" di Monticelli, esprimendo formale volontà di dare attuazione ai programmi stessi, coinvolgendo in tale iniziativa l'I.A.C.P. di Ascoli Piceno e prendendo a base della delibera il progetto preliminare per il Pennile di Sotto redatto nel Marzo 1995 dall'I.A.C.P. (Ing. Fernando Rosei) e dal Comune (Arch. Giancarlo Marccone).

Per usufruire dei finanziamenti previsti si deliberava altresì - da parte del Consiglio Comunale all'unanimità - di attivare l'obbligatorio concorso delle risorse private.

A seguito di tale indirizzo il Sindaco del Comune di Ascoli Piceno, in data 18 Dicembre 1995 emanava un **"Avviso di confronto pubblico concorrenziale"** per la formazione e conseguente attuazione del programma di riqualificazione e recupero urbano per la Zona Pennile di Sotto.

A tale bando rispose il Consorzio di imprese C.I.E.P. con l'adesione dell'I.A.C.P., proponendo un proprio progetto d'intervento sull'area di proprietà Bajengas (di cui aveva la disponibilità) per complessivi 60.000 mc. di iniziativa privata oltre alle volumetrie previste dal P.E.E.P.

Sulla base di tale progetto, approvato con delibera di G.M. n. 6 del 05.01.1996, venne inoltrata richiesta di finanziamento pubblico sul canale della Riqualificazione urbana al C.E.R. (Comitato per l'Edilizia Residenziale) il cui termine di scadenza era il 07.01.1996.

Sulla base di tale proposta, nel tempo sono stati ottenuti i seguenti finanziamenti pubblici (da destinarsi alla realizzazione degli alloggi pubblici e delle urbanizzazioni primarie):

- | | | |
|----|------------------|---|
| 1) | £. 2.855.000.000 | al Comune di Ascoli Piceno per riqualificazione urbana da parte del C.E.R. (contro i 13.167.000.000 richiesti) ai sensi della Delibera CIPE 23.4.97- Progetti infrastrutturali art. 4, legge n. 341/95. |
| 2) | £. 2.966.004.000 | al Comune di Ascoli Piceno per recupero urbano (PRU) da parte della Regione Marche. |
| 3) | £. 2.341.438.000 | all'I.A.C.P. di Ascoli Piceno per nuove costruzioni nella zona-programmi ordinari - subordinati anche questi all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo. |
| 4) | £. 8.693.000.000 | al Comune di Ascoli Piceno per nuove costruzioni nella zona Contratto di Quartiere |
| 5) | £. 744.000.000 ? | al Comune di Ascoli Piceno per il programma di sperimentazione relativo al Contratto di Quartiere |

£. 17.599.442.000	Sommano
-------------------	---------

Il restante importo veniva garantito da circa £. 3.300.000.000 provenienti dal "vantaggio privato" da utilizzarsi prevalentemente per la realizzazione dei 25 alloggi per i riscattatari.

Data la possibile decadenza dei finanziamenti di competenza regionale, il Consiglio Comunale in data 15.04.1997 (Deliberazione n. 45/13358) approvava la "Proposta di accordo di programma per il recupero della Zona Pennile di Sotto".

Con nota prot. 377 del 1.7.97, la Direzione Generale del Coordinamento Territoriale (DICOTER) presso il M.LL.PP. invitava il Comune di Ascoli Piceno ad attivare le procedure previste al fine di garantire la cantierabilità degli interventi programmati, nei termini fissati dal CIPE, rimodulando il programma di riqualificazione urbana in funzione del finanziamento assegnato; in ottemperanza a tale sollecitazione venne richiesta al C.I.E.P. la rimodulazione degli interventi strutturali da localizzare nell'ambito dell'area privata disponibile.

Si è avviata, di conseguenza, una lunga trattativa con il C.I.E.P. che si è conclusa con una proposta definitiva che ha avuto l'approvazione da parte del consiglio Comunale nella sua seduta del 26/05/1998 (Delibera C.C. N° 60) con conseguente adozione della variante proposta al P.R.G. comunale vigente.

Con la elaborazione, da parte dello staff progettuale coordinato dal Prof. Arch. Cervellati, della stesura del preliminare del nuovo P.R.G. della città di Ascoli, le previsioni volumetriche di cui alla proposta definitiva sopra accennata sono state interamente recepite mentre ha avuto una diversa conformazione la disposizione planimetrica degli interventi sia di iniziativa pubblica che di iniziativa privata, ciò anche in vista dell'inserimento, in zona adiacente ad Est dell'intervento di una importante struttura scolastica da realizzarsi nella proprietà dell'Amministrazione provinciale di Ascoli Piceno.

Le nuove previsioni hanno comportato la rimodulazione dei progetti relativi ai due interventi originari - pubblico e privato - i quali, senza variazioni sostanziali nelle volumetrie previste e nelle destinazioni d'uso proposte nella versione precedente, vengono presentate per la loro definitiva approvazione in sede di Accordo di Programma e, per la loro ratifica, al Consiglio Comunale.

3) CARATTERISTICHE FISICHE DELL'AREA

L'area interessata dal programma, ubicata tra la linea ferroviaria Ascoli Piceno - S. Benedetto del Tronto ed il fiume Tronto, è così delimitata:

- a Nord dalla sponda del fiume Tronto,
- ad Ovest dalla via Vittorio Veneto oggi via Costantino Rozzi
- a Sud dalla scarpata della linea ferroviaria
- ad Est dall'area di pertinenza dell'Istituto tecnico Agrario "Celso Ulpiani".

Essa è caratterizzata dai seguenti aspetti:

a) Dal punto di vista botanico-vegetazionale:

La zona oggetto del programma attuale è quasi priva di alberature di rilievo, fatta eccezione per alcune essenze arboree, di recente impianto ed ubicate episodicamente in aree marginali o di risulta, consistenti in alcuni abeti, cipressi, tigli, due querce e pochi alberi da frutto.

Diversa la situazione in corrispondenza del versante destro del fiume Tronto e, soprattutto, del ciglio del versante stesso e delle aree di golena: vi si notano essenze di mole anche notevole quali querce, acacie, pioppi oltre ad essenze arbustive autoctone prevalenti sulla parte scoscesa e di natura rocciosa del versante stesso.

b) Dal punto di vista panoramico-paesaggistico:

Risultano dominanti e con connotazione negativa - in quanto in primo piano - a Sud la linea ferroviaria con le retrostanti costruzioni del centro direzionale, ad Ovest il complesso industriale della S.G.L. Carbon. Si rilevano: a Nord le nuove attrezzature sportive, la sponda del fiume ed il sottostante Circolo Morelli, ad est i campi dell'Istituto di agraria. In secondo piano emergono: a Nord le colline sovrastanti la strada di circonvallazione, ad ovest la catena dei monti Sibillini e a Sud il Colle S. Marco.

b) Dal punto di vista geomorfologico:

la zona del "Pennile di sotto" risulta situata sul terrazzo alluvionale di III ordine, generato dall'attività erosivo-sedimentaria del fiume Tronto.

Data la sua genesi, la superficie topografica dell'area risulta subpianeggiante, con lieve pendenza verso l'alveo attuale del fiume.

Le condizioni di stabilità d'insieme, pertanto, sono buone.

L'area è limitata a Nord dalla sponda destra del fiume Tronto, dove affiora la formazione rocciosa di base costituita da alternanze di strati arenacei e marnosi che presentano una giacitura subverticale con immersione verso est-nord-est.

Al di sopra delle alluvioni ghiaiose, insiste una coltre di limi sabbioso-argillosi di natura alluvio-colluviale.

Lo spessore complessivo della copertura alluvio-colluviale, nella zona interessata, è di circa 7,00 m. e tende a diminuire, procedendo verso nord.

c) Dal punto di vista geologico:

la successione stratigrafica, ricostruita sulla base di sondaggi geognostici effettuati nell'ambito pubblico, risulta essere la seguente:

- da m. 0,00 a m. 3,50 in media, dal piano campagna:
limo sabbioso-argilloso, con concrezioni calcaree nella parte bassa;
- da m. 3,50 a m. 7,00 in media, dal piano campagna:
ghiaie alluvionali in matrice sabbiosa;
- da m. 7,00 in poi, dal piano campagna:
arenarie e marne stratificate costituenti il basamento litico.

d) Dal punto di vista idrologico:

nella zona, parzialmente urbanizzata, la circolazione idrica di superficie è regolata dalla rete fognaria esistente.

Per quanto riguarda l'idrologia sotterranea, è stata rilevata la presenza di una falda, con battente di circa m. 1,50, all'interno dei depositi ghiaiosi permeabili, confinata verso il basso dalla formazione marnoso-arenacea; pertanto il livello freatico è situato alla profondità media di m. 4,50 dall'attuale piano di campagna.

Lo spessore delle alluvioni ghiaiose diminuisce verso nord e con esso il battente della falda acquifera; in prossimità del bordo del terrazzo fluviale, la falda risulta drenata dalla sponda subverticale del fiume.

Per quanto sopra può concludersi che tutta l'area presenta buone caratteristiche di edificabilità: la pressione urbanistica degli insediamenti previsti non può modificare l'assetto raggiunto dal complesso sedimentario alluvioni antiche-arenarie di base.

4) VINCOLI GRAVANTI SULLA ZONA D'INTERVENTO NORMATIVA URBANISTICA VIGENTE E ADEGUAMENTO AL P.P.A.R.

Vincoli esistenti:

Come evidenziato nelle tavole grafiche allegato, nella zona di intervento insistono:

- un vincolo ambientale ai sensi della L. 1497/39 relativo alla sponda destra del fiume Tronto,
- un vincolo paesaggistico ai sensi della legge "Galasso" n. 431/85,
- un vincolo di versante (art. 31 NTA del P.P.A.R.)
- un vincolo corsi d'acqua - **ambito permanente** (50 mt., art. 29 NTA del P.P.A.R.)
- un vincolo corsi d'acqua - **ambito provvisorio** (Collocato tra i 50 mt. ed i 125 mt. dal fiume, art. 29 N.T.A. del P.P.A.R.)
- inoltre tutta l'area ricade nel "*ambito provvisorio di tutela orientata dei centri e nuclei storici*" (690 mt., art. 29 N.T.A. del P.P.A.R.), dal quale vincolo è, tuttavia, da ritenersi esente in quanto non applicabile per via del mancato presupposto della contiguità col paesaggio (Centro di fondovalle).

Le previsioni insediative rispettano pienamente il vincolo permanente fissato in mt. 50 dalla sponda del fiume (ciglio superiore della scarpata).

Per il vincolo provvisorio di mt. 75, in sede di conclusione dell'accordo di programma, la Variante al P.R.G. verrà a costituire adeguamento parziale.

I vincoli di cui alle Leggi nn. 1497/39 e 431/85 impongono il regime autorizzativo ex art. 7 della L. 1437/39. La prescritta autorizzazione avverrà, in sede di accordo di programma e, per quanto necessario, a livello di progettazione esecutiva.

Non esistono vincoli di natura storico-artistica, né di natura archeologica, né di natura idrogeologica.

Ad ogni buon conto, trattandosi di intervento di Riqualificazione da attuarsi a mezzo di "Accordo di Programma", valgono le disposizioni previste dalla direttiva regionale n. 8 del 10.02.1995 e successive modificazioni, pertanto è da considerarsi efficace il solo vincolo permanente, per una larghezza di metri 50,00 (Cinquanta) dal ciglio superiore della scarpata in destra idrografica del fiume Tronto.

Anche dal punto di vista botanico-vegetazionale, la zona, pressoché pianeggiante e priva di alberature di rilievo se non nella zona degradante verso il fiume, può considerarsi esente da vincoli particolari; è fatta salva l'opportunità di provvedere, in fase attuativa, al recupero botanico-vegetazionale delle sponde del fiume con la razionalizzazione degli esistenti sentieri pedonali di distribuzione e di collegamento con il sottostante complesso tennistico "Morelli", l'eliminazione della vegetazione infestante e l'eventuale realizzazione di sistemi di protezione con l'uso di tecniche di ingegneria naturalistica.

Normativa urbanistica vigente:

Sull'area interessata dal Programma vigono due strumenti urbanistici: il P.R.G. ed il P.E.E.P. "Pennile di sotto".

In particolare nell'area oggetto di intervento privato il P.R.G. vigente prevede la seguente normativa:

"Zona 13 - Verde Pubblico ed impianti Sportivi

Tale zona comprende le aree verdi di proprietà pubblica, libere o attrezzate per il tempo libero, lo sport, etc.

Vi sono ammesse solo le costruzioni attinenti a questa funzione e purché la superficie occupata non superi 1/100 dell'area libera."

Nell'area di intervento pubblico: per la parte preponderante vigono le norme del P.E.E.P. approvato;

nella parte residua vigono le norme della Zona 13 - verde pubblico - di cui sopra e vi insistono le attrezzature sportive progettate ed eseguite negli ultimi anni.

Criteri di adeguamento al P.P.A.R. dell'area.

I vincoli paesaggistici derivanti dalle prescrizioni del P.P.A.R., come sopra riportato, sono, sostanzialmente, di due tipi:

- derivanti dalla presenza del Centro Storico;
- derivanti dalla presenza del fiume Tronto.

Il vincolo derivante dalla presenza del Centro Storico è normato dall'art. n. 39 delle N.T.A. del P.P.A.R.; nel caso della zona considerata dal Programma, esso si configura come "Ambito provvisorio di Tutela orientata" e non integrale. Occorre però far presente che la normativa di cui al predetto articolo non si applica per i centri storici "di fondovalle, non più in diretta contiguità con il paesaggio circostante".

Nel caso in esame, data la presenza di numerose aree urbanizzate, nonché di consistenti insediamenti industriali che si frappongono fra il Centro Storico e l'area in esame e che, in parte la circondano, l'area considerata dal Programma si configura decisamente come area su cui detto vincolo non è da ritenersi operante.

Pertanto competerà allo strumento urbanistico generale, in fase di elaborazione, prendere atto della situazione rappresentata e ridefinire gli ambiti di tutela sulla base di quanto stabilito dall'art. n. 27 bis e stabilire prescrizioni per aree esterne, adiacenti al margine del Centro Storico che siano in relazione significativa con il paesaggio circostante

I vincoli derivanti dalla presenza del fiume Tronto sono normati dall'Art. 29 delle N.T.A. del P.P.A.R.; in detto articolo è fissato un primo "Ambito provvisorio" di tutela di 125 mt. a partire dal margine superiore della scarpata ed un secondo "Ambito permanente" di tutela di 50 mt. a partire dallo stesso margine. Questo secondo vincolo costituisce prescrizione permanente cui devono sottostare sia gli strumenti urbanistici generali in adeguamento al P.P.A.R. che le varianti parziali, come in questo caso, da attuarsi con Accordo di Programma e nel rispetto della direttiva regionale n. 8 e successive modificazioni ed integrazioni. Il Programma in esame prevede interventi nella sola fascia di tutela provvisoria considerando che:

- l'area non risulta in diretta contiguità con l'alveo fluviale per la particolare conformazione orografica del sito;
- ad Ovest e ad Est del sito, sono già presenti consistenti insediamenti, gran parte dei quali, anche in ambito di tutela permanente;
- l'area si presenta, geologicamente, stabile ed adatta alla edificazione proposta;

- l'area non è interessata da presenze botanico-vegetazionali (vedi elaborato relativo all'analisi ambientale).

Quanto all'ambito di tutela permanente, il Programma, nel pieno rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 29, prevede esclusivamente interventi di recupero ambientale, restauro botanico e bonifica del terreno con leggere sistemazioni a terra, esclusivamente pedonali, in ghiaietto e staccionate di protezione in legno naturale, per consentire il collegamento fra la zona di intervento ed il sottostante circolo tennistico "Morelli" utilizzando l'esistente passerella pedonale sul fiume.

5) STATO DEGLI IMMOBILI E DELLE AREE DI PROGRAMMA

L'ambito considerato dal programma è stato diviso in due diversi sub-ambiti:

1. Sub-ambito 1: comprende tutta l'area privata nella disponibilità del soggetto privato proponente; su di esso insiste un solo edificio già rurale, privo di caratteristiche architettoniche e tipologiche di un qualche rilievo, disabitato ed in condizioni di conservazione pessime. Se ne prevede la demolizione.
2. Sub ambito 2: Comprende aree di proprietà pubblica comprese nel programma di intervento (I.A.C.P., Comune di Ascoli Piceno, Provincia di Ascoli Piceno, Demanio dello Stato, queste ultime richieste in proprietà dal Comune di Ascoli Piceno). Su tale sub-ambito insistono: 15 edifici a due o tre piani con struttura muraria in pietrame, tutti risalenti agli anni '50 e comprendenti un totale di n.116 alloggi; di questi: 9 edifici si presentano in pessime condizioni di manutenzione mentre i rimanenti 6, interessati da lavori di manutenzione straordinaria compiuti dall'I.A.C.P. intorno ai primi anni '80, pur presentando le carenze strutturali e costruttive degli altri, si presentano in migliori condizioni. A questi si aggiunge un edificio ad "U" di sette piani edificato intorno al 1987 per complessivi n. 64 alloggi oltre ad alcuni locali ad uso commerciale al piano terra.

Adiacente ai due sub-ambiti facenti parte del Programma di cui trattasi, è presente un'area sulla quale insiste una serie di manufatti (nove in tutto), di varia tipologia, abitativa e non, e per lo più in cattive condizioni di manutenzione, tutti risalenti alla prima metà del XX secolo; unica emergenza il c.d. "Palazzo Panzini", presenza edilizia di un certo valore tipologico-testimoniale per il quale si auspica un intervento di recupero che lo restituisca alla originaria dignità architettonica.

6) STIMA DEI NUCLEI FAMILIARI INTERESSATI AL PROGRAMMA

Da una indagine specifica, eseguita dall'Amministrazione comunale nel Marzo del 1995, i quindici edifici esistenti all'interno del sub-ambito 2, oggetto di intervento presentavano la seguente situazione abitativa:

• appartamenti abitati da n. 1 persona =	n. 23
• appartamenti abitati da n. 2 persone =	n. 37
• appartamenti abitati da n. 3 persone =	n. 14
• appartamenti abitati da n. 4 persone =	n. 17
• appartamenti abitati da più di 4 persone =	n. 3
• appartamenti non abitati =	n. 12
• appartamenti sui quali non è stato possibile eseguire rilevamenti =	<u>n. 10</u>
TOTALE	n. 116

Dei 116 alloggi, 25 sono di proprietà degli inquilini che ne richiesero, a suo tempo ed a norma di legge, il riscatto.

La composizione di nuclei familiari a bassissimo o basso numero di componenti è assolutamente prevalente (60 nuclei su 94 rilevati) e, per di più con un grado di senilizzazione dei componenti molto elevato. Alcuni degli alloggi non rilevati sono abusivamente occupati, in maniera stabile o saltuaria, con conseguenti problemi economico-sociali che si ripercuotono sulla sicurezza e sulla qualità della vita degli abitanti del quartiere.

E' da evidenziare che gli occupanti senza titolo diventeranno legittimi assegnatari di E.R.P. in base a quanto disposto dall'art. 53 della L.R. n. 44/97 e successive modificazioni ed integrazioni.

7) OBIETTIVI DEL PROGRAMMA

La presente proposta di intervento di Recupero e Riquilificazione Urbana si configura come rimodulazione delle proposte originarie, elaborate dal C.I.E.P. di concerto con l'I.A.C.P., come già presentate nel gennaio 1996, nell'aprile 1997 e nel maggio 1998, quest'ultima oggetto di adozione da parte del Consiglio Comunale di Ascoli Piceno nella seduta del 26/05/1998 con Delibera n. 60 e tende al risanamento complessivo dell'ambito considerato, assumendo le seguenti ipotesi:

- a) Definizione di un assetto organico dell'area che affianchi l'intervento di E.R.P. previsto, con una serie di interventi dislocati anche sull'area nell'attuale disponibilità del partner privato, al fine di recuperare alcune funzioni essenziali all'integrazione città quartiere: esse possono riassumersi in attività commerciali, terziarie e residenziali libere; all'interno del comparto è prevista la realizzazione di una struttura alberghiera collegata ad una struttura pubblica polifunzionale (Auditorium, sala per conferenze o spettacoli, mostre, etc.).
- b) Previsione, in area immediatamente adiacente il perimetro del Programma, di un complesso scolastico composto da:
 - Blocco didattico in cui verranno trasferiti due Istituti superiori (ITF Mazzocchi e IPSC Ceci) realizzando aule normali, aule laboratorio, spazi amministrativi ed un'aula magna comune;
 - Palestra, collegata al blocco didattico attraverso un percorso in quota; è previsto l'uso sia scolastico che extrascolastico.
- c) Creazione di un sistema di aree destinato a verde pubblico ed attrezzature sportive che, senza soluzione di continuità, si interponga, quale ampia fascia di interesse naturalistico e sportivo, tra il fiume ed il nuovo insediamento, con particolare attenzione alla valorizzazione sia del collegamento, fisico e funzionale, con il sottostante complesso tennistico del "Morelli" che con l'area verde dell'Istituto di Agraria con il suo giardino botanico.
- d) Previsione di un sovrappasso pedonale di collegamento tra il quartiere E.R.P. e le aree ad Ovest dello stesso con conseguente interrimento di porzione della via Costantino Rozzi (intervento in area adiacente ma al di fuori del perimetro del Programma).
- e) Creazione di un sistema di parcheggi, a raso ed interrati, di uso pubblico e privato, che andando oltre il mero rispetto degli standards di legge, garantiscano la piena funzionalità del nuovo sistema urbano in ordine alla percorrenza ed all'accoglimento veicolare necessario; ciò anche viste le nuove funzioni polarizzanti previste e quelle già esistenti in zona (U.T.E., Uffici finanziari, etc.).
- f) Raggiungimento della piena integrazione socio-economica ed urbanistica fra il quartiere "167" e le circostanti aree di intervento privato. Rispetto al vicino Centro Direzionale di Viale della Repubblica, così come previsto dal relativo P.P.E., il risanamento della zona "Pennile di Sotto" si pone come un autonomo intervento all'interno del quale sono state previste funzioni allineate a quelle del Centro Direzionale che, però, data la specifica ubicazione dell'area, vengono ad integrarsi in maniera diretta con la parte residenziale del quartiere che, di fatto, risulta slegato dalla zona di Viale della Repubblica, soprattutto per la presenza del rilevato della linea FF.SS., vera e propria soluzione di continuità urbana.

g) Sviluppo dell'occupazione attraverso la costituzione di un percorso amministrativo che consenta di attivare le numerose risorse possibili, oltre che per la realizzazione degli interventi, anche per la successiva gestione e manutenzione dei servizi e delle aree verdi.

Il progetto si articola attraverso:

- 1) la demolizione e ricostruzione degli edifici fatiscenti compresi nell'area del Piano "167" vigente. Le nuove previsioni progettuali del presente intervento tendono a ricomporre uno spazio urbano collegato con la piazza esistente, definita dall'edificio ad "U" (C7) recentemente realizzato dall'I.A.C.P., prevedendo anche - nel nuovo complesso - un centro di aggregazione sociale di quartiere. Tale intervento di riqualificazione del vecchio P.E.E.P. si interconnette funzionalmente con gli altri interventi previsti a Nord attraverso ampi spazi verdi e parcheggi, nonché attraverso un percorso pedonale di collegamento con le attrezzature culturali adiacenti l'albergo, le attività ricreative, commerciali, etc. ed il parco naturale, fino a raggiungere il circolo "Morelli".
- 2) la realizzazione di nuovi edifici nell'area che rientra nella disponibilità del soggetto privato proponente, costituiti essenzialmente da due blocchi edilizi:
 - il primo costituito dalla struttura ricettiva con annessa attrezzatura culturale polifunzionale; A
 - il secondo costituito da elementi variamente articolati, in pianta ed in alzato, lungo la via Costantino Rozzi. L'edificato ricade al di fuori della fascia di tutela integrale del fiume Tronto, in un contesto privo di emergenze ambientali (vegetazione, elementi testimoniali, etc.).
- 3) la realizzazione di attrezzature pubbliche, parcheggi e verde attrezzato, naturale e di rispetto, così sintetizzabili:

Parcheggi pubblici a raso:	mq. 5.700
Attrezzature culturali:	mq. 1.300
Verde naturale ed attrezzato:	mq. 22.869
Parcheggi e spazi pubblici di socializzazione	mq. 14.710

Sono inoltre previsti parcheggi privati interrati ed a raso, a servizio delle residenze, nel rispetto del rapporto: 1 mq./10 mc. oltre a parcheggi interrati di uso pubblico, al servizio delle attività non residenziali.

NOTA:

Si fa presente che, ferme restando le volumetrie, al di fuori del piano P.E.E.P., fissate, in ragione di 28.000 mc. di edilizia per la residenza, il terziario e le attività commerciali, di mq. 4.000 lordi di superficie non residenziale parzialmente interrata e di mc. 8.500 di attrezzature alberghiere, gli schemi planimetrici e volumetrici degli edifici e delle attrezzature pubbliche previste, nonché la loro esatta collocazione sono da considerarsi indicativi e da dettagliarsi in fase di successiva progettazione definitiva ed esecutiva.

L'intervento, da realizzarsi in variante al P.R.G. vigente attraverso Accordo di Programma, non è, evidentemente, compreso nel III° P.P.A. del Comune di Ascoli Piceno. Tale Programma, di validità quinquennale, approvato definitivamente con delibera di C.C. n. 49 del 18/06/1993, a prescindere dal totale "svuotamento" di tale strumento da parte delle nuove disposizioni di legge, ha cessato comunque di essere efficace il giorno 18 giugno 1998, epoca nella quale non era stato ancora concluso l'iter di approvazione definitiva dell'Accordo di Programma.

4) la sistemazione a verde delle superfici pianeggianti con essenze arboree autoctone quali: querce, aceri campestri, vegetazioni arbustive come ginestre, corbezzoli, etc. utili anche per il nutrimento della fauna avicola. Non si esclude l'impianto di un congruo numero di ulivi e cipressi.

La vegetazione esistente sarà opportunamente "restaurata" di concerto con il Corpo Forestale dello Stato.

I percorsi pedonali nelle aree verdi saranno finiti a ghiaietto. I parcheggi "a raso", ove non sovrapposti a parcheggi interrati, saranno realizzati in materiale permeabile, autobloccante ed inerbito, con la notazione che i parcheggi interrati saranno in ogni caso posti al di fuori della fascia di tutela permanente di 50 ml. dal ciglio dell'argine del fiume Tronto.

5) in adiacenza con gli interventi suddetti l'Amministrazione Provinciale provvederà, con finanziamenti di altra natura, alla realizzazione di un complesso scolastico così composto:

- Blocco didattico con tipologia "a pettine" è costituito da un corpo di fabbrica con andamento Est-Ovest su due piani e copertura piana contenente aule speciali ed uffici amministrativi e da tre corpi di fabbrica con andamento Nord-Sud, con copertura a due falde e testata a padiglione su tre piani contenenti aule per attività normali e speciali. Il complesso avrà due distinti ingressi con scale e servizi collocati nelle intersezioni dei vari corpi e due ampi cortili aperti per le attività collaterali. Il complesso è caratterizzato da una grande flessibilità d'uso; l'aula magna avrà accesso anche dall'esterno (cortile maggiore).
- La Palestra, esterna al blocco didattico è ad esso collegato da un collegamento orizzontale aereo. Le dimensioni della palestra sono state calcolate come idonee ad ospitare campi da gioco regolamentari con capienza di circa mille spettatori. La previsione di un uso anche extrascolastico ha suggerito la creazione di due accessi indipendenti e due distinte zone adibite a servizi.

8) DEFINIZIONE DEI SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI E RELATIVE COMPETENZE

I soggetti che partecipano al programma, con le rispettive loro competenze, sono i seguenti:

1. **Comune di Ascoli Piceno:** Promotore dell'iniziativa, proprietario di aree ed immobili ad uso pubblico e titolare di parte dei finanziamenti pubblici attivati e delle competenze in materia urbanistica.
2. **Provincia di Ascoli Piceno:** Proprietaria di aree, interviene nel Programma come titolare delle competenze in materia di approvazione della Variante urbanistica. E' inoltre promotrice dell'intervento di edilizia scolastica in zona adiacente il perimetro del Programma.
3. **I.A.C.P. di Ascoli Piceno:** Proprietario di aree ed immobili e titolare di finanziamenti propri e di parte dei finanziamenti pubblici attivati, nonché soggetto coordinatore dei diversi aspetti del "Programma complesso".
4. **Demanio dello Stato:** Proprietario di aree ed immobili che interviene nel Programma attraverso intese con il Comune di Ascoli Piceno (con il quale sono in corso le trattative per il passaggio di proprietà) e con l'I.A.C.P.
5. **C.I.E.P. - Consorzio Imprese Edili Picene:** Soggetto privato partecipante, titolare della disponibilità di parte delle aree contigue alla zona "167".
6. **Riscattatari dei 25 alloggi di E.R.P.:** Proprietari dei 25 alloggi riscattati per i quali il Comune e l'I.A.C.P. definiranno le modalità del trasferimento dai vecchi ai nuovi alloggi.

9) TIPOLOGIE DI INTERVENTO

Le tipologie di intervento previste nell'ambito del Programma presentano le seguenti caratteristiche:

a) SUB-AMBITO N. 1

L'intervento previsto all'interno del sub-ambito 1 prevede:

- la demolizione di n. 1 vecchio edificio rurale disabitato esistente nella particella catastale n. 15, di proprietà della Soc. Bajengas e nella disponibilità del soggetto privato proponente;
- l'edificazione di nuovi edifici a destinazione mista: residenziale, terziaria e commerciale per complessivi mc. 28.000;
- l'edificazione di un Volume, parzialmente interrato, destinato ad attività ricreative, per il tempo libero o commerciale, di superficie complessiva lorda pari a mq. 4.000;
- l'edificazione di un Centro Culturale Polifunzionale con Sala Convegni per oltre 200 posti;
- l'edificazione di una struttura alberghiera (gestione privata) a 6 piani f.t. dei quali il piano terreno destinato a servizi, i 5 piani a camere e la copertura destinata a superficie ricreativa a raso, per complessivi lordi mc. 8.500;
- la realizzazione di parcheggi pubblici "a raso" adiacenti al Centro culturale Polifunzionale per una superficie complessiva pari a c. mq. 2.670;
- la realizzazione di un parcheggio totalmente interrato, posto all'esterno della fascia di tutela permanente del fiume Tronto, a servizio della superficie non residenziale (ricreativa, per il tempo libero o commerciale), di superficie pari a c. mq. 3.540;
- l'edificazione di parcheggi privati interrati a servizio diretto delle residenze pari a c. mq. 3.280.
- l'edificazione di n. 84 fondaci interrati a servizio diretto delle residenze pari a c. mq. 715.

b) SUB-AMBITO N. 2

L'intervento nel sub-ambito 2 (già Variante al P.E.E.P. Pennile di Sotto - 1° Stralcio - Marzo 1995) prevede:

- la demolizione dei n. 15 vecchi edifici di E.R.P. per un volume pari a circa mc. 37.500;
- il mantenimento dell'edificio di E.R.P. esistente con planimetria ad "U":
C 7: a n. 7 piani f.t. per un'altezza complessiva di ml. 22,10 pari a mc. 19.600
- l'edificazione di n. 3 nuovi blocchi edilizi disposti a "C" e ad "E", per complessivi n. 127 alloggi, suddivisi in 8 diversi corpi di fabbrica:

A 1: a n. 4 piani f.t. per un'altezza complessiva di ml. 13,00 pari a	mc.	5.522
A 2: a n. 4 piani f.t. per un'altezza complessiva di ml. 13,00 pari a	mc.	3.168
A 3: a n. 4 piani f.t. per un'altezza complessiva di ml. 13,00 pari a	mc.	4.026
B 1: a n. 4 piani f.t. per un'altezza complessiva di ml. 13,00 pari a	mc.	7.021
B 2: a n. 4 piani f.t. per un'altezza complessiva di ml. 13,00 pari a	mc.	4.277
C 1: a n. 4 piani f.t. per un'altezza complessiva di ml. 13,00 pari a	mc.	8.690
C 2: a n. 3 piani f.t. per un'altezza complessiva di ml. 10,00 pari a	mc.	2.121
C 3: a n. 2 piani f.t. per un'altezza complessiva di ml. 7,00 pari a	mc.	1.770
C 4: a n. 3 piani f.t. per un'altezza complessiva di ml. 10,00 pari a	mc.	2.619

Per un totale di volume E.R.P. esistente e di progetto pari a mc. 58.994

su un volume massimo consentito di mc. 59.600 (valore assunto a base del calcolo di verifica degli standards urbanistici).

- l'edificazione di un Centro Sociale di superficie non superiore a mq. 200 e di volume totale non superiore a mc. 1.000;
- l'edificazione di garages sotterranei per almeno mq. 4.000 (1 mq./10 mc. di nuova edificazione);
- sono previsti almeno n. 127 fondaci (n. 1 per ogni nuovo alloggio);
- sono previsti c. mq. 420,00 da destinarsi ad attività commerciali (piano terra del corpo B1);
- la predisposizione di parcheggi pubblici "a raso" e spazi pubblici per una superficie complessiva pari a c. mq. 16.600 da destinarsi al servizio delle aree residenziali pubbliche e di quelle sportive circostanti (bocciodromo, pattinodromo, tennis).
- la sistemazione a verde delle aree di pertinenza per una superficie di mq. 3.100.
- risultano, inoltre, già presenti aree per attrezzature sportive per una superficie di mq. 20.300.

10) VERIFICA DEGLI STANDARDS URBANISTICI

a) SUB-AMBITO N. 1

• Standards minimi di Legge:

1) Interventi privati residenziali e non residenziali: = mc. 28.000 (*)

(*) Si assume l'ipotesi indicativa che dei predetti mc. 28.000: - mc. 23.200 siano destinati alla residenza

- mc. 4.800 abbiano destinazione non residenziale

Volumi residenziali: mc. 23.200/120 mc/ab = ab. 193 x 21 mq/ab. = mq. 4.053

Volumi direzionali e commerciali realizzati al di sopra

della piastra del blocco edilizio:

mc. 4.800/h. 3,00 = mq. 1.600 x 0,8 mq/mq. = mq. 1.280

2) Attività non residenziali

parzialmente interrato (attività

ricreative, per il tempo libero

o commerciali): Superficie lorda: mq. 4.000 x 0,8 mq/mq. = mq. 3.200

3) Struttura alberghiera:

Volume albergo: mc. 8.500 / h. 3,00 = mq. 2.833 x 0,10 mq/mq. = mq. 285

Totale standards minimi di legge sub-ambito 1: = mq. 8.818

• Superfici per standards effettive:

Parcheggi pubblici a raso = mq. 2.700

Attrezzature culturali = mq. 800

Verde naturale ed attrezzato = mq. 19.796

Totale standards effettivi: = mq. 23.296

• Verifica standards:

mq. 23.296 > mq. 8.818

NOTA: Dei mq. 19.296 di verde naturale ed attrezzato: mq. 10.796 sono totalmente pianeggianti e liberamente fruibili alla quota dei parcheggi ed attrezzature culturali e mq. 8.500 sono costituiti dal versante che degrada verso il fiume Tronto, parzialmente fruibile attraverso il sentiero che conduce, attraverso il ponticello in legno, al circolo "Morelli".

In aggiunta alle quantità di cui sopra sono inoltre previsti parcheggi privati interrati a servizio delle residenze, al di sopra del rapporto minimo di 1 mq./10 mc. oltre ai parcheggi interrati di uso pubblico, al servizio delle attività non residenziali in misura superiore al rapporto minimo di 80 mq./100 mq. al fine di consentire un pieno utilizzo dei parcheggi pubblici a raso per i fruitori delle attrezzature pubbliche previste.

b) SUB-AMBITO N. 2

• Standards minimi di Legge:

1) Volume esistente e max di progetto: mc. 59.600 (*)

(*) Si assume l'ipotesi indicativa che dei predetti mc. 59.600: - mc. 56.350 siano destinati alla residenza,

- mc. 3.250, al p.t. degli edifici di E.R.P., abbiano

destinazione non residenziale

Volumi residenziali: mc. 56.350 / 120 mc/ab = ab. 470 x 21 mq/ab. = mq. 9.870

Volumi non resid.: mc. 3.250 / h. 3,00 = mq. 1.083 x 0,80 mq/mq. = mq. 863

Totale standards minimi di legge sub-ambito 2: = mq. 10.733

• Superfici per standards effettive:

Parcheggi pubblici a raso = mq. 3.000

Attrezzature sportive = mq. 20.300

Centro di quartiere = mq. 500

Verde naturale ed attrezzato = mq. 3.100

Parcheggi e verde pubblico = mq. 14.710

Totale standards effettivi: = mq. 41.610

• Verifica standards:

mq. 41.610 > mq. 10.733

In aggiunta alle quantità di cui sopra sono inoltre previsti parcheggi interrati ed a raso, a servizio dell'edilizia sovvenzionata e per i riscattatari, nel rispetto del rapporto minimo di 1 mq./10 mc.

c) INTERO AMBITO PROGRAMMA "PENNILE DI SOTTO"

• Standards minimi di Legge:

1) Interventi privati residenziali e non residenziali: mc. 87.600 (*)

(*) Si assume l'ipotesi indicativa che dei predetti mc. 87.600: - mc. 79.550 siano destinati alla residenza

- mc. 8.050 abbiano destinazione non residenziale

Volumi residenziali: mc. 79.550/120 mc/ab = ab. 663 x 21 mq/ab. = mq. 13.923

Volumi comm. e direz.: mc. 8.050/h. 3,00 = mq. 2.683 x 0,8 mq/mq. = mq. 2.147

2) Destinazioni non residenziali parzialmente interrate:

Superficie lorda: mq. 4.000 x 0,8 mq/mq. = mq. 3.200

3) Struttura alberghiera:

Volume albergo: mc. 8.500 / h. 3,00 = mq. 2.833 x 0,10 mq/mq. = mq. 285

Totale standards minimi di legge ambito del Programma: = mq. 19.555

• Superfici per standards effettive:

Parcheggi pubblici a raso = mq. 5.700

Attrezzature sportive = mq. 20.300

Attrezzature culturali = mq. 1.300

Verde naturale ed attrezzato = mq. 22.896

Parcheggi e verde pubblico = mq. 14.710

Totale standards effettivi: = mq. 64.906

- Verifica standards:

mq. 64.906 > mq. 19.555

- Superficie aree pubbliche in eccedenza rispetto agli standards minimi:

mq. 64.906 - 19.555 = mq. 44.226

= mq. 45.351

NOTA: Per le quantità aggiuntive in termini di parcheggi interrati per le attività residenziali e non, si rimanda alla verifica effettuata per i sub-ambiti nn. 1 e 2.

Le aree effettivamente riservate agli Standards urbanistici dal presente Programma, sono state destinate alle attrezzature pubbliche previste dall'art. 3, D.L. n. 1444 del 2.4.1968, fatta eccezione per la dotazione di aree per edilizia scolastica, ciò in quanto tali attrezzature sono ampiamente presenti nelle vicinanze e, in particolare, nel quartiere "Luciani".

E' da notarsi, inoltre, che le aree verdi attrezzate sono di gran lunga superiori ai 12 mq/ab. dei quali 9 mq/ab. dovuti in base al citato art. 3 del D.L. n. 1444/69 e 3 mq/ab. dovuti in base all'art. 21 della L.R. n. 34/92.

11 RAPPRESENTAZIONE DEL PROGRAMMA IN TERMINI ECONOMICI SINTETICI

11.1 QUADRO ECONOMICO SINTETICO DEGLI INTERVENTI PRIVATI ED ONERI AGGIUNTIVI

A) COSTI PARAMETRICI UNITARI DEGLI INTERVENTI

Tali costi sono comprensivi di oneri di cui alla L.10/77 relativi a

opere urb. secondarie e contr. costo cost. , oneri finanziari

e spese generali

A1)	Edilizia residenziale Questo dato si basa su importi fissati in gare di appalto lavori, recentemente svolte dall'IACP di Ascoli P. tenendo conto della qualità aggiuntiva.	lire/mq	1.300.000
A2)	Edilizia non residenziale (commerciale) Nella determinazione di questo costo si è tenuto conto della qualità delle rifiniture dei locali e degli spazi e della copertura realizzata con una piastra pedonale attrezzata.	lire/mq	1.600.000
A3)	Edilizia alberghiera	lire/mq	1.500.000
A4)	Superficie non residenziale Balconi Garage	lire/mq lire/mq	250.000 650.000

B) PREZZI DI MERCATO RILEVATI PER CIASCUNA TIPOLOGIA

B1)	Edilizia residenziale	lire/mq	2.000.000
B2)	Edilizia non residenziale (comm.le)	lire/mq	2.400.000
B3)	Edilizia alberghiera	lire/mq	2.200.000
B4)	Superficie non residenziale (balconi e garage)	lire/mq	1.000.000

C) RICAVI DERIVANTI DALLA COMMERCIALIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI

Tutti gli importi sono espressi in milioni di lire

C1)	Edilizia residenziale Si ipotizza, in sede di prima approssimazione che circa il 9 -10% dei 9 300 mq di residenza siano destinati ad ingressi, androni, scale, ascensori ecc.: mq 8 000 x 2,000		16.000
C2)	Edilizia non residenziale (comm.le) mq 4 000 x 2,400		9.600
C3)	Edilizia alberghiera mq 2800 x 2,200		6.160
C4)	Superficie non residenziale (balconi e garage) mq 4 185 x 1,000		<u>4.185</u>
	TOTALE		35.945

Nota al punto C4

Qualora il soggetto privato attuatore in sede di progetto definitivo prevedesse una superficie superiore ai 4 185 mq. (garage al netto delle corsie e rampe, fondaci e balconi), si procederà ad un adeguamento degli oneri aggiuntivi.

D) COSTO DEGLI INTERVENTI

D1)	Edilizia residenziale mq 9 300 x 1,300		12.090
D2)	Edilizia non residenziale (comm.le) mq 4 000 x 1,600		6.400
D3)	Edilizia alberghiera mq 2 800 x 1,500		4.200
D4)	Superficie non residenziale (escluse le S. n. R. dell'albergo)		
	D4.1 - garage e fondaci mq 3 600 x 0,650	2.340	
	D4.2 - balconi mq 1 785 x 0,250	446	<u>2.786</u>
	TOTALE		25.476

Nota al punto D4

Si assume l'ipotesi che dei 4185 mq (45% di 9300 mq) di balconi fondaci e garage, 2.400 mq netti siano destinati a garage e fondaci e 1785 mq a balconi. Si precisa che la superficie di 2.400 mq di garage e fondaci è maggiorata del 50 % per corsie e rampe d'accesso. Pertanto, ai fini della determinazione del costo dei garage e fondaci, si fa riferimento ad una superficie di mq 3.600.

E) DETERMINAZIONE DEGLI UTILI DERIVANTI DALLA REALIZZAZIONE DI OO. PP.

E1)	Utile derivante dalla realizzazione di opere con gli oneri aggiuntivi (2.400 x 20%)	480
E2)	Utile derivante dalla realizzazione del centro congressi (scomputo oneri urb. secondarie e contr. costo costr.) (1.300 x 20%)	260
E3)	Utile derivante dalla realizzazione di OO.PP. in regime di convenzione. (2.750 x 20%)	<u>550</u>
	UTILE LORDO	1.290

Nota al punto E3

L'importo di 2.750 rappresenta la quota-parte di risorse pubbliche pari al 49% circa rispetto al del 51 % di risorse private (2.400 + 400) vedi quadro H

F) DETERMINAZIONE UTILE TOTALE AL LORDO DELLE IMPOSTE

Ricavi derivanti dalle vendite	35.945
Utile derivante dall'attuazione di OO.PP.	1.290
a detrarre:	
Costo di realizzazione	25.476
Costo dell'area	3.000
Oneri aggiuntivi da conferire al Comune	2.400
Oneri per imp. registro ecc. su trasfer.to area al pubblico	500
Area ceduta al comune titolo di onere aggiuntivo	<u>400</u>
TOTALE	5.459

G) QUADRO DEGLI INVESTIMENTI DEL PARTNER PRIVATO

Realizzazione edilizia residenziale	12.090
Realizzazione edilizia non residenziale	6.400
Realizzazione albergo	4.200
Realizzazione garage e balconi	2.786
Opere di urb. primarie (caratteristiche e importo da determinarsi in base al progetto esecutivo)	500
Oneri aggiuntivi (2,4 MLD detratto l'utile del 20%)	2.112
Oneri per impost., reg. ecc. su trasferimenti area	500
Opere da realizzare con contrib. pubblico (vedi punto E3) 2,75 MLD detratto l'utile del 20%	<u>2.200</u>
TOTALE	30.788

H) CONVENIENZE ECONOMICHE PER IL PARTNER PUBBLICO

Acquisizione di oneri aggiuntivi per la realizzazione di alloggi per i riscattatari	2.400
Acquisizione di area a parco pubblico pari a circa 16 100 mq conferita dal privato oltre a quella prevista dagli standards	<u>400</u>
TOTALE	2.800

11.2 QUADRO GENERALE DEGLI INTERVENTI

	Costo	Copertura finanziaria	Risorse
1) INTERVENTI PRIVATI	25.476	25.476	risorse private
2) ALLOGGI DA CONFERIRE AI RISCATTATARI	3.300	2.400 900	risorse private anticipaz.ne pubb.ca con partita di giro
3) COSTO EDILIZIA SOVVENZIONATA	14.744	2.341 2.966 8.693 744	Progr. ordinari Pr. Recup. Urbano Contr.di Quartiere Sperimentazione
4) INFRASTRUTTURAZIONE	2.855	2.855	CIPE art. 4 L. 341/95
TOTALE	46.375	46.375	

Nota

Gli oneri di urb. primaria e secondaria, ed il contributo costo di costruzione sono compresi nella voce 1 e verranno finalizzati alla realizzazione di attrezzature culturali e completamento delle opere di urbanizzazione.

12) ELENCO DEGLI ELABORATI PREDISPOSTI

- Elab. A -** Relazione Generale;
- Elab. B -** Norme Tecniche di Attuazione;
- Elab. C -** Schema di Convenzione;
- Elab. D -** Relazione geologica;
- Elab. E -** Relazione geomorfologica delle scarpate del fiume Tronto;
- Elab. F -** Relazione su Programma sperimentale relativo al Contratto di Quartiere;
- Elab. n. 1 -** Individuazione delle Proprietà - Individuazione Area del Programma e Sub-ambiti (Rapp. 1:1.000/1:2.000);
- Elab. n. 2 -** Analisi Ambientale / Geologica / Geomorfologica (Rapp. 1:2.000);
- Elab. n. 3 -** Stralcio degli strumenti urbanistici vigenti (P.R.G., P.R. e P.E.E.P. Pennile di Sotto, P.P.E. centro direzionale) (scala 1:5.000/1:2.000);
- Elab. n. 4 -** Trasposizione passiva dei Vincoli del P.P.A.R.;
- Elab. n. 5 -** Vincoli ambientali (scala 1:2.000);
- Elab. n. 6 -** Nuove previsioni urbanistiche (scala 1:2.000);
- Elab. n. 7 -** Planovolumetria (scala 1:1.000);
- Elab. n. 8 -** Individuazione Aree private e pubbliche (Rapp. 1:1.000);
- Elab. n. 9 -** Verifica Standards urbanistici (Rapp. 1: 1.000);
- Elab. n. 10/a -** Impianti tecnologici: Rete idrica, fognante, distribuzione gas Metano;
- Elab. n. 10/b -** Impianti tecnologici: Rete telefonica, elettrica, illuminazione pubblica;
- Elab. n. 11/a -** Tipologie edilizie subambito 1 - Progetto di massima: Piano interrato e terra - Piante;
- Elab. n. 11/b -** Tipologie edilizie subambito 1 - Progetto di massima: Residenze - Piante;
- Elab. n. 11/c -** Tipologie edilizie subambito 1 - Progetto di massima: Residenze - Sezioni;
- Elab. n. 11/d -** Tipologie edilizie subambito 1 - Progetto di massima: Sala convegni/Hotel - Piante/Sez.ni
- Elab. n. 12/a -** Tipologie edilizie subambito 2 - Progetto di massima: E.R.P. - Piano interrato;
- Elab. n. 12/b -** Tipologie edilizie subambito 2 - Progetto di massima: E.R.P. - Piano terra;
- Elab. n. 12/c -** Tipologie edilizie subambito 2 - Progetto di massima: E.R.P. - Piano primo;
- Elab. n. 12/d -** Tipologie edilizie subambito 2 - Progetto di massima: E.R.P. - Piano secondo;
- Elab. n. 12/e -** Tipologie edilizie subambito 2 - Progetto di massima: E.R.P. - Piano terzo;
- Elab. n. 12/f -** Tipologie edilizie subambito 2 - Progetto di massima: E.R.P. - Piano coperture.