



Prot. N. 57487/ 2011

## Determinazione n. 2120 del 25/07/2011

**OGGETTO: COMUNE DI CARTOCETO - PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A V.A.S. ART. 12 D.LGS 152/2006 S.M.I - PER PIANO ATTUATIVO DI DETTAGLIO IN VARIANTE AL VIGENTE P.R.G. IN VIA SANT'ANNA - ZONA B3.4 - 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 (VAS);

**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. 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;

**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;

## **Determinazione n. 2120 del 25/07/2011**

**Vista** la domanda presentata dal Comune di Cartoceto, quale autorità procedente, ed acquisita al protocollo di questa Amministrazione Provinciale con n. 30589 del 21/04/11 per la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, di cui all'art. 12 del D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii., inerente Piano Attuativo di dettaglio in variante al vigente PRG;

**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. Provincia di Pesaro e Urbino - Servizio 3.1 - P.O. Sicurezza stradale, Catasto stradale, Arredo, Pareri tecnici, Autorizzazioni e concessioni, Impianti di segnaletica, movimenti franosi;
3. A.S.U.R. n. 3 – Zona Territoriale di Fano;
4. A.A.T.O. N°1 - Marche Nord;
5. Marche Multiservizi S.p.a..

**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. 35962 del 12/05/11, che si allega come parte integrante della presente determinazione;

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

**Visti** i pareri espressi dagli SCA;

**Visto** e condiviso il parere istruttorio, rif. prot. 30589/11 del 21/07/2011, 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:

## Determinazione n. 2120 del 25/07/2011

### “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 non contiene né opere soggette alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale né è soggetta a Valutazione d'Incidenza, pertanto rientra nei casi di cui alla norma sopra citata, ovvero in quelli da sottoporre a 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 Cartoceto in qualità di autorità procedente, con nota prot. 2989 del 29/03/2011, recante timbro di posta in arrivo del 01/04/2011, acquisita agli atti con prot. 30589 del 21/04/2011, ha trasmesso a questa Amministrazione Provinciale, quale Autorità competente, la richiesta per gli adempimenti di verifica di assoggettabilità ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 152/06 e ss.mm.ii. in merito al Piano Attuativo di dettaglio in variante al vigente PRG.

La nota di richiesta di avvio del procedimento avanzata dal Comune contiene una imprecisione relativamente alla normativa di riferimento del caso in esame. Nella nota, infatti, si fa ricadere la variante nei casi di cui al comma 3 dell'art. 6 del D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii., ovvero in quelli che contengono opere soggette a V.I.A. e/o sono soggetti a valutazione di incidenza, ai sensi della normativa vigente. In realtà, come evidenziato sopra, la variante in oggetto rientra nei casi di cui al comma 3-bis del citato Decreto in quanto non contiene né opere soggette a V.I.A., né interferisce con siti soggetti a valutazione di incidenza.

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. Relazione tecnico-illustrativa relativa al piano di dettaglio;
3. Relazione di sostenibilità ambientale;
4. Tav. 1 – Variante al P.R.G. vigente;
5. Tav. 2 – Planimetria generale – piano quotato;
6. Tav. 3 – Sezioni;
7. Tav. 4 – Dimostrazione grafico-analitica delle superfici;
8. Tav. 5 – Zonizzazione;

## Determinazione n. 2120 del 25/07/2011

9. Tav. 6 – Planivolumetrico e sezioni;
10. Tav. 7 – Planimetria di progetto;
11. Tav. 8 – Visualizzazioni tridimensionali;
12. Tav. 9 – Tipologie edilizie;
13. Tav. 10 – Verde pubblico;
14. Tav. E.1 – Documentazione fotografica;
15. Tav. E.2 – Documentazione fotografica.

Questa Amministrazione Provinciale, con nota prot. n. 30870 del 21/04/2011, ha comunicato l'avvio del procedimento a seguito dell'istanza in oggetto e, ad integrazione di quanto proposto dall'autorità procedente, ha individuato i seguenti soggetti competenti in materia ambientale (SCA):

6. Provincia di Pesaro e Urbino - Servizio 4.1 - P.O. Compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni geomorfologiche del territorio;
7. Provincia di Pesaro e Urbino - Servizio 3.1 - P.O. Sicurezza stradale, Catasto stradale, Arredo, Pareri tecnici, Autorizzazioni e concessioni, Impianti di segnaletica, movimenti franosi;
8. A.S.U.R. n. 3 – Zona Territoriale di Fano;
9. A.A.T.O. N°1 - Marche Nord;
10. Marche Multiservizi S.p.a..

Nella comunicazione di avvio del procedimento veniva richiesto di trasmettere ulteriori copie degli elaborati presentati dal Comune, necessarie per gli adempimenti procedurali, ovvero per la trasmissione degli stessi agli SCA individuati. La documentazione suddetta è giunta in data 12/05/2011.

In data 13/05/2011, con nota prot. 36352 del 12/05/2011, 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 pareri degli SCA, che si riportano qui di seguito:

- 1. Provincia di Pesaro e Urbino - Servizio 4.1 - P.O. Compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni geomorfologiche del territorio**, con nota prot. 46319 del 14/06/2011, ha espresso il seguente parere:

“omissis.....

**Premesso**

## **Determinazione n. 2120 del 25/07/2011**

- *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.*

**Esaminata** la documentazione pervenuta che si compone dei seguenti elaborati:

**....omissis....**

**Valutato** il contenuto del Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a Vas, redatto ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 152/06 e ss.mm.ii..

**Preso atto:**

- *Che la proposta di variante al vigente PRG riguarda un'area situata lungo la via Sant'Anna di circa 6600 m2, sede di alcuni fabbricati e manufatti ad uso industriale-commerciale, in stato di abbandono.*
- *Che attualmente il terreno è inserito nel P.R.G. vigente con destinazione urbanistica "Zona produttiva di Completamento D.2.1".*
- *Che la presente variante, al fine di riqualificare sotto il profilo urbanistico l'area, prevede la sua trasformazione in "Zona Residenziale di Completamento B.3.4", con variazione del carico urbanistico.*
- *Che il Piano attuativo di dettaglio ha in progetto la realizzazione di n.4 distinti corpi di fabbrica per un totale di 32 alloggi.*

**Considerato** che l'area oggetto di variante risulta già urbanizzata ed inserita nel vigente strumento urbanistico.

**E' parere di questa P.O. che per gli aspetti di competenza la proposta variante parziale al PRG non presenti elementi di strategicità e non possa avere impatti significativi sull'ambiente, tali da richiedere l'assoggettabilità a VAS.**

Si fa tuttavia presente che sul Piano Attuativo di dettaglio in variante andrà acquisito il parere di compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni geomorfologiche del territorio, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/01.

*Nell'ambito del rilascio del suddetto parere, in base agli esiti dei richiesti studi geologici-geomorfologici, idrologici-idrogeologici, la scrivente potrà formulare adeguate prescrizioni o limitazioni per l'attuazione delle previsioni urbanistiche proposte, nonché escludere aree ubicate in contesti ritenuti non compatibili con le condizioni geomorfologiche del territorio.*

Nella progettazione attuativa si chiede inoltre di chiarire le modalità di smaltimento delle acque bianche della zona in oggetto, fornendo le richieste valutazioni/verifiche idrauliche sul corpo idrico recettore, qualora si preveda il recapito delle stesse sul reticolo idrografico superficiale.

## **Determinazione n. 2120 del 25/07/2011**

*Con l'intendimento di perseguire finalità di protezione il territorio dal rischio idraulico e nel contempo di sostenibilità idrologica, si invita a valutare la possibilità di dotare l'area d'intervento di sistemi di stoccaggio delle acque meteoriche, promuovendo il riciclo della risorsa idrica."*

- 2. A.S.U.R. n. 3 – Zona Territoriale di Fano**, con nota prot. 1544 del 16/06/2011, trasmessa con fax del 16/06/'11, acquisita agli atti con prot. 49218 del 24/06/2011, ha espresso il seguente parere:

*“Omissis.... Lo scrivente servizio pur non rilevando in questa fase particolari problematiche relativamente all'intervento proposto, ritiene utile raccomandare la definizione di un'indagine ambientale per escludere eventuali fenomeni di inquinamento del suolo derivanti dall'attività industriale presente.*

*In considerazione del fatto che, come si evince dalla relazione allegata al progetto, gli alloggi residenziali verranno serviti dal pubblico acquedotto e dalla fognatura dinamica comunale, si richiede che l'Ente gestore del servizio attesti la disponibilità idrica potabile nonché la ricettività della fognatura dinamica comunale e del relativo sistema di depurazione in relazione all'aumento di popolazione prevista. Stessa attestazione dovrà essere effettuata anche in relazione alla disponibilità di sistemi di smaltimento per i rifiuti solidi urbani.”*

- 3. A.A.T.O. N°1 - Marche Nord**, con nota prot. 908 del 24/06/2011, anticipata con fax del 24/06/'11, acquisito agli atti con prot. 49274 del 24/06/2011, ha espresso il seguente parere:

*“Con riferimento al rapporto ambientale preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS della variante in oggetto, trasmesso con nota della Provincia di Pesaro e Urbino datata 12.05.11 prot. n. 36352;*

*visto l'adeguamento del Piano d'Ambito per il periodo 2011-2016, approvato con deliberazione dell'Assemblea Consortile A.A.T.O. n. 14 del 15.12.10;*

*considerate le osservazioni dell'azienda Marche Multiservizi, gestore del S.I.I. del Comune di Cartoceto in forza dei provvedimenti adottati da questa Autorità, espresse con nota prot. n. 10622 del 21.06.11;*

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

### **- SERVIZIO ACQUEDOTTO**

*L'intervento edificatorio dovrà essere subordinato al potenziamento della rete di distribuzione di via Sant'Anna e via Nettuno.*

*Gli interventi del servizio acquedotto necessari (potenziamenti, estendimenti ecc.) non sono previsti nel Piano d'Ambito vigente. Tali opere dovranno essere realizzate totalmente con oneri a carico dei lottizzanti e/o dell'Amministrazione Comunale. Le suddette opere ricadenti su suolo pubblico diverranno di proprietà comunale e, dopo il collaudo, saranno prese in carico dal gestore del S.I.I. per la gestione del servizio acquedotto, secondo termini di legge e in base a quanto previsto dalla Convenzione sottoscritta tra la presente Autorità e il gestore in data 24.03.11.*

*L'ipotesi funzionale delle reti idriche all'interno ed all'esterno della lottizzazione dovrà ricevere il parere del gestore del S.I.I., il quale dovrà attestare anche il rispetto delle disposizioni del Piano d'Ambito e dei livelli minimi dei servizi del D.P.C.M. 04.03.96.*

## **Determinazione n. 2120 del 25/07/2011**

*Le opere acquedottistiche da realizzare sono costituite da sottoservizi interrati.*

### **- SERVIZI FOGNATURA E DEPURAZIONE**

*Il depuratore “Cartoceto Capoluogo” è attualmente al limite della propria capacità depurativa (600 A.E.) ed opera il trattamento di acque reflue provenienti da fognature miste. Per i nuovi apporti all’impianto occorrerà prevedere il suo potenziamento con tempi sincroni a quelli di nuova immissione.*

*Dovrà essere promosso, con lo sdoppiamento delle reti fognarie, un sistema che convogli le acque nere al depuratore e recapiti le acque meteoriche in un corso d’acqua naturale.*

*Gli interventi dei sistemi di fognatura e depurazione necessari (potenziamenti, estendimenti, nuovo sollevamento ecc.) non sono previsti nel Piano d’Ambito vigente. Tali opere dovranno essere realizzate totalmente con oneri a carico dei lottizzanti e/o dell’Amministrazione Comunale. Le opere ricadenti su suolo pubblico diverranno di proprietà comunale. I sistemi di collettamento e trattamento delle acque nere, dopo il collaudo, saranno presi in carico dal gestore del S.I.I. per la gestione dei servizi fognatura e depurazione, secondo termini di legge e in base a quanto previsto dalla Convenzione sottoscritta tra la presente Autorità e il gestore in data 24.03.11.*

*L’ipotesi funzionale dei sistemi di fognatura, distinti per acque meteoriche e per acque nere al servizio della lottizzazione, dovrà ricevere il parere del gestore del S.I.I., il quale dovrà attestare anche il rispetto delle disposizioni del Piano d’Ambito e dei livelli minimi dei servizi del D.P.C.M. 04.03.96.*

*Qualora l’Autorità competente autorizzi prelievi da pozzi privati limitrofi alla lottizzazione, la concessione dovrà avvenire dopo accurata valutazione della disponibilità di risorsa idrica sotterranea, salvaguardando l’uso idropotabile.*

*Si invita la vs. Amministrazione Comunale a dare attuazione alle disposizioni contenute nella ns. nota prot. n. 281 del 01.03.11 e nella nota della Regione Marche prot. n. 99592 del 22.02.11, in merito al rilascio delle autorizzazioni allo scarico in pubblica fognatura.*

***La scrivente Autorità di Ambito dovrà essere convocata dalle Autorità competenti al fine di verificare il rispetto delle prescrizioni fornite.***

*Le osservazioni sono disposte per il raggiungimento dei livelli ottimali dei servizi del S.I.I..*

***Si ritiene che la variante in oggetto non debba essere assoggettata a VAS, in quanto non sono stati evidenziati impatti significativi sull’ambiente.”***

**4. Marche Multiservizi S.p.a.** , con nota prot. 10622 del 21/06/2011, recante timbro di posta in arrivo del 23/06/2011, acquisita agli atti con prot. 50061 del 28/06/2011, ha espresso il seguente parere:

*“Con riferimento alla Vs. nota prot. 36352 del 12/05/11 pari oggetto si comunica che, per quanto di competenza, la zona risulta urbanizzata.*

## **Determinazione n. 2120 del 25/07/2011**

*Per l'attivazione dell'area dovrà essere potenziata la rete idrica fuori comparto, bonificando la rete di distribuzione di via S. Anna e via Nettuno, mentre il collegamento alla rete fognaria esistente collegata al depuratore potrà avvenire tramite impianto di sollevamento privato.*

*Le opere richieste, trattandosi di sottoservizi interrati, non rappresentano particolare impatto ambientale.*

*Per quanto riguarda la rete gas metano, segnaliamo che gestore della rete risulta la Ditta Reti S.r.l. – via Lotto n.10 – 60019 Senigallia (AN)”*

**5. Provincia di Pesaro e Urbino - Servizio 3.1 - P.O. Sicurezza stradale, Catasto stradale, Arredo, Pareri tecnici, Autorizzazioni e concessioni, Impianti di segnaletica, movimenti franosi**, con nota prot. 56670 del 21/07/2011, ha espresso il seguente parere:

**“Omissis...**

*Si esprime PARERE FAVOREVOLE al fine del perfezionamento della procedura di cui all'oggetto, con le seguenti prescrizioni:*

*1) quale norma di salvaguardia, si ritiene adeguato applicare una fascia di rispetto stradale di m. 10, dal confine stradale, ai sensi dell'art. 26 comma 3 del regolamento d'attuazione del Codice della strada, considerato che:*

- L'intervento ricade in tratto di strada al di fuori del centro abitato,*
- In assenza di criteri ministeriali di classificazione delle strade, si ritiene che la strada provinciale, per le sue caratteristiche funzionali e geometriche, possa essere assimilata ad una strada di tipo “F” “strada locale” ai sensi del codice della strada,*
- Tuttavia, quale norma di salvaguardia, si ritiene corretto applicare una fascia di rispetto stradale di m. 10 dal confine stradale;*

*2) Eliminazione della fascia di parcheggi sotterranei filo strada. Lo sbancamento dovrà essere contenuto nel perimetro del fabbricato in previsione.*

*3) L'area dei parcheggi lungo il fronte strada dovrà essere regolato da accessi ben definiti e prevedere un ingresso lato valle a ridosso dell'isola ecologica da utilizzare solo per veicoli in uscita; l'area parcheggio andrà delimitata da aiuola a doppio cordolo rialzato ad almeno m. 1,00 dal bordo bituminato;*

*4) L'area parcheggio andrà pavimentata e dotata di adeguato sistema di regimazione delle acque piovane;*

*5) Il sistema degli accessi andrà definito in dettaglio per la relativa autorizzazione e regolarizzazione da parte dell'Ufficio P.O. 3.1.1.1 Sicurezza stradale, Pareri tecnici, Autorizzazioni e concessioni .. Nella richiesta andrà precisata la dimensione degli accessi e la loro progressiva chilometrica.*

*6) La realizzazione e la manutenzione della segnaletica orizzontale e verticale lungo il tratto sarà a carico del concessionario, o chi per esso.*

*7) Il confine stradale andrà inteso così come riportato all'art. 3, comma 10 del Codice della strada”*

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.

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

L'area oggetto di variante ha una superficie complessiva di circa 6.500 mq e risulta ubicata tra il nucleo abitato del Comune di Cartoceto e la località Molinaccio, lungo la Strada Provinciale n.79 denominata via Sant'Anna.

La modifica al vigente PRG consiste nel cambio di destinazione urbanistica dell'area suddetta che da zona produttiva di completamento "D.2.1" viene trasformata in zona residenziale di completamento "B.3.4" con conseguente variazione del carico urbanistico.

Attualmente il lotto è occupato da un opificio produttivo (ex stabilimento PB per la produzione di infissi in legno) realizzato intorno agli anni '70, costituito da un edificio adibito ad uffici con adiacente capannone, la cui attività è stata dimessa nel 2008.

Le aree scoperte intorno agli edifici esistenti sono in gran parte impermeabilizzate mentre le scarpate di bordo del lotto risultano piantumate con una fitta vegetazione appartenente a specie diverse (cipressi, abeti, rovi, robinie ecc.).

L'area, esposta a nord-ovest, appoggia su una piattaforma realizzata con terreno di riporto e fronteggia il nucleo storico di Cartoceto.

L'accessibilità è garantita da due ingressi carrabili sulla S.P. di Sant'Anna.

Il volume degli edifici esistenti è pari a circa 18.000 mc corrispondente ad una superficie di circa 2.900 mq.

La zona di intervento si sviluppa nel versante meridionale del Fosso Acquarolo, affluente del Rio Caldara, Interferisce con la fascia di rispetto stradale della S.P. e confina con una zona agricola "E3" soggetta a tutela integrale.

La variante si pone l'obiettivo di riqualificare urbanisticamente il sito prevedendo una destinazione di zona più consona al contesto territoriale circostante, caratterizzato da un paesaggio agrario di interesse ambientale e dalla vicinanza con il centro storico del capoluogo.

La variante è costituita da una progettazione urbanistica di dettaglio, secondo quanto previsto all'art. 15 co.4 della L.R.34/92 e s.m.i., in cui sono stati definiti gli standard pubblici, l'assetto planivolumetrico e le tipologie edilizie.

Il Piano Attuativo di dettaglio prevede la costruzione di 4 fabbricati per un totale di 32 alloggi, corrispondenti ad un totale di 79 abitanti teorici.

I parametri edilizi principali previsti per la nuova zona B.3.4 sono i seguenti:

- indice territoriale (It) = 1,5 mc/mq;
- Hmax = 7,5 ml;
- n.piani fuori terra = 2 (è ammesso un piano sottotetto, o parte dello stesso, abitabile in aggiunta al n. dei piani fuori terra);

## Determinazione n. 2120 del 25/07/2011

Sul fronte strada verranno realizzati 22 posti auto destinati a parcheggio pubblico, mentre ulteriori 44 posti auto privati, saranno ubicati all'interno di un piano interrato da utilizzare come autorimessa accessibile attraverso una rampa collocata sul lato ovest del comparto edificatorio.

Sono previste quote di standard pubblico (verde e parcheggi) ai sensi degli art. 3 e 4 del D.M. 1444/68.

Si ritiene utile riportare qui di seguito un estratto della relazione tecnico-illustrativa firmata dai progettisti in cui vengono descritte le azioni prioritarie del progetto di recupero volte alla riqualificazione ambientale del sito:

*“1) Demolizione dei fabbricati esistenti e smaltimento di eventuali parti in eternit e altri materiali particolari.*

*2) Rimozione di parte delle alberature esistenti e movimentazione del terreno in modo da creare un raccordo più dolce con i terreni circostanti al lotto. L'assetto morfologico dell' area, per ospitare lo stabilimento produttivo, era stato profondamente modificato, quindi attualmente troviamo l'area totalmente sollevata e in un rapporto morfologico conflittuale con il contesto. Lo scopo delle operazioni di sterro e riporto è quello di smussare le emergenze attuali riportando la conformazione del terreno ad una situazione più omogenea col contesto.*

...

*4) Realizzazione di 4 distinti corpi di fabbrica per un totale di 32 alloggi. Obiettivo principale del progetto è quello di conciliare l'esigenza di realizzazione di questi alloggi con il rispetto del contesto sia costruito che naturalistico. Per questo motivo si è scelto di lavorare con corpi isolati per non ricadere in una situazione simile all'esistente in cui a predominare è la massa volumetrica e per potersi meglio disporre sul nuovo assetto morfologico dell'area. L'altezza massima degli edifici sarà di 2 piani fuori terra, saranno disposti in modo da seguire le nuove pendenze di terreno, in continuità con quelle circostanti e la relazione altimetrica fra i fabbricati sarà tale che tutti gli alloggi, anche quelli situati a monte, possano avere comunque una visuale libera sia sulla vallata che sul borgo storico. Una scelta progettuale importante riguarda le modalità di accesso agli alloggi, tutti avranno un accesso diretto e indipendente dall'esterno, attraverso spazi loggiati di stretta pertinenza dell'alloggio che sfruttano i dislivelli del terreno e, dove necessario, un sistema di “passerelle” sospese sui giardini posteriori. Sotto il profilo dell'efficienza energetica e della qualità edilizia le coperture dei fabbricati saranno ricoperte in ghiaia naturale ed eventualmente sfruttate per il posizionamento di sistemi di produzione di energia e di raccolta delle acque meteoriche. Il progetto propone l'uso di un linguaggio estetico contemporaneo, scelta che ha diversi significati e finalità e che non vuole comunque porsi in contrasto con il contesto ma piuttosto valorizzarlo. Vista la vicina presenza del centro storico di Cartoceto ci sembra inopportuno cercare di imitare un organismo tanto complesso e caratterizzato per forme e materiali, costruito e radicato nel corso dei secoli. La volontà è quella di rispettare questa presenza utilizzando e reinterpretando alcune sue caratteristiche in modo non mimetico, ad esempio con l'uso dei materiali della tradizione su forme volumetriche nuove. Ci è sembrato inoltre opportuno scegliere delle linee diverse da quelle più tradizionali in quanto il mercato edilizio locale è ampiamente saturato da ville e villette ad appartamenti che tentano, senza spesso riuscirci, a riproporre stilemi classici non sempre coerenti con il contesto.*

*5) Sistemazione dei percorsi, dei parcheggi e dei servizi. Tutti i percorsi comuni di servizio interni al lotto avranno pendenze e dimensioni adeguate per garantire la totale accessibilità dell'area, con l' eventuale integrazione, dove ciò non fosse possibile, di sistemi adeguati a sopperire tale mancanza. I posti auto privati saranno situati all'interno di un'autorimessa interrata così come accennato al punto 1, che contiene 44 posti auto. Il progetto prevede inoltre la realizzazione di 22 posti auto sul fronte strada destinati ad uso pubblico.*

*6) Un aspetto importante è quello del verde e delle alberature. Come accennato in apertura la realizzazione del progetto, così come concepito, richiede la rimozione, almeno in parte, delle alberature presenti oggi sul posto che costituiscono una importante cortina visiva di protezione per poter procedere poi con la rimodellazione del terreno e dare ad ogni corpo di fabbrica la giusta posizione sia planimetrica che altimetrica. Considerando lo stretto rapporto in termini di distanza e di posizionamento reciproco della vecchia fabbrica e del borgo storico, anche nella fase di riprogettazione, verrà dato spazio ad alberature e*

## Determinazione n. 2120 del 25/07/2011

*schermature naturali che possano “ammorbidire” la visuale e mitigare ed integrare meglio il costruito con i terreni circostanti. E’ importante sottolineare inoltre che tutte le scarpate ed i raccordi in genere fra i vari piani di progetto saranno realizzate mediante l’uso di “terre armate”, una tecnologia con caratteristiche di notevole resistenza meccanica ma che permette l’impianto di vegetazione arbustiva di vario genere e comunque l’inerbimento. Si eviterà quindi la presenza di brutti muri di contenimento in cemento sostituiti da scarpate verdi dalle forme più arrotondate.”*

Il comparto edificatorio verrà allacciato alla fognatura pubblica esistente

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

Il rapporto preliminare redatto ai sensi dell’art. 12 del D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii. per la verifica di assoggettabilità a VAS della variante urbanistica in oggetto, ha descritto in maniera esaustiva le variazioni che si intendono apportare al vigente PRG fornendo tutti gli elementi utili a stabilire il livello dei possibili impatti ambientali derivanti dall’attuazione della variante.

In linea generale, vista l’entità dell’intervento proposto, caratterizzato dalla riqualificazione di un sito già edificato, è possibile ritenere, anche alla luce dei pareri espressi dagli SCA riportati al precedente paragrafo 2), che non vi siano impatti significativi negativi tali da assoggettare la stessa variante parziale alla procedura di VAS, come di seguito argomentato.

L’intervento è soggetto a piano urbanistico di dettaglio, ai sensi dell’art. 15 comma 4 della L.R.34/92 e s.m.i., e contiene precise indicazioni progettuali, descritte nel precedente paragrafo, volte alla sostenibilità ambientale e alla mitigazione degli impatti, incidendo positivamente sugli effetti prodotti.

Il rapporto preliminare comprende anche le indagini territoriali ed ambientali previste dalla **dall’art. 5 della L.R. 14/08**. Le delle linee guida regionali per la VAS, di cui alla DGR 1813/2010, nell’ottica della semplificazione e della trasparenza amministrativa, prevedono infatti la possibilità di includere nel rapporto preliminare di verifica le analisi stabilite dalla suddetta L.R.14/08.

Nelle analisi condotte è stato analizzato in modo approfondito il tema della sostenibilità ambientale della variante e del relativo progetto di dettaglio. Gli interventi di trasformazione previsti con il piano di dettaglio, infatti, comprendono alcune azioni specifiche che tengono conto di 15 criteri indicati nelle linee guida del Protocollo ITACA Marche (DGR 760/09) in modo da garantire un livello più che sufficiente di sostenibilità ambientale.

Le indagini effettuate possono ritenersi complete e sufficienti anche per i successivi adempimenti di approvazione della variante, ad eccezione di quanto dichiarato nel paragrafo 4.1 della relazione , e al paragrafo 1.6.1) dello stesso rapporto preliminare, relativamente allo smaltimento dei reflui nella fognatura pubblica.

Nelle relazioni suddette, infatti, quanto dichiarato sulla capacità del depuratore esistente del capoluogo di smaltire le future portate dei reflui derivanti dall’attuazione degli interventi edilizi, non trova riscontro nel parere espresso dall’ A.A.T.O., riportato al precedente paragrafo 2), dove si evidenzia, al contrario, che il depuratore attuale risulta al limite della sua capacità depurativa e necessita di essere potenziato per ricevere nuove immissioni.

## Determinazione n. 2120 del 25/07/2011

**Alla luce di quanto sopra evidenziato il Comune, in accordo con l'Ente competente sopra citato, dovrà risolvere tale criticità al fine di garantire la sostenibilità dell'intervento dal punto di vista del servizio idrico integrato.**

In aggiunta a quanto evidenziato sopra un'altra criticità del piano riguarda l'interferenza del progetto con la fascia di rispetto stradale che produce implicazioni sia dal punto di vista della sicurezza stradale che dal punto di vista urbanistico.

In merito agli aspetti sulla sicurezza stradale e della fascia di rispetto stradale si rimanda a quanto espresso nel parere della P.O. *Sicurezza stradale, Catasto stradale, Arredo, Pareri tecnici, Autorizzazioni e concessioni, Impianti di segnaletica, movimenti franosi*, di questa A.P., riportato al precedente paragrafo 2, punto 5.

Si evidenzia anche che la tavola di PRG contiene un errore riguardo alla individuazione della fascia di rispetto stradale che, all'interno del comparto risulta interrotta.

Già nel parere di conformità espresso da questa A.P. in sede di approvazione dell'ultima variante generale al PRG, al fine di prevenire tali errori cartografici si prescriveva di introdurre nelle NTA la seguente specificazione: *“Le strade sono classificate secondo quanto stabilito dal D.I. 1404/68. Dovranno essere sempre rispettate, anche se non sempre cartografate nelle tavole di piano, le distanze minime a protezione del nastro stradale stabilite dal citato DI 1404/68 con le precisazioni di cui alla circolare del Ministero dei Lavori Pubblici 5980/70.”. Sempre al fine di determinare correttamente le fasce di rispetto stradale, dovrà essere riprimetrato il limite che definisce il centro abitato così come indicato dalla L. n. 765/67 (art. 17, comma 1) e nelle relative istruzioni per la sua applicazione contenute nella circolare del Ministero dei Lavori Pubblici 3210/67.”*

Visto il parere della P.O. di questa A.P. sopra richiamato, in base al quale è stata verificata l'effettiva larghezza della fascia di rispetto stradale all'interno della nuova zona di variante, corrispondente a 10 m., evidenziamo che le quote minime di standard pubblici, di cui agli artt. 3 e 4 del D.M. 1444/68, dovranno essere reperite al di fuori della suddetta fascia di rispetto stradale.

Un ulteriore precisazione riguarda la nuova normativa prevista con la variante che regola l'intervento della zona B3.4: l'ultima specificazione di tale norma prevede che *“le quote di ripartizione degli standards urbanistici possono, a giudizio dell'A.C., essere modificate o accorpate in un'unica destinazione”*. Tale possibilità potrà essere ammissibile solo per le quote in esubero dei minimi previsti dalla normativa vigente per la specifica destinazione di zona.

Per ultimo si esprimono alcune considerazioni legate all'impatto paesaggistico dell'intervento.

L'attuale sito produttivo è caratterizzato dalla presenza di una fitta vegetazione lungo i margini del lotto che garantisce un efficace effetto di schermatura visiva nei confronti del paesaggio limitrofo, caratterizzato dalla vicinanza al centro storico e dalla presenza di notevoli superfici ad uliveto sottoposte a tutela integrale.

## Determinazione n. 2120 del 25/07/2011

Il progetto del verde, sia pubblico che privato, assume dunque un valore importante e dovrà garantire il massimo effetto di schermatura e mitigazione degli interventi edilizi secondo gli indirizzi indicati al paragrafo 4 del PTC.

Stessa attenzione, inoltre, dovrà essere riservata alla scelta delle colorazioni e finiture esterne utilizzando intonaci naturali a base di calce e tenendo conto del contesto paesaggistico nel quale si inserisce l'intervento.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte e dei pareri espressi dagli SCA, riportati al precedente paragrafo 2), questo ufficio ritiene che le criticità emerse siano tali da non determinare l'assoggettamento della variante in esame alla procedura di VAS, di cui agli artt. dal 13 al 18 del D.Lgs. 152/06 e s.m.i..

### 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 s.m.i.; vista l'entità della variante; questo ufficio **propone l'esclusione della variante dalla procedura di VAS, di cui agli artt. dal 13 al 18 del D.Lgs. 152/06 e s.m.i., condizionatamente all'accoglimento delle 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 alle previsioni urbanistiche conseguenti all'accoglimento di eventuali osservazioni, 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.”

**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 Attuativo di dettaglio in variante al vigente PRG del Comune di CARTOCETO indicato in oggetto dalla**

## **Determinazione n. 2120 del 25/07/2011**

**procedura di VAS, di cui agli artt. da 13 a 18 del citato Decreto, a condizione che siano rispettate le prescrizioni formulate nel paragrafo 4) del parere rif. prot. n. 30589/11 del 21/07/2011, sopra riportato, al fine di rendere compatibile l'attuazione della variante con gli obiettivi di tutela e sostenibilità ambientale.**

- II) Di stabilire le condizioni ed indicazioni seguenti:
- a) Relativamente ai pareri espressi dagli SCA, riportati nel precedente paragrafo 2) del parere rif. prot. n. 30589/11 del 21/07/2011, 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.
- III) Di trasmettere la presente determinazione al Comune di CARTOCETO, 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 e ss.mm.ii. e dalla D.G.R. n.1813/2010.
- 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. Provincia di Pesaro e Urbino - Servizio 3.1 - P.O. Sicurezza stradale, Catasto stradale, Arredo, Pareri tecnici, Autorizzazioni e concessioni, Impianti di segnaletica, movimenti franosi;
  - 3. A.S.U.R. n. 3 – Zona Territoriale di Fano;
  - 4. A.A.T.O. N°1 - Marche Nord;
  - 5. Marche Multiservizi S.p.a..
- 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.

**Determinazione n. 2120 del 25/07/2011**

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\11vas\11Cd10104

Dirigente Servizio 4.1  
F.to ARCH. BARTOLI MAURIZIO

---

*La presente copia, composta di n. 15 pagine, è conforme all'originale conservato in atti e consta altresì di n. 1 allegato per un totale di n..... pagine.*

Pesaro, \_\_\_\_\_