

COMUNE DI ASCOLI PICENO  
PIANO REGOLATORE GENERALE

ZONA DEL PIANORO E COLLE S. MARCO



*Per C. 1018 e ord.  
S. MARCO*  
*[Signature]*

RELAZIONE E NORME DI ATTUAZIONE

VIETO: Come da proprio  
Decreto n. 1855  
in data 130 marzo 1972  
FERRARI AGRARI

Ing. ENZO RUFFINI  
& Arch. ENRICO TEODORI

*[Signature]*

*[Signature]*  
*[Signature]*

Febbraio 1968

Il presente esemplare di elaborato, rilasciato ad uso amministrativo, è conforme all'originale costituente il progetto della variante generale del piano regolatore, adottato con delibera consiliare n. 192 d. l. 29 luglio 1968 e n. 193 del 30 stesso mese, approvata dalla G. P. A. il 29 agosto 1968 al n. r. 22796 e 22798/Div. IV<sup>a</sup>, e successivamente modificato con delibera consiliare n. 166 del 26 novembre 1969, approvata dalla G. P. A. il 12 gennaio 1970 al n. 15.

Ascoli Piceno, li 20 gennaio 1970  
L'INGEGNERE C. P. O.  
(Dr. Ing. Giuseppe Vicci)

IL SEGRETARIO GENERALE  
(Dr. Leonida Costanti)

VISTO: IL SINDACO  
(Avv. Vincenzo Aliberti)

*[Signatures]*

P R E M E S S A

Il presente elaborato riguarda la regolamentazione urbanistica della zona del Pianoro e Colle S.Marco in Comune di Ascoli Piceno. Esso è parte integrante del nuovo Piano Regolatore Generale del Comune di Ascoli Piceno e la sua elaborazione è stata curata da Progettisti che per il medesimo ambito territoriale e per personale approfondita conoscenza dei luoghi, erano particolarmente qualificati a svolgerlo.

La problematica del Colle S.Marco va inserita in un più ampio discorso che deve abbracciare, quanto meno, il complesso della Montagna dei Fiori. Essa si presenta come zona di grande interesse dal punto di vista turistico soprattutto per la facile raggiungibilità dalla zona costiera e medio collinare, ambedue fittamente abitate. Il suo raggio immediato di influenza si estende alle provincie immediatamente limitrofe, ma arriva anche a località notevolmente più distanti per essere inserito come cerniera tra i comprensori turistici del Lazio nord-orientale e quelli dell'Abruzzo.

Le risorse turistiche dell'area in oggetto sono di tipo bistagionale e l'affluenza turistica presenta caratteristiche varie, di tipo giornaliero e di tipo residenziale.

La recente creazione di attrezzature funicolari di risalita (sia pure allo stato embrionale) tende a moltiplicare l'afflusso turistico, sia nella stagione invernale che in quella estiva; si rende pertanto necessaria la previsione di adeguate strutture di sostegno al flusso turistico in continuo aumento. Contemporaneamente a questa drammati-

ca urgenza il problema della salvaguardia del valore naturale-paesistico dell'ambiente montano che viene investito al momento, dalle pressioni economiche derivanti dall'accresciuto interesse che si è riversato sulla zona.

Evidentemente tale problematica non può essere esaminata e risolta che alla scala del naturale comprensorio geoeconomico della Montagna dei Fiori, comprendente una serie di Comuni delle Marche e degli Abruzzi e pertanto il presente Piano non costituisce che l'avvio della valorizzazione del Colle S.Marco e della Montagna dei Fiori mentre si ritiene indispensabile l'elaborazione di un Piano Paesistico della Montagna che attui la salvaguardia generale e regoli ogni intervento nelle zone esterne all'attuale perimetro.

Uno dei principali problemi della Montagna è quello del rimboschimento con i suoi numerosi effetti positivi sia sotto il profilo climatico-paesistico e quindi turistico che sotto quello economico di creazione di notevoli fonti di reddito.

Ampie zone sono già state investite da operazioni di rimboschimento, a volte con scarsi risultati dal punto di vista dell'attecchimento e dello sviluppo delle essenze arboree, dovuti alle modeste possibilità esistenti di provvedere all'intervento continuo di cura e sorveglianza.

La formazione, lo sviluppo e la conservazione di vasti rimboschimenti appare, comunque, l'elemento essenziale per una reale valorizzazione della zona.

## PREVISIONI DI PIANO

I concetti fondamentali di guida nella formulazione delle previsioni di P.R.G. per la zona del Colle S.Marco sono stati:

- a) la salvaguardia dei valori paesistici tramite l'individuazione di aree e di tracciati in posizione tali da appor-tare il minimo perturbamento ambientale.
- b) dimensionamento degli interventi tale da assicurare l'in-serimento delle previsioni attuali nel più grande conte-sto dell'intero comprensorio della Montagna.
- c) previsioni di viabilità tendente ad alleggerire il traf-fico nella zona del pianoro.
- d) previsioni di edificabilità atte a soddisfare le esigen-ze turistiche di vario tipo con individuazione di zone residenziali e di diverse tipologie di zone alberghiere.

Sul campo della VIABILITA' i principali interventi sono:

- 1) Collegamento del Pianoro con la strada Castel Trosino al fine anche di creare una alternativa alla strada provincia-le Ascoli-S.Marco; alternativa che si rende essenziale in occasione di particolari manifestazioni sportive.
- 2) Collegamento tra la strada Provinciale Ascoli-S.Marco e la strada Statale Piceno Aprutina (tramite la strada Vil-la Lempa - Gabiano - Lisciano, che necessiterà di oppor-tuni miglioramenti) al fine di facilitare gli accessi turistici alla zona del S.Marco, dalla zona del Teramano.
- 3) Modifica di tracciato della Strada di arroccamento dal Pianoro alla Montagna dei Fiori; con un nuovo tronco stradale che si diparte dal Pianoro, all'altezza del Fosso Grancaso, costeggia sul lato ovest il Bosco dello

Impero e si rimette sulla Provinciale a Monte del Rifugio Paci.

Lo sviluppo residenziale previsto consiglia di adottare per la strada di adduzione alle zone alte della Montagna tale nuovo tracciato onde scaricare l'attuale strada di arroccamento che assumerà caratteristiche di strada principale di servizio; il nuovo tracciato andrà inoltre a costituire una grossa attrattiva panoramica aprendosi verso il gruppo dei Sibillini. Tali strade saranno ad unica carreggiata della larghezza di ml.12,00 più banchine.

Altri tracciati minori previsti in modo da inserirsi, nell'ambiente, permetteranno l'ampliamento dell'area di godibilità Montagna. Tali strade avranno una larghezza di carreggiata limitata a ml.5,50 in modo da limitare al massimo l'interruzione del naturale andamento del terreno. La larghezza totale dell'area della strada non dovrà essere, comunque, inferiore a ml.12,00 (ml.5,50 a carreggiata stradale più banchine, piantagioni, scarpata, ecc.).

Lo studio di eventuali percorsi pedonali andrà fatto in sede di piani particolareggiati.

Nel campo delle zone destinate alla EDIFICABILITA' il reperimento delle aree è stato effettuato secondo i seguenti criteri generali:

- a) salvaguardia del verde esistente e di quello di rimboschimento in fase di sviluppo.
- b) ricerca delle zone con esposizione non esclusivamente verso nord.
- c) ricerca delle zone con pendenze accettabili.
- d) individuazione dei punti non fondamentali alla conservazione della continuità paesistica dell'ambiente.

e) conservazione di alcuni indirizzi e situazioni già determinate.

Dal complesso di queste esigenze si è pervenuti alla scelta delle zone in cui l'edificazione, senza rischiare la distruzione delle caratteristiche naturali, mantenesse tuttavia una notevole appetibilità.

Sono previste:

- 1) zone di completamento delle aree già edificabili secondo il vecchio Piano Regolatore, laddove le realizzazioni già avvenute avevano ormai fissato le caratteristiche di quelle particolari zone.
- 2) nuove zone edificabili, raggruppate a nuclei ad andamento curvilineo in modo da adattarsi ai dislivelli del terreno e da comporre degli insiemi di una certa caratterizzazione. Le aree destinate alla residenza sono circa mq.350.000, esse permetteranno pertanto la realizzazione di circa mc.200.000 di costruzioni nelle nuove zone edificabili, pari a circa 2.000 abitanti a cui si sommeranno quelli delle zone di completamento.
- 3) Zone Alberghiere di vario tipo; quelle dove si realizzerà una tipologia alberghiera tradizionale, sul Piano, in vicinanza degli alberghi esistenti; quelle per una tipologia tipo Motel con altezza di due piani al massimo e parte ad un piano, distribuite lungo il percorso della strada di arroccamento; quelle per camping; roulottes, bungalows.

Nel complesso le aree alberghiere coprono una superficie di circa mq. 250.000 e permetteranno una ricettività complessiva di oltre 3.000 persone.

La zona in prossimità della stazione di partenza della cabinovia del Colle S.Marco, data la posizione al margine del confine comunale è quella che necessiterebbe con assoluta urgenza di un intervento urbanistico intercomunale, essendo la più esposta a disordinate iniziative di vario tipo che già rischiano di compromettere ogni possibilità di sviluppo ordinato di un punto nodale della Montagna.

Dal punto di vista dei SERVIZI essi, evidentemente, saranno del tipo richiesto da una zona in cui la residenza è di carattere esclusivamente turistica.

La completa realizzazione delle previsioni di piano potrà, in effetti, determinare l'esistenza di una certa aliquota di popolazione stabilmente residente al Pianoro e Colle S.Marco, ma l'enfite di questa non sembra giustificare previsioni di attrezzature scolastiche che risulterebbero, oltretutto, di troppo modesta entità.

Eventuali necessità di questo tipo andranno, quindi, date le brevi distanze, soddisfatte direttamente nel capoluogo, provvedendosi all'istituzione di trasporto collettivo degli studenti.

In posizione centrale del Pianoro, in prossimità della più densa zona alberghiera e commerciale è previsto un centro di servizi a cui è stata riservata un'area di circa mq.10.000. Su tale centro sono previsti: cinema-teatro, sala riunioni, conferenze e mostre, delegazione amministrativa, sportello bancario, ufficio postelegrafico, farmacia, poliambulatorio, pronto soccorso, biblioteca, ecc..

Al centro andrà realizzato come un insieme architettonico unitario, con spazi liberi attrezzati componenti un tutto unico con quelli costruiti. In prossimità del centro

sono previsti ampi parcheggi.

Un altro centro di servizi della superficie di circa mq. 7.000 è previsto a S.Giacomo; in esso potranno trovar posto, oltre ad una Cappella per le funzioni domenicali, locali di sosta per il pubblico, stazioni autolinee ecc..

Particolare importanza, come servizi per zona turistica, hanno le zone verdi attrezzate, specie con impianti sportivi.

A tali impianti, che sorgeranno in prossimità dell'esistente centro tennistico, sono destinate ampie aree.

Sulla strada di arroccamento (all'altezza del Bosco dell'Impero - Rifugio Paci) si propone la creazione di un PARCO PUBBLICO, quasi interamente ricadente in zona di rimboschimento di nuova ed antica data. L'ampiezza del Parco è di circa 35 ettari; esso è ubicato nella zona preferenziale di sosta del turismo domenicale, specie nella stagione calda. La sistemazione del parco dovrà essere oggetto di studio dettagliato che preveda parcheggi e attrezzature di sosta, nonché l'individuazione di percorsi pedonali.

I trentacinque ettari del Parco tra la nuova e la vecchia strada di arroccamento si vanno a sommare ai circa venti ettari di zone di parco pubblico attrezzate del Piano ro, portando la dotazione complessiva di Parchi Pubblici a circa 55 ettari.

Le FASI DI ATTUAZIONE normalmente fondamentali per lo effettivo verificarsi delle previsioni di Piano Regolatore, non rivestono nel presente caso una importanza particolare.

Sarà semplicemente da dire che si rende urgente la realizzazione di un minimo di attrezzature sociali e sportive

che costituiscano anche il supposto alla possibilità di espansione dell'industria alberghiera, che attualmente non è in grado di offrire al turismo alcuna opportunità di svago.

La realizzazione della nuova strada di arroccamento sarà immediatamente urgente non appena si avrà un minimo di sviluppo residenziale ed alberghiero.

L'attuale istituto della CONVENZIONE (art.8 legge urbanistica 6.8.67 n.765) scaricando il Comune dagli oneri delle spese di urbanizzazione, rende di fatto ammissibile, dal punto di vista economico, la possibilità che le nuove iniziative edilizie avvengano nell'ambito di vari nuclei tra quelli destinati alla edificazione. Appare tuttavia opportuno suggerire che, al fine di evitare il permanere troppo a lungo di zone in corso di sistemazione non vengano autorizzate lottizzazioni, qualora altri nuclei di analoghe caratteristiche siano ancora edificati per meno della metà del numero dei lotti che li compongono.

Ogni nucleo inoltre, per quanto modesto possa essere il numero dei lotti che lo compone, va considerato una lottizzazione e come tale dovrà richiedere la stipula di una convenzione, in assenza della quale non si potrà procedere al rilascio di licenza di costruzione.

Per assicurare il mantenimento delle caratteristiche ambientali dovrà essere prescritto, nel tracciamento delle strade, il modellamento delle scarpate, in modo da legare la nuova strada al disegno del terreno circostante, e la piantagione delle stesse con essenze d'alto e basso fusto.

Tali prescrizioni dovranno valere sia per le realizzazioni intraprese da private che da pubbliche Amministrazioni.

Particolare attenzione merita il problema delle cave di travertino che rivestono da un lato grande importanza per l'economia comunale e d'altro canto apportano grave turbamento all'ambiente. Su esse l'Autorità Comunale non ha campo di intervento; si ritiene tuttavia che si possano studiare delle norme che regolino l'USO di dette cave, imponendo, ove possibile, la formazione di schermi di piantagioni e prescrivendo la sistemazione della cava con opportuni movimenti di terra e messa a dimora di verde, ad avvenuto sfruttamento dell'intera cava o di parte di essa.

### Z O N I Z Z A Z I O N I

N.B. Tutta la descrizione relativa alla zonizzazione (da pag.10 in poi) costituisce la parte normativa da inserire nella stesura definitiva del Regolamento Edilizio dopo l'art.99.

#### 1) ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO

Valgono le norme del Regolamento 31.8.1957 art.93 unitamente alle disposizioni generali riguardanti la zona del S.Marco, relative all'uso dei materiali ed in genere tutte quelle non contrastanti col predetto art.93.

#### 2) ZONA RESIDENZIALE

Indice massimo di fabbricazione fondiario di 0,6 mc/mq.

Distacchi minimi da strada ml. 10

Distacchi minimi da confini ml. 8

Altezza massima ml. 7

Non sono autorizzate costruzioni di cubatura inferio

re a mc.300 e superiore a mc.1.500.

Non sono ammesse costruzioni accessorie.

### 3) ZONA ALBERGHIERA DI TIPO A

Indice massimo di fabbricazione fondiario di 2,5 mc/mq.

Distacchi minimi da strada ml. 10,00

Distacchi minimi da confini ml. 10,00

Altezza massima ml. 10,50

Non sono autorizzate costruzioni di cubatura inferiore a mc.1.000 e superiore a mc. 6.000.

Non sono ammesse costruzioni accessorie.

E' obbligatoria la trascrizione al Registro Ipoteche della destinazione alberghiera dell'immobile.

### 4) ZONA ALBERGHIERA DI TIPO B

Indice massimo di fabbricazione fondiario di 1,00 mc/mq.

Distacchi minimi da strada ml.15,00

Distacchi minimi da confini ml.15,00

Altezza massima ml. 7,00

Non sono autorizzate costruzioni di cubatura inferiore a mc.1.000 e superiore ai mc. 3.000, l'altezza massima di ml. 7,00 non può essere tenuta che per 2/3 massimo della superficie coperta, il resto dovrà essere contenuto nell'altezza massima di ml.4,00.

### 5) ZONA ALBERGHIERA E COMMERCIALE

Indice massimo di fabbricazione fondiario di 3,00 mc/mq.

Distacchi minimi da strada ml.10,00

Distacchi minimi da confini ml.10,00

Altezza massima ml.10,50

Non sono autorizzate costruzioni di cubatura inferiore a mc.1.000 e superiore a mc.6.000.

I piani terreni dovranno avere destinazione a negozi, pubblici esercizi e servizi di uso pubblico.

E' obbligatoria la trascrizione al registro ipoteche della destinazione alberghiera dell'immobile.

#### 6) ZONA PER ATTREZZATURE TURISTICHE PROVVISORIE

Tali zone sono destinate a camping per tende e roulottes, nonchè a piccoli bungalow prefabbricati in legno o metallo con precise caratteristiche di smontabilità. La densità massima ricettiva di tali aree turistiche sarà di 100 abitanti/ettaro. E' ammessa la costruzione di edifici per servizi generali secondo le seguenti norme:

Indice massimo di fabbricazione fondiario	0,3 mc/mq.
Distacchi minimi da strada	ml.25,00
Distacchi minimi da confini	ml.25,00
Altezza massima	ml. 4,00

Non sono autorizzate costruzioni di cubatura inferiore ai mc.600 e superiore ai mc.1.600.

#### 7) ZONA VERDE VINCOLATA A (Zona 9 di P.R.G.)

Comprende le aree verdi destinate all'agricoltura; è ammessa la costruzione di fabbricati per abitazione con indice massimo fondiario di 0,1 mc/mq., esclusi gli annessi necessari per la coltivazione e l'allevamento (stalle, fienili, granai, silos, ecc..).

## 8) ZONA VERDE VINCOLATA B (Zona 10 di P.R.G.)

Comprende le aree verdi proprietà privata in cui è vietata qualsiasi costruzione nuova o ricostruzione di edifici esistenti.

## 9) ZONA VERDE VINCOLATA C (Zona 11 di P.R.G.)

Comprende le aree verdi destinate all'agricoltura, con le stesse limitazioni all'edilizia della zona 9 di P.R.G., ma col vincolo del rispetto del manto arboreo esistente.

## 10) ZONA VERDE PUBBLICA (Zona 13 di P.R.G.)

Comprende le aree verdi di proprietà pubblica libere o attrezzate per il tempo libero, lo sport, ecc.. Vi sono ammesse solo le costruzioni attinenti a questa funzione, e purchè la superficie occupata non superi un centesimo dell'area libera.

## 11) SERVIZI

Comprende le aree di pertinenza dei servizi (attrezzature sanitarie, sociali, commerciali, amministrative, ecc.). Non si potranno concedere licenze se non a seguito di una preliminare definizione planivolumetrica ed architettonica dell'intera zona. L'indice massimo di fabbricazione è di 2,5 mc/mq. La superficie occupata non dovrà superare il cinquanta per cento dell'area totale.

Per tutte le costruzioni ricadenti nel limite di Piano del Pianoro e Colle S.Marco, al fine di ottenere una comune intonazione e di rispettare il carattere dei luoghi, si danno le seguenti prescrizioni sull'uso di materia

li, relativamente alle superfici esterne:

- Sono esclusi l'uso del travertino lucidato, gli intonaci lisci, le coloriture contrastanti con l'ambiente, la lamiera, i materiali in plastica, fibre di vetro e asfalto per le coperture.
- Per gli infissi esterni sarà data la preferenza all'uso del legno lasciato al colore naturale.
- Per le superfici a giardino da pavimentare si deve escludere l'uso dell'asfalto in getto o in piastrello e del cemento rullato.
- Le recinzioni dovranno essere basse ed accompagnate con fioriere, spalliere di cespugli e siepi.
- Nell'ambito di ogni nucleo edilizio o di nuclei edilizi contigui, va adottato un unico tipo di recinzione.
- Le alberature esistenti, anche nell'interno delle zone edificabili vanno quanto più possibile rispettate ed è prescritta, per ogni tipo di zona, la presenza di un albero di alto fusto ogni mq.50 di superficie del relativo lotto; il tipo e la posizione delle essenze da mettere a dimora dovrà essere indicato nella planimetria di progetto nella quale dovranno anche risultare tutte le alberature esistenti.
- Valgono tutte le norme tecnico-igieniche del Regolamento Edilizio Generale.