



Comune di Ascoli Piceno

PARTITA IVA CODICE FISCALE N. 00229010442

191 Sindaco
Cattold

Oggetto: Variante al PEEP Piagge

lì 9/5/1983

Si riporta la seguente relazione d'ufficio sulla proposta di variante al PEEP Piagge, presentata in data 20 aprile 1983, prot. 13156/I dal Sig. Biorocchi Gianfranco, presidente della Cooperativa "Piagge 78", e corredata da relazione tecnica ed elaborati grafici, che si allegano, a firma dell'Ing. Vincenzo Mancini, n. 250 dell'Albo Professionale di Ascoli Piceno:

RELAZIONE D'UFFICIO

Per meglio illustrare la proposta di variante in oggetto si premette quanto segue:

con delibera consiliare n. 142 del 30/7/80, esaminata senza rilievi dal CO.RE.CO. nella seduta del 6/10/80, il Consiglio Comunale adottò il PEEP della frazione Piagge, in variante al PRG vigente, limitatamente all'area di proprietà I.R.C.R.

La variante fu inviata per approvazione alla Regione Marche, e l'Assessore Regionale all'Urbanistica, con lettera del 24/4/81 prot. 13301/I così si espresse:

"Con riferimento all'invio della variante al vigente PRG relativa all'oggetto, questo Assessorato, sentito il competente Ufficio legislativo, che si è espresso con il parere che si allega in copia, ritiene che il piano in argomento, in considerazione delle motivazioni espresse nel su richiamato parere, debba essere restituito al Comune affinché venga seguita la procedura prevista dalla legge regionale n. 19/79 per la relativa approvazione.

Si precisa infine che il progetto del PEEP ricadendo in area vincolata ai sensi della legge 1497/39, è sottoposto al preventivo parere di cui all'art. 8 della legge 19/79 e che lo stesso piano, in data odierna, viene trasmesso al competente ufficio regionale per il relativo nulla-osta'

SEMPRE IN COMMISSIONE EDILIZIA

In data

24.10.83

./.



Per cui, con delibera consiliare n. 150 del 4/5/81, esaminata senza rilievi dal CO.RE.CO. nella seduta del 15/6/81, il consiglio comunale deliberava:

"di adottare definitivamente il PEEP della frazione Piagge ai sensi dell'art. 2 della legge regionale n. 19/79 per le ragioni di cui in narrativa facendo salva, naturalmente, la necessità di rispettare le prescrizioni che l'ufficio Ambiente della Regione Marche vorrà eventualmente porre ai sensi dell'art. 8 della medesima legge regionale e ritenendo valide a tutti gli effetti le controdeduzioni fornite, con delibera consiliare n. 28 del 1981 richiamata in narrativa, alle osservazioni ed opposizioni presentate".

Con delibera consiliare n. 151 del 4/5/81, esaminata senza rilievi dal CO.RE.CO. nella seduta del 15/6/81, l'area rientrante nel PEEP della frazione Piagge veniva assegnata alla Cooperativa "Piagge 78" in diritto di superficie con relativa convenzione.

Con lettera del 4 giugno 1981, protocollo 3371/4, la Regione Marche comunicava l'autorizzazione ai sensi dell'art. 7 della legge 1497/39, alle condizioni contenute nell'allegato parere dell'Ufficio protezione Bellezze Naturali, del 19/5/81, che si riporta:

"Sono stati esaminati in corso di sopralluogo e per quanto di competenza, ai sensi dell'art. 7 della legge 29/6/39 n. 1497, gli elaborati* relativi all'oggetto.

Di merito, ai sensi della citata legge, si è dell'avviso possa essere espresso parere favorevole e quindi concessa la prescritta autorizzazione, facenso salva una più puntuale verifica in sede di esame dei singoli progetti edilizi ed a condizione che, ad evitare eccessive alterazioni dei preesistenti aspetti estetico-ambientali della zona:

- siano evitati movimenti di terra di rilievo e muri di sostegno;
- sia prevista una più cautelante e dettagliata normativa anche in relazione alle opera di finitura esterna;



- l'altezza massima dei manufatti non abbia ad eccedere m. 9,00, riferiti all'andamento naturale del terreno;
- venga accentuato lo sfalsamento planimetrico dei corpi di fabbrica allontanando i due complessi, per quanto possibile, dal confine prospettante verso valle".

In seguito poi all'istanza di concessione da parte della cooperativa Piagge 78, la Giunta Regionale comunicava, con lettera del 12 settembre 1981 prot. 28986/I, di aver deciso, con delibera n. 3133 del 2/9/81, di autorizzare i lavori, ai sensi dell'art. 7 legge 1497/39, alle condizioni contenute nel parere espresso dall'Ufficio protezione Bellezze Naturali, in data 25/8/81, e che si riporta:

"Sono stati esaminati per quanto di competenza, ai sensi dell'art. 7 della legge 29/6/39 n. 1497, gli elaborati relativi all'oggetto.

In merito, ai sensi della richiamata legge, si è dell'avviso che possa essere espresso parere favorevole e quindi concessa la prescritta autorizzazione a condizione che, onde evitare eccessive compromissioni dei persistenti rapporti estetico ambientali dei luoghi:

- i due complessi residenziali siano arretrati ed allontanati il più possibile dal costone prospettante verso valle;
- l'arteria di penetrazione proposta venga addossata al massimo al pendio, evitando movimenti di terra dirilievo;
- la pendenza delle falde del tetto sia ridotta e contenuta in un massimo del 40%;
- siano adottate coloriture intonate all'ambiente, escludendo tinte lavabili o plastificate ed evitando il bianco e le tonalità accese;
- venga provveduto, di concerto con l'organo tecnico comunale, ad una idonea piantumazione delle aree libere con alberature di alto fusto tipiche dei luoghi, segnatamente verso valle.

La rispondenza del progetto in esame alle norme che regolano l'edificazione nell'ambito del territorio comunale dovrà comunque essere direttamente verificata dal Comune alla luce delle disposizioni previste dagli strumenti urbanistici vigenti".



Il 19/9/81 veniva rilasciata la concessione n. 308 alla Cooperativa Piagge 78, la quale, in data 22/12/82 presentava, con prot. 38747/I istanza di variante alla suddetta concessione n. 308/81, per adeguamento alle ulteriori prescrizioni dell'Ufficio ambiente della Regione Marche. Nella seduta del 18/1/83 la C.R. rinviava la pratica "perchè venga istruita anche in relazione al PEEP vigente";

Infine, in data 20/4/84, con prot. 13156/I, il Sig. Sirocchi Gianfranco, presidente della Coop. Piagge 78, presentava la proposta di variante al PEEP frazione Piagge, di cui all'oggetto.

Tale proposta comporta, nel rispetto dei suddetti pareri regionali:

- 1) una diversa conformazione dell'area interessata che, pur rimanendo di 8000 mq. come nel PEEP vigente, subisce un arretramento del confine Nord e un avanzamento del confine Sud-Est, che va a coincidere, per un tratto di circa 50 m, con quello della particella 237, onde contenere la strada di accesso modificata. L'area interessata dal PEEP risulta così distribuita tra le varie particelle:

Fg.	Part.	Superficie nel PEEP vigente	Superficie nella variante
102	porz. 237	mq. 7.280	mq. 7.950
102	porz. 238	mq. 670	-----
102	porz. 277	mq. 50	mq. 50
TOTALE		mq. 8.000	mq. 8.000

L'area modificata ricade tutta, comunque, nella proprietà I.R.C.R., così come nel PEEP vigente;

- 2) conformemente al parere dell'ufficio ambiente regionale gli edifici sono stati maggiormente allontanati dal costone nord di circa m.4,50
- 3) la strada carrabile (già esistente come strada di cantiere) viene allontanata dai fabbricati, evitando problemi di introspezione e rumorosità e avvicinata al confine sud-est e sud, addossandola al pendio ed evitando movimenti di terra di rilievo. Inoltre risultano modificati gli accessi ai garages. Gli standards urbanistici risultano invariati e superiori ai limiti di legge;



- 4) in conseguenza dell'arretramento dal costone, l'edificio Ovest è stato lievemente variato nella sua forma planimetrica (da trapezoidale in rettangolare) senza con questo incidere sulla volumetria totale ammissibile che rimane quindi invariata rispetto al PEEP vigente (10500 m³);
- 5) in conseguenza dei pareri dell'Ufficio Ambiente della Regione Marche, la normativa del PEEP viene modificata e integrata (altezze massime, finiture esterne, pendenze del tetto, piantumazione alberature).

Riguardo alle opere di urbanizzazione e allacci, rispetto al PEEP vigente, la variante introduce alcune precisazioni, come l'ubicazione dei corpi illuminanti, e integrazioni, come la rete fognante delle acque piovane stradali, e il diaframma drenante a monte della strada.

La variante in oggetto appare accettabile dal punto di vista tecnico-urbanistico e perchè possa proseguire il suo iter amministrativo necessita che

- a) l'Amministrazione comunale la porti all'esame del Consiglio Comunale, previo parere della Commissione Consiliare Urbanistica;
- b) si ottengano i prescritti pareri della C.E. e dell'Ufficiale Sanitario, della Circoscrizione interessata, nonché il nulla-osta del Genio Civile relativamente alla legge 64/74 (legge sismica);
- c) il Consiglio Comunale approvi la delibera di adozione ai sensi della legge regionale 19/79;
- d) che siano infine svolti tutti gli atti di legge conseguenti all'adozione di detta variante (pubblicazione, controdeduzioni alle eventuali opposizioni ed approvazione definitiva da parte del Consiglio Comunale);
- e) venga inviata solo per conoscenza la variante in oggetto all'Ufficio ambiente regionale in quanto la variante stessa è diretta conseguenza ed applicazione dei suoi precedenti pareri.

NORME DI ATTUAZIONE

In conseguenza della variante in oggetto e dei pareri dell'Ufficio Ambiente della Regione Marche, la normativa del PEEP andrebbe in parte modificata, e il nuovo testo risulterebbe il seguente:



Comune di Ascoli Piceno

PARTITA IVA CODICE FISCALE N. 00229010442

- 6 -

Gli edifici previsti dal PEEP sono per uso residenziale e la loro sagoma di ingombro non potrà superare quella prevista dalla planimetria Generale di Progetto appositamente indicata con le lettere A e B.

Le costruzioni dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- H max = ml. 9.00
- Distanza tra gli edifici A e B non inferiore a ml. 10.00
- Profondità dei corpi di fabbrica A e B non superiore a ml. 12
- Lunghezza max corpo A non superiore a ml. 44 (22+22)
- lunghezza max corpo B non superiore a ml. 44 (22+22)
- Debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore a 1 mq. per ogni 20 cm. di costruzione raggiungibili attraverso le rampe previste in planimetria generale;
- coloriture intonate all'ambiente, escludendo tinte lavabili o plastificate ed evitando il bianco e le tonalità accese;
- pendenza delle falde del tetto contenute in un massimo del 40%

ZONA VERDE PUBBLICO: La zona verde pubblico comprende le aree verdi di proprietà pubblica libera o attrezzate per il tempo libero, lo sport, ecc. Vi sono ammesse solo le costruzioni attinenti solo a questa funzione e purchè la superficie occupata non superi 1/100 dell'area libera. Le aree verdi debbono essere piantumate con alberature d'alto fusto tipiche dei luoghi.

VIABILITA' PEDONALE E PARCIAPIEDI: E' prescritto l'uso di pavimentazione lastricata (travertino bocciardato, porfido, ecc.)

Per quanto non riportato nella presente normativa valgono le norme del vigente Regolamento Edilizio del Comune di Ascoli Piceno.



Elenco proprietà da espropriare e vincolare:

Ditta	Fg.Cat.	Part.Cat.	Superficie
I.R.C.R.	102	237	mq. 7.950
I.R.C.R.	102	277	mq. 50
		TOTALE	mq. 8.000

Elenco elaborati della variante al PEEP Piagge

- Norme di attuazione ed elenco proprietà da espropriare e vincolare come sopra riportate;
- Relazione del progettista Ing. Vincenzo Mancini;
- TAV. 1: planimetria generale stato attuale
scala 1:2000 e 1:500
- TAV. 2: planimetria generale di progetto,
scala 1:2000 - 1:1000 e 1:500
- TAV. 3: planimetria generale opere di urbanizzazione ed allacci,
scala 1:2000 - 1:1000 e 1:500

Ascoli Piceno, lì 9/5/83

IL DIRIGENTE
(Arch.Giancarlo Marcone)