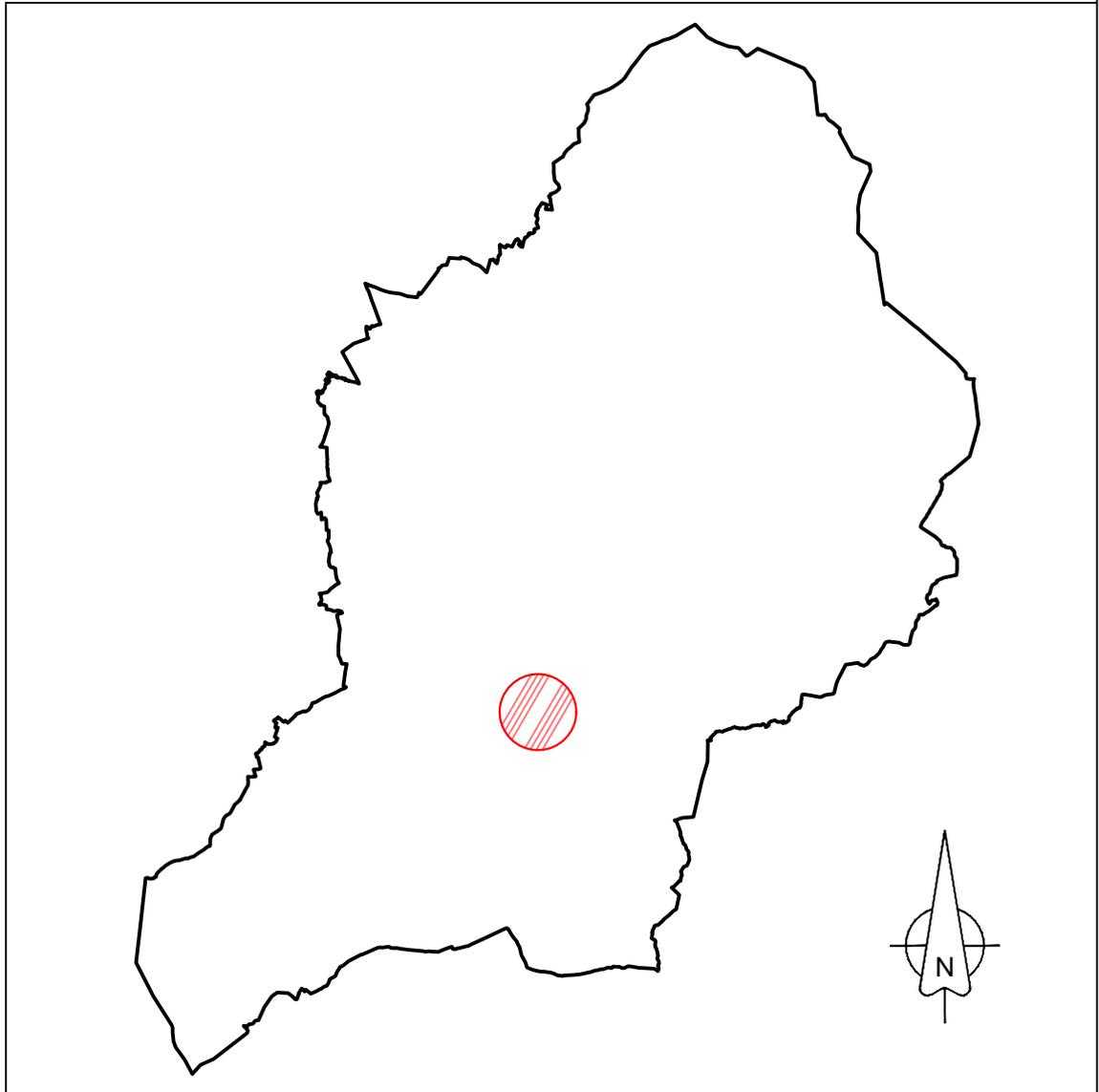


Variante Parziale del P.R.G. - Q.re S. Rocchetto

Comune di Matelica
Provincia di Macerata
Ufficio Tecnico



REALIZZAZIONE TRATTO DI STRADA COMUNALE PER PROLUNGAMENTO STRADA DEL COMPARTO EDIFICATORIO BR IN LOC. S.ROCCHETTO E DI UNA NUOVA ZONA OMOGENEA F, DESTINATA ESCLUSIVAMENTE A PARCHEGGIO PUBBLICO E VERDE PUBBLICO ATTREZZATO, IN VARIANTE PARZIALE AL P.R.G.

ALL. **A**

data : Gennaio 2021

RELAZIONE ILLUSTRATIVA VARIANTE URBANISTICA

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 PRG"

**"REALIZZAZIONE TRATTO DI STRADA COMUNALE PER IL
PROLUNGAMENTO DELLA STRADA DEL COMPARTO
EDIFICATORIO BR IN LOC. SAN ROCCHETTO E 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

Gennaio 2021

Indice

<u>1. Premesse.....</u>	<u>3</u>
<u>2. Verifiche agli strumenti urbanistici Sovraordinati ed al Piano Regolatore Generale.....</u>	<u>9</u>
<u>2.1 - Piano Paesistico Ambientale Regionale - PPAR.....</u>	<u>9</u>
<u>2.2 - Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale - PTC.....</u>	<u>9</u>
<u>2.3 - Vincoli, Tutele e rapporto con strumenti di pianificazione ambientale.....</u>	<u>11</u>
<u>2.4 – Prescrizioni della Provincia di Macerata.....</u>	<u>12</u>
<u>2.5 – Rete Ecologica Marche.....</u>	<u>14</u>
<u>3. Descrizione della variante parziale al PRG.....</u>	<u>15</u>
<u>3.1 – Descrizione complessiva della procedura avviata.....</u>	<u>17</u>

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, interventi da attuarsi mediante sottoscrizione di un accordo procedimentale, di cui all'art. 11 della Legge n. 241/90.

Il prolungamento della strada "comunale" a servizio del comparto edilizio da urbanizzare, così come la realizzazione del verde pubblico e parcheggio pubblico da reperire al di fuori del comparto BR, non essendo previsti nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Matelica, sono interventi 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 e secondo le modalità dell'art. 26 della L.R. n. 34/92.

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 cessione bonaria e/o procedura espropriativa ed alla realizzazione del verde pubblico e parcheggio pubblico, attraverso cessione bonaria, 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, verde e parcheggio pubblico, 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 e del verde e parcheggio pubblico, oggetto della medesima variante.

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 BR in loc. San Rocchetto, attraverso intervento diretto con rilascio di Permesso di Costruire, nonché per l'approvazione di una variante parziale al vigente PRG per la previsione di opere pubbliche quali:

- strada comunale di collegamento fra il comparto BR San Rocchetto e la strada comunale Stradaccia
- parcheggio pubblico al di fuori del perimetro BR da urbanizzare
- verde pubblico al di fuori del perimetro BR da urbanizzare

Tali opere pubbliche, a servizio del comparto in argomento, sono da realizzarsi 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 dovuti per la realizzazione delle opere previste.

In merito alla 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 invece alla Variante parziale al PRG, è stata redatta dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Matelica, mentre la parte progettuale delle infrastrutture pubbliche da realizzare è stata redatta dallo studio Tecnico Antonelli, sito a Matelica in Piazza Mattei, 7; complessivamente, gli elaborati di cui alla variante parziale al PRG, da approvare è composta dei seguenti elaborati:

ELABORATI DI VARIANTE PARZIALE AL PRG redatti dal Comune di Matelica

- ALL. A – RELAZIONE ILLUSTRATIVA VARIANTE URBANISTICA – GENNAIO 2021
- ALL. B1 – TAVOLE DI INDAGINE PPAR
- ALL. B2 – VERIFICA DI CONFORMITA' PTC
- ALL. C – STRALCIO NORME TECNICHE VIGENTI E DI VARIANTE – GENNAIO 2021
- **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 – SRALCIO PRG VIGENTE – STRALCIO PRG DI VARIANTE – SCALA 1:2000
- TAV. 1C – STRALCIO PROGETTO DI URBANIZZAZIONE DEL COMPARTO EDILIZIO BR – PdC 29/2018

ELABORATI DI PROGETTO DELLA STRADA, VERDE E PARCHEGGIO PUBBLICI redatti dallo studio tecnico incaricato dai richiedenti:

- 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, di cui al Permesso di Costruire n. 29/2018 e dei relativi impianti tecnologici a rete, sono stati acquisiti i pareri di seguito indicati. Gli enti preposti si sono espressi sull'intera opera infrastrutturale, compresa la porzione da sottoporre a variante parziale al PRG:

- 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, (da aggiornare)
- 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 :

- l'approvazione del progetto del 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.
- l'approvazione del progetto dell'area da destinare a verde pubblico a giardino/verde di vicinato e per il gioco, che sarà prive di capacità edificatoria nonché dell'area da destinare a parcheggio pubblico, adiacente all'area verde, la cui superficie andrà conteggiata come dotazione del comparto di completamento residenziale; entrambe le aree descritte sono state reperite al di fuori del perimetro del 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, è frontale rispetto al civico cimitero.

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 invece 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. Quest'ultima sarà priva di capacità edificatoria contrariamente a quanto previsto dall'art. 34 comma 3, lettera B, delle NTA, da esplicitare attraverso l'inserimento di un NB all'interno della norma di riferimento, come indicato dalla Provincia di Macerata.

In considerazione della vigente perimetrazione dell'area di rispetto cimiteriale la variante parziale al PRG non comporterà la modifica di tale perimetrazione, poiché le destinazioni di parcheggio pubblico e verde pubblico sono compatibili e ammissibili all'interno della fascia di rispetto.

La procedura urbanistica da attivare, riassumendo, comporterà:

1. l'approvazione dello studio di fattibilità tecnico ed economica del prolungamento stradale, per un tratto di circa ml 130, del quale un tratto di 60 ml ricadente in zona BR ed un tratto di circa 70 ml ricadente in zona agricola EP, necessario per raccordare il tratto stradale interno al comparto edificatorio BR, in corso di urbanizzazione attraverso i lavori assentiti con rilascio del permesso di Costruire n. 29/2018, alla viabilità esistente fino all'intersezione con la strada comunale denominata "Stradaccia", tratto stradale da identificare nel suo complesso come strada di tipo locale F così come definita dal D. Lgs. n. 285/92.
2. l'approvazione dello studio di fattibilità tecnico ed economica 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 BR, superfici reperite in parte all'interno del comparto BR urbanizzato ed in parte fuori dal perimetro del medesimo comparto BR, come da progetto allegato e autorizzato con il rilascio del Permesso di Costruire n. 29/2018.
3. la modifica dell'art. 34 delle NTA del PRG attraverso una specifica NB per vietare nell'area da destinare a zona V2, verde di vicinato, in loc. San Rocchetto nuove costruzioni di pertinenza, da esplicitare con l'inserimento del seguente NB32: Zona V2 - Loc. San Rocchetto: In tale zona, il verde pubblico previsto al di fuori del perimetro del Comparto BRu, adiacente al parcheggio pubblico di fronte al civico cimitero, va considerato come verde pubblico di vicinato, privo di

capacità edificatoria nel quale, pertanto, sono vietate nuove costruzioni di servizio. Potranno essere installati: attrezzature e/o impianti di arredo urbano e/o giochi da giardino.

4. **La modifica dell'art. 17** delle Norme Tecniche di attuazione del PRG e la legenda della tavola della zonizzazione del Piano Regolatore Generale, per prevedere il simbolo BRu, ad 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, e per la necessità di 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. Nello specifico verrà inserito il seguente **NB31 – Zona BRu - San Rocchetto: In tale zona l'area BR, urbanizzata con opere assentite con Permesso di costruire convenzionato, viene contraddistinta con il simbolo BRu, ad indicare l'esistenza di opere di urbanizzazione primaria, nonché i parametri urbanistici da utilizzare, che saranno quelli indicati al comma 4 del presente articolo e/o comunque nel Titolo Edilizio Convenzionato.**

Per comprendere meglio l'intervento nel suo complesso si riportano le seguenti planimetrie:

- Immagine 1: stralcio del vigente Piano Regolatore Generale – zona BR in loc. San Rocchetto.
- Immagine 2: stralcio del progetto di urbanizzazione di parte dell'intero comparto BR, ubicato in loc. San Rocchetto, autorizzato con Permesso di Costruire convenzionato n. 29/2018, che prevede la realizzazione di un parcheggio pubblico all'interno del perimetro del comparto residenziale ed un'area da destinare a verde pubblico e parcheggio pubblico, queste ultime ricadenti su area agricola, da realizzare all'esterno del perimetro BR.

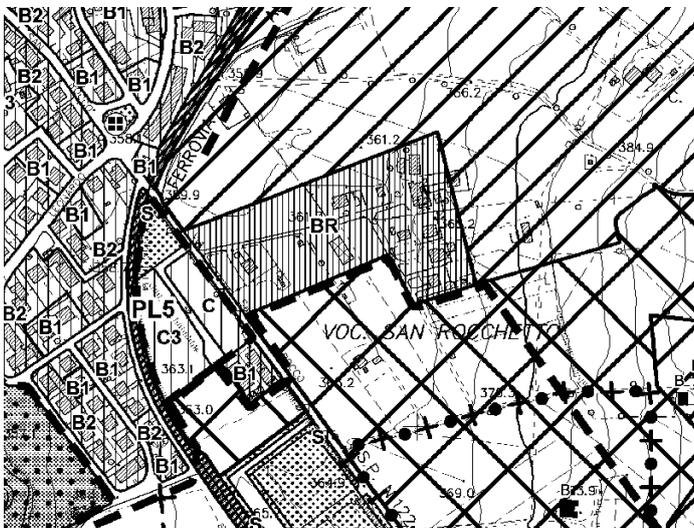


Immagine 1

Stralcio P.R.G.

BR - Comparto residenziale da Ristrutturare, di cui all'art. 17 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Immagine 2

Porzione BR da urbanizzare con PdC convenzionato n. 29/2018, le cui opere verranno realizzate direttamente dai proprietari a proprie cure e spese, a scampo degli oneri primari.

Oggetto della variante parziale al PRG saranno il tratto di strada in giallo, che in parte ricade al di fuori del perimetro BR, su area agricola EP, il verde e parcheggio pubblici al di fuori del perimetro BR, anch'essi ricadenti su area agricola EP.

La quota parte di standard urbanistico non reperito verrà monetizzato come previsto nell'atto di Convenzione già stipulata



Immagine 3

PLANIMETRIA D'INSIEME



Nella Planimetria di cui alla Foto 3 sono indicati **all'interno del perimetro BR:**

- Con il retino **rosso** la porzione del comparto BR da urbanizzare
- Con il retino **blu** la porzione del comparto BR non urbanizzato
- Con il retino **celeste** la porzione di strada da realizzare con PdC Convenzionato n. 29/2018
- Con il retino **giallo** la porzione di strada da realizzare con l'approvazione del progetto, conformemente alle previsioni del PRG
- Con il retino **viola** la porzione di parcheggio pubblico da realizzare con PdC Convenzionato n. 29/2018

Nella Planimetria di cui alla Foto 3 sono indicati **all'esterno del perimetro BR:**

- Con il retino **verde** la porzione di verde pubblico da realizzare con con l'approvazione del progetto in variante parziale al PRG
- Con il retino **celeste** la porzione di strada da realizzare con l'approvazione del progetto in variante parziale al PRG
- Con il retino **viola** la porzione di parcheggio pubblico da realizzare con l'approvazione del progetto in variante parziale al PRG
- Con il retino **giallo** la porzione di strada da realizzare con l'approvazione del progetto in variante parziale al 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 opere pubbliche, le prescrizioni di base del PPAR in questo caso non si applicano ai sensi dell'art. 60, comma 3), delle NTA del PPAR.

Effettuando comunque una verifica si è constatato che 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 altri 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 e prescrizioni di cui alla Determinazione Dirigenziale n. 8 del 08/01/2021 della Provincia di Macerata di esclusione della presente variante dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

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

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.

2.3.1. - Pareri richiesti

Con Nota prot. n. 17629 del 10/11/2020 è stata indetta la conferenza di servizi asincrona, di cui all'art. 14-bis della Legge n. 241/90, per l'acquisizione dei seguenti pareri preventivi necessari all'approvazione della variante in oggetto:

- parere igienico sanitario presso l'ASUR 3 Marche, reso con Nota prot. n. 118260 del 16/11/2020 con esito "Favorevole con prescrizioni"
- parere di cui all'art. 89 del DPR n. 380/01 presso la Regione Marche acquisito con esito Favorevole per silenzio assenso
- parere di compatibilità idraulica di cui all'art. 10 della L.R. n. 22/2011 – DGR n. 53/2014, presso la Regione Marche acquisito con esito Favorevole per silenzio assenso
- Parere di Viva Servizi reso con Nota prot. n. 27759 del 10/12/2020 con esito "Favorevole con prescrizioni"

Con Nota prot. n. 16985 del 28/10/2020 è stato trasmesso il rapporto preliminare di screening di Vas alla Provincia di Macerata che ha escluso la presente variante dalla procedura di VAS con **Determinazione Dirigenziale n. 8 del 08/01/2021**.

2.4 PRESCRIZIONI della Provincia di Macerata

Come da Determinazione Dirigenziale n. 8 del 08/01/2021 della Provincia di Macerata, emessa in seguito alla procedura di screening di VAS, la presente variante parziale al PRG è esclusa dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica, di cui al D. Lgs. n. 152/06 e L.R. n. 6/2007. In merito alle prescrizioni riportate nella determinazione si chiarisce quanto segue: La presente variante riguarda la realizzazione:

1. di un tratto di strada comunale
2. di un'area a verde pubblico fuori dal comparto residenziale BR
3. di un'area a parcheggio pubblico, fuori dal comparto residenziale BR

Nel rapporto preliminare di VAS non vengono indicate particolari misure di mitigazione, visti gli impatti irrilevanti di tali opere sulla matrice ambiente. I problemi dell'area verranno risolti proprio con la realizzazione delle opere di regimazione delle acque previste sia nel progetto delle opere di urbanizzazione del comparto residenziale, approvato con permesso di Costruire convenzionato n. 29/2018, sia delle opere previste nel progetto della strada comunale, che in parte ricade nella zona BR ed in parte nella zona agricola e che pertanto è oggetto della presente variante parziale al PRG, opere di urbanizzazione ricadenti nel sedime stradale.

Le prescrizioni impartite dalla ASUR 3 Marche, che non siano già previste in progetto e/o facenti parte di opere già convenzionate, vengono di seguito riportate:

- Nei Parcheggi pubblici da realizzare, predisporre parcheggi per disabili ed una illuminazione con pannelli solari o impianti a basso consumo -
- Nelle aree a verde pubblico, prevedere la messa a dimora di alberi autoctoni e prevedere fontanelle eroganti acqua potabile
- Contenere la produzione e sollevamento di polveri durante le fasi di cantiere.

Le prescrizioni di cui sopra verranno inserite nel permesso di costruire da rilasciare per approvare il progetto definitivo della strada, del verde pubblico e del parcheggio pubblico.

In merito alle prescrizioni riguardanti le mitigazioni dell'invarianza idraulica, il progetto approvato con PdC n. 29/2018 prevede la realizzazione di vasche di laminazione al di sotto del parcheggio pubblico interno al comparto da urbanizzare BR, facenti parte di opere di urbanizzazione che oltre ad essere già state approvate, sono anche convenzionate e verranno cedute previo collaudo al Comune di Matelica.

Il calcolo prende in considerazione le impermeabilizzazioni dovute al comparto edificatorio, alla strada nel suo complesso (anche il tratto oggetto della presente variante parziale al PRG) nonché i parcheggi pubblici.

Relativamente al parere di Viva Servizi, acquisito anche per la realizzazione delle opere di cui al Permesso di Costruire convenzionato n. 29/2018, le prescrizioni in esso riportate saranno allegate e rese obbligatorie nel permesso di costruire da rilasciare per l'approvazione del progetto definitivo delle opere previste nella presente variante parziale al PRG.

In merito agli innesti della strada di comparto residenziale sulla Strada Provinciale n° 122 denominata "Settempedana Gagliole-Matelica", i nullaosta sono stati acquisiti prima del rilascio del Permesso di Costruire n. 29/2018:

- 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
- 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

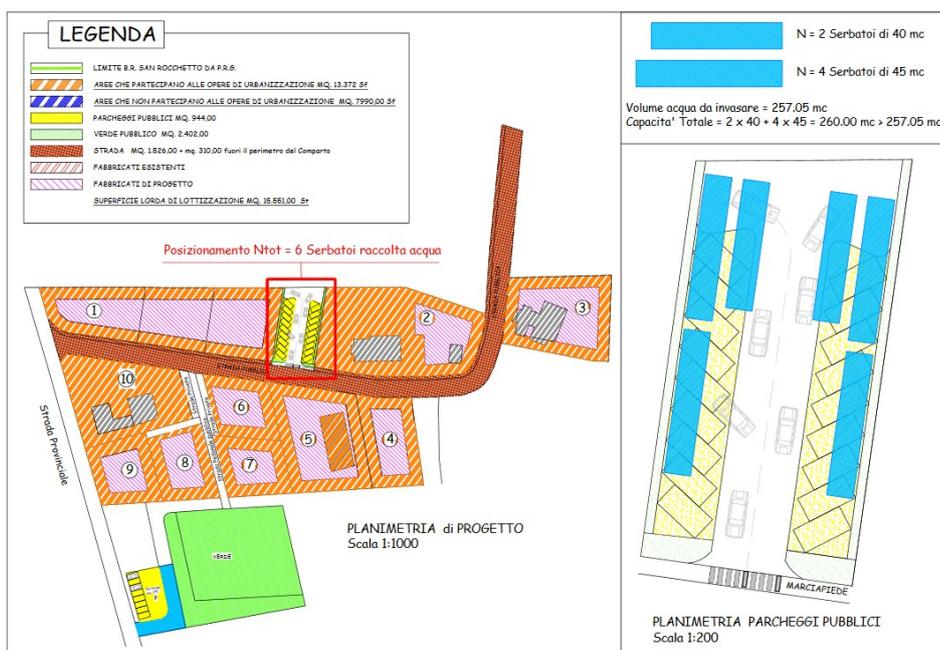
Per quanto riguarda la vigente **classificazione acustica**, l'area oggetto di variante parziale al PRG rimarrà classificata di classe III, area mista, poiché tale classificazione è compatibile sia con la destinazione residenziale BR ma anche con le destinazioni previste nella presente variante, strada, verde pubblico e parcheggio pubblico.

Si fa notare, che attualmente il comparto BR ricade in classe III - Area mista.

In relazione agli ambiti prescrittivi del PTC "Aree coltivate di valle e Piane alluvionali", il progetto riguarda la realizzazione di un tratto stradale di ml 65, ed in progetto sono previste tutte le opere di regimazione delle acque meteoriche da convogliare poi all'impianto di depurazione. Anche nel comparto residenziale sono previste opere per la regimazione delle acque sia nere che meteoriche, per un corretto smaltimento delle stesse.

La vasca di raccolta delle acque pubbliche è posizionata al di sotto del parcheggio pubblico, interno al comparto residenziale BR da urbanizzare con PdC n. 29/2018. Si allega la planimetria allegata al Documento All. 3 Verifica Compatibilità idraulica e calcolo invarianza idraulica, approvata con PdC n. 29/2018.

Immagine 4



Riguardo ai pareri richiesti per l'art. 89 del D.P.R. 380/01 e per la compatibilità idraulica, di cui alla L.R. n. 22/2011, il Comune di Matelica ha indetto una conferenza di servizi per l'acquisizione dei pareri in merito alla variante parziale, ma i contributi tecnici della Regione Marche non sono pervenuti; gli stessi, pertanto, si intendono acquisiti positivamente per silenzio assenso.

2.5 - Rete Ecologica Marche

Il Comune di Matelica, appartiene alla Unità Ecologico Funzionale n. 62, Sinclinale Fabriano-Camerino. Come indicato nell'All.2 - Schede Unità Ecologico Funzionali - della Relazione Generale sui quadri conoscitivi e sintesi interpretative, la UEF 62 è caratterizzata da una matrice agricola largamente dominante, attraversata da una sottile trama di elementi naturali che scende dalle due dorsali verso il fiume Esino a nord e verso il fiume Potenza a sud. L'obiettivo da raggiungere in questa UEF è il rafforzamento delle connessioni trasversali potenziando gli elementi naturali presenti e, nello specifico nel territorio di Matelica, il rafforzamento delle connessioni tra Sistema "Dorsale appenninica" e sistema di interesse regionale "bacino dell'Esino" anche incrementando i collegamenti ecologici con i sistemi di connessione locale rappresentato dal "Fosso di Braccano, dal Torrente Crinacci, dal Rio Mistriano e dall'Esino tra i territori di Esanatoglia e Matelica

L'area oggetto della presente variante parziale al PRG, oltre a non ricadere in siti di Rete Natura 2000, aree SIC o ZPS, o all'interno di perimetri di Parchi o Riserve Naturali, è ubicata in maniera periferica dai sistemi di connessione locale da salvaguardare, con in quali non vi è alcuna interferenza.

Di fatto il prolungamento stradale viene realizzato in un territorio antropizzato e di natura residenziale, lontano da corsi d'acqua, così come il verde pubblico o il parcheggio pubblico che seppur ricadenti in un territorio a destinazione rurale, sono ubicati nelle immediate vicinanze di un comparto residenziale.

L'area oggetto di variante urbanistica, dalla cartografia esaminata, risulta individuata come area in cui salvaguardare la Vegetazione potenziale. Viste le esigue trasformazioni da apportare si ritiene che le modifiche siano del tutto compatibili con gli obiettivi di salvaguardia individuati dalla REM, considerato gli ettari di vegetazione e di paesaggio rurale che circondano la zona.

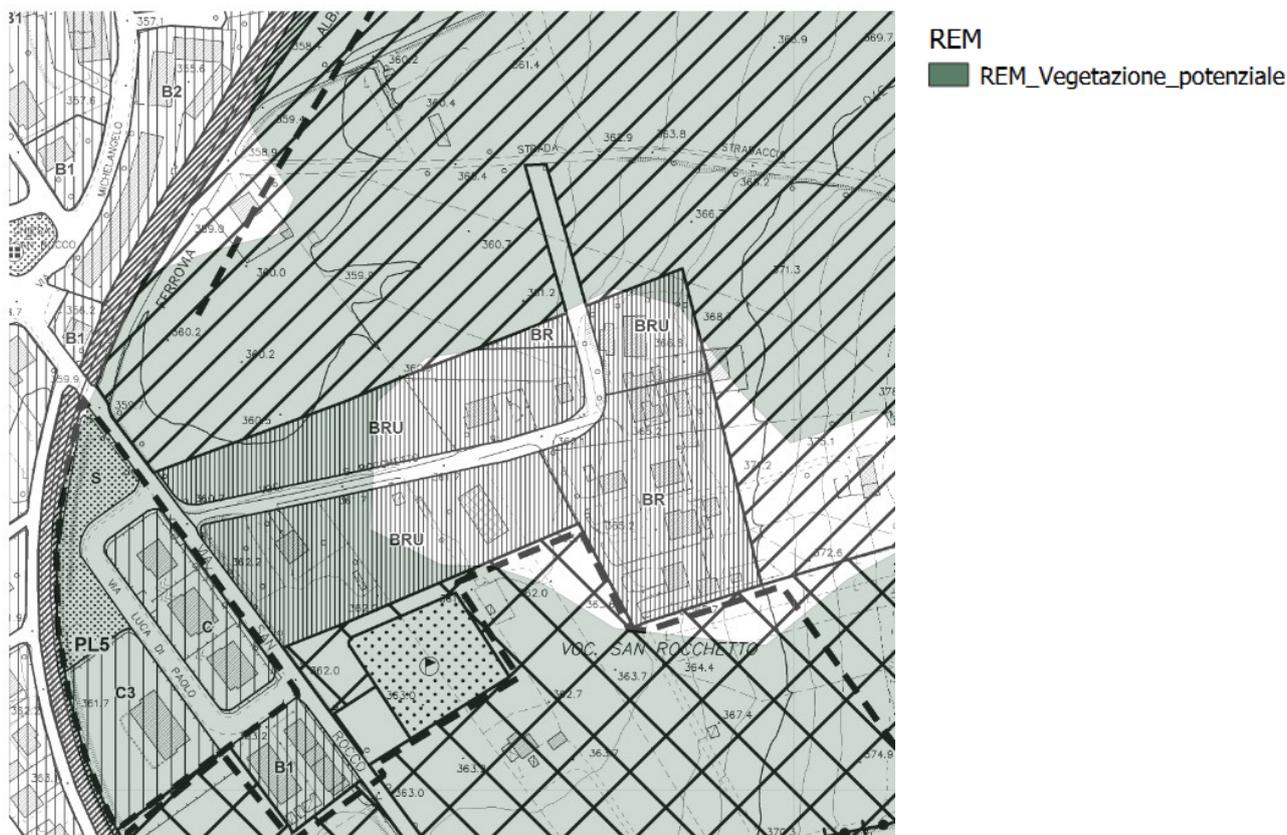


Immagine 5



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 Pesistico 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

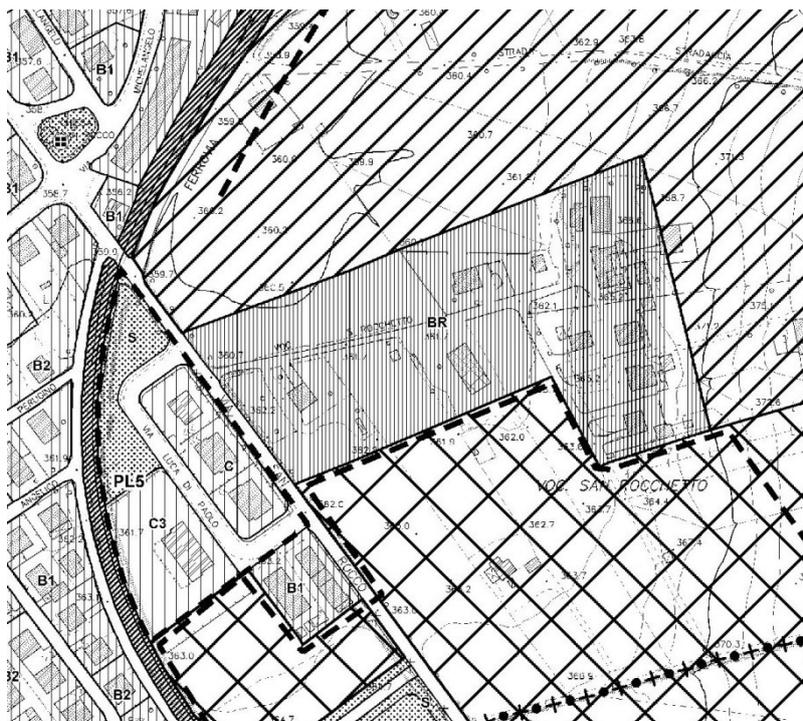


Immagine 6

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, prevista all'interno del comparto residenziale convenzionato, fino all'intersezione con un'altra strada comunale (denominata Stradaccia), recepire la nuova destinazione d'uso del parcheggio pubblico e del verde pubblico a servizio del comparto BR e cogliere l'occasione per risolvere un problema di regimazione delle acque bianche nella zona limitrofa al comparto BR, interessato negli ultimi anni da diversi disagi in seguito ad eventi meteorologici. Il progetto approvato con Permesso di Costruire convenzionato n. 29/2018 prevede la realizzazione delle infrastrutture tecnologiche a rete, acquedotto, acque reflue, regimazione delle acque meteoriche anche della strada di variante e la realizzazione di una vasca di raccolta delle acque meteoriche in ottemperanza a quanto previsto dalla DGR n. 53/2014, dimensionata attraverso il calcolo dell'invarianza idraulica, elaborato allegato al P.d.C. convenzionato n. 29/2018.

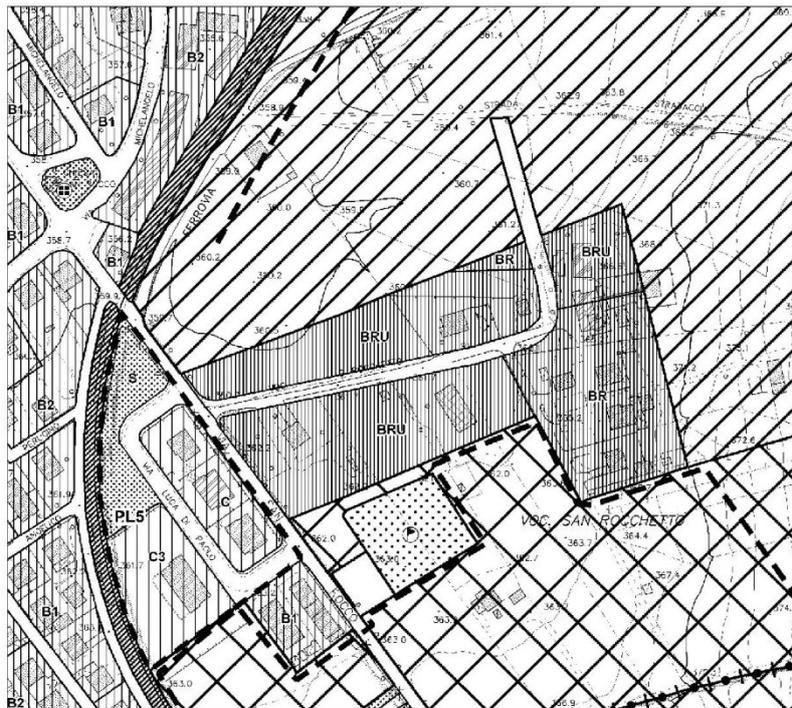
COMPARTO DA URBANIZZARE CON PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO N. 29/2018



Immagine 7

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.

Immagine 8 - STRALCIO P.R.G. DI VARIANTE



3.1 – Descrizione complessiva della procedura avviata.

La variante parziale al PRG in questione è una conseguenza dell'urbanizzazione del comparto edificatorio BR, zona di ristrutturazione e completamento residenziale, di cui all'art. 17 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG. La previsione della zona BR residenziale in loc. San Rocchetto vi è dall'anno di approvazione del PRG, in adeguamento al PPAR, avvenuta nel febbraio del 1999. Il Comparto era parzialmente edificato già nel 1999, ma privo di opere di urbanizzazione primaria. Essendo un comparto con diversi proprietari, negli anni ogni tentativo di formare un consorzio o approvare un piano attuativo dell'intera zona BR è stato disatteso, fino alla soluzione di urbanizzare soltanto una porzione del comparto, con il rilascio del PdC n. 29/2018.

Si riporta l'art. 17 delle norme di attuazione del PRG.

ART. 17 - ZONE DI RISTRUTTURAZIONE E COMPLETAMENTO - BR -

1. Tale Zonizzazione riguarda i nuclei edilizi costituiti in varie epoche ed in particolare quelli lungo gli assi viari e gli incroci stradali tradizionali.
2. Tali nuclei che si sono sviluppati attraverso aggiunte, ampliamenti e trasformazioni, comprendono sia aree edificate che aree parzialmente libere e si trovano in situazione di estrema irrazionalità e non rispondenti a civili livelli insediativi.
3. Il PIANO individua tali Zone come Zone di Recupero anche se non riportato nelle tavole.
4. L'attuazione del Piano per intervento edilizio diretto consente:
 - Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia del patrimonio edilizio nell'ambito degli indici urbanistici ed edilizi esistenti.
 - Interventi di trasformazione e/o di nuova costruzione su aree libere dotate delle opere di urbanizzazione primaria nel rispetto dei seguenti indici:

If - Indice di Densità Fondiaria: 2 mc/mq

H - Altezza Massima: pari a quella degli edifici preesistenti e circostanti interpolando, in presenza di fabbricati di diversa altezza, le quote con criteri di armonico inserimento progettuale

Df - Distanza tra Fabbricati ml. 10,00 tra pareti finestrate

Dm - Distanza dai Confini: ml 5,00.

E' ammessa la costruzione in aderenza su preesistente parete o porzione di parete in conformità alla presentazione di progetto unitario esteso agli edifici da realizzare in aderenza.

Ds - Distanza dalle Strade: ml. 5,00.

E' consentita la riduzione di tale distanza minima per il mantenimento degli allineamenti nelle costruzioni a schiera semprechè venga rispettato l'indice Df tra pareti finestrate di edifici antistanti.

5. **L'attuazione del Piano per intervento urbanistico preventivo** (Piani di Recupero di iniziativa pubblica o privata) **consente** la trasformazione e/o sostituzione e rinnovo del Patrimonio esistente e l'integrazione del tessuto edilizio con nuove costruzioni ed è regolata dai seguenti indici:

If - Indice Densità Fondiaria: 3 mc/mq

H - Altezza Massima: 10 ml

Df, Dm, Ds, - Distacchi tra fabbricati, strade e dai confini in base alle previsioni del Piano di Recupero.

Sp - Dotazione Standards: fatta salva la facoltà di cui al punto 2 dell'art. 4 del D.M. 2/4/68 N. 1444 va comunque garantita la dotazione minima di 2,5 mc/100 mq per spazi a parcheggio pubblico.

6. Il piano di recupero dovrà prevedere le caratteristiche costruttive esterne dei fabbricati in armonia con l'ambiente circostante.

NB1 - P. di R.1- Zefiro - (mq. 15.280)

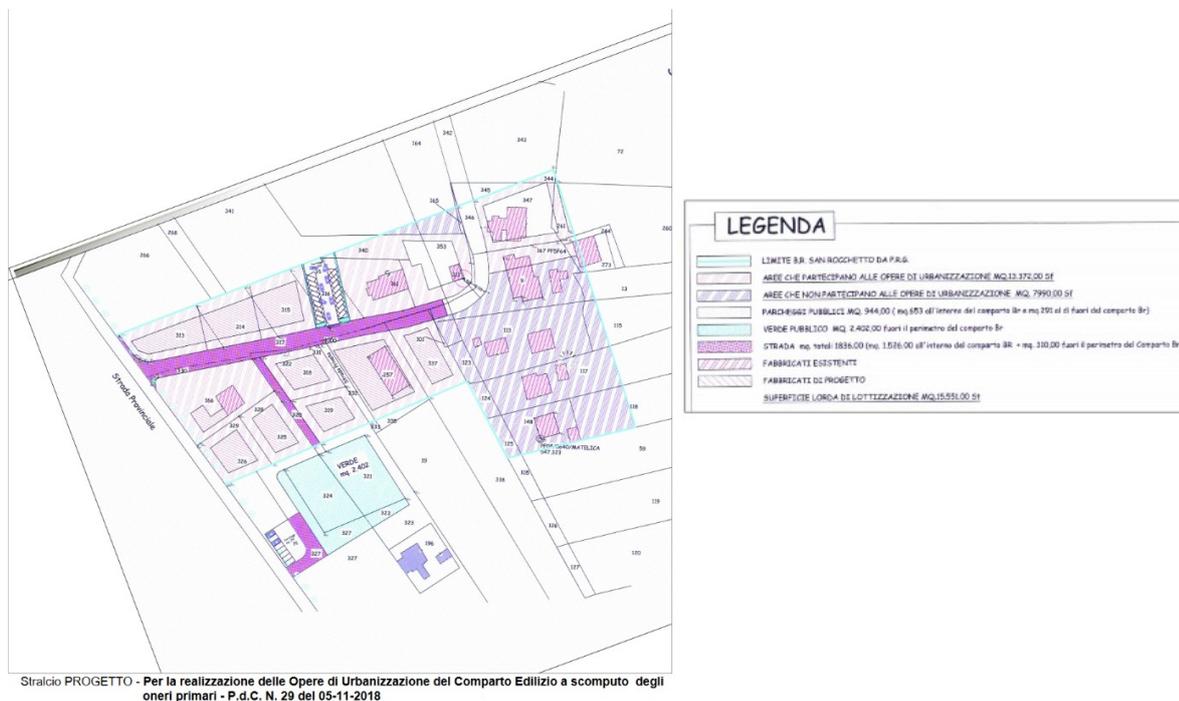
Il piano di recupero , di iniziativa pubblica o privata, in località Zefiro è finalizzato alla sistemazione dell'area ed alla demolizione degli edifici in stato di abbandono con l'obbligo del riconoscimento delle destinazioni d'uso e lo studio degli interventi da attuare per la riqualificazione della Chiesa esistente. La volumetria massima costruibile è limitata allo sfruttamento dell'indice territoriale pari a 2,0 mc/mq.

NB2 - Gli interventi attuabili con il P. di R. sull'area tra Via Circonvallazione - Viale S. Rocco e Rio Imbrigno dovranno prevedere il mantenimento del fronte strada su Via Circonvallazione.

NB11 – Gli interventi attuabili con il P. di R. 3 nell'area vicino alla stazione dovranno essere soggetti alla redazione di un Piano di Recupero che potrà essere sia di iniziativa pubblica sia di iniziativa privata.

L'area da urbanizzare direttamente dai proprietari richiedenti è una parte dell'intero comparto BR San Rocchetto, previsto nel PRG, come mostrato nella planimetria di seguito indicata. I richiedenti, unitamente alla richiesta di urbanizzare l'area individuata a proprie spese, hanno richiesto, nel contempo, anche di poter prolungare la strada di accesso dalla Strada Provinciale Matelica-Gagliole, fino all'intersezione con la strada comunale che costeggia la ferrovia, per migliorare la circolazione del comparto residenziale.

Immagine 9



Attraverso stipula di Accordo Procedimentale, di cui all'art. 11 della Legge n. 241/90, il Comune di Matelica si è impegnato ad approvare la variante parziale al PRG per prevedere snella tavola delle zonizzazioni il prolungamento della strada interna di comparto e per modificare le destinazioni d'uso della aree a verde pubblico e parcheggio Pubblico non reperite all'interno del Comparto, caratterizzato già dalla presenza di abitazioni sparse e strade private di accesso. Tutte le opere di urbanizzazione, così come il prolungamento stradale e l'area da destinare a verde e parcheggio pubblici, saranno realizzati dai privati richiedenti.

Il Comune di Matelica ha già rilasciato il Permesso di Costruire Convenzionato n. 29 del 05/11/2018 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria direttamente dai proprietari proponenti il comparto edificatorio a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, ai sensi dell'art. 17, comma 3 lettera c), previa stipula della Convenzione tra i soggetti proponenti ed il Comune di Matelica, firmata in data 27/10/2018 con Rep. n. 6813, con relative garanzie a copertura degli importi stabiliti.

Con tale intervento, in base al calcolo dell'invarianza idraulica, di cui alla L.R. n. 22/2011, che ha tenuto conto delle impermeabilizzazioni da effettuare nel comparto residenziale, compreso il prolungamento stradale e vista la soluzione adottata di realizzare una vasca per la raccolta delle acque al di sotto del parcheggio pubblico all'interno del comparto, di una capacità di raccolta tale da risolvere anche il problema delle regimazioni delle acque, si sono risolti diversi problemi tra i quali quello del ristagno delle acque piovane, che nella zona arreca diversi disagi. In tale area, parzialmente abitata da anni verrà risolto inoltre il problema della regimazione delle acque reflue, che verranno pertanto convogliate in pubblica fognatura.

L'intervento da un punto di vista economico è completamente a carico dei privati, richiedenti il Permesso di Costruire convenzionato, così come la realizzazione del prolungamento della strada interna di comparto, la realizzazione dell'area a giardino di vicinato e a parcheggio pubblico, da cedere al Comune successivamente alla approvazione della variante urbanistica. E' a carico dei privati anche l'indennizzo dell'area da espropriare.

Si riportano i parametri urbanistici della zona che si andrà ad urbanizzare con il rilascio del permesso di costruire e a servire attraverso la realizzazione del tratto stradale.

Superficie territoriale complessiva della zona BR = mq 24.000

Superficie territoriale del comparto BR da urbanizzare = mq 15.500

Superficie da destinare a strada interna di comparto = mq 1.526

Superficie da destinare a Parcheggio Pubblico interno al comparto = mq 653

Superficie fondiaria da urbanizzare = mq (15500 – 1526 – 653) = mq 13.321

Abitanti insediabili = 133 ab

Superficie standard = 133ab * 12 mq/ab = 1.596 mq

Parcheggi minimi da realizzare = 133 * 2,5 = tot mq 332,50 mq < 653 mq all'interno della zona BR

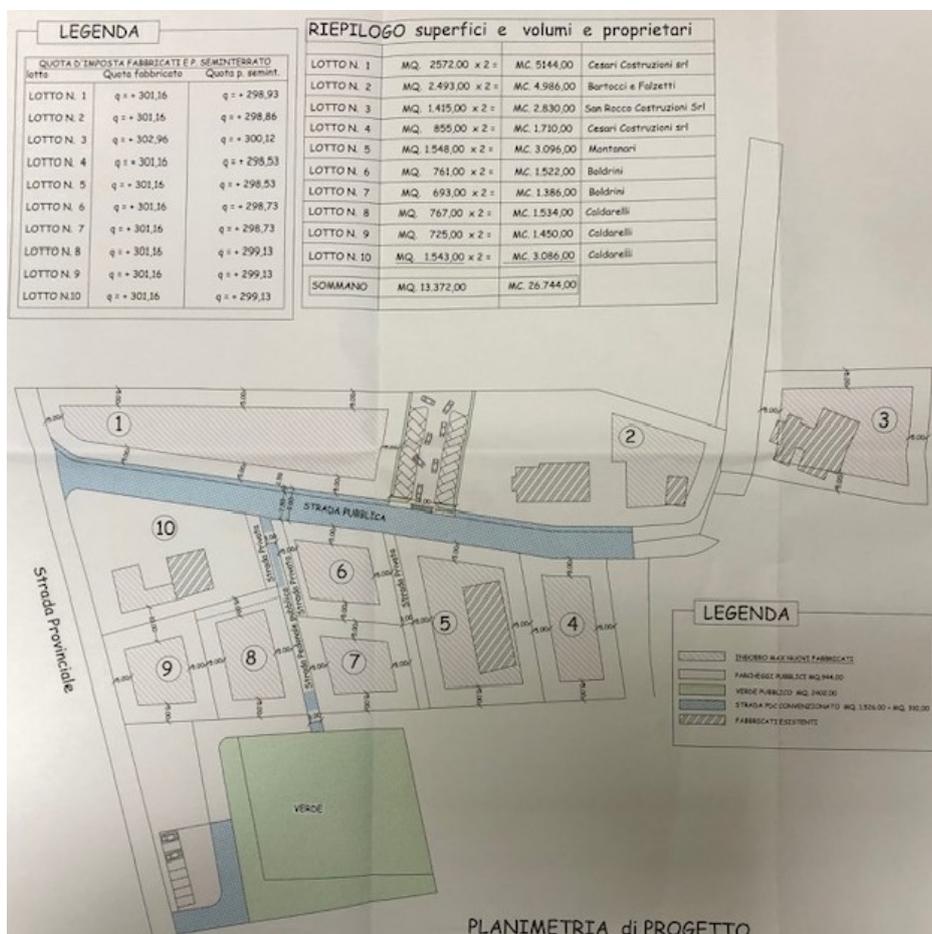
Standard/Verde Pubblico che andrà reperito al di fuori del perimetro BR = mq (1.596 – 653) = mq 943

Standard/Verde pubblico da realizzare effettivamente progettato = mq (2400 + 291) = 2.691 mq >> 1.596 mq

L'indice fondiario previsto in ogni lotto da realizzare è pari a 2 mc/mq come da art. 17, comma 4 delle Norme Tecniche di attuazione del PRG.

Immagine 10

Stralcio della Tavola 4 – Volume realizzabile e tipo edilizio, allegato al Permesso di costruire n. 29/2018



Per quanto non espressamente riportato si rimanda agli elaborati progettuali allegati.