

Oggetto: Variante al PRG relativa all'area interposta tra Via Ancona, Via Pesaro e Via Mattei.
Adozione ai sensi dell'art.26 LR 34/1992 e ss.mm.e ii.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE:

- 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 promotori sopra indicati della nuova viabilità prevista nell'ambito del predetto intervento di riqualificazione;

- nella citata delibera di Giunta 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 interessata dall'intervento, identificata al C.T fg. 68 p.la 1380, 2074, attualmente il nuovo soggetto attuatore risulta essere la Nuova Immobiliare Macerata SpA, cui compete, quindi, di adempiere agli obblighi ed oneri attinenti alla urbanizzazione dell'area stessa ed in particolare a rendere concretamente utilizzabili le due aree private rese edificabili rispettivamente del sig. Foresi Attilio e dei sig.ri Morresi;

- la Nuova Immobiliare Macerata SpA ha avanzato una proposta di riconfigurazione dell'area richiedente variante al PRG e consistente sostanzialmente nella modifica del tracciato di via Pesaro che andrà a tagliare in due l'area interessata dall'edificazione fino ad intercettare via Mattei con una nuova rotonda da realizzarsi a monte dell'attuale intersezione;

- conseguentemente l'intervento previsto si scinde in due lotti distinti separati dal nuovo tracciato di Via Pesaro;

- con delibera di Giunta comunale n. 325 del 30/10/2012 si è preso atto dell'avvenuta definizione dei rapporti ed obblighi intercorrenti tra tutti i soggetti interessati (Comune, soggetto promotore Nuova Immobiliare Macerata SpA e privati proprietari sig. Foresi Attilio e sig.ri Morresi) e mai sostanziate in atti approvando 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 privati proprietari, per il quale gli eredi stanno provvedendo agli adempimenti necessari alla successione ereditaria, si ritiene opportuno, nelle more della sottoscrizione dell'accordo, avviare comunque, avuto riguardo anche al fatto che è stato rilasciato il permesso di costruire n.141/7398 del 31/10/2012 ed avviata quindi l'edificazione del fabbricato limitatamente alle parti conformi all'attuale PRG, 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;

RILEVATO CHE:

Per quanto riguarda gli aspetti salienti della variante in esame occorre evidenziare :

in merito alla modifica della viabilità:

- il nuovo tracciato della via Pesaro è da ritenersi indubbiamente migliorativo dello stato attuale, soprattutto in considerazione della prevista esecuzione di una rotatoria di intersezione con via Mattei che andrà a sostituire l'attuale incrocio;
- in sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione, da farsi oggetto di specifico permesso di costruire, dovranno essere definite le caratteristiche geometriche del nuovo tratto stradale e meglio rappresentate 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 p.lla n. 1376 – di proprietà Foresi-Renzi) oggetto di formale impegno previsto nell'accordo allegato alla citata delibera di Giunta n. 325/2012 ;

in merito alla 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 delibera G.C. n. 325/2012, va ad interessare l'adiacente verde pubblico per una fascia di circa 10 m di profondità; si riduce quindi di circa 500 mq la porzione destinata a verde pubblico che viene accorpata, quindi, all'area direzionale e terziaria; 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 tale area alla ditta attuatrice;

Circa la realizzazione dei 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, al fine di conservare la vista panoramica dalla via stessa;

Circa l'intervento sui lotti privati Morresi-Foresi

Nei lotti privati è prevista l'edificazione di edifici a destinazione residenziale, in particolare è mantenuto l'edificio colonico preesistente con una piccola corte che va a restringere l'originaria porzione destinata a verde pubblico.

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 dal/sul nuovo tratto viario di via Pesaro;

tale soluzione appare condivisibile in quanto separa strutturalmente l'intervento produttivo da quello residenziale permettendo la realizzazione autonoma ed indipendente delle previste edificazioni.

La nuova viabilità nel confermare in parte la previsione dell'attuale PRG ne modifica la natura, da pubblica a privata.

La proposta di variante elaborata dall'Ufficio prevede:

1. un nuovo percorso di Via Pesaro e intersezione a rotatoria su Via Mattei;

2. la conseguente divisione in due dell'area destinata a "zona produttiva per attività direzionali e terziarie" (art.24 NTA) con prescrizione particolare N58 e mantenimento della medesima capacità edificatoria, dell'altezza massima dell'edificio e il rispetto della quota di Via Ancona;

3. l'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. la limitata riduzione di mq ~~409~~ **1258** dell'area a "verde pubblico" (art. 34 NTA) dovuta sia alla previsione della viabilità privata a servizio dell'area a destinazione residenziale di cui al precedente punto 3, sia all'ampliamento dell'area edificabile a destinazione direzionale e **residenziale**, mantenendo inalterata la cubatura realizzabile, con impegno alla cessione ad entrambi i soggetti realizzatori;

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. introduzione all'art. 8 bis delle NTA di due IDEC aventi ad oggetto rispettivamente l'area destinata a "zona produttiva per attività direzionali e terziarie", facente capo alla Nuova Immobiliare Macerata SpA e la "zona residenziale di completamento – sott.2" facente capo ai soggetti privati sig. Foresi Attilio e dei sig.ri Morresi, i cui contenuti, conformi alle prescrizioni particolari N58 e N59 ed a quanto stabilito con delibera G.C. n. 325 del 30/10/2012 sono di seguito riportati:

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

- In tale area il Piano Regolatore si attua per intervento edilizio diretto. La volumetria complessiva fuori terra non deve superare mc 15.000;
- Sono previsti parcheggi sotterranei a 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, quale adempimento obbligatorio da sottoscrivere con il Comune prima del rilascio o della formazione dei titoli abilitativi, 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 previo frazionamento a proprio carico;
- 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;
- cessione gratuita al Comune delle aree attinenti all'urbanizzazione previste nel progetto esecutivo;
- assunzione di impegno alla realizzazione della rotatoria a proprio totale carico con scomputo massimo a 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;
- 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 via 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 6 mesi dal rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, delle aree necessarie alla realizzazione dei tratti stradali esterni alla proprietà della parte attuatrice;

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

- In tale area il Piano Regolatore si attua per intervento edilizio diretto 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;

Precisato che la quota parte di costo a carico del Comune inerente la realizzazione della rotatoria sarà oggetto di inserimento nel programma delle opere pubbliche 2014-2016 ;

Verificato che la variante modifica in modo assolutamente irrisorio le quantità di aree a standards, restando inalterati gli altri parametri;

Precisato infine che:

- l'area oggetto della variante, in quanto "urbanizzata" è da considerare "esente" dalla prescrizioni di base del PPAR sia da direttive, indirizzi e prescrizioni del PTC e non è interessata da alcun ambito definito del PAI;

- per quanto attiene al Piano di zonizzazione acustica di cui alla delibera C.C. n. 65/2007, l'opera prevista è compatibile all'interno della "classe II – aree prevalentemente residenziali", e quindi la variante non determina alcuna variazione della classificazione;

- la variante non apporta modifiche sostanziali al fine della sostenibilità ambientale di cui all'art.5 L.R. 17/6/2008 n.14;

- la stessa 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 in data 26/6/2013,

- circa la verifica di compatibilità idraulica connessa alla variazione (art.10, cc. 1 e 2 L.R. 22/2011) ed al perseguimento dell'obiettivo dell'invarianza idraulica (art.10, c.3 L.R. cit.) si ritiene di aggiungere alla parte normativa degli IDEC sopra riportati le seguenti prescrizioni:

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 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"

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 di una maggiore superficie impermeabilizzata pari a mq 230 nel progetto relativo ai fabbricati residenziali da realizzare";

Verificata la congruità della variante agli impegni assunti dalle parti, riportati nella delibera G.C. n.325 del 30/10/2012;

CONSIDERATO:

- che la nuova regolamentazione delle aree derivante dalla presente variante comporta la cancellazione delle prescrizioni particolari N58 ed N59, di cui agli artt. 24 e 18 delle NTA, introducendone i contenuti all'interno degli 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 irrisorie modifiche riguardanti la zonizzazione delle aree limitrofe consistenti:

- nella 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;

- nella 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 NTA (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 NTA) come la limitrofa; .

Ritenuto che non occorra, poiché la presente variante presenta irrisorie variazioni delle superfici e nessuna modificazione delle quantità edificabili e del complessivo carico urbanistico gravante sull'area, l'acquisizione dei pareri ex artt. 89 del DPR 380/2001 e. 20 lett. F della L 833/78;

Dato atto che la presente variante è da approvarsi con la procedura dell'art.26 LR 34/1992 e ss.mm.e ii.;

Vista, infine, la nota n. 29974 del 03/07/2013 con cui la ditta promotrice Nuova Immobiliare Macerata SpA, facendo preliminarmente presente:

- che la nuova sede consente *"da un lato di ampliare i servizi offerti ai propri associati (circa 6.000) potendo usufruire di maggiori spazi nella realizzando nuova sede, dall'altro di liberare quanto prima l'attuale sede in v.lo Santa Croce"* che necessita di importanti opere manutentive;
- che l'ingente impegno finanziario correlato alla edificazione può essere affrontato anche attraverso la vendita della vecchia sede;
- la variante urbanistica preordinata alla realizzazione della nuova sede è *"parte di un percorso tecnico finanziario che trova il suo equilibrio ne riuoso urbanistico dell'area di sedime della vecchia sede"*;

richiede che si possa avviare una successiva variante avente per oggetto la riqualificazione dell'area di v.lo Santa Croce, modificando l'attuale destinazione da zona F di PRG a area di completamento residenziale con i parametri e prescrizioni ritenute opportune;

Ritenuto possibile esprimere in linea di massima un orientamento favorevole all'istanza citata, fatto salvo il necessario approfondimento in sede istruttoria;

Sentita la relazione dell'Assessore Pantanetti sulla base del documento istruttorio sopra riportato;

Aperta la discussione sull'argomento, che per il momento viene omessa ed in seguito verrà riportata in allegato all'originale della delibera e pubblicata sul sito web;

Registrati gli interventi dei Consiglieri: Carelli – PD, che riferisce il parere della Commissione consiliare III – Ambiente e Territorio;

Ascoltato il Presidente della Commissione consiliare III, Consigliere Carelli, che illustra il seguente emendamento:

«.....»

EMENDAMENTO ALLA DELIBERA CONSILIARE AVENTE AD OGGETTO Variante al PRG relativa all'area interposta tra Via Ancona, Via Pesaro e Via Mattei. Adozione ai sensi dell'art. 26 LR 34/1992 e ss.mm. e ii.

Aggiungere al PUNTO 2 della parte deliberativa nella parte relativa all'IDEC 26, oneri a carico della parte attuatrice:

1) all'alinea presentazione del progetto esecutivo dopo le parole "caratteristiche geometriche del nuovo tratto stradale" la seguente prescrizione TASSATIVA:

10 m. di larghezza della sede stradale e m 1,50 di marciapiede da ambo i lati con pendenza in salita e in discesa non superiore al 4%

2) ridurre all'alinea "assunzione di impegno alla realizzazione della rotatoria ... "l'importo previsto come suscettibile di scomputo ad un massimo di € 75.000,00;

3) introdurre due nuove prescrizioni dopo l'alinea "realizzazione delle opere di cantiere necessarie..." del seguente tenore:

- la prescrizione imposta circa la larghezza della sede stradale di m. 10 non comporta la modifica del calcolo della distanza dal realizzando fabbricato dal confine come già conteggiata in sede di progetto (calcolata sulla larghezza comprensiva dei marciapiedi di m 10,50);
- dovranno essere realizzate tutte le opere di urbanizzazione per il completamento del tratto stradale di v. Ancona su aree già di proprietà dell'Amministrazione che verranno a tale scopo messe a disposizione della ditta attuatrice.

MACERATA 24.07.2013

IL PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE III
F.to Luigi Carelli

«.....»

Rilevato che sull'emendamento il Segretario generale, dirigente ad interim del Servizio Servizi Tecnici, esprime parere favorevole;

Aperta la discussione sull'emendamento che per il momento viene omessa ed in seguito sarà riportata in allegato all'originale della delibera e pubblicata sul sito istituzionale del Comune:

Ascoltati gli interventi dei Consiglieri: Menghi – Comitato Anna Menghi; Tacconi – UdC; Carancini – Sindaco; Salvatori – Fratelli d'Italia – Centrodestra Nazionale;

Durante la discussione dell'emendamento entrano in aula i Consiglieri: Formentini, Guzzini e Salvatori.

Escono dall'aula i Consiglieri: Castiglioni, Garufi e Savi.

Accertato che al momento della votazione dell'emendamento risultano presenti in aula i Consiglieri:

Blanchi – Borgiani – Carancini – Carelli – Ciarlantini – Compagnucci – D'Alessandro – Del Gobbo – Formentini – Gasparrini – Guzzini – Lattanzi – Luciani – Mandrelli – Mari – Menchi – Menghi – Meschini – Orazi – Pantana – Renis – Romoli – Sacchi – Salvatori – Staffolani – Tacconi.

VOTAZIONE palese dell'emendamento

Consiglieri presenti n. 26

Consiglieri astenuti n. 2 – Menghi (Comitato Anna Menghi) – D'Alessandro
(Macerata è nel cuore)

Consiglieri votanti n. 24

Voti favorevoli

n. 24 – Gruppi di Maggioranza e Minoranza

Visto il risultato della votazione accertato e proclamato dal Presidente con l'ausilio degli scrutatori e considerato APPROVATO l'emendamento presentato dal consigliere Carelli – Presidente della Commissione consiliare III;

Aperta la fase delle dichiarazioni di voto intervengono i Consiglieri: Formentini – PdL; Menghi – Comitato Anna Menghi;

Durante la fase delle dichiarazioni di voto escono dall'aula i Consiglieri: Mandrelli e Sacchi.

Rilevato quindi che alla votazione della proposta di deliberazione così come emendata risultano presenti in aula i Consiglieri:

Blanchi – Borgiani – Carancini – Carelli – Ciarlantini – Compagnucci – D'Alessandro – Del Gobbo – Formentini – Gasparrini – Guzzini – Lattanzi – Luciani – Mari – Menchi – Menghi – Meschini – Orazi – Pantana – Renis – Romoli – Salvatori – Staffolani – Tacconi.

VOTAZIONE palese della proposta di deliberazione così come emendata

Consiglieri presenti e votanti	n. 24
Voti favorevoli	n. 22 – Gruppi di Maggioranza e Minoranza
Voti contrari	n. 2 – Menghi (Comitato Anna Menghi) – D'Alessandro (Macerata è nel cuore)

Ritenuto, stante il carattere d'urgenza che riveste il presente provvedimento, di doversi avvalere della facoltà prevista dall'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 267/2000;

VOTAZIONE palese per la immediata esecutività

Consiglieri presenti e votanti	n. 24
Voti favorevoli	n. 22 – Gruppi di Maggioranza e Minoranza
Voti contrari	n. 2 – Menghi (Comitato Anna Menghi) – D'Alessandro (Macerata è nel cuore)

Visto il risultato delle votazioni accertato e proclamato dal Presidente con l'ausilio degli scrutatori;

Dato atto che il Segretario generale con nota del 09/08/2013 ha disposto di correggere la presente deliberazione al punto n. 4 della proposta di variante elaborata dall'Ufficio, che per mero errore materiale contiene dati non allineati con quelli della Relazione Tecnica allegata alla delibera stessa;

Preso atto che:

- sulla presente proposta di deliberazione il Segretario Generale, Dirigente ad interim del Servizio servizi tecnici, esprime ai sensi degli artt. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, D. Lgs. 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;

Visti i pareri favorevoli sulla presente proposta di deliberazione e sull'emendamento sopra riportato, rilasciati dalla Commissione consiliare III – Ambiente e Territorio nella seduta del 24/07/2013, di cui al verbale nella stessa data;

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

DELIBERA

1. Adottare provvisoriamente, ai sensi dell'art.26 della L.R. n. 34/1992 e ss.mm. e ii., la variante parziale al PRG relativa all'area interposta tra le vie Ancona, Pesaro, così come emendata, composta dei seguenti elaborati:

- 1 - TAV. A PRG
 - STATI ATTUALE E RIFORMATO scala 1:5000
 - STATI ATTUALE E RIFORMATO scala 1:2000
- 2 - RELAZIONE TECNICA
 - VERIFICA DI COMPATIBILITA' CON PTC E PPAR
 - SOSTENIBILITA' AMBIENTALE
- 3 - NTA – STATI ATTUALE E RIFORMATO

2. Dare atto che l'approvazione della variante comporta la modifica delle NTTAA del PRG nel modo che segue:

- cancellare dall'art . 18 sott. 2 la prescrizioni particolare N59,
- cancellare dall'art . 24 la prescrizioni 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 ad 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 proprio personale;
- 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, **per la cui realizzazione deve essere rispettata la seguente prescrizione TASSATIVA: 10 m. di larghezza della sede stradale e ml. 1,50 di marciapiede da ambo i lati con pendenza in salita e in discesa non superiore al 4%** 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 **€ 75.000,00** 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, **nel rispetto delle seguenti prescrizioni:**
 - **la prescrizione imposta circa la larghezza della sede stradale di m. 10 non comporta la modifica del calcolo della distanza dal realizzando fabbricato dal confine come già conteggiata in sede di progetto (calcolata sulla larghezza comprensiva dei marciapiedi di m 10,50);**
 - **dovranno essere realizzate tutte le opere di urbanizzazione per il completamento del tratto stradale di via Ancona su aree già di proprietà dell'Amministrazione che verranno a tale scopo messe a disposizione della ditta attuatrice;**
 - 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 via 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;

- messa a disposizione entro 6 mesi dal rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, delle aree necessarie alla realizzazione dei tratti stradali 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 a garantire l'invarianza idraulica dell'intervento secondo i criteri fissati dall' art. 10 delle L.R 22/2011 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 rotonda su via 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 a garantire l'invarianza idraulica dell'intervento secondo i criteri fissati dall' art. 10 della L.R 22/2011 che tenga conto di una maggiore superficie impermeabilizzata pari a mq 230 nel progetto relativo ai fabbricati residenziali da realizzare.

3. Dare atto che la quota parte di costo a carico del Comune inerente la realizzazione della rotonda sarà oggetto di inserimento nel programma delle opere pubbliche 2014-2016.
4. Provvedere al deposito della delibera e relativi allegati, nonché alla pubblicazione secondo le modalità indicate dall'art. 26 comma 1 della L.R. 34/92 e ss.mm.e ii.
5. Prendere atto che la presente variante non necessita di ulteriori pareri ex artt. 89 del DPR 380/2001 e. 20 lett. F della L 833/78 rispetto a quelli già rilasciati in sede di precedente procedura di variante al PRG (VARIANTE PER NUOVA SEDE ASSINDUSTRA – approvata con DCC 21/2005).
6. Esprimere in linea di massima un orientamento favorevole in merito alla richiesta presentata dalla Nuova Immobiliare Macerata Spa di avviare una successiva variante avente per oggetto la riqualificazione dell'area di v.lo Santa Croce meglio esplicitata in premessa, fatto salvo il necessario approfondimento in sede istruttoria .

7. Pubblicare, quale condizione legale di efficacia, la presente deliberazione ed i relativi allegati tecnici 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”*.

8. Dichiarare, con separata votazione, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ex art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000 n.267 stante l'urgenza di provvedere.

Il Responsabile del procedimento
F.to Arch. Maurizio Bonotti

Il Segretario Generale
Dirigente ad interim del Servizio Servizi Tecnici
per il parere favorevole di regolarità tecnica
F.to Dott. Antonio Le Donne

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

Il Segretario Generale
per il visto di conformità dell'azione amministrativa
F.to Dott. Antonio Le Donne

Oggetto: Variante al PRG relativa all'area interposta tra Via Ancona, Via Pesaro e Via Mattei.
Adozione ai sensi dell'art.26 LR 34/1992 e ss.mm.e ii.

Il Segretario Generale

Dà atto che, relativamente all'oggetto, per mero errore materiale, il testo della deliberazione contiene dati non allineati con quelli della Relazione Tecnica allegata alla delibera stessa il cui testo, pertanto, va corretto nel modo seguente:

testo deliberato:

PREMESSO CHE

(omissis)

RILEVATO CHE

(omissis)

Pa proposta di variante elaborata dall'Ufficio prevede:

(omissis)

4. la limitata riduzione di mq 409 dell'area a "verde pubblico" (art. 34 NTA) dovuta sia alla previsione della viabilità privata a servizio dell'area a destinazione residenziale di cui al precedente punto 3, sia all'ampliamento dell'area edificabile a destinazione direzionale, mantenendo inalterata la cubatura realizzabile, con impegno alla cessione ad entrambi i soggetti realizzatori;

testo corretto :

PREMESSO CHE

(omissis)

RILEVATO CHE

(omissis)

Pa proposta di variante elaborata dall'Ufficio prevede:

(omissis)

4. la limitata riduzione di mq 1258 dell'area a "verde pubblico" (art. 34 NTA) dovuta sia alla previsione della viabilità privata a servizio dell'area a destinazione residenziale di cui al precedente punto 3, sia all'ampliamento dell'area edificabile a destinazione direzionale e residenziale, mantenendo inalterata la cubatura realizzabile, con impegno alla cessione ad entrambi i soggetti realizzatori;

Macerata 9/8/2013

Il Segretario Generale
Dott. Antonio Le Donne

