



OGGETTO: “VARIANTE AL PRG RELATIVA ALL’IDEC24 IN CONTRADA MONTALBANO ED AREE LIMITROFE”.

L’anno duemiladodici il giorno tre del mese di luglio alle ore 16,40, si è riunito nella sala consiliare il Consiglio in seduta pubblica ordinaria, in prima convocazione.

Alla trattazione del presente punto risultano presenti ed assenti rispettivamente i seguenti Consiglieri:

Balesi Giorgio	a	Mandrelli Bruno	a
Bianchini Sport Massimiliano	a	Mari Romano	p
Blanchi Stefano	p	Menchi Marco	p
Borgiani Luciano	p	Menghi Anna	a
Carbonari Claudio	a	Meschini Giuliano	p
Carelli Luigi	p	Nascimbeni Fabrizio	p
Carlini Antonio	p	Netti Andrea	a
Castiglioni Pierfrancesco	a	Orazi Ulderico	a
Ciarlantini Gabriella	p	Pantana Deborah	p
Compagnucci Mauro	p	Pistarelli Fabio	a
Conti Fabio Massimo	a	Pizzichini Massimo	p
D’Alessandro Francesca	p	Renis Romeo	a
Del Gobbo Maurizio	p	Ricotta Narciso	p
Formentini Francesco	a	Romoli Maurizio	p
Garufi Guido	p	Sacchi Riccardo	p
Gasparrini Marco	p	Salvatori Uliano	a
Guzzini Marco	a	Savi Alessandro	a
Lattanzi Michele	p	Staffolani Daniele	p
Luciani Francesco	p	Tacconi Ivano	p
Machella Claudio	p	Tartabini Pierpaolo	a

Risulta presente il Sindaco Carancini Romano

E’ assente il rappresentante degli immigrati Sig. Muringampurath Sabu Easie

Assume la presidenza il Dott. Romano Mari in qualità di Presidente.

Partecipa il Vice Segretario Generale Dott. Gianluca Puliti.

Il Presidente nomina i seguenti scrutatori:

Stefano Bianchi
Marco Menchi
Ivano Tacconi



Oggetto: “Variante al PRG relativa all’IDEC24 in contrada Montalbano ed aree limitrofe”.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che sulla scorta della deliberazione consiliare n.84 del 25.10.2010 veniva approvata, in via definitiva, la variante al PRG preordinata a conseguire modifiche puntuali ed a porre rimedio ad incongruenze ed errori (c.d. *Minitematica*) e, con successivo provvedimento sempre di Consiglio comunale n.15 del 31.01.2011 venivano approvati gli elaborati ivi indicati in recepimento integrale delle prescrizioni dettate in merito dalla Provincia di Macerata;

Verificato che nell’ambito di tale complessiva procedura di variante è stato legittimato l’intervento edilizio diretto convenzionato (IDEC 24), riconducibile alla zona di via Fratelli Cervi, nei pressi della struttura scolastica;

Costatato che la Cooperativa Edilizia di Abitazione “Verdecolle” soc. coop, con propria nota prot. n.983 del 09/03/12, quale proprietaria delle aree afferenti all’IDEC24, ha avanzato una proposta di variante di PRG relativa all’IDEC stesso, chiedendo per essa un parere preliminare;

Atteso che la proposta progettuale originaria, a seguito di esami congiunti del 22.05.12 e del 07.06.12 tra i Settori interessati ed il Progettista é stata modificata in relazione alle osservazioni ed ai suggerimenti pervenuti da parte dei Servizi Tecnici Comunali, estendendo l’intervento per ragioni di opportunità anche alle aree pubbliche a sud-est dell’IDEC ed ottenendo in tal modo il parere favorevole della Commissione Consiliare III – Ambiente e Territorio, nella riunione dell’8.06.2012, alla predisposizione della necessaria Variante al PRG qui proposta, con imposizione a carico della parte attuatrice di un parcheggio nell’area scolastica adiacente l’IDEC;

Rilevato come detta variante riguardi dunque:

- sia l’IDEC 24 stesso in contrada Montalbano che, in area acclive del 20-25% verso nord, a ridosso ed a valle dell’edificato intensivo di Colleverde, adiacente il complesso scolastico di via Fratelli Cervi, prevede un lotto di completamento per circa 8000 mc, aree pubbliche a verde, parcheggio, scuola e due tronconi stradali: uno parte di viabilità di progetto di PRG, introdotta dalla variante generale del 1989 e l’altro di servizio al lotto, senza sbocco;
- sia l’area del complesso scolastico di via Fratelli Cervi, adiacente all’IDEC stesso, ad est ed altre aree pubbliche connesse ad esso;

Considerato che per quanto attiene alle aree dell’IDEC24:

- la variante è motivata dai risultati delle indagini geologiche di dettaglio fatte svolgere dalla Cooperativa che, rilevando una estensione maggiore del movimento gravitativo della zonazione P1-R1 del PAI, ad ovest ed a valle dell’IDEC, individuano una pericolosità geologica potenziale da alta a media, nella porzione ovest a valle dell’IDEC, dove il PRG prevede il lotto edificabile, ed una pericolosità medio bassa nella porzione est a monte;

Atteso che di conseguenza, al fine sia di evitare la pericolosità evidenziata che di dislocare in modo oggettivamente più apprezzabile i fabbricati da edificare, i prospettati interventi consistono rispettivamente:



- a) nello spostamento della zona edificabile nella zona ad est ed a monte dell'IDEC, a cavallo della prevista strada di penetrazione, dalla posizione prevista a valle della strada stessa, ad ovest dell'IDEC stesso;
- b) nell'intervento di moderata incurvatura e spostamento verso nord, rispetto alla previsione, della strada di penetrazione al fine di ampliare i nuovi spazi edificabili previsti tra la strada stessa ed il confine sud dell'IDEC;
- c) nella rettifica del confine sud dell'IDEC inglobandovi aree di proprietà della Cooperativa adiacenti l'IDEC e ricomprese impropriamente dal PRG nella vecchia lottizzazione "PL13", "Colleverde", quali aree edificabili limitrofe ai lotti a monte;

Rilevato che la redistribuzione delle aree interne all'IDEC24 comporta le variazioni quantitative di zonizzazione, come evidenziato nel prospetto che segue:

ZONA	VIGENTE mq	VARIANTE mq	DIFFERENZA mq
Completamento	3.188	3.464	276
Verde pubblico	2.058	3.450	1.392
Parcheggi pubblici	704	818	114
Scuola	1.254	372	- 882
Strade	4.201	4.627	426
Rispetto	295	-	- 295
Agricola	376	-	- 376
	12.076	12.731	655

Accertato che, per quanto attiene alle aree pubbliche estese a sud-est dell'IDEC 24 ed esterne ad esso, le variazioni intendono rispettivamente:

- adeguare le previsioni di PRG a situazioni reali consolidate;
- definire compiutamente l'ambito scolastico, ora interconnesso viabilisticamente all'edificato;
- compensare la diminuzione di standard scolastici nell'IDEC;

Dato atto che la nuova strada interna all'IDEC24 (larga m 11, m 8 di carreggiata oltre a 2 marciapiedi da m 1,50 e con area di inversione di marcia finale) è in grado di risolvere l'attuale caotica situazione viabilistica, divenendo l'unico accesso carrabile ordinario al complesso scolastico, andando a servire il previsto parcheggio interno e chiudendo al traffico ordinario gli attuali accessi carrabili alla scuola, dalle vie F.lli Cervi e Romagnoli;



Dato altresì atto che le variazioni delle aree esterne attengono dunque ai seguenti, rispettivi elementi:

- sistemazione a parcheggio dell'area quadrangolare a sud-ovest dalla scuola in attuazione della previsione contenuta nella norma dell'IDEC 24;
- trasformazione in area scolastica, inglobata al complesso previsto, dell'area ora destinata a viabilità e parcheggio antistanti la scuola, con esclusione del tratto viario;
- adeguamento del tratto viario previsto tra via Romagnoli e via Fratelli Cervi secondo la situazione esistente;
- trasformazione di parte della striscia di verde pubblico esistente, tra la strada di cui sopra e l'edificato a sud, in adeguamento alla reale situazione catastale proprietaria, in area residenziale di espansione della vecchia lottizzazione pl13, priva di capacità edificatoria, oltre che per geometria, perché parte di lotti edificati di lottizzazione planivolumetrica;
- previsione di un piccolo parcheggio pubblico, da realizzare lungo via Romagnoli e prospiciente la nuova palestra della scuola, su aree a verde pubblico e residenziali di espansione della vecchia lottizzazione PL13;
- modifica della zona di verde pubblico ad est dell'area scolastica, con eliminazione di superficie a sud, ricadente sull'esistente via Romagnoli ed ampliamento a sud-ovest su area della viabilità modificata;
- trasformazione di area residenziale di espansione della vecchia lottizzazione PL13 in area destinata alla viabilità, in quanto occupata di fatto dall'attuale via Romagnoli;

Considerato che i predetti cambiamenti comportano le seguenti variazioni quantitative di zonizzazione:

ZONA	VIGENTE mq	VARIANTE mq	DIFFERENZA mq
Scolastica	41	1.286	1.245
Verde pubblico	510	58	- 452
Parcheggio	618	989	371
Viabilità	2.045	1.102	- 943
Espansione	433	212	- 221
	3.647	3.647	-

Dato atto che la variante è configurata priva di aumento di volumetria edificabile residenziale dell'IDEC in quanto la maggiorazione di superficie della zona di completamento come precisato nell'IDEC stesso limita la volumetria edificabile a quella vigente pari a mc. 7.970 e che, come risulta dalle tabelle sopra prodotte, le dotazioni complessive degli standard riferite al verde, parcheggi e scuola risultano maggiorate;

Dato dunque atto che la nuova prescrizione dell'IDEC24, nell'art. 8 delle NTA del PRG, aggiornata alle variazioni sopra precisate anche in base alle determinazioni assunte dalla Commissione Consiliare III, presenta la seguente nuova formulazione:



“”””””””””””””

“IDEC 24

La volumetria edificabile delle due aree di completamento interne all’IDEC è limitata a mc 3.985 ciascuna, per mc 7.970 complessivi.

L’edificabilità di fatto dell’area residenziale di completamento interna all’IDEC resta subordinata alla cessione gratuita al Comune di tutte le aree interne all’IDEC, della superficie complessiva di mq 9.270 circa, non destinate a zona residenziale di completamento, ed all’impegno di realizzare e cedere gratuitamente al Comune le seguenti opere rispondenti ai correnti standard comunali:

- *il tratto stradale dall’accesso da via Lorenzoni, ad est, alla piazzola di inversione di marcia ad ovest, della superficie di mq 2.450, completo;*
- *il tratto stradale di PRG che dalla strada di cui sopra scende a valle, verso nord, della superficie di mq 1.695, realizzato solo quale struttura;*
- *il parcheggio interno all’IDEC, della superficie di mq 818 circa, completo;*
- *parcheggio di mq 1.500 circa interno all’area scolastica, completo.”*

.....

Ritenuto, per la natura e consistenza delle variazioni, non necessario acquisire il parere della Provincia ai sensi dell’art. 89 del DPR 380/2001 né dell’ASUR ai sensi dell’art. 20 lett. F della L 833/78, in quanto le nuove aree edificabili restano ampiamente interne ad ambiti edificatori e l’unico aumento di volumetria edificabile relativo all’area scolastica è solo fittizio, riguardando aree scoperte di accesso alla scuola, come risulta anche dalle prescrizioni dell’IDEC nella nuova NTA;

Rilevato inoltre che, determinando la variante, un incremento potenziale di mq. 181di SUL, pari a circa il 4% della SUL totale esistente, alla luce dell’art. 1.3 della DGR Marche 1813/2010, la variante in questione non è soggetta a procedura relativa alla VAS;

Considerato quindi come alla luce di quanto espresso nell’istruttoria tecnica facente parte integrante del presente atto, occorra avviare la procedura di variante urbanistica, nel rispetto della procedura dettata dall’art.26 della L.R. Marche n. 34/1992 e successive modifiche ed integrazioni;

Sentita la relazione dell’Assessore Pantanetti per la illustrazione della proposta sopra riportata;

Aperta la discussione sull’argomento, che per il momento viene omessa ed in seguito sarà riportata in allegato all’originale e pubblicata sul sito istituzionale del Comune;

Registrati dunque gli interventi dei consiglieri: Carelli – PD, a nome della Commissione consiliare III; Pistarelli – PdL; Tacconi – UdC; Carelli – PD; D’Alessandro – Macerata è nel cuore – Garufi – IdV; Pantanetti – Assessore, per la replica.

Durante la discussione entrano in aula i seguenti consiglieri: Ballesi, Castiglioni, Conti, Guzzini, Menghi, Orazi e Pistarelli.

Aperta la fase delle dichiarazioni di voto interviene il consigliere Castiglioni del PdL.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
F.to Dott. Romano Mari

IL VICE SEGRETARIO GENERALE
F.to Dott. Gianluca Puliti

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si certifica che il presente atto è affisso all'Albo Pretorio di questo Comune in data odierna per quindici giorni consecutivi.

Macerata, lì 10.08.2012

IL VICE SEGRETARIO GENERALE
F.to Dott. Gianluca Puliti

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Il presente atto è esecutivo:

- Dopo il decimo giorno dalla data di pubblicazione sopra indicata.
 Lo stesso giorno in cui l'atto è adottato.

Macerata lì 10.08.2012

IL VICE SEGRETARIO GENERALE
F.to Dott. Gianluca Puliti

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

Macerata lì 10.08.2012

IL VICE SEGRETARIO GENERALE
Dott. Gianluca Puliti

INVIO ATTI

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Segretario Generale | <input type="checkbox"/> Servizio Demografico |
| <input type="checkbox"/> Servizio Affari Generali | <input type="checkbox"/> Servizio Entrate |
| <input type="checkbox"/> Servizio Attività Produttive | <input type="checkbox"/> Servizio Finanziario |
| <input type="checkbox"/> Servizio Attività sportive, scolastiche e della partecipazione | <input type="checkbox"/> Servizio Personale |
| <input type="checkbox"/> Servizio Comunicazione | <input type="checkbox"/> Servizio Polizia Municipale |
| <input type="checkbox"/> Servizio Cultura | <input checked="" type="checkbox"/> Servizi Tecnici |