



## RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

### 1. Premesse

Nel 2016 quattro regioni dell'Italia centrale, tra cui le Marche, sono state interessate da una grave crisi sismica, seguite da successive scosse di forte intensità, che hanno interessato in modo considerevole anche il territorio Comunale, provocando danni diffusi al patrimonio edilizio ed infrastrutturale mettendo in pericolo la pubblica incolumità, nonché la sicurezza dei beni pubblici e privati e che quindi sussiste la necessità, oltreché di assicurare le minime condizioni di sicurezza nei centri abitati e sulle vie di collegamento dei medesimi, di ripristinare le normali condizioni di vita sociale esistenti precedentemente alla crisi sismica del 2016.

La Regione Marche ha inserito il Comune di Matelica tra quelli inseriti nell'[articolo 1 del decreto-legge 17 ottobre 2016, n. 189](#) (Interventi urgenti in favore delle popolazioni colpite dagli eventi sismici del 2016),

Tra gli edifici di proprietà comunale danneggiati dalla crisi sismica del 2016-2017 vi sono anche:

- il Palazzo Municipale, dichiarato inagibile con ordinanza sindacale n. 130 del 10/11/2016, in seguito al giudizio di inagibilità E della scheda AEDES;
- Palazzo Ottoni, dichiarato parzialmente inagibile con ordinanza sindacale n. 131 del 10/11/2016 di in seguito al giudizio di agibilità B della scheda AEDES

A fronte dei danni subiti, il Comune ha dovuto sgomberare i due edifici dove aveva la propria sede amministrativa e delocalizzarla, provvisoriamente, presso il plesso di scuola primaria di Via Spontini n. 4, in attesa del ripristino dell'agibilità della originaria sede del Comune in Piazza Mattei, 1.

Viste le ordinanze emanate nel corso degli anni dal Commissario straordinario della protezione civile, si è dovuto prendere atto che alcuni uffici del Comune da considerarsi strategici in caso di calamità naturali, non potranno essere ricollocati all'interno della originaria sede del Comune di Piazza Mattei, ubicata nel cuore del Centro Storico del paese e che, pertanto, sarà necessario realizzare un edificio adeguato alla più recente normativa antisismica, Norme Tecniche per le Costruzioni del 2018, dove stabilire la sede amministrativa del C.O.C. Centro Operativo Comunale da attivarsi in caso di calamità naturali, oltre all'Ufficio Tecnico e l'Ufficio Anagrafe del Comune di Matelica.

A tale fine l'USR Marche ha inserito a finanziamento l'intervento per la realizzazione del Nuovo C.O.C. per un importo pari a €. 730.000,00.

L'Amministrazione Comunale, aveva provveduto all'individuazione come area idonea su cui realizzare l'edificio del C.O.C., quella sita in Via Bellini, adiacente alla scuola dell'infanzia, previa demolizione del prefabbricato ivi presente, ritenendo tale zona centrale rispetto alla distribuzione territoriale della città, posta all'interno di uno dei quartieri più densamente abitati e, come già precisato, limitrofa agli edifici scolastici, alla stazione ferroviaria e, soprattutto, alle principali vie di comunicazione stradale (esistenza di un doppio collegamento alla S.S. 256 Mucchese).

L'Ufficio Tecnico aveva proceduto alla redazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica dei lavori per la realizzazione del nuovo C.O.C., prevedendo un calcolo sommario della spesa pari di €. 730.000,00, progetto poi approvato con Delibera di Giunta municipale n. 196 del 26/07/2019.

La nuova Amministrazione Comunale, insediatasi nel Maggio 2019, attivandosi prioritariamente per cercare di risolvere l'annoso problema dell'adeguamento sismico dei propri plessi scolastici, ha proceduto con:

- l'ultimazione delle indagini sulla vulnerabilità sismica di tutti gli edifici scolastici, compreso l'asilo nido;
- il conferimento all'Ufficio Tecnico comunale dell'incarico per la partecipazione ai vari bandi di gara attivi, nel periodo successivo all'insediamento, al fine di reperire le risorse necessarie per tale adeguamento.

Con Decreto n. 15584 del 03/12/2019 il MIT, Dipartimento per le infrastrutture, sistemi formativi e statistici, Direzione generale per l'edilizia statale e gli interventi speciali, ha approvato la graduatoria generale delle istanze presentate, nella quale anche il Comune di Matelica risulta beneficiario dei

finanziamenti per la redazione del progetto definitivo dei lavori per l'adeguamento sismico sia della nuova scuola media "E. Mattei" sita in via Roma, per un importo dei lavori pari a €. 5.000.000,00, sia della nuova scuola materna di via Bellini per un importo pari a €. 2.500.000,00. Le condizioni per poter disporre del finanziamento, pena la sua decadenza, erano le seguenti:

1. la pubblicazione del bando di gara per l'affidamento del servizio di progettazione definitiva entro la data del 03/03/2020
2. l'aggiudicazione del servizio di progettazione entro il 30/08/2020.

Alla luce di ciò occorre individuare un altro sito per la realizzazione del nuovo C.O.C.; da un primo sopralluogo effettuato nel quartiere S. Rocco nel mese di gennaio 2020 è risultato che nella zona vi era solo un'area di proprietà dell'Amministrazione ma da un'attenta analisi inidonea alla realizzazione nel nuovo C.O.C. per i seguenti motivi:

- forma geometrica, lunga e stretta che vincolerebbe e limiterebbe pesantemente la progettazione del nuovo edificio;
- conformazione plano-altimetrica, di forma affusolata e dell'ampiezza massima di circa 30 mt nella zona più a nord, mentre si riduce visibilmente spostandosi in direzione sud rende impossibile la realizzazione del nuovo edificio in considerazione del limite inderogabile dei 10 mt di distanza fra fabbricati che si fronteggiano;
- estrema vicinanza con la linea ferroviaria Civitanova-Fabriano che la rende quasi completamente inserita nella fascia di rispetto e di inedificabilità connessa, pari ad almeno 30 mt dalla più vicina rotaia della linea ferroviaria.

Vista tale situazione l'Amministrazione comunale ha ricercato, con l'ausilio del Settore Servizi Tecnici, di individuare nella zona, già scelta per la costruzione del nuovo C.O.C., un'altra idonea allo scopo e, dopo un'attenta analisi, è stato rilevato che una sola area nella zona poteva essere adibita alla realizzazione del nuovo C.O.C..

Pertanto, con atto n. 36 del 18/02/2020 la Giunta Comunale ha deliberato l'atto di indirizzo con il quale si è dato mandato all'Ufficio Tecnico Comunale, di predisporre tutti gli atti necessari per addivenire a rendere l'area situata in Via Bellini, distinta in catasto al foglio n. 55 part. 839-846, di proprietà dei Sig.ri Montanari Rolando e Romitelli Gisella, titolari della ditta R.C. Service di Romitelli Gisella & C. snc con sede in Matelica, urbanisticamente conforme alle finalità espresse dalla Giunta Comunale, predisponendo l'avvio del procedimento di variante parziale al PRG, previa stipula di un accordo procedimentale, di cui all'art. 11 della Legge n. 241/90 e ss.mm.ii.ed in applicazione della L.R. n. 25/2017, poiché attualmente destinati a zona artigianale di completamento.

L'area distinta in catasto al foglio n. 55 p.lle 839-846, classificata dal vigente PRG come zona di completamento artigianale, verrà acquisita al Patrimonio del Comune sulla base della stima tecnico-economica, redatta dall'Ufficio Tecnico Comunale, previo giudizio di congruità da parte dell'Agenzia delle Entrate, pervenuto già nel mese di novembre '20.

La variante, della quale si avvierà il procedimento per la sua adozione con atto di Consiglio Comunale, una volta approvata definitivamente, consentirà la realizzazione del nuovo COC nell'area distinta in catasto al foglio n. 55 part. 839-846, ubicata in via Bellini, attualmente destinata a zona artigianale (di completamento) dal vigente PRG, così come nell'area adiacente al lotto artigianale in questione, distinta in catasto al foglio n. 55, part. 840, 970, 841, 855, 973, 972, 851, 852, 768, attualmente destinata a standard urbanistico S, di cui all'art. 36 delle NTA del PRG, nel dettaglio a verde pubblico di vicinato e parcheggi, che in seguito alla modifica urbanistica acquisirà la destinazione d'uso di zona omogenea F - per Attrezzature d'interesse Comune, sottozona FC, FC4, FC6, di cui all'art. 35 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG.

Con deliberazione di Giunta Municipale n. 62 del 07/05/2020 si sono definite le linee generali dello schema di accordo procedimentale da stipularsi preventivamente all'avvio del procedimento di variante parziale al PRG, per la trasformazione dell'area artigianale in via Bellini, nonché della zona classificata come standard adiacente l'area meramente produttiva, in caso di accordo con i proprietari del lotto artigianale in questione, sito in via Bellini.

## 2. Descrizione dell'area

Dall'analisi delle aree di proprietà comunale presenti in zona S. Rocco, non è stato possibile individuarne una che presentasse le caratteristiche idonee alla edificabilità della nuova sede COC.

L'unica area di proprietà comunale che avrebbe potuto ospitare il nuovo edificio è quella posta alla fine di Via Bellini, in prossimità della linea ferroviaria Fabriano-Civitanova, in cui attualmente è presente la zona a verde pubblico di vicinato a servizio dell'area artigianale, all'interno della quale, tra l'altro, è ricompreso anche il lotto a destinazione artigianale che l'Amministrazione Comunale sta valutando di acquistare. Tale area però non risulta idonea per i seguenti motivi:

1. la sua forma geometrica, lunga e stretta che vincolerebbe e limiterebbe pesantemente la progettazione del nuovo edificio;
2. la conformazione plano-altimetrica, di forma affusolata e dell'ampiezza massima di circa 30 mt nella zona più a nord, mentre si riduce visibilmente spostandosi in direzione sud rende impossibile la realizzazione del nuovo edificio in considerazione del limite inderogabile dei 10 mt di distanza fra fabbricati che si fronteggiano;
3. l'estrema vicinanza con la linea ferroviaria Civitanova-Fabriano che la rende quasi completamente inserita nella fascia di rispetto e di inedificabilità connessa; in materia di distanze dalle linee ferroviarie, ai fini della sicurezza e regolarità del loro esercizio, il D.P.R. n. 753 del 1980, all'art. 49 (al primo comma), ha previsto per le costruzioni lungo i tracciati delle linee ferroviarie una distanza minima di 30 metri, dal limite di occupazione della più vicina rotaia: trattandosi dell'individuazione di un'area nella quale realizzare un edificio dove stazioneranno persone per diverse ore della giornata, anche ai fini del rispetto dei limiti di emissione acustica, tale fabbricato è necessario che sia distante almeno 30 mt dalla più vicina rotaia della linea ferroviaria, adiacente all'area di proprietà pubblica;
4. il sacrificio di un'area destinata a verde pubblico ed a standard di quartiere, quindi inedificabile, posta vicino ad edifici scolastici, per la realizzazione di un edificio.

La scelta di realizzare l'edificio dove stabilire la sede del C.O.C., sul lotto libero della zona artigianale, risultato idonea da un punto di vista tecnico, rappresenta un'ottima opportunità per il Comune di Matelica in quanto:

- localizzare in Via Bellini il nuovo edificio dove stabilire la sede del C.O.C., oltre a rispettare gli accordi sanciti nel 2018 tra Comune eUSR, consentirebbe di ubicare l'edificio in questione non solo in una zona centrale della città, in prossimità del polo scolastico cittadino e, vista la realizzazione della nuova viabilità di Via S. Sollecito, anche in prossimità della viabilità principale;
- tale soluzione consentirebbe anche l'utilizzo dell'area adiacente/confinante con il lotto in questione, distinta in catasto al foglio n. 55 part. 840, 841, 851, 855, 970, 972, 973, già di proprietà Comunale, che garantirebbe l'utilizzo ottimale dell'area per la realizzazione del nuovo COC;
- l'operazione riguarderebbe un'area già classificata edificabile dal vigente PRG, quindi non comporterebbe ulteriore consumo di suolo;

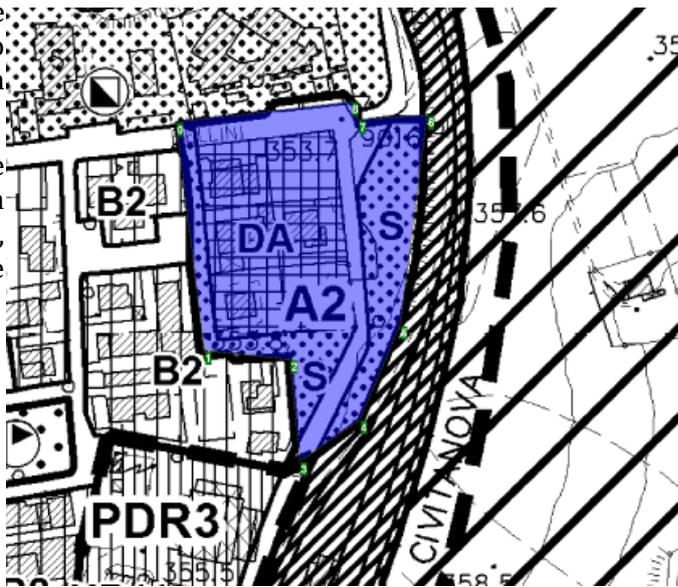


Foto 1 - Stralcio PRG vigente

### **3. Variante parziale al PRG, ai sensi della L.R. n. 25/2017 e dell'art. 15, comma 5 della L.R. n. 34/92**

#### **3.1 Destinazione d'uso attuale dell'area da trasformare**

La variante parziale al PRG che si intende avviare comporterà la trasformazione urbanistica di aree ricomprese nel perimetro di una lottizzazione artigianale A2 approvata negli anni ottanta completamente urbanizzata, con opere di urbanizzazione primaria, realizzate, collaudate e cedute al Comune di Matelica, unitamente alle aree da destinare a standard urbanistico.

Nel dettaglio la variante comporterà la modifica della destinazione d'uso dell'unico lotto residuo della lottizzazione artigianale A2, da considerarsi zona omogenea DB1, artigianale di completamento che, a seguito della variante parziale al PRG, verrà classificata come zona omogenea F, sottozona FC4, nonché l'individuazione di parte dell'area destinata a standard della lottizzazione artigianale, classificata come S dal vigente PRG, di cui all'art. 36 delle Norme, che verrà perimetrata, per una superficie di 950 mq, in zona F - sottozona FC4, di cui all'art. 35 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG.

Entrambe le aree, per una superficie complessiva di circa 1.900 mq saranno destinate complessivamente alla realizzazione di un edificio pubblico, dove stabilire la sede dell'Ufficio Tecnico Comunale e del C.O.C.

Essendo il Comune di Matelica uno dei Comuni della Regione Marche, di cui all'[articolo 1 del decreto-legge 17 ottobre 2016, n. 189](#) (Interventi urgenti in favore delle popolazioni colpite dagli eventi sismici del 2016), **la variante in oggetto**, in considerazione del fatto che la sua approvazione comporterà la realizzazione di strutture che potrebbero contribuire alla ripresa delle normali condizioni di vita delle popolazioni colpite dai medesimi, può essere approvata ai sensi del combinato disposto dell'art. 2 della L.R. del 02/08/2017, n. 25 e dell'art. 15, comma 5, della L.R. n. 34/92.

#### **3.2 Valutazione Ambientale Strategica**

Relativamente alla VAS nei procedimenti disciplinati dall'art. 2 della L.R. 02 agosto 2017, n. 25, il Comune è autorità competente nel procedimento di valutazione ambientale strategica (VAS), se necessaria ai sensi della legislazione statale e regionale vigente. Le Province partecipano al medesimo procedimento in qualità di soggetti competenti in materia ambientale ai sensi della [lettera s\) del comma 1 dell'articolo 5 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152](#) (Norme in materia ambientale) e forniscono la necessaria assistenza tecnica ai Comuni. La VAS è resa all'interno della conferenza dei servizi di cui al comma 2.

La presente Variante parziale al PRG, che comporterà di fatto nella tavola delle zonizzazioni, la diminuzione in termini di superficie fondiaria pari a 844 mq della zona artigianale in Via Bellini e l'aumento della superficie, della medesima entità, delle aree pubbliche da destinare a pubblici servizi, poichè non determina incremento del carico urbanistico, non contempla trasferimento di capacità edificatoria in aree diverse, non contiene opere soggette alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale o Valutazione d'Incidenza, secondo le nuove linee guida per la VAS approvate con Decreto

del Dirigente della P.F. Valutazioni e Autorizzazioni Ambientali, qualità dell'aria e protezione naturalistica n. 13 del 17/01/2020, è soggetta al procedimento di Rapporto Preliminare di screening semplificato.

### **3.3 Normativa di Riferimento**

Così come previsto dalla recente L.R. 02 agosto 2017, n. 25, le varianti ai piani regolatori generali, necessarie per l'attuazione degli interventi volti a semplificare e accelerare gli interventi di riparazione o di ricostruzione degli immobili danneggiati o distrutti dagli eventi sismici del 2016, nonché a contribuire alla ripresa delle normali condizioni di vita delle popolazioni colpite dai medesimi, sono approvate in via definitiva dal Comune ai sensi del comma 5, dell'articolo 15, della legge regionale 5 agosto 1992, n. 34 (Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio), nei termini ridotti alla metà. Tra tali interventi sono compresi, in particolare, anche quelli di cui al comma 2, dell'articolo 20, del medesimo d.l. 189/2016.

Le varianti di cui alla L.R. 02 agosto 2017, n. 25 possono derogare alle previsioni dei piani territoriali di coordinamento provinciali (PTC), al piano paesistico ambientale regionale (PPAR) di cui alla deliberazione del Consiglio regionale n. 197 del 3 novembre 1989, anche con riferimento ai Comuni che non hanno adeguato a esso il proprio strumento urbanistico generale, nonché al piano di inquadramento territoriale (PIT). In tal caso l'adozione delle stesse è subordinata al parere favorevole della Regione, espresso nella conferenza dei servizi di cui al comma 2. Nella medesima conferenza, la Provincia formula le osservazioni di cui al comma 3 dell'articolo 30 della l.r. 34/1992.

Il Consiglio comunale adotta la variante in conformità alle prescrizioni e ai pareri della conferenza dei servizi di cui al comma 2, decidendo anche in ordine alle osservazioni formulate nella stessa. Il procedimento semplificato di questo articolo si applica anche con riferimento alle disposizioni relative al piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari di Regioni, Province e Comuni di cui all'articolo 26 ter della l.r. 34/1992, omettendo la verifica di conformità provinciale che è sostituita dal parere vincolante della Regione.

Alle varianti disciplinate da questo articolo non si applicano le disposizioni di cui alla lettera a) del comma 1 dell'articolo 11 della legge regionale 23 novembre 2011, n. 22 (Norme in materia di riqualificazione urbana sostenibile e assetto idrogeologico e modifiche alle leggi regionali 5 agosto 1992, n. 34 "Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio" e 8 ottobre 2009, n. 22 "Interventi della regione per il riavvio delle attività edilizie al fine di fronteggiare la crisi economica, difendere l'occupazione, migliorare la sicurezza degli edifici e promuovere tecniche di edilizia sostenibile") e le limitazioni previste dal comma 9 dell'articolo 26 bis della l.r. 34/1992.

Nei procedimenti di questo articolo, il Comune è autorità competente nel procedimento di valutazione ambientale strategica (VAS), se necessaria ai sensi della legislazione statale e regionale vigente. Le Province partecipano al medesimo procedimento in qualità di soggetti competenti in materia ambientale ai sensi della lettera s) del comma 1 dell'articolo 5 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale) e forniscono la necessaria assistenza tecnica ai Comuni. La VAS è resa all'interno della conferenza dei servizi di cui al comma 2.

### **3.4 Rapporto con gli Strumenti urbanistici sovracomunali.**

L'intervento ricade all'interno di una zona distinta nel P.R.G. vigente zona artigianale DA, con l'indicazione dell'esistenza di un vecchio piano attuativo A2. Vista la scadenza del piano attuativo, approvato con atto Rep. n. 3271, del 20/11/1982, la stessa area verrà considerata come zona artigianale di completamento DB1, disciplinata dall'art. 21, comma 2 delle NTA.

La destinazione di zona urbanistica dell'area di intervento proposta in variante al Piano vigente: è la zona omogenea F sottozona FC4, disciplinata dall'art.35 delle NTA

La zona da trasformare, inoltre:

-non ricade all'interno del perimetro di un Parco o Riserva Naturale istituita

-non ricade in zona soggetta a vincoli di P.R.G. adeguato al P.P.A.R., AMBITI DEFINITIVI DI TUTELA, poiché trattasi di una zona **esente** dall'applicazione delle prescrizioni del PPAR in quanto destinata a zona artigianale e completamente urbanizzata, prima dell'approvazione definitiva dello strumento generale, avvenuta nel febbraio del 1999.

-non è soggetta alle disposizioni del P.T.C poiché trattasi di una zona **esente** dall'applicazione delle prescrizioni del PTC in quanto completamente urbanizzata e destinata a zona artigianale prima dell'adozione del PTC vigente.

-non è vincolata ai sensi del Decreto legislativo 42/2004

- non interferisce con zone in dissesto e/o esondabili vincolate dal P.A.I.

- NON è sottoposta a vincolo idrogeologico di cui al R.D.L. 3267/23 e/o all'art. 11 della L.R. 6/2005

- NON sono presenti al suo interno elementi vegetazionali appartenenti a specie ad alto fusto e/o formazioni vegetali monumentali e/o siepi

- NON ricade in area floristica protetta ai sensi della L.r. n. 52 del 30/12/1974

- NON comporta modifiche alla viabilità esistente

Per quanto riguarda il Piano di Classificazione Acustica comunale l'area ricade in classe III – area mista adatta alla zona agricola. Per la modifica che si intende approvare la classificazione acustica vigente è compatibile con la zona F zona per attrezzature pubbliche e di interesse generale (verde pubblico attrezzato per lo sport o spazi per istruzione dell'obbligo).

Alle varianti disciplinate dall'art. 2 della L.R. 02 agosto 2017, n. 25, non si applicano le disposizioni di cui alla [lettera a\) del comma 1 dell'articolo 11 della legge regionale 23 novembre 2011, n. 22](#) (Norme in materia di riqualificazione urbana sostenibile e assetto idrogeologico e modifiche alle leggi regionali 5 agosto 1992, n. 34 "Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio" e 8 ottobre 2009, n. 22 "Interventi della regione per il riavvio delle attività edilizie al fine di fronteggiare la crisi economica, difendere l'occupazione, migliorare la sicurezza degli edifici e promuovere tecniche di edilizia sostenibile") e le limitazioni previste dal [comma 9 dell'articolo 26 bis della l.r. 34/1992](#).

#### 4. Quadro Tecnico economico

<b>QUADRO ECONOMICO</b>			
A	<b>LAVORI</b>	Parziali	Totali
	Lavori a base di gara		€ 580.000,00
	Oneri di sicurezza inclusi non soggetti a ribasso		€ 20.000,00
a.1	Lavori a misura		
	Totale LAVORI		<b>€ 600.000,00</b>
B	<b>SOMME A DISPOSIZIONE</b>		
b.1	Iva 10% su lavori		€ 60.000,00
b.2	Spese tecniche progettazione, direzione lavori, sicurezza, geologo ecc..		€ 44.000,00
b.3	Iva e cassa su spese tecniche		€ 10.067,20
b.3	Fondo incentivazione di cui art. 113 comma 2 D.Lgs.50/2016 e s.m.i – 1.12%		6.720,00
b.4	Fondo innovazione di cui art. 113 comma 4 D.Lgs.50/2016 e s.m.i - 0.4%		2.400,00
b.4	Opere su fattura iva compresa		€ 6.812,80
	Totale C		<b>€ 130.000,00</b>
	Totale A+C		<b>€ 730.000,00</b>

Gennaio 2021

Il Responsabile del Servizio LL.PP.

Ing. Enrico Burzacca

Il Responsabile del Settore Servizi Tecnici

Ing. Roberto Ronci