



Prot. N. 29879/ 2010

Determinazione n. 1163 del 03/05/2010

OGGETTO: COMUNE DI ISOLA DEL PIANO - PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS AI SENSI DELL'ART. 12 DEL D.LGS 152/2006 E SS.MM.II. - PER VARIANTE AL VIGENTE P.R.G. IN LOCALITA' CA' DEPRETIS - 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;

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

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

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

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

Determinazione n. 1163 del 03/05/2010

Vista la domanda presentata dal Comune di Isola del Piano, quale autorità procedente, ed acquisita al protocollo di questa Amministrazione Provinciale con prot. 15661 del 06/03/2010 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 cambio di destinazione urbanistica di un'area agricola sita in località Cà Depretis da trasformare in parte a zona residenziale di espansione ed in parte a zona residenziale di completamento;

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., condivisa 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. Corpo Forestale dello Stato;
3. A.S.U.R. – Zona Territoriale n. 3 di Fano;
4. Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio delle Marche.

Visto il “Rapporto Preliminare” redatto per la verifica di assoggettabilità, di cui all'art. 12 del D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii., acquisito con prot. 15661 del 06/03/2010, che si allega come parte integrante della presente determinazione (All.1);

Visti gli elaborati trasmessi con il rapporto preliminare sopra citato;

Visti i pareri espressi dagli SCA;

Preso atto che non ha espresso parere il seguente SCA:

- Corpo Forestale dello Stato.

Visto e condiviso il parere istruttorio, rif. prot. 15661/10 del 29/04/2010, a firma del Responsabile del Procedimento, Arch. Marzia Di Fazio, e del Responsabile della Posizione Organizzativa Urbanistica - V.A.S. - Coordinamento S.U.A.P. del Servizio Urbanistica, Ing. Mario Primavera, che qui di seguito si riporta:

Determinazione n. 1163 del 03/05/2010

“1. PREMESSA

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

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

La variante in oggetto infatti, che attiene al settore della pianificazione territoriale e riguarda il cambio di destinazione urbanistica di un'area agricola sita in località Cà Depretis da trasformare in parte a zona residenziale di espansione ed in parte a zona residenziale di completamento, non contiene opere soggette alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale e/o a Valutazione d'Incidenza.

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 Isola Del Piano in qualità di autorità procedente, con nota prot. 818 del 04/03/2010, recante timbro di posta in arrivo del 05/03/2010, acquisita agli atti con prot. 15661 del 06/03/2010, ha trasmesso a questa Amministrazione Provinciale, quale Autorità competente, la richiesta per gli adempimenti della procedura di verifica di assoggettabilità, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 152/06 e ss.mm.ii., in merito alla variante al PRG vigente 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 - redatto dal Dott. Geol. Alberto Antinori e dall'Ing. Dell'Onte Ettore;
- 2) Scheda di sintesi;
- 3) Integrazione al Rapporto preliminare;
- 4) Studio Botanico – vegetazionale;
- 5) Relazione tecnica illustrativa e Norme Tecniche di Attuazione;
- 6) Elaborati progettuali (Tav.1 e Tav. 2);
- 7) Cd contenente copia conforme agli elaborati cartacei in formato .pdf e poligoni georeferenziati dell'area interessata in formato .dwg

Questa Amministrazione Provinciale, con nota prot. n. 18112 del 17/03/2010, ha comunicato l'avvio del procedimento dell'istanza in oggetto e, in accordo con quanto proposto dall'autorità procedente, ha individuato i seguenti soggetti competenti in materia ambientale (SCA):

Determinazione n. 1163 del 03/05/2010

1. Provincia di Pesaro e Urbino - Servizio 4.1 P.O. Compatibilità delle Previsioni urbanistiche con le condizioni geomorfologiche del territorio (competenze dell' ex Servizio 4.4 Acque Pubbliche Rischio Idraulico e Sismico);
2. Corpo Forestale dello Stato;
3. A.S.U.R. – Zona Territoriale n. 3 di Fano;
4. Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio delle Marche.

In data 18/03/2010, con nota prot. 18440, questa Amministrazione ha trasmesso ai soggetti con competenze in materia ambientali sopra elencati il rapporto preliminare e la documentazione allegata allo stesso, ai fini dell'acquisizione del parere previsto 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 seguenti pareri:

- **La Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio delle Marche**, con nota prot. 4120 del 18/03/2010, recante timbro di posta in arrivo del 08/04/2010, acquisita agli atti con prot. 25826 del 17/04/2010, ha espresso il seguente parere:

“A riscontro della nota sopraemarginata di pari oggetto e, esaminata la documentazione progettuale alla stesa allegata, questa Soprintendenza, considerati complessivamente i vincoli gravanti sull'area e quindi la sua vulnerabilità dal punto di vista paesaggistico, l'entità esigua dell'intervento e la sua tipologia, ritiene, per quanto di stretta competenza, che la variante al P.R.G. in oggetto possa non essere sottoposta a procedura di Valutazione Ambientale Strategica per le limitate modificazioni introdotte allo stato attuale dei luoghi le quali non alterano, nella sostanza, i caratteri specifici del paesaggio tutelato.

Riservandosi comunque di esprimere nello specifico il proprio parere di competenza all'interno dell'iter procedurale di autorizzazione paesaggistica, sin da ora si evidenzia che si ritiene incongruo all'accostamento armonico con i caratteri del paesaggio rurale marchigiano l'utilizzo, in qualsiasi sua forma, del cemento faccia vista”.

- **Il Servizio 4.1 - P.O. Compatibilità delle Previsioni urbanistiche con le condizioni geomorfologiche del territorio della Provincia di Pesaro e Urbino**, con nota rif prot. 18444 del 26/04/2010 ha espresso il seguente parere:

“ Si fa riferimento alla nota prot. n. 18440 del 18.03.2010 con la quale l'Autorità Competente ha trasmesso il Rapporto Preliminare relativo alla variante parziale in oggetto, 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.

***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 delle presenti varianti con gli obiettivi di tutela e sostenibilità ambientale di rispettiva competenza.*

***Considerato** che gli aspetti ambientali riconducibili alla competenza dello scrivente Servizio sono: suolo, sottosuolo, acqua (superficiale e sotterranea), reticolo idrografico superficiale 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 parziale al PRG vigente che investe un ambito di contenuta estensione.*

Determinazione n. 1163 del 03/05/2010

E' parere di questa P.O. che la variante in parola non possa avere impatti significativi sull'ambiente, tali da essere assoggettata a VAS.

Occorre tuttavia rilevare che, dall'esame della documentazione trasmessa e dai riscontri sul posto, il confine sud della zona a destinazione residenziale di completamento, è posto in prossimità di una scarpata fluvio-torrentizia, morfologicamente riconducibile al corso d'acqua demaniale, coperta di vegetazione e caratterizzata da rilevante altezza e pendenza.

Nell'allegata tavola delle pericolosità geologiche l'intera regione fluviale viene cartografata come "Scarpata e bordo di scarpata potenzialmente instabile" o comunque interessata da pericolosità geologica.

Si ritiene pertanto opportuno arretrare su tale lato la perimetrazione urbanistica, impostandola sul filo del prospetto nord dell'accessorio ubicato verso il corso d'acqua, allo scopo di mantenere un adeguato margine di rispetto dal ciglio della predetta scarpata, tenuto conto della possibilità di future evoluzioni regressive della stessa.

Si fa comunque presente che la variante in parola dovrà essere sottoposta, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/01, al parere di compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni geomorfologiche del territorio. Nell'ambito del rilascio del suddetto parere e al fine di limitare possibili effetti indotti sulle matrici ambientali interessate, lo scrivente Servizio potrà formulare adeguate prescrizioni o limitazioni per l'attuazione della previsione urbanistica proposta".

- **L'ASUR Marche – Zona Territoriale n. 3 di Fano**, con nota prot. 1079 del 27/04/2010, trasmessa con fax del 27/04/2010, acquisita agli atti con prot. 28698 del 28/04/2010, ha espresso le seguenti considerazioni:

"...omissis..... 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 competenze.

Questo Servizio provvederà ad esprimere il competente parere igienico sanitario qualora venga presentato il progetto di Variante al P.R.G. da parte del Comune di Isola del Piano.

Si segnalano comunque fin d'ora forti perplessità da parte dello scrivente Servizio in merito alla previsione urbanistica di insediamento residenziale nell'area di cui all'oggetto in quanto la stessa, oltre a non essere servita da fognatura dinamica comunale, è ubicata nelle immediate vicinanze di un'industria di falegnameria e di un allevamento zootecnico, classificati entrambi come attività insalubri dal D.M. 5 settembre 1994."

- **Il Corpo Forestale dello Stato non ha espresso parere.**

3. DESCRIZIONE TECNICA DEGLI INTERVENTI

La proposta di variante in esame riguarda un'area ubicata in località Cà Depretis, posta a sud-ovest del centro storico del Comune di Isola del Piano, attualmente classificata come Zona agricola "E" e avente una superficie complessiva pari a 5.480,58 mq.

Si prevede di modificare tale l'area destinandola in parte a zona residenziale di espansione (4.052,07 mq) ed in parte a zona residenziale di completamento (1.428,51 mq) al fine di consentire l'edificazione di fabbricati residenziali mono e bifamiliari.

La S.U.L. complessiva realizzabile con la variante è pari a 1.050 mq, corrispondente a 28 abitanti teorici insediabili (si fa rilevare che a pag. 7 del rapporto preliminare il calcolo degli abitanti teorici insediabili non risulta conforme alla L.R. 34/92).

L'area interessata dalla trasformazione urbanistica riguarda una porzione di terreno pianeggiante compreso fra la strada comunale di Via Piano e la scarpata boscata del Rio Maggiore.

Determinazione n. 1163 del 03/05/2010

La stessa area, inoltre, risulta quasi prospiciente ad una zona produttiva in cui è presente un grande opificio che opera nell'attività di assemblaggio dei mobili.

La parte sud della zona in esame, in cui è previsto il lotto di completamento, è caratterizzata da una potenziale instabilità delle scarpate. Come si può vedere dalla lettura degli elaborati del P.R.G. vigente tale area infatti risulta adiacente a due ambiti di pericolosità (sismica e geologica).

L'area oggetto di variante ricade in gran parte all'interno del vincolo paesaggistico di cui alla ex L. 431/85.

Il perimetro sud della nuova zona di completamento, inoltre, si attesta sull'ambito di tutela botanico-vegetazionale identificato come "cenosi boscate naturaliformi" riconducibile al sottotipo 16 relativo ai boschi idrofilo dei tratti fluviali alto-collinari e montani.

Come rilevato nella relazione botanico-vegetazionale nell'area in esame sono presenti alcune specie arboree tutelate dalla legislazione vigente, soprattutto lungo la strada Via Piano, per le quali viene auspicata la salvaguardia, mentre nel caso di abbattimento viene richiamato il rispetto della L.R. n.6/2005 e delle relative misure di compensazione.

In merito alla classificazione acustica del territorio comunale l'area in oggetto ricade in parte nella III classe (aree di tipo misto) e in parte nella IV classe (aree di intensa attività umana).

Con la variante sono previsti i seguenti interventi:

- Ricomposizione volumetrica dei fabbricati esistenti nel nuovo lotto di completamento mediante anche demolizione e ricostruzione per una S.U.L. massima di 350 mq. Nella relazione tecnica illustrativa presentata a corredo della documentazione si afferma genericamente che il volume esistente a ridosso della scarpata dovrà essere spostato in quanto ricadente in parte nella zona perimetrata dal PRG come area a pericolosità geologica e sismica e potenzialmente instabile per eccessiva acclività;
- Realizzazione di una piccola lottizzazione costituita da due soli lotti edificabili aventi una S.U.L. massima di 350 mq ciascuno, corrispondenti ad un indice territoriale di circa 0,20 mq/mq. L'area sarà servita da un sistema di illuminazione, marciapiedi, parcheggi e verde pubblico;
- Estensione della rete idrica;

L'area non è servita da pubblica fognatura pertanto si prevede un sistema di sub-irrigazione indipendente per ognuno dei tre lotti individuati, con recapito finale del refluo trattato sul suolo.

4. VALUTAZIONE DI SIGNIFICATIVITA' DEGLI IMPATTI AMBIENTALI

Il rapporto preliminare e gli altri elaborati redatti per la verifica di assoggettabilità in oggetto hanno illustrato i contenuti della proposta di variante e analizzato essenzialmente la coerenza interna con il PRG vigente adeguato al P.P.A.R., ovvero sono state valutate le interferenze con la vincolistica e con gli ambiti di tutela presenti.

Nell'elaborato denominato "integrazione al rapporto ambientale" sono stati valutati i temi ambientali che interferiscono con la variante nonché le caratteristiche degli effetti derivanti dall'attuazione degli interventi.

Determinazione n. 1163 del 03/05/2010

Entrando nel merito dei contenuti sono state rilevate alcune contraddizioni riguardo al tema del traffico e del clima acustico.

In merito al tema del traffico, ai fini della valutazione degli effetti derivanti dalla attuazione della variante, è stata considerata esclusivamente l'incidenza prodotta dalle nuove edificazioni sull'incremento dei flussi locali, che in base alle stime eseguite è risultata poco significativa.

Tale valutazione però non ha tenuto conto dell'incidenza dei flussi di traffico già presenti nell'area, derivanti dall'attività produttiva esistente, nei confronti della nuova zona residenziale prevista con la variante.

Dalle stime eseguite risulta infatti che il contesto nel quale è inserita l'area è caratterizzato da una notevole presenza di transiti legati all'attività produttiva che potrebbero generare impatti negativi nei confronti dei nuovi residenti. Senza contare che a fianco dell'impianto esistente sono previste nuove zone industriali di espansione.

In merito al tema del clima acustico, invece, il rapporto preliminare se da un lato rileva la significatività degli effetti derivanti dalle emissioni sonore prodotte dalle aree circostanti, dall'altro non ha descritto le azioni previste dalla variante per contrastare tali impatti.

In conclusione, nonostante la scelta urbanistica di localizzare una nuova zona residenziale in prossimità di un'area produttiva non sia affine al concetto di ecosostenibilità dello sviluppo, è possibile ritenere che la variante in oggetto, considerata la modesta entità della stessa, non determini impatti significativi tali da rendere necessaria una procedura di VAS.

Sono state comunque rilevate alcune criticità che dovranno essere risolte adeguando la variante alle osservazioni successivamente evidenziate.

Per quanto sopra esposto 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. 152/06e ss.mm.ii. condizionatamente all'accoglimento delle seguenti prescrizioni:**

a) Le NTA allegate, relative alla nuova zona di espansione e soggetta a piano attuativo, non specificano le modalità di realizzazione del verde e dei parcheggi. Dovrà essere previsto uno specifico articolo relativo alle modalità di attuazione degli standard pubblici contenente le seguenti prescrizioni:

La fascia di verde pubblico prevista lungo Via Piano dovrà essere realizzata per ottenere un effetto di barriera, ovvero dovrà essere costituita da una fascia boscata mista ad alta densità di impianto (copertura pari al 100%) irregolare, composta da specie arboree ed arbustive autoctone resistenti alle emissioni inquinanti atmosferiche e sonore, in grado di assorbire e trattenere polveri, fumi e rumore, in base ad uno specifico progetto del verde.

I parcheggi dovranno essere pavimentati con masselli autobloccanti inerbiti e dovranno essere opportunamente alberati con essenze autoctone ad alto fusto, utilizzando specie arboree aventi le seguenti caratteristiche:

- specie caducifolie con elevata capacità di ombreggiamento durante il periodo estivo e possibilità di soleggiamento del suolo durante il periodo invernale;**
- specie con apparato radicale contenuto e profondo e con chioma rotondeggiante;**

Determinazione n. 1163 del 03/05/2010

- specie caratterizzate dall'assenza di fruttificazione e essudati;
- b) Le alberature di roverelle presenti lungo Via Piano, considerato che non determinano alcun problema all'edificazione dei lotti, dovranno essere preservate;
- c) Per il trattamento del suolo all'interno dei lotti privati la percentuale di terreno permeabile non dovrà essere inferiore al 30% della Sf;
- d) Il verde privato all'interno dei singoli lotti edificabili dovrà essere costituito da specie autoctone tradizionali per almeno l'80% e dovranno essere realizzate recinzioni integrate da siepi;
- e) In merito alle tipologie edilizie e dei materiali, in linea con quanto prescritto dalla Soprintendenza, nel parere riportato al precedente paragrafo 2), dovrà essere evitato l'utilizzo del cemento faccia vista. Inoltre saranno da preferire volumi semplici, definiti, privi di sporgenze o rientranze ingiustificate, con coperture a falde inclinate rivestite in laterizio, senza scale esterne o terrazzi a sbalzo. Le eventuali scale esterne dovranno essere possibilmente in muratura, con disegno lineare, addossate alle pareti ed integrate nel corpo del fabbricato, secondo gli schemi dell'edilizia tradizionale marchigiana;
- f) Dovrà essere verificata la conformità con il piano acustico comunale;
- g) Il sistema di smaltimento dei reflui mediante subirrigazione è subordinato al parere favorevole da parte dell'Arpam;
- h) Il perimetro della zona di completamento dovrà essere arretrato rispetto al ciglio della scarpata esistente, così come indicato nel parere espresso dalla P.O. Compatibilità delle Previsioni urbanistiche con le condizioni geomorfologiche del territorio di questa A.P. e riportato al precedente paragrafo 2);
- i) Dovrà essere acquisito preventivamente all'adozione della variante urbanistica il parere igienico-sanitario di competenza dell'Asur così come evidenziato all'interno del presente parere al paragrafo 2).

5. CONCLUSIONI

Alla luce di quanto esposto nei precedenti paragrafi, visti i pareri acquisiti dagli SCA e riportati al precedente paragrafo 2; valutato il contenuto del rapporto preliminare redatto ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 152/06 e ss.mm.ii.; considerato che la variante riguarda un'area di limitate dimensioni; questo ufficio **propone l'esclusione della variante dalla procedura di VAS, di cui agli artt. dal 13 al 18 del D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii., condizionatamente all'accoglimento prescrizioni formulate nel precedente paragrafo 4, al fine di rendere compatibile l'attuazione della variante con gli obiettivi di tutela e sostenibilità ambientale.**

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

Si specifica che qualora in sede di adozione definitiva della variante in oggetto venissero introdotte modifiche conseguenti all'accoglimento di eventuali osservazioni alle previsioni urbanistiche, il Servizio scrivente, in qualità di autorità competente, nell'ambito dell'espressione del parere di cui all'art. 26 della L.R. 34/92 e s.m.i.,

Determinazione n. 1163 del 03/05/2010

si riserva di valutare la conformità delle variazioni apportate rispetto all'esito della presente verifica di assoggettabilità.”

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

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

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

D E T E R M I N A

I) Di escludere, in base all'art. 12 co.4 del D.Lgs. n. 152/06 e ss.mm.ii., la variante al vigente PRG del Comune di Isola del Piano 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) Le NTA allegate, relative alla nuova zona di espansione e soggetta a piano attuativo, non specificano le modalità di realizzazione del verde e dei parcheggi. Dovrà essere previsto uno specifico articolo relativo alle modalità di attuazione degli standard pubblici contenente le seguenti prescrizioni:

La fascia di verde pubblico prevista lungo Via Piano dovrà essere realizzata per ottenere un effetto di barriera, ovvero dovrà essere costituita da una fascia boscata mista ad alta densità di impianto (copertura pari al 100%) irregolare, composta da specie arboree ed arbustive autoctone resistenti alle emissioni inquinanti atmosferiche e sonore, in grado di assorbire e trattenere polveri, fumi e rumore, in base ad uno specifico progetto del verde.

I parcheggi dovranno essere pavimentati con masselli autobloccanti inerbiti e dovranno essere opportunamente alberati con essenze autoctone ad alto fusto, utilizzando specie arboree aventi le seguenti caratteristiche:

- specie caducifolie con elevata capacità di ombreggiamento durante il periodo estivo e possibilità di soleggiamento del suolo durante il periodo invernale;**
- specie con apparato radicale contenuto e profondo e con chioma rotondeggiante;**
- specie caratterizzate dall'assenza di fruttificazione e essudati;**

b) Le alberature di roverelle presenti lungo Via Piano, considerato che non determinano alcun problema all'edificazione dei lotti, dovranno essere preservate;

c) Per il trattamento del suolo all'interno dei lotti privati la percentuale di terreno permeabile non dovrà essere inferiore al 30% della Sf;

Determinazione n. 1163 del 03/05/2010

d) Il verde privato all'interno dei singoli lotti edificabili dovrà essere costituito da specie autoctone tradizionali per almeno l'80% e dovranno essere realizzate recinzioni integrate da siepi;

e) In merito alle tipologie edilizie e dei materiali, in linea con quanto prescritto dalla Soprintendenza nel parere sopra riportato al paragrafo 2) del parere rif. prot. 15661/10 del 29/04/2010, dovrà essere evitato l'utilizzo del cemento faccia vista. Inoltre saranno da preferire volumi semplici, definiti, privi di sporgenze o rientranze ingiustificate, con coperture a falde inclinate rivestite in laterizio, senza scale esterne o terrazzi a sbalzo. Le eventuali scale esterne dovranno essere possibilmente in muratura, con disegno lineare, addossate alle pareti ed integrate nel corpo del fabbricato, secondo gli schemi dell'edilizia tradizionale marchigiana;

f) Dovrà essere verificata la conformità con il piano acustico comunale;

g) Il sistema di smaltimento dei reflui mediante subirrigazione è subordinato al parere favorevole da parte dell'Arpam;

h) Il perimetro della zona di completamento dovrà essere arretrato rispetto al ciglio della scarpata esistente, così come indicato nel parere espresso dalla P.O. Compatibilità delle Previsioni urbanistiche con le condizioni geomorfologiche del territorio di questa A.P., riportato al precedente paragrafo 2) del parere rif. prot. 15661/10 del 29/04/2010;

i) Dovrà essere acquisito preventivamente all'adozione della variante urbanistica il parere igienico-sanitario di competenza dell'Asur così come evidenziato al precedente paragrafo 2) del parere rif. prot. 15661/10 del 29/04/2010.

II) Di stabilire le condizioni ed indicazioni seguenti:

a) Relativamente ai pareri espressi dagli SCA, riportati nel precedente paragrafo 2) del parere rif. prot. 15661/10 del 29/04/2010, il Comune dovrà conformarsi ad essi con riferimento ai contenuti prescrittivi ed alle raccomandazioni, nonché alle eventuali precisazioni e specificazioni.

b) Qualora in sede di adozione definitiva della variante in oggetto venissero introdotte modifiche conseguenti all'accoglimento di eventuali osservazioni alle previsioni urbanistiche, il Servizio scrivente, in qualità di autorità competente, nell'ambito dell'espressione del parere di cui all'art. 26 della L.R. 34/92 e s.m.i., si riserva di valutare la conformità delle variazioni apportate rispetto all'esito della presente verifica di assoggettabilità.

Determinazione n. 1163 del 03/05/2010

- III) Di trasmettere la presente determinazione al Comune di Isola del Piano, che dovrà pubblicarla sul proprio sito web istituzionale per almeno 30 giorni, in base a quanto previsto all'art. 12 co. 5 del D.lgs 152/06 s.m.i. e dalla DGR 1400/2008.
- IV) Di trasmettere la presente determinazione, in formato digitale, a tutti i soggetti competenti in materia ambientale (SCA) coinvolti nella procedura di verifica in oggetto, qui di seguito elencati:
1. Provincia di Pesaro e Urbino - Servizio 4.1 P.O. Compatibilità delle Previsioni urbanistiche con le condizioni geomorfologiche del territorio;
 2. Corpo Forestale dello Stato;
 3. A.S.U.R. – Zona Territoriale n. 3 di Fano;
 4. Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio delle Marche.
- V) Di provvedere alla pubblicazione della presente determinazione sul sito web del Servizio Urbanistica di questa Amministrazione.
- VI) Di dare atto che il presente provvedimento non sostituisce nessun altro parere o autorizzazione richiesto dalle vigenti norme e che viene emesso fatti salvi eventuali diritti di terzi.
- VII) Di dare atto che il presente provvedimento non comporta per sua natura impegno di spesa.
- VIII) Di dare atto che il responsabile del procedimento, ai sensi dell'art. 5, 1° comma, della legge 241/90 è l'Arch. Marzia Di Fazio e che la documentazione concernente la presente fattispecie può essere visionata presso lo scrivente Servizio.
- IX) Di rappresentare ai sensi dell'articolo 3 comma 4 della legge 241/90 che la presente determinazione può essere impugnata dinanzi al TAR entro 60 giorni con ricorso giurisdizionale oppure entro 120 giorni con ricorso straordinario amministrativo al Capo dello Stato.

MDF\MP\up
1421VAS\ 10Vas\ 10IA10104

Dirigente Servizio 4.1
ARCH. BARTOLI MAURIZIO