



**COMUNE DI SAN GINESIO**  
PROVINCIA DI MACERATA

**PIANO REGOLATORE GENERALE**  
**VARIANTE PARZIALE PER LA REALIZZAZIONE DI UN NUOVO POLO PER**  
**L'INFANZIA IN LOCALITÀ VALLATO**



**RICOGNIZIONE**

**circa le modifiche apportate a seguito delle prescrizioni impartite dagli SCA (assoggettabilità alla V.A.S.) e dalla Provincia di Macerata con Decreto Presidenziale n. 217 del 15.12.2017 ai sensi degli articoli 1 e 2 della L.R. 25/2017 e dell'art. 30 comma 3 della L.R. 34/1992**

San Ginesio

Arch. Nazareno Luciani



- a) Provincia di Macerata - settore Territorio e Ambiente e Viabilità: parere espresso quale SCA per la procedura di verifica a VAS e prescrizioni impartite con Decreto Presidenziale n. 217 del 15.12.2017 espresso ai sensi degli articoli 1 e 2 della L.R. 25/2017 e dell'art. 30 comma 3 della L.R. 34/1992.**

Il presente atto viene redatto in ottemperanza a quanto disposto dal citato Decreto Presidenziale n. 217/17 quale elaborato illustrativo delle modalità di presa d'atto delle prescrizioni e indicazioni il cui recepimento ha comportato le sotto elencate modifiche agli atti ed elaborati grafici della variante stessa.

MODIFICHE AGLI ATTI:

- a1)** In merito alla presenza dell'area di salvaguardia (sottozona A2 connessa al nucleo storico di Vallato) di cui agli artt. 11 e 42 delle NTA del PRG: l'ambito di variante viene escluso da tale previsione attraverso una modifica alla tavola relativa alla zonizzazione (Tav n. 02 i-4.1 V2). Viene anche prodotta di una tavola esplicativa, in aggiunta agli elaborati di variante (Tav n. 03), in cui viene rappresentata la trasposizione attiva degli ambiti prescrittivi del PPAR e PTC vigente e di variante.

In sintesi quindi, relativamente allo specifico punto si modifica la tav (Tav n. 02 i-4.1 V2) e si integrano gli elaborati con una nuova tavola grafica (Tav n. 03 - trasposizione attiva PPAR e PTC ).

- a2)** In merito alla presenza di boschi di latifoglie e alla prescritta conservazione delle essenze presenti viene aggiunta una specifica nota alla norma tecnica n. 30 che regola l'edificazione dell'area. Nota esplicativa che limita l'edificazione alle aree del lotto libere da vegetazione e conferma il rispetto delle disposizioni degli artt. 57 e 59 delle NTA del PRG. Nello specifico:

**NTA Vigente**

**ART. 30 - ZONE PER SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO – FA – FB – FC –**

*Sono le zone destinate alla conservazione ed alla realizzazione a livello comunale di attrezzature e servizi pubblici o riservati ad attività collettive e di attrezzature pubbliche a livello sovracomunale.*

*Tali Zone, con il riferimento all'art. 3 del D.M. 2/4/68 N. 1444 e in relazione alle destinazioni esistenti e previste in funzione sia della rispondenza alle dotazioni prescritte dal D.M. citato che di una organica riqualificazione del sistema dei servizi, risultano articolate nelle seguenti categorie:*

**FA - Attrezzature per l'istruzione: scuole di ogni ordine e grado e attrezzature di gioco, sportive e ricreative connesse.**

FB – Servizi generali d'interesse pubblico:

FB 1 - Attrezzature amministrative e pubblici servizi: (uffici pubblici, uffici decentrati dello Stato, di rappresentanza istituzionale e simili).

FB 2 - Attrezzature sociali e culturali: (centri sociali con relative strutture per lo sport e tempo libero, centri culturali, biblioteche, musei, pinacoteche, teatri, sedi per mostre, sale d'ascolto e simili).

FB 3 - Attrezzature tecniche, distributive e cimiteriali: impianti connessi allo sviluppo ed alla gestione delle reti tecnologiche, impianti di depurazione e per il trattamento dei rifiuti depositi mezzi comunali, mercati comunali, macelli, cimiteri.

FC - Attrezzature d'interesse comune:

FC 1 - Attrezzature ospedaliere, sanitarie e assistenziali: (ospedali, case di cura, case di riposo per anziani, centri sociali, asili nido e simili).

FC 2 - Attrezzature religiose: (chiese e annessi parrocchiali, santuari, conventi e simili).

Per usi non specificatamente previsti nelle esemplificazioni di cui sopra, l'Amministrazione Comunale opera per analogia assimilando i suddetti usi a quelli sopra previsti in base a criteri basati sulle infrastrutture, sulla domanda di servizi e sugli effetti sul territorio. Alle Zone di cui al presente articolo corrisponde graficamente una Zonizzazione (retino) unificata, all'interno della quale il Piano con apposita sigla individua le varie categorie di attrezzature sopra esplicitate: per le attrezzature amministrative e pubblici servizi e per quelle tecniche e distributive inoltre il Piano specifica il tipo delle stesse.

Tale individuazione, con esclusione di quella relativa alle attrezzature scolastiche, a quelle tecniche e distributive, ha valore indicativo e si riferisce per lo più alla utilizzazione di fatto prevalente delle attrezzature esistenti; pertanto la simbologia di Piano, con le esclusioni di cui sopra, non costituisce vincolo specifico alle tipologie delle destinazioni proposte.

In tali zone, ad eccezione di quelle all'interno del Centro Storico e quelle interessate dagli ambiti di tutela integrale attiva di cui alle tavole i-SC/a\*/b\*, il Piano si attua per intervento diretto nel rispetto dei seguenti indici:

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

**Sc - Superficie coperta max 50% della Sf.**

Nelle zone all'interno del centro storico fino all'approvazione del Piano Attuativo P.P.C.S., possono essere autorizzati esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e di risanamento conservativo con le limitazioni di cui all'art. 27 della legge 457/78.

L'altezza massima, in quanto strettamente connessa alle esigenze diversificate delle varie attrezzature, non viene espressamente vincolata, fermo restando l'obbligo del rispetto dei distacchi dai fabbricati, dai confini e dalle strade in base ai minimi di cui all'art. 9 del D.M. 2/4/68 n. 1444 riferiti a tale altezza e fatte salve le eventuali autorizzazioni in deroga previste dalla legge.

Nel caso di ampliamento di attrezzature esistenti il limite di densità fondiaria è elevato a 3,00 mc./mq. e non si applica la limitazione di cui all'indice Sc; l'intervento in tal caso è soggetto a Piano Attuativo con previsioni planovolumetriche. In tal caso, e qualora il Piano preveda espressamente l'intervento urbanistico preventivo, l'indice di Densità Fondiaria stabilito assume il significato di indice di Densità Territoriale, mantenendo lo stesso valore.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, destinato ad attrezzature, costituito per lo più da fabbricati di interesse storico-artistico, debbono risultare compatibili con le caratteristiche architettoniche e tipologiche di tali fabbricati

E' consentita all'interno del complesso destinato ad attrezzature la realizzazione di un solo

alloggio ad esclusivo servizio del personale di custodia e/o di gestione della superficie massima di 120 mq. di superficie utile netta.

Le indicazioni di Piano, all'interno di Piani urbanistici preventivi, di localizzazione di aree per attrezzature di uso pubblico non è vincolante.

#### **NTA Variante**

#### **ART. 30 - ZONE PER SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO – FA – FB – FC –**

Sono le zone destinate alla conservazione ed alla realizzazione a livello comunale di attrezzature e servizi pubblici o riservati ad attività collettive e di attrezzature pubbliche a livello sovracomunale.

Tali Zone, con il riferimento all'art. 3 del D.M. 2/4/68 N. 1444 e in relazione alle destinazioni esistenti e previste in funzione sia della rispondenza alle dotazioni prescritte dal D.M. citato che di una organica riqualificazione del sistema dei servizi, risultano articolate nelle seguenti categorie:

**FA - Attrezzature per l'istruzione: scuole di ogni ordine e grado e attrezzature di gioco, sportive e ricreative connesse.**

**FB – Servizi generali d'interesse pubblico:**

**FB 1 - Attrezzature amministrative e pubblici servizi:** (uffici pubblici, uffici decentrati dello Stato, di rappresentanza istituzionale e simili).

**FB 2 - Attrezzature sociali e culturali:** (centri sociali con relative strutture per lo sport e tempo libero, centri culturali, biblioteche, musei, pinacoteche, teatri, sedi per mostre, sale d'ascolto e simili).

**FB 3 - Attrezzature tecniche, distributive e cimiteriali:** impianti connessi allo sviluppo ed alla gestione delle reti tecnologiche, impianti di depurazione e per il trattamento dei rifiuti depositi mezzi comunali, mercati comunali, macelli, cimiteri.

**FC - Attrezzature d'interesse comune:**

**FC 1 - Attrezzature ospedaliere, sanitarie e assistenziali:** (ospedali, case di cura, case di riposo per anziani, centri sociali, asili nido e simili).

**FC 2 - Attrezzature religiose:** (chiese e annessi parrocchiali, santuari, conventi e simili).

Per usi non specificatamente previsti nelle esemplificazioni di cui sopra, l'Amministrazione Comunale opera per analogia assimilando i suddetti usi a quelli sopra previsti in base a criteri basati sulle infrastrutture, sulla domanda di servizi e sugli effetti sul territorio. Alle Zone di cui al presente articolo corrisponde graficamente una Zonizzazione (retino) unificata, all'interno della quale il Piano con apposita sigla individua le varie categorie di attrezzature sopra esplicitate: per le attrezzature amministrative e pubblici servizi e per quelle tecniche e distributive inoltre il Piano specifica il tipo delle stesse.

Tale individuazione, con esclusione di quella relativa alle attrezzature scolastiche, a quelle tecniche e distributive, ha valore indicativo e si riferisce per lo più alla utilizzazione di fatto prevalente delle attrezzature esistenti; pertanto la simbologia di Piano, con le esclusioni di cui sopra, non costituisce vincolo specifico alle tipologie delle destinazioni proposte.

In tali zone, ad eccezione di quelle all'interno del Centro Storico e quelle interessate dagli ambiti di tutela integrale attiva di cui alle tavole i-SC/a\*/b\*, il Piano si attua per intervento diretto nel rispetto dei seguenti indici:

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

**Sc - Superficie coperta max 50% della Sf.**

Nelle zone all'interno del centro storico fino all'approvazione del Piano Attuativo P.P.C.S., possono essere autorizzati esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e di risanamento conservativo con le limitazioni di cu

all'art. 27 della legge 457/78.

*L'altezza massima, in quanto strettamente connessa alle esigenze diversificate delle varie attrezzature, non viene espressamente vincolata, fermo restando l'obbligo del rispetto dei distacchi dai fabbricati, dai confini e dalle strade in base ai minimi di cui all'art. 9 del D.M. 2/4/68 n. 1444 riferiti a tale altezza e fatte salve le eventuali autorizzazioni in deroga previste dalla legge.*

*Nel caso di ampliamento di attrezzature esistenti il limite di densità fondiaria è elevato a 3,00 mc./mq. e non si applica la limitazione di cui all'indice Sc; l'intervento in tal caso è soggetto a Piano Attuativo con previsioni planovolumetriche. In tal caso, e qualora il Piano preveda espressamente l'intervento urbanistico preventivo, l'indice di Densità Fondiaria stabilito assume il significato di indice di Densità Territoriale, mantenendo lo stesso valore.*

*Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, destinato ad attrezzature, costituito per lo più da fabbricati di interesse storico-artistico, debbono risultare compatibili con le caratteristiche architettoniche e tipologiche di tali fabbricati*

*E' consentita all'interno del complesso destinato ad attrezzature la realizzazione di un solo alloggio ad esclusivo servizio del personale di custodia e/o di gestione della superficie massima di 120 mq. di superficie utile netta.*

*Le indicazioni di Piano, all'interno di Piani urbanistici preventivi, di localizzazione di aree per attrezzature di uso pubblico non è vincolante.*

**Nota n. 1: Nella zona FA in località Vallato restano confermate le disposizioni degli artt. 57 e 59 delle NTA e le nuove edificazioni potranno essere realizzate solo nelle porzioni di lotto libere da vegetazione protetta.**

In sintesi quindi la prescrizione ha comportato la modifica dell'art. 30 delle NTA e la modifica della relazione di variante.

**a3)** In merito al livello di inquinamento acustico, individuato dal Piano di zonizzazione acustica, provvederà il Comune a valutare la eventuale necessità di rivalutazione della classificazione.



**b) Regione Marche P.F. tutela del territorio di Macerata, (parere 12832043|18/12/2017);**

**Dal parere si rileva quanto segue:**

*".. In cui si rileva che il limitrofo centro abitato di Vallato presenta livelli di danno elevato per gli eventi sismici 2016, per cui si richiede di approfondire la pericolosità dei terreni di fondazione ancorché limitazioni al progetto de quo;*

**Considerato**

*- che il proponente ha trasmesso apposita relazione di verifica di compatibilità idraulica della trasformazione ai sensi dell'art. 10 della L.R. 22/2011 redatta dal dott. geol. Andrea Dignani, a livello di verifica semplificata, in cui è stata riprodotta una sezione topografia dell'area estesa sino all'alveo del limitrofo T. Fiastrella;*

*- che è vigente il testo del RD 523/1904 art. 96 che regola la distanza dei corpi di fabbrica a 10.00 ml dal ciglio superiore della scarpata o dal piede esterno dell'argine;*

- che non è stata definita, anche nel documento di verifica di compatibilità idraulica, una fascia di pertinenza fluviale cautelativa derivante da un rilievo geomorfologico di dettaglio delle forme fluviali presenti, in particolare di eventuali forme di erosioni di sponda;  
- che nonostante la geomorfologia incassata non è stato chiarito se la sezione di smaltimento della piena sia idonea a non indurre rischio idraulico;  
**Ritenuto** che tali aspetti debbano essere idoneamente sviluppati in sede di progettazione dell'opera, anche con riferimento all'economicità della stessa..."

Nel merito:

In sede di progettazione del polo scolastico dovranno essere recepite le precedenti prescrizioni.



**c) Ente Parco Nazionale dei Monti Sibillini, (parere prot. n. 6941 del 15/12/2017)**

L'Ente Parco Nazionale dei Monti Sibillini esprime parere favorevole alla variante richiesta.



**d) Parere Asur prot. n. 139576 del 15/12/2017**

L'Asur esprime parere favorevole con le seguenti prescrizioni:

"....

1. la gestione dei reflui dovrà essere conforme a quanto previsto dagli artt. 100, 105 e 106 del D.Lgs. 152/2006; in particolare dal momento che risulta assente la rete fognaria con accesso ad impianto di depurazione finale, l'insediamento dovrà essere dotato di impianto autonomo di depurazione secondo le disposizioni di legge; è opportuno altresì che siano adottati sistemi finalizzati al risparmio della risorsa idrica;
2. dovrà essere resa disponibile acqua potabile;
3. dovrà essere rispettata la vigente normativa sull'inquinamento elettromagnetico, osservanza ed adempimenti D. Lgs n°152/2006 con particolare riferimento al fatto che trattasi di variante finalizzata alla realizzazione di una scuola primaria;
4. dovranno essere rivalutati i livelli di inquinamento acustico previsti dal Piano Comunale, in relazione alla variante di destinazione d'uso dell'area.

...."

In sede di progettazione del polo scolastico dovranno essere recepite le precedenti prescrizioni.



**e) Parere del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo - Soprintendenza archeologica Belle Arti e Paesaggio delle Marche Ancona -**

la Soprintendenza esprime parere favorevole e "al fine di ottimizzare l'inserimento dell'intervento nello specifico contesto paesaggistico sottoposto a tutela, si ritiene che il presente progetto debba essere adeguato attraverso il recepimento delle seguenti indicazioni esecutive: il progetto dell'edificio scolastico, dovrà effettuarsi con interventi di funzionalità architettonica attraverso l'articolazione dei volumi, l'utilizzo di materiali tradizionali e dei cromatismi, che non dovranno introdurre particolari effetti negativi sulla componente paesaggistica che andrà tutelata come risorsa ambientale e culturale, al fine di evitare e/o alterare le visuali consolidate. ..."



#### **f) Società Tennacola spa - Servizio idrico integrato**

La società in oggetto segnala che non ci sono interferenze con le condotte idriche e fognarie gestite dalla stessa. Individua il punto di allaccio alla condotta idrica e segnala che l'area non è servita da collettori fognari comunali e che pertanto le nuove costruzioni dovranno munirsi di sistemi di trattamento privato adeguato alle normative vigenti.



#### **g) Parere AATO 4 Marche Centro Sud - Autorità di Ambito Territoriale Ottimale n. 4 Fermano e Maceratese - Servizio Idrico Integrato.**

L'ente esprime parere favorevole e dispone che:

*“ ... Si dispone che ai fini della 'tutela ambientale' il progetto dell'opera deve prevedere la realizzazione di condotte separate per le acque reflue urbane e meteoriche, l'attuazione delle canalizzazioni fognarie ed opere ad esse collegate a tenuta alla penetrazione di acqua dall'esterno e alla fuoriuscita di liquami dal loro interno nelle normali condizioni di esercizio; la previsione di idonea distanza delle reti fognarie al di sotto delle condotte di acqua potabile. Ecc.. Si dispone inoltre che, nell'impossibilità di allaccio a collettore fognario, dovrà essere realizzato idoneo impianto di depurazione per il trattamento delle acque reflue in conformità alle disposizioni del PTA e del relativo regolamento SII prima che vengano immesse nell'attiguo corpo recettore. Sono da prendersi inoltre misure ambientali volte al risparmio idrico con eliminazione degli sprechi e riduzione dei consumi attraverso il riciclo e il riutilizzo dell'acqua a scopi irrigui ...”*

MODIFICHE AGLI ELABORATI GRAFICI:

1. Tav. n. 01- Programma di Fabbricazione Vigente-Variante: modifica dello stato vigente con introduzione della zona F1 - Attrezzature ad uso pubblico su una porzione di aree;
2. Tav. n. 05a - Sezioni generali di progetto: modifiche alle indicazioni circa le altezze massime degli edifici;
3. Tav. n. 08 - Opere di urbanizzazione, reti impianti tecnologici: modifiche allo schema di massima dell'impianto gas-metano.



San Ginesio

Arch. Luciani Nazareno

