



"VARIANTE PARZIALE AL PRG"

**"REALIZZAZIONE TRATTO DI STRADA COMUNALE PER IL
PROLUNGAMENTO DELLA STRADA DEL COMPARTO
EDIFICATORIO BR IN LOC. SAN ROCCHETTO E
PREVISIONE DI UNA NUOVA ZONA OMOGENEA F,
DESTINATA ESCLUSIVAMENTE A PARCHEGGIO PUBBLICO
E VERDE PUBBLICO ATTREZZATO, IN VARIANTE
PARZIALE AL PIANO REGOLATORE GENERALE"**

Relazione tecnico-illustrativa

Ottobre 2019

Indice

1. Premesse	3
2. Verifiche agli strumenti urbanistici Sovraordinati ed al Piano Regolatore Generale	7
2.1 - Piano Paesistico Ambientale Regionale - PPAR	7
2.2 - Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale - PTC.....	7
2.3 - Vincoli, Tutele e rapporto con strumenti di pianificazione ambientale	9
3. Descrizione della variante parziale al PRG	10

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

1. Premesse

Il Comune di Matelica, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 09/03/1995, ha adottato la Variante Generale al Piano Regolatore in adeguamento al Piano Paesistico Ambientale Regionale, procedimento che si è concluso con l'approvazione dello strumento generale da parte della Provincia di Macerata, con Delibera della Giunta Provinciale n. 10 del 02/02/1999.

Il PRG ha individuato, in Loc. San Rocchetto, nell'area prospiciente il cimitero, una zona di ristrutturazione e completamento residenziale le cui previsioni, vista la presenza di costruzioni sparse, potevano essere attuate o attraverso l'intervento edilizio diretto o attraverso la redazione di un piano urbanistico preventivo;

Nel corso degli anni 2006, 2007, 2008, 2014 alcuni proprietari dei terreni ricompresi all'interno del comparto edificatorio classificato dal vigente Piano Regolatore Generale come zona residenziale di completamento BR, hanno cercato di attuare la previsione dello strumento generale in una porzione dell'intero comparto edificatorio, che in termini di superficie territoriale costituivano i 3/4 dell'intera zona omogenea BR individuata dal PRG. Nessuna delle istanze presentate in quegli anni si è conclusa con un atto di approvazione di un piano attuativo o di un permesso di costruire: infatti l'istanza presentata in data 10/03/2008 e registrata al prot. n. 5382 è stata respinta con Determinazione del Responsabile dei Servizi Tecnici n. 322 del 04/04/2013, mentre la richiesta di permesso di costruire presentata in data 06/05/2014 è stata archiviata su istanza di parte con nota presentata in data 20/05/2015 e registrata al prot. n. 5892.

Nel frattempo con delibera di Giunta Municipale n. 171 del 28/09/2011, l'Amministrazione Comunale aveva concesso il nullaosta alla reperibilità delle aree da destinare a spazi pubblici al di fuori del comparto edificatorio BR, situato in Loc. San Rocchetto, vista l'impossibilità al loro reperimento all'interno del comparto medesimo, trattandosi di zona residenziale parzialmente edificata; con il medesimo atto, si è stabilito il valore venale dell'area da monetizzare pari ad € 114,40/mq

Con nota del 20/05/2015 registrata al prot. n. 5898, di nuovo alcuni proprietari dei terreni ricompresi all'interno del comparto edificatorio classificato dal vigente Piano Regolatore Generale come zona residenziale di completamento BR, di ristrutturazione e completamento residenziale, in Loc. San Rocchetto, hanno presentato la richiesta di approvazione di un Permesso di Costruire convenzionato, per eseguire i lavori necessari ad urbanizzare una porzione del comparto edificatorio BR in Loc. San Rocchetto, da realizzare a loro spese a scomputo totale delle opere di urbanizzazione primaria. Contestualmente, alla stessa data, con nota prot. n. 5894, gli stessi richiedenti hanno presentato una proposta di approvazione del progetto preliminare/definitivo per il prolungamento della strada di servizio del comparto edilizio da urbanizzare, oggetto del citato Permesso di Costruire (depositato in data 20/05/2015 prot. n. 5898), fino all'intersezione con la strada vicinale denominata Stradaccia, ai sensi dell'art. 19 del DPR 327/01 e secondo le modalità dell'art. 26 della L.R. n. 34/92, da approvarsi in variante parziale al PRG, previa sottoscrizione di un accordo procedimentale, di cui all'art. 11 della Legge n. 241/90.

L'intervento di **prolungamento della strada a servizio del comparto edilizio da urbanizzare**, non risultando conforme alla pianificazione urbanistica vigente del Comune di Matelica, è da attuarsi mediante l'approvazione di un'apposita variante urbanistica, in applicazione dell'art. 10, comma 2, e dell'art. 19, comma 2, del DPR 327/2001;

A fronte della eventuale disponibilità da parte del Comune di Matelica di redigere ed approvare detta variante parziale al PRG e di procedere all'acquisizione delle aree necessarie alla realizzazione della strada, mediante procedura espropriativa, i Soggetti proponenti hanno manifestato la loro disponibilità ad affrontare direttamente le spese tecniche per la redazione della variante, a fornire il supporto tecnico per la redazione del progetto preliminare dell'infrastruttura, alla cessione gratuita delle aree di loro proprietà interessate dalla nuova strada comunale, ad assumersi le spese per le indennità di esproprio delle aree non di loro proprietà interessate dalla nuova strada comunale, nonché all'esecuzione dei lavori per la realizzazione del tratto di strada comunale oggetto della variante stessa.

L'Amministrazione Comunale, vista la bozza di accordo proposto dai richiedenti, ha ritenuto di avviare la procedura per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo degli oneri primari in gran parte del comparto edificatorio BR in loc. San Rocchetto e per la modifica parziale del vigente strumento urbanistico generale per consentire la realizzazione di una nuova strada comunale a servizio del comparto in argomento a completo carico dei Soggetti proponenti, in maniera tale da garantire una buona fruibilità della zona ai residenti ma anche a tutti i cittadini che si trovassero ad attraversare la zona. Per sancire gli accordi fra le parti e garantire l'interesse pubblico dell'operazione i richiedenti hanno stipulato con l'Amministrazione Comunale un Accordo Procedimentale ai sensi dell'art. 11 della L. n. 241/90, Rep. n. 6780 in data 10/01/2018

Successivamente alla stipula dell'Accordo Procedimentale, in data 05/11/2018 è stato rilasciato il **Permesso di Costruire Convenzionato n. 29** per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria direttamente dai proprietari proponenti il comparto edificatorio a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria.

Per l'attuazione degli impegni da sottoscrivere per addivenire alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste nel Permesso di Costruire n. 29/2018, da realizzare a cura e spese dei proprietari/soggetti proponenti a scomputo degli oneri primari, in data 27/10/2018 con Rep. n. 6813 tra i soggetti proponenti ed il Comune di Matelica è stata stipulata la convenzione necessaria con relative garanzie a copertura degli importi di seguito evidenziati:

- € 357.367,00 a garanzia dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, così come previsto nel computo metrico estimativo maggiorato dell'importo dell'iva (10%) e delle spese tecniche (10%) che garantisce anche la realizzazione del prolungamento stradale oggetto della presente variante
- € 44.158,40 a garanzia della monetizzazione dell'area da destinare a spazi pubblici, della superficie pari a mq 386, per soddisfare quanto previsto dall'art. 4, punto 2. del D.M. n. 1444/1968, considerando un valore venale dell'area pari ad € 114,40 €/mq, come stabilito con DGM n. 171/2011. in quanto gli spazi pubblici da DM n. 1444/68 in parte vengono reperite al di fuori del comparto da urbanizzare ed in parte, per una superficie di mq 386 verranno monetizzate.

Per la realizzazione della strada di comparto, da definirsi come strada locale di tipo F ai sensi dell'art. 2 del D. Lgs n. 285/92, (da proseguire e prolungare con la presente variante parziale al PRG), è stato approvato con permesso di costruire convenzionato n. 29/2018 il progetto dell'infrastruttura che va dall'intersezione della stessa con la strada provinciale Gagliole-Matelica, fino alla fine del comparto BR interessato dall'urbanizzazione. Il progetto prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, da realizzare direttamente dai proprietari proponenti il comparto edificatorio a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria.

Come da Accordo procedimentale, Rep. n. 6780 del 10/01/2018 gli elaborati relativi alla Variante parziale al PRG, è stata redatta dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Matelica, mentre la parte progettuale dell'infrastruttura pubblica da realizzare è stata redatta dallo studio Tecnico Antonelli, sito a Matelica in Piazza Mattei, 7; complessivamente, pertanto, gli elaborati di cui alla variante parziale al PRG, da approvare è composta dei seguenti elaborati:

- ALL. A – RELAZIONE ILLUSTRATIVA VARIANTE URBANISTICA
- ALL. B1 – TAVOLE DI INDAGINE PPAR
- ALL. B2 – VERIFICA DI CONFORMITA' PTC
- ALL. C – STRALCIO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE VIGENTI
- ALL. D – LEGENDA PRG VIGENTE - LEGENDA PRG DI VARIANTE
- ALL. E – ACCORDO PROCEDIMENTALE STIPULATO REP. 6780/2018

- TAV. 1A – INQUADRAMENTO - Area Loc. San Rocchetto
- TAV. 1B – STRALCIO PRG VIGENTE – STRALCIO PRG DI VARIANTE – SCALA 1:2000
- TAV. 1C – STRALCIO PROGETTO DI URBANIZZAZIONE DEL COMPARTO EDILIZIO BR – PdC 29/2018

- TAV. 02 – PLANIMETRIE – PIANO QUOTATO
- TAV. 03 – INDIVIDUAZIONE AREA DI INTERVENTO – PLANIMETRIA GENERALE

- TAV. 04 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Comune di Matelica)
- TAV. 05 – SCHEMA IMPIANTI DI PROGETTO E FOGNATURA ESISTENTE
- TAV. 06 – PROFILO LONGITUDINALE (condotta fognante)
- TAV. 07 – PLANIMETRIA STRADA E PARCHEGGIO – (particolare curva proprietà Bartocci - Falzetti)
- TAV. 08 – SCHEMA FOGNATURE ACQUE NERE ACQUE BIANCHE
- TAV. 09 – CALCOLO DELLA SUPERFICIE DA ESPROPRIARE
- ALL. 0 – RELAZIONE TECNICA
- ALL. 3 – VERIFICA DI COMPATIBILITA' IDRAULICA E INVARIANZA IDRAULICA
- ALL. 4 – STUDIO GEOLOGICO – GEOTECNICO
- ALL. 5 – ELENCO PREZZI
- ALL. 6 – COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

Per la realizzazione della strada e dei relativi impianti tecnologici a rete sono stati acquisiti i seguenti pareri:

- il parere della Soc. Multiservizi spa - prot. n. 11104 del 29/05/2014
- il parere della TELECOM ITALIA prot. n. 319664 – P - del 03/06/2014
- il parere della ITALGAS di Gualdo Tadino – P. M., prot. n. 08324DEF0429 - del 19/11/2008
- il parere dell'ENEL prot. n. Enel - DIS - 0621868 del 10/12/2008
- il nullaosta n. 51670/253 del 26/10/2017 della Provincia di Macerata – Settore 7 – Viabilità e Patrimonio – (trasmesso con nota prot. n. 34861 del 21/12/2017) per la regolarizzazione del passo carrabile della larghezza di 8 mt sul lato dx della strada provinciale Settempedana - Gagliole - Matelica al Km 10.322000
- il nullaosta n. 51669/252 del 26/10/2017 della Provincia di Macerata – Settore 7 – Viabilità e Patrimonio – (trasmesso con nota prot. n. 34860 del 21/12/2017) per la realizzazione di un nuovo passo carrabile della larghezza di 6 mt sul lato dx della strada provinciale Settempedana - Gagliole - Matelica al Km 10.196000
- le indicazioni contenute nella la verifica di compatibilità idraulica e della invarianza idraulica allagata al progetto delle OO.UU.

Nel rispetto dell'accordo procedimentale e della convenzione stipulati, il Comune di Matelica dà avvio al procedimento di variante parziale al PRG, da approvarsi ai sensi dell'art.19 del DPR 327/01 e secondo le modalità di cui all'art. 26 della L.R. n. 34/92, per prevedere, sulla tavola dello zoning:

- il prolungamento della strada di comparto, come da progetto allegato al Permesso di Costruire n. 29/2018, fino all'intersezione con la strada comunale denominata "Stradaccia", che in parte ricade su aree ricomprese all'interno del comparto edificatorio di completamento residenziale BR, di cui all'art. 17 delle Norme Tecniche di Attuazione, ed in parte ricade su aree avente destinazione agricola di interesse paesistico EP, di cui all'art. 27 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG; La strada da prevedere come prolungamento è una strada di tipo locale F così come definita dal D. Lgs. n. 285/92.
- La previsione di un'area da destinare a verde pubblico a giardino/verde di vicinato e per il gioco e di un'area da destinare a parcheggio pubblico, adiacente all'area verde, le cui superfici andranno conteggiate come dotazioni del comparto di completamento residenziale, aree reperite al di fuori del perimetro del medesimo comparto BR, come da progetto allegato e autorizzato con il rilascio del Permesso di Costruire n. 29/2018. Il posizionamento delle aree oggetto di variazione della destinazione d'uso, soprattutto quella a parcheggio, è inoltre frontale rispetto al civico cimitero. Gli spazi pubblici da DM n. 1444/68 in parte vengono reperite al di fuori del comparto da urbanizzare ed in parte verranno monetizzate.
- La modifica della perimetrazione dell'area di pertinenza del civico cimitero in maniera da escludere le aree a verde e parcheggio pubblico.

Nel dettaglio il progetto di prolungamento stradale riguarda le seguenti particelle del foglio n. 64:

- n.ri 339/porzione, 349, 350, 351, 352, 348, 355, 9 sub. 9-10-5-14-4-6-15-12-16-18-19-20-21, 346/porzione, classificate come zona BR all'interno del comparto edificatorio residenziale in Loc. San Rocchetto
- n.ri 346/porzione, 342, classificate come zona EP di cui all'art. 27 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG

Con la variante parziale al PRG tali particelle saranno classificate come aree destinate alla viabilità di cui all'art. 32 delle NTA del PRG ed in quanto strade saranno immesse nel registro delle strade comunali.

Le aree da destinare a verde pubblico e parcheggio pubblico riguardano le seguenti particelle del foglio n. 64:

- n.ri 327/porzione, 324, 323/porzione, 321 classificate come zona EA, agricola di salvaguardia paesistico-ambientale, di cui all'art. 28 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG.

Con la variante parziale al PRG, tali particelle saranno classificate come zone "F" e saranno destinate a spazi pubblici, nello specifico a parcheggio pubblico P, di cui all'art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, della superficie di mq 291 e a verde pubblico, nello specifico a giardino pubblico, verde di vicinato e per il gioco, FV2, di cui all'art. 34 comma 3, lettera B, delle NTA del PRG, della superficie fondiaria pari a mq 2.402

In considerazione della vigente perimetrazione dell'area di rispetto cimiteriale la variante parziale al PRG comporterà anche la modifica di tale perimetrazione in maniera da escludere dal perimetro dell'infrastruttura pubblica, le aree a verde e parcheggio pubblico di cui alla presente variante parziale.

Con la procedura urbanistica da attivare, quale l'approvazione della variante parziale in argomento ai sensi dell'art. 19 del DPR 327/01 e con le modalità di cui all'art. 26 della L.R. n. 34/92, con la conseguente apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, riassumendo si avrà:

1. l'approvazione del progetto preliminare del prolungamento stradale dell'asse viario del comparto edificatorio BR in corso di urbanizzazione attraverso i lavori assentiti con rilascio del permesso di Costruire n. 29/2018, fino all'intersezione con la strada comunale denominata "Stradaccia", da identificare nel suo complesso come strada di tipo locale F così come definita dal D. Lgs. n. 285/92.
2. l'approvazione del progetto preliminare di un'area da destinare a verde pubblico, giardino/verde di vicinato e per il gioco FV2, di cui all'art. 34 delle NTA del PRG, nonché di un'area da destinare a parcheggio pubblico P, di cui all'art. 33 delle NTA del PRG, adiacente all'area verde, le cui superfici sono state conteggiate come dotazioni del comparto di completamento residenziale, le cui superfici, in parte sono state monetizzate, in parte reperite all'interno del comparto ed in parte sono state reperite al di fuori del perimetro del medesimo comparto BR, come da progetto allegato e autorizzato con il rilascio del Permesso di Costruire n. 29/2018.
3. la modifica della legenda della tavola della zonizzazione del Piano Regolatore Generale per prevedere il simbolo BRu, per indicare la zona omogenea BR in cui sono state realizzate le opere di Urbanizzazione, da distinguere rispetto ai comparti nei quali tali opere non sono presenti, in considerazione della necessità di dover indicare una zona omogenea di completamento BR avente un indice di fabbricabilità fondiaria pari a 2 mc/mq, non contemplata come simbologia nella legenda delle tavole di zonizzazione, seppur tale zona venga descritta nell'art. 17, comma 4, all'interno delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG.

2. Verifiche agli strumenti urbanistici Sovraordinati ed al Piano Regolatore Generale

2.1 - Piano Paesistico Ambientale Regionale - PPAR

Relativamente alla conformità della variante parziale al PRG alle previsioni del PPAR, trattandosi di una variante relativa alla realizzazione di un'opera pubblica, le prescrizioni di base del PPAR in questo caso non si applicano ai sensi dell'art. 60, comma 3), delle NTA del PPAR.

Vi è un ambito provvisorio di tutela orientata per il Paesaggio agrario da salvaguardare, in corrispondenza delle aree classificate come zona agricola EP; dall'analisi passiva delle prescrizioni del PPAR, non vi sono elementi rilevanti da considerare.

2.2 - Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale - PTC

Il P.R.G. del Comune di Matelica non è ancora stato adeguato al P.T.C.

Si procederà pertanto ad una verifica di conformità alle previsioni e prescrizioni di P.T.C. in riferimento ai sistemi ambientale, insediativo e socio economico, descrivendo ed evidenziando entità e natura delle eventuali trasformazioni indotte dall'intervento di progetto.

SISTEMA AMBIENTALE

Il sito di progetto ricade in un'area definita nelle tav. EN1, EN2 ed EN3, del PTC come “*Area collinare di microconnessione: microconnessioni locali principali (crinali); microconnessioni locali secondarie (corsi d'acqua)*”. Si tratta del complesso e fitto sistema di piccoli corridoi ecologici che connotano la media e bassa collina e che interconnettono ambienti vallivi, versanti e crinali, favorendo lo scambio ecobiologico anche rispetto ad aree più fortemente antropizzate.

In riferimento a quanto indicato dal PTC per le *Aree collinari di microconnessione*, possiamo concludere che:

- Il progetto in esame è congruo con le direttive specifiche di piano in quanto non interferente con esse;
- L'area inoltre non è individuata come area con *problemi di dissesto o fenomeni gravitativi* (Tav. EN4) né come area soggetta a *dissesti idrogeomorfologici o a esondazioni* (Tav. EN5 – EN3b).
- L'area di progetto, poi, non è interessata da confluenze fluviali o varchi fluviali e non presenta associazioni vegetazionali importanti (Tav. EN9).

Il progetto risulta pertanto conforme agli indirizzi specifici e alle prescrizioni del PTC e congruo rispetto alle sue direttive e agli indirizzi generali, per quanto riguarda il sistema ambientale.

SISTEMA INSEDIATIVO

L'area ricade nel “*sistema della sinclinale di Camerino*” (Tav. EN11), costituito dagli insediamenti compresi tra la catena antiappenninica e la catena appenninica, in direzione est-ovest, e in direzione nord-sud dal confine provinciale all'alta valle del Chienti, nonché dai centri e dagli insediamenti sparsi appartenenti ai territori di Matelica, Esanatoglia, Gagliole, Castelraimondo, Camerino, Muccia.

Esso è caratterizzato dalla sequenza dei centri di Matelica, Castelraimondo e Camerino che caratterizzano sia per le straordinarie valenze storiche che per le vivaci dinamiche contemporanee, l'asse geomorfologico della sinclinale. Tale asse insediativo sta assumendo, anche a seguito al terremoto, una funzione di servizio rispetto ai centri montani.

Si tratta di “*territori ad alta frequentazione*”, per i quali l'art. 36 delle NTA di PTC prevede le seguenti direttive:

“Nell'ambito dei territori definiti ad alta frequentazione, vanno realizzati ed incentivati interventi volti a recuperare condizioni di vivibilità ambientale e di funzionalità insediativa. Gli obiettivi da perseguire e le azioni da intraprendere a tal fine sono enunciati nelle direttive specifiche di cui appresso.

36.1.- Direttiva specifica n. 1: promozione ed incentivazione del funzionamento e della qualità spaziale degli insediamenti urbani attraverso una complessiva azione di contenimento dell'espansione edilizia residenziale, piani di ristrutturazione urbanistica, riqualificazione degli spazi di relazione e di incontro, salvaguardia assoluta e potenziamento naturalistico delle aree libere residue interne ai centri abitati e lungo le aste fluviali.

36.2.- Direttiva specifica n. 2: promozione ed incentivazione alla realizzazione di fasce boscate di protezione lungo le principali infrastrutture di collegamento ed ai margini delle zone produttive a protezione di centri abitati.

36.3.- Direttiva specifica n. 3: promozione ed incentivazione di interventi di potenziamento delle linee ferroviarie, dell'intermodalità e del sistema di trasporto pubblico.

36.4.- Direttiva specifica n. 4: promozione ed attuazione di interventi di riqualificazione delle strutture per il turismo balneare, a mezzo di una maggiore differenziazione e qualificazione degli spazi e delle attrezzature.

36.5.- Direttiva specifica n. 5: promozione ed incentivazione delle attività culturali, turistiche e commerciali nei centri collinari.

36.6.- Direttiva specifica n. 6: incentivazione ed attuazione di interventi di miglioramento dei collegamenti tra fondovalle e centri collinari.

36.7.- Direttiva specifica n. 7: promozione ed attuazione di itinerari stradali con valenze storiche e paesistiche, volti a favorire percorsi alternativi a quelli di attraversamento.

36.8.- Direttiva specifica n. 8: promozione ed incentivazione di interventi di riequilibrio ambientale delle grandi superfici impermeabilizzate di valle attraverso specifici trattamenti del suolo ed impianti arborei ed arbustivi di margine.

Per quanto concerne gli *indirizzi specifici* va esclusa la formazione di insediamenti lineari continui lungo la strada di fondo sinclinale (S.S. n.256), lungo il collegamento Matelica-Esanatoglia e lungo la S.S. n. 361, nei pressi di Castelraimondo. Nelle fasce vallive, gli interventi debbono tendere a recuperare e valorizzare gli elementi di pregio paesistico ed ambientale dei corsi d'acqua, con appropriate zone di compensazione e mitigazione ambientale, soprattutto in prossimità delle aree produttive con la realizzazione di spazi e di percorsi fluviali per le attività sportive e ricreative.

La previsione della presente variante è congrua alle direttive sopra riportate e conforme agli indirizzi specifici, in quanto con la maggior parte di esse non è in alcun modo interferente.

Dal punto di vista del sistema insediativo l'opera risulta pertanto ammissibile.

SISTEMA SOCIO-ECONOMICO

L'area ricade nel *“contesto locale della sinclinale”* (Tav. EN16), costituito dalla parte del territorio provinciale occupata dai Comuni di Matelica, Esanatoglia, Castelraimondo, Gagliole, Pioraco, Camerino, Muccia, Serrapetrona, Caldarola, Belforte del Chienti, connotato da una condizione socio-economica tradizionale, moderatamente dinamica sia dal punto di vista demografico che dell'industrializzazione. La direttrice Camerino-Fabriano, in particolare, è caratterizzata da una forte dinamicità demografica e produttiva.

L'art. 53 delle NTA di PTC prevede che siano realizzati ed incentivati interventi di sviluppo contenuto degli insediamenti urbani e produttivi e di miglioramento dei servizi. Per il contesto sono definite le seguenti direttive specifiche:

53.1.-Direttiva specifica n. 1: sviluppo controllato dell'insediamento produttivo attraverso il potenziamento della direttrice Matelica-Muccia;

53.2.-Direttiva specifica n. 2: sviluppo controllato dell'insediamento residenziale, compatibilmente con gli assetti delle aree produttive.

L'opera di progetto è quindi congrua con le direttive prescritte in quanto non interferente con esse.

2.3 - Vincoli, Tutele e rapporto con strumenti di pianificazione ambientale

Nelle aree oggetto di variante urbanistica non vi sono vincoli ambientali, paesaggistici o storico-artistici di cui al D. Lgs n. 42/04.

La presente Variante parziale al PRG non è soggetta alla **Valutazione Ambientale Strategica**, ai sensi dell'art. 1.3, comma 8, lettera k) delle Linee Guida regionali per la VAS. Tale Variante infatti non comporta un incremento o un trasferimento in aree diverse della capacità edificatoria, né è soggetta a VIA o a VI.

Per quanto riguarda il **Piano di Classificazione Acustica** comunale l'area ricade in classe III – area mista adatta alla zona agricola e nelle aree di fascia A e B di pertinenza ferroviaria.

Relativamente al **Piano di Assetto Idrogeologico** nell'area oggetto di variante non sono presenti aree in dissesto o esondabili.

Tale variante è consentita ai sensi dell'art. 11 comma 5 della Legge Regionale n. 22/2011, poiché trattasi di variante al PRG per la realizzazione di un'opera pubblica.

3. Descrizione della variante parziale al PRG

La variante parziale al PRG che si intende approvare, interessa una zona omogenea BR, di ristrutturazione e di completamento, ubicata subito dopo il passaggio a livello lungo la strada provinciale Matelica-Gagliole. La superficie territoriale della zona omogenea BR è di circa mq 24.000. Dall'anno di approvazione del PRG, avvenuta con deliberazione della Giunta Provinciale n. 10 del febbraio 1999 in adeguamento al Piano Paesistico Ambientale Regionale, fino all'anno di presentazione del permesso di costruire convenzionato per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo degli oneri primari, su una porzione di zona BR della superficie territoriale di circa mq 15.600, vi sono stati ripetuti e vani tentativi di procedere con un intervento urbanistico preventivo (piano di Recupero) per urbanizzare complessivamente l'intero comparto residenziale, ma i proprietari non hanno purtroppo raggiunto un accordo condiviso.

STRALCIO P.R.G. VIGENTE

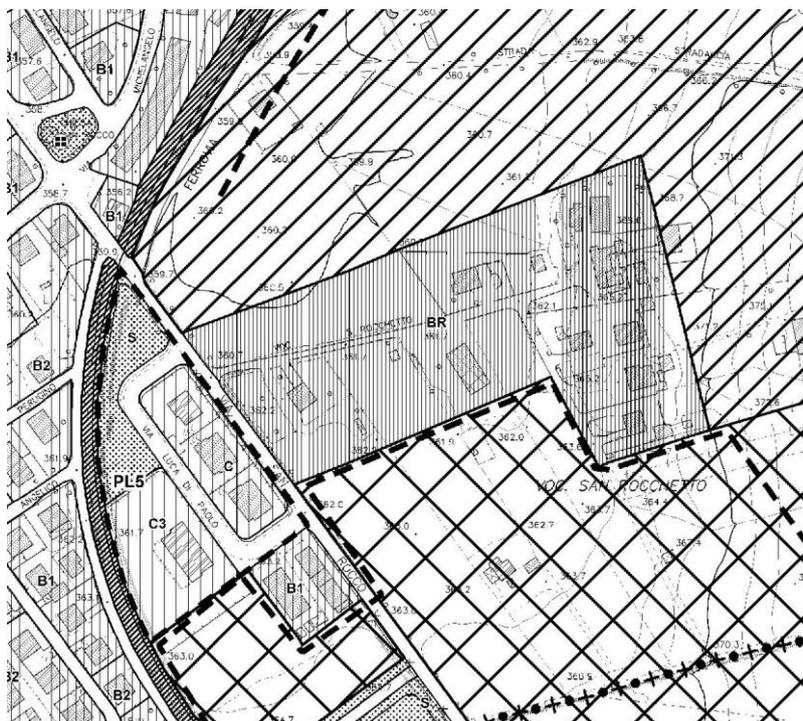


Immagine 1

Si è proceduto pertanto ad avviare un procedimento urbanistico-edilizio che prevedesse a monte la stipula di un accordo procedimentale, di cui all'art. 11 della Legge n. 241/90, per garantire l'approvazione del Permesso di costruire convenzionato per urbanizzare una porzione del comparto residenziale di completamento BR di circa mq 15.600 e l'approvazione di una variante parziale al PRG per prolungare la strada comunale all'interno del comparto da convenzionare fino all'intersezione con altra strada comunale (denominata Stradaccia) e cogliere l'occasione per risolvere un grave problema di regimazione delle acque bianche nella zona limitrofa al comparto BR, interessato negli ultimi anni da numerosi inondazioni in seguito ad eventi meteorologici caratterizzati da piogge sempre più copiose, proprio attraverso la realizzazione delle infrastrutture tecnologiche a rete della strada di variante e della vasca di raccolta delle acque di cui alla DGR n. 53/2014, dimensionata attraverso il calcolo dell'invarianza idraulica, elaborato allegato al P.d.C. convenzionato n. 29, rilasciato in data 05/11/2018.

L'approvazione della variante parziale al PRG è successiva alla stipula di un accordo procedimentale, di cui all'art. 11 della L. 241/90 e ss.mm.ii., fra i richiedenti il Permesso di costruire convenzionato per urbanizzare porzione del Comparto BR in Loc. San Rocchetto ed il Comune di Matelica. L'accordo è stato stipulato per garantire la realizzazione del prolungamento della strada comunale interna al comparto BR da

urbanizzare fino all'intersezione di quest'ultima con la strada vicinale denominata Stradaccia ed assicurare al Comune di Matelica la realizzazione di un'opera pubblica e sancire l'interesse pubblico dell'intervento urbanistico in procinto di approvazione.

COMPARTO DA URBANIZZARE CON PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO N. 29/2018



LEGENDA

- PARCHEGGI PUBBLICI MQ. 944,00
- VERDE PUBBLICO MQ. 2.402,00
- COMPARTO EDILIZIO DA URBANIZZARE CON PdC CONVENZIONATO
- ALBERATURA ESISTENTE

Immagine 2

La variante parziale al PRG per la previsione del prolungamento stradale della strada interna di comparto BR San Rocchetto, verrà approvata ai sensi del DPR n. 327/01 e secondo le modalità di cui all'art. 26 della L.R. n. 34/92, poiché le proprietà sulle quali realizzare le infrastrutture pubbliche, (quali strade, parcheggio pubblico interno al comparto convenzionato, verde pubblico di vicinato e per il gioco e parcheggio pubblico da reperire esternamente al comparto da urbanizzare) verranno acquisite per la maggior parte per cessione volontaria da parte dei proprietari che sono anche firmatari dell'accordo procedimentale. Un'esigua superficie sulla quale prevedere il prolungamento stradale, verrà invece acquisita attraverso esproprio.

Nel dettaglio la variante parziale al PRG prevede:

- il prolungamento della strada del comparto edificatorio BR San Rocchetto convenzionato, come da progetto allegato al Permesso di Costruire n. 29/2018, fino all'intersezione con la strada comunale denominata "Stradaccia", che in parte ricade su aree ricomprese all'interno del comparto edificatorio di completamento residenziale BR, di cui all'art. 17 delle Norme Tecniche di Attuazione, ed in parte ricade su aree avente destinazione agricola di interesse paesistico EP, di cui all'art. 27 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG; La strada da prevedere come prolungamento è una strada di tipo locale F così come definita dal D. Lgs. n. 285/92.
- la previsione di un'area da destinare a verde pubblico a giardino/verde di vicinato e per il gioco e di un'area da destinare a parcheggio pubblico, adiacente all'area verde, le cui superfici andranno conteggiate come dotazioni del comparto di completamento residenziale, aree reperite al di fuori del perimetro del medesimo comparto BR, come da progetto allegato e autorizzato con il rilascio del Permesso di Costruire n. 29/2018. Il posizionamento delle aree oggetto di variazione della destinazione d'uso, soprattutto quella a parcheggio, è inoltre frontale rispetto al civico cimitero. Gli spazi pubblici da DM n. 1444/68 in parte vengono reperite al di fuori del comparto da urbanizzare ed in parte verranno monetizzate. Entrambe le aree da destinare a parcheggio pubblico P di cui all'art. 33 delle NTA del PRG e verde pubblico V2 di cui all'art. 34, comma 3 lettera B), delle medesime Norme attualmente sono zone agricole EA di salvaguardia paesistico-ambientale, di cui all'art. 28 delle NTA del PRG.

STRALCIO P.R.G. DI VARIANTE

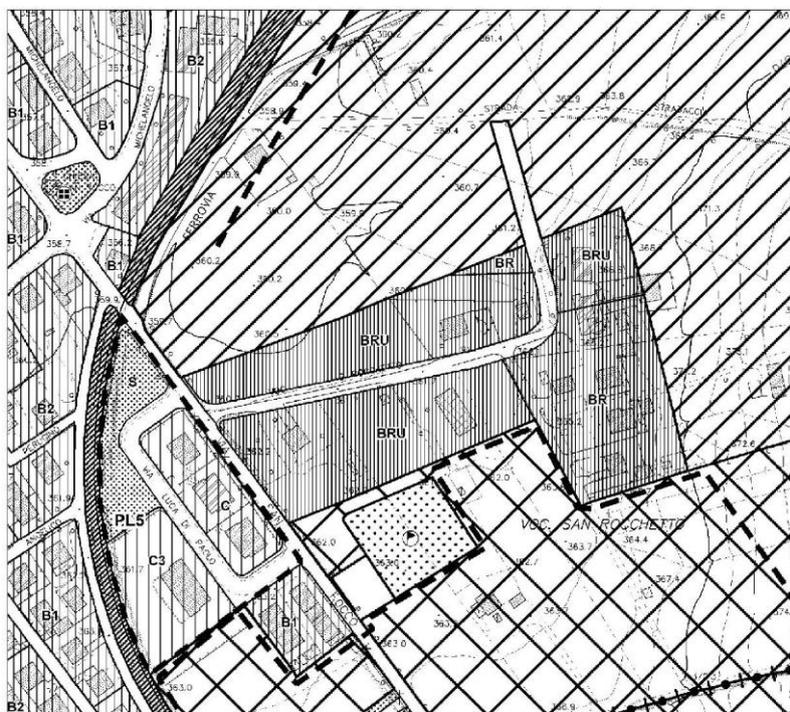


Immagine 3

Si rimanda agli elaborati grafici per illustrare il progetto di variante urbanistica che si intende approvare.