



# COMUNE DI SAN GINESIO

(PROVINCIA DI MACERATA)

SINDACO

**Giuliano Ciabocco**

ASSESSORE LLPP

**Giordano Saltari**

## OGGETTO

**“VARIANTE PARZIALE AL PRG PER LA REALIZZAZIONE DI SPOGLIATOI A SERVIZIO DELLA PALESTRA GEODETICA E DI EDIFICIO STRATEGICO PER LA DELOCALIZZAZIONE TEMPORANEA DEI LABORATORI SCOLASTICI IN LOCALITA' PASSO SAN GINESIO”**

RESPONSABILE AREA TECNICA - SISMA

**Ing. Cinzia Scopece**

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

**Ing. Cinzia Scopece**

PROGETTISTI

**Arch. Isabella Tonnarelli**

**Arch. Giordano Pierucci**

ELABORATO

**RELAZIONE DI VARIANTE  
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

DATA

**FEBBRAIO 2021**

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)



ASSOCIAZIONE DEI PAESI  
BANDIERA ARANCIONE



## **1. PREMESSA**

La variante urbanistica in oggetto è finalizzata alla realizzazione di spogliatoi a servizio della palestra geodetica e di un edificio strategico per la delocalizzazione temporanea dei laboratori scolastici ad uso dell'Istituto Professionale I.P.I.A. "Renzo Frau", situati a passo San Ginesio ed alla regolarizzazione delle trasformazioni avvenute in seguito al sisma, in particolare alla realizzazione di una struttura geodetica polifunzionale.

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).

In seguito agli eventi sismici del 2016 l'edificio scolastico che ospitava l'Istituto Professionale I.P.I.A. situato nel centro storico di San Ginesio è risultato inagibile e per l'avvio dell'anno scolastico 2017/2018 il Comune di San Ginesio ha provveduto quindi ad ospitare provvisoriamente l'I.P.I.A. presso il Centro di Aggregazione Giovanile ed in parte presso la Scuola Primaria, situati in località Passo San Ginesio. Alla luce del fatto che le sistemazioni provvisorie del suddetto istituto risultano assolutamente inadeguate dal punto di vista della superficie necessaria per le aule e per i laboratori, in seguito ad un sopralluogo congiunto tra i tecnici regionali e i tecnici comunali, nell'ottobre del 2018 la Regione Marche ha attestato l'idoneità dell'area a Passo San Ginesio per l'installazione di strutture temporanee da destinare all' I.P.I.A. . Nel novembre 2018 il Comune di San Ginesio ha quindi fatto richiesta al Ministero dell'Istruzione, dell'Università e della Ricerca di un finanziamento per poter realizzare il progetto di delocalizzazione dell'I.P.I.A., in strutture da installare nelle vicinanze del Centro di Aggregazione Giovanile. Nel luglio del 2019 il Commissario straordinario ha assegnato al Comune di San Ginesio un finanziamento di € 630.940,04 per l'attuazione del piano stralcio per gli interventi di edilizia scolastica per gli enti colpiti dal sisma del centro Italia del 2016 di cui all'art. 2 dell'OCDPC 18 agosto 2017, n. 475, per la realizzazione appunto di questi laboratori.

Vista la competenza sugli istituti di istruzione superiore della provincia, con Delibera G.C. n. 42 del 30/04/2020, è stata stipulata una convenzione tra il Comune di San Ginesio e la Provincia di Macerata, per la progettazione dell'intervento di edilizia scolastica finanziato.

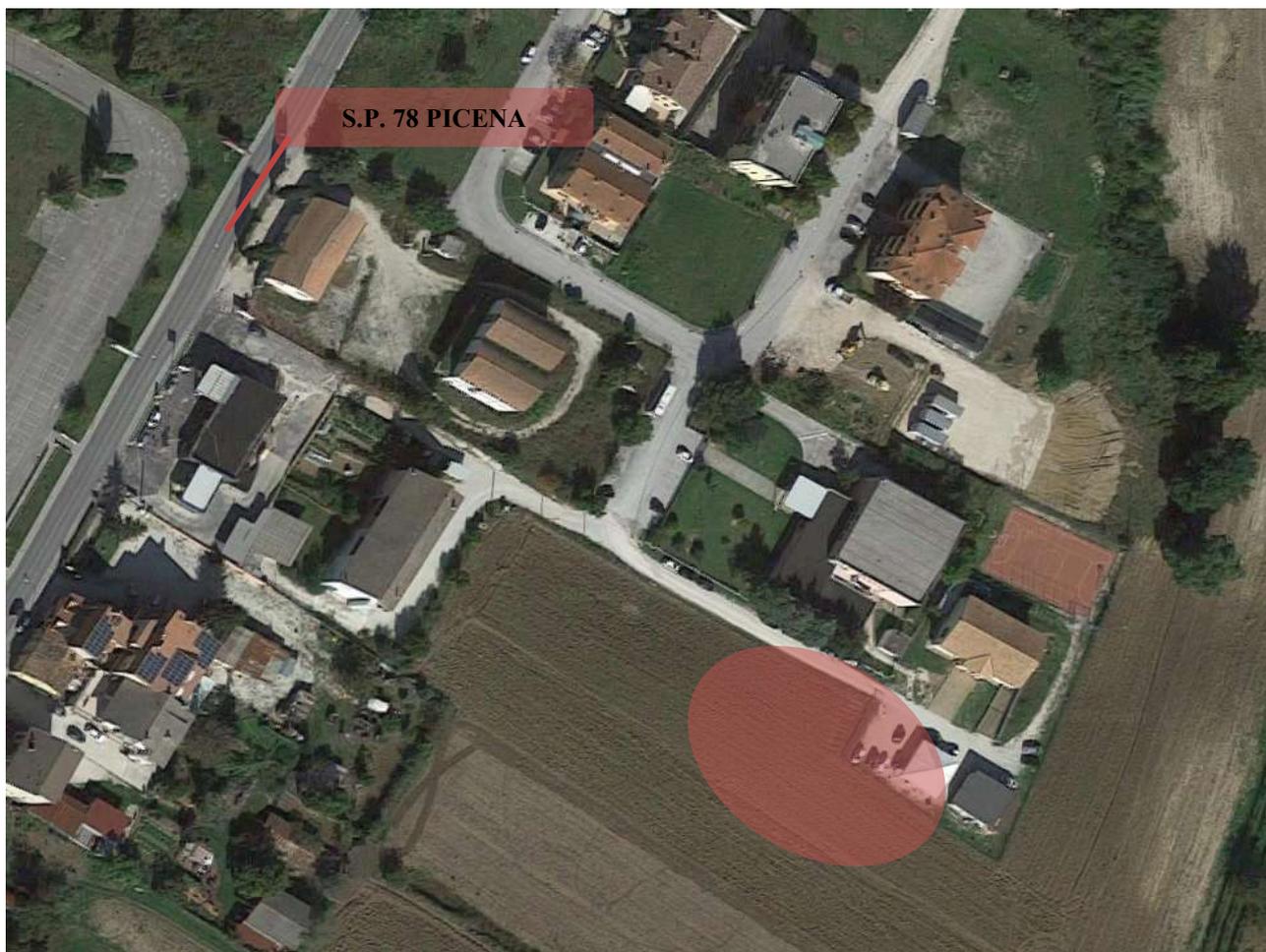
Il progetto realizzato dai tecnici dell'Ufficio Tecnico Provinciale di Macerata e dell'Ufficio Sisma del Comune di San Ginesio, di concerto con la Dirigenza dell'I.P.I.A., prevede che nella sede temporanea suddetta vengano dislocate le sezioni di "Meccanica, Elettronica ed Automazione" e la sezione "Arredo" dell'istituto superiore.

Inoltre, in tale area è recentemente stata realizzata una Struttura Geodetica Polifunzionale da adibire a palestra, finanziata con le risorse derivanti dalla raccolta di contributi mediante SMS solidali, costruita nelle vicinanze della struttura scolastica anche per rispondere alle esigenze di attività motoria degli studenti dell'Istituto I.P.I.A., oltre che per le esigenze dell'Amministrazione Comunale. Sempre nella stessa area, in adiacenza al corpo laboratori suddetto, è prevista la

realizzazione di un ulteriore edificio, da adibire a spogliatoi, a completamento della Struttura Geodetica Polifunzionale, che sarà realizzato con un contributo pari a € 200.000,00 proveniente dall'Ordinanza della Presidenza del Consiglio dei Ministri n. 104 del 29/06/2020.

Al fine di ottimizzare i costi ed i tempi di realizzazione dei laboratori e degli spogliatoi, i due progetti sono stati integrati in un unico intervento.

La variante si ritiene quindi necessaria per realizzare l'edificio strategico per la delocalizzazione temporanea dei laboratori scolastici e anche per regolarizzare l'area in cui sorge la struttura geodetica. L'area necessaria alla realizzazione dell'edificio scolastico ha dimensioni 6637 mq.



**Figura 1. Ortofoto Area di intervento (tratta da ©Google)**

## **2. VERIFICA ASSOGGETTABILITÀ A V.A.S.**

La Regione Marche con DGR 1647/2019, Approvazione Linee Guida Regionali per la Valutazione Ambientale Strategia e revoca della D.G.R. 1813/2010 stabilisce la modalità per la verifica di assoggettabilità a VAS ed i casi di esclusione a questa. In questo caso la verifica verrà espletata in sede di conferenza di servizi.

La 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

L'area oggetto di variante urbanistica si trova in località Passo San Ginesio a est della strada provinciale 78 in zona arretrata rispetto alla viabilità principale e a confine col Comune di Sant'Angelo in Pontano, è pianeggiante e attualmente destinata a verde.

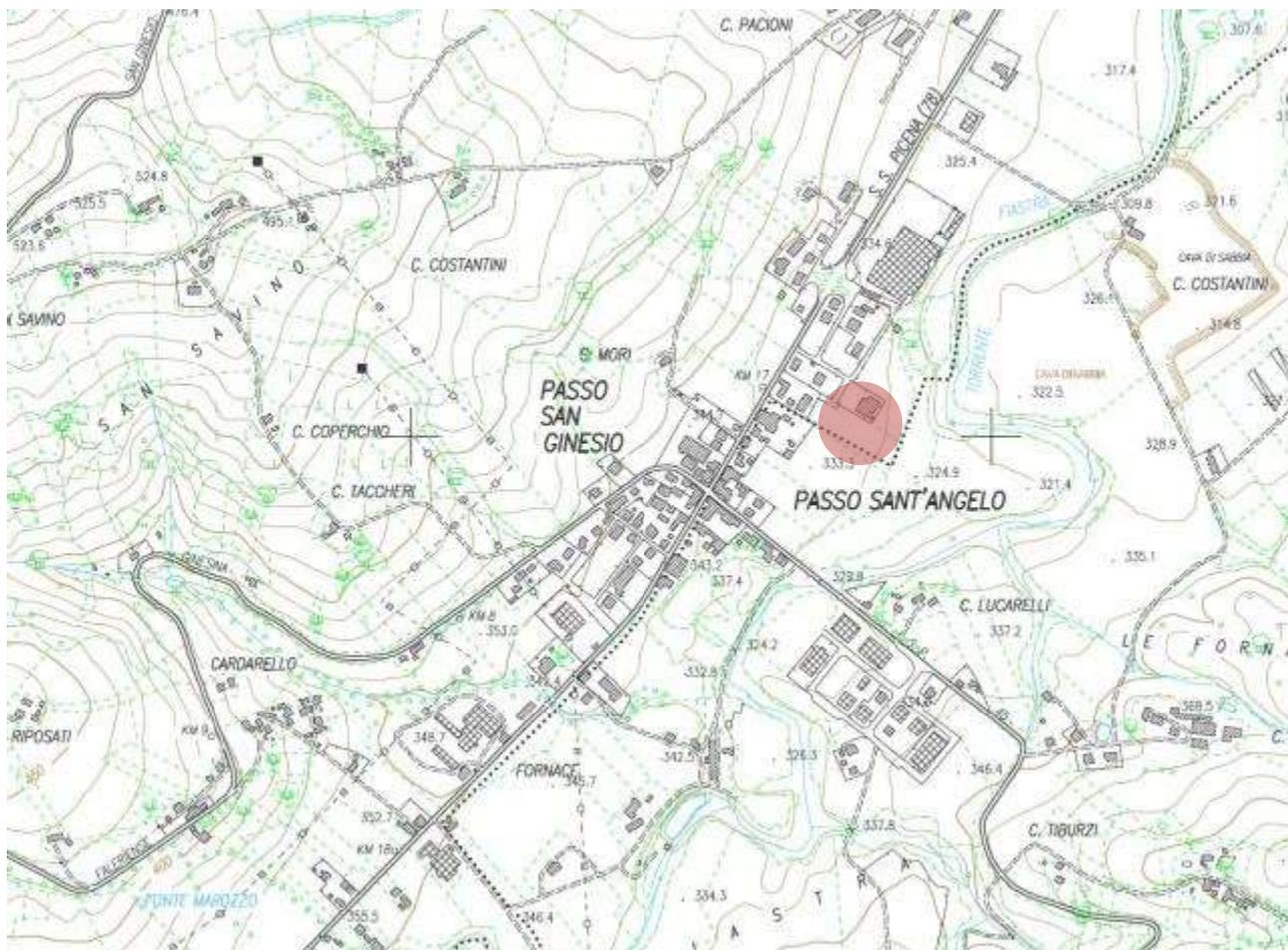
L'area interessata dall'intervento è individuata catastalmente al NCEU del comune di San Ginesio al foglio 22 mappali 455, 501, 503 e 504. La particella 455 è di proprietà del Comune di San Ginesio. Per le particelle 501, 503, 504, di proprietà privata, è in corso una trattativa di compravendita.



*Figura 2. Estratto di Mappa Catastale*

FOGLIO	MAPPALE	SUP. (mq)	DITTA
22	455	2688	Comune di San Ginesio
22	501	4600	Mikos Michael nato a Roma il 04/04/1962
22	503	3160	C.F.: MKSMHL62D04H501D
22	504	2075	Mikos Philip nato a Roma il 19/12/1957 C.F.: MKSPLP57T19H501U

L'ubicazione topografica dell'area interessata dal progetto è individuabile Carta Tecnica Regionale delle Marche al Foglio 314050.



**Figura 3. Estratto CTR foglio 314050 – fuori scala**

La quota della zona oggetto di variante è all'incirca 330 m s.l.m. La morfologia è subpianeggiante con debole pendenza. L'area di variante è localizzata nella valle del Torrente Fiastrella, in sinistra idraulica. Nella zona adiacente sono presenti prevalentemente zone B di completamento.

Tale zona era già urbanizzata al momento dell'approvazione del P.R.G.

Nell'area, oltre alle zone B, è presente un'area a destinazione scolastica "Zona FA - Attrezzature per l'istruzione: scuole di ogni ordine e grado e attrezzature di gioco, sportive e ricreative connesse" nella quale è situato un edificio scolastico destinato a istituto comprensivo. In adiacenza a tale scuola è presente una zona classificata come "5 - FB2 Attrezzature sociali e culturali" in cui è situato un fabbricato adibito a Centro di Aggregazione.

In seguito agli eventi sismici del 2016 all'interno del Centro di Aggregazione suddetto è stato delocalizzato l'istituto I.P.S.I.A. "Renzo Frau", in particolare le sezioni di "Meccanica, Elettronica ed Automazione" e la sezione "Arredo" dell'istituto superiore. Tali sezioni si compongono di diversi laboratori che nella fase emergenziale sono stati dislocati in parte al piano seminterrato del suddetto Centro di Aggregazione ed in parte nei locali dell'istituto comprensivo adiacente.

A sud est di tale zona è situata anche una “Zona F – 7 FD2 Impianti e attrezzature pubbliche per lo sport, il gioco e lo spettacolo” in cui è stata recentemente realizzata una struttura geodetica da adibire a palestra. Tale struttura è stata costruita nelle vicinanze della struttura scolastica sia per rispondere alle esigenze di attività motoria degli studenti dell’Istituto IPIA e della scuola primaria e dell’infanzia adiacente, sia per le esigenze dell’Amministrazione Comunale ed è stata integrata nel progetto dei laboratori temporanei dell’I.P.S.I.A.

L’Amministrazione ha ora intenzione di realizzare un edificio strategico in cui delocalizzare temporaneamente i laboratori per l’istituto professionale, in quanto la sistemazione attuale non risulta più adeguata. A tal fine risulta necessario approvare una variante al vigente P.R.G. in quanto parte dell’edificio andrà ad occupare aree di diversa destinazione.

Inoltre il lotto e la previsione di attrezzatura scolastica dovranno essere dimensionati in base al D.M. 18/12/1975; infatti alla tabella 2 si prevede come lotto minimo per un istituto superiore una superficie pari a mq 6620, e alla tabella 3/A si prevede una dotazione di 12,28 mq/alunno per una scuola minima di 10 sezioni. Si considera, data la scarsa densità di popolazione scolastica, un numero medio di alunni per classe di 22 anziché 25.

Quindi considerando 10 classi da 22 alunni ognuna, si necessita di una superficie lorda pari a:

$10 \times 22 \times 12,28 \text{ mq/alunno} = 2701,60 \text{ mq di sup. lorda.}$

La variante quindi al fine di inserire una nuova area FA istruzione, prevede di ridurre la zona FB2 “Attrezzature sociali e culturali” ove sorge il Centro di Aggregazione, di ridurre l’area 7 FD2, ove sorge la Palestra Geodetica, e di spostare ad ovest l’area destinata a parcheggi di uso pubblico 24 P.

La zona B viene ridotta pertanto è ridotto anche il carico urbanistico e tale variante non comporta quindi impatti significativi.

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Vista da nord dell'area in oggetto. A sinistra il laboratorio esterno. In fondo la palestra geodetica ancora in costruzione



Vista da est dell'area in oggetto. A destra il centro di aggregazione

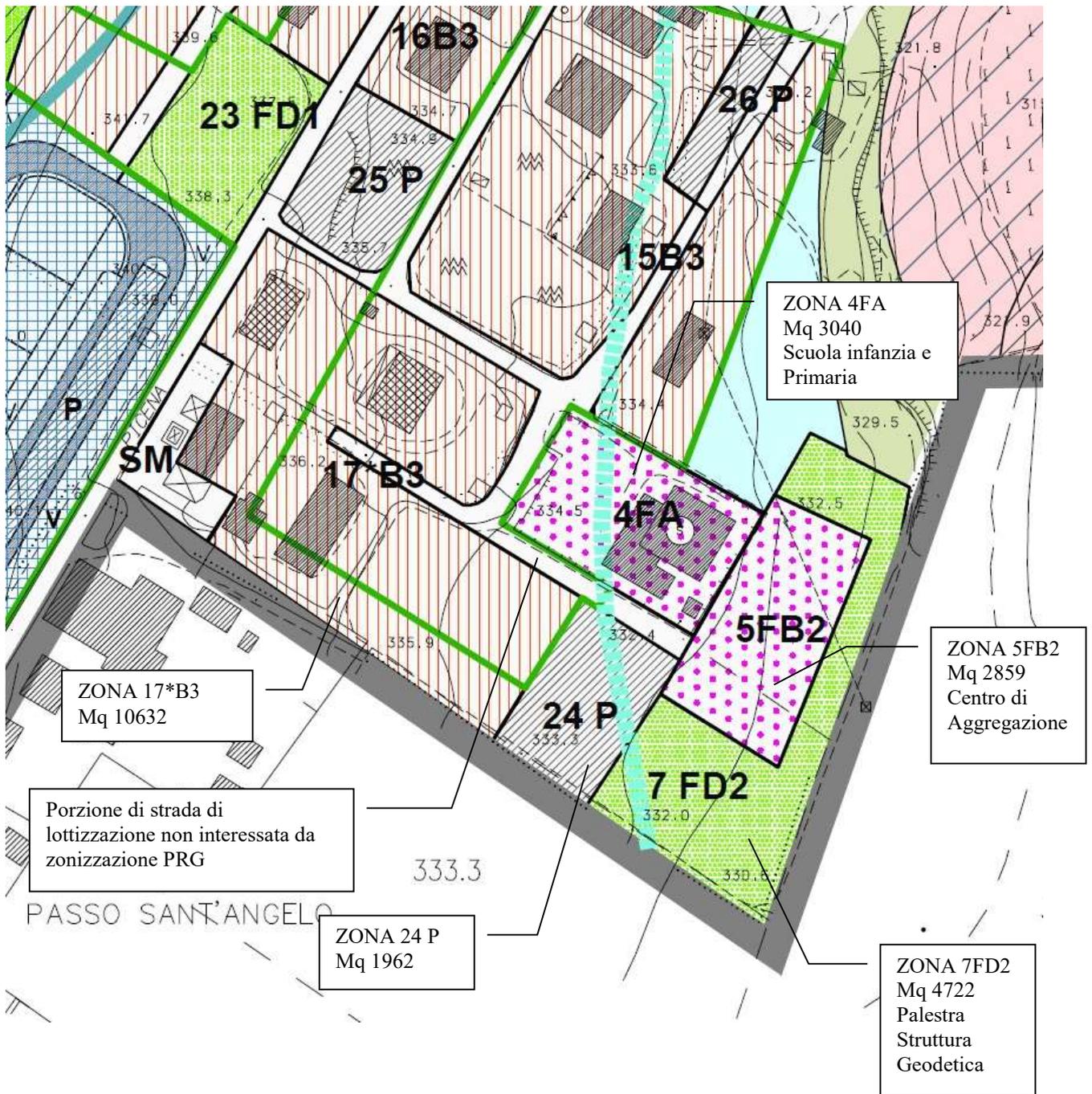


Vista da sud dell'area in oggetto. A destra la palestra geodetica, sullo sfondo il centro di aggregazione

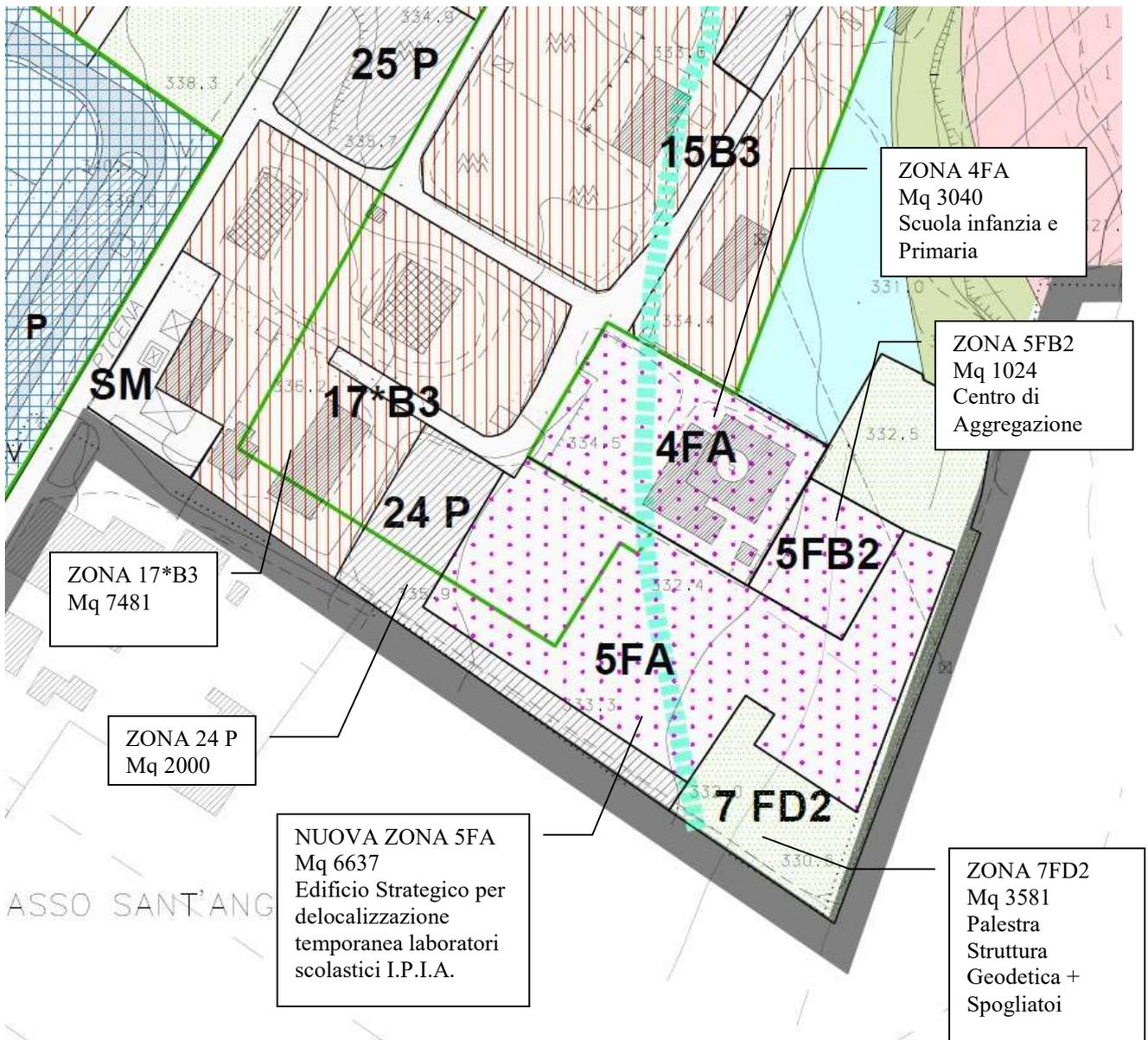


Vista da ovest dell'area in oggetto. A sx il centro di aggregazione

# STRALCI CARTOGRAFICI PRG



**Figura 4. PRG vigente su base CTR**



**Figura 5. VARIANTE PROPOSTA su base CTR**

ZONA		SUP. PRG VIGENTE (mq)	SUP. VARIANTE PROPOSTA (mq)	BILANCIO (mq)
24 P	Parcheggi ad uso pubblico	1962	2000	38
5 FB2	Attrezzature sociali e culturali	2859	1024	-1835
7 FD2	Impianti e attrezzature pubbliche per lo sport, il gioco e lo spettacolo	4722	3581	-1141
5 FA	Istruzione (istruzione superiore)	0	6637	6637
	Porzione di strada pubblica non oggetto di zonizzazione PRG	548	0	-548
17*B3	Zona completamento	10632	7481	-3151
	mq	<b>20723,00</b>	<b>20723,00</b>	<b>0,00</b>

*Schema delle superfici delle zona di PRG allo stato attuale e quelle nella Variante proposta*

La nuova area 5 FA Istruzione avrà superficie 6637 mq ed avrà i seguenti indici urbanistici:

If - Indice di Densità Fondiaria	2 mc/mq.
H - Altezza Massima	12,0 ml.
Sc - Superficie coperta	max 50% della S.f.
Distacco dai confini	5 m
Distacco tra gli edifici	10 m

<b>VERIFICA INDICI DI FABBRICAZIONE</b>		
<b>5 FB2 ATTREZZ. SOCIALI E CULTURALI</b>		
If indice fabbricazione area 5 FB2	2,00	mc/mq
Sup. area 5 FB2	1024,00	mq
Volumetria edificabile	2048,00	mc
Volumetria edificata (centro aggregazione)	1367,12	mc
<b>7 FD2 ATTREZZ. SPORTIVE (spogliatoi)</b>		
If indice fabbricazione area 7 FD2 (Spogliatoi)	0,50	mc/mq
Sup. area 7 FD2	3581,00	mq
Volumetria edificabile per spogliatoi	1790,50	mc
Volume effettivo spogliatoi di progetto	484,00	mc
<b>7 FD2 ATTREZZ. SPORTIVE (palestra)</b>		
If indice fabbricazione area 7 FD2 (palestra)	2,00	mc/mq
Sup. area 7 FD2	3581,00	mq
Volumetria edificabile per palestra	7162,00	mc
Volume effettivo palestra geodetica esistente	2990,00	mc
<b>5 FA ISTRUZIONE</b>		
If indice fabbricazione area 5 FA	2,00	mc/mq
Sup. area 5 FA	6637,00	mq
Volumetria edificabile	13274,00	mc
Volume edifici scolastici esistenti e di progetto	2913,84	mc

*Verifica degli indici di fabbricazione delle nuove zone di PRG in base alla volumetria esistente e di progetto*

#### 4. OGGETTO DELLA VARIANTE

Le aree coinvolte nelle trasformazioni descritte al punto precedente sono destinate a “standard urbanistici” e in parte a zona agricola. La variante introduce la nuova zona **6FB2**, conforme All’articolo n. 30 delle NTA per individuare l’area HUB.

La variante in oggetto non comporta aumento del carico urbanistico dell’area, essendo la nuova area destinata a servizi F.

#### STRALCIO LEGENDA

	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

Nel P.R.G. vigente le aree oggetto di intervento ricadono nelle seguenti zone:

**“Zona F – 7 FD2 Impianti e attrezzature pubbliche per lo sport, il gioco e lo spettacolo”, normata dai seguenti articoli delle NTA:**

##### ART. 31 – FD2. LE ZONE ATTREZZATE PER LO SPORT

*“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*

*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.”*

**“Zona F – P Parcheggi ad uso pubblico” normata dall’art. 29 - Zone a parcheggi.**

## ART. 29 - ZONE A PARCHEGGI

Sono sia le zone destinate al soddisfacimento elementare della sosta all'interno del tessuto edilizio residenziale e produttivo secondo le quantità prescritte dalle norme per le diverse Zonizzazioni sia le Zone destinate alla sosta dell'utenza delle attrezzature urbane e di interesse generale esistenti e previste dal Piano, nonché gli spazi previsti per la sosta dei mezzi del trasporto extraurbano.

Il Piano, in relazione alle caratteristiche e funzioni di tali zone, individua parcheggi a cielo libero ed in contenitori interrati.

Le indicazioni grafiche del Piano in merito a tali zone hanno valore indicativo per la redazione dei progetti esecutivi e delle relative opere che, nel caso interessino zone agricole di salvaguardia paesistico - ambientale, devono essere redatti con le modalità stabilite per la verifica di compatibilità ambientale.

Fino alla redazione di tali progetti la previsione di Piano è vincolante nei confronti degli interventi edilizi.

In sede di progettazione della rete stradale relativa alla viabilità primaria e secondaria possono essere previsti nelle fasce di rispetto stradali nuovi parcheggi ad integrazione di quelli di Piano.

Gli spazi di sosta a cielo libero in zone residenziali, produttive e destinate ad attrezzature pubbliche e d'uso e/o interesse pubblico vanno previsti per ciascuna zona secondo la destinazione d'uso degli edifici, nella quantità specificata nella seguente tabella VI come opere di urbanizzazione primaria e dovranno essere ubicati marginalmente alla sede viaria o agli edifici o su aree interne ai lotti di intervento e di norma calcolati percentualmente sulla cubatura teorica costruibile, ad eccezione di casi particolari in cui la percentuale va riferita alla superficie fondiaria (Sf) o alla superficie lorda di pavimento (SL).

Le aree a parcheggio relative agli insediamenti esistenti e previsti sono indicate graficamente nelle tavole, fermo restando che qualsiasi trasformazione nella destinazione d'uso implica l'adeguamento alla seguente tabella A

La sistemazione degli spazi a parcheggio previsti dal Piano per intervento diretto o attraverso la redazione di interventi urbanistici preventivi dovrà essere preceduta da una progettazione globale che assicuri: l'ombreggiamento di tutti gli spazi di sosta attraverso idonee alberature, la difesa di queste attraverso dissuasori di transito, nonché punti di riposo (panchine ecc.) per i pedoni, eventuali recinzioni ed opportune segnaletiche.

I parcheggi devono essere piantumati con essenze autoctone nella quantità minima di un albero ogni due posti macchina.

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

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

In tali zone, ad eccezione (...), 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.

### **“Zona 5 - FB2 Attrezzature sociali e culturali normata dall'art. 30 - Zone per servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico.**

ART. 30 – ZONE PER SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO

FA – FB – FC

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

Sc - Superficie coperta max 50% della Sf.

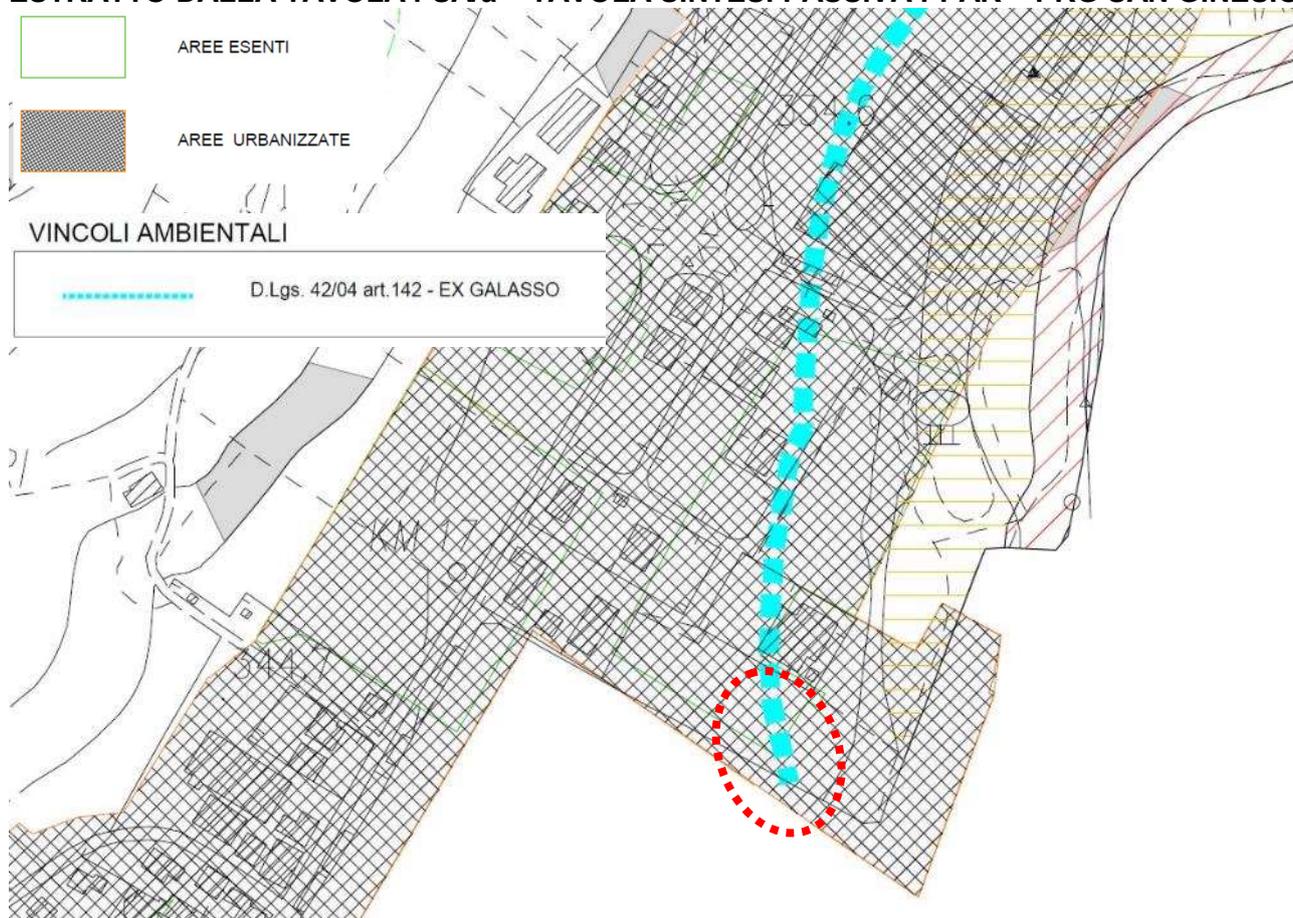
## NTA MODIFICATE

Non sono previste modifiche normative all'art. 30, ma la sola aggiunta dell'area indicata come **5 FA** nella Tavola **i-P4.6**.

## 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 l'area oggetto di variante che verrà indicata come **6FB2** risulta compresa nel perimetro che individua le aree "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



## **7. ELABORATI DI PROGETTO**

- Relazione Tecnica - documentazione Fotografica;
- Rapporto preliminare;
- Elaborati grafici di variante;
- Relazione geologica.

San Ginesio, Febbraio 2021