

Allegato n. 2/3 alla deliberazione

consigliare n. 57

del 25 LUG. 2013

IL SEGRETARIO GENERALE  
*Dott. Antonio Le Donne*



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



- con deliberazione di C.C. n. 21 del 15.02.2005 è stata approvata la variante riferita alla “zona a cavallo della stazione e della linea ferroviaria” prevedente nuova sede Assindustria e Confartigianato, quali soggetti promotori dell’intervento medesimo, nonché opere di interesse comunale a margine del rione Marche, coinvolgente anche aree di proprietà privata rese edificabili di proprietà dei sigg. Ubaldo Renato e David Morresi e Attilio Foresi, cui avrebbe dovuto fare seguito la sottoscrizione di apposita convenzione;
- con delibera di G.C. n. 438 del 07.12.2005 sono stati definiti i rapporti tra i soggetti privati Morresi/Foresi coinvolti nell’intervento di riqualificazione in quanto proprietari di aree edificabili adiacenti intercluse, la cui concreta edificazione dipendeva dalla realizzazione a carico dei soggetti proponenti sopra indicati, ella nuova viabilità prevista nell’ambito del predetto intervento di riqualificazione; nella citata delibera, si dava atto che “la suddetta definizione di rapporti di interesse comunale (fra parte pubblica e privata) .... risulta essenziale e prodromica all’attuazione dell’intervento..”, autorizzando il perfezionamento contrattuale della citata intesa, ed infine “portando a conoscenza del soggetto promotore la presente deliberazione e invitandolo ad attivare con la necessaria tempestività le conseguenti iniziative attuative”;
- a seguito di cessione della proprietà dell’area identificabile al C.T fg. 68 p.lla 1380, 2074, attualmente il nuovo soggetto attuatore risulta essere la Nuova Immobiliare Macerata SpA, cui compete, quindi, di adempiere agli obblighi ed oneri relativi attinenti alla urbanizzazione dell’area di intervento ed in particolare a rendere concretamente utilizzabili le due aree private rese edificabili rispettivamente del sig. Foresi Attilio e dei sigg.ri Morresi;
- la Nuova Immobiliare Macerata SpA ha avanzato una proposta di riconfigurazione dell’area richiedente variante al PRG e consistente sostanzialmente nella sostanziale modifica dell’assetto viario, portando via Pesaro a tagliare in due l’area interessata dall’edificazione fino ad intercettare via Mattei con una nuova rotatoria da realizzarsi a monte dell’attuale intersezione. Si vengono così a formare due lotti distinti separati dal nuovo tracciato di Via Pesaro.
- La nuova modulazione degli obblighi intercorrenti tra le parti (Comune, soggetto promotore Nuova Immobiliare Macerata SpA e soggetti privati sig. Foresi Attilio e dei sigg.ri Morresi) e mai sostanziate in atti e la definizione dell’intera questione, è stata oggetto della delibera di Giunta Comunale n.325 del 30/10/2012 di approvazione di uno schema di accordo ancora da sottoscrivere, prevedente in particolare all’art.4 : “*Il Comune di Macerata si impegna ad elaborare e presentare a propria cura agli organi amministrativi competenti, entro 4 mesi dalla sottoscrizione della presente scrittura privata, una proposta di variante urbanistica includente il nuovo tracciato della via Pesaro e riguardante anche la porzione di terreno su cui insiste l’attuale casa colonica (...)*”.
- Essendo nel frattempo deceduto uno dei soggetti firmatari per il quale gli eredi stanno provvedendo a gli adempimenti necessari per la successione ereditaria si ritiene opportuno, avuto riguardo anche al fatto che è stato rilasciato il permesso di costruire n. ... del ... ed avviata quindi l’edificazione del fabbricato, avviare comunque, nelle more della sottoscrizione dell’accordo, avviare la variante urbanistica i cui contenuti sono peraltro, conformi allo schema di accordo a suo tempo concordato tra le parti e deliberato dalla Giunta Comunale;

La variante qui esaminata propone la sostanziale modifica dell’assetto viario, portando via Pesaro a tagliare in due l’area, fino ad intercettare via Mattei con una nuova rotatoria da

realizzarsi a monte dell'attuale intersezione. Si vengono così a formare due lotti distinti serviti dal nuovo tracciato di Via Pesaro. Detto ciò, si analizza per parti quanto oggi proposto:

#### modifica della viabilità

il nuovo tracciato di via Pesaro è da ritenersi indubbiamente migliorativo dello stato attuale, soprattutto in considerazione della prevista rotatoria di intersezione con via Mattei sostituendo l'attuale intersezione problematica dando atto che la variante tiene conto dei seguenti elementi

- Dovranno essere definite, in sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione, da farsi oggetto di specifico permesso di costruire, le caratteristiche geometriche del nuovo tratto stradale, e definite le immissioni dalle aree limitrofe e dal parcheggio ricavato sul tratto dismesso di via Pesaro;
- Dovrà essere preliminarmente acquisita la proprietà dell'area occupata dalla rotatoria (Fg 68 n. 1376 – Foresi-Renzi).

#### Riduzione del verde pubblico

Parte delle opere previste nel lotto direzionale posto a monte del nuovo tracciato della Via Pesaro, come individuate nella planimetria costituente allegato A contenuto nella DGC 325/2012, va ad interessare l'adiacente verde pubblico per una fascia di circa 10 m di profondità, riducendo quindi di circa 409 mq. la porzione destinata a verde pubblico.

Al fine di mantenere inalterata l'area effettivamente costruibile, la porzione dell'area ex verde pubblico non potrà essere interessata dall'edificazione; Prima del rilascio del permesso di Costruire inerente il lotto direzionale a monte della via dovrà:

- essere quantificato l'importo dovuto a titolo di monetizzazione per l'area ex verde pubblico accorpata al lotto direzionale, comprensiva sia del valore dell'area cedenda che di quello relativo alle opere da realizzare ,
- essere ceduta l'area interessata .

#### Opere di interesse pubblico

Nulla è detto circa il mantenimento della previsione di opere su via Ancona

Si rileva quanto segue

- Dovranno prevedersi interventi che vadano o a confermare le opere interessanti via Ancona oppure che abbiano, parimenti, spiccata finalità pubblica

#### Fabbricati

Sono previsti due fabbricati per i quali è confermata la limitazione di altezza a 12 m e il contemporaneo rispetto della quota di via Ancona quale limite non superabile, ciò in virtù della necessità di conservare la vista panoramica da via Ancona.

#### Intervento sui lotti Morresi-Foresi

Nei lotti privati è prevista l'edificazione di edifici a destinazione residenziale, in particolare è mantenuto l'edificio colonico preesistente, già mantenuto in proprietà esclusiva della ditta Foresi Attilio in forza della DGC 438/2005, integrandone la corte con una porzione di area oggi destinata a verde pubblico di mq 504 (conformemente ai contenuti della DGC 325/2012) andando quindi a ridurre il verde pubblico complessivo.

L'edificazione dei lotti è pesantemente condizionata dalla mancata previsione di specifica viabilità. La proposta presenta a tale riguardo una soluzione viabilistica che prevede una strada a fondo cieco con accesso/uscita da/su via Mattei

Si rileva quanto segue:

- la soluzione appare condivisibile in quanto separa strutturalmente l'intervento produttivo da quello residenziale permettendo la trattazione differenziata delle due problematiche
- la viabilità nel confermare in parte la previsione dell'attuale PRG e ne modifica la natura, da pubblica a privata;

La proposta di variante elaborata dall'Ufficio prevede:

1. nuovo percorso di Via Pesaro e intersezione a rotatoria su Via Mattei;
2. conseguente divisione in due dell'area destinata a "zona produttiva per attività direzionali e terziarie" (art.24 NTA) con prescrizione particolare N58 con mantenimento della

medesima capacità edificatoria, dell'altezza massima dell'edificio e il rispetto della quota di Via Ancona.

3. ampliamento dell'area qualificata come "zona residenziale di completamento – sott.2" (art.18 NTA) oggetto prescrizione particolare N59, con mantenimento delle capacità edificatorie originarie
4. limitatata riduzione di mq 1.258 dell'area a "verde pubblico" (art. 34 NTA) dovuta sia all'ampliamento dell'area edificabile (mq 409 accorpati all'area direzionale-terziaria, mq 365, relativi alla corte dell'edificio rurale esistente e mq 504 relativi alla ulteriore cessione stabilita nell'atto giuntale 325/2012 citato) mantenendosi inalterata la cubatura realizzabile, sia al nuovo assetto complessivo dell'area (viabilità privata a servizio dell'area di cui al precedente punto 3, cancellazione della strada interna di PRG), con impegno alla cessione ad entrambi i soggetti realizzatori nei modi e nei tempi precedentemente indicati;
5. l'accorpamento dell'area ex verde pubblico a soli fini di ampliamento della corte del lotto direzionale, restando inalterata la porzione di lotto occupabile dall'edificio e la cubatura edificabile;
6. l'eliminazione della viabilità di collegamento Via Mattei -Via Pesaro inizialmente prevista a senso unico con accesso da Via Mattei, interna all'area in esame;
7. il mantenimento, per quanto riguarda l'area direzionale-terziaria, della medesima porzione concretamente edificabile risultando limitazione dell'area utilizzabile dall'edificazione a quella precedente l'ampliamento mediante accorpamento della porzione ex verde pubblico;
8. introduzione di due IDEC relativi rispettivamente all'area destinata a "zona produttiva per attività direzionali e terziarie", facente capo alla Nuova Immobiliare Macerata SpA e e alla "zona residenziale di completamento – sott.2" facente capo ai soggetti privati sig. Foresi Attilio e dei sigg.ri Morresi, aventi i contenuti delle prescrizioni particolari N58 e N59, nonché quelli derivati dalla DGC 325 del 30/10/2012; i contenuti sono di seguito riportati:

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

- 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 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 e la loro altezza non dovrà superare il livello di via Ancona.
- La sede stradale dismessa (tratto terminale di Via Pesaro) dovrà essere 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;
- dovrà essere stipulata convenzione prevedente 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.

- Prima del rilascio del Permesso di Costruire relativo all'area edificabile posta a monte del nuovo tracciato di Via Pesaro :
  - Pagamento della somma dovuta al Comune a titolo di monetizzazione per l'area ex verde pubblico accorpata al lotto direzionale,
    - Acquisizione dell'area interessata .
- Presentazione di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, su cui ottenere il permesso di costruire, con oneri a proprio carico comprensivi delle spese di frazionamento e apposita garanzia fidejussoria; Dovranno essere definite, in sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione, da farsi oggetto di specifico permesso di costruire, 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 ;
  - l'impegno alla cessione gratuita al Comune delle aree attinenti all'urbanizzazione previste nel progetto esecutivo
  - impegno a realizzare le 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 mantenendone 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 strati stradali ivi previsti esterni alla proprietà della parte attuatrice;

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

- 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.
- entro 30 giorni dall'approvazione della variante ed in ogni caso prima del rilascio del primo permesso di costruire riguardante l'area in questione, dovrà essere stipulato atto di impegno . prevedente 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

L'operazione così configurata determina, sotto il profilo delle quantità della volumetria edificabile e degli standard, le seguenti variazioni:

	attuale		variante		differenza	
	mq	mc edif.	mq	mc edif	mq	mc edif
zona direzionale e terziaria	7698	15.000	7.527	15.000	-171	0
zona di completamento	2.325	3.000	3.045	3.000	720	0
verde pubblico	3.152	0	1.894	0	-1.258	0

**VERIFICHE**

**dotazione complessiva degli standards di PRG**

<b>INCREMENTO DELLA VOLUMETRIA RESIDENZIALE INDOTTO DALLA VARIANTE mc</b>	<b>0</b>
indice mc x abitanti	120
abitanti	0

MINIMI DI LEGGE (DM 1444/68)			previsti nel PRG VARIATO	DIFFERENZE
STATO ATTUALE	NECESSITA' VARIANTE	TOTALE		

**PRIMARIA**

istruzione	4,5	mq	266.438	0	266.438	189.688	-76.750
int comune	2,0	mq	118.417	0	118.417	1.215.452	1.097.035
spazi pubbl a parco	12,0	mq	750.705	0	750.705	<b>1.370.242</b>	<b>619.537</b>
parcheggi	2,5	mq	339.321	0	339.321	<b>406.087</b>	<b>66.766</b>

**SECONDARIA**

parco (v. territoriale)	15,0	mq	888.128	0	888.128	1.008.784	120.656
sanitarie e osped	1,0	mq	59.209	0	59.209	80.369	21.160
istr super	1,5	mq	88.813	0	88.813	99.035	10.222

Dalla tabella si deduce che la variante modifica in modo assolutamente irrisorio le quantità di aree a verde pubblico che resta assolutamente sovrabbondante rispetto alle quantità minime di legge. Restano inalterati gli altri parametri

**Valutazione della monetizzazione**

L'area da cedere ex verde pubblico sarà monetizzata come segue secondo i parametri della DGC 137/2010

**DATI**

area - valutazione unitaria €/mc	115,95	(DGC 137/2010 - espansione - residenziale)
opere - valutazione unitaria €/mq	30,00	(DGC 137/2010 - verde pubblico -acclività>5%)
estensione area IDEC 26 mq	14.753	
volumetria edificabile mc	15.000	
superficie da monetizzare mq	409	

**CALCOLO**

indice fabbricabilità mc/mq	1,02		
valutazione area IDEC 26 unitaria €/mc	117,89	complessiva €	48.218
		costo delle opere €	12.270
		<b>IMPORTO DELLA MONETIZZAZIONE €</b>	<b>60.488</b>

**conformità al PTC ed al PPAR**

L'area oggetto della variante, in quanto "urbanizzata" per come definita sia nell'art.27 delle NTA del PPAR<sup>1</sup> sia nel punto II della direttiva Regionale n. 14/1997<sup>2</sup>, è da

<sup>1</sup> (...) Si intendono per aree urbanizzate le zone omogenee A, B e D di completamento, rispondenti ai requisiti di cui all'articolo 2, lettera b del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, anche se altrimenti denominate negli strumenti urbanistici, nonché le zone F, di cui al succitato decreto, già prevalentemente urbanizzate e parzialmente dotate di attrezzature con esclusione delle aree costiere di cui all'articolo 32, decimo comma, lettera a), punto 1) (...).

<sup>2</sup> Aree urbanizzate.

1. Per "aree urbanizzate" (alle quali non si applicano le prescrizioni di base del P.P.A.R.) si intendono soltanto:  
a) le aree che gli strumenti urbanistici generali vigenti qualificano espressamente come zone A, B, D di completamento e zone F. Per le zone D di completamento la superficie coperta degli edifici esistenti non deve essere inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie

considerare "esente" ai sensi dell'art. 8.2.1 delle NTA del PTC e 60 punto 1a) delle NTA del PPAR.

conformità al PAI

L'area non è interessata da alcun ambito definito.

Sostenibilità ambientale (art.5 L.R. 17/6/2008 n.14)

La variante non apporta modifiche sostanziali

VAS (D.L.vo 152/2006 – DGR 1813/2010)

Considerato che

- a. L'intervento lascia inalterate le possibilità edificatorie dell'area e non determina alcun ampliamento dell'area edificabile quindi **non determina incremento del carico urbanistico**
- b. La variante **non contempla trasferimento di capacità edificatoria in aree diverse**
- c. L'intervento determina una variazione non sostanziale ai sensi della lett. l-bis) art.5 d.Lvo 152/2006 ed è non compreso tra gli interventi assoggettabili a verifica elencati nell'allegato IV alla parte II del D.Lvo 152/2006 suddetto. Per quanto sopra **l'opera da realizzare non è da sottoporre a procedura VIA**
- d. **L'area in argomento non ricade tra quelle per cui è prevista la procedura di valutazione di incidenza**

La variante non è soggetta a VAS conformemente alla lettera k), art.8, allegato 1, della DGR 1813/2010 come peraltro attestato dal Dirigente dei Servizi Tecnici comunali e comunicato alla Provincia di Macerata con in data 26/6/2013.

L.R. 22/2011, art.10

La norma attiene alla verifica di compatibilità idraulica connessa alla variazione (art.10, cc. 1 e 2) ed al perseguimento dell'obiettivo dell'invarianza idraulica (art.10, c.3); per tali finalità anche alla luce dell'art.13, si rimanda o all'elaborazione esecutiva delle opere introdotte con la presente variante, con esplicito riferimento al permesso di costruire relativo ai fabbricati residenziali, per quanto riguarda l'IDEC 27 e al permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione o alternativamente, a quello per l'edificazione del lotto direzionale a monte della nuova strada per quanto riguarda l'IDEC 26. L'attribuzione delle quote di maggiore superficie impermeabilizzata da considerare nel calcolo, è derivata dalla tabella sottostante. Al fine di rendere efficace quanto sopra elaborato saranno introdotte le seguenti prescrizioni nelle NTA di PRG, all'interno delle norme specifiche degli IDEC:

**relativamente all'IDEC 26**

*"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 a garantire l'invarianza idraulica dell'intervento secondo i criteri fissati dalla L.R 22/2011 art. 10 che tenga conto*

---

fondiarie della zona e la densità territoriale deve essere superiore a 1,5 mc/mq (art. 2, lettera d, del D.M. 2 aprile 1968, [n. 1444]). Le zone F devono essere prevalentemente urbanizzate e parzialmente dotate delle attrezzature necessarie per la loro prevista destinazione; b) le aree che gli strumenti urbanistici generali vigenti qualificano con una terminologia diversa da quella prevista dall'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968, [n. 1444], ma che, per i requisiti posseduti alla data di entrata in vigore del P.P.A.R. (10 febbraio 1990) sono da considerare come zone A, B, D di completamento ed F. Per le aree da considerare come zone D di completamento ed F, si osserva quanto disposto dalla precedente lettera a).

2. Invece, le aree che gli strumenti urbanistici generali vigenti qualificano espressamente come zone C e zone E, ai sensi dell'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968, [n. 1444], non possono essere considerate aree urbanizzate ai sensi dell'art. 27, comma 5, delle N.T.A. del P.P.A.R., anche se di fatto possiedono i requisiti per potere essere incluse fra le zone A, B, D di completamento ed F.

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”

**relativamente all'IDEC 27**

”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”

superficie stradale dismessa (ex Via Pesaro) mq	2.709		
superficie complessiva e volume edificabile IDEC 26 mq	14.753	mc	15.000 0,83
superficie complessiva e volume edificabile IDEC 27 mq	2.540	mc	3.000 0,17
<b>TOTALI</b>	<b>17.293</b>		<b>18.000</b>
superficie stradale introdotta con la presente variante (variazione Via Pesaro) mq	2.129		
superficie stradale introdotta con la presente variante (strada privata) mq	529		
totale nuova superficie stradale mq			2.658
superficie stradale vecchio tracciato interno all'area mq			1.280
incremento superficie impermeabilizzata mq			1.378
<b>incremento superficie impermeabilizzata relativa all'IDEC 27 mq</b>	<b>230</b>		
<b>incremento superficie impermeabilizzata relativa all'IDEC 26 mq</b>	<b>1.148</b>		

**Piano di zonizzazione acustica (DCC 65/2007)**

L'area è indicata di “classe II – aree prevalentemente residenziali”, l'opera prevista è compatibile all'interno della classe esistente e quindi la variante non determina alcuna variazione della classificazione.

**CONCLUSIONI**

- Verificata la congruità della variante agli impegni assunti con quanto stabilito con DGC n.325 del 30/10/2012.
- Considerato che l'attuazione delle previsioni di piano avverrà in rispondenza ad impegni da assumere in sede di rilascio dei permessi dai costruire relativi ai fabbricati alle opere di urbanizzazione;
- dato atto che la variante si compone dei seguenti elaborati:

- 1 - TAV. A PRG
  - STATI ATTUALE E RIFORMATO scala 1:5000
  - STATI ATTUALE E RIFORMATO scala 1:2000
- 2 - RELAZIONE TECNICA
- 3 - NTA - STATI ATTUALE E RIFORMATO

**CONSIDERATO**

- che la nuova regolamentazione delle aree comporta la cancellazione delle prescrizioni particolari N58 ed N59, contenute rispettivamente negli artt. 24 e 18 delle NTA, i cui contenuti sono introdotti all'interno delle norme inerenti gli IDEC 26 e 27;

- che quindi la nuova regolamentazione tecnica comporterà la variazione degli articoli 8 bis per l'introduzione degli IDEC sopra detti, 18, per l'eliminazione della N59 e 24 per l'eliminazione della N58;
- che la nuova configurazione ha comportato irrilevanti modifiche riguardanti la zonizzazione delle aree limitrofe consistenti in:
  - cancellazione dell'indicazione del "vincolo inedificabilità stradale" ancora presente nell'area in esame e in parte della limitrofa, da considerarsi un residuo "grafico" assolutamente incongruo rispetto non solo all'attuale variante, ma anche all'assetto attuale dell'area;
  - ridefinizione della destinazione dell'area nei pressi della intersezione stradale attuale (che nella variante viene dismessa ed entra a far parte dell'IDEC 26) oggi avente destinazione art.46 (zona di rispetto) che limitatamente ad una fascia avente spessore di circa 5 m viene confermata destinandosi la parte residua a "zona agricola normale" (art.26) come la limitrofa.

#### **RITENUTO**

- in considerazione che la presente variante NON presenta alcuna variazione delle superfici, delle quantità edificabili e del complessivo carico urbanistico gravante sull'area, rimandare, per quanto attiene ai pareri ex artt. 89 del DPR 380/2001 e. 20 lett. F della L 833/78 a quelli già rilasciati nell'ambito della procedura di variante al PRG che ha sancito la possibilità edificatoria dell'intera area parte per le attrezzature sportive e parte per l'edificazione residenziale (*VARIANTE PER NUOVA SEDE ASSINDUSTRA – approvata con DCC 21/2005*)

#### **DATO ATTO**

che la presente variante è da appoversi con la procedura dell'art.26 LR 34/1992 è conforme all'art.6, c.3 della medesima legge regionale;

**le NTTAA del PRG saranno variate nel modo che segue :**

**cancellare dall'art . 18 sott. 2 la prescrizione particolare N59,**

**cancellare dall'art . 24 la prescrizione particolare N58,**

**introdurre nell'art. 8bis gli IDEC 26 e 26 aventi i seguenti contenuti**

**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 insite 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 strati 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"

Il Responsabile del Procedimento  
Arch. Maurizio Bonotti

Il Segretario Generale  
Dirigente dei Servizi Tecnici *ad interim*  
Dott. Antonio Le Donne

Allegati:

1. tavole di progetto