



Anno Prop. : 2015
Num. Prop. : 1821

Determinazione n. 1654 del 28/08/2015

OGGETTO: COMUNE DI MONDOLFO - PROVVEDIMENTO FINALE DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS - ART. 12 D.LGS. 152/2006 E S.M.I. - VARIANTE PARZIALE AL PRG VIGENTE RELATIVAMENTE AD UN AREA PRODUTTIVA SITA IN LOCALITA' MAROTTA - VIA STERPETTINE.

IL RESPONSABILE DELLA POSIZIONE ORGANIZZATIVA 9.1 DEL SERVIZIO 9

PROGETTAZIONE OPERE PUBBLICHE – URBANISTICA – PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

VIA – VAS - AREE PROTETTE

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 s.m.i.;

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 sono state aggiornate ed integrate le linee guida regionali per la valutazione ambientale strategica, di cui alla D.G.R. 1400/08;

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

Vista la domanda presentata dal Comune di Mondolfo in qualità di autorità procedente, acquisita al protocollo di questa Amministrazione Provinciale con n. 28564 del 05/05/2015, per la procedura di

verifica di assoggettabilità a VAS, di cui all'art. 12 del D.Lgs. 152/06 e s.m.i., inerente una variante parziale al PRG vigente per l'inserimento di una nuova area edificabile di tipo produttiva, in località Marotta, Via Sterpettine;

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:

- Provincia di Pesaro e Urbino - Servizio 6 – P.O. 6.8 *Assetto e tutela idraulica ed idrogeologica negli strumenti di trasformazione del territorio*;
- ASET Servizi S.p.a.;
- A.S.U.R. Area vasta 1 - zona territoriale di Fano.

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 9 *Progettazione Opere Pubbliche - 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 l'ASET Servizi S.p.a., coinvolto nel procedimento in qualità di SCA, non ha espresso parere;

Visto e condiviso integralmente il parere istruttorio, prot. 54457 del 28/08/2015, 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 9, Ing. Mario Primavera, che si allega come parte integrante e sostanziale alla presente Determinazione:

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

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

Visto il D.Lgs. 267/2000 "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali", ed in particolare:

- l'articolo 107 concernente le funzioni e le responsabilità dei Dirigenti;
- l'articolo 147 bis in ordine al controllo preventivo di regolarità amministrativa;

Visto l'allegato parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica di cui all'art. 147 bis, comma 1 del D.Lgs. 267/2000, come introdotto dall'art. 3 comma 1 del Decreto Legge 10.10.2012, n. 174.

D E T E R M I N A

- 1) Di escludere**, ai sensi dell'art. 12 co.4 del D.Lgs. n. 152/06 e s.m.i., la variante al P.R.G. vigente del Comune di MONDOLFO indicata in oggetto, inerente l'inserimento di una nuova area edificabile di tipo produttiva, in località Marotta - Via Sterpettine, dalla procedura di VAS prevista agli artt. da 13 a 18 del citato Decreto, a condizione che:
 - a. siano ottemperate le prescrizioni formulate nel paragrafo 4) del parere prot. 54457 del 28/08/2015, allegato alla presente determinazione;
 - b. Siano ottemperate le osservazioni contenute nei pareri espressi dagli SCA, riportati al paragrafo 2) del parere prot. 54457 del 28/08/2015, allegato alla presente determinazione.
- 2) Di stabilire le indicazioni seguenti:**
 - 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.
- 3) Di trasmettere** la presente determinazione al Comune di MONDOLFO e, per opportuna conoscenza, a tutti i soggetti competenti in materia ambientale (SCA) coinvolti nella procedura di verifica in oggetto, qui di seguito elencati:
 - Provincia di Pesaro e Urbino - Servizio 6 – P.O. 6.8 *Assetto e tutela idraulica ed idrogeologica negli strumenti di trasformazione del territorio*;
 - ASET Servizi S.p.a.;
 - A.S.U.R. Area vasta 1 - zona territoriale di Fano.
- 4) Di provvedere** alla pubblicazione della presente determinazione sul sito web di questa Amministrazione Provinciale, come previsto dall'art. 12 co. 5 del D.lgs 152/06 s.m.i. e dalla D.G.R. n.1813/2010.
- 5) Di rappresentare** che il presente provvedimento è rilasciato ai soli fini stabiliti dalla Parte seconda, Titolo II del D. Lgs 152/2006 s.m.i., e non sostituisce in alcun modo ulteriori pareri od atti di assenso comunque denominati di competenza di questa o altre Amministrazioni, facendo salvi eventuali diritti di terzi;
- 6) Di dare atto** che il presente provvedimento non comporta per sua natura impegno di spesa.
- 7) 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.
- 8) Di rappresentare**, ai sensi dell'art. 3, comma 4 della L. 241/1990, che avverso il presente atto è possibile, ai sensi dell'art. 29 del Codice del processo amministrativo di cui al D.Lgs. n. 104/2010, proporre, innanzi al TAR Marche, nel termine di decadenza di sessanta giorni,

azione di annullamento per violazione di legge, incompetenza ed eccesso di potere; contro il medesimo atto è ammessa altresì, entro centoventi giorni, la presentazione del ricorso straordinario al Capo dello Stato ai sensi del D.P.R. n. 1199/1971.

MDF/MP/mag
1421VAS\15vas\15MG10104

per **Il Dirigente del Servizio 9**
BARTOLI MAURIZIO
(Sottoscritto con firma digitale)

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

OGGETTO: COMUNE DI MONDOLFO - PROVVEDIMENTO FINALE DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS - ART. 12 D.LGS. 152/2006 E S.M.I. - VARIANTE PARZIALE AL PRG VIGENTE RELATIVAMENTE AD UN AREA PRODUTTIVA SITA IN LOCALITA' MAROTTA - VIA STERPETTINE.

PROPOSTA DI DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE: 1821 / 2015

Ai sensi dell'art. 147 bis, comma 1 del D. Lgs. 267/2000, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di determinazione, attestando la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa

Pesaro, li 28/08/2015

IL RESPONSABILE DELLA P.O. 9.1 DEL
SERVIZIO 9
BARTOLI MAURIZIO
(Sottoscritto con firma elettronica)

Dichiarazione da sottoscrivere in caso di rilascio di copia cartacea

Il sottoscritto.....in qualità di funzionario/P.O./Dirigente della Provincia di Pesaro e Urbino ATTESTA, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 23 del D.Lgs. 82/2005, che la presente copia cartacea è conforme all'originale della determinazione n..... delfirmata digitalmente comprensiva di n..... allegati, e consta di n.....pagine complessive, documenti tutti conservati presso questo Ente ai sensi di legge. Si rilascia per gli usi consentiti dalla legge

Pesaro, ___ / ___ / _____ TIMBRO Firma _____ --



Provincia
di Pesaro e Urbino

SERVIZIO 9
PROGETTAZIONE OPERE PUBBLICHE - URBANISTICA -
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE - V.I.A. - V.A.S. - AREE PROTETTE
P.O. Urbanistica V.A.S. - Coordinamento S.U.A.P.

Prot. n. 54457

Class. 009-7-29 F.2/2015
Cod. Proc. VS15MG101

DIREZIONE PROVINCIALE DI PESARO E URBINO	
PROT.	GEN
28 AGO. 2015	
N° 54457	
Tit. 009. Cat. 7-29. Fasc. 2/2015	

Pesaro, 28 AGO. 2015

Oggetto: COMUNE DI MONDOLFO - Procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS - art. 12 D.Lgs. 152/2006 s.m.i. - variante parziale al PRG vigente relativamente ad un'area produttiva sita in località Marotta - Via Sterpettine.

PARERE ISTRUTTORIO

1. PREMESSA

1.1 Ambito di applicazione:

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.

L'articolo 6 del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 ai commi 1 e 2 definisce l'ambito di applicazione della Valutazione Ambientale Strategica (VAS) come di seguito riportato:

"1. La valutazione ambientale strategica riguarda i piani e i programmi che possono avere impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale.

2. Fatto salvo quanto disposto al comma 3, viene effettuata una valutazione per tutti i piani e 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*

MDF\mp
1421VAS\14vas\15MG10103.doc

Viale Gramsci 4 - 61121 Pesaro (PU) - P.E.C.: provincia.pesarourbino@legalmail.it - WEB: <http://www.provincia.pu.it>
Progettazione Opere Pubbliche: tel. 0721.359.2253 - fax 0721.359.2492 - e-mail a.paccapelo@provincia.ps.it
P.O. 9.3 : tel. 0721.359.2413 - fax 0721.359.2406 - e-mail: ass.urbanistica@provincia.ps.it



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 del D.Lgs 152/06 stabilisce 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.

Riguardo ai contenuti del suddetto comma 3 dell'art. 6, le linee guida regionali per la VAS hanno precisato cosa si intenda con le definizioni "piccole aree a livello locale" e "modifiche minori" stabilendo che "i piani o programmi che riguardano solo una porzione del territorio comunale o le modifiche parziali di piani o programmi comunali si possono considerare riferite a "piccole aree a livello locale" e pertanto potrà essere attivata per queste la procedura di screening di VAS anche qualora contengano opere o progetti sottoposti alle procedure di valutazione di impatto ambientale o interessino aree della Rete Natura 2000". (paragrafo 1.3, punto 2 della D.R.G. 1813 del 21/12/2010).

Il comma 3-bis del citato art. 6 stabilisce, inoltre, che tutti i piani e i programmi diversi da quelli suddetti, 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 dell'articolo 12.

La variante in esame rientra fra i casi da sottoporre a verifica di assoggettabilità a VAS.

1.2 Competenze:

In base a quanto stabilito dall'art. 19 della L.R. 6/07, l'autorità competente per il procedimento in oggetto è la Provincia di Pesaro e Urbino, rappresentata dallo scrivente Servizio 9 *Progettazione Opere Pubbliche - 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 del 22/04/2015, recante timbro di posta in arrivo del 29/04/15, acquisita agli atti con prot. 28564 del 05/05/15, ha trasmesso a questa Amministrazione Provinciale, quale autorità competente, la richiesta per l'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 152/06 e s.m.i., riguardante una variante

mdf\mp
15vas\15MG10103

Viale Gramsci 4 - 61121 Pesaro (PU) - P.E.C.: provincia.pesarourbino@legalmail.it - WEB: <http://www.provincia.pu.it>
Progettazione Opere Pubbliche: tel. 0721.359.2253 - fax 0721.359.2492 - e-mail a.paccapelo@provincia.ps.it
P.O. 9.3 : tel. 0721.359.2413 - fax 0721.359.2406 - e-mail: ass.urbanistica@provincia.ps.it



parziale al vigente PRG per la previsione di una nuova area produttiva, sita in località Marotta, in Via Sterpettine.

La documentazione trasmessa a corredo dell'istanza è composta dai seguenti documenti:

- 1) Scheda di sintesi;
- 2) Relazione illustrativa;
- 3) Progetto Planivolumetrico – elaborati grafici;
- 4) Rapporto Preliminare;
- 5) Allegati al Rapporto Preliminare;
- 6) Asseverazione sulla compatibilità idraulica delle trasformazioni territoriali, ai sensi della L.R.22/2011 e della DGR n.53/2014;
- 7) Relazione Verifica Compatibilità Idraulica e Invarianza Idraulica;
- 8) Relazione Geomorfologica;
- 9) Relazione Geomorfologica – Allegati;
- 10) CD contenente copia degli elaborati cartacei e file con poligoni delle aree georeferenziati.

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. 30725 del 13/05/15, ha comunicato l'avvio del procedimento e, integrando quanto proposto dall'autorità procedente, ha individuato i seguenti SCA:

1. Provincia di Pesaro e Urbino - Servizio 6 – P.O. 6.8 *Assetto e tutela idraulica ed idrogeologica negli strumenti di trasformazione del territorio*;
2. ASET Servizi S.p.a.;
3. A.S.U.R. Area vasta 1 - zona territoriale di Fano.

Questa Amm.ne Provinciale in data 13/05/15, con nota prot. 30759 del 13/05/2015, ha provveduto a trasmettere agli SCA la documentazione ricevuta dall'autorità procedente, ai fini dell'acquisizione dei pareri di competenza per la procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS in oggetto.

mdf/mp
15vas\15MG10103



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 s.m.i., sono stati acquisiti i pareri degli SCA qui di seguito riportati:

1. La Provincia di Pesaro e Urbino - Servizio 6 – P.O. 6.8 Assetto e tutela idraulica ed idrogeologica negli strumenti di trasformazione del territorio, con nota prot. 42839 del 02/07/2015, ha espresso il seguente parere:

“Con riferimento alla nota prot. n. 30759 del 13/05/2015 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 s.m.i., 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, ai sensi dell’art. 12 del D.Lgs 152/06 ss.mm.ii., con allegata documentazione, a firma dell’Ing. Mauro Mancini e del Geol. Gigliola Alessandrini.

Preso atto dalla documentazione trasmessa che:

- *La zona oggetto di modifica è ubicata in località Marotta, via Sterpettine e risulta distinta in catasto al Fg. n.16 mappali n.ri 6, 7, 30, 85/parte, 101, 102/parte, 275/parte, 277, 426 e 521/parte.*
- *La variante puntuale al PRG riguarda un’area della superficie di circa 35615 mq, classificata dal vigente PRG come “Zona agricola E1”, da trasformarsi in “Zona artigianale-industriale di completamento D2”.*

mdf\mp
15vas\15MG10103



- Per l'area proposta vengono adottati gli stessi parametri edilizi ed urbanistici dell'adiacente zona produttiva, previsti dagli artt. 23 e 25 delle N.T.A del PRG vigente per le zone artigianali e industriali.
- Considerato che l'indice di Utilizzazione Fondiaria (UF) attribuito alla zona è di 0.50 mq/mq, la variante consentirà una potenzialità edificatoria paria a 17807.50 mq di Superficie Utile Lorda (SUL).
- Lo schema planovolumetrico trasmesso a corredo del Rapporto preliminare inquadra funzionalmente sia il complesso edilizio produttivo, da realizzarsi sull'area in variante al PRG, che un edificio sociale ricreativo, previsto su una superficie di 2376 mq all'interno della vigente zona a destinazione "D2".
- Nella Verifica di Compatibilità Idraulica redatta dal Geol. Gigliola Alessandroni, che sarà oggetto di valutazione nell'ambito del successivo parere di competenza (art.89 D.P.R. 380/01 e L.R. 22/2011), viene trattato nello specifico il sistema di smaltimento delle acque bianche dell'area, poiché la zona risulta sprovvista di elementi del reticolo idrografico superficiale e di una fognatura pubblica.
- Per far fronte a quanto sopra e nel contempo garantire il principio dell'invarianza idraulica della trasformazione con una soluzione prestazionale compatibile, lo studio propone di abbinare a vasche di accumulo una metodologia che permetta l'infiltrazione nel sottosuolo, mediante utilizzo di moduli geocellulari.

Considerato che, in base alla documentazione trasmessa, in questa fase non emergono sulla zona d'interesse particolari pericolosità di ordine idrogeologico e/o idraulico si può ritenere che la variante, per gli aspetti di competenza, non presenti elementi di strategicità e non possa avere impatti significativi sull'ambiente tali da richiedere l'assoggettabilità a VAS.

Resta ferma la possibilità, nell'ambito della procedura finalizzata al rilascio del parere di compatibilità sulla variante in oggetto, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/01 e con riguardo alle disposizioni di cui alla L.R. n. 22/2011, di imporre prescrizioni e/o limitazioni per l'attuazione della previsione urbanistica proposta, in base agli esiti dello Studio geologico-geomorfologico-geotecnico e della Verifica di compatibilità idraulica sviluppata secondo il documento tecnico approvato con D.G.R. Marche n. 53/2014. ”



2. **L'A.S.U.R. Area vasta 1 di Fano**, con nota prot.49762 del 15/06/2015, pervenuta in data 22/06/2015 e acquisita agli atti di questa A.P. con prot. n. 42411 del 30/06/2015, ha espresso il seguente parere:

“In riferimento alla Vs. richiesta di parere del 13/05/2015 Prot. 30759 sull'eventuale assoggettabilità della variante in oggetto a Valutazione Ambientale Strategica, lo scrivente Servizio esprime il seguente parere.

L'attività che si intende insediare nell'area soggetta a variante potrebbe rientrare, a giudizio della scrivente, tra le Industrie insalubri di prima classe di cui all'elenco allegato al D.M. 05 settembre 1994 del Ministero della sanità (punto 44 lettera B).

Per quanto sopra, considerando anche che l'area in questione è attigua all'Autostrada A14, si ritiene che il previsto insediamento di un asilo nido aziendale non rispetti quanto indicato all'art. 9 della legge regionale n. 9 del 13 maggio 2003.

Si richiede infine che l'Ente gestore del servizio idrico attesti la disponibilità idrica potabile nonché la ricettività della fognatura dinamica comunale e del relativo sistema di depurazione in relazione alle nuove previsioni del P.R.G.”

I pareri sopra riportati sono conservati agli atti dello scrivente Servizio 9 di questa Amm.ne Provinciale.

L'ASET Servizi S.p.a., coinvolta nel procedimento in oggetto in qualità di SCA, non ha espresso parere.

3. DESCRIZIONE TECNICA DELLA VARIANTE

La variante in oggetto ha come obiettivo la realizzazione di una nuova area industriale finalizzata alla edificazione di un impianto produttivo, destinato alla produzione e vendita all'ingrosso di prodotti cosmetici per la salute del corpo.

L'area interessata dalla variante urbanistica ha una superficie complessiva di circa 35.615 mq e si trova in località Marotta, lungo la strada comunale di via Sterpettine, in prossimità del casello autostradale, a fianco di una zona artigianale-produttiva già edificata.

mdf/mp
15vas\15MG10103

Vale Gramsci 4 - 61121 Pesaro (PU) - P.E.C.: provincia.pesarourbino@legalmail.it - WEB: <http://www.provincia.pu.it>
Progettazione Opere Pubbliche: tel. 0721.359.2253 - fax 0721.359.2492 - e-mail a.paccapelo@provincia.ps.it
P.O. 9.3 : tel. 0721.359.2413 - fax 0721.359.2406 - e-mail: ass.urbanistica@provincia.ps.it



Allo stato attuale l'area di interesse risulta classificata dal vigente PRG come "zona agricola - E1"; con la variante verrà modificata in "zona artigianale-industriale di completamento D2", in analogia alla limitrofa zona produttiva già esistente, configurandosi come suo ampliamento e adottando gli stessi parametri edilizi previsti dagli Art. 23 e 25 delle N.T.A. del PRG vigente, ovvero un indice di Utilizzazione Fondiaria (UF) pari a 0.50 mq/mq.

Con il suddetto indice l'area in variante consentirà la realizzazione di una Superficie Utile Lorda (SUL) complessiva di 17.807,50 mq.

Come si legge dalla Relazione illustrativa, la scelta della zona è stata dettata principalmente dalla mancanza nel mercato immobiliare di aree disponibili nell'immediato, nonostante la presenza nel territorio comunale di altre aree produttive, in quanto gravate da vincoli e ipoteche derivanti dell'attuale situazione economica finanziaria e che rendono le aree stesse non utilizzabili almeno in tempi brevi.

Si è individuata, dunque, un'area la cui estensione planimetrica consentisse la realizzazione di un complesso produttivo con una superficie coperta non inferiore a mq 14500 e che fosse attigua ad una zona produttiva già esistente, per realizzare uno sviluppo ordinato ed omogeneo, considerandola come ampliamento dell'area limitrofa.

Inoltre, dal punto di vista infrastrutturale, si è cercato di individuare un'area che fosse nelle vicinanze del casello autostradale per non caricare ulteriormente la viabilità comunale con mezzi pesanti.

La variante presentata è corredata da un progetto planivolumetrico che illustra nel dettaglio la previsione di sviluppo.

Si prevede la realizzazione di due distinti edifici: uno a destinazione produttiva, ubicato sull'area in variante al PRG e l'altro a destinazione socio-ricreativa, posizionato all'interno della zona artigianale-industriale di completamento D2, già prevista dal PRG vigente.

L'area non interferisce con particolari vincoli e/o tutele ambientali. Al suo interno è presente un solo fabbricato rurale risalente al 1930, censito con il n. 159, per il quale viene dichiarato l'assenza di valore storico e architettonico.

Il progetto verrà realizzato su una superficie Fondiaria complessiva di mq 37.991, di cui mq 35.615 è l'area in variante e mq 2.376 è l'area produttiva già prevista dal PRG vigente. Pertanto considerando l'indice di Utilizzazione Fondiaria (UF) di 0.50 mq/mq l'intera Superficie Fondiaria consentirà la realizzazione di una Superficie Utile Lorda (SUL) pari a mq 18.995,50. Il presente

mdf/mp
15vas\15MG10103



progetto planovolumetrico prevede una SUL inferiore di mq 410.50 rispetto al consentito, cioè mq 18585, anche se la superficie residua potrà comunque essere utilizzata, se necessario, con l'approfondimento funzionale nel progetto definitivo/esecutivo.

Il complesso edilizio produttivo in progetto si presenta planimetricamente di forma pressoché regolare e simmetrica, mentre altimetricamente, per esigenze produttive ed impiantistiche risulta più articolato. L'edificio, sul fronte prospettante l'Autostrada, è caratterizzato da ampio involucro in vetro trasparente, a modo di cortina, contenente tre livelli di piani e sovrastato da una copertura a giardino pensile piantumato.

I tre piani di uffici e i locali di rappresentanza sono collegati tra loro da scale interne e da ascensori. Sul retro degli uffici, con superfici di tamponamento quasi completamente opache, si sviluppa l'edificio produttivo vero e proprio. L'edificio produttivo è costituito da ambienti ad uso laboratorio, da ambienti per deposito di materie prime e prodotti finiti, da ambienti per arrivo e partenza merci oltre che da altri tre locali posti agli angoli del fabbricato principale, destinati a bagni, spogliatoi e locali tecnici ecc...

L'edificio socio-ricreativo, staccato fisicamente da quello produttivo è immerso nel verde, ed è stato pensato per dare una miglior qualità all'ambiente lavorativo, motivato soprattutto dal fatto che la struttura produttiva occuperà maggiormente dipendenti donne: si prevede che su circa 200 unità lavorative $\frac{3}{4}$ sono donne.

Allo scopo la struttura di cui sopra, verrà dotata dai seguenti servizi: nido d'infanzia con propria cucina, ambulatori medici, mensa aziendale con relativa cucina, soggiorni per relax, foresteria per ospiti esterni, palestra e alloggio per il custode. Per quest'ultimo la Superficie Utile Lorda (SUL) non supera i mq 120 così

come regolamentato dalle NTA/PRG.

L'edificio, costituito da due piani fuori terra, verrà attrezzato su due lati da un portico ombreggiante, da utilizzarsi nei periodi estivi, come prolungamento delle attività interne.

Si legge dalla relazione illustrativa che la previsione di progetto, come indicata negli elaborati grafici allegati alla variante, è da intendersi indicativa in quanto potrà subire delle modifiche funzionali, costruttive e formali estetiche con lo sviluppo del progetto definitivo/esecutivo.

La sistemazione dell'area esterna, caratterizzata soprattutto dalla viabilità carrabile, pedonale e dalle aree verdi oltre che dai parcheggi, viene sviluppata principalmente in rapporto alle specifiche lavorazioni effettuate all'interno della struttura produttiva e della struttura socio-ricreativa.

mdf/vmp
15vas\15MG10103



Parallelamente a via Sterpettine sono previsti, esternamente all'area e fuori dalla recinzione, la maggior parte dei parcheggi per i dipendenti (mq 2024), mentre altri parcheggi, in minore quantità e destinati agli ospiti, sono ubicati in prossimità degli uffici e della struttura socio-ricreativa. Comunque nell'organizzare e razionalizzare le funzioni presenti sull'area esterna è stata prevista una viabilità divisa tra traffico leggero e traffico pesante; per tale scopo sono stati individuati due distinti ingressi carrabili.

Sono previsti dei percorsi pedonali protetti, separati dalla viabilità meccanizzata, che consentono l'accesso sia agli uffici che alla struttura socio-ricreativa, soprattutto per quest'ultima per mettere in sicurezza i fruitori del nido d'infanzia che possono essere i genitori che lavorano in azienda ma anche terze persone che accompagnano i bambini.

Sul fronte strada di via Sterpettine, per tutta la lunghezza dell'area oggetto d'intervento (circa mt 172) e per una larghezza di mt 2.50, è stato previsto un percorso pedo-ciclabile pubblico che in seguito potrà prolungarsi sul fronte delle altre aree produttive lungo le restanti aree produttive.

Nella sistemazione esterna le pavimentazioni dei vari percorsi e delle aree di sosta vengono differenziate sia nei materiali che nei colori. I tratti dei percorsi carrabili riservati alle autovetture, i marciapiedi e i percorsi pedonali verranno realizzati in calcestruzzo drenante con tonalità dell'argilla, mentre gli stalli dei parcheggi verranno realizzati con elementi autobloccanti in calcestruzzo con interposto terreno vegetale. Per le altre aree carrabili a traffico pesante verranno invece utilizzati pavimentazione in asfalto. Nello studio della sistemazione esterna, non avendo in prossimità fognature pubbliche, particolare attenzione è stato rivolto al sistema di smaltimento delle acque bianche e nere. Per le acque bianche, provenienti dai piazzali e dalle coperture, non avendo nelle vicinanze una rete fognaria o un corpo idrico recettore superficiale, viene previsto un impianto nel sottosuolo, di accumulo prima e di infiltrazione nel terreno poi, attraverso un sistema modulare "geo-cellulare"; comunque le acque di prima pioggia provenienti dai piazzali e dai parcheggi verranno preventivamente trattate attraverso la sedimentazione e separazione dei fanghi e oli.

Per lo smaltimento delle acque reflue provenienti dai bagni dell'edificio produttivo, degli uffici e della struttura ricettiva/ricreativa, verrà realizzata una nuova rete fognaria pubblica lungo via Sterpettine, che si collegherà a sua volta con il collettore principale posizionato nelle vicinanze della Strada Provinciale 11



(via Cesanense). La lunghezza del nuovo tratto fognario sarà di circa mt 265. Alla nuova rete fognaria nera potranno allacciarsi le altre attività produttive dislocate lungo via Sterpettine in quanto a tutt'oggi esse sono prive di pubblica fognatura.

Inoltre allo scopo di qualificare l'intorno non edificabile, come la fascia di rispetto autostradale, sempre della proprietà della SO.DI.CO. S.r.l., dietro preventiva autorizzazione della società autostradale, verrà realizzata una barriera acustica costituita da dune artificiali opportunamente inverdite e piantumate con alberature autoctone a basso fusto.

Descrizione dell'attività produttiva:

La So.Di.Co. s.r.l. produce e distribuisce prodotti all'ingrosso di profumi e cosmetici per la salute del corpo.

Nella relazione illustrativa è specificato inoltre che *“le fasi del ciclo lavorativo prevedono il ricevimento delle materie prime e la sistemazione in apposito reparto la preparazione di semilavorati e la loro lavorazione secondo il metodo di fabbricazione, il confezionamento in contenitori personalizzati per la presentazione al pubblico, l'immagazzinamento del prodotto finito e la sua spedizione con mezzi di trasporto su gomma. Inoltre si fa presente che all'attività produttiva principale verranno affiancate altre attività collaterali, previste all'interno di un'altra struttura, come nido d'infanzia con propria cucina, ambulatori medici, mensa aziendale con relativa cucina, soggiorni per relax, foresteria per ospiti esterni, palestra e alloggio per il custode.”*

4. VALUTAZIONE DI SIGNIFICATIVITA' DEGLI IMPATTI AMBIENTALI

La variante in esame, come descritto nel precedente paragrafo, interessa un'area attualmente agricola posta nella fascia di terreno adiacente all'autostrada A14, a circa 3 Km del relativo casello autostradale e a fianco di una zona artigianale-produttiva già edificata.

Dal punto di vista localizzativo, dunque, è possibile ritenere tale previsione coerente con i principi di uno sviluppo ordinato del sistema produttivo, in relazione alle caratteristiche favorevoli del contesto territoriale e infrastrutturale dell'area. Inoltre sono state adottate particolari attenzioni a favore della qualità degli interventi e alla vivibilità degli spazi, compresa la realizzazione di un percorso pedo-ciclabile pubblico esterno al lotto privato che in seguito potrà prolungarsi sul fronte delle altre aree produttive, lungo le restanti aree produttive.



E' possibile ritenere, dunque, che la variante proposta dal Comune di Mondolfo, considerata la modesta entità dell'intervento in rapporto alle caratteristiche ambientali del contesto circostante, non determini impatti significativi negativi tali da richiedere l'assoggettamento della stessa alla procedura di VAS.

Tuttavia, dall'esame dettagliato della documentazione presentata e dal contributo espresso dall'ASUR, in qualità di SCA, sono emerse alcune problematiche puntuali legate alla previsione progettuale, che dovranno essere valutate preventivamente all'adozione della variante urbanistica.

Il primo aspetto riguarda le osservazioni evidenziate nel parere dell'ASUR, ovvero la possibilità che l'attività prevista rientri nella categoria di industria insalubre di prima classe, ai sensi del D.M. 5/09/1994 (punto 44, lettera b), nonché l'incompatibilità dell'asilo nido aziendale previsto all'interno del comparto con la normativa regionale vigente (art. 9 della L.R. n. 9 del 13/05/2003).

A tale fine quindi dovranno essere verificate tutte le cautele del caso affinché vi siano le condizioni per attestare l'assenza di rischi per la salute umana.

Inoltre viene richiesta, da parte dell'ASUR, l'attestazione dell'Ente Gestore (ASET) del servizio idrico integrato per quanto riguarda la disponibilità idrica potabile nonché la ricettività della fognatura dinamica comunale.

Nella Relazione illustrativa viene affrontata la questione dello smaltimento delle acque fognarie (bianche e nere) evidenziando che, non essendoci in prossimità dell'area né fognature pubbliche né corpi idrici recettori, si provvederà per le acque bianche, provenienti dai piazzali e dalle coperture, alla realizzazione di un impianto nel sottosuolo, di accumulo prima e di infiltrazione nel terreno poi, attraverso un sistema modulare "geo-cellulare"; per le acque di prima pioggia provenienti dai piazzali e dai parcheggi saranno preventivamente trattate attraverso la sedimentazione e separazione dei fanghi e oli.

Per lo smaltimento delle acque reflue provenienti dai bagni delle strutture edilizie, invece, si afferma che verrà realizzata una nuova rete fognaria pubblica lungo via Sterpettine, che si collegherà a sua volta con il collettore principale posizionato nelle vicinanze della Strada Provinciale 11 (via Cesanense). La lunghezza del nuovo tratto fognario sarà di circa mt 265 e consentirà anche l'allaccio delle altre attività produttive dislocate lungo via Sterpettine, a tutt'oggi prive di pubblica fognatura.

Su tali aspetti, tuttavia, l'ASET, coinvolta in qualità di SCA nel procedimento in oggetto, non ha fornito il proprio contributo, pertanto, al fine di ottemperare alle richieste dell'ASUR sopra

mdfmp
15vas\15MG10103



evidenziate, dovrà essere acquisito il parere di ASET preliminarmente all'adozione della variante urbanistica da parte del Consiglio Comunale.

Si evidenzia, inoltre, come l'intervento proposto preveda la demolizione di un edificio che risulta censito come fabbricato rurale, ai sensi dell'art. 15 della L.R.13/90, ritenuto privo di valore storico e architettonico; dalle verifiche effettuate da questo Ufficio si evidenzia che tale manufatto non rientra fra quelli individuati dal PPAR, ai sensi dell'art. 40. La sua prossimità ad un capannone industriale ha di fatto intaccato il valore di testimonianza storico-ambientale di un paesaggio agrario ormai compromesso.

Per ultimo, quale presupposto per l'avvio della procedura di approvazione della variante, dovrà essere verificata la conformità all'art. 11 della L.R. n. 22/2011, nonché alle disposizioni di legge in termini di Valutazione di Impatto Ambientale, riguardo alla tipologia produttiva.

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 rispettate le osservazioni evidenziate nel precedente paragrafo 4).**

Il Comune dovrà, inoltre, conformarsi alle altre osservazioni contenute nei pareri espressi dagli SCA, riportati nel precedente paragrafo 2).

Per ultimo 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.

Il Responsabile del procedimento
Arch. Marzia Di Fazio

Letto e condiviso
dal Responsabile della P.O. 9.3
Ing. Mario Primavera

mdf/mp
15vas\15MG10103