

|                      |                                                            |                          |                                                    |
|----------------------|------------------------------------------------------------|--------------------------|----------------------------------------------------|
| <b>Oggetto:</b>      | <b>Piano di Recupero area “ex Cras” Viale Indipendenza</b> |                          |                                                    |
| <b>N. o.d.g. 5.1</b> | <b>C.d.A. 27.9.2019</b>                                    | <b>Verbale n. 9/2019</b> | <b>UOR: Area Servizi tecnici ed infrastrutture</b> |

| <b>qualifica</b>        | <b>nome e cognome</b> | <b>presenze</b> |
|-------------------------|-----------------------|-----------------|
| Rettore                 | Francesco Adornato    | P               |
| Componenti interni      | Gianluca Contaldi     | P               |
|                         | Andrea Dezi           | P               |
|                         | Catia Giaconi         | P               |
|                         | Elena Cedrola         | P               |
| Componenti esterni      | Maurizio Vecchiola    | P               |
|                         | Galileo Omero Manzi   | P               |
| Rappresentanti studenti | Gianmarco Mereu       | P               |
|                         | Alessia Bottone       | P               |

Il Consiglio di amministrazione

**esaminata** la relazione istruttoria predisposta dall'ufficio competente con i relativi allegati documentali;

**visto** che con riferimento alla proposta di deliberazione sono state rese le attestazioni di regolarità tecnico-giuridica prescritte dall'art. 26, comma 3, del Regolamento generale di organizzazione;

**ritenuto** di condividere le motivazioni della stessa e di dover pertanto stabilire gli indirizzi per consentire ai competenti organi gestionali dell'Ateneo l'invio al Comune di Macerata, ai fini della sua adozione e approvazione, del “Piano di Recupero area ex Cras viale Indipendenza”;

**premesso** che il C.d.A. dell'Ateneo, nella seduta del 22 dicembre 2017, ha autorizzato l'attivazione dell'iter amministrativo e tecnico finalizzato alla realizzazione di un nuovo polo sportivo ricreativo presso l'area ex Cras, localizzata in viale Indipendenza di Macerata;

**premesso** che con DDG n. 200 del 21 dicembre 2018, è stato approvato il “Progetto di fattibilità tecnica e economica” di tale intervento;

**dato atto** che, per dare seguito all'attuazione di tale progetto, preliminarmente alla richiesta del Permesso di Costruire comunale, occorre inoltrare al Comune di Macerata proposta di Piano di Recupero dell'intera area ex Cras di proprietà dell'Ateneo;

**preso atto** che, a fronte di tale necessità, l'Area Servizi Tecnici e Infrastrutture ha elaborato “Piano di Recupero area ex Cras viale Indipendenza” composto dai seguenti elaborati:

01 A RELAZIONE TECNICA GENERALE

02 A NORME TECNICHE

03 A RELAZIONE CLIMA ACUSTICO

04 A RELAZIONE GEOLOGICA - RELAZIONE VERIFICA COMPATIBILITÀ IDRAULICA

01 B STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE -PRG -MAPPE

02 B STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE -PRG - NTA

03 B DOCUMENTAZIONE CATASTALE  
04 B ESTRATTO PAI  
01 C STATO DI FATTO - PLANIMETRIA GENERALE CON CURVE DI LIVELLO  
02 C STATO DI FATTO - SEZIONI E PROFILI  
03 C STATO DI FATTO - USO DEL SUOLO  
04 C STATO DI FATTO - RILIEVO BOTANICO VEGETAZIONALE  
05 C STATO DI FATTO - RILIEVO BOTANICO VEGETAZIONALE - LEGENDA  
06 C STATO DI FATTO - SCHEMA IMPIANTI -SCARICHI E FOGNATURE  
07 C STATO DI FATTO - SCHEMA IMPIANTI -LINEE ADDUZIONE ACQUA/GAS  
08 C STATO DI FATTO - SCHEMA IMPIANTI -LINEE ELETTRICHE  
09 C STATO DI FATTO - ANALISI CONSISTENZA FISICA DEGLI IMMOBILI -  
DOC.FOTOGRAFICA  
10 C STATO DI FATTO - ANALISI CONSISTENZA FISICA DEGLI IMMOBILI - PARAMETRI  
URBANISTICI  
11 C STATO DI FATTO -RILIEVO PADIGLIONE TANZI (A)  
12 C STATO DI FATTO -RILIEVO PADIGLIONE LOMBROSO (B)  
13 C STATO DI FATTO -RILIEVO PADIGLIONE EX LAVANDERIA (C)  
14 C STATO DI FATTO -RILIEVO PADIGLIONE CHIARUGI (D)  
01 D PROGETTO -PLANIMETRIA GENERALE CON CURVE DI LIVELLO  
02 D PROGETTO - USO DEL SUOLO  
03 D PROGETTO - LOTTI  
04 D PROGETTO - SEZIONI E PROFILI  
05 D PROGETTO -SCHEMA IMPIANTI TECNICI - SCARICHI E FOGNATURE  
06 D PROGETTO -SCHEMA IMPIANTI TECNICI - LINEE ADDUZIONE ACQUA/GAS  
07 D PROGETTO - SCHEMA IMPIANTI TECNICI - LINEE ELETTRICHE

**considerato** che, sulla base delle peculiari caratteristiche della proprietà immobiliare ex Cras e a fronte delle esigenze dell'Ateneo, tale piano risulta suddiviso nei seguenti 5 lotti:

Lotto 1, Padiglione Chiarugi: collocato nella zona nord-est dell'area, il lotto sviluppa una superficie di mq 2.534; è occupato dal padiglione Chiarugi, dalla corte esterna a tale edificio e da una strada di accesso con parcheggi. Come detto, nell'ambito del IV bando della Legge 338/2000, attualmente l'edificio è interessato dall'intervento di realizzazione del collegio di Viale Indipendenza, che prevede la sua trasformazione in studentato con 24 posti alloggio;

Lotto 2, Collegio Padre Matteo Ricci: collocato nella zona nord dell'area, a ridosso di viale Indipendenza, il lotto si estende per una superficie di mq 9.511 ed è occupato dai padiglioni Lombroso, Tanzi e Rosso facenti parte del Collegio Padre Matteo Ricci; gli edifici sono circondati da un'ampia area destinata a verde e da una viabilità interna attrezzata con parcheggi;

Lotto 3, nuovo polo sportivo ricreativo: collocato nella zona sud est dell'area, il lotto, sviluppa una superficie di mq xxxx; qui è prevista la possibilità di realizzare il nuovo "Polo sportivo ricreativo", di cui alla citata delibera del C.d.A. del 22 dicembre 2017. Tale edificio è composto da un ampio locale per attività ricreative, una palestra, due campi all'aperto con coperture pressostatiche, una sala fitness, spogliatoi, uffici per la gestione ed altri locali di servizio. Tale nuova struttura è servita da strade e parcheggi – dimensionati nel rispetto dei vigenti standard prescritti dal vigente Piano Regolatore (P.R.G.) del Comune di Macerata -, mentre intorno ai campi all'aperto ci sono delle aree libere destinate a verde;

Lotto 4, nuovo studentato: collocato nella zona nord ovest dell'area, il lotto prevede la possibilità di realizzare una nuova struttura residenziale universitaria che, all'abbisogna, consentirà di aumentare la capacità ricettiva del collegio Padre Matteo Ricci. Il lotto è dotato di parcheggi, dimensionati nel rispetto degli standard prescritti dal vigente P.R.G. del Comune di Macerata, e a sud di una fascia destinata a verde;

Lotto 5, area a verde agricolo: conformemente con le previsioni del vigente P.R.G. del Comune di Macerata, l'area di tale lotto è destinata a verde agricolo senza nessuna previsione edificatoria;

**visto** l'articolo 14 dello Statuto di Ateneo che stabilisce i compiti del Consiglio di amministrazione;

**considerato** che la presente delibera non comporta nessun onere economico aggiuntivo a carico dell'Ateneo rispetto a quanto già deliberato,

**con voti palesi unanimi;**

**delibera:**

- 1) di autorizzare - per le motivazioni indicate nelle premesse che qui si richiamano come parti integranti e sostanziali del presente provvedimento - la presentazione al Comune di Macerata dell'allegato "Piano di Recupero dell'area ex Cras di viale Indipendenza" elaborato dall'Area Servizi Tecnici e Infrastrutture, con facoltà di apportare le modifiche formali e non sostanziali che si rendessero necessarie.
- 2) La presente Delibera è immediatamente esecutiva per consentire l'invio immediato al Comune di Macerata al fine della sua adozione e autorizzazione.



**unimc**  
UNIVERSITÀ DI MACERATA

AREA TECNICA

## PIANO DI RECUPERO AREA EX CRAS - VIALE INDIPENDENZA



### RELAZIONI

tavola

**01 A**

titolo elaborato

**RELAZIONE TECNICA GENERALE**

edificio

progettazione

scala

RUP: arch. **FRANCESCO ASCENZI**

data

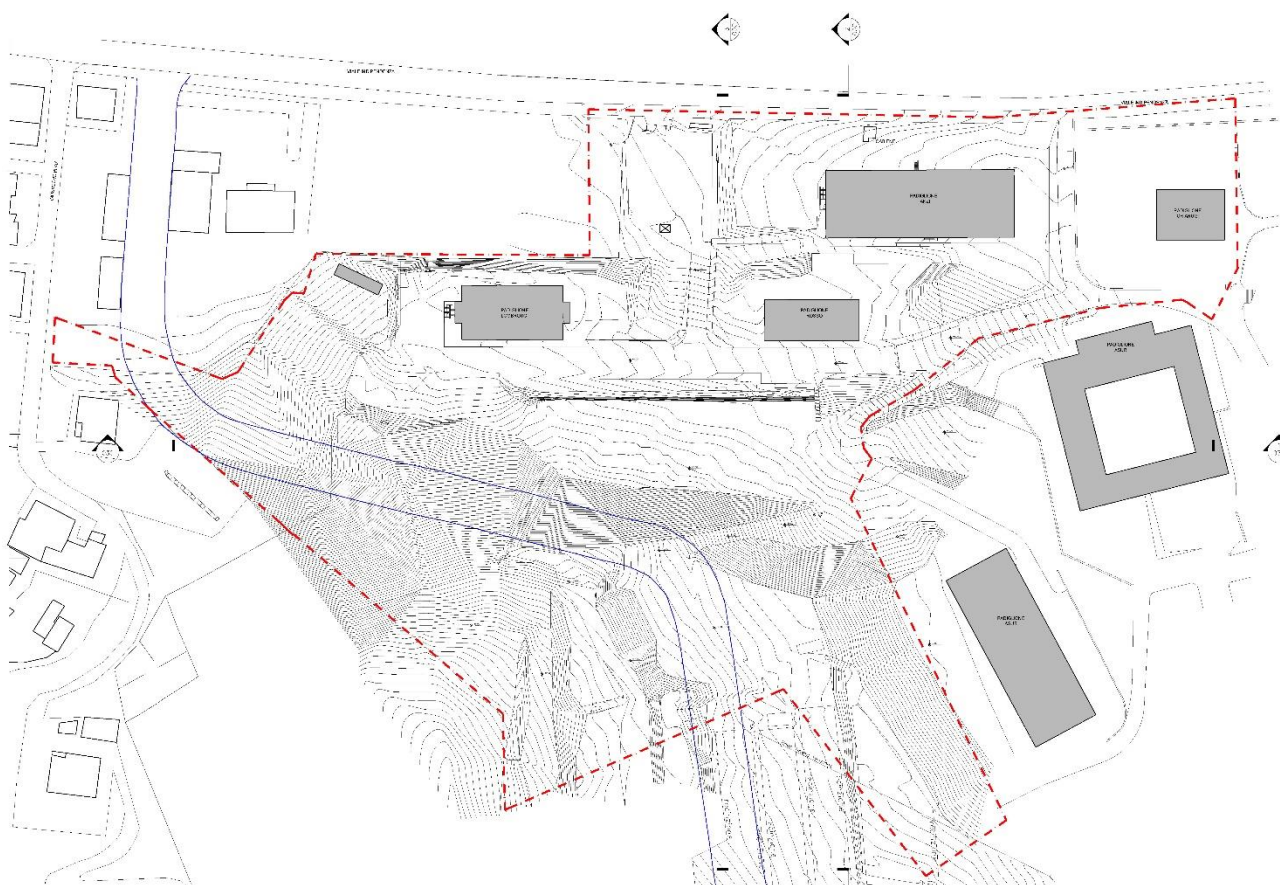
**11-09-2019**

arch. **PAOLO CARACINI**  
arch. **CRISTIAN ROCCHI**  
ing. **EMANUELE CRESCIMBENI**  
geol. **GIAMMARIA VECCHIONI**

**UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI MACERATA****PIANO DI RECUPERO AREA EX CRAS VIALE INDIPENDENZA  
RELAZIONE GENERALE****1. PREMESSA**

Il presente Piano di recupero ha per oggetto l'area "ex Cras" di proprietà dell'Università degli Studi di Macerata che si trova ad ovest della città di Macerata - nello storico quartiere di Santa Croce - lungo l'importante asse viario di viale Indipendenza; l'area è contraddistinta catastalmente al Foglio n. 65, Particelle 1181, 1185, 1192; fu acquistata dall'Ateneo nell'anno 1999 con atto di compravendita a rogito del Notaio Paolo Chessa, Repertorio n. 140272, Raccolta n. 13766.

Il lotto sviluppa una superficie complessiva di circa mq 33.045; all'interno della proprietà, al momento dell'acquisto, erano presenti i padiglioni Tanzi, Chiarugi, Cerletti, Lombroso, ex lavanderia, ex obitorio, originariamente sorti - così come i padiglioni presenti nella limitrofa area di proprietà dell'ASUR di Macerata - per ospitare le funzioni del vecchio Manicomio Provinciale.



*Fig.1 Stato di fatto area ex-Cras a seguito dell'intervento di realizzazione del collegio Padre Matteo Ricci*

Nell'anno 2013, a seguito della conclusione dell'intervento di realizzazione del collegio Padre Matteo Ricci (autorizzato dal Comune di Macerata mediante Permesso di Costruire n.180 del 22 Ottobre 2008 e SCIA in variante del 16 Luglio 2012, Prot.27965) i padiglioni Tanzi, Lombroso ed ex lavanderia (ora denominato

padiglione Rosso) sono stati recuperati per farne sedi di residenze universitarie; nell'ambito dello stesso intervento, sono stati demoliti i fatiscenti padiglioni Cerletti ed ex obitorio.

## 2. INQUADRAMENTO URBANISTICO

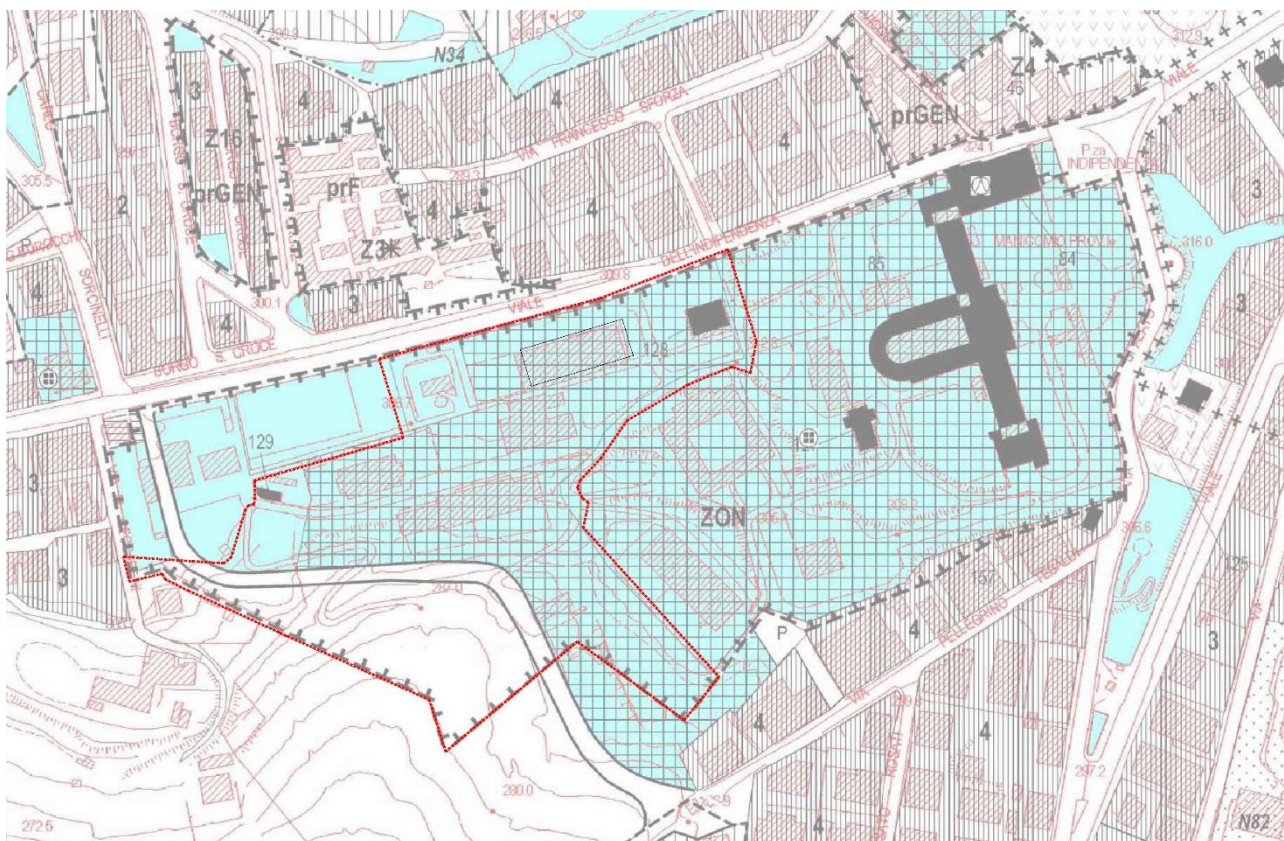


Fig.2 Stralcio piano regolatore generale di Macerata

Dal punto di vista urbanistico, il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Macerata ricomprende l'area in una specifica "Zona di recupero", disciplinata dall'art. 4 delle N.T.A. del P.R.G. (rif. tav. 01 B), il quale stabilisce che:

*"Il Piano - ai sensi dell'art. 27 della Legge 457/78 - individua con apposita simbologia le Zone ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.*

*Tali Zone di recupero (Z) sostituiscono, modificandole e/o integrandole, quelle individuate con delibera consiliare N. 32 dell'11/3/1980.*

*La perimetrazione dei Piani di Recupero vigenti si intende inclusiva della simbologia della relativa zona di recupero."*

L'area di proprietà dell'Università di Macerata è interessata da tre differenti destinazioni d'uso (rif. tav. 02 B).



La prima destinazione urbanistica interessa - verso viale Indipendenza - la maggior parte del lotto per una superficie fondiaria di circa mq 25.051: il P.R.G. di Macerata destina tale area ad *“Attrezzature pubbliche e di interesse generale”* secondo la disciplina dall’art. 31 delle N.T.A. che recita:

*“Sono le Zone destinate alla viabilità (strade e relativi nodi, ferrovie e relative aree di servizio e pertinenze), quelle destinate agli spazi e attrezzature pubbliche urbane di cui all’art. 3 del D.M. 2/4/68 N. 1444 (aree per l’istruzione, per attrezzature di interesse comune, aree a verde attrezzato a parco e/o per il gioco o lo sport, aree a parcheggio) nonché quelle per attrezzature pubbliche di interesse generale (Zone Omogenee F di cui all’art. 4 del D.M. citato).*

La simbologia del PRG assegna all’area, avente superficie di mq 21.631, la destinazione *“Attrezzature di interesse comune”* disciplinata dall’art. 35 delle N.T.A. che stabilisce:

*“Sono le Zone destinate alla conservazione e alla realizzazione a livello comunale di attrezzature e servizi pubblici o riservati ad attività collettive e di attrezzature pubbliche a livello sovracomunale.*

*In relazione alla commistione di fatto esistente e prevista tra le attrezzature pubbliche a scala comunale e quelle di interesse generale a scala sovracomunale, il PIANO, salvo specifiche indicazioni, non opera alcuna differenziazione tra le stesse. Tali Zone, con riferimento all’art. 3 del D.M. 2/4/68 N. 1444 e in relazione alle destinazioni esistenti e previste in funzione sia della rispondenza alle dotazioni prescritte dal D.M. citato che di una organica riqualificazione del sistema dei servizi, risultano articolate nelle seguenti categorie:*

*a) Attrezzature per l’istruzione: scuole di ogni ordine e grado e attrezzature di gioco, sportive e ricreative connesse.*

*b) Attrezzature d’interesse comune:*

*b1 - attrezzature sanitarie e assistenziali: ospedali, case di cura, poliambulatori, case di riposo per anziani, centri sociali, asili nido e simili.*

*b2 - attrezzature sociali culturali: centri sociali con relative strutture per lo sport e tempo libero, centri culturali, biblioteche, musei, pinacoteche, teatri, sedi per mostre, sale d’ascolto e simili.*

*b3 - attrezzature religiose: chiese e annessi parrocchiali, santuari, conventi e simili.*

*b4 - attrezzature amministrative e pubblici servizi: uffici pubblici, uffici decentrati dello Stato, uffici finanziari, giudiziari e di rappresentanza istituzionale e simili.*

*b5 - attrezzature tecniche e distributive: impianti connessi allo sviluppo ed alla gestione delle reti tecnologiche, impianti di depurazione e per il trattamento dei rifiuti, depositi mezzi comunali, mercati comunali, macelli, cimiteri.*

*Per usi non specificatamente previsti nelle esemplificazioni di cui sopra, l’Amministrazione Comunale opera per analogia assimilando i suddetti usi a quelli sopra previsti in base a criteri basati sulle infrastrutture, sulla domanda di servizi e sugli effetti sul territorio. Alle Zone di cui al presente articolo corrisponde graficamente una Zonizzazione (retino) unificata, all’interno della quale il PIANO con apposita simbologia individua le varie categorie di attrezzature sopra esplicitate; per le attrezzature amministrative e pubblici servizi e per quelle tecniche e distributive inoltre il PIANO specifica il tipo delle stesse.*

*Tale individuazione, con esclusione di quella relativa alle attrezzature scolastiche, ha valore indicativo e si riferisce per lo più alla utilizzazione di fatto prevalente delle attrezzature esistenti; pertanto la simbologia di PIANO, con le esclusioni di cui sopra non costituisce vincolo specifico alle tipologie delle destinazioni proposte.*

*In mancanza di alcuna simbologia nelle Zone di nuova previsione SONO AMMESSE le destinazioni elencate ai punti a) e b).*

*In tali Zone, salvo diversa specifica prescrizione, il Piano si attua per intervento diretto nel rispetto dei seguenti indici:*

*Jf - Indice di Densità Fondiaria: 3 mc/mq*



*Sc - Superficie coperta: non superiore al 50% della Sf.*

*L'altezza massima viene fissata in ragione di ml 12.00 fuori terra misurati a valle salvo quella relativa ad impianti tecnici o a specifiche destinazioni d'uso che, documentatamente non è possibile contenere nel limite suddetto. Resta fermo l'obbligo del rispetto dei distacchi dai fabbricati, dai confini e dalle strade secondo la normativa vigente.*

*Qualora nelle aree zonizzate per attrezzature pubbliche e di interesse generale ricadano fabbricati di interesse storico-artistico individuati dal P.P.A.R. e/o dal Piano per essi vigono le specifiche norme di cui agli artt. 30 e 52 e articolo specifico.*

*I progetti relativi ad interventi sugli stessi debbono essere sottoposti all'esame della Commissione Edilizia Comunale integrata ai sensi dell'art. 61 della L.R. 5 agosto 1992 n. 34, nonché al parere della Soprintendenza ai BB.AA. e AA., qualora gli edifici siano vincolati (o vincolabili) ai sensi della L. 1089/39.*

*È consentita all'interno del complesso destinato ad attrezzature la realizzazione di un solo alloggio ad esclusivo servizio del personale di custodia e/o di gestione della superficie massima di 95 mq netti."*

Due porzioni di area, rispettivamente di superficie mq 1786 e mq 1634, localizzate ad ovest del lotto di proprietà dell'Ateneo, sono anch'esse destinate ad "Attrezzature pubbliche e di interesse generale" (disciplinate dal soprariportato dell'art. 31 delle N.T.A.), ma con specifica destinazione a "Verde pubblico", disciplinata dall'art. 34 delle N.T.A. del P.R.G. vigente che stabilisce:

*"In relazione alla funzione assegnata dal PIANO a tali Zone, le stesse risultano suddivise in:*

- a) Zone a verde pubblico a giardini e parco*
- b) Zone a verde pubblico attrezzate per lo sport.*

*In esse il PIANO, salvo diversa indicazione, si attua per intervento edilizio diretto inquadrato, nel caso di aree di notevole estensione e/o destinate ad usi integrati, in un progetto di massima unitario in scala non inferiore a 1:200 esteso all'intera zona.*

*a) Le Zone a verde pubblico sono destinate alla conservazione e alla creazione di parchi naturali e di giardini urbani e di quartiere, tali aree sono sottoposte a vincolo di carattere espropriativo. In tali Zone sono ammesse esclusivamente attrezzature di arredo per il gioco e il tempo libero, nonché eventuali necessari spazi per la sosta pedonale.*

*È consentita la sola istallazione a carattere precario di chioschi di ristoro e ricovero attrezzi e arredi per il verde, aventi altezza massima di ml 3,50.*

*La realizzazione di campi da gioco a cielo libero è ammessa purché a livello di esercizio del tempo libero con esclusione degli impianti sportivi a carattere competitivo in ragione di una attrezzatura per ogni area, ad esclusione della zona sottostante V.le Leopardi e Via Trento in cui non sono consentiti impianti sportivi di sorta, ma solo sistemazioni a verde, stante la presenza della Fonte Maggiore (XIV sec.) e del centro storico soprastante.*

*b. Le Zone attrezzate per lo sport sono destinate agli impianti sportivi a cielo libero e coperti; l'area occupata da tali impianti non potrà superare il 30% della superficie totale della Zona.*

*Le costruzioni di servizio agli impianti scoperti (depositi, spogliatoi ecc.) dovranno rispettare i seguenti indici:*

*Jf - Indice di Densità Fondiaria: 0,05 mc/mq*

*H - Altezza Massima: 4,50 ml*

*Gli impianti sportivi al coperto (palazzetti dello sport, palestre, piscine coperte ecc.) saranno realizzati nel rispetto degli indici previsti al successivo articolo per le attrezzature pubbliche.*

*Fatto salvo il rispetto della destinazione a verde pubblico per le aree di cui al presente articolo, l'Amministrazione Comunale può, nell'ambito delle sottoclassi a) e b) operare con utilizzazioni integrate tra Zone a parco e Zone attrezzate per lo sport, compatibilmente con le funzioni e caratteristiche delle aree e con la consistenza degli impianti sportivi ferme restando le esclusioni di cui al comma 5.*



Infine, la zona sud ovest dell'area ex Cras di proprietà dell'Ateneo è interessata da una differente destinazione urbanistica; qui il vigente P.R.G. del Comune di Macerata stabilisce la destinazione a "Zone agricole" disciplinata dall'art. 25 delle N.T.A., che recita:

*"Sono le Zone Omogenee E di cui all'art. 2 del D.M. 2/4/68 N. 1444. Il Piano, in relazione alla specificità delle situazioni dal punto di vista paesistico-ambientale ed alla diversa funzione assegnata alle parti del territorio classificato come agricolo, individua le seguenti zone:*

*Zone agricole normali*

*Zone agricole di interesse paesistico*

*Zone agricole di salvaguardia paesistico-ambientale*

*Per gli interventi consentiti in entrambe le sottozone agricole di cui ai successivi articoli 26 e 27 si richiama il disposto di cui all'art. 4, comma quinto della L.R. 8 marzo 1990, n. 13 che, per tutto quanto eventualmente difforme o non perfettamente coincidente, prevale in ogni caso sulla normativa comunale (tranne il caso in cui questa sia più restrittiva).*

*Per gli insediamenti produttivi esistenti alla data del 31.03.2003 e comunque legittimati sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento fino ad un massimo del 50 % della superficie di sedime dell'immobile, tale ampliamento, comunque, non potrà superare i 200 mq, finalizzati al mantenimento ed allo sviluppo dell'attività in atto, previo vincolo decennale di destinazione e di pertinenza all'attività principale. Tutti gli interventi previsti dal presente comma dovranno essere subordinati ad uno studio geologico di dettaglio che analizzi il dissesto presente e la compatibilità delle opere da analizzare.*

*L'ampliamento non dovrà interessare ambiti di tutela di piani sovraordinati che comportino l'inedificabilità quali il PPAR ed il PTC e conseguentemente contrastare con le disposizioni degli stessi strumenti."*

La specifica simbologia del P.R.G. identifica l'area agricola in oggetto come "Di salvaguardia paesistico ambientale" disciplinata dall'art. 28 delle N.T.A. che stabilisce:

*"Tali zone riguardano quelle parti del territorio agricolo nelle quali, per la presenza di elementi naturali da tutelare (corsi d'acqua), di elementi del patrimonio storico-culturale da salvaguardare (centro storico, edifici e manufatti, aree archeologiche), di condizioni di instabilità in atto o potenziali (aree soggette a dissesti e aree con pendenza superiore al 25%), il Piano pone particolari limitazioni agli interventi edificatori e a quelli di sostanziale modificazione delle caratteristiche ambientali.*

*In tali Zone non è consentita alcuna nuova costruzione, ma, al fine di garantire le attività agricole in atto, è ammesso, oltre quanto previsto dal successivo art.30, l'ampliamento delle costruzioni esistenti di cui al punto a) e c) del precedente articolo 26 nel rispetto di tutti gli indici e prescrizioni di cui a tale articolo e fino ad un massimo del 20% della volumetria esistente; per i fabbricati rurali di particolare valore censiti dal Piano prevalgono le norme di cui al successivo art. 30.*

*In ogni caso vige il rispetto delle prescrizioni permanenti definite dal PPAR relative alle categorie (costitutive del paesaggio) di cui al primo comma. Tutto quanto sopra sempre nel rispetto degli indici e di tutte le prescrizioni stabilite per tali costruzioni all'art. 26.*

*Eventuali opere di pubblica utilità a livello infrastrutturale previste dal Piano in tali zone o che dovessero necessariamente essere localizzate nelle stesse, sono soggette a verifica di compatibilità ambientale in base alla normativa vigente all'atto della progettazione delle opere."*

Tra le due aree a differente destinazione urbanistica, il P.R.G. ipotizza la realizzazione di un nuovo asse viario che dovrebbe connettere viale Indipendenza con via Pellegrino Tebaldi; l'attuazione di tale intervento appare non del tutto agevole, anche perché esso sarà effettivamente concretizzabile solamente attraverso la demolizione dell'edificio che attualmente ospita la sede della Croce Rossa.

Tra le prescrizioni particolari del medesimo articolo 35 vi è la N.36, relativa all'area in oggetto, che riporta:

*"N 36 - Ampliamento ex Manicomio.*



*L'area è destinata alla realizzazione di centri per la formazione professionale di tipo pubblico (Scuole Ufficiali, corsi di formazione o specializzazione professionale, etc.) comprese le relative strutture di servizio (residenze, mense, spazi collettivi, etc.). Considerata la delicatezza dell'area sotto gli aspetti geologici ed idrogeologici l'iter per l'ottenimento della Concessione Edilizia dovrà essere preceduto dall'approvazione di un progetto preliminare (redatto in scala non inferiore all'1/500) da parte dell'Amministrazione Comunale su parere della Commissione Edilizia Comunale.*

*Il progetto preliminare dovrà contemplare:*

- uno studio sulla sistemazione, bonifica e consolidamento dell'area redatto sulla base di approfondite indagini sulle condizioni di stabilità dell'area stessa;*
- un progetto planivolumetrico che evidenzi l'impianto formale e funzionale dell'intervento specie in considerazione delle caratteristiche orografiche e geomorfologiche del sito;*
- uno studio di tipo botanico - forestale e paesaggistico che documenti gli interventi necessari a garantire la continuità nell'area tra il parco dell'ex Manicomio e la vegetazione ripariale del fosso Collatone;*
- l'individuazione di uno spazio aperto finalizzato a funzioni di tipo aggregativo (piazza, piazza d'armi, prato, etc.) da collocare nella parte a valle dell'area con particolare attenzione alle modalità di drenaggio e smaltimento delle acque superficiali."*

Questa prescrizione, essendo stata elaborata molteplici anni orsono antecedentemente all'acquisto dell'Università di Macerata, in molti aspetti non appare più rispondente alle attuali condizioni e necessità dell'area.

L'accesso all'area ex Cras di proprietà dell'Ateneo avviene in due differenti punti di viale Indipendenza: ad ovest vi è l'ingresso che attualmente è di esclusiva pertinenza del collegio Padre Matteo Ricci, mentre ad est vi è un accesso all'area che attualmente è utilizzato anche come uscita carrabile degli utenti della limitrofa proprietà Asur.

Dal punto di vista orografico, l'area di proprietà dell'Ateneo occupa il declivio che si estende, in direzione sud, a partire dalla linea di crinale che coincide con viale Indipendenza. A ridosso di tale viale - nella prima fascia di terreno del lotto dove sono presenti i tre padiglioni - la quota altimetrica del terreno scende lievemente fino alla longitudinale strada privata del collegio Ricci. Più a sud di tale strada interna vi è un importante discesa di quota che porta ad una fascia di terreno pianeggiante creata negli anni '60 del '900 per realizzare l'area di sedime del padiglione Cerletti (demolito nel 2013 durante la realizzazione del collegio Padre Matteo Ricci).

Più a sud di tale area è presente una stretta fascia di terreno a forte pendenza, alla base della quale il lotto ritorna pressoché pianeggiante.

#### 4. CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI

All'interno dell'area sono presenti i seguenti immobili (rif.tav. 09-10 C).

Padiglione Tanzi (edificio A) rif.tav. 11 C.

Il padiglione Tanzi è stato oggetto di un recente intervento di recupero e ristrutturazione - conclusasi nel 2013 e autorizzata dal Comune di Macerata mediante Permesso di Costruire n.180 del 22 Ottobre 2008 e S.C.I.A. in variante del 16 Luglio 2012, Prot.27965 - finalizzato alla sua trasformazione in residenza universitaria con 64 posti alloggio. Stante il pessimo stato di manutenzione dell'immobile e a fronte dell'assenza, all'interno della costruzione, di elementi storico architettonici da preservare, su autorizzazione della competente Soprintendenza delle Marche, l'intervento di ristrutturazione ha perseguito l'obiettivo sia del miglioramento sismico delle strutture (ai sensi dell'allora vigente D.M. 14/01/2008) - ottenuto mediante la realizzazione di sottofondazioni, il consolidamento delle strutture murarie verticali, il completo rifacimento dei solai di piano e di quello di copertura (realizzati in legno) e delle scale (realizzate in metallo) - sia del rifacimento di tutti gli impianti e delle finiture interne (pavimenti, rivestimenti, infissi interni ed esterni, ecc.). L'edificio è dislocato nella parte centrale nord dell'area, parallelamente al Viale dell'Indipendenza. Si tratta di un blocco compatto a forma di parallelepipedo che si sviluppa su due piani fuori terra avente una cubatura di mc 6.589.

Tutti i prospetti sono in muratura, segnati da aperture rettangolari dislocate con un passo regolare su tutto il perimetro. Unico elemento di decorazione è una fascia a rilievo - una sorta di marcapiano - che si sviluppa come una greca segnando il profilo delle aperture. La stessa fascia contraddistingue le soglie delle finestre e gli spigoli dell'edificio. Uno zoccolo in cotto, intonacato a cemento, segna tutto il perimetro della costruzione.



Fig.4 Padiglione Tanzi

Padiglione Lombroso (edificio B) rif.tav. 12 C.

Il padiglione Lombroso è stato oggetto di un recente intervento di recupero e ristrutturazione - conclusasi nel 2013 e autorizzata dal Comune di Macerata mediante Permesso di Costruire n.180 del 22 Ottobre 2008 e S.C.I.A. in variante del 16 Luglio 2012, Prot.27965 - finalizzato alla sua trasformazione in residenza universitaria con 50 posti alloggio. Stante il pessimo stato di manutenzione dell'immobile e a fronte dell'assenza, all'interno della costruzione, di elementi storico architettonici da preservare, su autorizzazione della competente Soprintendenza delle Marche, l'intervento di ristrutturazione ha perseguito l'obiettivo sia del miglioramento sismico delle strutture (ai sensi dell'allora vigente D.M. 14/01/2008) - ottenuto mediante il consolidamento delle strutture murarie verticali originarie ed il completo rifacimento dei solai di piano, di quello di copertura (realizzati in legno) – sia del rifacimento di tutti gli impianti e delle finiture interne (pavimenti, rivestimenti, infissi interni ed esterni, ecc.).

Il padiglione Lombroso è localizzato nella zona ovest dell'area ex Cras. Venne realizzato alla fine del XIX secolo con la funzione di colonia industriale e ospitava le officine dei malati definiti tranquilli che erano in grado di lavorare, nonché i dormitori a loro riservati.

L'edificio si sviluppa su tre piani fuori terra, un piano sottotetto e un piano interrato che occupa solo una porzione della zona ovest della costruzione. Il padiglione ha una forma rettangolare allungata arricchita, sui lati corti est ed ovest, da due piccoli volumi distribuiti su tre piani per una cubatura totale di mc 5271..

Tutti i prospetti sono in muratura di cotto a faccia vista, segnati da aperture rettangolari dislocate con un passo regolare su tutto il perimetro. Gli unici elementi decorativi dei prospetti esterni sono le fasce marcapiano, realizzate anch'esse in cotto e intonacate di colore rosso. Lo stesso colore contraddistingue anche un'ultima fascia, più alta, in prossimità del tetto, posta come cornicione. Sulle facciate principali sud e nord si individua un corpo centrale leggermente aggettante. Uno zoccolo in cotto, appena sporgente, segna tutto il perimetro della costruzione.



Fig.5 Padiglione Lombroso

### Padiglione ex lavanderia o rosso (edificio C) rif.tav. 13 C.

L'edificio è stato oggetto di un recente intervento di recupero e ristrutturazione - conclusasi nel 2013 e autorizzata dal Comune di Macerata mediante Permesso di Costruire n.180 del 22 Ottobre 2008 e S.C.I.A. in variante del 16 Luglio 2012, Prot.27965 - finalizzato alla sua trasformazione in residenza universitaria con 12 posti alloggio. A fronte dell'assenza, sia all'esterno che all'interno, di elementi storico architettonici da preservare e stante il pessimo stato di manutenzione dell'immobile, su autorizzazione della competente Soprintendenza delle Marche, è stato realizzato un importante intervento di ristrutturazione che ha previsto sia il miglioramento sismico delle strutture (ai sensi dell'allora vigente D.M. 14/01/2008), sia il rifacimento di tutti gli impianti e delle finiture interne (pavimenti, rivestimenti, infissi interni ed esterni, ecc.).

Il padiglione rosso è un piccolo edificio ubicato nella zona centrale dell'area ex Cras, realizzato come sede della lavanderia dell'ex manicomio provinciale. E' costituito da tre differenti volumi - affiancati in direzione est ovest-, dei quali il centrale (coperto con un tetto a due falde) distribuito su due piani e i laterali (coperti con coperture piane) su un singolo piano. I volumi ovest e centrale presentano una struttura in muratura portante, mentre la struttura del volume est è in cemento armato. La cubatura totale è di mc 1722.



*Fig.6 Padiglione Rosso/ex lavanderia*

### Padiglione Chiarugi (edificio D)

Il Padiglione Chiarugi, essendo stato abbandonato dall'ASUR a partire dal 1975 a causa di importanti lesioni e dissesti, si presenta in stato di rudere, con il solaio di copertura e la maggior parte dei solai interpiano crollati.

L'edificio sorge nella zona nord dell'area ex Cras di proprietà dell'Ateneo, a ridosso di Viale dell'Indipendenza. Si presenta come un volume compatto dalla forma regolare di parallelepipedo. Ha una volumetria di circa mc 3023 e si sviluppa su due piani fuori terra e uno sottotetto abitabile.

I quattro prospetti sono in muratura a facciavista arricchita da una trama di lesene, zoccoli e cornici, anch'essi in mattoni. Ulteriore elemento decorativo è l'intreccio di listelli in cotto, al di sotto delle soglie delle finestre, che si compongono a formare disegni di carattere geometrico. Fa parte sempre delle finiture esterne anche

la decorazione in lamiera metallica, modellata ad archetti, che aggetta dal cornicione della falda più bassa, tutt'intorno al padiglione.

#### Annesso agricolo (edificio E)

Si tratta di una ex piccionaia per la quale il Piano di Recupero prevede la conservazione ed il recupero.

#### Edificio ex deposito (edificio F)

Si tratta di una piccola costruzione priva di valore e in stato di rudere per la quale il Piano di Recupero prevede la demolizione senza ricostruzione.

#### Padiglione Cerletti e ex obitorio (edifici demoliti)

Facevano parte del complesso ex Cras anche i padiglioni Cerletti ed ex obitorio; nell'anno 2013, nell'ambito dell'intervento di realizzazione del collegio Padre Matteo Ricci (autorizzato dal Comune di Macerata mediante Permesso di Costruire n.180 del 22 Ottobre 2008 e SCIA in variante del 16 Luglio 2012, Prot.27965), questi sono stati completamente demoliti poiché presentavano gravi dissesti strutturali ed erano completamente fatiscenti.



*Fig.6/7 Padiglione Chiarugi ed ex Piccionaia*



## 5. OBIETTIVI E PREVISIONI DEL PIANO DI RECUPERO

Proseguendo nel processo di riqualificazione e valorizzazione della proprietà ex Cras che l'Università degli Studi di Macerata ha avviato mediante la realizzazione del Collegio Padre Matteo Ricci, il presente Piano di Recupero innanzitutto propone la suddivisione dell'area secondo due differenti macro funzioni: ricettiva e ricreativo/sportiva (*rif. tav. 01 D*).

La funzione ricettiva occupa la fascia nord dell'area, verso viale Indipendenza. Qui il Piano prevede il potenziamento dell'esistente Collegio Padre Matteo Ricci (attualmente costituito dai recuperati Padiglioni Tanzi, Lombroso e Rosso) mediante la messa in esercizio di due nuove strutture: la prima inserita all'interno dello storico Padiglione Chiarugi, la seconda ottenuta mediante la realizzazione, nella zona ovest dell'area pianeggiante dove era presente il demolito padiglione Cerletti, di un nuovo edificio. La viabilità carrabile e ciclopedonale interna a tale zona è connessa alla viabilità pubblica di viale Indipendenza tramite l'esistente passo carrabile posto ad ovest.

La funzione ricreativa/sportiva occupa la parte sud est dell'area: qui il Piano di Recupero prevede la realizzazione, nella zona est dell'area pianeggiante dove era presente il demolito padiglione Cerletti, di un nuovo edificio dimensionato per poter ospitare una palestra, una sala fitness con i relativi locali di servizio (reception, spogliatoi, uffici amministrativi, ecc.) e un ampio locale polivalente per lo svolgimento di attività ricreative e culturali. Fanno parte integrante di tale infrastruttura edilizia due nuovi campi sportivi polivalenti localizzati nella zona pianeggiante a valle a ridosso del confine sud est, che sono connessi con gli spogliatoi del soprastante edificio sportivo mediante un sistema di percorsi pedonali e carrabili immersi nel verde della zona (*rif. tav. 02 D*).

La viabilità carrabile e ciclopedonale interna a tale area è connessa alla viabilità pubblica di viale Indipendenza tramite l'esistente accesso carrabile posto ad est.

Gli obiettivi sopra riportati, proposti per assolvere alle attuali e future esigenze dell'Università degli Studi di Macerata, sono perseguiti dal Piano di Recupero ponendo particolare attenzione alla conservazione e valorizzazione dei caratteri storico architettonici e ambientali dell'area. A tal fine, infatti, il piano:

- non ammette, per gli storici edifici Chiarugi, Tanzi e Lombroso, la possibilità di esecuzione di interventi di demolizione e ricostruzione;
- prevede l'inserimento delle due nuove volumetrie nei pressi dell'area pianeggiante dove era presente il demolito Padiglione Cerletti;
- non modifica la struttura viaria esistente;
- mantiene la posizione dei due accessi carrabili esistenti;
- prevede la realizzazione dei campi sportivi polivalenti nell'area ortograficamente più pianeggiante e più libera da alberi ad alto fusto.



Fig.8 Planimetria di progetto

Il presente Piano di Recupero, infine, prevede la suddivisione dell'area ex Cras di proprietà dell'Università degli Studi di Macerata nei sottoelencati cinque differenti lotti; tale scelta nasce sia dalla volontà di individuare ambiti di intervento che, per caratteristiche ed esigenze, risultino maggiormente omogenei, sia dall'esigenza di conseguire, con maggiore efficacia ed efficienza, il raggiungimento degli obiettivi sopra descritti (rif.tav. 03 D).

Lotto 1: Padiglione Chiarugi (colore lilla)

Collocato nella zona nord-est dell'area, il lotto sviluppa una superficie di circa mq 2.534 ed è occupato dal padiglione Chiarugi, dalla corte esterna a tale edificio e da un'area destinata a parcheggio e viabilità di servizio. Su tale lotto il Piano di Recupero non prevede l'inserimento di nuove volumetrie.

Lotto 2: Collegio Padre Matteo Ricci (colore azzurro)

Collocato nella zona nord dell'area, a ridosso di viale Indipendenza, il lotto si estende per una superficie di circa mq 9.511 ed è occupato dai padiglioni Lombroso, Tanzi e Rosso facenti parte del collegio Padre Matteo Ricci; gli edifici sono circondati da un'ampia area libera e da una viabilità interna attrezzata con parcheggi. Su tale lotto il Piano di Recupero non prevede l'inserimento di nuove volumetrie.

Lotto 3: Nuovo Polo sportivo ricreativo (colore arancione)

Collocato nella zona sud est dell'area, il lotto, sviluppa una superficie di circa mq 8.955. Il Piano di Recupero prevede la possibilità di realizzare un edificio nell'area est dove era presente il Padiglione Cerletti - demolito

nel 2010 - e due campi sportivi all'aperto con possibilità di copertura amovibile. La realizzazione dell'edificio è subordinata al reperimento dello standard a parcheggio prescritti dal vigente Piano Regolatore (P.R.G.) del Comune di Macerata, pari a 20 mq ogni 100 mc.

Lotto 4: Nuovo studentato (colore viola)

Collocato nella zona nord ovest dell'area, il lotto sviluppa una superficie di circa mq 4.037. Il Piano di Recupero prevede la possibilità di realizzare un nuovo edificio destinato a soddisfare le necessità istituzionali dell'Università degli Studi di Macerata. La realizzazione di tale edificio è subordinata al reperimento dello standard a parcheggio prescritti dal vigente Piano Regolatore (P.R.G.) del Comune di Macerata, pari a 20 mq ogni 100 mc.

Lotto 5: Area a verde agricolo (colore verde)

Collocato nella zona sud ovest dell'area, il lotto sviluppa una superficie di circa mq 8.008. Coerentemente con le previsioni del vigente P.R.G. del Comune di Macerata, l'area di tale lotto è destinata a verde agricolo senza nessuna previsione edificatoria.



*Fig.9 schema nuova lottizzazione*



## **6. VERIFICA VOLUMETRIE DI PROGETTO**

L'area ex Cras di proprietà dell'Università degli Studi di Macerata che all'interno del vigente P.R.G. del Comune di Macerata è destinata ad attrezzature ad uso pubblico, sviluppa una superficie fondiaria di mq. 21.631. Stante l'indice di densità fondiaria di 3 mc/mq essa possiede una potenzialità edificatoria massima di mc 64.893. I padiglioni Tanzi, Lombroso, Chiarugi ed Rosso sviluppano un volume di mc 16.875, pertanto risulta una cubatura potenzialmente realizzabile di mc 48.018. I due nuovi edifici previsti dal Piano di Recupero sviluppano indicativamente una volumetria complessiva di mc 16.825 (cus 10.500mq +nuovo studentato 6.325 mq), e quindi ampiamente inferiore al limite massimo consentito.

## **7. FINANZIAMENTO DEL PIANO**

L'Università degli Studi di Macerata ha già provveduto al finanziamento delle previsioni contenute nel Piano di Recupero mediante i seguenti fondi:

- Recupero padiglione Chiarugi: cofinanziamento nell'ambito del IV Bando della Legge 338/2000 e fondi di Ateneo (C.d.A. del 28 Aprile 2017);
- Realizzazione polo sportivo/ricreativo e nuova residenza universitaria: finanziamento nell'ambito dell'Accordo di Programma siglato in data 11 settembre 2017 (C.d.A. del 22 Dicembre 2017).

## **8. ELENCO DEGLI ELABORATI DI PIANO**

Il presente Piano di Recupero di iniziativa dell'Università degli Studi di Macerata si compone dei seguenti elaborati: 01 A RELAZIONE TECNICA GENERALE

- 02 A NORME TECNICHE
- 03 A RELAZIONE CLIMA ACUSTICO
- 04 A RELAZIONE GEOLOGICA - RELAZIONE VERIFICA COMPATIBILITÀ IDRAULICA
- 01 B STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE -PRG -MAPPE
- 02 B STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE -PRG - NTA
- 03 B DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- 04 B ESTRATTO PAI
- 01 C STATO DI FATTO - PLANIMETRIA GENERALE CON CURVE DI LIVELLO
- 02 C STATO DI FATTO - SEZIONI E PROFILI
- 03 C STATO DI FATTO - USO DEL SUOLO
- 04 C STATO DI FATTO - RILIEVO BOTANICO VEGETAZIONALE
- 05 C STATO DI FATTO - RILIEVO BOTANICO VEGETAZIONALE - LEGENDA
- 06 C STATO DI FATTO - SCHEMA IMPIANTI -SCARICHI E FOGNATURE
- 07 C STATO DI FATTO - SCHEMA IMPIANTI -LINEE ADDUZIONE ACQUA/GAS
- 08 C STATO DI FATTO - SCHEMA IMPIANTI -LINEE ELETTRICHE
- 09 C STATO DI FATTO - ANALISI CONSISTENZA FISICA DEGLI IMMOBILI - DOC.FOTOGRAFICA
- 10 C STATO DI FATTO - ANALISI CONSISTENZA FISICA DEGLI IMMOBILI - PARAMETRI URBANISTICI
- 11 C STATO DI FATTO - RILIEVO PADIGLIONE TANZI (A)
- 12 C STATO DI FATTO - RILIEVO PADIGLIONE LOMBROSO (B)
- 13 C STATO DI FATTO - RILIEVO PADIGLIONE EX LAVANDERIA (C)



- 14 C STATO DI FATTO - RILIEVO PADIGLIONE CHIARUGI (D)
- 01 D PROGETTO - PLANIMETRIA GENERALE CON CURVE DI LIVELLO
- 02 D PROGETTO - USO DEL SUOLO
- 03 D PROGETTO - LOTTI
- 04 D PROGETTO - SEZIONI E PROFILI
- 05 D PROGETTO - SCHEMA IMPIANTI TECNICI - SCARICHI E FOGNATURE
- 06 D PROGETTO - SCHEMA IMPIANTI TECNICI - LINEE ADDUZIONE ACQUA/GAS
- 07 D PROGETTO - SCHEMA IMPIANTI TECNICI - LINEE ELETTRICHE



**unimc**  
UNIVERSITÀ DI MACERATA

AREA TECNICA

## PIANO DI RECUPERO AREA EX CRAS - VIALE INDIPENDENZA



### RELAZIONI

tavola

**02 A**

titolo elaborato

**NORME TECNICHE**

edificio

progettazione

scala

RUP: arch. **FRANCESCO ASCENZI**

data

**11-09-2019**

arch. **PAOLO CARACINI**  
arch. **CRISTIAN ROCCHI**  
ing. **EMANUELE CRESCIMBENI**  
geol. **GIAMMARIA VECCHIONI**



## UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI MACERATA

### PIANO DI RECUPERO AREA EX CRAS VIALE INDIPENDENZA NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

#### ART. 1. AMBITO DI APPLICAZIONE

Le presenti Norme Tecniche disciplinano gli interventi del "Piano di Recupero area ex Cras viale Indipendenza" di proprietà dell'Università degli Studi di Macerata e contraddistinta catastalmente al Foglio n. 65, Particelle 1181, 1185, 1192

L'area è classificata dal vigente P.R.G. del Comune di Macerata secondo le seguenti tre zone:

1. Zona per attrezzature pubbliche e di interesse generale (art. 35 N.T.A.);
2. Zona a verde pubblico (art. 34 N.T.A.);
3. Zone agricole di salvaguardia paesistico ambientale (art. 28 N.T.A.).

#### ART. 2. CARATTERE DEL PIANO

Le presenti norme di attuazione si inseriscono come specificazione dello strumento urbanistico generale vigente del Comune di Macerata e fanno riferimento a tutte le leggi, norme e regolamenti vigenti in materia. Per quanto non espressamente specificato valgono le prescrizioni del Regolamento Edilizio e delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. del Comune di Macerata.

#### ART. 3. ELABORATI DEL PIANO

Il presente Piano di Recupero di iniziativa dell'Università degli Studi di Macerata si compone dei seguenti elaborati costitutivi:

- 01 A RELAZIONE TECNICA GENERALE
- 02 A NORME TECNICHE
- 03 A RELAZIONE CLIMA ACUSTICO
- 04 A RELAZIONE GEOLOGICA -RELAZIONE VERIFICA COMPATIBILITA IDRAULICA
- 01 B STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE -PRG -MAPPE
- 02 B STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE -PRG - NTA
- 03 B DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- 04 B ESTRATTO PAI
- 01 C STATO DI FATTO - PLANIMETRIA GENERALE CON CURVE DI LIVELLO
- 02 C STATO DI FATTO - SEZIONI E PROFILI
- 03 C STATO DI FATTO - USO DEL SUOLO
- 04 C STATO DI FATTO - RILIEVO BOTANICO VEGETAZIONALE
- 05 C STATO DI FATTO - RILIEVO BOTANICO VEGETAZIONALE - LEGENDA
- 06 C STATO DI FATTO - SCHEMA IMPIANTI -SCARICHI E FOGNATURE
- 07 C STATO DI FATTO - SCHEMA IMPIANTI -LINEE ADDUZIONE ACQUA/GAS
- 08 C STATO DI FATTO - SCHEMA IMPIANTI -LINEE ELETTRICHE
- 09 C STATO DI FATTO - ANALISI CONSISTENZA FISICA DEGLI IMMOBILI - DOC.FOTOGRAFICA
- 10 C STATO DI FATTO - ANALISI CONSISTENZA FISICA DEGLI IMMOBILI - PARAMETRI URBANISTICI
- 11 C STATO DI FATTO -RILIEVO PADIGLIONE TANZI (A)
- 12 C STATO DI FATTO -RILIEVO PADIGLIONE LOMBROSO (B)
- 13 C STATO DI FATTO -RILIEVO PADIGLIONE EX LAVANDERIA (C)
- 14 C STATO DI FATTO -RILIEVO PADIGLIONE CHIARUGI (D)
- 01 D PROGETTO -PLANIMETRIA GENERALE CON CURVE DI LIVELLO
- 02 D PROGETTO - USO DEL SUOLO



- 03 D PROGETTO - LOTTI
- 04 D PROGETTO - SEZIONI E PROFILI
- 05 D PROGETTO - SCHEMA IMPIANTI TECNICI - SCARICHI E FOGNATURE
- 06 D PROGETTO - SCHEMA IMPIANTI TECNICI - LINEE ADDUZIONE ACQUA/GAS
- 07 D PROGETTO - SCHEMA IMPIANTI TECNICI - LINEE ELETTRICHE

#### **ART. 4. MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO**

A seconda delle tipologie di interventi da effettuare, l'attuazione del Piano di Recupero è subordinata al rilascio delle rituali autorizzazioni comunali (Permesso di Costruire, S.C.I.A., C.I.L.A., ecc.) così come previsto dalle normative vigenti.

#### **ART. 5. SUDDIVISIONE IN LOTTI**

L'area interessata dal Piano di Recupero è suddivisa in 5 differenti lotti secondo lo schema riportato nella Tav. 03 D.

##### Lotto 1: Padiglione Chiarugi

Collocato nella zona nord-est dell'area, il lotto sviluppa una superficie di circa mq 2.534 ed è occupato dal padiglione Chiarugi, dalla corte esterna a tale edificio e da un'area destinata a parcheggio e viabilità di servizio. Su tale lotto il Piano di Recupero non prevede l'inserimento di nuove volumetrie.

##### Lotto 2: Collegio Padre Matteo Ricci

Collocato nella zona nord dell'area, a ridosso di viale Indipendenza, il lotto si estende per una superficie di circa mq 9.511 ed è occupato dai padiglioni Lombroso, Tanzi e Rosso facenti parte del collegio Padre Matteo Ricci; gli edifici sono circondati da un'ampia area libera e da una viabilità interna attrezzata con parcheggi. Su tale lotto il Piano di Recupero non prevede l'inserimento di nuove volumetrie.

##### Lotto 3: Nuovo Polo sportivo ricreativo

Collocato nella zona sud est dell'area, il lotto, sviluppa una superficie di circa mq 8.955. Il Piano di Recupero prevede la possibilità di realizzare un edificio nell'area dove era presente il Padiglione Cerletti - demolito nel 2010 - e due campi sportivi all'aperto con possibilità di copertura amovibile. La realizzazione dell'edificio è subordinata al reperimento dello standard a parcheggio prescritti dal vigente Piano Regolatore (P.R.G.) del Comune di Macerata, pari a 20 mq ogni 100 mc.

##### Lotto 4: Nuovo studentato;

Collocato nella zona nord ovest dell'area, il lotto sviluppa una superficie di circa mq 4.037. Il Piano di Recupero prevede la possibilità di realizzare un nuovo edificio destinato a soddisfare le necessità istituzionali dell'Università degli Studi di Macerata. La realizzazione di tale edificio è subordinata al reperimento dello standard a parcheggio prescritti dal vigente Piano Regolatore (P.R.G.) del Comune di Macerata, pari a 20 mq ogni 100 mc.

##### Lotto 5: Area a verde agricolo.

Collocato nella zona sud ovest dell'area, il lotto sviluppa una superficie di circa mq 8.008. Coerentemente con le previsioni del vigente P.R.G. del Comune di Macerata, l'area di tale lotto è destinata a verde agricolo senza nessuna previsione edificatoria.

#### **ART. 6. ACCESSI CARRAI**

Il Piano di Recupero prevede il mantenimento dei due accessi carrai presenti nell'area, con possibilità di un loro ampliamento per consentire una più agevole deflusso e intersezione carrabile con viale Indipendenza.

#### **ART. 7. PRESCRIZIONI VINCOLANTI**

All'interno dei lotti 1, 2 e 4, per gli edifici Chiarugi, Tanzi e Lombroso non sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione.

All'interno dei lotti 3 e 4 la realizzazione delle nuove volumetrie è subordinata al reperimento degli standard a parcheggio prescritti dal vigente Piano Regolatore (P.R.G.) del Comune di Macerata, pari a 20 mq ogni 100 mc.



**ART. 8. PRESCRIZIONI INDICATIVE**

Hanno valore indicativo:

- La divisione interna in lotti;
- I profili del terreno come indicati negli elaborati grafici allegati;
- Le strade interne e i parcheggi;
- I profili planimetrici e altimetrici delle nuove volumetrie da realizzare, ferme restando le altezze massime e le distanze dai confini e tra i fabbricati previste dalle normative comunali.