

# COMUNE DI MACERATA

SERVIZI TECNICI - Urbanistica

## PIANO DI RECUPERO "PRb"

**Piazza GARIBALDI - Via TRENTO**

**RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA**

**Tav. 1**

SCALA

DATA

Ottobre 2013

PROGETTISTI

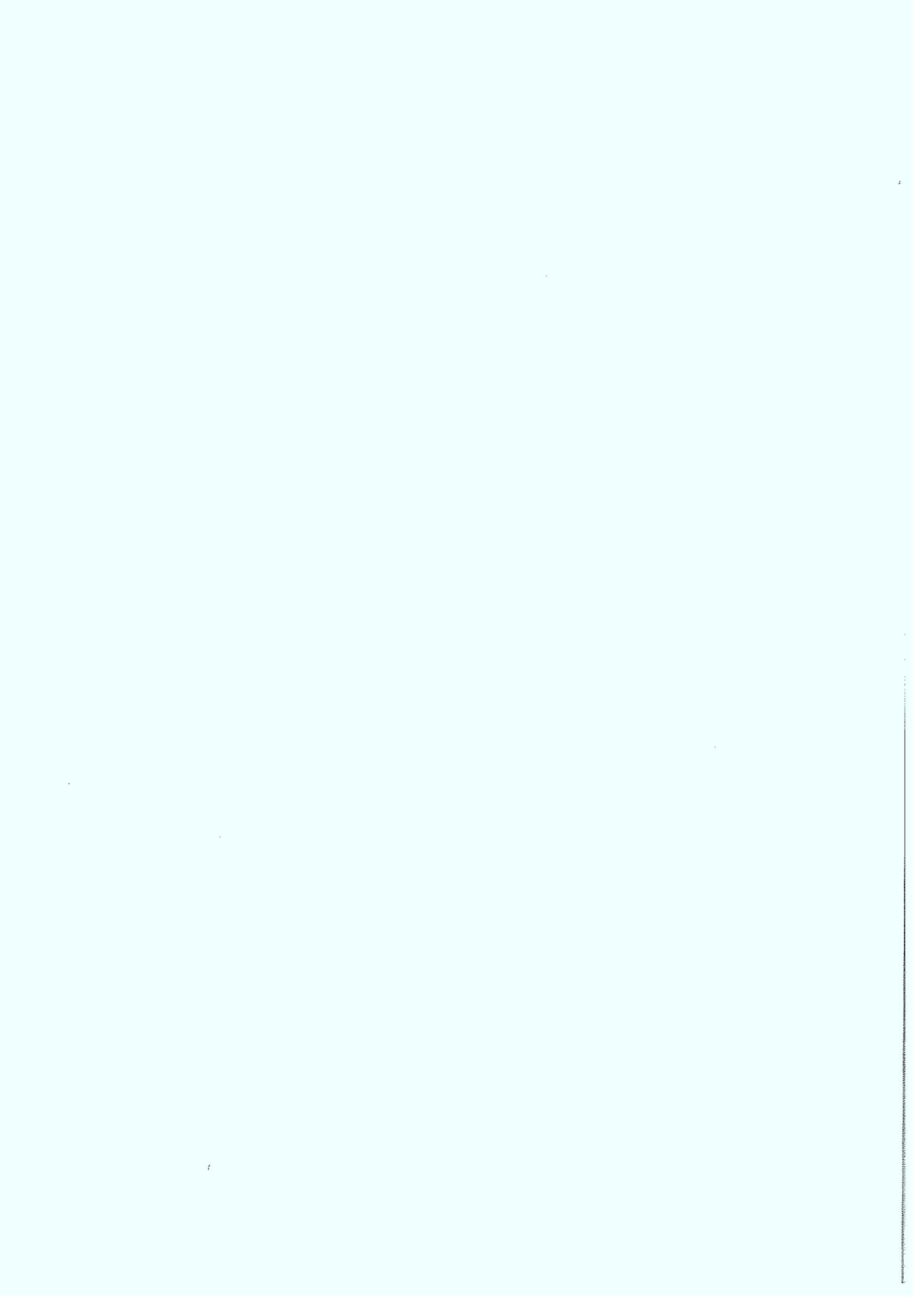
Arch. Maurizio Bonotti (R d P)

Geom. Piero Marcantoni

Geom. Lorenzo Calvigioni

DIRIGENTE  
SERVIZI TECNICI ad interim

.....



## RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

### L'area interessata dal presente Piano di Recupero

- 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.
- è interna alla Zona di Recupero Z9, così individuata con la *Variante Generale al PRG in adeguamento al PPAR* approvata con DGR 766/1995, normata dall'Art.16 delle NTA; successivamente, con DCC 14/2000<sup>1</sup>, definente l'intervento della Società di Trasformazione Urbana di Via Trento (operante nell'area limitrofa denominata "PRa") è stata definita, come zona di recupero da assoggettare al piano di recupero di iniziativa privata "PRb";
- è stata già oggetto di Piano di Recupero, approvato in data 15/2/2005 (DCC n.22) e mai convenzionato, denominato "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 (...)]*.

La zona di recupero "PRb", racchiude differenti proprietà (si rimanda alla tabella sottostante) tre riguardano le aree edificate, due riguardano aree libere: la part.241 porz. di proprietà del Comune di Macerata e la part. n.451/12 porz. di proprietà della STU Via Trento.

COMPARTO	DITTE INTESTARIA (da visura catastale)	particelle del foglio 46
A1	CANOVARI ALDO, IANNIELLO RAFFAELLA, PANNONE TERESA	81 porz.
A2	GIOVANNETTI BIBIANA, CLAUDIA, DONATELLA, ORIETTA, ROMEO	49pz-50-75pz
A3	SADOL CHIMICA S.R.L.- CICONI MARIA, VECCHIONI TALINDO,e GIAMMARIA.	51-214
AI1	NUOVA VIA TRENTO S.P.A.	451 porz.
AI2	COMUNE DI MACERATA.	241 porz.

Fin dall'inizio dell'anno 2011 è stato presentata richiesta di demolizione e ricostruzione relativamente all'immobile stito nell'area indicata in catasto al Fg.46 con la part. 81 porz., da parte della ditta Pannone ed altri, al fine di attuare l'intervento usufruendo delle possibilità del Piano Casa regionale

Richiamato 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,

<sup>1</sup> "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"

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 all'interno di specifico Piano di Recupero che nella fattispecie, prendendo atto della conclamata (e verificata) impossibilità di accordo tra le varie componenti proprietarie<sup>2</sup>, assume la conformazione di un piano di recupero di iniziativa pubblica, al fine di prevedere e progettare la futura conformazione edilizio-urbanistica complessiva dell'area estendendosi all'intero perimetro definito dal PRG ed ivi indicato con la sigla "PRb.

**L'interesse pubblico è da individuarsi in generale 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 .**

### **FORMAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO**

1. Il piano di recupero si propone di permettere il risanamento dell'isolato attraverso la demolizione e ricostruzione secondo tre possibili modalità di intervento le prime due prevedono il raggruppamento di almeno due gruppi proprietari contigui indicando con tale termine sia le proprietà che si attestano sui tre blocchi edificati indicate nelle tavole con le sigle A1, A2, A3 sia quelle delle aree libere A11 e A12 e la terza si occupa dell'intervento singolo sulle proprietà A1 e A2+A3;
2. 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;
3. 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, nonché 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. (...)*

La condizione inderogabile affinché tale calcolo possa essere attuato consiste nella presenza e compartecipazione alla stesura del piano di recupero di almeno una delle proprietà aventi, ad oggi, capacità volumetrica espressa e quindi dal calcolo non potrà derivare indice fondiario utilizzabile nelle aree libere se esse non saranno compartecipi al piano stesso.

Il piano prevede introduzione di allineamenti, limiti massimi di ingombro e caratteristiche di finitura delle facciate (materiali, colori, ritmi delle bucatore, elementi decorativi, ecc)

---

<sup>2</sup> Si fa riferimento, non solo alla già richiamata ecadenza del precedente piano, ma anche agli incontri succedutisi con le componenti proprietarie nella fase iniziale del presente piano.

**MODALITÀ 1** (intervento complessivo A1+A11+A2+A3+A12)

E' indicato l'ingombro massimo possibile dell'edificazione, conservando la distanza dai confini definiti dal PRG per il "PRb" definendo il nuovo allineamento verso Piazza Garibaldi e V.Trento; le altezze massime sono mutate dal precedente piano di recupero (già approvato dal Consiglio Comunale con l'atto n. 22/2005 citato) sono quindi date per acquisite.

**MODALITÀ 2** (interventi distinti dei raggruppamenti A1+A11 e A2+A3+A12)

La logica di tale secondo livello attiene alla possibilità di edificare separatamente i diversi comparti; dovendosi rispettare la distanza di dieci (10) metri fra fabbricati, chi attua per primo l'intervento dovrà conformare coerentemente l'edificazione, ammettendosi, per i corpi oggi già edificati in aderenza, la ricostruzione con mantenimento delle sagome e delle altezze; lo schema allegato in forma grafica illustra tali possibilità, modulandole a seconda del raggruppamento che attuerà prioritariamente l'intervento.

**MODALITÀ 3** (intervento singolo)

Ammette la possibilità di intervento edilizio singolo coniugando il *piano casa regionale* con le specifiche tecnico-compositive dettate dal presente piano di recupero. Si ricorda in merito, la DCC n. 96 del 26/11/2009 dove si è precisato che *"al fine di non ledere eventuali diritti di terzi, la realizzazione degli interventi di cui agli artt.1 e 2 della L.R. in deroga alle distanze dai confini, comporta la necessità di acquisire, unitamente ai documenti richiesti per il rilascio del titolo abilitativo, il formale assenso degli stessi; in caso di confine con area che il PRG destina a zone attrezzature pubbliche e di interesse generale (art. 31 NTA) con previsione non ancora attuata, l'assenso va richiesto al Comune"*

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 (in quanto facente parte 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."**

La tabella seguente esplicita il calcolo effettuato al fine dell'individuazione dell'indice di fabbricabilità medio dell'isolato, dell'indice di fabbricabilità medio di progetto ai sensi dell'art.16 delle NTA di PRG e della verifica in questo richiesta.

**Calcolo densità fondiaria media dell'isolato attuale e di progetto**

Fg.46 part.n.	Ditte	a		b		c		c/b		e		f		g	
		sup.		vol. esist.	esist.	medio esist.	di prog.	max ammis	INCREM.						
		tot.	interna al PdR							mc	mc/mq	mc/mq	mc/mq	mc/mq	mc
49pz	A2 GIOVANNETTI BIBIANA, CLAUDIA, DONATELLA, ORIETTA, ROMEO	155		127									944		
50		483		474	*	6.650							3.523		
75pz		110		107									795		
		748		708		6.650	9,39		7,43		5.263	0			
												confermata volumetria esistente		<b>6.650</b>	
51	A3 SADOL. CHIMICA S.R.L. - CICONI M., VECCHIONI T. - VECCHIONI G. - SIGALA E.C.	220	220	210	*	1.961							1.561		
214pz		120		102									758		
		340		312		1.961	6,29		7,43		2.319	358			
81	A1 IANNIELLO RAFFAELLA, PANNONE TERESA, CANOVARI ALDO	1.003		767	*	4.672							5.701		
		1.003		767		4.672	6,09		7,43		5.701	1.029			
				<b>1.787</b>		<b>13.283</b>		i	<b>7,43</b>						
241	A12 COMUNE DI MACERATA	6.637	279	279		0	(area libera)		7,43	2.074	2.074				
451	A11 NUOVA VIA TRENTO SPA	3.184		83		0	-		7,43	617	617				
			h	<b>2.149</b>	i	<b>13.283</b>						<b>17.361</b>	<b>4.078</b>		

\* = volumi ricavati dal piano di recupero approvato con delibera di CC n. 22 del 15.02.2005

i = le superfici sono ricavate dalla cartografia agli atti

art.16 NTA di PRG:Indice densita fondiaria media maggiorato del 20%

**8,9198** mc/mq

**densità fondiaria media di progetto**

**8,08** mc/mq < di 8,92

**VERIFICHE URBANISTICHE**

**dotazione complessiva degli standards di PRG**

la dotazione di cui alla tabella sottostante è calcolata considerando il rapporto di 18 mq/abitate e facendo riferimento all'art. 4 DM 1444/1968<sup>3</sup> per la sola quantità dell'incremento volumetrico, per essa è da considerare che la possibilità di intervento singolo rende di fatto inoperativa qualsiasi previsione di localizzazione delle aree a standards rimanendo inalterata, in tal caso, la cubatura presente e rendendo inoperante qualsiasi localizzazione nell'area eventualmente prevista considerando l'intervento attuato complessivamente; la dotazione sarà quindi richiesta solo nel caso di attuazione delle previsioni di piano

<sup>3</sup> 4. *Quantità minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi da osservare in rapporto agli insediamenti residenziali nelle singole zone territoriali omogenee.*

La quantità minima di spazi - definita al precedente articolo in via generale - è soggetta, per le diverse zone territoriali omogenee, alle articolazioni e variazioni come appresso stabilite in rapporto alla diversità di situazioni obiettive.

: (omissis).

2 - Zone B): quando sia dimostrata l'impossibilità - detratti i fabbisogni comunque già soddisfatti - di raggiungere la predetta quantità minima di spazi su aree idonee, gli spazi stessi vanno reperiti entro i limiti delle disponibilità esistenti nelle adiacenze immediate, ovvero su aree accessibili tenendo conto dei raggi di influenza delle singole attrezzature e della organizzazione dei trasporti pubblici. Le aree che verranno destinate agli spazi di cui al precedente art. 3 nell'ambito delle zone A) e B) saranno computate, ai fini della determinazione delle quantità minime prescritte dallo stesso articolo, in misura doppia di quella effettiva.

(omissis)

usufruenti dell'i.f.f. incrementato individuando le superfici, per quanto attiene alla localizzazione, solo contestualmente al rilascio dei permessi di costruire.

La parcellizzazione delle dotazioni potrebbe rendere difficilmente utilizzabile la quota a verde pubblico alla luce delle caratteristiche contenute nel titolo XVII-bis del vigente Regolamento Edilizio Comunale; la valutazione sarà effettuata in sede di rilascio dei permessi di costruire, potendosi prevedere, in tale sede, la possibilità di monetizzazione, secondo le modalità di cui alla DGC 137/2011. La norma specifica del "PRb" conterrà quindi la seguente prescrizione: **“: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.”**

STANDARDS		mq/ab 18			
incremento volumetrico comparto	A1	mc	1.029	abitanti n.	57
incremento volumetrico comparto	A2	mc	0	abitanti n.	0
incremento volumetrico comparto	A3	mc	358	abitanti n.	20
incremento volumetrico comparto	A11	mc	616	abitanti n.	34
incremento volumetrico comparto	A12	mc	2.074	abitanti n.	115
TOTALE		mc	4.077		227

PARCHEGGIO (DM 1444/1968)		mq/ab 2,5	
relativo all'area	A1	mq	71
relativo all'area	A2	mq	0
relativo all'area	A3	mq	25
relativo all'area	A11	mq	43
relativo all'area	A12	mq	144
TOTALE		mq	283

ALTRE AREE (DM 1444/1968)		mq/ab 15,5	
relativo all'area	A1	mq	443
relativo all'area	A2	mq	0
relativo all'area	A3	mq	154
relativo all'area	A11	mq	265
relativo all'area	A12	mq	893
TOTALE		mq	1.755

### conformità al PTC ed al PPAR - ESENZIONI

considerando che

-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;

è da considerare esente l'intera area del Piano di Recupero

### conformità al PAI

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 :

2. Nelle aree a pericolosità AVD\_P1 e AVD\_P2 sono consentite trasformazioni dello stato dei luoghi previa esecuzione di indagini nel rispetto del D.M. LL.PP.

11 marzo 1988 e nel rispetto delle vigenti normative tecniche.

(...)

5. Tutti gli interventi consentiti dal presente articolo sono subordinati ad una verifica tecnica, condotta anche in ottemperanza alle prescrizioni di cui al D.M.LL.PP. 11 marzo 1988, volta a dimostrare la compatibilità tra l'intervento, le condizioni di dissesto ed il livello di rischio esistente. Tale verifica, redatta e firmata da un tecnico abilitato, deve essere allegata al progetto di intervento.

#### **VAS (D.L.vo 152/2006 – DGR 1813/2010)**

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 6/11/2013.

#### **verifica di compatibilità idraulica (L.R. 22/2011, art.10 c.2)**

facendo riferimento all'allegato A) delle NTA del PAI approvato con DCR n. 116/2004, si è verificato che l'area non è interessata da alcuna individuazione relativa all'assetto idraulico e quindi, ai sensi della LR 22/2011, art. 13, c.3, lett. a), non si procede alla verifica idraulica;

#### **invarianza idraulica (L.R. 22/2011, art.10 c.2)**

In sede di rilascio dei permessi di costruire si dovrà procedere alla verifica delle quantità di superficie impermeabilizzata, in caso di aumento rispetto allo stato attuale si dovranno attuare le misure di cui alla LR 22/2011, art. 13, c.3, lett. b).

#### **Vincolo paesaggistico (D.L.vo 42/2004 art. 142)**

L'area non è interessata da vincolo paesaggistico

#### **Piano di zonizzazione acustica (DCC 65/2007)**

L'area è indicata quasi interamente di “classe IV – area ad intensa attività umana” e per una limitatissima porzione di “classe III – area di tipo misto”, interna alla “fascia di pertinenza strada della strada urbana”; in essa l'attività ammissibile all'interno del PRb è assolutamente compatibile.

#### **LR 5/1985, art.5 (Bosco)**

Parte dell'area interna al perimetro della zona di recupero risulta densamente alberata; per essa si rimanda alle definizioni date dalla LR 5/1985, art.5 [Per bosco si intende una superficie di terreno non inferiore a mq. 5.000 in cui sono presenti piante forestali legnose o arbustive, determinanti a maturità un'area di insidenza (proiezione sul terreno delle chiome delle piante) di almeno il 50 per cento della superficie.] mantenuto in vigore ai sensi dell'art.34 comma 4 della LR 6/2005 [4. All'interno dei perimetri urbani, fino all'attuazione di quanto previsto dall'articolo 20, comma 6, si applicano le disposizioni di cui alla L.R. n. 7/1985 e successive modificazioni.]; l'area in questione è interna al perimetro del centro abitato delimitato, ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285, con DGC n.221 del 28/5/2008 e risulta avere estensione di circa mq 4.507; pertanto non risulta definibile “bosco” e per essa non si applicano le norme di tutela introdotte dalla legge regionale (vincolo idrogeologico art.34 LR 6/2005).

Parere in tal senso è stato rilasciato in data 18/4/2012 dalla Provincia di Macerata, Sett.9 (prot.26337).