



Oggetto: Piano di recupero attinente a zona residenziale di risanamento posta all'angolo fra via Morbiducci e via IV Novembre. Adozione.

Signori Consiglieri,

come è forse noto, in adiacenza immediata all'immobile universitario prospettante sulla via Morbiducci, è da gran tempo presente un'area in stato di sostanziale abbandono avente una superficie di mq. 772 contraddistinta in parte da fitta vegetazione spontanea e da opere murarie in condizioni di degrado, nell'ambito della quale sono altresì presenti:

- un complesso edilizio, di scadente qualità e stato, derivante dall'aggregazione di due organismi adiacenti, prospettante sulla via IV Novembre ed avente tre pareti libere, nel retro del quale è presente ampio spazio libero, parte del quale derivante dalla accertata demolizione di alcuni corpi di fabbrica addossati alla confinante proprietà universitaria.
- un piccolo corpo edilizio in pessima condizione di stabilità prospettante sulla via Morbiducci confinante con la proprietà universitaria, adiacente al quale si trova altro spazio libero anch'esso derivante da accertata demolizione di un corpo di fabbrica.

La ditta proprietaria dell'area, in relazione alla previsione urbanistica relativa al sito, risulta aver presentato fin dal 2001 un piano di recupero di iniziativa privata, il quale – indipendentemente della successiva introduzione individuazione zona risanamento e ristrutturazione Z9 in sede del Piano di Recupero Generale) – risulta quindi tuttora normato dalla pregressa disciplina.

Alla luce, pertanto, della suddetta disciplina, il Piano presentato è stato oggetto di complessa istruttoria che si è estesa nel tempo per la non facile esigenza di accertare pienamente

- sia la precisa consistenza della proprietà immobiliare
- sia l'assetto originario del sito in termini anche volumetrici, risultante in 3.317 mc.
- sia la conseguente realizzabilità edificatoria dell'area.

Va ricordato che in base alle NTA di riferimento, per l'intervento sono consentite modifiche e trasformazioni con eventuali anche nuove costruzioni nel rispetto dell'indice di edificabilità fondiaria pari a 5 mc/mq con addirittura maggiorazioni volumetriche nel rispetto di un indice ipotetico pari a quello medio dell'isolato che lo ricomprende.

Una volta laboriosamente definita la richiamata istruttoria, nonché le questioni di ordine legale rispetto alle proprietà confinanti, ivi compresa l'Università di Macerata, il Piano di recupero è risultato potersi configurare in una sostanziosa riqualificazione del sito:

- recuperando gli edifici presenti
- ricreando il vecchio isolato, quale si configurava originariamente (anni cinquanta)
- recuperando uno spazio verde fruibile pedonalmente, nonché uno spazio di accesso alle autorimesse sotterranee
- implementando su via IV Novembre la dimensione del marciapiede in virtù dell'arretramento del fabbricato attualmente esistente.



In pianta il nuovo complesso edilizio subirà – per effetto di una leggera ricomposizione – una diminuzione della superficie coperta, mentre per le altezze verranno mantenute le linee di gronda preesistenti.

La dotazione di garage su due piani, rispettivamente interrato (mq. 730,77) e seminterrato (mq. 635,93), risulta di notevole interesse pubblico, oltre che privato.

Per quanto attinente alla volumetria fuori terra, la stessa resta determinata in 3.859,20 mc., coincidente quindi con il volume massimo edificabile di mc. 3.860.

Alla luce degli elementi su illustrati l'intervento appare passibile di apportare un notevole miglioramento di interesse pubblico per una zona della città di elevato valore.

La progettazione dell'intervento consta dei seguenti elaborati che permettono di verificare facilmente la valenza del recupero:

1. Stato originario, attuale e di progetto
2. Stato originario e attuale
3. Piano quotato attuale
4. Planimetria stato di progetto
5. Prospetti e sezioni stato di progetto
6. Tavola esplicativa con foto
7. Tavola ricostruzione volumetrica con foto
8. Ricostruzione stato originario (raffronto estratto catastale e documentazione fotografica)
9. Documentazione fotografica stato attuale
10. Relazione Tecnica
11. Pareri d'istruttoria

In merito al Piano di recupero di cui si tratta il competente Servizio Gestione del Territorio, nella persona del titolare della istruttoria arch. Bonotti, ha espresso articolato parere favorevole, richiamando le condizioni attinenti:

- al monitoraggio dei fabbricati limitrofi, nel corso dei lavori
- alla monetizzazione, a soddisfacimento degli standards, quanto alla maggiore quota volumetrica
- all'arretramento del fabbricato sulla via IV Novembre (in funzione del più ampio marciapiede), quale elemento determinante alla fruizione del fabbricato medesimo, secondo le specifiche tecniche da comunicare agli uffici tecnici comunali.

Va, da ultimo, rappresentato che l'istruttoria suddetta ha riguardato anche aspetti da convenire con la confinante Università secondo una concertazione burocratica complessa, risoltasi pertanto con la nota comunale 24/5/2008 n. 24644 con la quale si è data notizia che l'adozione del Piano di recupero sarebbe stata sottoposta al Consiglio entro il mese di giugno.

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



Il Consiglio Comunale

Udita la relazione che precede;

Preso atto che è da tempo presente tra via IV Novembre e via Morbiducci un'area in stato di sostanziale abbandono nell'ambito della quale sono altresì presenti:

- un complesso edilizio, di scadente qualità e stato, derivante dall'aggregazione di due organismi adiacenti, prospettante sulla via IV Novembre ed avente tre pareti libere, nel retro del quale è presente ampio spazio libero, parte del quale derivante dalla accertata demolizione di alcuni corpi di fabbrica addossati alla confinante proprietà universitaria;
- un piccolo corpo edilizio in pessima condizione di stabilità prospettante sulla via Morbiducci confinante con la proprietà universitaria, adiacente al quale si trova altro spazio libero anch'esso derivante da accertata demolizione di un corpo di fabbrica;

Rilevato che la ditta Ruggeri Enrico proprietaria dell'area, in relazione alla previsione urbanistica relativa al sito, risulta aver presentato fin dal 2001 un piano di recupero di iniziativa privata, il quale – indipendentemente dalla successiva introduzione individuazione zona risanamento e ristrutturazione Z9 in sede del Piano di Recupero Generale – risulta quindi tuttora normato dalla pregressa disciplina;

Preso pertanto atto della suddetta disciplina e che il Piano di recupero presentato è stato oggetto di complessa istruttoria estesasi nel tempo per la non facile esigenza di accertare con sicurezza:

- sia la precisa consistenza della proprietà immobiliare
- sia l'assetto originario del sito in termini anche volumetrici, risultante in 3.317 mc.
- sia la conseguente realizzabilità edificatoria dell'area;

Ricordato che in base alle NTA di riferimento, per l'intervento di cui al Piano di recupero sono consentite modifiche e trasformazioni con eventuali anche nuove costruzioni nel rispetto dell'indice di edificabilità fondiaria pari a 5 mc/mq, ferma la possibilità di maggiorazioni volumetriche nel rispetto di un indice ipotetico pari a quello medio dell'isolato che lo ricomprende;

Preso atto che una volta definita la richiamata istruttoria, nonché le questioni di ordine legale rispetto alle proprietà confinanti, ivi compresa l'Università di Macerata, il Piano di recupero è risultato potersi configurare in una sostanziosa riqualificazione del sito:

- recuperando gli edifici presenti
- ricreando il vecchio isolato, quale configurantesi originariamente (anni cinquanta)
- recuperando uno spazio verde fruibile pedonalmente, nonché uno spazio di accesso ai garage in interrato.
- implementando su via IV Novembre la dimensione del marciapiede in virtù dell'arretramento del fabbricato attualmente esistente;

Rilevato che il nuovo complesso edilizio subirà – per effetto di una leggera ricomposizione – una diminuzione della superficie coperta, mentre per le altezze verranno mantenute le linee di gronda preesistenti;



Dato atto che la dotazione di garage distribuita su due piani, rispettivamente interrato (mq. 730,77) e seminterrato (mq. 635,93), risulta di notevole interesse pubblico, oltre che privato.

Rilevato che per quanto attinente alla volumetria fuori terra, la stessa resta determinata in 3.859,20 mc., coincidente quindi con il volume massimo edificabile di mc. 3.860;

Rilevato altresì, alla luce degli elementi su illustrati, che l'intervento risulta passibile di apportare un notevole miglioramento ad una zona della città di elevato interesse;

Dato atto che la progettazione dell'intervento consta di elaborati che permettono di verificare facilmente la valenza del recupero;

Visto il parere d'istruttoria;

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

Dato atto che in ordine al Piano di recupero il Consiglio circoscrizionale N. 2 si è espresso favorevolmente in data 16.06.2008 e che la Commissione consiliare III si è a sua volta espressa favorevolmente in data 20.06.2008 ;

Delibera

Adottare il Piano di recupero di cui in narrativa, quale risultante dagli elaborati tecnici di seguito elencati:

1. Stato originario, attuale e di progetto
2. Stato originario e attuale
3. Piano quotato attuale
4. Planimetria stato di progetto
5. Prospetti e sezioni stato di progetto
6. Tavola esplicativa con foto
7. Tavola ricostruzione volumetrica con foto
8. Ricostruzione stato originario (raffronto estratto catastale e documentazione fotografica)
9. Documentazione fotografica stato attuale
10. Relazione Tecnica.
11. Pareri d'istruttoria

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

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.



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.

Dare atto che, ad avvenuta approvazione del Piano attuativo medesimo, dovrà essere trasmessa alla Provincia copia della deliberazione di approvazione.

VG/

RELATORE: MESCHINI, Sindaco il quale illustra la proposta di delibera

Aperta la **DISCUSSIONE** sull'argomento – **CHE PER IL MOMENTO VIENE OMESSA** – intervengono: **CARELLI – PD**, a nome della Commissione consiliare III; **BECCACECE – UDC**; **MESCHINI – Sindaco**.

Il consigliere **CARELLI** del **PD** illustra il seguente emendamento:

Da inserire nella parte deliberativa dopo il primo capoverso:

Recepire la necessità di procedere prima dell'inizio dei lavori, ad una verifica preventiva circa il relativo ed attuale stato dei luoghi, debitamente documentato anche fotograficamente e completo del rispettivo rilievo strutturale degli edifici confinanti (vedi piano di recupero).

Eliminare la sopraelevazione (prospiciente Via IV Novembre) evidenziata nel progetto affinché si possa realizzare un allineamento con l'assetto preesistente in modo da valorizzare ed uniformare l'insieme prospettico; tale allineamento potrà essere realizzato seguendo, tra l'altro, l'andamento del cornicione "sotto tetto" dell'immobile compreso tra Via IV Novembre e Via Morbiducci.

f.to Carelli

Sull'emendamento interviene il Sindaco **MESCHINI**.



VOTAZIONE PALESE SULL'EMENDAMENTO

Consiglieri presenti	n. 29
Consiglieri che si astengono di votare	n. 3 – Rifondazione comunista
Consiglieri votanti	n. 26
Voti favorevoli	n. 26

VOTAZIONE PALESE sulla proposta di delibera emendata

Consiglieri presenti e votanti	n. 29
Voti favorevoli unanimi	n. 29

Il Presidente, proclamato l'esito delle votazioni, dà atto che il Consiglio comunale

A D O T T A

la deliberazione proposta, dando atto che la medesima è stata emendata nella parte dispositiva nel seguente modo:

Delibera

Adottare il Piano di recupero di cui in narrativa, quale risultante dagli elaborati tecnici di seguito elencati:

12. Stato originario, attuale e di progetto
 13. Stato originario e attuale
 14. Piano quotato attuale
 15. Planimetria stato di progetto
 16. Prospetti e sezioni stato di progetto
 17. Tavola esplicativa con foto
 18. Tavola ricostruzione volumetrica con foto
 19. Ricostruzione stato originario (raffronto estratto catastale e documentazione fotografica)
 20. Documentazione fotografica stato attuale
- Relazione Tecnica.

Recepire la necessità di procedere prima dell'inizio dei lavori, ad una verifica preventiva circa il relativo ed attuale stato dei luoghi, debitamente documentato anche fotograficamente e completo del rispettivo rilievo strutturale degli edifici confinanti (vedi piano di recupero).

Eliminare la sopraelevazione (prospiciente Via IV Novembre) evidenziata nel progetto affinché si possa realizzare un allineamento con l'assetto preesistente in modo da valorizzare ed uniformare l'insieme prospettico; tale allineamento potrà essere realizzato seguendo, tra l'altro, l'andamento del cornicione "sotto tetto" dell'immobile compreso tra Via IV Novembre e Via Morbiducci.

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



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.

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.

Dare atto che, ad avvenuta approvazione del Piano attuativo medesimo, dovrà essere trasmessa alla Provincia copia della deliberazione di approvazione.

s:\segreteria consiglio\segrcons\anno2008\dconsiglio\dc080066.rtf

Il Segretario Generale
(firma all'originale)

Il Presidente
(firma all'originale)

DIVENUTA ESECUTIVA IL
30 SETTEMBRE 2008
IL SEGRETARIO GENERALE
(firma all'originale)

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

dal **19 SETTEMBRE 2008**
al **04 OTTOBRE 2008**

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, lì 19 settembre 2008

Il Segretario Generale

TRASMETTERE

AL SERVIZIO GESTIONE DEL TERRITORIO
ALLA SEGRETERIA GENERALE

per esecuzione
per competenza

Avvertenze e Direttive _____

Data 19 settembre 2008

IL SEGRETARIO GENERALE
(firma all'originale)