

OGGETTO: Adozione Piano di recupero PRb P.zza Garibaldi - Via Trento di iniziativa pubblica ai sensi dell' art. 30 L.R. 34/1992 e ss.mm.e ii.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- con atto consiliare n.14/2000 avente ad oggetto: *“Riqualificazione della zona di Via Trento in variante al PRG prevedente estensione della zona di risanamento e ristrutturazione ex art. 16 NTA ed individuazione aree di recupero soggette ad interventi urbanistici preventivi di iniziativa pubblica e privata. Approvazione Piano di Recupero di ristrutturazione urbanistica di iniziativa pubblica”*, questo Comune, contestualmente all'avvio dell'iniziativa riqualificatoria della via Trento ad opera della STU, ha provveduto:

- ad estendere all'isolato prospettante la piazza Garibaldi l'ambito della zona di recupero denominata Z9, risultato passibile di interventi di miglioramento dell'aggregato edilizio, in funzione sia del completamento della riqualificazione della via Trento, che del conseguimento di una condizione di maggior decoro della piazza Garibaldi;
- ad individuare, quali strumenti di intervento nella zona considerata, tre Piani di recupero, *“dei quali di iniziativa pubblica quello centrale sopra illustrato più impegnativo e delicato e di iniziativa privata i due relativi al patrimonio edilizio posto alle due estremità della via”*, subordinando quindi l'attività edilizia all'approvazione dei citati piani di recupero;

- con successivo atto consiliare n. 22 del 15.02.2005 è stato approvato il *“Piano di recupero dell'isolato prospettante sulla piazza Garibaldi di Macerata”*, oggi non più operativo, in quanto decaduto a norma dell'art 6 del *“preliminare di compravendita disciplinante operazioni di permuta immobiliari ai fini del Piano di recupero dell'isolato prospettante sulla piazza Garibaldi di Macerata”* stipulato dal Vice Segretario del Comune in data 14/2/2005, Rep. n. 22338 che per stralcio si riporta:

[(...) si conviene che l'operatività del Piano di Recupero, debba concretizzarsi entro la data del 31 luglio del corrente anno, stabilendone comunque la decadenza, ove alla suddetta data non sia stata presentata, con la necessaria documentazione progettuale, domanda di rilascio del permesso a costruire, salvo dilazionamento al 30 settembre della suddetta presentazione nel caso di avvenuto subentro nella proprietà di altro soggetto (...)]

- verificata l'impossibilità di accordo tra le varie componenti proprietarie dell'isolato in questione occorre assoggettarlo allo stesso piano di recupero di iniziativa pubblica, avuto riguardo al rilevante interesse pubblico consistente nel risanamento dell'aggregato edilizio in integrazione con l'iniziativa riqualificatoria della via Trento ed in particolare nell'arretramento del fronte edilizio a sottolineare la continuità tra V.le Leopardi e Via Trento permettendo inoltre il possibile allargamento della sede viaria ;

- fin dall'inizio dell'anno 2011 è stata presentata richiesta di demolizione e ricostruzione relativamente all'immobile sito nell'area indicata in catasto al Fg.46 con la part. 81 porz., da parte della ditta proprietaria al fine di attuare l'intervento edilizio usufruendo delle possibilità del Piano Casa regionale;

- richiamata la DCC n. 96 del 26/11/2009 che stabilisce: *“Dare atto che restano valide nel territorio comunale, ad eccezione delle deroghe introdotte dalla L.R. (ai limiti di altezza, densità edilizia, volumetria, numero dei piani) ed alle due deroghe introdotte al punto 4) alla densità edilizia ed alle distanze dei fabbricati dai confini, tutte le altre previsioni degli strumenti urbanistici vigenti”* ;

- l'intervento è da considerare necessariamente soggetto a specifico Piano di Recupero che nella fattispecie, al fine di prevedere e progettare la futura conformazione edilizio-urbanistica complessiva dell'area, si estende all'intero perimetro definito dal PRG ed ivi indicato con la citata

sigla "PRb";

- l'area interessata dal Piano misura mq 2.149 ed è ubicata a ridosso dell'asse V.Le Leopardi - Via Trento con lato posteriore rivolto a Nord verso la valle percorsa dal fosso Trodica, che vi origina, è in massima parte occupata da edificazione vetusta ed inutilizzata;

- la stessa è disciplinata nel vigente PRG dall' art.16 "zone di risanamento e ristrutturazione" delle NTA;

- la zona di recupero racchiude differenti proprietà divise in comparti, di cui le prime tre riguardano le aree già edificate, due riguardano aree libere, la p.lla 241 porz è di proprietà del Comune di Macerata e la part. n.451/porz. di proprietà della STU Via Trento:

COMPARTO	particelle del foglio 46
A1	81 porz.
A2	49pz-50-75pz
A3	51-214
Al1	451 porz.
Al2	241 porz.

Preso atto che il competente Ufficio Urbanistica dei Servizi Tecnici ha elaborato, per le vcitate finalità di risanamento e miglioramento **dell'aggregato edilizio** prospettante sulla Piazza Garibaldi , avuto riguardo anche al prossimo completamento dell'intervento sulla v. Trento , perseguendo l'obiettivo di interesse pubblico della riqualificazione dell'intera zona di ccui al citato atto deliberativo consiliare n. 14/2000 un Piano di Recupero di iniziativa pubblica ;

Richiamato il documnto istruttorio del responsabile del procedimento che di seguito sinteticamente si riporta:

Il piano di recupero è finalizzato al risanamento dell'isolato attraverso la demolizione e ricostruzione secondo tre possibili modalità di intervento (definite nella documentazione tecnica come Modalità 1, Modalità 2 e Modalità 3): le prime due prevedono il raggruppamento di almeno due gruppi proprietari contigui, indicando con tali termini sia le proprietà che si attestano sui tre blocchi edificati - indicate nelle tavole con le sigle A1, A2, A3 - sia quelle delle aree libere AL1 e AL2 e la terza ipotizza l'intervento singolo sulle proprietà A1 e A2+A3;

Particolare attenzione è rivolta alla definizione del fronte su P.zza Garibaldi, per tale motivo non è ammessa la progettazione disgiunta delle aree A2 e A3, indipendentemente dalle modalità di attuazione;

Il piano prevede l'arretramento dell'edificato favorendo la continuità tra V.le Leopardi e Via Trento, permettendo inoltre l'allargamento della sede viaria. A tal fine ogni intervento dovrà farsi carico della realizzazione della porzione di marciapiede interna all'area di pertinenza.

Nel predisporre il piano si è data attuazione al dettato dell'art. 16 NTA di PRG:

[(...) - il Piano di Recupero, rilevata la densità fondiaria media dell'isolato, individua gli edifici la cui densità fondiaria risulta inferiore a quella media e che necessitano di adeguamenti dimensionali, nonchè le eventuali aree libere nelle quali sono ammissibili nuove costruzioni

- negli edifici e nelle eventuali aree di cui sopra il Piano può prevedere interventi assumendo come Indice di Densità Fondiaria quello medio dell'isolato;
- a seguito di tali operazioni la Densità Fondiaria di progetto dell'intero isolato non deve comunque superare del 20% quella preesistente;
- l'altezza massima non può superare quella degli edifici preesistenti e circostanti, con esclusione di quelli la cui altezza costituisce episodio eccezionale nell'ambito della Zona;
- la dotazione degli standards, qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire aree idonee, va garantita avvalendosi della facoltà di cui al punto 2 dell'art. 4 del D.M. N. 1444/68. (...)

Gli interventi con le Modalità 2 e 3 necessitano, relativamente all'edificio insistente nell'area identificata in Catasto con il n. 81porz e 50porz del F. 46, nel piano indicato con la sigla "B", di una norma tecnica specifica che prenda atto della particolare condizione proprietaria (facendo parte tale

edificio sia del comparto A1 che del comparto A2) e strutturale (essendo di fatto impossibile attuare una demolizione per parti essendo le due porzioni, quella del comparto A1 e quella del comparto A2, strutturalmente indivisibili). Si è quindi, inteso rendere ammissibile l'intervento dei comparti interessati, ancorché distinto nel tempo, dovendosi ottenere come prodotto edilizio complessivo finale un isolato conformato sostanzialmente secondo la previsione illustrata nella Modalità 1; introducendo nelle NTA del piano di recupero la seguente

NOTAZIONE N1:

“Edificio B: l'intervento edificatorio dei singoli comparti A1 e A2 può essere esteso all'intero edificio qualora sia prodotto l'assenso della proprietà che non interviene; in caso contrario il comparto (o il raggruppamento di comparti) che attuerà prioritariamente l'intervento secondo le modalità M2 o M3 dovrà impegnarsi, con specifico atto da produrre in sede di permesso di costruire, a demolire (o ad ammettere la demolizione da parte del soggetto attuatore afferente al comparto adiacente) la porzione di edificio di proprietà, contestualmente all'intervento del comparto adiacente, conformemente alle previsioni progettuali del piano di recupero.”

Risulta verificata ed adeguata la dotazione complessiva degli standards di PRG, rinviando all'attuazione dei singoli interventi l'effettiva localizzazione dei parcheggi, introducendo quindi specifica prescrizione in tal senso nella norma regolatrice del PRG: *“le dotazioni standards relative ai parcheggi saranno localizzate in sede di rilascio di permessi di costruire facenti ricorso all'integrazione dell'i.f.f., per quanto attiene alla dotazione delle aree a verde pubblico per esse, alla luce delle caratteristiche di cui al Titolo XVII-bis del REC, sarà possibile il ricorso alla monetizzazione da stabilire ai sensi della DGC 137/2011 in sede di rilascio dei permessi di costruire facenti ricorso all'integrazione dell'i.f.f.”*

L'intera area del Piano di Recupero è da considerare esente dall'obbligo di verifica di conformità al PTC ed al PPAR in quanto:

- sono considerate esenti sia dal PPAR che dal PTC tutte le aree che ricadono all'interno del perimetro delle aree urbanizzate individuate specificamente in sede di variante generale in adeguamento al PPAR (vedi tavole 1 nord e 1 sud);
- sono considerate esenti sia dal PPAR che dal PTC tutte le aree urbanizzate così come definite al 5° comma dell'articolo 27 delle nta del PPAR;
- sono considerate esenti dal PTC in quanto "aree urbanizzate" le aree che gli strumenti urbanistici generali vigenti qualificano con una terminologia diversa da quella prevista dall'articolo 2 del D.M. 1444/1968 ma che, per i requisiti posseduti alla data di adozione della variante, sono da considerare come zone A, B, D di completamento ed F. Nella fattispecie infatti il riferimento ai requisiti posseduti alla data di entrata in vigore del PPAR (10 febbraio 1990) contenuto nella parte II comma 1 lettera b) della direttiva regionale 2/10/1997 n.14 non è applicabile in quanto il PTC è stato adottato successivamente e precisamente il 7/6/2000;

L'area è lambita dalla perimetrazione P2-R2 (area di versante a pericolosità media - aree di versante in dissesto a rischio medio) normata dall'art 12 delle NTA del PAI.

Il piano non è soggetto a VAS conformemente alla lettera m), art.8, allegato 1, della DGR 1813/2010 in quanto non contiene “opere soggette alle procedure di Valutazione Impatto Ambientale (LR 7/2004) e Valutazione di Incidenza secondo la vigente normativa”. La “comunicazione esclusione dalla procedura VAS” per la procedura ai sensi del comma 10, art.1.13 DGR 1813/2010, è stata inoltrata alla Provincia in data 06.11.2013;

Verificata, quindi, la rispondenza del progetto alle norme del PRG;

Considerato che:

- relativamente al parere ai sensi dell' art. 89 DPR n° 380/2001, si rimanda al pronunciamento relativo al Piano di Recupero già redatto per la medesima area rilasciato dalla Provincia di Macerata in data 22/3/2004, il cui contenuto si riporta integralmente di seguito, ritenendolo tuttora valido anche alla luce della sopraggiunta normativa in materia:
- *si dovranno eseguire puntuali e dettagliate indagini geologiche e geotecniche, come previsto dal D.M. LL.PP. 11.03.1988 E CIRC. LL.PP. 24.09.1988 (norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce), in particolare dovrà essere caratterizzata più in dettaglio la locale stratigrafia con sondaggi diretti anche al fine di progettare fondazioni idonee;*
- *le opere di contenimento (paratie, muri, ecc.) e le riprofilature dovranno essere opportunamente verificate;*
- *dovranno essere evitate interferenze negative con il locale sistema di circolazione delle acque (superficiali e profonde);*
- *durante la posa in opera della rete fognaria, dell'acquedotto e degli altri sottoservizi, non dovranno essere effettuati scavi a parete verticale di altezza superiore a 1,5 metri. Nel caso si dovessero realizzare, dovranno essere necessariamente previste opere provvisorie di sostegno, oppure gradonature con piede sufficientemente ampio;*

-sarà necessario predisporre un'accurata regimazione delle acque meteoriche;
per il quale è stata inviata apposita richiesta di conferma alla Provincia in data in data 31/10/2013.

- che è stata inoltrata alla ASUR 9 in data 31/10/2013 la richiesta di parere ai sensi della lettera f) art. 20 Legge. n°833/78,

Ritenuto quindi possibile , alla luce di tutto quanto sopra, avviare l'iter di adozione e approvazione del Piano di Recupero denominato PRb interessante l'isolate prospettante sulla p.zza Garibaldi ai sensi dell'art. 30 della L.R. 34/1992 e ss.mm.e ii. essendo gli stessi assimilati ai ai piani particolareggiati e quindi ssogettati alla medesima prrocedura ;

Dato atto che il piano si compone dei seguenti elaborati:

TAV.	0	ELENCO DOCUMENTI	
TAV	1	RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA	
TAV	2	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	
TAV	3	ESTRATTO DI MAPPA e VISURE CATASTALI	scala 1:2000
TAV	4	DENSITA' FONDIARIA MEDIA ISOLATO ATTUALE e DI PROGETTO	
TAV	5	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	
TAV	6	SCHEDE PROGETTUALI	scala 1:500 – 1:200

Rilevata la competenza per materia del presente organo collegiale in ordine all'adozione del presente atto, avuto riguardo a quanto disposto dall'art.5, comma 13, lett. b) del D.L. 70/2011, convertito con modificazioni nella L. 106 del 12.07.2011, nonché dall'art. 11, comma 8, della L.R. Marche 22/2011, nonché ai parerei conformi espressi dalla la P.F. Legislativo e Attività Istituzionale della Regione Marche con nota n.681819 del 25.09.2012 e dalla la Provincia di Macerata nota n. 25875 dell' 8.04.2013 ;

Dato atto che :

- sulla presente proposta di deliberazione si esprime, ai sensi degli artt . 49, comma 1 e 147 bis comma 1 del DLgs n. 267/2000, parere FAVOREVOLE di regolarità tecnica del Dirigente ad interim dei Servizi Tecnici , attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa;
- sulla presente proposta di deliberazione si esprime, ai sensi degli artt. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, D. Lgs. 267/2000, parere FAVOREVOLE di regolarità contabile del Dirigente del Servizio Finanziario e del Personale;

Visto che la proposta riporta il visto di conformità dell'azione amministrativa da parte del vice Segretario Generale;

DELIBERA

1. Adottare , ai sensi dell'art. 30 della L.R. 34/1992 e ss.mm.e ii. per le finalità di interesse pubblico richiamte in premessa il piano di Recupero "PRb" p.zza Garibaldi – v. Trento.
2. Dare atto che ill piano si compone dei seguenti elaborati:

TAV.	0	ELENCO DOCUMENTI	
TAV	1	RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA	
TAV	2	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	
TAV	3	ESTRATTO DI MAPPA e VISURE CATASTALI	scala 1:2000
TAV	4	DENSITA' FONDIARIA MEDIA ISOLATO ATTUALE e DI PROGETTO	
TAV	5	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	
TAV	6	SCHEDE PROGETTUALI	scala 1:500 – 1:200

3. Disporre il deposito della deliberazione di adozione, corredata degli elaborati, presso la sede comunale per 30 giorni consecutivi.

4. Dare comunicazione al pubblico, mediante avviso all'albo pretorio del Comune dell'avvenuto deposito, avvertendo che durante tale periodo chiunque può prendere visione del Piano e presentare, entro i successivi 30 giorni, osservazioni ed opposizioni.
5. Trasmettere alla Provincia, contestualmente al deposito, la deliberazione di adozione corredata dei relativi elaborati, per le eventuali osservazioni di sua competenza da formularsi entro 60 giorni decorrenti dalla ricezione.
6. Pubblicare la presente deliberazione ed i relativi allegati tecnici anche ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs 14 marzo 2013 n. 33 *“Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni”*.

Il Responsabile del procedimento
Arch. Maurizio Bonotti

Il Dirigente Dei Servizi Tecnici ad interim
per il parere favorevole di regolarità tecnica
Dott. Gianluca Puliti

IL Dirigente del Servizio Finanziario e del Personale
Per il parere di regolarità tecnica
Il vice Segretario Generale
per il visto di conformità dell'azione amministrativa
Dott. Gianluca Puliti