



COMUNE DI SAN GINESIO

(PROVINCIA DI MACERATA)

SINDACO

ASSESSORE LLPP

Giuliano Ciabocco

Giordano Saltari

OGGETTO

**“VARIANTE PARZIALE AL PRG VIGENTE
PER LIMITARE IL CONSUMO DI SUOLO E
REVISIONE DEL PIP1”**

RESPONSABILE AREA TECNICA - URBANISTICA

Geom. Sergio Marcelli

RESPONSABILE AREA TECNICA – LAVORI
PUBBLICI E SISMA

Arch. Francesco Alberti

ELABORATO

RELAZIONE DI VARIANTE

DATA

GIUGNO 2019

Via Capocastello, 35 – 62026 **SAN GINESIO** (MC) - Telefono: +39.0733.1960104 / +39.0733.656022
comune.sanginesio.mc@legalmail.it - info@comune.sanginesio.mc.it - www.comune.sanginesio.mc.it



I Borghi più Belli d'Italia
Il fascino dell'Italia nascosta



ASSOCIAZIONE DEI PAESI
BANDIERA ARANCIONE



San Ginesio
Comune Bandiera Arancione
Touring Club Italiano



1. PREMESSA

La presente variante urbanistica nasce nell'ambito delle azioni e dei progetti che questa Amministrazione ha intenzione di realizzare nel corso del mandato amministrativo 2018/2023 ed in conformità alle linee programmatiche, approvate con Delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 04.10.2018, finalizzate ad erogare quei servizi che rispondano alle effettive esigenze comuni e che portino benessere e creino valore.

In particolar modo, a seguito della Delibera di Giunta n. 72 del 22/06/2019 nel perseguire il principio di *“ripristino della continuità paesaggistica del territorio”* e *“valorizzazione delle aree verdi con una seria visione ambientalista che si oppone ad ogni tipo di discarica o sfruttamento del territorio”* si è reso necessario eseguire una verifica del Piano Regolatore Generale vigente, accertando l'esistenza di aree, ancora non edificate, la cui destinazione urbanistica sia in conflitto con le linee programmatiche assunte.

La presente variante viene predisposta ai sensi della Legge Regionale 5 agosto 1992, n. 34 *“Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio”*, la quale al comma 5, dell'art. 15 disciplina le varianti al piano regolatore generale che non incidono sul suo dimensionamento globale e che, pur variando le destinazioni d'uso delle aree e comportando modificazioni alle relative norme tecniche di attuazione del piano, non modificano la distribuzione dei carichi insediativi e la dotazione degli standard di cui al decreto ministeriale 1444/1968 da osservarsi in ciascuna zona di cui al comma 3, sono approvate in via definitiva dal consiglio comunale ai sensi dell'articolo 30 della presente legge.

2. VERIFICA ASSOGGETTABILITÀ A V.A.S.

La Regione Marche con la DGR n 1813/2010 ha aggiornato le linee guida per la VAS di cui alla DGR 1400/2008 e adeguamento al D.Lgs 152/2006, così come modificato dal D.Lgs 128/2010. L'art. 1.3 - *ambito di applicazione*, al comma n.8 stabilisce i casi esclusi dalla procedura di vas.

La Variante in oggetto ricade nella casistica descritta dalle lettere:

d) le varianti di cui all'art. 15 co. 5 della L.R. 34/1992;

k) le varianti agli strumenti urbanistici generali e attuativi che non determinino incrementi del carico urbanistico, che non contemplino trasferimento di capacità edificatoria in aree diverse e non contengano opere soggette alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale o a Valutazione di Incidenza, secondo la vigente normativa;

3. DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

Obiettivo della variante è perseguire le intenzioni dell'Amministrazione Comunale, precedentemente espresse, portando avanti gli obiettivi di salvaguardia e tutela del territorio del Comune di San Ginesio, limitando il consumo di suolo a favore dell'insediamento di attività potenzialmente nocive.

Tale azione di tutela non va fraintesa con la possibilità di insediare un'attività insalubre sul territorio, bensì limitarne la presenza nelle zone disciplinate dall'art. 20 delle NTA del PRG "AREE PER ATTIVITA' INSALUBRI - D3" in cui la previsione di Piano non sia stata ancora attuata, riconvertendo le stesse in zone agricole.

Nel perseguire il principio di salvaguardia del consumo di suolo, con la presente variante si intende inoltre individuare ai sensi dell'art.3 co. 3 della L.R. n 13/1990, attraverso una modifica all'apparato normativo del PRG, le zone all'interno dell'area agricola in cui consentire l'insediamento delle attività insalubri, lasciando questa possibilità solo all'interno dei manufatti esistenti non più a servizio dell'attività agricola e legittimamente edificati. Ovviamente la congruità dell'intervento verrà valutata sul rispetto, da parte del progetto esecutivo, delle normative in materia ambientale, sanitaria, sulla tutela della salute ecc...

Per le aree produttive, con particolare riferimento alla zona P.I.P.2 di Pian di Pieca, nulla viene variato rispetto a quanto già vigente e approvato definitivamente con la Delibera di Giunta Comunale n. 22 del 28.02.2017, laddove è stato previsto:

- a) Eliminazione, nelle tavole grafiche, dei comparti per l'insediamento delle industrie insalubri di 1° classe (tratteggio viola);
- b) Variazione della Norma Tecnica del P.I.P., in particolare dell'art. 3 lett. g) che sarà

del seguente tenore: “E’ ammissibile l’insediamento di industrie insalubri di 1° o 2° classe se dimostrato, caso per caso, che non rechi nocumento alla salute del vicinato, secondo le disposizioni dell’articolo 216 del R.D. n. 1265 del 27.07.1934 (t.u. sanitario) e s.m.i.. La possibilità di insediamento di tali industrie deve inoltre essere coordinata con i piani di emergenza di protezione civile, con particolare riferimento a quanto previsto all’art. 15 comma 3 bis della Legge n. 225/1992 (ossia il piano di emergenza comunale previsto dalla normativa vigente in materia di protezione civile, redatto secondo i criteri e le modalità di cui alle indicazioni operative adottate dal Dipartimento della protezione civile e dalle giunte regionali(e a quelli deliberati dalle Regioni mediante il piano regionale di protezione civile (art. 3 comma 6 legge n. 225 del 24.02.1992 e ss.mm.ii. – istituzione del servizio nazionale di protezione civile.”

Al fine di creare omogeneità tra i diversi insediamenti produttivi, con la presente variante si andrà ad estendere il principio introdotto con la Delibera di Giunta Comunale n. 22 del 28.02.2017 anche alla zona P.I.P.1.

In questo caso il piano attuativo delimita con una linea rossa le aree in cui è possibile insediare attività insalubri. Poiché tale specifica avviene solo a livello cartografico, senza che a questa corrisponda uno specifico articolo o paragrafo, con il progetto di variante si provvederà alla modifica dell’elaborato grafico denominato Tavola n. 8 bis, eliminando la perimetrazione. In seguito a tale modifica l’insediamento di industrie insalubri di 1° o 2° classe all’interno dei lotti del P.I.P.1 potrà avvenire dimostrando, caso per caso, che non rechi nocumento alla salute del vicinato, secondo le disposizioni dell’articolo 216 del R.D. n. 1265 del 27.07.1934 (t.u. sanitario), con le stesse modalità previste della D.G. n. 22/2017 per il P.I.P.2.

Le modifiche dell’apparato normativo del P.R.G. consistono in:

- modifica dell’art. 21 che disciplina l’insediamento della attività insalubri in zona agricola;

La verifica eseguita dall’Area Tecnica del Comune, sulla scorta delle indicazioni della D.G.C. n. 72/2019, ha permesso di accertare la presenza di diverse attività insalubri dislocate sul territorio comunale. Tali attività sono per lo più dislocate nelle zona P.I.P. di

Pian di Pieca, oltre alle cave per l'attività di estrazione/lavorazione di inerti e ad alcune attività sparse nel territorio.

Dalla ricognizione effettuata all'interno del territorio comunale rimane in essere una sola zona individuata come "AREE PER ATTIVITA' INSALUBRI – D3" posta tra le località di Santa Croce e Cerreto di San Ginesio, adiacente la Strada Provinciale Gualdo - Santa Croce, che ad oggi risulta ancora non edificata e soggetta a piano attuativo.

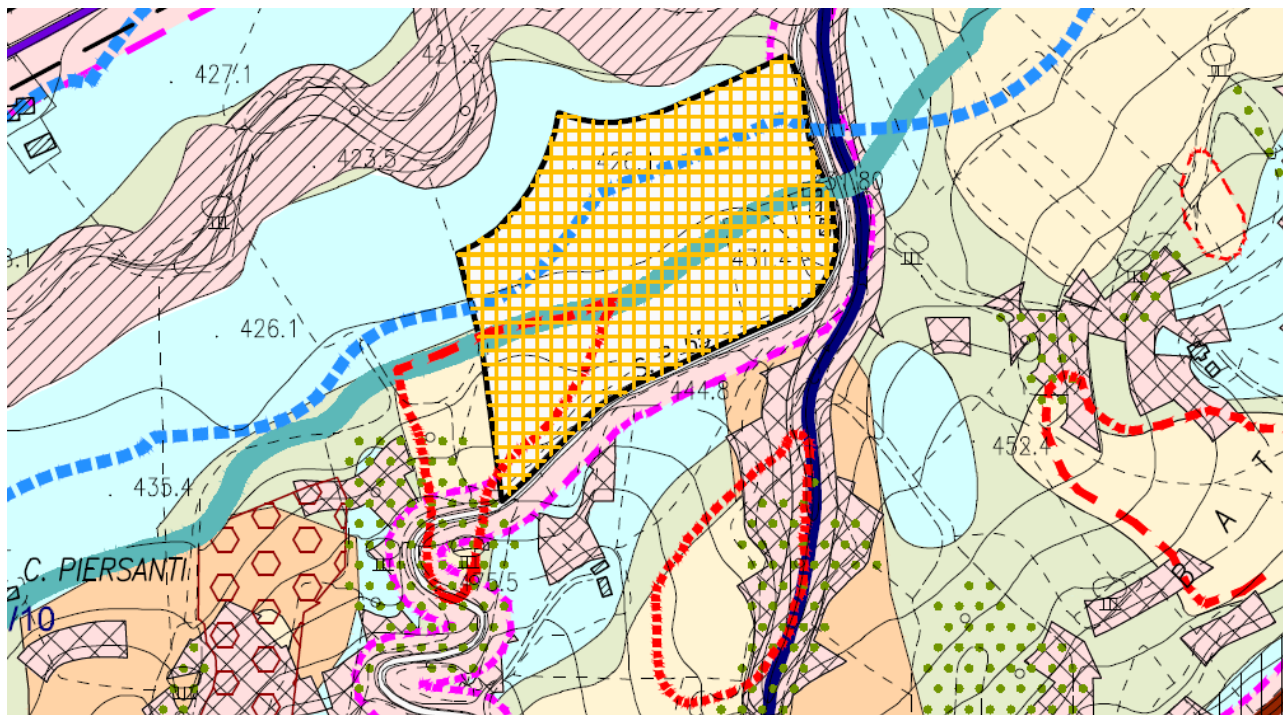
Pertanto la variante dovrà prevedere la modifica dei seguenti elaborati:

- tav. IP3.2. del PRG;
- art. 21 delle NTA del PRG
- tav. 8 bis Piano Urbanistico Attuativo P.I.P.1;

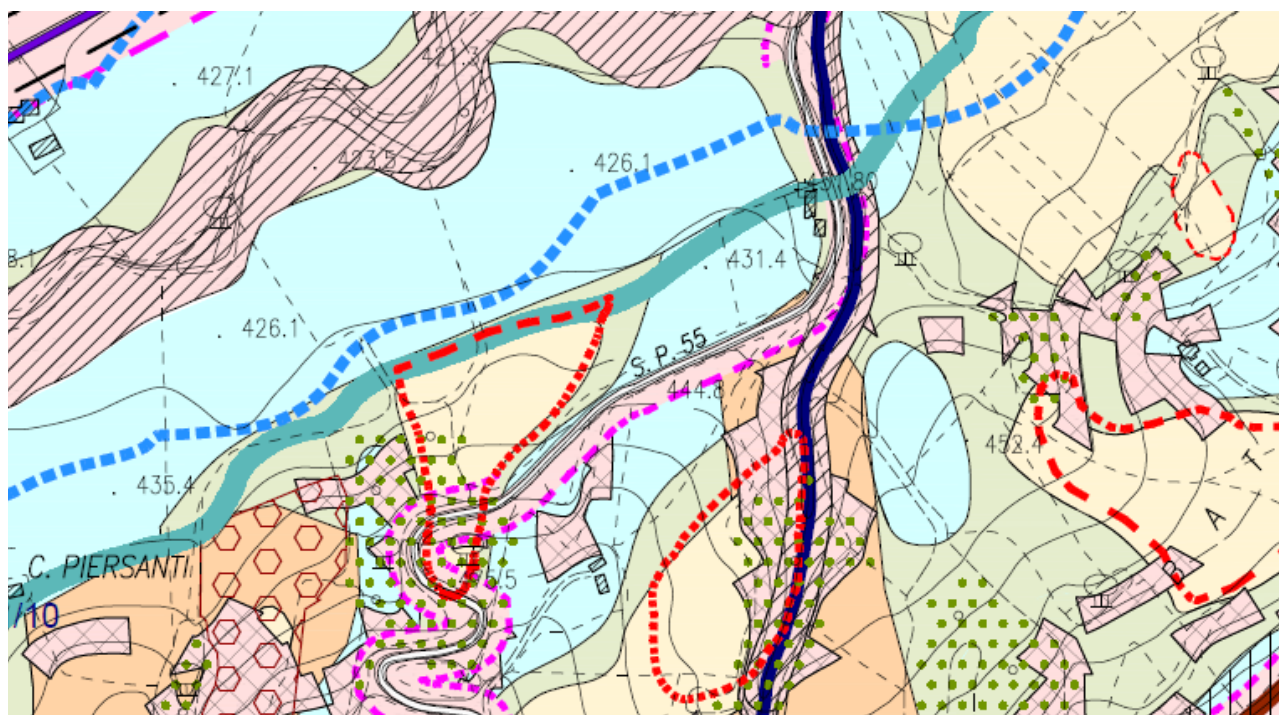
Per l'insediamento di attività insalubri all'interno delle altre zone del territorio comunale restano valide le residue previsioni del PRG.

CONFRONTO CARTOGRAFICO tav. iP3.2.

STRALCIO ZONIZZAZIONE ATTUALE



STRALCIO ZONIZZAZIONE VARIANTE



CONFRONTO NORMATIVO N.T.A. del P.R.G.

NTA VIGENTE

CAPO IV - ZONE AGRICOLE - E -

ART. 21 - NORME GENERALI SULLE ZONE AGRICOLE E DEFINIZIONI

Le zone agricole sono le Zone Omogenee E di cui all'art. 2 del D.M. 2/4/68 N. 1444.

Le zone agricole sono destinate all'esercizio delle attività agricole, intendendo per tali quelle dirette alla coltivazione dei fondi, alla silvicoltura, all'allevamento ed alle altre attività connesse, ivi compreso l'agriturismo, le country - houses, i bed and breakfast. Altre destinazioni sono consentite soltanto nei casi e limiti stabiliti dalle leggi. In particolare, fatto salvo quanto previsto dall'art.3, comma 3 della L.R.13/90, non sono ammessi nuovi insediamenti produttivi.

Ogni progetto di intervento edilizio su edifici agricoli, o di trasformazione del territorio in zona E, sia di nuova realizzazione che relativo a interventi sull'esistente, dovrà essere accompagnato da alcuni elaborati che descrivano la localizzazione, la consistenza, lo stato d'uso e di progetto:

- del lotto di pertinenza;
- della superficie accorpata, di proprietà o in godimento, in forza di idoneo titolo;
- della superficie aziendale.

Per lotto di pertinenza dell'edificio si intende lo spazio, fisicamente riconoscibile nel suo stretto intorno ad esso funzionalmente connesso, e frequentemente caratterizzato da specifiche e autonome destinazioni (quali: cortile, aia, orto, giardino, pollaio, marciapiedi, accessori per rimessaggio attrezzi e vetture, ecc.), ovvero il mappale sul quale insiste l'edificio, nel caso in cui il lotto sia circondato da proprietà diverse.

Per superficie accorpata, di proprietà o in godimento, si intende la superficie esterna al lotto di pertinenza, a questo asservita in forza di appositi atti.

Per superficie aziendale si intende l'area complessiva dei terreni dell'azienda, destinati a colture agrarie o forestali, nonché l'area occupata da fabbricati rurali, strutture e infrastrutture situate all'interno dei terreni che formano l'azienda, siano essi in proprietà, o goduti in forza di contratti di locazione.

L'accorpamento di aree rurali è consentito per i fondi contigui e adiacenti e comunque non distanti tra loro più di 250 ml.

Al fine del computo dei volumi edificabili è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti contigui, anche se divisi da infrastrutture stradali, ferroviarie, corsi d'acqua e canali, purchè compresi entro i confini del comune di appartenenza o di comuni limitrofi

E' vietato interrompere e/o impedire il deflusso superficiale dei fossi e dei canali nelle aree agricole senza prevedere un nuovo e/o diverso recapito per le acque intercettate. Qualora l'intervento previsto comporti l'interruzione e/o l'intercettazione della rete di deflusso delle acque superficiali si debbono prevedere ed attuare soluzioni ed opere atte a garantire il mantenimento dell'efficienza della rete stessa.

Ai fini della tutela delle acque sotterranee dall'inquinamento è prevista la chiusura e la messa in sicurezza di eventuali pozzi per l'approvvigionamento idrico non più utilizzati salvo che siano attrezzati in modo da escludere comunque il suddetto inquinamento.

Si precisa che dovranno essere osservate tutte le disposizioni del successivo titolo III

Per le aree interessate da perimetrazione P.A.I., valgono le prescrizioni delle NTA dello stesso nel caso in cui risultino più restrittive rispetto alle presenti norme.

Si precisa inoltre che gli elaborati sul rischio idrogeologico costituiscono tavola di progetto e i divieti in essa contenuti vanno ad integrare quelli riportati nelle presenti norme.

Il PRG, in relazione alla specificità delle situazioni dal punto di vista idrogeologico ed alla diversa funzione assegnata alle parti del territorio classificato come agricolo, individua le seguenti zone:

Le tavole i-SC/a – b e i –SD/ a* -b* prevalgono sulle zonizzazioni delle tavole di progetto e in tali ambiti di tutela si applicano le prevalenti norme e i divieti del PPAR

Per quanto non espressamente normato nel presente articolo valgono le disposizioni della legge regionale 13/90

NTA *VARIANTE*

CAPO IV - ZONE AGRICOLE - E -

ART. 21 - NORME GENERALI SULLE ZONE AGRICOLE E DEFINIZIONI

Le zone agricole sono le Zone Omogenee E di cui all'art. 2 del D.M. 2/4/68 N. 1444.

Le zone agricole sono destinate all'esercizio delle attività agricole, intendendo per tali quelle dirette alla coltivazione dei fondi, alla silvicoltura, all'allevamento ed alle altre attività connesse, ivi compreso l'agriturismo, le country - houses, i bed and breakfast. Altre destinazioni sono consentite soltanto nei casi e limiti stabiliti dalle leggi. In particolare, fatto salvo quanto previsto dall'art.3, comma 3 della L.R.13/90, non sono ammessi nuovi insediamenti produttivi.

E' vietata la realizzazione di nuovi impianti produttivi e di servizi destinati ad attività insalubri di 1° e 2° classe.

È consentita la variazione di destinazione urbanistica per l'esercizio delle attività insalubri di 1° e di 2° classe, limitatamente ai soli fabbricati esistenti non più a servizio dell'attività agricola e legittimamente

edificati, anche con interventi edilizi, ma senza possibilità di aumento di volume e/o superficie, al fine di consentire il nuovo insediamento e la prosecuzione o la modifica dell'attività esistente. Tale variazione sarà consentita attraverso la redazione di un'apposita variante urbanistica e la presentazione di un dettagliato progetto esecutivo che ne dimostri la fattibilità, la congruità dell'intervento proposto ed il rispetto di tutte le normative di settore, con particolare riferimento alle disposizioni in materia ambientale, sanitaria, sulla tutela della salute, sulla tutela del territorio, dell'ambiente e del paesaggio e che attesti, ove possibile, con apposite certificazioni l'assenza di pericolo per la salute dell'uomo, degli animali oltre che per il territorio.

Resta facoltà, da parte dell'interessato, di avvalersi del procedimento previsto dall'art. 14-bis della L. n. 241/1990 al fine di verificare quali siano le condizioni per ottenere i necessari atti di consenso.

Ogni progetto di intervento edilizio su edifici agricoli, o di trasformazione del territorio in zona E, sia di nuova realizzazione che relativo a interventi sull'esistente, dovrà essere accompagnato da alcuni elaborati che descrivano la localizzazione, la consistenza, lo stato d'uso e di progetto:

- del lotto di pertinenza;
- della superficie accorpata, di proprietà o in godimento, in forza di idoneo titolo;
- della superficie aziendale.

Per lotto di pertinenza dell'edificio si intende lo spazio, fisicamente riconoscibile nel suo stretto intorno ad esso funzionalmente connesso, e frequentemente caratterizzato da specifiche e autonome destinazioni (quali: cortile, aia, orto, giardino, pollaio, marciapiedi, accessori per rimessaggio attrezzi e vetture, ecc.), ovvero il mappale sul quale insiste l'edificio, nel caso in cui il lotto sia circondato da proprietà diverse.

Per superficie accorpata, di proprietà o in godimento, si intende la superficie esterna al lotto di pertinenza, a questo asservita in forza di appositi atti.

Per superficie aziendale si intende l'area complessiva dei terreni dell'azienda, destinati a colture agrarie o forestali, nonché l'area occupata da fabbricati rurali, strutture e infrastrutture situate all'interno dei terreni che formano l'azienda, siano essi in proprietà, o goduti in forza di contratti di locazione.

L'accorpamento di aree rurali è consentito per i fondi contigui e adiacenti e comunque non distanti tra loro più di 250 ml.

Al fine del computo dei volumi edificabili è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti contigui, anche se divisi da infrastrutture stradali, ferroviarie, corsi d'acqua e canali, purché compresi entro i confini del comune di appartenenza o di comuni limitrofi

E' vietato interrompere e/o impedire il deflusso superficiale dei fossi e dei canali nelle aree agricole senza prevedere un nuovo e/o diverso recapito per le acque intercettate. Qualora l'intervento previsto comporti l'interruzione e/o l'intercettazione della rete di deflusso delle acque superficiali si debbono prevedere ed attuare soluzioni ed opere atte a garantire il mantenimento dell'efficienza della rete stessa.

Ai fini della tutela delle acque sotterranee dall'inquinamento è prevista la chiusura e la messa in sicurezza di eventuali pozzi per l'approvvigionamento idrico non più utilizzati salvo che siano attrezzati in modo da

escludere comunque il suddetto inquinamento.

Si precisa che dovranno essere osservate tutte le disposizioni del successivo titolo III

Per le aree interessate da perimetrazione P.A.I., valgono le prescrizioni delle NTA dello stesso nel caso in cui risultino più restrittive rispetto alle presenti norme.

Si precisa inoltre che gli elaborati sul rischio idrogeologico costituiscono tavola di progetto e i divieti in essa contenuti vanno ad integrare quelli riportati nelle presenti norme.

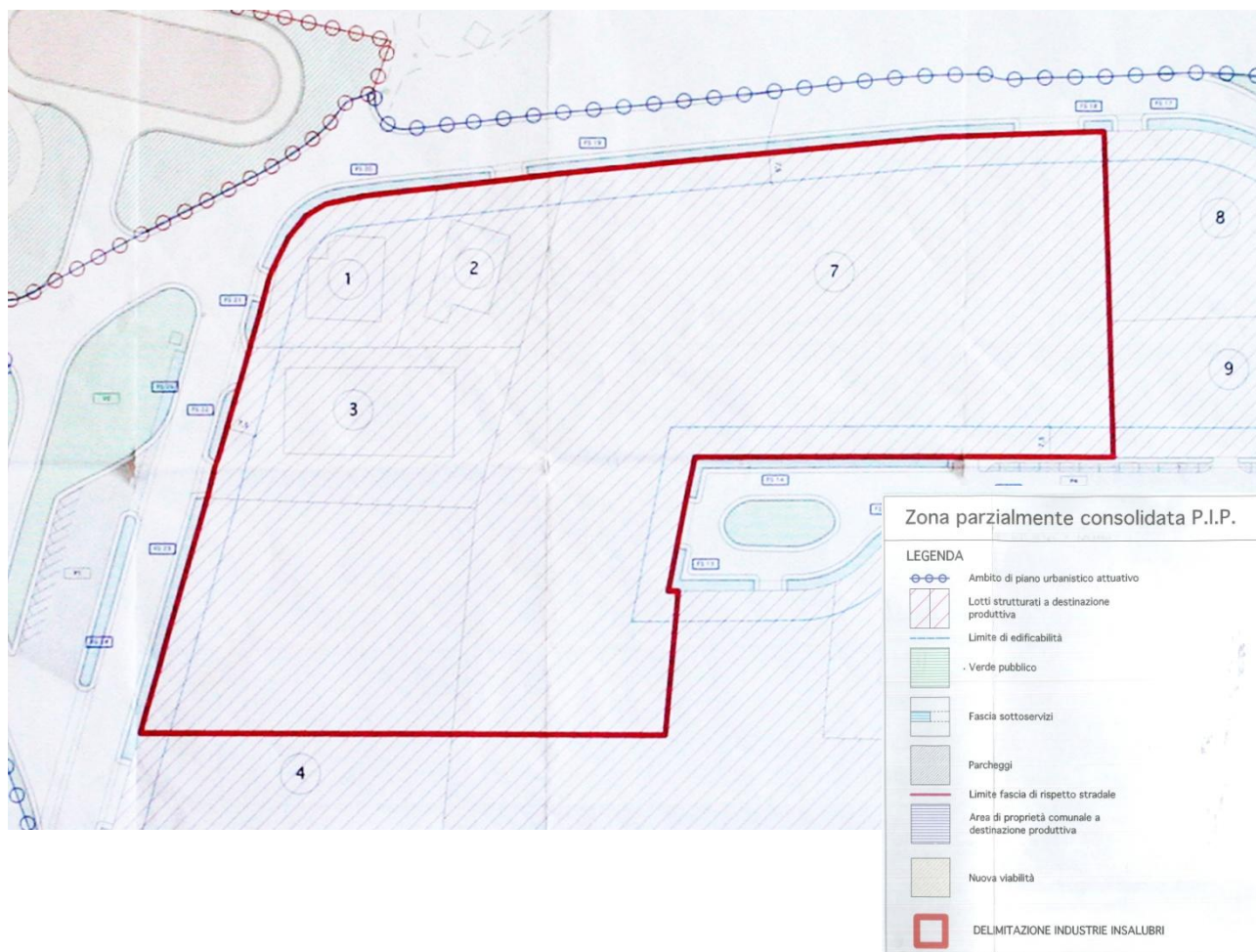
Il PRG, in relazione alla specificità delle situazioni dal punto di vista idrogeologico ed alla diversa funzione assegnata alle parti del territorio classificato come agricolo, individua le seguenti zone:

Le tavole i-SC/a – b e i –SD/ a* -b* prevalgono sulle zonizzazioni delle tavole di progetto e in tali ambiti di tutela si applicano le prevalenti norme e i divieti del PPAR

Per quanto non espressamente normato nel presente articolo valgono le disposizioni della legge regionale

CONFRONTO CARTOGRAFICO tav. 8 bis P.I.P. 1

STRALCIO PREVISIONE ATTUALE



STRALCIO VARIANTE



4. VINCOLI ED AMBITI DI TUTELA

Il P.R.G. del comune di San Ginesio è stato adeguato al P.P.A.R. e al P.T.C.,

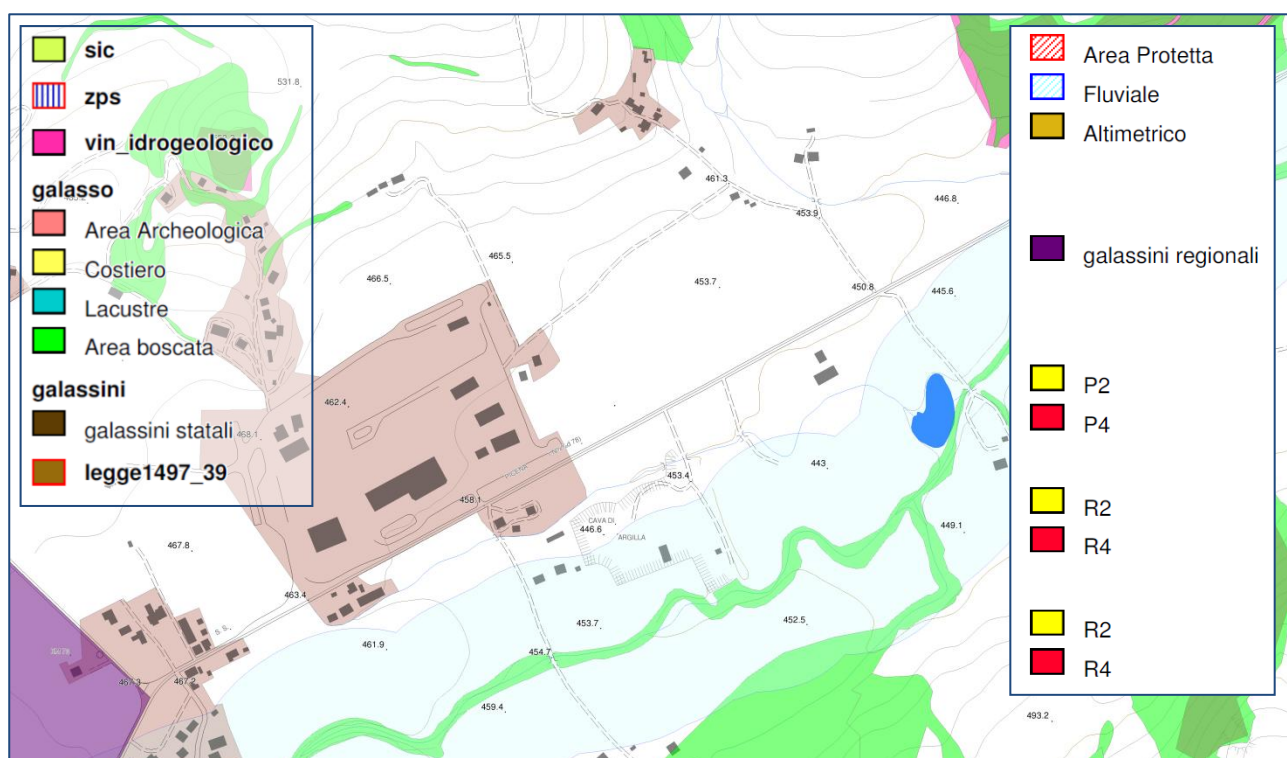
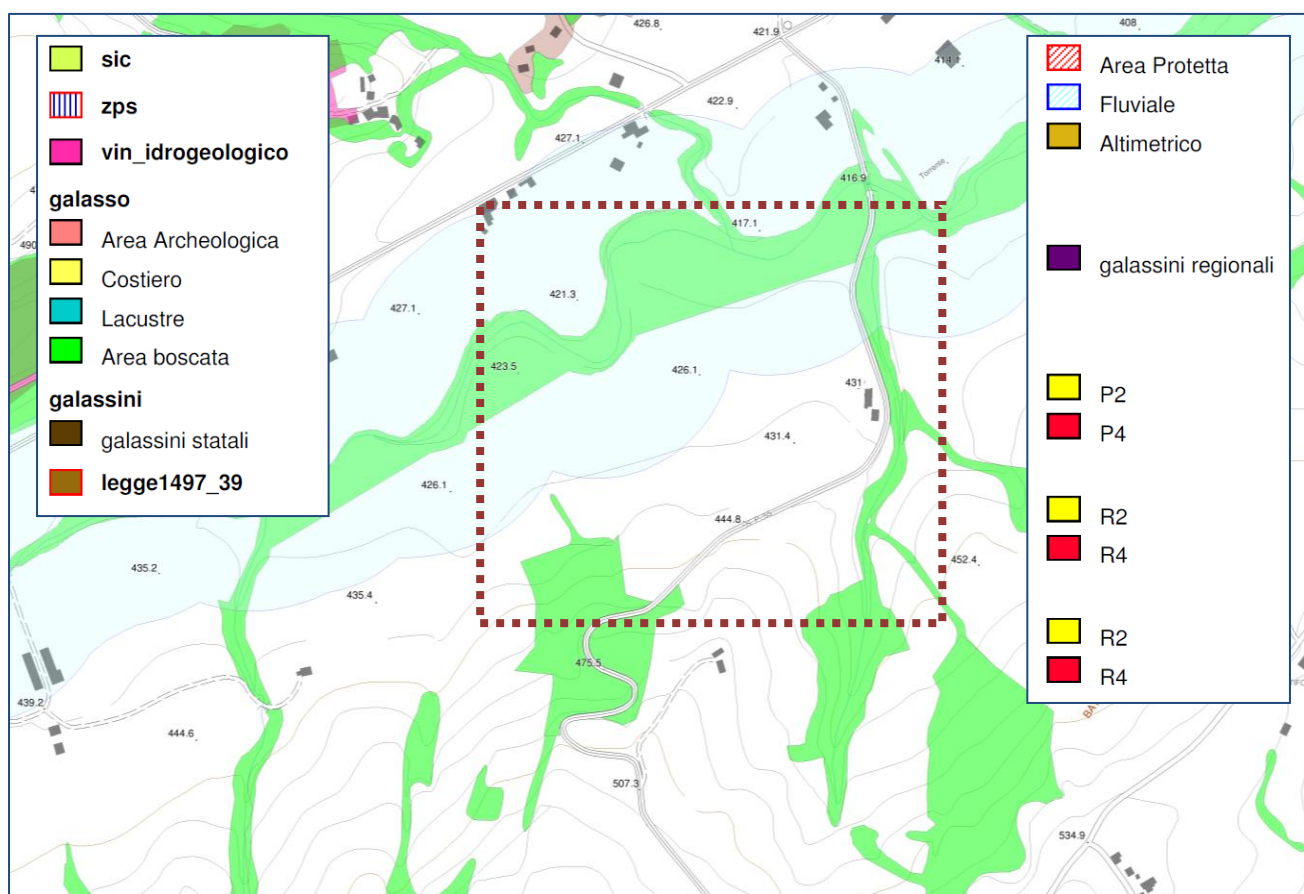
Parco o Riserva Naturale

Il progetto non ricade all'interno del perimetro di un parco dei monti sibillini.

AREE SIC – ZPS

La variante non ricade in area SIC o ZPS per la quale si ritiene necessaria una valutazione d'incidenza ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. n. 357/97.

STRALCIO SISTEMA INFORMATIVO TERRITORIALE - PROVINCIA DI MACERATA – SCALA ORIGINALE 1:5000



L'area di Santa Croce ricade parzialmente all'interno di ambiti sottoposti a tutela paesaggistica ai sensi dell'art 142 del D.L. 42/2004.

La zona individuata come “AREE PER ATTIVITA’ INSALUBRI – D3” posta tra le località di Santa Croce e Cerreto di San Ginesio, adiacente la Strada Provinciale Gualdo - Santa Croce, risulta parzialmente interessata dal *rischio frana identificato F-19-6586*.

STRALCIO CARTOGRAFIA PAI – SCALA ORIGINALE 1:10000



5. ELABORATI DI PROGETTO

- Relazione Tecnica;
- Documentazione Fotografica;
- Elaborato grafico - TAV i- P4.2a;
- Elaborato grafico - TAV 8 BIS- P.I.P. 1

San Ginesio, 24/06/2019