



Prot. N. 63763/ 2008

Determinazione n. 3119 del 26/09/2008

OGGETTO: COMUNE DI PESARO - ADEMPIMENTI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS AI SENSI DELL'ART. 12 DEL D.LGS 152/2006 E SS.MM. II. , RELATIVAMENTE A N. 11 VARIANTI PARZIALI VARIE AL PRG VIGENTE - 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;

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;

Vista la D.G.R. n. 561/2008, quale atto di indirizzo interpretativo e applicativo della normativa vigente in materia di VAS;

Vista la domanda presentata dal Comune di Pesaro, quale autorità procedente e proponente, ed acquisita al protocollo di questa Amministrazione Provinciale con n. 41180 del 10/06/2008 per la

Determinazione n. 3119 del 26/09/2008

procedura di verifica ai sensi dell'art. 12 del citato D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii. relativamente a n.11 varianti parziali al PRG vigente riguardanti diverse zone del Comune di Pesaro;

Vista la proposta formulata dalla suddetta autorità procedente, in merito ai soggetti con competenze ambientali (SCA), di cui al comma 2 dell'art. 12 del D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii., condivisa dalla scrivente autorità competente;

Visti i Rapporti Preliminari trasmessi per la verifica di assoggettabilità, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii., acquisiti con prot. 41180 del 10/06/2008, che si allegano come parte integrante della presente determinazione (Allegati da n. 1 a n. 11), così come di seguito indicati:

- All. n. 1 - Rapporto Preliminare per la Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica ad una variante urbanistica in via Foscolo;
- All. n. 2 - Rapporto Preliminare per la Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica ad una variante urbanistica in località Santa Veneranda;
- All. n.3 - Rapporto Preliminare per la Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica ad una variante urbanistica in Calata Caio Duilio;
- All. n.4 - Rapporto Preliminare per la Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica ad una variante urbanistica in via Liguria;
- All. n. 5 - Rapporto Preliminare per la Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica ad una variante urbanistica relativa alla rimozione dei perimetri dei piani attuativi PA 0.092 e PA 0.145;
- All. n. 6 - Rapporto Preliminare per la Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica ad una variante urbanistica in viale Trieste;
- All. n. 7 - Rapporto Preliminare per la Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica alla Concessione Convenzionata 0.130 in località Villa Ceccolini;
- All. n. 8 - Rapporto Preliminare per la Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica alla Concessione Convenzionata 0.132 in località Villa Ceccolini;
- All. n. 9 - Rapporto Preliminare per la Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica alla P.N.1.2.7. in località Villa Trebbiantico;
- All. n. 10 - Rapporto Preliminare per la Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica ad una variante urbanistica in località Colombarone, Strada della Romagna;
- All. n. 11 - Rapporto Preliminare per la Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica ad una variante urbanistica in località Santa Maria dell'Arzilla;

Preso atto che non hanno espresso parere i seguenti SCA:

- Provincia di Pesaro e Urbino - Servizio 4.3. Ambiente, Agricoltura, Tutela della Fauna;
- Comune di Pesaro – Servizio traffico;
- Comune di Pesaro – Servizio Nuove Opere.

Visto e condiviso il parere 41180/08 del 05/09/2008 a firma del Responsabile del Procedimento Ing. Mario Primavera e del Funzionario incaricato Arch. Marzia Di Fazio, che qui di seguito si riporta:

Determinazione n. 3119 del 26/09/2008

““1. PREMESSA

Ai sensi della vigente normativa in materia di Valutazione Ambientale Strategica le varianti in esame sono soggetta alle disposizioni previste dall'art. 6, comma 3-bis, 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, 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.

Con nota prot. 39693/08 del 09/06/2008 il Comune di Pesaro, in qualità di autorità procedente, 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. relativamente a n.11 varianti parziali al PRG vigente riguardanti diverse zone del Comune di Pesaro.

In allegato alla richiesta, recante timbro di posta in arrivo del 09/06/08, è stata acquisita agli atti con prot. 41180 del 10/06/2008, sono stati trasmessi i seguenti elaborati:

- 1) Rapporto Preliminare per la Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica ad una variante urbanistica in via Foscolo;
- 2) Rapporto Preliminare per la Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica ad una variante urbanistica in località Santa Veneranda;
- 3) Rapporto Preliminare per la Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica ad una variante urbanistica in Calata Caio Duilio;
- 4) Rapporto Preliminare per la Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica ad una variante urbanistica in via Liguria;
- 5) Rapporto Preliminare per la Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica ad una variante urbanistica relativa alla rimozione dei perimetri dei piani attuativi PA 0.092 e PA 0.145;
- 6) Rapporto Preliminare per la Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica ad una variante urbanistica in viale Trieste;
- 7) Rapporto Preliminare per la Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica alla Concessione Convenzionata 0.130 in località Villa Ceccolini;
- 8) Rapporto Preliminare per la Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica alla Concessione Convenzionata 0.132 in località Villa Ceccolini;
- 9) Rapporto Preliminare per la Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica alla P.N.1.2.7. in località Villa Trebbiantico;
- 10) Rapporto Preliminare per la Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica ad una variante urbanistica in località Colombarone, Strada della Romagna;
- 11) Rapporto Preliminare per la Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica ad una variante urbanistica in località Santa Maria dell'Arzilla;
- 12) Questionario per la consultazione preliminare;
- 13) Proposta di soggetti competenti in materia ambientale (SCA) da consultare nel procedimento di verifica di assoggettabilità

Determinazione n. 3119 del 26/09/2008

L'autorità competente, in collaborazione con l'autorità procedente, ha individuato i seguenti soggetti competenti in materia ambientale (SCA):

- Provincia di Pesaro e Urbino - Servizio 4.4. Acque Pubbliche, Rischio Idraulico e Sismico;
- Provincia di Pesaro e Urbino - Servizio 4.3. Ambiente, Agricoltura, Tutela della Fauna;
- ASUR N. 1 di Pesaro;
- Comune di Pesaro – Servizio Traffico;
- Comune di Pesaro – Servizio Nuove Opere;

In data 20/06/2008 con nota prot. 43818/08 questa Amministrazione ha trasmesso i rapporti preliminari, finalizzati alla verifica di assoggettabilità delle n.11 proposte di variante, ai soggetti con competenze in materia ambientali sopra elencati.

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:

- **l'ASUR - Zona Territoriale n. 1 - Pesaro** con fax del 26/08/08, acquisito agli atti con prot. n. 57661 del 26/08/2008, ha trasmesso i pareri prot. 13348 del 04/08/2008, qui di seguito riportati:
 - **variante P.A. 0.145 – loc. Villa Fastigi e P.A. 0.092 – loc. Selvaggrossa:** “.....questo Dipartimento, per quanto di competenza, non ravvisa possibili effetti sulla salute. Resta inteso che rimangono validi eventuali pareri precedentemente rilasciati da questo Servizio al Comune di Pesaro”;
 - **variante P.A. 0.149 – viale Trieste:** “.....questo Dipartimento, per quanto di competenza, non ravvisa possibili effetti sulla salute. Resta inteso che rimangono validi eventuali pareri precedentemente rilasciati da questo Servizio al Comune di Pesaro”;
 - **variante Intervento Diretto - via Foscolo:** “.....questo Dipartimento, per quanto di competenza, non ravvisa possibili effetti sulla salute. Resta inteso che rimangono validi eventuali pareri precedentemente rilasciati da questo Servizio al Comune di Pesaro”;
 - **variante C.C. 0.132 – loc. Villa Ceccolini:** “.....questo Dipartimento, per quanto di competenza, non ravvisa possibili effetti sulla salute. Resta inteso che rimangono validi eventuali pareri precedentemente rilasciati da questo Servizio al Comune di Pesaro”;
 - **variante Intervento Diretto - via Calata Caio Duilio:** “.....questo Dipartimento, per quanto di competenza, non ravvisa possibili effetti sulla salute. Resta inteso che rimangono validi eventuali pareri precedentemente rilasciati da questo Servizio al Comune di Pesaro”;
 - **variante Intervento Diretto - via Liguria:** “.....questo Dipartimento, per quanto di competenza, non ravvisa possibili effetti sulla salute. Resta inteso che rimangono validi eventuali pareri precedentemente rilasciati da questo Servizio al Comune di Pesaro”;
 - **variante Intervento Diretto – loc. S. Veneranda:** “.....questo Dipartimento, per quanto di competenza, non ravvisa possibili effetti sulla salute. Resta inteso che rimangono validi eventuali pareri precedentemente rilasciati da questo Servizio al Comune di Pesaro”;
 - **variante P.N. 0.1.2.7 – loc. Trebbiantico:** “.....questo Dipartimento, per quanto di competenza, non ravvisa possibili effetti sulla salute. Resta inteso che rimangono validi eventuali pareri precedentemente rilasciati da questo Servizio al Comune di Pesaro”;

Determinazione n. 3119 del 26/09/2008

- **variante P.A. – loc. Colombarone, Strada della Romagna:** “.....questo Dipartimento, per quanto di competenza, non ravvisa possibili effetti sulla salute. Resta inteso che rimangono validi eventuali pareri precedentemente rilasciati da questo Servizio al Comune di Pesaro”;
- **variante C.C. 0.130 – loc. Villa Ceccolini:** “.....questo Dipartimento, per quanto di competenza, non ravvisa possibili effetti sulla salute. Resta inteso che rimangono validi eventuali pareri precedentemente rilasciati da questo Servizio al Comune di Pesaro”;
- **variante Intervento Diretto – loc. S. M. dell’Arzilla:** “.....questo Dipartimento, per quanto di competenza, non può esprimere un giusto parere in quanto il rapporto non fornisce informazioni relative alla presenza di fognatura dinamica comunale dotata di depuratore finale o, in caso di impossibilità tecnica, indicazioni in merito al sistema ed all’area individuata per lo smaltimento dei reflui. Resta inteso che rimangono validi eventuali pareri precedentemente rilasciati da questo Servizio al Comune di Pesaro”
- **La Provincia di Pesaro e Urbino - Servizio 4.4. Acque Pubbliche, Rischio Idraulico e Sismico,** con nota prot. 53527 del 01/08/2008 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 (Servizio 4.1-Urbanistica e Pianificazione Territoriale della Provincia di Pesaro e Urbino) in collaborazione con l’autorità procedente, fra i Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA), da coinvolgere in fase di consultazione preliminare.

Valutati i contenuti dei rapporti preliminari, redatti ai sensi dell’art. 12 del D.Lgs e ss.mm.ii., relativamente ad n.11 varianti al Prg vigente del Comune di Pesaro, trasmessi dall’autorità competente con nota prot.43818 del 26/06/2008, è parere di questo Servizio che le varianti stesse, per quanto di competenza, considerata la loro entità ed ubicazione, non possano avere impatti significativi sull’ambiente, tali da essere assoggettate a VAS.

D’altra parte l’istruttoria svolta da questo Servizio nell’ambito del parere di compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni geomorfologiche del territorio, richiesto sulle varianti medesime, ai sensi dell’art. 89 del D.P.R. n.380/01, prevede già valutazioni, per gli aspetti di competenza, riguardo ai possibili effetti indotti sulle matrici ambientali interessate, individuando nel caso adeguate prescrizioni per l’attuazione delle previsioni urbanistiche, secondo gli obiettivi di tutela e sostenibilità ambientale.”

Non hanno espresso alcun parere i seguenti SCA:

- Provincia di Pesaro e Urbino - Servizio 4.3. Ambiente, Agricoltura, Tutela della Fauna;
- Comune di Pesaro – Servizio traffico;
- Comune di Pesaro – Servizio Nuove Opere.

3. DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI E VALUTAZIONE TECNICA

variante urbanistica in via Foscolo:

la variante urbanistica oggetto di verifica riguarda un area sita in via Foscolo in cui è attualmente localizzata la sede di un circolo ricreativo bocciolo.

Come descritto nel rapporto preliminare “L’area oggetto della variante, occupata da una struttura esistente obsoleta ed interclusa all’interno dell’edificato, è interessata da un cambio di destinazione d’uso rispetto al vigente, a parità di volumetria con l’esistente.

Determinazione n. 3119 del 26/09/2008

I parametri urbanistici, previsti dal PRG vigente e dalla variante proposta sono riassunti nella seguente tabella e costituiscono gli elementi propri della presente verifica di assoggettabilità.

Parametri	vigente	proposta di variante
Modalità di attuazione	Intervento diretto	Intervento diretto
Sn	mq. esistenti	1180 mq.
Sf	1073 mq.	1073 mq.
St	1073 mq.	1073 mq.
Tipologia di intervento e dest. d'uso edificato	B ri R1 Sr B rv R1	B 2.26 R3
Standard		

L'edificio esistente è soggetto, secondo il PRG vigente, a ristrutturazione con vincolo di destinazione d'uso Sr – Servizi Ricreativi. Il Comune di Pesaro è proprietario dell'area, sulla quale attualmente insiste la sede del Circolo Bocciofilo la Concordia con i relativi annessi quali un bar, gli spogliatoi, i servizi igienici. Il suddetto circolo però, oltre ad avere necessità di interventi di ammodernamento, è totalmente privo degli standard urbanistici minimi, necessari per accogliere il pubblico che viene ospitato.

L'Amministrazione Comunale ha intenzione di delocalizzare il Circolo in località Santa Veneranda, in un'area già destinata a standard pubblici, al fine di dotarlo delle necessarie strutture e servizi di cui necessita. Inoltre la tipicità di via Foscolo e di tutto l'isolato, caratterizzata da edifici a destinazione d'uso residenziale, induce a operare affinché venga mantenuta tale, e vengano rimosse destinazioni d'uso incoerenti con il tessuto edilizio esistente.”

In sintesi la variante si può riassumere nei seguenti punti:

- cambio di destinazione d'uso da Servizi ricreativi a Residenziale, con un indice edificatorio pari alla superficie esistente;
- risulta coerente con le previsioni di intervento vigenti che prevedono, per tale area, la ristrutturazione dell'edificio esistente.

variante urbanistica in località Santa Veneranda:

la variante urbanistica oggetto di verifica riguarda un area sita in località Santa Veneranda.

Come descritto nel rapporto preliminare *“Nell'area interessata dal progetto vi è la previsione di un area a Servizi ricreativi, in un lotto di proprietà del Comune di Pesaro per il quale il PRG vigente prevede standard urbanistici.*

I parametri urbanistici previsti dal PRG vigente e dalla variante proposta sono riassunti nella seguente tabella e costituiscono gli elementi propri della presente verifica di assoggettabilità.

Parametri	vigente	proposta di variante
Modalità di attuazione	Intervento diretto	Intervento diretto
Sc		1817 mq.
Sf	1484 mq.	2271 mq.
St	1484 mq.	15004 mq.
Tipologia di intervento e dest. d'uso edificato	B R2 Vg - B R2 Pz	B 0.9 R2
Standard	15004 mq. destinati a standard	Pp 4630 mq. - Vg 7893 mq.

Determinazione n. 3119 del 26/09/2008

L'Amministrazione Comunale ha intenzione di delocalizzare il Circolo Bocciofilo "la Concordia", attualmente situato nel centro cittadino e privo dei minimi standard di legge, in località Santa Veneranda, in un'area già destinata a standard pubblici, al fine di dotarlo delle necessarie strutture e servizi di cui necessita."

In sintesi la variante risulta coerente con le previsioni attuali del Piano Regolatore Comunale che per l'area prevede già degli standard, all'interno dei quali vengono previsti nuovi servizi per la collettività.

variante urbanistica in Calata Caio Duilio:

la variante urbanistica oggetto di verifica riguarda una piccola area sita in Calata Caio Duillio.

Come descritto nel rapporto preliminare "l'area oggetto della variante è interessata da un edificio esistente che nel PRG vigente è soggetto a ristrutturazione.

I parametri urbanistici, previsti dal PRG vigente e dalla variante proposta sono riassunti nella seguente tabella e costituiscono gli elementi propri della presente verifica di assoggettabilità.

Parametri	vigente	proposta di variante
Modalità di attuazione	UMI 4.2.1 - Intervento diretto con progetto unitario	Intervento diretto
Sn	mq. esistenti	mq. esistenti
Sf	143 mq.	143 mq.
St	143 mq.	143 mq.
Tipologia di intervento e dest. d'uso edificato	B ri L4	B ri L4
Standard		

L'area attualmente rientra all'interno della scheda 4.2.1 delle NTA del PRG vigente, "il cui obiettivo è la riqualificazione e la sistemazione dell'area che conclude la spiaggia di ponente e viale Trieste". L'intervento previsto è vincolato da una progettazione unitaria al fine di recuperare l'intera area. L'edificio oggetto della variante è frutto di una incongruenza, in quanto rientra all'interno della succitata area, nonostante nella scheda stessa sia soggetto a ristrutturazione edilizia, e come recita l'art. 2.3.3.1 delle NTA risultano essere aree automaticamente stralciate dai piani attuativi. Pertanto al fine di porre rimedio a quello che si presenta come un mero errore grafico, la variante si propone di stralciare l'edificio soggetto a ristrutturazione dalla UMI 4.2.1."

variante urbanistica in via Liguria:

la variante urbanistica oggetto di verifica riguarda una piccola area sita in via Liguria.

Come descritto nel rapporto preliminare "L'area interessata dal progetto in variante consiste in un cambio di destinazione d'uso rispetto alla vigente previsione di PRG, inoltre il lotto si trova in un'area praticamente saturata di edifici produttivi.

I parametri urbanistici, previsti dal PRG vigente e dalla variante proposta sono riassunti nella seguente tabella e costituiscono gli elementi propri della presente verifica di assoggettabilità.

Parametri	vigente	proposta di variante
Modalità di attuazione	Intervento diretto	Intervento diretto
Sn	5472 mq.	5267 mq.
Sf	7524 mq.	7524 mq.
St	7524 mq.	7524 mq.
Tipologia di intervento e	F 0.5 L5 T	D 2.10 L2 T

Determinazione n. 3119 del 26/09/2008

dest. d'uso edificato		
Standard		

Il PRG vigente prevede che la destinazione dell'area sia "F0.5 L5 T", pertanto destinata a servizi terziari di interesse generale. Infatti durante la redazione del piano regolatore, l'Amministrazione intendeva localizzare in quest'area, di proprietà del Comune di Pesaro, il mercato ortofrutticolo pubblico. Tale indicazione risulta ormai incongruente con le attuali esigenze.

La variante consiste nella modifica della zona omogenea, del subsistema e in una diminuzione della capacità edificatoria attualmente prevista."

variante urbanistica relativa alla rimozione dei perimetri dei piani attuativi PA 0.092 e PA 0.145:

la variante urbanistica oggetto di verifica riguarda la rimozione dei perimetri dei piani attuativi 0.145 – Villa Fastiggi e 0.092 – Selvagrossa, che risultano già attuati. Come descritto nel rapporto preliminare, "la variante consiste nella rimozione dei perimetri di piani attuativi che hanno concluso il processo di trasformazione urbanistica, al fine di consentire interventi di ristrutturazione (adeguamento impiantistico-strutturale) sui singoli edifici."

variante urbanistica in viale Trieste:

la variante urbanistica oggetto di verifica riguarda l'area sita in viale Trieste che comprende il complesso di Villa Marina e degli impianti sportivi antistanti.

Come descritto nel rapporto preliminare, "Il progetto in variante consiste nel sottoporre l'intera area ad un progetto unitario mediante piano attuativo rispetto al PRG vigente, a parità di volumetria esistente.

I parametri urbanistici, previsti dal PRG vigente e dalla variante proposta sono riassunti nella seguente tabella e costituiscono gli elementi propri della presente verifica di assoggettabilità.

Parametri	vigente	proposta di variante
Sn	mq. esistenti	mq. esistenti
Sf	8852 mq.	8852 mq.
St	29998 mq.	29998 mq.
Tipologia di intervento e dest. d'uso edificato	B3.0 L2	B3.0 L2
Standard	Pz 3069 mq – Ps 9302 mq	Pz 3069 mq – Ps 9302 mq
Modalità di attuazione	Intervento diretto	PA 0.361

Vista l'importanza dell'edificio delle Poste, sia dal punto di vista stilistico che da quello volumetrico, l'Amministrazione ha ritenuto opportuno procedere con la presente variante per modificare le modalità di intervento previsto, a parità di volumetria prevista. Il PRG vigente infatti prevede che si possa intervenire con "Intervento Diretto", la presente variante propone di assoggettare l'intera area a Pianificazione Attuativa al fine di ottenere un intervento complessivamente coerente e di gestire la trasformazione urbanistica."

In sintesi la variante risulta coerente con le previsioni attuali del Piano Regolatore Comunale prevedendo la modifica della modalità di attuazione da Intervento Diretto a Piano Attuativo, a parità di volumetria esistente.

Concessione Convenzionata 0.130 in località Villa Ceccolini:

la variante urbanistica oggetto di verifica riguarda l'area oggetto di Concessione Convenzionata 0.130 sita in località Villa Ceccolini.

Determinazione n. 3119 del 26/09/2008

Come descritto nel rapporto preliminare, “Essa si rende necessaria per consentire l’attuabilità delle previsioni urbanistiche già previste dal PRG vigente, ma che incontrano problemi di tipo progettuale e patrimoniale.

L’area interessata dal progetto è contigua all’area residenziale esistente di Villa Ceccolini ed è prevista dal PRG vigente del Comune di Pesaro.

I parametri urbanistici della Concessione Convenzionata 0.130, previsti dal PRG vigente e dalla variante proposta sono riassunti nella seguente tabella e costituiscono gli elementi propri della presente verifica di assoggettabilità.

Parametri	vigente	proposta di variante
Modalità di attuazione	Conc. Conv. 0.130	Conc. Conv. 0.130
Sn	1577 mq.	2055 + 901 (Sb) mq.
Sf	2629 mq.	3425 + 3003 (Sb) mq
St	10271 mq.	14014 mq
Tipologia di intervento e dest. d’uso edificato	B 2.13 R3	B 2.13 R3 B 0.9 L4 Sb
Standard	Pp 841 mq. - Vg 3792 mq.	Pp 2872 mq. - Vg 1824 mq. Pz 1514 mq.

La Concessione Convenzionata 0.130 si prefigge l’obiettivo di consolidare l’edificato esistente e strutturarla con l’inserimento di ampie quote di standard e servizi. L’intervento non trova attuazione, a causa della presenza all’interno del perimetro della Concessione Convenzionata, di edifici nuovi, edifici recentemente ristrutturati o porzioni di giardini privati. Ciò induce i proprietari a non procedere con gli interventi per ovvi motivi tecnico-esecutivi, vincolando la possibilità di realizzazione della trasformazione urbana.

La proposta di variante consiste nella ripermimetrazione dell’area per stralciare le proprietà non interessate alla trasformazione; nella distribuzione più razionale delle aree sia private che pubbliche a verde (Vg) piazza (Pz) e parcheggio (Pp), interne al progetto unitario; nell’inserimento di un’area avente destinazione d’uso Sb – Servizi per l’istruzione di base, la quale verrà ceduta, insieme agli standard, in seguito alla stipula della convenzione urbanistica.”

Complessivamente la variante risulta coerente con le previsioni attuali del Piano Regolatore Comunale e, da un punto di vista strategico, consente di aumentare il livello di standard pubblici, diminuendo leggermente l’indice edificatorio rispetto a quello vigente. Sono favoriti, inoltre, i percorsi ciclopedonali.

Concessione Convenzionata 0.132 in località Villa Ceccolini:

la variante urbanistica oggetto di verifica riguarda l’area oggetto di Concessione Convenzionata 0.132 sita in località Villa Ceccolini.

Come descritto nel rapporto preliminare, “Essa si rende necessaria per consentire l’attuabilità delle previsioni urbanistiche già previste dal PRG vigente, ma che incontrano problemi di tipo progettuale e patrimoniale.

L’area interessata dal progetto è contigua all’area residenziale esistente di Villa Ceccolini ed è prevista dal PRG vigente del Comune di Pesaro.

I parametri urbanistici della Concessione Convenzionata 0.132, previsti dal PRG vigente e dalla variante proposta sono riassunti nella seguente tabella e costituiscono gli elementi propri della presente verifica di assoggettabilità.

Parametri	vigente	proposta di variante
Modalità di attuazione	Conc. Conv. 0.132	Intervento Diretto e Conc. Conv. 0.132

Determinazione n. 3119 del 26/09/2008

Sn	1389 mq.	1141 + 1803 mq.
Sf	3087 mq.	2281 + 4006 mq
St	8629 mq.	2281 + 11240 mq
Tipologia di intervento e dest. d'uso edificato	B 2.10 R3	B 2.11 R3 - B 2.10 R3
Standard	Pp 841 mq. - Vg 3792 mq.	Pp 1195 mq. - Vg 4137 mq.

La Concessione Convenzionata 0.132 si prefigge l'obiettivo di consolidare l'edificato esistente e strutturarla con l'inserimento di ampie quote di standard e servizi. L'intervento non trova attuazione, a causa della presenza all'interno del perimetro della Concessione Convenzionata, di edifici nuovi, edifici recentemente ristrutturati o porzioni di giardini privati. Ciò induce i proprietari a non procedere con gli interventi per ovvi motivi tecnico-esecutivi, vincolando la possibilità di realizzazione della trasformazione urbana.

La ripermimetrazione della Concessione Convenzionata 0.132 consente di: stralciare le proprietà non interessate; redistribuire le aree sia private che pubbliche a verde (Vg) piazza (Pz) e parcheggio (Pp), interne al progetto unitario. Ciò garantirebbe un significativo miglioramento della viabilità, ed una razionalizzazione degli spazi pubblici, oltre che la possibilità di procedere con le previsioni del PRG."

P.N.1.2.7. in località Villa Trebbiantico:

la variante urbanistica oggetto di verifica riguarda il Progetto Norma 1.2.7 sito in località Trebbiantico. Come descritto nel rapporto preliminare, "Essa si rende necessaria per consentire l'attuabilità delle previsioni urbanistiche già previste dal PRG vigente, ma che incontrano problemi di tipo progettuale e patrimoniale.

L'area interessata dal progetto è contigua e definisce l'area residenziale esistente di Trebbiantico ed è prevista dal PRG vigente del Comune di Pesaro.

I parametri urbanistici del P.N. 1.2.7. previsti dal PRG vigente e dalla variante proposta sono riassunti nella seguente tabella e costituiscono gli elementi propri della presente verifica di assoggettabilità.

Parametri	vigente	proposta di variante
Modalità di attuazione	Conc. Conv. 1-2-7	Conc. Conv. 1-2-7
Sc	1213 mq.	1213 mq.
Sf	2426 mq.	2627 mq
St	9381 mq.	9243 mq
Tipologia di intervento e dest. d'uso edificato	B 0.8 - R3 B 0.8 - L4 T	B 0.8 - R3 B 0.9 - L4 T
Standard	Pp 966 mq. - Vg 3242 mq. Pz 2474 mq.	Pp 1241 mq. - Vg 3719 mq. Pz 1398 mq.

- Il Progetto Norma 1.2.7, secondo quanto recitano le norme tecniche di attuazione del PRG, prevede un progetto unitario soggetto a pianificazione attuativa teso a riqualificare parte del nucleo storico di Trebbiantico, mediante la realizzazione di un piccolo agglomerato di edifici ad un piano, a destinazione residenziale e commerciale, e il ripristino dei percorsi pedonali di collegamento con il nucleo storico, al fine di costituire sistema puntuale ed integrato di percorsi pedonali, piazza e verde pubblico. Tale intervento, soggetto a Concessione Convenzionata, a tutt'oggi non trova attuazione, per aspetti progettuali relativi alla realizzazione di alcuni attraversamenti pedonali pubblici che dovrebbero passare tra le case esistenti. Al fine di superare le problematiche progettuali che ostacolano l'attuazione della previsione urbanistica, è

Determinazione n. 3119 del 26/09/2008

stato realizzato un nuovo progetto che comporta la diminuzione della superficie territoriale, quindi, attraverso l'attuazione delle previsioni di PRG, la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste volte alla riqualificazione del borgo.

variante urbanistica in località Colombarone, Strada della Romagna:

la variante urbanistica oggetto di verifica riguarda un area sita in Strada della Romagna località Colombarone. Come descritto nel rapporto preliminare, "il PRG vigente prevede per l'area un Piano Attuativo, coerentemente con quanto era previsto dal PRG precedente, le cui opere di urbanizzazione sono state interamente eseguite.

I parametri urbanistici, previsti dal PRG vigente e dalla variante proposta sono riassunti nella seguente tabella e costituiscono gli elementi propri della presente verifica di assoggettabilità.

Parametri	vigente	proposta di variante
Modalità di attuazione	PA 0.045	Intervento diretto
Sn	881 mq.	881 mq.
Sf	979 mq.	979 mq.
St	4296 mq.	4296 mq.
Tipologia di intervento e dest. d'uso edificato	C 1.16 R3	C 1.16 R3
Standard		

Il piano particolareggiato previsto nel precedente PRG, relativo all'area oggetto di variante è stato approvato con delibera di CC 189 del 21/09/1998, le cui opere di urbanizzazione, autorizzate con Concessione Edilizia n. 131 del 21/04/2000, sono già state realizzate. Per la conclusione del piano attuativo approvato, manca un ultimo lotto da realizzare rimasto in sospeso quando è stato approvato il vigente PRG.

Il PRG vigente infatti ribadisce il Piano Particolareggiato ampliandone però il perimetro; così facendo non è stato possibile adeguare i due perimetri, nonostante sia consentito dalle NTA, perché sopra la strada già realizzata è stata posizionata una quota di standard. La variante consiste nello stralcio della strada già realizzata e dell'ultimo lotto da realizzare a parità di superficie edificabile prevista."

variante urbanistica in località Santa Maria dell'Arzilla:

la variante urbanistica oggetto di verifica riguarda un area sita in località Santa Maria dell'Arzilla.

Come descritto nel rapporto preliminare, "L'area interessata dal progetto è l'ampliamento di un'area prevista dal PRG vigente, contigua all'area residenziale esistente.

I parametri urbanistici previsti dal PRG vigente e dalla variante proposta sono riassunti nella seguente tabella e costituiscono gli elementi propri della presente verifica di assoggettabilità.

Parametri	vigente	proposta di variante
Modalità di attuazione	Intervento diretto	Intervento diretto
Sn	264 mq.	614 mq.
Sf	440 mq.	1023 mq.
St	440 mq.	1023 mq.
Tipologia di intervento e dest. d'uso edificato	B 1.13 R3	B 1.13 R3
Standard		

Determinazione n. 3119 del 26/09/2008

In data 18/12/97 il Comune di Pesaro rilasciava Concessione Edilizia n. 573, alla sig.ra Cecchi Paolina proprietaria del terreno identificato al catasto al foglio 15 mappale 48 inviando comunicazione del rilascio, e contestuale invito al ritiro del documento, esclusivamente al tecnico progettista, ing. Giuseppe Scipioni, come da espressa richiesta della proprietaria. Successivamente, con nota pervenuta al prot. comunale in data 24/10/1998 n. 10107, la proprietaria comunicava l'intenzione di dare inizio ai lavori, a cui faceva seguito nota del Servizio Concessioni e Controllo Edilizio in cui si disponeva che, a causa del mancato ritiro della suddetta concessione edilizia entro i termini previsti dal Regolamento Edilizio, la concessione n.573 del 18/12/1997 risultava decaduta. Tale posizione veniva contestata dalla proprietaria con ricorso al TAR Marche, pertanto il Comune di Pesaro, d'intesa con la proprietaria e considerato che la ditta ha dato ampia dimostrazione delle difficoltà incontrate nelle successive ed intricate vicende che si sono alternate, ha ritenuto opportuno procedere con la presente variante urbanistica."

4. VALUTAZIONE DI SIGNIFICATIVITA' DEGLI IMPATTI AMBIENTALI

Da quanto descritto al precedente paragrafo 3) e dai contributi rilasciati dai vari SCA, di cui al paragrafo 2), si evince che le proposte di variante in esame, oggetto di verifica di assoggettabilità a VAS, apportano lievi modifiche alle previsioni vigenti senza produrre interazioni significative con l'ambiente e con il paesaggio.

I rapporti preliminari di ogni singola proposta di variante sono stati redatti in riferimento all'allegato I al D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii. secondo una impostazione metodologica riassumibile nei seguenti punti:

- inquadramento generale della variante urbanistica con particolare riferimento alla sua articolazione in misure e azioni proposte;
- identificazione dei temi, degli aspetti e degli obiettivi ambientali su cui la variante potrebbe avere un effetto;
- identificazione e la valutazione degli effetti della variante sui temi e sugli aspetti ambientali di rilievo.

Questo Ufficio, in linea generale, condivide le analisi e le valutazioni elaborate nei rapporti preliminari, e ritiene che non vi siano elementi sostanziali in grado di produrre impatti significativi sull'ambiente **fatte salve le seguenti osservazioni per la variante urbanistica in località Santa Maria dell'Arzilla:**

visti i rilievi espressi dall'ASUR, in qualità di SCA, così come riportato nel precedente paragrafo 2), si ritiene che le carenze di informazioni riscontrate dall'ente non siano determinanti per l'assoggettabilità a VAS dell'intervento. Le problematiche evidenziate dovranno, comunque, essere risolte in sede di adozione della variante urbanistica o di attuazione degli interventi.

Questo Ufficio, per quanto sopra esposto, ritiene di poter **proporre l'esclusione dell'intervento dalla procedura di V.A.S. con le richiamate osservazioni per una migliore mitigazione degli eventuali impatti residui e comunque non significativi.**

5. CONCLUSIONI

Alla luce di quanto esposto nei precedenti paragrafi, tenuto conto:

- dei pareri pervenuti e riportati nel precedente paragrafo 2);
- della valutazione degli impatti sull'ambiente connessi alla realizzazione delle varianti, così come formulata nel precedente paragrafo 4);
- della modesta estensione delle aree oggetto di variante;

si propone l'esclusione dalla procedura di VAS per le varianti in oggetto con l'indicazione delle prescrizioni sopra esposte e di eventuali altre che si ritenessero necessarie in sede di rilascio delle autorizzazioni relative alla

Determinazione n. 3119 del 26/09/2008

realizzazione del progetto di sviluppo delle aree interessate, per cui la variante in analisi costituisce il quadro di riferimento.

Se in sede di adozione definitiva le varianti, oggetto della presente verifica, verranno modificate in base all'accoglimento di eventuali osservazioni, ci riserviamo di valutare la conformità delle variazioni apportate rispetto all'esito della verifica di assoggettabilità in oggetto.

Relativamente al parere degli Enti il Comune dovrà conformarsi ad essi con riferimento ai contenuti prescrittivi ed alle raccomandazioni, nonché alle eventuali precisazioni e specificazioni espresse nel paragrafo 2 -Pareri degli Enti.”””

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

- 1) **Di escludere, ai sensi dell'art. 12 co.4 del D.Lgs. N. 152/06 e ss.mm.ii., le varianti al PRG di Pesaro indicate in oggetto dalla procedura di VAS, condizionatamente all'accoglimento delle prescrizioni e suggerimenti formulati nel parere sopra riportato.**
- 2) Di trasmettere la presente determinazione al Comune di Pesaro, invitando l'Amministrazione Comunale a pubblicarla sul proprio sito web istituzionale per almeno 30 giorni.
- 3) Di trasmettere la presente determinazione, in formato digitale, a tutti i soggetti competenti in materia ambientale coinvolti e qui di seguito elencati:
 - Provincia di Pesaro e Urbino - Servizio 4.4. Acque Pubbliche, Rischio Idraulico e Sismico;
 - Provincia di Pesaro e Urbino - Servizio 4.3. Ambiente, Agricoltura, Tutela della Fauna;
 - ASUR N. 1 di Pesaro;
 - Comune di Pesaro – Servizio Traffico;
 - Comune di Pesaro – Servizio Nuove Opere.
- 4) Di provvedere alla pubblicazione della presente determinazione sul sito web del Servizio Urbanistica di questa Amministrazione.
- 5) 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.
- 6) Di dare atto che il presente provvedimento non comporta per sua natura impegno di spesa.
- 7) Di dare atto che il responsabile del procedimento, ai sensi dell'art. 5, 1° comma, della legge 241/90 è l'Ing. Mario Primavera e che la documentazione concernente la presente fattispecie può essere visionata presso lo scrivente Servizio.

Determinazione n. 3119 del 26/09/2008

- 8) 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.

MP/MDF/up
1421VAS\08vas\0801Pd0303

Dirigente Servizio 4.1
ARCH. BARTOLI MAURIZIO
