

OGGETTO: Lottizzazione pl3 in località Via Due Fonti: Variante dell'art. 5 delle NTA e approvazione del piano di lottizzazione ai sensi dell'art. 30 L.R. 34/1992 e ss.mm.e ii.

## LA GIUNTA COMUNALE

Richiamata la DGC 250/2013 *“Lottizzazione pl3 in località Via Due Fonti: variante dell'art. 5 delle NTA e riadozione del piano di lottizzazione ai sensi dell'art. 30 L.R. 34/1992 e ss.mm.e ii”* con cui è stato riadottato il piano di lottizzazione pl3 in località Due Fonti e sono state modificate le NTA introducendo all'art. 5 il seguente comma 2 bis:

*“soluzioni discostanti dai criteri di cui ai precedenti commi 1 e 2 possono essere accolte previa valutazione degli uffici comunali competenti sulla tutela di elementi esistenti in sito meritevoli di attenzione e/o conservazione; delle motivazioni determinanti i discostamenti, si dovrà dare indicazione esplicita nei permessi di costruire relativi ai volumi interessati.”;*

con cui si è reso ammissibile il lieve arretramento dell'edificio in costruzione per conservare la quercia insistente su area qualificata come verde pubblico e che rappresenta una presenza arborea significativa meritevole di tutela;

Considerato che:

- il piano di lottizzazione pl3 è stato depositato per TRENTA giorni, a far tempo dal 21.08.2013 al 20.09.2013, presso la sede del Servizio Servizi Tecnici – Ufficio Urbanistica, con possibilità per chiunque di prenderne visione e presentare osservazioni e opposizioni entro i 30 gg successivi, con contestuale pubblicazione sul sito del Comune e all'Albo Pretorio on-line e trasmissione alla Provincia al fine della formulazione delle proprie osservazioni entro 60 gg, ovvero fino alla data del 21.10.2013;
- che durante il periodo di tempo prescritto sono pervenute n. 4 osservazione presentate da privati interessati, conservate agli atti dell'ufficio e di seguito sinteticamente riassunte, senza alcun rilievo da parte della Provincia di Macerata:

1) Osservazione n. 1 pervenuta tramite PEC – prot. n. 39911 del 11.09.2013 in cui il sig Claudio Baleani, in qualità di residente della zona, evidenziato il disagio apportato alla zona, già critica, dalla perdita di parcheggi esistenti conseguente all'apertura al traffico della nuova congiungente di Via Due Fonti a fondo cieco con Via dei Velini e dalla costruzione del nuovo edificio movente della variante al pl3, rilevato che l'ultrattività della lottizzazione è minata dall'aumento significativo degli standards urbanistici, avvenuto nei 40 anni intercorsi dall'approvazione originaria, segnala la necessità di un ripensamento dell'intera zona in luogo della minimale variante adottata e propone che l'area ancora da edificare venga *“qualificata come a verde privato art 49 NTA al PRG fino alla approvazione di un nuovo piano attuativo che possa risolvere le problematiche”*.

2) Osservazione n. 2 pervenuta tramite posta - prot. n. 40338, del 13.9.13 in cui i sigg. Palmiero Poloni, Maria Lucia Martelli, Claudio Baleani lamentano l'inadeguatezza delle urbanizzazioni rispetto alle sovradimensionate edificazioni ammesse, a fronte di standard dettati dal Vecchio Piano Piccinato carenti rispetto ai minimi per consentite monetizzazioni; presagiscono l'aggravarsi della situazione con l'apertura della strada *“a servizio di locale commerciale in avanzato stato di costruzione sull'area ex VAM”*; consigliano *“di non consentire la costruzione di altri stabili sull'area in argomento bensì di cercare una soluzione tecnica volta a migliorare il comparto zonale”*.

3) Osservazione n. 3 pervenuta tramite posta - prot. n. 40857, del 19.9.13 in cui il sig Massimiliano Spedaletti presenta nota identica a quella di cui al punto 2).

4) Osservazione n. 4 pervenuta tramite posta - prot. n. 40862 del 16.9.13 in cui i sigg. Carlo Nardella, Broglia Maria Pia presentano nota identica a quella di cui al p. 2).

Visto l'art. 30 comma 4 L.R. 34/92 e ss.mm.ii. il quale dispone che “ *il Comune approva i piani decidendo altresì in ordine alle osservazioni e opposizioni presentate*”;

Ritenuto di potersi esprimere in merito alle osservazioni presentate nel seguente modo:

- per quanto riguarda l'osservazione n.1 pervenuta dall'avv. Baleani si ritiene quanto segue:

.....

- *la connessione di Via Due Fonti con Via dei Velini e Via Valenti, in prossimità dell'attuale fondo cieco, è prevista nel PRG sin dalla “Variante Generale in adeguamento al PPAR”, approvata in data 13/3/1995 (Delibera di Giunta Regionale n. 766) e quindi non è oggetto della presente variante, limitata, questa, ad una differente conformazione planimetrica dell'innesto con Via G. Valenti e non all'introduzione dell'innesto stesso; tale nuova conformazione planimetrica, peraltro, risolve la difficoltà tecnica insita nella realizzazione secondo il percorso della precedente previsione.  
In termini generali, comunque, l'eliminazione di strade a fondo cieco è genericamente ed unanimemente riconosciuta utile alla circolazione, che nel caso specifico necessita di una studiata regolamentazione.*
- *non risultano mutate rispetto al momento dell'approvazione della lottizzazione le dotazioni standards, prescritte oggi come allora dal DM 1444/68, né la variante incide minimamente sulle stesse e anzi la diminuzione di posti auto derivante dall'apertura del fondo cieco di Via Due Fonti, nei pressi del civico 48, per l'innesto della nuova viabilità verso Via dei Velini ad est e Via Valenti a nord, è compensato da nuovi posti auto su area pubblica ai lati della rampa che sale verso Via Valenti.*
- *il proposto “ripensamento” dell'ambito urbanistico a forte densità edilizia e attuazione in tempi enormemente dilatati, risulta impraticabile a livello di lottizzazione per l'avvenuto consolidarsi di diritti edificatori (espressi giuridicamente nella cd. ultrattività dei piani urbanistici – a tale proposito si veda la Sentenza TAR Marche n. 500 del 23/06/2011), confermati da un lato dalla immediata edificabilità dei residui lotti D2 e D3 per i quali risultano in fase rilascio i permessi di costruire e dall'altro dalla motivazione stessa della variante di cui alla presente osservazione dove è chiarito che la parziale rimodulazione delle NTA di lottizzazione (derivata dalla variante stessa) non è derivata dall'impossibilità di edificare sul lotto D1, che potrebbe già legittimamente verificarsi con l'abbattimento della quercia in sito (per la quale non è utilizzabile la norma di salvaguardia non essendo definibile come “secolare”) bensì dalla volontà di salvaguardare la quercia stessa, come più volte confermato dal Comune. Il ripensamento richiesto, quindi, pur se auspicabile in termini generali per tutta la città consolidata, potrà trovare idonea sede ed espressione progettuale all'interno della prossima revisione di PRG.*

.....

- per quanto riguarda l'osservazione n.2 pervenuta dai sigg.ri Poloni - Martelli e Baleani si ritiene quanto segue:

.....

- *per quanto attiene alla dichiarata “inadeguatezza delle opere di urbanizzazione” si rimanda alla già citata sentenza del TAR n. 500/2011 riferita proprio al pl3 Due Fonti nella*

quale si è dato atto degli sviluppi edificatori residui nei termini di seguito riportati: “la verifica è stata disposta per avere un quadro d’insieme della vicenda, anche alla luce degli inevitabili riflessi che la presente decisione (sia essa favorevole o sfavorevole ai ricorrenti) potrà avere sugli altri titoli edilizi che il Comune sarebbe in procinto di rilasciare a Maredil in relazione agli altri lotti inediti della lottizzazione “Due Fonti”. In questo senso, il Tribunale si è mosso in un’ottica sostanzialistica, non essendo logico considerare in maniera atomistica vicende urbanistiche che invece si presentano come fenomeni unitari.”

Inoltre, circa la monetizzazione della carenza di urbanizzazione rispetto allo standard minimo, tema accennato nell’osservazione, si fa rilevare, anche in tal caso riferendoci alla sentenza sopra citata, che “...in generale, si tratta di istituto contemplato dall’ordinamento e applicato nella prassi amministrativa di tutti i Comuni italiani, anche se derogatorio rispetto al principio affermato dall’art. 12 del DPR n. 380/2001. Come affermato dalla Sez. V del Consiglio di Stato nella decisione n. 6950/2010, la monetizzazione deve trovare la sua fonte legittimante nella convenzione urbanistica che disciplina il piano attuativo. Nella specie, come correttamente rilevato dal verificatore, l’art. 2 della convenzione del 1975 prevedeva espressamente tale possibilità; (...)

- nel merito, poi, dalla nota 18/2/1999 risulta che le uniche carenze di aree a standard interne alla lottizzazione riguardano solo 225 mq di superficie (di cui 90 mq per verde pubblico e 135 mq per parcheggi pubblici), ossia un valore tale da non implicare tutte le catastrofiche conseguenze paventate dai ricorrenti (...).”
- riguardo, infine, all’ipotizzato aggravarsi della situazione viabile, dovuto alla nuova connessione di Via Due Fonti con Via dei Velini e Via Valenti e circa l’auspicata ricerca di una soluzione tecnica migliorativa del comparto zonale si ribadisce quanto sopra riportato in merito all’osservazione 1.

.....

- per quanto riguarda le osservazioni nn. 3 e 4 pervenute dai sig.ri Spedaletti – Nardella e Broglio si rimanda a quanto sopra detto, essendo identiche all’osservazione n. 2;

Ritenuto che in base alle considerazioni che precedono doversi rigettare le osservazioni pervenute e poter procedere alla riapprovazione del suddetto piano di lottizzazione;

Rilevata la competenza per materia del presente organo collegiale in ordine all’approvazione del presente atto, avuto riguardo a quanto disposto dall’art. 5, comma 13, lett. b) del D.L. 70/2011, convertito con modificazioni nella L. 106 del 12.07.2011, nonché dall’art. 11, comma 8, della L.R. Marche 22/2011, nonché ai pareri conformi espressi dalla P.F. Legislativo e Attività Istituzionale della Regione Marche con nota n. 5461039 del 25/9/2012 e dalla Provincia di Macerata nota n. 25875 dell’8.04.2013;

Dato atto che:

- sulla presente proposta di deliberazione il Dirigente ad interim del Servizio Servizi Tecnici esprime, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del DLgs n. 267/2000, parere FAVOREVOLE di regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell’azione amministrativa;
- sulla presente proposta di deliberazione il Dirigente del Servizio Servizi Finanziari e del Personale esprime, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, D.Lgs. 267/2000, parere FAVOREVOLE di regolarità contabile;

Visto infine il parere di conformità dell'azione amministrativa da parte del Vice Segretario Generale;

Ritenuto, avendo riguardo all'esigenza di rilasciare tempestivamente i permessi a costruire, di doversi avvalere della facoltà assentita dall'art. 134, comma 4, del D.Lgs 267/2000, rendendo la presente atto immediatamente eseguibile;

Con voti unanimi, resi nei modi di legge;

## DELIBERA

1. Rigettare, per tutte le motivazioni indicate in premessa, le osservazioni pervenute durante il periodo prescritto e conservate agli atti dell'ufficio, formulate dai sig.ri:

- o avv. Claudio Baleani con prot. n. 39911 del 11.9.2013;
- o sig.ri. Poloni Palmiero, Martinelli Maria Lucia e avv. Claudio Baleani con prot. n. 40338 del 13.9.2013;
- o sig. Spedaletti Massimo con prot. n. 40857 del 16.9.2013 ;
- o sig. ri Nardella Carlo e Broglia Maria Pia con prot. n. 40862 del 16.9.2013

aventi ad oggetto il Piano di lottizzazione pl3 in Via Due Fonti e riassunte in premessa.

2. Riapprovare ai sensi dell'art. 30 della L.R. 34/92 e ss.mm.e ii., il Piano di lottizzazione pl3 in Via due Fonti, introducendo all'art. 5 delle NTA il seguente comma 2 bis:

“soluzioni discostanti dai criteri di cui ai precedenti commi 1 e 2 possono essere accolte previa valutazione degli uffici comunali competenti sulla tutela di elementi esistenti in sito meritevoli di attenzione e/o conservazione; delle motivazioni determinanti i discostamenti, si dovrà dare indicazione esplicita nei permessi di costruire relativi ai volumi interessati.”

3. Trasmettere entro 90 giorni, ai sensi dell'art. 30, comma 5, della L.R. 34/92, copia della presente deliberazione alla Provincia di Macerata ed alla Regione Marche, nonché, ai sensi dell'art. 40 cit. L.R., al BUR. Marche per la relativa pubblicazione.

4. Pubblicare la presente deliberazione anche ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs 14 marzo 2013 n. 33 “Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni”.

---oooOooo---

Dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dall'art. 134, comma 4, del D.Lgs 267/2000.

---oooOooo---

Il Responsabile del Procedimento  
F.to. Arch. Maurizio Bonotti

Il Dirigente ad interim del Servizio Servizi Tecnici  
per il parere favorevole di regolarità tecnica  
F.to Dott. Gianluca Puliti

Il Dirigente del Servizio Servizi Finanziari e del Personale  
per il parere favorevole di regolarità contabile  
*F.to* Dott.ssa Roberta Pallonari

Il Vice Segretario Generale  
per il visto di conformità dell'azione amministrativa  
*F.to* dott. Gianluca Puliti