



Prot. N. 58849/ 2009

## Determinazione n. 2898 del 11/09/2009

**OGGETTO: COMUNE DI PESARO - PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS AI SENSI DELL'ART. 12 D.LGS. 152/2006 E SS.MM.II. IN MERITO AL PIANO DELLE VALORIZZAZIONI E ALIENAZIONI IN VARIANTE AL P.R.G. VIGENTE - DELIBERA C.C. N. 36 DEL 16.03.09 - 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;

**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”;

## **Determinazione n. 2898 del 11/09/2009**

**Vista** la domanda presentata dal Comune di Pesaro, quale autorità procedente, acquisita al protocollo di questa Amministrazione Provinciale con prot. n. 46290 del 16/07/2009, per la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii., relativamente al Piano delle valorizzazioni e alienazioni in variante al PRG vigente, di cui alla deliberazione di C.C. n. 36 del 16/03/09;

**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 integrata dalla scrivente autorità competente, in base alla quale sono stati individuati i seguenti SCA:

1. Provincia Pesaro e Urbino - Servizio 4.4 Acque Pubbliche Rischio Idraulico e Sismico;
2. A.S.U.R. – Zona Territoriale n.1 di Pesaro;
3. Ente Parco Naturale S.Bartolo;
4. A.A.T.O. N°1 Marche Nord - Pesaro;
5. Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio delle Marche.

**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. n. 46290 del 16/07/2009, che si allega come parte integrante della presente determinazione (All.1);

**Visti** i pareri espressi dagli SCA;

**Preso Atto** che non hanno espresso parere i seguenti SCA:

- A.S.U.R. – Zona Territoriale n.1 di Pesaro;
- Ente Parco Naturale S.Bartolo;
- Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio delle Marche.

**Visto** e condiviso il parere istruttorio, rif. prot. 46290/09 del 10/09/2009, 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:

## Determinazione n. 2898 del 11/09/2009

### “1. PREMESSA

Il Piano delle valorizzazioni e alienazioni in esame, di cui alla delibera di C.C. n.36, è stato redatto ai sensi del D.L. 25 giugno 2008 n.112, convertito con modificazioni dalla Legge 6 agosto 2008 n.133.

Il Piano comprende complessivamente 17 aree in variante urbanistica, di cui solo 12 sono da sottoporre alla procedura di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) in quanto prevedono variazioni volumetriche superiori al 10% dei volumi previsti dal PRG vigente e pertanto, ai sensi dell'art. 58 della L.133/08, sono soggette al parere di conformità rispetto agli strumenti urbanistici sovraordinati di competenza Provinciale.

Ai sensi della vigente normativa in materia di V.A.S., le aree comprese nel Piano delle valorizzazioni e alienazioni in esame, di cui alla delibera di C.C. n.36, sono soggette a verifica di assoggettabilità in quanto rientrano nelle 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”.*

In base alla L.R. 6/07 e alla D.G.R. 1400/08, l'autorità competente in materia di VAS per il piano in oggetto 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. 48616 del 14/07/2009, recante timbro di posta in arrivo del 15/07/2009, acquisita agli atti con prot. 46290 del 16/07/2009, 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 al Piano delle valorizzazioni e alienazioni in variante al PRG vigente, di cui alla deliberazione di C.C. n. 36 del 16/03/09.

Contestualmente alla richiesta, l'autorità procedente ha proposto un elenco di soggetti competenti in materia ambientale (SCA) da consultare nella procedura di verifica e ha trasmesso la seguente documentazione:

- 1) Rapporto Preliminare;
- 2) Elenco dei Soggetti Competenti in materia Ambientale da coinvolgere.

Questa Amministrazione Provinciale, con nota prot. n. 46712 del 17/07/2009, ha comunicato l'avvio del procedimento dell'istanza in oggetto e, in accordo con quanto proposto dall'autorità procedente, ha individuato i seguenti soggetti competenti in materia ambientale (SCA):

6. Provincia Pesaro e Urbino - Servizio 4.4 Acque Pubbliche Rischio Idraulico e Sismico;
7. A.S.U.R. – Zona Territoriale n.1 di Pesaro;
8. Ente Parco Naturale S.Bartolo;
9. A.A.T.O. N°1 Marche Nord - Pesaro;
10. Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio delle Marche.

In data 23/07/2009, con nota prot. 47702 del 22/07/09, questa Amministrazione ha trasmesso il rapporto preliminare, finalizzato alla verifica di assoggettabilità del piano in esame, ai soggetti con competenze in materia ambientali sopra elencati.

## Determinazione n. 2898 del 11/09/2009

### 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 4.4. Acque Pubbliche, Rischio Idraulico e Sismico della Provincia di Pesaro e Urbino**, con nota prot. 53138 del 11/08/2009 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 previsioni del Piano in argomento 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.*

*Preso atto che il Piano delle valorizzazioni e alienazioni è stato redatto ai sensi del D.L. 25.06.2008 n. 112, convertito con modificazioni dalla Legge 06.08.2008 n. 133, ed ha per finalità il riordino, la gestione e la valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale.*

*Evidenziato che a livello strategico-progettuale il suddetto Piano intende:*  
*riorganizzare il carico urbanistico in modo più funzionale rispetto a quello vigente;*  
*dare una risposta adeguata alla accresciuta domanda di servizi collettivi;*  
*recuperare aree importanti della città di Pesaro;*  
*potenziare e riqualificare opere di urbanizzazione esistenti in risposta a richieste del territorio.*

*Evidenziato che il Piano comprende 17 aree in variante di cui solo le seguenti 12 sono sottoposte alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, in quanto prevedono variazioni volumetriche superiori al 10% dei volumi previsti dal PRG vigente:*

1. MUSEO DELLE MOTO
2. OASI FELINA
3. BOCCIODROMO CELLETTA
4. COPERTURA PISCINA COMUNALE
5. PARCHEGGIO VIA TOGLIATTI
6. PARCHEGGIO VIA MONTE ROSA
7. PALESTRA PENTATHLON
8. CONCESSIONE CONVENZIONATA 0.357 MURAGLIA
9. GALOPPATOIO
10. COPERTURA BOCCIODROMO VIA MORINI
11. COPERTURA BOCCIODROMO BORGO S. MARIA
12. EDIFICIO VIALE TRIESTE

*Considerato che le suddette aree, ad esclusione di quella localizzata nel paese di Borgo S. Maria, sono ubicate all’interno del tessuto urbano di Pesaro, interessato da una evidente antropizzazione dello stato dei luoghi.*

## Determinazione n. 2898 del 11/09/2009

*Considerato che tali varianti hanno uno sviluppo areale contenuto e non interferiscono, da una prima verifica, con la matrice ambientale di competenza,*  
*è parere di questo Servizio che il Piano in parola non possa avere impatti significativi sull'ambiente, tale da essere assoggettato a VAS.*

*Si fa comunque presente che il predetto Piano dovrà essere sottoposto, 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."*

- **L'A.A.T.O. N.1 – Marche Nord**, con nota prot. n. 1371 del 01/09/2009, inviata con fax del 01/09/09, acquisita agli atti con prot. 56583 del 02/09/2009, ha espresso il seguente parere:

*"la presente Autorità di Ambito, analizzate le specifiche tecniche di propria competenza, visto il parere tecnico del Gestore del S.I.I., esprime le seguenti osservazioni in merito alla fattibilità degli interventi progettati:*

- *gli interventi del Piano in oggetto interessano singoli lotti ricadenti in aree già urbanizzate o limitrofe;*
- *per quanto concerne il servizio acquedotto, non si è riscontrato nei rispettivi interventi un aumento consistente dei consumi idrici ad uso potabile;*
- *per quanto concerne il servizio fognatura/depurazione, non si è riscontrato nei rispettivi interventi un aumento consistente del carico organico;*
- *le opere del S.I.I., necessarie per il raggiungimento dei livelli ottimali di servizi, sono costituite da sottoservizi interrati che non costituiscono impatto ambientale significativo;*
- *l'intervento 3.3.2 - "Oasi felina", si ritiene non possibile in area di salvaguardia pozzi se l'attività viene svolta a fini di lucro; in questo caso ci sarebbe contrasto con la normativa vigente che prevede insediamenti assimilabili alle attività produttive ricadenti nell'Elenco delle Industrie Insalubri di prima classe - paragrafo C) allevamento animali - di cui all'art. 216 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie (D.M. Sanità 05/09/94) e come tali non consentiti in aree di salvaguardia;*
- *gli interventi 3.3.9 Galoppatoio e 3.3.11 Copertura Bocciodromo Via Borgo Santa Maria, si ritengono possibili in area di salvaguardia pozzi. Rimane l'obbligo di mantenere le attuali aree di salvaguardia stabilite dal PRG comunale."*

Non hanno espresso parere i seguenti SCA:

- A.S.U.R. – Zona Territoriale n.1 di Pesaro;
- Ente Parco Naturale S.Bartolo;
- Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio delle Marche.

### 3. DESCRIZIONE TECNICA DEGLI INTERVENTI

Come citato in premessa, il Piano delle valorizzazioni e alienazioni in oggetto comprende complessivamente 17 aree e immobili in variante al PRG vigente di cui solo 12 di queste sono sottoposte alla presente verifica di assoggettabilità.

Entrando nel merito delle singole varianti si riassumono qui di seguito i contenuti delle stesse:

#### 1) Museo delle moto – via Solferino, via Pertini:

## Determinazione n. 2898 del 11/09/2009

La variante consiste nella modifica della destinazione d'uso di un'area comunale ubicata tra via Solferino, via S. Pertini e l'autostrada A14, finalizzata alla realizzazione di un museo della motocicletta.

L'attuale destinazione urbanistica "F V4 Vg" (zona F: attrezzature urbane; Sub-sistema V4: connessioni e capisaldi in contesto urbano; destinazione d'uso Vg: giardino pubblico o di uso pubblico) viene trasformata in parte come zona "F0.12 L2 S" e in parte come zona "F L2". Si prevede la nuova destinazione d'uso a Servizi (S) con un indice di edificabilità che consente la realizzazione di una superficie coperta (Sc) pari a 3.396 mq, corrispondente ad un rapporto di copertura (Rc) di 0,45.

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

Parametri	Vigente	Proposta di variante
Sc		3.396 mq
Sf		7.547 mq
St	9.235 mq	9.235 mq
Tipologia di intervento e dest. d'uso edificato	F V4 Vg	F0.12 L2 S – F L2
Modalità di attuazione	Intervento diretto	Intervento diretto
n. piani		2

### 2) Oasi Felina – strada in Sala, loc. Villa Fastiggi:

La variante consiste nella modifica della destinazione d'uso di un'area comunale ubicata lungo la strada in sala, in località Villa Fastiggi, finalizzata alla realizzazione di un'oasi felina.

Si prevede lo stralcio di un lotto di terreno, avente una superficie complessiva di 2.355 mq, dal Progetto Norma 3.1 "Parco Fluviale" e la modifica dell'attuale classificazione urbanistica da zona "F V1 Vp" (zona F: attrezzature urbane; Sub-sistema V1: connessione territoriale fluviale; destinazione d'uso Vp: parco pubblico o di uso pubblico) a zona "F0.1 V1 S" e "F V1 S".

Con la variante si prevede dunque la modifica della tipologia di intervento e della destinazione d'uso, consentendo la realizzazione mediante intervento diretto di una piccola struttura di servizio ad un piano, con superficie coperta (Sc) pari a 51 mq e rapporto di copertura (Rc) di 0,20.

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

Parametri	Vigente	Proposta di variante
Sc		51 mq
Sf		256 mq
St	2.355 mq	2.355 mq
Tipologia di intervento e dest. d'uso edificato	F V1 Vp	F0.1 V1 S-F V1 S
Modalità di attuazione	Piano attuativo	Intervento diretto
n. piani		1

## Determinazione n. 2898 del 11/09/2009

### 3) Bocciodromo Celletta – strada dei Castagneti, località Celletta di Santa Veneranda:

La variante riguarda un'area comunale ubicata in strada dei Castagni, in località Celletta di Santa Veneranda appartenente alla zona omogenea B di completamento e attualmente destinata a spazi pubblici (Vg: giardini e Pz: piazze e percorsi pedonali).

Si prevede la modifica della destinazione d'uso con l'inserimento di un indice di edificabilità al fine di consentire la realizzazione di strutture da adibire a servizi ricreativi per i cittadini.

Parte dell'area, inoltre, viene destinata a parcheggio pubblico (Pp).

Con la nuova classificazione urbanistica "B2.25 R2 Sr" si prevede un indice fondiario (Ef ) di 1,0 mq/mq, corrispondente ad una superficie netta (Sn) di 5.147 mq, da sviluppare su tre piani.

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

Parametri	Vigente	Proposta di variante
Sn		5.147 mq
Sf		5.147 mq
St		15.004 mq
Tipologia di intervento e dest. d'uso edificato	B R2 Vg-B R2 Pz B V3.2 Vg	B 2.25 R2 Sr-B R2 Pp-B R2 Vg
<b>Modalità di attuazione</b>	<b>Intervento diretto</b>	<b>Intervento diretto</b>
n. piani		3

### 4) Copertura piscina comunale – Via Palmanova:

La variante riguarda l'area relativa alla piscina comunale scoperta esistente in via Palmanova.

Attualmente la piscina risulta coperta nei soli mesi invernali mediante una tensostruttura.

Si prevede un indice idoneo che consenta la realizzazione di una copertura della piscina esistente al fine di valorizzare l'impianto attuale mediante il miglioramento degli standard qualitativi della struttura, nonché per mitigare le emissioni acustiche verso le abitazioni vicine.

L'area della piscina rientra nei limiti del Parco Naturale S.Bartolo all'interno del quale è ancora vigente il PRG90. Il complesso della piscina è inserito nel "PCA10 Villa Caprile" e risulta classificata come zona destinata a Servizi.

L'adozione definitiva del nuovo piano del parco da parte dell'Ente Parco, con Delibera di Consiglio Direttivo n.1 del 23/02/2009, ha fatto scattare le misure di salvaguardia in base alle quali l'area risulta classificata come zona DF1-S (zona per servizi e attrezzature pubbliche).

Con la variante l'area di pertinenza della piscina scoperta viene riclassificata come zona "F0.10 V4 Ss", con un indice di edificabilità fondiaria (Ef) di 0,9 mq/mq corrispondente ad una superficie coperta (Sc) di 3.514 mq, realizzabile mediante intervento diretto.

Nella seguente tabella sono sintetizzati i parametri urbanistici della variante:

## Determinazione n. 2898 del 11/09/2009

Parametri	Proposta di variante
Sc	3.514 mq
Sf	3.904 mq
St	3.904 mq
Tipologia di intervento e dest. d'uso edificato	F0.10 V4 Ss
Modalità di attuazione	Intervento diretto
n. piani	1

### 5) Parcheggio Via Togliatti:

La variante riguarda un'area comunale prossima a via Togliatti, inserita all'interno di una zona con usi terziari e servizi, attualmente destinata a giardini pubblici (Vg).

L'intervento ha come obiettivo la riqualificazione e valorizzazione di tale l'area attraverso la realizzazione di un parcheggio (Pp) e di una piazza (Pz), al fine di incrementare la dotazione dei posti auto per le attività commerciali esistenti e di prevedere strutture destinate a pubblici esercizi per una superficie coperta (Sc) pari a 44 mq.

La variante consiste dunque nella modifica della destinazione d'uso dell'area in esame da zona "B L4 Vg" a zona "B L4 Pp-Pz" (zona omogenea B: di completamento; Sub-sistema L4: luoghi centrali della residenza; destinazione d'uso: in parte a Pp – parcheggi ed in parte a Pz – piazze e percorsi)

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

Parametri	Vigente	Proposta di variante
Sc	21 mq	44 mq
Sf	1.908 mq	437 mq
St	1.908 mq	1.908 mq
Tipologia di intervento e dest. d'uso edificato	B L4 Vg	B L4 Pp-Pz
Modalità di attuazione	Intervento diretto	Intervento diretto

### 6) Parcheggio Via Monte Rosa:

La variante riguarda un'area comunale ubicata in via Monte Rosa, in località Pozzo – Borgo S. Maria.

L'intervento ha lo scopo di riqualificare e valorizzare l'area di proprietà comunale attraverso l'incremento di dotazione dei parcheggi e la realizzazione di una piazza destinata ad ospitare strutture per pubblici esercizi aventi una superficie coperta (Sc) pari a 28 mq.

L'area, attualmente classificata come zona "B3.0 R2", viene trasformata in zona "B R2 Pp-Pz"

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

Parametri	Vigente	Proposta di variante
Sc		28 mq
Sf	1.098 mq	275 mq
St	1.098mq	1.098 mq
Tipologia di intervento e dest. d'uso edificato	B3.0 R2	B R2 Pp-B R2 Pz
Modalità di attuazione	Intervento diretto	Intervento diretto



## Determinazione n. 2898 del 11/09/2009

### 7) Palestra Pentathlon – tra via Togliatti e via Paganini:

La variante riguarda l'area comunale ubicata tra via Togliatti e via Paganini su cui insiste una struttura a destinazione sportiva.

Al fine di valorizzare l'impianto esistente si prevede la modifica dei parametri dell'area in esame, inserendo un indice di edificabilità che permetta di realizzare un nuovo impianto sportivo polifunzionale di rilevanza nazionale, da destinare alla Federazione Italiana Pentathlon.

Si prevede l'inserimento di un indice di edificabilità fondiaria (Ef) pari a 0,6 mq/mq che corrisponde ad una superficie coperta (Sc) di 5.803 mq da sviluppare su due piani.

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

Parametri	Vigente	Proposta di variante
Sc	mq esistenti	5.803 mq
Sf	mq esistenti	9.672 mq
St		9.672mq
Tipologia di intervento e dest. d'uso edificato	B3.0 R2 Ss-B3.0 R2-B R2 Ps	B2.13 R2 S
Modalità di attuazione	Intervento diretto	Intervento diretto
n. piani		2

### 8) Concessione Convenzionata 0.357 Muraglia – strada Carloni:

La variante riguarda l'area comunale ubicata nei pressi di via Carloni, in zona Baratoff, soggetta a Concessione Convenzionata (CC0.357).

Si prevede l'incremento del vigente indice di edificabilità fondiaria e, conseguentemente, della superficie netta realizzabile che da 1.628 mq passa a 2.865 mq, da sviluppare su quattro piani.

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

Parametri	Vigente	Proposta di variante
Sc/Sn	1.628 mq	2.865 mq
Sf	2.326 mq	2.326 mq
St	5.669 mq	5.669 mq
Tipologia di intervento e dest. d'uso edificato	B4.14 R3	B R3
Modalità di attuazione	<b>Concessione Convenzionata</b>	<b>Concessione Convenzionata</b>

### 9) Galoppatoio – strada dei Canonici, località Podere Foglia:

La variante consiste nella modifica della destinazione d'uso di un'area comunale ubicata in strada dei canonici, ed è finalizzata a prevedere un indice di edificabilità funzionale alla riorganizzazione dei servizi dell'adiacente galoppatoio, consentendo la realizzazione di un unico edificio da adibire a stalla, uffici e deposito.

## Determinazione n. 2898 del 11/09/2009

L'area è attualmente destinata a parco pubblico e comprende un fabbricato esistente destinato a residenza per il quale non sono previsti incrementi volumetrici.

Con la nuova classificazione urbanistica "F0.10 V1 S" si prevede un indice edificatorio (Ef) di 0,9 mq/mq che consente di realizzare 3.355 mq di superfici netta, da sviluppare su un unico piano. Nella seguente tabella sono evidenziati i parametri urbanistici del PRG vigente e dalla variante:

Parametri	Vigente	Proposta di variante
Sc	mq esistenti	3.355 mq
Sf	mq esistenti	3.728 mq
St	3.728 mq	3.728 mq
Tipologia di intervento e dest. d'uso edificato	F V1 Vp	F0.10 V1 S
Modalità di attuazione	Intervento diretto	Intervento diretto
n. piani		1

### 10) Copertura Bocciodromo Via Morini:

La variante consiste nella modifica dei parametri dell'area comunale ubicata tra via Morini e via Tombesi per consentire la realizzazione di un volume nella parte retrostante l'edificio esistente, funzionale alla copertura dei campi da bocce esistenti e alla realizzazione degli annessi servizi.

Si prevede la modifica della destinazione d'uso dell'area e l'inserimento di un indice di edificabilità fondiaria (Ef) pari a 0,8 mq/mq che corrisponde ad una superficie coperta (Sc) di 788 mq da sviluppare su un piano.

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

Parametri	Vigente	Proposta di variante
Sc		788 mq
Sf		985 mq
St	2.358mq	2.358mq
Tipologia di intervento e dest. d'uso edificato	B3.0 R3 Sb	B0.9 R3 S-B3.0 R3 S
Modalità di attuazione	Intervento diretto	Intervento diretto
n. piani		1

### 11) Copertura Bocciodromo – loc. Borgo Santa Maria:

La variante consiste nella modifica della destinazione d'uso di una parte di area comunale, ubicata tra via Borgo Santa Maria e via del Prete, per consentire la realizzazione di un volume necessario alla copertura dei campi da bocce esistenti e alla realizzazione degli annessi servizi.

Si prevede la modifica della destinazione d'uso di una parte dell'area, attualmente adibita a giardini pubblici, con l'inserimento di un indice di edificabilità fondiaria (Ef) pari a 0,8 mq/mq che corrisponde ad una superficie coperta (Sc) di 335 mq da sviluppare su un piano.

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

## Determinazione n. 2898 del 11/09/2009

Parametri	Vigente	Proposta di variante
Sc		335 mq
Sf		419 mq
St		419 mq
Tipologia di intervento e dest. d'uso edificato	B R3 Vg	B0.9 R3 S
Modalità di attuazione	Intervento diretto	Intervento diretto
n.piani		1

### 12) Edificio Viale Trieste:

La variante consiste nella modifica dei parametri dell'area comunale sita in Viale Trieste, tali da permettere l'ampliamento del circolo ricreativo esistente e la realizzazione mediante intervento diretto, con conseguente stralcio del lotto dal perimetro del piano attuativo (PA 0.149) previsto dal PRG vigente.

L'attuale destinazione urbanistica dell'area "F V3.5 Vs" (zona omogenea F: attrezzature urbane; sub-sistema V3.5:arenile; destinazione d'uso Vs: attrezzature balneari) viene trasformata in zona "F0.1 L2". Il nuovo indice consente di realizzare una superficie coperta pari a 198 mq. Nella seguente tabella sono evidenziati i parametri urbanistici del PRG vigente e dalla variante:

Parametri	Vigente	Proposta di variante
Sc	mq esistenti	198 mq
Sf	990 mq	990 mq
St	990 mq	990 mq
Tipologia di intervento e dest. d'uso edificato	F V3.5 Vs	F0.1 L2
Modalità di attuazione	Piano attuativo	Intervento diretto
n.piani		1

### 4. VALUTAZIONE DI SIGNIFICATIVITA' DEGLI IMPATTI AMBIENTALI

L'impostazione metodologica del rapporto preliminare, redatto dal Comune di Pesaro, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs.152/06 e ss.mm.ii., si può riassumere nei seguenti punti:

1. descrizione delle varianti urbanistiche previste dal Piano delle Alienazioni in oggetto, con particolare riferimento alle azioni proposte e ai parametri quantitativi;
2. redazione per ogni variante delle scheda di sintesi con particolare riferimento alle interazioni con i vincoli ambientali presenti;
3. identificazione dei temi, degli aspetti e degli obiettivi ambientali su cui il piano potrebbero avere un effetto;
4. valutazione degli effetti del piano sui temi e sugli aspetti ambientali di rilievo emersi dall'analisi di cui al punto precedente;

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

## Determinazione n. 2898 del 11/09/2009

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 il piano in oggetto, descritte al precedente paragrafo 3, si esprimono le seguenti osservazioni e prescrizioni:**

**A)** in merito alla variante **“1) Museo delle moto”** si fa rilevare che:

- l'area oggetto di variante è attraversata dalla linea di un elettrodotto ad alta tensione. Al fine di valutare la fattibilità degli interventi dovrà essere acquisito il parere dell'Ente gestore e dell'Arpam, per quanto di rispettiva competenza. A tal fine si ricorda che ai sensi del D.P.C.M. 08/07/2003 "fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti" le fasce di rispetto dagli elettrodotti sono determinate dall'ente gestore in relazione all'obiettivo di qualità ed alla portata di corrente in servizio normale dell'elettrodotto;
- le fasce di rispetto stradali riportate negli elaborati allegati al rapporto preliminare riguardano esclusivamente quelle relative all'autostrada. Per l'attuazione degli interventi dovrà essere verificata anche l'eventuale interferenza con la fascia di rispetto della strada interquartieri.
- al fine di ridurre gli effetti di inquinamento atmosferico, acustico e ambientale derivanti dai flussi di traffico dovuti alla presenza di infrastrutture di grande scorrimento, dovranno essere adottate opportune misure di mitigazione. In particolare saranno da privilegiare barriere verdi, costituite da essenze autoctone con elevato potere fonoisolante e fonoassorbente.

**B)** in merito alla variante **“2) Oasi Felina”** si fa rilevare che l'area oggetto di variante è attraversata da un elettrodotto per il quale valgono le stesse prescrizioni di cui al punto precedente;

**C)** in merito alla variante **“4) Copertura piscina comunale”** e a quanto affermato sulla esenzione dalla valutazione di incidenza, ai sensi dell'art. 28 co.4 lett. A della L.R. n.6/07, si invita l'Amministrazione Comunale a verificare con il servizio competente della Regione Marche se la tipologia di intervento possa essere effettivamente esclusa da tale adempimento.

In aggiunta a quanto evidenziato sopra, considerato l'elevato valore paesaggistico del contesto ambientale nel quale è inserito l'intervento, il Parco naturale del Monte S. Bartolo, si suggerisce di incentivare l'utilizzo dei tetti “verdi” al fine di mitigare l'impatto visivo della struttura e favorire il miglioramento del microclima interno della piscina, nonché il risparmio energetico e l'assorbimento della CO<sub>2</sub>.

**D)** in merito alla variante **“6) Parcheggio Via Monte Rosa”** si fa rilevare che l'elaborato allegato al rapporto preliminare (fig. 42) non individua la tipologia del progetto di suolo. Si prescrive la tipologia di “area semipermeabile alberata” al fine di ridurre l'impermeabilizzazione del suolo e incrementare le piantumazioni nelle aree urbanizzate;

**E)** in merito alla variante **“8) Concessione Convenzionata 0.357 Muraglia”** si fa rilevare che l'area oggetto di variante è attraversata da un elettrodotto per il quale valgono le stesse prescrizioni di cui al precedente punto A).

Dai sopralluoghi eseguiti, inoltre, si è rilevata la presenza di un filare arboreo costituito da essenze autoctone in corrispondenza della fascia destinata a verde pubblico (Vg) prevista lungo il margine occidentale dell'area di intervento. Tale ambito, in sede attuativa, dovrà essere preservato attraverso interventi volti al miglioramento della struttura e della composizione specifica della comunità vegetale favorendo gli esemplari di maggior pregio presenti.

## **Determinazione n. 2898 del 11/09/2009**

F ) in merito alla variante “**9) Galoppatoio**” si fa rilevare che, in base a quanto riportato nella figura 70 del rapporto preliminare, l'intero lotto in esame ricade all'interno dell'ambito di tutela orientata dei corsi d'acqua. Ai sensi dell'art. 3.1.1.2 delle NTA del PRG vigente in tale ambito si applicano le prescrizioni riportate ai punti a, b, c, d dell'articolo 27 comma 2 del P.P.A.R. in base al quale è vietata ogni nuova edificazione. La variante, pertanto, dovrà necessariamente prevedere una modifica al vincolo definitivo derivante dal P.P.A.R. al fine di determinare l'esenzione di tale area dalle prescrizioni vigenti. Tale esenzione dovrà essere opportunamente motivata in sede di approvazione della variante.

Questo Ufficio, pertanto, ritiene di poter proporre **l'esclusione del piano 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.**

### **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 il Piano in esame propone una serie di varianti urbanistiche localizzate in gran parte all'interno del tessuto urbanizzato 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 ss.mm.ii., condizionatamente all'accoglimento delle prescrizioni formulate 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.”

**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., il Piano delle valorizzazioni e alienazioni in variante al PRG vigente del Comune di Pesaro, indicato 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 alla variante “1) Museo delle moto” si fa rilevare che:**

- l'area oggetto di variante è attraversata dalla linea di un elettrodotto ad alta tensione. Al fine di valutare la fattibilità degli interventi dovrà essere acquisito il parere dell'Ente gestore e dell'Arpam, per quanto di rispettiva competenza. A tal fine si**

## Determinazione n. 2898 del 11/09/2009

ricorda che ai sensi del D.P.C.M. 08/07/2003 "fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti" le fasce di rispetto dagli elettrodotti sono determinate dall'ente gestore in relazione all'obiettivo di qualità ed alla portata di corrente in servizio normale dell'elettrodotto;

- le fasce di rispetto stradali riportate negli elaborati allegati al rapporto preliminare (fig. 5) riguardano esclusivamente quelle relative all'autostrada. Per l'attuazione degli interventi dovrà essere verificata anche l'eventuale interferenza con la fascia di rispetto della strada interquartieri.
- al fine di ridurre gli effetti di inquinamento atmosferico, acustico e ambientale derivanti dai flussi di traffico dovuti alla presenza di infrastrutture di grande scorrimento, dovranno essere adottate opportune misure di mitigazione. In particolare saranno da privilegiare barriere verdi, costituite da essenze autoctone con elevato potere fonoisolante e fonoassorbente.

B) in merito alla variante "2) Oasi Felina" si fa rilevare che l'area oggetto di variante è attraversata da un elettrodotto per il quale valgono le stesse prescrizioni di cui al punto precedente;

C) in merito alla variante "4) Copertura piscina comunale" e a quanto affermato sulla esenzione dalla valutazione di incidenza, ai sensi dell'art. 28 co.4 lett. A della L.R. n.6/'07, si invita l'Amministrazione Comunale a verificare con il servizio competente della Regione Marche se la tipologia di intervento possa essere effettivamente esclusa da tale adempimento.

In aggiunta a quanto evidenziato sopra, considerato l'elevato valore paesaggistico del contesto ambientale nel quale è inserito l'intervento, il Parco naturale del Monte S. Bartolo, si suggerisce di incentivare l'utilizzo dei tetti "verdi" al fine di mitigare l'impatto visivo della struttura e favorire il miglioramento del microclima interno della piscina, nonché il risparmio energetico e l'assorbimento della CO2.

D) in merito alla variante "6) Parcheggio Via Monte Rosa" si fa rilevare che l'elaborato allegato al rapporto preliminare (fig. 42) non individua la tipologia del progetto di suolo. Si prescrive la tipologia di "area semipermeabile alberata" al fine di ridurre l'impermeabilizzazione del suolo e incrementare le piantumazioni nelle aree urbanizzate;

E) in merito alla variante “**8) Concessione Convenzionata 0.357 Muraglia**” si fa rilevare che l’area oggetto di variante è attraversata da un elettrodotto per il quale valgono le stesse prescrizioni di cui al precedente punto A).

Dai sopralluoghi eseguiti, inoltre, si è rilevata la presenza di un filare arboreo costituito da essenze autoctone in corrispondenza della fascia destinata a verde pubblico (Vg) prevista lungo il margine occidentale dell’area di intervento. Tale ambito, in sede attuativa, dovrà essere preservato attraverso interventi volti al miglioramento della struttura e della composizione specifica della comunità vegetale favorendo gli esemplari di maggior pregio presenti.

F ) in merito alla variante “**9) Galoppatoio**” si fa rilevare che, in base a quanto riportato nella figura 70 del rapporto preliminare, l’intero lotto in esame ricade all’interno dell’ambito di tutela orientata dei corsi d’acqua. Ai sensi dell’art. 3.1.1.2 delle NTA del PRG vigente in tale ambito si applicano le prescrizioni riportate ai punti a, b, c, d dell’articolo 27 comma 2 del P.P.A.R. in base al quale è vietata ogni nuova edificazione. La variante, pertanto, dovrà necessariamente prevedere una modifica al vincolo definitivo derivante dal P.P.A.R. al fine di determinare l’esenzione di tale area dalle prescrizioni vigenti. Tale esenzione dovrà essere opportunamente motivata in sede di approvazione della variante.

II) Di stabilire le condizioni ed indicazioni seguenti:

- a) Relativamente ai pareri espressi dagli SCA, riportati nel precedente paragrafo 2) del parere rif. prot. 46290/09 del 09/09/2009, il Comune dovrà conformarsi ad essi con riferimento ai contenuti prescrittivi ed alle raccomandazioni, nonché alle eventuali precisazioni e specificazioni.

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. Provincia Pesaro e Urbino - Servizio 4.4 Acque Pubbliche Rischio Idraulico e Sismico;
2. A.S.U.R. – Zona Territoriale n.1 di Pesaro;
3. Ente Parco Naturale S.Bartolo;
4. A.A.T.O. N°1 Marche Nord - Pesaro;
5. Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio delle Marche.

## Determinazione n. 2898 del 11/09/2009

- 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.
- 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\ed  
1421VAS\09Vas\0901Pd0704

Dirigente Servizio 4.1  
ARCH. BARTOLI MAURIZIO