

## **VARIANTE PCL14 FONTE MAGGIORE\* CON VARIANTE ALL'ART.19 DELLE NTA DEL PRG**

### **PREMESSE**

La Mave è la ditta proponente il Piano particolareggiato PCL14 “FONTE MAGGIORE “ ed ha accordi con gli altri comproprietari per l'acquisizione di tutte le aree coinvolte nell'iniziativa.

Il Piano particolareggiato è stato approvato definitivamente dopo un lungo iter iniziato nel 2002 e terminato con delibera di approvazione definitiva del Consiglio Comunale n° 56 in data 29.06.2010 rep.1006.

Si è in attesa di sottoscrivere la convenzione urbanistica essendo in corso di puntualizzazione alcuni aspetti delle opere di urbanizzazione primaria ed in particolare la connessione fra la nuova viabilità e via Palatucci che si sta definendo con l'Ufficio Tecnico del Comune.

La Mave nel contempo sta affrontando, come del resto le altre imprese operanti nel settore, la difficile crisi dell'edilizia ed in questa ottica compie un costante sforzo di aggiornamento e di adeguamento alle nuove condizioni tecnologiche e di mercato.

In questa ottica ha sottoscritto un preliminare con un primario fondo di investimento bancario, la Focus Gestioni Sgr spa, facente capo alla Banca delle Marche, il quale si impegnerà alla realizzazione in ”social housing” di circa 100/110 appartamenti nel territorio comunale di Macerata; si precisa che in tal caso la Mave avrà il solo ruolo di costruttore.

Gli appartamenti confluirebbero in un fondo immobiliare denominato “ Abitare Sostenibile Marche -Umbria “ o fondo ASMU che costituisce senz'altro il maggiore investimento degli ultimi anni operato nel settore dell'edilizia sostenibile, e che avrà una dotazione finanziaria iniziale superiore ai € 100 mln.

Per la realizzazione di questi appartamenti, che debbono rispondere a caratteristiche tipologiche il più possibile uniformi, si rende necessaria una variante al PdL, in variante alle NTA del PRG, che consenta essenzialmente l'edificazione di edifici a quattro piani fuori terra, anziché a tre piani più piano sottotetto abitabile come attualmente previsto, e raggruppi la volumetria assentibile sui quattro lotti fronte strada.

### **IL SOCIAL HOUSING**

Le caratteristiche, gli obiettivi, le finalità sociali del social housing non sono sintetizzabili nella necessaria sinteticità di una relazione, per cui chi è interessato deve necessariamente affrontare un

ulteriore approfondimento. In questa sede ci limitiamo a sottolineare che il social housing vuole coprire un'area di politica abitativa non ricompresa nella tradizionale edilizia residenziale pubblica e che da questa si differenzia per la flessibilità, per il target, (non i più poveri, ma una fascia più ampia di persone in difficoltà) e per i soggetti coinvolti (non solo gli attori pubblici, ma anche il privato ed il no-profit).

Il social housing interviene quindi prioritariamente su un'area “grigia” di disagio sociale, una classe di cittadini esclusa dai benefici pubblici per i più bisognosi ma contemporaneamente non in grado di accedere al libero mercato; una fascia di cittadini solvibili, già inseriti nel mondo del lavoro anche se spesso a titolo precario, ma che sono comunque disagiati in quanto impossibilitati a sostenere un affitto di mercato.

La Mave ha potuto sperimentare proprio in Comune di Macerata quanto sia pressante questa esigenza abitativa realizzando oltre 100 appartamenti in regime di edilizia convenzionata a Villa Potenza.

Gli appartamenti sono stati venduti per il 90% a giovani coppie, con entrambi i coniugi impegnati nel proprio percorso lavorativo, ma che necessitavano di condizioni particolari, nella occasione il prezzo convenzionato, per accedere all'acquisto della loro casa.

Oggi purtroppo la condizione di un prezzo inferiore a quello di mercato non è più sufficiente, poiché questa fascia di popolazione vive condizioni di disagio ancora maggiori e necessita quindi ulteriori spinte per l'accesso alla casa in proprietà.

In questo contesto si inserisce il sostegno del Social Housing o Alloggio Sociale.

In Italia i confini del settore del cosiddetto Alloggio Sociale sono individuati nel decreto interministeriale del 22 Aprile 2008 che individua la possibilità di realizzare unità residenziali in locazione permanente, in locazione temporanea per almeno otto anni ed in proprietà,

Il canone di locazione non può superare quello del cosiddetto Canone Concordato di cui alla L.431/1998 art 2 comma 3., ovvero laddove le parti sociali non abbiano raggiunto un accordo locale, il cd. Canone Speciale che sostanzialmente corrisponde al 5% dell'investimento convenzionato necessario per realizzare l'Alloggio Sociale.

I periodi di locazione normalmente terminano in una possibilità di riscatto a prezzo predefinito, consentendo una programmazione dell'acquisto diluita nel tempo.

## **GLI INTERVENTI PROPOSTI DALLA MAVE AL FONDO**

L'accordo prevede che nel comune di Macerata vengano realizzati due interventi ;

- Il primo a Villa Potenza sui lotti n.°1 e 2 del piano particolareggiato denominato “ Intervento

pilota pubblico privato per la realizzazione di edilizia convenzionata a completamento del PEEP di Villa Potenza” ove è prevista la realizzazione di 48 appartamenti distribuiti su quattro palazzine previste nei due lotti. La lottizzazione è totalmente definita, in un avanzato stato di realizzazione, con le opere di urbanizzazione completate al 90% ; sono stati redatti i progetti esecutivi degli edifici e per il lotto n.°1 è stato rilasciato il permesso a costruire e dato l'inizio lavori.

- per la localizzazione del secondo intervento è previsto sull'area individuata in PRG come PCL14 “Fonte Maggiore”, un piano di lottizzazione approvato definitivamente ed in attesa di essere convenzionato, facente parte del Piano Casa del Comune di Macerata. Su questa area è prevista la realizzazione di 64 appartamenti disposti su quattro palazzine. Il piano di lottizzazione, pur essendo immediatamente cantierabile dopo la firma della convenzione, ha bisogno di alcune varianti per aderire perfettamente allo scopo che ci si prefigge.

## **ANALISI DELLO STATO ATTUALE**

L'area in oggetto è ubicata nel quartiere denominato Borgo San Giuliano, nella zona più alta al margine ovest dell'edificato ed a valle della Fonte Maggiore; catastalmente è individuata al foglio n. 56 particelle n. 80 ( mq. 610 ), n. 1439 ( mq. 2425 ), n. 1563 porz. ( mq. 2644 ), n. 1564 porz. ( mq. 123 ), n. 1565 porz. ( mq. 3259 ), n. 1570 ( mq. 716 ), n. 1435 ( mq. 170 ), n. 1437 ( mq. 1150 ), n. 1502 ( mq. 340 ), n. 1504 ( mq. 90), n. 1569 porz. ( mq. 606 ) per una superficie catastale totale quindi pari a mq. 12133.

L'area confina a sud con via Fonte Maggiore, a Nord e Nord-Ovest con proprietà diverse non edificate e ad Est con proprietà diverse edificate.

Altimetricamente l'area ha una notevole escursione in quanto varia da ml. 245,00 s.l.m. (confine nord ) a ml. 270,00 ( confine sud lungo via Fonte Maggiore ).

Il terreno è quindi digradante costantemente da sud verso nord ed è in ottima posizione panoramica ancorchè con esposizione a mezzogiorno.

L'intera superficie attualmente è libera da manufatti di qualsiasi genere ed è interamente coltivata.

Le essenze arboree presenti sono rappresentate da olivi, noci ed alberi da frutta ( per la descrizione di dettaglio si rimanda all'allegata relazione agronomica ); l'area è attraversata trasversalmente da una linea elettrica di media tensione.

Il tessuto urbano in cui l'area si inserisce è rappresentato, perimetralmente ad essa, ad est da edifici condominiali a 4/5 piani realizzati negli anni '70 mentre a sud, a quota più alta, da edifici condominiali realizzati recentemente nell'ambito del piano di recupero MAVE s.r.l. Verso nord la zona è completamente libera da costruzioni mentre a Sud/Ovest la " presenza" significativa è rappresentata dal pregevole manufatto della FONTE MAGGIORE, la cui conformazione planimetrica ad "elle" si protende verso Nord/Est " guardando " appunto l'area in questione.

## **SITUAZIONE URBANISTICA**

L'approvazione del PIANO CASA ha reso edificabile l'area oggetto di intervento mentre precedentemente la stessa rientrava interamente fra le aree a VINCOLO DI INEDIFICABILITA' ( art. 46 NN.TT.AA. del P.R.G. ).

L'area è tagliata trasversalmente in due dalla previsione di una nuova strada di P.R.G. che, distaccantesi da via Bianchini ( ad est ), si riallaccia a via Fonte Maggiore ( ad Ovest ), leggermente più a valle del manufatto della Fonte.

E' da rilevare che le due aree edificabili confinanti a sud e ad est sono state oggetto recentemente di due distinti PIANI DI RECUPERO; il P.R. MAVÉ s.r.l. per l'area a sud ha previsto la completa demolizione di fabbricati esistenti e la ricostruzione di nuovi edifici a schiera ed in linea.

Il P.R. " Ex Prenna " per l'area ad est, ad integrazione del tessuto edilizio esistente ha previsto la realizzazione di edifici condominiali e di una nuova strada di servizio che ricalca una stradina in terra battuta esistente la cui prosecuzione verso ovest si identifica con il tracciato della nuova strada di P.R.G.

Il Piano Casa ha ipotizzato, per l'area in oggetto, una volumetria massima realizzabile di mc. 14000, lasciando alla proposta progettuale la definizione puntuale delle varie consistenze volumetriche.

## **IL PROGETTO DI VARIANTE**

L'impostazione progettuale recepisce l'impostazione di base del Piano particolareggiato già approvato proponendo dei semplici adattamenti per renderlo più idoneo alla nuova idea di utilizzo degli immobili.

Restano inalterate le previsioni progettuali di opere pubbliche da realizzare , la strada che collega via Fonte Maggiore all'area Prenna, la dislocazione e la quantità di verde e parcheggi.

Viene variata la dislocazione del volume all'interno del Pdl concentrandolo sui lotti fronte strada ( dal n 1 al n 4) e rinunciando a prevedere un volume autonomo sul lotto n.5 che viene così abilito e la cui superficie fondiaria è conglobata dagli altri lotti.

La variante si ispira al processo di semplificazione e razionalizzazione anche al fine di contenere il costo di costruzione compatibile con il progetto di social-housing.

Resta inalterata la previsione del precedente Pdl di sfalsare sia planimetricamente che altimetricamente i quattro manufatti,, per alleggerirne l'impatto ambientale .

La proposta progettuale di variante costituisce senz'altro un **COMPLETAMENTO MIGLIORATIVO** della città in quanto è indubbio che l'edificazione di progetto si configura come un completamento del tessuto urbano esistente che viene a

## **VOLUMETRIE E STANDARDS URBANISTICI**

La volumetria complessiva dell'intero intervento è pari a mc. 14.200 ( in aumento di 200mc rispetto al PdL ad oggi approvato ), interamente residenziale e così distribuita:

Lotto	P.d.L. Approvato	P.d.L. Variante
L1	mc. 3.100	mc. 3.550
L2	mc. 3.100	mc. 3.550
L3	mc. 3.100	mc. 3.550
L4	mc. 3.100	mc. 3.550
L5	<u>mc. 1.600</u>	<u>mc. 0</u>
TOTALE	mc. 14.000	mc. 14.200

Gli standards di legge sono ampiamente soddisfatti in quanto la superficie a PARCHEGGIO PUBBLICO di progetto è pari a mq. 476 a fronte di una richiesta di mq. 355 (+ mq. 121); il VERDE PUBBLICO di progetto misura mq. 3.035 a fronte di una richiesta di mq. 2.769 (+ mq. 266).

## **CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE**

Restano inalterati tutti i patti e le condizioni stabilite nella convenzione di lottizzazione approvata definitivamente con Delibera del Consiglio Comunale nel n.56 del 29 Giugno 2010 ed in attesa di stipula.

## **OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

Restano invariate con riferimento al PdL approvato .

## **LA VARIANTE ALLE NTA DEL PRG INERENTI IL PCL14 “ FONTE MAGGIORE “**

Attualmente il piano particolareggiato attuativo del PCL14, approvato definitivamente, prevede cinque lotti edificabili, di cui due destinati ad edifici mono-bifamiliari e quattro alla realizzazione di altrettante palazzine residenziali, con altezza massima di 10,60m., basate su tre piani oltre al piano sottotetto che si configurerebbe come piano attico.

E' sufficientemente scontato che tale tipologia edilizia mal si concilia col le finalità del progetto di social housing che richiede una uniformità delle tipologie proposte oltre a conformazioni architettoniche che contribuiscano a contenere i costi di costruzione, elemento essenziale per l'attuabilità del progetto. .

Si propone quindi una variante alle norme tecniche di attuazione del PRG riassumibile nei seguenti dati ;

- Altezza massima 12,50 m. ( attualmente 10,60)
- Volume massimo realizzabile 14.200 mc ( attualmente 14.000 mc )
- Numero dei piani quattro ( attualmente tre).

Tutti gli altri parametri restano invariati.

*Il maggior volume concesso è necessario per uniformare i quattro edifici previsti.*

*Da un punto di vista meramente reddituale compensa solo in minima parte la perdita di valore della volumetria assentita in relazione all'utilizzo in social housing degli edifici e non sarà soggetta alle perequazioni economiche proprie delle altre volumetrie concesse nel Piano Casa del comune di Macerata.*

La variazione normativa proposta non modificherà l'assetto urbanistico proposto nel P.d.L. Non sarà necessaria neppure una variante al P.d.L. Poiché la conformazione dei lotti resta invariata e gli standards attualmente previsti sono sovrabbondanti ed in grado di assorbire le necessita scaturenti dalle maggiori volumetrie assentite.

# NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PRG VIGENTE

ADOZIONE DCC N. 34 DEL 27/04/2009 – APPROVAZIONE DCC N. 84 DEL  
25/10/2010

## ART.19

omissis.....

### **\*PCL 14 (Fonte Maggiore)**

L'intervento si attua attraverso un piano urbanistico preventivo di iniziativa privata a valenza planovolumetrica, secondo le indicazioni contenute nella scheda progetto avente carattere non prescrittivi.

L'intervento si attua nel rispetto dei seguenti indici:

Superficie territoriale: 12.133 mq

Vft - Volumetria fuori terra: 14.000 mc

H - Altezza Massima: 10,60 ml per edifici a tre piani f.t.

Ds - Distanza dalle strade: in relazione alla larghezza delle strade in base all'art.9 del

D.M. N. 1444/68 con un minimo di ml.5;

Sp – Dotazione standards

Pp – Parcheggi pubblici 460 mq

Vp – Verde pubblico 2.983 mq

La previsione di Piano relativa alla localizzazione della superficie dotazione standards (Sp), attestata in prossimità di via Fonte Maggiore ha valore vincolante, fatti salvi modesti aggiustamenti che si rendessero necessari in sede attuativa per un più razionale utilizzo.

La pericolosità media é stata assegnata in considerazione della copertura colluviale che può superare i 6.00m di profondità ed in relazione all'acclività del terreno abbastanza accentuata; tali fattori potrebbero risultare determinanti per il ricorso sistematico a fondazioni profonde ed eventualmente per la predisposizione di sistemi preventivi di stabilizzazione del terreno.

La pericolosità alta é stata assegnata in via previsionale alla zona del fossato esterna all'area per indicare la potenziale necessità di dover eseguire opere di stablizzazione delle sponde nel caso in cui si riaviasse l'erosione delle stesse; in ogni caso, se nelle loro vicinanze si dovessero eseguire opere di urbanizzazione, sarà opportuno predisporre interventi di consolidamento delle sponde medesime e di regimazione delle acque del fossato.

Ad ogni modo si consiglia di continuare le letture inclinometriche fino al mese di febbraio 2007 in modo da completare l'anno di monitoraggio.

Omissis.....

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PRG **VARIATE**

### ART.19

omissis.....

#### **\*PCL 14 (Fonte Maggiore)**

L'intervento si attua attraverso un piano urbanistico preventivo di iniziativa privata a valenza planovolumetrica, secondo le indicazioni contenute nella scheda progetto avente carattere non prescrittivi.

L'intervento si attua nel rispetto dei seguenti indici:

Superficie territoriale: 12.133 mq

Vft - Volumetria fuori terra: **14.200** mc

H - Altezza Massima: **12,50** ml per edifici a **quattro** piani f.t.

Ds - Distanza dalle strade: in relazione alla larghezza delle strade in base all'art.9 del

D.M. N. 1444/68 con un minimo di ml.5;

Sp – Dotazione standards

Pp – Parcheggi pubblici 460 mq

Vp – Verde pubblico 2.983 mq

La previsione di Piano relativa alla localizzazione della superficie dotazione standards (Sp), attestata in prossimità di via Fonte Maggiore ha valore vincolante, fatti salvi modesti aggiustamenti che si rendessero necessari in sede attuativa per un più razionale utilizzo.

La pericolosità media é stata assegnata in considerazione della copertura colluviale che può superare i 6.00m di profondità ed in relazione all'acclività del terreno abbastanza accentuata; tali fattori potrebbero risultare determinanti per il ricorso sistematico a fondazioni profonde ed eventualmente per la predisposizione di sistemi preventivi di stabilizzazione del terreno.

La pericolosità alta é stata assegnata in via previsionale alla zona del fossato esterna all'area per indicare la potenziale necessità di dover eseguire opere di stabilizzazione delle sponde nel caso in cui si riaviasse l'erosione delle stesse; in ogni caso, se nelle loro vicinanze si dovessero eseguire opere di urbanizzazione, sarà opportuno predisporre interventi di consolidamento delle sponde medesime e di regimazione delle acque del fossato.

Ad ogni modo si consiglia di continuare le letture inclinometriche fino al mese di febbraio 2007 in modo da completare l'anno di monitoraggio.

Omissis.....