



# 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**

**ELABORATO**

**ELABORATO RICOGNITIVO**

**DATA**

**AGOSTO 2020**

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



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



**ASSOCIAZIONE DEI PAESI  
BANDIERA ARANCIONE**



## RICOGNIZIONE

### Premessa

La "VARIANTE PARZIALE AL PRG PER LA MODIFICA DELLE AREE DESTINATE AD ATTIVITA'PRODUTTIVE CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLE AREE INSALUBRI DI 1^CLASSE" adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 04/07/2019 è stata sottoposta alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS. All'interno di tale procedura, ai sensi dell'art. 12 del D.lgs 152/2006 il Comune di San Ginesio è Autorità Procedente e la Provincia di Macerata è Autorità Competente.

Il presente atto viene redatto in ottemperanza a quanto disposto dalla *DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE Settore Territorio Ambiente della Provincia di Macerata con N. 265 del 31/07/2020*, quale elaborato illustrativo delle modalità di presa d'atto delle prescrizioni e indicazioni espresse dai SCA coinvolti, il cui recepimento ha comportato le sotto elencate modifiche agli atti ed elaborati grafici della variante stessa.

Si precisa che con il sopracitato atto Dirigenziale a conclusione della verifica di Assoggettabilità, la presente Variante Urbanistica viene esclusa dalla procedura di VAS.

### **1 - PARERE ESPRESSI DAI SOGGETTI COMPETENTI IN MATERIA AMBIENTALE (SCA) ALL'INTERNO DELLA CONFERENZA DI SERVIZI**

#### **a) Parere "ASUR MARCHE Area Vasta n.3"**

*"In riferimento all'oggetto ed esaminata la documentazione allegata all'istanza, preso atto che:*

- Lo scopo della presente Variante è quello di porre limite al consumo di suolo nel territorio rurale a favore di attività insalubri o nocive, prevedendo comunque la collocazione di detti impianti nelle zone agricole, ma limitatamente all'interno degli edifici già esistenti non più a servizio dell'attività agricola purché legittimamente autorizzati;*
- Contemporaneamente si intende conformare le aree del PIP 1 alle disposizioni della Deliberazione di Giunta Comunale n. 22 del 28/02/2017 eliminando da queste i comparti per l'insediamento delle industrie insalubri di I^ classe e mantenendo per tutti i lotti la possibilità di insediare attività insalubri di 1° e 2° classe di cui al D.M. 05/09/1994 e R.D. n. 1265/1934, dimostrando caso per caso, che ciò non rechi nocimento alla salute del vicinato, secondo le disposizioni dell'art. 216 del R.D. n. 1265 del 27/07/1934 (T.U. sanitario);*
- Le zone oggetto di variante consistono in due fattispecie molto diverse tra loro. Da un lato troviamo la zona PIP 1 ovvero un'area urbanizzata che viene riorganizzata solo a livello interno, dall'altro la zona per attività insalubri attualmente identificata e di fatto utilizzata per scopi agricoli che viene riportata dalla variante alla destinazione agricola;*
- Le attività previste dalla variante sono del tutto assimilabili a quelle esistenti e coerenti con le N.T.A. del Piano di classificazione acustica comunale;*
- Dalle conclusioni riportate dal tecnico Geom. Sergio Marcelli nel rapporto preliminare:*
  - o La variante non comporta aumenti di carico urbanistico, anzi lo riduce riportando un'area edificabile destinata ad attività produttive a destinazione agricola;*

- La trasformazione prevista per il PP 1 si sostanzia in una riconfigurazione dell'area, senza modifica dei lotti o degli indici, con la sola estensione della possibilità di insediare attività insalubri a tutto il comparto;
  - La variante non prevede opere appartenenti alla categorie da assoggettare a procedura di V.I.A.;
  - La variante non ricade e non interferisce con aree naturali, riserve o siti a vario titolo vincolate, ai sensi della L. 6 dicembre 1991, n. 394;
  - La variante non prevede opere lesive del contesto ambientale e percettivo ed in sede di attuazione di interventi futuri verranno adottate tutte le necessarie misure mitigatorie;
- **Il Proponente conclude che come visto dall'analisi dei possibili impatti sulle diverse componenti ambientali, si può affermare che l'intervento di variante al P.R.G. risulta sostenibile.**

Questa UOC, per quanto di competenza, ribadendo che la Verifica della compatibilità urbanistica compete all'Organo Tecnico Comunale, esprime Valutazione Positiva per quanto esposto, ricordando:

- 1 – Tutte le aree interessate dovranno essere servite da acquedotto comunale;
- 2 – Dovranno essere previsti parcheggi nel rispetto della L. 122/89, L. 13/89 e D.M. 236/89;
- 3 – Lo smaltimento dei reflui deve rispettare il D.Lgs. n. 152/2006;
- 4 – Qualsiasi nuova piantumazione deve essere del tipo "macchia mediterranea".

*Il presente parere lascia pur sempre salve e impregiudicate le eventuali valutazioni e le richieste di informazioni o di elementi di conoscenza da parte di altri enti/uffici pubblici, per quanto di rispettiva competenza.*

**b) Parere "SOPRINTENDENZA per i BENI AMBIENTALI ed ARCHITETTONICI e del PAESAGGIO delle Marche"**

*"... Questa soprintendenza, per quanto attiene alla tutela paesaggistica, ritiene di poter esprimere in linea di massima parere favorevole alla proposta di Variante.*

*Per quanto concerne lo specifico aspetto della tutela del patrimonio archeologico, si ricorda che tutto il territorio comunale è da considerarsi integralmente sottoposto alle misure di tutela archeologica preventiva per tutti i lavori pubblici come da D.Lgs. n. 50/2016 e in generale in base al disposto dell'art. 28 comma 4 del D.Lgs. 42/2004.*

*Riguardo alle trasformazioni delle aree, si richiede la presentazione dei progetti di intervento per l'acquisizione del parere di competenza.*

*Si rammenta che, in caso di ritrovamento di resti archeologici nel corso dei lavori, si rende necessaria l'immediata sospensione degli stessi e la tempestiva comunicazione del rinvenimento alla scrivente Soprintendenza ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 artt. 90-91.*

*In conclusione, richiamato tutto quanto sopra esposto, questa Soprintendenza **non ritiene necessaria l'assoggettabilità a VAS.***

*Questo Ufficio, in ogni caso, potrà esprimere tutte le ulteriori valutazioni di competenza, che potranno scaturire dall'esame della successiva fase di progettazione, al momento della richiesta dell'autorizzazione paesaggistica, ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii."*

**b) Prescrizioni contenute nella DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE Settore Territorio Ambiente della Provincia di Macerata N. 265 del 31/07/2020**

*I. Di escludere dalla procedura di VAS, ai sensi dell'art. 12 del Decreto Legislativo 03/04/2006 n. 152 e ss.mm.ii la "Variante parziale al PRG per la modifica delle aree destinate ad attività produttive con particolare riferimento alle aree insalubri di 1^ classe" proposta dal Comune di San Ginesio, con l'indicazione delle seguenti prescrizioni e indicazioni:*

- 1) La variante al PRG e al PIP 1 dovrà conformarsi ai pareri espressi dai Soggetti Competenti in materia Ambientale sopra richiamati con riferimento ai contenuti prescrittivi e alle raccomandazioni, nonché alle eventuali precisazioni e specificazioni;*
- 2) nel PIP 1 andranno adeguatamente recepite le seguenti prescrizioni:*
  - nelle aree esterne di pertinenza dei singoli lotti del PIP 1, qualora adibite all'accumulo/deposito/stoccaggio di materie prime, di prodotti o scarti/rifiuti, allo svolgimento di fasi di lavorazione ovvero altri usi, andranno previste pavimentazioni impermeabili e le acque meteoriche di dilavamento gestite in conformità all'art. 42 delle NTA del Piano Tutela Acque della Regione Marche;*
  - per le finalità di mitigazione dei possibili inquinanti atmosferici, termici e acustici nel PIP 1 andranno realizzate opere di mitigazione a verde da realizzare prioritariamente all'interno delle aree destinate a verde pubblico e strutturate secondo la tipologia della macchia mediterranea (v. parere ASUR), mentre nei lotti l'insediamento di attività insalubri di 1^ classe andrà subordinato alla realizzazione di una fascia perimetrale dello spessore minimo di 3 metri piantumata con alberi e arbusti privilegiando le essenze sempreverdi ad elevata densità fogliare;*
  - andranno recepite le azioni proposte sotto il tema energia al paragrafo 5 del rapporto preliminare;*
- 3) si rammentano al Comune gli adempimenti in ordine alla compatibilità idraulica di cui all'art. 10 della L.R. 22/2011 e della DGR 53/2014 e alla compatibilità geomorfologica di cui all'articolo 89 del DPR 380/2001, altrimenti ne motivi l'esclusione nel provvedimento di approvazione della variante;*
- 4) per il prosieguo dell'iter della variante dovrà essere predisposto un elaborato ricognitivo di tutte le prescrizioni impartite con il presente atto, comprese quelle degli SCA, nonché illustrativo della modalità di presa d'atto delle stesse prescrizioni e mitigazioni all'interno della variante.*

*Si precisa che in questa fase sono stati valutati principalmente i possibili impatti ambientali e la rispondenza tra gli obiettivi del piano e gli obiettivi di sostenibilità ambientale nonché la coerenza tra gli obiettivi e le azioni di piano. Resta pertanto salvo quanto formulato da questa Amministrazione con Decreto Presidenziale n. 181 del 25/06/2019 ai sensi dell'art. 30 della LR 34/1992.*

## **2 - CONTRODEDUZIONE AI PARERI PERVENUTI**

Con la *DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE* Settore Territorio Ambiente della Provincia di Macerata N. 265 del 31/07/2020 vengono disposte le prescrizioni necessarie per il prosieguo dell'iter di variante in recepimento dei vari SCA tra cui la Provincia di Macerata stessa per i settori individuati nel rapporto preliminare.

Per ottemperare alle prescrizioni dei vari SCA riportate al paragrafo precedente, verranno di seguito modificati gli elaborati di Variante, normativi e/o grafici.

Nello specifico per il PIP1, le prescrizioni ricevute verranno trascritte sotto forma di Norma tecnica direttamente sull'elaborato grafico.

Mentre per l'esercizio delle attività insalubri di 1° e di 2° classe in territorio agricolo, le prescrizioni pervenute andranno a modificare l'art. 21 delle NTA del PRG.

### **3 - MODIFICA AGLI STRALCI NORMATIVI E GRAFICI**

**PIP 1** (*indicazioni normative da indicare sulla tavola di progetto*)

*Nelle aree esterne di pertinenza dei singoli lotti del PIP 1, qualora adibite*

*all'accumulo/deposito/stoccaggio di materie prime, di prodotti o scarti/rifiuti, allo svolgimento di fasi di lavorazione ovvero altri usi, andranno previste pavimentazioni impermeabili e le acque meteoriche di dilavamento gestite in conformità all'art. 42 delle NTA del Piano Tutela Acque della Regione Marche;*

*Le opere di mitigazione a verde da realizzare all'interno delle aree destinate a verde pubblico e strutturate secondo la tipologia della macchia mediterranea;*

*L'insediamento di attività insalubri di 1° classe è subordinato alla realizzazione di una fascia perimetrale dello spessore minimo di 3 metri piantumata con alberi e arbusti privilegiando le essenze sempreverdi ad elevata densità fogliare;*

#### **PRG modifiche all'art.21 delle NTA**

#### **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.

Qualora l'area individuata ricada in ambito di tutela paesaggistica, è necessaria la presentazione dei progetti di intervento per l'acquisizione del parere di competenza. In caso di ritrovamento di resti archeologici nel corso dei lavori, si rende necessaria l'immediata sospensione degli stessi e la tempestiva comunicazione del rinvenimento alla scrivente Soprintendenza ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 artt. 90-91.

In tutti i progetti si dovranno prevedere adeguate misure di compensazione, tra cui la piantumazione di essenze autoctone tipiche della "macchia mediterranea".

In sede di progettazione dovranno essere previste adeguate aree da destinare a parcheggi nel rispetto della L. 122/89, L. 13/89 e D.M. 236/89.

Lo smaltimento dei reflui dovrà rispettare il D.Lgs. n. 152/2006.

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, 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 attrezzato 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

#### **4 - ULTERIORI ADEMPIMENTI**

Al p.to I.3 della *DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE Settore Territorio Ambiente della Provincia di Macerata N. 265* viene richiesto quanto segue:

*si rammentano al Comune gli adempimenti in ordine alla compatibilità idraulica di cui all'art. 10 della L.R. 22/2011 e della DGR 53/2014 e alla compatibilità geomorfologica di cui all'articolo 89 del DPR 380/2001, altrimenti ne motivi l'esclusione nel provvedimento di approvazione della variante;*

In sede di adozione avvenuta con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 04/07/2019, la necessità del parere riguardante la compatibilità geomorfologica di cui all'articolo 89 del DPR 380/2001, è stata esclusa dai Responsabili dell'Area Tecnica, attraverso loro motivato parere.

In merito agli adempimenti in ordine alla compatibilità idraulica di cui all'art. 10 della L.R. 22/2011 e della DGR 53/2014 occorre valutare quanto segue:

Al p.to 2.2 della sopracitata DGR, sono indicate le fattispecie per le quali la verifica della compatibilità idraulica è necessaria e la sua esclusione va motivata dal responsabile del procedimento.

Per quanto concerne la variante al PIP1, ovvero un'area urbanizzata e deputata all'insediamento di attività produttive non è previsto un incremento del carico urbanistico.

Considerato che la presente variante in zona agricola non prevede incrementi di rapporto di superficie ed interessa al tempo stesso un'area diversa da quelle di completamento di estensione superiore a 2h (lett. b p.to 2.2 DGR 53/2014).

Atteso che la presente variante ha scopo riduttivo in quanto elimina la previsione dell'area attualmente deputata all'insediamento di attività insalubri di 1° e di 2° classe, lasciando la possibilità di realizzare queste in zona agricola in sostituzione dei manufatti esistenti non più utilizzati per copi agricoli, con apposite e puntuali varianti.

Dalla norma introdotta è implicito che nella procedura di VAS a cui sarà sottoposta la variante puntuale, verrà effettuata anche la verifica della compatibilità idraulica, verifica che al momento non avrebbe analisi da valutare in quanto la variante stessa è finalizzata alla conservazione e salvaguardia del territorio agricolo o per assurdo dovrebbe indagare tutte le aree in cui sono presenti i fabbricati potenziali oggetto di trasformazioni future.

Il responsabile del procedimento, prima dell'approvazione della variante urbanistica e sulla base delle considerazioni sopra espresse, provvederà alla redazione di un parere da richiamare nell'atto con la quale motiverà l'esclusione in base alle considerazioni sopra espresse.

San Ginesio, agosto 2020

Il responsabile dell'Area Tecnica

*Geom. Sergio Marcelli*