

OGGETTO: ATTUAZIONE PIANO CASA DI CUI ALLA DELIBERAZIONE CONSILIARE 87/2002. ADOZIONE VARIANTE DI COMPLETAMENTO DEL PRG A SEGUITO DELLA PROCEDURA DI COLLABORAZIONE PUBBLICO/PRIVATA APPOSITAMENTE SVILUPPATA.

Signori Consiglieri,

come è ampiamente noto la risposta all'avviso pubblico emanato in attuazione della deliberazione consiliare 87/2002 di approvazione del documento di programmazione urbanistica andato sotto la denominazione di Piano casa, è stata superiore ad ogni attesa.

Nonostante, infatti, le incognite derivanti dalla novità della procedura e dalla onerosità delle condizioni innovativamente poste dal Comune per l'attribuzione di edificabilità alle aree, l'iniziativa propositiva deputata soggettivamente alle ditte proprietarie e alla imprenditoria di settore (e quindi, sostanzialmente, al mercato) è risultata accolta assai di buon grado, tanto da *spiazzare*, se così si può dire, l'Amministrazione stessa. tenutasi volutamente in una prospettiva minimalista dimostratasi evidentemente troppo prudentiale.

A fronte del successo conseguito sotto il profilo di una adesione quantitativamente inaspettata, minore è risultato il profilo qualitativo delle proposte originarie, in ordine al quale vale peraltro la scusante di una novità derivante in notevole misura – come si è potuto riscontrare – da una carenza di tempo per l'assimilazione della novità stessa e delle conseguenti implicazioni anche sotto il profilo progettuale, il cui livello, peraltro, a seguito anche dei successivi confronti tecnici, è risultato in generale conseguire uno standard soddisfacente.

Ambedue gli elementi su evidenziati hanno contribuito ad impegnare:

- da un lato il competente Servizio Tecnico ben oltre le previsioni, dando quindi luogo ad un ritardo nello sviluppo dell'istruttoria di valutazione, nonché a difficoltà operative di carattere tecnico
- da altro lato la stessa Amministrazione, ponendola nella condizione di dover prendere atto di una realtà non prevista e della conseguente esigenza di una eventuale rifasatura di procedura e/o di merito.

Per il primo aspetto di carattere operativo/procedurale il Servizio Gestione del Territorio si è trovato nella condizione di chiedere direttive in ordine alla metodologia di verifica delle proposte in rapporto alle indicazioni volumetriche sancite in delibera. Al riguardo il Servizio ha ricevuto una serie di indicazioni operative in data 31 marzo 2004, in base alle quali ha attivato una fase di confronto diretto ed informale con i soggetti proponenti ed i relativi progettisti, finalizzata ad una messa a punto delle proposte tale da renderle positivamente valutabili.

Le risultanze cui il Servizio è giunto in ordine alla valutazione delle proposte, una volta conseguita la relativa messa a punto, hanno trovato espressione nell'apposito documento riepilogativo che offre il quadro complessivo dell'apporto che da tali proposte viene a delinearsi, relativamente al miglioramento della qualità urbana per effetto:

- diretto degli interventi edificatori proposti e delle relative urbanizzazioni
- indotto in termini di vantaggi collettiva sia dalla cessione gratuita del 25% delle aree (o di equivalenti volumetrie) finalizzata ad incrementare l'edilizia convenzionata, sia dalla partecipazione monetaria (rispettivamente di € 41,33/mc. e 20,66 per il capoluogo e per le frazioni) all'onere di riassetto e miglioramento funzionale del tessuto urbano esistente e di risposta alle esigenze abitative delle fasce deboli della popolazione.

Quanto al secondo aspetto, riferito all'imprevisto successo di adesioni e alla consistenza delle proposte risultate accettabili, l'orientamento individuato dall'Amministrazione – a seguito di una serie di approfondimenti e valutazioni di merito urbanistico, nonché di ragionevolezza e di convenienza operativa – è stato quello di sviluppare un approfondimento delle ragioni che avevano condotto alla fissazione del limite orientativo dei 300.000 mc.

Al riguardo è emerso:

- come il predetto limite era derivato da motivazioni anche di carattere urbanistico e da ragioni connesse ad una attuazione da limitare nel tempo, oltre che da una forma di cautela correlata alla natura sperimentale dell'iniziativa
- come tale limitazione risulti oggi connotata da una sorta di inadeguatezza, sia alla luce delle proposte pervenute, sia anche dalla valutazione originariamente fatta in circa 650.000 mc. da parte del Servizio Gestione del Territorio in relazione alle aree inserite nel Piano Casa (in misura peraltro inferiore rispetto a quelle complessivamente individuate come aventi vocazione edificatoria), sia dalla sottostima dei tempi di approvazione del Piano.

D'altra parte, in positivo, è venuta ad evidenza una sorta di risposta del mercato, la cui rilevanza è risultata tanto più indicativa se inquadrata nella prospettiva innovativa della cessazione di gratuità del beneficio urbanistico.

A fronte di tale constatazione, certamente non trascurabile ed anzi da considerarsi in qualche misura decisiva, l'orientamento di non porre preclusioni alle proposte che sotto il profilo del merito urbanistico risultassero accettabili è apparso logico, mentre debole, se addirittura non sostenibile, si è rivelato il mantenimento di un limite da reputarsi inutilmente selettivo sotto il profilo quantitativo.

La riconsiderazione di cui sopra, sviluppatasi nei termini e con l'esito su indicati, ha peraltro condotto anche a prospettare – alla luce di un atto di indirizzo regionale in corso di emanazione attinente alla praticabilità della approvazione di varianti al PRG contestualmente o coordinatamente con l'approvazione dei piani particolareggiati di attuazione – una rivisitazione della procedura a suo tempo individuata, prevedente una configurazione della variante urbanistica del Piano casa direttamente inglobante anche la pianificazione di dettaglio.

In relazione a tale più duttile possibilità di articolazione del rapporto fra pianificazione di PRG e pianificazioni attuative, si è ritenuto convenientemente praticabile per il perfezionamento e l'attuazione del Piano casa le modalità di adozione seguenti:

- sottoposizione al Consiglio, e per esso alla competente Commissione consiliare, sia della variante al PRG nella configurazione tradizionale di semplice zonizzazione (individuazione delle destinazioni tramite retini e schede-progetto), sia delle proposte progettuali determinanti la variante stessa, al fine di consentire ai Consiglieri piena valutazione e consapevolezza della valenza urbanistica della variante sotto i profili sia di carattere generale che attuativi
- adozione della variante al PRG nella suddetta configurazione tradizionale, con la ordinaria procedura di deposito per le osservazioni e l'adozione definitiva
- adozione dei piani attuativi, così da permettere il relativo perfezionamento in termini esecutivi anche per le opere di urbanizzazione, nonché per la formalizzazione, subordinatamente alla approvazione della variante, dei rapporti convenzionali
- prosecuzione dell'iter della variante di PRG per il parere di competenza della Provincia
- prosecuzione dell'iter dei piani attuativi ed approvazione dei medesimi con le eventuali variazioni ad avvenuto perfezionamento della variante al PRG.

La modalità suddetta appare, infatti, idonea non solo a semplificare l'espressione di parere sulla variante al PRG da parte della Provincia, con auspicabile guadagno di tempo, ma anche in grado di rendere più accurata

la definizione della pianificazione attuativa, potendosi quest'ultima eseguire dai proponenti e controllare dal Servizio comunale senza problemi di congestione.

Come può constatarsi, nonostante gli elementi di nuova introduzione su illustrati, la fisionomia del Piano casa resta salvaguardata, rimanendo del tutto fermi i punti di forza sostanziali originari.

In ordine peraltro alla rinuncia al limite dei 300.000 mc. va opportunamente ricordato – al di là delle considerazioni già esposte – che la volumetria che si propone di legittimare con la variante accogliendo la globalità delle proposte (pari a 591.826 mc.), resta comunque ampiamente al di sotto della capienza volumetrica di completamento sopra richiamata, senza quindi alcuna reale forzatura, ove si consideri il forte apporto volumetrico di Piediripa, che appare da valutarsi quale fenomeno a parte, costituendo una risposta del mercato rivelatrice di una nuova e spontanea configurazione del rapporto città – frazioni, già in corso di manifestazione anche a Villa Potenza, dove il progetto pilota (facente parte del Piano casa) avviato negli scorsi mesi, risulta avere un successo sorprendente, come si evince dalla già avvenuta stipulazione di contratti preliminari di acquisto per 30 alloggi.

Al riguardo viene spontaneo pensare che proprio l'impostazione del Piano Casa, fondata su un esperimento di urbanistica realmente partecipata, abbia consentito di far emergere tale risposta del mercato che probabilmente recepisce l'affermarsi di un nuovo equilibrio non solo fra centro e periferia, ma anche fra capoluogo e circondario rinvenibile quindi in un certo interesse al ritorno a Macerata di famiglie che, per ragioni economiche, avevano ritenuto vantaggioso comprare casa nei paesi confinanti.

La constatazione del fenomeno è apparsa quindi da tradurre in positivo, sussistendo evidentemente una potenzialità rilevata a livello imprenditoriale rispetto alla quale non si individua ragione di assumere orientamento negativo.

Va, peraltro riconosciuto nella gestione temporale del Piano casa un qualche elemento, per così dire, di sottostima in capo all'Amministrazione, frutto di una originaria sottovalutazione sia delle difficoltà che avrebbero trovato i privati per la novità dell'iniziativa, sia di quelle ricadenti sullo stesso apparato comunale. Ne è conseguito uno sfasamento che ha anche messo in allarme i proponenti privati, creando in molti casi difficoltà non indifferenti e postulando l'esigenza che il prosieguo del rapporto avvenga speditamente e in migliore consonanza fra la parte pubblica e quella privata.

Al riguardo si tratta di prevedere sin d'ora, ai fini di una pragmatica attuazione del Piano casa, che in sede di convenzionamento degli interventi edificatori – fermo il nesso forte fra la variante ed i piani attuativi – l'esecuzione di tali interventi avvenga secondo una disciplina di PPA (Programma Pluriennale di Attuazione) impostata su un ruolo che risulti premiante della tempestività operativa e penalizzante per ogni tendenza al dilazionamento speculativo.

In tal senso dovranno quindi rendersi impegnative ed obbligatorie le convenzioni, così da favorire le operazioni virtuose e da scoraggiare inclinazioni dilatorie. Ciò non solo attivando le ordinarie garanzie fidejussorie, ma avvalendosi delle possibilità di selezione e preclusione del PPA.

Per quanto concerne la variante urbanistica il competente Servizio Gestione del Territorio ha provveduto alla rappresentazione grafica delle nuove zonizzazioni di cui agli elaborati elencati nel dispositivo, sulla base delle proposte progettuali debitamente rielaborate a cura dei professionisti incaricati alla luce delle prescrizioni e dei suggerimenti del Servizio stesso, nonché dell'esito conclusivo della specifica procedura di confronto tecnico disposta nella scorsa primavera ai fini del conseguimento del livello di idoneità.

Come si è accennato, la variante, già resa disponibile alla Commissione consiliare competente unitamente alle proposte progettuali, viene sottoposta al Consiglio congiuntamente alle suddette progettazioni, le quali – perfezionate esecutivamente nell'arco temporale intercorrente fra la presente adozione e l'approvazione della

variante – saranno tempestivamente portate in Consiglio, nella veste di piani particolareggiati attuativi, per la parallela procedura di adozione ed approvazione consiliare.

La sovrapposizione biunivoca che in tal modo si determina fra l'unitaria variante al PRG e le plurime pianificazioni di dettaglio consentirà, mantenendosi piena coerenza fra lo strumento generale e gli strumenti attuativi, un passaggio immediato alla fase operativa al momento della entrata in vigore della variante al PRG, giacché in sede di approvazione della richiamata variante il Consiglio potrà legittimare anche i singoli strumenti attuativi.

Nel frattempo, per rendere concretamente efficace la variante stessa attraverso gli strumenti attuativi divenuti operativi, si dovrà provvedere ad opera della prossima Amministrazione ad approntare idonea variazione al PPA 2004/2008:

- inserendovi per il residuo periodo (presumibilmente 2007/2008) il complesso delle nuove aree dotate di pianificazione attuativa, nella misura ragionevolmente determinabile in accordo con gli stessi operatori e nella prospettiva di due ulteriori PPA triennali
- stabilendo che nel successivo PPA – in presenza di carente attuazione del conseguente impegno realizzativo previsto – sarà consentito lo sfruttamento della sola volumetria non realizzata, ferma, in sede di terzo PPA, la ricaduta limitativa/punitiva conseguente all'eventuale mancato completamento del Piano attuativo.

Analogamente si dovrà procedere, in ordine al convenzionamento dei piani attuativi, a definire modalità e tempi della partecipazione monetaria e della cessione di aree, nonché delle relative alternative, formalizzando opportuni criteri intesi a limitare disparità di trattamento conseguenti alla fisiologia stessa delle soluzioni alternative.

Al riguardo appare doversi fin d'ora stabilire che la partecipazione monetaria e la cessione di alloggi in alternativa alla cessione di aree, debbano attuarsi entro il triennio dalla entrata in vigore dei piani attuativi, con un andamento di tre rate annuali ad importo progressivamente più elevato per quanto concerne la partecipazione monetaria.

Per la cessione delle aree, relativamente alla quale non sussistono ragioni per il differimento, appare da prevedersi che la stipula del contratto avvenga una volta eseguibile il frazionamento e comunque entro i sei mesi dalla entrata in vigore dei piani, ferme le possibilità di immissione nel possesso o di mantenimento del possesso per esigenze operative.

Relativamente al costo di realizzazione degli alloggi di edilizia economica e popolare da cedere in alternativa alla cessione di aree appare doversi analogamente stabilire parametri (ovviamente da aggiornarsi nel tempo) non superabili, stabilendone quindi già in questa fase:

- il limite attuale negli importi di €/mq. 1.300 per l'ambito urbano e di €/mq. 1.250 per le frazioni, sostanzialmente corrispondenti ai costi dell'edilizia IACP
- che a tali importi dovranno corrispondere caratteristiche costruttive, tipologiche e di finitura di cui agli standard IACP e che resterà dovuto conguaglio in denaro nel caso si riscontrassero non rispettate le caratteristiche suddette
- conguagli in denaro saranno altresì praticabili nei casi in cui non risulterà conseguibile la parità di valori.

In quota alla edilizia economica e popolare (che in riferimento alla addizione volumetrica della variante e in prospettiva decennale si tratta di realizzare nell'ammontare volumetrico di circa 113.000 mc., al netto del già previsto o disponibile), sarà naturalmente possibile concordare in sede di stipula delle convenzioni attuative la realizzazione di alloggi (aventi le caratteristiche di cui sopra e medesimo costo) da cedere a prezzi convenzionati.

Nella stessa direzione, costituirà titolo preferenziale all'inserimento nei successivi PPA l'apposizione facoltativa nelle convenzioni della clausola prevedente per gli alloggi a prezzo convenzionato il superamento della quota del 20%, rispetto al totale degli alloggi realizzabili.

In sede di stipula delle convenzioni dovrà prevedersi che nell'ambito della progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione sia presente il necessario collegamento alla viabilità esistente e sia altresì presentato un piano di cantiere che dovrà conseguire anche l'obiettivo di individuare modalità di accesso alle aree di intervento comportanti il minimo impatto sulla viabilità esistente.

Al fine prioritario di far sì che la accresciuta mobilità – uno tra gli effetti conseguenti al popolamento successivo agli interventi edificatori – non gravi eccessivamente nell'ambito delle strade esistenti intra-quartiere, in sede di stipula delle convenzioni dovrà necessariamente prevedersi che nella progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione sia obbligatoriamente presente anche il funzionale collegamento infrastrutturale tra le strade interne all'intervento privato e la viabilità esistente extraquartiere.

Qualora tali indispensabili e funzionali collegamenti alla viabilità esistente extraquartiere configurino un obiettivo di interesse urbanistico conseguibile soltanto con un congiunto intervento pubblico, tale obiettivo va valutato quanto alla dimensione, al relativo costo e alla modalità di realizzazione, in modo che ne risulti verificata la finanziabilità di competenza pubblica e l'eventuale possibilità di inclusione nella programmazione delle Opere Pubbliche ove se ne preveda l'esecuzione direttamente ad opera del Comune, nonché la compatibilità temporale rispetto alle concessioni edificatorie il cui rilascio, per questo, potrà avvenire solo dopo l'accertata finanziabilità dell'opera, assicurata dalla inclusione nel bilancio di previsione dell'Amministrazione, in ogni caso perseguendo il fine di raccordare i tempi di popolamento con la realizzazione del collegamento viario extraquartiere.

Con il medesimo obiettivo dovrà altresì essere presentato un piano di cantiere che dovrà conseguire anche l'obiettivo di individuare modalità di accesso alle aree di intervento comportanti il minimo impatto sulla viabilità esistente.

Al di là delle considerazioni sopra svolte in ordine ad aspetti di carattere, per così dire, procedurale, non va peraltro perso di vista che la variante di cui si tratta, pur nella sua innovatività e sperimentalità, è tutt'altro che frutto di improvvisazione.

Va ricordato, infatti, che essa non solo costituisce una derivazione diretta dal ponderoso *Preliminare di Piano* commissionato dalla Amministrazione Maulo, ma che l'ipotesi della relativa adozione è stata oggetto di approfondimento ulteriore e specifico.

In tal senso ed in funzione di una accurata *giustificazione* urbanistica della variante hanno lavorato nuovamente sia l'autore del Preliminare di Piano arch. Canzian (in particolare per la individuazione delle zone aventi potenziale vocazione edificatoria), sia l'arch. Trentuno, a suo tempo presente nello *staff* Canzian, per una approfondita rilevazione delle potenzialità residue del PRG vigente.

Va, infine, rappresentata l'opportunità di prevedere, in linea con l'esigenza di uno sviluppo sostenibile, l'adozione in sede di attuazione dei piani attuativi di soluzioni atte a ridurre il fabbisogno di energia e a contribuire alla mitigazione delle ricadute di impatto ambientale, indicandole specificamente in convenzione; tali misure di tipo bioclimatico ed impiantistico dovranno essere idonee a garantire livelli apprezzabili di risparmio energetico relativo a consumi termici, elettrici ed idrici, tenendo presente che, ai fini della relativa individuazione, potrà essere assunto quale utile strumento di riferimento ed orientamento le "Linee guida per uno sviluppo sostenibile" predisposte dall'Amministrazione in apposito documento proprio al fine di delineare criteri guida per chi opera nella gestione e modificazione del territorio, il quale rappresenta anche un'utile ricognizione normativa e di buone pratiche.

E' infine precisa volontà dell'Amministrazione stabilire fin d'ora, per tutti gli interventi del piano casa oggetto di variante, alcune condizioni tassative che dovranno esaurientemente e funzionalmente comparire nell'ambito di ogni progettazione esecutiva.

Esse riguardano:

- la larghezza della carreggiata delle strade di lottizzazione a doppio senso di marcia che non dovrà essere inferiore a m. 8,00, divisa in 2 corsie da m. 4, 00 per ciascuna corsia, ferma la realizzazione di regolari marciapiedi;
- l'adozione di soluzioni per il corretto espletamento del servizio di trasporto pubblico tali da garantire sia condizioni di sicurezza per gli utenti e per le manovre, sia l'assenza di inconvenienti alla scorrevolezza del traffico
- previsione di appositi spazi per la collocazione dei cassonetti, funzionali alla raccolta differenziata dei rifiuti con mezzi di circolazione pesante.

Tutte le previsioni progettuali inerenti le specifiche questioni elencate dovranno avere un espresso parere favorevole delle rispettive società esercenti i suddetti servizi.

Come può quindi constatarsi, la congruità urbanistica della variante, indipendentemente dalle valutazioni di merito inerenti alle scelte operate, risulta esaurientemente documentata, così come va constatata ed apprezzata la qualità del lavoro svolto dal Servizio Gestione del Territorio il quale ha anche provveduto d'ufficio in coerenza con una logica di razionale coordinamento, ad inserire nella variante, assoggettandole alla disciplina delle zone di completamento, una serie di micro-zone riferite a preesistenze edilizie che venivano a risultare incongrue rispetto alla nuova configurazione degli ambiti oggetto della variante medesima.

Resta da accennare, infine, alla potenzialità economica del Piano che si presenta alla valutazione consiliare, nonché alle priorità di impiego delle risorse che si ritiene di indicare in via di massima.

Quanto al primo aspetto si fa rilevare che l'attuazione del Piano casa – al di là dell'ingente movimentazione di capitali privati riferibile alle materiali operazioni di trasformazione urbanistica e al conseguente indotto – ha un riflesso significativo e diretto sulla capacità pubblica di gestione del territorio, per effetto delle risorse in natura e monetarie generate nell'arco del triennio, ma materialmente conseguibili in termini di cassa per quanto attinente alla partecipazione monetaria in sede stessa di perfezionamento della variante.

In merito, l'entità delle risorse di cui sopra risulta compendiabile in una potenzialità che trova espressione nelle cifre seguenti:

circa 75.000 mq. di aree da ricevere in cessione

circa 8.000 mq. lordi di alloggi

circa 16 milioni di Euro di partecipazione monetaria.

Quanto al secondo aspetto, le priorità da considerare si riferiscono:

- alla infrastrutturazione viaria principale e segnatamente al collegamento Mattei-Pieve
- allo sviluppo della edilizia economica e popolare
- alla realizzazione della impiantistica sportiva di Piediripa
- al miglioramento di situazioni viarie nei quartieri.

Si rappresenta da ultimo che, in rapporto alla urgente esigenza di risolvere l'indebita occupazione dell'area archeologica di Villa Potenza a suo tempo effettuata con la realizzazione del campo di calcio, si è ritenuto che l'occasione della presente variante andasse colta per rendere praticabile una soluzione alternativa nell'ambito dello spazio interposto fra l'abitato e la realizzanda bretella ANAS.

Di tale spazio, si è infatti ipotizzata una utilizzabilità coerente sia con la suddetta esigenza archeologica, sia con quella di una migliore allocazione della dotazione di attrezzature sportive della frazione, sia ancora con la vigente destinazione urbanistica dell'area, che si tratta infatti, non di stravolgere, ma di riconfigurare alla luce

della intervenuta presenza viaria che, determinando una sorta di nuova perimetrazione territoriale, postula in effetti una riconfigurabilità del sito sotto il profilo urbanistico.

In tal senso si era quindi ipotizzata una proposta di variante che si ricollegasse coerentemente alle recenti determinazioni consiliari di cui alla deliberazione 109 dello scorso novembre, riferite alle osservazioni alla variante al PRG adottata con l'atto consiliare n. 50/2004.

Come infatti si ricorderà, il richiamato atto consiliare 109 ha espressamente sancito l'indirizzo inteso a verificare la praticabilità di soluzioni passibili di essere coltivate nella direzione di un componimento pubblico/privato di interessi urbanisticamente validi, riferendone l'applicabilità anche all'area di cui si tratta (di proprietà de La Rancia sas di Costa Alessandra & C.).

Al riguardo va peraltro detto che, non essendo stati tempestivamente tradotti propositivamente dalla ditta suddetta i contatti informali intercorsi, si è dovuto procedere ad approntare una proposta di variante necessariamente limitata al conseguimento del solo risultato di interesse pubblico che resta passibile, in sede di osservazioni, di eventuale ridefinizione concordata che risulti in linea con l'impostazione del Piano casa.

Ciò premesso, si sottopone al Consiglio per le determinazioni di competenza, la seguente proposta:

IL CONSIGLIO COMUNALE

Udita la relazione che precede;

Presa cognizione delle ragioni sopra esposte (tra le quali particolarmente rilevante quella costituita dalla risposta del mercato) che legittimano il superamento del limite volumetrico originariamente indicato;

Preso atto della riconsiderazione che – alla luce dell'atto di indirizzo regionale attinente alla praticabilità della approvazione di varianti al PRG coordinatamente con l'approvazione dei piani particolareggiati di attuazione – ha condotto alla rivisitazione della procedura a suo tempo individuata;

Condivisa la praticabilità, per il perfezionamento e l'attuazione del Piano casa, dell'adozione della modalità illustrata in premessa consistente in una sovrapposizione biunivoca fra l'unitaria variante al PRG e le pianificazioni di dettaglio;

Constatato che nonostante gli elementi di nuova introduzione su illustrati, la fisionomia del Piano casa resta salvaguardata, rimanendo fermi i punti di forza sostanziali originari e rilevato in particolare che l'entità volumetrica della variante resta comunque ampiamente al di sotto della capienza di completamento;

Riconosciuto nella gestione temporale del Piano difficoltà dovute alla sottostima sia delle difficoltà che avrebbero trovato i privati sia di quelle ricadenti sullo stesso apparato comunale e ravvisato che il conseguente sfasamento temporale intervenuto postula l'esigenza che il prosieguo del rapporto di collaborazione pubblico/privato avvenga – come peraltro si è venuto sperimentando – in buona consonanza fra la parte pubblica e quella privata;

Condiviso che, ai fini di una pragmatica attuazione del Piano, si preveda già in sede di convenzionamento degli interventi edificatori che l'esecuzione di tali interventi debba avvenire secondo una disciplina di PPA (Programma Pluriennale di Attuazione) impostata su un ruolo premiante della tempestività operativa, così da favorire le operazioni virtuose e scoraggiare le iniziative dilatorie (non solo attivando garanzie fidejussorie, ma avvalendosi delle possibilità in tal senso offerte dal PPA medesimo);

Vista la rappresentazione grafica delle nuove zonizzazioni di cui agli elaborati predisposti dal Servizio Gestione del territorio sulla base delle proposte progettuali debitamente rielaborate a cura dei professionisti

interessati alla luce delle prescrizioni e dei suggerimenti del Servizio stesso, nonché dell'esito conclusivo della specifica procedura di confronto tecnico disposta nella scorsa primavera ai fini del conseguimento del livello di idoneità;

Preso atto che la variante, già resa disponibile alla Commissione consiliare competente unitamente alle proposte progettuali, viene analogamente sottoposta al Consiglio congiuntamente alle progettazioni da cui deriva, le quali – perfezionate esecutivamente nell'intervallo temporale del deposito e della assunzione consiliare delle determinazioni sulle eventuali osservazioni – saranno a loro volta parallelamente sottoposte, nella veste di piani particolareggiati attuativi, all'iter di adozione ed approvazione consiliare;

Preso altresì atto che in tal modo si consegue la possibilità di un passaggio immediato alla fase operativa al momento della entrata in vigore della variante al PRG, giacché in sede di approvazione definitiva della richiamata variante il Consiglio potrà approvare anche i singoli strumenti attuativi;

Condiviso che, per rendere concretamente efficace la variante stessa attraverso gli strumenti attuativi divenuti operativi, si dovrà provvedere ad opera della prossima Amministrazione ad approntare la variazione al PPA 2004/2008, inserendovi per il residuo periodo (presumibilmente 2007/2008) in adeguata misura in accordo con gli operatori ed in prospettiva futura il complesso delle nuove aree dotate di pianificazione attuativa, nonché stabilendo per il successivo PPA – in presenza di carente attuazione del conseguente impegno realizzativo previsto – lo sfruttamento della sola volumetria non realizzata, ferma, in sede di terzo PPA, la ricaduta limitativa/punitiva conseguente all'eventuale mancato completamento del Piano attuativo;

Preso atto, in ordine al convenzionamento dei piani attuativi, della opportunità di definizione di modalità e tempi della partecipazione monetaria e della cessione di aree e ravvisato al riguardo doversi condividere quanto specificato nella relazione illustrativa per i diversi aspetti (partecipazione monetaria e cessione di alloggi entro il triennio dalla entrata in vigore dei piani particolareggiati, con andamento progressivo della rateazione per quanto concerne la partecipazione monetaria; cessione delle aree entro i sei mesi; definizione per gli alloggi da cedersi al Comune di parametri per la determinazione del costo di costruzione corrispondenti a caratteristiche costruttive, tipologiche e di finitura predeterminate; conguagli in denaro);

Condiviso quanto prospettato, in riferimento alla addizione volumetrica della variante, in ordine alle soluzioni adottabili per favorire il conseguimento degli obiettivi di edilizia economica e popolare in sede di stipula delle convenzioni attuative, concordando la realizzazione di alloggi da cedere a prezzi convenzionati, nonché dando valore di titolo preferenziale per l'inserimento nei successivi PPA al superamento della quota del 20%, rispetto al totale degli alloggi realizzabili;

Ritenuto opportuno che in sede di stipula delle convenzioni si prescriva che nella progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione sia presente il necessario collegamento alla viabilità esistente e sia altresì presentato un piano di cantiere che dovrà conseguire anche l'obiettivo di individuare modalità di accesso alle aree di intervento comportanti il minimo impatto sulla viabilità esistente;

Condiviso che, al fine prioritario di far sì che la accresciuta mobilità non gravi eccessivamente nell'ambito delle strade esistenti infra-quartiere, in sede di stipula delle convenzioni si dovrà necessariamente prevedere che nella progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione sia obbligatoriamente presente anche il funzionale collegamento infrastrutturale tra le strade interne all'intervento privato e la viabilità esistente extraquartiere e che – qualora tali indispensabili e funzionali collegamenti alla viabilità esistente extraquartiere configurino un obiettivo di interesse urbanistico conseguibile soltanto con un congiunto intervento pubblico – tale obiettivo andrà valutato quanto alla dimensione, al relativo costo e alla modalità di realizzazione, in modo che ne risulti verificata la finanziabilità di competenza pubblica e l'eventuale possibilità di inclusione nella programmazione delle Opere Pubbliche ove se ne preveda l'esecuzione direttamente ad opera del Comune, nonché la compatibilità temporale rispetto alle concessioni edificatorie, il cui rilascio, potrà quindi avvenire solo dopo l'accertata finanziabilità dell'opera, assicurata dalla inclusione

nel bilancio di previsione dell'Amministrazione, in ogni caso perseguendo il fine di raccordare i tempi di popolamento con la realizzazione del collegamento viario extraquartiere;

Condiviso altresì che con il medesimo obiettivo dovrà essere presentato un piano di cantiere che dovrà conseguire anche l'obiettivo di individuare modalità di accesso alle aree di intervento comportanti il minimo impatto sulla viabilità esistente;

Rilevata quindi la congruità urbanistica della variante e la qualità del lavoro svolto dal Servizio Gestione del Territorio che ha segnato una crescita del personale in termini di professionalità e di impegno e preso altresì atto del lavoro svolto d'ufficio per il razionale inserimento nella variante, assoggettandole alla disciplina delle zone di completamento, della serie di piccole preesistenze edilizie che venivano a risultare incongrue rispetto alla nuova configurazione degli ambiti oggetto della variante medesima;

Dato atto che l'attuazione del Piano casa ha un riflesso particolarmente significativo e diretto sulla capacità pubblica di gestione del territorio, per effetto delle risorse in natura e monetarie generate nell'arco del triennio, ma materialmente conseguibili in termini di cassa per quanto attinente alla partecipazione monetaria in sede stessa di perfezionamento della variante;

Preso atto delle priorità da considerare nell'impiego delle risorse suddette, quali indicate in relazione;

Considerata l'importanza, ai fini di uno sviluppo sostenibile, di prevedere l'adozione, nella fase di attuazione dei piani attuativi, di soluzioni atte a ridurre il fabbisogno di energia e a contribuire alla mitigazione delle ricadute di impatto ambientale secondo indicazioni da specificarsi in convenzione, avendo presente che tali misure di tipo bioclimatico ed impiantistico dovranno essere idonee a garantire livelli apprezzabili di risparmio energetico relativo a consumi termici, elettrici ed idrici e che, ai fini della individuazione delle misure di cui sopra, potrà essere assunto quale utile strumento di riferimento ed orientamento il documento "Linee guida per uno sviluppo sostenibile" predisposto dall'Amministrazione proprio al fine di delineare criteri guida per chi opera nella gestione e modificazione del territorio e rappresenta anche un'utile ricognizione normativa e di buone pratiche;

Preso atto della ferma volontà dell'Amministrazione di stabilire fin d'ora, per tutti gli interventi del piano casa oggetto di variante, alcune condizioni tassative che dovranno esaurientemente e funzionalmente comparire nell'ambito di ogni progettazione esecutiva e precisato:

- o che esse riguardano:
 - la larghezza della carreggiata delle strade di lottizzazione a doppio senso di marcia che non dovrà essere inferiore a m. 8,00, divisa in 2 corsie da m. 4, 00 per ciascuna corsia, ferma la realizzazione di regolari marciapiedi;
 - l'adozione di soluzioni per il corretto espletamento del servizio di trasporto pubblico tali da garantire sia condizioni di sicurezza per gli utenti e per le manovre, sia l'assenza di inconvenienti alla scorrevolezza del traffico
 - previsione di appositi spazi per la collocazione dei cassonetti, funzionali alla raccolta differenziata dei rifiuti con mezzi di circolazione pesante
- o che tutte le previsioni progettuali inerenti le specifiche questioni elencate dovranno avere un espresso parere favorevole delle rispettive società esercenti i suddetti servizi;

Condiviso che l'occasione della presente variante vada colta per rendere praticabile, nell'ambito dello spazio interposto fra l'abitato e la realizzanda bretella ANAS, la soluzione intesa a restituire integrità alla zona archeologica, attraverso una migliore allocazione della dotazione di attrezzature sportive della frazione, riconfigurando la vigente destinazione urbanistica dell'area senza peraltro stravolgerne le caratteristiche essenziali, alla luce della intervenuta presenza viaria che, determinando una sorta di nuova perimetrazione territoriale, postula in effetti una riconfigurabilità del sito sotto il profilo urbanistico;

Preso atto che in tal senso era stata ipotizzata proposta di variante che si ricollegasse coerentemente alle recenti determinazioni consiliari di cui alla deliberazione 109 dello scorso novembre attinenti all'indirizzo inteso a verificare la praticabilità di soluzioni passibili di essere coltivate nella direzione di un componimento pubblico/privato di interessi urbanisticamente validi, riferendone l'applicabilità anche all'area di cui si tratta (di proprietà de La Rancia sas di Costa Alessandra & C.).

Preso altresì atto che, per la su richiamata carenza di tempestività, si è dovuto procedere ad approntare una proposta di variante necessariamente limitata al conseguimento del solo risultato di interesse pubblico da intendersi peraltro passibile, in sede di osservazioni, di eventuale ridefinizione concordata che risulti in linea con l'impostazione del Piano casa;

Ravvisato doversi pertanto adottare anche la suddetta variante, per le motivazioni di cui sopra;

Visti i pareri delle Circostrizioni e quello della Commissione consiliare competente;

Visti i pareri di regolarità tecnica espressi dal Dirigente del Servizio Gestione del Territorio per gli aspetti di rispettiva competenza e dal Vice Segretario Generale cui ha fatto capo l'istruttoria del presente atto;

DELIBERA

Prendere atto dell'esito complessivo della iniziativa di cui alla deliberazione consiliare n. 87 del 28, 29 e 30 ottobre 2002 (andata sotto la denominazione di Piano casa), tradottosi – ai fini della adozione di una variante additiva di PRG impostata su un innovativo rapporto di collaborazione pubblico/privata, fondato peraltro sulla cessazione di gratuità del beneficio urbanistico – nel ricevimento di numerose proposte progettuali.

Prendere ulteriormente cognizione delle suddette proposte progettuali e della relativa finalizzazione a tradursi, in coerenza con la variante oggetto della presente deliberazione, in pianificazioni attuative, previo il necessario perfezionamento in ordine agli aspetti esecutivi, ivi compreso il convenzionamento, subordinatamente alla approvazione della variante al PRG.

Prendere quindi atto della proposta di variante elaborata dal Servizio Gestione del Territorio in termini di zonizzazione e di schede-progetto derivante dall'assemblaggio delle proposte private suddette, quali affinate in sede di confronto tecnico tra i privati proponenti e il predetto Servizio comunale e da ultimo valutate positivamente dal Servizio medesimo in apposito documento istruttorio, del quale pure si prende formalmente atto, prevedente prescrizioni operative ai fini della definizione dei piani attuativi.

Adottare in conseguenza la variante al PRG come sopra definita e costituita dagli elaborati seguenti:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1. Planimetrie di PRG attuale	PRG ambito PCL1 PRG ambito PCL2 – PCL4 PRG ambito PCL5 PRG ambito PCL6 – PCL20 PRG ambito PCL7 PRG ambito PCL9 PRG ambito PCL10 – PCL12/16 – PCL21 PRG ambito PCL11 PRG ambito PCL14 PRG ambito PCL15
-------------------------------	--

	PRG ambito PCL17 PRG ambito PCL19 PRG ambito PP10
2. Planimetrie di PRG variato	PCL1 -PCL2 – PCL4-PCL5 PCL6 – PCL20-PCL7-PCL9 PCL10 – PCL12/16 – PCL21 PCL11-PCL14-PCL15-PCL17-PCL19-PP10
3. NTA del PRG attuale	Art. 19 - Art. 34 - Art. 39
4. NTA del PRG variato	Art. 19 - Art. 34 - Art. 39
5. Schede progetto	PCL01 -PCL02-PCL04-PCL05-PCL06 -PCL07 PCL09-PCL10 -PCL11-PCL12-16-PCL14- PCL15 PCL17-PCL19-PCL20-PCL21

Dare atto che nella variante risultano inserite – assoggettandole alla disciplina delle zone di completamento – la serie di micro-zone relative a preesistenze edilizie che venivano a risultare incongrue rispetto alla nuova configurazione degli ambiti oggetto della variante medesima.

Disporre il deposito della variante per i prescritti 60 giorni presso la Segreteria comunale, dandone notizia mediante avviso all'Albo comunale, nonché mediante pubblicazione sulle pagine locali di tre quotidiani a diffusione regionale ed affissione di manifesti, informando altresì che entro i predetti 60 giorni chiunque è legittimato a formulare osservazioni peraltro riferite ai criteri e alle linee generali della variante medesima.

Stabilire che con successivi atti:

- si procederà alla adozione delle pianificazioni attuative, come sopra perfezionate in termini esecutivi anche per quanto riguarda il convenzionamento degli interventi edificatori relativamente alle obbligazioni previste riguardanti:
 - la cessione gratuita del 25% delle aree (ovvero l'alternativa cessione di alloggi)
 - l'erogazione della partecipazione monetaria nella misura stabilita (ovvero equivalente prestazione concordabile)
 - il tempestivo avvio delle opere di urbanizzazione
- si darà quindi corso alle relative procedure di deposito per le osservazioni
- sarà quindi deliberata, ad avvenuta approvazione della variante, l'approvazione dei piani attuativi, in conformità alla variante medesima.

Stabilire altresì che si provveda per tempo ad impostare una coerente forma di raccordo fra le pianificazioni attuative e la disciplina di PPA, riservando allo strumento di programmazione temporale il ruolo di cui in premessa, tale che risulti premiante della tempestività operativa e penalizzante per ogni tendenza a forme di dilazionamento speculativo.

Demandare con ciò alla prossima Amministrazione l'insieme degli adempimenti l'approntamento, al momento opportuno, di variante al vigente PPA 2004/2008, intesa:

- ad inserire per il residuo periodo (presumibilmente 2007/2008) il complesso delle nuove aree dotate di pianificazione attuativa, nella misura ragionevolmente determinabile in accordo con gli stessi operatori e nella prospettiva di due ulteriori PPA triennali
- stabilendo che nel successivo PPA – in presenza di carente attuazione del conseguente impegno realizzativo previsto – sarà consentito lo sfruttamento della sola volumetria non realizzata, ferma, in sede di terzo PPA, la ricaduta limitativa/punitiva conseguente all'eventuale mancato completamento del Piano attuativo.

Stabilire che:

- la partecipazione monetaria e la cessione di alloggi in alternativa alla cessione di aree, si attui entro il triennio dalla entrata in vigore dei piani particolareggiati, con un andamento di tre rate annuali ad importo progressivamente più elevato per quanto concerne la partecipazione monetaria
- la cessione delle aree avvenga una volta eseguibile il frazionamento e comunque entro i sei mesi dalla entrata in vigore dei piani, ferme le possibilità di immissione nel possesso o di mantenimento del possesso per esigenze operative.
- il costo di realizzazione degli alloggi di edilizia economica e popolare da cedersi in alternativa alla cessione di aree rispetti il limite parametrico definito attualmente negli importi di €/mq. 1.300 per l'ambito urbano e di €/mq. 1.250 per le frazioni, sostanzialmente corrispondenti ai costi dell'edilizia IACP
- le caratteristiche costruttive, tipologiche e di finitura secondo lo standard IACP dovranno corrispondere a tale costo e resterà dovuto conguaglio in denaro nel caso di mancato rispetto delle caratteristiche suddette
- dovranno praticarsi conguagli in denaro nei casi in cui non risulterà conseguibile la parità di valori.

Dare atto che, in riferimento alla addizione volumetrica della variante nella prescritta prospettiva decennale, la quota di edilizia economica e popolare da realizzare ammonta a circa 113.000 mc., al netto delle dotazioni già previste o disponibili.

Stabilire che sarà da concordare in sede di stipula delle convenzioni attuative la realizzazione di alloggi, aventi caratteristiche e costo di cui sopra, da cedere a prezzi adeguatamente convenzionati e che costituirà titolo preferenziale all'inserimento nei successivi PPA l'apposizione facoltativa nelle convenzioni di clausola prevedente per gli alloggi a prezzo convenzionato il superamento della quota del 20%, rispetto al totale degli alloggi realizzabili.

Stabilire altresì che in sede di stipula delle convenzioni attuative dovrà prevedersi che nella progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione sia presente il necessario collegamento alla viabilità esistente e sia altresì presentato un piano di cantiere che dovrà conseguire anche l'obiettivo di individuare modalità di accesso alle aree di intervento comportanti il minimo impatto sulla viabilità esistente.

Stabilire ulteriormente che, al fine prioritario di far sì che la accresciuta mobilità non gravi eccessivamente nell'ambito delle strade esistenti infra-quartiere, in sede di stipula delle convenzioni si dovrà necessariamente prevedere la obbligatoria presenza nella progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione del funzionale collegamento infrastrutturale tra le strade interne all'intervento privato e la viabilità esistente extraquartiere e che qualora tali indispensabili e funzionali collegamenti alla viabilità esistente extraquartiere configurino un obiettivo di interesse urbanistico conseguibile soltanto con un congiunto intervento pubblico, tale obiettivo andrà valutato quanto alla dimensione, al relativo costo e alla modalità di realizzazione, in modo che ne risulti verificata la finanziabilità di competenza pubblica e l'eventuale possibilità di inclusione nella programmazione delle Opere Pubbliche ove se ne preveda l'esecuzione direttamente ad opera del Comune, nonché la compatibilità temporale rispetto alle concessioni edificatorie il cui rilascio potrà quindi avvenire solo dopo l'accertata finanziabilità dell'opera, assicurata dalla inclusione nel bilancio di previsione, in ogni caso perseguendo il fine di raccordare i tempi di popolamento con la realizzazione del collegamento viario extraquartiere.

Disporre altresì che con il medesimo obiettivo dovrà essere presentato un piano di cantiere che dovrà conseguire anche l'obiettivo di individuare modalità di accesso alle aree di intervento comportanti il minimo impatto sulla viabilità esistente.

Prevedere l'adozione, in sede di attuazione dei Piani attuativi, di soluzioni atte a ridurre il fabbisogno di energia e a contribuire alla mitigazione delle ricadute di impatto ambientale, indicandole specificamente in convenzione, avvalendosi di misure di tipo bioclimatico ed impiantistico idonee a garantire livelli

apprezzabili di risparmio energetico relativo a consumi termici, elettrici ed idrici, tenendo presente che, ai fini della relativa individuazione, potrà essere assunto quale utile strumento di riferimento ed orientamento le "Linee guida per uno sviluppo sostenibile" predisposte dall'Amministrazione, proprio al fine di delineare criteri guida per chi opera nella gestione e modificazione del territorio, in apposito documento che rappresenta anche un'utile ricognizione normativa e di buone pratiche.

Stabilire, per tutti gli interventi del piano casa oggetto di variante, le seguenti condizioni tassative che dovranno esaurientemente e funzionalmente comparire nell'ambito di ogni progettazione esecutiva, la quale dovrà conseguire un espresso parere favorevole delle rispettive società esercenti i suddetti servizi:

- la larghezza della carreggiata delle strade di lottizzazione a doppio senso di marcia non dovrà essere inferiore a m. 8,00, divisa in 2 corsie da m. 4, 00 per ciascuna corsia, ferma la realizzazione di regolari marciapiedi;
- l'adozione, per il corretto espletamento del servizio di trasporto pubblico di soluzioni idonee a garantire sia condizioni di sicurezza per gli utenti e per le manovre, sia l'assenza di inconvenienti alla scorrevolezza del traffico
- la previsione di appositi spazi per la collocazione dei cassonetti, funzionali alla raccolta differenziata dei rifiuti con mezzi di circolazione pesante.

Individuare, in via di massima, in rapporto alla potenzialità economica della variante e delle risorse dalla medesima generate nell'arco del triennio (materialmente conseguibili nell'immediato in termini di cassa per quanto riguarda la partecipazione monetaria) le priorità di impiego delle risorse stesse come segue:

- infrastrutturazione viaria principale e segnatamente al collegamento Mattei-Pieve
- sviluppo della edilizia economica e popolare
- realizzazione della impiantistica sportiva di Piediripa
- miglioramento delle condizioni viarie nei quartieri.

Adottare altresì, per le motivazioni su esposte, la variante al PRG relativa alla frazione di Villa Potenza attinente all'area interposta fra l'abitato e la prevista bretella ANAS, nonché limitata lateralmente dal canale Enel e dalla strada ex statale attraversante l'abitato stesso, quale risultante dagli elaborati seguenti:

NTA e stralcio PRG vigente

NTA e stralcio PRG variante PP10

Disporre il deposito anche della variante suddetta per i prescritti 60 giorni presso la Segreteria comunale, dandone notizia mediante avviso all'Albo comunale, nonché mediante pubblicazione sulle pagine locali di tre quotidiani a diffusione regionale ed affissione di manifesti, informando altresì che entro i predetti 60 giorni chiunque è legittimato a formulare osservazioni peraltro riferite ai criteri e alle linee generali della variante medesima.

C:\Documenti\delibera bis piano casa.doc

oo

In apertura di seduta la Presidente Pojaghi commemora la scomparsa dell'ex consigliere comunale Ernesto Cicconi nel modo seguente:

*Signori consiglieri,
in apertura di seduta è doveroso ricordare la scomparsa dell'ex consigliere comunale Ernesto Cicconi, deceduto lo scorso primo febbraio a Macerata.*

Consigliere comunale del Pci dal 1985 al 1990 e segretario della Camera del lavoro, Cicconi ha speso la sua vita per il sindacato e per il partito. Nato a Cingoli nel 1936, è entrato giovanissimo in politica. E' stato segretario provinciale della Cgil, responsabile del comparto organizzativo regionale e membro della direzione nazionale.

Conosciuto e stimato in città per rigore morale ed equilibrio, Cicconi - dirigente autorevole e personalità forte - è stato anche guida per quei giovani del sindacato che ora lo piangono. La sua ultima battaglia contro la malattia, che infine ha prevalso, l'ha combattuta con il consueto vigore e anche da degente-sindacalista non risparmiava consigli a quegli infermieri che apparivano intenzionati ad impegnarsi nel sindacato.

Lascia i suoi grandi affetti: la moglie Concetta, i figli Gilberto, Andrea e Maurizio, le sorelle Ketti e Cristina. A loro va il più vivo cordoglio e il ricordo commosso di questa assise.

I consiglieri, in piedi, osservano un minuto di silenzio.

oooooooooooooooooooo

Il SINDACO Giorgio Meschini e l'ASSESSORE Compagnucci, illustrano ampiamente la proposta di delibera con l'ausilio di immagini computerizzate.

Aperta la **DISCUSSIONE** sull'argomento – che per il momento viene **OMESSA** – intervengono: **EVANGELISTI – I Popolari per la Margherita, a nome della Commissione consiliare 3[^]; MUNAFO' – Comitato Menghi; CIAFFI – I Popolari per la Margherita; MAULO – I Democratici/Città dell'Uomo; CASTIGLIONI – AN; TACCONI – PPE; PICCHIO – CDU, il quale dichiara che non parteciperà né alla discussione, né al voto in quanto parente di proprietario di un'area a Piediripa ed esce dall'aula; CARANCINI – DS; SALVATORI – FI; MESCHINI GIORGIO – SINDACO, per la replica.**

Durante gli interventi di cui sopra sono entrati in aula i consiglieri Babini – Bertazzoni – Castiglioni – Crucianelli – Fattori – Fioretti – Maulo – Menghi – Meschini Daniela – Monaco – Munafò – Pantanetti – Picchio – Sacchi – Sgalla

Sono usciti i consiglieri Babini – Castiglioni – Damiano – Fattori – Fioretti – Menghi – Munafò – Picchio – Sacchi

ALLE ORE 20,00 terminano i lavori del Consiglio comunale.

IL GIORNO 8 DEL MESE DI FEBBRAIO, alle ore 16,00, proseguono i lavori del Consiglio comunale, alla presenza dei consiglieri:

Antolini – Berdini – Bertola – Blunno – Borgiani – Calvigioni – Canesin – Carancini – Carelli – Ciaffi – Evangelisti – Mandrelli – Mari – Menghi – Meschini Daniela – Meschini Giorgio – Monaco – Munafò – Orazi – Pantanetti – Pojaghi – Salvatori – Salvucci – Tacconi – Torregrossa – Zazzaretta.

Sono assenti i consiglieri: Babini – Benedetti – Bertazzoni – Castiglioni – Crucianelli – Damiano – Fattori – Fioretti – Giustozzi – Maulo – Picchio – Sacchi – Savi – Sgalla - Vitaletti

Totale presenti n. 26 - Totale assenti n. 15

E' presente il rappresentante degli Immigrati

Vengono designati scrutatori i consiglieri Antolini – Evangelisti – Torregrossa

RIPRENDE LA DISCUSSIONE ed il SINDACO illustra i seguenti **EMENDAMENTI**:

EMENDAMENTO N. 1

Da inserire nella relazione e conseguentemente nelle altre parti del dispositivo:

Al fine prioritario di far sì che la accresciuta mobilità – uno tra gli effetti conseguenti al popolamento successivo agli interventi edificatori – non gravi eccessivamente nell'ambito delle strade esistenti infra-quartiere, in sede di stipula delle convenzioni dovrà necessariamente prevedersi che nella progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione sia obbligatoriamente presente anche il funzionale collegamento infrastrutturale tra le strade interne all'intervento privato e la viabilità esistente extraquartiere.

Qualora tali indispensabili e funzionali collegamenti alla viabilità esistente extraquartiere configurino un obiettivo di interesse urbanistico conseguibile soltanto con un congiunto intervento pubblico, tale obiettivo va valutato quanto alla dimensione, al relativo costo e alla modalità di realizzazione, in modo che ne risulti verificata la finanziabilità di competenza pubblica e l'eventuale possibilità di inclusione nella programmazione delle Opere Pubbliche ove se ne preveda l'esecuzione direttamente ad opera del Comune, nonché la compatibilità temporale rispetto alle concessioni edificatorie il cui rilascio, per questo, potrà avvenire solo dopo l'accertata finanziabilità

dell'opera, assicurata dalla inclusione nel bilancio di previsione dell'Amministrazione, in ogni caso perseguendo il fine di raccordare i tempi di popolamento con la realizzazione del collegamento viario extraquartiere.

Con il medesimo obiettivo dovrà altresì essere presentato un piano di cantiere che dovrà conseguire anche l'obiettivo di individuare modalità di accesso alle aree di intervento comportanti il minimo impatto sulla viabilità esistente.

EMENDAMENTO N. 2

Da inserire nella relazione e conseguentemente nelle altre parti del dispositivo:

E' infine precisa volontà dell'Amministrazione stabilire fin d'ora, per tutti gli interventi del piano casa oggetto di variante, alcune condizioni tassative che dovranno esaurientemente e funzionalmente comparire nell'ambito di ogni progettazione esecutiva.

Esse riguardano:

- **la larghezza della carreggiata delle strade di lottizzazione a doppio senso di marcia che non dovrà essere inferiore a m. 8,00, divisa in 2 corsie da m. 4, 00 per ciascuna corsia, ferma la realizzazione di regolari marciapiedi;**
- **l'adozione di soluzioni per il corretto espletamento del servizio di trasporto pubblico tali da garantire sia condizioni di sicurezza per gli utenti e per le manovre, sia l'assenza di inconvenienti alla scorrevolezza del traffico**
- **previsione di appositi spazi per la collocazione dei cassonetti, funzionali alla raccolta differenziata dei rifiuti con mezzi di circolazione pesante.**

Tutte le previsioni progettuali inerenti le specifiche questioni elencate dovranno avere un espresso parere favorevole delle rispettive società esercenti i suddetti servizi.

Aperta la **DISCUSSIONE** sugli emendamenti intervengono: **CARANCINI – DS; SINDACO, per alcune precisazioni; MENGHI – Comitato Menghi.**

Durante la discussione sono entrati in aula i consiglieri Babini – Damiano – Sacchi e sono usciti i consiglieri Damiano e Mandrelli

VOTAZIONE PALESE sull'emendamento n. 1

Consiglieri presenti	n. 27
Consiglieri che si astengono di votare	n. 2 Babini – Menghi
Consiglieri votanti	n. 25
Voti favorevoli	n. 21 – gruppi di maggioranza e Tacconi
Voti contrari	n. 4 – AN – FI

La Presidente, proclamato l'esito della votazione, dà atto che il Consiglio comunale **APPROVA l'emendamento sopra riportato.**

VOTAZIONE PALESE sull'emendamento n. 2

Consiglieri presenti	n. 27
Consiglieri che si astengono di votare	n. 2 Babini – Menghi
Consiglieri votanti	n. 25
Voti favorevoli	n. 21 – gruppi di maggioranza e Tacconi
Voti contrari	n. 4 – AN – FI

La Presidente, proclamato l'esito della votazione, dà atto che il Consiglio comunale **APPROVA l'emendamento sopra riportato.**

Al momento sono presenti i consiglieri:

Antolini – Babini – Berdini – Bertazzoni – Bertola – Blunno – Borgiani – Calvigioni – Canesin – Carancini – Carelli – Ciaffi – Evangelisti – Mari – Menghi – Meschini Daniela – Meschini Giorgio – Monaco – Orazi – Pantanetti – Pojaghi – Sacchi – Salvatori – Salvucci – Tacconi – Torregrossa – Zazzaretta.

Per **DICHIARAZIONE DI VOTO** intervengono i consiglieri **MENGHI – Comitato Menghi; SACCHI – AN; CARANCINI – DS; PANTANETTI – Rifondazione Comunista; SALVATORI – FI; BORGIANI – Comunisti Italiani – BLUNNO – Macerata la mia città per la Margherita; TACCONI – PPE.**

*Durante gli interventi di cui sopra sono entrati in aula i consiglieri Castiglioni – Fioretti – Mandrelli – Munafò
Esce il consigliere Fioretti*

VOTAZIONE palese sulla delibera così come emendata

Consiglieri presenti	n. 30
Consiglieri che si astengono di votare	n. 2 – Comitato Menghi
Consiglieri votanti	n. 28
Voti favorevoli	n. 23 – gruppi di maggioranza e PPE
Voti contrari	n. 5 – AN – FI – Babini

La Presidente, proclamato l'esito della votazione, dà atto che il Consiglio comunale

A D O T T A

la deliberazione proposta, nel testo comprensivo dei due emendamenti approvati, il cui dispositivo di seguito si trascrive con le parti emendate evidenziate in grassetto:

DELIBERA

Prendere atto dell'esito complessivo della iniziativa di cui alla deliberazione consiliare n. 87 del 28, 29 e 30 ottobre 2002 (andata sotto la denominazione di Piano casa), tradottosi – ai fini della adozione di una variante additiva di PRG impostata su un innovativo rapporto di collaborazione pubblico/privata, fondato peraltro sulla cessazione di gratuità del beneficio urbanistico – nel ricevimento di numerose proposte progettuali.

Prendere ulteriormente cognizione delle suddette proposte progettuali e della relativa finalizzazione a tradursi, in coerenza con la variante oggetto della presente deliberazione, in pianificazioni attuative, previo il necessario perfezionamento in ordine agli aspetti esecutivi, ivi compreso il convenzionamento, subordinatamente alla approvazione della variante al PRG.

Prendere quindi atto della proposta di variante elaborata dal Servizio Gestione del Territorio in termini di zonizzazione e di schede-progetto derivante dall'assemblaggio delle proposte private suddette, quali affinate in sede di confronto tecnico tra i privati proponenti e il predetto Servizio comunale e da ultimo valutate positivamente dal Servizio medesimo in apposito documento istruttorio, del quale pure si prende formalmente atto, prevedente prescrizioni operative ai fini della definizione dei piani attuativi.

Adottare in conseguenza la variante al PRG come sopra definita e costituita dagli elaborati seguenti:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1. Planimetrie di PRG attuale	PRG ambito PCL1 PRG ambito PCL2 – PCL4 PRG ambito PCL5 PRG ambito PCL6 – PCL20 PRG ambito PCL7 PRG ambito PCL9 PRG ambito PCL10 – PCL12/16 – PCL21 PRG ambito PCL11 PRG ambito PCL14 PRG ambito PCL15 PRG ambito PCL17 PRG ambito PCL19 PRG ambito PP10
2. Planimetrie di PRG variato	PCL1 PCL2 – PCL4 PCL5 PCL6 – PCL20 PCL7 PCL9 PCL10 – PCL12/16 – PCL21 PCL11 PCL14 PCL15 PCL17 PCL19 PP10
3. NTA del PRG attuale	Art. 19 Art. 34 Art. 39
4. NTA del PRG variato	Art. 19 Art. 34 Art. 39
5. Schede progetto	PCL01 PCL02 PCL04 PCL05 PCL06 PCL07 PCL09 PCL10 PCL11 PCL12-16 PCL14 PCL15 PCL17 PCL19 PCL20 PCL21

Dare atto che nella variante risultano inserite – assoggettandole alla disciplina delle zone di completamento – la serie di micro-zone relative a preesistenze edilizie che venivano a risultare incongrue rispetto alla nuova configurazione degli ambiti oggetto della variante medesima.

Disporre il deposito della variante per i prescritti 60 giorni presso la Segreteria comunale, dandone notizia mediante avviso all'Albo comunale, nonché mediante pubblicazione sulle pagine locali di tre quotidiani a diffusione regionale ed affissione di manifesti, informando altresì che entro i predetti 60 giorni chiunque è legittimato a formulare osservazioni peraltro riferite ai criteri e alle linee generali della variante medesima.

Stabilire che con successivi atti:

- si procederà alla adozione delle pianificazioni attuative, come sopra perfezionate in termini esecutivi anche per quanto riguarda il convenzionamento degli interventi edificatori relativamente alle obbligazioni previste riguardanti:
 - la cessione gratuita del 25% delle aree (ovvero l'alternativa cessione di alloggi)
 - l'erogazione della partecipazione monetaria nella misura stabilita (ovvero equivalente prestazione concordabile)
 - il tempestivo avvio delle opere di urbanizzazione
- si darà quindi corso alle relative procedure di deposito per le osservazioni
- sarà quindi deliberata, ad avvenuta approvazione della variante, l'approvazione dei piani attuativi, in conformità alla variante medesima.

Stabilire altresì che si provveda per tempo ad impostare una coerente forma di raccordo fra le pianificazioni attuative e la disciplina di PPA, riservando allo strumento di programmazione temporale il ruolo di cui in premessa, tale che risulti premiante della tempestività operativa e penalizzante per ogni tendenza a forme di dilazionamento speculativo.

Demandare con ciò alla prossima Amministrazione l'insieme degli adempimenti l'approntamento, al momento opportuno, di variante al vigente PPA 2004/2008, intesa:

- ad inserire per il residuo periodo (presumibilmente 2007/2008) il complesso delle nuove aree dotate di pianificazione attuativa, nella misura ragionevolmente determinabile in accordo con gli stessi operatori e nella prospettiva di due ulteriori PPA triennali
- stabilendo che nel successivo PPA – in presenza di carente attuazione del conseguente impegno realizzativo previsto – sarà consentito lo sfruttamento della sola volumetria non realizzata, ferma, in sede di terzo PPA, la ricaduta limitativa/punitiva conseguente all'eventuale mancato completamento del Piano attuativo.

Stabilire che:

- la partecipazione monetaria e la cessione di alloggi in alternativa alla cessione di aree, si attuino entro il triennio dalla entrata in vigore dei piani particolareggiati, con un andamento

di tre rate annuali ad importo progressivamente più elevato per quanto concerne la partecipazione monetaria

- la cessione delle aree avvenga una volta eseguibile il frazionamento e comunque entro i sei mesi dalla entrata in vigore dei piani, ferme le possibilità di immissione nel possesso o di mantenimento del possesso per esigenze operative.
- il costo di realizzazione degli alloggi di edilizia economica e popolare da cedersi in alternativa alla cessione di aree rispetto al limite parametrico definito attualmente negli importi di €/mq. 1.300 per l'ambito urbano e di €/mq. 1.250 per le frazioni, sostanzialmente corrispondenti ai costi dell'edilizia IACP
- le caratteristiche costruttive, tipologiche e di finitura secondo lo standard IACP dovranno corrispondere a tale costo e resterà dovuto conguaglio in denaro nel caso di mancato rispetto delle caratteristiche suddette
- dovranno praticarsi conguagli in denaro nei casi in cui non risulterà conseguibile la parità di valori.

Dare atto che, in riferimento alla addizione volumetrica della variante nella prescritta prospettiva decennale, la quota di edilizia economica e popolare da realizzare ammonta a circa 113.000 mc., al netto delle dotazioni già previste o disponibili.

Stabilire che sarà da concordare in sede di stipula delle convenzioni attuative la realizzazione di alloggi, aventi caratteristiche e costo di cui sopra, da cedere a prezzi adeguatamente convenzionati e che costituirà titolo preferenziale all'inserimento nei successivi PPA l'apposizione facoltativa nelle convenzioni di clausola prevedente per gli alloggi a prezzo convenzionato il superamento della quota del 20%, rispetto al totale degli alloggi realizzabili.

Stabilire altresì che in sede di stipula delle convenzioni attuative dovrà prevedersi che nella progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione sia presente il necessario collegamento alla viabilità esistente e sia altresì presentato un piano di cantiere che dovrà conseguire anche l'obiettivo di individuare modalità di accesso alle aree di intervento comportanti il minimo impatto sulla viabilità esistente.

Stabilire ulteriormente che, al fine prioritario di far sì che la accresciuta mobilità non gravi eccessivamente nell'ambito delle strade esistenti infra-quartiere, in sede di stipula delle convenzioni si dovrà necessariamente prevedere la obbligatoria presenza nella progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione del funzionale collegamento infrastrutturale tra le strade interne all'intervento privato e la viabilità esistente extraquartiere e che qualora tali indispensabili e funzionali collegamenti alla viabilità esistente extraquartiere configurino un obiettivo di interesse urbanistico conseguibile soltanto con un congiunto intervento pubblico, tale obiettivo andrà valutato quanto alla dimensione, al relativo costo e alla modalità di realizzazione, in modo che ne risulti verificata la finanziabilità di competenza pubblica e l'eventuale possibilità di inclusione nella programmazione delle Opere Pubbliche ove se ne preveda l'esecuzione

direttamente ad opera del Comune, nonché la compatibilità temporale rispetto alle concessioni edificatorie il cui rilascio potrà quindi avvenire solo dopo l'accertata finanziabilità dell'opera, assicurata dalla inclusione nel bilancio di previsione, in ogni caso perseguendo il fine di raccordare i tempi di popolamento con la realizzazione del collegamento viario extraquartiere.

Disporre altresì che con il medesimo obiettivo dovrà essere presentato un piano di cantiere che dovrà conseguire anche l'obiettivo di individuare modalità di accesso alle aree di intervento comportanti il minimo impatto sulla viabilità esistente.

Prevedere l'adozione, in sede di attuazione dei Piani attuativi, di soluzioni atte a ridurre il fabbisogno di energia e a contribuire alla mitigazione delle ricadute di impatto ambientale, indicandole specificamente in convenzione, avvalendosi di misure di tipo bioclimatico ed impiantistico idonee a garantire livelli apprezzabili di risparmio energetico relativo a consumi termici, elettrici ed idrici, tenendo presente che, ai fini della relativa individuazione, potrà essere assunto quale utile strumento di riferimento ed orientamento le "Linee guida per uno sviluppo sostenibile" predisposte dall'Amministrazione, proprio al fine di delineare criteri guida per chi opera nella gestione e modificazione del territorio, in apposito documento che rappresenta anche un'utile ricognizione normativa e di buone pratiche.

Stabilire, per tutti gli interventi del piano casa oggetto di variante, le seguenti condizioni tassative che dovranno esaurientemente e funzionalmente comparire nell'ambito di ogni progettazione esecutiva, la quale dovrà conseguire un espresso parere favorevole delle rispettive società esercenti i suddetti servizi:

- **la larghezza della carreggiata delle strade di lottizzazione a doppio senso di marcia non dovrà essere inferiore a m. 8,00, divisa in 2 corsie da m. 4, 00 per ciascuna corsia, ferma la realizzazione di regolari marciapiedi;**
- **l'adozione, per il corretto espletamento del servizio di trasporto pubblico di soluzioni idonee a garantire sia condizioni di sicurezza per gli utenti e per le manovre, sia l'assenza di inconvenienti alla scorrevolezza del traffico**
- **la previsione di appositi spazi per la collocazione dei cassonetti, funzionali alla raccolta differenziata dei rifiuti con mezzi di circolazione pesante.**

Individuare, in via di massima, in rapporto alla potenzialità economica della variante e delle risorse dalla medesima generate nell'arco del triennio (materialmente conseguibili nell'immediato in termini di cassa per quanto riguarda la partecipazione monetaria) le priorità di impiego delle risorse stesse come segue:

- infrastrutturazione viaria principale e segnatamente al collegamento Mattei-Pieve
- sviluppo della edilizia economica e popolare
- realizzazione della impiantistica sportiva di Piediripa
- miglioramento delle condizioni viarie nei quartieri.

Adottare altresì, per le motivazioni su esposte, la variante al PRG relativa alla frazione di Villa Potenza attinente all'area interposta fra l'abitato e la prevista bretella ANAS, nonché limitata lateralmente dal canale Enel e dalla strada ex statale attraversante l'abitato stesso, quale risultante dagli elaborati seguenti:

- NTA e stralcio PRG vigente
- NTA e stralcio PRG variante PP10

Disporre il deposito anche della variante suddetta per i prescritti 60 giorni presso la Segreteria comunale, dandone notizia mediante avviso all'Albo comunale, nonché mediante pubblicazione sulle pagine locali di tre quotidiani a diffusione regionale ed affissione di manifesti, informando altresì che entro i predetti 60 giorni chiunque è legittimato a formulare osservazioni peraltro riferite ai criteri e alle linee generali della variante medesima.

Il Vice Segretario Generale
(firma all'originale)

La Presidente
(firma all'originale)

DIVENUTA ESECUTIVA IL

21 FEBBRAIO 2005

IL VICE SEGRETARIO GENERALE
(firma all'originale)

Si attesta che copia della presente viene pubblicata all'Albo Pretorio per gg. 15 consecutivi

dal **10 FEBBRAIO 2005**

al **25 FEBBRAIO 2005**

Art. 134 – 4° comma – T.U.E.L. n. 267/2000 -
**DICHIARATA IMMEDIATAMENTE
ESEGUIBILE IL**

IL SEGRETARIO GENERALE
(firma all'originale)

IL VICE SEGRETARIO GENERALE
(firma all'originale)

La presente copia, in carta libera per uso amministrativo e d'ufficio, è conforme all'originale.

Macerata, lì 10 febbraio 2005

Il Segretario Generale

TRASMETTERE

AL VICE SEGRETARIO GENERALE	per l'esecuzione
AL SERVIZIO GESTIONE DEL TERRITORIO	per competenza
AL SERVIZIO LL.PP.	per competenza
AL SERVIZIO AFFARI GENERALI	per competenza
AL SERVIZIO FINANZIARIO	per competenza

Avvertenze e Direttive _____

Data 10 febbraio 2005

IL VICE SEGRETARIO GENERALE
(firma all'originale)