



COMUNE DI SAN GINESIO
PROVINCIA DI MACERATA

PIANO REGOLATORE GENERALE
VARIANTE PARZIALE
LOCALITÀ MORICHELLA



RELAZIONE TECNICA

San Ginesio Novembre 2018

Arch. Nazareno Luciani



VARIANTE PARZIALE AL P.R.G.

RELAZIONE TECNICA

- 1.0 Premessa
- 1.1 Natura e obiettivi della variante
- 1.2 Normativa di riferimento
- 1.3 Oggetto della variante
- 1.4 Verifica assoggettabilità a V.A.S
- 1.5 Vincoli ed ambiti di tutela
- 1.6 Elaborati di progetto



1 RELAZIONE TECNICA

1.0 Premessa

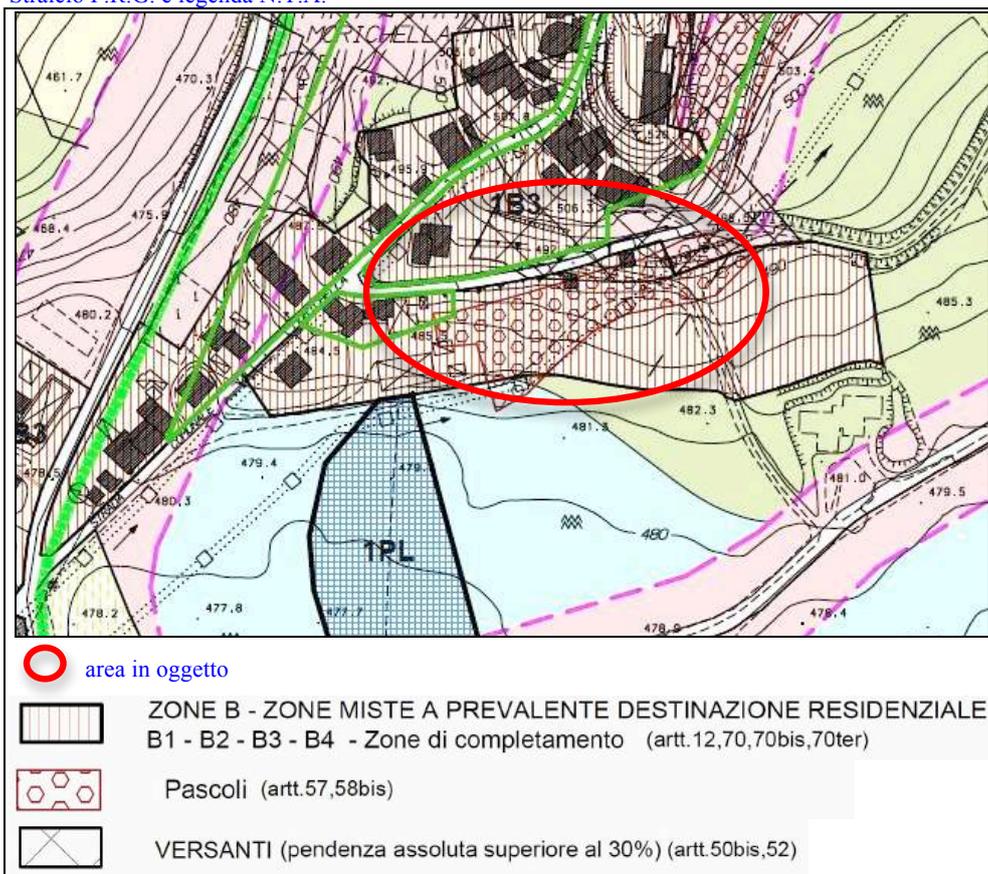
Il comune di S. Ginesio è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.C.C. n. 08 del 09.04.2013, adeguato sia al P.P.A.R. Marche che al P.T.C. della provincia di Macerata.

1.1 Natura Ed Obiettivi Della Variante

La variante ha per oggetto la definizione di una porzione di territorio collocata nella periferia Sud del nucleo di Morchella.

Le aree in oggetto, come si evince dalla tavola “*i p4.2a – USI E MODALITÀ DI TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO*” del P.R.G. vigente, hanno una destinazione “*ZONE B – ZONE MISTE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE – B1 - B2 - B3 - ZONE DI COMPLETAMENTO*”, regolata dall’art. 12 delle NTA del Piano stesso.

[Stralcio P.R.G. e legenda N.T.A.](#)



Nella rappresentazione grafica della citata tavola, in corrispondenza delle aree di che trattasi compare tuttavia anche:

- una retinatura relativa a “*PASCOLI*” di cui agli artt. 57 e 58 bis delle NTA del PRG che interessa una gran parte delle aree B3 poste a valle della strada comunale di penetrazione;
- una retinatura relativa a “*Versanti (pendenza assoluta superiore al 30%)*” di cui agli artt. 50 bis e 52 delle NTA del PRG che interessa solo un sottile lembo di terreno adiacente, sul lato Sud, alla strada comunale di penetrazione.

La presenza di entrambe le categorie (“*pascoli*” e “*versanti con pendenza superiore al 30%*”) precluderebbe la possibilità di edificazione nell’area (Artt. 50 e 57 delle NTA del PRG).

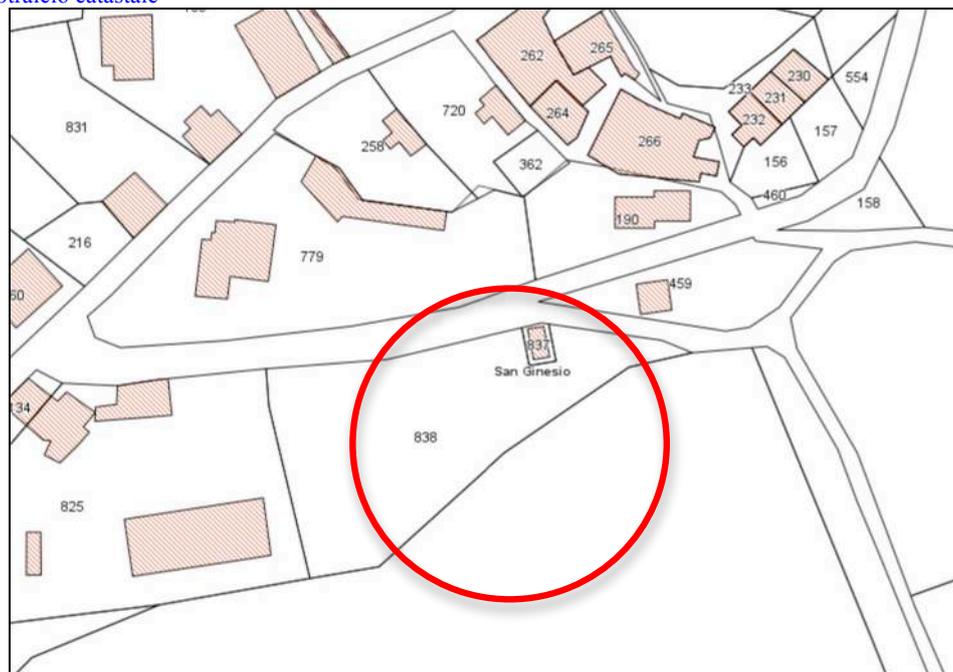
La presenza quindi di queste due categorie contestualmente alla classificare dell’area come “*B – residenziale di completamento*” appare incongrua.



 area oggetto di variante

D'altra parte però la zona B è stata introdotta per esplicita volontà e consapevolezza ampliando una zona già presente e, in fase istruttoria del Piano, ne è stata accertata la congruità attraverso la verifica del possesso dei requisiti di cui al D.M. 1444/'68.

Stralcio catastale



 area oggetto di variante

Circa la condizione reale dell'area si costata:

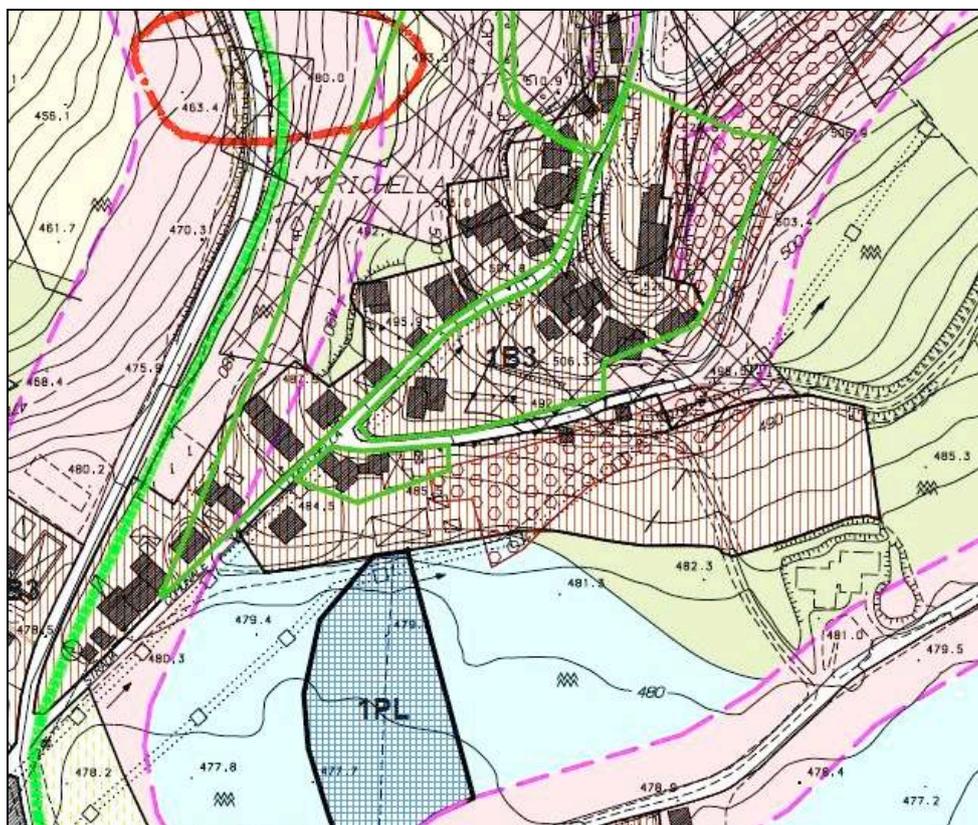
- Nell'area non si riscontra la benché minima presenza di pascoli. Si riscontra piuttosto la presenza per lo più di un'area incolta e piccole porzioni dedicate ad orti domestici. Le aree immediatamente a valle delle aree in oggetto sono destinate alle colture agricole ordinarie;
- Le aree con presumibile pendenza superiore al 30% sono collocate a monte della strada di penetrazione ma non se ne riscontra la presenza lungo la fascia prospiciente il lato Sud della strada stessa. Si rileva solo una scarpata lungo il bordo strada, conseguenza della realizzazione della strada medesima. Le aree a valle della strada presentano un andamento morfologico in lieve declivio con una

pendenza massima di circa l'11%. Pendenza che si attenua considerevolmente man mano che si procede verso Sud e che raggiunge un massimo del 8%.

Alla luce delle su esposte considerazioni appare evidente che la presenza della retinatura relativa al versante con pendenza superiore al 30% dovrebbe essere contenuta entro il lato Nord della strada di penetrazione e che la presenza della retinatura relativa ai pascoli dovrebbe essere eliminata in quanto dovuta ad un probabile errore materiale.

1.2 Normativa di riferimento

La presente variante viene predisposta sulla base del 5° comma, art. 15, L.R. 34/92 in quanto ritenuta non sostanziale.



Stralcio zonizzazione Variante

1.3 Oggetto Della Variante

La presente variante si articola sinteticamente come appresso:

1) VARIANTE ALLA ZONIZZAZIONE DEL P.R.G.

a) consistente nella cancellazione della retinatura relativa a “*pascoli*” e “*versanti con pendenza superiore al 30%*” dal perimetro della zona “*B – residenziale di completamento*” posta a ridosso del nucleo extraurbano di Morchella.

Nell’area non si riscontrano ne pascoli e ne pendenze superiori all’11% e pertanto si eliminano le retinature suddette in quanto ritenute inappropriate.

L’area conserva la destinazione “*B – residenziale di completamento*” in quanto frutto di esplicita volontà del pianificatore che, in sede di redazione del Piano, ne accertava il possesso dei requisiti di cui al D. M. 1444/’68.

1.4 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 NON necessità di procedere a verifica di assoggettabilità.

La stessa norma individua, al punto 8, stesso articolo, i casi di esclusione da tale obbligo nei quali rientrano le operazioni oggetto della presente variante e nello specifico:

- d) le varianti di cui all’art. 15 co. 5 della L.R. 34/1992;*
- h) le varianti al PRG contenenti precisazioni normative a chiarimento di meccanismi di attuazione delle previsioni insediative, ferma restando l’entità del carico urbanistico;*
- i) le varianti al PRG contenenti correzioni di errori cartografici del PRG stesso;*
- 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;*

1.5 Vincoli ed ambiti di tutela

La presente variante interessa aree già urbanizzate e pertanto non si procederà alla verifica dei vincoli ed ambiti di tutela in quanto già assolta nella fase di redazione del Piano.

1.6 Elaborati Di Progetto

Gli elaborati componenti il presente progetto sono:

- 1) Relazione tecnica di variante;
- 2) TAV 01: Tav. i - P.1 (Vigente e Variante);
- 3) Allegato n.1: Documentazione fotografica;

San Ginesio, Novembre 2018

Arch. NAZARENO LUCIANI

