

87 del 28, 29 e 30 OTTOBRE 2002 PROT. N. 26824

OGGETTO: PIANO CASA. PROGRAMMA DI SVILUPPO DELL'EDILIZIA ECONOMICA E DI RIQUALIFICAZIONE URBANA ATTRAVERSO L'INCLUSIONE DI AREE A POTENZIALE VOCAZIONE EDILIZIA PER IL COMPLETAMENTO DELLE PREVISIONI DEL VIGENTE PRG.

L'anno duemiladue il giorno **VENTOTTO** del mese di **OTTOBRE** nella Sala Consiliare della Civica Residenza alle ore 16,00 si è riunito il Consiglio Comunale in seduta ordinaria di **PRIMA CONVOCAZIONE** a seguito di invito diramato dalla Presidente con nota 21.10.2002, prot. 31314.

All'appello nominale, dei 41 Consiglieri sottoelencati, risultano **ASSENTI** i **18** evidenziati nella fincatura riferita alla seduta (**Inizio Seduta**).

E' assente il rappresentante degli immigrati Sig. Akonchong Johanes Ako.

Constatato il numero legale, la presidenza viene assunta dalla Presidente Prof.ssa **BARBARA POJAGHI** la quale dichiara aperta la seduta.

Scrutatori vengono designati i Consiglieri Signori: **BABINI – BLUNNO – ORAZI**.

Alla seduta partecipa il Segretario Generale Sig. **LUCIANO SALCICCIA**. **LA SEDUTA È PUBBLICA**.

I consiglieri presenti ed assenti alla **DISCUSSIONE dei giorni 28, 29 e 30 ottobre** sono riportati in delibera.

I Consiglieri presenti ed assenti alle **VOTAZIONI** sono riportati in delibera.

	Inizio seduta	Iniz. arg.	Disc arg.	Votaz .		Inizio seduta	Iniz. arg.	Disc arg.	Votaz .
Antolini Arrigo	a	a			Mari Romano	a	a		
Babini Carlo	a				Maulo Gian Mario				
Benedetti Enrico		a			Menghi Anna				
Berdini Irma					Meschini Daniela	a	a		
Bertazzoni Alessandro					Meschini Giorgio				
Bertola Massimo					Monaco Ovidio				
Blunno Marco	a	a			Munafò Placido				
Borgiani Luciano					Orazi Ulderico		a		
Calvigioni Silvana	a				Pantanetti Luciano	a	a		
Canesin Alferio					Picchio Giovanni	a			
Carancini Romano					Pojaghi Barbara				
Carelli Luigi	a				Sacchi Riccardo				
Castiglioni Pierfrancesco	a				Salvatori Uliano	a			
Ciaffi Adriano					Salvucci Andrea	a	a		
Crucianelli Mario	a	a			Savi Alessandro		a		
Damiano Giampiero	a	a			Sgalla Luciano	a	a		
Evangelisti Paolo					Tacconi Ivano		a		
Fattori Maurizio		a			Torregrossa Marco				
Fioretti Gabrio	a	a			Vitaletti Vitaliana	a	a		
Giustozzi Fabrizio					Zazzaretta Vittorio				
Mandrelli Bruno	a	a							

87 del 28, 29 e 30 OTTOBRE 2002 PROT. N. 26824

Oggetto: **Piano casa. Programma di sviluppo dell'edilizia economica e di riqualificazione urbana attraverso l'inclusione di aree a potenziale vocazione edilizia per il completamento delle previsioni del vigente PRG**

Signori Consiglieri,

Con l'approssimarsi, a fine anno, del traguardo di metà mandato, l'Amministrazione intende completare gli atti di programma in materia urbanistica così da utilizzare l'altra metà del mandato per attuarne gli obiettivi.

L'attuale P.R.G., aggiornato con la variante generale del 1995, si sta avviando ormai all'esaurimento delle sue previsioni edificatorie ed evidenzia sempre più la difficoltà di soddisfare le nuove domande di abitazioni e di insediamenti produttivi e commerciali.

L'Amministrazione ha già operato ponendo in essere l'attuazione delle varianti tematiche relative alla grande viabilità e alle aree produttive, nonché, con accordi di programma, l'approvazione di interventi di riqualificazione urbana nei quartieri vecchi e nuovi della città.

Mentre questi ultimi continuano ad essere sottoposti al Consiglio man mano che nella collaborazione pubblico-privata vengono promossi e giungono a maturazione in attuazione dei suoi numerosi atti di indirizzo in materia, rimane da discutere ed approvare il "Piano Casa", da realizzare nel contesto di mirate e compatibili espansioni edilizie, quasi esclusivamente a carattere residenziale.

In verità l'Amministrazione ha già avviato un programma urgente di edilizia economica e popolare, attivando tutti i canali e le risorse affinché nel quinquennio possano essere messi a disposizione circa 100 alloggi, oltre quelli costruibili nelle aree PEEP in corso di urbanizzazione.

Ma l'ambizione è quella di predisporre un intervento organico che riesca ad incidere strutturalmente sul mercato edilizio, allargando l'offerta con l'auspicio che ciò incida sul contenimento dei prezzi ed offra qualità e quantità abitative tali da soddisfare la domanda dei cittadini emergenti e più deboli economicamente.

87 del 28, 29 e 30 OTTOBRE 2002 PROT. N. 26824

Tale obiettivo è raggiungibile solo coinvolgendo cittadini ed imprese nel raggiungimento di obiettivi comuni di crescita solidale e di sviluppo della città.

Con atto 23/24 luglio 2001 n. 73, il Consiglio approvò le linee di indirizzo che l'Amministrazione proponeva di portare ulteriormente avanti in materia di riqualificazione urbana, specie in relazione alle zone di maggiore espansione comprese nel vigente PRG. La relazione illustrativa della delibera era articolata in due parti distinte, la prima delle quali volta in particolare ad inquadrare le iniziative mirate ad un più ampio riassetto della città, sulle quali fu assunto l'impegno di sottoporre al Consiglio un ulteriore documento di programma a carattere operativo, avvalendosi:

- sia delle potenzialità del PRG vigente da ritenersi, nel suo impianto, ancora rispondente alle esigenze del territorio a condizione di migliorarne e completarne i contenuti in maniera coerente con la relativa struttura e con il disegno di fondo
- sia del ricco materiale conoscitivo offerto dagli studi preliminari al nuovo PRG a suo tempo commissionati e sulla base dei quali sono state già compiute, con le cosiddette "varianti tematiche", scelte rilevanti che, nell'aggiornare l'ossatura dello strumento urbanistico, hanno creato i presupposti per nuove azioni.

In definitiva il presente atto vuol avviare una procedura per il completamento del disegno urbanistico del PRG vigente, lasciando alla prossima Amministrazione l'onere di individuare le linee per il futuro sviluppo dell'assetto urbanistico della città.

Parte introduttiva

Si è pertanto lavorato per l'assunzione di una iniziativa capace di essere produttiva di risultati entro il termine del mandato amministrativo, secondo la logica già sperimentata degli accordi di programma, mirando ad una operatività di breve termine, riferita agli interventi di carattere riqualificatorio del tessuto urbano esistente e alla edilizia economica e popolare, da realizzare con una compatibile espansione residenziale e in collaborazione con i privati, valorizzando ogni possibile flessibilità, tempestività e contrattuale perequazione, al fine di dare risposta ad esigenze abitative che non trovano soluzione adeguata e che riguardano in particolare le fasce deboli ed emergenti (nuove famiglie) della popolazione.

87 del 28, 29 e 30 OTTOBRE 2002 PROT. N. 26824

Il documento urbanistico prevede dunque:

- ulteriori iniziative di riqualificazione del tessuto urbano esistente una moderata espansione edilizia (residenziale e marginalmente produttiva/terziaria) di alcune parti del territorio contigue e già interessate all'espansione urbana, nei limiti compatibili con il disegno del PRG vigente e con la dotazione generale degli standards urbanistici già previsti
- l'immissione sul mercato di una quantità di alloggi economici capace di calmierare i prezzi e renderli accessibili alla fascia di domande più deboli.

Si è partiti dalla valutazione del territorio e cioè dagli studi del Preliminare di Piano, incaricando l'arch. Canzian e il competente Servizio Gestione del Territorio di trarne rapidamente gli elementi indicativi, ritenuti essenziali ai fini della metodologia di cui sopra, costituiti:

- a) dalla individuazione delle parti di territorio passibili di offrire spazio idoneo alle esigenze di completamento della città, alla luce del PRG vigente,
- dal dimensionamento quantitativo delle esigenze da soddisfare in rapporto ad un equilibrato *consumo* del territorio stesso
- dalla determinazione del conseguente scarto fra edificabilità possibile ed *edificabilità sufficiente*, in termini di funzioni e di edilizia economica e popolare, nonché di ampliamento del carente mercato della locazione, secondo modalità idonee a rispondere alle richiamate esigenze delle fasce più deboli della popolazione
- dalla individuazione di una serie di opere ed iniziative ritenute funzionali ad un riassetto del tessuto urbano esistente, la cui realizzazione costituisse a sua volta onere di ri-urbanizzazione da imputare in parte alla nuova edificazione, nella prospettiva della integrazione pubblico/privata mirata al miglioramento della qualità urbana e al rilancio della città nel suo ruolo di capoluogo.

Contemporaneamente alla impostazione del documento di programma per la suddetta limitata e finalizzata espansione edilizia, si è proceduto – come previsto nella deliberazione del luglio 2001 e come emerso da precisi atti di indirizzo del Consiglio Comunale – all'approfondimento delle proposte di riqualificazione urbana attinenti alla zona di Via Valenti (aree IRCR ed ICOC) e delle possibili iniziative riferibili alla zona del Rione Marche, avendo presenti:

- relativamente alla prima, l'aggiungersi alla proposta ICOC (verde, parcheggio, alloggi universitari, ecc.) quella IRCR, intesa a valorizzare

87 del 28, 29 e 30 OTTOBRE 2002 PROT. N. 26824

ulteriormente la Via Valenti, il suo collegamento con la zona sovrastante di S. Croce, e a consentire alla città - attraverso il perseguimento da parte dell'Ente del disegno di riconversione patrimoniale finalizzata agli scopi statutari - anche una riqualificazione edilizia e funzionale di particolare importanza andando ad interessare Piazza Mazzini;

relativamente alla seconda zona, l'opportunità di estendere il processo di riqualificazione all'intero ambito a cavallo della ferrovia, d'intesa con l'Ente ferroviario, prevedendo anche la realizzazione di un sottopasso pedonale fra il piazzale della stazione e la Via Urbino, funzionale agli utenti della ferrovia (evitando l'attraversamento dei binari) e alle esigenze dei residenti, con riqualificazione anche dell'intero compendio ferroviario in virtù di un auspicabile intervento di ampliamento del parcheggio di scambio già attivato e di attivazione di spazi di rimessaggio. In ordine alla suddetta zona ferroviaria si è altresì ritenuto doversi valutare ulteriori potenzialità riqualificatorie, riferite ad un intervento unitario interessante i dismessi complessi produttivi ex Rossini e Gamma Petroli con le aree limitrofe a cavallo della linea ferroviaria, comprendente anche la riallocazione, a margine della sede attuale, della nuova sede dell'Associazione Industriali, ai quali interventi collegare, tra l'altro, l'allargamento dei due sottopassi ferroviari, la realizzazione del predetto sottovia pedonale, l'adeguamento di sede stradale relativo alla via Ancona e la dotazione di spazi a servizio del vicino Palazzo di Giustizia.

Come può constatarsi gli ipotizzati interventi di cui sopra risultano di notevole interesse e passibili di incidere positivamente su due parti della città che, pur risultando centrali per posizione e funzione, hanno sofferto fin qui di una sostanziale condizione di emarginazione, pur se già parzialmente coinvolte da taluni interventi riqualificatori compiutamente definiti (Via Trento, Via dei Velini, ex mattatoio e Via Panfilo) o da nuovi assetti viari (circonvallazione sud, rotonda di Via Mattei, e prevista galleria sotto i Cappuccini all'incrocio tra Via Cincinelli e Via Mattei).

Parte A. Aree aventi potenziale vocazione edilizia da includere nel vigente PRG a seguito di accordi pubblico/privati, finalizzati alla realizzazione di edilizia economica e alla riqualificazione del tessuto urbano.

La proposta dell'Amministrazione circa la localizzazione delle aree con potenziale vocazione edilizia, sia al centro che nelle tre frazioni, è il risultato del lavoro, così come sintetizzato nell'allegata relazione, del

87 del 28, 29 e 30 OTTOBRE 2002 PROT. N. 26824

Servizio Gestione del Territorio supportato dalla consulenza dell'arch. Canzian, già autore della relazione "Preliminare di Piano" del 1997.

Le aree indicate sono contigue a zone urbane già classificate come fabbricabili dal vigente PRG, e pertanto rappresentano la loro continuazione, l'occasione di una maggiore qualificazione urbana, nonché la realizzazione diffusa ed integrata delle percentuali di legge di edilizia economica.

Trattasi di superfici sommariamente individuate, con una capacità edificatoria valutabile all'incirca in complessivi 650.000 mc., così come stimati dal Servizio Gestione del Territorio, oltre a circa 90.000 mc. come ampliamento dell'area produttivo-commerciale adiacente verso sud alla Strada "Carrareccia" sino all'incrocio con la ex SS.77, tratto Sforzacosta-Macerata.

Le aree, anche se non precisamente determinate, comprendono una molteplicità di proprietari ed abbisognano ovviamente di processi aggregativi per rendere validi e funzionali le proposte progettuali di edificazione che dovranno essere presentate ai fini della definizione della pianificazione urbanistica oggetto del presente atto, prevista nel limite orientativo di 300.000 mc.

La localizzazione degli spazi territoriali urbanisticamente agibili non viene infatti tradotta in nulla di definito, restando semplicemente indicativa di mere potenzialità o vocazioni e la traduzione in scelta urbanistica effettiva – naturalmente entro i limiti di dimensionamento predetti, sia pure in termini meramente indicativi – postula la formulazione di proposte progettuali da parte di chi abbia titolo (nel senso di cui alla legge 10/1977 in quanto proprietario o abilitato dal medesimo) a presentarle, ed il conseguente impegno a concretizzarle nel caso di accoglimento da parte dell'Amministrazione.

Nella sostanza si tratta di operare una sorta di inversione rispetto al modo tradizionale di affrontare la pianificazione urbanistica cosiddetta generale, avendo peraltro presente che di fatto l'integrazione pianificatoria tende – alla luce dello stesso riordino normativo regionale di recente approvazione – ad essere più appropriatamente riconducibile alla categoria dei piani particolareggiati adottabili in variante che non a quella dei PRG.

L'adozione del criterio del *merito urbanistico* quale presupposto per la

87 del 28, 29 e 30 OTTOBRE 2002 PROT. N. 26824

concretizzazione delle scelte urbanistiche consegue un altro rilevante risultato: quello di una forma di perequazione dovendo il beneficio urbanistico essere conquistato non soltanto mediante l'esplicazione di attività propositiva, ma anche:

- in base ad un apporto di vantaggiosità collettiva, del quale vengono fissati i parametri di base su cui verrà fondata la valutazione
- in arco temporale definito progettualmente, entro limite stabilito.

Ciò, secondo una prospettiva in grado di perseguire l'obiettivo perequatorio:

- in forma collaborativa fra iniziativa privata e pubblica
- in regime non monopolistico
- e senza dover seguire la prassi che – attraverso gli strumenti attuativi di iniziativa privata (lottizzazioni) e di iniziativa pubblica (PEEP) – incorpora l'attribuzione differenziata del beneficio urbanistico, lasciando nel primo caso al regime di mercato il valore delle aree e sottoponendolo nel secondo caso al regime di esproprio.

Si è quindi cercato di individuare soluzioni operative per una valida e corretta collaborazione pubblico/privata, secondo una impostazione intesa a sollecitare imparzialmente l'iniziativa privata, riservando alla competenza pubblica:

- sia la discrezionalità delle scelte urbanistiche, che costituisce principio dell'ordinamento vigente
- sia l'applicazione – in forma di coerente sviluppo di esperienze già avviate – dell'ulteriore principio introdotto nell'ordinamento negli anni '70 che pone a carico della proprietà privata, in termini quantitativamente ragguardevoli, una quota dei costi della edilizia economica e popolare.

Principio di collaborazione che si è ritenuto di tradurre nella attivazione di procedure di evidenza pubblica mirate a collegare l'attribuzione di edificabilità alle aree che, nel limite della predetta *edificabilità sufficiente*, siano fatte oggetto di proposte di intervento in grado di conseguire risultati apprezzabili in termini di incremento:

- della qualità urbana, riferita alla nuova edificazione, ma anche all'esistente tessuto edilizio nel suo insieme
- di una edilizia economica, per così dire, *diffusa* e ispirata al mercato piuttosto che connotata in termini coattivi e socialmente discriminatori in quanto concentrata soltanto su alcune parti del territorio, secondo la

87 del 28, 29 e 30 OTTOBRE 2002 PROT. N. 26824

prospettiva di cui alla normativa specifica, la quale, come è noto, prevede che *l'estensione delle zone da includere nei PEEP è determinata in relazione alle esigenze dell'edilizia economica e popolare per un decennio e non può essere inferiore al 40% e superiore al 70% di quella necessaria a soddisfare il fabbisogno complessivo di edilizia abitativa nel periodo considerato* (art. 2, c.3 L. 10/1977).

Il ricorso al principio di collaborazione pubblico/privata è stato, cioè, pensato nel senso di creare le condizioni per la acquisizione di una serie di proposte dotate di *merito urbanistico*, concretamente accertabile sulla base della rispondenza ad una serie di parametri di base, attinenti ad aspetti di interesse collettivo, coerenti con la prospettiva di equilibrato miglioramento dell'assetto urbano e della qualità della vita.

La natura della metodologia di cui si tratta postula, dunque, un approccio mirato a sviluppare l'integrazione pubblico/privata secondo una applicazione dinamica del principio di sussidiarietà che vede in ruolo di protagonisti creativi sia l'Amministrazione comunale, sia l'intrapresa privata, sia la competenza professionale dei progettisti, consentendo non solo margini di iniziativa a tutti i partners, ma anche di far emergere esigenze sconosciute o trascurate o difficilmente identificabili, nonché di avvalersi reciprocamente delle ricadute di un confronto fra le parti, particolarmente significativo circa l'idea stessa e il futuro della città, del cui riassetto funzionale la nuova edificazione è chiamata in certa misura a preoccuparsi, sotto tre profili:

- quello fisico della integrazione e del raccordo della nuova edificazione con quella esistente
- quello economico costituito dal richiamato apporto di vantaggiosità collettiva, a fronte del beneficio urbanistico
- quello di carattere sociale mirato a rispondere alle esigenze abitative della fascia debole della popolazione.

Si va in tal modo nella direzione della interazione fra *conoscenza ordinaria* dei cittadini e *conoscenza esperta* dei tecnici che viene ormai valutata come requisito funzionale ad una soluzione *democratica* delle scelte urbanistiche, mirata anche a superare la prassi della zonizzazione puntuale che ha costituito uno dei limiti più evidenti di una concezione definita *ingegneristica* ed astratta della città.

Naturalmente il ricorso al concetto di merito urbanistico, oltre a comportare l'esigenza di avvalersi di procedura di evidenza pubblica, impone l'adozione di un sistema di accertamento di tale merito fondato su

87 del 28, 29 e 30 OTTOBRE 2002 PROT. N. 26824

criteri che mantengano in capo all'Amministrazione la discrezionalità fisiologica delle scelte urbanistiche che connota peraltro profondamente le procedure di formazione del PRG, ma consentano anche di far emergere positivamente capacità progettuali e propositive della iniziativa privata.

Tale discrezionalità permette anche di cogliere nelle proposte e nella relativa elaborazione progettuale la presenza di adeguate risposte alla esigenza di valorizzazione della città nel ruolo di capoluogo, in termini:

- sia di decoro urbano e di qualità architettonica della nuova edificazione
- sia di apporto ad un completamento del tessuto urbano esistente che contribuisca anche ad un auspicabile suo riassetto funzionale, in termini di dotazioni infrastrutturali, quali – ad esempio – i collegamenti viari.

Con il presente atto di indirizzo programmatico, nel sancire l'operato del Servizio Gestione del Territorio e dell'arch. Canzian in ordine ai sopra richiamati elementi essenziali di valutazione del territorio, si intende pertanto definire l'articolata procedura da adottare per giungere, avvalendosi della logica dell'accordo di programma, positivamente sperimentata negli ultimi tempi, alla concretizzazione del completamento urbanistico di cui alla richiamata *edificabilità sufficiente* in modo che risulti rapidamente operativo, incorporando cioè non solo una variante additiva al PRG, ma anche la relativa definizione dell'intervento urbanistico preventivo, ai sensi dell'art. 5 delle N.T.A. del PRG.

Al riguardo, risultando in qualche modo da ricalcare la prassi praticata per gli interventi di riqualificazione urbana, si tratta di definire più esattamente la modalità di attivazione della procedura, la quale si reputa vada individuata nelle fasi seguenti:

- nel mettere a disposizione pubblica, per la relativa agevole consultazione, gli elaborati di cui alle lettere a), b), c) e d) della Parte introduttiva dandone ampio avviso con manifesti e comunicati stampa;
- nella emanazione di un avviso pubblico, contenente invito ai soggetti interessati ed aventi titolo (nel senso sopra indicato, riferito alla legge 10/1977 e quindi costituiti da soggetti proprietari di aree o abilitati dai proprietari medesimi, ovvero congiuntamente da ambedue le parti) a presentare proposte, formulate avvalendosi di apposita modulistica predisposta allo scopo di evidenziare gli elementi significativi delle proposte e corredate di elaborazioni progettuali in grado di rappresentare adeguatamente, dal punto di vista qualitativo, le

87 del 28, 29 e 30 OTTOBRE 2002 PROT. N. 26824

- proposte stesse
- nella fissazione di termine congruo per la presentazione delle suddette proposte, nonché di ulteriori brevi termini:
 - per la messa a punto delle proposte in base ad indicazioni, suggerimenti o prescrizioni comunali
 - per la conclusiva definizione concordata delle medesime, ad avvenuto accertamento della sussistenza delle condizioni di merito urbanistico, nella fase di assemblaggio della variante, in coerenza con le esigenze di adeguato raccordo degli ambiti di intervento e di uniformità tecnica degli elaborati.

La progettazione di cui sopra, riferita ad ambiti ovviamente non parcellizzati o comunque coordinati (in quanto urbanisticamente autosufficienti dal punto di vista delle dotazioni e dei collegamenti infrastrutturali) e sviluppata in termini planovolumetrici, dovrà risultare comprensiva di accurate indagini attestanti la praticabilità geologica e la compatibilità ambientale della edificazione proposta, nonché dotata di un cronoprogramma relativo al totale compimento (escluse le sole rifiniture: cordoli, tappetini, ecc.) delle opere di urbanizzazione, la cui mancata osservanza risulterà sanzionata in sede di convenzione ritardando in misura corrispondente il rilascio della prima concessione edilizia.

Naturalmente la progettazione di cui si tratta dovrà altresì essere sviluppata nel rispetto degli standards urbanistici posti dalle normative statali, regionali e comunali, prevedendo altresì per le opere infrastrutturali la conformità alle normative e direttive vigenti per quanto riguarda caratteristiche e dimensionamenti.

Le proposte saranno esaminate ai fini dell'accertamento del rispetto dei parametri di merito urbanistico, riservando attenzione al decoro urbano e alla qualità architettonica della nuova edificazione rilevabile dagli elaborati planovolumetrici, nonché alla entità dell'apporto al riassetto del tessuto urbano esistente.

In ordine al merito urbanistico troverà valutazione, oltre alla dimensione d'ambito e alla correlata capacità di strutturazione urbanistica, anche la dimensione temporale degli interventi proposti, riferita agli aspetti di interesse pubblico (attuazione delle urbanizzazioni – eventuale apporto diretto al riassetto del tessuto urbano esistente).

Come si è accennato, le proposte, oltre ad essere passibili di indicazioni,

87 del 28, 29 e 30 OTTOBRE 2002 PROT. N. 26824

suggerimenti e prescrizioni, in sede di accertamento del rispetto dei parametri di merito urbanistico, dovranno essere oggetto di ridefinizione concordata; e la progettazione definitiva, destinata a costituire parte integrante della disciplina urbanistica da introdurre in variante al PRG, dovrà essere approntata nel termine previsto e secondo la configurazione tecnica necessaria.

Attraverso la sollecitazione dell'avviso pubblico, è legittimo ipotizzare che – in presenza di effettive esigenze non soddisfatte o risorse in cerca di investimento – si attivi l'interesse non solo della proprietà fondiaria destinataria e interessata all'ingresso nel mercato delle aree fabbricabili, ma anche quello della iniziativa economica imprenditoriale, rispetto alla quale non costituisce impedimento il doversi impegnare progettualmente per far nascere le condizioni di intrapresa futura, in aree suscettibili di edificazione, entrando in collaborazione con la proprietà.

L'amministrazione si riserva la possibilità e l'opportunità, di ripetere eventualmente la procedura in modo che altre proposte, nel frattempo maturate, possano concorrere alla realizzazione della operazione programmata, nel limite della volumetria stabilita.

Ciò peraltro postula un ulteriore passo nella impostazione della nuova metodologia, consistente – a fronte di situazioni di passività o di ostacolo urbanisticamente incongrue – nella facoltà di provvedere d'ufficio, in sede di adozione della variante a determinare, per le relative aree, l'inclusione delle medesime in funzione di incremento degli standards urbanistici generali, quando ciò si riveli valido e praticabile sotto il profilo urbanistico.

Attraverso la metodologia su illustrata appare potersi conseguire anche lo scopo che il legislatore aveva cercato di perseguire, per la verità con ben poco successo, con l'introduzione del PPA (Programma Pluriennale di Attuazione).

Uno dei requisiti delle proposte è infatti la temporalizzazione degli interventi, in ordine ai quali l'avviso pubblico chiederà infatti la formulazione del richiamato cronoprogramma relativo alla urbanizzazione, avente natura vincolante rispetto all'esercizio dell'attività edificatoria.

In ordine alla valutazione del merito urbanistico, si tratterà di porsi nella condizione di tradurre l'apprezzamento intuitivo della valenza qualitativa

87 del 28, 29 e 30 OTTOBRE 2002 PROT. N. 26824

delle proposte in verifiche *ragionate* così da ricondurre per quanto possibile ad equilibrio lo sbilanciamento fra qualità e quantità che naturalmente tende a determinarsi a favore di quest'ultima per effetto del margine di indeterminabilità della prima, conseguente alla natura intrinsecamente opinabile dei sistemi di conversione in cifre dei valori della qualità.

Al riguardo, per la suddetta verifica ragionata delle proposte, risulteranno utilizzabili quei parametri afferenti alla cosiddetta *sostenibilità delle trasformazioni urbanistiche*, già indicati nel precedente documento programmatico e peraltro adottati nella stessa individuazione delle parti di territorio oggetto della *edificazione possibile*.

Le proposte stesse, in conseguenza, dovranno essere impostate avendo presenti gli elementi di orientamento desumibili da tali parametri, che di seguito si richiamano e che vanno:

- dal consumo di suolo, non considerabile come una variabile indipendente, e come tale comportante una sorta di metabolizzazione:
 - del preferenziale utilizzo edilizio del territorio già interessato da processi di urbanizzazione
 - della valutazione della risorsa "spazio urbano" in termini non solo edilizi
 - della natura di bene raro, e come tale economico, del suolo pubblico
 - della utilizzazione del sottosuolo (o di strutture in elevazione) per ridurre la sovraoccupazione veicolare dello spazio urbano
- all'impatto sul sistema urbano, in riferimento alla localizzazione dell'intervento edificatorio e alla relativa destinazione d'uso, avente riflessi:
 - sulle condizioni di accessibilità
 - sulla precedente destinazione d'uso
 - sulla mobilità locale, cittadina ed extraurbana, comprensiva degli aspetti attinenti alla sosta e al rimessaggio
 - sul carico che andrà a determinarsi sulle infrastrutture esistenti
- alla considerazione dei benefici derivanti dall'intervento edificatorio, intesi quali vantaggi di tipo socioeconomico apportati al contesto

87 del 28, 29 e 30 OTTOBRE 2002 PROT. N. 26824

territoriale, per effetto:

- del valore che viene apportato dall'investimento
 - della risoluzione di problemi collettivi
 - delle eventuali opportunità occupazionali indotte
- alla attenta valutazione degli inconvenienti correlabili all'intervento edificatorio, per quanto riguarda la possibilità di innescare:
 - fenomeni di ordine geologico (dissesti, instabilità, ecc.)modificazioni ambientali che incidano sulla qualità urbana
- conseguenze collegabili all'aumento della impermeabilizzazione del suolo, ovvero riferibili all'impatto visivo (costruzione di rilevati, creazione di interferenze, ecc.)
- ricadute in termini di inquinamento o di congestione

L'articolazione della procedura di valutazione del merito urbanistico è da prevedersi in due fasi:

- quella dell'accertamento della sussistenza, nelle proposte che saranno presentate ed eventualmente messe a punto sulla base di indicazioni, suggerimenti e prescrizioni comunali, di una sufficiente conformità ai parametri di merito urbanistico e della conseguente individuazione delle proposte valide, come tali passibili di ammissione alla fase di definizione concordata
- quella della individuazione, nel caso di superamento della soglia prevista di *edificabilità sufficiente*, delle proposte di minore interesse e come tali non passibili di considerazione.

In sede di formulazione delle proposte, come peraltro all'atto della relativa valutazione, si pone il problema degli indici di fabbricabilità, in ordine ai quali non risultano previamente fornite indicazioni specifiche, restando peraltro quali termini di riferimento quelli del vigente PRG: le proposte dovranno dunque in generale adeguarvisi, in applicazione di un ovvio criterio di continuità edilizia rispetto al tessuto urbano contiguo.

Ciò non toglie che le proposte potranno in taluni casi, specie se estese ad ambiti vasti e prevedenti interventi infrastrutturali significativi, aver ragione di discostarsene secondo un approccio opposto, avendo presente che la validità di entrambe le impostazioni dovrà comunque essere fatta concretamente emergere dalle soluzioni progettuali adottate, delle quali saranno valutate la qualità architettonica e la funzionalità urbanistica complessiva, riferita all'insieme dei fattori passibili - caso, per caso - di

87 del 28, 29 e 30 OTTOBRE 2002 PROT. N. 26824

entrare in gioco.

Problema analogo a quello degli indici di fabbricabilità si pone in ordine alla relativa indeterminatezza delle parti di territorio individuate come passibili della attribuzione di edificabilità. Anche in questo caso, infatti, si è ritenuta urbanisticamente congrua una limitata elasticità, da definirsi motivatamente in funzione della validità delle soluzioni progettuali adottabili che saranno quindi soggette a valutazione particolarmente rigorosa sotto il profilo della funzionalità urbanistica che le giustifichi, oltre che della qualità architettonica.

All'accertamento della sussistenza di requisiti sufficienti di merito urbanistico, nella sua qualità di organismo titolare della relativa competenza tecnica, provvederà il Servizio Gestione del Territorio, al quale farà altresì capo – avallata dalla Giunta – la fase attinente alla eventuale formulazione di indicazioni e suggerimenti per una migliore definizione delle proposte.

Seguirà la consegna, nel termine prescritto, degli elaborati definitivi, sui quali si esprimerà – con eventuali prescrizioni – il medesimo Servizio Gestione del Territorio.

La conseguente proposta di deliberazione, attinente alla adozione della variante al PRG, andrà sottoposta al Consiglio nel modo consueto, previa acquisizione dei pareri dei Consigli circoscrizionali e della Commissione consiliare competente, tenendo presente che relativamente all'iter di approvazione della variante dovrà procedersi ad una concertazione con la Provincia per verificare la modalità più opportuna in relazione alla recente modificazione della normativa regionale in materia.

Si tratterà infatti di scegliere fra la procedura dell'accordo di programma ripetutamente sperimentata per gli interventi di riqualificazione urbana e la procedura ordinaria di cui alla legge regionale 16/8/2001 n. 19, in vigore dallo scorso settembre, che avendo limitato la competenza provinciale alla espressione di parere, ha anche inteso semplificare l'iter di approvazione ed abbattere i tempi relativi.

Circa la procedura più proficuamente adottabile, secondo un principio di cooperazione istituzionale, l'Amministrazione provinciale dovrà pertanto essere direttamente interpellata, provvedendo anche a concordare sia le caratteristiche delle elaborazioni progettuali che dovranno corredare le

87 del 28, 29 e 30 OTTOBRE 2002 PROT. N. 26824

proposte che andranno a configurare la variante, sia quelle delle eventuali integrazioni di competenza comunale che si rendessero necessarie.

Va infine presa in considerazione la questione del rapporto della variante di cui si tratta con il PPA in quanto la natura stessa della variante, fondata com'è proprio sulla individuazione della *edificabilità sufficiente* e sulla predeterminazione dei tempi di attuazione delle urbanizzazioni, costituisce già una sorta di rideterminazione automatica dello strumento nel suo ruolo di coordinamento e programmazione urbanistica quinquennale.

E' infatti da rammentare che l'ormai prossima scadenza del PPA vigente, consente di correlare efficacemente la variante urbanistica di cui si tratta con l'adozione del nuovo PPA, essendo in scadenza al marzo 2003 quello attualmente vigente.

E' da ritenersi infatti che nel periodo altre aree edificabili al di fuori di quelle, ferme le eccezioni di cui all'art. 51 della legge regionale 34/1992, attinenti ad interventi già urbanisticamente legittimati o ad iniziative di riqualificazione interessanti il tessuto edilizio esistente, non avranno ragione di trovare spazio.

Naturalmente il ricorso al principio della collaborazione pubblico/privata comporta la necessità di una attenta considerazione delle proposte, adottando criteri di ovvia imparzialità subordinatamente però al corretto esercizio della funzione urbanistica e della conseguente discrezionalità che l'ordinamento riserva all'ente titolare della potestà urbanistica, la quale si articola :

- in *tecnico/amministrativa* da ricondursi al competente Servizio Gestione del Territorio
- in *politico/decisionale* che resta propria degli organi del Comune.

Si è quindi proceduto a definire:

- i parametri di base del *merito urbanistico* che le proposte debbono soddisfare come apporto alla realizzazione di obiettivi pubblici nella prospettiva della integrazione pubblico/privata, avendo come riferimento, per quanto riguarda l'edilizia economica e popolare, una alternativa equivalente alla previsione di aree PEEP (che avrebbe dovuto attestarsi intorno al 50% del fabbisogno)

nonché elementi aggiuntivi di *merito urbanistico*, attinenti:

- ad aspetti qualitativi, rilevabili dagli elaborati planovolumetrici

87 del 28, 29 e 30 OTTOBRE 2002 PROT. N. 26824

- a forme di apporto al riassetto del tessuto urbano esistente e ed al miglioramento della qualità della vita nell'ambito di intervento e nella zona circostante.

In ordine ai parametri si è ritenuto di individuarne alcuni per rendere quanto più oggettiva e omogenea possibile la successiva verifica e valutazione ai fini della accettabilità delle proposte, in particolare:

- la cessione gratuita al Comune (restando a carico del medesimo il corrispondente onere di urbanizzazione) del 25% dell'area oggetto di *trasformazione urbanistica* quale superficie destinata progettualmente in sede di proposta alla edilizia economica e popolare nella entità volumetrica proporzionale
- la cessione alternativa di volumi edificati o meglio di alloggi di tipo economico secondo lo standard IACP per un importo, calcolato in base al prezzario IACP, equivalente al valore convenzionalmente stabilito della predetta area resa fabbricabile (€/mc. 124 nel capoluogo ed €/mc. 62 nelle frazioni).
- una partecipazione all'onere di riassetto e miglioramento del tessuto urbano esistente nonché alle iniziative mirate a rispondere alle esigenze abitative delle fasce più deboli della popolazione, valutabile in termini monetari (in ragione di 1/3 del predetto valore convenzionale di 124 €/mc nel capoluogo e di 62 €/mc nelle frazioni) per evidenti ragioni di semplicità, ma esercitabile anche in forme diverse equivalenti, da concordare convenzionalmente.

Quanto agli elementi aggiuntivi di *merito urbanistico* si ritiene di dover indicare:

- uno schematico piano economico finanziario dell'intervento proposto, nel quale sia indicata l'incidenza del costo dell'area sull'intero intervento
- la minore temporalizzazione degli interventi attuativi, in ordine ai quali è richiesta la formulazione di cronoprogramma in ordine alla esecuzione della urbanizzazione, avente natura vincolante rispetto all'esercizio dell'attività edificatoria e comportante applicazione di penale monetaria nel caso di mancato rispetto
- il miglioramento del decoro urbano per effetto della qualità architettonica della nuova edificazione
- la dimensione di ambito e la correlata capacità di strutturazione urbanistica, reputandosi da escludere ambiti parcellizzati
- una progettazione prevedente l'utilizzazione di tecnologie avanzate in

87 del 28, 29 e 30 OTTOBRE 2002 PROT. N. 26824

- funzione del risparmio energetico
- un equilibrato consumo di suolo secondo una valutazione della risorsa “spazio urbano” in termini di bene scarso e quindi nella utilizzazione del sottosuolo per ridurre l’occupazione veicolare
 - un adeguato rapporto fra edificazione e spazi a fruibilità collettiva (piazze; giardini; spazi ricreativi, parchi, impianti sportivi) adottando soluzioni di pregio
 - il minimo impatto sul sistema urbano esistente, per effetto della localizzazione dell’intervento edificatorio, nonché del carico che andrà a determinarsi sulle infrastrutture esistenti, nonché i benefici al contesto territoriale, per effetto della risoluzione di problemi (come quelli viari) di interesse collettivo
 - l’esercizio della facoltà di valorizzare la nuova edificazione attraverso la messa a disposizione gratuita, per adeguata durata, di locali idonei, per ubicazione ed accessibilità autonoma, allo svolgimento di attività di servizio alle nuove residenze (asili nido di quartiere a gestione privata – centri di aggregazione – sedi associative – centri sanitari – strutture assimilabili).

Alla luce delle considerazioni sopra esposte si ritiene quindi praticabile avviare, con l’approvazione del presente documento di programma, a concreta attuazione l’iniziativa di variante urbanistica sopra illustrata, da sviluppare con il concorso propositivo dei soggetti privati sulla base della individuazione delle parti di territorio passibili di edificazione risultanti dall’allegata documentazione planimetrica.

L’inserimento della fase di collaborazione pubblico/privata nella procedura di variante non muta – così come configurata – la natura della attività preparatoria e non implica quindi una autonomia di tale fase, in quanto la partecipazione privata resta pur sempre confinata a mero supporto della discrezionalità amministrativa e svolge, dal punto di vista giuridico, funzione sostanzialmente analoga a quella delle osservazioni, che – come è ampiamente noto – si configura come mero apporto collaborativo.

L’impostazione della procedura prevedente il concorso privato alla variante urbanistica, risulta infatti calibrata in termini di:

- apporto volontario
- meramente propositivo
- impegnativo per il Comune soltanto nei limiti di cui alla legge 241/90 e la collaborazione privata viene peraltro sollecitata a fronte di un’ampia flessibilità che il Comune comunque si riserva, in ordine:

87 del 28, 29 e 30 OTTOBRE 2002 PROT. N. 26824

- alla volumetria complessiva della variante
- alla estensione delle superfici inseribili.

Non va, d'altra parte, sottovalutato come la procedura proposta risulti in grado di superare il *mercato* delle osservazioni, riportando le osservazioni stesse alla funzione loro propria di apporto collaborativo alla migliore articolazione della pianificazione, per effetto di una ovvia incompatibilità della prassi impropriamente praticata, intesa a dare spazio ad una congerie di interessi particolaristici.

Vanno, infine, forniti, per una valutazione complessiva del presente documento programmatico, ulteriori elementi: a) la prevedibile dimensione temporale della procedura di approvazione della variante; b) la indicazione di larga massima delle opere ritenute funzionali al riassetto del tessuto urbano generale specifico; c) iniziative mirate a rispondere alle esigenze abitative delle fasce più deboli ed emergenti della popolazione, alle quali destinare l'insieme delle risorse conferite dai privati nelle diverse forme.

In ordine al primo elemento si dovrà operare perché il perfezionamento delle varianti possa conseguirsi entro 12 mesi dalla loro adozione in Consiglio.

Per il secondo aspetto si è enucleato, del tutto indicativamente, il seguente elenco di opere :

- edilizia economica e popolare da realizzare all'interno delle aree oggetto di proposta
- alloggi vincolati a locazione pluriennale gestita dallo IACP
- infrastrutture e strutture di servizio nelle zone direttamente o indirettamente interessate dal "piano casa" e dagli interventi di riqualificazione urbana..
- viabilità esterna di Sforzacosta dal bivio ex SS 77-Carrareccia all'intersezione con la ex SS 78 e sua prosecuzione a Sud dell'ex linificio fino a ritornare sulla ex SS 77 prima di Casette Verdini.
- completamenti viari urbani (b.go S.Giuliano, Corneto e collegamento Via dei Velini - Via Valenti - S. Croce)
- viabilità ovest Villa Potenza
- nuove aree sportive a Piediripa

Circa la edificabilità sufficiente e il relativo riparto, le relative quantificazioni sono state individuate, con le motivazioni di cui alla allegata relazione tecnica illustrativa, alla quale pertanto si rimanda.

87 del 28, 29 e 30 OTTOBRE 2002 PROT. N. 26824

E' da ritenersi che le nuove modalità introdotte possano essere accettabili sia per la proprietà fondiaria che per le imprese. L'impostazione sopra illustrata, infatti, risulta distribuire il concorso all'obiettivo comune su tutti i soggetti partecipanti in misura sostenibile, paritaria ed equilibrata, non superiore a quanto per analogia prevede la normativa di cui al 3° comma dell'art. 2 della Legge 28/1/1977 n. 10, che assegna ai PEEP fino al 70% del fabbisogno abitativo decennale.

Se, quindi, dal lato privato l'impostazione di cui si tratta appare nell'insieme conveniente, anche dal punto di vista pubblico essa dà luogo a vantaggi, consentendo il conseguimento di interessanti risultati:

- sia sul fronte della edilizia economica
- sia su quello del riassetto del tessuto urbano esistente.

Relativamente al primo aspetto va posto in rilievo che le diverse possibilità previste risultano idonee a coprire tutti i profili della problematica abitativa, dando opportunità di agire anche in collaborazione con lo IACP, nei settori:

- dell'edilizia sovvenzionata, rendendo disponibile allo scopo parte degli introiti monetari
- dell'edilizia convenzionata realizzabile dai soggetti proponenti, proprietari od imprese, e da cooperative, assegnatarie di aree;
- della locazione pluriennale a canoni controllati, andando ad ampliare un mercato la cui carenza di disponibilità si presenta particolarmente negativa;
- dell'edilizia libera, con tipologie di convenienza rapportate alle esigenze di mercato.

Parte B Programma straordinario ed urgente di alloggi popolari

Nel recente dibattito consiliare sulla impellenza del problema abitativo, riferito in particolare alle famiglie colpite da provvedimenti di sfratto ed alla fascia di utenza allocata in alloggi inidonei senza prospettive di giungere alla assegnazione di case popolari, l'Amministrazione si è impegnata alla attivazione di un programma urgente e straordinario che risulti in grado di apportare, già in corso di mandato, significativi rimedi alla situazione di carenza abitativa che indubbiamente ha verificato sussistere nel settore.

87 del 28, 29 e 30 OTTOBRE 2002 PROT. N. 26824

Come è noto, l'intento di procedere all'incremento della cosiddetta edilizia economica e popolare, si è tradizionalmente basato sui PEEP oggi a Macerata tutti sostanzialmente esauriti, salvo quello di Villa Potenza (Piediripa e Sforzacosta hanno ancora capienze del tutto marginali), per il quale si è già avviata la procedura espropriativa delle aree.

Scopo dell'iniziativa è quello della messa sul mercato di un centinaio di alloggi che, per caratteristiche tipologiche e per ubicazione, possa contribuire ad una calmierazione dell'elevato livello dei prezzi di acquisto degli alloggi che caratterizza Macerata.

Un altro centinaio circa di alloggi risulterà disponibile (17 sono già stati consegnati dall'IACP recentemente) sommando quelli in costruzione o da costruire rispettivamente in Vicolo Ranaldi e nell'area dell'ex mattatoio, a quelli da recuperare nel patrimonio alloggi del Comune (da destinare alle più drammatiche urgenze) e dello IACP.

La città sta peraltro vivendo un momento di emergenza abitativa, non tanto per gli alloggi in proprietà quanto per la carenza di alloggi in locazione, determinata anche da una quota della domanda assorbita dalla popolazione studentesca universitaria, la quale potrà alleggerirsi soltanto negli anni futuri, dopo che saranno giunti a realizzazione i programmi mirati alla attivazione di studentati, collegi e alloggi specificamente destinati agli studenti, come quelli previsti negli interventi di riqualificazione di Via Valenti (oltre 200 posti letto), che dovrebbero portare nel giro di pochi anni dagli attuali circa 300 posti letto ai 1.500 previsti.

Si è pertanto ravvisato che, al fine di contribuire all'alleggerimento dello stato di tensione abitativa, la prospettiva edificatoria da far decollare a Villa Potenza dovrebbe:

- da un lato subire una forte accelerazione
- da altro lato essere mirata alla creazione di una significativa disponibilità di alloggi vincolati alla locazione opportunamente dimensionati rispetto alle esigenze delle fasce più deboli (coppie di anziani, persone sole, famiglie di 3 o 4 persone).

Quanto alla accelerazione, si è acquisita conoscenza che i proprietari espropriandi sarebbero disposti, in accordo con un partner imprenditoriale dichiaratosi a sua volta in grado di abbreviare significativamente i tempi della messa sul mercato di una sostanziosa

87 del 28, 29 e 30 OTTOBRE 2002 PROT. N. 26824

quota dei predetti cento alloggi di edilizia economica e popolare, a procedere direttamente alla edificazione prevista dal piano che dovrebbe quindi diventare di iniziativa privata;

Sulla base dei contatti intercorsi si è venuta delineando l'ipotesi di una intesa per la realizzazione di un intervento pilota pubblico/privato includente alloggi IACP e alloggi a vincolo locativo pluriennale, mirati specificamente alla emergenza abitativa.

La predetta ipotesi di intesa è stata sviluppata, verificandone la consistenza effettiva nei termini seguenti:

- consenso del Comune alla attuazione privata, rinunciando all'esproprio delle aree edificabili ed ottenendo la cessione a valore minimo di esproprio delle aree a destinazione pubblica, depurate di quelle parti (per una superficie di mq. 4.163) già ritenute non congruamente utilizzabili rispetto alla fruizione pubblica in sede di revisione del piano particellare di esproprio in parziale accoglimento delle osservazioni ricevute
- avvio immediato – previa stipula della necessaria convenzione – della esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (con onere a carico del Comune relativamente alla secondaria) e contemporaneo avvio della edificazione dei lotti residenziali
- realizzazione di edifici rispondenti alla tipologia di piano e alle caratteristiche prescritte per l'edilizia economica e popolare
- realizzazione di un edificio riservato all'acquisto da parte dello IACP con le caratteristiche e al prezzo corrispondente ai massimali praticati dallo IACP medesimo, con obbligo di ultimazione e consegna entro termine da definire (indicativamente n. 30 mesi) dall'avvio della urbanizzazione
- assoggettamento di alcuni alloggi a vincolo locativo decennale, prevedente:
 - la misura del canone nello importo corrispondente a quello praticato ad equo canone dallo IACP per alloggi simili
 - la gestione dei rapporti di locazione affidata allo IACP, in modo da garantirsi dal fenomeno dei canoni in nero.

L'ipotesi suddetta si è rivelata in grado di essere ulteriormente elaborata per essere tradotta in un progetto pilota passibile di positiva sperimentazione, sussistendo un evidente interesse pubblico al conseguimento dei risultati seguenti:

- avvio decisamente anticipato delle opere di urbanizzazione ed edilizie
- limitato onere a carico del Comune, riferibile alle sole aree a

87 del 28, 29 e 30 OTTOBRE 2002 PROT. N. 26824

destinazione pubblica e al costo delle opere secondarie

- rapida esecuzione delle edificazioni
- inclusione nella operazione di alloggi IACP e di alloggi a vincolo locativo pluriennale da gestirsi dallo stesso IACP.

Le ulteriori intese hanno permesso di verificare la praticabilità dell'operazione e la convenienza di entrambe le parti: quella privata (proprietari+partner imprenditoriale) e quella pubblica (Comune+IACP).

Con il predetto intervento pilota risultano naturalmente conseguibili gli obiettivi tradizionali del PEEP, restando la vendita degli alloggi assoggettati alla disciplina della edilizia economica e popolare convenzionata, con predeterminazione del limite di prezzo e con prelazione a favore del Comune.

Ma accanto a tali obiettivi, con il predetto intervento pilota pubblico/privato, viene altresì reso conseguibile l'ulteriore quadruplici obiettivo:

- di abbreviare incisivamente i tempi della edificazione di cui si tratta, eliminando del tutto le fasi procedurali attinenti all'esproprio, alle gare per l'urbanizzazione e all'espletamento di quelle per l'assegnazione dei lotti.
- di incrementare il patrimonio di alloggi popolari facente capo allo IACP gestibile secondo le regole ERP
- di immettere sul mercato cittadino una disponibilità di alloggi in locazione ad equo canone, gestibili dallo IACP per conto della proprietà
- di dare quindi effettiva e significativa risposta alla esigenza di alloggi in locazione a canoni bassi e garantiti.

La messa a disposizione, mediante vincolo pluriennale, di alloggi in locazione rientra nell'ambito delle opere ed iniziative da imputare alla nuova edificazione di cui alla Parte A della presente relazione e potrà risultare da valutarsi prioritariamente in termini di *merito urbanistico*, stante la valenza che nella funzione di riequilibrio dell'assetto sociale della comunità cittadina assume l'ampliamento del mercato della locazione, specie se accessibile a canoni equi e veritieri.

Al riguardo si deve rilevare che la forte decurtazione del fondo per contributi agli inquilini bisognosi di cui alla legge 431/1998 ha imposto al Comune di destinare allo scopo una somma ingente, quantificata in €.151.037,78, pari a £. 292.450.000, rispetto ai 20 milioni degli anni 1999

87 del 28, 29 e 30 OTTOBRE 2002 PROT. N. 26824

e 2000, per non rendere del tutto illusorio il beneficio alle fasce deboli di cui si tratta riferite ai canoni 2001, avendo presente:

- che per l'ottenimento dei benefici previsti dalla su richiamata legge risultano pervenute 261 domande (delle quali 148 per la fascia di reddito relativa ai 18,7 milioni e 113 per la fascia relativa ai 23,1 milioni)
- che le domande erano state 89 per il primo anno di vigenza della legge (canoni 1999) e 160 per il secondo anno (canoni 2000), a fronte delle quali erano stati erogati rispettivamente 320 e 600 milioni
- che applicando la disposizione legislativa nei termini dei due anni precedenti, si dovrebbe erogare per i canoni 2001 circa 1 miliardo, a fronte di una risorsa statale disponibile ridotta a soli 370 milioni.

Nell'ambito del programma non va infine trascurato il ruolo che resterà esercitabile dalle realtà cooperative, con le quali è stato svolto un positivo confronto in ordine al presente documento, per le quali – oltre allo spazio che deriverà dalle quote in cessione gratuita al Comune delle aree oggetto di trasformazione urbanistica – si intende anche dare corso sollecito alla assegnazione di alcuni spazi, che appaiono recuperabili alla edificazione all'interno del vecchio PEEP di Collevario.

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

Il Consiglio Comunale

Udita la relazione di cui in premessa relativa alla Parte introduttiva, al Piano Casa ed ai connessi interventi di riqualificazione urbana;

Preso cognizione degli elementi forniti in ordine alle prospettive di riqualificazione attinenti alla zona di via Valenti e alla zona della stazione ferroviaria e condivisa la relativa valenza, riservando ad altro atto l'adozione dei provvedimenti specifici;

Udita le relazione che precede relativamente alla **Parte A**;

Condivisa l'impostazione che si intende seguire per conseguire la pianificazione urbanistica su illustrata secondo la metodologia innovativa di cui sopra;

87 del 28, 29 e 30 OTTOBRE 2002 PROT. N. 26824

Vista la documentazione approntata in ordine:

a) alla individuazione delle parti di territorio suscettibili di offrire spazio idoneo alle esigenze di completamento della città
al dimensionamento quantitativo delle esigenze da soddisfare in rapporto ad un equilibrato *consumo* del territorio stesso
alla determinazione del conseguente scarto fra edificabilità possibile ed *edificabilità sufficiente*, in termini di funzioni oltre che di quantità
alla individuazione della serie di opere ritenute essenziali in funzione di riassetto del tessuto urbano esistente e destinate a diventare a loro volta elemento di valutazione del merito urbanistico delle proposte di edificazione;

Dato atto che, sulla base della suddetta documentazione, la configurazione della pianificazione urbanistica adottanda risulterà determinabile mediante il contributo di proposte progettuali private;

Presa cognizione della procedura intesa a sollecitare le suddette proposte, ispirata al principio di collaborazione pubblico/privata e mirata a sollecitare il concorso dei privati interessati al raggiungimento anche degli obiettivi pubblici;

Preso atto delle modalità di formulazione delle proposte e degli elementi che debbono correderle, nonché della relativa sottoposizione a valutazione in termini di *merito urbanistico*;

Presa cognizione delle problematiche relative alla valutazione del merito urbanistico, nonché delle modalità, delle competenze e dei criteri attinenti all'esercizio dell'attività di valutazione;

Visti in particolare gli elementi di consistenza oggettiva destinati ad entrare nella valutazione e la relativa importanza nella determinazione del merito urbanistico;

Preso atto della relazione di cui alla **Parte B**;

Condivisa l'opportunità che ci si muova secondo la prospettiva di accelerazione individuata per quanto riguarda il completamento edificatorio nella frazione di Villa Potenza;

Ritenuto valido l'intervento pilota proposto, inteso anche ad incrementare

87 del 28, 29 e 30 OTTOBRE 2002 PROT. N. 26824

il patrimonio di alloggi popolari facente capo allo IACP, nonché ad immettere sul mercato cittadino una disponibilità di alloggi in locazione ad equo canone, gestibili dallo stesso IACP per conto della proprietà dando quindi effettiva e significativa risposta alla esigenza di alloggi in locazione a canoni bassi e garantiti.

Ritenuti analogamente da perseguirsi gli analoghi obiettivi mirati alla messa a disposizione, mediante vincolo pluriennale di alloggi in locazione, facendo rientrare tale prospettiva nell'ambito delle iniziative da imputare alla nuova edificazione e da valutarsi prioritariamente in termini di *merito urbanistico*.

Preso atto del programma straordinario ed urgente per affrontare la cosiddetta emergenza abitativa e della forte decurtazione del fondo di cui alla legge 431/1998 che ha imposto al Comune di destinare l'ingente somma di cui in premessa alla integrazione dei canoni 2001, così da rendere disponibile una risorsa analoga a quella dello scorso anno, ma da ripartire su un numero nettamente superiore di domande di soggetti aventi titolo;

Ravvisato, alla luce dell'insieme degli elementi sopra esposti, doversi complessivamente approvare il programma proposto;

Visti i pareri di regolarità tecnica, espressi dal Dirigente del Servizio Gestione del Territorio e dal Vice Segretario Generale, al quale ha fatto capo l'istruttoria del presente atto;

Visti i pareri dei Consigli circoscrizionali e quello della competente Commissione consiliare;

DELIBERA

Prendere atto delle prospettive di riqualificazione interessanti le zone sopra illustrate di via Valenti e della stazione ferroviaria ed assentire che si proceda alla messa a punto delle proposte relative, riservando ad altro atto consiliare l'adozione dei provvedimenti specifici.

Approvare il documento di programmazione urbanistica di cui in premessa, dando atto che dello stesso si intende parte integrante la documentazione allegata, costituita da:

- Relazione del Dirigente del Servizio Gestione del Territorio

87 del 28, 29 e 30 OTTOBRE 2002 PROT. N. 26824

- Tavola individuazione ambiti potenziali capoluogo
- Tavola individuazione ambiti potenziali Piediripa
- Tavola individuazione ambiti potenziali Sforzacosta
- Tavola individuazione ambiti potenziali Villa Potenza
- Documento sui problemi della residenza
- Relazione circa la compatibilità della variante con la dotazione degli standard

Stabilire in conseguenza che si dia corso – in funzione della attuazione del “Piano casa” – alla procedura di collaborazione pubblico/privata intesa a variare la pianificazione urbanistica vigente allo scopo di incrementare la capacità edilizia in via di esaurimento, nel limite volumetrico di circa 300.000 mc.

Autorizzare pertanto la definitiva messa a punto da parte della Giunta delle modalità operative evidenziate in premessa e l’emanazione dell’avviso pubblico inteso a sollecitare le proposte progettuali dei soggetti privati, in base al cui accoglimento la pianificazione stessa, in relazione al merito urbanistico e in una o più soluzioni, risulterà configurabile.

Autorizzare altresì, relativamente al completamento del Piano per l’edilizia economica e popolare di Villa Potenza, l’attuazione del progetto pilota pubblico/privato illustrato in premessa, stabilendo che lo stesso sia perfezionato, quanto al convenzionamento, entro 45 giorni dal presente atto con contestuale cessione al Comune delle aree a destinazione pubblica e che la relativa attuazione abbia corso con la prospettata immediatezza.

VG/

S:\incomune\VICESEGR\2002\revisione urbanistica\revisione finale.doc

RELATORE: MESCHINI GIORGIO – Sindaco il quale illustra ampiamente la proposta di delibera

87 del 28, 29 e 30 OTTOBRE 2002 PROT. N. 26824**DISCUSSIONE:**

Aperta la discussione sull'argomento – **CHE PER IL MOMENTO VIENE OMESSA** – intervengono i consiglieri signori: **POJAGHI, Presidente**, legge i pareri delle Circosezioni – **EVANGELISTI, I Popolari**, a nome della Commissione consiliare III – **MUNAFO' Comitato Anna Menghi – TACCONI, PPE – GIUSTOZZI, RC – FATTORI, AN – MAULO, I Democratici – CIAFFI, I Popolari – CASTIGLIONI, AN**, il quale, per mozione d'ordine, chiede una breve sospensione dei lavori dovendo presentare numerosi emendamenti.

Interviene la **Presidente** che fornisce le spiegazioni chieste con riferimento a quanto previsto nel regolamento in merito agli emendamenti e poi il Consigliere **CARANCINI**, che si esprime contro la proposta di sospensione.

Durante la discussione entrano in aula i consiglieri signori: Antolini, Blunno, Crucianelli, Damiano, Fattori, Fioretti, Mari, Meschini D., Orazi, Savi, Sgalla, Tacconi.

Escono i consiglieri Bertola, Calvigioni, Fattori, Giustozzi, Munafò, Orazi, Sgalla

Vengono designati scrutatori i Consiglieri Alunno – Canesin - Babini

VOTAZIONE PALESE sulla proposta di sospensione

Consiglieri presenti	N. 29
Consiglieri che si astengono di votare	N. 1 – Tacconi
Consiglieri votanti	N. 28
Voti favorevoli	N. 10 – AN - FI – I Democratici - Picchio
Voti contrari	N. 18 – Maggioranza - Menghi

La Presidente proclamato l'esito della votazione **NON APPROVA** la proposta di sospensione dei lavori, fatta dal consigliere Castiglioni.

87 del 28, 29 e 30 OTTOBRE 2002 PROT. N. 26824

Dopo la votazione sono presenti i consiglieri signori:

Antolini – Babini – Berdini – Blunno – Borgiani – Canesin – Carancini – Carelli – Ciaffi – Crucianelli – Evangelisti – Fioretti – Giustozzi – Mari – Maulo – Menghi – Meschini Daniela – Meschini Giorgio – Monaco – Picchio – Pojaghi – Sacchi – Salvatori – Salvucci – Savi – Tacconi – Zazzaretta.

Riprende la discussione con gli interventi dei consiglieri **PICCHIO, CDU – CRUCIANELLI, AN – FIORETTI, FI.**

Durante la discussione entrano in aula i consiglieri signori: Calvigioni – Castiglioni – Orazi - Torregrossa

Alle ore 21,00 i lavori vengono sospesi, riprenderanno domani.

IL GIORNO 29 OTTOBRE 2002 – ALLE ORE 17.00 – proseguono i lavori del Consiglio comunale, alla presenza dei Consiglieri signori:

Babini – Blunno – Borgiani – Calvigioni – Canesin – Carancini – Ciaffi – Damiano – Evangelisti – Giustozzi – Mari – Menghi – Meschini Daniela – Monaco – Orazi – Pojaghi – Salvucci – Savi – Tacconi – Torregrossa – Zazzaretta.

Sono assenti i consiglieri signori:

Antolini – Benedetti – Berdini – Bertazzoni – Bertola – Carelli – Castiglioni – Crucianelli – Fattori – Fioretti – Mandrelli – Maulo – Meschini Giorgio – Munafò – Pantanetti – Picchio – Sacchi - Salvatori – Sgalla – Vitaletti.

Consiglieri presenti N. 21

Consiglieri assenti N. 20

E' presente il rappresentante degli immigrati Sig. Akonchong Johanes Ako

87 del 28, 29 e 30 OTTOBRE 2002 PROT. N. 26824

PROSEGUE LA DISCUSSIONE iniziata ieri, con gli interventi dei consiglieri signori: **MENGHI, Comitato Anna Menghi – ANTOLINI, FI – ZAZZARETTA, I Popolari – CARANCINI, DS – SACCHI, AN – SALVATORI, FI – CASTIGLIONI, AN – POJAGHI, PRESIDENTE – EVANGELISTI, I Popolari – CANESIN, DS – COMPAGNUCCI, Assessore**, per la replica.

Durante la discussione entrano in aula i consiglieri signori: Antolini – Benedetti – Bertola – Carelli – Castiglioni – Fattori – Fioretti – Maulo – Meschini Giorgio – Picchio – Sacchi - Salvatori.

Durante la discussione escono dall'aula i consiglieri signori: Calvigioni – Giustozzi – Maulo

Alle ore 20,40 la seduta viene sospesa per una breve pausa

Alle ore 22,00 riprendono i lavori del Consiglio comunale alla presenza dei consiglieri signori:

Babini – Benedetti – Bertazzoni – Bertola – Blunno – BORGIANI – Canesin – Carancini – Carelli – Castiglioni – Ciaffi – Evangelisti – Fattori – Giustozzi – Mandrelli – Mari – Maulo – Menghi – Meschini Giorgio – Monaco – Orazi – Picchio – Pojaghi – Salvucci – Savi – Tacconi – Torregrossa – Zazzaretta.

Sono assenti i consiglieri signori:

Antolini – Berdini – Calvigioni – Crucianelli – Damiano – Fioretti – Meschini Daniela – Munafò – Pantanetti – Sacchi – Salvatori – Sgalla – Vitaletti.

Totale presenti N. 28 Totale assenti N. 13

Il Consigliere CASTIGLIONI, AN illustra il seguente ordine del

87 del 28, 29 e 30 OTTOBRE 2002 PROT. N. 26824**giorno contrassegnato con il n. 1:**

Poiché l'esigenza primaria di abitazioni a basso costo non è soddisfatta dalla semplice realizzazione di alloggi di tipo economico in quanto il prezzo di vendita degli stessi risulta egualmente troppo elevato per alcuni strati della popolazione maceratese

Si richiede

l'inserimento in delibera dell'elenco delle aree di proprietà del Comune e di altri Enti ed Istituzioni pubbliche idonee per accogliere edilizia economica e popolare sulle quali, utilizzando le quote di volumetria del 25% della edilizia economica o le risorse reperite, si permetta la realizzazione di zone PEEP in tempi brevi.

f.to Antolini
f.to Sacchi
f.to Fattori
f.to Babini

f.to Castiglioni
f.to Maulo
f.to Crucianelli
f.to Fioretti

f.to Salvatori
f.to Carelli
f.to Picchio

Sull'ordine del giorno n. 1 intervengono i consiglieri signori: **MESCHINI GIORGIO, Sindaco – MAULO, I Democratici – MENGHI, Comitato Anna Menghi – CIAFFI, I Popolari – PICCHIO, CDU – FIORETTI, FI – FATTORI, AN.**

**Durante la discussione entrano in aula i consiglieri signori: Antolini – Calvigioni – Fioretti – Salvatori.
ed esce il consigliere Mandrelli**

VOTAZIONE PALESE su odg n. 1

Consiglieri presenti	N. 31
Consiglieri che si astengono di votare	N. 2 – Menghi – Tacconi
Consiglieri votanti	N. 29
Voti favorevoli	N. 9 – FI – AN – I Democratici – Picchio
Voti contrari	N. 20 – Maggioranza

La Presidente proclamato l'esito della votazione da atto che il Consiglio comunale **NON APPROVA l'ordine del giorno sopra riportato.**

87 del 28, 29 e 30 OTTOBRE 2002 PROT. N. 26824

Il consigliere SALVATORI, FI illustra il seguente ordine del giorno contrassegnato con il n. 2:

In considerazione del fatto che il Governo Berlusconi ha siglato con i Presidenti delle Regioni Umbria e Marche un'intesa quadro sulle infrastrutture che interessano questi territori inserite nella Legge Obiettivo e che prevedono, tra l'altro, un collegamento intervallivo tra la valle del Chienti e la valle del Potenza che interessa il territorio di Macerata

Si richiede

che venga aggiornato entro tempi brevi lo schema della viabilità allegato in delibera tenendo conto delle previsioni inserite nella Legge Obiettivo.

f.to Salvatori
f.to Sacchi
f.to Antolini

f.to Castiglioni
f.to Fattori
f.to Fioretti

f.to Picchio
f.to Crucianelli

Al momento della trattazione dell'ordine del giorno n. 2 sono presenti i consiglieri signori:

Antolini – Babini – Benedetti – Bertola – Blunno – Borgiani – Calvigioni – Canesin – Carancini – Carelli – Castiglioni – Ciaffi – Evangelisti – Fattori – Fioretti – Giustozzi – Mari – Maulo – Menghi – Meschini Giorgio – Monaco – Orazi – Picchio – Pojaghi – Salvatori – Salvucci – Savi – Tacconi – Torregrossa – Zazzaretta.

Sull'ordine del giorno n. 2 intervengono i consiglieri signori: **MESCHINI GIORGIO, Sindaco – PICCHIO, CDU**

Durante la discussione entra in aula il consigliere Sacchi
Escono i consiglieri Benedetti – Bertola – Borgiani – Giustozzi – Monaco – Orazi – Zazzaretta.

87 del 28, 29 e 30 OTTOBRE 2002 PROT. N. 26824

Il consigliere **CARANCINI, DS** chiede la parola per mozione d'ordine e dichiara che la maggioranza farà mancare il numero legale per far sì che domani possano proseguire i lavori, data l'importanza della delibera in discussione.

Constatato che - dopo l'appello nominale eseguito dal Segretario - dei 41 consiglieri assegnati, ne risultano assenti n. 28 e precisamente i Signori:

Benedetti – Berdini – Bertazzoni – Bertola – Borgiani – Calvigioni – Canesin – Carancini – Ciaffi – Crucianelli – Damiano – Evangelisti – Giustozzi – Mandrelli – Mari – Menghi – Meschini Daniela – Monaco – Munafò – Orazi – Pantanetti – Salvucci – Savi – Sgalla – Tacconi – Torregrossa – Vitaletti – Zazzaretta.

Visto che per la validità della seduta è necessaria la presenza di n. 21 consiglieri;

Visto altresì che nell'avviso di convocazione del Consiglio comunale è stata prevista la seduta di seconda convocazione;

Dato atto che l'art. 3 - comma 5 - del regolamento del Consiglio recita: “.....Nel caso di mancanza del numero legale nell'ultima seduta di una sessione gli argomenti sono rinviati alla seduta di seconda convocazione.....”;

DICHIARA

DESERTA L'ODIERNA SEDUTA per mancanza di numero legale rinviando la trattazione degli argomenti all'ordine del giorno alla seduta di seconda convocazione prevista per il giorno 30 ottobre 2002 ore 16,30.

IL GIORNO 30 OTTOBRE 2002 – ALLE ORE 16.30 – proseguono i lavori del Consiglio comunale in SECONDA CONVOCAZIONE, alla presenza dei Consiglieri signori:

Babini – Bertazzoni – Bertola – Blunno – Borgiani – Canesin – Carancini – Ciaffi –

87 del 28, 29 e 30 OTTOBRE 2002 PROT. N. 26824

Evangelisti – Giustozzi – Mandrelli – Mari – Maulo – Menghi – Meschini Daniela – Meschini Giorgio – Monaco – Pantanetti – Pojaghi – Sacchi – Tacconi – Torregrossa – Zazzaretta.

Sono assenti i consiglieri signori:

Antolini – Benedetti – Berdini – Calvigioni – Carelli – Castiglioni – Crucianelli – Damiano – Fattori – Fioretti – Munafò – Orazi – Picchio – Salvatori – Salvucci – Savi – Sgalla – Vitaletti.

Consiglieri presenti N. 23 Consiglieri assenti N. 18

E' assente il rappresentante degli immigrati Sig. Akonchong Johanes Ako

Scrutatori vengono designati i consiglieri signori: **BLUNNO – BABINI - CARANCINI**

PROSEGUE LA DISCUSSIONE sull'ordine del giorno n. 2 con gli interventi dei consiglieri signori: MENGHI, Comitato Anna Menghi – MAULO, I Democratici – CARANCINI, DS – TACCONI, PPE – CIAFFI, I Popolari.

**Durante la discussione entrano in aula i consiglieri signori: Damiano, Picchio
Escono i consiglieri signori: Bertazzoni, Damiano, Mandrelli**

VOTAZIONE PALESE su l'odg n. 2

Consiglieri presenti	N. 22
Consiglieri che si astengono di votare	N. 2 – Tacconi – Menghi
Consiglieri votanti	N. 20
Voti favorevoli	N. 4 – Picchio - Maulo – Babini – Sacchi
Voti contrari	N. 16 – Maggioranza

87 del 28, 29 e 30 OTTOBRE 2002 PROT. N. 26824

La Presidente proclamato l'esito della votazione da atto che il Consiglio comunale **NON APPROVA l'ordine del giorno n. 2**

Il Consigliere SACCHI, AN illustra il seguente ordine del giorno contrassegnato con il n. 3:

In considerazione dell'entità dell'intervento edificatorio globale previsto, visto il richiamo agli studi preliminari al nuovo PRG, ed alle varianti tematiche, ritenendo rilevante per lo sviluppo della città effettuare in questa fase una riflessione sulle ipotesi di sviluppo economico e sociale della città e la sua possibilità di crescita urbana correlata

Si richiede

che la delibera venga aggiornata integrando la documentazione programmatica di una sintesi delle valenze urbanistiche della scelta che contenga almeno un'enunciazione delle esigenze primarie in materia dei servizi, degli indirizzi privilegiati per favorire la crescita economica della città e delle relazioni infrastrutturali ritenute minime ed indispensabili per non gravare ulteriormente i flussi di traffico con le zone di nuovo insediamento.

f.to Picchio
f.to Crucianelli
f.to Carelli
f.to Babini

f.to Salvatori f.to Castiglioni
f.to Sacchi
f.to Fattori
f.to Fioretti

f.to Maulo
f.to Antolini

Al momento della trattazione dell'ordine del giorno n. 3 sono presenti i consiglieri signori:

Babini – Bertazzoni – Bertola – Blunno – Borgiani – Canesin – Carancini – Castiglioni – Ciaffi – Evangelisti – Giustozzi – Mari – Maulo – Menghi – Meschini Daniela – Meschini Giorgio – Monaco – Orazi – Pantanetti – Picchio – Pojaghi – Sacchi – Tacconi – Torregrossa – Zazzaretta.

87 del 28, 29 e 30 OTTOBRE 2002 PROT. N. 26824

Sull'ordine del giorno n. 3 intervengono i consiglieri signori: **COMPAGNUCCI, Assessore – PICCHIO, CDU – MAULO, I Democratici – MENGHI, Comitato Anna Menghi – POJAGHI – PRESIDENTE – MENGHI, Comitato Anna Menghi – MAULO, I Democratici, per fatto personale – MENGHI, Comitato Anna Menghi, per replica al fatto personale – MAULO, I Democratici – CASTIGLIONI, AN – TACCONI, PPE – SALVATORI, FI – BLUNNO, Macerata la mia città.**

Durante la discussione entrano in aula i consiglieri signori: Antolini – Fattori – Fioretti – Salvatori – Salvucci – Savi – Vitaletti

Escono i consiglieri signori: Mari e Pantanetti

VOTAZIONE PALESE su odg n. 3

Consiglieri presenti	N. 30
Consiglieri che si astengono di votare	N. 2 – Tacconi – Menghi
Consiglieri votanti	N. 28
Voti favorevoli	N. 10
Voti contrari	N. 18

La Presidente proclamato l'esito della votazione da atto che il Consiglio comunale **NON APPROVA** l'ordine del giorno n. 3

Il Consigliere CASTIGLIONI, AN illustra il seguente emendamento contrassegnato con il n. 1:

Pag. 3 togliere tutto l'articolato successivo al primo capoverso (lettera d)

f.to Maulo	f.to Salvatori	f.to Castiglioni	f.to Babini
f.to Antolini	f.to Sacchi	f.to Crucianelli	f.to Fioretti
f.to Carelli	f.to Fattori	f.to Picchio	

Al momento della trattazione dell'emendamento n. 1 sono presenti i consiglieri signori:

Antolini – Bertazzoni – Bertola – Blunno – Borgiani – Canesin – Carancini –

87 del 28, 29 e 30 OTTOBRE 2002 PROT. N. 26824

Castiglioni – Ciaffi – Evangelisti – Fattori – Fioretti – Giustozzi – Menghi – Meschini Daniela – Meschini Giorgio – Monaco – Orazi – Picchio – Pojaghi – Sacchi – Salvatori – Salvucci – Savi – Tacconi – Torregrossa – Zazzaretta.

Il consigliere Picchio sostituisce il consigliere Babini nelle funzioni di scrutatore

Sull'emendamento n. 1 intervengono i consiglieri signori: **MESCHINI GIORGIO, Sindaco – PICCHIO, CDU – CASTIGLIONI, AN – MAULO, I Democratici**

VOTAZIONE PALESE su emendamento n. 1

Consiglieri presenti	N. 27
Consiglieri che si astengono di votare	N. 1 – Menghi
Consiglieri votanti	N. 26
Voti favorevoli	N. 8 – minoranza – Tacconi
Voti contrari	N. 18 – maggioranza

La Presidente proclamato l'esito della votazione da atto che il Consiglio comunale **NON APPROVA** l'emendamento n.1

Il consigliere TACCONI, PPE illustra il seguente emendamento:

A pag. 6 alla parola esistente del primo profilo aggiungere: *“con la necessità di completamento della medesima”*.

Macerata 29 ottobre 2002

f.to Tacconi

Al momento della trattazione dell'emendamento Tacconi sono presenti i consiglieri signori:

87 del 28, 29 e 30 OTTOBRE 2002 PROT. N. 26824

Bertola – Blunno – Borgiani – Canesin – Carancini – Carelli – Ciaffi – Evangelisti – Maulo – Menghi – Meschini Giorgio – Monaco – Orazi – Pojaghi – Sacchi – Savi - Salvatori - Salvucci – Tacconi – Torregrossa – Zazzaretta

Consiglieri presenti n.21

Sull'emendamento intervengono i consiglieri signori: **MESCHINI GIORGIO, Sindaco** il quale propone la seguente correzione: A pag. 6 alla parola esistente del primo profilo aggiungere: *“anche con la necessità di completamento di quest'ultima”* – **TACCONI, PPE – MAULO, I Democratici**

Durante la discussione entrano in aula i consiglieri: Bertazzoni, Fattori,

Il consigliere Carelli sostituisce il consigliere Picchio nelle funzioni di scrutatore

VOTAZIONE PALESE su emendamento TACCONI

Consiglieri presenti	n. 23
Consiglieri che si astengono di votare	n. 1 – Fattori
Consiglieri votanti	n. 22
Voti favorevoli	n. 21- Maggioranza – Menghi – Sacchi – I Democratici
Voti contrari	n. 1 – Salvatori

La Presidente proclamato l'esito della votazione da atto che il Consiglio comunale **APPROVA l'emendamento presentato dal consigliere Tacconi**

Il Consigliere MAULO, I Democratici illustra il seguente emendamento contrassegnato con il n. 2:

Pag. 6, 2 capoverso, subito dopo la parola “urbanistico” sostituire l'intera frase con la seguente:
 “comporta l'esigenza di avvalersi di una procedura di evidenza pubblica e l'adozione di un sistema di accertamento. Poiché l'innovazione della valutazione del merito urbanistico nella scelta delle aree e di compatibilità urbanistica ed architettonica delle proposte esecutive necessitano di un

87 del 28, 29 e 30 OTTOBRE 2002 PROT. N. 26824

equilibrio di valutazione proprio della capacità di specialisti sarà istituita una commissione urbanistica allargata a rappresentanti di maggioranza e minoranza e tecnici, con il compito di esprimersi, anche con veto nei casi eccezionali, e con un giudizio vincolante nel merito dell'effettivo "valore" del nuovo intervento edilizio".

f.to Salvatori
f.to Sacchi
f.to Crucianelli
f.to Babini

f.to Maulo
f.to Carelli
f.to Fattori
f.to Fioretti

f.to Castiglioni
f.to Antolini
f.to Picchio

Al momento della trattazione dell'emendamento n. 2 sono presenti i consiglieri signori:

Blunno – Borgiani – Canesin – Carancini – Carelli – Castiglioni – Ciaffi – Evangelisti – Maulo – Menghi – Meschini Giorgio – Monaco – Orazi – Picchio – Pojaghi – Sacchi – Salvucci – Savi – Tacconi – Torregrossa – Zazzaretta

Consiglieri presenti n. 21

Sull'emendamento n. 2 intervengono i consiglieri signori: **COMPAGNUCCI, Assessore – PICCHIO, CDU – CASTIGLIONI, AN – SALVATORI, FI – MENGHI, Comitato Anna Menghi – CANESIN, DS – CIAFFI, I Popolari**

**Durante la discussione entrano in aula i consiglieri signori: Bertazzoni, Bertola, Fattori, Salvatori
Esce il consigliere Tacconi**

VOTAZIONE PALESE su emendamento n. 2

Consiglieri presenti	N. 24
Consiglieri che si astengono di votare	N. 1 – Menghi
Consiglieri votanti	N. 23
Voti favorevoli	N. 7 – AN – FI – I Democratici
Voti contrari	N. 16

La Presidente proclamato l'esito della votazione da atto che il Consiglio comunale **NON APPROVA l'emendamento n. 2**

87 del 28, 29 e 30 OTTOBRE 2002 PROT. N. 26824

A seguito della non approvazione dell'emendamento n. 2 decadono i seguenti emendamenti:

Emendamento n. 3

Pag. 7, al termine del terzo capoverso aggiungere "e a tutti i criteri che potranno essere definiti preventivamente dall'apposita 3^a commissione consiliare allargata"

f.to Maulo
f.to Castiglioni
f.to Carelli
f.to Babini

f.to Salvatori
f.to Crucianelli
f.to Antolini
f.to Fioretti

f.to Picchio
f.to Sacchi
f.to Fattori

Emendamento n. 4

Pagina 10, 3 capoverso dopo le parole "competenza tecnica provvederà, sostituire l'intero articolato con "in prima istanza, il Servizio Gestione del Territorio ed in via definitiva la 3 commissione consiliare allargata".

f.to Maulo
f.to Castiglioni
f.to Crucianelli
f.to Fattori

f.to Salvatori
f.to Picchio
f.to Carelli
f.to Fioretti

f.to Babini
f.to Sacchi
f.to Antolini

Il Consigliere CASTIGLIONI, AN illustra il seguente emendamento contrassegnato con il n. 8:

Pag. 3, prima dell'ultimo capoverso inserire la frase: "Vista la necessità di realizzare da subito una quantità di edilizia economica e popolare, in considerazione che necessariamente le aree oggetto di riqualificazione urbana saranno realizzate prima dell'edificazione dei volumi previsti nelle zone a potenziale vocazione edilizia, la cessione del 25% di volume edificato oltre a tutti gli oneri extrastandard previsti nel piano casa riguarderà anche le riqualificazioni urbane, con l'inserimento al loro interno di alloggi di tipo economico e popolare"

f.to Maulo
f.to Picchio
f.to Antolini

f.to Salvatori
f.to Crucianelli
f.to Carelli

f.to Castiglioni
f.to Sacchi
f.to Babini

f.to Fattori
f.to Fioretti

87 del 28, 29 e 30 OTTOBRE 2002 PROT. N. 26824

Al momento della trattazione dell'emendamento n. 8 sono presenti i consiglieri signori:

Borgiani – Canesin – Carancini – Castiglioni – Ciaffi – Evangelisti – Fioretti – Giustozzi – Maulo – Menghi – Meschini Daniela – Meschini Giorgio – Monaco – Orazi – Picchio – Pojaghi – Sacchi – Salvatori – Salvucci – Tacconi – Torregrossa – Zazzaretta

Consiglieri presenti n.22

Sull'emendamento n. 8 intervengono i consiglieri signori: **MESCHINI GIORGIO, Sindaco – MAULO, I Democratici – PICCHIO, CDU – FIORETTI, FI - CANESIN**

Durante la discussione entrano in aula i consiglieri signori: Bertazzoni, Bertola, Blunno, Carelli, Fattori, Savi

Escono i consiglieri signori: Giustozzi, Menghi, Picchio

VOTAZIONE PALESE sull'emendamento contrassegnato con il n. 8

Consiglieri presenti	N. 25
Consiglieri che si astengono di votare	N. 1- Tacconi
Consiglieri votanti	N. 24
Voti favorevoli	N. 8 – FI – AN – I Democratici
Voti contrari	N. 16

La Presidente proclamato l'esito della votazione da atto che il Consiglio comunale **NON APPROVA l'emendamento n. 8**

Il Consigliere CASTIGLIONI, AN illustra il seguente emendamento contrassegnato con il n. 5:

Pag. 7 dopo l'ultimo capoverso inserire la frase: "In considerazione del fatto

87 del 28, 29 e 30 OTTOBRE 2002 PROT. N. 26824

che la necessità di accelerare l'iter delle autorizzazioni urbanistiche per giungere in tempi brevi alla realizzazione delle ipotesi edificatorie suggerisce un iter procedurale innovativo, al fine di garantire, al pari della legislazione classica, certezza di diritto e tutela delle norme di salvaguardia e di mantenere chiaramente separati il livello di scelta programmatica dal livello di soluzione esecutiva, è previsto l'inserimento nella procedura dell'istituto delle osservazioni tanto nella fase di scelta dell'area di intervento – sia per le aree a potenziale vocazione edilizia, che per le riqualificazioni urbane – tanto per le approvazioni dei progetti esecutivi.

f.to Maulo
f.to Sacchi
f.to Crucianelli
f.to Fattori

f.to Babini
f.to Castiglioni
f.to Antolini
f.to Fioretti

f.to Salvatori
f.to Picchio
f.to Carelli

Al momento della trattazione dell'emendamento n. 5 sono presenti i consiglieri signori:

Bertazzoni – Bertola – Blunno – Borgiani – Canesin – Carancini – Carelli – Castiglioni – Ciaffi – Evangelisti – Fattori – Maulo – Menghi – Meschini Giorgio – Monaco – Orazi – Picchio – Pojaghi – Salvatori – Torregrossa – Zazzaretta

Sull'emendamento n. 5 intervengono in consiglieri signori: **COMPAGNUCCI, Assessore – PICCHIO, CDU – CRUCIANELLI, AN.**

Durante la discussione entrano in aula i consiglieri: Benedetti, Berdini, Crucianelli, Meschini D., Sacchi, Savi, Tacconi

Il Consigliere PICCHIO, CDU dichiara di ritirare l'emendamento contrassegnato con il n. 5

Prosegue la discussione con gli interventi dei consiglieri: **MENGHI, Comitato Anna Menghi – CIAFFI, I Popolari, per fatto personale – POJAGHI, Presidente – CASTIGLIONI, AN**

87 del 28, 29 e 30 OTTOBRE 2002 PROT. N. 26824**Il Consigliere CASTIGLIONI, AN illustra il seguente emendamento n. 6:**

Pag. 8, il secondo capoverso viene interamente sostituito dalle seguenti frasi: "Ravvisando la necessità e l'opportunità di dare a tutti i cittadini la possibilità di partecipare alla fase di proposta di aree per la valutazione della potenziale vocazione edilizia e l'inserimento nell'elenco cui fa riferimento la parte A della delibera, le planimetrie allegate riferite all'indicazione delle zone a potenziale vocazione edilizia sono da considerarsi puramente orientativo, senza valore prescrittivi e vincolante, e saranno integrate con altre derivanti dalle richieste che, pervenute entro il termine di sei mesi dopo opportuna divulgazione alla popolazione della possibilità propositiva, possano concorrere alla realizzazione dell'operazione programmata, nel limite della volumetria stabilita

Pagina 4, 5 capoverso dopo le parole "urbanistica effettiva" togliere la frase inserita per inciso all'interno dei due trattini

Parte deliberativa: secondo comma, dopo le parole "di cui in premessa" sostituire il resto della frase con "dando atto che lo stesso è integrato con puro valore indicativo della documentazione allegata, costituita da:"

terzo comma, dopo le parole "si dia corso" e prima delle parole "alla procedura di collaborazione" inserire la frase: "trascorsi i sei mesi durante i quali si sia pervenuti alla definizione delle aree a potenziale vocazione edilizia anche attraverso successive proposte pervenute entro tale termine"

f.to Maulo
f.to Carelli
f.to Sacchi
f.to Antolini

f.to Salvatori
f.to Fattori
f.to Castiglioni
f.to Fioretti

f.to Picchio
f.to Babini
f.to Crucianelli

Al momento della trattazione dell'emendamento n. 6 sono presenti i consiglieri signori:

Benedetti – Berdini – Bertazzoni – Bertola – Blunno – Borgiani – Canesin – Carancini – Carelli – Castiglioni – Ciaffi – Crucianelli – Evangelisti – Maulo – Menghi – Meschini Daniela – Meschini Giorgio – Monaco – Orazi – Picchio – Pojaghi – Sacchi – Salvatori – Savi – Tacconi – Torregrossa – Zazzaretta.

Consiglieri presenti n. 27

87 del 28, 29 e 30 OTTOBRE 2002 PROT. N. 26824

Sull'emendamento n. 6 intervengono i consiglieri signori: **MESCHINI GIORGIO, Sindaco – SALVATORI, FI – PICCHIO, CDU – MAULO, I Democratici**

**Durante la discussione entrano in aula i consiglieri signori: Fioretti, Salvucci
Esce il consigliere Fioretti**

VOTAZIONE PALESE sull'emendamento n. 6

Consiglieri presenti	n. 28
Consiglieri che si astengono di votare	n. 2 – Tacconi – Menghi
Consiglieri votanti	n. 26
Voti favorevoli	n. 7 – FI – AN – I Democratici – Picchio
Voti contrari	n. 19 – maggioranza

La Presidente proclamato l'esito della votazione da atto che il Consiglio comunale **NON APPROVA l'emendamento n. 6**

Il consigliere MAULO, I Democratici illustra il seguente emendamento n. 7:

Pagina 11, 5 capoverso aggiungere un ulteriore punto dopo le parole "nella zona circostante": "gli oneri extrastandard previsti in delibera non debbono poter essere monetizzati ma debbono costituire elemento caratterizzante il progetto, premiante per il merito urbanistico, cioè per la qualità dell'opera".

f.to Salvatori
f.to Maulo
f.to Carelli
f.to Fioretti

f.to Picchio
f.to Sacchi
f.to Antolini
f.to Babini

f.to Castiglioni
f.to Crucianelli
f.to Fattori

Al momento della trattazione dell'emendamento n. 7 sono presenti i consiglieri signori:

87 del 28, 29 e 30 OTTOBRE 2002 PROT. N. 26824

Benedetti – Berdini – Bertazzoni – Bertola – Blunno – Borgiani – Canesin – Carancini – Carelli – Castiglioni – Ciaffi – Evangelisti – Maulo – Menghi – Meschini Daniela – Meschini Giorgio – Monaco – Orazi – Picchio – Pojaghi – Sacchi – Salvucci – Savi – Tacconi – Torregrossa – Zazzaretta.

Consiglieri presenti n. 27

Sull'emendamento n. 7 intervengono i consiglieri signori: **COMPAGNUCCI, Assessore – CASTIGLIONI, AN – PICCHIO, CDU – SALVATORI, FI**

Durante la discussione entrano in aula i consiglieri signori: Crucianelli, Fioretti, Salvatori
Esce la consigliera Meschini Daniela

VOTAZIONE PALESE sull'emendamento n. 7

Consiglieri presenti	N. 28
Consiglieri che si astengono di votare	N. 2 – Tacconi – Menghi
Consiglieri votanti	N. 26
Voti favorevoli	N. 9 –FI – AN – I Democratici - CDU
Voti contrari	N. 17 – maggioranza

La Presidente proclamato l'esito della votazione da atto che il Consiglio comunale **NON APPROVA l'emendamento n. 7**

Per mozione d'ordine interviene il consigliere **SACCHI, AN** il quale propone di arrivare alla votazione della delibera senza interruzione.

POJAGHI, Presidente rispondendo alla mozione d'ordine, dichiara che quanto richiesto è quello che stava per fare poiché in questa fase dei lavori non si interrompe mai.

Durante la discussione entrano in aula i consiglieri signori: Babini, Fioretti, Mari, Savi

Al momento delle dichiarazioni di voto sono presenti i consiglieri signori:

87 del 28, 29 e 30 OTTOBRE 2002 PROT. N. 26824

Benedetti – Berdini – Bertazzoni – Bertola – Blunno – Borgiani – Canesin – Carancini – Carelli – Castiglioni – Ciaffi – Crucianelli – Evangelisti – Maulo – Menghi – Meschini Daniela – Meschini Giorgio – Monaco – Orazi – Picchio – Pojaghi – Sacchi – Salvatori – Salvucci – Tacconi – Torregrossa – Zazzaretta.

PER DICHIARAZIONE DI VOTO intervengono i consiglieri signori:

SALVATORI, FI – che dichiara di votare contro
MAULO, I Democratici – che dichiara di votare contro
TACCONI, PPE – che dichiara di votare a favore
PICCHIO, CDU – che dichiara di votare contro
BLUNNO, Macerata la mia città – che si esprime a favore

Entra in aula il consigliere Giustozzi

BORGIANI, Comunisti Italiani – che esprime il voto favorevole del Gruppo
CASTIGLIONI, AN – che dichiara il voto contrario e che il Gruppo di AN
uscirà dall'aula
GIUSTOZZI, RC – che dichiara di votare a favore
CARANCINI, DS – che dichiara di votare a favore
CIAFFI, I Popolari – che dichiara di votare a favore

Esce dall'aula la consigliera Berdini

MENGHI, Comitato Anna Menghi – che dichiara la propria astensione.

Escono a questo punto dall'aula i Consiglieri dei Gruppi consiliari di AN, FI e CDU e precisamente i signori:

**Castiglioni – Crucianelli – Sacchi – Fioretti – Salvatori – Picchio –
 Babini – Carelli – Maulo.**

VOTAZIONE PALESE sulla proposta di delibera così come emendata a pagina 6

Consiglieri presenti	N. 22
Consiglieri che si astengono di votare	N. 1 – Menghi
Consiglieri votanti	N. 21

87 del 28, 29 e 30 OTTOBRE 2002 PROT. N. 26824

Voti favorevoli

N. 21

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

A D O T T A

la deliberazione proposta nel testo riportato in narrativa, dando atto che la medesima, a seguito dell'approvazione dell'emendamento presentato dal consigliere Tacconi, viene modificata *a pagina sei* nel modo seguente:

- quello fisico della integrazione e del raccordo della nuova edificazione con quello esistente, **anche con la necessità di completamento di quest'ultima.**

oooooooooooo o o o o ooooooooooooo

Dopo l'approvazione della delibera di cui sopra avviene una breve discussione tra consiglieri in merito alla possibilità o meno di continuare i lavori così da esaminare anche il prossimo punto all'ordine del giorno.

Dopo l'intervento del SINDACO e dei consiglieri GIUSTOZZI, CASTIGLIONI, e della PRESIDENTE, i lavori vengono sospesi alle ore 21, 15, con l'impegno di mettere al primo punto dell'ordine del giorno dei lavori del prossimo Consiglio, l'argomento rimasto.

ALLE ORE 21,15 la seduta viene sospesa

dr/s:\segrcons\anno2002\delibere\delcc87.rtf

Il Segretario Generale
(firma all'originale)

La Presidente
(firma all'originale)

Divenuta Esecutiva il

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

87 del 28, 29 e 30 OTTOBRE 2002 PROT. N. 26824

22 NOVEMBRE 2002

IL SEGRETARIO GENERALE
(firma all'originale)

dal **11 NOVEMBRE 2002**

al **26 NOVEMBRE 2002**

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

IL SEGRETARIO GENERALE
(firma all'originale)

IL SEGRETARIO GENERALE
(firma all'originale)

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

Macerata, li 11 novembre 2002

Il Segretario Generale

TRASMETTERE	
GENERALE	AL VICE SEGRETARIO per l'esecuzione
DEL TERRITORIO	AL SERVIZIO GESTIONE per competenza
AMBIENTE	AL SERVIZIO LL.PP. – per competenza

87 del 28, 29 e 30 OTTOBRE 2002 PROT. N. 26824

Avvertenze e Direttive

Segretario Generale

Data 11 novembre 2002

Il

(firma all'originale)