

Comune di MARSICOVETERE (PZ)

LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA IN ZONA C-3 - "PEDALI LE GROTTI"

VARIANTE NORME DI ATTUAZIONE

Elenco degli allegati			IL PROGETTISTA (Ing. Nicola Di Marco)
	01	RELAZIONE	
	02	ZONIZZAZIONE	
	03	PLANIVOLUMETRIA - AREE COPRIBILI	
	04	NORME DI ATTUAZIONE	

Data 16/11/2006

Revisione

Aggiornamento 02/05/2020

Protocollo

RELAZIONE

1. Premesse

Il Piano di lottizzazione “Pedali le grotte” fu approvato, dopo una serie di vicissitudini, con deliberazione n. 38 del 12 novembre 2003.

Divenne effettivamente operativo dopo la stipula dell'atto di convenzione fra i lottizzanti ed il Comune di Marsicovetere - rappresentato dall'ing. Francesco Clericuzio -, in data 31 maggio 2006 presso il notaio Guerriero.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, alla cui esecuzione era finalizzato l'atto di convenzione, venne avviata dopo la stipula della convenzione, e si è protratta fino al 2019, avendo usufruito di una proroga di tre anni.

A fine 2019 sono stati acquisiti i collaudi delle opere realizzate, sono state attivate le reti idrica e fognaria, ed è stata presentata la documentazione relativa agli atti di contabilità finale.

Al momento si è in attesa dell'esito della verifica amministrativa da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, e del successivo atto di trasferimento delle aree e degli impianti pubblici al patrimonio comunale.

Nello stesso periodo in cui si realizzavano le opere di urbanizzazione, alcuni lottizzanti hanno avviato la costruzione dei fabbricati nei lotti di loro proprietà (o acquistati dai lottizzanti originari). Pertanto al momento risultano quasi completi i fabbricati posti sui lotti 21-22 (di proprietà del dott. Eduardo Fanchiotti), sul lotto 13 (di proprietà della soc. BMC Group), sul lotto 26 (di proprietà del sig. Bartilucci Antonio), sul lotto 4 (di proprietà della soc. Mazziotta costruzioni), sui lotti 18-23 (di proprietà ella soc. Calandriello Srl).

Al momento non esistono problemi per l'edificazione sugli altri lotti, e si ha notizia che per molti di essi sia in corso, o sia stata già presentata all'approvazione comunale, la progettazione dei fabbricati previsti.

E emersa peraltro, nella predisposizione degli atti progettuali, la necessità di valutare l'opportunità di rendere più agevole l'organizzazione del progetto, comunque nel rispetto di tutti i parametri del Piano di lottizzazione approvato, apportando lievi modifiche alle Norme di attuazione del Piano stesso.

Di tali variazioni, che vengono illustrate nei paragrafi seguenti, si occupa il presente progetto di variante.

2. Definizione del rapporto fra volumetria residenziale e non residenziale

Nell'ambito del P.R.G. vigente, l'area interessata dal progetto di lottizzazione è individuata come zona C/3, i cui parametri principali erano originariamente i seguenti:

- destinazioni d'uso principali	R-C-U-P
- destinazioni d'uso secondarie	D-A-TT-TS-S
- densità territoriale globale	1,10 mc/mq
- indice di copertura fondiario	0,30 mq/mq
- densità fondiaria massima totale	1,20 mc/mq suddivisa in
densità fondiaria residenziale massima	0,80 mc/mq
densità fondiaria non residenziale massima	0,60 mc/mq
- numero piani entro e fuori terra massimo	4
- altezza massima	10,50 m.
- distacco minimo da confini, strade e aree pubbliche	5,00 m

ove le destinazioni d'uso principali vengono così classificate:

R – volumi propriamente residenziali con esclusione di depositi, cantinole, garages, volumi occupati dalle aree di sosta obbligatorie, e simili;

C – commercio al minuto di ogni genere;

U – uffici e studi professionali, pubblici e privati;

P – attrezzature pubbliche o aperte al pubblico di ogni settore e servizio

mentre le destinazioni d'uso secondarie risultano:

D – volumi complementari della residenza ma esclusi alla precedente voce R,

A – artigianato artistico, di servizio o altro, non molesto e non inquinante;

TT- attività turistiche di servizio o per la ristorazione e pernottamento;

TS – attività turistiche di servizio e supporto;

S – spettacolo, svago e sport in luoghi chiusi o aperti.

Peraltro con Delibera n. 60 del 21/03/1990, approvata dalla Regione con D.G.R. n. 2952 dell'11/05/1992, venivano eliminati i parametri di densità fondiaria e di indice di copertura fondiaria.

Sulla base dunque del solo indice territoriale il progetto di lottizzazione aveva individuato la volumetria massima ammissibile, ripartendola *“tra i lotti edificatori o tra gli eventuali raggruppamenti di essi, in proporzione alla quota di superficie territoriale posseduta dagli aventi diritto”*, come testualmente recita la delibera 60/1990 approvata dalla Giunta regionale.

In sede di definizione degli standards il progetto, per giungere alla individuazione degli abitanti insediabili ai quali applicare il parametro di 12 mq/ab, aveva assunto, sulla volumetria totale, una volumetria propriamente residenziale pari al 70% del totale. La scelta aveva una sua ragion d'essere nella considerazione che, trattandosi di zona omogenea classificata residenziale, l'uso prevalente – ipotizzato al 70% - sarebbe appunto stato quello della residenza, escludendo i volumi destinati a depositi, cantinole, garages, scale, già richiamati alla lettera R, ma anche i volumi destinati alle altre destinazioni d'uso principali, nonché tutti quelli classificati nelle destinazioni d'uso secondarie. In pratica si operava una valutazione probabilistica al solo

scopo di definire un parametro di base (non definito dal PRG) per giungere a quantificare le superfici da destinare a standards (va notato che in ogni caso il riferimento non poteva essere al 100% della volumetria consentita in quanto, pur ipotizzando tutto il volume destinato alla residenza, andrebbero esclusi i volumi richiamati alla lettera R, che comunque attengono alla residenza).

Tale impostazione, avallata dall'approvazione del Piano di lottizzazione, ha portato a definire che il 70% della volumetria, in sede di edificazione, dovesse essere destinata alla residenza, ed il 30% ad attività non residenziali, ponendo così dei margini ancora più ristretti rispetto al piano approvato, ma – a giudizio dello scrivente – in contrasto con la delibera comunale n. 60/1990 che aveva abolito i parametri di densità fondiaria massima, residenziale e non residenziale, proprio con lo spirito, come dice la Regione nell'atto di approvazione, di *“puntare ad una maggiore libertà compositiva, nonché ad una più consistente aggregazione edilizia ed urbanistica”*.

Dato atto che è comunque questa l'impostazione che viene ritenuta valida dagli uffici comunali, lo scrivente, volendo venire incontro alle richieste formulate da tutti i lottizzanti (anche di quelli che hanno già costruito), intende, con il presente elaborato, proporre una variante alle norme di attuazione che consenta più libertà operativa ai singoli lottizzanti, mantenendo costante – nell'insieme – il rapporto 70% - 30% globale fra volumi residenziali e volumi non residenziali.

La proposta nasce dalla considerazione che comunque la ripartizione della volumetria ha valore globale e non unitario, e che il numero dei lottizzanti è estremamente elevato (allo stato attuale, dopo dodici trasferimenti di proprietà già avvenuti, su 26 lotti ci sono 15 diversi proprietari, come risulta dal prospetto aggiornato della tavola n. 2).

Detta proposta si esplicita nella possibilità, da parte dei lottizzanti, di organizzarsi in maniera da trasferire fra loro le volumetrie residenziali e non residenziali, tenendo ovviamente fissa la volumetria totale assegnata a ciascun lotto.

In pratica, a scopo esemplificativo, supponiamo di avere un lotto A cui competono 1.000 mc, un lotto B cui ne competono 2.000 ed un lotto C cui ne competono 3.000. Sulla scorta dell'assunto di base ai tre lotti corrispondono 6.000 mc complessivi, di cui 4.200 residenziali e 1.800 non residenziali. Ora, se i tre lottizzanti operano ognuno per proprio conto, A dovrà ripartire il suo volume in 700 e 300, B in 1.400 e 600, C in 2.100 e 900. Se invece intendono distribuire diversamente i loro volumi, e raggiungono un'intesa, potrebbero ad esempio ripartirli in questo modo: A mc 1.000 non residenziali, B mc 1.200 residenziali e mc 800 non residenziali, C mc 3.000 residenziali. Alla fine rimane ferma per i tre lotti la ripartizione complessiva di mc. 4.200 residenziali e 1.800 non residenziali.

Quanto sopra esplicitato è stato tradotto nell'articolo 9 della variante alle norme di attuazione che si chiede di approvare.

La tavola 2 individua i lotti per i quali già esistono accordi sottoscritti.

3. Limiti di accorpamento di più lotti

La tavola di Piano individuata come “Planimetria – Aree copribili” riporta la definizione delle aree nelle quali possono essere allocati i fabbricati.

Detta tavola venne integrata, in sede di stipula dell'atto di convenzione, dalla norma riportata all'art. 14 che così recita: *“Sarà anche consentito l'accorpamento massimo di due lotti contigui, con realizzazione di un volume pari alla somma dei volumi previsti con l'unico vincolo del rispetto delle distanze dai confini e dell'altezza massima fissata dal P.R.G.”* (tra l'altro questo è l'unico articolo della convenzione che entra nel merito dell'edificabilità dei fabbricati, essendo tale atto finalizzato essenzialmente alla definizione degli obblighi legati alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, e non costituendo in alcun modo impegno o ratifica in relazione alla organizzazione del Piano di lottizzazione).

L'insieme delle norme di Piano e dell'articolo della Convenzione consentono di fatto un'ampia libertà operativa. Si è peraltro proposto, da parte di alcuni lottizzanti, di poter accorpare anche più di due lotti, fino a quattro. Questa opportunità, non prevista, richiede una variazione delle norme di attuazione, che con la presente variante viene proposta all'art. 8.

La tavola 3 individua possibili accorpamenti realizzabili, superiori a due lotti.