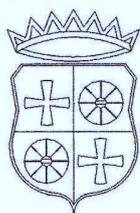




scala 1:10000



COMUNE DI MACERATA

SERVIZI TECNICI - Urbanistica

Piano Edilizia Economica Popolare COLLEVARIO

VARIANTE Maggio 2013

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

PROGETTISTI

Arch. Maurizio Bonotti (R d P)

Arch. Flavio Torresi

Geom. Lorenzo Calvigioni

DIRIGENTE
SERVIZI TECNICI ad interim

Dott. Antonio Le Donne

TAV. 5

SCALA

DATA

MAGGIO 2013



**COMUNE DI MACERATA
SERVIZI TECNICI**

PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE IN COLLEVARIO

Legge 18 aprile 1962 n. 167 e successive modificazioni

VARIANTE MAGGIO 2013

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

RELAZIONE SULLE VARIANTI APPORTATE

La situazione attuale

Il PEEP di Collevario è stato in passato, oggetto di numerose varianti parziali che pur risolvendo le problematiche presentatisi al momento, avevano trascurato di includere le variazioni nell'ottica dell'intera area. Solo con la variante definitivamente approvata nell'anno 2005 è stato ovviato a tale lacuna prevedendo un intervento organico sull'intero PEEP.

La proposta di variante

La presente proposta di variante al PEEP di Collevario, partendo dalla situazione attuale propone di:

- 1) migliorare la fattibilità di utilizzo dei lotti precedentemente individuati e non ancora oggetto di edificazione (lotti n. 1 e 2);
- 2) migliorare la fattibilità edificatori dei lotti 3 e 4 oggetto di intervento edilizio da parte dell'ERAP volti alla realizzazione di una semi-residenza protetta;
- 3) individuazione nuovi lotti edificabili;

Per quanto attiene al punto 1) Per quanto attiene a questo punto è bene premettere che una ipotesi progettuale di intervento nei due lotti era stata presentata ma non ha mai avuto materiale realizzazione in quanto l'ubicazione del lotto 2 imponeva l'esecuzione di un consistente sbancamento e conseguente rimodellamento della scarpata posta alle spalle del lotto.. Pertanto pur confermando la precedente soluzione per i **lotti 1 e 2**, gli stessi sono stati "ruotati" modo che il lotto 2 coincida fisicamente con la zona più pianeggiante dell'area evitando sbancamenti e rimodellamenti del terreno che nella prima ipotesi erano inevitabili per l'edificazione su tale area..

Solo in un angolo del lotto 2 sarà necessario eseguire modeste opere di sbancamento in modo da modellare la corte del fabbricato in maniera tale da avere tutto il lotto alla stessa quota del piazzale di ingresso.

Nell'operazione di "rotazione" dei due **lotti (1 e 2)** è stato necessario ridisegnare l'ampia "racchetta" stradale antistante gli stessi la quale è rimasta invariata nella sua ampiezza (ml. 16.00 di raggio) ma con la previsione di alcuni parcheggi pubblici ubicati in maniera perpendicolare alla circonferenza della racchetta di inversione.

Di fatto il lotto 2 oltre a essere ruotato, è stato traslato di alcuni metri verso gli edifici esistenti e quindi verso un'area sicuramente più pianeggiante, riducendo di molto gli oneri per le opere di sistemazione del terreno, con conseguente miglior fruizione dei lotti ed arretrando dal limite di aree a potenziale rischio geologico.

Per quanto concerne il punto 2) l'ERAP ha evidenziato la necessità – per un migliore e più funzionale utilizzo della semi-residenza protetta che si sta realizzando in forza dei rilasciati permessi di costruire 176/2011 – di ampliare i locali condominiali posti al piano terra dei due edifici fino al loro perimetro per utilizzare al meglio tutta la volumetria così individuata per realizzare locali di interesse comune, come porticato, lavanderia, sala lettura/relax, refettorio, sala TV; il percorso pedonale esterno che collega i due edifici – accessibile ai disabili – permette di utilizzare i servizi che si andranno a realizzare a tutti i condomini di entrambe gli edifici, nonché da persone

estranee, in modo da garantire la socializzazione come peraltro anticipato nella convenzione rep.n. 22668 del 25/2/2010 art.5, stipulata tra ERAP e Comune¹. Per ottenere quanto sopra necessita procedere ad una attribuzione di maggior volumetria realizzabile nei due lotti, nello specifico mc. 1250 nel corpo A (**lotto4**) e mc. 250 per il corpo B (**lotto3**).

In merito di quanto previsto al punto 3) - individuazione di nuovi lotti al fine di esaurire le possibilità edificatorie del PEEP - da una verifica, anche direttamente eseguita sul territorio, è risultato estremamente difficoltoso individuare nuove aree idonee alla edificazione tenuto conto sia delle problematiche di tipo geologico che interessano la zona di Collevario, che ha portato alla esclusione di numerose zone, sia delle pendenze piuttosto accentuate delle aree libere. L'eventualità dapprima ipotizzata di individuare nuovi lotti nella parte terminale di via Verga, libera da edificazioni, è stata poi scartata a causa delle eccessive pendenze delle aree, che renderebbero necessarie la esecuzione di onerose sistemazioni del terreno tali da rendere economicamente incongruente l'intervento; la verifica ha infine portato alla individuazione di due nuovi lotti edificabili:

il **lotto n. 5** lungo via Pirandello a ridosso della strada prevista a servizio dell'ex lotto 95 edificato dall'IACP; sostanzialmente trattasi della riproposizione di un lotto già individuato in sede di predisposizione della precedente variante, ma dalla stessa escluso e trasformato in parcheggio. Considerato che la superficie a parcheggio risulta in esubero rispetto allo standard per l'intero e che la creazione di una nuova area edificabile, così come prevista ed indicata nelle schede grafiche allegate, consentirà al limitrofo lotto n° 95 di avere un migliore accesso carrabile, la riproposizione è stata considerata migliorativa dell'assetto attuale.

il **lotto n. 6** posto nelle immediate vicinanze dei lotti 1 e 2 a chiusura delle aree poste all'intorno della "racchetta" di completamento della viabilità necessaria per l'inversione di marcia; l'area si presenta sufficientemente ampia e di modesta pendenza. Tra il previsto lotto 6 e l'esistente lotto 2 è stato creato un "corridoio" ciclo – pedonale per l'accesso all'ampia area di verde pubblico sita a est degli stessi lotti.

L'introduzione di tale lotto rende necessario ampliare l'attuale parcheggio, di limitate dimensioni, riducendo l'area attigua destinata a verde che, di contro, ha un'estensione notevolmente superiore allo standards e quindi senza che tale sottrazione possa pregiudicare la dotazione esistente.

La variazione volumetrica in aumento, tutta destinata ad edilizia residenziale, è di complessivi mc 6.500 (come evincibile dagli elaborati). Per quanto riguarda la dotazione di aree per l'istruzione, al di sotto dei minimi di legge, si riconferma quanto evidenziato nella precedente variante: la necessità di tali aree è completamente soddisfatta dall'esistente, secondo le valutazioni dell'ufficio Scuola Comunale e osservazioni delle dinamiche scolastiche che hanno portato alla chiusura della preesistente scuola materna, visto il recupero e potenziamento di quella esistente in prossimità del PEEP (Villa Serra).

¹ "...al piano terra, nella zona interna "protetta", sono collocati i vani coperti e porticati a servizio del complesso e della popolazione del quartiere dove potranno realizzarsi ambulatori, lavanderia e sale polivalenti. La collocazione al piano terra consente facilità di accesso e integrazione con il contesto, e il giardino potrà essere aperto all'uso anche da parte della collettività, garantendo comunque sempre il controllo in termini di sicurezza per quanto riguarda l'accesso alle residenze. Su parte del piano terra e sui restanti piani sono collocate le residenze.

Il Corpo B è costituito da un unico corpo scala che si sviluppa su cinque piani: il primo livello è completamente interrato e ospita la zona destinata a parcheggio, il piano terra segue la logica del Corpo A. Anche qui su parte del piano terra e sui restanti piani sono collocate le residenze. "

L'invarianza idraulica

Come noto il principio dell'invarianza idraulica, introdotto nella legislazione regionale dalla LR 22/2011, sancisce che la portata al colmo di piena risultante dal drenaggio di un'area debba essere costante prima e dopo la trasformazione dell'uso del suolo in quell'area.

È difficile valutare a livello generale ed a priori, in sede di strumentazione urbanistica, quali siano gli interventi di mitigazione degli impatti idrologici indotti dall'impermeabilizzazione e regolarizzazione delle superfici.

Di fatto, l'unico modo per garantire l'invarianza idraulica delle trasformazioni è quello di prevedere volumi di stoccaggio temporaneo dei deflussi che compensino, mediante un'azione laminante, l'accelerazione dei deflussi e la riduzione dell'infiltrazione che sono un effetto inevitabile di ogni trasformazione di uso del suolo da non-urbano ad urbano.

Nel merito della variante qui in esame benché, come sopra rappresentato, ogni intervento di nuova costruzione porta inevitabilmente alla riduzione di superfici permeabili e quindi una modifica delle portate di colmo che andranno ad interessare i recettori, è innanzitutto da evidenziare le modeste quantità di aree qui trattate rispetto all'intero sistema di smaltimento delle acque reflue interessanti l'area PEEP;

nello specifico si rappresenta che i lotti n.1 e n.2 vengono di fatto; analoga situazione per i lotti n. 3 e n.4, in fase di edificazione, già previsti nella precedente previsione urbanistica del PEEP, le maggiori volumetrie previste non vanno a modificare le superfici coperte rimanendo immutata la permeabilità del suolo; per quanto attiene i due nuovi lotti il n. 5 va ad interessare un'area destinata a parcheggio nel PEEP vigente quindi un'area che, di fatto, era prevista impermeabile; infine il lotto n. 6 rappresenta di fatto l'unica trasformazione dei suoli rispetto il vigente PEEP; per lo stesso in sede di rilascio di permesso di costruire andranno richieste idonee opere (vasca di laminazione, drenaggi) atte a garantire il mantenimento della preesistente portata al colmo di piena.

Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

La variante non è soggetta a VAS ai sensi della DGR 1813 del 21/12/2010, art.1.3, punto 8) lett k): *“le varianti agli strumenti urbanistici generali e attuativi che non determinino incrementi del carico urbanistico, che non contemplino trasferimento di capacità edificatoria in aree diverse e non contengano opere soggette alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale o a Valutazione di Incidenza, secondo la vigente normativa;”*

La rappresentazione cartografica

Per un più facile raffronto con l'attuale PEEP la individuazione dei lotti trattati nella presente variante viene effettuata sulla stessa base cartografica utilizzata nella precedente variante (fotogrammetria in bianco e nero), base che quindi non offre alcuna indicazione sulla situazione e disponibilità dei lotti qui non specificatamente trattati; sulla

stessa, con diverse tonalità cromatiche sono stati individuati i lotti oggetto della presente variante nonché il lotto originariamente attribuito all'INCAM – ora all'ECOCASA – il cui intervento edilizio è in fase di realizzo ed il lotto in via Cardarelli già edificato al momento della approvazione della variante 2005.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

La base per le NN.TT.AA. è quella delle norme relative al PEEP generale di cui alla variante del 2005; uniche modifiche apportate sono quelle relative alle norme particolari di cui all'art. 7 (*evidenziate in grassetto*) che sono state adeguate alla necessità specifica del PEEP qui in esame che si sostanziano nella possibilità di edificare edifici di tre piani più porticato al piano terra o quattro piani senza porticato. Sono state inoltre apportate delle modifiche alle “schede grafico normative” sotto evidenziate.

SCHEDE GRAFICO NORMATIVE

E' stata introdotta la tav.4 rappresentante le schede grafico/normative specifiche del PEEP di Collevario; nel dettaglio:

scheda n.1 è riferita ai richiamati lotti 1-2-6 ubicati intorno alla “racchetta” di completamento della viabilità; la modifica proposta, pur mantenendo inalterata la dimensione dello slargo circolare per l'inversione di marcia ($R = \text{mt. } 16,00$) prevede al suo intorno una serie di parcheggi ed i vari accessi ai lotti ed al verde pubblico ad essi retrostante. Per i lotti 1 e 2 potrà essere previsto un progetto unitario; unica limitazione il mantenimento di una distanza minima di mt. 3,00 dalla antistante viabilità; è stata inoltre recuperata a parcheggio l'area pubblica risultante dalla necessaria ridefinizione dell'asse viario sfociante sulla racchetta;

scheda n. 2 è stata adeguata la scheda alla effettiva consistenza del progetto approvato che redatto secondo la precedente scheda, ne ha puntualizzato le possibilità operative; è stata prevista, inoltre, la possibilità di ampliamento al piano terra.

scheda n. 3 è stata adeguata la scheda alla effettiva consistenza del progetto approvato che redatto secondo la precedente scheda, ne ha puntualizzato le possibilità operative; è stata prevista, inoltre, la possibilità di ampliamento al piano terra.

scheda n. 4 è riferita al nuovo lotto 5; la viabilità di accesso al preesistente lotto 95 è stata confermata; lateralmente alla stessa vengono previsti parcheggi pubblici;

Scheda n. 5 la nuova conformazione del parcheggio è ricavata dal progetto esecutivo che redatto secondo la precedente scheda, ne ha puntualizzato le possibilità operative anche tenendo conto dell'edificazione proposta nel lotto limitrofo e della effettiva orografia del sito;

scheda n.6 pur non apportando modifiche effettive si ritiene dover confermare unicamente la precedente soluzione A in quanto più congrua per un razionale utilizzo e fruibilità degli spazi.

RELAZIONE SULLE CARATTERISTICHE GENERALI DELLA VARIANTE

CALCOLO DELLE AREE A STANDARDS

Il computo delle aree a standards è stato effettuato tenendo conto dei residenti nelle aree interessate sommati a quelli, dedotti secondo i parametri di legge, relativi alle volumetrie di progetto. La netta prevalenza delle superfici previste rispetto a quelle strettamente necessarie ai residenti conferma la discrepanza con le valutazioni preventive effettuate attraverso parametri generali già notata in riferimento alla cubatura pro capite.

MODALITA' DI CESSIONE DELLE AREE

Ritenendo non più sussistente l'obbligo di cui al comma 11 Art. 35 L. 865/1971 secondo il quale la quota di proprietà delle aree all'interno di un PEEP doveva essere mantenuto entro il 40%, si prevede che i lotti individuati siano ceduti in proprietà.

TEMPI E MODI DI ATTUAZIONE

La previsione di attuazione del piano si prevede quindicennale stante la limitatissima entità delle quantità volumetriche previste nonché delle residue opere di urbanizzazione.

La previsione non viene ulteriormente suddivisa in stralci attuativi biennali in quanto le opere da realizzare (e i lotti da edificare) determinano interventi limitati sotto il profilo quantitativo e dislocati in parti di territorio per la maggioranza dei casi già urbanizzato, tant'è che alcuni lotti possono essere ceduti immediatamente, essendo già serviti da urbanizzazione o necessitanti di limitate opere propedeutiche alla edificazione stessa.

L'attuazione delle previsioni avverrà previa attribuzione dei lotti a soggetti aventi i requisiti di legge.

PROCEDURA DI APPROVAZIONE

Il piano si adeguerà alla procedura dettata all'art. 30 L.R. 34/92, ottenendo preventivamente all'adozione, i soli pareri obbligatori della USL (L. 833/1978 art. 20 lett. f) e della Provincia, XII Settore, Urbanistica, ERP, Attività Estrattiva (L. 64/74 Art. 13) non essendo interessate le aree da competenze di altri enti territorialmente interessati.

RELAZIONE ECONOMICA

Il quadro economico di seguito riportato presenta la previsione di spese ed introiti conseguenti al completamento dei PEEP, al fine di una migliore comprensione di quanto riportato, oltre alle note esplicative del quadro economico stesso, conviene tenere presente quanto segue:

1. gli importi delle opere sono ovviamente dipendenti dal momento di realizzazione dei lavori e debbono, per la massima misura essere anticipati in quanto solo successivamente al loro completamento sarà possibile la vendita dei lotti serviti.
2. Nel valutare ciò che la legge definisce come "... previsioni della spesa occorrente per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano" si è tenuto conto sia del previsto costo dell'esproprio che del costo delle opere necessarie al completamento; in questa ottica si è ritenuto indispensabile verificare l'entità degli introiti calcolati sia in riferimento ai prezzi di vendita dei lotti, individuati sulla base del prezzo già applicato per vendite di lotti in aree PEEP adeguatamente aggiornato ($68,20 \text{ €/mc} + 23\% = \mathbf{83,89 \text{ €/mc}}$) sia in riferimento ai prevedibili oneri di urbanizzazione da richiedere ai fini del rilascio dei permessi di costruire.

I PROGETTISTI

Arch. Maurizio Bonotti
(Responsabile procedimento)

Arch. Flavio Torresi

Il Dirigente ad interim
Dott. Antonio Le Donne

Geom. Lorenzo Calvigioni

TABELLE ALLEGATE:

TAB 1 - POSSIBILITA' EDIFICATORIE DEI LOTTI – QUADRO DI RAFFRONTO TRA LE PREVISIONI

TAB 2 – TABELLA DI RAFFRONTO DELLE AREE A STANDARDS

TAB 3 – QUADRO ECONOMICO

tabella 1

PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE IN COLLEVARIO

VARIANTE MAGGIO 2013

**POSSIBILITA' EDIFICATORIE DEI LOTTI
QUADRO DI RAFFRONTO TRA LE PREVISIONI**

	VARIANTE 2013 mc	PREESISTENTE mc	INCREMENTO mc
collevario	1	2.500	0
	2	5.000	0
	3	2.750	250
	4	6.250	1250
	5	2.500	2500
	6	2.500	2500
TOTALI	21.500	15.000	6.500

tabella 2

PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE IN COLLEVARIO

VARIANTE MAGGIO 2013

TABELLA DI RAFFRONTO DELLE AREE A STANDARDS

PEEP	VOLUME		ABITANTI		volume pro capite presente		
	presente	(A) previsto	(C) presenti	(D) previsti (tab 1 colon.1/80) totali (C+D)		potenziali (B/80)	
COLLEVARIO	449.108	6.500	2.814	81	2.895	5.695	157,4

N.B 1

N.B 2

COLLEVARIO	V.P. 9		P. 2,5		ATTR. 2		SCOL. 4,5	
	con abit. potenziali	26.057	con abit. potenziali	7.238	con abit. potenziali	5.791	con abit. potenziali	13.029
COLLEVARIO	51.256	209.850	14.238	8.152	11.390	9.174	25.628	5.789

N.B 1 la cifra di MC. 449.108 è in esubero in quanto tiene conto dei 2500 MC. del lotto 5 che in fase di approvazione della variante del 2004 è stato eliminato dall'edificabilità

N.B 2 dato abitanti previsti variante 2004 conteggiati sommando agli abitanti presenti (2595) quelli previsti con le nuove volumetrie pari a mc. 17.500 (219)

tabella 3

PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE IN COLLEVARIO

VARIANTE MAGGIO 2013

QUADRO ECONOMICO

PEEP	lotto	INTROITI				COSTI DEL COMPLETAMENTO		
		volume mc	€/mc	oneri urb. II €/mc	4,35	esproprio €	urbanizz €	
collevario	1	2500	(NOTA 1)	209.715	10.875	220.590		
	2	5000		419.430	21.750	441.180		
	3	250		9.432	1.088	10.520		
	4	1250		47.160	5.438	52.598		
	5	2500		209.715	10.875	220.590		
	6	2500		209.715	10.875	220.590		403.250
TOTALI				1.105.168	60.900	1.166.068		403.250

(NOTA 1)

la valutazione tiene conto del prezzo pagato a suo tempo per i lotti di Via Cardarelli congruamente attualizzato rispetto ai conteggi della variante 2005 incrementandolo del 23% l'importo aggiornato, quindi risulta essere pari a 83,89 €/mc

per quanto attiene agli incrementi volumetrici relativi ai lotti 3 e 4 si è ipotizzato di confermare il medesimo importo della convenzione rep 22668 del 25/2/2010 dott. Fontanazza segr. comunale - per il diritto di superficie per un totale di 7500 mc pari a 37,73 €/mc

(NOTA 2)

le aree sono già di proprietà comunale; gli importi delle opere attengono alla formazione del percorso ciclabile, della racchetta terminale di via Verga con parcheggio collegato ed infine alla strada e parcheggio presso il lotto 5
costo unitario per formazione di parcheggi e tratti stradali assimilati (DGC 137/2010) 70 €/mq
costo unitario per formazione pista ciclabile in cls 100 €/m

