



**COMUNE DI SAN GINESIO**  
PROVINCIA DI MACERATA

**PIANO REGOLATORE GENERALE**

**VARIANTE PARZIALE**

(ai sensi del V° comma, Art. 15, L.R. 34/92)



**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

San Ginesio 27 settembre 12016

Arch. Nazareno Luciani



## RELAZIONE TECNICA

### **1. VARIANTE PARZIALE AL P.R.G.**

1.1 Natura ed obiettivi della variante

1.2 Oggetto della variante:

- a) Variante N.T.A.;
- b) Variante alla zonizzazione.

1.3 Elaborati di progetto

**1****P.R.G. – Variante Parziale*****1.1 Natura Ed Obiettivi Della Variante***

Il comune di San Ginesio è dotato di P.R.G., adeguato sia al P.P.A.R. che al P.T.C., approvato con D.C.C. n. 08 del 09.04.2013.

La variante in oggetto riguarda aspetti legati alle modalità attuative di una specifica zona urbanistica a carattere produttivo definita “Zone produttive di risanamento - D1.2 -” di cui all’art. 16 delle NTA, in località Macchie (comparto n. 3).

La norma tecnica di zone prevede l’obbligo della redazione di un piano attuativo unitario, esteso all’intera area, propedeutico ad ogni intervento edilizio. Piano attuativo unitario, di iniziativa privata, che risulta però impossibile da realizzare a causa della discordanza di interessi da parte dei proprietari delle aree inserite nell’ambito di zona. La congiuntura economica recessiva, la totale assenza di qualsiasi tipo di domanda di aree edificabili e la contemporanea presenza, in ambito comunale, di un consistente patrimonio immobiliare inutilizzato, fanno sì che la maggior parte dei proprietari delle aree in oggetto non abbiano interesse ad accollarsi l’onere della realizzazione di un piano attuativo.

Solo il proprietario di un’area, titolare di attività produttiva regolarmente autorizzate prima dell’entrata in vigore del vigente PRG, ha la necessità di procedere ad un ampliamento del proprio impianto e, quindi di dar corso ad un piano attuativo. Operazione resa impossibile dalla volontà contraria dei restanti proprietari.

Di fatto in quest’area si determina una situazione di immobilismo che va a penalizzare l’attività produttiva che potrebbe altrimenti svilupparsi.

Non volendo penalizzare le ormai poche attività rimaste attive in ambito comunale si reputa necessario porre in variante le modalità attuative previste dal Piano per tale zona in modo da consentire, laddove emerga la necessità e ne esistano i presupposti, interventi edilizi diretti.

L’area D1.2 in località Macchie è in gran parte satura in cui solo il lotto centrale, interessato ad un ampliamento della propria attività, presenta ancora un residuo edificabile.

In questo caso si potrebbe procedere con un intervento edilizio diretto previa verifica della sussistenza dei requisiti di cui al D.M. 1444/68, all'interno delle singole proprietà, al fine di individuare le stesse come zone di completamento.

Intervento comunque subordinato alla stipula di una convenzione tipo, redatta ai sensi della legislazione vigente, tesa a determinare il contenuto delle obbligazioni a carico dei privati relativamente alle modalità di attuazione.

Per quanto concerne la zona in oggetto la variante può concretizzarsi utilizzando, in sostituzione, una norma di nuova introduzione e oggetto del presente atto, nel cui articolato sia previsto l'intervento diretto con concessione convenzionata, previa verifica della sussistenza dei requisiti di cui al D.M. 1444/68, per come di seguito esplicitato.



La variante non incide sul dimensionamento globale del Piano e non modifica la distribuzione dei carichi insediativi né la dotazione degli standard di cui al citato decreto ministeriale 1444/1968 e pertanto, alla luce del comma 5°, Art. 15 della L.R. n. 34/92 la sua approvazione risulta essere di competenza comunale.

## ***1.2 Oggetto Della Variante***

La presente variante si articola sinteticamente quindi:

### **1) VARIANTE ALLE N.T.A. DEL P.R.G.**

consistente nella introduzione di una nuova norma tecnica di attuazione da integrare alle N.T.A. esistenti e precisamente:

- a) introduzione di una nuova norma tecnica definita all'Art. 16 bis quale "Zone produttive di risanamento con concessione convenzionata - D1.2a";

### **2) VARIANTE ALLA ZONIZZAZIONE**

consistente in:

- b) modifica alla destinazione della zona "D1.2 - Zone produttive di risanamento" di cui all'Art. 16, in località Macchie (comparto n. 3), comportante la variazione della stessa in favore della destinazione di cui all'Art. 16 bis "Zone produttive di risanamento con concessione convenzionata - D1.2a";

Nel dettaglio:

## 1) VARIANTE ALLE N.T.A./P.R.G.

### a) introduzione di una nuova norma tecnica definita all'Art. 16 bis "Zone produttive di risanamento con concessione convenzionata - D1.2a".

La norma consente interventi edilizi diretti, qualora sia dimostrata la rispondenza ai requisiti di cui al D.M. 1444/68, senza però precludere la possibilità di interventi unitari estesi all'intero comparto secondo i dettami della norma originaria D1.2. che vengono riproposti.

#### *Norma Tecnica di nuova introduzione:*

#### **ART. 16bis - ZONE PRODUTTIVE DI RISANAMENTO con concessione convenzionata - D1.2a -**

*Sono le zone, già in prevalenza consolidate, destinate prevalentemente ad insediamenti produttivi a carattere artigianale, commerciali e direzionali.*

*Gli interventi edilizi, all'interno del singolo lotto, avvengono per attuazione diretta qualora sussistano i requisiti di cui al D.M. 1444/68 (zona di completamento) e previa stipula di una specifica convenzione contenente gli obblighi a carico del privato.*

*Sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica finalizzati alla trasformazione dei fabbricati esistenti mediante demolizione e ricostruzione estesa a più lotti previa redazione del Piano Particolareggiato unitario esteso alle zone (o lotti) interessati.*

*La zona si attua per intervento urbanistico diretto nel rispetto dei seguenti indici:*

*If - Indici di densità fondiaria 4,00 mc/mq.*

*H - Altezza Massima 9,00 mt.*

*Df - Distanza tra i fabbricati 12,00 mt.*

*Dc - Distanza dai confini 6,00 mt.*

*Sp - Dotazione standard: vale quanto previsto dall'art. 5 del D.M. 1444/68 e dalla L.R. 27/2009*

*Lotto minimo di intervento: 1.500 mq.*

*Ds - Distanza dalle strade: 10,00 mt.*

*Ds - Distanza minima dalla strada ex S.S. 78 : In base alla classificazione stabilita dal Nuovo Codice della strada e secondo le N.T.A. del P.P.A.R. la fascia di rispetto stradale viene aumentata del 50%.*

*Ds (codice strada) – Distanza minima dalla strada (L) > 10.50 ml. ml. 30.00*

*Ds (aumentata del 50%) – Distanza minima dalla strada (L) > 10.50 ml. ml. 45.00*

*Dovranno essere realizzate condotte separate per le acque reflue urbane e per le acque meteoriche.*

*Le canalizzazioni fognarie e le opere ad esse collegate devono essere allacciate al pubblico collettore, se presente in zona, e realizzate a tenuta alla penetrazione di acqua dall'esterno e alla fuoriuscita di liquami dal loro interno nelle normali condizioni di esercizio; in particolare debbono essere sempre tenute debitamente distanti e al disotto delle condotte di acqua potabile.*

*Le acque reflue debbono essere opportunamente trattate con idonei impianti di depurazione prima di essere immesse nei sottostanti corsi d'acqua.*

*Al fine del risparmio idrico si adottino le misure necessarie alla eliminazione degli sprechi e alla riduzione dei consumi ed ad incrementare il riciclo e il riutilizzo*

*dell'acqua mediante l'uso delle migliori tecniche disponibili*

*Qualora vengano previsti locali interrati la loro realizzazione è subordinata alla non interferenza con il livello della falda presente, dal cui livello, relativo alla massima quota stagiona, le fondazioni dovranno presentare un franco di sicurezza 1 ml.*

*Ove non esista è consentita l'abitazione per il custode ed il proprietario in misura di un alloggio di 150 mq. di superficie utile lorda per ogni impianto.*

*Nelle zone di cui al presente articolo il rilascio delle concessioni è subordinato all'impegno dell'esecuzione dei necessari impianti di depurazione in relazione al tipo di attività e in conformità alle disposizioni di legge in materia.*

*Tutti gli interventi dovranno prevedere:*

- l'armonico inserimento nell'ambiente con apposito studio e la creazione di opportune alberature per la schermatura degli impianti produttivi;*
- la sistemazione delle aree libere di pertinenza;*
- l'uso di materiali di finitura e l'uso di coperture tali da inserirsi con l'ambiente circostante;*
- uno studio particolare delle insegne esterne sia per il giorno che nella notte.*

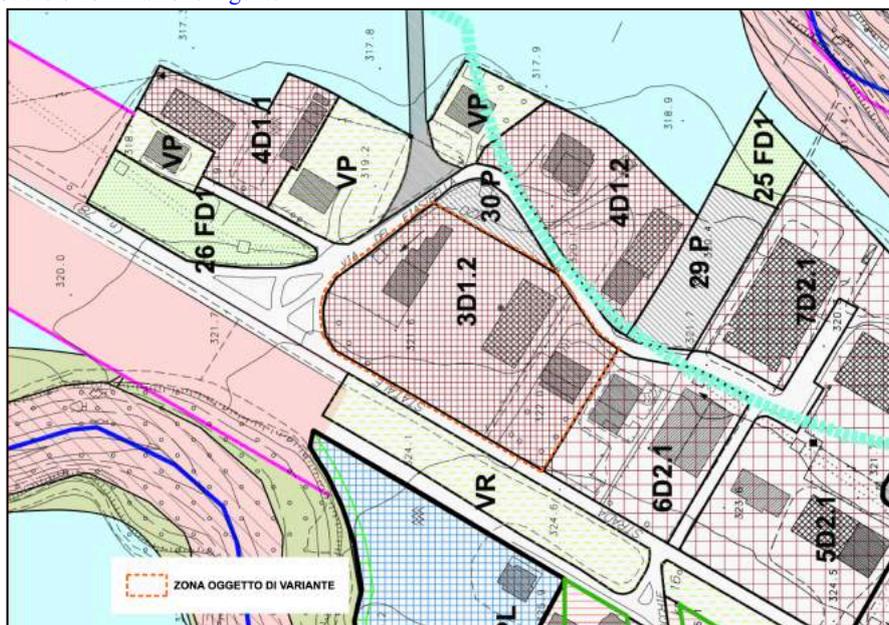


## 2) VARIANTE ALLA ZONIZZAZIONE DEL P.R.G.

### c) modifica alla destinazione della zona D1.2 di cui all'Art. 16, in località Macchie (comparto n.3)

Consistente nella variazione della destinazione di zona, dalla attuale D1.2 Zone produttive di risanamento, di cui all'art. 16 della NTA del PRG, alla destinazione di cui all'Art. 16 bis “ Zone produttive di risanamento con concessione convenzionata - D1.2.1” per come introdotta dalla presente variante.

Stralcio zonizzazione vigente



La zona, di modesta estensione è quasi totalmente consolidata. La stessa è divisa in tre distinte proprietà di cui una, la porzione centrale, ha la possibilità di procedere ad ampliamenti avendo ancora una corte libera. I lotti, posti agli estremi Est ed Ovest, sono pressoché saturi e, pertanto, disinteressati alla realizzazione di un piano unitario.

Da qui la necessità di mutare l'attuale destinazione di zona in modo da poter procedere, verificati i requisiti di cui al D.M. 1444/68, con edificazione diretta. Viene mutata l'intera zona visto che le aree sono edificate e che la norma introdotta aggiunge una ulteriore modalità attuativa senza mutare il resto delle potenzialità della norma vigente.

Oltre a ciò è da rilevare che la zona risulta essere inclusa nell'ambito del centro ur-

bano ed è collegata alla rete degli impianti tecnologici comunali i cui tracciati passano lungo la Strada Provinciale n. 78 e nello specifico:

- pubblica illuminazione;
- energia elettrica;
- rete telefonica;
- rete idrica;
- rete fognaria;
- rete gas – metano.

## **N.T.A. VIGENTE**

### **ART. 16 - ZONE PRODUTTIVE DI RISANAMENTO – D1.2 -**

*Sono le zone destinate prevalentemente ad insediamenti produttivi a carattere artigianale, commerciali e direzionali.*

*L'attuazione degli interventi edilizi all'interno di tali zone è subordinata alla presentazione, da parte dei proprietari interessati, di un Piano Attuativo esteso all'intero comparto, ed alla stipula di una convenzione.*

*Per l'attuazione degli interventi edilizi previa redazione del Piano Particolareggiato esteso alle zone (o lotti) individuate in planimetria sono consentiti anche interventi di ristrutturazione urbanistica finalizzati sia alla trasformazione dei fabbricati esistenti mediante demolizione con ricostruzione sia all'integrazione del tessuto edilizio preesistente con nuove costruzioni su aree libere.*

*Il Piano si attua quindi per intervento urbanistico preventivo nel rispetto dei seguenti indici:*

*If - Indici di densità fondiaria            4,00 mc/mq.*

*H - Altezza Massima                        9,00 mt.*

*Df - Distanza tra i fabbricati            12,00 mt.*

*Dc - Distanza dai confini                 6,00 mt.*

*Sp - Dotazione standard: vale quanto previsto dall'art. 5 del D.M. 1444/68e dalla L.R. 27/2009*

*Lotto minimo di intervento:            1.500 mq.*

*Ds - Distanza dalle strade:              10,00 mt.*

*Ds -Distanza minima dalla strada ex S.S. 78 : In base alla classificazione stabilita dal Nuovo Codice della strada e secondo le N.T.A. del P.P.A.R. la fascia di rispetto stradale viene aumentata del 50%.*

*Ds (codice strada) – Distanza minima dalla strada (L) >10.50 ml. ml. 30.00*

*Ds (aumentata del 50%) – Distanza minima dalla strada (L) > 10.50 ml. ml.45.00*

*Dovranno essere realizzate condotte separate per le acque reflue urbane e per le acque meteoriche essere realizzata*

*Le canalizzazioni fognarie e le opere ad esse collegate devono essere allacciate al pubblico collettore e realizzate a tenuta alla penetrazione di acqua dall'esterno e alla fuoriuscita di liquami dal loro interno nelle normali condizioni di esercizio; in particolare debbono essere sempre tenute debitamente distanti e al disotto delle condotte di acqua potabile .*

*Le acque reflue debbono essere opportunamente trattate con idonei impianti di depurazione prima di essere immesse nei sottostanti corsi d'acqua.*

*Al fine del risparmio idrico si adottino le misure necessarie alla eliminazione degli sprechi e alla riduzione dei consumi ed ad incrementare il riciclo e il riutilizzo dell'acqua mediante l'uso delle migliori tecniche disponibili*

*Qualora vengano previsti locali interrati la loro realizzazione è subordinata alla non interferenza con il livello della falda presente, dal cui livello, relativo alla massima quota stagionale, le fondazioni dovranno presentare un franco di sicurezza 1 ml.*

*Ove non esista è consentita l'abitazione per il custode ed il proprietario in misura di un alloggio di 150 mq. di superficie utile lorda per ogni impianto.*

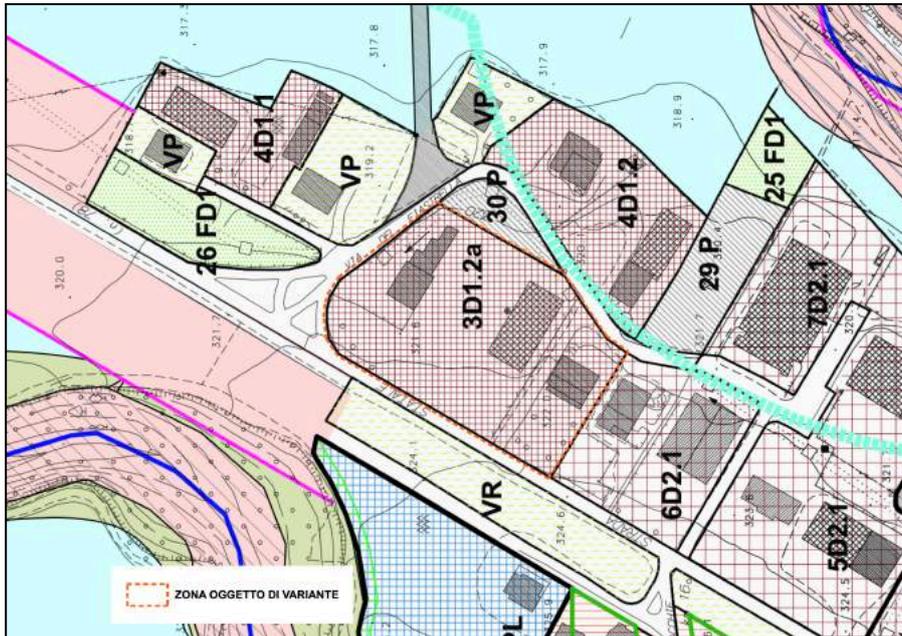
*Nelle zone di cui al presente articolo il rilascio delle concessioni è subordinato all'impegno dell'esecuzione dei necessari impianti di depurazione in relazione al tipo di attività e in conformità alle disposizioni di legge in materia.*

*Tutti gli interventi dovranno prevedere:*

- l'armonico inserimento nell'ambiente con apposito studio e la creazione di opportune alberature per la schermatura degli impianti produttivi;
- la sistemazione delle aree libere di pertinenza;
- l'uso di materiali di finitura e l'uso di coperture tali da inserirsi con l'ambiente circostante;

*uno studio particolare delle insegne esterne sia per il giorno che nella notte.*

Stralcio zonizzazione variante



## N.T.A. VARIANTE

### **ART. 16bis - ZONE PRODUTTIVE DI RISANAMENTO con concessione convenzionata - D1.2a -**

*Sono le zone, già in prevalenza consolidate, destinate prevalentemente ad insediamenti produttivi a carattere artigianale, commerciali e direzionali.*

*Gli interventi edilizi, all'interno del singolo lotto, avvengono per attuazione diretta qualora sussistano i requisiti di cui al D.M. 1444/68 (zona di completamento) e previa stipula di una specifica convenzione contenente gli obblighi a carico del privato.*

*Sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica finalizzati alla trasforma-*

zione dei fabbricati esistenti mediante demolizione e ricostruzione estesa a più lotti previa redazione del Piano Particolareggiato unitario esteso alle zone (o lotti) interessati.

La zona si attua per intervento urbanistico diretto nel rispetto dei seguenti indici:

If - Indici di densità fondiaria 4,00 mc/mq.

H - Altezza Massima 9,00 mt.

Df - Distanza tra i fabbricati 12,00 mt.

Dc - Distanza dai confini 6,00 mt.

Sp - Dotazione standard: vale quanto previsto dall'art. 5 del D.M. 1444/68 e dalla L.R. 27/2009

Lotto minimo di intervento: 1.500 mq.

Ds - Distanza dalle strade: 10,00 mt.

Ds - Distanza minima dalla strada ex S.S. 78 : In base alla classificazione stabilita dal Nuovo Codice della strada e secondo le N.T.A. del P.P.A.R. la fascia di rispetto stradale viene aumentata del 50%.

Ds (codice strada) – Distanza minima dalla strada (L) > 10.50 ml. ml. 30.00

Ds (aumentata del 50%) – Distanza minima dalla strada (L) > 10.50 ml. ml. 45.00

Dovranno essere realizzate condotte separate per le acque reflue urbane e per le acque meteoriche.

Le canalizzazioni fognarie e le opere ad esse collegate devono essere allacciate al pubblico collettore, se presente in zona, e realizzate a tenuta alla penetrazione di acqua dall'esterno e alla fuoriuscita di liquami dal loro interno nelle normali condizioni di esercizio; in particolare debbono essere sempre tenute debitamente distanti e al disotto delle condotte di acqua potabile.

Le acque reflue debbono essere opportunamente trattate con idonei impianti di depurazione prima di essere immesse nei sottostanti corsi d'acqua.

Al fine del risparmio idrico si adottino le misure necessarie alla eliminazione degli sprechi e alla riduzione dei consumi ed ad incrementare il riciclo e il riutilizzo dell'acqua mediante l'uso delle migliori tecniche disponibili

Qualora vengano previsti locali interrati la loro realizzazione è subordinata alla non interferenza con il livello della falda presente, dal cui livello, relativo alla massima quota stagiona, le fondazioni dovranno presentare un franco di sicurezza 1 ml.

Ove non esista è consentita l'abitazione per il custode ed il proprietario in misura di un alloggio di 150 mq. di superficie utile lorda per ogni impianto.

Nelle zone di cui al presente articolo il rilascio delle concessioni è subordinato all'impegno dell'esecuzione dei necessari impianti di depurazione in relazione al tipo di attività e in conformità alle disposizioni di legge in materia.

Tutti gli interventi dovranno prevedere:

- l'armonico inserimento nell'ambiente con apposito studio e la creazione di opportune alberature per la schermatura degli impianti produttivi;
- la sistemazione delle aree libere di pertinenza;
- l'uso di materiali di finitura e l'uso di coperture tali da inserirsi con l'ambiente circostante;
- uno studio particolare delle insegne esterne sia per il giorno che nella notte.



### ***1.3 Elaborati Di Progetto***

Gli elaborati componenti il presente progetto sono:

- 1) Relazione tecnica di variante;
- 2) Allegato n.1 : Tav. P.4.7 vigente 1:2.000 - stralcio;
- 3) Allegato n.2 : documentazione fotografica di zona;
- 4) Tav. P.4.7 : variante 1:2.000.

San Ginesio, li 27 settembre 2016

Arch. NAZARENO LUCIANI

