

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

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- questo Consiglio, con proprio atto n. 57 del 25.07.2013, ha stabilito di :
  - *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 scal 1:500
- STATI ATTUALE E RIFORMATO a 0
- scal 1:200
- a 0

### 2 - RELAZIONE TECNICA

- VERIFICA DI COMPATIBILITA' CON PTC E PPAR
- SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

### 3 - NTA – STATI ATTUALE E RIFORMATO

- *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 27 (aventi i contenuti meglio specificati nella delibera stessa);*

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

- *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;*

▪ per un mero errore materiale sono stati erroneamente nominati gli elaborati allegati alla citata deliberazione, la cui esatta denominazione risulta essere la seguente :

- 1 - TAV. 1 - PRG VIGENTE E VARIATO scale 1:5000 - 1:2000
- 2 - RELAZIONE TECNICA
- 3 - NTA – ATTUALI E MODIFICATE

Dato atto che:

- la delibera e i relativi allegati sono stati depositati a disposizione del pubblico presso l'Ufficio Urbanistica del Comune per **SESSANTA** giorni consecutivi dal **12/9/2013 al 11/11/2013** ai fini della formulazione di osservazioni, dandone notizia mediante pubblicazione di manifesti e di un avviso pubblicato all'Albo pretorio on line e su n. 3 quotidiani a diffusione regionale in data 12.09.2013;

- durante il periodo prescritto sono pervenute n. 2 osservazioni, sinteticamente di seguito riportate unitamente alla valutazione dell'Ufficio Urbanistica, in merito alle quali compete a questo organo consiliare di esprimersi, accogliendole o respingendole entro 180 gg dalla scadenza:

osservazione n. 1	ditta Nuova Immobiliare Macerata Spa
	<p>La dicitura :  <i>“Presentazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, finalizzato al permesso di costruire con oneri a proprio carico (...), per la cui realizzazione deve essere rispettata la seguente prescrizione TASSATIVA: 10 ml di larghezza della sede stradale e ml 1.50 di marciapiede da ambo i lati con pendenza in salita e discesa non superiore al 4% (...).”</i>  Venga così modificata  <i>“Presentazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, finalizzato al permesso di costruire con oneri a proprio carico (...) per la cui realizzazione deve essere rispettata la seguente prescrizione TASSATIVA: 10 ml di larghezza della sede stradale e ml 1.50 di marciapiede da ambo i lati con pendenza in salita e discesa non superiore al 8% (...).”</i></p>
	<p>L’osservazione prende spunto dal DM 5/11/2001 “Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade” che per le strade urbane di quartiere classificate in categoria “E”, come via Pesaro, fissa una pendenza massima dell’8%, ritenendo pertanto la prescrizione imposta relativa alla limitazione al 4% eccessivamente rigida.  Pur considerando tecnicamente corrette le valutazioni espresse nell’osservazione, è da considerare che l’imposta limitazione al 4% non intende fare riferimento a caratteristiche tecnico-progettuali, bensì ad una armoniosa costruzione di una porzione di città; si vuole, in altri termini, limitare la formazione di un dosso artificiale che avrebbe la conseguenza, nel percorrere il futuro tratto stradale in direzione Nord-Sud, di inforcare una salita per poi ridiscendere senza alcuna motivazione orografica se non quella legata a necessità edilizie peraltro avulse da motivazioni di pubblico interesse.  <b>Parere contrario all’accoglimento dell’osservazione.</b>  Detto ciò, è necessario dare conto della proposta progettuale inviata dalla ditta attuatrice al fine di rendere evidente in forma grafica le possibilità interpretative della prescrizione comunale. Nel dare conto dell’estrema difficoltà della diretta applicazione della stessa, la ditta propone una soluzione prevedente la realizzazione del tratto iniziale in quota con via Pesaro (e quindi con limitatissima pendenza) fino al raggiungere la quota piano terra del costruendo edificio, per poi ridiscendere fino a via Mattei con pendenza inferiore al 7%. La soluzione appare condivisibile e sicuramente migliorativa, rispetto a quella derivante dal pedissequo rispetto dell’emendamento comunale, comportando questo la realizzazione di un tratto in “trincea”, ovvero una sede stradale a quota inferiore rispetto a quella del piano terra del fabbricato.</p>
	<p>La dicitura  <i>“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;”</i>  Venga così modificata  <i>“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;”</i></p>
	<p>L’osservazione prende spunto dagli intercorsi contatti tra questo Comune, la soc. Nuova Immobiliare Macerata Spa e i proprietari delle aree interne all’IDEC 27, da cui è scaturito l’accordo denominato “Formalizzazione impegni finalizzati all’attuazione dell’intervento di riqualificazione dell’area interposta tra le v. Ancona, Pesaro e Mattei approvato con deliberazione consiliare 15/2/2005 n. 21.”, già separatamente sottoscritto da ciascuna delle parti private e quindi approvato con atto della GC n. 325/2012, nelle cui premesse è precisato che “la sottoscrizione della citata scrittura privata costituisce atto pregiudiziale e prodromico al rilascio del permesso di costruire in favore della Nuova Immobiliare SpA per la realizzazione dell’edificio residenziale e all’avvio della procedura di variante finalizzata a realizzare un intervento edificatorio nell’area interposta tra le v. Ancona Pesaro e Mattei includente la realizzazione di un nuovo tracciato viario di v. Pesaro, della rotatoria su v. Mattei e l’edificabilità della porzione di terreno su cui insiste la casa colonica di proprietà Foresi, per la quale si esprime fin da ora indirizzo favorevole all’avvio della procedura medesima”; all’assunzione di tale deliberazione ha fatto seguito il rilascio alla Nuova Immobiliare Macerata SpA del permesso di costruire n. 2012/141 del</p>

	<p>31/10/2012 per la realizzazione di un edificio direzionale, in conformità al PRG vigente. In tale accordo l'impegno dell'Amministrazione è stabilito nella misura di € 150.000 come peraltro confermato espressamente al punto 4 della citata DGC 325/2012 (<i>"Confermare l'impegno del Comune a partecipare alla spesa di realizzazione della rotatoria su v. Mattei fino all'importo massimo di € 150.000, già inserito nel programma triennale delle opere pubbliche 2012/2014 e nelle previsioni di bilancio 2012/2014 approvato con DCC 103/2012, alle condizioni e modalità tutte indicate in premessa"</i> ).</p> <p>Risultando l'osservazione contraria all'emendamento consiliare, l'Ufficio non può che esprimere <b>parere contrario</b>.</p> <p>Qualora comunque il Consiglio ritenga di volersi esprimere su tale questione, si informa che l'importo massimo dello scomputo non potrà - per legge - essere superiore all'importo dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione primaria relativi ai permessi di costruire ancora da rilasciare (ad oggi da calcoli effettuati dal competente Sportello Unico gli oneri ammonterebbero a circa € 93.000,00).</p>
	<p><i>La dicitura :</i>  <i>"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;"</i>  <i>Venga così modificata</i>  <i>"Impegno alla realizzazione del collegamento viario privato all'IDEC 27, secondo gli accordi sottoscritti dalle parti in fase propedeutica all'adozione della variante al PRG;"</i></p>
	<p>Il profilo urbanistico si limita alla presenza del collegamento - privato - tra le proprietà Foresi/Morresi e la viabilità pubblica; tale necessità deriva da accordi e disposizioni pregresse risalenti alla vicenda urbanistica determinante la variante al PRG approvata con DCC 21/2005, inerente la nuova sede dell' Assindustria. Le modalità di realizzazione della viabilità privata possono essere certamente regolate dagli accordi privati, purché sia fatta salva la inderogabilità della presenza di tale viabilità, secondo il percorso stabilito nell'accordo recepito con la citata delibera di GC 325/2012 ed allegata planimetria. Detto ciò la formulazione della dicitura eccepita può essere così modificata:</p> <p><i>"Impegno alla realizzazione a proprio totale carico del collegamento viario privato all'IDEC 27, secondo il tracciato indicato in sede di adozione della variante di PRG, tenuto conto degli accordi sottoscritti dalle parti in fase propedeutica all'adozione della Variante al PRG"</i></p> <p><b>Parere favorevole all'accoglimento dell'osservazione con modifiche alla norma tecnica dell'IDEC 26 (come approvata in sede di adozione provvisoria).</b></p>
	<p><i>La dicitura :</i>  <i>"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;"</i>  <i>Venga così modificata</i>  <i>Eliminare completamente la dicitura relativa alla realizzazione delle opere di Urbanizzazione su Via Ancona.</i></p>
	<p>Le opere di urbanizzazione introdotte quale adempimento obbligatorio a carico della parte attuatrice mediante specifico emendamento alla delibera di adozione provvisoria traggono origine dalla sopra citata variante originaria al PRG, introducendo l'edificabilità dell'area in questione per la realizzazione della sede dell' Assindustria, avviata con DCC 38/2003 (<i>"Nella convenzione dovrà in particolare prevedersi: (...)l'esecuzione delle opere viarie, comprensive di rotatoria sulla via Pesaro e del prioritario allargamento della via Ancona con relativo marciapiede, nonché della dotazione di parcheggi totalmente a carico dell'intervento"</i>)</p> <p>L'ufficio quindi, non condividendo l'osservazione presentata, ritiene però opportuno integrare la norma dell'IDEC 26 specificando le aree interessate dai lavori (Fg. 68 nn. 2361, 2356) e le opere da eseguirsi ( allargamento sede stradale e realizzazione marciapiede).</p> <p><b>Parere contrario all'accoglimento dell'osservazione con modifiche alla norma tecnica,</b></p>

	<p>integrando l'elenco delle opere nel modo che segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>all' allargamento della sede stradale e realizzazione del marciapiede in v. Ancona C.T. fg.68 p.lle 2361 e 2356;</b></li> </ul>
	<p><i>La dicitura :</i>  <i>"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".</i>  <i>Venga così modificata</i>  <i>"Sono previsti parcheggi sotterranei a soddisfare la dotazione di 1 mq ogni 5 mc di costruzione"</i></p>
	<p>Le due quantità attengono a differenti tipologie di parcheggi: la prima (1mq/5 mc) deriva dalla dotazione privata ex art.66 del REC, la seconda (40mq/100mq) dal DM 1444/1968 è di natura pubblica (standards); l'ottemperanza a tali disposti normativi è da ritenersi inderogabile.</p> <p>Detto ciò alla luce dell'osservazione è possibile interpretarne il testo nel senso di ammettere la destinazione non interrata delle quantità in argomento, che saranno definite successivamente in fase di progettazione dell' IDEC 26.</p> <p>A tal fine, il tratto terminale di Via Pesaro resta di proprietà pubblica con destinazione a parcheggio, conseguentemente sono cassati i punti a) e b) presenti nell'IDEC 26 .</p> <p><b>Parere favorevole all'accoglimento dell'osservazione con modifiche alla norma tecnica,</b> sostituendo inoltre la disposizione prevedente la cessione del tratto dismesso di v. Pesaro con la seguente :</p> <p><i>"Il tratto terminale di Via Pesaro assume la destinazione a parcheggio pubblico e potrà essere conteggiato al fine della determinazione dello standard pubblico commisurato nel rapporto di mq 40/100 della superficie produttiva".</i></p>
	<p><i>"la prescrizione imposta circa la larghezza della sede stradale di 10m non comporta la modifica del calcolo della distanza del realizzando fabbricato di confine come già conteggiata in sede di progetto (calcolata sulla larghezza comprensiva dei marciapiedi di m 10,50)"</i>  <i>Venga così modificata</i>  <i>"la prescrizione imposta circa la larghezza della sede stradale di 10m non comporta la modifica del calcolo della distanza del realizzando fabbricato di confine come già conteggiata in sede di progetto (calcolata sulla larghezza comprensiva dei marciapiedi di m 10,50) e del fabbricato a monte della Nuova Via Pesaro"</i></p>
	<p>La specificazione proposta non modifica il senso di quella adottata; si ritiene quindi accoglibile l'osservazione con ulteriore puntualizzazione circa l'ampiezza complessiva della sede stradale (carrabile e marciapiedi).</p> <p><b>Parere favorevole all'accoglimento dell'osservazione con modifiche alla norma tecnica .</b></p> <p>La versione finale diverrà quindi:</p> <p><i>"la prescrizione imposta circa la larghezza della sede stradale di 10m, per una larghezza complessiva (parte carrabile + marciapiedi) di m 13.00, non comporta la modifica del calcolo della distanza del realizzando fabbricato di confine come già conteggiata in sede di progetto (calcolata sulla larghezza comprensiva dei marciapiedi di m 10,50) e del fabbricato a monte della Nuova Via Pesaro"</i></p> <p>Si prende atto che la ditta ha consegnato uno schema planivolumetrico al fine di rendere in forma grafica la trasposizione del volere comunale, da cui si evincono le distanze dei fabbricati dalla strada di progetto e i possibili sviluppi delle cubature previste dall'IDEC.</p>

<b>osservazione n. 2</b>	sigg. Attilio Foresi e Andreina Renzi
<p><i>Che la superficie (circa 500 mq) a disposizione della casa ex colonica, da cedere ai sottoscritti dal Comune, sia individuata sulla base dello stato dei luoghi (tracciato reale della strada privata) e sulla porzione non interessata dalle scarpate, individuata ad ovest dalla variante di PRG, come si può</i></p>	

	<p><i>evincere più precisamente nell'allegata planimetria esplicativa che è parte integrante e sostanziale della presente e dunque:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <i>aggiornare la cartografia PRG, oltre che allo stato dei luoghi, alle presenti richieste;</i></li> <li>2. <i>recuperare la superficie della scarpata – inutilizzabile ai fini edilizi – posta a monte della strada privata in aderenza al futuro confine sud dell'area destinata alla ricostruzione dell'ex casa colonica (colore rosso);</i></li> <li>3. <i>inglobare nel lotto destinato alla ricostruzione dell'ex casa colonica tale superficie da sottrarre all'area a verde pubblico, individuata ad ovest nella variante PRG (colore giallo);</i></li> <li>4. <i>compensare la superficie che il Comune deve cedere al Sig. Foresi con la striscia a verde pubblico, come sopra specificato, demandando la compensazione delle aree al frazionamento catastale, dopo l'esatta individuazione sui luoghi delle opere stradali e di urbanizzazione;</i></li> </ol>
	<p>Si chiede sostanzialmente di compensare con parte della superficie a verde pubblico limitrofa a quella dei richiedenti la quantità derivata :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. <i>dalla superficie occupata dalla strada privata, che risultando attualmente tracciata con lieve traslazione verso monte, ha determinato una riduzione dell'area da attribuire ai privati all'interno della procedura dell'IDEC 27 ;</i></li> <li>b. <i>da parte dell'area interessata dalle scarpate di raccordo tra l'area Foresi-Morresi e la strada privata di cui sopra in considerazione della sua inutilizzabilità ai fini edificatori.</i></li> </ol> <p>Si ritiene doversi precisare che la ditta attuatrice Nuova Immobiliare Spa è tenuta a realizzare la stradina di collegamento all' IDEC 27 così come prevista e disegnata nella tavola 1 della presente variante. Conseguentemente vengono meno i rilievi formulati a tale proposito nell' osservazione, ad eccezione della necessaria introduzione nell'IDEC 27 dell'impegno comunale alla cessione ai privati dell'area di sedime della strada privata di accesso all'area residenziale.</p> <p><b>Parere CONTRARIO all'accoglimento dell'osservazione e integrazione della norma tecnica.</b></p> <p><i>" cessione ai privati dell'area di sedime della strada privata di accesso all'area residenziale".</i></p>
	<p><i>Che il progetto delle opere di urbanizzazione, che la parte attuatrice si impegnerà a redigere e realizzare, tenga conto in maniera puntuale e precisa dello stato dei luoghi ed ancor di più della particolare situazione altimetrica della strada privata in relazione alle aree edificabili dell'IDEC 27.</i></p>
	<p><b>Parere contrario all'accoglimento dell'osservazione</b>, trattandosi di precisazione da intendersi tautologica .</p>
	<p><i>che, come previsto, venga riprodotto in scrittura privata autenticata dal segretario comunale, l'accordo intercorso tra le parti, allegato alla delibera di Giunta Comunale n. 325 del 30.10.2012 e da questa approvato, nonché richiamato e posto a base della delibera del Consiglio Comunale di adozione della variante in oggetto:</i></p>
	<p>Si precisa che l'accordo a cui gli osservanti fanno riferimento, già sottoscritto separatamente da ciascun soggetto attuatore e recepito integralmente dalla Giunta Comunale con la delibera 325/12, era subordinato all'approvazione della presente variante urbanistica, come stabilito all'art. 8 dello stesso : <i>"Le parti danno infine atto che gli impegni di cui alla presente scrittura privata sono e restano validi ed efficaci subordinatamente all'approvazione della variante urbanistica "</i>,</p> <p><b>Parere contrario all'accoglimento dell'osservazione</b>, in quanto gli obblighi posti a carico dei vari soggetti interessati saranno recepiti in apposita convenzione, come stabilito dall'art. 8 bis delle vigenti NTA del PRG .</p>
	<p><i>che, in ossequio a tale accordo, vengano riportati nella delibera in oggetto, a carico del Comune:</i></p> <p>- <i>"l'impegno a cedere gratuitamente al sig. Attilio Foresi una porzione di area di circa 500 mq. necessaria alla riedificazione della ex casa colonica entro 3 mesi dall'approvazione della variante";</i></p>

*-“la rinuncia nei confronti del sig. Attilio Foresi ed aventi causa a qualsiasi titolo all'acquisizione a titolo gratuito della porzione di circa mq. 650 dell'area posta a valle di v. Mattei utile alla valorizzazione della fonte Canepina, dando comunque atto che la stessa fonte permane di proprietà pubblica, dovendo il sig. Foresi per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, avuto riguardo all'interesse demoetnoantropologico e storico culturale della stessa, consentire a semplice richiesta l'accesso alla fonte per qualsiasi motivo o ragione il Comune ne dovesse fare istanza”*

Al fine della reciprocità delle obbligazioni, si ritiene opportuno introdurre il medesimo termine di 90 gg. riferito all'obbligo di cessione in favore dei soggetti privati, all'impegno di cessione al Comune delle aree private interessate dai lavori di realizzazione della rotatoria.

**Parere favorevole all'accoglimento dell'osservazione con integrazione della norma tecnica.**

**“IDEC 27**

*(omissis)*

- La convenzione da sottoscrivere con il Comune prima del rilascio o della formazione dei titoli abilitativi riguardanti 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 via Mattei e relativa fascia di rispetto **entro 3 mesi dall'approvazione della variante;**
- **Redazione del frazionamento catastale dell'area da acquisire di circa 500 mq necessaria alla riedificazione della ex casa colonica ;**

del Comune

- l'impegno a cedere gratuitamente al sig. Attilio Foresi una porzione di area di circa 500 mq. necessaria alla riedificazione della ex casa colonica **entro 3 mesi dall'approvazione della variante;**
- **la rinuncia nei confronti del sig. Attilio Foresi ed aventi causa a qualsiasi titolo all'acquisizione a titolo gratuito della porzione di circa mq. 650 dell'area posta a valle di v. Mattei utile alla valorizzazione della fonte Canepina, dando comunque atto che la stessa fonte permane di proprietà pubblica, dovendo il sig. Foresi per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, avuto riguardo all'interesse demoetnoantropologico e storico culturale della stessa, consentire a semplice richiesta l'accesso alla fonte per qualsiasi motivo o ragione il Comune ne dovesse fare istanza;**

*(omissis)*

Si precisa infine che tali impegni saranno oggetto di apposito schema di convenzione da allegare alla delibera di approvazione e da sottoscrivere da parte di tutti i soggetti attuatori

Ritenuto, quindi, di esprimersi in merito alle osservazioni pervenute così come sopra relazionato;

Preso atto in particolare che la ditta Nuova Immobiliare Macerata Spa ha consegnato al Comune ( prot. 21060/2014) due elaborati grafici, al fine di meglio rappresentare la realizzazione delle opere di competenza di seguito indicati ed allegati alla presente delibera:

- planimetria e sezione nuovo asse Via Pesaro;
- schema planivolumetrico intervento lotto 1/2;

Rilevato che contestualmente alla approvazione della variante saranno sottoposti a questo organo consiliare gli schemi di convenzione di attuazione dei citati IDEC 26 e 27 prevedenti le obbligazioni e gli impegni reciproci a carico dei diversi soggetti interessati, con particolare riguardo alle cessioni delle aree, alle garanzie fideiussorie, alle modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione e a quelle di rilascio dell' agibilità;

Considerato che, pertanto, è possibile adottare definitivamente la variante al PRG relativa all'area interposta tra Via Ancona, Via Pesaro e Via Mattei, adottata provvisoriamente con il richiamato atto consiliare n. 57/2013;

Dato atto che nei 30 gg. successivi all'adozione definitiva, la presente deliberazione, unitamente alle osservazioni pervenute, gli elaborati tecnici allegati alla delibera di adozione provvisoria, i due elaborati grafici consegnati dalla Nuova Immobiliare Macerata Spa e l'elaborato aggiuntivo : "NTA MODIFICATE A SEGUITO DI PRESENTAZIONE DI OSSERVAZIONI" sarà inviata alla Provincia di Macerata per il parere di conformità ai sensi del richiamato art. 26 L.R. 34/92;

Preso atto che:

- sulla presente proposta di deliberazione il Dirigente 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;

-----parere commissione consiliare

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

#### DELIBERA

1) Pronunciarsi, come in premessa riportato, sulle 2 osservazioni pervenute nei termini previsti dall'art. 26 della L.R. 34/1992 come in premessa indicate per le motivazioni pure in premessa riportate.

2) Adottare definitivamente la variante al PRG Variante al PRG relativa all'area interposta tra Via Ancona, Via Pesaro e Via Mattei, composta dei seguenti elaborati :

- 1 - TAV. 1 - PRG VIGENTE E VARIATO scale 1:5000 - 1:2000
- 2 - RELAZIONE TECNICA
- 3 - NTA - ATTUALI E MODIFICATE
- 4 - PLANIMETRIA E SEZIONE NUOVO ASSE VIA PESARO
- 5 - SCHEMA PLANIVOLUMETRICO INTERVENTO LOTTO 1/2
- 6 - NTA MODIFICATE A SEGUITO DI PRESENTAZIONE DI OSSERVAZIONI

3) Ribadire che l'approvazione della variante comporta la modifica delle NTTAA del PRG 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 delle vigenti NTA del PRG gli IDEC 26 e 27 nel testo come appresso riformulato a seguito della presentazione delle osservazioni :

**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 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;
- 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 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;
    - **all'allargamento della sede stradale e realizzazione del marciapiede in v. Ancona C.T. fg.68 p.lle 2361 e 2356;** accettando che la supervisione tecnica venga in ogni caso eseguita dal Comune a mezzo del 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:**
  - 1) **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);**

**2) 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 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;~~
- **Il tratto terminale di Via Pesaro assume la destinazione a parcheggio pubblico e potrà essere conteggiato al fine della determinazione dello standard pubblico commisurato nel rapporto di mq 40/100 della superficie produttiva;**
- 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 delle ditte proprietarie:
  - impegno a cedere gratuitamente al Comune le aree necessarie alla realizzazione della rotatoria su via Mattei e relativa fascia di rispetto **entro 3 mesi dall'approvazione della variante;**
  - **redazione del frazionamento catastale dell'area da acquisire di circa 500 mq necessaria alla riedificazione della ex casa colonica**

del Comune:

- **cessione ai privati dell'area di sedime della strada privata di accesso all'area residenziale;**
- l'impegno a cedere gratuitamente al sig. Attilio Foresi una porzione di area di circa 500 mq. necessaria alla riedificazione della ex casa colonica **entro 3 mesi dall'approvazione della variante;**
- **la rinuncia nei confronti del sig. Attilio Foresi ed aventi causa a qualsiasi titolo all'acquisizione a titolo gratuito della porzione di circa mq. 650 dell'area posta a valle di v. Mattei utile alla valorizzazione della fonte Canepina, dando comunque atto che la stessa fonte permane di proprietà pubblica, dovendo il sig. Foresi per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, avuto riguardo all'interesse demoetnoantropologico e storico culturale della stessa, consentire a semplice richiesta l'accesso alla fonte per qualsiasi motivo o ragione il Comune ne dovesse fare istanza;**

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 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.

- 4) Dare atto che nei 30 gg. successivi all'adozione definitiva, la presente deliberazione, unitamente agli elaborati indicati al superiore punto 2 e alle osservazioni pervenute sarà inviata alla Provincia di Macerata per il parere di conformità ai sensi del richiamato art. 26 L.R. 34/92 e ss.mm.e ii..
- 5) Rilevare che contestualmente alla approvazione della variante saranno sottoposti a questo organo consiliare gli schemi di convenzione di attuazione dei citati IDEC 26 e 27 prevedenti le obbligazioni e gli impegni reciproci a carico dei diversi soggetti interessati con particolare riguardo alle cessioni delle aree, alle garanzie fideiussorie, alle modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione e a quelle di rilascio dell'agibilità
- 6) Ribadire l'orientamento favorevole già espresso nella delibera di adozione provvisoria 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 Dirigente del Servizio Servizi Tecnici  
per il parere favorevole di regolarità tecnica  
F.to Ing. Tristano Luchetti

Il Dirigente del Servizio Servizi Finanziari e del Personale  
per il parere favorevole di regolarità contabile  
F.to Dott. Simone Ciattaglia

Il Segretario Generale  
per il visto di conformità dell'azione amministrativa  
F.to Dott. Giovanni Montaccini