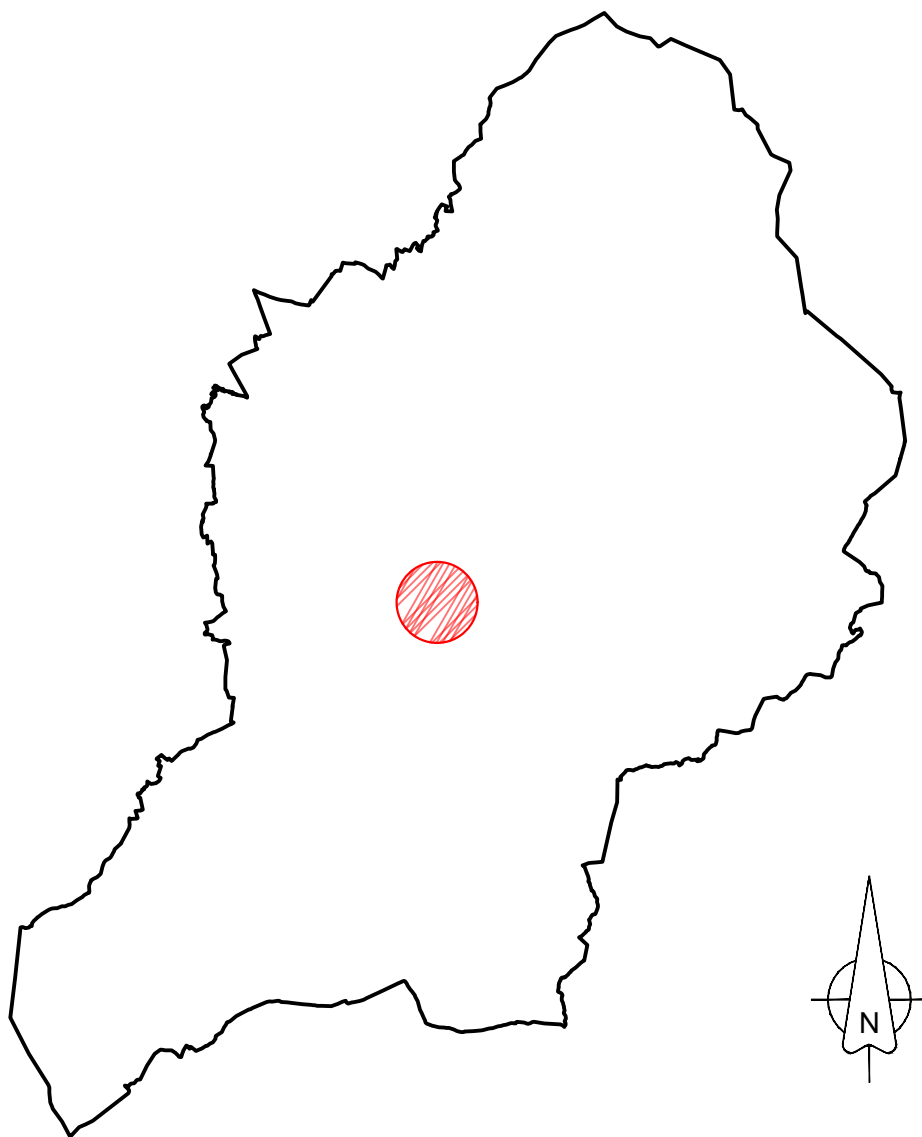


**Comune di Matelica
Provincia di Macerata
Ufficio Tecnico**



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.

**RELAZIONE
TECNICO-ILLUSTRATIVA**

ALL. 1

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.

Relazione Tecnico-Illustrativa

Dicembre 2020

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

1. Premesse

Il Comune di Matelica, relativamente al vigente strumento urbanistico generale, ha adottato la Variante Generale al Piano Regolatore Generale in adeguamento al Piano Paesistico Ambientale Regionale con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 09/03/1995, e successivamente, la Provincia di Macerata, con Delibera della Giunta Provinciale n. 10 del 02/02/1999, ha provveduto ad approvare definitivamente tale variante.

Come ben noto, 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, oltretutto 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.

Il Comune di Matelica è uno dei Comuni della Regione Marche inseriti nell'[articolo 1 del decreto-legge 17 ottobre 2016, n. 189](#) (Interventi urgenti in favore delle popolazioni colpite dagli eventi sismici del 2016), e fra gli edifici di proprietà, danneggiati dai sismi del 2016-2017, vi sono:

- il Palazzo Municipale, dichiarato inagibile con ordinanza sindacale n. 130 del 10/11/2016, in seguito al giudizio di ingibilità 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

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

Dalle ordinanze emanate nel corso degli anni dal commissario straordinario della protezione civile, si è appreso 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, per l'impossibilità di adeguare sismicamente Palazzo Ottoni ed il Palazzo Municipale, ubicati nel cuore del Centro Storico. In accordo con l'Ufficio della Ricostruzione, si è stabilito di 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, e di altri Uffici quali al'Ufficio Tecnico e l'Ufficio Anagrafe del Comune di Matelica e a tal 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, inizialmente ha individuato come area idonea nella quale realizzare l'edificio comunale sede del C.O.C., quella sita in via Bellini, in adiacenza alla scuola dell'infanzia, previa demolizione del prefabbricato ivi presente, ritenendo tale zona di Via Bellini, centrale rispetto alla distribuzione territoriale della città, situata all'interno di uno dei quartieri più densamente abitati, vicina agli edifici scolastici, alla stazione ferroviaria e, soprattutto, alle principali vie di comunicazione stradale.

In seguito alla nota pervenuta in data 11/01/2020 e registrata al nostro prot. al n. 442, inoltrata dai Sig.ri Montanari Rolando e Romitelli Gisella, titolari della ditta R.C. Service di Romitelli Gisella & C. snc, con sede in Matelica, con la quale i firmatari si dichiarano disposti alla cessione in proprietà dell'area distinta in catasto al foglio n. 55 part. 839-846, ubicata in via Bellini, a destinazione artigianale ed in considerazione inoltre:

- dell'estrema vicinanza dell'area artigianale in questione rispetto a quella individuata in prima battuta dall'Amministrazione comunale,

- che 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 dei progetti per i quali i Comuni hanno presentato istanza di cofinanziamento ed il Comune di Matelica è risultato ammesso a finanziamento dei due interventi:

1. per la progettazione della nuova scuola media "E. Mattei" di via Roma
2. per la progettazione della nuova scuola materna di via Bellini.

- che il finanziamento poneva la condizione al Comune di pubblicare il bando di gara entro la data del 03/03/2020, e di procedere all'aggiudicazione del servizio di progettazione entro il 30/08/2020.

- che l'Ufficio Tecnico, inizialmente orientato ad intervenire con un progetto di adeguamento sismico non invasivo attraverso la realizzazione di torri strutturali, per non interessare con i lavori, l'edificio esistente, visto l'incarico da parte dell'Amministrazione Comunale e visti i finanziamenti ottenuti, ha redatto lo studio di fattibilità tecnico economica per la nuova scuola dell'infanzia, messa a base d'asta nella gara di progettazione, per l'affidamento della progettazione definitiva della nuova scuola di Via Bellini, con gara conclusa e incarico in via di affidamento definitivo. Lo studio di fattibilità tecnico economica prevede l'occupazione di tutta l'area di pertinenza dell'attuale scuola materna, compresa quella del prefabbricato che verrà demolito, fino a raggiungere il confine con l'Istituto Tecnico Commerciale, a scapito dell'area nella quale provvisoriamente si era deciso di realizzare il nuovo C.O.C. Comunale.

L'Amministrazione Comunale, viste le considerazioni appena elencate, ha definitivamente stabilito di realizzare l'edificio sede del COC, nel lotto libero dell'area produttiva di Via Bellini previa approvazione della variante parziale al PRG, necessaria per rendere l'area urbanisticamente conforme, da avviare successivamente alla stipula di un Accordo procedimentale di cui all'art. 11 della Legge 241/90, con gli attuali proprietari dell'area distinta in catasto al foglio n. 55 part. 839-846.

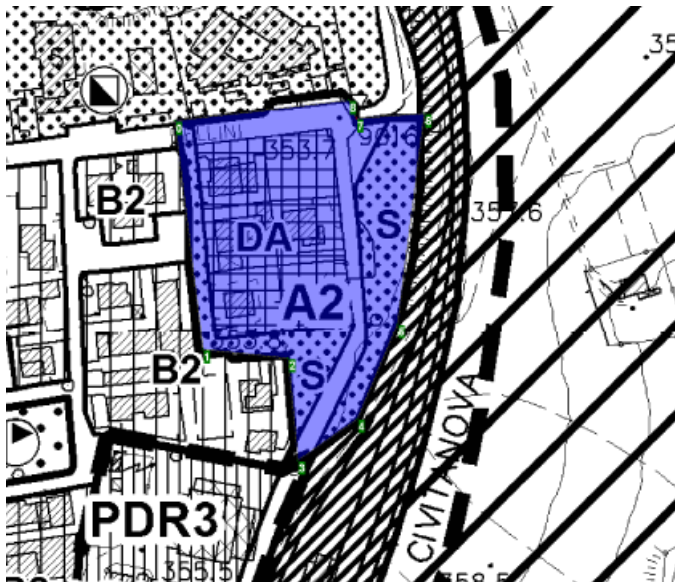
Con atto n. 36 del 18/02/2020 la Giunta Comunale ha deliberato l'atto di indirizzo con il quale si è dato mandato all'Ufficio Tecnico Comunale, di predisporre tutti gli atti necessari per addivenire a rendere l'area situata in Via Bellini, distinta in catasto al foglio n. 55 part. 839-846, di proprietà 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. Nella variante parziale al PRG da avviare andrà considerata anche l'area adiacente ai lotti artigianali descritti al punto precedente, distinta al catasto al foglio n. 55, part. 840, 841, 851, 855, 970, 972, 973 di proprietà del Comune di Matelica, da rendere anch'essa urbanisticamente conforme alle finalità espresse dalla Giunta Comunale. Quest'ultima area, destinata a standard urbanistico, di cui all'art. 36 delle NTA del PRG, nel dettaglio a verde pubblico di vicinato e parcheggi, in seguito alla modifica urbanistica acquisirà nello specifico la destinazione d'uso di zona omogenea F – per Attrezzature d'interesse Comune, sottozona FC4 - (Attrezzature amministrative e pubblici servizi), di cui all'art. 35 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG.

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 e USR, 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



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

2.1 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, oggi 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 (Attrezzature amministrative e pubblici servizi) 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.

2.2 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](#)

2.3 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.

2.4 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 IV – area ad intensa attività umana. 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](#).

3. Descrizione della variante parziale al PRG

La presente variante parziale al PRG interesserà due aree distinte che individueremo ed indicheremo come Zona 1 e Zona 2, nello specifico:

- **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

3.1 – Zona 1

L'area indicata come **zona 1** è attualmente classificata dal vigente PRG come Zona artigianale di espansione DA – A2.

Tale area nel dettaglio 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 negli anni novanta, unitamente alle aree da destinare a pubblici servizi, al Comune di Matelica.

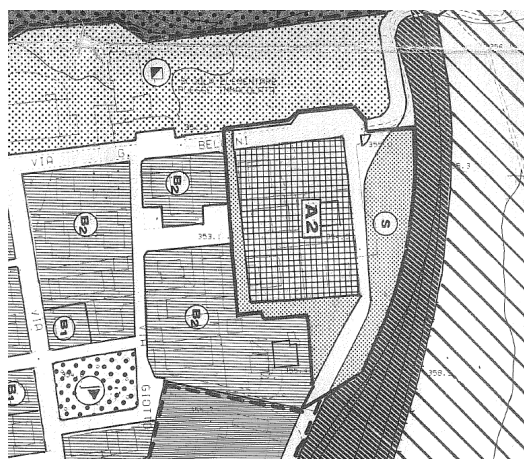
La convenzione Rep. 3271, per l'attuazione della lottizzazione per insediamenti artigianali in via Bellini, è stata stipulata in data 20/11/1982 ed entro i termini di validità del piano attuativo, pari a dieci anni dalla data di stipula della convenzione e pertanto entro il 20/11/1992, sono state completate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

Foto 2 - Ortofotocarta del 1997



Foto 3 - Tavola di zonizzazione del PRG, adottata nel 1995



Il Lotto oggetto di modifica è il lotto n. 4 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.

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	---

Foto 4 - Piano di lottizzazione artigianale in via Bellini

GEOM. FRANCO ANTONELLI
STUDIO TECNICO

MATERICA - MC
Società S. Paolo 14
SE 0157 - 8007
C. F. : 0154 PRC 49500 PRC12

TABELLA DATI PLANIVOLUMETRICI

Lotto	Superf.	Vol. norme di P.R.		Vol. Progetto		Superficie	
		vol. art.	vol. res.	vol. art.	vol. res.	abit.	art.
1	810	2025	405	1050	405	I33	300
2	810	2025	405	1050	405	I33	300
3	810	2025	405	1050	405	I33	300
4	850	2125	425	1050	425	I39	300
5	750	1875	375	672	375	I23	192
6	800	2000	400	I050	400	I31	300
7	890	2225	445	II76	445	I45	336

Sup.Fond.

Strade e Parcheggi mq.

Verde Pubblico mq. 2000

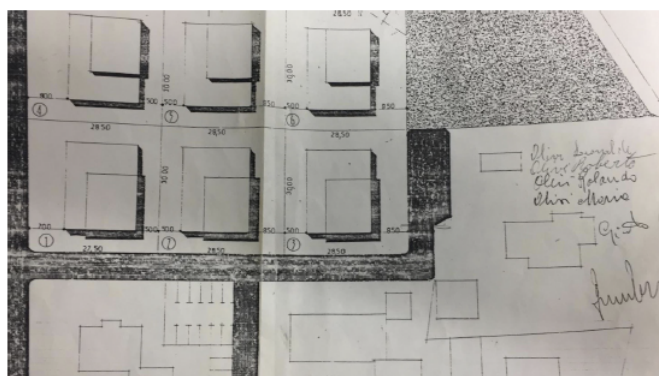


Foto 5 – Planivolumetrico Lottizzazione A2

Foto 6 – Tabella parametrica PRG vigente nel 1982 - Parametri lottizzazione A2

Il piano Regolatore 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

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.

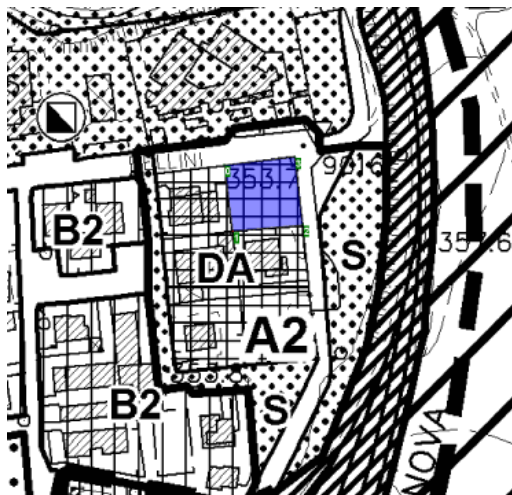


Foto 7 - Stralcio PRG vigente, approvato nel febbraio 1999

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 della zona DB2, come mostrato di seguito.

La zona 1, lotto artigianale di proprietà privata, campita in blu nella foto sopra, è distinta in catasto al:

- Fg. 55 p.lle 839 120 mq

- Fg 55 p.lla 846 724 mq

La superficie fondiaria del lotto pertanto è di 844 mq

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

La zona **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.

La zona DB2 prevede, invece, 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):

- 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 l'opzione più restrittiva, l'**area 1** andrà considerata come zona DB1, con i relativi parametri:

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.

Effettuando una verifica dello standard di lottizzazione A2, avremo:

PARAMETRI URBANISTICI ZONA ARTIGIANALE A2	
	STATO VIGENTE
ST zona artigianale	11.000 Mq
SF artigianale:	5.000 Mq
SF_Lotto	844 mq
S_Standard complessivo disponibile:	3.200 Mq

Secondo le previsioni del D.M. n. 1444/68

Mq Standard Lott. A2= 10% ST = 1.100 mq

Relativamente alle dotazioni per i Parcheggi inerenti alle costruzioni (al di fuori delle sedi stradali), come da norma andranno garantiti:

- 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

$(Sc = 60\%SF) = (844 \cdot 0,60) \cdot 2 = 1.012,80$ mq (ipotetica superficie di pavimento)

$1012,80 \text{ MQ} \cdot 20/100 = \mathbf{202 \text{ mq}}$ - dotazione parcheggio di cui alla lettera a)

b) Standard = 10% SF = **500 mq** - dotazione parcheggio di cui alla lettera b)

Standard complessivo = mq 1100 + 202 + 500 = 1.802 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

Attraverso la presente variante, l'area produttiva in Via Bellini sarà destinata a zona **omogenea F - Sottozona FC4**, di cui all'art. 35 delle NTA, una zona cioè destinata 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.

In tali zone 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.

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.

RIASSUMENDO:

SF: 844 mq

If : 3 mc/mq

H max : In base all'esigenza

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	2.532 mc	2.532 mc

Va considerato che la presente variante, a fronte di una diminuzione, in termini di superficie fondiaria, di area edificabile produttiva di completamento, comporterà 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.

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

3.2 – Zona 2

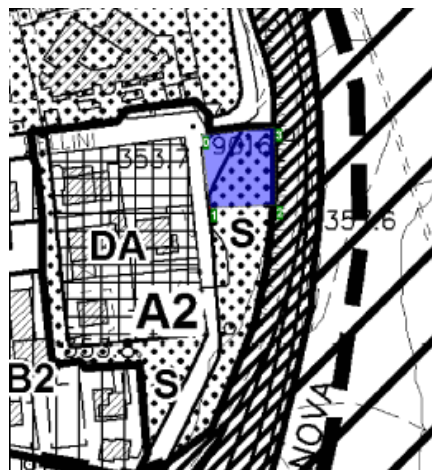


Foto 8 – Zona 2 e stralcio PRG

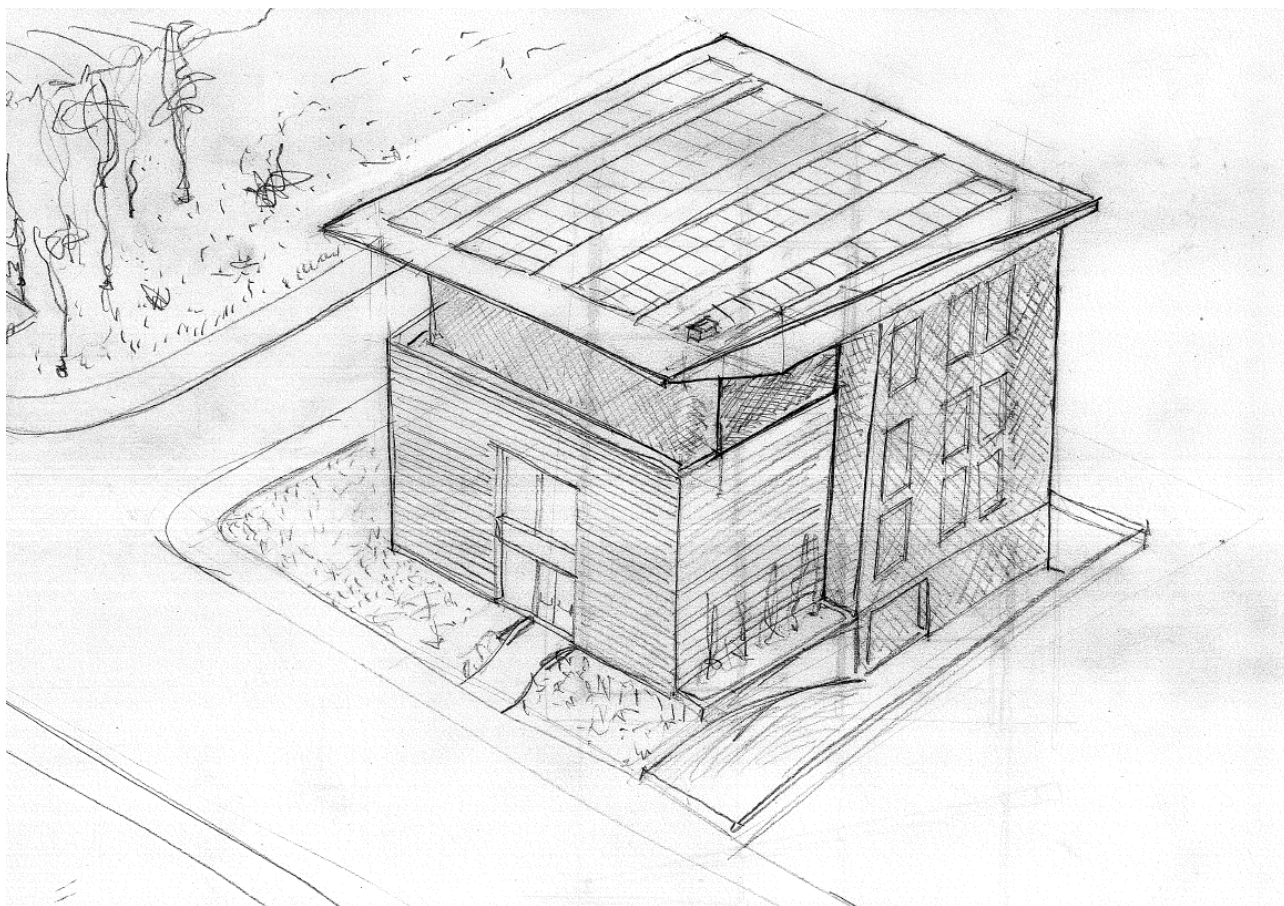
La Zona 2, campita in blu nella foto, è attualmente classificata dal vigente PRG come zona a DOTAZIONE STANDARDS (S), di cui all'art. 36 delle Norme tecniche di Attuazione del PRG, zona cioè situata all'interno di un Piano Attuativo destinata a garantire un'adeguata dotazione di aree pubbliche, per verde pubblico, **parcheggi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico**. L'area è di proprietà del Comune di Matelica ed è un'area di pertinenza a standard della zona artigianale A2, già descritta per la Zona 1 interessata dalla presente variante.

La modifica prevista per la zona 2 consiste esclusivamente nell'individuare il perimetro, chiaramente adiacente al lotto artigianale, nel quale applicare l'indice fondiario previsto dalle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del PRG, per la realizzazione di un'opera pubblica di interesse generale, nel caso specifico un edificio sede di alcuni uffici comunali e sede del COC.

Di fatto l'area 2 verrà sistemata a parcheggi e verde pubblico e l'edificio pubblico verrà realizzato nell'attuale lotto artigianale, come previsto nel progetto di fattibilità tecnico economica posto a base di gara, gara bandita per affidare la progettazione definitiva dell'edificio.

PARAMETRI URBANISTICI ZONA 2

	Destinazione vigente S – Dotazione Standard	Destinazione 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



Vista Assonometrica – Progetto di fattibilità tecnico economica - Edificio COC

In conclusione:

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

La superficie individuata come standard è pari a mq 3.200.

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 3.200, escluse le superficie destinate alla viabilità esistente o di previsione.

Dalle verifiche effettuate nel paragrafo precedente in merito alla zona 1, oggetto della presente variante, si è constatato che la superficie effettivamente destinata a standard nella zona A2 è maggiore delle dotazioni di legge anche volendo considerare le superfici aggiuntive richieste nelle zone di completamento.

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

Foto 9 - Aree oggetto di variante da trasformare in FC4



La presente variante, prevedendo nel suo principio fondamentale la diminuzione della superficie fondiaria destinata a zona artigianale, a fronte di un aumento dello standard urbanistico per la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria, sarà migliorativa dal punto di vista delle condizioni di vivibilità del quartiere già densamente abitato che, nel caso di realizzazione di un eventuale nuovo opificio, sarebbe sottoposto a maggiori impatti sia per quanto riguarda la viabilità con aumento dei flussi di traffico, che per le emissioni inquinanti.

Tale modifica, inoltre, non comporta modifiche di parametri urbanistici.

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 FC4		Totale F = mq 4044		