



COMUNE DI SAN GINESIO

(PROVINCIA DI MACERATA)

SINDACO

Giuliano Ciabocco

ASSESSORE LLPP

Giordano Saltari

OGGETTO

**“VARIANTE PARZIALE AL PRG PER LA
REALIZZAZIONE DI UN NODO DI SCAMBIO
INTERMODALE IN LOCALITÀ PIAN DI PIECA”**

**REGIONE MARCHE
SERVIZIO POLITICHE AGROALIMENTARI**

PROGRAMMA DI SVILUPPO RURALE 2014-2020 –

**BANDO MISURA 7 – SERVIZI DI BASE E RINNOVAMENTO DEI VILLAGGI NELLE
ZONE RURALI**

RESPONSABILE AREA TECNICA - URBANISTICA

Geom. Sergio Marcelli

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Arch. Eder Staffolani

PROGETTISTI

Arch. Isabella Tonnarelli

Arch. Eder Staffolani

ELABORATO

**RELAZIONE DI VARIANTE
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

DATA

OTTOBRE 2020

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



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



**ASSOCIAZIONE DEI PAESI
BANDIERA ARANCIONE**



San Ginesio
Comune Bandiera Arancione
Touring Club Italiano



1. PREMESSA

La variante urbanistica in oggetto è finalizzata a individuare un'area in cui attuare un PSR ovvero un Programma di sviluppo rurale Marche 2014-2020. In particolare si prevede di realizzare un edificio a servizio di una rete di mobilità per la valorizzazione del territorio e miglioramento del sistema di accessibilità, mobilità e informazione turistica, cosiddetto "HUB" cioè nodo di accesso all'area interna.

Gli HUB previsti sono 3 nell'Alto Maceratese ed uno ricade nel territorio di San Ginesio. L'amministrazione comunale, di concerto con l'ente promotore ovvero l'Unione Montana Marca di Camerino, ha individuato un'area all'interno del PIP "Pian di Pieca" come idonea alla realizzazione di tale edificio. Per HUB si intende quindi un'area di scambio intermodale con il TPL (*trasporto pubblico locale*), punti informativi, noleggio di attrezzature per la fruizione (i.e. biciclette), spazi per la promozione e vendita di prodotti locali, stazioni diffuse di sosta e ricarica mezzi elettrici.

L'area necessaria alla realizzazione dell'HUB sono 2000 mq in cui realizzare un fabbricato da circa 150 mq di superficie coperta, per una altezza massima di 7 m.

La relazione in oggetto riguarda la variante al PRG e al contempo la variante al PIP "Pian di Pieca".

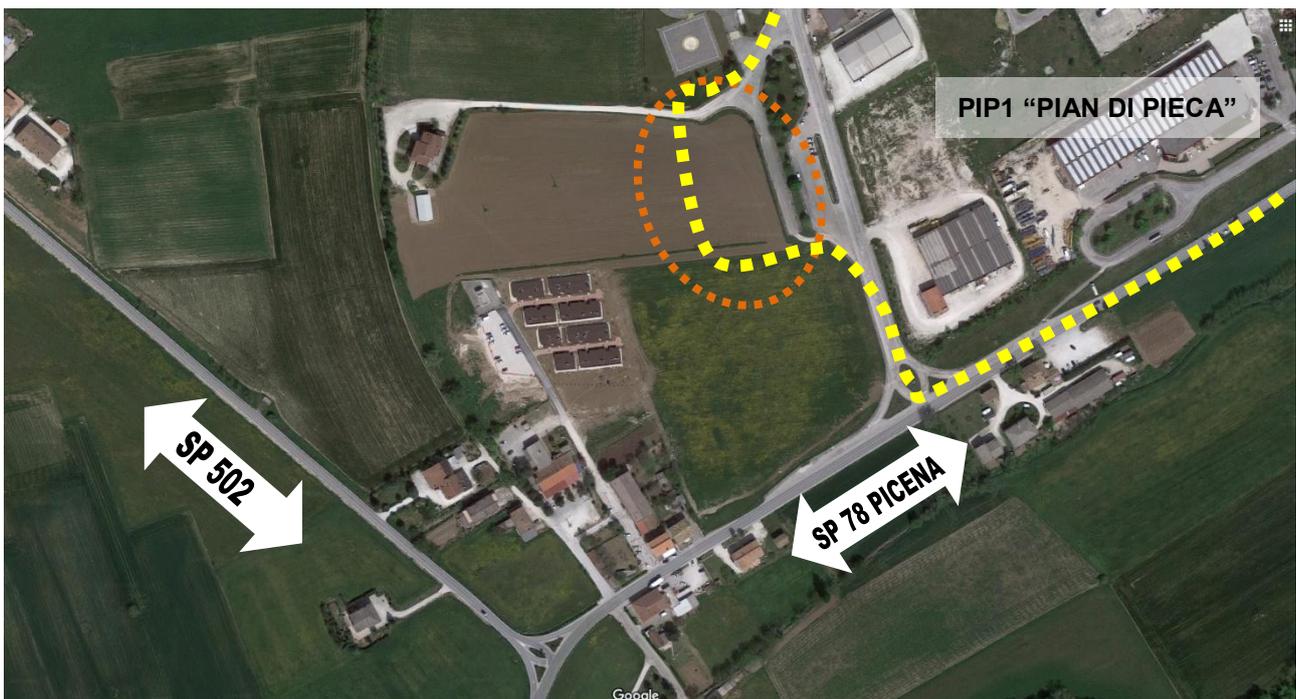


Figura 1. Ortofoto Area di intervento (tratta da ©Google)

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 è pianeggiante, inserita all'interno del PIP "Pian di Pieca", attualmente destinata a verde. L'area confina con l'elisuperficie di San Ginesio, una pista di atterraggio di elicotteri realizzata nel 2006 dalla protezione civile. Tale area è circondata da un'area inedificabile E4.

La presente variante consiste in:

- stralcio dell'area verde V1 del PIP, di superficie 1740 mq, situata a margine della strada di accesso lato ovest del PIP. Tale area verrà trasformata in zona F.
- Conversione di una porzione di un'area agricola, di superficie 300 mq in zona FB2.

Entrambe le aree oggetto di variante sono di proprietà del Comune di San Ginesio e sono individuate catastalmente al NCEU al foglio n. 60 particella n. 254 (porzione).

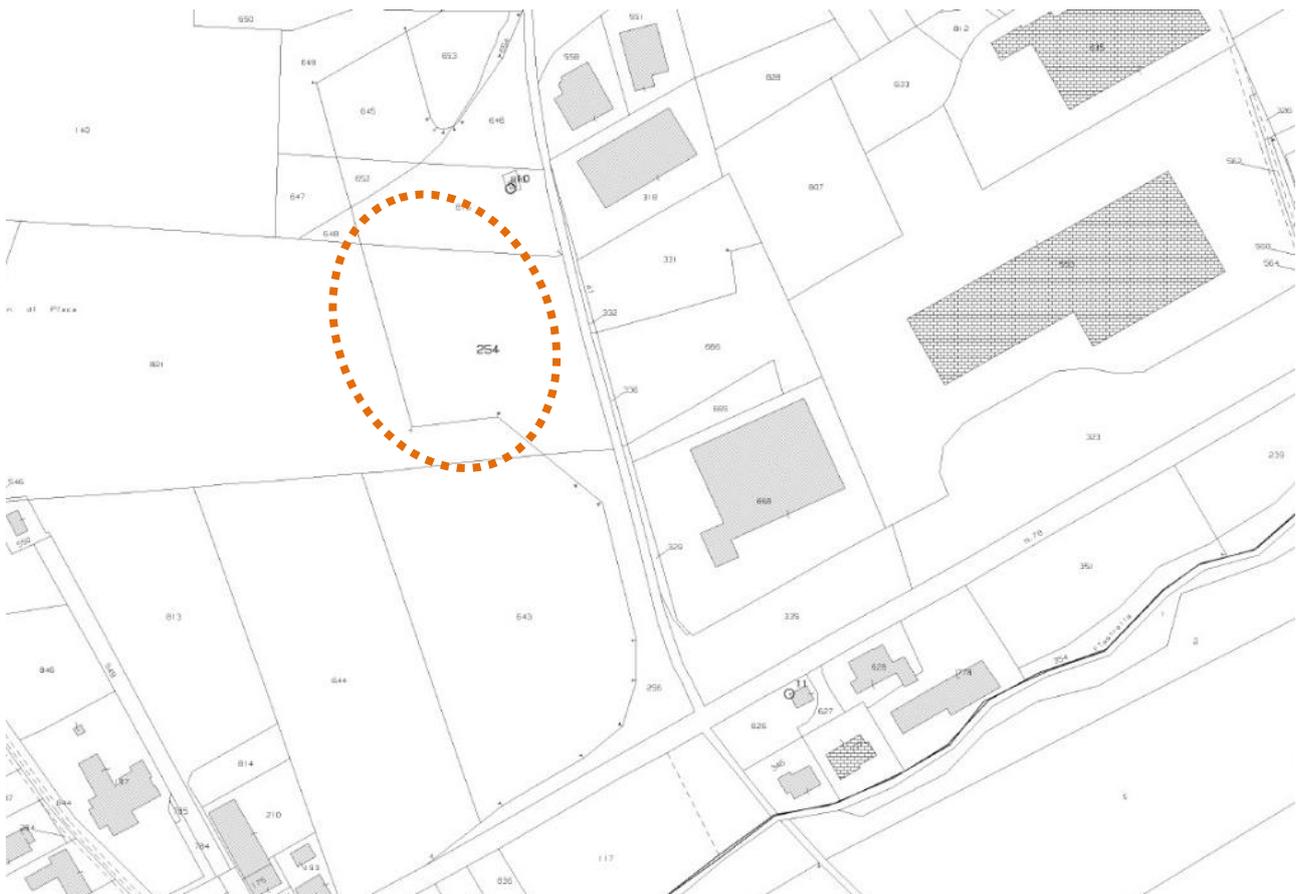


Figura 2. Estratto di Mappa Catastale – foglio 60 – fuori scala

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Vista da sud dell'area in oggetto



Vista da nord dell'area in oggetto.

STRALCI CARTOGRAFICI PRG

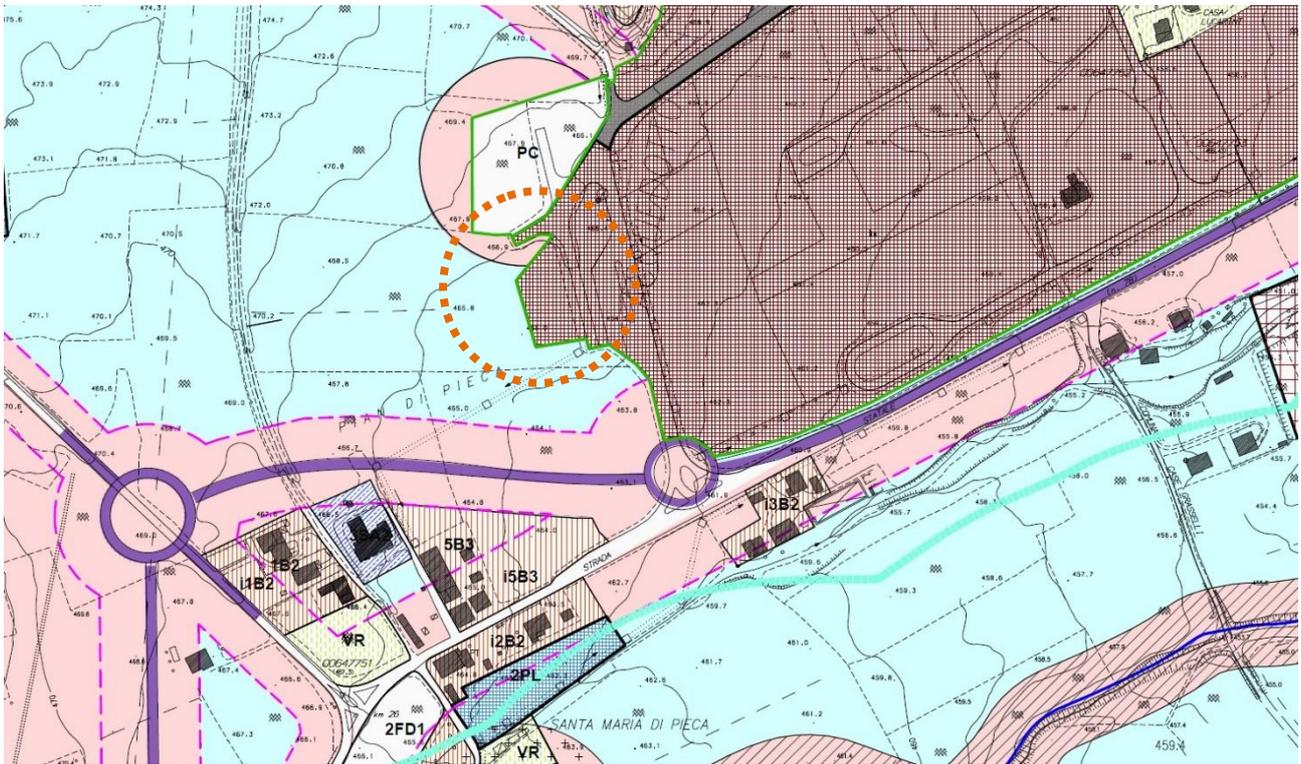


Figura 3. Stralcio PRG vigente Tav. i-P 4.2b (scala originaria 1:2000)

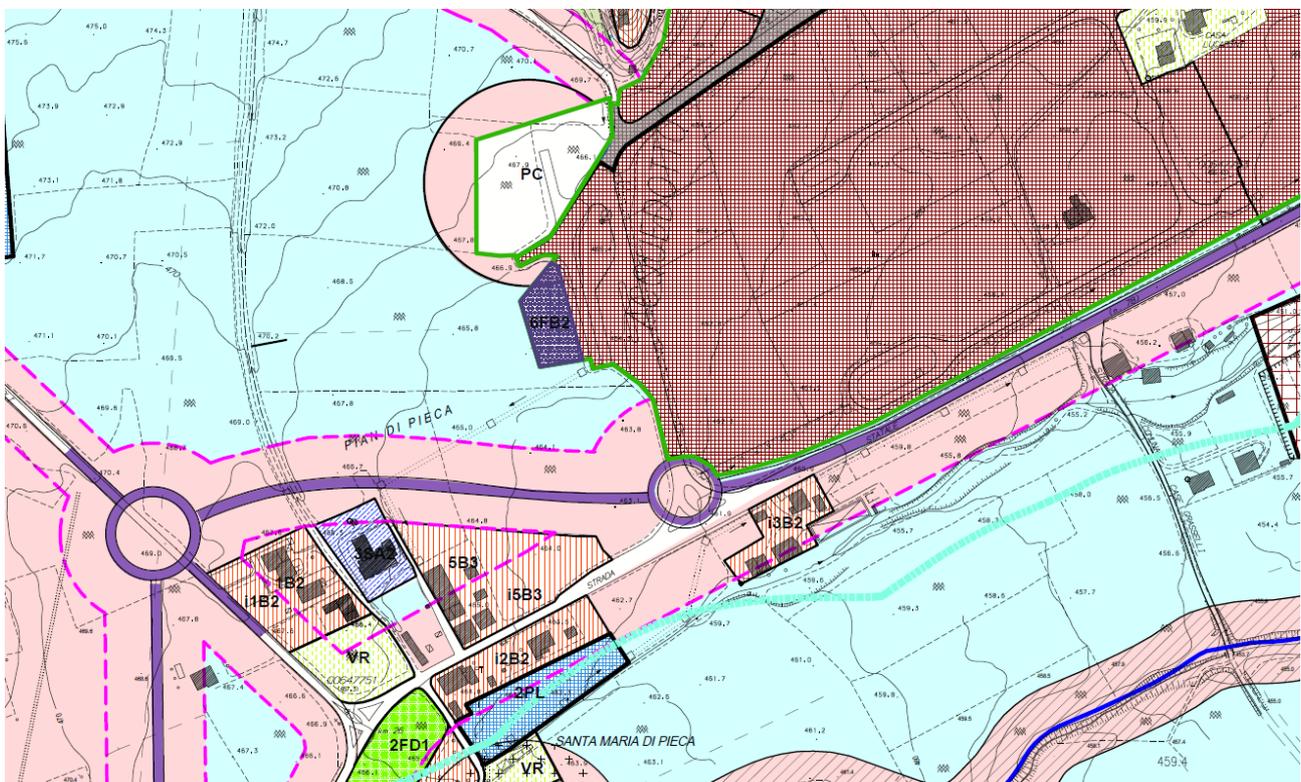


Figura 4. Stralcio PRG variato Tav. i-P 4.2b (scala originaria 1:2000)

STRALCI CARTOGRAFICI PIP1

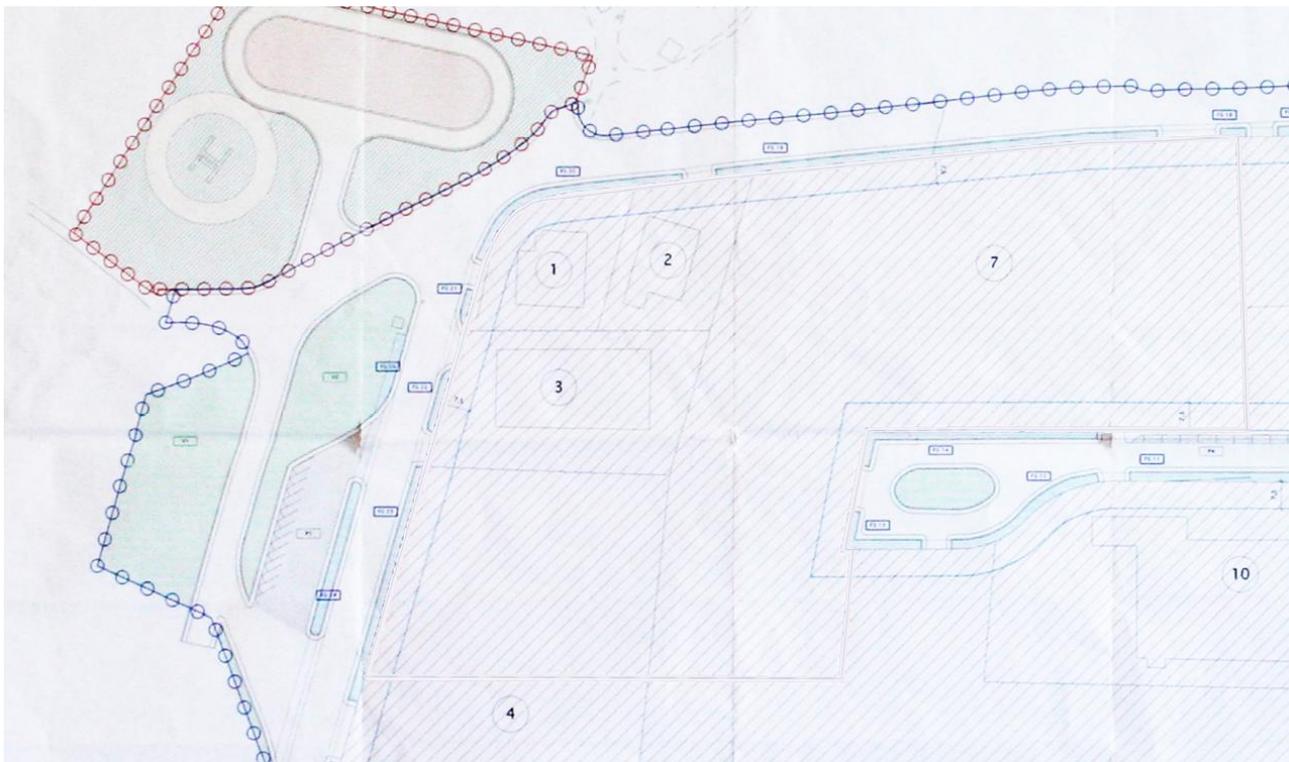


Figura 5. Stralcio PIP1 vigente

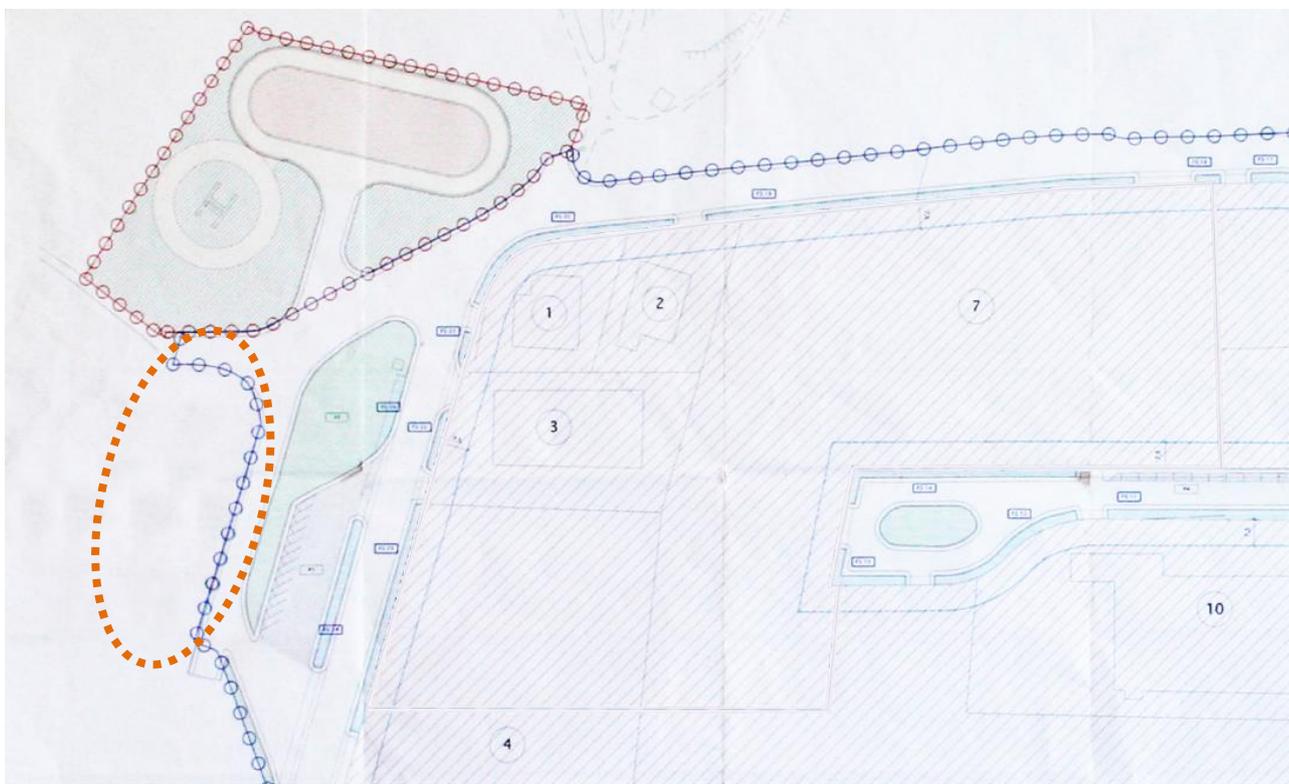


Figura 6. Stralcio PIP1 variato

DAI DATI DI PROGETTO DEL PIP

STATO ATTUALE

DATI COMPLESSIVI DEL PROGETTO URBANISTICO		
SUPERFICIE TERRITORIALE	135.276,00	mq
SUPERFICIE FONDIARIA	83.601,00	mq
SUL (SUP. FONDIARIA *0,5*2)	83.601,00	mq
VERDE PUBBLICO	19.269,00	mq
PARCHEGGI	5.954,00	mq
STANDARDS RISULTANTI	25.223,00	mq
VERIFICA STANDARDS URBANISTICI D.M. 1444/1968		
VERDE E PARCHEGGI (10% SUP. TERRITORIALE)	13.527,60	mq
P=5% SUL	4.180,05	mq
V = (STANDARDS - PARCHEGGI)	9.347,55	mq

STATO ATTUALE PIP			
	DATI PROGETTO	STANDARDS	DIFFERENZA
P	5.954,00	4.180,00	1.774,00
V	19.269,00	9.348,00	9.921,00
	25.223,00	13.528,00	✓ VERIFICA

STATO VARIATO

DATI COMPLESSIVI DEL PROGETTO URBANISTICO - VARIANTE		
SUPERFICIE TERRITORIALE	133.536,00	mq
SUPERFICIE FONDIARIA	83.601,00	mq
SUL (SUP. FONDIARIA *0,5*2)	83.601,00	mq
VERDE PUBBLICO	17.529,00	mq
PARCHEGGI	5.954,00	mq
STANDARDS RISULTANTI	23.483,00	mq
VERIFICA STANDARDS URBANISTICI D.M. 1444/1968		
VERDE E PARCHEGGI (10% SUP. TERRITORIALE)	13.353,60	mq
P=5% SUL	4.180,05	mq
V = (STANDARDS - PARCHEGGI)	9.173,55	mq

VARIANTE PROPOSTA (STRALCIO AREA VERDE V1 = mq 1740)			
	DATI PROGETTO	STANDARDS	DIFFERENZA
P	5.954,00	4.180,00	1.774,00
V	17.529,00	9.348,00	8.181,00
	23.483,00	13.528,00	✓ VERIFICA

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

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).

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.

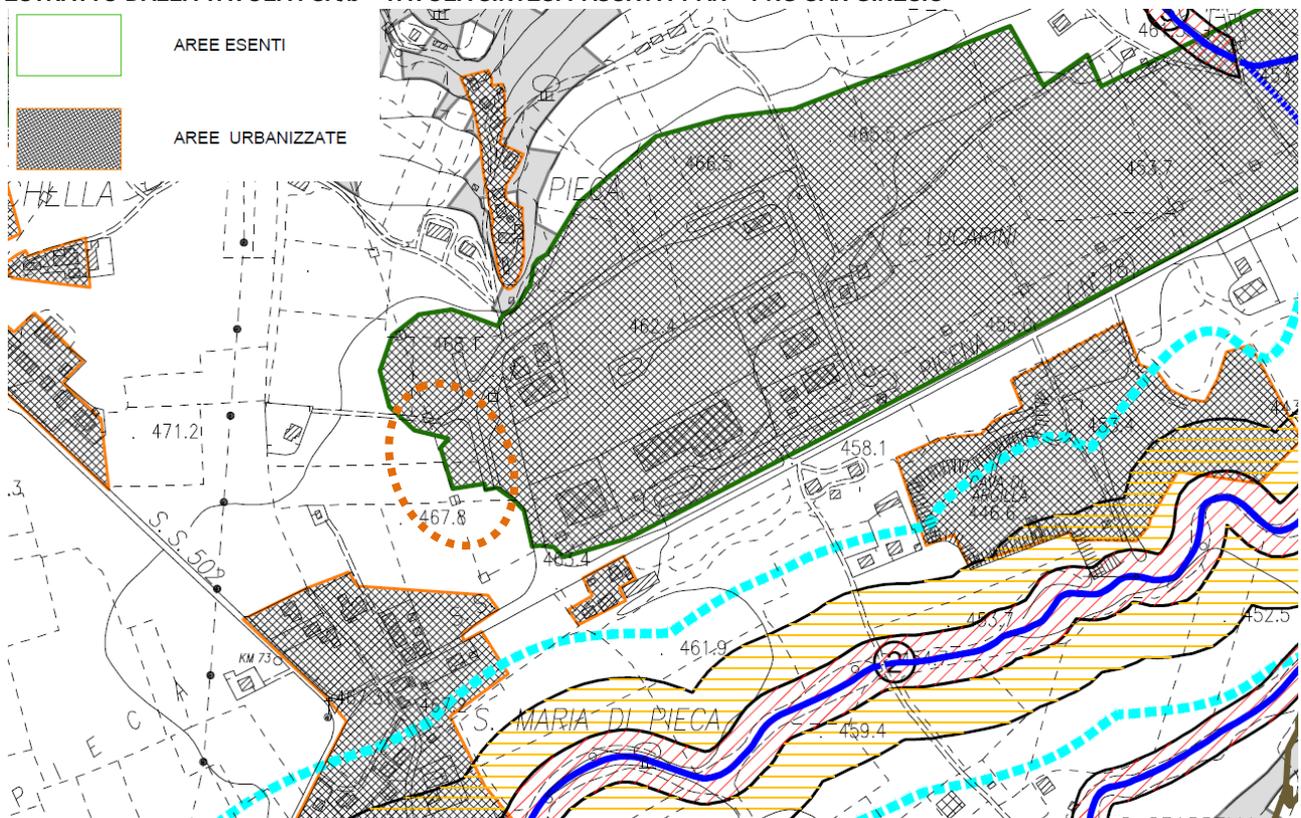
NTA MODIFICATE

Non sono previste modifiche normative all'art. 30, ma la sola aggiunta dell'area indicata come **6 FB2** nella Tavola **i-P4.2b**.

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 P.T.C., 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/b – TAVOLA SINTESI PASSIVA PPAR – PRG SAN GINESIO



6. CONSIDERAZIONI SULLE CONDIZIONI GEOLOGICHE DEL SITO

L'area in oggetto sotto il profilo geologico è stata sicuramente indagata in precedenza in quanto parte di un piano attuativo, cosiddetto PIP1, seppur all'interno di questo non fosse deputata all'edificazione, bensì a standard.

Essendo la variante che si intende promuovere finalizzata alla realizzazione di un piccolo manufatto, di superficie coperta massima 150 mq, considerate le condizioni geologiche desunte dalla indagini effettuate in sede di redazione del vigente PRG, si ritiene possibile rimandare ulteriori approfondimenti al momento della presentazione del progetto architettonico.

Considerato quanto sopra, in questa sede si riportano gli stralci delle tavole di indagine facenti parte del vigente PRG, da cui è possibile desumere la natura geologica e geomorfologica del sito.

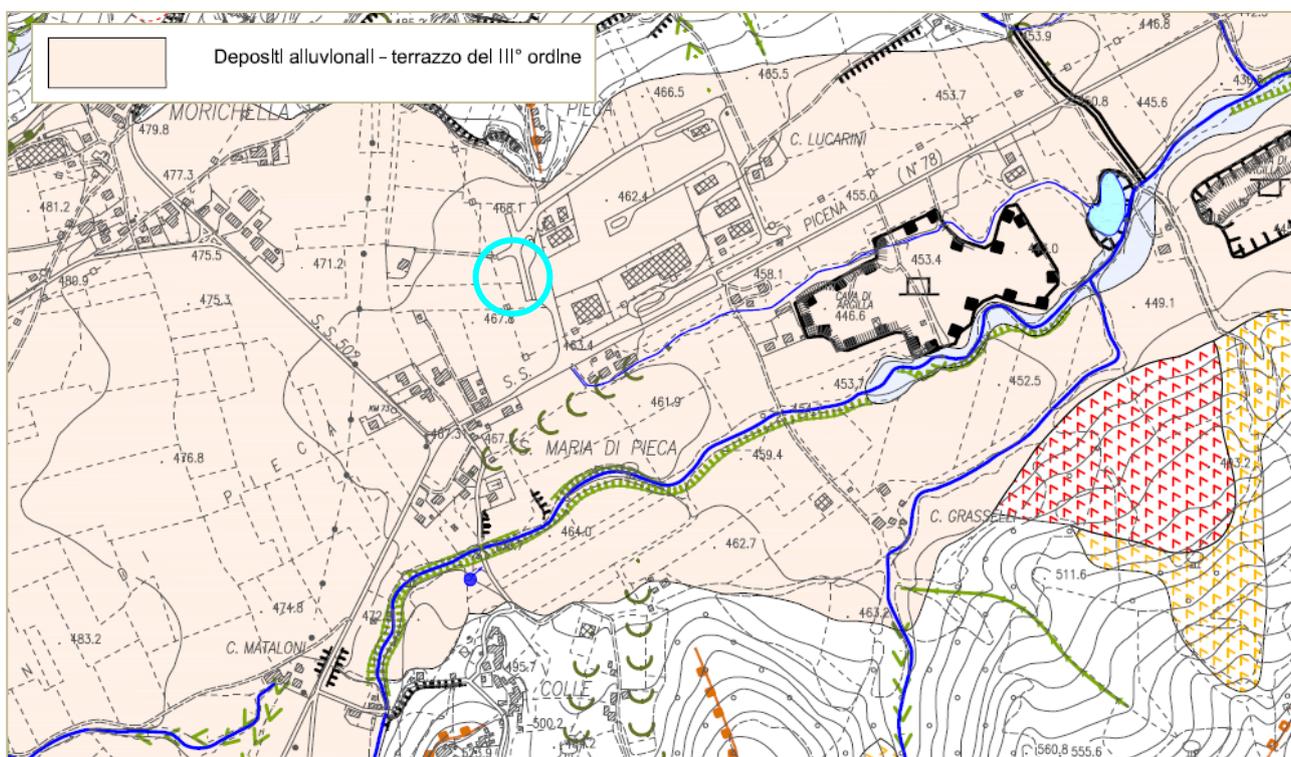


Figura 4 - STRALCIO TAVOLA 3B PTC/SA - CARTA GEOMORFOLOGICA - sistema ambientale - risorse acqua e suolo

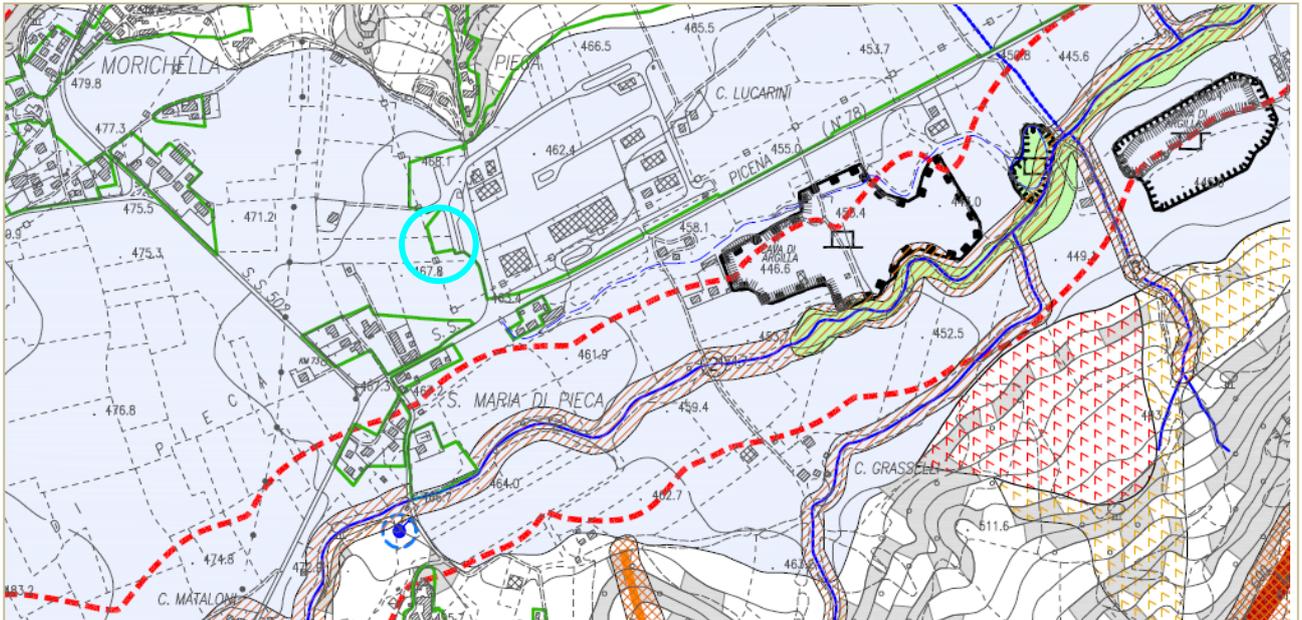


Figura 5 - STRALCIO TAVOLA 7B PTC/SA - CARTA DELLA DELIMITAZIONE DEFINITIVA DEI VINCOLI DI NATURA GEOMORFOLOGICA

PIANURE ALLUVIONALI (Artt.1.5 e 2.1 delle NTA ELAB. D)



Pianura alluvionale
(Art.1.5.2 e Art.1.5.3)



AREE URBANIZZATE E/O REGOLAMENTATE
DA PIANI ATTUATIVI CONVENZIONATI

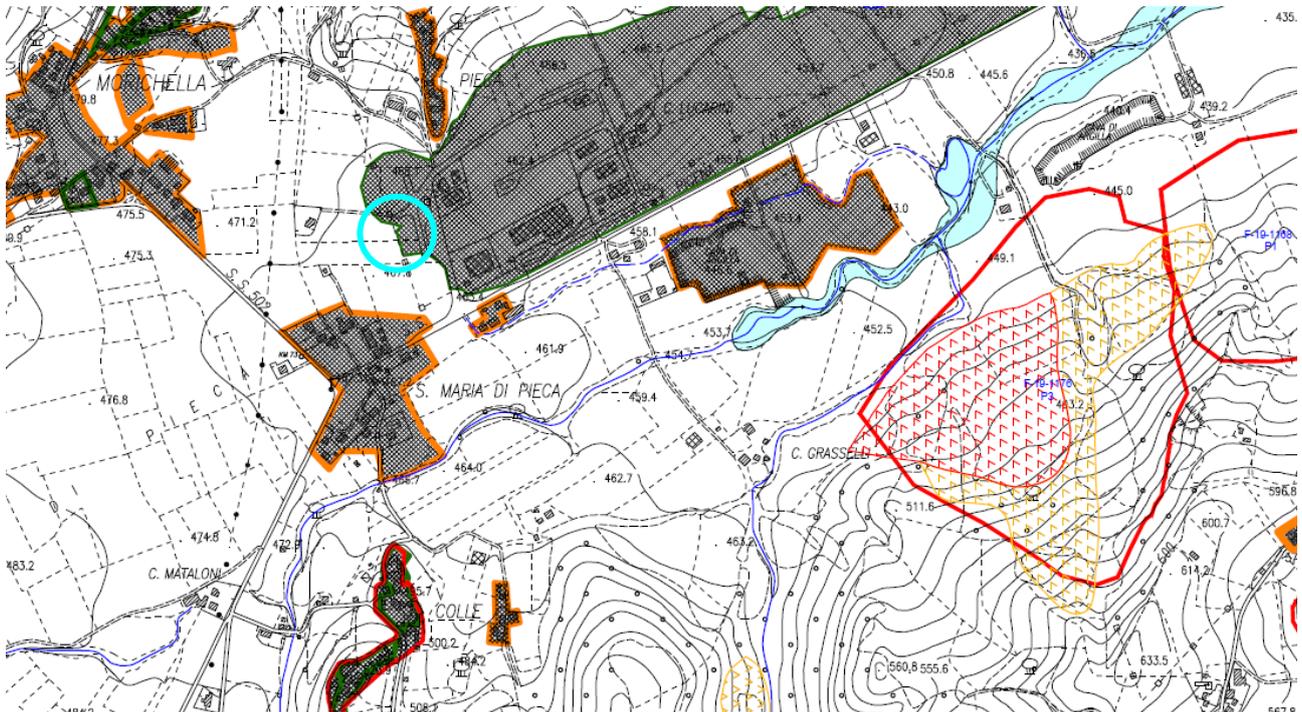


Figura 6 - STRALCIO TAVOLA i-SR/b TAVOLA SINTESI DEL RISCHIO IDROGEOMORFOLOGICO E RAPPORTI CON IL PAI

STRALCIO NORMATIVO

NORME TECNICHE PER LA TUTELA, SALVAGUARDIA E PREVENZIONE DEL RISCHIO DELLE RISORSE AMBIENTALI DEL PATRIMONIO GEOLOGICO, GEOMORFOLOGICO ED IDROGEOLOGICO
ALLEGATO ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.R.G. DI SAN GINESIO IN ADEGUAMENTO AL P.P.A.R. e al P. T. C.

Art 1.5.2 Uso del suolo delle pianure alluvionali

Queste aree non sono interessate da fattori destabilizzanti (geologici, geomorfologici, idrogeologici, ecc.) che ne impediscano l'utilizzo ai fini edificatori, ma per le quali è obbligo attenersi alle seguenti norme:

è vietata:

- la realizzazione di discariche e stoccaggio di materiale non agricolo;
- la realizzazione di allevamenti zootecnici permanenti;
- l'intubazione dei corsi d'acqua salvo casi particolari, comunque per tratti limitati, di volta in volta valutati, successivamente ad indagini mirate che riguardino le portate le condizioni idrauliche, idrogeologiche e geologiche degli stessi, e previa richiesta agli enti competenti;
- lo scolo ed il ruscellamento di acque di lavaggio di qualsiasi genere a meno di preventiva depurazione, salvo l'immissione in rete fognaria apposita;
- lo scarico nel suolo e nel sottosuolo di rifiuti liquidi, solidi o di sostanze di altro genere;
- l'escavazione di pozzi se non autorizzati dalle competenti autorità;
- il lagunaggio di liquami prodotti da allevamenti zootecnici se non impermeabilizzati;
- i movimenti terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno;
- I nuovi impianti di cave non previsti dall'apposito Piano di settore e tutti gli interventi che modifichino in modo consistente rilevati, avvallamenti e corsi d'acqua.

è ammesso:

- l'utilizzo ai fini edificatori con l'adozione delle normali cautele e prescrizioni ai sensi del D.M. 14/01/2008 e successive integrazioni e leggi che prevedono indagini geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche, con particolare attenzione all'interazione delle opere con la falda, e geotecniche eseguite, specificatamente per l'intervento in progetto, da un Geologo iscritto all'Albo ed aggiornate al momento della progettazione;
- la realizzazione di piani interrati previa la verifica, tramite specifici studi idrogeologici, del livello di falda e della sua escursione.

Art 1.5.3 Uso del suolo delle pianure alluvionali per la tutela delle acque sotterranee dall'inquinamento

- Per i pozzi per l'approvvigionamento idrico ad uso potabile è imposta una zona di tutela assoluta di 10m di raggio e di rispetto di 200m per le quali valgono le norme di cui al successivo Art.11 (Decreto Legislativo 152 del 3/4/2006)
- Per i pozzi per l'approvvigionamento idrico ad uso agricolo e/o industriale potranno essere realizzati previo permesso a costruire e parere preventivo del Servizio Igiene e Sanità pubblica. La domanda dovrà essere accompagnata da una relazione idrogeologica firmata da un Geologo iscritto all'albo responsabile della realizzazione dell'opera. Le perforazioni che superano la profondità di 30 metri debbono essere comunicate ai sensi della Legge n° 464 del 04.08.1984. I pozzi dovranno essere sempre eseguiti con tubi in p.v.c. atossico o in tubi in acciaio, fenestrati e non, dovrà essere sempre prevista la cementazione per mantenere la separazione delle falde e per evitare l'ingresso delle acque correnti superficiali, dovranno essere dotati di idonea chiusura di protezione al boccapozzo.
- Ai fini della tutela delle acque sotterranee dall'inquinamento è prescritta la chiusura e la messa in sicurezza dei pozzi per l'approvvigionamento idrico non più utilizzati, salvo che siano attrezzati in modo da escludere comunque il suddetto inquinamento.
- I proprietari di fondi che richiedano permesso a costruire per l'apertura di nuovi pozzi idrici sono obbligati a richiudere, con materiale impermeabile (argilla, c.l.s., ecc.), i pozzi esistenti sul fondo e realizzati con tecniche tradizionali.
- I proprietari dei fondi che ricadono in dette aree, qualora richiedano permesso a costruire, sono impegnati, anche con garanzie fidejussorie, alla chiusura e bonifica di tutti i pozzi perdenti, alla realizzazione di idonee opere fognarie e alla soppressione di tutti gli scarichi a cielo aperto.

Come si evince dagli stralci cartografici e normativi contenuti nel PRG l'area insiste su una pianura alluvionale il cui utilizzo ai fini edificatori è consentito con l'adozione delle normali cautele e prescrizioni di legge.

7. ELABORATI DI PROGETTO

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

San Ginesio, Ottobre 2020