



Prot. n.

10 587725

Macerata

27.5.2014

AL SEGRETARIO GENERALE  
SEDE

**OGGETTO:** D.C.C. n.34/2014 - 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.

In relazione alle modifiche da apportare alla delibera in oggetto, conseguenti all'accoglimento degli emendamenti si comunica che sono state prodotte d'ufficio le schede nn. 1 e 2 da allegare alle norme tecniche e queste ultime sono integrate come segue:

**relativamente all'emendamento del Sindaco di seguito riportato:**

*"Inserire dopo il punto 2 del deliberato il punto 2 bis avente il seguente tenore:*

*2 bis) Accogliere, per quanto riguarda la pendenza della strada introdotta con la presente variante, avuto riguardo a quanto espresso nel documento istruttorio riportato in premessa al punto 1.a) dell'osservazione, la soluzione proposta dalla società Nuova Immobiliare Macerata Spa di cui all'allegata tav. I.1 – Integrazione alle osservazioni variante PRG v. Pesaro".*

La norma relativa all'IDEC 26 è così integrata

*3) per quanto riguarda la pendenza del nuovo percorso del tratto di via Pesaro fino all'intersezione con Via Mattei, dovrà essere adottata una soluzione prevedente la realizzazione del tratto iniziale in quota con via Pesaro fino al raggiungere la quota piano terra del costruendo edificio, per poi ridiscendere fino a via Mattei con pendenza inferiore al 7%.secondolo schema riportato nella scheda 2 allegata alle NTA.*

**relativamente all'emendamento a firma Luigi Carelli di seguito riportato:**

*"Introdurre nella parte deliberativa al punto tre, dopo il capoverso "IDEC 26", trattino n. 3 – sostituire il punto e virgola con la virgola ed aggiungere il seguente testo: per l'edificio a monte è ammessa la realizzazione di un piano ulteriore rispetto al frontistante".*

La norma relativa all'IDEC 26 è così integrata

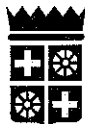
*4) per quanto riguarda le distanze da rispettare tra l'edificio e la strada di cui ai punti 1 e 3 precedenti, nonché la limitazione del numero massimo dei piani degli edifici, si dovrà tenere conto dello schema planivolumetrico di cui alla scheda 1 allegata alle NTA;*

**relativamente all'emendamento a firma Luigi Carelli di seguito riportato:**

*Introdurre nella parte deliberativa al punto tre, dopo il capoverso "Del Comune", trattino n. 1 – introdurre dopo la parola "pubblico" la seguente frase: da integrarsi con l'individuazione di ulteriori superfici fino al raggiungimento del rapporto di mq. 40/100 .. e togliere le parole: [ commisurato nel ]".*

La norma relativa all'IDEC 26 è così integrata

**– Il tratto terminale di Via Pesaro assume la destinazione a parcheggio pubblico e potrà essere conteggiato al fine della determinazione dello standard pubblico da integrarsi con l'individuazione di ulteriori superfici fino al raggiungimento del di ~~commisurato nel~~ rapporto di mq 40/100 della superficie produttiva;**



**relativamente all'emendamento a firma Luigi Carelli di seguito riportato:**

*"Modificare nella parte deliberativa al Punto n° 3 capoverso IDEC 27 trattino n° 5 togliere tutta la riga – (da redazione a colonica) –".*

La norma relativa all'IDEC 27 è così modificata

~~redazione del frazionamento catastale dell'area da acquisire di circa 500 mq  
necessaria alla riedificazione della ex casa colonica~~

Le norme tecniche così modificate sono riportate nell'elaborato qui allegato, denominato  
"Variante al PRG in Via Pesaro per variazione viabilità urbana - NTA MODIFICATE a  
seguito dell'accoglimento delle osservazioni e degli emendamenti di cui alla DCC n. 34/2014"

Il Responsabile del procedimento  
(Arch. Maurizio Bonotti)

Il Dirigente  
(Ing. Cristiano Luchetti)



comune  
di macerata

servizi tecnici - urbanistica

MAGGIO 2014

Variante al PRG in Via Pesaro per variazione viabilità urbana.  
NTA MODIFICATE  
a seguito dell'accoglimento delle osservazioni  
e degli emendamenti di cui alla DCC n. 34/2014

Dirigente dei Servizi Tecnici

Ing. Tristano Luchetti

progetto

Arch. M. Bonotti (Rdp)

Geom. L. Calvigioni

Geom. P. Marcantoni

Arch. R. Spedaletti



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

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

**(OMISSIS)**

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

- In tale area il Piano si attua per intervento edilizio diretto. La volumetria complessiva fuori terra non deve superare mc 15.000;
- Sono previsti parcheggi sotterranei a soddisfare la dotazione di 1 mq ogni 5 mc di costruzione;
- 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 dei proprio personale;
  - pagamento, prima del rilascio del permesso di costruire relativo all'area edificabile posta a monte del nuovo tracciato di Via Pesaro, della somma dovuta al Comune a titolo di monetizzazione per l'area ex verde pubblico accorpata al lotto direzionale e acquisizione dell'area interessata ;
  - presentazione di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, finalizzato al rilascio del permesso di costruire, con oneri a proprio carico comprensivi delle spese di frazionamento da garantire mediante consegna di garanzia fidejussoria, nel quale siano definite le caratteristiche geometriche del nuovo tratto stradale, **per la cui realizzazione deve essere rispettata la seguente prescrizione TASSATIVA: 10 m. di larghezza della sede stradale e ml. 1,50 di marciapiede da ambo i lati con pendenza in salita e in discesa non superiore al 4%** e definite le immissioni dalle aree limitrofe e dal parcheggio ricavato sul tratto dismesso di via Pesaro;

- assunzione di impegno alla realizzazione della rotatoria a proprio totale carico con scomputo massimo fino ad € 75.000,00, fermo restando che l'eventuale maggior costo della stessa sarà a completo carico della parte attuatrice senza possibilità di ulteriore scomputo ;
- cessione gratuita al Comune delle aree attinenti all'urbanizzazione previste nel progetto esecutivo ;
- realizzazione delle opere di cantiere necessarie a rendere concretamente accessibili le aree oggetto dell'IDEC 27 entro 90 gg. dall'avvio dei lavori di urbanizzazione di propria competenza, **nel rispetto delle seguenti prescrizioni:**
  - 1) la prescrizione imposta circa la larghezza della sede stradale di 10 m, per una larghezza complessiva (parte carrabile + marciapiedi) di m 13, 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;
  - 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;
  - 3) *per quanto riguarda la pendenza del nuovo percorso del tratto di via Pesaro fino all'intersezione con Via Mattei, dovrà essere adottata una soluzione prevedente la realizzazione del tratto iniziale in quota con via Pesaro fino al raggiungere la quota piano terra del costruendo edificio, per poi ridiscendere fino a via Mattei con pendenza inferiore al 7%.secondolo schema riportato nella scheda 2 allegata alle NTA.*
  - 4) *per quanto riguarda le distanze da rispettare tra l'edificio e la strada di cui ai punti 1 e 3 precedenti, nonché la limitazione del numero massimo dei piani degli edifici, si dovrà tenere conto dello schema planivolumetrico di cui alla scheda 1 allegata alle NTA;*
- 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;

Del Comune:

- Il tratto terminale di Via Pesaro assume la destinazione a parcheggio pubblico e potrà essere conteggiato al fine della determinazione dello standard pubblico *da integrarsi con l'individuazione di ulteriori superfici fino al raggiungimento del di 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 .

**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.

IDECC26  
scheda 1

elaborazione planivolumetrica relativa alle distanze stradali ed all'altezza massima

