



Prot. N. 56733/ 2013

Determinazione n. 1493 del 18/07/2013

OGGETTO: COMUNE DI MONDOLFO - PROVVEDIMENTO FINALE DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS - ART. 12 D.LGS. 152/2006 S.M.I. - VARIANTE AL VIGENTE P.R.G. RELATIVA AL TRASFERIMENTO DI AREE EDIFICABILI DAL COMPARTO PP23 AI COMPARTI PP20 "VILLA TERNI" E PP44 "COUNTRY HOUSE PERBACCO" -

SERVIZIO URBANISTICA - PIANIFICAZIONE TERRITORIALE - V.I.A - V.A.S. - AREE PROTETTE

**IL DIRIGENTE
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. 1493 del 18/07/2013

Vista la domanda presentata dal Comune di Mondolfo in qualità di autorità procedente, acquisita al protocollo di questa Amministrazione Provinciale con prot. n. 29426 del 12/04/2013, per l'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, di cui all'art. 12 del D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii., inerente una variante al vigente P.R.G. relativa al trasferimento di aree edificabili dal comparto PP23 ai comparti PP20 "Villa Terni" e PP44 "Country House PerBacco";

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 11 - P.O. *Assetto e tutela idraulica ed idrogeologica negli strumenti di trasformazione del territorio*;
2. A.S.U.R. n. 3 - ex zona territoriale di Fano;
3. ASET Servizi S.p.a.;
4. Comune di Mondolfo - Servizio Ambiente e Lavori pubblici.

Vista la documentazione trasmessa con la domanda di verifica di assoggettabilità, comprensiva del rapporto preliminare redatto ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/06 e s.m.i., tutta conservata agli atti e depositata presso il Servizio 12 *Urbanistica – Pianificazione Territoriale – V.I.A. – V.A.S. - Aree protette* della Provincia di Pesaro e Urbino;

Visti i pareri espressi dagli SCA;

Preso atto che il Servizio Ambiente e Lavori pubblici del Comune di Mondolfo non ha espresso parere;

Visto e condiviso il parere istruttorio, prot. 56706 del 18/07/2013, 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

1.1 Ambito di applicazione:

Determinazione n. 1493 del 18/07/2013

La Valutazione Ambientale Strategica (VAS) si applica ai piani ed ai programmi, nonché alle loro modifiche, che possono avere impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale. In particolare, ai sensi dell'art. 6, comma 2, del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., la VAS si applica per tutti i Piani ed i Programmi:

a) *“che sono elaborati per la valutazione e gestione della qualità dell'aria ambiente, per i settori agricolo, forestale, della pesca, energetico, industriale, dei trasporti, della gestione dei rifiuti e delle acque, delle telecomunicazioni, turistico, della pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli, e che definiscono il quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o comunque la realizzazione dei progetti elencati negli allegati II, III e IV del presente decreto”;*

b) *per i quali, in considerazione dei possibili impatti sulle finalità di conservazione dei siti designati come zone di protezione speciale per la conservazione degli uccelli selvatici e quelli classificati come siti di importanza comunitaria per la protezione degli habitat naturali e della flora e della fauna selvatica, si ritiene necessaria una valutazione d'incidenza ai sensi dell'articolo 5 del decreto del Presidente della Repubblica 8 settembre 1997, n. 357 e successive modificazioni”.*

Il comma 3 del richiamato art. 6 stabilisce inoltre che per i suddetti piani e programmi che determinano l'uso di piccole aree a livello locale o che sono sottoposti a modifiche minori, la valutazione ambientale è necessaria qualora l'autorità competente valuti che producano impatti significativi sull'ambiente, secondo le disposizioni di cui all'articolo 12 (Verifica di assoggettabilità), tenuto conto del diverso livello di sensibilità ambientale dell'area oggetto di intervento.

Il comma 3-bis dell'art. 6 stabilisce, inoltre, che i piani e programmi diversi da quelli suddetti e che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti, sono anche essi da sottoporre a preventiva verifica di assoggettabilità da parte dell'autorità competente, secondo le disposizioni di cui all'articolo 12.

La variante in esame, che attiene al settore della pianificazione territoriale e definisce il quadro di riferimento per l'autorizzazione di progetti edilizi, rientra fra i casi previsti dal suddetto comma 3-bis, ovvero fra quelli da sottoporre a verifica di assoggettabilità a VAS, in quanto non contiene né opere soggette alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale né è soggetta a Valutazione d'Incidenza, ai sensi delle normative vigenti.

1.2 Competenze:

In base all'art. 19 della L.R. 6/07, l'autorità competente per la VAS della variante in oggetto è la Provincia di Pesaro e Urbino, rappresentata dallo scrivente Servizio 12 *Urbanistica – Pianificazione Territoriale – V.I.A. – V.A.S. - Aree Protette.*

1.3 Avvio del procedimento:

Il Comune di Mondolfo in qualità di autorità procedente, con nota prot. 9479 del 08/04/2013, recante timbro di posta in arrivo del 11/04/2013, acquisita agli atti con prot. 29426 del 12/04/2013, ha richiesto a questa Amministrazione Provinciale, quale autorità competente, l'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 152/06 e ss.mm.ii., riguardante una variante al vigente P.R.G.

Determinazione n. 1493 del 18/07/2013

relativa al trasferimento di aree edificabili dal comparto PP23 ai comparti PP20 "Villa Terni" e PP44 "Country House PerBacco".

La documentazione trasmessa con l'istanza è la seguente:

- 1) Rapporto preliminare - Comparto PP20 "Villa Terni";
- 2) Rapporto preliminare - Comparto PP44 "Country House PerBacco";
- 3) Scheda di sintesi;
- 4) Relazione geologica a carattere preliminare - area "Villa Terni";
- 5) Rilievo botanico-vegetazionale area "Villa Terni";
- 6) Relazione geologica e di classificazione sismica del sito - area "Country House PerBacco";
- 7) Rilievo botanico-vegetazionale area "Country House PerBacco".

Con la suddetta istanza, inoltre, l'autorità procedente ha proposto l'elenco di soggetti competenti in materia ambientale (SCA) da consultare nella procedura di verifica.

Questa Amministrazione Provinciale, con nota prot. n. 30261 del 16/04/2013, ha comunicato l'avvio del procedimento e, in accordo con quanto proposto dall'autorità procedente, ha individuato i seguenti SCA:

1. Provincia di Pesaro e Urbino - Servizio 11 - P.O. *Assetto e tutela idraulica ed idrogeologica negli strumenti di trasformazione del territorio*;
2. A.S.U.R. n. 3 - ex zona territoriale di Fano;
3. ASET Servizi S.p.a.;
4. Comune di Mondolfo - Servizio Ambiente e Lavori pubblici.

Questa Amm.ne Provinciale in data 18/04/2013, con nota prot. 30987 del 18/04/2013, ha trasmesso agli SCA sopra elencati la documentazione ricevuta dall'autorità procedente, ai fini dell'acquisizione dei pareri di competenza per la procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS.

2. PARERI DEI SOGGETTI COMPETENTI IN MATERIA AMBIENTALE (SCA)

In base a quanto previsto dall'art. 12 comma 2 del D.lgs. 152/06 e ss.mm.ii., sono stati acquisiti i pareri degli SCA qui di seguito riportati:

- 1. Provincia di Pesaro e Urbino - Servizio 11 - P.O. *Assetto e tutela idraulica ed idrogeologica negli strumenti di trasformazione del territorio***, con nota prot. 54182 del 10/07/2013, ha espresso il seguente parere:

“Con riferimento alla nota prot. n. 30987 del 18.04.2013 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.

Determinazione n. 1493 del 18/07/2013

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. 11.3 sono: suolo, sottosuolo, acqua (superficiale e sotterranea), reticolo idrografico superficiale e ambiente ripariale.*

Valutato il contenuto del Rapporto preliminare relativo al Comparto PP20 "Villa Terni" e PP44 "Country House PerBacco" per la verifica di assoggettabilità a Vas, redatto dallo Studio Idraulica & Ambiente S.r.l. di Pesaro, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 152/06 e ss.mm.ii.

Vista la documentazione allegata ai summenzionati rapporti preliminari, costituita dai seguenti elaborati:

- Scheda di sintesi
- Relazione geologica a carattere preliminare- area "Villa Terni" - PP20 (geol. Stefano Boccarossa)
- Rilievo botanico-vegetazionale area "Villa Terni" - PP20 (geom. Riccardo Roscetti)
- Relazione geologica e di classificazione sismica del sito - area "Country House PerBacco" – PP44 (geol. Stefano Boccarossa)
- Rilevo botanico-vegetazionale area "Country House PerBacco" - PP44 (geom. Riccardo Roscetti)

Rilevato dalla documentazione presentata che:

- *La variante prevede in sintesi il parziale trasferimento di aree edificabili dal vigente Comparto PP23 all'area di "Villa Terni", individuata come Comparto PP20 e all'area adiacente alla "Country House PerBacco" denominato Comparto PP44.*
- *In linea con le disposizioni del "Regolamento regionale concernente attuazione della Legge Regionale 23 novembre 2011 n. 22" che contempla la compensazione urbanistica, dalla riduzione di superficie del Comparto PP23 derivano le seguenti modifiche:*
 - a. Nuovo Comparto PP20 "Villa Terni" - modifica cartografica e relativa scheda con classificazione "M3a", regolato dall'art. 63 variato delle NTA di PRG.*
 - b. Nuovo Comparto PP44 "Country House PerBacco" - modifica cartografica e relativa scheda con classificazione "M3b", regolato dall'art. 64 delle NTA di PRG.*

ASPETTI IDROLOGICI-IDRAULICI

In linea generale, ai fini della predisposizione delle successive fasi di progettazione, con l'obiettivo di proteggere il territorio dal rischio idrogeologico-idraulico, si richiama l'art. 10 della L.R. 22/11 "Norme in materia di riqualificazione urbana sostenibile e assetto idrogeologico". Tale norma prevede per gli strumenti di pianificazione del territorio e loro varianti, da cui derivi una trasformazione territoriale in

Determinazione n. 1493 del 18/07/2013

grado di modificare il regime idraulico, la redazione di una “Verifica di compatibilità idraulica”, a firma di un tecnico abilitato.

Per quanto sopra nella successiva valutazione della compatibilità geomorfologica della previsione urbanistica e idrologica-idraulica secondo la L.R. 22/2011, da svolgersi nell’ambito del parere di cui all’art.89 del DPR 380/01, si dovrà tener conto di quanto segue.

- *La “verifica di compatibilità idraulica”, da predisporre per la variante al piano, dovrà sicuramente prevedere anche una puntuale analisi idrologica ed idraulica di dettaglio, da condursi sui corsi d’acqua minori che scorrono a breve distanza dalle nuove aree introdotte, al fine di definire con massima attendibilità le eventuali ambiti di pericolosità idraulica. L’analisi andrà eseguita sulla base di un rilievo topografico delle sezioni idrauliche ravvicinate e comunque tracciate nei tratti più significativi (attraversamenti, tombinamenti, cambi di direzione, ecc...).*
- *Quanto sopra secondo il documento contenente i criteri, modalità e indicazioni tecnico-operative in corso di definizione dalla Regione Marche, ovvero in via transitoria in base al disposto del comma 3 lett. a) dell’art. 13 della L.R. 22/2011.*
- *Poiché i Rapporti preliminari individuano detti corsi d’acqua come possibili recettori delle acque bianche provenienti dalle area oggetto di trasformazione, nelle portate di verifica (tempi di ritorno di 50 e 100 anni) andranno considerati anche gli apporti idrici in progetto.*
- *Qualora in relazione agli esiti degli studi richiesti le zone risultassero soggette ad esondazione/allagamento andrà predisposto un progetto che descriva ed illustri graficamente gli interventi/opere volti alla mitigazione della pericolosità e della vulnerabilità/esposizione delle future strutture impianti, al fine di rendere compatibili le trasformazioni urbanistiche in esame con le condizioni di pericolosità presenti, dimostrando nel contempo il non aggravamento dello scenario di allagamento nelle zone limitrofe.*
- *Con l’obiettivo di conservazione dell’ambiente e di salvaguardia dal dissesto idrogeologico e idraulico, qualora dagli esiti dei suddetti studi la zona non risultasse soggetta ad esondazione, nella progettazione andranno comunque salvaguardate le fasce di pertinenza fluviale della profondità minima di 4 m dai cigli di sponda del corso d’acqua per fossi privati e di 10 m dai cigli di sponda e dalla proprietà demaniale per corsi d’acqua esenti da estimo (R.D. 523/1904). L’ambito di pertinenza, con finalità di salvaguardia delle dinamiche fluviali e di conservazione dei caratteri di naturalità del corpo idrico, andrà riferito ai cigli di sponda dei fossi nello stato attuale ovvero a quello di progetto, a seguito degli eventuali lavori di adeguamento dei settori idraulici e dei suoi accessori.*
- *Andrà inoltre valutata la compatibilità degli interventi eventualmente ricadenti all’interno della fascia di tutela integrale dei corsi d’acqua , sulla base delle prescrizioni di base permanenti di cui all’art.29 del PPAR.*
- *La citata norma regionale contempla altresì la previsione delle misure compensative, rivolte al perseguimento del principio dell’invarianza idraulica della trasformazione, secondo il documento*

Determinazione n. 1493 del 18/07/2013

contenente i criteri, modalità e indicazioni tecnico-operative in corso di definizione dalla Regione Marche, ovvero in via transitoria in base al disposto del comma 3 lett. b) dell'art. 13 della L.R. 22/2011.

- Le misure di compensazione e di eventuale mitigazione andranno progettate congiuntamente agli interventi e classificate come opere di urbanizzazione primaria.

A margine si riconfermano per l'attuazione delle previsioni sul vigente Comparto PP23, ancorché sensibilmente ridotte con variante in esame, le prescrizioni imposte nel precedente parere di compatibilità geomorfologica e riportate nella relativa scheda di PRG, fermo restando le nuove disposizioni introdotte dalla L.R. n.22/2011 e sopra richiamate, di cui tener conto nella progettazione dello strumento attuativo ("Verifica di compatibilità idraulica" e misure compensative di invarianza idraulica).

CONCLUSIONI

A conclusione dell'istruttoria svolta e con specifico riferimento ai temi ambientali di competenza, tenuto conto delle argomentazioni svolte nel presente contributo con specifico riferimento agli studi ed approfondimenti che andranno sviluppati nelle successive fasi di progettazione, si è dell'avviso la variante esaminata non comporterà impatti significativi sull'ambiente tali da richiedere l'assoggettabilità a VAS.

A margine occorre evidenziare che nell'ambito della procedura finalizzata all'espressione del parere di compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni geomorfologiche del territorio, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/01 e con riguardo alle disposizioni della L.R. n.22/2011, in base agli esiti dello specifico studio geologico-geomorfologico-geotecnico e della predetta "Verifica di compatibilità idraulica", potranno essere comunque formulate ulteriori prescrizioni e/o limitazioni per l'attuazione delle previsioni urbanistiche proposte o disposto lo stralcio delle stesse. ”

- 2. L'A.S.U.R. n. 3 - ex zona territoriale di Fano**, con nota prot. 24671 del 16/05/2013, pervenuta tramite fax in data 16/05/2013 e acquisita agli atti di questa A.P. con prot. n. 39410 del 20/05/2013, ha espresso il seguente parere:

“Omissis ...lo scrivente Servizio non rileva in questa fase particolari problematiche relativamente agli interventi proposti.

Si ritiene comunque che già in via preliminare venga verificato, anche attraverso un'apposita relazione dell'Ente gestore, che i due comparti siano serviti dalla rete di approvvigionamento idrico e dalla rete fognaria.”

- 3. L'ASET Servizi S.p.a.**, con nota prot. 4243 del 28/05/2013, pervenuta in data 30/05/2013 e acquisita agli atti di questa A.P. con prot. n. 43680 del 03/06/2013, ha espresso il seguente parere:

“Omissis ...dall'esame della documentazione in atti si esprime parere favorevole a condizione che:

SETTORE FOGNATURA

Determinazione n. 1493 del 18/07/2013

PP23 “Country House PerBacco”

In considerazione che è attualmente in corso la gara di aggiudicazione per la realizzazione del V° Lotto della condotta per acque reflue la quale sarà realizzata sulla sponda destra del Fosso Valle del Pozzo, i nuovi edifici e quelli esistenti dovranno predisporre la rete interna per il futuro allaccio alla rete per acque reflue.

PP20 “Villa Terni”

La zona non è dotata di condotte per acque reflue ma considerata la tipologia di insediamento che si andrà a realizzare e il carico organico generato dalle attività è necessario realizzare una condotta per acque reflue recapitante nel depuratore comunale.

SETTORE ACQUEDOTTO

PP23 “Country House PerBacco”

La zona è già servita ed è sufficiente alla previsione effettuata nel rapporto preliminare per l'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS.

PP20 “Villa Terni”

Dal rapporto preliminare per l'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, si evince che per la futura destinazione di “Villa Terni” sono previsti circa 301 abitanti con un approvvigionamento di circa 65 mc/giorno.

La zona attualmente è servita da una tubazione terminale su via Valcesano SP 424, inadeguata alle potenzialità di cui sopra, pertanto occorrerà potenziare circa 800 ml di linea acquedottistica sulla stessa via Valcesano, e l'area oggetto di trasformazione dovrà fornirsi di autoclave.”

I pareri sopra riportati sono conservati agli atti e depositati presso il Servizio 12 *Urbanistica – Pianificazione Territoriale – V.I.A. – V.A.S. - Aree protette* della Provincia di Pesaro e Urbino.

Il Servizio Ambiente e Lavori pubblici del Comune di Mondolfo, coinvolto in qualità di SCA, non ha espresso parere.

3. DESCRIZIONE TECNICA DELLA VARIANTE

La variante in esame consiste nel trasferimento di superficie territoriale edificabile dal vigente comparto “PP23”, situato a nord del centro storico in direzione della Strada Provinciale n. 17 e di via Andrea Costa, ad altre zone del territorio comunale, conformemente a quanto previsto dalla L.R. n. 22 del 23 novembre 2011 riguardo al tema della compensazione urbanistica, al fine di perseguire l'obiettivo della riduzione del consumo di suolo della citata legge.

L'attuale comparto di espansione “PP23” ha una destinazione turistica dedicata alla pesca sportiva e alle attività ricreative e di ristoro connesse “M3c” (artt. 62 e 65 delle NTA).

Determinazione n. 1493 del 18/07/2013

L'attuazione del comparto è regolata da una scheda contenente specifiche prescrizioni e parametri urbanistici. Si riportano i dati principali del vigente comparto:

- $ST = 68.848 \text{ mq}$
- $SUL = 1.377 \text{ mq}$
- $\text{Superficie per opere di urbanizzazione} = 6.884 \text{ mq}$
- $H_{Max} = 4,50 \text{ m}$
- $H2 = 7,50 \text{ m}$
- $P1$ (parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria) = 1 posto auto/2 utenti
- IP (indice di piantumazione) = 200/Ha

All'interno del comparto è presente un edificio censito tra i fabbricati rurali di valore storico e architettonico, di cui all'art. 47 NTA del vigente PRG (edificio n. 53).

Con la variante si prevede la riduzione delle superfici del comparto PP23, che verrà ripartita in due nuovi comparti di sviluppo, denominati PP20 (Villa Terni) e PP44 (Country House PerBacco).

La modifica del comparto PP23 apporta la riduzione dei seguenti parametri:

- $ST = \text{da } 68.848 \text{ mq a } \mathbf{19.516 \text{ mq}}$
- $SUL = \text{da } 1.377 \text{ mq a } \mathbf{390 \text{ mq}}$
- $\text{Superficie per opere di urbanizzazione} = \text{da } 6.884 \text{ mq a } \mathbf{1.951 \text{ mq}}$

Nelle seguenti tabelle si riassumono i dati dei comparti interessati dalla variante in rapporto al vigente PRG:

Comparto PP23 - M3c		
PRG Vigente	PRG Variante	Differenza fra PRG vigente e variante
ST = 68.848 mq	ST = 19.516 mq	St = - 49.332 mq
SUL = 1.377 mq	SUL = 390 mq	SUL = - 987 mq
Opere di urbanizzazione (S1 + S2) = 6.884 mq	Opere di urbanizzazione (S1 + S2) = 1.951 mq	Opere di urbanizzazione (S1 + S2) = - 4.933 mq

Nuovi Comparti PP20 – PP44		
PP20	PP44	Differenza fra PRG vigente e variante
ST = 82.128 mq di cui: 38.952 mq di area agricola; 43.176 mq di “verde privato e di conservazione volumetrica”	ST = 10.380 mq.	ST agricola trasformata mediante compensazione con il comparto PP23 (38.952+10.380) = 49.332 mq
SUL = 9.034 mq	SUL = 1.246 mq	Incremento di SUL = 9.034+1.246–987(sup. sottratta da PP23) = + 9.293 mq
Opere di urbanizzazione (S1 + S2)	Opere di urbanizzazione (S1 + S2)	Incremento do opere di

Determinazione n. 1493 del 18/07/2013

S2) = 7.227 mq	S2) = 1.038 mq.	urbanizzazione (S1 + S2) = 7.227+1.038-4.933 (sup. sottratta da PP23) = + 3.332 mq
----------------	-----------------	--

In sintesi, quindi, la superficie territoriale di 49.332 mq, sottratta all'attuale comparto PP23 – M3c, viene ridistribuita nelle due nuove aree di sviluppo individuate con la variante nelle seguenti quantità:

- all'interno del comparto PP20 (Villa Terni) vengono assegnati 38.952 mq di superficie attualmente agricola;
- al comparto PP44 (Country House PerBacco) vengono assegnati i restanti 10.380 mq.

La superficie sottratta al comparto PP23, che comprende al suo interno anche l'edificio rurale di valore storico e architettonico, censito con il n°53, diventa area agricola di tipo "E1" - zona ad attività agricola tradizionale".

Qui di seguito si descrivono puntualmente le due nove previsioni introdotte con la variante:

- **“Villa Terni” – Comparto PP20**

Il nuovo comparto PP20 individuato con la variante si trova lungo della Strada Statale 424 Pergolese e comprende al suo interno l'edificio denominato Villa Terni. La superficie territoriale della zona ha una estensione di 82.128 mq. La destinazione urbanistica attuale dell'area di intervento in parte è agricola (E1), per una superficie di 38.952 mq, mentre la restante parte di 43.176 mq è classificata come “zona di verde privato e di conservazione volumetrica - F5”.

Villa Terni è censita tra i fabbricati rurali di interesse storico e architettonico (“I”) ed è soggetta esclusivamente ad interventi di tipo conservativo, compreso il suo intorno.

La variante si sostanzia nella trasformazione dell'area in un nuovo comparto di sviluppo, denominato “PP20 - M3a”, ovvero in *zona per attrezzature turistico-alberghiere con valorizzazione degli edifici esistenti*. A tal fine il vigente art. 63 delle NTA è stato appositamente integrato inserendo fra le varie classificazioni quella relativa alla zona M3a con le seguenti specificazioni:

1. *Le zone turistico-alberghiere M3a sono destinate ad ospitare alberghi, pensioni, residenze turistiche, bar, ristoranti, sale per congressi, sale espositive, SPA, ed attività all'aperto complementari (piscina, pista da ballo, campi da tennis, ecc.)*
2. *In tali zone il piano si attua attraverso piano attuativo (P.P)*

PRESCRIZIONI E INDICI

- *UT (indice edificatorio) = 0,11 mq/mq*
- *H Max = 9,50 m (Villa Terni 10,50 m)*
- *W (indice di visuale libera) = 0,50*
- *DC (distanze minime dai confini) = 5,00*
- *DS (distanze minime dalle strade) = 10,00*
- *IP (indice di piantumazione) = 200/Ha (Indica il numero minimo di alberi e arbusti, di cui almeno il 50% sia costituito da alberi, da mettere a dimora per ogni Ha di SF lasciata libera dall'edificazione, dalle strade, parcheggi e attrezzature sportive - art. 6 p.7 NTA)*

Determinazione n. 1493 del 18/07/2013

- P1 (parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria) = 2 posti auto/4 utenti per i locali di svago e ristoro; 1 posto auto/camera albergo o pensione
- $S1 + S2 = 0,8 \text{ SUL}$

In base alle suddetti parametri gli interventi hanno la seguente consistenza:

- $ST = 82.128 \text{ mq}$ ($UT = 0,11 \text{ mq/mq}$)
- S.U.L. = 9.034 mq
- superficie da destinare alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ($S1+S2$) = 7.227 mq
- n. abitanti equivalenti stimato = 301

Il complesso storico di “Villa Terni” è costituito da una villa padronale di notevoli dimensioni realizzata nella seconda metà del XIX insieme ad altri volumi probabilmente destinati alla servitù o alle stalle che gli fanno da cornice volumetrica. Attualmente il fabbricato si trova in condizioni di forte degrado sia per quanto riguarda gli aspetti estetico/decorativi che per quelli di tipo strutturale.

Tra gli obiettivi della variante vi è, quindi, anche il recupero dell’edificio e la sua valorizzazione.

▪ “Country House PerBacco” – Comparto PP44

Il nuovo comparto PP44 individuato con la variante è localizzato a sud-est del centro storico di Mondolfo. L’area si trova tra la Strada Provinciale n. 17 (via dell’Artigianato) ed il Fosso Val del Pozzo ed è limitrofa all’attività “Country House PerBacco” della stessa ditta proponente. La superficie territoriale del comparto ha una estensione di 10.380 mq.

La destinazione urbanistica attuale dell’area di intervento è agricola di tipo “E1” (*zona ad attività agricole tradizionali*).

La variante consiste nella trasformazione dell’area agricola in un nuovo comparto di sviluppo, denominato “PP44 - M3b”, ovvero in *zona attrezzata per il tempo libero*, secondo quanto previsto dal vigente art. 64 delle NTA.

La variante è finalizzata a consentire la realizzazione di attività turistiche alberghiere a servizio dell’adiacente Country House.

I parametri urbanistici ed edilizi previsti per il nuovo comparto sono i seguenti:

- $ST = 10.380 \text{ mq}$.
- $SUL = 1.246 \text{ mq}$ ($UT=0,12 \text{ mq/mq}$)
- superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ($S1+S2$) = 1.038 mq.
- H Max = 7 m
- H2 = 10 m
- P1 = 1 posto auto/4 utenti per i locali di svago e ristoro; 1 posto auto/camera per il motel
- Indice di Piantumazione = 200/Ha
- n. abitanti equivalenti stimato = 41

L’area interessata dalla variante è completamente libera da edificazioni ma è prossima ad aree già urbanizzate.

Determinazione n. 1493 del 18/07/2013

Per ciò che concerne vincoli e tutele ambientali, l'area è interessata parzialmente dalla fascia di rispetto stradale della S.P. n.17 (via dell'Artigianato). Il perimetro sud invece è posto a confine con l'ambito di tutela del corso d'acqua relativo al Fosso Val del Pozzo (Classe 3 - art. 29 NTA del PPAR)

4. VALUTAZIONE DI SIGNIFICATIVITA' DEGLI IMPATTI AMBIENTALI

La variante in esame pur agendo nel regime della compensazione urbanistica, dettata dalla L.R. 22/2011, comporta un incremento significativo della superficie utile edificabile rispetto all'attuale PRG, pari a 9.293 mq.

Va sottolineato il fatto, inoltre, che l'attuale superficie territoriale della zona F5, compresa all'interno del nuovo comparto PP20, pur non avendo una destinazione specificatamente agricola è comunque un terreno non edificabile che, dal punto di vista ambientale, potrebbe avere un valore ambientale-ecologico equivalente a quello agricolo o addirittura superiore.

Quindi, se dal punto di vista meramente normativo è possibile sostenere che non vi è sottrazione di superficie agricola, in quanto c'è un bilanciamento fra la superficie agricola che sottratta e quella che viene aggiunta in un'altra zona, dal punto di vista sostanziale vi è un incremento considerevole della superficie territoriale complessiva, che da 68.848 mq passa a 92.508 mq (82.128+10.380) e della edificabilità, che subisce un incremento complessivo di 9.293 mq (9.034 + 1.246 + 390 – 1.377). L'indice di fabbricabilità territoriale si mantiene, più o meno, sullo stesso valore attuale (0.11 – 0.12 mq/mq)

Per la previsione del nuovo **comparto PP44**, funzionale all'attività turistico-ricettiva denominata "Country House PerBacco" ubicata a fianco dell'area di variante, non si riscontrano particolari criticità ambientali, considerate le caratteristiche del contesto in cui si trova l'area. La zona, infatti, si trova vicina alle zone produttive di Mondolfo, in un contesto urbanizzato, infrastrutturato e piuttosto frammentato. La variante, inoltre, è funzionale ad una attività già in essere ed è finalizzata ad ampliare e migliorare l'offerta dei propri servizi.

In termini di edificabilità la SUL del comparto PP44, di 1.246 mq, risulta abbastanza contenuta e corrisponde, più o meno, alla quota sottratta dal vigente comparto PP23. Per quanto riguarda il carico insediativo è stato stimato un numero di 41 abitanti equivalenti.

L'unico aspetto che si ritiene di osservare riguarda il dato relativo all'altezza massima degli edifici.

I dati riportati nel rapporto preliminare indicano due valori relativi all'altezza (H max = 7 m e H2 = 10 m).

Oltre a non essere chiaro che cosa indichi la definizione di "H2", in quanto non è stata specificata all'interno del rapporto preliminare, si ritiene che tale valore di altezza, nel caso in cui sia utilizzabile, non sia adeguato al contesto che risulta caratterizzato, in generale, da edifici a due piani circa.

Si ritiene, dunque, che l'altezza massima del comparto debba limitarsi al solo valore di 7 metri, eliminando l'eventuale possibilità dei 10 metri.

Determinazione n. 1493 del 18/07/2013

Entrando nel merito del **comparto P20**, invece, è necessario fare alcune considerazioni in ragione dell'entità delle previsioni di sviluppo previste in tale zona.

Come riportato al paragrafo precedente, nel comparto PP20 è prevista una SUL complessiva di 9.034 mq. Nel rapporto non è stato chiarito se tale quantità di SUL comprende anche la superficie dell'edificio esistente. In ogni caso, in termini volumetrici, è possibile stimare che nell'area potranno essere realizzati volumi per circa 28.000 mc.

Prima di entrare nel merito di specifiche considerazioni e valutazioni è opportuno descrivere il contesto ambientale nel quale si colloca l'intervento.

L'area si trova all'interno di un corridoio lineare verde che corre a fianco del tracciato autostradale, che collega idealmente le sponde dei fiumi Metauro e Cesano.

Tale fascia ha una vocazione prevalentemente agricola e, come si può vedere dalle foto satellitari, possiede un bassissimo livello di frammentazione, mantenendosi nel suo complesso integra ed uniforme, salvo un breve tratto posto a est dell'area di variante, fra la SS 424 e il Cesano, dove sono ben visibili un'area adibita a deposito mezzi ed un'area produttiva, in prossimità della via Cesanense.

Osservando queste due aree ci si rende bene conto dell'effetto di frammentazione del suolo causato da interventi isolati, non accorpatisi al tessuto esistente.

La previsione di Villa Terni modificherebbe un altro tassello di suolo e potrebbe rappresentare la premessa o il volano per ulteriori interventi di sviluppo. Il problema principale degli interventi isolati è anche quello di innescare ulteriori processi di sviluppo compromettendo, nel tempo, sempre più suolo e disincentivando il recupero e la valorizzazione di aree già costruite.

Riguardo alla politica di valorizzazione dell'entroterra a fini turistici, tra l'altro, l'obiettivo del vigente PTC e di quello in itinere, le cui linee programmatiche sono state approvate da questa Amministrazione Provinciale con D.C. P n. 65 del 28.07.2011 ("piano strategico Provincia 2020"), è quello di *non favorire la previsione di nuovi insediamenti turistico-residenziali (villaggi turistici e simili) isolati dai contesti già urbanizzati*, incentivando, invece, la riqualificazione e il recupero del patrimonio edilizio esistente, evitando ulteriore consumo di suolo agricolo.

Se è pur vero che la variante in esame ha come obiettivo quello di recuperare il patrimonio storico-architettonico di Villa Terni è bene riflettere sul costo elevato, in termini di consumo di suolo, che tale finalità si porta dietro, vista l'entità della superficie edificabile assegnata al comparto.

La stessa finalità di recupero e valorizzazione della Villa potrebbe essere inficiata dall'impatto visivo degli interventi di nuova edificazione che dovranno, pertanto, essere contenuti rispetto a quanto proposto.

Nonostante le considerazioni sopra esposte, alla luce anche dei pareri espressi dai vari SCA, e ai fini della semplificazione dei procedimenti e di evitare duplicazioni di giudizio, si ritiene possibile proporre la NON ASSOGGETTABILITÀ A VAS della variante in esame, demandando la valutazione sul dimensionamento della variante al successivo parere di conformità, ai sensi dell'art. 26 della L.R.34/92, **a condizione che vengano ottemperate le seguenti prescrizioni:**

Determinazione n. 1493 del 18/07/2013

- nell'ambito della successiva istanza del suddetto parere di conformità dovrà essere presentato uno schema planimetrico di progetto che illustri le modalità di intervento all'interno del comparto e le destinazioni d'uso degli edifici, riducendo significativamente la superficie edificabile. La funzione ricettiva principale dovrà essere localizzata negli edifici esistenti ammettendo nuove strutture complementari per una superficie massima di 2.000 mq, fatte salve eventuali prescrizioni ed ulteriori limitazioni che questa A.P. potrà esprimere valutando la scelta urbanistica e lo schema planimetrico in rapporto al contesto interessato.
- Dovranno essere forniti i dati sulle quantità di superficie e volume dei fabbricati esistenti.
- Riguardo alla distanza minima dalle strade, prevista in 10 ml., dovrà verificata con l'Ente proprietario della S.S. in quanto si ritiene che tale intervento ricada fuori dai centri urbani e, pertanto, soggetto alle disposizioni previste dal D.M. 1404/68.
- Ai fini della sostenibilità ambientale ed economica dell'intervento dovrà essere valutato attentamente quanto evidenziato nel parere di ASET riguardo allo smaltimento dei reflui, tenuto conto anche di quanto previsto dal vigente Piano di Tutela delle Acque Regionale (PTA), approvato con delibera n. 145/2010, che disciplina degli scarichi fognari.
- il Comune dovrà conformarsi ai pareri espressi dagli SCA, riportati nel precedente paragrafo 2), in riferimento ai contenuti prescrittivi ed alle raccomandazioni, nonché alle eventuali precisazioni e specificazioni.

5. CONCLUSIONI

Per quanto sopra esposto questo ufficio ritiene di poter **proporre l'esclusione della variante dalla procedura di VAS prevista agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. 152/06 s.m.i. a condizione che siano ottemperate le prescrizioni formulate nel precedente paragrafo 4.**

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., 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

Determinazione n. 1493 del 18/07/2013

- I) **Di escludere**, in base all'art. 12 co.4 del D.Lgs. n. 152/06 e ss.mm.ii., la variante al vigente P.R.G. del Comune di MONDOLFO in oggetto, riguardante il trasferimento di aree edificabili dal comparto PP23 ai comparti PP20 "Villa Terni" e PP44 "Country House PerBacco", dalla procedura di VAS prevista agli artt. da 13 a 18 del citato Decreto, **a condizione che siano ottemperate le prescrizioni formulate nel paragrafo 4) del parere prot. 56706 del 18/07/2013 sopra riportato.**
- II) Di stabilire le condizioni ed indicazioni seguenti:
- a) 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.
 - b) Nel caso in cui pervenisse, in data successiva alla presente determinazione, il parere del Servizio Ambiente e Lavori pubblici del Comune di Mondolfo che non si è espresso, in qualità di SCA, entro il termine del procedimento in oggetto, il Comune dovrà tenerne conto nel corso dell'iter di adozione della variante.
- III) Di trasmettere la presente determinazione al Comune di MONDOLFO, 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 11 - P.O. *Assetto e tutela idraulica ed idrogeologica negli strumenti di trasformazione del territorio*;
 1. A.S.U.R. n. 3 - ex zona territoriale di Fano;
 2. ASET Servizi S.p.a.;
 3. Comune di Mondolfo - Servizio Ambiente e Lavori pubblici.
- V) Di provvedere alla pubblicazione della presente determinazione sul sito web di questa Amministrazione Provinciale.
- 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.

Determinazione n. 1493 del 18/07/2013

- 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/mag
R:\Uzone\URBA\01-6-97\141URBA\1421VAS\13VAS\13MG10204.doc

RESPONSABILE ISTRUTTORIA (R.I.)

F.to MDF

RESPONSABILE PROCEDIMENTO (R.P.)

F.to MDF

IL DIRIGENTE
F.to 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,
