



Prot. N. 17817/ 2011

## **Determinazione n. 588 del 08/03/2011**

**OGGETTO: COMUNE DI FANO - PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A V.A.S. - ART. 12 D.LGS 152/2006 S.M.I. - PIANO PARTICOLAREGGIATO IN VARIANTE AL P.R.G. VIGENTE RELATIVO ALL'INDIVIDUAZIONE DI ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO DEI NUCLEI EXTRAURBANI ESISTENTI "B5.1" - PROVVEDIMENTO FINALE DI VERIFICA.**

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

**IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO 4.1  
URBANISTICA, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE - V.I.A. - V.A.S. -  
AREE PROTETTE  
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;

**Visti** il D.Lgs. 4/2008 e il D.Lgs. 128/2010 recanti modifiche ed integrazioni al D.lgs. 152/2006, 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;

**Vista** la D.G.R. n.1813 del 21/12/2010, con la quale è stato approvato l'aggiornamento delle linee guida regionali per la valutazione ambientale strategica, precedentemente approvate con D.G.R. 1400/08;

## **Determinazione n. 588 del 08/03/2011**

**Vista** la domanda presentata dal Comune di Fano, quale autorità procedente, ed acquisita al protocollo di questa Amministrazione Provinciale con prot. n. 80809 del 29/11/2010 per la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, di cui all'art. 12 del D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii., inerente il Piano Particolareggiato delle zone di completamento dei nuclei extraurbani esistenti in variante al P.R.G. vigente ai sensi della L.R. 34/92 e s.m.i.;

**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 di Pesaro e Urbino - Servizio 4.1 - P.O. Compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni geomorfologiche del territorio;
2. A.S.U.R. n. 3 – Fano;
3. Comune di Fano - Settore 5 - Mobilità e Traffico;
4. Comune di Fano - Settore 6 - Servizi Lavori Pubblici;
5. Comune di Fano - Settore 7 - Servizi Urbanistici - U.O.Ambiente;
6. Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici delle Marche;
7. ASET Servizi S.p.a.;
8. A.A.T.O. N°1 - Marche Nord.

**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. 80809 del 29/11/2010, che si allega come parte integrante della presente determinazione;

**Visti** gli elaborati trasmessi con il rapporto preliminare sopra citato;

**Visti** i pareri espressi dagli SCA;

**Preso atto** che la Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici delle Marche non ha espresso il proprio parere;

## Determinazione n. 588 del 08/03/2011

**Visto** e condiviso il parere istruttorio, rif. prot. 80809/10 del 03/03/2011, 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

Ai sensi della vigente normativa in materia di Valutazione Ambientale Strategica il piano in esame è soggetto 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 comma 2, che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti, producano effetti significativi sull'ambiente”.*

Il piano in oggetto, infatti, che attiene al settore della pianificazione territoriale, non contiene opere soggette alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale e a Valutazione d'Incidenza, pertanto rientra nei casi di cui alla norma sopra citata, ovvero in quelli da sottoporre a procedura di verifica di assoggettabilità a VAS.

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. - Aree Protette.

Il Comune di Fano in qualità di autorità procedente, con nota prot. 79032 del 23/11/2010, recante timbro di posta in arrivo del 23/11/2010, acquisita agli atti con prot. 80809 del 29/11/2010, 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 al Piano Particolareggiato in oggetto.

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 per la verifica di assoggettabilità a vas;
2. Scheda di sintesi;
3. Relazione;
4. Allegato n. 1 Rapporto per Piano Particolareggiato con le zone vincolate ai sensi del D.L.vo 42/2004 e ss.mm.ii. - Tavv.1/2;
5. Allegato n. 2 Interferenze con zone di dissesto e/o esondabili vincolate dal P.A.I. Tavv.1/2;
6. Allegato n. 3 Rapporto con I vincoli di P.P.A.R. Sistema Paesistico Ambientale Tavv.1/2;
7. Allegato n. 4 Sistema infrastrutturale - Viabilità;
8. Allegato n. 5 Sistema infrastrutturale – Principali Reti Tecnologiche – Acquedotto Tav.1;
9. Allegato n. 5 Sistema infrastrutturale – Principali Reti Tecnologiche – Fognatura Tav.2;
10. Allegato n. 5 Sistema infrastrutturale – Principali Reti Tecnologiche – Gas – Tav.3;
11. Allegato n. 5 Sistema infrastrutturale – Principali Reti Tecnologiche – Illuminazione Pubblica – Tav.4;

## Determinazione n. 588 del 08/03/2011

12. Allegato n. 6 Rapporto del Piano Particolareggiato con ulteriori vincoli di P.R.G. – Tavv.1/2;
13. Allegato n. 7 Rapporto del Piano Particolareggiato con la classificazione acustica – Tavv.1/2;
14. Inquadramento territoriale su base P.R.G.;
15. Schede dei lotti;
16. Nucleo extraurbano NEU\_01 TAV.A – NEU\_01 TAV.B tipo;
17. Nucleo extraurbano NEU\_02 TAV.A;
18. Nucleo extraurbano NEU\_03 TAV.A;
19. Nucleo extraurbano NEU\_04 TAV.A;
20. Nucleo extraurbano NEU\_05 TAV.A;
21. Nucleo extraurbano NEU\_06 TAV.A;
22. Nucleo extraurbano NEU\_07 TAV.A;
23. Nucleo extraurbano NEU\_08 TAV.A;
24. Nucleo extraurbano NEU\_09 TAV.A;
25. Nucleo extraurbano NEU\_10 TAV.A;
26. Nucleo extraurbano NEU\_11 TAV.A;
27. Nucleo extraurbano NEU\_12 TAV.A;
28. Nucleo extraurbano NEU\_13 TAV.A;
29. Nucleo extraurbano NEU\_14 TAV.A;
30. Nucleo extraurbano NEU\_15 TAV.A;
31. Nucleo extraurbano NEU\_16 TAV.A;
32. Nucleo extraurbano NEU\_17 – NEU\_18 TAV.A;
33. Nucleo extraurbano NEU\_19 – NEU\_20 TAV.A;
34. Nucleo extraurbano NEU\_22 TAV.A;
35. Nucleo extraurbano NEU\_23 TAV.A;
36. Nucleo extraurbano NEU\_24 TAV.A;
37. Nucleo extraurbano NEU\_25 TAV.A;
38. Nucleo extraurbano NEU\_26 TAV.A;
39. Nucleo extraurbano NEU\_27 TAV.A;
40. Nucleo extraurbano NEU\_28 TAV.A;
41. Nucleo extraurbano NEU\_29 TAV.A;
42. Nucleo extraurbano NEU\_30 TAV.A;
43. Nucleo extraurbano NEU\_31 TAV.A;

Questa Amministrazione Provinciale, con nota prot. n. 81094 del 30/11/2010, ha comunicato l'avvio del procedimento dell'istanza in oggetto e, ad integrazione di quanto proposto dall'autorità procedente, ha individuato i seguenti soggetti competenti in materia ambientale (SCA):

## Determinazione n. 588 del 08/03/2011

1. Provincia di Pesaro e Urbino - Servizio 4.1 - P.O. Compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni geomorfologiche del territorio;
2. A.S.U.R. n. 3 – Fano;
3. Comune di Fano - Settore 5 - Mobilità e Traffico;
4. Comune di Fano - Settore 6 - Servizi Lavori Pubblici;
5. Comune di Fano - Settore 7 - Servizi Urbanistici - U.O.Ambiente;
6. Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici delle Marche;
7. ASET Servizi S.p.a.;
8. A.A.T.O. N°1 - Marche Nord.

Nella comunicazione di avvio del procedimento veniva richiesto di trasmettere ulteriori copie degli elaborati per la trasmissione agli SCA. La documentazione suddetta, finalizzata al rispetto degli adempimenti procedurali previsti dalla normativa vigente, è giunta in data 15/12/2010, con nota prot. 84171 del 15/12/2010, acquisita agli atti con prot. 84735 del 16/12/2010.

Con nota prot. 84803 del 16/12/2010, questa Amministrazione ha trasmesso ai soggetti con competenze in materia ambientale sopra elencati il rapporto preliminare e la relativa documentazione, ai fini dell'acquisizione dei pareri previsti dall'art. 12 comma 2 del D.Lgs 152/06 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 pareri degli SCA qui di seguito riportati:

**1) Il Comune di Fano Settore 5 - Mobilità e Traffico**, con nota prot. 626/2011, recante timbro di posta in arrivo del 11/01/2011, acquisita agli atti con prot. 4347 del 21/01/2011, ha espresso il seguente parere:

*“VALUTATO il contenuto del rapporto preliminare, redatto ai sensi dell’art. 12 del D.L.gs. 152/06 e ss.mm.ii., relativo al piano particolareggiato in oggetto;*

*PRESO ATTO che la proposta prevede l’individuazione dei possibili nuovi nuclei extraurbani all’interno dei quali si inseriscono i lotti di completamento (B5), e che i lotti identificati sono dotati delle reti infrastrutturali minime;*

*RISCONTRATO che, come riportato nel Rapporto Preliminare, “Sistema Infrastrutturale – Viabilità – Allegato N.4 .....In base ai dati relativi a tale allegato è stato possibile procedere all’individuazione e alla definizione dei nuclei, avendo cura che questi fossero collegati ai principali centri abitati e facendo in modo che i nuovi lotti di progetto risultassero comunque accessibili anche da strade secondarie”;*

*APPRESO dal Rapporto Preliminare che l’intervento “non provocherà rilevanti variazioni dei flussi di traffico sulla rete viaria esistente, in relazione al fatto che i lotti sono diffusi sul territorio e gli ampliamenti di modeste dimensioni tali da produrre incrementi minimi di carico urbanistico.”*

## Determinazione n. 588 del 08/03/2011

*Si esprime **PARERE FAVOREVOLE** in merito alla esclusione dalla procedura di VAS della proposta in esame in quanto si ritiene che l'attuazione degli interventi previsti non comportino impatti significativi sull'ambiente.*

*In questa sede, alla luce della documentazione pervenuta e degli accertamenti effettuati, sono emersi alcuni aspetti che meritano di essere segnalati in questa fase e che all'occorrenza saranno oggetto di futuri approfondimenti:*

- 1. gli accessi carrabili ai nuovi lotti dovranno rispettare quanto previsto dal D.M. 19/04/2006 (30 metri dalle intersezioni se posti fuori dai centri abitati e 12 metri dalle intersezioni se posti all'interno dei centri abitati). La suddivisione delle strade così come previsto dalla cartografia tecnica comunale non tiene conto della delimitazione dei centri abitati ai sensi dell'art. 2 del D.L.vo. 30/04/92 n.285 e dell'art. 5 del relativo Regolamento di Esecuzione e di Attuazione a cui bisognerà fare riferimento al momento dell'autorizzazione dei nuovi accessi carrabili;*
- 2. con il Piano Particolareggiato verranno modificate le distanze dalla carreggiata delle recinzioni dei nuovi lotti, che solo per le aree agricole ai sensi del Regolamento Viario Comunale devono rispettare le distanze previste dagli art. 26 – 27 – 28 del Regolamento del Nuovo Codice della Strada. Tale modifica viene valutata positivamente in quanto le nuove recinzioni verranno realizzate così in allineamento alle recinzioni esistenti migliorando così la sicurezza della circolazione stradale.”*

**2) L'ASUR Marche – Zona Territoriale n. 3 di Fano**, con nota prot. 30 p.g.n.250 del 07/01/2011, trasmessa con fax del 26/01/2011, acquisita agli atti con prot. 5366 del 26/01/2011, ha espresso il seguente parere:

*“In riferimento alla Vs. richiesta del 16/12/2010 Prot. 84803 , pervenuta al ns. Servizio in data 23/12/2010, si comunica che il parere richiesto non può essere espresso in quanto le questioni poste riguardano tematiche di carattere prettamente ambientali per le quali il nostro Servizio non ha dirette competenza.*

*Qualora si ravvisi da parte dei Vs. Spett.li Uffici la necessità di acquisire pareri di igiene e sanità pubblica, questo Servizio rimane a Vs. completa disposizione.*

*Per ciò che riguarda l'intervento in oggetto, lo scrivente Servizio provvederà ad esprimere il competente parere igienico-sanitario qualora lo stesso venga richiesto dal Comune di Fano in sede di approvazione del Piano Particolareggiato.*

*Si segnala comunque fin d'ora che la realizzazione degli interventi edilizi previsti, potrà essere autorizzata solo a completamento delle reti acquedottistiche e fognarie definite come “Ipotesi di Progetto” nelle tavole del Piano Particolareggiato.”*

**3) L'A.A.T.O. n°1 - Marche Nord**, con nota prot. 99/11 del 25/01/2011, recante timbro di posta in arrivo del 26/01/2011, acquisita agli atti con prot. 8123 del 03/02/2011, ha espresso il seguente parere:

*“la scrivente Autorità di Ambito, analizzate le specifiche tecniche di propria competenza, **esprime le seguenti osservazioni** in merito alla fattibilità della variante progettata:*

- **SERVIZIO ACQUEDOTTO**

## Determinazione n. 588 del 08/03/2011

*Gli interventi del Piano interessano singoli lotti ricadenti in aree già urbanizzate o limitrofe.*

*Dovrà essere stimato il fabbisogno idrico giornaliero ed annuo per usi potabili in base agli abitanti da servire; l'ipotesi funzionale delle reti idriche all'interno ed all'esterno delle aree dovrà ricevere il parere preliminare del Gestore del S.I.I., il quale valuterà anche la sostenibilità degli interventi (adeguamenti, potenziamenti ed estendimenti) in relazione all'aumento del fabbisogno, per definire se siano compatibili con le infrastrutture in essere o in progetto.*

*Il parere dovrà rispettare le disposizioni del Piano d'Ambito vigente.*

### - SERVIZIO FOGNATURA/DEPURAZIONE

*Non si è riscontrato nel Piano un aumento consistente del carico organico.*

*L'ipotesi funzionale della doppia rete, distinta per acque meteoriche e per acque nere al servizio degli insediamenti dovrà ricevere il parere preliminare del Gestore del S.I.I., il quale valuterà anche la sostenibilità degli interventi (adeguamenti, potenziamenti ed estendimenti), sia in relazione allo smaltimento dei reflui, per definire se siano compatibili con le infrastrutture in essere o in progetto, sia in base alla portata di magra dei ricettori finali, permettendo il livello di diluizione, la qualità delle acque ed il corretto smaltimento delle stesse.*

*Sempre in accordo con il Gestore del S.I.I. possono essere consentite soluzioni alternative come la subirrigazione, sia per i nuovi insediamenti, che per quelli esistenti, purchè questi sistemi di smaltimento siano posizionati esternamente alle aree di salvaguardia dei pozzi idropotabili.*

*Il parere dovrà rispettare le disposizioni del Piano d'Ambito vigente.*

### - AREE DI SALVAGUARDIA

*Si rammenta che per i pozzi idropotabili esistenti nelle aree oggetto della variante sono stabilite aree di salvaguardia suddivise in zone di tutela assoluta e zone di rispetto. Nelle aree di salvaguardia dovranno essere rispettati i vincoli e le limitazioni d'uso secondo le disposizioni dell'art. 94 del D.Lgs. 152/2006.*

*Le zone di tutela assoluta dovranno avere un'estensione di almeno 10 ml. di raggio dal punto di captazione; dovranno essere recintate ed essere adibite esclusivamente ad opere di captazione, ed inoltre dovranno essere provviste di canalizzazioni per le acque meteoriche.*

*Per le zone di rispetto si ritiene che debbano essere mantenute le estensioni di 200 ml. di raggio dal punto di captazione o di derivazione (metodo di determinazione geometrico), così come previsto dalle NTA del P.R.G. del Comune di Fano. Nelle suddette zone di rispetto, oltre ai divieti di cui all'art. 94 del D.Lgs 152/2006, **sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:***

- a) dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati; eliminazione di questi sistemi se attualmente presenti;*
- b) accumulo e spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;*
- c) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;*
- d) apertura di pozzi per uso domestico/irriguo o idropotabile;*
- e) gestione di rifiuti;*

## Determinazione n. 588 del 08/03/2011

- f) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- g) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- h) pozzi perdenti;
- i) pascolo e stabulazione di bestiame.

Nel caso i progetti delle lottizzazioni della variante prevedano opere nel sottosuolo e/o nelle superfici delle aree di salvaguardia **sono obbligatorie le seguenti prescrizioni:**

1. obbligo di impermeabilizzazione (asfaltatura) delle aree dove è prevista la percorrenza e la sosta di mezzi motorizzati;

2. obbligo di utilizzo del doppio tubo per le reti fognarie nere, prestando massima attenzione nella impermeabilizzazione dei rispettivi pozzetti prefabbricati a tenuta stagna; risulta ideale l'utilizzo del sistema integrato doppio tubo e pozzetti, come presenti in commercio, che garantiscono la completa impermeabilità e tenuta idraulica;

3. posa in opera a regola d'arte dei manufatti delle reti fognarie bianche, curando in particolar modo la tenuta idraulica delle giunzioni tubo-tubo e tubo-pozzetto; si garantisce in questo modo la corretta laminazione e smaltimento in fognatura delle acque di prima pioggia.

La scrivente Autorità ritiene che, per le specifiche tecniche di competenza, la variante non debba essere assoggettata a VAS.

Si comunica inoltre che codesta Autorità si riserva di esprimersi al fine di verificare le suddette prescrizioni, fornite per il raggiungimento dei livelli ottimali dei servizi del S.I.I..”

**4) Il Servizio 4.1 - P.O. Compatibilità delle Previsioni urbanistiche con le condizioni geomorfologiche del territorio della Provincia di Pesaro e Urbino**, con nota prot. 13297 del 21/02/2011, ha espresso il seguente parere:

“...ai fini dell'espressione del parere previsto nell'ambito della verifica di assoggettabilità di cui all'art. 12 del D.Lgs 152/06 e ss.mm.ii., si rappresenta quanto di seguito esposto.

### **Premesso**

- che in base agli adempimenti previsti dalla normativa vigente in materia di Valutazione Ambientale Strategica, questa Posizione Organizzativa è stata individuata 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 della presente variante con gli obiettivi di tutela e sostenibilità ambientale di rispettiva competenza;

- che gli aspetti ambientali riconducibili alla competenza della scrivente P.O. sono: suolo, sottosuolo, acqua (superficiale e sotterranea), reticolo idrografico superficiale 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 alla variante in oggetto.

**Preso atto** che la proposta di variante parziale al PRG vigente, ai sensi dell'art. 26 della L.R. 34/92 e s.m.i., consiste sostanzialmente:

## Determinazione n. 588 del 08/03/2011

- Nell'individuazione di n.31 nuovi nuclei extraurbani all'interno dei quali vengono definiti n. 204 lotti residenziali di completamento definite Zone B5.1, con possibilità di realizzare su ogni singolo lotto ampliamenti per un massimo di 120 m2 di SUL.

- Modifiche dell'art.35 delle N.T.A. fra cui la previsione, per i comparti omogenei con sup. superiore a 2 ha, di attuazione per intervento diretto e non attraverso Piano attuativo, come obbliga la norma in vigore.

- L'applicazione della norma relativa alle zone B5.1 anche alle zone omogenee individuate dai comparti ST2\_E08, ST5\_E10, ST5\_E15, ST5\_E21, ST5\_E27, ST5\_E29 e ST5\_E31, in sostituzione delle prescrizioni contenute nel Piano Particolareggiato delle zone B3, approvato con Delibera del CC n.111 del 22/04/1999.

**Con riferimento al contenuto del Rapporto Preliminare trasmesso si formulano nel seguito le seguenti osservazioni/considerazioni.**

Si ritiene utile per tradurre in termini pratici l'impatto sul territorio, conseguente all'attuazione del piano in esame, esporre alcuni dati meramente numerici. Il territorio investito dal piano è caratterizzato da 31 nuclei extraurbani, all'interno dei quali il piano individua circa 204 lotti. Se il piano trovasse completa attuazione, ovvero se per ogni lotto venissero interamente sfruttati i 120 m2 di potenzialità SUL realizzabile, ciò comporterebbe un incremento in termini SUL di ben 24.480 m2 in zona agricola. Preme ricordare che a tale previsione vanno sommate le ulteriori superfici in ampliamento, consentite dalla vigente L.R. Marche n.22 del 08/10/2009 e s.m.i "Piano Casa".

Tutto ciò a dimostrazione che gli interventi previsti, se valutati nei loro effetti cumulativi, non possono considerarsi come affermato nel Rapporto Preliminare di modesta entità.

Alcune perplessità e dubbi permangono riguardo al criterio utilizzato nel Piano per l'individuazione dei lotti di intervento, ricompresi nei nuclei extraurbani ovvero come indicato nel piano in base alla "proprietà con la quale è stata costruita la casa o su cui insiste il fabbricato". Risulta infatti dall'elaborato "Schede dei Lotti" la suddivisione in più parti di lotti di contenuta estensione, che appaiono già densamente edificati, anche con frazionamento degli edifici esistenti.

Non è inoltre chiaro se l'indice di UF = 0,60 mq/mq definito dall'art.35 delle N.T.A. costituisca un limite assoluto o possa essere superato in forza delle previsioni di cui al comma 4 del citato articolo.

Per una corretta valutazione dei possibili impatti sull'ambiente, derivanti dall'attuazione del piano, occorre pertanto un chiarimento circa il criterio utilizzato per l'individuazione dei singoli lotti ed in merito l'applicabilità dell'indice di Utilizzazione Fondiaria sugli stessi.

Per quanto riguarda il sistema infrastrutturale, con riguardo agli aspetti di competenza, si rileva che circa 86 dei lotti individuati non risultano serviti da reti fognarie. Per far fronte a tale problematica il piano si limita ad abbozzare delle "ipotesi di progetto", riguardo all'estensione delle reti stesse, indicate sull'allegata tavola n.2 "Sistema infrastrutturale".

Tali ipotesi non risultano tuttavia supportate da precise indicazioni circa la fattibilità delle opere e soprattutto la loro copertura finanziaria, tenuto conto che il collegamento di molti nuclei richiede condotte di

## Determinazione n. 588 del 08/03/2011

*considerevole lunghezza e nuovi manufatti per l'attraversamento delle infrastrutture di comunicazione per raggiungere il mare, a volte a fronte di contenuti potenziali interventi edificatori.*

*Si ritiene quindi che l'ipotesi più accreditata possa essere la realizzazione di impianti di sub-irrigazione, per lo smaltimento delle acque nere ed il convogliamento delle bianche nel reticolo idrografico superficiale.*

*Anzitutto si sottolinea che per quanto riguarda le zone ricadenti nella piana del Metauro, caratterizzate da elevata vulnerabilità della falda come nelle zone di rispetto dei pozzi non è consentita dalla normativa vigente la realizzazione di tali impianti per lo smaltimento delle acque nere (D.Lgs 152/2006-P.T.A Regionale).*

*In ogni caso preme rilevare che la realizzazione su ogni singolo lotto di impianti di sub-irrigazione, stimando n. 4 abitanti equivalenti e 5,00 m di condotta disperdente per ciascun abitante, comporterebbe un sistema drenante di 20 m. Di conseguenza per la realizzazione e funzionalità dell'impianto, la cui progettazione e dimensionamento è condizionata dalla natura e soprattutto dalla permeabilità dei terreni interessati, occorre vincolare una fascia di terreno di estensione non trascurabile. Ciò tenuto conto che il nuovo impianto si aggiunge ad un assetto drenante già presente sui lotti edificati e considerato l'effetto cumulativo dovuto all'individuazione di più lotti contigui.*

*Inoltre tali condotte disperdenti vanno ovviamente realizzare a debita distanza da strutture e infrastrutture.*

*Per quanto riguarda lo smaltimento delle acque bianche, conseguenti all'impermeabilizzazione, del suolo sono ormai note da tempo le problematiche di ordine idrologico-idraulico che gravano sull'ambito territoriale di fondovalle. Si è dell'avviso che la realizzazione delle previste potenzialità edificatorie articolate su due piani potrebbe costituire un valido contributo, ai fini del contenimento delle superfici impermeabilizzate.*

*Resta comunque l'esigenza in tali ambiti di orientare la progettazione dei singoli interventi al controllo degli apporti idrici sulla rete idraulica del territorio, spesso inadeguata, prevedendo azioni correttive volte a mitigarne gli effetti, promuovendo parallelamente il riciclo della risorsa idrica.*

*L'applicazione della norma relativa alle zone B5.1 viene estesa anche alle zone omogenee individuate dai Comparti ST2\_E08, ST5\_E10, ST5\_E15, ST5\_E21, ST5\_E27, ST5\_E29 e ST5\_31, sostituendosi alle prescrizioni contenute nel Piano Particolareggiato delle zone B3 approvato con delibera del CC n.111 del 22/04/09. La norma in variante prevede inoltre l'attuazione per intervento diretto per i comparti omogenei aventi sup. superiore a 2 ha, con soppressione dell'obbligo di attuazione tramite Piano Attuativo.*

*Con riguardo a quanto sopra si osserva che a suo tempo tali previsioni urbanistiche sono state oggetto di puntuali valutazioni da parte del Servizio, nell'ambito della procedura art.89 D.P.R. n.380, che hanno tenuto conto della possibilità di rinviare l'analisi di alcune problematiche peculiari sulla base di appropriati approfondimenti di ordine tecnico, studi ed analisi da elaborarsi contestualmente al successivo piano attuativo o planivolumetrico.*

*Si ritiene pertanto ingiustificato azzerare l'istruttoria svolta sottrarre di fatto le trasformazioni urbanistiche, attuabili con intervento diretto, ad una puntuale valutazione in ordine alla loro compatibilità con le condizioni geomorfologiche del territorio ed i rischi presenti*

## Determinazione n. 588 del 08/03/2011

*Sulla base di quanto argomentato, per fare in modo che le previsioni della variante proposta non possano avere impatti significativi sull'ambiente tali da richiedere l'assoggettabilità a VAS, si ritiene che il piano debba essere rielaborato in base alle seguenti indicazioni/osservazioni:*

- *L'attuazione degli interventi edificatori previsti dal piano andranno sempre subordinati alla realizzazione delle reti fognarie.*
- *Andrà annullato il nuovo comma 8 dell'art. 35 delle N.T.A. che estende l'applicazione della norma relativa alle zone B5.1 anche alle zone omogenee individuate dai Comparti ST2\_E08, ST5\_E10, ST5\_E15, ST5\_E21, ST5\_E27, ST5\_E29 e ST5\_31.*
- *Andrà mantenuto il comma 2 dell'art 35 delle N.T.A., che prevede il piano attuativo obbligatorio per comparti omogenei con superficie superiore a 2 ha.*
- *Sembra inoltre opportuno, al fine di evitare l'insostenibile incremento del carico urbanistico in aree che appaiono già densamente edificate, definire una soglia all'applicabilità della norma in termini di superficie minima del lotto.*
- *Al fine di contenere il consumo di suolo andrà valutata la possibilità di prescrivere la realizzazione degli ampliamenti articolati su due piani.*

*Si fa inoltre presente che nell'ambito della procedura finalizzata all'espressione del parere di compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni geomorfologiche del territorio, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/01, sulla variante in parola potranno essere imposte particolari prescrizioni o limitazioni per l'attuazione delle previsioni urbanistiche proposte, nonché l'esclusione di aree ubicate in contesti territoriali caratterizzati da particolari criticità, al fine di limitare possibili effetti indotti sulle matrici ambientali interessate. Si ricorda che in tale sede, a supporto della variante, andrà predisposto un adeguato studio geologico-geomorfologico-geotecnico-idrologico e idrogeologico sulle aree di previsione.”*

**5) Il Comune di Fano Settore 6 - Servizi Lavori Pubblici**, con nota prot. 5242 del 27/01/2011, recante timbro di posta in arrivo del 31/01/2011, acquisita agli atti con prot. 12059 del 17/02/2011, ha espresso il seguente parere:

*“In riferimento alla richiesta di parere, ai sensi dell'art. 12 comma 2 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., sulla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS del Piano Particolareggiato di cui all'oggetto si ritiene che non vi siano elementi da richiedere tale verifica.”*

**6) L'ASET S.p.a.** con nota prot. 1261 del 10/02/11, recante timbro di posta in arrivo del 15/02/2011, acquisita agli atti con prot. 16011 del 01/03/2011, ha espresso il seguente parere:

*“...con la presente questa Azienda esprime, per quanto di competenza ed in relazione ai servizi da essa gestiti, il proprio parere favorevole sulla Valutazione Ambientale Strategica che la realizzazione delle opere comporta.*

*A tale proposito si esprimono le seguenti osservazioni, per ciascun servizio gestito dalla scrivente Azienda, che riprendono in gran parte le osservazioni espresse nella nota AATO in data 25.01.11 (prot 99/11), sempre in relazione all'argomento trattato:*

## Determinazione n. 588 del 08/03/2011

**Servizio Acquedotto** - per quanto concerne il Servizio Acquedotto, gli interventi previsti nel piano interessano singoli lotti ricadenti in aree già urbanizzate, nelle quali non si evidenziano particolari problematiche in merito all' approvvigionamento idrico, oppure lotti limitrofi ad urbanizzazioni esistenti, per i quali invece occorrerà valutare singolarmente le potenziali richieste idriche giornaliere e la sostenibilità di eventuali interventi sia dal punto di vista economico che in relazione all'incidenza dell'aumento del nuovo fabbisogno idrico sulle strutture di distribuzione esistenti, nel rispetto del Piano d'Ambito vigente.

Si fa presente inoltre che i lotti ricadenti nel nucleo NEU 23 loc. Metaurilia –Torrette – Forestieri sono serviti dalla rete idrica .

**Servizio Fognatura** – come riportato nella relazione tecnico illustrativa del progetto in esame, i nuclei esistenti sono attualmente dotati, prevalentemente, di sistemi di evacuazione dei reflui attraverso la dispersione superficiale che, considerati i modesti incrementi di carico previsti, possono essere ampliati nel loro sistema drenante (20 ml ca.).

Per quanto riguarda il collegamento degli scarichi alla rete fognaria, sono da valutare le varie situazioni in cui le reti stesse si trovino a ridosso dei vari lotti di progetto, nonché la loro compatibilità circa il corretto smaltimento dei reflui sia nelle attuali condizioni di edificazione che in conseguenza dell'incremento di unità abitative previste e, di conseguenza, la possibilità di un eventuale ampliamento e/o potenziamento della rete fognaria stessa

In alternativa possono essere consentite soluzioni di smaltimento in subirrigazione, così come sopra descritte, purché a debita distanza dai pozzi di prelievo dell'acqua potabile eventualmente presenti e dove non vi siano falde superficiali.

A tale riguardo si segnala la necessità di rispettare le aree di salvaguardia, suddivise in zone di tutela assoluta e zone di rispetto, nelle quali dovranno essere rispettati i vincoli e le limitazioni previsti dall'art. 94 del D.Lgs. 152/2006.

Come previsto dal P.R.G. del Comune di Fano, le zone di tutela assoluta dovranno avere un'estensione del raggio di 10 ml. dal punto di captazione e dovranno essere recintate, mentre le zone di rispetto dovranno mantenere un raggio di 200 ml. dal punto di captazione stesso. Nelle aree di salvaguardia di cui sopra l'eventuale realizzazione di fogne nere previste dal progetto di urbanizzazione in esame e che saranno gestite da questa Azienda, si dovrà rispettare la prescrizione riportata nella nota dell'AATO di cui alle premesse, in merito all'utilizzo del doppio tubo e l'impermeabilizzazione dei pozzetti a tenuta stagna.

**Servizio Distribuzione Gas**- per quanto concerne infine la rete di distribuzione gas, è possibile collegarsi alla stessa laddove questa è già presente o dove è prevista la sua realizzazione. I contatori d'utenza dovranno essere ubicati a confine tra i lotti di progetto e la strada pubblica, in luogo sicuro e di facile accesso.

Per quei lotti che si trovano nel territorio comunale a sud del fiume Metauro si precisa che la rete di distribuzione gas è gestita da altro distributore.

## Determinazione n. 588 del 08/03/2011

*Servizio Pubblica Illuminazione – la rete di illuminazione pubblica è presente in gran parte dei lotti di progetto. Eventuali ampliamenti della rete stessa devono essere valutati ed approvati dal competente Ufficio Tecnico Comunale.”*

**7) Il Comune di Fano Settore 13 – U.O. Ambiente**, con nota prot. 13641/br, trasmessa con fax del 02/03/2011, ha espresso il seguente parere:

*“...visionata ed analizzata la documentazione allegata si ha motivo di ritenere che dalla attuazione della variante urbanistica proposta, non emergano impatti ambientali significativi*

*Si ritiene comunque avanzare le seguenti osservazioni:*

*Alcune delle aree oggetto di variante, ricadono in “Aree di Salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano” così come definite dall'art. 94 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. In tali aree, costituite da una zona di tutela assoluta (di estensione di estensione pari 10 mt di raggio dal punto di captazione che “deve essere adeguatamente protetta e dev'essere adibita esclusivamente a opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio”) nonché da una zona di rispetto (di estensione pari a 200 mt. dal punto di captazione), sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività: “a) dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati; b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi; c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche; d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade. e) aree cimiteriali; f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda; g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica; h) gestione di rifiuti; i) stoccaggio di prodotti ovvero, sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive; l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli; m) pozzi perdenti; n) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. È comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.” Sono inoltre da adottare all'interno di tali zone le altre misure di tutela, definite dall'art. 20 del P.T.A. (Piano di Tutela delle Acque) della Regione Marche e nello specifico “.....a) è vietato l'utilizzo delle acque reflue per scopi irrigui b) per le condotte fognarie all'interno delle zone di rispetto è richiesta un'alta affidabilità relativamente alla tenuta, che deve essere garantita per tutta la durata dell'esercizio e deve essere periodicamente controllata”.*

*All'interno delle aree di protezione dei pozzi individuate nella carta degli scenari di pericolosità idrogeologica (tavola 4b). sono vietati l'accumulo di concimi organici; lo spandimento di pesticidi e fertilizzanti, le discariche di qualsiasi tipo anche se controllate; i pozzi perdenti; lo stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti o sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive. (art. 7 Sistema Paesistico Ambientale)*

## Determinazione n. 588 del 08/03/2011

*Relativamente allo smaltimento dei reflui, per i quali non è previsto il collettamento in pubblica fognatura perché inesistente, nel concordare che l'apporto del carico organico derivante dalla realizzazione dall'ampliamento (pari a 120mq massimo per ogni lotto d'intervento), non risulta essere consistente (..... incremento del numero di abitanti equivalenti pari a 4...), si ritiene che possa essere consentita una dispersione superficiale dei reflui attraverso un sistema di subirrigazione purchè lo stesso non interessi le "Aree di Salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano" e sia garantito il rispetto di quanto disposto nella Delibera del C.I.T.A.I. 4.2.77 - Allegato V ".....Le trincee con condotte disperdenti sono poste lontane da fabbricati, aie, aree pavimentate o altre sistemazioni che ostacolano il passaggio dell'aria nel terreno; la distanza fra il fondo della trincea ed il massimo livello della falda non dovrà essere inferiore al metro; la falda non potrà essere utilizzata a valle per uso potabile o domestico o per irrigazione di prodotti mangiati crudi a meno di accertamenti chimici e microbiologici caso per caso da parte dell'autorità sanitaria. Fra la trincea e una qualunque condotta, serbatoio od altra opera destinata al servizio di acqua potabile ci deve essere una distanza minima di 30 metri....." Poiché parte delle aree d'intervento ricadono inoltre in zone sottoposte a tutela orientata "...aree con terreni grossolani granulari e falda a profondità  $\leq 5$  ml...." le opere dovranno essere compatibili con gli elementi ambientali del contesto, e garantire la tutela della risorsa idrica dall'inquinamento.*

*In ogni caso, poiché il piano tratta di zone residenziali di completamento di nuclei extraurbani, dotati di un sistema infrastrutturale minimo, pur trattandosi di lotti singoli con ampliamenti di 120 mq, e quindi con modesti incrementi del carico urbanistico, si ritiene opportuno che l'ente gestore preveda di estendere la rete fognaria ed idrica a servizio dei lotti d'intervento attualmente sprovvisti.*

*Qualora in prossimità dei lotti di che trattasi esista una rete idrica e fognaria pubblica si ritiene debba essere disposto il collegamento a tali servizi.*

*Relativamente ai lotti che ricadono lungo le fasce di rispetto degli elettrodotti si ritiene debba essere garantito il rispetto di quanto disposto dall'art. 83 delle N.T.A. PRG."*

I pareri sopra riportati sono conservati agli atti e depositati presso il Servizio 4.1 – Urbanistica – Pianificazione Territoriale – V.I.A. – V.A.S. - Aree protette della Provincia di Pesaro e Urbino.

**La Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici delle Marche non ha espresso alcun parere.**

### **3. DESCRIZIONE TECNICA DEGLI INTERVENTI**

Il procedimento di formazione del Piano Particolareggiato in esame deriva dalle prescrizioni espresse da questa Amministrazione Provinciale (D.G.P. n.421 del 14/11/2008) con il parere di conformità, di cui all'art.26 della L.R.34/1992, durante l'iter di approvazione dell'attuale P.R.G. del Comune di Fano.

L'Amm.ne Comunale di Fano, infatti, già in sede di adozione dell'attuale P.R.G. aveva previsto l'estensione delle zone di completamento già vigenti, B5.1 e B5.2, inserendo una serie numerosa di edifici sparsi localizzati

## Determinazione n. 588 del 08/03/2011

in zona agricola. Tale previsione venne stralciata dalla Giunta Provinciale in base alle seguenti motivazioni e prescrizioni: *“La scelta di Piano di estendere l’individuazione di tali zone in maniera generalizzata rispetto a quanto individuato dal vigente P.R.G. (zone B3) appare inopportuna e non condivisibile in quanto priva di qualsiasi fondamento urbanistico.*

*Il territorio agricolo del Comune di Fano è caratterizzato dalla presenza di un edilizia agricola sparsa che nel tempo ha mantenuto integra la sua identità urbanistica; molti edifici sono presenti nel catasto pontificio e nel catasto di primo impianto. La norma generalizzata per le zone B5.1 prevede la realizzazione di una SUL aggiuntiva nei lotti già edificati pari a 120 mq e addirittura pari a 400 mq. comprensiva di quella esistente per le zone B5.2 (Borgata rurale di Metaurilia).*

*Considerato che tale individuazione esce dagli schemi previsti dal vigente P.R.G. che individuava le B3 in corrispondenza dei nuclei che avevano una loro identità urbana compatibile con la destinazione a completamento, si prescrive lo stralcio di tutte le nuove previsioni B5.1 e B5.2 invitando l’A.C. a ridefinire le stesse attraverso un piano particolareggiato che dovrà tenere conto puntualmente del sistema insediativo-infrastrutturale esistente, delle reali necessità di ampliamento in funzione delle caratteristiche architettoniche e volumetriche dei fabbricati interessati dall’ampliamento nonché del relativo carico urbanistico che ne consegue.”*

Il Comune di Fano, in ottemperanza a quanto richiesto nel parere di conformità sopra riportato, ha redatto il presente P.P. che costituisce variante al vigente P.R.G..

La metodologia utilizzata per la redazione del piano è consistita innanzitutto nella individuazione di n.31 nuovi nuclei exrtaurbani, denominati “NEU\_01”, “NEU\_02” ecc.. all’interno dei quali sono stati inseriti complessivamente n. 204 nuovi lotti residenziali di completamento, classificati come zone “B5.1”, per i quali è previsto un ampliamento massimo di 120 mq.

I nuovi nuclei individuati dal piano sono localizzati essenzialmente in due macrozone del territorio comunale: la prima comprende tutta la piana agricola situata in sponda sinistra del fiume Metauro, tra la Superstrada Fano-Grosseto e la Flaminia, la seconda situata in sponda destra del fiume Metauro , nella zona costiera compresa fra l'autostrada A14 e la Strada Nazionale Adriatica.

Per l’individuazione dei nuclei è stata fatta una ricognizione puntuale dei singoli lotti fornendo un inquadramento generale del sistema insediativo-infrastrutturale, di quello paesistico-ambientale e vincolistico, nonché delle previsioni urbanistiche attualmente vigenti.

Le norme di attuazione degli interventi previsti con il piano particolareggiato fanno capo all’articolo 35 delle N.T.A. del PRG che è stato anch’esso modificato in alcune sue parti

Qui di seguito si riporta il raffronto fra la norma attualmente vigente e quella di variante:

## Determinazione n. 588 del 08/03/2011

<b>art. 35 N.T.A - PRG VIGENTE</b>	<b>art. 35 N.T.A - PRG VARIANTE</b>
<b>“B5.1 – zone residenziali di completamento di nuclei extraurbani esistenti”</b>	<b>“B5.1 – zone residenziali di completamento di nuclei extraurbani esistenti”</b>
<p>1. Le zone B5.1 sono le zone di completamento ricomprendenti i nuclei extraurbani esistenti.</p> <p>2. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto o attraverso Piano di attuazione, obbligatorio per comparti omogenei con superficie superiore a 2 ha.</p> <p>3. Gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell’edificazione sono di seguito riportati.</p>	<p>1. Le zone B5.1 sono le zone di completamento ricomprendenti i nuclei extraurbani esistenti.</p> <p>2. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto</p> <p>3. Gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell’edificazione sono di seguito riportati.</p>
UF = 0,60 mq/mq - Utilizzazione fondiaria	UF = 0,60 mq/mq - Utilizzazione fondiaria
HMAX = 8,50 ml - Altezza massima degli edifici	HMAX = 8,50 ml - Altezza massima degli edifici
IPE = 0,20 mq/mq - Indice di permeabilità	IPE = 0,20 mq/mq - Indice di permeabilità
<p>Gli indici si applicano ai soli lotti già edificati, intendendosi che in tali zone non sono ammesse nuove costruzioni ma solo ristrutturazioni, ampliamenti e demolizioni con ricostruzione;</p> <p>5. Nei lotti già edificati la SUL eventualmente aggiunta su ciascun lotto a quelle esistenti non possono eccedere in nessun caso i 120 mq. Sono esclusi dagli interventi i lotti che hanno già usufruito dell'ampliamento dopo il 1979 (adozione PRG Salvia) e hanno raggiunto il limite di 120 mq di SUL ammissibile.</p> <p>6. Nella formazione dei lotti non si tiene conto dei frazionamenti conclusi da meno di dieci anni dalla data di adozione del presente piano.</p> <p>7. E' possibile la ridefinizione delle zone B5.1 e B5.2, in seguito ad un'analisi che tenda ad individuare all'interno delle aree agricole della valle del Metauro e della pianura costiera quei nuclei esclusi dalle perimetrazioni operate negli anni passati, attraverso un piano particolareggiato <i>in variante urbanistica*</i> che dovrà tenere conto puntualmente del sistema.</p> <p><i>* precisazioni introdotta con delibera consiliare n° 125 del 20 aprile 2009</i></p>	<p>4. Nei lotti già edificati la SUL eventualmente aggiunta su ciascun lotto a quelle esistenti, anche staccata dall’edificio principale, non può eccedere in nessun caso i 120 mq.</p> <p>5. Sono esclusi dagli interventi i lotti che hanno già usufruito dell'ampliamento dopo il 1979 (adozione PRG Salvia) e hanno raggiunto il limite di 120 mq di SUL ammissibile.</p> <p>6. Nella formazione dei lotti non si tiene conto dei frazionamenti conclusi da meno di dieci anni dalla data di adozione del PRG vigente (D.C.C. n° 337 del 19/12/2006).</p> <p>7. La progettazione degli ampliamenti degli edifici che hanno conservato l’originaria tipologia della casa colonica dovrà avvenire conformemente alla tipologia edilizia presente rispettando i valori conservati.</p> <p>8. I precedenti commi si applicano anche alle zone omogenee individuate dai comparti ST2_E08, ST5_E10, ST5_E15, ST5_E21, ST5_E27, ST5_E29 e ST5_E31 sostituendosi alle prescrizioni contenute nel Piano Particolareggiato delle Zone B3 approvato con delibera del Consiglio Comunale n° 111 del 22/04/99.</p>

## Determinazione n. 588 del 08/03/2011

Come si può rilevare dal raffronto normativo sopra riportato le modifiche sostanziali apportate all'art. 35 riguardano principalmente i seguenti aspetti:

- È stato soppresso gran parte del comma 2 in cui si prevede per i comparti omogenei aventi superficie superiore a 2 ettari l'obbligo di attuazione degli interventi tramite Piano Attuativo, assoggettando gli stessi ad intervento diretto;
- È stata eliminata la parte del comma 3 in cui si prescrive l'applicazione degli indici edilizi ai soli lotti già edificati, estendendo così l'edificabilità anche ai lotti liberi;
- E' stato inserito il nuovo comma 7 dove si prevede che la progettazione degli ampliamenti degli edifici che hanno conservato l'originaria tipologia della casa colonica dovrà avvenire conformemente alla tipologia edilizia presente rispettando i valori conservati;
- Infine è stato introdotto il nuovo comma 8 in cui si stabilisce che i contenuti dell'art. 35 si applicano anche alle zone omogenee individuate dai comparti ST2\_E08, ST5\_E10, ST5\_E15, ST5\_E21, ST5\_E27, ST5\_E29 e ST5\_E31 sostituendosi alle prescrizioni contenute nel Piano Particolareggiato delle Zone B3 approvato con delibera del Consiglio Comunale n° 111 del 22/04/99;

Gli indici ed i parametri urbanistici dell'art. 35 non sono stati variati.

In termini quantitativi, sommando la s.u.l. massima realizzabile di ogni singolo lotto introdotto con il piano, si ottiene una superficie edificabile complessiva pari a 24.480 mq, corrispondente a 612 abitanti teorici insediabili.

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

Nel rapporto preliminare presentato per la verifica di assoggettabilità in oggetto si legge che l'obiettivo perseguito dall'Amm.ne Comunale attraverso l'attuazione del presente piano particolareggiato, è *quello di contrastare il fenomeno della dispersione insediativa salvaguardando al contempo il patrimonio edilizio rurale di interesse storico, nel rispetto dei vincoli esistenti sul territorio del comune e del sistema insediativo-infrastrutturale esistente, in base alle reali necessità di ampliamento dei fabbricati esistenti e delle loro caratteristiche architettoniche e volumetriche, nonché del relativo carico urbanistico che ne consegue.*

Analizzando i vari aspetti contenuti in tale affermazione si ritiene che vi siano alcuni elementi contraddittori, significativi per la valutazione degli effetti prodotti dalla variante in esame, come di seguito argomentato.

In merito alla volontà di contrastare la *dispersione insediativa* si rilevano forti perplessità in quanto la variante proposta tende ad accentuare il cosiddetto "effetto sprawl" ovvero l'effetto di dispersione urbana, riaffermando e rafforzando quelle scelte, oggi criticate, che si verificarono negli anni '60 quando, in assenza di vincoli edificativi, si assistette al proliferare di nuovi fabbricati residenziali su fondi agricoli di circa mezzo ettaro.

Il segno caratteristico della dispersione urbana è proprio la frammentazione del tessuto edilizio e l'urbanizzazione del territorio agricolo. Gli effetti derivanti dallo *sprawl* includono il consumo di suolo, il maggiore utilizzo delle autovetture a causa della maggiore distanza dai mezzi di trasporto pubblico locale e lo

## Determinazione n. 588 del 08/03/2011

scoraggiamento del traffico non motorizzato o pedonale nel tragitto casa-lavoro a causa della maggiore distanza dal posto di lavoro e per la mancanza di infrastrutture come piste ciclabili, marciapiedi o attraversamenti pedonali adeguatamente connessi.

In merito all'aspetto della *salvaguardia del patrimonio edilizio rurale di interesse storico*, enunciato nell'obiettivo del piano si può rilevare come, al contrario, non siano state adottate particolari cautele in tal senso. Non sono stati illustrati i criteri che hanno portato ad includere nel piano una quota significativa di edifici censiti nel catasto pontificio e nel catasto di primo impianto, corrispondente al 30% del totale.

L'unico riferimento a riguardo è stato introdotto nell'articolo 35 delle N.T.A. dove si prescrive genericamente che *“la progettazione degli ampliamenti degli edifici che hanno conservato l'originaria tipologia della casa colonica dovrà avvenire conformemente alla tipologia edilizia presente rispettando i valori conservati.”*

Tale indicazione risulta alquanto sommaria e non garantisce alcuna tutela sulle modalità di intervento.

Anche per ciò che riguarda le valutazioni sulle *reali necessità di ampliamento dei fabbricati esistenti, delle loro caratteristiche architettoniche e volumetriche e del carico urbanistico conseguente*, non è stata fatta alcuna considerazione sui criteri utilizzati per l'individuazione dei lotti. Al contrario, come si può notare dalla documentazione fotografica allegata alle schede dei lotti, è possibile ipotizzare che non sia stato utilizzato alcun criterio per l'individuazione dei lotti stessi visto che i fabbricati sono caratterizzati quasi tutti da consistenti volumetrie in grado di soddisfare già esigenze plurifamiliari. Inoltre l'indice previsto per le zone B5.1, avendo una consistenza di un certo rilievo (0,60 mq/mq), non garantisce alcuna limitazione alle possibilità di ampliamento previste con il piano.

Si osserva, inoltre, che il piano non prescrive alcun limite al taglio medio degli alloggi con il rischio che tali interventi possano innescare processi speculativi e di sovraffollamento attraverso la realizzazione di minialloggi.

Anche la perimetrazione dei nuovi nuclei, nella maggior parte dei casi, è stata estesa ad ampie zone che non possiedono le caratteristiche di aggregati urbani, ovvero si è cercato attraverso un segno grafico di aggregare una serie di case sparse ed isolate facendole apparire, appunto, come dei nuclei edilizi. Inoltre, in molti casi l'edificato compreso in tali nuclei sembra non avere le caratteristiche di zona omogenea “B”, come previsto dall'art. 2 del D.M. 1444/68.

Ne rapporto preliminare fra le motivazioni evidenziate alla base del piano vi è anche la necessità di dotare tali porzioni di territorio di infrastrutture a rete, considerando lo stato di fatto e i piani già in atto. In realtà, in merito a tali aspetti, le norme di attuazione non forniscono alcuna indicazione precisa in tal senso. Le estensioni delle reti indicate nelle tavole tematiche allegate al rapporto preliminare sono definite semplicemente come “ipotesi progettuali” senza stabilire se le stesse siano effettivamente prescrittive o meno. Anzi, al contrario di quanto indicato negli elaborati grafici, nella relazione del piano si dice che *“oggi i nuclei esistenti sono evidentemente dotati di sistemi di eliminazione delle acque reflue attraverso sistemi di subirrigazione, l'incremento del carico sui sistemi di subirrigazione esistente è di poco conto. Si può stimare per ogni lotto un incremento del numero di abitanti equivalenti pari a 4, questo comporta mediamente in funzione della natura*

## Determinazione n. 588 del 08/03/2011

*del terreno ad un incremento del sistema drenante esistente di circa 20mt che disposto su due linee potrà essere realizzato nella maggioranza dei lotti. Mentre occorre subordinare alla realizzazione di una rete fognaria adeguata gli interventi che si potrebbero venire a trovare all'interno delle fasce di rispetto dei pozzi o in zone ove la falda è prossima al piano campagna.”* Pertanto, in base a quanto sopra riportato, sembrerebbe che i nuovi tratti fognari siano da realizzarsi solo in un ambito ristretto del territorio comunale interessato.

In ogni caso il tema delle infrastrutture a rete è stato opportunamente evidenziato anche nei pareri espressi dell'ASUR e dalla P.O. 4.1.3. - Compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni geomorfologiche – di questa A.P., riportati nel precedente paragrafo 2), in base ai quali gli interventi vengono subordinati alla realizzazione delle reti acquedottistiche e fognarie.

Nel rapporto preliminare gli interventi previsti vengono considerati di modesta entità in relazione alla s.u.l. realizzabile per ogni edificio. In realtà tale considerazione non tiene conto dell'effetto cumulativo di ogni lotto che determina una superficie edificabile complessiva pari a 24.480 mq, corrispondente a 612 abitanti teorici.

Come evidenziato nel precedente paragrafo, con la redazione del piano particolareggiato in esame sono state introdotte variazioni significative anche alle modalità di attuazione delle zone B5.1 attualmente vigenti. Per esempio la soppressione dell'obbligo di redigere un piano attuativo per i comparti omogenei aventi una superficie superiore a 2 ettari comporta notevoli conseguenze sul controllo dell'assetto planivolumetrico degli interventi e sulla disponibilità degli spazi pubblici, ovvero di quei servizi che assumono un valore fondamentale per la costituzione di un vero e proprio nucleo extraurbano. Come si legge nella relazione tale prescrizione, tra l'altro, venne imposta dalla Provincia durante l'iter di approvazione del piano particolareggiato delle ex zone B3.

Così anche per i comparti ST2\_E08, ST5\_E10, ST5\_E15, ST5\_E21, ST5\_E27, ST5\_E29 e ST5\_E31, con le modifiche introdotte all'art. 35 sembrerebbe che gli stessi si possano attuare per intervento diretto.

Un altro aspetto significativo deriva dalla soppressione della specifica normativa che limitava l'applicazione degli indici delle zone B5.1 ai soli lotti già edificati.

Queste ultime modifiche, che non sono state opportunamente descritte e motivate nel rapporto preliminare, non risultano pertinenti ai contenuti veri e propri del piano particolareggiato in quanto hanno una incidenza su zone attualmente vigenti, producendo effetti significativi su estesi ambiti del territorio comunale.

Inoltre, come ben sottolineato nel parere riportato al precedente paragrafo 2), espresso dalla P.O. 4.1.3. - Compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni geomorfologiche – di questa A.P., le modifiche alla normativa vigente eluderebbero le valutazioni fatte a suo tempo dallo stesso Servizio Provinciale nel parere di cui all'art. 89 del D.P.R. 380/01.

Come ultima considerazione si ricorda che recentemente sono state approvate le modifiche alla L.R. 22/09, inerente il cosiddetto “piano casa”, in base alla quale sono consentite ampie possibilità di ampliamento che si andrebbero ad aggiungere agli incrementi volumetrici già previsti dagli strumenti urbanistici generali. Si evidenzia quindi che l'approvazione della suddetta legge regionale ha cambiato radicalmente lo scenario nel quale venne approvato il vigente PRG, ovvero nel quale si inserisce il piano particolareggiato in esame.

## **Determinazione n. 588 del 08/03/2011**

Alla luce delle considerazioni sopra esposte si ritiene, pertanto, che il piano particolareggiato in variante al vigente P.R.G. proposto dal Comune di Fano non abbia assolto alle richieste di questa A.P. espresse nel parere di conformità, di cui alla D.G.P. n. 421 del 14/11/2008, e non risponda alla funzione propria di uno strumento attuativo che è quella di disciplinare nel dettaglio l'edificazione. Il Piano Particolareggiato dovrebbe specificare, con prescrizioni più dettagliate, le indicazioni di massima contenute nel piano regolatore. Nel caso in esame, invece, il p.p. si è limitato a riassumere informazioni e dati già contenuti nel P.R.G. senza apportare alcun elemento di dettaglio sulle modalità di intervento.

In ultima analisi si ritiene, dunque, che il piano particolareggiato in esame, affinché non determini impatti significativi negativi, debba essere rielaborato attraverso un diverso approccio metodologico che tenga conto delle considerazioni sopra esposte.

**Pertanto questo ufficio ritiene di poter proporre l'esclusione della variante dalla procedura di VAS, di cui agli artt. dal 13 al 18 del D.Lgs. 152/06 s.m.i., condizionatamente all'accoglimento delle seguenti prescrizioni:**

- I lotti B5.1 individuati con il piano in oggetto dovranno essere ridefiniti limitando l'individuazione degli stessi ai soli casi che risultano in prossimità con le zone di completamento già esistenti ed urbanizzate. Nel caso in cui i lotti comprendano edifici censiti al catasto pontificio e a quello di primo impianto dovrà essere prevista un'ideale scheda d'intervento con una specifica normativa che definisca gli interventi ammessi in base alle effettive condizioni e caratteristiche architettoniche degli edifici. Dovranno essere esclusi dal piano particolareggiato gli edifici censiti ai sensi degli articoli 15, comma 3, e 40 delle NTA del PPAR, nonché all'art. 15, comma 2, della L.R. n. 13/90, sottoposti a restauro e risanamento conservativo;
- I commi 2 e 3 del vigente articolo 35 delle NTA dovranno essere mantenuti validi;
- Al fine di valutare l'introduzione del nuovo comma 8 del suddetto art. 35, introdotto con la variante, dovrà essere illustrato nel dettaglio la motivazione che sta alla base di tale previsione chiarendo quali erano le prescrizioni del P.P. delle zone B3, approvato con D.C.C. n. 111/99, che si prevede di sostituire;
- Come richiesto nei pareri espressi dell'ASUR e della P.O. 4.1.3. - Compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni geomorfologiche – di questa A.P., riportati al precedente paragrafo 2), le ipotesi di estensione delle reti infrastrutturali dovranno essere prescrittive e vincolati ai fini della autorizzazione degli interventi. A tal fine il piano particolareggiato dovrà indicare le modalità di programmazione e attuazione di tali opere infrastrutturali;
- il Comune dovrà conformarsi ai pareri espressi dagli SCA, riportati nel precedente paragrafo 2), con riferimento ai contenuti prescrittivi ed alle raccomandazioni, nonché alle eventuali precisazioni e specificazioni.

## Determinazione n. 588 del 08/03/2011

### 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 e dei relativi elaborati redatti ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 152/06 s.m.i.; questo ufficio **propone l'esclusione della variante dalla procedura di VAS, di cui agli artt. dal 13 al 18 del D.Lgs. 152/06 s.m.i., 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. ”””**

**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 Particolareggiato delle zone di completamento dei nuclei extraurbani esistenti in variante al P.R.G. vigente ai sensi della L.R. 34/92 e s.m.i. del Comune di FANO 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) I lotti B5.1 individuati con il piano in oggetto dovranno essere ridefiniti limitando l'individuazione degli stessi ai soli casi che risultano in prossimità con le zone di completamento già esistenti ed urbanizzate. Nel caso in cui i lotti comprendano edifici censiti al catasto pontificio e a quello di primo impianto dovrà essere prevista un idonea scheda d'intervento con una specifica normativa che definisca gli interventi ammessi in base alle effettive condizioni e caratteristiche architettoniche degli edifici. Dovranno essere esclusi dal piano particolareggiato gli edifici censiti ai sensi degli articoli 15, comma 3, e 40 delle NTA del PPAR, nonché all'art. 15, comma2, della L.R. n.13/90, sottoposti a restauro e risanamento conservativo;**
- b) I commi 2 e 3 del vigente articolo 35 delle NTA dovranno essere mantenuti validi.**
- c) Al fine di valutare l'introduzione del nuovo comma 8 del suddetto art. 35, introdotto con la variante, dovrà essere illustrato nel dettaglio la motivazione che sta alla base di tale previsione chiarendo quali erano le prescrizioni del P.P. delle zone B3, approvato con D.C.C. n. 111/99, che si prevede di sostituire.**

## Determinazione n. 588 del 08/03/2011

- d) **Come richiesto nei pareri espressi dell' ASUR e della P.O. 4.1.3. - Compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni geomorfologiche – di questa A.P., riportati al precedente paragrafo 2) del parere rif. prot. n. 80809/10 del 03/03/11, le ipotesi di estensione delle reti infrastrutturali dovranno essere prescrittive e vincolati ai fini della autorizzazione degli interventi. A tal fine il piano particolareggiato dovrà indicare le modalità di programmazione e attuazione di tali opere infrastrutturali.**
- e) **Relativamente ai pareri espressi dagli SCA, riportati nel precedente paragrafo 2) del parere rif. prot. n. 80809/10 del 03/03/11, il Comune dovrà conformarsi ad essi con riferimento ai contenuti prescrittivi ed alle raccomandazioni, nonché alle eventuali precisazioni e specificazioni.**
- II) Di trasmettere la presente determinazione al Comune di FANO, 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 D.G.R. n.1813/2010.
- III) 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 di Pesaro e Urbino - Servizio 4.1 - P.O. Compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni geomorfologiche del territorio;
  2. A.S.U.R. n. 3 – Fano;
  3. Comune di Fano - Settore 5 - Mobilità e Traffico;
  4. Comune di Fano - Settore 6 - Servizi Lavori Pubblici;
  5. Comune di Fano - Settore 7 - Servizi Urbanistici - U.O.Ambiente;
  6. Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici delle Marche;
  7. ASET Servizi S.p.a.;
  8. A.A.T.O. N°1 - Marche Nord.
- IV) Di provvedere alla pubblicazione della presente determinazione sul sito web del Servizio Urbanistica di questa Amministrazione.
- V) 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.
- VI) Di dare atto che il presente provvedimento non comporta per sua natura impegno di spesa.
- VII) 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. 588 del 08/03/2011

VIII) 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\10VAS\10Fa10504

Dirigente Servizio 4.1  
F.to ARCH. BARTOLI MAURIZIO

---

*La presente copia, composta di n. 23 pagine, è conforme all'originale conservato in atti e consta altresì di n. 1 allegati per un totale di n..... pagine.*

Pesaro,

---