


Allegato n. 3/3 alla delibera  
razionale consiliare n. 57  
del 25 LUG 2013

IL SEGRETARIO GENERALE  
*Dott. Antonio Le Donne*



 <b>comune di macerata</b> servizi tecnici - urbanistica	<b>LUGLIO 2013</b>
<b>Variante al PRG in Via Pesaro per variazione viabilità urbana. NTA attuali e modificate</b>	
Il Segretario Generale Dirigente dei Servizi Tecnici ad interim Dott. Antonio Le Donne	progetto Arch. M. Bonotti (Rdp) Geom. L. Calvigioni Geom. P. Marcantoni Arch. R. Spedaletti

## NTA ATTUALI

### **ART. 18 - ZONE DI COMPLETAMENTO (estratto)**

Tale Zonizzazione riguarda quelle parti del tessuto urbano interessate da una edificazione recente il cui stato edilizio non lascia prevedere a tempi brevi necessità di sostanziali trasformazioni e quelle aree rimaste inedificate all'interno del tessuto edilizio per le quali il PIANO - fatte salve particolari prescrizioni - prevede la edificabilità a completamento degli insediamenti oramai consolidati.

In tali Zone il PIANO si attua applicando indici urbanistici ed edilizi diversificati a seconda delle seguenti Sottozone individuate in relazione alle varie realtà e agli indici del P.R.G.

*(OMISSIS)*

#### **Sottozona 2**

Jf - Indice di Densità Fondiaria: 2,5 mc/mq

H - Altezza Massima: 9 ml

**Prescrizioni Particolari:**

*(OMISSIS)*

~~N59 - Area a valle di via Ancona~~

~~La volumetria complessiva fuori terra non dovrà superare mc. 3.000.~~

~~L'altezza massima del colmo dei tetti degli edifici non dovrà superare il livello di via Ancona.~~

~~L'accesso veicolare da via Mattei dovrà avvenire solo in entrata.~~

### **ART. 24 - ZONE DIREZIONALI E TERZIARIE**

Sono Zone a destinazione integrata, riservate cioè all'insediamento di uffici a forte concorso di pubblico (uffici pubblici e privati di tipo amministrativo, finanziario, assicurativo e di rappresentanza ecc.) e delle relative attrezzature complementari di supporto e servizio, integrati con la destinazione residenziale.

La quota di volumetria riservata alle attività direzionali e terziarie deve rappresentare almeno il 60% dell'intera volumetria realizzabile.

In tale Zona il PIANO si attua per intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica nel rispetto dei seguenti indici:

Jf - Indice di Densità Fondiario: 5 mc/mq

H - Altezza Massima: 12 mt

Distacchi dai fabbricati, confini e strade secondo le previsioni del P.P.

Sp - Dotazione Standards: 80 mq/100mq di superficie lorda di pavimento per la destinazione direzionale e terziaria cui almeno la metà riservata a parcheggi.

18mq/100mq per la destinazione residenziale.

**Prescrizioni Particolari:**

*(OMISSIS)*

~~N 58 - Area a valle di via Ancona~~

~~In tale area il Piano si attua per intervento edilizio diretto. La volumetria complessiva fuori terra non dovrà superare mc 15.000.~~

~~I Parcheggi dovranno essere sotterranei e dovranno soddisfare la dotazione di 1 mq ogni 5 mc di costruzione e di 40 mq ogni 100 mq di superficie utile lorda.~~

~~Gli edifici dovranno essere realizzati a gradoni conformati quanto più possibile alla linea del~~

terreno naturale. In ogni caso l'altezza degli edifici non dovrà superare il livello di via Ancona.

## NTA MODIFICATE

### ART. 8 bis - DISCIPLINA DELL'INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO CONVENZIONATO (IDEC)

L'intervento diretto edilizio convenzionato avviene mediante rilascio del permesso di costruire previa sottoscrizione di convenzione per l'attuazione delle previsioni urbanistico-edilizie e l'adempimento delle prescrizioni imposte in modo definito dal PIANO; esso è subordinato alla corresponsione del contributo di cui all'art. 3 della Legge 10/77, salvo diversa specifica indicazione di PIANO.

*(OMISSIS)*

**IDEC 26.** (relativo all'area direzionale- terziaria )

- In tale area il Piano si attua per intervento edilizio diretto. La volumetria complessiva fuori terra non deve superare mc 15.000;
- Sono previsti parcheggi sotterranei e soddisfare la dotazione di 1 mq ogni 5 mc di costruzione e di 40 mq ogni 100 mq di superficie utile lorda;
- Gli edifici sono realizzati a gradoni, conformati quanto più possibile alla linea del terreno naturale con altezza non superiore al livello di via Ancona;
- La sede stradale dismessa (tratto terminale di Via Pesaro) è destinata a parcheggio al servizio delle aree edificabili;
- L'area ex verde pubblico accorpata all'area direzionale e terziaria non potrà essere utilizzata per la localizzazione di volumi edilizi;
- La convenzione da sottoscrivere con il Comune prima del rilascio o della formazione dei titoli abilitativi di cui al DPR 380/2001 e ss.mm.e ii. prevede i seguenti oneri a carico rispettivamente:

della "parte attuatrice":

- assunzione di formale impegno per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, verso il Comune di Macerata di eseguire direttamente a totale proprio carico, con espressa esclusione di ogni onere al Comune di Macerata, tutte le opere di urbanizzazione primaria progettualmente previste riferibili al terreno oggetto di intervento di riqualificazione, consistenti in:
  - a) strade e marciapiedi;
  - b) spazi di sosta e parcheggio;
  - c) fognature;
  - d) rete distribuzione idrica;
  - e) rete distribuzione energia elettrica;
  - f) rete distribuzione del gas;
  - g) pubblica illuminazione;
  - h) rete telefonica.accettando che la supervisione tecnica venga in ogni caso eseguita dal Comune a mezzo dei propri tecnici.
- Pagamento, prima del rilascio del permesso di costruire relativo all'area edificabile posta a monte del nuovo tracciato di Via Pesaro, della somma dovuta al Comune a titolo di monetizzazione per l'area ex verde pubblico accorpata al lotto direzionale e acquisizione dell'area interessata ;
- Presentazione di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, finalizzato al rilascio del permesso di costruire, con oneri a proprio carico comprensivi delle spese di frazionamento da garantire mediante consegna di garanzia fidejussoria, nel quale siano definite le caratteristiche geometriche del nuovo tratto stradale e definite le immissioni dalle aree limitrofe e dal parcheggio ricavato sul tratto dismesso di via Pesaro;

- Assunzione di impegno alla realizzazione della rotatoria a proprio totale carico con scomputo massimo fino ad € 150.000,00, fermo restando che l'eventuale maggior costo della stessa sarà a completo carico della parte attuatrice senza possibilità di ulteriore scomputo ;
- cessione gratuita al Comune delle aree attinenti all'urbanizzazione previste nel progetto esecutivo ;
- realizzazione delle opere di cantiere necessarie a rendere concretamente accessibili le aree oggetto dell'IDEC 27 entro 90 gg. dall'avvio dei lavori di urbanizzazione di propria competenza;
- Impegno alla realizzazione a proprio totale carico del collegamento viario privato all'IDEC 27, secondo il tracciato indicato nel PRG e con le modalità esecutive indicate all'interno del progetto esecutivo di cui sopra

Del Comune:

- cessione della porzione di terreno su cui insiste l'attuale v. Pesaro interessata da futuro parcheggio a servizio dei costruendi edifici mantenendo la servitù di passaggio al fine di avere libero accesso per interventi di manutenzione sui sottoservizi ivi esistenti;
- messa a disposizione entro ... mesi dal rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, delle aree necessarie alla realizzazione dei stratti stradali ivi previsti esterni alla proprietà della parte attuatrice;

In sede di definizione attuativa delle possibilità offerte dal piano (Progetto esecutivo delle opere e/o permessi di costruire per l'edificazione), per ogni trasformazione territoriale indotta dovrà essere prevista una soluzione atta garantire l'invarianza idraulica dell'intervento secondo i criteri fissati dalla L.R 22/2011 art. 10 che tenga conto

- a) nel progetto delle opere di urbanizzazione primaria delle opere necessarie alla resa permeabile di mq 1.148 del tratto terminale di Via Pesaro (ora destinato a parcheggio privato) o, alternativamente,
- b) nel progetto relativo al fabbricato extraresidenziale da realizzare a monte della nuova strada di una maggiore superficie impermeabilizzata pari a mq 1.148

**IDEC 27.** (relativo all'area residenziale di completamento – sott.2 )

- La volumetria complessiva fuori terra non deve superare 3.000 mc..
- L'altezza massima del colmo dei tetti degli edifici non deve superare il livello di via Ancona.
- La convenzione da sottoscrivere con il Comune prima del rilascio o della formazione dei titoli abilitativi riguardante l'edificazione dell'area in questione, prevede i seguenti oneri a carico, rispettivamente delle ditte proprietarie:
  - impegno a cedere gratuitamente al Comune le aree necessarie alla realizzazione della rotatoria su v. Mattei e relativa fascia di rispetto.

del Comune:

- impegno a cedere gratuitamente una porzione di area di circa 500 mq. necessaria alla riedificazione della ex casa colonica e dell'area occupata dalla viabilità privata di accesso all'area;

In sede di definizione attuativa delle possibilità offerte dal piano (permessi di costruire per l'edificazione), per ogni trasformazione territoriale indotta dovrà essere prevista una soluzione atta garantire l'invarianza idraulica dell'intervento secondo i criteri fissati dalla L.R 22/2011 art. 10 che tenga conto nel progetto relativo ai fabbricati residenziali da realizzare di una maggiore superficie impermeabilizzata pari a mq 230”