



Prot. N. 41130/ 2009

## **Determinazione n. 2160 del 24/06/2009**

**OGGETTO: COMUNE DI PESARO - PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS  
AI SENSI DELL'ART. 12 DEL D.LGS 152/2006 E SS.MM.II. - PER VARIANTE PARZIALE AL P.R.G.  
VIGENTE INERENTE SINGOLI LOTTI - PROVVEDIMENTO FINALE DI VERIFICA**

**AREA 4 AREA URBANISTICA - TERRITORIO - AMBIENTE - AGRICOLTURA**

**IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO 4.1  
URBANISTICA - PIANIFICAZIONE TERRITORIALE - V.I.A. - V.A.S.  
ARCH. BARTOLI MAURIZIO**

**Visto** il D.Lgs. 152/2006 concernente le norme in materia ambientale e nella parte seconda recante le disposizioni relative alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica;

**Visto** il D.Lgs. 4/2008 recante ulteriori disposizioni correttive ed integrative del D.lgs. 152/06, di seguito denominato D.lgs. 152/06 e ss.mm.ii.;

**Vista** la L.R. n. 34 del 5 agosto 1992 e ss.mm.ii. concernente le norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio;

**Vista** la L.R. n. 6 del 12 giugno 2007, Capo II, concernente la disciplina della procedura di Valutazione Ambientale Strategica;

## **Determinazione n. 2160 del 24/06/2009**

**Viste** la Delibera G.R. n.1400 del 20/10/2008, con la quale sono state approvate le “linee guida regionali per la valutazione ambientale strategica”;

**Vista** la domanda presentata dal Comune di Pesaro, quale autorità procedente, ed acquisita al protocollo di questa Amministrazione Provinciale con prot. 1596 del 14/01/2009 per la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, ai sensi dell’art. 12 del D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii., relativamente alla variante parziale al PRG vigente inerente singoli lotti;

**Vista** la proposta formulata dalla suddetta autorità procedente, in merito ai soggetti con competenze ambientali (SCA) da consultare ai sensi del comma 2 dell’art. 12 del D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii., così come modificata e integrata dalla scrivente autorità competente, in base alla quale sono stati individuati i seguenti SCA:

1. Autorità di Bacino - Presidio di Pesaro;
2. Provincia Pesaro e Urbino - Servizio 4.4 Acque Pubbliche Rischio Idraulico e Sismico;
3. Provincia Pesaro e Urbino - Servizio 4.2 Uso e tutela del suolo - Attività estratti ve – Bonifica;
4. A.A.T.O. N°1 - Marche Nord;
5. A.S.U.R. n. 1 – Pesaro;

**Visto** il “Rapporto Preliminare” redatto per la verifica di assoggettabilità, di cui all’art. 12 del D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii., acquisito con prot. 1596 del 14/01/2009 e successivamente integrato con nota prot. 13365 del 26/02/2009, che si allega come parte integrante della presente determinazione (All.1);

**Visti** gli elaborati grafici allegati con il rapporto preliminare (in totale n.33) sopra citato che si allegano come parte integrante della presente determinazione (All.2);

**Visti** i pareri espressi dagli SCA;

**Visto** e condiviso il parere istruttorio, rif. prot. 1596/09 del 22/06/2009, a firma del Responsabile del Procedimento, Arch. Marzia Di Fazio, e del Responsabile della Posizione Organizzativa Urbanistica - V.A.S. - Coordinamento S.U.A.P. del Servizio Urbanistica, Ing. Mario Primavera, che qui di seguito si riporta:

### **“1. PREMESSA**

## **Determinazione n. 2160 del 24/06/2009**

Ai sensi della vigente normativa in materia di Valutazione Ambientale Strategica la variante in esame è soggetta alle disposizioni di cui al comma 3-bis dell'art. 6 del D.lgs. 152/06 e ss.mm.ii. che si cita integralmente:

*“L'autorità competente valuta, secondo le disposizioni di cui all'articolo 12, se i piani e i programmi, diversi da quelli di cui al paragrafo 2, che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti, possono avere effetti significativi sull'ambiente”.*

Si evidenzia che la proposta di variante parziale al PRG vigente in oggetto, che riguarda complessivamente n. 33 aree ubicate in diverse zone del territorio comunale, comprende tre lotti (denominati “VS110”, “VS175” e “VS187”) che ricadono in Zona di Protezione Speciale (ZPS) che, in base a quanto dichiarato dal Comune di Pesaro nel rapporto preliminare, risultano esonerate dalla valutazione di incidenza ai sensi dell'art. 28 comma 4 lettera a) della L.R.6/07. Pertanto è possibile ritenere che anche le suddette modifiche rientrino nei casi di cui al sopra citato comma 3-bis dell'art. 6 del D.Lgs 152/06 e ss.mm.ii., da sottoporre a preventiva verifica di assoggettabilità, secondo le disposizioni previste all'art. 12 dello stesso Decreto.

In base alla L.R. 6/07, art 19, l'autorità competente per le varianti agli strumenti urbanistici comunali, è la Provincia di Pesaro e Urbino, rappresentata dal Servizio 4.1 – Urbanistica – Pianificazione Territoriale – V.I.A. – V.A.S..

Il Comune di Pesaro in qualità di autorità procedente, con nota prot. 1487 del 07/01/2009, recante timbro di posta in arrivo del 13/01/2009, acquisita agli atti con prot. 1596 del 14/01/2009, ha trasmesso a questa Amministrazione Provinciale, quale autorità competente, la richiesta per gli adempimenti di verifica di assoggettabilità, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 152/06 e ss.mm.ii., in merito alla variante parziale al PRG vigente inerente singole aree ubicate in diverse zone del territorio comunale.

L'autorità procedente, in allegato alla richiesta, ha trasmesso la seguente documentazione:

- 1) Rapporto Preliminare per la verifica di assoggettabilità a V.A.S.;
- 2) Elenco dei soggetti competenti in materia ambientale;
- 3) Relazione adozione variante;
- 4) Elaborati grafici PRG vigente /variante dei singoli interventi (n. 33 allegati);
- 5) Supporto informatico contenente gli elaborati sopra citati.

Questa Amministrazione Provinciale, con nota prot. n. 6187 del 31/01/2009, ha comunicato l'avvio del procedimento dell'istanza in oggetto e, in accordo con l'autorità procedente, ha individuato i seguenti soggetti competenti in materia ambientale (SCA):

1. Provincia Pesaro e Urbino - Servizio 4.2 Uso e tutela del suolo – Attività estrattive - Bonifica;
2. Provincia Pesaro e Urbino - Servizio 4.4 Acque Pubbliche Rischio Idraulico e Sismico;
3. ASUR N. 1 - Zona Territoriale di Pesaro;
4. A.A.T.O. N.1 – Marche Nord;
5. Autorità di Bacino – Presidio di Pesaro.

Contestualmente alla comunicazione di avvio del procedimento, questa A.P. ha richiesto la trasmissione di ulteriori copie della documentazione presentata, necessarie per i successivi adempimenti procedurali.

Il Comune di Pesaro, con nota prot. 13365 del 26/02/2009, recante timbro di posta in arrivo del 26/02/2009 e acquisita agli atti con prot. 13533 del 02/03/2009, ha trasmesso a questa A.P. la documentazione richiesta comunicando l'intervenuta modifica nel contenuto della variante in oggetto, derivante dallo stralcio dell'area VS 241, in base alla quale gli elaborati precedentemente trasmessi sono stati opportunamente aggiornati.

## Determinazione n. 2160 del 24/06/2009

In data 06/03/2009, con nota prot. 14331 del 05/03/2009, questa Amministrazione Provinciale ha trasmesso il rapporto preliminare e i relativi allegati cartografici agli SCA sopra elencati, per la richiesta di parere sulla verifica di assoggettabilità, in base a quanto previsto dall'art. 12 comma 2 del D.Lgs152/06 e ss.mm.ii..

### 2. PARERI DEI SOGGETTI COMPETENTI IN MATERIA AMBIENTALE (SCA)

In base a quanto previsto dall'art. 12 comma 2 del D.lgs. 152/06 e ss.mm.ii., sono stati acquisiti i seguenti pareri:

- **Il Servizio Servizio 4.2 Uso e tutela del suolo – Attività estrattive - Bonifica della Provincia di Pesaro e Urbino** con nota prot. n. 20188 del 27/03/2009, ha espresso il seguente parere:

*“In relazione alla Verifica di cui all’oggetto e sulla base degli elaborati presenti nel fascicolo, rilevando che, oltre alla relazione è presente solo una cartografia di PRG e non vi sono né documentazione fotografica né altri elaborati di maggior dettaglio, si comunica quanto segue:*

1. *Nelle area di intervento che ricadono all’interno della perimetrazione del Vincolo Idrogeologico di cui al R.D.L. 3267/1923, previamente della esecuzione degli interventi sarà necessario acquisire il relativo Nulla Osta.*
2. *Considerato che il Comune di Pesaro ha adottato un Regolamento Comunale del Verde Urbano e che quindi, ai sensi del combinato disposto tra gli artt. 20 comma 6 e 34 comma 4 della predetta Legge, su tutto il territorio comunale vige la L.R. 23/02/2005 n. 6 “Legge Forestale Regionale”, è comunque vietato qualsiasi intervento di riduzione di superficie a bosco così come definito dall’art. 2 comma e della L.R. &/2005, ai sensi dall’art. 12 della stessa. Inoltre qualora le varianti interessassero aree boscate, anche se gli interventi non comporteranno abbattimento di piante, sarà in ogni caso necessario richiedere previamente alla loro esecuzione il Nulla osta al Vincolo Idrogeologico, in quanto imposto dall’art. 11 della L.R. 6/2005.*
3. *Per quanto attiene alle competenze in materia di Demanio Idrico riconducibili all’art. 31 (Concessioni di aree demaniali) della L.R. 09/06/2006 n. 5 “Disciplina delle derivazioni di acqua pubblica e delle occupazioni del Demanio Idrico”, qualora le varianti comportassero occupazione di terreni demaniali, oltre alle autorizzazioni di competenza del Servizio 4.4 ai sensi del R.D. 523/1904), dovrà essere presentata al servizio 4.2 specifica istanza di concessione demaniale per dette occupazioni.”*

- **Il Servizio 4.4. Acque Pubbliche, Rischio Idraulico e Sismico della Provincia di Pesaro e Urbino**, con nota prot. 23943 del 14/04/2009 ha espresso il seguente parere:

*“Premesso che in base agli adempimenti previsti dalla normativa vigente in materia di Valutazione Ambientale Strategica, questo Servizio è stato individuato da parte dell’Autorità Competente, in collaborazione con l’Autorità Procedente, fra i Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA) da coinvolgere in fase di consultazione preliminare, al fine di rendere compatibile l’attuazione delle presenti varianti con gli obiettivi di tutela e sostenibilità ambientale di rispettiva competenza.*

*Considerato che gli aspetti ambientali riconducibili alla competenza dello scrivente Servizio sono: suolo, sottosuolo, acqua (superficiale e sotterranea), reticolo idrografico superficiale (comprese le aree di pertinenza idraulica) e ambiente ripariale.*

*Valutato il contenuto del rapporto preliminare, redatto ai sensi dell’art. 12 del D.Lgs 152/06 e ss.mm.ii., relativo a varianti parziali al PRG vigente inerenti singoli lotti sparsi.*

## Determinazione n. 2160 del 24/06/2009

*Preso atto che tali lotti interessano aree di ridotta estensione ricadenti, per gran parte, all'interno del contesto urbano del Comune di Pesaro,*

*è parere di questo Servizio che le varianti in parola non possano avere impatti significativi sull'ambiente, tali da essere assoggettate a VAS.*

*Si fa comunque presente che le predette varianti dovranno essere sottoposte, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/01, al parere di compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni geomorfologiche del territorio. Nell'ambito del rilascio del suddetto parere e al fine di limitare possibili effetti indotti sulle matrici ambientali interessate, lo scrivente Servizio potrà formulare adeguate prescrizioni o limitazioni per l'attuazione delle previsioni urbanistiche proposte, nonché escludere aree ubicate in contesti ritenuti non compatibili con le condizioni geomorfologiche del territorio."*

- **L'A.A.T.O. N.1 – Marche Nord**, con nota prot. n. 680 del 15/04/2009, recante timbro di posta in arrivo del 21/04/2009, acquisita agli atti con prot. 24496 del 16/04/2009, ha espresso il seguente parere:

*"...la presente Autorità di Ambito, analizzate le specifiche tecniche di propria competenza, visto il parere tecnico favorevole del Gestore del S.l.l., esprime nulla-osta in merito alla fattibilità degli interventi urbanistici progettati, in quanto:*

- *le varianti in oggetto interessano singoli lotti ricadenti in aree già urbanizzate o limitrofe;*
- *la loro attuazione richiede prevalentemente estensioni di reti, per il raggiungimento dei livelli ottimali dei servizi del S.l.l.;*
- *le reti di fognatura nera possono recapitare in impianti di depurazione esistenti;*
- *le opere del S.l.l. necessarie sono costituite da sottoservizi e quindi privi di impatto ambientale significativo.*

*Si impone, inoltre, il rispetto delle prescrizioni stabilite dal Gestore del S.l.l. (Marche Multiservizi S.p.a.) con nota datata 07/04/09 Prot. N° 5585, trasmessa al Comune di Pesaro – Servizio Urbanistica."*

- **L'Autorità di Bacino Regionale delle Marche**, con nota prot.0202495 del 10/04/2009, recante timbro di posta in arrivo del 17/04/2009, acquisita agli atti con prot. 24409 del 16/04/2009, ha espresso il seguente parere:

*"...Delle aree oggetto di proposta di variante ex art. 26 della L.R. 34/92, quella identificata con "Variante-via Flaminia" (allegato n. 31, codice cartografia SN), adiacente a via Flaminia e attualmente individuata come B3.0-R3 dal vigente PRG di Pesaro è compresa nei perimetri del Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico (PAI) quale area a rischio di inondazione per esondazione del torrente Genica (E-03-0003) e pertanto assoggettata alle limitazioni di trasformazione edilizia ed urbanistica di cui agli artt. 7 e 9 delle Norme di Attuazione del PAI, e non come area "a rischio di frana R4" come erroneamente riportato nel Rapporto ambientale preliminare.*

*Detta zona urbanistica, attualmente di 3508 mq. di St, attraverso la variante proposta subirebbe, per una porzione di mq. 2165, la riclassificazione a B1.7-R3, con conseguente aumento dell'indice di edificabilità.*

*Tale incremento di edificabilità fondiaria e/o territoriale non è consentita nelle aree mappate nel PAI dalle relative norme, non essendo possibile introdurre, rispetto al PRG vigente alla data di entrata in vigore del PAI, tipologie di intervento in contrasto con la suddetta normativa del PAI.*

*Si ritiene utile ricordare che per le zone urbanistiche oggetto di "Progetto di mitigazione del rischio idraulico" del comune di Pesaro, di cui alla Delibera C.C. n. 17 del 02.02.2009, i riferimenti normativi per l'attuazione degli interventi diretti di trasformazione edilizia e/o urbanistica coerenti con le previsioni urbanistiche*

## Determinazione n. 2160 del 24/06/2009

vigenti alla data di entrata in vigore del PAI, sono contenuti nelle norme tecniche di detto Progetto di mitigazione, a seguito del parere rilasciato dall'Autorità di bacino regionale ai sensi dell'art. 23 delle N.A. del PAI.

Inoltre, per la zona VS044 (allegato n.13), si evidenzia che attraverso il lavoro sul "Rilievo critico del reticolo idrografico minore della Regione Marche" (DGR 3224 del 13.1.21999), è stata evidenziata presso l'area in oggetto una situazione di criticità legata all'intubamento del fosso limitrofo, situato ad est all'area edificata, con la segnalazione di fenomeni di allagamento a causa della sua parziale ostruzione. Per tale area, considerando che si vorrebbe prevedere l'incremento dell'indice di edificabilità, si ritiene opportuno che vengano effettuate delle valutazioni di maggior dettaglio su tali aspetti, non contenute nel Rapporto preliminare, ed eventualmente si prevedano degli accorgimenti utili per ottenere la salvaguardia dai fenomeni di allagamento del fosso.

Per le restanti aree non si hanno particolari indicazioni da specificare."

- **L'ASUR Marche – Zona Territoriale n. 1 di Pesaro**, con note prot. 2730 del 26/03/2009, recanti timbro di posta in arrivo del 06/06/2009, acquisita agli atti con prot. 37102 del 09/06/2009, ha espresso il seguente parere:

"...omissis...

,questo Dipartimento, per quanto di competenza, esprime parere POSITIVO in merito alla esclusione della procedura di VAS della proposta di variante in esame in quanto si ritiene che l'attuazione degli interventi previsti non comportino impatti significativi sull'ambiente.

Resta inteso che rimangono validi eventuali pareri precedentemente rilasciati da questo Servizio al Comune di Pesaro."

### 3. DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI E VALUTAZIONE TECNICA

La variante parziale al PRG vigente del Comune di Pesaro, oggetto della presente verifica di assoggettabilità, deriva dalla necessità da parte dell'Amministrazione Comunale di rispondere, attraverso una serie di interventi puntuali localizzati in diverse zone del territorio, a singole istanze di privati cittadini volte a porre rimedio ad inesattezze o incongruenze del PRG o ad incentivare modesti interventi diretti.

Entrando nel merito delle singole modifiche previste con la variante in oggetto qui di seguito si riassumono i contenuti delle stesse.

#### 1) VS007 – Villa Fastiggi Strada in sala 220:

La variante consiste nello stralcio dal Progetto Norma 3.1 "Parco Fluviale" delle aree di pertinenza di alcune abitazioni presenti nell'ambito del parco e già stralciate come zona "B ri V1"; tali pertinenze, attualmente comprese all'interno del P.N. 3.1 e identificate come zona "F V1 Vp" vengono assimilate alla destinazione d'uso delle abitazioni, ovvero a zona "B ri V1", senza incremento delle volumetrie edificate esistenti.

Nella seguente tabella sono evidenziati i parametri urbanistici del PRG vigente e dalla variante:

Parametri	vigente	proposta di variante
Sn	esistente mq	esistente mq
Sf	esistente mq	6551 mq
St	808210 mq	6551 mq
Indice urbanistico	F V1 Vp	B ri V1
<b>Modalità di attuazione</b>	<b>Intervento diretto</b>	<b>Intervento diretto</b>

## Determinazione n. 2160 del 24/06/2009

Come si può notare tale variazione d'uso non comporta alcun incremento delle volumetrie esistenti.

### 2) VS10 – via Magenta:

La variante consiste in un ridotto aumento di capacità edificatoria di un lotto fondiario in area urbana (loc. Villa S. Martino) al fine di equiparare la capacità edificatoria del lotto all'edificato del contesto urbano.

Nella seguente tabella sono evidenziati i parametri urbanistici del PRG vigente e dalla variante:

Parametri	vigente	proposta di variante
Sn	128 mq	192 mq
Sf	640 mq	640 mq
St	640 mq	640 mq
Indice urbanistico	B1.5 R3	B1.7 R3
<b>Modalità di attuazione</b>	<b>Intervento diretto</b>	<b>Intervento diretto</b>

Come si può notare il nuovo indice di fabbricabilità della variante consente un incremento dell'edificato di 64 mq.

### 3) VS16 – via S. Martino:

La variante prevede un indice edificatorio all'interno di un lotto edificato in area urbana, attualmente classificato come B3.0 R3, al fine di consentire un incremento edificatorio coerente con l'intorno.

Nella seguente tabella sono evidenziati i parametri urbanistici del PRG vigente e dalla variante:

Parametri	vigente	proposta di variante
Sn	esistente mq	172 mq
Sf	esistente mq	431 mq
St	226296 mq	431 mq
Indice urbanistico	B3.0 R3	B1.9 R3
<b>Modalità di attuazione</b>	<b>Intervento diretto</b>	<b>Intervento diretto</b>

Come si può notare il lotto oggetto di variante ha una superficie complessiva di 431 mq e il nuovo indice di fabbricabilità consente un incremento dell'edificato di 172 mq.

### 4) VS022 – via Solferino 93:

La variante consiste nella modifica della classificazione urbanistica di un lotto limitrofo alla zona del campus scolastico, identificato come zona "B ri L3" ovvero con il sub-sistema proprio dell'attrezzatura scolastica, al fine di rendere congruente la reale destinazione dell'immobile (residenza privata) con la destinazione di PRG.

Si prevede pertanto la modifica dell'attuale sub-sistema e della tipologia di intervento classificando il lotto in oggetto in zona "B3.0 R3", ovvero in zona di completamento residenziale.

Nella seguente tabella sono evidenziati i parametri urbanistici del PRG vigente e dalla variante:

Parametri	vigente	proposta di variante
Sn	esistente mq	esistente mq
Sf	esistente mq	esistente mq
St	esistente mq	esistente mq
Indice urbanistico	B ri L3	B 3.0 R3
<b>Modalità di attuazione</b>	<b>Intervento diretto</b>	<b>Intervento diretto</b>

## Determinazione n. 2160 del 24/06/2009

Come si può notare tale variazione non comporta alcun incremento delle volumetrie esistenti.

### 5) VS026 – strada Carloni:

La variante consiste nella modifica della classificazione urbanistica di un lotto inserito nello Schema Direttore 9 “il Cuneo Verde”, in strada Angelo Custode, nei pressi di strada Carloni. La zona in cui è ubicato il lotto, attualmente destinato a zona agricola di salvaguardia idrogeologica estensiva “E4 V3.3”, è caratterizzata da una edificazione residenziale rarefatta e di basso impatto. Si prevede la trasformazione del lotto in esame in zona “B2.37 R3” con indice di edificabilità simile a quello di alcuni lotti limitrofi.

Nella seguente tabella sono evidenziati i parametri urbanistici del PRG vigente e dalla variante:

Parametri	vigente	proposta di variante
Sn	- mq	240 mq
Sf	esistente mq	1602 mq
St	esistente mq	1602 mq
Indice urbanistico	E4 V3.3	B 2.37 R3
<b>Modalità di attuazione</b>	<b>Intervento diretto</b>	<b>Intervento diretto</b>

Come si può notare la variazione di destinazione d’uso interessa una superficie di 1602 mq e consente una edificabilità di 240mq.

### 6) VS031– via Lancisi Pozzo Alto:

La variante prevede un indice edificatorio all’interno di un lotto libero sito nell’area urbana della frazione di Pozzo Alto. L’attuale classificazione urbanistica del lotto prescrive il mantenimento delle superfici e volumetrie esistenti, pertanto si prevede la modificata da zona “B3.0 R3” a zona “B1.6R3” al fine di consentire una capacità edificatoria coerente con l’intorno.

Nella seguente tabella sono evidenziati i parametri urbanistici del PRG vigente e dalla variante:

Parametri	vigente	proposta di variante
Sn	- mq	211 mq
Sf	esistente mq	845 mq
St	23550 mq	845 mq
Indice urbanistico	B3.0 R3	B1.6 R3
<b>Modalità di attuazione</b>	<b>Intervento diretto</b>	<b>Intervento diretto</b>

Come si può notare la variazione di destinazione d’uso interessa una superficie di 845 mq e consente una edificabilità di 211mq.

### 7) VS033 – via Lago Maggiore, Villa Ceccolini:

La variante prevede un indice edificatorio all’interno di un lotto libero sito nell’area urbana di Villa Ceccolini lungo la via Lago Maggiore. L’attuale classificazione urbanistica del lotto viene modificata da zona “B3.0 R3” a zona “B1.9 R3” al fine di consentire una capacità edificatoria coerente con l’intorno.

Nella seguente tabella sono evidenziati i parametri urbanistici del PRG vigente e dalla variante:



## Determinazione n. 2160 del 24/06/2009

Parametri	vigente	proposta di variante
Sn	- mq	146 mq
Sf	esistente mq	366 mq
St	81533 mq	366 mq
Indice urbanistico	B3.0 R3	B1.9 R3
<b>Modalità di attuazione</b>	<b>Intervento diretto</b>	<b>Intervento diretto</b>

Come si può notare la variazione di destinazione d'uso interessa una superficie di 366 mq e consente una edificabilità di 146mq.

### 8 - 9) VS034 e VS035 – Strada del Castagneto

Entrambe le varianti riguardano lo stesso ambito e prevedono la trasformazione di un'area ubicata lungo la strada del Castagneto, attualmente classificata come zona "F V5.1".

L'Amministrazione Comunale verificato che non sussiste alcun interesse collettivo al mantenimento di tale zona F, per attrezzature collettive, ha trasformata tale area in zona "E V5.1", coerente con il contesto agricolo degli ambiti circostanti.

Nella seguente tabella sono evidenziati i parametri urbanistici del PRG vigente e dalla variante:

Parametri	vigente	proposta di variante
Sn	esistente mq	esistente mq
Sf	120888 mq	120888 mq
St	120888 mq	120888 mq
Indice urbanistico	F V5.1	E V5.1
<b>Modalità di attuazione</b>	<b>Intervento diretto</b>	<b>Intervento diretto</b>

Come si può notare la variazione di destinazione d'uso da zona F e zona E interessa una superficie di 120888 mq.

### 10) VS039 – Strada della Fabbreccia 50:

La variante prevede lo stralcio di una abitazione privata e del relativo lotto pertinenziale attualmente inserito all'interno di un comparto produttivo sito lungo la strada della Fabbreccia di Villa Fastiggi.

Il lotto in esame viene pertanto modificato da zona "D3.0 P4" a zona di completamento residenziale "B3.0 R3", senza incremento delle volumetrie esistenti.

Nella seguente tabella sono evidenziati i parametri urbanistici del PRG vigente e dalla variante:

Parametri	vigente	proposta di variante
Sn	esistente mq	esistente mq
Sf	esistente mq	2552 mq
St	25710 mq	2552 mq
Indice urbanistico	D3.0 P4	B3.0 R3
<b>Modalità di attuazione</b>	<b>Intervento diretto</b>	<b>Intervento diretto</b>

Come si può notare lo stralcio del lotto residenziale interno all'attuale zona produttiva interessa una superficie di 2550 mq e non comporta incrementi dell'edificabilità esistente.

## Determinazione n. 2160 del 24/06/2009

### 11) VS042 – via del Progresso, Borgo Santa Maria:

La variante prevede un indice edificatorio all'interno di un lotto libero ubicato nell'area urbana di Borgo S. Maria, attualmente classificato come zona di completamento residenziale "B3.0 R3", al fine di consentire un incremento edificatorio coerente con l'intorno.

Il lotto in esame viene pertanto modificato da zona "B3.0 R3", senza possibilità di incremento dell'edificato esistente, a zona di completamento residenziale "B1.9 R3", con indice di fabbricabilità.

Nella seguente tabella sono evidenziati i parametri urbanistici del PRG vigente e dalla variante:

Parametri	vigente	proposta di variante
Sn	- mq	57 mq
Sf	esistente mq	143 mq
St	97513 mq	143 mq
Indice urbanistico	B3.0 R3	B1.9 R3
<b>Modalità di attuazione</b>	<b>Intervento diretto</b>	<b>Intervento diretto</b>

Come si può notare il lotto oggetto di variante ha una superficie complessiva di 143 mq e il nuovo indice di fabbricabilità consente un incremento dell'edificato di appena 57 mq.

### 12) VS043 – Strada di Borgheria:

La variante prevede un indice edificatorio all'interno di un lotto libero ubicato nell'area urbana del quartiere di Villa S. Martino, lungo la strada di Borghesia, attualmente classificato come zona B3.0 R3, al fine di consentire un incremento edificatorio coerente con l'intorno.

Il lotto in esame viene pertanto modificato da zona "B3.0 R3", senza possibilità di incremento dell'edificato esistente, a zona di completamento residenziale "B1.9 R3", con indice di fabbricabilità.

Nella seguente tabella sono evidenziati i parametri urbanistici del PRG vigente e dalla variante:

Parametri	vigente	proposta di variante
Sn	- mq	162 mq
Sf	esistente mq	406 mq
St	226296 mq	406 mq
Indice urbanistico	B3.0 R3	B1.9 R3
<b>Modalità di attuazione</b>	<b>Intervento diretto</b>	<b>Intervento diretto</b>

Come si può notare il lotto oggetto di variante ha una superficie complessiva di 406 mq e il nuovo indice di fabbricabilità consente una edificazione di 162 mq.

### 13) VS044 – via San Donato, Ginestreto:

La variante prevede un indice edificatorio all'interno di un lotto ubicato all'interno di un'area edificata in località Ginestreto, prossima a via san Donato e limitrofa ad un campo sportivo.

Il lotto in esame, attualmente classificato come zona "B ri V5.2", senza possibilità di incremento dell'edificato esistente, viene trasformato in zona "B1.6 R3" al fine di consentire un incremento edificatorio coerente con l'intorno.

Nella seguente tabella sono evidenziati i parametri urbanistici del PRG vigente e dalla variante:

## Determinazione n. 2160 del 24/06/2009

Parametri	vigente	proposta di variante
Sn	esistente mq	233 mq
Sf	esistente mq	931 mq
St	226296 mq	931 mq
Indice urbanistico	B ri V5.2	B1.6 R3
<b>Modalità di attuazione</b>	<b>Intervento diretto</b>	<b>Intervento diretto</b>

Come si può notare il lotto oggetto di variante ha una superficie complessiva di 931 mq e il nuovo indice di fabbricabilità consente una edificazione di 233 mq.

### 14) VS060 – Strada G. M. Lancisi, Pozzo Alto:

La variante consiste nella modifica della destinazione d'uso di un lotto ubicato a margine dell'area urbanizzata di Pozzo Alto, in prossimità del cimitero. Il lotto attualmente classificato come zona agricola ( in parte come "E V5.2" e in parte come "E3 V5.2" ) viene trasformato in zona di completamento residenziale "B1.5 R3", con un indice edificatorio coerente con l'edificato circostante.

Nella seguente tabella sono evidenziati i parametri urbanistici del PRG vigente e dalla variante:

Parametri	vigente	proposta di variante
Sn	- mq	245 mq
Sf	esistente mq	1225 mq
St	20516 - 213550 mq	1225 mq
Indice urbanistico	E V5.2 – E3 V5.2	B1.6 R3
<b>Modalità di attuazione</b>	<b>Intervento diretto</b>	<b>Intervento diretto</b>

Come si può notare il lotto oggetto di variante ha una superficie complessiva di 931 mq e il nuovo indice di fabbricabilità consente una edificazione di 233 mq.

### 15) VS064 – via Lago di Como :

La variante prevede un indice edificatorio all'interno di un lotto libero sito nell'area urbana di Villa Ceccolini lungo la via Lago di Como. L'attuale classificazione urbanistica del lotto viene modificata da zona "B3.0 R3", con mantenimento delle superfici e volumetrie esistenti, a zona "B1.6 R3" al fine di consentire una capacità edificatoria coerente con l'intorno.

Nella seguente tabella sono evidenziati i parametri urbanistici del PRG vigente e dalla variante:

Parametri	vigente	proposta di variante
Sn	- mq	160 mq
Sf	esistente mq	642 mq
St	81533 mq	642 mq
Indice urbanistico	B3.0 R3	B1.6 R3
<b>Modalità di attuazione</b>	<b>Intervento diretto</b>	<b>Intervento diretto</b>

Come si può notare la variazione di destinazione d'uso interessa una superficie di 642 mq e consente una edificabilità di 160 mq.

## Determinazione n. 2160 del 24/06/2009

### 16) VS083 – Strada G. M. Lancisi, Pozzo Alto:

La variante consiste nella modifica della destinazione d'uso di un lotto ubicato nella zona agricola di Pozzo Alto, in prossimità del cimitero e del nucleo urbano della frazione. Il lotto attualmente classificato in parte come zona "E V5.2" e in parte come zona "E3 V5.2" viene trasformato in zona di completamento residenziale "B1.8 R3", con un indice edificatorio coerente con l'edificato circostante.

Nella seguente tabella sono evidenziati i parametri urbanistici del PRG vigente e dalla variante:

Parametri	vigente	proposta di variante
Sn	- mq	211 mq
Sf	esistente mq	603 mq
St	20516 - 213550 mq	603 mq
Indice urbanistico	E V5.2 – E3 V5.2	B1.8 R3
<b>Modalità di attuazione</b>	<b>Intervento diretto</b>	<b>Intervento diretto</b>

Come si può notare il lotto oggetto di variante ha una superficie complessiva di 603 mq e il nuovo indice di fabbricabilità consente una edificazione di 211 mq.

### 17) VS094 – Strada dell'Arzilla:

La variante riguarda un piccolo lotto edificato ubicato all'ingresso del nucleo abitato della frazione di S. Maria dell'Arzilla a confine con la strada dell'Arzilla e con una zona di espansione residenziale. L'attuale destinazione urbanistica del lotto "C d R3" prevede la demolizione senza ricostruzione del fabbricato esistente. Con la variante si prevede l'ampliamento del lotto in esame verso l'adiacente PA 0.067, con conseguente riduzione del perimetro di quest'ultima zona, al fine di consentire il mantenimento dell'edificio esistente unitamente alla possibilità di arretrarlo rispetto al margine stradale.

Si prevede, pertanto, la riclassificazione e ripermimetrazione del lotto da zona "C d R3" a zona "B3.0 R3" senza incremento delle volumetrie esistenti.

Nella seguente tabella sono evidenziati i parametri urbanistici del PRG vigente e dalla variante:

Parametri	vigente	proposta di variante
Sn	- mq	esistente mq
Sf	184 mq	484 mq
St	184 mq	484 mq
Indice urbanistico	C d R3	B3.0 R3
<b>Modalità di attuazione</b>	<b>Intervento diretto</b>	<b>Intervento diretto</b>

Come si può notare la superficie fondiaria e territoriale del lotto oggetto di variante viene ampliata di 300 mq senza prevedere incrementi dell'edificato esistente.

### 18) VS 110 – Via Giusti 110:

La variante riguarda la modifica della tipologia d'intervento e della destinazione d'uso di un immobile ubicato in via Giusti. L'attuale classificazione urbanistica del lotto in esame è "B rv R1 St" in base alla quale l'immobile è vincolato alla destinazione esclusiva di "servizi tecnici e amministrativi" e ad interventi di "ristrutturazione vincolata", ovvero ad interventi che non consentono modifiche alla facciata principale dell'edificio.

## Determinazione n. 2160 del 24/06/2009

La variante, in funzione delle caratteristiche architettoniche e della destinazione attuale ad abitazione dell'edificio, prevede la modifica della classificazione urbanistica da zona "B rv R1 St" a zona "B ri R1".

Nella seguente tabella sono evidenziati i parametri urbanistici del PRG vigente e dalla variante:

Parametri	vigente	proposta di variante
Sn	esistente mq	esistente mq
Sf	esistente mq	esistente mq
St	esistente mq	esistente mq
Indice urbanistico	B rv R1 St	B ri R1
<b>Modalità di attuazione</b>	<b>Intervento diretto</b>	<b>Intervento diretto</b>

Come si può notare la variazione riguarda la modifica della destinazione d'uso e del tipo di intervento senza determinare alcun incremento delle volumetrie esistenti.

### 19) VS117 – Strada di Cerreto:

La variante riguarda il cambio della tipologia d'intervento di una porzione di un fabbricato extraurbano, ubicato lungo la strada di Cerreto, attualmente classificato come zona "E rc V5.1".

Dalle verifiche che il Comune di Pesaro ha effettuato risulta che l'immobile in esame, costruito prima 1895 e soggetto a vincolo storico di PPAR, comprende una porzione costruita successivamente al 1950 per la quale si prevede un diverso tipo di intervento (da risanamento conservativo a ristrutturazione vincolata) che consente maggiori possibilità distributive interne.

Pertanto, per la sola porzione di fabbricato sopra descritta si prevede la modifica da zona "E rc V5.1" a "E rv V5.1".

Nella seguente tabella sono evidenziati i parametri urbanistici del PRG vigente e dalla variante:

Parametri	vigente	proposta di variante
Sn	esistente mq	38 mq
Sf	esistente mq	38 mq
St	esistente mq	38 mq
Indice urbanistico	E rc V5.1	E rv V5.1
<b>Modalità di attuazione</b>	<b>Intervento diretto</b>	<b>Intervento diretto</b>

Come si può notare la porzione di fabbricato interessata dal mutamento del tipo di intervento riguarda una superficie di 38 mq.

### 20) VS121 – Strada Del Castagneto:

La variante riguarda la stesso ambito delle precedenti varianti VS034 E VS035 per le quali si prevede la trasformazione di un'area ubicata lungo la strada del Castagneto, attualmente classificata come zona "F V5.1".

L'Amministrazione Comunale verificato che non sussiste alcun interesse collettivo al mantenimento di tale zona F, per attrezzature collettive, ha trasformata tale area in zona "E V5.1", coerente con il contesto agricolo degli ambiti circostanti.

Nella seguente tabella sono evidenziati i parametri urbanistici del PRG vigente e dalla variante:

## Determinazione n. 2160 del 24/06/2009

Parametri	vigente	proposta di variante
Sn	esistente mq	esistente mq
Sf	120888 mq	120888 mq
St	120888 mq	120888 mq
Indice urbanistico	F V5.1	E V5.1
<b>Modalità di attuazione</b>	<b>Intervento diretto</b>	<b>Intervento diretto</b>

Come si può notare la variazione di destinazione d'uso da zona F e zona E interessa una superficie di 120888 mq.

### 21) VS151 – via Stroppato 33:

La variante riguarda il cambio della tipologia d'intervento di una un fabbricato extraurbano, ubicato lungo la strada di via stroppato, attualmente classificato come zona "E rc V5.2", inserito in contesto agricolo e in prossimità di un laghetto artificiale.

Dalle verifiche che il Comune di Pesaro ha effettuato sull'immobile in esame, costruito prima 1895 e soggetto a vincolo storico di PPAR con tipologia di intervento rc (risanamento conservativo), risulta che l'impianto originario del catasto pontificio è stato modificato. In base alle analisi effettuate si prevede la modifica del tipo di intervento da "E rc V5.2" a "E rv V5.2" (ristrutturazione vincolata).

Nella seguente tabella sono evidenziati i parametri urbanistici del PRG vigente e dalla variante:

Parametri	vigente	proposta di variante
Sn	esistente mq	esistente mq
Sf	esistente mq	esistente mq
St	esistente mq	esistente mq
Indice urbanistico	E rc V5.2	E rv V5.2
<b>Modalità di attuazione</b>	<b>Intervento diretto</b>	<b>Intervento diretto</b>

Come si può notare la variazione riguarda esclusivamente il tipo di intervento da "rc" a "rv"

### 22) VS174 – via Lago di Garda:

La variante prevede un indice edificatorio all'interno di un lotto sito nell'area urbana di Villa Ceccolini lungo la via Lago di Garda. L'attuale classificazione urbanistica del lotto viene modificata da zona "B3.0 R3" a zona "B1.10 R3" al fine di consentire una capacità edificatoria coerente con l'intorno.

Nella seguente tabella sono evidenziati i parametri urbanistici del PRG vigente e dalla variante:

Parametri	vigente	proposta di variante
Sn	- mq	280 mq
Sf	esistente mq	622 mq
St	81533 mq	622 mq
Indice urbanistico	B3.0 R3	B1.10 R3
<b>Modalità di attuazione</b>	<b>Intervento diretto</b>	<b>Intervento diretto</b>

Come si può notare il lotto oggetto di variante ha una superficie complessiva di 622 mq e il nuovo indice di fabbricabilità consente una edificazione di 280 mq.

## Determinazione n. 2160 del 24/06/2009

### 23) VS175 – VIA Zongo:

La variante riguarda alcuni immobili ubicati all'interno del centro storico di Pesaro, in via Zongo, e propone la modifica dell'attuale classificazione urbanistica da "A re L1" a "A re R1" al fine di avere una destinazione interamente residenziale congruente con le caratteristiche degli stessi immobili.

Nella seguente tabella sono evidenziati i parametri urbanistici del PRG vigente e dalla variante:

Parametri	vigente	proposta di variante
Sn	esistente mq	esistente mq
Sf	esistente mq	esistente mq
St	esistente mq	esistente mq
Indice urbanistico	A re L1	A re R1
<b>Modalità di attuazione</b>	<b>Intervento diretto</b>	<b>Intervento diretto</b>

Come si può notare la variazione riguarda la modifica del sub-sistema senza determinare alcun incremento delle volumetrie esistenti.

### 24) VS182 – Strada dell'angelo custode:

La variante consiste nella modifica dell'indice urbanistico di un lotto di completamento residenziale ubicato nei pressi della strada dell'Angelo Custode. L'attuale classificazione "B2.1 V3" prevede un indice di 0,1 mq/mq e un numero massimo di piano pari a 2. La variante prevede l'incremento dell'indice fondiario da 0,1 a 0,15 mq/mq e la riduzione del numero di piani da 2 a 1 riclassificando il lotto come zona "B2.1 R3"

Nella seguente tabella sono evidenziati i parametri urbanistici del PRG vigente e dalla variante:

Parametri	vigente	proposta di variante
Sn	564 mq	846 mq
Sf	5641 mq	5641mq
St	5641 mq	5641 mq
Indice urbanistico	B2.1 V3.3	B2.37 R3
Ef	0,1	0,15
n. piani	2	1
<b>Modalità di attuazione</b>	<b>Intervento diretto</b>	<b>Intervento diretto</b>

Come si può notare il lotto oggetto di variante ha una superficie complessiva di 5641 mq e il nuovo indice fondiario consente un incremento di 282 mq rispetto alla edificabilità attualmente vigente.

### 25) VS187 – Strada Fornace Mancini 98:

La variante riguarda alcuni immobili prospicienti l'area della ex Fornace Mancini di Cattabrighe, per i quali si prevede la modifica della attuale classificazione urbanistica da zona "F V3.1" a zona "B3.0 R3" al fine di rendere congruente la destinazione d'uso residenziale dello stato di fatto con lo strumento urbanistico.

Nella seguente tabella sono evidenziati i parametri urbanistici del PRG vigente e dalla variante:

## Determinazione n. 2160 del 24/06/2009

Parametri	vigente	proposta di variante
Sn	esistente mq	esistente mq
Sf	- mq	1047 mq
St	6959 mq	1047 mq
Indice urbanistico	F V3.1	B3.0 R3
<b>Modalità di attuazione</b>	<b>Intervento diretto</b>	<b>Intervento diretto</b>

Come si può notare il lotto oggetto di variante ha una superficie complessiva di 1047 mq e la nuova classificazione urbanistica non comporta incrementi dell'edificato esistente.

### 26) VS198– via Trebbiantico 38-39:

La variante riguarda un lotto inserito nel nucleo abitato di Trebbiantico, attualmente classificato in parte come zona "BrcR3" e in parte come zona "B3.0R3". All'interno di tale lotto è presente un fabbricato per il quale, fra la fine degli anni '70 e i primi anni '80, vennero rilasciate dal Comune alcune concessioni edilizie per lavori di manutenzione straordinaria con innalzamento della copertura. I lavori in oggetto non furono mai stati ultimati, fermandosi al grezzo delle strutture e lasciando così la proprietà in oggetto in un evidente stato di degrado.

La variante propone un nuovo indice edificatorio "B2.38 R3" che consente di recuperare una volumetria e un'altezza coerente con quella dei fabbricati confinanti.

Nella seguente tabella sono evidenziati i parametri urbanistici del PRG vigente e dalla variante:

Parametri	vigente	proposta di variante
Sn	- mq	178 mq
Sf	279 mq	111mq
St	279 mq	111 mq
Indice urbanistico	B rc R3 – B3.0 R3	B2.38 R3
<b>Modalità di attuazione</b>	<b>Intervento diretto</b>	<b>Intervento diretto</b>

Come si può notare il lotto oggetto di variante ha una superficie complessiva di 111 mq e il nuovo indice fondiario consente una edificabilità complessiva di 178 mq.

### 27) VS201 – via Bonini:

La variante riguarda l'inserimento di una nuova area di completamento residenziale con indice "B1.14 R3", tra via Bonini e l'interquartieri, in prossimità della rotonda, in una zona attualmente destinata a giardini pubblici.

L'attuale zona "F V4 Vg" viene dunque trasformata in parte in zona "B1.14 R3" e in parte in zona "F V4 Pp" (parcheggi pubblici).

Nella seguente tabella sono evidenziati i parametri urbanistici del PRG vigente e dalla variante:

Parametri	vigente	proposta di variante
Sn	- mq	580 mq
Sf	2200 mq	829 mq
St	2200 mq	829 mq
Pp	-	1672 mq



## Determinazione n. 2160 del 24/06/2009

Indice urbanistico	F V4 Vg	B1.14 R3
Indice urbanistico	F V4 Vg	F V4 Pp
<b>Modalità di attuazione</b>	<b>Intervento diretto</b>	<b>Intervento diretto</b>

Come si può notare il lotto edificabile previsto con la di variante ha una superficie complessiva di 829 mq e il nuovo indice fondiario consente una edificabilità complessiva di 580 mq.

### 28) VS206 – via F.lli Cervi 23:

La variante prevede un indice edificatorio all'interno di un lotto ubicato all'interno dell'area edificata di Villa Fastiggi, in via F.lli Cervi.

Il lotto in esame, attualmente classificato come zona "B 3.0 R3", senza possibilità di incremento dell'edificato esistente, viene trasformato in zona "B1.8 R3" al fine di consentire un incremento edificatorio coerente con l'intorno.

Nella seguente tabella sono evidenziati i parametri urbanistici del PRG vigente e dalla variante:

Parametri	vigente	proposta di variante
Sn	esistente mq	283 mq
Sf	esistente mq	809 mq
St	esistente mq	809 mq
Indice urbanistico	B 3.0 R3	B1.8 R3
<b>Modalità di attuazione</b>	<b>Intervento diretto</b>	<b>Intervento diretto</b>

Come si può notare il lotto oggetto di variante ha una superficie complessiva di 809 mq e il nuovo indice di fabbricabilità consente una edificabilità complessiva di 283 mq.

### 29) VS214 – Strada Comunale del Boncio, Tre Ponti:

La variante riguarda un'area agricola ubicata lungo la strada del Boncio, all'altezza della frazione di Tre Ponti, per la quale si prevede l'inserimento della destinazione d'uso specifica "Vo" (orti urbani) all'interno dell'attuale classificazione urbanistica. L'area in esame, pertanto, viene modificata da zona E V5.1 a E V5.1 Vo.

Nella seguente tabella sono evidenziati i parametri urbanistici del PRG vigente e dalla variante:

Parametri	vigente	proposta di variante
Sn	- mq	-mq
Sf	1183262 mq	7020 mq
St	1183262 mq	7020 mq
Indice urbanistico	E V5.1	E V5.1 Vo
<b>Modalità di attuazione</b>	<b>Intervento diretto</b>	<b>Intervento diretto</b>

Come si può notare il lotto oggetto di variante ha una superficie complessiva di 7020 mq e la nuova classificazione urbanistica introduce la destinazione d'uso specifica degli orti urbani "Vo".

### 30) VS215 – Strada della Torraccia:

La variante riguarda un immobile localizzato all'interno di un'area classificata come zona E4 "V5.1 Tr", localizzata in prossimità dell'area fieristica, lungo la strada della Torraccia, per il quale si prevede l'eliminazione della destinazione d'uso specifica "Tr" (attrezzature ricettive e pubblici esercizi).

## Determinazione n. 2160 del 24/06/2009

Nella seguente tabella sono evidenziati i parametri urbanistici del PRG vigente e dalla variante:

Parametri	vigente	proposta di variante
Sn	esistente mq	esistente mq
Sf	esistente mq	esistente mq
St	esistente mq	esistente mq
Indice urbanistico	E4 V5.1 Tr	E4 V5.1
<b>Modalità di attuazione</b>	<b>Intervento diretto</b>	<b>Intervento diretto</b>

Come si può notare tale variazione d'uso non comporta alcun incremento delle volumetrie esistenti.

### 31) SN Variante – via Flaminia:

La variante prevede un indice edificatorio all'interno di un lotto ubicato lungo via Flaminia all'interno dell'area edificata in prossimità del torrente Genica e del cimitero centrale.

Il lotto in esame, attualmente classificato come zona "B 3.0 R3", senza possibilità di incremento dell'edificato esistente, viene trasformato in zona "B1.7 R3" al fine di consentire un incremento edificatorio coerente con l'intorno e con l'originaria previsione del PRG adottato.

Nella seguente tabella sono evidenziati i parametri urbanistici del PRG vigente e dalla variante:

Parametri	vigente	proposta di variante
Sn	esistente mq	650 mq
Sf	3508mq	2165 mq
St	3508 mq	2165 mq
Indice urbanistico	B 3.0 R3	B1.7 R3
<b>Modalità di attuazione</b>	<b>Intervento diretto</b>	<b>Intervento diretto</b>

Come si può notare il lotto oggetto di variante ha una superficie complessiva di 2165 mq e il nuovo indice di fabbricabilità consente una edificabilità complessiva di 650 mq.

### 32) SN 2 Variante - Parrocchia San Fabiano, via Lago Maggiore:

La variante riguarda il lotto attinente la Parrocchia di San Fabiano in via Lago Maggiore a Villa Ceccolini.

La modifica consiste nell'adeguamento e nel ridimensionamento della superficie fondiaria dei fabbricati - già esistenti - di pertinenza della parrocchia e nella individuazione nel PRG vigente di un parcheggio pubblico e due campi sportivi anch'essi già esistenti.

Nella seguente tabella sono evidenziati i parametri urbanistici del PRG vigente e dalla variante:

Parametri	vigente	proposta di variante
Sc	286 mq	366 mq
Sf	716 mq	916 mq
St B L4 Vg (pr - prato)	1124 mq	974 mq
B L4 Vg (pa – prato arborato)	3583 mq	2351 mq
B L4 Pp (ase – area semipermeabile)	270 mq	- mq
B L4 Pp (apv- area pavimentata)	-	

## Determinazione n. 2160 del 24/06/2009

B L4 Ps (pr - prato)	-	
B L4 Ps (sa – spazi aperti attrezzati)	-	
Indice urbanistico	B 0.2 L4 Sd	B 0.2 L4 Sd
<b>Modalità di attuazione</b>	<b>Intervento diretto</b>	<b>Intervento diretto</b>

Come si può notare l'incremento della superficie fondiaria di 200mq comporta un incremento della superficie coperta di 80 mq.

### 33) VS225 – Via Santerno, Santa Maria delle Fabreccce:

La variante prevede un indice edificatorio all'interno di un lotto ubicato all'interno dell'area edificata di S. Maria delle Fabreccce, in via Santerno.

Il lotto in esame, attualmente classificato come zona "B 3.0 R3", senza possibilità di incremento dell'edificato esistente, viene trasformato in zona "B1.7 R3" al fine di consentire un incremento edificatorio coerente con l'intorno.

Nella seguente tabella sono evidenziati i parametri urbanistici del PRG vigente e dalla variante:

Parametri	vigente	proposta di variante
Sn	esistente mq	151 mq
Sf	102183 mq	502 mq
St	102183 mq	502 mq
Indice urbanistico	B 3.0 R3	B1.7 R3
<b>Modalità di attuazione</b>	<b>Intervento diretto</b>	<b>Intervento diretto</b>

Come si può notare il lotto oggetto di variante ha una superficie complessiva di 502 mq e il nuovo indice di fabbricabilità consente una edificabilità complessiva di 151 mq.

## 4. VALUTAZIONE DI SIGNIFICATIVITA' DEGLI IMPATTI AMBIENTALI

Il rapporto preliminare redatto dal Comune di Pesaro è stato sviluppato in base a quanto indicato nell'Allegato I al D.Lgs. 152/06 e s.m.i. e l'impostazione metodologica seguita si può riassumere nei seguenti punti:

1. inquadramento generale della variante urbanistica con particolare riferimento ai parametri quantitativi e al rapporto con i piani sovraordinati e ai vincoli ambientali;
2. identificazione dei temi, degli aspetti e degli obiettivi ambientali su cui la variante potrebbe avere un effetto;
3. identificazione e la valutazione degli effetti della variante sui temi e sugli aspetti ambientali di rilievo;

In generale, in base a quanto sopra esposto e ai pareri espressi dai soggetti competenti in materia ambientale (SCA), di cui al precedente paragrafo 2), considerato che la proposta di variante in esame riguarda una serie di lotti di limitate dimensioni, ricadenti in gran parte all'interno di aree urbanizzate, è possibile ritenere che la proposta di variante in esame non presenti elementi di strategicità tali da rendere necessaria una procedura di VAS.

**Tuttavia, entrando nel merito di alcune singole modifiche previste con la variante in oggetto, descritte al precedente paragrafo 3, si esprimono le seguenti osservazioni e prescrizioni:**

- a) in merito alle varianti "VS026 – strada Carloni" (All.5) e "VS182 – Strada dell'angelo custode" (All. 24), considerato l'elevato valore ambientale del luogo, caratterizzato dalla presenza di una fitta vegetazione ed il ruolo strategico che lo stesso svolge per la connessione tra il serbatoio di naturalità proprio del crinale del Genica e

## Determinazione n. 2160 del 24/06/2009

l'ambiente di fondovalle attraverso la trama dei corridoi ecologici; vista la conformazione morfologica delle aree, caratterizzate da elevati valori clivometrici del terreno, viste le quantità edificatorie previste, si ritiene opportuno prescrivere l'assoggettamento di entrambe le aree ad un'unica Concessione Convenzionata al fine di prevedere una viabilità di accesso unitaria e garantire una dotazione di standard adeguati. La C.C. dovrà inoltre tener conto delle essenze arboree presenti, come anche espresso nel parere del Servizio 4.2 di questa A.P., riportato nel precedente paragrafo 2.

- b) in merito alla variante **“VS044 – via San Donato, Ginestreto” (All.13)**, si rimanda a quanto evidenziato nel parere espresso dall'Autorità di Bacino, riportato nel paragrafo 2. In aggiunta a tali indicazioni si ritiene opportuno prescrivere il mantenimento del sub-sistema ambientale V5.2 in coerenza con la zona limitrofa. Pertanto la nuova classificazione urbanistica dovrà risultare **“B1.6 V5.2”** anziché **“B1.6 R3”**;
- c) in merito alla variante **“VS060 – Strada G. M. Lancisi, Pozzo Alto” (all. 14)**, si fa rilevare che il lotto interessato ricade quasi totalmente all'interno della fascia di rispetto cimiteriale, ai sensi del R.D. 1265/34, e pertanto non sono ammesse nuove edificazioni;
- d) in merito alla variante **“VS083 – Strada G. M. Lancisi, Pozzo Alto” (All. 16)**, si fa rilevare che il lotto interessato ricade quasi totalmente all'interno della fascia di rispetto cimiteriale, ai sensi del R.D. 1265/34, e pertanto non sono ammesse nuove edificazioni;
- e) in merito alla variante **“VS187 – Strada Fornace Mancini 98” (All. 25)**, considerato l'elevato valore ambientale del luogo, in prossimità del corso d'acqua della Ranocchia, dovrà essere mantenuto il sub-sistema ambientale V3.1, che identifica gli affluenti dei corsi d'acqua principali e stabilisce modalità di intervento volte alla mitigazione degli impatti sul sistema ecologico.
- f) in merito alla variante **“VS201 – via Bonini” (All. 27)**, considerata la prossimità del lotto ad una rotatoria della strada interquartieri, soggetta ad un elevato flusso di traffico, si ritiene inadeguata tale localizzazione anche in considerazione della fascia di rispetto stradale. Il disegno degli spazi pubblici dovrà in ogni caso essere integrato con una fascia di area permeabile alberata a ridosso del lato lungo del lotto, verso la rotatoria, al fine di realizzare una schermatura di protezione acustica e visiva sugli edifici esistenti secondo quanto previsto dall'art.4.2.3.2- Prestazioni delle NTA del vigente PRG.
- g) in merito alla variante **“SN Variante – via Flaminia” (All. 31)**, si rimanda a quanto evidenziato nel parere espresso dall'Autorità di Bacino, sopra riportato. In aggiunta si fa rilevare che il lotto interessato ricade all'interno della fascia di rispetto cimiteriale, ai sensi del R.D. 1265/34, e pertanto non sono ammesse nuove edificazioni.
- h) si fanno rilevare alcune incongruità riscontrate fra l'indice urbanistico trascritto nella sezione descrittiva di alcune varianti (**VS026, VS043, VS182, VS198 e VS206**) e l'indice riportato nelle tabelle riepilogative delle stesse. L'ufficio ha preso in considerazione il dato riportato in tabella in quanto corrispondente a quello trascritto negli allegati grafici.
- i) i vincoli rilevati nelle aree interessate mantengono la loro validità e pertanto dovranno essere rispettati gli adempimenti vigenti.

Questo Ufficio, pertanto, ritiene di poter proporre **l'esclusione della variante in oggetto dalla procedura di V.A.S., di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs 152/06 e ss.mm.ii., condizionatamente all'accoglimento prescrizioni sopra riportate.**

## **Determinazione n. 2160 del 24/06/2009**

### **5. CONCLUSIONI**

Alla luce di quanto esposto nei precedenti paragrafi, visti i pareri acquisiti dagli SCA e riportati al precedente paragrafo 2; valutato il contenuto del rapporto preliminare, redatto ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 152/06 e ss.mm.ii.; considerato che la proposta di variante in esame riguarda una serie di lotti di limitate dimensioni, ricadenti in gran parte all'interno dell'ambito urbano del Comune di Pesaro; questo ufficio **propone l'esclusione della variante dalla procedura di VAS, di cui agli artt. dal 13 al 18 del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. condizionatamente all'accoglimento delle modifiche, prescrizioni e suggerimenti formulati nel precedente paragrafo 4, al fine di rendere compatibile l'attuazione della variante con gli obiettivi di tutela e sostenibilità ambientale.**

Relativamente ai pareri espressi dagli SCA, riportati nel precedente paragrafo 2), il Comune dovrà conformarsi ad essi con riferimento ai contenuti prescrittivi ed alle raccomandazioni, nonché alle eventuali precisazioni e specificazioni.

Si specifica che qualora in sede di adozione definitiva della variante oggetto della presente verifica venissero introdotte modifiche conseguenti all'accoglimento di eventuali osservazioni, il Servizio scrivente in qualità di autorità competente si riserverà di valutare la conformità delle variazioni apportate rispetto all'esito della presente verifica di assoggettabilità.”

**Visto** l'art. 19 della L.R. n. 06/07;

**Visto** l'art. 107 del T.U.E.L. approvato con D.Lgs. del 18/08/2000 n. 267;

**Visto** l'art. 6 della legge n. 241/90;

### **D E T E R M I N A**

**I) Di escludere, in base all'art. 12 co.4 del D.Lgs. N. 152/06 e ss.mm.ii., la variante parziale del Comune di Pesaro, indicata in oggetto, dalla procedura di VAS, di cui agli artt. da 13 a 18 del citato Decreto, a condizione che siano rispettate le seguenti prescrizioni:**

- a) in merito alle varianti “**VS026 – strada Carloni**” (All.5) e “**VS182 – Strada dell'angelo custode**” (All. 24), considerato l'elevato valore ambientale del luogo, caratterizzato dalla presenza di una fitta vegetazione ed il ruolo strategico che lo stesso svolge per la connessione tra il serbatoio di naturalità proprio del crinale del Genica e l'ambiente di fondovalle attraverso la trama dei corridoi ecologici; vista la conformazione morfologica delle aree, caratterizzate da elevati valori clivometrici del terreno, viste le quantità edificatorie previste, si ritiene opportuno prescrivere l'assoggettamento di entrambe le aree ad un'unica Concessione Convenzionata al fine di prevedere una viabilità di accesso unitaria e garantire una dotazione di standard adeguati. La C.C. dovrà inoltre tener conto delle essenze arboree presenti, come anche espresso

## **Determinazione n. 2160 del 24/06/2009**

nel parere del Servizio 4.2 di questa A.P., riportato nel precedente paragrafo 2 del parere istruttorio rif. prot. 1596/09 del 22/06/2009 ;

- b) in merito alla variante **“VS044 – via San Donato, Ginestreto” (All.13)**, si rimanda a quanto evidenziato nel parere espresso dall’Autorità di Bacino, riportato nel precedente paragrafo 2 del parere istruttorio rif. prot. 1596/09 del 22/06/2009. In aggiunta a tali indicazioni si ritiene opportuno prescrivere il mantenimento del sub-sistema ambientale V5.2 in coerenza con la zona limitrofa. Pertanto la nuova classificazione urbanistica dovrà risultare **“B1.6 V5.2”** anziché **“B1.6 R3”**;
- c) in merito alla variante **“VS060 – Strada G. M. Lancisi, Pozzo Alto” (all. 14)**, si fa rilevare che il lotto interessato ricade quasi totalmente all’interno della fascia di rispetto cimiteriale, ai sensi del R.D. 1265/34, e pertanto non sono ammesse nuove edificazioni;
- d) in merito alla variante **“VS083 – Strada G. M. Lancisi, Pozzo Alto” (All. 16)**, si fa rilevare che il lotto interessato ricade quasi totalmente all’interno della fascia di rispetto cimiteriale, ai sensi del R.D. 1265/34, e pertanto non sono ammesse nuove edificazioni;
- e) in merito alla variante **“VS187 – Strada Fornace Mancini 98” (All. 25)**, considerato l’elevato valore ambientale del luogo, in prossimità del corso d’acqua della Ranocchia, dovrà essere mantenuto il sub-sistema ambientale V3.1, che identifica gli affluenti dei corsi d’acqua principali e stabilisce modalità di intervento volte alla mitigazione degli impatti sul sistema ecologico;
- f) in merito alla variante **“VS201 – via Bonini” (All. 27)**, considerata la prossimità del lotto ad una rotatoria della strada interquartieri, soggetta ad un elevato flusso di traffico, si ritiene inadeguata tale localizzazione anche in considerazione della fascia di rispetto stradale. Il disegno degli spazi pubblici dovrà in ogni caso essere integrato con una fascia di area permeabile alberata a ridosso del lato lungo del lotto, verso la rotatoria, al fine di realizzare una schermatura di protezione acustica e visiva sugli edifici esistenti secondo quanto previsto dall’art:4.2.3.2-Prestazioni delle NTA del vigente PRG;
- g) in merito alla variante **“SN Variante – via Flaminia” (All. 31)**, si rimanda a quanto evidenziato nel parere espresso dall’Autorità di Bacino, riportato nel precedente paragrafo 2 del parere istruttorio rif. prot. 1596/09 del 22/06/2009. In aggiunta si fa rilevare che il lotto interessato ricade all’interno della fascia di rispetto cimiteriale, ai sensi del R.D. 1265/34, e pertanto non sono ammesse nuove edificazioni.
- h) si fanno rilevare alcune incongruità riscontrate fra l’indice urbanistico trascritto nella sezione descrittiva di alcune varianti (**VS026, VS043, VS182, VS198 e VS206**) e l’indice riportato

## **Determinazione n. 2160 del 24/06/2009**

nelle tabelle riepilogative delle stesse. L'ufficio ha preso in considerazione il dato riportato in tabella in quanto corrispondente a quello trascritto negli allegati grafici.

- i) i vincoli rilevati nelle aree interessate mantengono la loro validità e pertanto dovranno essere rispettati gli adempimenti vigenti.

II) Di stabilire le condizioni ed indicazioni seguenti:

- a) Relativamente ai pareri espressi dagli SCA, riportati nel precedente paragrafo 2) del parere rif. rif. prot. 1596/09 del 22/06/2009, il Comune dovrà conformarsi ad essi con riferimento ai contenuti prescrittivi ed alle raccomandazioni, nonché alle eventuali precisazioni e specificazioni.
- b) qualora in sede di adozione definitiva della variante in oggetto venissero introdotte modifiche conseguenti all'accoglimento di eventuali osservazioni, il Servizio scrivente in qualità di autorità competente si riserva di valutare la conformità delle variazioni apportate rispetto all'esito della presente verifica di assoggettabilità.

III) Di trasmettere la presente determinazione al Comune di Pesaro, che dovrà pubblicarla sul proprio sito web istituzionale per almeno 30 giorni, in base a quanto previsto all'art. 12 co. 5 del D.lgs 152/06 s.m.i. e dalla DGR 1400/2008.

IV) Di trasmettere la presente determinazione, in formato digitale, a tutti i soggetti competenti in materia ambientale (SCA) coinvolti nella procedura di verifica in oggetto, qui di seguito elencati:

1. Autorità di Bacino - Presidio di Pesaro;
2. Provincia Pesaro e Urbino - Servizio 4.4 Acque Pubbliche Rischio Idraulico e Sismico;
3. Provincia Pesaro e Urbino - Servizio 4.2 Uso e tutela del suolo - Attività estratti ve – Bonifica;
4. A.A.T.O. N°1 - Marche Nord;
5. A.S.U.R. n. 1 – Pesaro;

V) Di provvedere alla pubblicazione della presente determinazione sul sito web del Servizio Urbanistica di questa Amministrazione.

VI) Di dare atto che il presente provvedimento non sostituisce nessun altro parere o autorizzazione richiesto dalle vigenti norme e che viene emesso fatti salvi eventuali diritti di terzi.

VII) Di dare atto che il presente provvedimento non comporta per sua natura impegno di spesa.

VIII) Di dare atto che il responsabile del procedimento, ai sensi dell'art. 5, 1° comma, della legge 241/90 è l'Arch. Marzia Di Fazio e che la documentazione concernente la presente fattispecie può essere visionata presso lo scrivente Servizio.

**Determinazione n. 2160 del 24/06/2009**

IX) Di rappresentare ai sensi dell'articolo 3 comma 4 della legge 241/90 che la presente determinazione può essere impugnata dinanzi al TAR entro 60 giorni con ricorso giurisdizionale oppure entro 120 giorni con ricorso straordinario amministrativo al Capo dello Stato.

MDF\MP\up  
1421VAS\09Vas\0901Pd0104

Dirigente Servizio 4.1  
ARCH. BARTOLI MAURIZIO

---