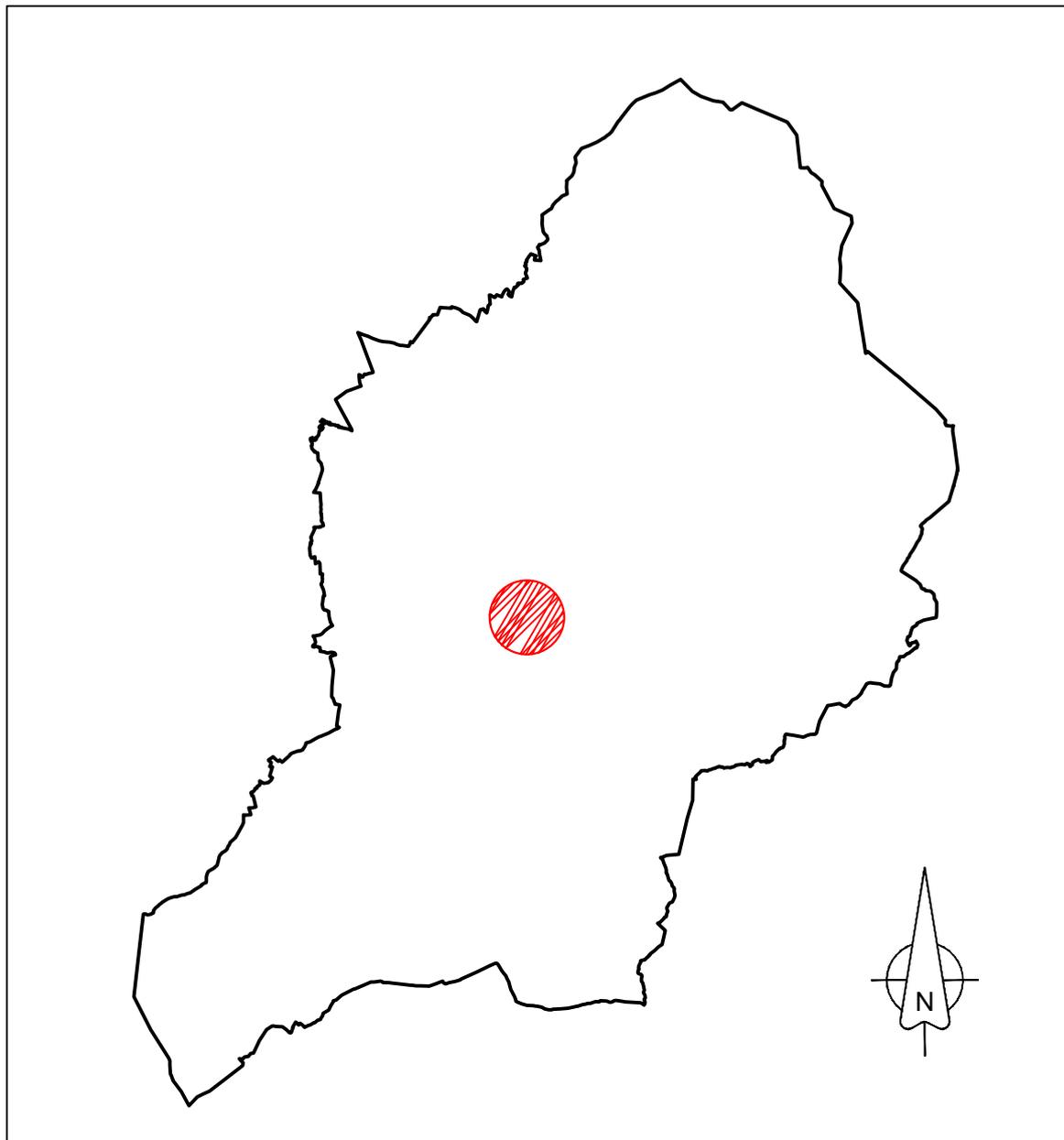


Comune di Matelica
Provincia di Macerata
Ufficio Tecnico



Variante Parziale del P.R.G. - Via Bellini



Previsione di una zona F - Sottozona FC4
Realizzazione di un edificio pubblico da destinare a
sede dell'Ufficio Tecnico Comunale e del C.O.C.

*RAPPORTO PRELIMINARE DI
SCREENING SEMPLIFICATO - V.A.S.*

ALL. 3

data : Dicembre 2020

Il Responsabile
dei Servizi Tecnici
dott. Ing. Roberto Ronci

Servizio Urbanistica:
Arch. Daniela Medori
P. T. Angelo L'Abbate

Collaboratori:
Ufficio S.I.T.
Ufficio Tecnico Comunale

VARIANTE PARZIALE AL PIANO REGOLATORE GENERALE

PER LA PREVISIONE, IN VIA BELLINI, DI UNA ZONA F SOTTOZONE FC4
PER LA REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO PUBBLICO DA DESTINARE A
SEDE DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE E DEL C.O.C.

Rapporto Preliminare di Screening Semplificato

Dicembre 2020

Rapporto Preliminare di screening semplificato

Linee Guida per la Valutazione Ambientale Strategica, approvate con Decreto del Dirigente della P.F. Valutazioni e Autorizzazioni Ambientali, qualità dell'aria e protezione naturalistica n. 13 del 17/01/2020

Autorità Procedente: Comune di Matelica

Soggetto Proponente: Comune di Matelica

Tipologia di piano o programma o loro variante di cui al punto A.3) 5 delle Linee Guida Regionali per la VAS: Variante parziale al PRG, ai sensi della L.R. n. 25/2017 e dell'art. 15, comma 5 della L.R. n. 34/92

Oggetto del piano o programma o loro variante: 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 saranno destinate complessivamente alla realizzazione di un edificio pubblico, dove stabilire la sede dell'Ufficio Tecnico Comunale e del C.O.C.

In conclusione la presente Variante parziale al PRG 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.

Ubicazione: Via Bellini,

Superficie interessata dal piano o programma o loro variante: mq 1900

Premesso che il piano o programma o loro variante:

- 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.

Si attesta che:

1. L'intervento ricade in area distinta nel P.R.G. vigente zona artigianale di completamento DB1, disciplinata dall'art. 21, comma 2 delle NTA.

2. L'intervento non è conforme al P.R.G. vigente

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

3. Il piano NON ricade all'interno del perimetro di un Parco o Riserva Naturale istituita

4. Il piano NON è prossima a confini comunali, provinciali o regionali e, per la sua entità, NON può avere effetti significativi nei territori contermini

5. Il piano 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.

6. Il piano NON è soggetto 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.

7. Il piano NON può interessare zone vincolate ai sensi del Decreto legislativo 42/2004

8. Il piano NON interferisce con zone in dissesto e/o esondabili vincolate dal P.A.I.14.

9. Il piano è conforme al Piano Regionale e/o Provinciale di Gestione dei Rifiuti

10. Il piano NON comprende gli ambiti di tutela di cui al D.lgs. 152/06 relativamente all' attuazione della direttiva 80/778/CEE concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano

11. Il piano/programma o sua variante NON ricade in zona sottoposta a vincolo idrogeologico di cui al R.D.L. 3267/23 e/o all'art. 11 della L.R. 6/2005

12. Nelle aree di previsione del piano NON sono presenti elementi vegetazionali appartenenti a specie ad alto fusto e/o formazioni vegetali monumentali e/o siepi

13. Il piano/programma o sua variante NON ricade in area floristica protetta ai sensi della L.r. n. 52 del 30/12/1974

14. Il piano/programma o sua variante NON ricade in area soggetta ad erosione costiera

15. Il piano/programma o sua variante NON comporta modifiche alla viabilità esistente

16. Il piano/programma o sua variante NON ricade in area sottoposta AD ALTRI vincoli:

17. Rapporto del piano/programma o sua variante con il Regolamento del verde urbano e delle formazioni vegetali caratterizzanti il paesaggio rurale marchigiano, giusto disposto dalla Deliberazione 27/07/ 2015 n. 603 Regione Marche, in applicazione della L.R. n. 6/2005, legge forestale regionale, art. 20, comma 6.

Il Comune di Matelica NON DISPONE di Regolamento del verde urbano e del paesaggio rurale. NON PERTINENTE

Stralcio PRG vigente



Parametri urbanistici della zona DA - A2

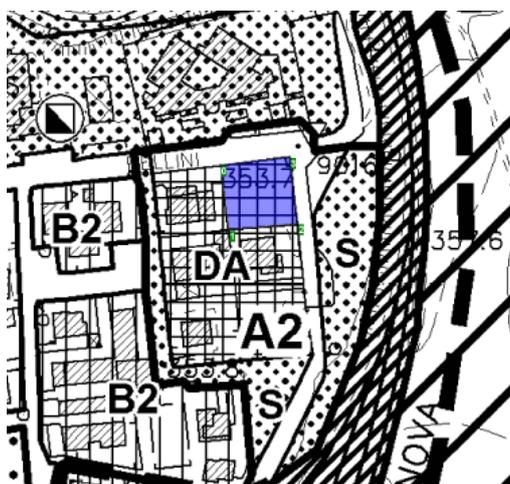
| | |
|-----------------------------|-----------|
| ST = A2 | 11.000 Mq |
| SF artigianale complessiva: | 5.000 Mq |
| Sup_Standard complessiva | 3.200 Mq |

DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

Le aree oggetto di variante le possiamo indicare con:

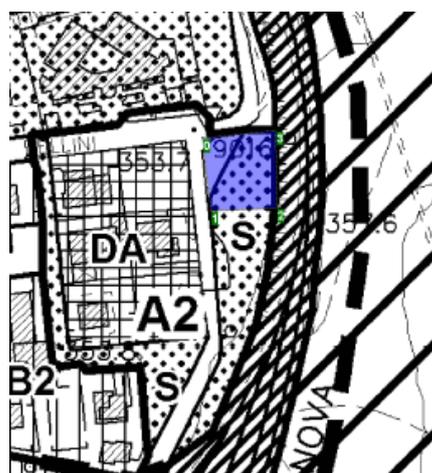
- Zona 1** - riferita al lotto artigianale che verrà classificato come zona F, sottozona FC4
- Zona 2** - riferita alla zona S che verrà individuata e perimetrata come zona F, sottozona FC4

ZONA 1 oggetto di variante



Zona artigianale di espansione DA - A2

ZONA 2 oggetto di variante



Zona a Standard della lottizzazione A2

A) ZONA 1 - ZONA ARTIGIANALE DI ESPANSIONE DA - A2

L'area indicata come **zona 1** che si intende trasformare è un lotto residuo di una lottizzazione artigianale degli anni ottanta, la cui superficie territoriale è completamente urbanizzata, con opere di urbanizzazione realizzate, collaudate e cedute, unitamente alle aree da destinare a pubblici servizi, al Comune di Matelica.

La convenzione Rep. 3271, per l'attuazione della lottizzazione per insediamenti artigianali in via Bellini, è stata stipulata in data 20/11/1982 ed entro i termini di validità del piano attuativo, pari a dieci anni dalla data di stipula della convenzione e pertanto entro il 20/11/1992, sono state completate le opere di urbanizzazione e sono stati realizzati insediamenti artigianali in 5 dei 6 lotti previsti.

Il vigente PRG, adottato nell'anno 1995, è stato poi approvato definitivamente in adeguamento al PPAR nel febbraio del 1999. Già alla data di adozione dello stesso, 1995, come desumibile dalla cartografia di base delle planimetrie di zonizzazione del PRG, la situazione era quella di un'area artigianale con un solo lotto libero.

ABACO DEI LOTTI

| Lotto | TIPO | n° Piani | h max | Sup.Lotto | Vol. norme P.R. | | Vol. Progetto | | Superficie | |
|-------|------|----------|-------|-----------|-----------------|----------|---------------|----------|------------|----------|
| | | | | | Vol.art. | Vol.res. | Vol.art. | Vol.res. | Sup.art. | Sup.res. |
| 1 | A | 2 | 7,00 | 810 | 2025 | 405 | 1050 | 405 | 300 | 133 |
| 2 | A | 2 | 7,00 | 810 | 2025 | 405 | 1050 | 405 | 300 | 133 |
| 3 | A | 2 | 7,00 | 810 | 2025 | 405 | 1050 | 405 | 300 | 133 |
| 4 | A | 2 | 7,00 | 850 | 2125 | 425 | 1050 | 425 | 300 | 139 |
| 5 | A | 2 | 7,00 | 750 | 1875 | 375 | 672 | 375 | 192 | 123 |
| 6 | A | 2 | 7,00 | 800 | 2000 | 400 | 1050 | 400 | 300 | 131 |
| 7 | B1 | 2 | 7,00 | 2000 | 5000 | 1000 | 1000 | --- | 285 | --- |
| | B2 | 2 | 6,85 | --- | --- | --- | --- | 995 | --- | 290 |
| | B3 | 1 o 2 | 8,00 | --- | --- | --- | 3840 | --- | 960 | --- |

Parametri urbanistici del Piano di Utilizzazione A2

Piano di lottizzazione artigianale in via Bellini – Tabella e planivolumetrico

ING. FRANCO ANTONELLI
STUDIO TECNICO

MATERIA - MC
Scheda 9. Mat. 14
M. 07/2 - 1997
C. F. - MIN. PNC 4930 8075

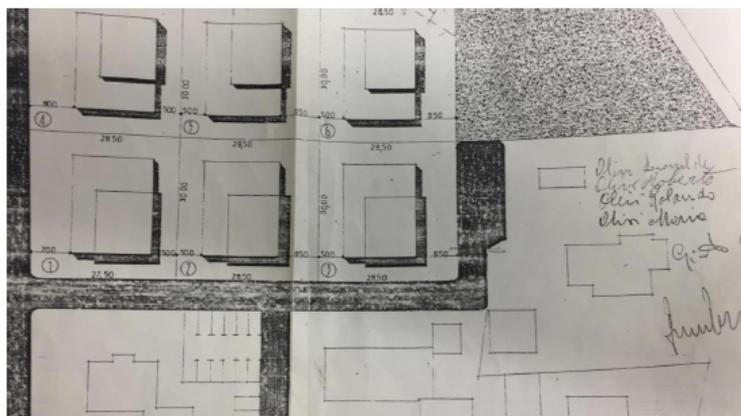
TABELLA DATI PLANIVOLUMETRICI

| Lotto | Superf. | Vol. norme di P.R. | | Vol. Progetto | | Superfici | |
|-------|---------|--------------------|-----------|---------------|-----------|-----------|------|
| | | vol. art. | vol. res. | vol. art. | vol. res. | abt. | art. |
| 1 | 810 | no2025 | 405 | 1050 | 405 | 133 | 300 |
| 2 | 810 | 2025 | 405 | 1050 | 405 | 133 | 300 |
| 3 | 810 | 2025 | 405 | 1050 | 405 | 133 | 300 |
| 4 | 850 | 2125 | 425 | 1050 | 425 | 139 | 300 |
| 5 | 750 | 1875 | 375 | 672 | 375 | 123 | 192 |
| 6 | 800 | 2000 | 400 | 1050 | 400 | 131 | 300 |
| 7 | 890 | 2225 | 445 | 1176 | 445 | 145 | 336 |

Sup.Fond.

Strade e Parcheggi mq.

Verde Pubblico mq. 2000



Il Lotto oggetto di Variante urbanistica è il lotto n. 4 della Lottizzazione A2 dove, come da previsione di PRG vigente nel novembre del 1982, potevano essere realizzati complessivamente 2.550 mc di volume fra artigianale e residenziale, con un indice fondiario pari a 3 mc/mq.

Il piano di Lottizzazione A2 prevedeva, invece, di realizzare una minore volumetria, che nel lotto in questione, era pari complessivamente a 1.475 mc, con un indice pari a 1,75 mc/mq.

Il PRG oggi vigente, classifica l'area artigianale in Via Bellini come zona omogenea DA, artigianale di espansione e specifica, attraverso la simbologia A2, l'esistenza di un piano attuativo con l'approvazione del quale è stata urbanizzata l'area artigianale in via Bellini.

L'art. 22 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, prevede per le zone DA – Zone artigianali di espansione, l'urbanizzazione delle aree previa approvazione di un piano attuativo, assegnando un indice di fabbricabilità territoriale pari a 2,5 mc/mq

Stralcio NTA - ART. 22 - ZONE ARTIGIANALI DI ESPANSIONE - DA -

1. Queste zone sono destinate alla costruzione di edifici ed impianti ad uso della piccola industria artigiana e relativi uffici, depositi e magazzini.
2. In tali aree sono ammesse le residenze destinate esclusivamente al personale dirigente, di custodia e agli addetti in genere, purché localizzate in modo da rimanere direttamente connesse agli spazi riservati alle rispettive attività, e vincolate con atto d'obbligo alla sussistenza di queste.
3. In tali zone sono vietati gli insediamenti che comportino esalazioni e rumori incompatibili con corrette condizioni igieniche e con la normativa vigente in materia.
4. Il piano si attua tramite lottizzazioni convenzionate estesi agli interi comprensori contrassegnati in planimetria applicando i seguenti indici:

| | |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| It - Indici di densità territoriale | 2,5 mc./mq. (compresa la volumetria per la realizzazione di residenze che non potranno superare la superficie lorda di 150 mq. per ogni edificio) |
| H - Altezza massima | 9,0 ml. (escluse sovrastrutture, camini, serbatoi ed attrezzature aree varie) |
| Df - Distanza tra fabbricati | 20,0 ml. |
| Dc - Distanza dai confini | 10,0 ml. |
| Ds - Distanza dalle strade | in relazione alla larghezza della sede stradale in base al vigente codice della strada (D.Lgs n. 285/92 e s.m.i.) con un minimo assoluto di 10 ml. |

Sp - Dotazione standard:

- 10% della superficie territoriale di cui il 50% da riservare a parcheggi pubblici e l'altro 50% a verde pubblico: e comunque la superficie da destinare a parcheggio pubblico non potrà essere inferiore a quanto previsto dall'art. 60 del REC vigente.
- PP - Parcheggi Privati
- parcheggi interni ai singoli lotti nella quantità minima di 20mq/100 mq. di superficie utile lorda di pavimento per la destinazione produttiva e 1 mq ogni 10 mc di costruzione per le destinazioni residenziali, garantendo in ogni caso un posto auto per alloggio.
- V_i -Verde Interno all'area di pertinenza
- 30% della superficie di pertinenza del fabbricato dovrà essere mantenuta permeabile;
- dovranno essere messe a dimora un numero di piante determinato dagli indici di piantumazione di cui all'art. 61 del REC

5. Per soluzioni planovolumetriche è consentito prescindere dagli indici Dc e Df.
6. Per ogni insediamento è ammessa l'abitazione per il personale di custodia e/o gestione nella misura di 150 mq. lordi che sarà vincolata alla sussistenza e permanenza dell'attività produttiva e la volumetria residenziale non potrà comunque superare il 5% dell'intera cubatura dell'intervento.

6bis. Qualora l'attività sia gestita da n. 2 o più soci, sono ammesse fino ad un massimo di n. 2 abitazioni per il personale di custodia e/o gestione nella misura di 150 mq. lordi ciascuno che saranno vincolate alla sussistenza e permanenza della società e/o dell'attività produttiva; in questo caso la volumetria residenziale non potrà comunque superare l'8% dell'intera cubatura dell'intervento.

6ter. Nel caso di cambio di destinazione d'uso da ufficio ad abitazione dovranno essere corrisposti gli oneri concessori nelle modalità previste dalle vigenti normative.

7. Lungo le recinzioni dei singoli lotti dovranno essere messe a dimora essenze autoctone ad alto fusto. Dovranno, inoltre, essere previsti impianti vegetazionali di almeno 5 metri di larghezza sull'intero perimetro del lotto

7bis. In sede di piano attuativo dovrà essere correttamente trasposta e graficizzata con apposita simbologia la tutela permanente dei corsi d'acqua che, ai sensi dell'art. 29 delle nta del PPAR, va individuata a partire dalle sponde o dal piede esterno dell'argine.

8. Per le aree con superficie territoriale maggiore di 3 ettari nella redazione del piano attuativo, così come previsto nell'allegato 1) delle presenti norme, si dovrà procedere:
 - alla valutazione della pressione ambientale presunta dell'insediamento produttivo su aria, acqua, suolo;
 - alla valutazione delle misure compensative degli impatti prodotti;
 - al dimensionamento della dotazione tecnologica;

8bis. Per il calcolo di cui sopra, nella redazione del PL14 Casoio, si può far riferimento a quanto indicato nell'Allegato 1)_D delle presenti norme; la superficie da destinare e vincolare alla realizzazione del verde biomass, con destinazione agricola, sarà ubicata in adiacenza al PL14 Casoio, nella zona di lungofiume, indicata nella tavola 4 del PRG.

8ter. Per il calcolo di cui sopra, nella redazione del PL15 Godenza, si può far riferimento a quanto indicato nell'Allegato 1)_E delle presenti norme; la superficie da destinare e vincolare alla realizzazione del verde biomass, con destinazione agricola, sarà ubicata in adiacenza al PL15 Godenza, nella zona di lungofiume, indicata nella tavola 4 del PRG.

8quater. Per quanto riguarda la dotazione tecnologica, visto l'abbattimento del carico inquinante del 50% utilizzato nel calcolo generale del verde biomassa, così come previsto negli allegati 1)_D ed 1)_E delle presenti norme, in tutti gli edifici produttivi dovranno essere installati impianti termici di riscaldamento ad alto rendimento e/o alimentati da fonti energetiche rinnovabili e assimilate, anche ai sensi della normativa vigente in tema di risparmio energetico.

9. E' ammessa negli edifici produttivi una quota di destinazione commerciale fino ad un massimo del 40% della superficie totale dell'edificio. L'attività commerciale, che rientra nei casi di cui all'art. 1 comma 4, lettera f) di cui alla L.R. n. 27/09, con l'esclusione delle grandi strutture di vendita, è esclusivamente legata alla commercializzazione di prodotti derivanti dall'attività industriale principale dell'azienda titolare. In tal caso si dovranno rispettare gli standards per la dotazione dei parcheggi pari a 50 mq. ogni 100 mq. di superficie commerciale, nel rispetto comunque di quanto previsto dalla L.R. n. 26/99 e L.R. n. 27/09. Nella redazione dei piani attuativi di aree con superficie territoriale maggiore di tre ettari, qualora si volesse recepire la percentuale di commerciale ammessa, la valutazione della pressione ambientale presunta dell'insediamento produttivo su aria, acqua, suolo, la valutazione delle misure compensative degli impatti prodotti ed il dimensionamento della dotazione tecnologica, di cui all'Allegato 1) delle presenti norme, dovrà tener conto di questa percentuale di destinazione commerciale ammessa e si dovrà procedere ad aggiornare le misure compensative calcolate negli allegati 1)_D, 1)_E delle presenti norme. Qualora la dotazione di verde biomassa, calcolata negli allegati citati e prevista nella tavola n. 4 di zonizzazione, risultasse insufficiente, la quota aggiuntiva di verde biomassa andrà reperita in adiacenza all'area individuata come verde biomassa o all'interno dell'area da lottizzare.
10. Nella redazione dei piani attuativi tra gli interventi di mitigazione dovranno essere previste tutte quelle indicazioni atte a contenere l'uso di risorse idriche e a favorire il riuso ed il riciclo delle stesse prevedendo ad esempio reti duali, recupero acque meteoriche, utilizzo delle acque meno pregiate per il lavaggio delle aree pavimentate, l'alimentazione della rete antincendio o per altri usi civici compatibili. Inoltre in tutte le aree ricomprese in parte o del tutto nella tutela delle piane alluvionali, art. 27 delle NTA del PTC, "*Ai fini della tutela delle acque sotterranee dall'inquinamento, dovrà essere prevista obbligatoriamente la chiusura e la messa in sicurezza dei pozzi per l'approvvigionamento idrico non più utilizzati salvo che siano attrezzati in modo da escludere comunque il suddetto inquinamento.*"
11. Nella redazione dei piani attuativi e dei singoli progetti dovrà essere rispettato quanto previsto nella L.R. 6/05 e dovrà essere prestata particolare attenzione al fine di preservare la vegetazione esistente e proporre soluzioni progettuali tese a devitare l'abbattimento di piante protette ai sensi della stessa legge anche al fine del mantenimento e potenziamento delle microp-conessioni ambientali. In caso di abbattimento, subordinato all'autorizzazione dal competente Ente, dovranno essere previste le misure compensative ai sensi della L.R. 6/2005. Dovrà essere previsto altresì *il potenziamento degli elementi diffusi del paesaggio agrario presenti (siepi, arbusteti, filari....) al fine di preservare la rete minore di corridoi ecologici. I nuovi insediamenti ed infrastrutture non dovranno interrompere le continuità ecologiche, esistenti o potenziali.*
12. In sede di piano attuativo, o di progettazione dei singoli edifici, dovrà essere prestata la massima attenzione per la qualità architettonica degli interventi e dovranno essere previsti verifiche e studi circa l'intervisibilità degli interventi previsti, da punti di vista panoramici salienti, da effettuarsi contestualmente alla progettazione...."
13. In tutte le aree che ricadono su ripiano alluvionale terrazzato pleistocenico, ove è emersa nel passato la presenza di numerosissimi insediamenti e necropoli di età preromana e romana, preventivamente all'esecuzione delle opere progettuali, dovranno essere eseguite indagini archeologiche preventive da operatori archeologici
14. La pianificazione attuativa dovrà attenersi ai dettami della L.R. 17/06/2008 n. 14 "norme per l'edilizia sostenibile" e ai criteri di progettazione indicati nella D.G.R. n. 157 del 07/02/2005 "Linee Guida per le aree produttive ecologicamente attrezzate della Regione Marche".

N.B. 18 – PL16 Manozzini è un'area destinata prettamente all'insediamento di botteghe artigiane e comunque ad artigianato di servizio del quartiere residenziale limitrofo. In questa area l'indice territoriale da utilizzare nella redazione del piano di lottizzazione è pari a 1,5 mc/mq. Il piano di lottizzazione artigianale dovrà prevedere una suddivisione della superficie fondiaria in lotti aventi dimensioni minime di 700 mq e massime di 1000 mq con possibilità di realizzare edifici con una volumetria massima di 1600 mc all'interno della quale sarà possibile realizzare al massimo una residenza di max 180 mq lordi. Qualora l'attività da insediare fosse gestita da n. 2 soci la residenza potrà essere frazionata in n. 2 alloggi. Il PL16 dovrà prevedere, inoltre, la demolizione del fabbricato esistente fatiscente e lo smaltimento dei rifiuti speciali secondo la normativa vigente. "Il quantitativo di verde pubblico (standard urbanistico) andrà previsto e realizzato preferibilmente in adiacenza al fiume Esino al fine di valorizzare gli elementi di pregio ambientale del corso d'acqua come previsto dall'art. 41.5.1 delle NTA del PTC - Indirizzi per il sottosistema dei centri maggiori di Matelica,".

E' vietata l'edificazione nella fascia a pericolosità geologica elevata

N.B. 23 – PL15 Godenza - Ai sensi del DPR 11/07/1980 n. 753, ogni intervento ricadente all'interno della fascia di rispetto della ferrovia dovrà essere preventivamente autorizzato dall'ente competente, sulla base di un dettagliato progetto costruttivo. Le nuove condotte (acquedotto e fognature) da realizzare nell'ambito di detta zona PdL 15 Godenza, comportanti attraversamenti e/o parallelismi della sede ferroviaria, dovranno essere preventivamente autorizzate sulla base di specifico progetto esecutivo e disciplinate da apposito atto, conformemente al disposto del DM 23/02/1971 n. 2445".

La localizzazione dello standard produttivo per la quota a verde stabilita dalla norma DA (pari al 50 % dello standard) dovrà essere preferibilmente localizzata a prosecuzione del verde biomassa, sia adiacente al corso d'acqua che di fronte a Villa Mancina, fabbricato censito dal PPAR, a salvaguardia delle medesime tutele.

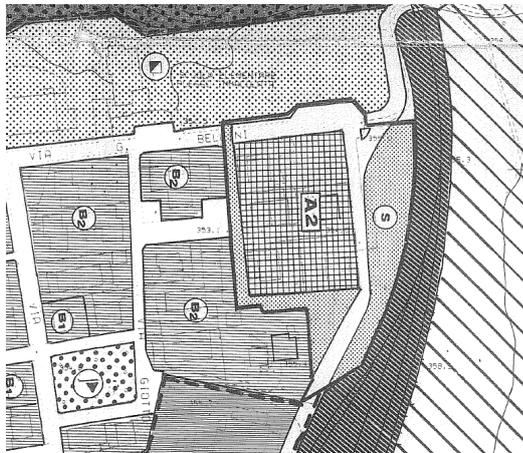
E' vietata la realizzazione di infrastrutture ed opere a rete in genere, nonché l'edificazione nella fascia a pericolosità geologica elevata. Potranno invece essere realizzate opere di attraversamento, adeguatamente verificate in relazione alle locali condizioni idrauliche. In sede di piano attuativo si dovranno prevedere delle fasce di rispetto per i fossi stagionali.

N.B. 25 – PL14 Casoio – In sede di piano attuativo dovrà essere definita, con apposito studio geologico-idrogeologico, una fascia di rispetto inedificabile dalla scarpata fluviale limitrofa all'area produttiva in questione.

Di fatto il lotto residuo in argomento, ma a maggior ragione tutta l'area produttiva, non può essere considerata una zona di espansione artigianale, nè oggi, ma neanche alla data di approvazione del vigente PRG, avvenuta nel Febbraio 1999, poiché quel lotto nel 1999 era già un lotto residuo.



Foto aerea del 1997



Stralcio PRG adottato nel 1995

Ad oggi chiaramente la lottizzazione A2 è ampiamente scaduta, così come le previsioni dello strumento urbanistico, vigenti alla data di approvazione del medesimo PdL.

Per tutte queste ragioni si ritiene opportuno considerare il lotto residuo come una zona artigianale di completamento, di cui all'art. 21 delle Norme vigenti, e tra le due opzioni in esso previste, si ritiene di considerare i parametri urbanistici previsti per le zone DB1, poiché più restrittivi rispetto a quelli del DB2.

Consideriamo tale lotto come zona artigianale di completamento DB.

L'art. 21 delle norme tecniche di attuazione del PRG individua due diverse classificazioni delle aree artigianali di completamento: **DB1 e DB2**

DB1 prevede i seguenti parametri urbanistici

| | |
|----------------------------------|------------------------------------------------------|
| If - Indice di Densità fondiaria | 3,00 mc/mq. |
| H - Altezza Massima | 9,00 ml (escluse sovrastrutture silos, serbatoi etc) |
| Dc - Distanza dai confini | 6,00 ml. |
| Df - Distanza tra fabbricati | 12,00 ml. |
| Ds - Distanza dalle strade | 10,00 ml. |
| Ic - Indice di copertura | 6/10 della superficie del lotto |

Gli indici di cui sopra If e Ic vanno applicati globalmente all'edificio esistente più l'ampliamento; gli indici H, Dc, Df e Ds vanno applicati soltanto negli ampliamenti.

DB2 prevede i seguenti parametri urbanistici

| | |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Ic - Indice di copertura | 60% della superficie fondiaria del lotto |
| H - Altezza Massima | 12,00 ml. (salvo particolari e documentate esigenze di lavorazione) |
| Dc - Distanza dai confini | 6,00 ml. |
| Df - Distanza dagli edifici | 12,00 ml. |
| Ds - Distanza dalle strade | 10,00 ml. |

Parcheggi inerenti alle costruzioni (al di fuori delle sedi stradali):

- per gli edifici industriali: 20 mq/100 mq. di superficie utile di pavimento (compresi i fabbricati esistenti)
- parcheggi di zona e spazi verdi di uso pubblico: 10% della superficie fondiaria (comprese le superfici già edificate)

3bis. I fabbricati produttivi esistenti ubicati in zona DB2 aventi un $I_{c_{max}}$ pari al 40% della superficie fondiaria del lotto potranno ampliare tale parametro fino al 60% qualora si riesca a soddisfare il punto 3.

4. E' ammessa negli edifici produttivi una quota di destinazione commerciale fino ad un massimo del 40% della superficie totale dell'edificio. L'attività commerciale, con l'esclusione delle grandi e medie strutture di vendita, è esclusivamente legata alla commercializzazione di prodotti derivanti dall'attività industriale principale dell'azienda titolare. In tal caso si dovranno rispettare gli standards per la dotazione dei parcheggi pari a 50 mq. ogni 100 mq. di superficie commerciale, nel rispetto comunque di quanto previsto dalla L.R. n. 26/99 e smi.

Considerando l'opzione più restrittiva, individuiamo l'area 1 come zona DB1

If - Indice di Densità fondiaria 3,00 mc/mq.

H - Altezza Massima 9,00 ml.(escluse sovrastrutture silos, serbatoi etc)

Dc - Distanza dai confini 6,00 ml.

Df - Distanza tra fabbricati 12,00 ml.

Ds - Distanza dalle strade 10,00 ml.

Ic - Indice di copertura 6/10 della superficie del lotto

Gli indici di cui sopra If e Ic vanno applicati globalmente all'edificio esistente più l'ampliamento; gli indici H, Dc, Df e Ds vanno applicati soltanto negli ampliamenti.

Parcheggi inerenti alle costruzioni (al di fuori delle sedi stradali):

- a) per gli edifici industriali: 20 mq/100 mq. di superficie utile di pavimento (compresi i fabbricati esistenti)
- b) parcheggi di zona e spazi verdi di uso pubblico: 10% della superficie fondiaria (comprese le superfici già edificate)

Considerando la zona DB1 verifichiamo anche le dotazioni aggiuntive di parcheggio pubblico previsto dall'art. 21 delle NTA

| RAFFRONTO STATO VIGENTE E STATO DI VARIANTE | | |
|----------------------------------------------------|----------------------|----------------------------------|
| zona 1 | | |
| | STATO VIGENTE | STATO DI VARIANTE |
| ST zona artigianale | 11.000 Mq | 10.156 Mq |
| SF artigianale: | 5.000 Mq | 4.156 Mq |
| SF_Lotto | 844 mq | F (844 mq) |
| S_Standard complessivo: | 3.200 Mq | 4044 mq (3.200+844) mq |

Verifica della superficie S

DM 1444/68

S = 10% ST = 1.100 mq

Standard aggiuntivo DB

a) per gli edifici industriali: 20 mq/100 mq. di superficie utile di pavimento (compresi i fabbricati esistenti)

b) parcheggi di zona e spazi verdi di uso pubblico: 10% della superficie fondiaria (comprese le superfici già edificate)

a) considerando una superficie utile di pavimento, per un ipotetico edificio di due piani

$$(S_c = 60\%SF) = (844 * 0,60) * 2 = \mathbf{202mq}$$

b) S = 10% SF = **500 mq**

Standard complessivo = mq 1100 + 200+500 = 1800 mq < 3200 mq

Considerando tutta l'area artigianale A2 zona artigianale di completamento la superficie destinata attualmente a standard soddisfa le dotazioni previste dall'art. 21 delle norme per l'area medesima.

La zona 1, artigianale di completamento attraverso la variante parziale al PRG, verrà trasformata in zona omogenea F, Sottozona FC4, di cui all'art. 35 delle NTA

Stralcio NTA - ART. 35 - ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE -F -

1. Sono le zone destinate alla conservazione ed alla realizzazione a livello comunale di attrezzature e servizi pubblici o riservati ad attività collettive e di attrezzature pubbliche a livello sovracomunale.
2. Tali Zone, con il 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:
 - 2.1 **FI) attrezzature per l'istruzione** scuole di ogni ordine e grado e attrezzature di gioco, sportive e ricreative connesse.
 - 2.2 **FC) attrezzature d'interesse comune.**
 - 2.3 **FC1) attrezzature sanitarie e assistenziali:** ospedali, case di cura, poliambulatori, case di riposo per anziani, centri sociali, asili nido e simili.
 - 2.4 **FC2) attrezzature sociali e 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.
 - 2.5 **FC3) attrezzature religiose:** chiese ed annessi parrocchiali, santuari, conventi e simili.
 - 2.6 **FC4)attrezzature amministrative e pubblici servizi:** uffici pubblici, uffici decentrati dello Stato, uffici finanziari, giudiziari e di rappresentanza istituzionale e simili.
 - 2.7 **FC5) 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.
 - 2.8 **FC6) zone d'emergenza comune:** aree individuate per tutti gli usi connessi di protezione civile
3. 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.
4. 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.
5. Tale individuazione, con esclusione di quella relativa alle attrezzature scolastiche ed a quelle tecniche e distributive ha valore indicativo; pertanto la simbologia di Piano, con le esclusioni di cui sopra non costituisce vincolo specifico per le tipologie delle destinazioni proposte.
6. In mancanza di alcuna simbologia nelle zone di nuova previsione è esclusa la sola categoria FC5.

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

| | |
|-----------------------------------------|---------------------------------------|
| If - Indice di densità fondiaria | 3,00 mc./mq. |
| Sc - Superficie coperta | non superiore al 50% della Sf. |

8. **L'altezza massima, in quanto strettamente connessa alle esigenze diversificate delle varie attrezzature, non viene espressamente vincolata, fermo restando l'obbligo del rispetto dei distacchi dai fabbricati, dai confini e dalle strade in base ai minimi di cui all'art.9 del D.I. 2/4/68 n.1444 riferiti a tale altezza e fatte salve le eventuali autorizzazioni in deroga previste dalla legge.**
9. Nel caso di ampliamento di attrezzature esistenti il limite di densità fondiaria è elevato a 5 mc./mq. e non si applica la limitazione di cui all'indice Sc; l'intervento in tal caso è soggetto a Piano Attuativo con previsioni planovolumetriche.
10. In tal caso, e qualora il Piano preveda espressamente l'intervento urbanistico preventivo, l'indice di Densità Fondiaria stabilito assume il significato di indice di Densità Territoriale, mantenendo lo stesso valore.
11. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, destinato ad attrezzature, costituito per lo più da fabbricati di interesse storico-artistico, debbono risultare compatibili con le caratteristiche architettoniche e tipologiche di tali fabbricati ed i relativi progetti debbono essere sottoposti all'esame della Commissione Edilizia Comunale integrata ai sensi dell'art. 4 della LR n.24/84.
12. E' 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 200 mq. di superficie utile lorda.
13. Le indicazioni di Piano, all'interno di Piani urbanistici preventivi, di localizzazione di aree per attrezzature di uso pubblico non è vincolante.

RIASSUMENDO:

La **Zona 1**, da considerarsi zona artigianale di completamento DB1 è un'area libera, di proprietà privata distinta in catasto al:

Fg. 55 p.lla 839 di 120 mq

Fg 55 p.lla 846 di 724 mq

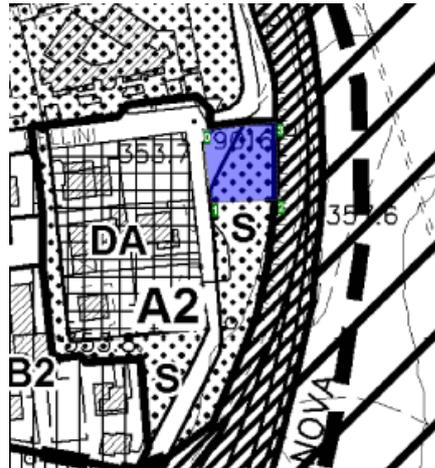
La superficie fondiaria del lotto pertanto è di 844 mq

Da quanto sopra possono essere raffrontati i seguenti parametri urbanistici

| | Zona vigente DB1 ex A2 | Zona di variante F - FC4 |
|---------|-------------------------------|---------------------------------|
| SF | 844 mq | 844 mq |
| IF | 3 mc/mq | 3 mc/mq |
| Vmax | 2532 mc | 2532 mc |
| H max : | In base all'esigenza | In base all'esigenza |

Va considerato che la presente variante, a fronte di una diminuzione in termini di superficie fondiaria di area edificabile, produttiva di completamento, comporta nella tavola della zonizzazione del vigente PRG, un aumento della superficie della zona omogenea F, destinata alle dotazioni pubbliche ed alla realizzazione dello standard urbanistico, nonché un aumento delle dotazioni nel quartiere di San Rocco, che è il quartiere di Matelica con la maggiore densità abitativa.

B) ZONA 2 - ZONA A STANDARD DI PERTINENZA DELLA LOTTIZZAZIONE A2



La zona 2, campita in blu nella foto, è attualmente destinata dal vigente PRG a zona STANDARDS (S), di cui all'art. 36 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, ed è di proprietà del Comune di Matelica. Le zone S sono quelle aree all'interno dei Piani Attuativi destinate a garantire un'adeguata dotazione di aree pubbliche, per verde pubblico, parcheggi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico.

L'intera zona S così come riportata nello stralcio del PRG, è la superficie che è stata destinata a spazi pubblici, di cui al DM n. 1444/68, di pertinenza della Lottizzazione A2.

La modifica da apportare in tale zona 2, con la presente variante parziale al PRG, riguarderà soltanto l'individuazione e perimetrazione della porzione di superficie S da destinare alla specifica destinazione FC4, nella quale realizzare la pertinenza dell'edificio da destinare a sede del C.O.C. e a sede dell'Ufficio Tecnico Comunale. Come indicato nell'art. 36 comma 1 delle NTA del PRG, in tali zone effettivamente possono essere realizzate, attrezzature pubbliche e di interesse pubblico. Si riporta l'art. 36 citato.

STRALCIO NTA - ART. 36 - ZONE DOTAZIONE STANDARDS (S)

1. Sono le zone all'interno dei Piani Attuativi destinate a garantire un'adeguata dotazione di aree pubbliche, per verde pubblico, **parcheggi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico.**
2. Nelle zone residenziali tale dotazione minima è stabilita in 18 mq. ogni 100 mc., in aggiunta al nucleo elementare di verde pari a 3 mq/100 mc di cui alla L.R. 34/92, fatte salve maggiori quantità espressamente previste dalle presenti norme e dalle leggi vigenti.
3. Qualora negli interventi urbanistici preventivi non risulti la necessità di individuare aree per attrezzature pubbliche e per l'istruzione, queste aree dovranno essere destinate a parcheggi e verde pubblico attrezzato senza possibilità di riduzione degli standards rispetto al minimo previsto per le varie zone.
4. Le attrezzature, ove previste e necessarie, vanno realizzate nel rispetto degli indici stabiliti per le stesse dalle presenti norme.
5. Nelle zone produttive la dotazione di cui al presente articolo deve rispettare i minimi stabiliti dall'art. 5 del D.M. n.1444/68; tale dotazione nelle zone produttive, miste a residenza ed in quelle commerciali va incrementata con quella relativa alla destinazione residenziale di cui al comma 2 del presente articolo, per la quota di residenza realizzabile.
6. All'interno degli interventi urbanistici preventivi, il Piano indica i parcheggi con la sigla P pur rientrando queste aree tra quelle per la dotazione standard.
7. Dove l'ubicazione ed estensione delle aree per standards è da ritenersi vincolante accanto al simbolo è riportato un pallino (S°).

Parametri urbanistici della zona S in Via Bellini.

| | Zona vigente S – Dotazione Standard | Zona di variante F FC4 |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| SF | 950 mq | 950 mq |
| IF | 3 mc/mq in caso di strutture di interesse pubblico, come previsto nell'art. 36 comma 1. | 3 mc/mq Trattasi di zona per strutture di interesse pubblico |
| Vmax | 2.850 mc | 2.850 mc |

Come indicato nella tabella, i parametri da utilizzare rimangono invariati rispetto alla situazione attuale.

TABELLE DI SINTESI VERIFICA STANDARD DELLA LOTTIZZAZIONE ARTIGIANALE - LOTTIZZAZIONE A2 IN VIA BELLINI.

La superficie territoriale complessiva della zona A2 è pari a mq 11.000 circa

La superficie fondiaria dell'area artigianale è di mq 5.000

Da DM n. 1444/68, nei nuovi insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili compresi nelle zone D) la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti;

L'area destinata a standard urbanistico, annessa alla zona artigianale è pari a mq 3200, escluse le superficie destinate alla viabilità esistente o di previsione.

| | |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| ST = | 11.000 Mq |
| SF artigianale complessivo: | 5.000 Mq |
| S_Standard complessivo | 3.200 Mq |
| SF artigianale a trasformare in F | 844 Mq |
| S_FC4: per attrezzature pubbliche da trasformare | 950 Mq da destinare a FC4 |
| Standard Complessivo annesso alla zona artigianale A2 di Via Bellini | 4.044 mq dei quali: - mq 2.250 S standard - mq 1.794 zona F-FC4 |

| RAFFRONTO STATO VIGENTE E STATO DI VARIANTE | | |
|---------------------------------------------|---------------|------------------------------|
| | STATO VIGENTE | STATO DI VARIANTE |
| ST | 11.000 Mq | 10.156 Mq |
| SF artigianale complessivo: | 5.000 Mq | 4.156 Mq |
| S_Standard complessivo: | 3.200 Mq | (2.250+844+950) mq = 4044 mq |

Aree complessivamente da sottoporre a variante urbanistica.



| RAFFRONTO STATO VIGENTE E STATO DI VARIANTE | | | | |
|---------------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| | STATO VIGENTE | STATO DI VARIANTE | | |
| ST artigianale | 11.000 mq | 10.156 Mq | | |
| SF artigianale complessivo: | 5.000 Mq | 4.156 Mq (riduzione artigianale 844 mq) | | |
| Zona 1 FC4 | | 844 Mq (superficie in aumento della zona F) | | |
| S_Standard complessivo: | 3.200 Mq | 2.250+950+844 = 4044 Mq | | |
| | | Standard S | Zona 1 – F FC4 | Zona 2 - F FC4 |
| Zona 2 FC4 | 3200 Mq | 2250 mq | 844 mq | 950 |
| Somma tra S e FC | | Totale F = mq 4044 | | |