



COMUNE DI SAN GINESIO

(PROVINCIA DI MACERATA)

SINDACO
ASSESSORE LLPP

Giuliano Ciabocco
Giordano Saltari

OGGETTO

**“VARIANTE PARZIALE AL PRG VIGENTE IN
LOCALITÀ COLLE ASCARANO”**

RESPONSABILE AREA TECNICA - URBANISTICA
PROGETTISTA

Geom. Sergio Marcelli
Arch. Eder Staffolani

ELABORATO

RELAZIONE DI VARIANTE

DATA

NOVEMBRE 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



1. PREMESSA

La variante urbanistica in argomento è finalizzata a regolarizzare le trasformazioni avvenute in seguito al sisma del 2016 nonché ad individuare le aree in cui potenziare le attività esistenti per consentire la ripresa delle normali condizioni di vita della popolazione ginesina. Con la presente variante si intende inoltre correggere un piccolo errore cartografico che coinvolge parte delle aree.

Il Comune di San Ginesio è ricompreso nell'elenco dei Comuni del "Cratere" di cui al Decreto Legge n. 189/2016 allegato 1 – Regione Marche- Provincia di Macerata n. 44. San Ginesio (MC).

La presente variante viene predisposta sulla base delle disposizioni della Legge Regionale 02 agosto 2017, n. 25 *"Disposizioni urgenti per la semplificazione e l'accelerazione degli interventi di ricostruzione conseguenti agli eventi sismici del 2016"*, la quale al comma 1, dell'art. 2 stabilisce che *"Le varianti ai piani regolatori generali necessarie per l'attuazione degli interventi di cui all'articolo 1 di questa legge, diversi da quelli di cui agli articoli 11 e 16 del d.l. 189/2016, sono approvate in via definitiva dal Comune ai sensi del comma 5 dell'articolo 15 della legge regionale 5 agosto 1992, n. 34 (Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio), nei termini ridotti alla metà..."*

2. VERIFICA ASSOGGETTABILITÀ A V.A.S.

La Regione Marche con 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 in cui, all'art. 1.3 - *ambito di applicazione*, da cui risulta la necessità di procedere a verifica di assoggettabilità ai sensi del punto 2.2 delle sopracitata DGR.

La citata L.R. 25/17 stabilisce, al comma n. 7, art. n 2, che il Comune è *autorità competente* nel procedimento e la Provincia partecipa, oltre a fornire la necessaria assistenza tecnica al Comune, in qualità di soggetto competente in materia ambientale.

3. DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

La presente variante consiste nella ridefinizione dell'area del Parco del Colle Ascarano (stralcio 1) e della zona sottostante a cavallo delle mura castellane (stralcio 2).

Tutte le aree oggetto di variazione urbanistica sono di proprietà del Comune di San Ginesio.

Stralcio 1 - il Parco del colle Ascarano

In questa zona, attualmente destinata a *VERDE PUBBLICO A PARCO URBANO – FE*, con la presente variante si intendono perseguire due obiettivi:

- la regolarizzare del Centro di Comunità, frutto di una donazione di Caritas Nazionale;
- la realizzazione di un chiosco stabile a servizio del parco.

La localizzazione di quest'opera, avvenuta durante il periodo di piena emergenza, è stata scelta, tra le aree di proprietà comunale, in quanto facilmente fruibile da tutti i cittadini.

Il Centro di Comunità consiste in un edificio monopiano, acquisito tramite donazione e specificamente concepito. La struttura, realizzata con elementi prefabbricati in legno con tipologia strutturale tipo PLATFORM FRAME, è stata progettata per sopportare un'azione sismica definita con Classe D'uso IV. Per questo l'edificio non solo costituisce un'opera messa a servizio della collettività, ma anche un luogo sicuro di valenza strategica per la gestione di protezione civile in caso di future emergenze.

Come previsto dagli accordi presi con Caritas Nazionale, il Centro di Comunità è stato concesso in comodato d'uso alla Parrocchia Collegiata SS. Annunziata, con la possibilità, da parte dei cittadini e delle associazioni, di richiederne l'utilizzo al di fuori dei momenti legati al culto.

Il carattere di temporaneità dell'opera, realizzata su un'area non conforme, prevede che questa possa essere smontata e rimossa, al momento in cui la Chiesa della SS. Annunziata, recuperi a pieno l'agibilità. Benché la tipologia costruttiva lo permetta, il centro di comunità, una struttura di grande valore e con caratteristiche d'avanguardia a livello tecnico ed impiantistico, potrebbe continuare anche dopo aver perso le sue funzioni pastorali, ad offrire ai cittadini un luogo di aggregazione.

Per questo motivo, riconfigurare le dotazioni del Parco del Colle Ascarano, già di per sé uno standard urbanistico, pensando una zona in cui l'opera possa continuare ad essere conforme, consentirebbe di lasciare a disposizione dei cittadini un luogo pubblico di grande valore.

Il chiosco stabile costituisce invece un'opera da realizzare parzialmente ex novo.

In passato è sempre esistito un chiosco a servizio del parco. In seguito ad un intervento di demolizione ricostruzione, dichiarato poi illegittimo, l'immobile è stato prima sequestrato per poi essere definitivamente rimosso, nel luglio 2017, per consentire la messa in sicurezza del muro sul quale era costruito in adiacenza.

Tale chiosco era infatti situato in testa al parco, adiacente al muro di cinta dell'ultima residenza privata, posizione in cui oggi si trova un'attività commerciale temporaneamente delocalizzata.

In seguito al sisma e alla successiva realizzazione del centro di comunità, il Parco del Colle Ascarano ha rafforzato la sua centralità nello svolgimento di attività cittadine sociali e ludiche, diventando a tutti gli effetti una nuova piazza. La realizzazione di un chiosco stabile all'interno del parco mira a garantire l'offerta di un servizio continuo per i fruitori sempre più numerosi della zona, non solo locali, ma anche turisti, che a causa dell'impossibilità di godere a pieno delle bellezze architettoniche di San Ginesio, visitano il colle per la straordinaria visuale panoramica sui Monti Sibillini.

Il settore terminale del parco, dotato di una quinta scenica unica nel suo genere offerta dal suo panorama che spazia dall'adriatico con il Monte Conero, fino al Gran Sasso d'Italia, passando per i Monti Sibillini in primo piano, ha spesso fatto le veci del Teatro Comunale, anch'esso inagibile, per la messa in scena di eventi musicali e spettacoli di grande richiamo, consentendo la sopravvivenza delle attività culturali che da sempre animano San Ginesio. La realizzazione di un chiosco stabile, in sinergia con il centro di comunità, punta a garantire la continuità della ripresa delle normali attività cittadine, nonché il rilancio del turismo, vocazione spontanea per uno dei borghi più belli d'Italia.

Stralcio 2 – L'area sportiva

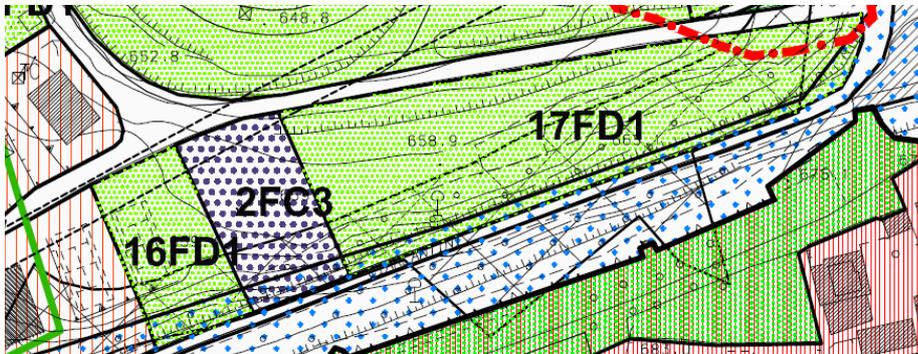
È la zona circoscritta tra le mura castellane, la zona sportiva 2FD2 occupata dal campo sportivo comunale Mario Corridoni e l'area dell'ex Palazzaccio.

Obiettivo della variante in questa zona è correggere un errore cartografico che vede le attuali destinazioni slittate nella loro disposizione e riassegnarle in un'ottica di potenziamento dell'offerta sportiva e turistica.

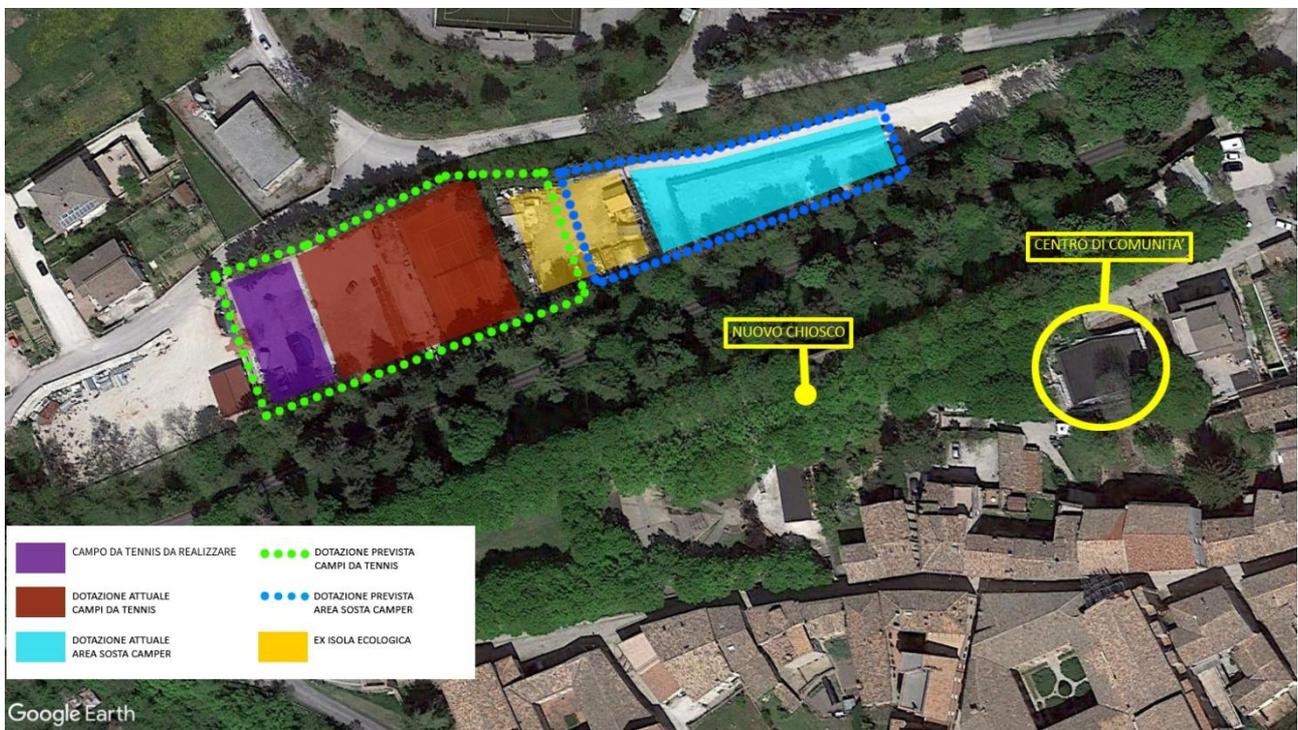
In questa zona sono attualmente presenti i due campi da tennis gestiti dall'associazione *A.S.D. tennis San Ginesio*, l'area dell'ex isola ecologica, rimasta libera in seguito al suo smantellamento e l'area camper. I campi da tennis risultano così collocati: il primo sull'area 16FD1 - *ZONE PER VERDE PUBBLICO A GIARDINO, VERDE URBANO ATTREZZATO E PER IL GIOCO*, il secondo all'interno dell'area dell'ex isola ecologica **2FC3**, un evidente

errore cartografico.

La restante porzione dell'area, contrassegnata con **17FD1**, risulta attualmente occupata dall'area di sosta camper.



STRALCIO DEL PRG VIGENTE
A CONFRONTO CON LO
SCHEMA DI INTERVENTO DI
VARIANTE



A livello cartografico un campo da gioco risulta collocato all'interno dell'area con destinazione **i6B2**, una zona di completamento in cui di non sono ammessi incrementi volumetrici. Tale indicazione grafica è dovuta all'effettiva presenza, all'epoca di redazione della C.T.R., di un campo da tennis. Nell'ottica di potenziamento della dotazione sportiva tale zona andrebbe convertita in standard – verde sportivo.

In seguito alla consegna delle aree per la realizzazione del Nuovo Polo Scolastico, previsto con Ordinanza n.14 del 16 gennaio 2017, il Comune di San Ginesio ha perso l'accesso al complesso del Centro FIT, comprensivo di ben 13 terreni di gioco, lasciando di fatto fruibili solo quelli situati sotto al Parco del Colle Ascarano.

Al fine di riequilibrare la dotazione di strutture sportive e potenziare le aree destinate al turismo itinerante, grazie alla possibilità di sfruttare l'area recentemente liberata dell'ex isola ecologica, con la presente variante si intende quindi:

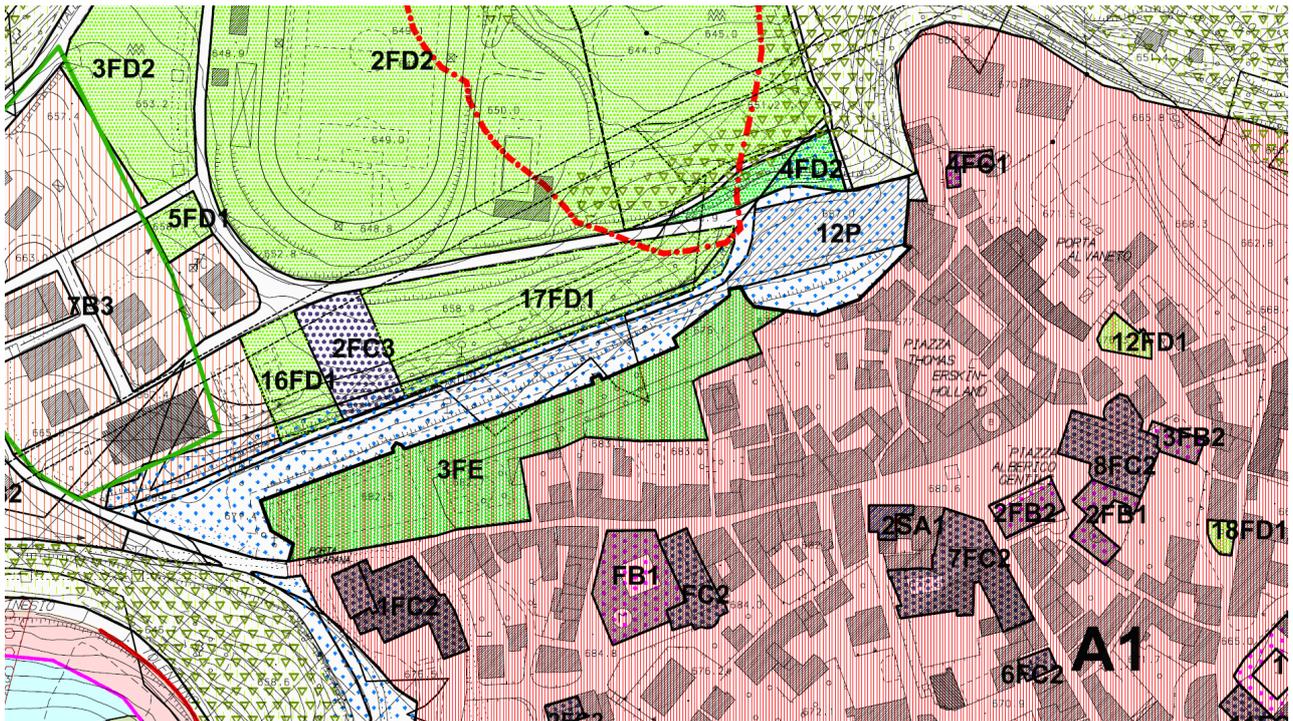
- eliminare l'area 2FC3, attualmente inesistente;
- convertire l'area 16FD1 - *ZONE PER VERDE PUBBLICO A GIARDINO, VERDE URBANO ATTREZZATO E PER IL GIOCO* in **FD2 - ZONE ATTREZZATE PER LO SPORT** occupando, in ampliamento, sia metà dell'area libera adiacente (ex isola ecologica - 2FC3) che l'area in cui è erroneamente cartografato un campo da tennis, in previsione della sua futura realizzazione (zona **i6B2**);
- introdurre la nuova destinazione **FD3** per individuare compiutamente l'area destinata alla sosta dei Camper ed ampliarne la superficie;
- consentire la realizzazione di servizi a disposizione di entrambe le zone.

4. OGGETTO DELLA VARIANTE

Tutte le aree coinvolte nelle trasformazioni descritte al punto precedente sono destinate a "standard urbanistici". La variante non prevede il passaggio a destinazioni diverse da "standard", bensì il solo cambio della tipologia in essere, ad esempio da *verde pubblico* ad *aree attrezzate per lo sport*.

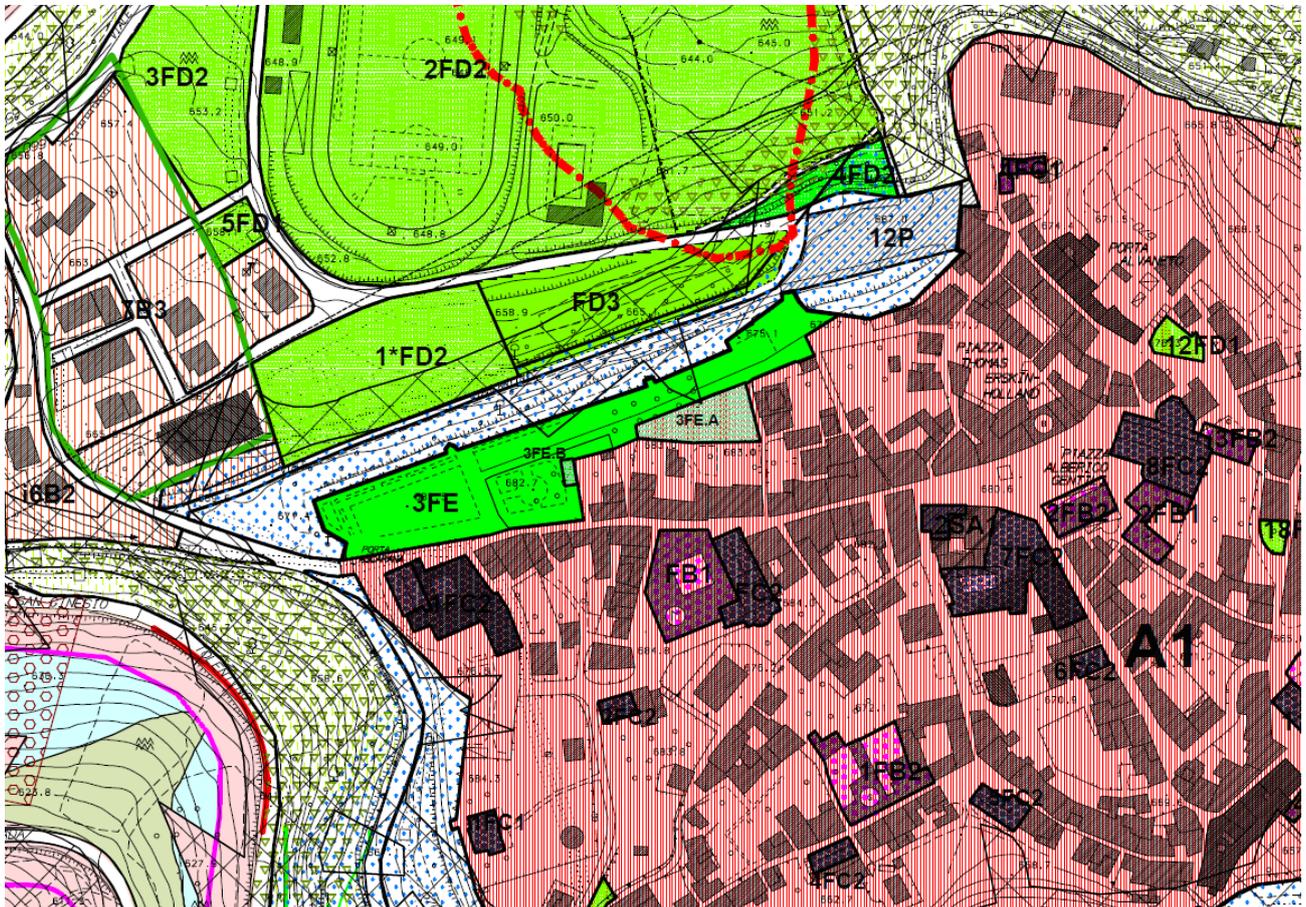
La variante introduce la nuova definizione **FD3**, all'interno dell'articolo n. 31 per individuare l'area di sosta camper.

STRALCIO ZONIZZAZIONE VIGENTE



All'interno dell'articolo n. 32 , zone FE, verranno introdotte le sottozone 3FE.A e 3FE.B, per individuare e normare rispettivamente il Centro di Comunità ed il nuovo chiosco.

STRALCIO ZONIZZAZIONE IN VARIANTE



F - ZONE PER SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO (art.27)

Servizi di cui agli standard del D.M. 1444/1968 e L.R. 22/1990



FA - Istruzione (art.30)

FB - Servizi generali (d'interesse pubblico) (art.30)

FB 1 - Servizi amministrativi

FB 2 - Attrezzature sociali e culturali

FB 3 - Servizi cimiteriali



FC - Attrezzature di interesse comune (art.30)

FC 1 - Attrezzature ospedaliere, attrezzature sanitarie e assistenziali

FC 2 - Attrezzature religiose

FC 3 - Isola ecologica



FD - Verde attrezzato di quartiere e per lo sport (artt.31,67,68,69,70bis)

FD 1 - Spazi pubblici a giardino, verde urbano attrezzato

FD 2 - Impianti e attrezzature pubbliche per lo sport, il gioco e lo spettacolo

FD 3 - Area Camper attrezzata



FE - Parco urbano attrezzato (artt.32,67,68,69,70bis)



P - Parcheggio ad uso pubblico (art.29)



PC - Aree protezione civile (art.29bis)



Principale viabilità di progetto (artt.28,42)



Potenziamento S.P.78 (artt. 28,42)



Linea elettrica alta tensione (art.42)

NTA VIGENTE

ART. 31 - ZONE A VERDE PUBBLICO ATTREZZATO - FD

1. In relazione alla funzione assegnata dal Piano a tali Zone, le stesse risultano suddivise in:

A) Zone per verde pubblico a giardino, verde urbano attrezzato e per il gioco (FD1)

B) Zone per impianti e attrezzature per lo sport, il gioco e lo spettacolo (FD2)

FD1. Zone per verde pubblico a giardino, verde urbano attrezzato e per il gioco

Sono le zone, per lo più inserite nell'aggregato urbano, destinate alla realizzazione di giardini attraverso la messa a dimora di essenze arboree ed opere di arredo urbano.

Le Zone a verde pubblico sono destinate alla conservazione, alla creazione di giardini urbani e di quartiere.

In tali Zone sono ammesse esclusivamente attrezzature di arredo per il gioco e il tempo libero, nonché eventuali necessari spazi per le soste.

E' consentita la sola installazione a carattere precario di chioschi di ristoro e ricovero attrezzi e arredi per il verde, aventi altezza massima di ml. 3,50 misurati a valle con una superficie massima di 50 mq.

La realizzazione di campi da gioco a cielo libero è ammessa purché a livello di esercizio del tempo libero con esclusione degli impianti sportivi a carattere competitivo e senza realizzazione di eccessivi movimenti di terra.

Parte della superficie a verde pubblico dovrà essere destinata alla piantagione di essenze arboree come previsto nella relazione specialistica, il progetto preventivo delle aree in oggetto, dopo un approfondito studio della situazione esistente (condizioni climatiche, essenze arboree e caratteristiche geologiche del suolo), dovrà specificare dettagliatamente gli interventi previsti ed il loro impatto ambientale (percorsi pedonali, punti di sosta, messa a dimora di piante, recinzioni, aree di gioco ecc...)

dettagliatamente gli interventi previsti ed il loro impatto ambientale (percorsi pedonali, punti di sosta, messa a dimora di piante, recinzioni, ecc...).

NTA MODIFICATE

ART. 31 - ZONE A VERDE PUBBLICO ATTREZZATO - FD

1. In relazione alla funzione assegnata dal Piano a tali Zone, le stesse risultano suddivise in:

A) Zone per verde pubblico a giardino, verde urbano attrezzato e per il gioco (FD1)

B) Zone per impianti e attrezzature per lo sport, il gioco e lo spettacolo (FD2)

C) Area Camper Attrezzata (FD3)

FD1. Zone per verde pubblico a giardino, verde urbano attrezzato e per il gioco

Sono le zone, per lo più inserite nell'aggregato urbano, destinate alla realizzazione di giardini attraverso la messa a dimora di essenze arboree ed opere di arredo urbano.

Le Zone a verde pubblico sono destinate alla conservazione, alla creazione di giardini urbani e di quartiere.

In tali Zone sono ammesse esclusivamente attrezzature di arredo per il gioco e il tempo libero, nonché eventuali necessari spazi per le soste.

E' consentita la sola installazione a carattere precario di chioschi di ristoro e ricovero attrezzi e arredi per il verde, aventi altezza massima di ml. 3,50 misurati a valle con una superficie massima di 50 mq.

La realizzazione di campi da gioco a cielo libero è ammessa purché a livello di esercizio del tempo libero con esclusione degli impianti sportivi a carattere competitivo e senza realizzazione di eccessivi movimenti di terra.

Parte della superficie a verde pubblico dovrà essere destinata alla piantagione di essenze arboree come previsto nella relazione specialistica, il progetto preventivo delle aree in oggetto, dopo un approfondito studio della situazione esistente (condizioni climatiche, essenze arboree e caratteristiche geologiche del suolo), dovrà specificare dettagliatamente gli interventi previsti ed il loro impatto ambientale (percorsi pedonali, punti di sosta, messa a dimora di piante, recinzioni, aree di gioco ecc...)

FD2. Le Zone attrezzate per lo sport

Sono destinate agli impianti sportivi a cielo libero e coperti; l'area occupata da tali impianti non potrà superare il 30% della superficie totale della Zona.

Le costruzioni di servizio agli impianti scoperti (depositi, spogliatoi ecc.) dovranno rispettare i seguenti indici:

If - Indice di Densità Fondiaria 0,5 mc./mq.

H - Altezza Massima 5,0 ml.

Gli impianti sportivi al coperto (palazzetti dello sport, palestre, piscine coperte, ecc...) saranno realizzati nel rispetto dei seguenti indici:

If - Indici di densità fondiaria 2,00 mc./mq.

Sc - Superficie coperta max 50% della S.f.

H - Altezza massima 12,00 ml

1*FD2. Le Zone attrezzate per lo sport a ridosso delle Mura Castellane

Sono le aree poste a ridosso delle Mura Castellane, al di sotto del Colle Ascarano, destinate agli impianti sportivi a cielo aperto da realizzarsi a raso o con attrezzature equiparabili all'arredo urbano. Gli unici volumi consentiti sono quelli relativi alle costruzioni a servizio degli impianti a cielo aperto.

Le costruzioni di servizio agli impianti scoperti (depositi, spogliatoi ecc.) dovranno rispettare i seguenti indici:

If - Indice di Densità Fondiaria 0,1 mc./mq.

H - Altezza Massima 3,5 ml.

In questa zona è vietata la realizzazione di impianti sportivi al coperto e l'installazione di coperture, anche solo stagionale, degli impianti esistenti.

FD3. Area camper attrezzata

Sono le zone riservate al turismo itinerante per la sosta di camper e caravan. Tali aree sono attrezzate per consentire il carico acqua, lo scarico dei reflui, **il collegamento alla rete elettrica mediante prese elettriche adeguate ed in generali i servizi utili ai viaggiatori. In queste aree** sono ammesse le attrezzature di arredo urbano e le integrazioni tecnologiche necessarie a migliorare l'offerta turistica.

In questa zona è consentita la realizzazione di strutture a disposizione dei turisti quali, spogliatoi e bagni, e spazi ad essi assimilabili. Tale struttura dovrà rispettare i seguenti parametri:

H - Altezza Massima 4,50 m

Sc - Superficie coperta

max 200 mq

Nel rispetto della destinazione a verde pubblico per le aree di cui al presente articolo, l'Amministrazione Comunale può operare con utilizzazioni integrate tra zone a parco e zone ad attrezzature per lo sport ed il gioco, compatibilmente con le funzioni e le caratteristiche delle aree e con la consistenza degli impianti sportivi.

ART. 32 – VERDE PUBBLICO A PARCO URBANO – FE -

Tali zone sono destinate alla conservazione e alla creazione di parchi naturali. La zona a parco è destinata anche al rimboschimento e alla piantagione con essenza di alto fusto ogni 25 mq.

Entro tale ambito non sono ammessi interventi edilizi che eccedano la manutenzione e il restauro e risanamento conservativo del patrimonio esistente.

Entro l'ambito destinato a parco è vietato:

- alterare la morfologia del terreno e l'assetto idrogeologico;
- costruire nuovi edifici e strutture edilizie, sia stabili che temporanee.

In tali Zone sono ammesse esclusivamente la realizzazione di attrezzature di arredo per il tempo libero e l'installazione a carattere precario di chioschi di ristoro e ricovero attrezzi e arredi per il verde, aventi altezza massima di ml. 3,50 misurati a valle con una superficie massima di 50 mq; sono inoltre consentiti percorsi pedonali in terra con recinzioni in legno, panchine per la sosta ed altre opere di arredo urbano.

Il progetto preventivo delle aree in oggetto, dopo un approfondito studio della situazione esistente (condizioni climatiche, essenze arboree e caratteristiche geologiche del suolo), dovrà specificare dettagliatamente gli interventi previsti ed il loro impatto ambientale (percorsi pedonali, punti di sosta, messa a dimora di piante, recinzioni, ecc...).

Zona 3 FE - PARCO DEL COLLE ASCARANO.

In questa area sono individuate le sottozone:

- 3FE.A – SPAZI COLLETTIVI A SERVIZIO DEL PARCO
- 3FE.B – CHIOSCO DI RISTORO A SERVIZIO DEL PARCO

3FE.A – SPAZI COLLETTIVI A SERVIZIO DEL PARCO

In questa zona è consentita la realizzazione di una struttura polifunzionale a servizio del parco, destinata alla collettività per attività di aggregazione sociale.

Tale struttura dovrà rispettare i seguenti parametri:

If - Indice di Densità Fondiaria	0,7 mc/mq
H - Altezza Massima	5,0 m.
Sc - Superficie coperta	max 25% della S.f.

3FE.B – CHIOSCO DI RISTORO A SERVIZIO DEL PARCO

In questa zona è consentita la realizzazione di una struttura per la somministrazione di cibi e bevande.

La struttura deve possedere adeguati servizi igienici a disposizione dei fruitori del parco ed indipendenti dal locale in cui avviene la somministrazione, al fine di consentirne l'utilizzo anche al di fuori degli orari di apertura. Il chiosco deve altresì essere provvisto di servizi igienici ad uso esclusivo degli operatori, nel rispetto delle norme tecniche di settore.

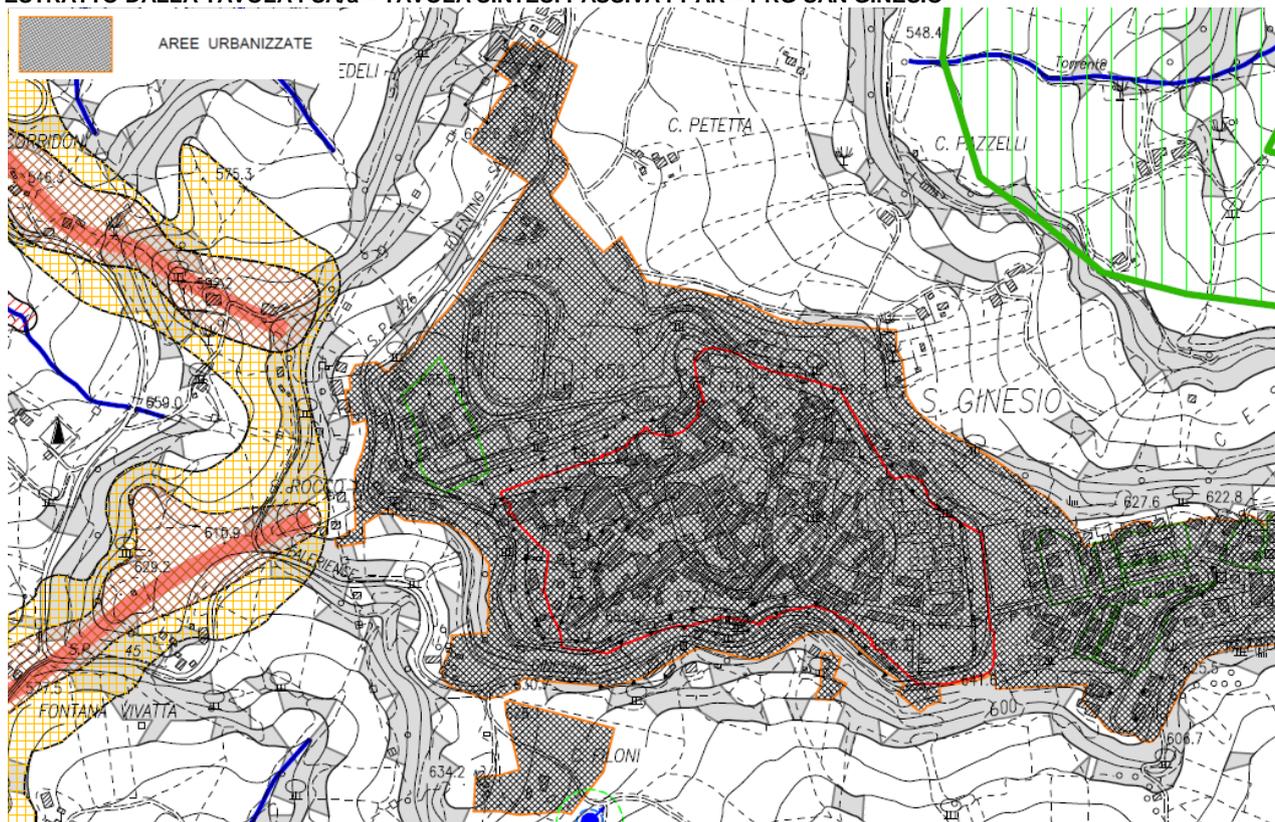
L'altezza massima del manufatto non dovrà superare 4,00 m e comunque non dovrà modificare le visuali consolidate. In tale ottica l'altezza massima nei vari punti non dovrà mai superare le mura adiacenti, ad esclusione di condutture e canne fumarie indispensabili all'esercizio delle attività e comunque nel rispetto delle normative vigenti.

In fase di progettazione e realizzazione dovranno essere previste soluzioni formali e materiche consone al contesto storico e paesaggistico tutelato.

5. VINCOLI ED AMBITI DI TUTELA

Premesso che Il P.R.G. del comune di San Ginesio è stato adeguato al P.P.A.R. e al P.T.C., sebbene la L.R. 02 agosto 2017, n. 25 consenta la deroga alle previsioni del P.P.A.R. e del PTC, ciò non si rende necessario in quanto le aree interessate risultano tutte indicate come “urbanizzate” pertanto esenti ai sensi dell’art. 60 N.T.A. del P.P.A.R. Marche e art. 8 delle N.T.A. del P.T.C. della Provincia di Macerata.

ESTRATTO DALLA TAVOLA i-SA/a – TAVOLA SINTESI PASSIVA PPAR – PRG SAN GINESIO

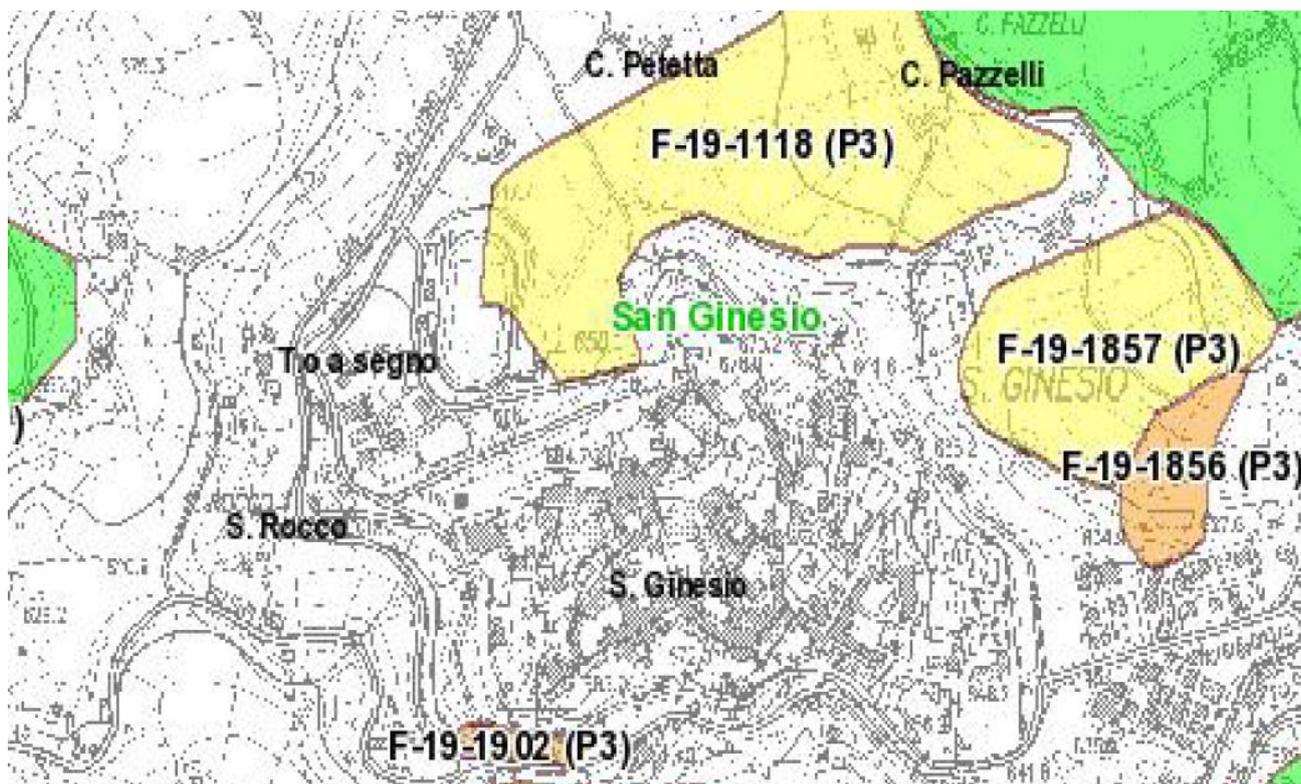


Parco o Riserva Naturale

Il progetto non ricade all'interno del perimetro di un parco o riserva naturale

PAI (Piano Di Assetto Idrogeologico Regionale)

L'area di variante non è interessata da esondazioni o dissesti cartografati dal Piano vigente (Delibera di Consiglio Regionale n.116 del 21.01.2004) e dal Piano adottato dall'Autorità di Bacino con delibera di Comitato Istituzionale n. 68 dell'08/08/2016, con misure di salvaguardia approvate con D.G.R.M. n.982 del 8/8/2016 (aggiornamento 2016).



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

D.lgs. n. 42/2004

L'area della variante proposta si trova a cavallo delle mura castellane, complesso vincolato con D.M. 10.07.1962, Istituito ai sensi della L. 1497/1939 G.U. n. 239 del 22.09.1962 "Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona sita nel comune di San Ginesio (Macerata). Località Colle Ascarano".

