



Prot. N. 48591/ 2011

Determinazione n. 1833 del 22/06/2011

OGGETTO: COMUNE DI SAN COSTANZO - PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A V.A.S. - ART. 12 D.LGS 152/2006 E S.M.I. - PER VARIANTE PARZIALE AL VIGENTE P.R.G. - 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. 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. 1833 del 22/06/2011

Vista la domanda presentata dal Comune di San Costanzo, quale autorità procedente, ed acquisita al protocollo di questa Amministrazione Provinciale con n. 27516 del 11/04/11 per la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, di cui all'art. 12 del D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii., inerente variante parziale al vigente PRG

Visto l'elenco dei soggetti con competenze ambientali (SCA) da consultare ai sensi del comma 2 dell'art. 12 del D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii., individuati dall'autorità competente in collaborazione con l'autorità procedente, qui di seguito riportati:

1. Provincia di Pesaro e Urbino - Servizio 4.1 - P.O. Compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni geomorfologiche del territorio;

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. 35955 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;

Visto il parere espresso dallo SCA;

Visto e condiviso il parere istruttorio, rif. prot. 27516/11 del 21/06/2011, 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 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 comma 2, che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti, producano effetti significativi sull'ambiente”.

Determinazione n. 1833 del 22/06/2011

La variante in oggetto infatti, che attiene al settore della pianificazione territoriale e riguarda la modifica di alcune aree ubicate in varie zone del territorio comunale, 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 San Costanzo in qualità di autorità procedente, con nota prot. 2799 del 18/03/2011, recante timbro di posta in arrivo del 28/03/2011, acquisita agli atti con prot. 27516 del 11/04/2011, 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 alla variante parziale al vigente PRG.

Contestualmente alla richiesta, l'autorità procedente ha trasmesso la seguente documentazione:

- 1) Relazione tecnica - rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a vas;
- 2) Scheda di sintesi;
- 3) Elaborati grafici;
- 4) Norme tecniche di attuazione (vigente/variante);
- 5) Riclassificazione beni architettonici zone urbanizzate;
- 6) Interferenze delle varianti con il Piano di assetto Idrogeologico (PAI);
- 7) Interferenze delle varianti con la carta Geologica;
- 8) Interferenze delle varianti con la carta Geomorfologia;
- 9) Interferenze delle varianti con la carta Idrogeologica;
- 10) Interferenze delle varianti con la carta delle pericolosità geologiche e delle zone a maggiore pericolosità sismica locale.

L'autorità procedente non ha proposto alcun soggetto competente in materia ambientale (SCA) da consultare ai sensi dell'art. 12, comma 2, pertanto la scrivente autorità competente con nota prot. n. 28834 del 14/04/2011 ha comunicato l'avvio del procedimento e, vista la documentazione trasmessa dal Comune, ha individuato il seguente soggetto competente in materia ambientale (SCA):

1. Provincia di Pesaro e Urbino Serv. 4.1 - P.O. Compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni geomorfologiche del territorio.

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

Determinazione n. 1833 del 22/06/2011

degli stessi agli SCA individuati. La documentazione suddetta è giunta in data 05/05/2011 e acquisita agli atti di questa A.P. con prot. n. 35955 del 12/05/11.

In data 13/05/2011, con nota prot. 35449 del 11/05/2011, questa Amministrazione ha trasmesso al soggetto con competenze in materia ambientale sopra elencato 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., è stato acquisito il parere dello SCA, che si riporta 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. 46206 del 14/06/2011, ha espresso il seguente parere:

“In riferimento alla nota prot. n. 35449 dell'11.05.2011 con la quale l'Autorità Competente ha trasmesso il Rapporto Preliminare relativo alla variante 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., si rappresenta quanto segue.

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

Esaminati *i seguenti elaborati trasmessi, relativi alla variante al P.R.G. anno 2011, in oggetto:*

.....omissis...

Preso atto *che la proposta di variante puntuale al vigente PRG, finalizzata alla correzione di errori materiali, incongruenze ed a soddisfare piccole e limitate esigenze da parte dell'Amministrazione Comunale e dei privati, prevede in sostanza:*

Determinazione n. 1833 del 22/06/2011

- N.22 piccole modifiche localizzate nelle tavole di piano n. 08 San Costanzo, n.09 Cerasa, n.10 Solfanuccio, n. 11 Santa Croce e n.14 Santa Vittoria.
- Modifiche agli artt.n. 12-41-54-58-60 delle N.T.A.
- Riclassificazione degli edifici di valore storico architettonico censiti ricadenti in zone residenziali e /o produttive e assoggettamento, per gli immobili non meritevoli di tutela, alle prescrizioni della zona omogenea in cui ricadono.

Considerato che tutte le aree oggetto di variante presentano modesta estensione e che gran parte delle stesse sono inserite in ambiti urbanizzati.

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 la variante 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, 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.

A questo proposito appare rilevante evidenziare che in base alla documentazione pervenuta, sempre nell'ottica di proteggere il territorio dal rischio, alcune aree sono caratterizzate da particolari condizioni e problematiche di ordine geologico ed interferiscono con zone soggette a fenomeni d'instabilità, come risulta nella cartografia del P.A.I. dell'Autorità di Bacino Regionale e nelle tavole di sintesi a corredo del P.R.G. vigente.”

Il parere sopra riportato risulta conservato agli atti e depositato 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

Il P.R.G. del Comune di San Costanzo è stato approvato in via definitiva dalla Giunta Provinciale di Pesaro e Urbino con deliberazione n. 299 del 4 agosto 1998. La proposta di variante in esame deriva dalle esigenze maturate nel corso del tempo da parte dell'Amministrazione Comunale e dei privati cittadini.

Le modifiche avanzate interessano n. 22 aree ubicate in varie zone del territorio comunale di San Costanzo. Inoltre vengono introdotte alcune variazioni alle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente.

Per ultimo si prevede la riclassificazione di alcuni edifici rurali censiti come beni meritevoli di tutela per il loro valore storico, architettonico e ambientale. I fabbricati esclusi dalla classificazione vigente in

Determinazione n. 1833 del 22/06/2011

quanto ritenuti non meritevoli di tutela saranno sottoposti alle prescrizioni relative alla zona omogenea in cui ricadono. Qui di seguito si riassumono i contenuti della variante in esame.

Centro abitato di SAN COSTANZO – Tav. 08 del PRG:

Variante n. 1 – via Santa Lucia

La variante consiste nel cambio di destinazione d'uso di un'area localizzata ad ovest del centro storico del Comune e avente una superficie complessiva di c.a. 1.285 mq.

L'area, attualmente classificata come zona per attrezzature di interesse comune "F", viene trasformata in zona di conservazione volumetrica "Vv". Le zone "Vv" sono destinate alla conservazione del verde privato e delle volumetrie esistenti per le quali sono ammessi interventi diretti fino alla ristrutturazione edilizia. Sono ammessi anche interventi volti alla realizzazione di semplici impianti sportivi e parcheggi a raso con modesti rimodellamenti del terreno nonché accessi a parcheggi o garage realizzati in altre zone omogenee.

Dall'esame della Tav.08 del P.R.G., riguardante la zonizzazione e i vincoli definitivi, risulta che l'area ricade all'interno della zona archeologica.

Variante n. 2 – Strada San Vitale

La variante consiste nella riduzione di una zona residenziale di completamento "B₁" a favore dell'ampliamento della limitrofa zona destinata a verde di arredo stradale "Vas". Tale modifica comporta una diminuzione dell'area edificabile per una superficie pari a ca. 1.580 mq, corrispondente a c.a. 1.106 mq di SUL.

Variante n. 3 – Viale della Libertà

La variante consiste nella riduzione di una zona residenziale di completamento "B₁" a favore di una zona da destinare a parcheggio pubblico "P" per una superficie pari a ca.580 mq. Tale variante comporta una riduzione della capacità edificatoria di 406 mq di SUL.

Variante n. 4

La variante consiste nel cambio di destinazione d'uso di una parte di zona destinata a verde pubblico "Vp" e di una zona destinata a verde attrezzato per lo sport "Vs", limitrofe fra loro e aventi rispettivamente una superficie territoriale di 12.970 mq e 6.288 mq. Entrambe le aree verranno trasformate in zona di conservazione volumetrica "Vv".

Dall'esame della Tav.08 del P.R.G., riguardante la zonizzazione e i vincoli definitivi, risulta che una piccola porzione di terreno a nord è interessata dall'ambito di tutela orientata dei crinali.

Nelle aree limitrofe alla variante sono presenti altre aree destinate al verde pubblico e alle attrezzature sportive, pertanto si può ritenere che tale sottrazione di spazi non determini effetti negativi per la collettività del capoluogo.

Determinazione n. 1833 del 22/06/2011

Variante n. 5

La variante consiste nel cambio di destinazione d'uso di una porzione di area classificata a verde pubblico "Vp", pari a 4.240 mq, limitrofa al campus scolastico, che viene trasformata in zona di conservazione volumetrica "Vv".

Variante n. 6 – via Volpella – via Sardegna

La variante consiste nel cambio di destinazione d'uso di una zona di espansione residenziale "C₂₆" avente una superficie complessiva di 3.674 mq ed una SUL realizzabile pari a 1.271 mq. Si prevede la trasformazione in zona residenziale di completamento estensivo "B₂" con l'obbligo di redigere un plani-volumetrico.

L'area si trova in un contesto costituito da lottizzazioni già convenzionate, in corso di attuazione o di edificazione.

Variante n. 7 – S.P. Mondolfo

La variante consiste nella riduzione di una zona residenziale di completamento estensivo "B₂" a favore della limitrofa zona agricola E2 di particolare interesse paesistico ambientale. Tale modifica comporta una riduzione della superficie fondiaria di ca. 1.294 m, corrispondente ad una capacità edificatoria di ca. 453 mq di SUL.

Variante n. 8 – S.P. Mondolfo

La variante consiste nell'ampliamento di una zona di completamento residenziale estensivo "B₂" attraverso la trasformazione d'uso di un'area, di ca. 1980 mq, attualmente classificata come zona agricola di particolare interesse agricolo ambientale "E₂", ubicata a ridosso della strada per Mondolfo ed interposta tra 2 comparti di completamento estensivo "B₂". La modifica comporta un aumento della edificabilità di ca. 693 mq di SUL.

Dall'esame della Tav.08 del P.R.G. riguardante la zonizzazione e i vincoli definitivi, l'area in oggetto ricade in zona di tutela orientata dei crinali.

Variante n. 9 – strada Monte Barile

L'area di intervento è localizzata in strada Monte Barile a poca distanza dell'incrocio tra la S.P. di Mondolfo e strada Marotta, attualmente è classificata come zona agricola di particolare interesse paesistico ambientale "E₂" e comprende n.9 fabbricati esistenti. La variante consiste nella trasformazione urbanistica di tale area in zona residenziale in area agricola "B₃" determinando un aumento di SUL pari a 1.170 mq.

Dall'esame della Tav.08 del P.R.G., riguardante la zonizzazione e i vincoli definitivi, risulta che l'area ricade in gran parte all'interno del vincolo di tutela orientata dei crinali.

Località CERASA – Tav. 09 del PRG:

Variante n. 10 – via del Fosso

La variante è finalizzata alla valorizzazione di un'area di circa 7.000 mq, localizzata nella zona sud-est del centro abitato della frazione di Cerasa, in parte risulta di proprietà pubblica ed in parte privata.

Determinazione n. 1833 del 22/06/2011

L'obiettivo dell'Amministrazione Comunale è quello di voler dotare la zona di maggiori spazi destinati al verde pubblico e parcheggi. Al contempo l'amministrazione ha concesso alla proprietà privata l'edificabilità di tre lotti residenziali di completamento "B1", a condizione che la costruzione dei fabbricati avvenga tramite cessione gratuita degli standards urbanistici e che l'area restante venga ceduta al comune al valore agricolo medio vigente al momento della convenzione.

Attualmente la classificazione urbanistica dell'area è prevalentemente agricola "E₁". La restante parte è destinata a verde pubblico "Vp", parcheggio pubblico "P" e ad attrezzature di interesse comune "F". La variante prevede una diversa distribuzione degli spazi pubblici e l'inserimento dei lotti edificabili nella parte più a monte dell'area in continuità con l'edificato esistente.

Nella seguente tabella sono riassunte le superfici della variante in esame:

P.R.G. ZONE	VIGENTE		VARIANTE		DIFFERENZE
	SUPERFICIE	SUL	SUPERFICIE	SUL	SUL
B1	2.140	1.498	5.700	3.990	+ 2.492
Vp	3.327	-	11.475	-	+ 8.148
P	276.000	-	1.394	-	+ 1.118
F	1.280	-	-	-	- 1.280

Lo schema sopra riportato evidenzia un incremento di SUL di 2.492 mq per le aree residenziali di completamento (di cui 931 mq di competenza comunale per PEEP o edilizia convenzionata) e un aumento di standards pubblici pari a 7.986 mq.

Variante n. 11

La variante consiste nel cambio di destinazione d'uso di 3 aree adiacenti aventi una superficie complessiva pari a 3.753 mq in località Croce, ad est della frazione di Cerasa, destinate attualmente a zona residenziale di espansione "C₁" (2.508 mq), a verde attrezzato per lo sport "Vs" (932 mq) e a parcheggio "P" (313 mq).

I tre lotti vengono modificati in zona agricola "E₁" con una riduzione della capacità edificatoria di ca. 1.300 mq di SUL.

Località SOLFANUCCIO – Tav. 10 del PRG:

Variante n. 12

La variante riguarda il cambio di destinazione urbanistica di un'area di proprietà comunale sita in località Solfanuccio da zona a verde pubblico "Vp" a parcheggio pubblico "P".

Variante n. 13 – via Tomba

La modifica consiste in un modesto ampliamento della zona residenziale di completamento "B₁" su un'area attualmente classificata come zona agricola di particolare interesse paesistico ambientale "E₂". La superficie interessata è pari a 505 mq a cui corrisponde una SUL di 353,50 mq.

Determinazione n. 1833 del 22/06/2011

Dagli elaborati grafici redatti risulta che contestualmente all'ampliamento della zona di completamento sia stato modificato anche il perimetro dell'ambito di tutela orientata dei crinali, adattandolo al nuovo perimetro della "B1".

Variante n. 14 – S.P. Orcianense

La modifica comporta la riduzione di due aree residenziali di completamento limitrofe, classificate rispettivamente come zona estensiva "B₁" e zona tessuto urbano di impianto tradizionale "B₁*".

Tale riduzione, a favore della limitrofa zona agricola E2 di particolare interesse paesistico ambientale, comporta una riduzione complessiva della superficie fondiaria di 2.418 mq, corrispondente ad una capacità edificatoria di ca. 2.260 mq di SUL.

La riduzione delle due zone di completamento sarà anche funzionale alla realizzazione di un marciapiede lungo la prospettante strada provinciale.

Variante n. 15

La variante riguarda la trasformazione d'uso di un'ampia zona destinata a verde pubblico "Vp" in zona di conservazione volumetrica "Vv".

Variante n. 16

La modifica riguarda l'inserimento di un parcheggio pubblico di 490 mq in un terreno attualmente destinato a zona agricola di particolare interesse paesistico ambientale "E₂",

Variante n. 17 – strada Traversa Solfanuccio

La variante riguarda un modesto ampliamento di una zona residenziale di completamento "B₁" e di un parcheggio pubblico "P" adiacente alla stessa a scapito della limitrofa zona agricola.

La riduzione della zona agricola è pari ad una superficie complessiva di 453 mq e determina un incremento di edificabilità pari a 317 mq di SUL.

La realizzazione del parcheggio sarà posta carico del lottizzante a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria al momento dell'edificazione dell'area.

Località SANTA CROCE – Tav. 11 del PRG:

Variante n. 18

La variante riguarda un modesto ampliamento di una zona residenziale di completamento "B₂" a scapito della limitrofa zona agricola "E₁", per una superficie di ca. 253 mq, determinando un incremento di SUL pari a 89 mq.

L'area in esame ricade in zona sottoposta a tutela del versante costiero.

Variante n. 19

La modifica consiste nel riconoscimento di un lotto e del relativo fabbricato esistente come zona residenziale in area agricola "B₃", al posto dell'attuale classificazione "E1", al fine di assegnare il bonus di SUL di 130 mq previsto dalla normativa vigente per tali edifici.

Determinazione n. 1833 del 22/06/2011

Variante n. 20

La variante riguarda l'ampliamento di un'area destinata a zona residenziale in area agricola "B₃". Tale modifica non comporta un aumento di SUL, bensì consente una migliore distribuzione della capacità edificatoria già consentita per i fabbricati inseriti all'interno dell'area.

Variante n. 21 – via Belvedere

La variante riguarda un'area classificata come zona agricola "E₁" in cui insistono n.3 fabbricati esistenti per i quali si prevede la trasformazione in zona residenziale in area agricola "B₃". Tale modifica determina un incremento di SUL di 390 mq.

L'edificio ubicato a nord-ovest all'interno del lotto in questione, risulta classificato come bene architettonico in zona urbanizzata VAA 06-009-A per il quale si prescrive la conservazione in merito alla sagoma ed al volume e si consente l'adeguamento igienico-sanitario in merito all'altezza interna dei vani con i rapporti illuminotecnici.

Il lotto è ubicato all'interno dell'area di tutela del versante costiero.

Località SANTA VITTORIA – Tav.14 del PRG:

Variante n. 22 – Strada di Mezzo

L'area in variante è ubicata in Strada di Mezzo e riguarda l'ampliamento di una zona a destinazione turistico residenziale esistente "M₁" e l'inserimento al suo fianco di una nuova zona artigianale di completamento "D1".

L'ampliamento della zona M1 riguarda una superficie di ca. 2.460 mq, corrispondente ad un incremento di SUL pari a 861 mq.

Mentre la nuova zona D1 ha una superficie di 1.538 mq, corrispondente a ca. 923 mq di SUL.

L'attuale destinazione di tali aree è agricola ("E₁").

La zona di intervento ricade in area di tutela del versante costiero.

Variante alle NTA:

La variante comprende anche alcune modifiche agli artt. 12, 14, 22, 41, 54, 58 e 60 NTA del vigente PRG che apportano alcuni chiarimenti e/o correzioni senza incidere sul dimensionamento del piano e, pertanto, prive di significatività.

Riclassificazione dei Beni Architettonici in zone urbanizzate:

Infine la variante comprende anche una proposta di riclassificazione di alcuni edifici, ubicati in zone urbanizzate, censiti come beni di valore storico e architettonico.

Tali edifici pertanto vengono ritenuti non meritevoli di tutela e pertanto assoggettati alla normativa della zona omogenea a cui appartengono.

Determinazione n. 1833 del 22/06/2011

4. VALUTAZIONE DI SIGNIFICATIVITA' DEGLI IMPATTI AMBIENTALI

Nonostante il rapporto preliminare, redatto per la procedura di verifica in oggetto, abbia trattato le questioni ambientali in maniera estremamente sintetica, senza tenere conto degli schemi metodologici contenuti nelle linee guida regionali per la VAS, di cui alla D.G.R. 1813 del 21/12/2010, in base all'entità delle modifiche avanzate è possibile ritenere, anche alla luce del parere espresso dallo SCA riportato al precedente paragrafo 2), che non vi siano impatti significativi negativi tali da assoggettare la stessa variante parziale alla procedura di VAS.

In linea generale infatti le aree interessate dalla variante in esame, quasi tutte inserite in ambiti già urbanizzati, comportano cambi di destinazione d'uso che non incidono in modo significativo sul dimensionamento del vigente PRG determinando, in taluni casi, anche una diminuzione della edificabilità delle aree.

Gli unici aspetti che l'Ufficio scrivente ritiene di far rilevare riguardano alcune variazioni per le quali sono state formulate le seguenti considerazioni e prescrizioni:

Variante n. 9 – strada Monte Barile

I lotti interessati dalla modifica di destinazione d'uso sono caratterizzati dalla presenza di edifici aventi in gran parte volumetrie già consistenti. Gran parte di questi sono caratterizzati da tipologie che contrastano con il paesaggio agrario circostante.

In linea generale dunque si ritiene che tali edifici debbano mantenere l'attuale destinazione anche alla luce dell'entrata in vigore del cosiddetto "piano casa", recepito dalla normativa regionale con L.R. n. 22/09 e s.m.i., in base alla quale sono consentite ampie possibilità di ampliamento che si andrebbero ad aggiungere agli incrementi volumetrici già previsti dagli strumenti urbanistici generali.

Variante n. 13 – via Tomba

Come evidenziato nel precedente paragrafo 3), la variante comprende anche la modifica al perimetro dell'ambito di tutela orientata dei crinali, adattandolo al nuovo perimetro della zona "B1". In merito a tale aspetto, visto che tale modifica non è stata né descritta, né motivata e considerato che la tutela orientata non preclude l'edificazione ma regola gli interventi secondo modalità compatibili con le categorie del paesaggio, si ritiene che la perimetrazione di tale ambito vada mantenuto.

Variante n. 15

Riguardo alla variante in esame, considerato il contesto nel quale risulta inserita caratterizzato dalla mancanza di spazi pubblici, visto che lungo la strada sono previsti una serie di parcheggi pubblici, si ritiene che una parte dell'area di intervento vada mantenuta a verde pubblico "Vp" dotato di alcune attrezzature minime (panchine, giochi per bambini ecc.) al fine di garantire uno spazio di socialità e svago per gli abitanti del nucleo circostante.

Variante n. 16

Riguardo alla variante in esame, considerato che il nuovo parcheggio previsto è in un contesto di particolare interesse paesistico ambientale, nonché in una zona di crinale soggetta a tutela orientata si

Determinazione n. 1833 del 22/06/2011

prescrive che per la realizzazione degli interventi vengano rispettate le seguenti prescrizioni, in linea con gli indirizzi del PTC:

- la superficie del parcheggio dovrà essere semipermeabile e opportunamente alberata con specie autoctone aventi preferibilmente elevata capacità di ombreggiamento durante il periodo estivo, apparato radicale contenuto e profondo e assenza di fruttificazione ed essudati;
- il diametro del fusto non dovrà essere inferiore ai 10 cm e l'altezza minima di almeno 1,5 mt.

Variante n. 19

Si rimanda a quanto prescritto per la precedente variante n.9.

Variante n. 21 – via Belvedere

Si rimanda a quanto prescritto per la precedente variante n.9 e, per quanto riguarda l'edificio classificato come "bene architettonico", a quanto espresso nel punto riguardante le schede di riclassificazione di tali beni, riportato più avanti.

Variante n. 22 – Strada di Mezzo

Riguardo alla variante in esame ci sembra opportuno far rilevare all'Amministrazione Comunale una certa incompatibilità fra la destinazione turistico residenziale e quelle adiacenti di tipo artigianale-produttivo. Suggeriamo di valutare il trasferimento della nuova zona "D1" inserita con la variante, a fianco della zona artigianale esistente verso Fano al fine di garantire la continuità con il vigente PRG e mitigare gli impatti nei confronti della zona "M1".

Variante inerente la riclassificazione dei Beni Architettonici in zone urbanizzate.

Relativamente alla proposta di riclassificare alcuni edifici localizzati in zone urbanizzate censiti come beni di valore storico e architettonico si rilevano forti perplessità riguardo ad alcune valutazioni specifiche in base alle quali, tali fabbricati, sono stati definiti privi di elementi o caratteristiche architettoniche di pregio meritevoli di tutela o conservazione.

Come definito dal PPAR gli edifici rurali, extraurbani ed urbani, costituiscono una parte di quel sistema storico-culturale da salvaguardare in quanto rappresentano espressioni oggettive della memoria storica di un territorio, come anche ribadito dallo stesso PTC.

Gran parte degli edifici che sono stati considerati privi di valore risultano invece avere le tipiche caratteristiche dell'edilizia rurale, quali testimonianze della cultura contadina.

Alcuni fabbricati, inoltre, venendo riclassificati con la zona omogenea potrebbero essere ampliati perdendo completamente la memoria dell'impianto originario.

Solo alcuni dei fabbricati proposti potrebbero essere esclusi dalla categoria dei beni architettonici in quanto, anche a causa di interventi di ristrutturazione invasivi, hanno perso il proprio valore storico-culturale originario, in particolare si ritiene di approvare le seguenti schede:

scheda 4 – MVAA 04-085-A;

scheda 7 – MVAA 12-043-A;

Determinazione n. 1833 del 22/06/2011

scheda 21 – MVAA 29-034-A;

scheda 23 – MVAA 05-044-A;

scheda 24 – MVAA 01-061-A;

scheda 35 – MVAA 12-018-A;

scheda 38 – MVAA 14-051-A;

In merito alle schede per le quali si prevede la possibilità dell'adeguamento dei rapporti illuminotecnici per questioni igienico sanitario si ritiene che debbano in ogni caso essere mantenute le dimensioni delle bucaure esistenti, senza alterare le proporzioni originarie.

Per ultimo, visti i contenuti dell'art. 41 delle NTA del vigente PRG, suggeriamo di integrare tale articolo con alcune ulteriori indicazioni riguardanti le modalità di intervento tenendo conto degli indirizzi dell'elaborato 4, paragrafo 4.1 del PTC. Tale suggerimento deriva dal fatto che le norme del PRG non tengono conto, per esempio, di alcuni aspetti importanti per la conservazione del valore architettonico dei fabbricati, quali finiture, colorazioni, sistemazioni esterne ecc.

In base alle valutazioni esposte nel presente paragrafo questo ufficio ritiene che l'accoglimento delle suddette prescrizioni da parte dell'Amministrazione Comunale comporterà una ulteriore limitazione degli impatti derivanti dall'attuazione della variante, pertanto, fatto salvo quanto prescritto nei precedenti punti e nel rispetto del parere espressi dallo SCA, riportato al paragrafo 2) del presente parere, si 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..

5. CONCLUSIONI

Alla luce di quanto esposto nei precedenti paragrafi, visto il parere acquisito dallo SCA e riportato al precedente paragrafo 2); valutato il contenuto del rapporto preliminare redatto 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 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 al pareri espresso dallo SCA, riportato nel precedente paragrafo 2), il Comune dovrà conformarsi ad esso 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.”””

Determinazione n. 1833 del 22/06/2011

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 parziale al vigente PRG del comune di SAN COSTANZO indicata in oggetto dalla 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. 27516/'11 del 21/06/2011, 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 al parere espresso dallo SCA, riportato nel precedente paragrafo 2) del parere rif. prot. n. 27516/'11 del 21/06/2011, il Comune dovrà conformarsi ad esso 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 SAN COSTANZO, 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.
- 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.

Determinazione n. 1833 del 22/06/2011

- 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\11VAS\11SB10104

Dirigente Servizio 4.1
F.to ARCH. BARTOLI MAURIZIO

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

Pesaro,
