



COMUNE DI ASCOLI PICENO

Medaglia d'Oro al Valor Militare per Attività Partigiana

PIANO REGOLATORE GENERALE
IN ADEGUAMENTO AL PIANO
PAESISTICO AMBIENTALE REGIONALE



RELAZIONE DI PROGETTO
PARTE PRIMA

ELABORATO APPROVATO CON DELIBERA DI C.C. N. ____ DEL ____
ADEGUATO AL PARERE DI CONFORMITA' FAVOREVOLE CON RILIEVI, ESPRESSO
CON DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA DI A.P. N. 214 DEL 19/10/2015



ADEGUATO GENNAIO 2016

ELAB.
PR-REL-02.1

2012



L'Annunciazione di Carlo Crivelli - The National Gallery, London

SINDACO
Avv. Guido CASTELLI

SEGRETARIO GENERALE
Dott. Angelo RUGGIERO

ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Geom. Luigi LATTANZI

DIRIGENTE PIANIFIC. URBANISTICA
Ing. C. Everard WELDON

DIRETTORE S.I.T.
Ing. Maurizio PICCIONI

DIRETTORE SERVIZIO URBANISTICA
RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Ing. Paolo LECCESI

Prof.Arch. Pier Luigi CERVELLATI

PROGETTISTI PIANO
Arch. Serafino GUAIANI

Arch. Alessandro TRAINI



CONSULENTI
Dott.Geol. Giovanni MANCINI Dott.Agr. Agostino AGOSTINI

COLLABORATORI
Arch. Ulrich SEUM Arch. Alberto PIERCECCHI Arch. Laura BENFAREMO

UFFICIO DI PIANO
Tiziana QUAGLIA, Annibale PIOTTI, Maurizio BONIFAZI, Gabriele CROCE

RELAZIONE DI PROGETTO

Premessa

La presente relazione, denominata PR-REL-02 (parte prima), viene redatta ai sensi dell'art. 16, comma 3, lett. a) della L.R. n. 34/92 inerente lo "stato di progetto" del PRG ed è articolata nei seguenti capitoli, particolarmente indicativi per l'illustrazione del nuovo strumento urbanistico :

- Obiettivi e finalità del Piano Regolatore Generale, ivi compresi i riferimenti alla pianificazione sovraordinata, ed in particolare ai contenuti del Piano Paesistico Ambientale Regionale;
- L'impalcato generale del nuovo PRG, con i riferimenti ai tematismi costitutivi della tutela e della salvaguardia ambientale, e l'articolazione del "costruito" nelle parti "consolidate" e in quelle "in trasformazione";
- I nuovi parchi urbani -il Parco fluviale e il Parco delle pendici del Colle San Marco- individuati e promossi nell'ambito di una "politica" orientata alla fruizione delle risorse naturali e alla valorizzazione di una rete della mobilità "dolce";
- Le aree agricole ed il recupero a fini ambientali delle aree abbandonate o parzialmente compromesse;
- Le aree-progetto di nuova previsione (denominate AP e AP-TR), con precisazione delle localizzazioni, delle destinazioni d'uso, degli indici da applicare e delle modalità di intervento, ivi compresi i criteri per le nuove urbanizzazioni, il sistema del verde ed in particolare la valorizzazione degli orti quale connotato fondamentale delle stesse aree-progetto;
- Le altre parti in trasformazione, comprendenti le aree con prevalente destinazione residenziale e a servizi (APRS), i piani di recupero (PR) nonché le aree ricomprese in altri strumenti attuativi (ASA) con procedura specifica già definitivamente approvata.

Per l'illustrazione dei contenuti culturali di fondo del nuovo PRG e del pensiero che lo sottende e conforma, si rimanda alla "Relazione generale illustrativa" PR-REL-01 allegata.

Per le valutazioni conclusive in relazione al dimensionamento del nuovo strumento urbanistico e al carico urbanistico effettivo si rimanda alla Relazione di progetto denominata PR-REL-02 (parte seconda).

OBIETTIVI E FINALITA'

Obiettivo fondamentale del nuovo Piano Regolatore Generale in adeguamento al Piano Paesistico Ambientale Regionale è la riqualificazione di una città nella quale possa riconoscersi una società articolata e solidale. A tal fine, il Piano si propone di migliorare la qualità e le prestazioni fisiche, sociali e culturali dell'intera città e del suo territorio, restituendole centralità di capoluogo ed ottimizzandone la natura di città accogliente ed accessibile.

Sono principi ispiratori del Piano e fondatori dell'azione pubblica per quanto riguarda la sua realizzazione :

- la tutela del patrimonio storico-artistico e di interesse documentale;
- la salvaguardia e la valorizzazione dell'ambiente naturale;
- un'ordinata ed equilibrata politica di sviluppo e di innovazione;
- un riconoscimento esteso del valore della partecipazione cittadina nella costruzione e gestione di ogni politica urbana.

L'amministrazione pubblica ha svolto e svolgerà questo compito mediante azioni diverse e in particolare :

- a. l'istituzione di tavoli di concertazione e «forum» specifici di riflessione ed elaborazione di idee sulla città e sul suo territorio nel quale le diverse istanze cittadine possano proporre e discutere scenari sempre più ampi e approfonditi, promuovendo ricerche e proposte su temi di riconosciuta importanza generale;
- b. la progettazione degli interventi, da svolgere sia entro gli uffici tecnici della stessa amministrazione, sia mediante le collaborazioni professionali esterne nonchè, qualora l'importanza del tema lo richieda, attraverso specifici concorsi di progettazione aperti alla partecipazione nazionale ed internazionale, che consentano un ampio confronto di idee ed un dibattito approfondito ed esteso all'intera città;
- c. un'estesa attività di informazione e comunicazione dei differenti tipi di piani proposti per la città ed il suo territorio mediante l'istituzione di luoghi e modalità ove i progetti e le iniziative siano adeguatamente esposti nella loro interezza e consultati facilmente da ogni cittadino, con il fine ultimo di costituire un Ufficio di Piano permanente.

Il riferimento alla pianificazione sovraordinata concerne in particolare il Piano Paesistico Ambientale Regionale, approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 197 del 03.11.1989, di cui vale la pena estrapolare un brano per comprenderne appieno la “mission” : *“l’intero territorio delle marche è un bene, essendo stato costruito attraverso i secoli nelle sue componenti morfologiche, vegetazionali, insediative ed infrastrutturali. Tali elementi rappresentano, singolarmente considerati e nel loro insieme, un bene in quanto espressioni oggettive di memoria storica, che, manifestandosi con particolare densità nel tempo e nello spazio, determinano l’immagine accreditata della città e del suo territorio”*.

Come si può evincere anche dai punti successivi della presente relazione e, più in generale, da tutti gli elementi costitutivi del piano, il PPAR si rivela lo *ius superveniens* del PRG, la sua guida costante e il suo primo riferimento, cosicchè le scelte adottate ne rispettano la natura più profonda ed il suo bilancio conclusivo d’insieme ne rafforza la “politica” di tutela. Quella politica che il varo dello stesso PPAR orientò, coerentemente con le leggi regionali innescate dalla Legge n.431/85.

Dalla straordinaria cultura “crociana” di cui erano impregnate le strumentazioni del 1939 -peraltro contraddistinte da un eccellente impalcato- l’adeguamento al PPAR rende giustizia alla natura più capillare e minuta delle categorie costitutive del territorio, superando il concetto di “bel paesaggio” e la distinzione tra territorio e paesaggio stesso, riorientando definitivamente questi contenuti verso la loro più alta e matura sintesi.

Anche per quel che riguarda il Piano Territoriale di Coordinamento, è opportuno sottolineare la conformità assoluta del nuovo PRG ai suoi valori e criteri, comuni a tutte le stesure, consistenti da un lato nella tutela e valorizzazione del vasto patrimonio ambientale e storico-culturale dei beni piceni di cui si è già detto, dall’altro nell’attenzione per la razionalizzazione e sviluppo delle reti e delle infrastrutture, come può dimostrarsi anche dalla parsimonia delle scelte relative alle nuove espansioni, al fine di evitare una spirale dispendiosa di nuove urbanizzazioni il cui mantenimento col tempo si rivelerebbe difficilmente sostenibile.

L'IMPALCATO DEL PRG

Il PRG in adeguamento al PPAR suddivide il territorio di propria competenza in :

- ambiti di tutela paesistico-ambientale;
- parti pubbliche e di interesse generale;
- parti “consolidate”;
- parti “in trasformazione”.

a) Ambiti di tutela paesistico-ambientale

In ottemperanza all’adeguamento al piano paesistico ambientale regionale, il PRG individua le aree da sottoporre a specifica disciplina di tutela, al fine di preservare l’identità storico-culturale e garantire la qualità dell’ambiente e la sua funzione sociale, così da assicurare la completa salvaguardia e la più efficace valorizzazione delle risorse territoriali. Su tali aree sono previste norme specifiche, con prescrizioni dettagliate e puntuali, riferite agli ambiti di tutela individuati come segue :

- Ambiti di tutela delle emergenze geologico-geomorfologiche;
- Ambiti di tutela dei corsi d’acqua;
- Ambiti di tutela dei crinali;
- Ambiti di tutela dei versanti;
- Ambiti di tutela delle emergenze botanico-vegetazionali;
- Ambiti di tutela delle aree floristiche, dei boschi e dei pascoli;
- Ambiti di tutela dei centri e nuclei storici;
- Ambiti di tutela degli edifici e manufatti storici (beni architettonici);
- Aree archeologiche e relativi ambiti di tutela. Strade consolari;
- Ambiti di tutela del paesaggio agrario di interesse storico-ambientale;
- Ambiti di tutela dei luoghi della leggenda;
- Ambiti di tutela dei punti e delle strade panoramiche.

b) Parti pubbliche e di interesse generale

Si tratta delle parti del territorio comunale comprendenti aree e fabbricati destinati a servizi pubblici e di interesse collettivo o generale. Tali aree sono classificate secondo

disposizioni specifiche contenute nelle n.t.a. e comprendono le aree di proprietà pubblica o da acquisire alla proprietà pubblica, nonché le aree di proprietà privata ma di uso pubblico e sociale. Più precisamente, tali aree comprendono le “tipologie” di seguito specificate :

- aree e attrezzature per l’istruzione;
- aree e attrezzature di interesse comune;
- spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport;
- parcheggi;
- aree e attrezzature per l’istruzione superiore all’obbligo;
- attrezzature sanitarie e ospedaliere;
- parchi pubblici urbani e territoriali;
- parco fluviale;
- parco delle pendici del Colle S. Marco;
- aree e attrezzature per l’università;
- aree per pubblici servizi, reti e attrezzature tecnologiche;
- altre aree per servizi e attrezzature;
- aree cimiteriali e relative zone di rispetto;
- mobilità/ viabilità e relative pertinenze;
- mobilità/ ferrovia e relative pertinenze;
- mobilità/ aree pedonali e piste ciclabili. Itinerari e percorsi;
- Aree di emergenza.

c) Parti “consolidate”

Si tratta delle parti che presentano un’organizzazione territoriale e urbanistico-edilizia con caratteri di omogeneità e riconoscibilità, sia sotto il profilo del rapporto formale tra spazi pubblici e privati, tipi edilizi, funzioni urbanistiche e destinazioni d’uso, sia in riferimento al processo di formazione storica sedimentato. Esse sono oggetto di quegli interventi di riqualificazione e di controllata trasformazione eventualmente consentiti dalle norme, che ne precisano i tipi ed i modi di intervento, i parametri urbanistico-edilizi, le destinazioni d’uso ammissibili e le eventuali prescrizioni particolari.

Nella lettura delle “parti consolidate” assume rilievo essenziale il concetto di “tessuto”, con il quale si intende un’organizzazione urbanistico-edilizia con caratteri di omogeneità e riconoscibilità, sia per quanto concerne il rapporto tra spazi pubblici e privati, tipi edilizi, funzioni urbanistiche e destinazioni d’uso, sia in riferimento alle

modalità con cui si è formato nel tempo. Oltre al tessuto “storico” (riferito tanto al Centro storico del capoluogo, quanto ai centri e nuclei storici di frazione) sono state individuate e definite le diverse “nature” dei tessuti, configurate in :

- tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità, ricomprendente le parti già definite come “Zona 3 di completamento semintensiva” e “Zona 4 di completamento centrale” nel precedente PRG, dove si riscontra una prevalente funzione residenziale e al contempo una significativa presenza di funzioni terziarie, commerciali e di servizio, con una complessiva alta densità edilizia;
- tessuto prevalentemente residenziale a media densità, ricomprendente le parti già definite come “Zona 5 di completamento estensiva” e “Zona 6 di completamento estensiva B” nel PRG Benevolo, con una prevalente funzione residenziale e al contempo una sporadica presenza di funzioni terziarie con una complessiva media densità edilizia;
- tessuto prevalentemente residenziale a bassa densità, ricomprendente le parti già definite come “Zona 7 estensiva C” e “Zona 8 estensiva D” nel PRG Benevolo, con prevalente funzione residenziale e al contempo una sporadica o nulla presenza di funzioni terziarie e una complessiva bassa densità edilizia;
- tessuto prevalentemente residenziale a densità di conservazione, ricomprendente le parti già definite come “Zone 2 di completamento intensiva” nel precedente PRG, allo stato odierno definibile satura, dove si riscontra una prevalente funzione residenziale con presenza di funzioni terziarie, commerciali e di servizio.

Le parti consolidate riguardano inoltre il tessuto storico, i beni culturali di interesse storico-artistico, gli edifici e le aree di interesse documentale. Esse ricomprendono, altresì, i verdi privati o di rispetto, le zone di recupero e valorizzazione, le zone di recupero di aree abbandonate o parzialmente compromesse, le zone di recupero di edifici incongrui, le aree agricole (semplici e con diversi livelli di tutela), le aree ad elevato valore ambientale.

d) Parti “in trasformazione”

Si tratta di aree suscettibili di trasformazioni urbanistico-edilizie, comprendenti aree edificabili di nuova previsione o già edificabili riconfermate (Aree - Progetto “AP” e “AP-TR”) secondo quanto consentito dalle n.t.a. che ne precisano tipi e modi di

intervento, parametri urbanistico-edilizi, destinazioni d'uso ammissibili, tipi edilizi ed eventuali prescrizioni particolari.

Nelle parti oggetto di trasformazione sono altresì ricompresi gli ASA (altri strumenti attuativi) già provvisti di approvazione definitiva, le altre parti in trasformazione comprendenti aree con prevalente destinazione residenziale e a servizi e relative a procedure in itinere, nonché le parti di città oggetto di perimetrazione ai fini della realizzazione di specifici piani di recupero.

L'articolazione del territorio comunale di competenza del PRG è comunque riferita alle zone territoriali omogenee di cui alle disposizioni dell'art. 2 del DM 2 aprile 1968, n.1444. Le "parti consolidate" e le "parti oggetto di trasformazione" sono state pertanto individuate nel rispetto della citata suddivisione in zone territoriali omogenee.

Per una più dettagliata descrizione delle parti in trasformazione, si rimanda all'apposito capitolo.

I NUOVI PARCHI

Il potenziamento del “sistema del verde” è un obiettivo imprescindibile per il nuovo piano: se da un lato, infatti, l’eredità del precedente PRG registra una dotazione di standard urbanistici complessivamente dignitosa, dall’altro riscontra tuttavia la carenza di vere e proprie aree strutturate a parco urbano, indipendentemente dalla loro definizione o casistica secondo i criteri prestabiliti dal D.M. n. 1444/68.

Il “Parco dell’Annunziata” -il cui nome originario della “Rimembranza” suggellava la memoria dei caduti nel primo conflitto mondiale e per i quali gli alunni delle Scuole elementari piantarono altrettanti alberi, è l’unico vero polmone verde attuale di buon livello, estendendo la sua superficie nella parte più alta della città sull’antico colle pelasgico e dal quale si elevava il cassero, oggi luogo di rilevante valenza archeologico-monumentale con la Fortezza Pia e le sostruzioni romane delle Grotte dell’Annunziata. Gli altri episodi dei “Giardini pubblici” realizzati nel 1869 e dei “Giardini botanici” di più recente inaugurazione non bastano a costituire un’offerta adeguata, pertanto, nell’ottica di una “politica” di piano che assume quale cardine basilare la mobilità “dolce” e la fruizione delle risorse naturali e ambientali secondo un’interpretazione della tutela che non può limitarsi al solo “divieto”, il PRG promuove la formazione di due nuovi parchi urbani, così definiti :

- il Parco fluviale delle aree protette del Tronto e del Castellano;
- il Parco delle aree protette delle pendici del Colle San Marco.

Il parco fluviale

Il PRG individua una zona di protezione speciale da perimetrare e destinare a Parco fluviale, con lo scopo di consentire l’uso e la fruizione di uno spazio di straordinario fascino -l’accesso al quale è spesso impedito dalle condizioni di abbandono e di degrado- restituendone gli ambiti a molteplici possibilità di uso compatibile, in particolare per la ricreazione, il tempo libero e le attività di pratica sportiva.

Più precisamente, l’istituzione del Parco fluviale :

- riconosce la necessità di salvaguardare i corsi d’acqua, così da affidare alle generazioni future un contesto socio-culturale ed ecologico equilibrato;

- sottolinea la valenza dell'elemento naturale connesso al benessere individuale e collettivo, capace di rinnovare il senso di appartenenza caratterizzante di ogni popolazione;
- persegue in modo determinato e continuativo la qualità dell'ambiente e del paesaggio dei territori attraversati dal fiume;
- riconosce che curare l'ambiente naturale significa prendersi cura dell'intera popolazione, poiché il degrado ambientale sempre più diffuso è causa diretta di sofferenze e disagi emozionali e socio-culturali;
- promuove una gestione sostenibile dell'ecosistema fluviale per garantirne uno stato di salute ottimale, permettendo la coesistenza di potenzialità ambientali, sociali ed economiche;
- propone di recuperare la vitalità del fiume, anche attraverso l'incremento sostenibile della portata idrica e la rinaturalizzazione dell'alveo e delle sponde;
- favorisce un rinnovato rapporto di confidenza col fiume fondato sul riconoscimento dell'universo fluviale nelle sue dimensioni ambientali, storiche e culturali;
- impertina il nuovo legame tra territorio e fiume sul coinvolgimento permanente della comunità locale, valorizzando l'apporto di cittadini, associazioni, portatori di interessi diffusi sul territorio;
- sostiene la dimensione della Natura quale spazio di interesse collettivo cui restituire forza ed appartenenza comuni, a salvaguardia dei più profondi valori di ogni individuo.

Il parco delle pendici del Colle S. Marco

Il PRG individua nell'area boscata sita alle pendici del Colle San Marco una zona di protezione speciale da perimetrare e destinare a Parco, con lo scopo di consentire l'uso e la fruizione di un territorio di particolare valore conservatosi senza rilevanti manomissioni.

Nel contesto del Colle San Marco -imponente altopiano calcareo a sud del territorio costituito quasi totalmente da travertino con pendici rivestite da boschi misti- l'area individuata dal PRG conserva infatti caratteristiche di "unicità" per la concomitante presenza di notevoli aspetti di pregio, antropici ed ambientali.

In riferimento agli aspetti antropici, si segnalano :

- testimonianze storico-architettoniche, quali l'Eremo di San Marco, i resti del Convento Francescano di San Lorenzo, l'antica fornace, i sentieri delle "neviere";
- luoghi della memoria e della leggenda, quali la Grotta del Beato Corrado Miliani, anch'essa testimonianza del fervore religioso e dell'eremitismo sviluppatosi sul Colle.

In riferimento agli aspetti ambientali, si segnalano :

- presenze botaniche e floristiche già materia di analisi e progetti di ricerca, quali il Bosco delle Piagge, il Castagneto, i sentieri delle "ricciare";
- presenze geologico-geomorfologiche, quali il "Dito del diavolo", testimonianza dell'evoluzione del costone formato da calcari poggianti su terreni marnosi che ne causano la frattura.

In ultima analisi, l'istituzione del Parco ha lo scopo di :

- provvedere stabilmente alla tutela degli ambienti e delle testimonianze descritte;
- riconoscere e valorizzare l'importanza e la bellezza degli itinerari, in particolare il sentiero degli eremi tra Marche e Abruzzo alle pendici dei Monti Gemelli (Montagna dei Fiori e Montagna di Campi);
- mirare ad un utilizzo a scopo "educativo" attraverso la creazione di aule ambientali e attività di pratica sportiva.

Nelle norme tecniche di attuazione, per ciascuno dei due parchi individuati, vengono precisati :

- gli interventi vietati;
- gli interventi ammissibili;
- i criteri attuativi.

LE AREE AGRICOLE

Le aree agricole sono le parti del territorio comunale adibite alla coltivazione dei fondi e all'esercizio della silvicoltura, del floro-vivaismo, dell'allevamento del bestiame e di ulteriori attività produttive, ivi compreso l'agriturismo. Tali usi devono intendersi secondo una duplice valenza :

- l'uso in senso prettamente produttivo;
- l'uso in funzione della salvaguardia del paesaggio agrario, del sistema idrogeologico e del generale equilibrio ecologico.

Le aree agricole ed i tematismi ad esse correlati vengono articolati e disciplinati secondo categorie specifiche quali le aree agricole di elevato valore, i fabbricati rurali extraurbani oggetto di censimento, le nuove costruzioni nelle aree agricole.

Queste ultime possono essere realizzate nei seguenti casi :

- nuove abitazioni necessarie per l'esercizio dell'attività agricola, ampliamento o ricostruzione di abitazioni preesistenti;
- attrezzature e infrastrutture necessarie per lo svolgimento dell'attività agricola (silos, serbatoi, depositi, ricoveri per bestiame);
- edifici per allevamenti zootecnici, di tipo industriale, lagoni di accumulo per la raccolta di liquami di origine zootecnica;
- serre o manufatti equipollenti;
- manufatti per la lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli.

Come può riscontrarsi anche in ulteriori relazioni allegate, il PRG assegna un ruolo di rilevante importanza alla comprensione ed alla rilettura del patrimonio agricolo.

Il territorio agricolo e l'insediamento umano hanno da sempre un rapporto molto forte, sin dal periodo immediatamente pre-bellico quando le costruzioni connesse direttamente all'attività agricola erano assai numerose, pur nella vasta dimensione del territorio comunale di Ascoli.

Secondo un censimento della fine degli anni '30, i fabbricati rurali per abitazioni (anche padronale) e per servizi connessi come stalle, fienili, depositi erano oltre 1.500.

Nel secondo dopoguerra, dopo la riforma agraria, i fabbricati sono forse più che raddoppiati, ma sono fortemente diminuiti quelli adibiti al servizio esclusivo dell'agricoltore e quindi dell'agricoltura, addirittura quasi annullate risultavano le stalle. Dopo la riforma agraria degli anni '50 del secolo scorso si è dissolta quella cultura della terra che ha rappresentato per un lungo periodo un presidio alla sicurezza del territorio.

Il nuovo strumento urbanistico ipotizza un potenziamento dell'attività agricola. Già ora, magari in forma di hobby, è in atto un ritorno alla cultura della terra che potrebbe aumentare, anche in considerazione di nuove attitudini più innovative di recente realizzazione (si vedano i capitoli sull'agricoltura "sociale" o sulla "biodiversità" in agricoltura contenuti nella "Relazione dello stato di fatto").

Ed ancora, in quale modo ad esempio, le Università potrebbero trovare -proprio per la presenza di un Istituto Tecnico Agrario prestigioso- un fertile campo di sperimentazione? E il bosco è solo un elemento indispensabile per il nostro benessere fisico e psichico, o può assumere altri significati?

In questa fase critica per l'economia non solo europea, si sta discutendo in sede tecnica dell'opportunità di "terziarizzare" il lavoro agricolo, puntando sulla difesa o salvaguardia dai rischi idrogeologici quale forma di integrazione economica e di sussidiarietà alla Protezione Civile. Già nel secondo dopoguerra, una grande industria del nord ovest -l'Olivetti di Ivrea- aveva praticato il doppio part-time: nell'industria delle macchine da scrivere e nell'agricoltura, formando "comunità" che hanno segnato la cultura italiana non solo di quel periodo.

Nello specifico, chi volesse intraprendere l'attività agricola dovrebbe disporre di una abitazione, magari in *social housing* o *cohousing* (co-residenza) o come si dice "vicinato elettivo" di chi abita e desidera vivere in condivisione, e non la trova. Ha un piccolo appezzamento di territorio da coltivare ma non ha neppure la sede per gli attrezzi meccanici.

Il frazionamento del territorio, per ritagliare alcuni lotti edificabili oltre alle costruzioni rurali isolate dal contesto del fondo, ha prodotto ampi ritagli di terra abbandonata (o parzialmente compromessa) da risanare.

Il piano non dovrà ignorare questo aspetto operativo che si sta diffondendo in non pochi paesi (non solo europei) e anche in Italia. Si tratta di individuare un possibile regolamento teso sia a riutilizzare l'esistente abbandonato o sottoutilizzato, sia a formare appositi insediamenti in grado di utilizzare le nuove risorse tecnologiche per quanto concerne il risparmio energetico offrendo così un modello insediativo tale da contaminare l'esistente stesso.

La ricerca di una diversa economia legata alla "qualità" del territorio e non al cemento diventa incentivo per mutare paradigmi consolidati sempre meno sostenibili.

Con una grande attenzione riservata a leggere il "limite" tra l'urbanizzato e la natura/campagna -quasi una "soglia" da superare solo a determinate condizioni- il PRG rilega le nuove aree-progetto ad un "filtro" prezioso, quello degli orti, urbani e periurbani, come via "unica" al nuovo insediamento, nell'ottica di superare il concetto tradizionale di "espansione" o "lottizzazione". Per tali motivazioni, contenuti più specifici relativi alla progettazione degli orti vengono inseriti nell'illustrazione delle aree-progetto di nuova previsione.

Il PRG individua inoltre come aree abbandonate o parzialmente compromesse le aree agricole dismesse da almeno dieci anni, le zone residuali, le zone "bianche" e le aree a verde privato anch'esse abbandonate che hanno perduto le caratteristiche peculiari del paesaggio di riferimento a causa di interventi diffusi o impropri o per progressivo abbandono o impoverimento del sistema agricolo o vegetale.

In tali aree, gli interventi ammessi sono finalizzati al recupero delle qualità del paesaggio agricolo e vegetale, ad uno specifico programma di rivitalizzazione agricola e ad un inserimento armonioso e controllato delle eventuali costruzioni.

“Non sono tanto sorpreso dal boom di iscrizioni della Facoltà di Agraria. Perché è evidente che tra le nuove generazioni c'è qualcosa che sta cambiando nell'attenzione al cibo e al modo di produrlo. Lo stesso incremento di domande per i test di ingresso lo registriamo all'Università di Scienze Gastronomiche ...e notiamo che anche altri atenei moltiplicano i corsi in questa nuova materia che riteniamo complessa e insegniamo ricorrendo a una forte interdisciplinarietà.

Non credo sia solo la crisi a spingere verso una rivalutazione dei mestieri legati alla terra e alla produzione di cibo. Forse i tempi difficili sono stati una miccia, ma è da anni che noto come i giovani abbiano sviluppato una diversa sensibilità riguardo ai temi della sostenibilità, delle produzioni alimentari buone, pulite e giuste, del lavoro manuale.

Nel 2009 feci un tour di conferenze in tre prestigiose università degli Usa (Yale, Princeton e Harvard) non certo note per formare dei futuri agricoltori, ma chiesi ogni volta all'uditorio chi tra quei ragazzi avesse preso in considerazione un ritorno alla terra dopo la laurea. Sorprendentemente, almeno un dieci per cento di studenti alzava la mano e lo faceva convinto.

Lo stesso anno feci l'esperimento in una facoltà italiana di agraria e la percentuale fu ben più misera. Ma in quattro anni, evidentemente, quella tendenza è arrivata anche da noi. E non ci vuole molto ad accorgersi che siamo un Paese che dal punto di vista agricolo e alimentare offre delle opportunità incredibili a chi voglia cimentarsi in tali mestieri. La cosa migliore, poi, è che quelli che torneranno a fare i contadini, gli artigiani del cibo, i pescatori, gli affinatori di formaggi, i mastri birrai saranno dei laureati.

Una novità, perché non si tratterà di andare a fare la vita grama dei loro avi: nessuna nostalgia dei bei tempi antichi, ma una botta di modernità che sorprenderà molti.

Questi giovani, una volta all'opera, sanno mescolare il rispetto e lo studio della tradizione con le nuove tecnologie dei tempi globalizzati, aggiungendo una dose di creatività inimmaginabile da chi si ferma ai vecchi stereotipi legati alla vita del contadino.

Fanno ben sperare, per una rinascita dei valori del cibo che non sarà solo italiana, perché già spazia dall'avanzata e industrializzata America fino alle università africane.

Studiano gastronomia, fanno gastronomia per diventare i contadini e gli artigiani del futuro, saranno più felici e miglioreranno un po' il mondo.

da C. Petrini, "Contadini per un mondo migliore"

PARTI IN TRASFORMAZIONE (I) :

altri strumenti attuativi, altre aree in trasformazione, piani di recupero

Altri strumenti attuativi (ASA)

In proposito si fa riferimento ad alcuni programmi complessi intrapresi dall'Amm.ne Com.le ed ai quali il PRG deve necessariamente "rimandare", essendo tali strumenti dotati di apposite normative e specifici contenuti tecnici il cui iter procedurale si è concluso con le relative approvazioni definitive, quali :

- i "piani-casa" comunali, inerenti programmi urbanistici relativi alle zone di Ascoli ovest (aree in località Monterocco) ed est (aree in località Monticelli);
- il Contratto di Quartiere II in località Monticelli;
- l'Accordo di Programma in località Pennile di Sotto;
- l'Ex Comparto Sacro Cuore;
- l'Ex Comparto Indipendenza - Firenze;
- il PPE Venagrande - Venapiccola;
- la lottizzazione Piramide;
- il PIP Lu Battente.

Alcuni di questi "strumenti" (Comparto Firenze, Comparto Sacro Cuore, PPE Venagrande-Venapiccola, Programma del Pennile di Sotto, Contratto di Quartiere Monticelli, lottizzazioni Piramide e Pip Battente) non si ritiene debbano essere ulteriormente trattati, mentre è invece opportuno approfondire in particolare gli strumenti urbanistici riferiti al "piani-casa" comunale, come di seguito evidenziato.

I "Piani-casa" comunali.

Il programma urbanistico in località Monterocco

Il programma di riqualificazione dell'area sita in località Monterocco, da attuare mediante procedura di accordo di programma, rientra nelle logiche del "piano-casa comunale", strumento attraverso il quale l'Amm.ne si è proposta di favorire la realizzazione di interventi di edilizia residenziale convenzionata al fine di consentire un ampliamento dell'offerta di alloggi "competitiva", immettendo in un mercato ormai stagnante, unità immobiliari a prezzi pre-stabiliti, così da fronteggiare, per quanto possibile, la crisi economica del comparto edile ed il calo demografico.

Altro obiettivo del programma è quello di garantire qualità e quantità di spazi pubblici al quartiere, aumentandone l'appetibilità e migliorandone gli standard di vita urbana, in particolare in relazione alle attività collettive, sociali e ricreative.

I contenuti salienti dell'intervento possono essere così riepilogati :

- realizzazione di un complesso abitativo destinato a edilizia residenziale convenzionata in area in località Monterocco;
- opere pubbliche al di fuori dell'area oggetto di variante urbanistica consistenti nel miglioramento della viabilità del quartiere, nella sistemazione del parco di via Verdi, nella riqualificazione del sagrato dei Cappuccini e del parco cosiddetto delle "Case minime", nonché in ulteriori interventi di sistemazione viaria e pedonale.

Con una cubatura pari a mc 42.500 in progetto, la previsione di abitanti insediabili è pari a 335.

Il programma urbanistico in località Monticelli

Già inserito nell'ambito delle proposte private relative ai P.R.U.S.S.T. per la zona Ascoli-Teramo del 1998, il programma in oggetto è stato anch'esso ricompreso nel "piano-casa comunale" parallelo al precedente, sempre allo scopo di contribuire alla riduzione del disagio abitativo attraverso la realizzazione di immobili destinati ad edilizia residenziale convenzionata e di ulteriori opere pubbliche o di pubblica utilità, nel caso specifico al fine di migliorare l'accessibilità del quartiere di Monticelli.

In particolare, il programma prevede :

- realizzazione di un insediamento residenziale di circa 300 nuovi alloggi, con prezzi di vendita e locazione prestabiliti, con costruzione e gestione da parte di cooperative;
- cessione di aree private per standard urbanistici;
- realizzazione di rotatorie, opere viarie, parcheggi pubblici a raso e interrati;
- realizzazione di parco attrezzato prospiciente le sponde fluviali;
- corresponsione di somme aggiuntive per contribuire a migliorare e adeguare le opere di urbanizzazione di quartieri circostanti o limitrofi.

La volumetria di progetto è pari a 90.800 mc, con 636 nuovi abitanti insediabili.

Altre aree in trasformazione (APRS)

In proposito si fa riferimento ad altre aree in trasformazione cui il PRG assegna prevalente destinazione residenziale e a servizi, riguardante in particolare due importanti porzioni urbane da riqualificare :

- l'Area Ex SGL Carbon in via Piemonte;
- l'Area Ex Centro Direzionale in viale Indipendenza.

Area Ex SGL Carbon

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 42 del 27.07.2011 inerente il "Programma di riqualificazione urbana dell'area Ex Sgl Carbon" ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 16/2005, si è provveduto alla definizione del perimetro delle aree da riqualificare e del prevalente interesse pubblico da raggiungere, nonché all'individuazione dei soggetti attuatori pubblici e privati.

Lo spirito della citata legge regionale mirava in particolare a promuovere interventi coordinati e integrati di cui si illustri la capacità di contribuire in maniera efficace alla rimozione delle accertate situazioni di degrado edilizio, ambientale e sociale attraverso il miglioramento della qualità ambientale ed architettonica, l'equilibrata distribuzione dei servizi e delle infrastrutture, l'integrazione tra pianificazione urbanistica, programmazione economica e progetto architettonico.

Oltre alle situazioni già riscontrate di oggettivo degrado urbanistico, vanno segnalate le ulteriori gravi problematiche connesse, quali in particolare :

- problematiche di degrado sociale, non ascrivibili meccanicamente all'area, ma piuttosto alle conseguenze che la cessazione delle attività produttive ha determinato, sia per il crollo del livello occupazionale consolidatosi nel tempo, sia per la carenza e mancata attuazione di un percorso sostenibile di riconversione lavorativa;
- problematiche di degrado ambientale, derivanti direttamente dalla lunga parabola produttiva del sito attivo per oltre un secolo, con segni gravissimi sull'ambiente causati dal particolare processo di produzione degli elettrodi di grafite, con inquinamento del suolo dovuto ai diversi contaminanti (idrocarburi policiclici ed aromatici, sostanze non bio-degradabili).

L'intervento di bonifica è dunque -con ogni evidenza- condizione indispensabile per l'avvio del processo di riqualificazione e rigenerazione del sito.

Scopo finale di tutte le attività di bonifica e messa in sicurezza permanente sarà quello di

- eliminare i rischi per la salute, rendendo le aree interessate dalla contaminazione nuovamente fruibili per i futuri utilizzi e adatte ad ogni genere di destinazione d'uso;
- valorizzare l'area, allo stato odierno in condizione di degrado urbanistico, sociale ed ambientale;
- promuovere una politica innovativa e sostenibile per il successivo riuso del suolo, “ricostruendo sul costruito”.

Sono pertanto principi ispiratori dell'Accordo di Programma e fondatori dell'azione pubblica per la sua realizzazione :

- la bonifica completa del sito industriale dismesso quale condizione imprescindibile per la sua restituzione alla collettività;
- la salvaguardia e la valorizzazione dell'ambiente naturale mediante la realizzazione di un parco urbano di vaste dimensioni e di un consistente stralcio funzionale del parco fluviale previsto dal PRG in adeguamento al PPAR;
- l'incentivazione del lavoro e degli investimenti connessi attraverso una politica concreta di innovazione, sviluppo e polarizzazione tecnologica mediante la realizzazione di nuovi edifici residenziali, di servizio e per attività terziarie ad elevata sostenibilità ambientale, quali in particolare :
 - a) la costruzione di un ampio spazio già definito “polo tecnologico-scientifico-culturale”, inteso come sistema integrato contraddistinto da una pluralità di funzioni comunque di interesse pubblico, dove superfici per servizi ed attività culturali e multidisciplinari convivono e interagiscono con gli spazi adibiti al mondo e all'attività del lavoro, con particolare riferimento agli ambiti innovativi d'impresa e ai servizi connessi;
 - b) la costruzione di edilizia privata funzionale alla sostenibilità del programma, con previsione di superfici residenziali, commerciali, terziarie e di servizio ad elevata sostenibilità ambientale ed energetica. Con una volumetria pari a mc 350.000, gli abitati insediabili saranno pari a 2917.

Oltre alla realizzazione delle cubature del Polo tecnologico-scientifico culturale e ad un ricco e articolato sistema di percorsi ciclopedonali, sistemazioni viarie e parcheggi pubblici, come già detto saranno realizzati :

- un ampio parco urbano e spazi a verde pubblico per una superficie complessiva di oltre 90.000,00 mq;

- il primo consistente stralcio funzionale del parco fluviale previsto dal PRG per oltre 50.000,00 mq.

Area Ex Centro Direzionale

Le aree su Viale Indipendenza già ricomprese nel PPE Centro Direzionale saranno oggetto di un piano attuativo di iniziativa pubblica, costituito sia da parti in trasformazione sia da parti oggetto di conservazione.

Nelle parti in trasformazione sono previsti n. 5 sub-ambiti, convenzionabili ed attuabili anche distintamente, quali :

- Sub ambito n. 1, con destinazione residenziale;
- Sub ambito n. 2, con destinazione mista residenziale / direzionale / commerciale;
- Sub ambito n. 3, con destinazione residenziale, direzionale/ commerciale e alberghiera / ricettiva / commerciale;
- Sub ambito n. 4, con destinazione residenziale, direzionale e commerciale;
- Sub ambito n. 5, con destinazione mista residenziale / direzionale / commerciale.

Nelle nta vengono riportate le volumetrie massime per ciascun subambito, nonché i parametri e criteri da seguire nella realizzazione degli interventi.

Piani di recupero (PR)

I piani di recupero interessano brani di città che per degradazione del tessuto di riferimento, necessitano di specifica riqualificazione, volta, tra gli altri aspetti, a promuovere trasformazioni urbane in termini di qualità, creare nuovi spazi pubblici, modernizzare le reti, migliorare l'efficienza energetica e il livello di sicurezza, ridurre il rischio idrogeologico, contribuire alla realizzazione di reti ecologico-ambientali. Tali piani di recupero riguardano le seguenti aree :

- aree in località P. Maggiore (ex carburo);
- aree in località P. Maggiore (via Genova);
- aree in località P. Maggiore /ex Sime);
- aree in località Brecciarolo (via Salaria);
- aree in località Brecciarolo (via Giaggioli);
- aree in località Campolungo (ex Regoli);
- aree in frazione Marino (ex Stabilimento Paoletti);
- aree in località S. Maria in Capriglia;
- aree in località Circonvallazione nord.

PARTI IN TRASFORMAZIONE (II)
aree - progetto : definizioni e schede tecniche

Aree Progetto (AP e AP-TR)

Il PRG individua le AREE - PROGETTO quali aree suscettibili di nuova edificazione, (ivi comprese le aree già edificabili riconfermate) secondo destinazioni d'uso, parametri, criteri e modalità attuative specificate per ciascuna area-progetto nelle norme tecniche di attuazione allegate. Le aree-progetto vengono identificate con la sigla "AP" o "AP-TR" (aree-progetto con destinazione turistico-ricettiva) e numerazione progressiva "n".

E' prevista l'attuazione per comparti unitari di intervento (non articolabili in sub-comparti a seguito del Parere di Conformità dell'Amm. Prov.le) mediante redazione di piano urbanistico preventivo di iniziativa privata, ovvero pubblica nel solo caso di aree di proprietà comunale, con successivo intervento edilizio diretto.

Potranno essere realizzati nuovi insediamenti abitativi, turistico-ricettivi, per attività terziarie, commerciali-direzionali e servizi con relativi standard urbanistici.

Dovranno inoltre essere realizzate -secondo le norme- superfici da adibire ad orti (urbani o periurbani) come precisato per ciascuna area-progetto AP o AP-TR nelle stesse nta.

La dotazione di nuove infrastrutture e l'adeguamento o il rifacimento delle infrastrutture esistenti, dovranno essere dettagliati in sede di piano attuativo e saranno comunque a carico del soggetto attuatore.

Le aree interessate riguardano le seguenti località :

- AREE - PROGETTO in località Ascoli Nord-Ovest;
- AREE - PROGETTO in località Ascoli Sud-Ovest;
- AREE - PROGETTO in località Ascoli Nord e Centro;
- AREE - PROGETTO in località Ascoli Sud;
- AREE - PROGETTO in località Ascoli Nord-Est e Sud-Est.

Le AREE - PROGETTO vengono di seguito riepilogate secondo le schedature generali seguenti, rimandando, per gli ulteriori specifici parametri, alle norme tecniche di attuazione di cui all'elaborato PR-NTA, con particolare riferimento agli articoli 60 e 61 con relativi allegati.

Aree Progetto Ascoli Nord - Ovest

AP 1 :	Individuazione :	area in località Monterocco
	Destinazione :	residenziale, verde, parcheggi, orti
	Indice territoriale :	max 0,20 mc/mq
	Altezza :	max 7,50 ml
AP 2 :	Individuazione :	area in località Faiano
	Destinazione :	residenziale, verde, parcheggi, orti
	Indice territoriale :	max 0,20 mc/mq
	Altezza :	max 7,50 ml
AP 3 :	Individuazione :	area in località Bellavalle
	Destinazione :	residenziale, verde, parcheggi, orti
	Indice territoriale :	max 0,20 mc/mq
	Altezza :	max 7,50 ml
AP 4 :	Individuazione :	area in località Bellavalle
	Destinazione :	residenziale, verde, parcheggi, orti
	Indice territoriale :	max 0,20 mc/mq
	Altezza :	max 7,50 ml

Aree Progetto Ascoli Sud - Ovest

AP 14 :	Individuazione :	area in frazione Mozzano
	Destinazione :	residenziale con parcheggio pubblico
	Indice territoriale :	max 0,60 mc/mq
	Altezza :	max 7,50 ml
AP 15 :	Individuazione :	area in frazione Mozzano
	Destinazione :	residenziale, verde, parcheggi, orti
	Indice territoriale :	max 0,20 mc/mq
	Altezza :	max 7,50 ml
AP 16 :	Individuazione :	area in frazione Mozzano
	Destinazione :	residenziale, verde, parcheggi, orti
	Indice territoriale :	max 0,20 mc/mq
	Altezza :	max 7,50 ml
AP 17 :	stralciata	
AP 18 :	Individuazione :	area in frazione Rosara
	Destinazione :	residenziale, verde, parcheggi, orti
	Indice territoriale :	max 0,20 mc/mq
	Altezza :	max 7,50 ml
AP 13 :	Individuazione :	area in frazione Lago di Castel Trosino
	Destinazione :	residenziale, turistico-ricettiva, verde sportivo, parcheggi, orti
	Indice territoriale :	max 0,10 mc/mq di cui 70% residenza 30% turistico-ricettiva
	Altezza :	max 7,50 ml

AP.TR 1 : Individuazione : area in frazione Mozzano
Destinazione : turistico-ricettiva, verde, parcheggi
Indice territoriale : max 0,10 mc/mq
Altezza : max 10,50 ml

AP.TR 2 : Individuazione : area in località S. Maria in Capriglia
Destinazione : turistico-ricettiva, verde, parcheggi
Indice territoriale : max 0,10 mc/mq
Altezza : max 7,50 ml

Aree Progetto Ascoli Nord e Centro

AP 5 : Individuazione : area in località San Gaetano
Destinazione : residenziale, verde, parcheggi, orti
Indice territoriale : max 0,17 mc/mq
Altezza : max 7,50 ml

AP 6 : Individuazione : area in località Vallecupa
Destinazione : residenziale, verde, parcheggi, orti
Indice territoriale : max 0,15 mc/mq
Altezza : max 7,50 ml

AP 19 : Individuazione : area in località Vallecupa
Destinazione : residenziale, verde, parcheggi, orti
Indice territoriale : max 0,20 mc/mq
Altezza : max 7,50 ml

AP 20 : stralciata

AP 21 : Individuazione : area in quartiere San Filippo
Destinazione : residenziale e spazi pubblici da cedere
Indice territoriale : max 0,70 mc/mq
Altezza : max 12,00 ml

AP 29 : Individuazione : area in località Zeppelle
Destinazione : residenziale e spazi pubblici da cedere
Indice territoriale : max 1,00 mc/mq
Altezza : max 12,00 ml

AP 32 : Individuazione : area in località Circonvallazione Nord
Destinazione : residenziale, servizi, verde, parcheggi, orti, viabilità
Indice territoriale : max 0,20 mc/mq
Altezza : max 7,50 ml

AP 33 : Individuazione : area in località via Esino
Destinazione : residenziale, verde, parcheggi, orti
Indice territoriale : max 0,20 mc/mq
Altezza : max 7,50 ml

Aree Progetto Ascoli Sud

AP 12 : Individuazione : area in frazioni Piagge-Sansavino

	Destinazione :	residenziale, verde, parcheggi, orti
	Indice territoriale :	max 0,20 mc/mq
	Altezza :	max 7,50 ml
AP 11 :	Individuazione :	area in località Tozzano
	Destinazione :	residenziale, verde, parcheggi, orti
	Indice territoriale :	max 0,20 mc/mq
	Altezza :	max 7,50 ml
AP 22 :	Individuazione :	area in frazione Lisciano
	Destinazione :	residenziale, verde, parcheggi
	Indice territoriale :	max 1,50 mc/mq
	Altezza :	max 7,50 ml
AP 23 :	stralciata	
AP 24 :	Individuazione :	area in frazione Lisciano
	Destinazione :	residenziale, verde, parcheggi
	Indice territoriale :	max 1,50 mc/mq
	Altezza :	max 7,50 ml
AP.TR 3 :	Individuazione :	area in località Colle S. Marco
	Destinazione :	turistico-ricettiva per ampliamento S.U.L. manufatto esistente fino al 50%
	Altezza :	max 9,50 ml
AP.TR 4 :	Individuazione :	area in località Colle S. Marco
	Destinazione :	turistico-ricettiva, verde, parcheggi
	Indice territoriale :	max 0,10 mc/mq
	Altezza :	max 7,50 ml
AP.TR 5 :	Individuazione :	area in località Colle S. Marco (Pio Ist.)
	Destinazione :	turistico-ricettiva per ampliamento S.U.L. manufatto esistente fino al 50%
	Altezza :	max 7,50 ml
AP.TR 6 :	Individuazione :	area in località Colle S. Marco
	Destinazione :	turistico-ricettiva
	Indice territoriale :	max 0,40 mc/mq
	Altezza :	max 7,50 ml
AP.TR 7 :	Individuazione :	area in frazione Piagge
	Destinazione :	turistico-ricettiva per ampliamento S.U.L. manufatto esistente fino al 50%
	Altezza :	max 7,50 ml

Aree Progetto Ascoli Nord - Est e Sud - Est

AP 7 :	Individuazione :	area in località Monticelli
	Destinazione :	residenziale, verde, parcheggi, orti
	Indice territoriale :	max 0,20 mc/mq
	Altezza :	max 7,50 ml
AP 8 :	Individuazione :	area in località Monticelli

	Destinazione :	residenziale, verde, parcheggi, orti
	Indice territoriale :	max 0,15 mc/mq
	Altezza :	max 7,50 ml
AP 9 :	Individuazione :	area in località Monticelli
	Destinazione :	residenziale, verde, parcheggi, orti
	Indice territoriale :	max 0,20 mc/mq
	Altezza :	max 7,50 ml
AP 25 :	Individuazione :	area in località Villa S. Antonio
	Destinazione :	residenziale, verde, parcheggi
	Indice territoriale :	max 0,20 mc/mq
	Altezza :	max 7,50 ml
AP 26 :	Individuazione :	area in frazione Marino
	Destinazione :	turistico-ricettiva, commerciale/direzionale, servizi cittadini
	Indice territoriale :	max 0,80 mc/mq
	Altezza :	max 12,00 ml
AP 10 :	Individuazione :	area in frazione Marino
	Destinazione :	residenziale, verde, parcheggi, orti
	Indice territoriale :	max 0,20 mc/mq
	Altezza :	max 7,50 ml
AP 27 :	Individuazione :	area in frazione Marino
	Destinazione :	residenziale e parcheggi
	Indice territoriale :	max 1,50 mc/mq
	Altezza :	max 10,50 ml
AP 28 :	Individuazione :	area in località Basso Marino
	Destinazione :	socio-assistenziale e sanitaria
	Indice territoriale :	max 0,50 mc/mq
	Altezza :	max 7,50 ml
AP 30 :	Individuazione :	area in località Monticelli
	Destinazione :	residenziale, parcheggi, viabilità
	Volumetria :	max 2200 mc
	Altezza :	max 7,50 ml
AP 31 :	Individuazione :	area in località Vallesenzana
	Destinazione :	residenziale, verde, parcheggi, orti
	Indice territoriale :	max 0,20 mc/mq
	Altezza :	max 7,50 ml
AP TR8 :	Individuazione :	area in località Vallesenzana
	Destinazione :	turistico-ricettiva, impianti sportivi
	Indice territoriale :	max 0,20 mc/mq
	Altezza :	max 7,50 ml
AP 34	Individuazione :	aree in località Monticelli/Brecciarolo
	Destinazione :	residenziale, verde, parcheggi, opere pubbliche
	Volumetria :	max 4400 mc
	Altezza :	max 7,50 ml

PARTI IN TRASFORMAZIONE (III)
aree progetto : indicazioni e criteri attuativi

La cultura del costruire bene

L'arte di costruire nuovi fabbricati è strettamente connessa al saper mantenere ciò che si è già costruito. La manutenzione per certi aspetti è ancor più importante della stessa nuova costruzione, che per essere tale, cioè "nuova", non può avere gli stessi requisiti costruttivi e urbanistici di ciò che si è fatto finora. E, ciò nonostante, il principio della manutenzione resta un punto fermo per gli amministratori che operano per la comunità oltre il loro mandato.

La borbonica nobiltà palermitana, che aveva governato per secoli la città, che aveva costruito palazzi, ville e giardini sontuosi, decadde quando non riuscì più a mantenerli. Una città si deteriora quando non riesce a mantenere se stessa.

Ed è difficile conservare e a un tempo, innovare.

L'innovazione si ottiene nel rispetto della tradizione, conservando arte e natura, città storica e paesaggio/territorio, sostituendo il vecchio che si altera, che inquina (se non l'aria, l'immagine urbana) che non si riesce più a mantenere, non tanto e non solo con il nuovo, ma con un nuovo capace di farla evolvere, di renderla attraente, competitiva rispetto alle altre.

La parsimonia dimostrata nella scelta delle aree-progetto di nuova previsione equivale alla volontà di controllare le espansioni, fonte di "impoverimento" per le amministrazioni, evitando una spirale dispendiosa di nuove urbanizzazioni da realizzare ed il cui mantenimento, col tempo, si rivelerebbe difficilmente sostenibile.

La città degli Orti

Il rapporto tra la città -l'urbanizzato- e la campagna si rivela dunque cardine delle scelte di piano, studio del "limite" e ideale "soglia" di riferimento. Ad elaborare tale mediazione interviene la progettazione degli "Orti" (urbani e periurbani) quale matrice progettuale e compositiva delle aree-progetto di nuova previsione.

Il tema degli Orti, nobilissimo nei riferimenti storici, torna a costituire un “filtro” prezioso tra natura / campagna e costruito, in qualche misura, l’interpretazione più autentica per un nuovo genere di insediamento abitativo, corretto nelle dimensioni, equilibrato nei rapporti tra pieni e vuoti, rispettoso del *genius loci* e dei segni che il paesaggio ha sedimentato.

In ultima analisi, una via diversa alla progettazione, quasi una sorta di nuova “centuriazione” destinata a superare il tradizionale concetto di comune “zona di espansione” o di “lottizzazione”, a favore di una lettura naturale del limite tra l’urbanizzato e la campagna; in ultima analisi la “Città degli Orti” come nuovo modello di epicentro e di città.

Orti urbani e periurbani, una via più “sociale” anche nell’interpretazione degli standard urbanistici, in quanto oltre ai canonici verdi pubblici e parcheggi, ulteriori superfici destinate ad orti saranno realizzate nelle aree-progetto non solo ad uso dei proprietari ma anche per arricchire la dotazione di standard ed essere ceduti affinché l’Amm.ne li assegni a giovani e famiglie (anche in situazioni di disagio) per divenire un possibile strumento di sostegno economico.

In sostanza, le caratteristiche salienti di questa scelta “progettuale” consistono nel:

- porre il tema degli Orti quali elementi compositivi essenziali nell’elaborazione delle aree-progetto di nuova previsione;
- considerare gli Orti (sia esistenti che di progetto) come realtà sociale, urbanistica e storica sottraendoli a situazioni di marginalità e degrado;
- tutelare la memoria storica degli Orti già esistenti favorendo la socialità e la partecipazione dei cittadini e le relative possibilità di aggregazione;
- favorire la conoscenza e la diffusione della cultura degli Orti nel territorio;
- favorire il recupero della manualità nelle attività connesse agli Orti;
- valorizzare le qualità delle diverse attività riconducibili agli Orti;
- favorire lo sviluppo di progetti di qualità e ricerca scientifica sugli Orti da parte di soggetti pubblici e privati, facilitandone lo scambio di esperienze e le possibili collaborazioni;
- dare agli Orti il valore preminente di luoghi urbani e periurbani come spazi “verdi” di qualità contro il degrado e il consumo di territorio ed a favore della tutela dell’ambiente.

Indicazioni progettuali e costruttive

Costruire a basso consumo di territorio, privilegiando volumetrie compatte

Negli ultimi decenni in Italia si è registrato un crescente aumento del consumo di suolo. La causa principale è l'espandersi della città, una vera e propria esplosione del centro urbano con nuove aree che si aggiungono alle già esistenti periferie. In Italia la "popolazione urbana" continua a crescere e ha raggiunto quasi il 65% di quella complessiva.

La causa principale del consumo di suolo viene identificata nel fenomeno dello "sprawl" (la città infinita) e cioè la dispersione abitativa, industriale e produttiva: la scelta di non concentrare case, industrie e aziende sul territorio, ma lasciare che si disperdano, aumentando così la necessità di estendere le reti di servizi e costruire nuove infrastrutture e strade di collegamento.

A queste ultime è attribuibile una quota rilevante del consumo di suolo : lo "sprawl" è spesso frutto di scelte disorganiche, che tendono a moltiplicare gli interventi sul territorio anzichè "condividerli".

Le costruzioni nelle nuove aree-progetto dovranno pertanto essere realizzate con fabbricati a basso consumo di suolo, privilegiando volumetrie compatte in aree libere (o comunque disinquinata, dismesse, sottoutilizzate o urbanizzate da riqualificare) in ogni caso "conformi" ai contenuti e alla disciplina del PPAR.

La sistemazione del suolo

Di fondamentale importanza sarà il principio della "Permeabilità dei lotti", intendendo per "permeabile" la superficie con copertura vegetale che permette alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente le falde acquifere; essa non deve pertanto essere interessata da manufatti edilizi, in superficie o in profondità (fatte salve le reti tecnologiche) o tipi di pavimentazioni che ostacolano o impediscano il deflusso naturale delle acque. Nelle aree o lotti le porzioni libere devono essere sistemate in modo che una congrua superficie risulti permeabile alle acque meteoriche, con espressi divieti di rendere impermeabili le aree di pertinenza delle alberature di alto fusto per una congrua superficie minima.

Tutte le formazioni vegetali eventualmente esistenti o di nuova formazione ed in particolare le alberature di alto fusto aventi diametro al colletto superiore a cm 15 devono essere oggetto di cura e manutenzione. L'abbattimento eventuale di alberature di alto fusto protette ai sensi della L.R. n.7/85 e s.m.i. potrà essere consentito previa preventiva autorizzazione da parte del Corpo Forestale dello Stato in caso di pubblica utilità, motivazione fitosanitaria o altra motivata ragione, con successivo obbligo di reimpianto di un pari numero di alberature di alto fusto possibilmente all'interno dell'area di intervento. Per le essenze vegetali indicate o prescritte, si rimanda all'apposito elenco di seguito riepilogato.

RIMBOSCHIMENTO E RINATURALIZZAZIONE :

Acer campestre (acero campestre), fraxinus ornus (ornello), morus nigra (gelso), ostrya carpinifolia (carpino nero), populus alba (gattice), populus nigra (pioppo nero), quercus cerris (cerro), quercus ilex (leccio), quercus pubescens (roverella), quercus robur (farnia), tilia cordata (tiglio selvatico), tilia plathyllus (tiglio nostrale), ulmus minor (olmo campestre).

REALIZZAZIONE DI VERDE ARBUSTIVO :

Arbutus unedo (corbezzolo), ilex aquifolium (agrifoglio), laurus nobilis (alloro), lavandula spp. (lavanda), lonicera caprifolium (caprifoglio madreselva), nerium oleander (oleandro), opuntia ficus indica (fico d'india), rhamnus alaternus (alaterno), spartium junceum (ginestra), tamarix gallica (tamerice), tamarix pentandra (tamerice), viburnum tinus (laurotino).

FORMAZIONE DI ALBERATURE A GRUPPI E CORTINA :

Morus nigra (gelso), populus alba (gattice), populus nigra (var. italica), quercus ilex (leccio), quercus pubescens (roverella).

Il principio della sostenibilità

Il presente PRG pone il principio della "sostenibilità" quale interesse comune e convergente nella composizione degli interessi pubblici e privati, in particolare nei suoi aspetti ambientali ed energetici.

Sostenibilità ambientale

Si intende come principio finalizzato alla diffusione e realizzazione delle metodologie e tecnologie capaci di apportare benefici per la qualità ambientale, ovvero :

- disponibilità di superfici adibite a verde pubblico;
- produzione di energia attraverso fonti rinnovabili;
- sistema dei trasporti e della mobilità;
- raccolta differenziata.

Tutti gli interventi dovranno pertanto essere rivolti a precisi criteri di compatibilità ambientale, ovvero :

- a) *mobilità ed accessibilità* : si dovrà puntare alla massima permeabilità delle aree (secondo quanto detto nell'apposito capitolo) e visitabilità, minimizzando quanto più possibile il tasso di motorizzazione, incentivando il trasporto pubblico e la mobilità ciclo-pedonale;
- b) *morfologia* : si dovrà puntare alla massima ottimizzazione delle prestazioni energetiche degli edifici e dell'utilizzo del suolo;
- c) *produzione energetica* : si dovrà puntare a garantire un apporto di energia complessivo tale da coprire i fabbisogni anche mediante fonti rinnovabili;
- d) *dotazione tecnologica* : si dovrà puntare alle forme più innovative di raccolta differenziata dei rifiuti, e, ove possibile, all'utilizzo della "domotica" come tecnologia al servizio dell'efficienza energetica.

Sostenibilità energetica

Si intende come principio finalizzato alla riduzione dell'impatto mediante lo sviluppo di un sistema integrato di gestione dei consumi energetici.

Ogni elemento della progettazione -impiego dei materiali di costruzione, fonti di produzione di energia, ciclo dei rifiuti, gestione delle acque, mobilità ed illuminazione pubblica- deve tendere all'obiettivo della sostenibilità energetica secondo criteri di risparmio, efficienza, riduzione dei consumi e delle emissioni, durabilità.

I principi della bioclimatica

La progettazione "bioclimatica", in particolare, utilizza le caratteristiche dell'ambiente

esterno per raggiungere il benessere nell'ambiente costruito diminuendo il consumo di fonti energetiche non rinnovabili e l'impatto sull'ambiente; sfrutta, in ogni fase del processo edilizio, fonti energetiche rinnovabili, nonché tutti gli accorgimenti e sistemi che da una parte minimizzano il consumo e le dispersioni degli edifici, riducendone il fabbisogno energetico, e dall'altra ottimizzano le potenzialità dei materiali di costruzione e dell'ambiente nel quale sorge l'edificio.

Si dovrà quanto più possibile porre attenzione ad alcuni accorgimenti che di seguito si richiamano :

1- Sfruttamento ottimale dell'irraggiamento solare invernale, del controllo delle brezze locali e del microclima, dell'orientamento e forma degli edifici, con studio dell'ombreggiatura fra edifici e edifici e vegetazione.

2- Contenimento dei carichi solari estivi tramite sistemi di raffrescamento passivo quali

a) la *protezione* dagli apporti di calore (solari o ambientali): in questa categoria rientrano gli apporti dovuti alle alte temperature esterne ed alla radiazione solare; all'energia liberata da persone, apparecchi elettrici e fonti luminose. Per contenere gli apporti di origine esterna si potrà intervenire sull'isolamento termico dell'involucro, sulla forma dell'edificio, sull'orientamento e sullo studio dei venti prevalenti. In questa categoria rientrano anche le strategie che intervengono sull'ombreggiamento delle superfici esterne e la scelta delle loro caratteristiche, sulla disposizione delle superfici trasparenti e gli interventi sul paesaggio circostante. Il controllo degli apporti interni è invece limitato all'utilizzo di apparecchiature elettriche ad alta efficienza e a dispositivi d'illuminazione artificiale a bassa emissione di calore;

b) la *modulazione* degli apporti di calore: questa strategia d'intervento è possibile sfruttando l'inerzia dell'edificio data dalla combinazione tra le sue capacità "resistive", affidate all'isolamento e "capacitive", affidate invece alle masse superficiali presenti. Grazie all'inerzia è possibile ottenere uno sfasamento nel tempo ed una riduzione della sollecitazione con notevoli guadagni sia in termini economici che di comfort. Questo approccio è tanto più vantaggioso quanto maggiori sono le escursioni termiche esterne.

3- Limitazione del fabbisogno energetico invernale ed estivo; obiettivo è il consumo tendente a zero di energia proveniente da fonti non rinnovabili.

Il settore dell'edilizia rappresenta il 40% del consumo totale di energia nell'Unione europea. La riduzione del consumo di energia in questo settore è quindi una priorità nell'ambito degli obiettivi in materia di efficienza energetica. Il Comune di Ascoli ha dimostrato di rientrare in questa volontà aderendo al Patto dei Sindaci con l'obbligo di dimostrare il raggiungimento della riduzione dichiarata entro il 2020.

La Direttiva 2010/31/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 19 maggio 2010 sulla prestazione energetica nell'edilizia, definisce che entro il 31 dicembre 2020 tutti gli edifici di nuova costruzione dovranno essere a energia quasi zero.

Gli edifici di nuova costruzione occupati da enti pubblici e di proprietà di questi ultimi dovranno rispettare gli stessi criteri a partire dal 31 dicembre 2018.

L'appartenenza degli edifici alla classe “quasi zero” dovrà essere certificata da parte di un ente indipendente dal processo progettuale.

4- Controllo del ciclo dell'acqua, riducendo fabbisogni e consumi di acqua nelle abitazioni attraverso il recupero, la depurazione, il riutilizzo per gli usi compatibili o sviluppando l'utilizzo di tecnologie e sistemi di risparmio, prevedendo il riuso e l'accumulo, la riduzione delle superfici impermeabili e l'utilizzo di tecniche che permettono un coefficiente alto di ritenzione idrico.

5- Utilizzo di risorse rinnovabili per le costruzioni ed il loro impiego in modo riciclabile, meglio se con tecniche e materiali locali e comunque a ridotto carico ambientale, possibilmente provvisti di certificazione ecologica.

Ulteriori indicazioni aggiuntive

Si ritiene inoltre particolarmente importante sottolineare :

- l'utilizzazione di materiali e lavorazioni atossici, privi di emissioni nocive -o dei quali è sospettata la nocività- o tossicità potenziale (come formaldeide, PVC, sostanze volatili nocive derivanti da vernici o collanti, radioattività naturale, ecc.);

- l'utilizzo di materiali asettici inattaccabili da muffe e altri agenti biologici in particolare per gli impianti idrico-sanitari e di climatizzazione, con lo scopo di favorire la salubrità e la traspirabilità di strutture, partizioni, coperture con adeguati accorgimenti costruttivi;

- l'utilizzo di materiali naturali e locali (quindi non provenienti da specie protette ed alloctone, come nel caso dei legni tropicali, o provenienti da cicli di lavorazione ad alto impatto ambientale);
- l'utilizzo di materiali per le strutture, le finiture, gli impianti e le sistemazioni esterne durevoli e facilmente mantenibili;
- l'impiego di materiali facilmente riciclabili e non tossici durante le fasi di demolizione o di riutilizzo, preferibilmente in situ, dei materiali (componenti murarie, inerti, terreni di riporto, ecc.) ottenuti dalle demolizioni e scavi del terreno su cui insiste l'intervento.

Si ritiene opportuno l'utilizzo di rifiuti inerti derivanti da opere di costruzione e demolizione per tutti i nuovi interventi edilizi, specie nelle aree di recupero. Nel caso in cui il progetto di urbanizzazione preveda la realizzazione di rilevati o riempimenti, quanto più possibile si raccomanda l'impiego di materiali e componenti derivanti da attività di riciclaggio.

In merito alla protezione dal gas radon, si sottolinea che si tratta di un gas radioattivo naturale presente in tracce nel sottosuolo quasi ovunque, la cui concentrazione è espressa in Becquerel/m³ (Bq/m³). Dal suolo il radon può entrare attraverso crepe e fenditure in casa e concentrarsi negli ambienti chiusi. Gran parte della popolazione è colpita dal problema del radon. Il radon è inquadrato al secondo posto, dopo il fumo, come causa per l'insorgenza di tumori polmonari.

Nel caso di aree nelle quali si riscontri un rischio radon, diventerà opportuna la predisposizione di studi di secondo livello, che consentano di ricavare l'indice Radon (parametro che definisce il livello di rischio locale connesso alle emanazioni) e nel caso di rischio certificato si dovrà procedere ai sensi di legge.

L'abbattimento delle barriere

Tutti gli interventi da realizzare secondo le previsioni del PRG, sia in merito alle volumetrie edilizie e relative superfici utili, sia per quanto riguarda gli spazi aperti, il sistema del verde e della mobilità in generale, dovranno avvenire secondo i criteri e le prescrizioni della Legge n. 13/89, nonché del DM n. 236/89 e s.m.i., assicurando in

ogni situazione :

- il completo abbattimento delle barriere architettoniche, relativamente ad ogni manufatto edilizio e di arredo urbano;
- il più agevole utilizzo da parte dei diversamente abili, nell'ottica della massima inclusione ed integrazione sociale raggiungibile.

Infrastrutture, reti ed urbanizzazioni

In merito alla dotazione di nuove infrastrutture e all'adeguamento o rifacimento delle infrastrutture esistenti, compresa la viabilità di nuova previsione inerente le aree-progetto, queste dovranno essere dettagliate in sede di piano attuativo e saranno comunque a carico dei soggetti attuatori.

In merito alla realizzazione delle opere di urbanizzazione ed in particolare al potenziamento delle reti esistenti, fermo restando che maggiore e definitiva precisione potrà aversi solo in base alle indicazioni puntuali dei vari enti nelle sedi opportune, si ritiene possano essere fornite le prime indicazioni utili, distinte come segue.

Enel : in merito alla fornitura di energia elettrica, ove necessario dovranno essere realizzate nuove cabine di trasformazione aventi le seguenti caratteristiche :

Dimensioni : ml 2,50 x 5,50 (4,00 + 1,50) con altezza pari a ml 2,40 fuori terra (il manufatto non può essere interrato).

Piceno Gas : in merito alla fornitura in oggetto, ove necessario dovranno essere realizzate nuove cabine di decompressione con le seguenti caratteristiche :

Dimensioni : ml 2,00 x 1,00 con altezza fuori terra pari a ml 2,00.

Telecom : in merito alle reti in oggetto, sarà necessario interessare i servizi regionali al fine di stabilire e realizzare quanto necessario per l'ottenimento dei livelli di standard funzionali e qualitativi dei nuovi insediamenti.

Ciip : in merito alla dotazione necessaria per il sistema delle fognature e della distribuzione idrica dei nuovi insediamenti, ove possibile l'approvvigionamento idrico potrà avvenire in derivazione della rete idrica del tessuto urbano della città -o servito

comunque dai serbatoi esistenti- così come, per quanto riguarda le opere di fognatura, le nuove diramazioni di acque nere potranno essere convogliate nelle condotte esistenti adducendo i reflui ai depuratori attualmente operativi, mentre le acque bianche potranno essere condotte ai compluvi naturali più vicini.

Ferma restando la necessità di valutare nelle sedi opportune le problematiche più generali relative ai servizi in esame al fine di ottimizzare il “sistema” dei depuratori già esistenti (dall’opportunità di dirottare i reflui attualmente convogliati al depuratore “Consind” di Campolungo verso lo stesso depuratore “Marino” alla possibilità di bypassare il depuratore “Mozzano” convogliandone i reflui appunto al “Marino”, ecc.) dovrà -soprattutto- alla luce dei nuovi insediamenti residenziali in itinere (Monterocco, Area Rendina, PRU Carbon) e più in generale viste le necessità innescate dal “dimensionamento” ed incremento demografico del nuovo PRG, essere adeguatamente considerato anche il potenziamento dell’accumulo idrico per la fornitura di acqua potabile presso il serbatoio “Annunziata” a servizio della città.

Il P.T.A. (Piano di Tutela Ambientale) della Regione Marche di cui alla Deliberazione n. 145 del 26.01.2010 e s.m.i., oltre che per le problematiche sopraevidenziate, andrà osservato anche in merito alla distinzione tra condotte bianche e nere, con particolare riferimento alla verifica dei rapporti di diluizione degli scolmatori presenti lungo le linee fognarie miste già esistenti.

In merito, inoltre, all’eventuale dotazione di serbatoi di accumulo per i nuovi insediamenti residenziali, si ritiene che al momento non sia necessaria una specifica previsione in tal senso, poiché ogni singolo fabbricato potrà essere dotato di proprio autoclave.

In merito, infine, alla manutenzione e gestione delle aree verdi e dei nuovi parchi in previsione -in particolare del parco fluviale- si evidenzia che le aree golenali sottostanti sono interessate dalla falda acquifera alimentata dal Tronto, che può, pertanto, essere coltivata mediante la realizzazione di pozzi idrici, idonei a garantire il prelievo di acqua per le esigenze legate alla manutenzione del verde. Mediante procedura specifica Presso il Genio Civile, può essere consentita infine la captazione idrica in alveo.

INDICE GENERALE

PREMESSA	pag. 1
OBIETTIVI E FINALITA'	pag. 2
L'IMPALCATO DEL PRG	pag. 4
I NUOVI PARCHI	pag. 8
LE AREE AGRICOLE	pag. 11
PARTI IN TRASFORMAZIONE (I) altri strumenti attuativi, altre aree in trasformazione, piani di recupero	pag. 15
PARTI IN TRASFORMAZIONE (II) aree - progetto : definizioni e schede tecniche	pag. 20
PARTI IN TRASFORMAZIONE (III) aree - progetto : indicazioni e criteri attuativi	pag. 26