

## **Intervento di edilizia residenziale sociale sperimentale in autocostruzione - Lotto via Tonale – Richiesta di modifiche ai parametri urbanistici definiti dal P.R.G.**

### **Relazione illustrativa**

#### **PREMESSA**

- la Regione Marche con Decreto Dirigenziale della P.F. Edilizia ed Espropriazione n. 14/EDI del 24/03/2014, avente ad oggetto “ D.A.C.R n. 55/2007 n. 87/2008 – DGR n. 86/2014 – n. 237/2014 - Bando di concorso per la concessione di contributi sul tema: “EDILIZIA RESIDENZIALE IN AUTORECUPERO - AUTOCOSTRUZIONE” - cap. 42604242/2014”, pubblicato sul B.U.R. MARCHE n. 32 del 03/04/2014, ha avviato un programma di edilizia residenziale in autorecupero/autocostruzione;
- il Comune di San Benedetto del Tronto, con Delibera di Consiglio Comunale n.50 del 30/6/2014 ha approvato gli indirizzi amministrativi per dare corso ad un Programma di edilizia residenziale sociale in “autorecupero – autocostruzione”;
- con Determinazione del Dirigente Settore Servizi alla persona n.1116 del 21/08/2014 è stato incaricato il Raggruppamento Temporaneo di imprese (RTI) formato da Consorzio ABN di Perugia e Consorzio Solidarietà S.c.a.r.l. di Senigallia quale Soggetto Gestore del processo di autocostruzione di cui al bando regionale in parola per il Comune di S. Benedetto del Tronto;
- con delibera di Consiglio Comunale n.74 del 25/09/2014 si è proceduto a pre-assegnare il lotto di proprietà comunale di via Tonale compreso nel PRUACS, approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 42 del 31/05/2010, in diritto di superficie per 99 anni alla Cooperativa “RIVIERA DELLE PALME – SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA con sede legale in San Benedetto del Tronto (AP), Via Ferri n.82 P.IVA, Codice Fiscale 02261390443;
- Con delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 20/04/2016, il Comune di S. Benedetto del Tronto ha definitivamente assegnato l'area di Via Tonale autorizzando la concessione in diritto di superficie per 99 anni dell'area comunale di via Tonale ubicata in San Benedetto del Tronto (AP) all'interno delle aree soggette al Programma di riqualificazione urbana denominato “PRUACS” acquisite dai privati nell'ambito di attuazione del Programma medesimo;
- con la medesima Deliberazione consiliare n.34/2016 si è provveduto altresì ad approvare lo schema di convenzione ai sensi dell'art.35 della L.865/1971 e s.m.i. da stipulare tra il Comune di S. Benedetto del Tronto e la Cooperativa Edilizia “Riviera delle Palme”;
- la convenzione tra Comune di S.Benedetto e Cooperativa “Riviera delle Palme” è stata sottoscritta con atto Notaio Allevi di Ascoli Piceno Rep.n.1152/844 del 12/11/2019 e registrata ad Ascoli Piceno il 18/11/2019 n.4948 Serie 1T.

#### **LA RICHIESTA DELLA COOPERATIVA**

La Cooperativa “Riviera delle Palme” con PEC acquisita a ns.protocollo n.8487 del 4/1/2021 ha richiesto, tra l'altro, una modifica della convenzione stipulata al fine di

rideterminare il prezzo finale di concessione dell'area del lotto in questione in ragione della minor volumetria realizzabile.

La richiesta è giustificata dalla partecipazione dell'intervento di autocostruzione in parola al Bando regionale sopra menzionato che poneva dei vincoli di edificazione massimi in ragione delle tipologie costruttive da realizzarsi.

Il lotto in questione proveniva al Comune da atto rogito Notaio Campana Rep.n.42672 Racc.n.13296 del 17.04.2012 registrato a S.Benedetto il 23.04.2012 n.1339 dall'attuazione del Programma denominato "PRUACS-Programma di riqualificazione urbana alloggi a canone sostenibile" approvato definitivamente in Variante al PRG con Delibera di C.C.n.42 del 31.5.2010 appartenente al comparto edificatorio denominato AR3 "Ambito di riassetto e riqualificazione" - unità minima di intervento n.3. L'immobile è specificatamente destinato dal PRUACS ad "Edilizia sociale" ha una superficie fondaria di 750 mq e un volume ammissibile di 3.200 mc.

L'elaborato n.9 richiamato dalle NTA-Norme tecniche di attuazione del suddetto Piano evidenzia per il lotto in questione un indice volumetrico massimo pari a 5 mc/mq ed una altezza massima di 14 metri fuori terra. Nella medesima tavola sono indicati i distacchi dai confini, dalle strade e dai fabbricati contigui mediante planivolumetrico.

Dalla domanda di permesso di costruire presentata dalla Cooperativa di autocostruzione con istanza prot.n.35015 del 06.06.2018 risulta che per la realizzazione dell'edificio di civile abitazione in autocostruzione sul lotto in questione non fosse possibile utilizzare tutta la volumetria indicata per il lotto in parola, come prevista dal Piano urbanistico, senza venire meno ai criteri del Bando regionale per l'autocostruzione che poneva limiti all'altezza degli edifici (due piani fuori terra oltre alla mansarda eventuale e quindi per una altezza ed un volume nettamente inferiori);

E' stato rilasciato il permesso di costruire in questione con i limiti sopra evidenziati (P.d.C. n.128 del 16/12/2019) che ha ammesso un volume di progetto di 2.883,37 mc anziché di 3.200 mc pari a quello massimo ammissibile con l'indice 5 mc/mq previsto dal P.R.G.

La richiesta della Cooperativa di riduzione del prezzo di acquisto è pertanto stata giustificata dall'effettiva impossibilità di sviluppare tutta la volumetria ricadente sul lotto urbanistico ceduto dal Comune proprietario in diritto di superficie 99-ennale al fine della partecipazione al bando regionale di autocostruzione.

Con Delibera di Giunta n.33 del 22/02/2021 l'Amministrazione ha fornito l'indirizzo politico-amministrativo di avviare una variante in riduzione della capacità edificatoria rideterminando di conseguenza le garanzie previste dalla citata Convenzione attuativa.

## **MODIFICA URBANISTICA RICHIESTA**

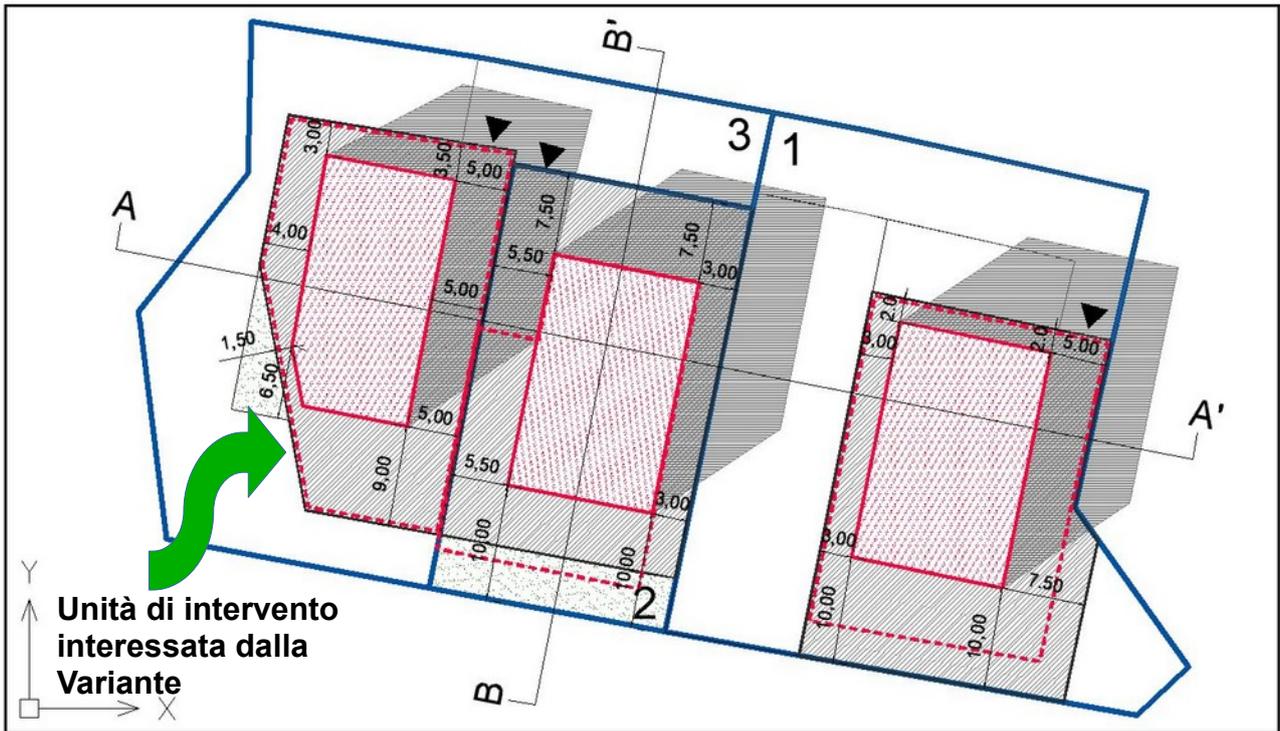
L'attuale situazione urbanistica deriva dalla variante urbanistica approvata in Accordo di Programma con Delibera di C.C.n.42 del 31.5.2010 dopo la conferenza di servizi con l'Amministrazione Provinciale di Ascoli Piceno.

La Variante richiesta **non** modifica i distacchi fra i fabbricati, con le strade e i confini dei lotti, diminuisce la altezza massima da 14 a 11 metri (un piano in meno), e abbassa la capacità edificatoria del lotto in questione (n.2 dell'ambito AR3 di via Tonale) a 2.883,37 mc (arrotondato a 2884 mc) anziché di 3.200 mc come previsto attualmente. Tale differenza di volume in riduzione **non** viene riproposta all'interno del PRUACS e pertanto il

fabbisogno di standard urbanistico definito dalla variante già approvata definitivamente, **non** risulta da integrare perché già soddisfatto al momento dell'approvazione definitiva.

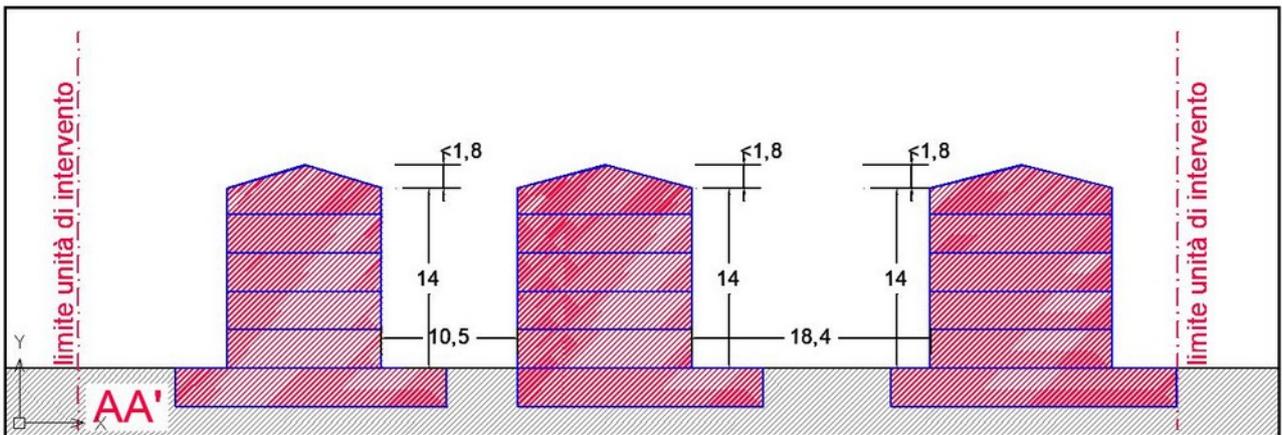
Dalle immagini allegate, tratte dall'Elaborato n.9 della Variante Urbanistica del PRUACS si evidenzia come la proposta di modifica normativa interessa una sola unità minima di intervento (la n.2), quella posta più ad Ovest di Via Tonale che dalla schede progetto risulta destinata ad "edilizia sociale" come effettivamente è.

**PREVISIONI URBANISTICHE VIGENTI E MODIFICATE**



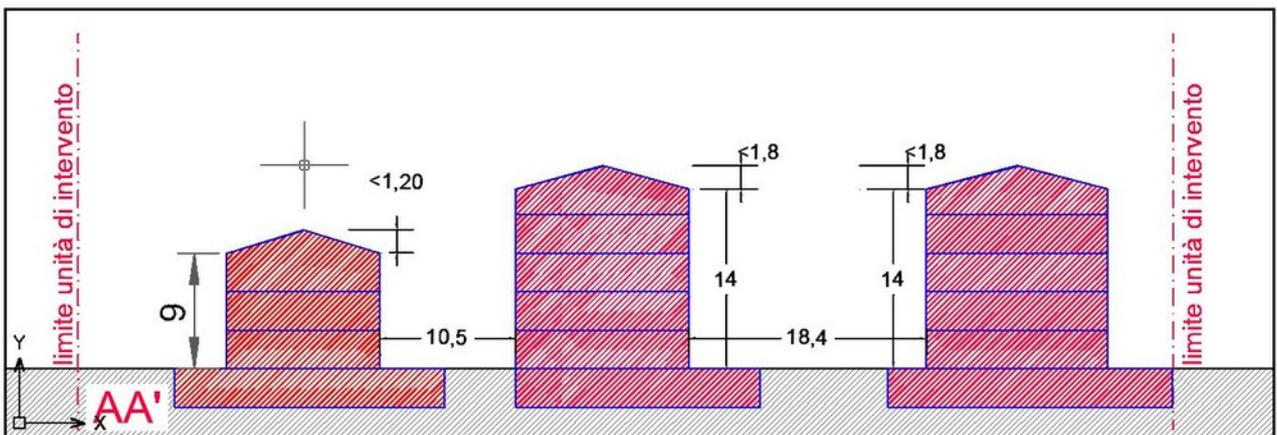
Planivolumetrico attuale = variante

Sezione attuale



SEZIONE AA' 1:500

Sezione di Variante



SEZIONE AA' 1:500

I parametri urbanistici di PRG vigente sono:

<b>UNITA' MINIME DI INTERVENTO</b>		
<b>n°1 (Residenza libera)</b> Sup.fondiarìa: 785 mq Volume max: 3660 mc  Superfici da attrezzare e cedere - mq 328 viabilità (strada) - mq 212 a parcheggio a raso pubblico - mq 505 a verde pubblico	<b>n° 2 (Edilizia sociale)</b> Sup.fondiarìa: 748 mq Verde privato: 110 mq Parcheggio pertinenziale di uso pubblico: 100 mq Volume max: 3200 mc	<b>n° 3(Residenza libera)</b> Sup.fondiarìa: 657 mq Verde privato: 33 mq Volume max : 2725 mc  Superfici da attrezzare - mq 344 viabilità (strada) - mq 128 a parcheggio a raso, pubblico - mq 432 a verde pubblico

<b>RIEPILOGO COMPARTO n.3</b>	<b>dati PRG vigente</b>	<b>dati di progetto</b>
<b>SUPERFICIE TERRIT. (mq)</b>	4.282	4.282
<b>AREA IN ZONA D2 (ART.40)</b>	3.902	0
<b>AREA VIABILITA' (ART.46)</b>	380	672
<b>RISPETTO DELLA VIABILITA'</b>		
<b>VERDE PRIVATO (ART.50)</b>	0	143
<b>STANDARD VERDE REPERITO</b>		937
<b>STANDARD PARCHEGGIO REPERITO</b>		340
<b>STANDARD NECESSARIO (mq)</b>	0	959
<b>STANDARD AGGIUNTIVI (mq)</b>	0	959
<b>SUPERFICIE FONDIARIA (mq)</b>	0	2.190
<b>VOLUME DI COMPARTO</b>	6.385	6.385
<b>EDILIZIA SOCIALE (mc)</b>	0	3.200
<b>AREA PER EDILIZIA SOC. (mq)</b>	0	748
<b>standard PRODOTTI DA ed.sociale (mq)</b>	0	320
<b>STANDARD ESUBER.</b>	0	319
<b>STANDARD SOVRAPP.</b>	0	0
<b>indice fondiario max</b>	2,3	4,98
<b>distacchi tra fabbricati (m)</b>	10	10
<b>distacchi dalle strade (m)</b>	5	5
<b>distacchi dai confini (m)</b>	5	5
<b>altezze max (m)</b>	14	14

I parametri di cui sopra riguardano tutto l'ambito 3 di via Tonale .

Le modifiche richieste riguardano esclusivamente il lotto n.2 (posto più ad ovest) come di seguito esplicitato.

UNITA' MINIME DI INTERVENTO		
<p><i>n°1 (Residenza libera)</i>  Sup.fondiarìa: 785 mq  Volume max: 3660 mc</p> <p>Superfici da attrezzare e cedere</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mq 328 viabilità (strada)</li> <li>- mq 212 a parcheggio a raso pubblico</li> <li>- mq 505 a verde pubblico</li> </ul>	<p><i>n° 2 (Edilizia sociale)</i>  Sup.fondiarìa: 748 mq  Verde privato: 110 mq  Parcheggio pertinenziale di uso pubblico: 100 mq  Volume max: 2834 mc</p> <div style="text-align: center;">  </div>	<p><i>n° 3(Residenza libera)</i>  Sup.fondiarìa: 657 mq  Verde privato: 33 mq  Volume max : 2725 mc</p> <p>Superfici da attrezzare</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mq 344 viabilità (strada)</li> <li>- mq 128 a parcheggio a raso, pubblico</li> <li>- mq 432 a verde pubblico</li> </ul>

Le modifiche sui parametri urbanistici riguardano **solamente** il volume massimo ammissibile (come da permesso di costruire rilasciato) e l'altezza massima che da 14 metri passa a 9 metri solo per l'unità minima di intervento n.2 come da planivolumetrico.

Rimangono invariati tutti gli altri parametri edilizi. Pertanto per l'intero ambito n.3 di via Tonale l'altezza massima rimane 14 metri perché le altre due unità (la 1 e la 3) possono ammettere tale previsione come da PRG vigente.

S.BENEDETTO TR. Lì 18-5-2021

IL RESPONSABILE DEL PROVVEDIMENTO  
ING.MARCO CICCHI

