



## **Determinazione n. 883 del 17/07/2017**

**OGGETTO:** COMUNE DI MONTECICCARDO - PROVVEDIMENTO FINALE DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS - ART. 12 D.LGS. 152/2006 E S.M.I.- VARIANTE PARZIALE 2017 DEL VIGENTE P.R.G. COMUNALE - AZZONAMENTO VILLA BETTI (TAV. 6.2.V) E AZZONAMENTO CAPOLUOGO (TAV. 6.1V S21)

**IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO 6 - PIANIFICAZIONE TERRITORIALE - URBANISTICA -  
EDILIZIA - GESTIONE RISERVA NATURALE STATALE "GOLA DEL FURLO"  
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 MONTECICCARDO in qualità di autorità procedente, acquisita al protocollo di questa Amministrazione Provinciale con n. 12692 del 11/04/2017, per la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, di cui all'art. 12 del D.Lgs. 152/06 e s.m.i., inerente la variante parziale 2017 del vigente P.R.G. comunale - Azzonamento Villa Betti Tav. 6.2.v. e Azzonamento Capoluogo Tav. 6.1V s21;

**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 s.m.i., condivisa dalla scrivente autorità competente, in base alla quale sono stati individuati i seguenti SCA:

## Determinazione n. 883 del 17/07/2017

- Regione Marche - Servizio Tutela, Gestione, Assetto del territorio - *P.F. Tutela del territorio di Pesaro e Urbino*;
- A.S.U.R. Area vasta 1 - ex zona territoriale n.1 di Pesaro.

**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 6 Urbanistica - Pianificazione Territoriale - V.I.A. - V.A.S. - Aree protette* di questa Amministrazione Provinciale;

**Visti** i pareri espressi dagli SCA, **allegati come parte integrante e sostanziale alla presente Determinazione**;

**Visto e condiviso** il parere istruttorio, prot.24143 del 12/07/2017, a firma del Responsabile del Procedimento, Arch. Marzia Di Fazio, e del Responsabile della Posizione Organizzativa *Urbanistica - Edilizia - V.A.S. - Gestione Riserva Naturale Statale "Gola del Furlo"* del Servizio 6, Ing. Mario Primavera, **che si allega come parte integrante e sostanziale alla presente Determinazione**;

**Rilevato che** il responsabile della Struttura Organizzativa procedente non si trova in situazioni di conflitto di interesse, ai sensi dell' art. 6-bis della L. 241/1990, nei confronti dei destinatari del presente atto;

**Accertato che** il Responsabile del Procedimento, l'Arch. Marzia Di Fazio, e il Responsabile della P.O., l'Ing. Mario Primavera, non si trovano in situazioni di conflitto di interesse, ai sensi dell' art. 6-bis della L. 241/1990, nei confronti dei destinatari del presente atto, così come dichiarato nel parere istruttorio allegato;

**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 vigente P.R.G. comunale - anno 2017 del Comune di MONTECICCARDO indicata in oggetto, inerente l'azzonamento di Villa Betti (Tav. 6.2.v.) e l'azzonamento del Capoluogo (Tav. 6.1V s21), 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 istruttorio prot. 24126 del 12/07/2017 e nei pareri espressi dagli SCA, allegati alla presente determinazione.

2. DI STABILIRE LE INDICAZIONI SEGUENTI:

**Determinazione n. 883 del 17/07/2017**

- Qualora in sede di adozione definitiva della variante in oggetto fossero 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.
3. DI TRASMETTERE la presente determinazione al Comune di MONTECICCARDO e, per opportuna conoscenza, a tutti i soggetti competenti in materia ambientale (SCA) coinvolti nella procedura di verifica in oggetto, qui di seguito elencati:
- Regione Marche - Servizio Tutela, Gestione, Assetto del territorio - *P.F. Tutela del territorio di Pesaro e Urbino*;
  - A.S.U.R. Area vasta 1 - zona territoriale n.1 di Pesaro;
4. DI PROVVEDERE alla pubblicazione della presente determinazione all'albo pretorio online e sul sito web di questa Amministrazione Provinciale, come previsto dall'art. 12 co. 5 del D.lgs 152/06 e 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 e 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.

**Il Dirigente**  
**BARTOLI MAURIZIO**  
sottoscritto con firma digitale

mdf

1421VAS17vas17ML10104

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA**

**OGGETTO: COMUNE DI MONTECICCARDO - PROVVEDIMENTO FINALE DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS - ART. 12 D.LGS. 152/2006 E S.M.I.- VARIANTE PARZIALE 2017 DEL VIGENTE P.R.G. COMUNALE - AZZONAMENTO VILLA BETTI (TAV. 6.2.V) E AZZONAMENTO CAPOLUOGO (TAV. 6.1V S21)**

**PROPOSTA DI DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE: 1450 / 2017**

=====

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 17/07/2017

Il Dirigente  
**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..... del .....firmata 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 \_\_\_\_\_ --



Doc. informatico: prot. n.

Pesaro, 12/07/2017

Class. 009-7 F.46/2017

Cod. Proc. VS17ML101

**OGGETTO: COMUNE DI MONTECICCARDO - PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS - ART. 12 D.LGS. 152/2006 E S.M.I. - VARIANTE PARZIALE 2017 DEL VIGENTE P.R.G. COMUNALE - AZZONAMENTO VILLA BETTI TAV. 6.2V E AZZONAMENTO CAPOLUOGO TAV. 6.1V S21.**

## 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, 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 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,

mdfmp  
1421VAS\17vas\17ML10103.doc

POSIZIONE ORGANIZZATIVA Urbanistica - VAS - Attività estrattive - Gestione Riserva Naturale Statale 'Gola del Furlo'

Pesaro, viale Gramsci 4 - 61121 (PU) - tel. 0721.359.2413/2451 - fax 0721.359.2406

Posta elettronica certificata (PEC): provincia.pesarourbino@legalmail.it - WEB: <http://www.provincia.pu.it>



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 6 *Pianificazione Territoriale - Urbanistica - Edilizia - Gestione Riserva Naturale Statale "Gola del Furlo"*.

### 1.3 Avvio del procedimento:

Il Comune di Monteciccardo in qualità di autorità procedente, con nota prot. 1895 del 05/04/2017, recante timbro di posta in arrivo del 06/04/2017, acquisita agli atti con prot. 12692 del 11/04/2017, 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 ss.mm.ii. in merito alla variante parziale 2017 del vigente P.R.G. comunale - Azzonamento Villa Betti Tav. 6.2.v. e Azzonamento Capoluogo Tav. 6.1V s21.

La documentazione trasmessa con l'istanza è la seguente:

- 1) Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS;
- 2) Scheda di sintesi;
- 3) Relazione Tecnica;
- 4) Relazione modifica vincolo di P.P.A.R. - "Cralini";
- 5) NTA artt. variati;
- 6) PRG Vigente - loc. Villa Betti;
- 7) PRG variante parziale 2017 azzonamento Villa Betti;



- 8) PRG vigente - loc. Capoluogo;
- 9) PRG variante parziale 2017 azzonamento Capoluogo.

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

Questa Amministrazione Provinciale, con nota prot. 14785 del 28/04/2017, ha comunicato l'avvio del procedimento e, in accordo con quanto proposto dall'autorità procedente, ha individuato i seguenti SCA:

1. Regione Marche - Servizio Tutela, Gestione, Assetto del territorio - *P.F. Tutela del territorio di Pesaro e Urbino*;
2. A.S.U.R. Area vasta 1 - ex zona territoriale n.1 di Pesaro.

Questa Amm.ne Provinciale in data 28/04/2017, con nota prot. 14786 del 28/04/2017, 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.

## 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 dei seguenti SCA, allegati come parte integrante e sostanziale del presente parere istruttorio:

- **L'A.S.U.R. Area vasta 1 - ex zona territoriale n.1 di Pesaro**, ha espresso il proprio parere con nota prot. n. 36685 del 25/05/2017, acquisito con prot. n. 18470 del 26/05/2017 (**Allegato 1**).
- **La Regione Marche - Servizio Tutela, Gestione, Assetto del Territorio - P.F. Tutela del Territorio di Pesaro e Urbino, esprimerà le proprie valutazioni nell'ambito della successiva procedura finalizzata al rilascio del parere di compatibilità, ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001 e con riguardo alle disposizioni della LR 22/2011, facendo salva la possibilità di imporre prescrizioni e/o limitazioni alle previsioni urbanistica proposte, sulla base degli studi specialistici che dovranno essere redatti.**

## 3. DESCRIZIONE TECNICA DELLA VARIANTE

La variante in oggetto denominata "Variante parziale 2017 del vigente P.R.G. comunale - Azzonamento Villa Betti Tav. 6.2v e Azzonamento Capoluogo Tav. 6.1v S21" interessa tre diverse aree del territorio comunale e più precisamente:

mdfmp  
1421VAS\17vas\17ML10103.doc



- una vasta zona residenziale ubicata a nord della frazione di Villa Betti, lungo la S.P. n.144 che collega la località di Ginestreto con Passo Baronciani;
- un lotto situato lungo Piazza Molino Torre a sud di Villa Betti;
- una piccola porzione di terreno limitrofo all'abitato di Monteciccardo, in Via Marinelli Servita.

Di seguito si riassumono i contenuti delle singole aree oggetto di variante:

• **variante zona di espansione - Villa Betti - Tav. 6.2v**

Con questa variante l'Amministrazione comunale intende rilanciare l'attività edificatoria della frazione di Villa Betti che, a causa della forte crisi del settore edilizio degli ultimi anni e delle previsioni urbanistiche che comportano interventi estremamente onerosi, si è completamente fermata.

Si tratta di un'area importante di oltre 17 ettari ( St = 175.585 mq) dove il vigente PRG individua una grande zona di espansione a prevalenza residenziale composta da cinque sub-comparti, le cui previsioni sono dettagliate in altrettante schede-progetto denominate da S12 a S16. Integrano la previsione di sviluppo zone a destinazione residenziale e per funzioni pubbliche. La previsione vigente prevede anche importanti interventi infrastrutturali mediante lo spostamento della strada provinciale n. 144, la realizzazione di una serie di sovrappassi pedonali di collegamento con il vicino nucleo abitato esistente e due nuove rotonde per migliorare l'accesso alla zona. Le volumetrie attualmente edificabili corrispondono complessivamente a 123.634 mc, di cui 95.830 mc destinati alla residenza, corrispondenti ad una capacità insediativa teorica di quasi 800 abitanti.

La variante proposta interviene sulla zonizzazione vigente mediante un ridimensionamento della previsione originaria, escludendo anche gli interventi di riordino della strada provinciale, compresi nuovi accessi e rotonde.

Le modifiche apportate consistono principalmente nella riduzione complessiva della superficie edificabile e nella principale trasformazione della zona omogenea di espansione (C) in zona di completamento residenziale (B), con attuazione diretta degli interventi.

A fronte di una riduzione delle previsioni di nuovo sviluppo è stata ampliata di 19.274 mq la zona a verde privato "G2", posta a nord dell'area, ad esclusione della parte a ridosso della strada di Valbona, in zona "Casa Farisello", dove è stata riportata a zona agricola.

Sempre in zona "Casa Farisello" è stata mantenuta la zona per edifici pubblici o di interesse pubblico "F1" riducendo la superficie del lotto da 2.909 mq a 1.333 mq.

Sono state soppresse completamente le zone direzionali "F3" lungo la provinciale.

Le nuove zone di completamento introdotte con la variante hanno le seguenti estensioni:

"zona residenziale di completamento B2" = 31.998 mq (zona fra "Casa Danieli" e "Casa Mengacci");

"zona residenziale di completamento B2" = 7.238 mq (zona Via Valbona).

mdfmp  
1421VAS\17vas\17ML10103.doc



In termini quantitativi la variante riduce la superficie territoriale edificabile, passando dagli attuali 174.585 mq a 133.669 mq, con decremento delle volumetrie edificabili complessive da 123.634 mc a 66.662 mc ed un numero dimezzato di abitanti insediali che, secondo i dati riportati nella documentazione, passano da circa 800 abitanti a circa 400 unità.

La variante propone anche, per questa zona, una revisione del perimetro relativo al vincolo di crinale che si sviluppa a nord-ovest, sulla base di una relazione dettagliata a cura dello Studio SG Associati, che ha redatto lo studio di analisi.

Il vincolo di crinale oggetto di revisione si sviluppa parallelamente alla strada provinciale n. 144, fungendo da spartiacque morfologico tra il Fosso Valbona ed il Torrente Arzilla. Il crinale è classificato dal PPAR di 3° classe e comprende bacini idrografici di 2° e 3° ordine. Sulla base dei rilievi eseguiti in loco si evidenzia la possibilità di ridurre il perimetro del vincolo nella parte posta a monte dell'area residenziale di completamento.

• **Variante Piazza Molino Torre - Villa Betti - Tav. 6.2v**

Questa seconda variante riguarda un terreno ubicato sempre nella frazione di Villa Betti, a ridosso di Piazza Molino Torre, all'interno di una zona adibita edifici pubblici o di interesse pubblico "F1", avente una superficie complessiva di 12.909 mq. Il terreno oggetto di variante si trova tra il Circolo pubblico, la scuola materna e l'area sportiva ed ha una superficie di 1.313 mq, che s'intende trasformare in zona residenziale di completamento "B4", per la quale è stato previsto un nuovo articolo normativo, 10 Ter, ad integrazione delle NTA vigenti.

• **Variante Via Marinelli Servita - Capoluogo - Tav. 6.1v S21**

Quest'ultima proposta di variante interessa un piccolo lotto ubicato a ridosso del centro storico di Monteciccardo, tra via Marinelli e la S.P. n.31, su cui insiste un fabbricato adibito a "servizio igienico pubblico" ora in disuso. Attualmente il PRG individua l'area come zona agricola "E". Al fine di migliorare il sito dal punto di vista igienico-sanitario e di decoro pubblico, si propone l'inserimento dell'edificio in zona residenziale di completamento "B2", annettendolo alla zona residenziale adiacente e la trasformazione del terreno circostante da agricolo a verde privato "G2". L'intervento progettuale è definito da un'apposita scheda progetto denominata S21 che ne riassume i dettagli urbanistici. La nuova zona omogenea "B2" è caratterizzata dai seguenti dati tecnici:

- *Superficie territoriale (St): 290 mq*

- *Volume (V): 800 mc*

- *Indice di copertura (Ic): 0,40 mq/mq*

- *H max edificio (Hm): 9.00 m*

- *Distanza confini: quelle esistenti e/o in allineamento agli edifici esistenti*



*- I volumi possono essere raggruppati in un unico edificio*

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

La variante proposta dal Comune di Monteciccardo pur diminuendo il consumo di suolo in località Villa Betti, mediante la riduzione della capacità edificatoria prevista dal vigente PRG, introduce alcune modifiche che contrastano con i principi di uno sviluppo equilibrato e sostenibile.

Entrando nel merito alle modifiche introdotte con la variante si osserva quanto segue:

- **Variante zona di espansione - Villa Betti - Tav. 6.2v**

Come descritto nel paragrafo precedente questa variante riguarda una grande zona di espansione vigente che viene modificata prevedendone il ridimensionamento e diverse modalità attuative degli interventi previsti.

In termini prettamente quantitativi, di consumo di suolo, la variante determina un effetto positivo in quanto prevede una riduzione della superficie territoriale edificabile complessiva che, dagli attuali 174.585 mq, passa a 133.669 mq, con un dimezzamento delle volumetrie edificabili (da 123.634 mc a 66.662 mc) e degli abitanti insediali ( da circa 800 abitanti a circa 400).

In termini attuativi, invece, l'intento di semplificare e agevolare gli interventi edilizi risulta essere una scelta forzata, vista l'entità della zona che, se pur ridimensionata, mantiene delle dimensioni considerevoli, con oltre 20 lotti edificabili che necessitano di una nuova strada interna di servizio per l'accesso e parcheggi.

Si ritiene, dunque, impraticabile la scelta di trasformare l'area da zona di espansione di tipo C, a zona di completamento di tipo B con attuazione diretta degli interventi, in quanto mancano i presupposti per tale riconoscimento, sia in riferimento al D.M. 1444/68 che in considerazione dei pareri rilasciati precedentemente sulla previsione originaria, di cui alla **D.G.P. n. 358 del 7/10/2010 (che si allega in calce – Allegato 2)**, in particolare quello espresso dall'ex Servizio 4.4 di questa A.P. (parere n. 273409 del 20/11/09 – prot. 76143).

Alla luce delle suddette considerazioni, la zona più estesa, fra i toponimi Casa Danieli e Casa Mengacci, costituita da 20 lotti di completamento edificabili, pari a una volumetria complessiva di circa 64.000 mc (circa 21.000 mq di SUL), comprensiva di una nuova strada interna di servizio e parcheggi, dovrà essere individuata con progettazione urbanistica di dettaglio, ai sensi dell'art. 15, comma 4, della L.R. 34/92 e s.m.i., da sottoporre al parere di compatibilità, ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001 e della LR 22/2011, della Regione Marche - Servizio Tutela, Gestione, Assetto del Territorio - P.F. Tutela del Territorio di Pesaro e Urbino, tenendo conto anche delle prescrizioni precedentemente espresse da questa Amm.ne Provinciale e dagli altri enti competenti, contenute nella suddetta D.G.P. n. 358 del 7/10/2010.

Gli unici lotti che a parere di questo Ufficio potrebbero essere riconosciuti come zona di completamento sono quelli dislocati lungo Via Valbona, (n. 21, 22 e 23), fatto salvo il parere di compatibilità, ai sensi

mdfmp  
1421VAS\17vas\17ML10103.doc



dell'art. 89 del DPR 380/2001 e della LR 22/2011, che dovrà essere rilasciato dalla Regione Marche - Servizio Tutela, Gestione, Assetto del Territorio - P.F. Tutela del Territorio di Pesaro e Urbino.

Riguardo alla proposta di modifica del perimetro del vincolo di tutela integrale del crinale, che interessa parzialmente la zona ovest dell'area di variante, si evidenzia che il Comune di Monteciccardo, in sede di approvazione della precedente variante per Villa Betti, di cui alla già citata D.G.P. n. 358 del 7/10/2010, propose addirittura la soppressione totale della tutela di crinale. Tale proposta, in contrasto con la pianificazione sovraordinata, non venne accolta dalla scrivente Amm.ne Provinciale, che si limitò a consentire una riduzione del perimetro originario in corrispondenza del toponimo Casa Danieli.

L'ulteriore riduzione dell'ambito di tutela integrale di crinale proposta con la variante in oggetto, in via preliminare, si può ritenere accoglibile in quanto si limita a restringere la sola parte terminale del perimetro, ovvero della zona già compromessa dal fabbricato esistente di Casa Danieli, senza compromettere il valore complessivo dell'ambito e la visuale sul paesaggio circostante.

Tuttavia, in relazione a quanto prescritto nel precedente punto sulla progettazione di dettaglio della zona, ci riserviamo di valutare tale aspetto nell'ambito del successivo parere di conformità, di cui all'art. 26 della LR 34/92, in base agli elementi di maggior dettaglio che ci verranno forniti

Per ultimo si evidenzia che tra la documentazione trasmessa con il procedimento in oggetto manca il parere dell'ente gestore delle reti, citato genericamente a pag. 7 del rapporto preliminare, che dovrà essere allegato alla delibera di adozione della variante.

- **Variante Piazza Molino Torre - Villa Betti - Tav. 6.2v**

La variante consiste nell'inserimento di un lotto di completamento residenziale di 1000 mq all'interno di una zona di interesse pubblico, già attrezzata a tal fine, a scapito di un'area attrezzata che costituisce l'unico spazio pubblico fruibile all'interno dell'abitato di Villa Betti, sviluppatosi nel tempo senza un adeguato criterio pianificatorio. Il nuovo lotto di completamento, tra l'altro, pregiudicherebbe l'area verde e un percorso pedonale esistente che unisce una piccola piazza alla scuola.

In conclusione, tale previsione contrasta pienamente con i criteri di uno sviluppo sostenibile ordinato e coerente pertanto dovrà essere stralciata.

## **5. CONCLUSIONI**

**In relazione a quanto prescritto nel precedente paragrafo, questo ufficio ritiene che il recepimento delle suddette limitazioni le previsioni di variante al vigente PRG proposte dal Comune di Monteciccardo, consentirà di evitare impatti significativi sull'ambiente tali da richiedere l'assoggettabilità a VAS.**

mdfmp  
1421VAS\17vas\17ML10103.doc



**In conclusione, quindi, si ritiene di proporre l'esclusione della variante dalla procedura di VAS prevista agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. a condizione che siano ottemperate le prescrizioni formulate nel precedente paragrafo 4 e nei pareri espressi dagli SCA, di cui al precedente paragrafo 2) e allegati in calce.**

**Si specifica che qualora in sede di adozione definitiva della variante in oggetto fossero 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.**

*Il Responsabile della Posizione Organizzativa e il Responsabile del Procedimento dichiarano, ciascuno per se stesso, di non trovarsi in situazioni di incompatibilità né di conflitto di interesse anche parziale, ai sensi dell'art. 6-bis della Legge n. 241/1990, nei confronti dei destinatari del presente atto.*

Il Responsabile del procedimento  
Arch. Marzia Di Fazio  
*Originale firmato digitalmente*

Letto e condiviso  
dal Responsabile della P.O. 6.3  
Ing. Mario Primavera  
*Originale firmato digitalmente*

Dipartimento di Prevenzione  
UOC Igiene e Sanità Pubblica  
Ambiente e Salute  
sede di Pesaro  
Via Nitti, 30, 61100 Pesaro (PU)  
Tel. 0721.424408-424421 Fax: 0721/424446  
PEC [areavasta1.asur@emarche.it](mailto:areavasta1.asur@emarche.it)

Pesaro li 25.05.2017

Provincia di Pesaro-Urbino  
Servizio 6  
Pianificazione Territoriale-Urbanistica-  
Edilizia- Gestione Riserva Naturale  
statale "Gola del Furlo"  
Viale Gramsci  
**PESARO**

Rif. Class. 009-7  
Fasc. 46/2017  
Cod. Proc. VS17ML101

**OGGETTO:** COMUNE DI MONTECICCARDO - RICHIESTA PARERE - PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS - ART. 12 D.LGS. 152/2006 E S.M.I. - VARIANTE PARZIALE 2017 DEL VIGENTE P.R.G. COMUNALE - AZZONAMENTO VILLA BETTI TAV. 6.2.V. E AZZONAMENTO CAPOLUOGO TAV. 6.1V S21

Prot. Asur N.. 0036685|02/05/2017|ASURAV1|PROAV1|A

In riferimento alla nota di pari oggetto acquisita in data 02/05/2017 prot. ASUR n. 36685 relativa all'oggetto,

Premesso che:

- la valutazione favorevole dei limiti di tutela ambientale, espressa dall'organo tecnico competente è, di norma, garanzia per la tutela della salute della popolazione ;
- la valutazione dell'impatto generato da ogni attività sulla matrice ambientale, espletata dall'organo tecnico competente, dovrebbe infatti essere propedeutica all'espressione dei contributi relativi agli aspetti di tutela della salute della popolazione ;
- viste le "Linee Guida" approvate dalla Regione Marche con Deliberazione n. 1813 del 21-12-2010 "*Aggiornamento delle Linee guida regionali per la Valutazione Ambientale Strategica di cui alla DGR 1400/2008 e adeguamento al D.lgs 152/2006 così come modificato dal D.lgs 128/2010*"
- esaminato il Rapporto Preliminare per la verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica,

fatto salvo le valutazioni e i pareri espressi dagli organi tecnici preposti alla tutela ambientale e considerato che, tutto ciò che preserva l'ambiente è garanzia per la tutela della salute della popolazione,

questo Servizio, per quanto di competenza, relativamente agli aspetti igienico-sanitari, ritiene che la proposta in oggetto debba essere **esclusa dalla procedura di VAS**

Si ricorda che l'intervento edilizio è soggetto alla disciplina delle distanze di cui all'art. 9 del d.m. 2 aprile 1968, n. 1444 e art. 873 del codice civile al fine di impedire la formazione di intercapedini antigieniche sotto il profilo igienico-sanitario.

La Responsabile della U.O.S.  
(Dott.ssa Anna Rita Pelliccioni)

T.d.P.  
(Dott. Bruno Lowenthal )



## **Estratto dal verbale delle deliberazioni di Giunta**

**OGGETTO: COMUNE DI MONTECICCARDO - ART. 26 CO.3 L.R. 34/92 E S.M. - PARERE DI CONFORMITA' CON RILIEVI - VARIANTE PARZIALE AL VIGENTE P.R.G. TAVOLA 6.2 - LOCALITA' FRAZIONE VILLA BETTI.**

L'anno **duemiladieci** il giorno **sette** del mese di **Ottobre** alle ore **09:30** in Pesaro nella sala delle adunanze "Sara Levi Nathan".

A seguito di avvisi, si è riunita la Giunta Provinciale nelle persone dei Signori:

<b>RICCI MATTEO</b>	<b>Presidente</b>	<b>Assente</b>
<b>ROSSI DAVIDE</b>	<b>Vice Presidente</b>	<b>Presente</b>
<b>CIARONI DANIELA</b>	<b>Assessore</b>	<b>Presente</b>
<b>GALUZZI MASSIMO</b>	<b>Assessore</b>	<b>Presente</b>
<b>MINARDI RENATO CLAUDIO</b>	<b>Assessore</b>	<b>Assente</b>
<b>MORANI ALESSIA</b>	<b>Assessore</b>	<b>Presente</b>
<b>PORTO TARCISIO</b>	<b>Assessore</b>	<b>Presente</b>
<b>SERI MASSIMO</b>	<b>Assessore</b>	<b>Assente</b>

Assiste il Segretario Generale **RONDINA ROBERTO**.

Riconosciuta legale l'adunanza il Sig. **ROSSI DAVIDE**, assunta la Presidenza, invita i Membri della Giunta stessa a prendere in trattazione i seguenti oggetti:

(OMISSIS)

**IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO 4.1.  
URBANISTICA – PIANIFICAZIONE TERRITORIALE –  
V.I.A. – V.A.S. – AREE PROTETTE**

Vista la legge regionale 05.08.1992, n. 34 così come modificata dalla legge regionale 16 agosto 2001 n.19.

Visti in particolare:

- l'art. 3 comma 1 lett. a) della suddetta L.R. 34/92 secondo cui è attribuita alla provincia, per il rispettivo territorio, l'espressione dei pareri di cui all'art. 26 sugli strumenti urbanistici generali comunali, sui regolamenti edilizi e sulle relative varianti, sugli strumenti urbanistici attuativi in variante agli strumenti urbanistici comunali, non rientranti nelle previsioni di cui all'art. 15, comma 5;
- l'art. 26 comma 10 della suddetta L.R. 34/92 secondo cui le disposizioni per l'approvazione dei P.R.G., previste ai commi precedenti del medesimo articolo, si applicano anche alle varianti agli strumenti urbanistici generali.

Vista la delibera amministrativa del Consiglio Regionale delle Marche n. 197 del 03.11.1989 (P.P.A.R.).

Visto il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato con deliberazione di questo Consiglio n.109 del 20 luglio 2000.

**PREMESSO:**

- che il Comune di Monteciccardo, con delibera C.C. n. 30 del 21.04.2009, ha adottato una variante parziale al Vigente P.R.G. relativa alla Tavola 6.2, frazione Villa Betti;
- che dagli atti amministrativi trasmessi dal Comune di Monteciccardo risulta che la suddetta delibera C.C. n. 30/2009 è stata depositata a disposizione del pubblico secondo le modalità di cui all'art. 26 comma 1 della L.R. 34/92 come modificata dalla L.R. 19/01; che durante il periodo di deposito sono pervenute n. 12 osservazioni di cui 3 relative al vincolo preordinato all'esproprio;
- che il Comune di Monteciccardo con delibera C.C. n. 77 del 18.12.2009 ha controdedotto le osservazioni pervenute ed ha adottato definitivamente la variante di cui in oggetto;
- che dalla suddetta delibera C.C. n. 77 del 18.01.09 risulta che *“l'assunzione della variante elaborata dall'Ufficio Tecnico Comunale nel giugno 2007 costituisce l'atto (documento preliminare) che avvia formalmente l'iter di formazione e approvazione della variante, pertanto ai sensi dell'art. 1 della deliberazione della Giunta Regionale Marche n. 1400 del 20.10.2008 trattandosi di procedimento per*

*l'approvazione della variante avviato prima del 31 luglio 2007 la variante oggetto del presente provvedimento non è assoggettabile a VAS.”*

- che l'Amministrazione Comunale di Monteciccardo con nota prot. n. 234 del 18.01.2010 ha richiesto il parere di cui all'art. 26 comma 3 L.R. 34/92 e s.m.;
- che questa Amministrazione Provinciale con nota prot. n. 6144 del 28.01.2010 ha comunicato al Comune di Monteciccardo che il procedimento ha avuto inizio in data 19.01.2010;
- che gli atti ed elaborati trasmessi dal Comune di Monteciccardo sono:
  - Delibera C.C. n. 30 del 21.04.09 di adozione della variante;
  - Delibera C.C. n. 77 del 18.12.09 di controdeduzioni alle osservazioni e di adozione definitiva;
  - Avviso di deposito della variante;
  - Attestato di regolare deposito della variante;
  - Estratto del quotidiano sul quale è stato pubblicato l'avviso di deposito;
  - Relazione tecnico di analisi degli obiettivi della variante;
  - Relazione L.R. 14/2008;
  - Relazione Storico Culturale;
  - Norme Tecniche di Attuazione art. 9-12-16-17-18-25;
  - Schede Progetto S12-213-S14-S15-S16-S19;
  - Tav. 6.2 - Digitalizzazione del vigente P.R.G. Comunale – Azzonamento Villa Betti;
  - Tav. 6.2 - Variante alla Digitalizzazione del vigente P.R.G. Comunale – Azzonamento Villa Betti;
  - Tav. 6.8 - Digitalizzazione del vigente P.R.G. Comunale – Mosaico Sintetico delle previsioni di PRG;
  - Tav. 6.8 - Variante alla Digitalizzazione del vigente P.R.G. Comunale – Mosaico Sintetico delle previsioni di PRG;
  - Relazione Geologica;
- che il Servizio Urbanistica - Pianificazione Territoriale di questa Amministrazione Provinciale con nota prot. 15830 del 08.03.2010 ha richiesto al Comune di Monteciccardo documentazione integrativa ed ha contestualmente sospeso i termini del procedimento;
- che il Comune di Monteciccardo con nota prot. 2390 del 12.05.2010, acquisita agli atti da questa Provincia con prot. n. 34326 del 20.05.2010 ha trasmesso documentazione integrativa;
- che i termini del procedimento hanno ripreso a decorrere in data 09.08.2010 a seguito acquisizione del parere sulla viabilità prot. n. 54188 del 09.08.2010 espresso dall'Area 3 Mobilità Infrastrutture Edilizia Patrimonio Protezione Civile di questa Amministrazione Provinciale.

VISTO IL PARERE FAVOREVOLE CON RILIEVI RIF. PROT. 4107/2010 ESPRESSO DA QUESTO SERVIZIO URBANISTICA IN DATA 30.09.2010 IN MERITO ALLA VARIANTE PARZIALE AL VIGENTE P.R.G. TAVOLA 6.2, FRAZIONE VILLA BETTI, DEL COMUNE DI MONTECICCARDO; parere che di seguito si riporta:

““...OMISSIS...”

### 3. PARERI ENTI

Relativamente ai pareri di competenza sulla Variante, specifici provvedimenti che si riportano di seguito sono stato espressi dagli Enti interessati:

a) Servizio 4.4, Acque Pubbliche Rischio Idraulico e Sismico della Provincia di Pesaro e Urbino - Parere n. 273409 del 20.11.09, prot. 76143:

“ .... In esito alla Vs. richiesta di parere per la pratica di cui all'oggetto, lo scrivente Servizio:

*Esaminati* gli elaborati relativi alla variante parziale al P.R.G., redatti a cura del Dott. Gabriele Giorgi, quale Responsabile del Settore Tecnico del Comune di Monteciccardo;

*Viste* le risultanze dell'indagine geologica e geomorfologica a corredo della variante, a firma del Dott. Geol. Vincenzo Mariani;

*Vista* la documentazione integrativa, pervenuta in data 03/11/2009 con prot. n. 71993;

*Preso atto*, della ripermutazione e riclassificazione del fenomeno gravitativo individuato nel P.A.I. con codice F-04-0123 ( Delibera della Giunta Regionale n.32/SABN) che investiva le aree S12, S13, S14 interessate dalla variante;

*Preso atto* altresì del parziale accoglimento dell'istanza di ripermutazione, da parte dell'Autorità di Bacino Regionale, della fascia inondabile del Torrente Arzilla codice E-04-0013 (Delibera della Giunta Regionale n.42/SABN del 06/11/2007) che interessa l'area LC-Zona D1 in variante;

#### **ESPRIME PARERE FAVOREVOLE**

*in ordine alla compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni geomorfologiche del territorio, ai sensi dell'art.89 del D.P.R. 6 giugno 2001 n°380, condizionandolo al rispetto delle seguenti prescrizioni:*

*Le aree interessate da prescrizioni o esclusione vengono individuate con l'identificativo utilizzato negli elaborati di Piano e per le altre zone con la numerazione apposta dal Servizio sulla tavola 6.2 "Azzonamento Villa Betti".*

*L'attuazione delle previsioni urbanistiche su tutte le aree di piano dovrà sempre basarsi sulle risultanze di uno specifico studio geologico-geotecnico, supportato da un'adeguata campagna geognostica con prove in sito e di laboratorio, volto alla puntuale caratterizzazione litostratigrafia fisica e meccanica dei terreni, rilevando l'eventuale presenza di acqua nei terreni.*

*Si dovrà inoltre procedere alla individuazione degli effetti di sito, in relazione alla verifica dei fenomeni di amplificazione sismica, secondo quanto prescritto dal D.M. 14/01/2008.*

*Per le aree di espansione gli scenari di pericolosità sismica andranno definiti mediante specifiche analisi, come prescritto dal D.M. 14/01/2008, attraverso un significativo numero di prove geofisiche e geotecniche, sia in sito che in laboratorio, volte alla definizione del comportamento dei terreni sotto sollecitazione dinamica.*

*Le indicazioni fornite dalle predette indagini potranno fornire anche indicazioni per la scelta localizzativa degli edifici all'interno dell'area e per la progettazione degli interventi.*

*Elaborato 6.2 "Azzonamento Villa Betti" - AREE S12 -S13 -S14-S15*

*Zone C5 Residenziale di Espansione Semintensiva*

*Zone F1 Edifici Pubblici o di Interesse Pubblico*

**Zone F3 Direzionale****Zone G1 Verde Pubblico**

*La variante si configura in sostanza nell'ampliamento nel settore di valle di aree già presenti nel vigente strumento urbanistico, con destinazione residenziale di espansione, oltre a disegnare un nuovo schema urbanistico con localizzazione all'interno dei singoli comparti di zone F1, F3 e G1.*

*Complessivamente le aree urbanistiche, poste a nord-ovest della località Villa Betti, si sviluppano parallelamente alla SP n.144.*

*Le zone di notevole estensione areale sono poste in prossimità del crinale, sul versante collinare che espone ad est, digradando da Ovest verso Est a partire da quota di 130-135 metri s.l.m. fino a 85,00 ed i 105,00 metri s.l.m. nel tratto più depresso.*

*L'intera zona è caratterizzata da pendenze e gradienti modesti ed inoltre ha un andamento regolare e non presenta allo stato attuale segni di dissesto in atto.*

*Presa come riferimento la cartografia del P.A.I. dell'Autorità di Bacino regionale si segnala, immediatamente a valle della zona un'area in dissesto identificata con codice F-04-0123 che nell'anno 2008 è stata oggetto di approfondimenti geognostici e geologici di dettaglio per la proposta di ripermetrazione e riclassificazione del fenomeno gravitativo.*

*Con delibera di Giunta Regionale n.32/SABN del 01/12/2008 è stata parzialmente accolta la predetta proposta, escludendo la parte alta del versante dalla perimetrazione, liberando le aree di previsione, e riclassificando l'area in dissesto rimanente con un grado di pericolosità inferiore P2 e rischio moderato R1.*

*Come affermato nell'allegata relazione geologica dai risultati delle verifiche di stabilità riportate nella relazione per la procedura di cui sopra il versante è risultato stabile anche in condizioni pseudo-statiche.*

*Dalla stratigrafia relativa ai sondaggi a carotaggio continuo, in prossimità dell'area in esame, la formazione alterata, costituita da terreni argilloso marnosi a media e buona consistenza, è ricoperta da una coltre limoso argillosa a media consistenza per uno spessore che non supera i 4,60 m.*

*Per quanto sin ora argomentato si ritiene compatibile la previsione urbanistica proposta, a condizione che lo strumento attuativo recepisca le seguenti prescrizioni:*

*Si dovrà individuare una fascia di rispetto inedificabile di almeno 20 m, destinata a verde di standard, misurata dal limite della perimetrazione P.A.I. identificata con codice F-04-0123.*

*Oltre alla indagine geologico-geotecnica indicata in premessa andranno condotte analisi di stabilità, sui profili attuali e di progetto estendendoli sino a comprendere una significativa porzione del versante a valle, interessato dalla zona in dissesto cartografata nel P.A.I. Regionale. Le verifiche andranno condotte sia in condizioni statiche che dinamiche, utilizzando i parametri maggiormente significativi e con l'eventuale presenza di acqua nei terreni.*

*Si dovranno evitare significative movimentazioni di terreno, prevedendo tipologie edilizie più adattabili all'attuale profilo morfologico dell'area, limitando le movimentazioni di terreno per sterri e riporti, da presidiarsi nell'eventualità, con opere di contenimento drenate.*

*Nelle scarpate denudate e quelle con maggiore acclività, si dovrà procedere alla piantumazione di essenze vegetali, le quali opereranno una notevole riduzione dell'infiltrazione di acque superficiali, conferendo all'area un netto miglioramento in termini di stabilità.*

*Sull'intera area andrà realizzato un efficiente sistema di regimazione, raccolta e smaltimento, con condotte a tenuta, delle acque superficiali e profonde evitando dispersioni incontrollate sui terreni di valle che contribuirebbero ad aggravare le attuali condizioni di stabilità.*

*Dovrà prevedersi la realizzazione di un adeguato fosso di guardia lungo il confine di valle dei comparti, allo scopo di limitare ruscellamenti incontrollati nei settori inferiori del versante.*

*In fase attuativa si valuterà con attenzione l'eventualità di dover ricorrere alla esecuzione di drenaggi profondi, segnatamente nella parte mediana e di valle del versante che presenta ondulazione riconducibili a possibili fenomeni di creep, in base ai riscontri emersi con le prescritte indagini di dettaglio.*

Per tutti gli edifici in progetto si consiglia prevedere fondazioni profonde, qualora non sia altrimenti possibile immorsarle in maniera adeguata all'interno della formazione di base integra e compatta.

**Elaborato 6.2 Azonamento Villa Betti - AREA S16  
Zona C5 - Residenziale di Espansione Semintensiva**

La zona di espansione residenziale è sita a nord est della località Villa Betti, in adiacenza alla strada comunale "Valbona".

La variante prevede un modesto ampliamento della zona di espansione residenziale, già inserita nel vigente P.R.G., in direzione del fosso demaniale denominato Valbona che scorre subito a valle dell'area.

Per il comparto in esame valgono le medesime prescrizioni imposte per le aree S12-13-14-15, trattate in precedenza.

Si prescrive inoltre l'individuazione di una fascia di rispetto da destinare a verde della profondità di almeno 10,00 m., a partire dal confine inferiore della zona, al fine di contrastare possibili evoluzioni morfodinamiche del settore afferente al corso d'acqua.

In fase attuativa andrà altresì valutato l'eventuale rischio di esondabilità sull'area, attraverso puntuali valutazioni idrauliche.

**Elaborato 6.2 Azonamento Villa Betti - AREA S17**

**Zona D2 - Produttiva di Espansione**

Il modesto ampliamento dell'area di espansione produttiva previgente è ubicato a est del centro abitato di Villa Betti, inserito tra la SP n.144 Ginestreto-S.Maria dell'Arzilla e il fosso Valbona.

L'area ricade nei depositi alluvionali terrazzati del Torrente Arzilla, caratterizzati litologicamente da terreni limoso-argillosi e limoso-sabbiosi con modesti orizzonti ghiaiosi.

Oltre alla prescritta indagine geologico-geotecnica e geofisica lo strumento attuativo dovrà contemplare una valutazione di ordine idraulico al fine di verificare eventuali rischi di esondabilità sull'area trattata. Compatibilmente con le esigenze progettuali, si ritiene opportuno ubicare gli standard nel settore di valle della zona, allontanando pertanto i futuri edifici dal corso d'acqua.

**Elaborato 6.2 Azonamento Villa Betti - AREA S19**

**Zona C2 - Residenziale di Espansione Semintensiva**

L'area di espansione residenziale di nuova previsione è ubicata a sud del centro abitato di Villa Betti, a monte della strada comunale che conduce alla località di Villa Ugolini. La previsione è posta in sinistra idrografica del Torrente Arzilla, in corrispondenza della confluenza dello stesso, con un corso d'acqua minore. La zona presenta una morfologia sub-pianeggiante con leggera pendenza in direzione del Torrente Arzilla.

Il confine Est della zona è delimitato da una scarpata acclive di altezza compresa tra 4,00-6,00 m, a tratti coperta di vegetazione, che raccorda l'area di previsione con la sottostante infrastruttura viaria. In base ai risultati della prova penetrometrica statica eseguita a valle dell'area in studio, si può schematizzare un sottosuolo costituito da un orizzonte ghiaioso, ghiaioso-sabbioso rinvenuto a profondità di circa 7,00-7,50 m dal p.c., ricoperto da limi argillosi e sabbiosi di media consistenza.

Per quanto sopra, la compatibilità della proposta previsione urbanistica si ritiene subordinata al rispetto delle seguenti prescrizioni:

Al fine di salvaguardare la scarpata stradale lungo la strada comunale si dovrà prevedere una fascia di rispetto a verde, della profondità minima di m 10,00 dal ciglio della stessa, evitando di gravarla con sovraccarichi. Detta scarpata andrà mantenuta a verde, dotandola di canalette per la regimazione delle acque superficiali.

Tenuto conto della condizione altimetrica della zona di previsione in relazione alla strada esistente, si invita a rivedere l'assetto viario proposto, considerando l'eliminazione o una localizzazione alternativa per la rotatoria di collegamento della viabilità di progetto con quella esistente, evitando ingenti movimentazioni di terreno e conseguenti, onerose e impattanti opere di sostegno.

Sull'intera area andrà realizzato un efficiente sistema di regimazione, raccolta e smaltimento, con condotte a tenuta, delle acque superficiali e profonde.

**Elaborato 6.2 Azonamento Villa Betti - AREA S20**

**Zona C2 – Residenziale di Espansione Semintensiva**

*Il sito in esame, posto in adiacenza della precedente area denominata S19, si sviluppa in sinistra idrografica del Torrente Arzilla. Morfologicamente la zona presenta l'assetto tipico dei depositi alluvionali, con lieve pendenza in direzione del corso d'acqua.*

*L'indagine eseguita all'interno della zona ha rinvenuto l'orizzonte ghiaioso, ghiaioso-sabbioso a circa 7,00-7,50 m., ricoperto da limi-argillosi, limi sabbiosi a media consistenza.*

*Nel P.A.I. Regionale, il confine Sud della zona coincide con il limite della perimetrazione della fascia inondabile del Torrente Arzilla. Inoltre una limitata porzione del settore sud ricade all'interno dell'ambito di tutela integrale dei corsi d'acqua.*

*Per l'attuazione delle previsioni urbanistiche si prescrive pertanto, quanto segue:*

*La redazione dello strumento attuativo sarà condizionata dalle risultanze di un puntuale studio idraulico sul settore interessato del Torrente Arzilla, volto alla individuazione di eventuali ambiti esondabili, che non potranno essere utilizzati per l'edificazione. In ogni caso la zona evidenziata con tratteggio rosso nella tavola di azionamento andrà destinata a verde di standard.*

*L'intera zona andrà dotata di un efficiente sistema di regimazione delle acque superficiali.*

**Elaborato 6.2 Azionamento Villa Betti – Area 1-****Zona B1 – Residenziale di Completamento Saturata**

*Trattasi di un lotto edificato nel centro abitato di Villa Betti, in prossimità del punto d'intersezione della via Molini e la strada SP n.144.*

*La zona ricade all'interno dei depositi alluvionali del torrente Arzilla, ad una quota di circa 95,00 metri s.l.m..*

*Sotto il profilo morfologico l'area ha un assetto sub-pianeggiante in corrispondenza dell'edificio esistente e nel suo intorno, mentre in corrispondenza del confine S-SE è presente una scarpata piuttosto acclive, degradante in direzione del torrente Arzilla. Dalla consultazione del P.A.I. si riscontra la presenza di un'area in dissesto(codice F-04-0115), classificata con livello di pericolosità elevato P3 e rischio medio R1.*

*Si ritiene pertanto accettabile la proposta urbanistica avanzata, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:*

*Oltre alla richiesta indagine geologico-geotecnica indicata in premessa, andranno condotte analisi di stabilità globali e soprattutto locali sulla scarpata esistente al fine di valutare con attenzione se ricorrere ad opere di presidio al piede e/o consolidamento, anche mediante l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica, al fine di garantirne la stabilità.*

*In ogni caso la zona evidenziata con tratteggio rosso nella tavola di azionamento andrà obbligatoriamente destinata a verde di standard. In tale ambito inedificabile dovranno evitarsi movimentazioni di terreno, procedendo alla piantumazione di adeguate essenze arboree ed arbustive che contribuiscano con il loro apparato radicale a migliorare le attuali condizioni di stabilità della scarpata, limitando le infiltrazioni di acque nei terreni.*

*Sull'intera area andrà realizzato un efficiente sistema di regimazione, raccolta e smaltimento, con condotte a tenuta, delle acque superficiali e profonde evitando dispersioni incontrollate sui terreni di valle che contribuirebbero ad aggravare le attuali condizioni d'instabilità..*

*Per tutti gli edifici in progetto si consiglia prevedere fondazioni profonde, qualora non sia altrimenti possibile immorsarle in maniera adeguata nella formazione di base integra e compatta.*

**Elaborato 6.2 Azionamento Villa Betti – Area 2-****Zona B2 – Residenziale di Completamento**

*La nuova area di completamento residenziale è ubicata ad ovest dell'abitato di Villa Betti, in adiacenza della SP 144. La zona di contenuta estensione si colloca sulla sommità del versante collinare esposto a sud, alla quota compresa tra 140-145 metri s.l.m. La parte del comparto adiacente alla sede stradale è caratterizzata da pendenze modeste che tendono ad aumentare progressivamente verso valle. Lo strato superficiale a media consistenza appartenente alla coltre eluvio-colluviale, individuato tramite sondaggi geognostici effettuati nell'area adiacente a quella esaminata, non supera i 2,20 metri di spessore e ricopre la formazione argilloso-marnosa consistente.*

*L'indagine eseguita conferma sulla zona condizioni di stabilità soddisfacenti.*

Oltre alla indagine geologico-geotecnica indicata in premessa andranno condotte analisi di stabilità, sui profili attuali e di progetto estendendoli sino a comprendere una significativa porzione del versante a valle. Le verifiche andranno condotte sia in condizioni statiche che dinamiche, utilizzando i parametri maggiormente significativi e con l'eventuale presenza di acqua nei terreni.

Sulla scorta dei risultati delle predette indagini si valuterà l'eventualità di presidiare il confine di valle con un'opera di contenimento drenata, al fine di proteggere gli edifici in progetto.

Sull'intera area andrà realizzato un efficiente sistema di regimazione, raccolta e smaltimento, con condotte a tenuta, delle acque superficiali e profonde evitando dispersioni incontrollate sui terreni di valle che contribuirebbero ad aggravare le attuali condizioni di instabilità.

Per i fabbricati da realizzarsi andranno previste fondazioni profonde, al fine di non gravare i terreni di copertura con carichi trasmessi dalle nuove costruzioni.

### **Elaborato 6.2 Azionamento Villa Betti – Area 3**

#### **Zona F2 – Attività Sportive, Ricreative, Assistenziali**

Nel P.A.I. Regionale la zona investita dalla variante ricade quasi per intero all'interno della fascia di inondabilità del Torrente Arzilla, classificata con codice E-04-0013(R2).

La previsione individua una zona a destinazione F2 "Attività sportive, ricreative, assistenziali, ecc..) con la possibilità di realizzare accessori alle attività previste in misura non superiore a 150 mq di Sul e una residenza sempre di Sul non superiore a 120 mq.

Tale previsione contrasta con l'art.9) delle Norme di Attuazione del P.A.I. che disciplinano gli interventi consentiti in tali zone inondabili, a prescindere dal rischio associato, subordinandoli comunque ad una verifica tecnica volta a dimostrare la compatibilità tra l'intervento e il livello di rischio presente, ai sensi del medesimo art. 9 comma 2.

In assenza di tale verifica non si ritiene compatibile la previsione proposta, ancorché venga interdetta l'edificazione.

### **Elaborato 6.2 Azionamento Villa Betti – Area 4**

#### **Zona D1 – Produttiva di Completamento**

Grazie alla procedura di ripermetrizzazione, intervenuta con Delibera della Giunta Regionale n.42/SABN del 06/11/2007, è stata parzialmente accolta dall'Autorità di Bacino Regionale la proposta di ripermetrizzazione della fascia inondabile del Torrente Arzilla che investe l'area in esame.

Pertanto a seguito della predetta procedura, solo una esigua porzione a valle della zona ricade ancora all'interno del perimetro P.A.I.

Occorre evidenziare che la variante non comporta nuove previsioni urbanistiche, ma si sostanzia nel semplice recepimento delle tavole di azionamento della variata perimetrizzazione P.A.I.

Si fa presente che la zona ancora gravata dal P.A.I. andrà lasciata a verde, nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art.9 del P.A.I., consigliando inoltre l'individuazione di un ulteriore margine di rispetto da tale perimetrizzazione pari a m 10,00, laddove localizzare gli standard.

### **Elaborato 6.2 Azionamento Villa Betti – Area 5**

#### **Zona D1 – Produttiva di Completamento**

La zona in variante, di forma pressoché triangolare, costituisce di fatto l'ampliamento di un piazzale di pertinenza di un distributore di carburanti, ubicato ad Est del centro abitato di Villa Betti in adiacenza al lato sud della strada SP n.144.

La zona è delimitata sul lato Sud ed Est dal ciglio di una scarpata che insiste per il suo sviluppo sulla contigua area comunale, presumibilmente generata da riporti eseguiti per l'innalzamento dell'area stessa. Senza entrare nel merito della regolarità edilizia e prescindendo da valutazioni di ordine idraulico del predetto rilevato, si prescrive parere favorevole sulla trasformazione urbanistica proposta, a condizione che eventuali manufatti siano realizzati ad una distanza non inferiore a 10,00 metri sia dal ciglio superiore della scarpata che dal limite dell'area esondabile.

#### **Si riportano inoltre le seguenti prescrizioni generali, anche in merito alla vigenti norme:**

Negli interventi si dovranno rispettare le distanze minime dalla sponda o piede dell'argine di corsi d'acqua demaniali, fissate dal R.D. n.523/1904, pari a metri quattro per le piantagioni e movimenti di terreno e di metri dieci per le strutture e gli scavi.

*Come previsto dal R.D. n.523/1904 qualsiasi intervento da eseguirsi su corsi d'acqua demaniali, con particolare riferimento agli attraversamenti e agli scarichi, dovrà essere preventivamente autorizzato.*

*La previsione di scarico di acque provenienti dalle zone di piano su fossi o corsi d'acqua in genere, anche non demaniali, dovrà essere supportata da una valutazione, preferibilmente con verifica idraulica, sull'idoneità del corpo ricettore allo smaltimento delle portate in progetto prevedendo, nel caso, gli interventi necessari al suo adeguamento.*

*Per le aree di piano che interferiscono con le zone cartografate nel P.A.I. dell'Autorità di Bacino Regionale, gli interventi dovranno tenere conto delle relative norme.*

*Nelle aree caratterizzate da significativa acclività, in sede di strumento urbanistico attuativo andranno condotte verifiche di stabilità del pendio, in osservanza di quanto previsto dalle norme tecniche per le costruzioni in zona sismica.*

*Nelle zone interessate le previsioni urbanistiche tengano conto delle limitazioni introdotte dal D.Lgs n.152/06 sulla tutela delle acque dall'inquinamento e successive modifiche ed integrazioni.*

*Per tutte le aree di nuova previsione urbanistica che in qualche modo interferiscono con corsi d'acqua o sono localizzate nelle vicinanze degli stessi occorrerà valutare, con opportune verifiche, l'eventuale rischio di esondazione.*

*Gli interventi edilizi, la cui esecuzione resta subordinata all'osservanza degli adempimenti previsti nella Parte II Capo IV del D.P.R. n°380/2001 e nelle LL.RR. n.ri 33/84 e 18/87, dovranno risultare rispondenti alle disposizioni contenute nelle specifiche norme tecniche con particolare riguardo alle indagini previste dalla normativa vigente.*

*Le sopra esposte prescrizioni dovranno essere esplicitamente richiamate nell'atto di approvazione della variante allo strumento urbanistico.*

*Nel caso in cui vengano apportate modifiche agli elaborati allegati al presente parere dovrà inoltrarsi apposita richiesta di riesame.....”*

In merito a quanto sopra riportato, il Responsabile della P.O. 4.1.3 - Compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni geomorfologiche del territorio – ha verificato tutti gli elaborati allegati alla variante congiuntamente alla P.O. 4.1.2 – Urbanistica – VAS – Coordinamento SUAP e ha confermato i contenuti del suddetto Parere n. 273409/ del 20.11.09, prot. 76143, anche a seguito di alcune modifiche conseguenti all'accoglimento di osservazioni di cui alla delibera del C.C. n. 77 del 18.01.09, di adozione definitiva;

**c) Provincia di Pesaro e Urbino – Area 3 - Mobilità, Infrastrutture, Edilizia Patrimonio, Protezione civile - Ufficio 3.1.1 – Sicurezza stradale, Pareri tecnici, Autorizzazioni e Concessioni - Parere in data 09.08.10, prot. n. 54188:**

*“ ... Si esprime parere favorevole per quanto riguarda la fattibilità della proposta.*

*Si precisa che l'Amministrazione Provinciale non può assumersi l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria del tratto di strada interessato dalla variante e delle opere e infrastrutture annesse.*

*Il Comune in fase di convenzione con i privati, dovrà tenere nella dovuta considerazione tale aspetto...”*

**d) Marche Multiservizi e Asur.**

Per quanto riguarda questi pareri l'A.C. con nota prot. 2390 del 12.05.10 ha comunicato quanto segue:

*“ .. Il Comune con lettera del 23.06.2009 prot. 3691 ha richiesto ai vari enti tra cui quelli indicati nella vostra in pari oggetto (Marche Multiservizi e Asur) e a oggi non si sono avute risposte nonostante siano trascorsi 60GG:*

*Evidenziando comunque quanto sopra si fa presente che ai fini dei servizi a rete e del loro dimensionamento l'attuale rete acque bianche e nere non sarà interessata dalla nuova previsione.*

*Infatti l'abitato di Villa Betti ha un reticolo fognario esistente con trattamento finale depurativo con copertura 800-1000 A.E..*

*Pertanto la nuova previsione sarà oggetto di un nuovo progetto da concordarsi con l'ente gestore e le nuove reti e ampliamento del depuratore saranno disciplinate con la convenzione urbanistica in sede di piano attuativo. ... “*

**Le prescrizioni ed i rilevati posti nei pareri sopra riportati dovranno essere recepiti e tradursi nella modifica degli elaborati scritto-grafici del piano.**

#### **4. OBIETTIVI E CONTENUTI GENERALI DELLA VARIANTE**

In merito si riportano di seguito ampi stralci della Relazione tecnica di analisi degli obiettivi della variante:

##### **“ 1. PREMESSA**

*La variante in oggetto prevede l'espansione del centro abitato di Villa Betti in direzione nord oltre la sede della strada provinciale che ne delimita l'attuale assetto urbano ed il completamento di alcune zone a sud.*

*Nello specifico viene proposta una soluzione progettuale per il nuovo assetto stradale della provinciale che pur separando il nucleo urbano definito dalla presente variante non ne compromette la sua continuità e fruibilità.*

*Il nuovo assetto stradale, traslato dall'attuale sedime, è l'occasione per impostare anche un asse urbano ininterrotto lungo il quale si attestano le zonizzazioni del terziario e degli edifici pubblici al fine di servire su entrambi i lati il centro abitato di Villa Betti. Molto importanti saranno le porzioni di parziale interrimento della strada per permettere gli attraversamenti trasversali su di essa mantenendo non solo la continuità pedonale ma anche quella percettiva e d'uso degli spazi verdi posti a cavallo della provinciale. Parallelamente lungo questo percorso si articolano anche gli spazi verdi pubblici ed i percorsi ciclo pedonali di interconnessione longitudinale di quartiere.*

*In conformità alle reali attitudini geomorfologiche dell'area si sono escluse le espansioni a carattere industriale di grande dimensione prediligendo sia una zonizzazione più ridotta rispetto al vigente PRG che un dimensionamento più minuto per singola attività. La zonizzazione produttiva dovrà quindi essere orientata verso un carattere di insieme di laboratori artigianali a sostegno dell'economia locale di Villa Betti piuttosto che generare effetti di pendolarismo lavorativo. La contiguità del comparto produttivo con quello residenziale, e l'impossibilità di altra collocazione a causa della vincolistica vigente, impone un più rigoroso rispetto delle attività insediabili in merito alle emissioni nocive, rumorose, antigeniche e pericolose.*

*La particolarità dell'articolazione del nuovo assetto stradale in relazione all'andamento orografico del terreno intercettato impone una specifica impostazione urbana esplicitata da apposite “schede progetto” che ne definiscono gli ambiti progettuali di suolo e di accessibilità sui quali devono essere presentati i previsti strumenti attuativi.*

*Al fine di perseguire un efficace grado di qualità urbana d'insieme è facoltà dell'amministrazione comunale di redigere un piano attuativo per ogni singola "scheda progetto" che affronti in maniera sinergica le problematiche di contiguità tra le aree sia private che pubbliche.....*

## **2. ANALISI DELLO STATO DI FATTO**

### **- Il territorio di Villa Betti**

*La frazione di Villa Betti occupa una superficie di 579.360 mq (centro abitato) all'interno del territorio comunale di Monteciccardo, posizionandosi nel quadrante più a nord tra la località Lucaione ed il capoluogo. A nord ovest confina con il Comune di Pesaro mentre sud sud/est con quello di Monbaroccio. Il centro abitato nato da un insediamento di minima entità, nel primo dopoguerra, ai margini del torrente Arzilla si è esteso nei successivi quarant'anni in direzione nord occupando le pendici collinari che raggiungono la strada provinciale 144 che dal crinale di Monteciccardo scende verso le vallate di Santa Maria dell'Arzilla. L'articolazione collinare di questa parte di territorio definisce una altitudine media del centro abitato alla quota di 85 metri s.l.m.. Le principali reti di servizi sono presenti in prossimità del centro abitato comprensive di un depuratore per gli scarichi fognari. Oltre al nucleo abitativo prettamente residenziale il territorio risulta essere caratterizzato in prevalenza da usi agricoli con edificazioni di case isolate afferenti ai fondi....*

## **3. FINALITA' DEL PROGETTO DI VARIANTE**

### **Criteri di progetto**

*La variante in oggetto prevede l'intervento sull'assetto viario e sulla zonizzazione del territorio della frazione Villa Betti del Comune di Monteciccardo; nello specifico intende attutire l'impatto dovuto all'attraversamento della Strada Provinciale all'interno del centro abitato e contestualmente affronta la ridefinizione delle zone C di espansione e di alcune zone F di tipo terziario/residenziale. In conseguenza al carico insediativo apportato, dall'incremento della volumetria realizzabile, vengono individuate nuove aree da destinare a servizi pubblici F ed a verde pubblico G.*

*Uno schema progettuale di massima, i cui intenti sono esplicitati in premessa, inserisce all'interno zone C di espansione residenziale, opportunamente delimitate da un perimetro che ne determina l'intervento unitario, zone destinate agli interventi di tipo residenziale terziario e zone destinate agli spazi ed attrezzature pubbliche. Nello stesso schema si individua la viabilità principale della nuova Strada Provinciale e quella interna al comparto.*

*Le impostazioni progettuali delle zone C sono graficamente rappresentate nella tav.6.2 – P.R.G. variante; nelle "schede progetto" sono definiti gli indici urbanistici e sezioni di massima mentre nelle "schede d'intervento" sono definite le specifiche modalità di attuazione comprendenti gli obblighi di convenzione.*

### **La nuova viabilità**

*Nello schema grafico riportato di seguito si vogliono evidenziare gli assi stradali di maggiore percorrenza da e per Villa Betti in relazione alle aree produttive dell'intorno e dei centri abitati di Pesaro e Fano in modo tale che possa essere palese come l'attuale rete viaria provinciale e nazionale ha determinato la marginalità di questo centro abitato rispetto al suo immediato intorno così come il costruendo svincolo autostradale di Fenile/Fano nord possa innescare le forti potenzialità di sviluppo di Villa Betti stessa.*

*I flussi di traffico del territorio di Villa Betti esclusivamente di pendolarismo lavorativo e di scorrimento per le merci pesanti hanno fino ad ora orientato l'attenzione verso il capoluogo a sud e la città di Pesaro a nord, mentre le previsioni di apertura del casello autostradale ribalteranno sicuramente l'attenzione verso il proprio nuovo innesto e la possibilità insediativa ed espansiva sulla piana del fiume Arzilla compresa tra Santa Maria e Fenile. Da queste impostazioni a scala nazionale di imminente realizzazione la variante di PRG fonda le proprie regole per il nuovo assetto viario per la realtà comunale di Villa Betti. In questo modo diventa fondamentale non solo il potenziamento della SP 144 con una più adeguata ed ampia sezione stradale ma soprattutto vista l'impossibilità di altra collocazione è importante che il tratto di*

*provinciale che attraverserà l'abitato di Villa Betti nella sua previsione di variante possa non ledere la qualità urbana e paesaggistica al quale il piano stesso mira.*

*Con un intervento, messo in atto attraverso l'attuazione dei comparti residenziali di espansione posti a monte della strada stessa, da S12 a S17, si prevede lo spostamento e parziale interrimento della sede stradale, sfruttando gli attuali dislivelli, tra la zona monte e a valle, atti a realizzare degli ampi collegamenti tra le due zone del centro abitato. E' previsto pertanto il convenzionamento, da parte dei soggetti attuatori delle aree di cui sopra, con l'amministrazione Comunale per la realizzazione degli interventi e la cessione delle aree. Pertanto la sede stradale attuale verrà declassata e quindi ceduta al Comune con destinazione G1 "verde pubblico" ed utilizzata come percorso pedonale e ciclabile.*

*Sono rese vincolanti le dimensioni planimetriche ed altimetriche, nonché il tracciato, della nuova S.P. 144, così come definito dalle schede d' intervento di cui alle N.T.A., da S12 ad S17, e di progetto, da S12 ad S16; sono ammessi aggiustamenti minimi del tracciato, nella fase di progettazione definitiva, preventivamente approvati dall'Amministrazione Comunale, prevedendo a tal fine di utilizzare parti marginali delle aree pubbliche destinate a G1, poste a confine della strada in oggetto.*

*Le fasce di rispetto dalla Strada Provinciale 144 esistente (si veda il capitolo 4.1 Relazione di P.R.G. vigente) non sono riportate nella cartografia scala 1:2.000, in quanto le distanze sono definite dal piano stesso nell'area compresa all'interno del centro abitato, mentre fuori da dette aree le fasce di rispetto sono definite dalle vigenti leggi. La delimitazione di "centro abitato" come rappresentata nel vigente P.R.G., tav.6.2, è stata approvata con delibera di C.C. n. 102/1993.*

*Nella tav.6.2 di P.R.G. di variante e nelle schede di progetto è rappresentato uno schema vincolante della viabilità principale di distribuzione interna ai comparti, fatta esclusione delle strade di lottizzazione per le quali si demanda allo strumento attuativo o progetto delle stesse, comprendendo in tale impostazione anche gli accessi dalla Strada Provinciale. Pertanto non sono ammessi ulteriori ingressi dalle proprietà laterali fatto salvo minimi aggiustamenti relativamente la posizione e dimensione rappresentata negli elaborati di variante da definire nella fase di progettazione definitiva, preventivamente approvati dall'Amministrazione Comunale, prevedendo pertanto di utilizzare parti marginali delle aree pubbliche destinate a G1, poste a confine di delle sedi stradali rappresentate di cui sopra.*

### **I vincoli**

*Ruolo preminente nelle scelte adottate dalla presente variante è stato svolto dai vincoli presenti nella frazione di Villa Betti, tanto da considerare a tal fine di ridurre la presenza di alcune attività, come quelle industriali, che potrebbero determinare un eccessivo impatto con l'ambiente.*

*Si riassumono di seguito, per ogni singola area oggetto di variante, le scelte adottate nell'affrontare eventuali situazioni di vincolo presenti e per le quali si demanda alla "Relazione geologica", "Relazione esplicativa relativa al crinale a nord di Villa Betti" e "Relazione Storico - culturale" per gli aspetti di dettaglio:*

*- le aree di espansione residenziale definite dalle schede d'intervento S12-S13, ricadono in una zona parzialmente interessata da Vincolo P.A.I. - aree di versante in dissesto - P3 - pericolosità elevata ed aree a rischio di inondazione - R1 - aree inondabili a rischio moderato, per la quale e, a seguito di una richiesta di modifica perimetro e del grado di pericolosità ai sensi dell'art.19 delle N.T.A. del P.A.I. ( codice individuazione F-04-0123 -P3, R1 DEL 06.05.2008), in data 28.10.2008, PROT.N.06104051, in parziale accoglimento della richiesta, è stato ridotto il perimetro del dissesto al di fuori dell'area interessata dall'espansione residenziale S12 ed S13, con ridefinizione del grado di pericolosità P2 e rischio R1. Per specifiche valutazioni si demanda alla "Relazione geologica";*

*- le nuove aree di espansione residenziale definite dalle schede d'intervento S12-S13-S14 e la zona B2 di completamento, rispettivamente collocate a nord e a sud della strada Provinciale, ricadono in una zona interessata da Vincolo PPAR - Sistema geologico e geomorfologico - Ambito di tutela dei Crinali - Tutela integrale.*

Contestualmente la presente variante si richiede la rimozione del vincolo così come nello specifico esposto nella “Relazione esplicativa relativa al crinale a nord di Villa Betti” e nella “Relazione Storico –culturale”;

- le aree di espansione residenziale ridefinite con le schede d'intervento S19-S20, ricadono in una zona parzialmente interessata da Ambito di tutela dei corsi d'acqua – Tutela integrale, inedificabile ed in parte in Tutela orientata per la quale di rimanda alla “Relazione Geologica”. Limitatamente alla S20, l'area ricadente nell'Ambito di tutela Centri e nuclei storici – Tutela orientata, la superficie potrà essere conteggiata ai fini del computo degli indici urbanistici. Inoltre, in detta area, potranno essere realizzate le opere relative alla viabilità, strade e rotatoria, nonché gli standard pubblici. Per specifiche valutazioni si demanda alla “Relazione Storico –culturale”;

- per le aree produttive DI, comprese tra il torrente Arzilla e la strada provinciale, è istituita una fascia di rispetto stradale inedificabile la cui superficie potrà essere conteggiata al fine del computo degli indici urbanistici;

- relativamente alle fasce di rispetto dalla Strada Provinciale, S.P.144, come definito al capitolo 4.1 della “Relazione tecnica di analisi e degli obiettivi della variante” di Piano vigente, non sono riportate nella cartografia scala 1:2.000, in quanto le distanze sono definite dal piano stesso all'interno del “centro abitato”, mentre fuori da dette aree le fasce di rispetto sono definite dalle vigenti leggi;

- Relativamente i vincoli storici degli edifici, sia di PPAR sia relativi la “Classificazione degli edifici esistenti in zona agricola”, inclusi nelle aree oggetto di variante, si demanda ogni valutazione alla “Relazione Storico - culturale” allegata.

#### **4. DIMENSIONAMENTO DELLA VARIANTE**

##### **Generalità**

Il Piano Regolatore vigente, partendo da una stima degli abitanti residenti al 31.12.1995 di 161 ab., pianifica una capacità edificatoria residenziale e terziaria, individuata nelle zone B-C-F3, per una popolazione complessiva, tra residenti ed abitanti insediabili, di 1.471 ab.. Ai fini della determinazione di detta quantità si considera una volumetria di 120 mc per abitante. Di fatto, nella stessa relazione di P.R.G. vigente, si constata un elevato incremento demografico localizzato nella frazione di Villa Betti, verso la quale si concentrano le maggiori possibilità edificatorie pianificate. Indagini più recenti stimano per il nucleo urbano di Villa Betti una popolazione residente, al 31.12.2007, di 727 abitanti, quattro volte maggiore rispetto l'analisi demografica che è stata elemento di partenza nella redazione del Piano vigente. La presente variante, come sotto schematizzato, porta ad un incremento complessivo di 560 ab. rispetto la vigente previsione.

**tabella 1. Schema sintetico dati relativi agli abitanti**

**Zona Omogenea    Abitanti Complessivi/residenti insediabili**

	<i>var</i>	<i>vig</i>	<i>diff</i>
<b>RESIDENZA</b>			
<i>residenza zone B / quasi sature</i>	888	655	233
<i>residenza zone C</i>	1.053	734	319
<b>TERZIARIO RESIDENZIALE F3</b>			
<i>terziario residenziale zone F3</i>	90	82	8

TOTALE AREE ZONIZZATE	2.031	1.471	560
-----------------------	-------	-------	-----

Le aree complessivamente zonizzate di Villa Betti dalla variante proposta risultano incrementate di mq 40.292 passando da mq 526.357 a mq 566.649. Al fine di rendere più efficace il raffronto dell'estensione delle zonizzazioni proposte con le vigenti, così come la loro localizzazione nel territorio, si è provveduto a schematizzare una loro sovrapposizione rappresentata nella tav.U.

L'incremento di Superficie territoriale è stato assegnato principalmente alle zone residenziali di completamento ed espansione (B/ C) con conseguente ampliamento delle aree destinate a servizi ed attrezzature pubbliche F1 ed F2, al verde pubblico G1 e parcheggi pubblici. I dati relativi le aree pubbliche di cui sopra si sommano alle superfici destinate a standard urbanistici, così come richiesti dal D.M. 1444/68, derivanti dall'attuazione di tutti interventi compresi nelle schede d'intervento S, che comprendono principalmente zone omogenee di espansione residenziale C e terziario residenziale F3, così come le zone produttive D.

Le quantità richieste in ogni singola scheda sono comunque eccedenti i minimi previsti dal succitato D.M..

La quota attribuita dalla variante alle attività produttive D, sia di completamento che espansione, appare notevolmente abbattuta in quanto, così come esposto in premessa, gli aspetti morfologici ed ambientali del luogo, espressi dai vincoli, tutele e normative paesistiche, così come la maggior richiesta di insediamenti residenziali determinano la mancata vocazione del luogo per tali destinazioni.

In relazione a quanto sopra esposto, sono di seguito riportati i dati sintetici relativi ad ogni zona omogenea, riferiti alla St ed al Volume, di PRG vigente, di variante e la rispettiva differenza:

**tabella 2. Schema sintetico dei dati metrici relativi alla variante**

**ZONA OMOGENEA (St) Aree**

**Edificazione**

	var	vig	diff	var	vig	diff
<b>RESIDENZA</b>	mq	mq	mq	mc	mc	mc
residenza compl. zone B1/B3	31.983	19.875	12.107	58.447	34.233	24.214
residenza compl. zone B2	24.509	22.204	2.305	48.089	44.408	3.681
residenza espansione zone C	130.075	110.551	16.776	126.629	88.126	38.503
<b>PRODUTTIVO</b>	mq	mq	mq	mq	mq	mq
produttivo compl./esp. zone D1/ D2	57.971	71.849	- 13.878	34.783	43.109	-8.327
<b>DIREZIONALE</b>	mq	mq	mq	mc	mc	mc
direzionale zone F3	9.504	9.800	-296	10.776	9.800	976
<b>SERVIZI PUBBLICI F1/ F2</b>	mq	mq	mq	mc	mc	mc

servizi pubblicazione F1/F2	55.064	29.422	29.572	75.314	47.929	27.385
VERDE PUBBLICO	mq	mq	mq			
verde pubblico zone G1	36.280	16.623	19.657			
VERDE PRIVATO	mq	mq	mq			
verde privato zone G2	221.001	245.356	-26.165			
PARCHEGGI PUBBLICI	mq	mq	mq			
parcheggi pubblici	890	677	213			
TOTALE AREE ZONIZZATE	mq 567.276	mq 526.357	mq 40.292			

Si precisa che per il dimensionamento delle aree edificabili C5 ed F3, individuate nei comparti S12-S13-S14-S15-S16-S19, è stata attribuita una capacità edificatoria espressa in Volume. Si è optato per questa soluzione in quanto è stato deciso di definire un' impianto progettuale di massima a queste aree di espansione, rappresentato sia nella tavola di P.R.G. n.6.2 che nelle "schede progetto", al fine di rendere piu' efficaci gli obiettivi della presente variante così come esposto in premessa. Pertanto, sono state individuate all'interno di dette aree anche le zone da destinare a servizi, attrezzature e verde pubbliche, F1 e G1, così come la viabilità principale, comprendendo anche la nuova Strada Provinciale, riducendo considerevolmente la St destinata alla edificazione. Si è proceduto pertanto a calcolare la capacità edificatoria applicando l'indice sulla St complessiva del comparto quindi attribuendo la volumetria così risultante alle zone C5 ed F3 in esso comprese.

#### **Verifica degli Standard urbanistici**

In conformità a quanto disposto dal D.M. 1444/68 è di seguito calcolato il fabbisogno di superfici da destinare a standard in rapporto all'incremento degli abitanti complessivi derivanti dal carico insediativo introdotto dalla presente variante.

Le aree da destinare alle suddette finalità sono quelle comprese nelle zone omogenee G1, verde pubblico, F1 ed F2, servizi ed attrezzature pubbliche nonché i parcheggi pubblici.

Al fine la verifica del fabbisogno complessivo di standard, ai sensi del D.M. 1444/68, si sono considerate esclusivamente le aree residenziali di completamento B, quasi esclusivamente attuabili con intervento diretto, in quanto per le zone di espansione C e terziario direzionale residenziale F3 è fatta precisa richiesta della dotazione di standard nelle "schede d'intervento" e "schede progetto" in misura comunque maggiore rispetto quella richiesta dalla vigente normativa.

<i>zona omogenea</i>	<i>ab. complessivi</i>	<i>standard/ab DM 1444</i>	
<i>RESIDENZA</i>		<i>18 mq/ab</i>	
<i>residenza compl. zone B1/B3</i>	<i>487 ab</i>	<i>8.766 mq</i>	
<i>residenza compl. zone B2</i>	<i>401 ab</i>	<i>7.218 mq</i>	
<i>fabbisogno totale di aree a standard</i>	<i>888 ab</i>	<i>15.984 mq</i>	

<i>(St) aree</i>	<i>Tot. Fabbisogno-DM1444</i>	<i>Standard offerti mq/ab</i>	
<i>STANDARD PREVISTI - VARIANTE</i>			
<i>aree per Standard pubblici - zone F1/ F2/ G1/ parcheggi pubblici</i>	<i>96.165 mq</i>	<i>15.984 mq</i>	<i>108 mq/ab</i>

## **5. VALUTAZIONI IN MERITO ALLA CONFORMITÀ AL P.P.A.R., AL P.T.C. ED AGLI ALTRI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATI**

### **5.1. Valutazioni rispetto alle modifiche al sistema delle tutele**

In merito alle modifiche proposte per le tutele, viste le relazioni prodotte si formulano le considerazioni di seguito riportate che potranno tradursi in rilievi e prescrizioni.

#### **a) Modifica del Vincolo di PPAR relativo al crinale a nord di Villa Betti.**

Le motivazioni addotte per la soppressione integrale del vincolo di crinale non sono del tutto convincenti, in quanto il vincolo è stato posto a seguito di un'analisi geomorfologica specifica e conseguentemente di un indirizzo progettuale che ha abbracciato in modo omogeneo tutto il territorio comunale.

Un'analisi limitata ad un contesto che non si confronti nel merito con il progetto complessivo non pare sufficiente a modificare un ambito che non si può considerare puntuale, infatti è esteso ad una parte intera, anche se marginale, della struttura geomorfologica del territorio. Questa conformazione del sistema collinare rappresenta la caratteristica principale del territorio che il PRG in fase di adeguamento al PPAR ha deciso di tutelare.

La stessa logica applicata ad elementi simili porterebbe a rivedere in modo sostanziale tutto il sistema delle tutele in tutto il territorio comunale.

Pare opportuno evidenziare altresì, visto il contesto di Villa Betti, che la parte terminale del crinale preso in esame può essere ritenuto compromesso dall'edificazione recente dell'abitato.

**Tenendo conto di tale aspetto si ritiene pertanto che la tutela del crinale possa essere ridotta nella sua parte terminale, fino in corrispondenza della quota estrema dell'edificazione attuale, che ragionevolmente può essere identificata dall'isoipsa di quota**

mt. 138 che si identifica al disotto del rilevato del Toponimo Casa Danieli nella tavola grafica 6.2 in scala 1:2000 della variante.

**b) Modifiche agli aspetti storico-culturali.**

Per quanto concerne le modifiche proposte relative alle schede di alcuni edifici e manufatti storici extraurbani non si evidenziano rilievi fatto salvo il ripristino di eventuali tutele a seguito delle prescrizioni poste nel precedente punto.

**Si ritiene altresì importante evidenziare la necessità, per gli edifici segnalati ricadenti in zone di trasformazione urbanistica, di adottare in sede di redazione dei relativi piani attuativi, tutte le cautele necessarie a garantirne la integrità e percettività del bene, graduate in relazione alla loro importanza. Ad esempio l'edificio di cui alla scheda 12A ricadente in area produttiva dovrebbe avere un ambito proprio, sufficiente a non risentire della costruzione degli opifici e al contempo a garantire un filtro tra la zona produttiva e quella residenziale.**

**c) Modifiche relative agli ambiti PAI.**

**La modifica alle tavole grafiche relativa agli ambiti PAI, conseguenti a ripermitezzazioni approvate, sentito il responsabile della P.O. 4.1.3 – Compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni geomorfologiche del territorio – di questa A.P., risulta corretta, anche per le modifiche apportate in fase di adozione definitiva.**

**5.2. Valutazioni rispetto al progetto urbanistico.**

In merito al progetto urbanistico, vista la relazione riportata nel paragrafo precedente, constatato che la variante, propone complessivamente un incremento di popolazione di 560 unità pari ad oltre un terzo della popolazione prevista dal vigente PRG (1471 abitanti), si ritiene che tale progetto assuma più le caratteristiche di variante sostanziale al vigente P.R.G. che quelle di variante puntuale.

Si rileva altresì che non viene prodotta una indagine socio economica ed una verifica del fabbisogno edilizio relativo alla residenza ed al sistema produttivo, ma solo il dato dell'incremento demografico di Villa Betti, che è passata da una popolazione di 161 abitanti nel 1995 a 727 abitanti nel 2007.

Si ritiene che i dati forniti siano significativi ma non del tutto sufficienti a comprendere le dinamiche complessive del territorio comunale e tali da giustificare un incremento così notevole in presenza di grandi aree di espansione residenziale ancora da sviluppare.

Pertanto la variante in discussione si ritiene che determini un sovradimensionamento complessivo del Piano; questo potrà costituire di per se una motivazione sufficiente per le proposte di stralcio di

aree, dando priorità a quelle che presentano problemi di carattere paesistico e ambientale o risultano scarsamente motivate dal punto di vista urbanistico.

Premesso ciò si ritiene utile fissare anche alcune considerazioni generali che traggono spunto dagli indirizzi per le trasformazioni del territorio del PTC e dalle disposizioni vigenti in materia o comunque connesse:

**a) Sarà indispensabile una accurata progettazione urbanistica, capace per quanto possibile di integrare nel progetto l'esistente, dedicando ogni attenzione alla sistemazione degli spazi aperti, delle recinzioni e del verde. Per tutte le aree d'intervento, si dovrà predisporre uno specifico piano del verde nell'ambito del quale andranno individuate le sistemazioni dei terreni e le piantumazioni da effettuarsi con essenze arboree ed arbustive autoctone (diametro del fusto non inferiore ai 10 cm e altezza minima di 1,5 mt) che andranno ad integrare la vegetazione esistente. Tali prescrizioni dovranno essere vincolanti ai fini del rilascio del certificato di agibilità delle opere realizzate.**

**In particolare per le aree destinate a parcheggio pubblico dovrà essere elaborato un progetto che contempli una adeguata permeabilità dei suoli e l'impianto sistematico di essenze arboree che favoriscano l'ombreggiamento e allo stesso tempo raccordino queste superfici con l'ambiente naturale;**

**b) In relazione alla collocazione di aree in contesti di versante, sarà opportuno adottare tipologie con limitato sviluppo volumetrico (2 piani) e la cui articolazione asseconi l'andamento naturale del suolo. Dovranno in particolare essere evitati consistenti rimodellamenti artificiali dei piani di imposta dei fabbricati che producono effetti deprecabili oggi ben visibili in vari contesti di nuova edificazione.**

**I materiali e le forme architettoniche degli edifici dovranno essere consoni alla tradizione architettonica locale. Saranno pertanto da privilegiare le coperture a falde con finitura a coppi, evitando di ricorrere a coperture piane. Si eviterà l'utilizzo di superfici in cemento armato a vista. Nelle tinteggiature esterne si raccomanda di utilizzare tonalità di colore tipiche delle terre locali;**

**c) Al fine di perseguire il risparmio energetico e il contenimento dell'inquinamento luminoso, la nuova rete di illuminazione pubblica che dovrà essere realizzata nei comparti di espansione residenziali e produttivi dovrà essere conforme alle disposizioni contenute nella legge regionale n. 10/2002;**

**d) Per le fasce di rispetto stradali, in pendenza della classificazione disposta dal Nuovo Codice della Strada, fa fede il DI 1404/68. Pertanto le fasce di rispetto stradale vigono nelle dimensioni definite dal suddetto Decreto, con le precisazioni di cui alla Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n. 5980/70, anche se non identificate o non correttamente graficizzate negli**

elaborati urbanistici. Per quanto concerne la corretta determinazione delle fasce di rispetto stradale si specifica altresì che, relativamente alla definizione dei centri abitati, si deve fare riferimento alle disposizioni della L. 675/67 (art. 17, comma 1) e alle relative istruzioni per la sua applicazione contenute nella circolare del ministero dei lavori pubblici n. 3210/67. Si ricorda inoltre che nelle fasce di rispetto stradale non possono essere collocati standard urbanistici se non in esubero rispetto ai minimi di legge e in quanto compatibili. Si evidenzia infine che ogni intervento che interessa il sistema viario (o la fascia di rispetto stradale) deve essere sottoposto al parere preventivo dell'ente a cui fa capo la responsabilità della struttura viaria stessa e che solo all'interno dei centri abitati, previo il suddetto parere, può essere accordata una riduzione della fascia di rispetto stradale qualora compatibile con l'assetto viario in essere. Queste specifiche devono trovare adeguata collocazione nelle Nta del PRG e opportunamente graficizzate le fasce di rispetto stradale nelle relative tavole di zonizzazione.

Nel caso di specie si fa riferimento diretto alla strada provinciale e alle strade comunali che afferiscono al centro abitato di Villa Betti, in cui non sono riportate le fasce di rispetto;

e) Al fine di evitare fenomeni di sovraffollamento che potrebbero rendere tra l'altro inadeguati gli spazi destinati a parcheggio pubblico e per adeguare le abitazioni alle esigenze del nucleo familiare secondo quanto previsto dall'art. 2 della L.R. n. 36 del 16.12.2005, dovranno essere realizzati alloggi avente una Superficie utile calpestabile inferiore ai 54 mq. per un massimo del 20% di quelli previsti nell'intero comparto.

Dovranno inoltre essere realizzate cisterne per la raccolta di acqua piovana per surrogare da usi impropri le scarse risorse idropotabili disponibili.

f) Come evidenziato nella relazione non sono state acquisiti, anche se richiesti dal Comune, i pareri della Asur e della Soc. Marche Multiservizi.

In merito si evidenzia altresì che non è stata fornita la situazione dei servizi a rete ed il loro dimensionamento. In particolare non c'è una verifica del servizio di acquedotto e di metanodotto, mentre per il servizio di fognatura, il Comune ha evidenziato che in sede di Piano Attuativo dei singoli interventi tale aspetto dovrà essere disciplinato con convenzione urbanistica in quanto il reticolo fognante ed il depuratore esistente sono dimensionati per la popolazione attuale.

Pertanto l'attuazione delle nuove previsioni urbanistiche sono comunque vincolate alla individuazione di efficaci soluzioni per l'approvvigionamento idrico, le risorse energetiche, e lo smaltimento e depurazione delle acque, che dovranno essere supportate dal parere degli enti gestori e della ASUR competente.

g) I rilievi e le considerazioni sopra esposte perseguono gli obiettivi di sostenibilità ambientale atti a garantire il migliore utilizzo delle risorse naturali e dei fattori climatici di cui alla L.R. 14/2008, in linea con quanto esposto nella relativa relazione allegata alla variante.

Si ritiene altresì opportuno evidenziare che gli obiettivi di sostenibilità ambientale posti nella suddetta relazione dovranno tradursi in norme specifiche in sede di redazione di piani attuativi come previsto dalle relative disposizioni di legge.

h) Si richiama infine un attento recepimento delle prescrizioni formulate dal Servizio 4.4 - Acque Pubbliche, Rischio Idraulico e Sismico – ( ora P.O. 4.1.3 – Compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni geomorfologiche del territorio ), nel proprio parere n. 2734/09, in particolare quelle relative alla regimazione delle acque e la sistemazione dei terreni, che assieme agli accorgimenti sopra richiamati inerenti le piantumazioni, potranno avere anche funzione di mitigazione degli interventi edificatori, schermando le masse volumetriche delle strutture edificate e favorendo una loro migliore integrazione nel paesaggio.

Stante l'importanza delle considerazioni sopra esposte si ritiene che queste necessitino di una loro riproposizione nelle N.T.A. al fine di una maggiore aderenza del Piano alle disposizioni del PTC e delle normative vigenti.

In merito alle singole zone di trasformazione urbanistica oggetto della variante si formulano le seguenti considerazioni che potranno tradursi in rilievi e prescrizioni:

**- Zone residenziali di espansione sulla base di scheda di intervento – C5**

**- Comparti S12/S13/S14/S15/S16:**

La variante propone la suddivisione di un'area già presente nel vigente PRG in cinque comparti di autonoma attivazione, aumentandone generalmente la superficie territoriale ed la superficie edificabile. Questa proposta viene formulata in quanto è stato ridotto il vincolo PAI inerente il versante collinare instabile e modificato il vincolo di crinale.

Tutta l'area è progettata unitariamente ed è caratterizzata dalla proposta di spostamento e parziale interrimento della strada provinciale che la fiancheggia. Lo scopo di tale scelta è quella di evitare che la strada diventi un elemento di cesura fra il paese esistente e la nuova espansione, ricreando una continuità materiale fra le due zone al di sopra della strada stessa. A rafforzare questa integrazione fra le parti dell'abitato, il progetto prevede anche la collocazione delle aree di interesse pubblico – F1 , F3 e verde - a ridosso della strada , utilizzando anche la fascia di rispetto stradale.

Nel rilevare il lodevole sforzo progettuale dell'intervento anche in considerazione del contesto territoriale interessato si ritiene comunque necessario evidenziare le seguenti problematiche.

**Il progetto di spostamento della strada si caratterizza fortemente per il suo disegno unitario che evidentemente si concilia difficilmente con l'attuazione per comparti in tempi differenti dell'area. Infatti una strada provinciale di collegamento intervallivo, come quella interessata dal progetto, deve mantenere necessariamente la continuità del servizio e garantire ovviamente l'opportuna sicurezza.**

**Inoltre il progetto della strada, anche se di grande massima, evidenzia già altri elementi che possono costituire delle criticità:**

- Sono individuate cinque rotatorie intervallate da tre tunnel in meno di un chilometro su una strada in pendenza determinando ingenti costi di realizzazione tenuto conto delle problematiche geomorfologiche del contesto nonché all'interferenza con fabbricati esistenti.**
- Constatato che i comparti maggiormente gravati dal punto di vista infrastrutturale, S/12 e S/13, hanno una capacità edificatoria maggiore rispetto agli altri, si ritiene che ciò sia legato ai maggiori costi per la realizzazione delle opere. Tale intendimento potrebbero determinare interventi edilizi troppo intensivi, non sostenibili dal contesto territoriale e paesaggistico;**
- I costi di manutenzione delle opere da realizzare potrebbero essere nel tempo troppo gravosi, visto anche il parere del Servizio strade dell'A.P..**

**Si evidenzia inoltre che il comparto S13 è interessato da un filare di alberature formato anche da essenze arboree tutelate in particolare di roverella di imponenti dimensioni, mentre i comparti S15 e S16 sono interessati da formazioni ripariali costituite anche da essenze tutelate lungo la strada Valbona. Si ritiene che tali formazioni arboree debbano essere salvaguardate integralmente pertanto, cautelativamente, si ritiene che debba essere mantenuta una fascia di rispetto di almeno dieci metri dalla proiezione al suolo della chioma.**

**Per quanto sopra esposto si ritiene opportuno formulare le seguenti prescrizioni:**

- Le opere di spostamento e interrimento della strada provinciale dovranno avere una progettazione ed una esecuzione unitaria che dovrà essere approvata dal Servizio competente di questa A.P.;**
- Constatato che l'area è gravata da diversi vincoli quali: ambito di tutela del crinale; ambito di salvaguardia dalla zona instabile; fascia di tutela delle formazioni arboree; fascia di rispetto stradale; salvaguardia dei corsi d'acqua, e che questi determinano di fatto una riduzione delle parti realmente edificabili implicando la concentrazione dei volumi in aree ridotte con il rischio di realizzare interventi edilizi troppo intensivi, difficilmente sostenibili**

dal contesto territoriale e paesaggistico. Si evidenzia che tutti i comparti edificatori interessati dalla variante, per le loro dimensioni e per le esternalità che coinvolgono in rapporto al contesto interessato, saranno assoggettate prima dell'attuazione, alla normativa di Valutazione Ambientale Strategica dove verranno attentamente valutati tutti gli aspetti ambientali con la finalità di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto di elaborazione, dell'adozione e approvazione dei singoli piani attuativi, assicurando che siano coerenti e contribuiscono alle condizioni per uno sviluppo sostenibile.

Attraverso tale procedura potranno essere rivisti gli indici edificatori rendendoli più coerenti con il contesto collinare in cui l'area ricade.

- Dovranno essere acquisiti preliminarmente ed in relazione al complesso delle aree edificabili i pareri della ASUR e degli enti gestori per la realizzazione dei servizi a rete;
- Potranno essere individuati standard urbanistici in aree vincolate qualora compatibili con la tutela stessa, con l'esclusione delle fasce di rispetto stradale in cui potranno essere collocati standard urbanistici qualora compatibili ed in esubero rispetto ai minimi prescritti.
- Gli standard urbanistici dovranno essere collocati in aree effettivamente utilizzabili allo scopo.

#### **Comparto S19**

Il comparto, ampliato ulteriormente in fase di adozione definitiva con l'accoglimento di un'osservazione, interferisce con l'ambito di tutela di un corso d'acqua. Inoltre l'area è interessata da formazioni ripariali costituite anche da essenze tutelate poste sull'alta scarpata di via dei Molini interessata anche di una fascia di rispetto stradale.

Si ritiene pertanto prescrivere lo stralcio della parte di area che interferisce con gli ambiti di tutela. Potrà altresì essere utilizzata la parte di area tutelata strettamente necessaria a collegare la parte edificabile con l'urbanizzazione esistente prospiciente la zona pubblica F1.

Si esclude inoltre il collegamento con via Molino visto anche i rilievi formulati in merito dal Servizio 4.4 - Acque Pubbliche, Rischio Idraulico e Sismico, nel proprio parere n. 2734/09, evidenziando anche il rispetto della fascia di rispetto stradale e delle formazioni ripariali poste sulla scarpata.

#### **Zone residenziali di espansione semintensive – C2**

#### **Comparto S20**

Il comparto interferisce con l'ambito di tutela di un corso d'acqua e con la fascia di rispetto stradale di via dei Molini.

Si ritiene pertanto opportuno stralciare la parte di area interessata da ambito di tutela integrale. Si richiama altresì il rispetto della fascia di rispetto stradale.

**Zone residenziali di completamento – B2**

L'area è posta ai margini della strada provinciale adiacente all'abitato di Villa Betti, ha un utilizzo prettamente agricolo e non risulta dotata di urbanizzazioni. Ricade altresì in fascia di rispetto stradale ed in ambito di tutela del crinale.

Si ritiene pertanto di prescrivere lo stralcio della previsione.

**Zona produttiva di espansione – D2**

**Comparto S17**

Nel constatare che l'ampliamento dell'area è posto in ambito di fascia di rispetto stradale si evidenzia anche il particolare contesto paesaggistico in cui l'area si colloca.

L'area infatti è posta a contatto di una nuova espansione residenziale ed è interessato anche un casolare di cui sono già state fatte alcune considerazioni in merito al sistema delle tutele. Indirettamente viene interessato anche il sistema collinare retrostante la cui vista verrebbe occultata dagli edifici da realizzare.

Si evidenzia anche che tutto il versante collinare a est e la piana costeggiante la strada provinciale è attualmente priva di edificazione di tipo produttivo.

Viste inoltre le prescrizioni poste dal responsabile dalla P.O. 4.1.3 - Compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni geomorfologiche del territorio, nel proprio parere, relativamente all'adiacente comparto S16, ed in particolare le cautele da porre rispetto al corso d'acqua, si ritiene che queste debbano essere riproposte anche per questo comparto.

Si ritiene pertanto che debba essere stralciata la previsione di ampliamento e individuata quale zona a verde privato l'area di pertinenza del casolare classificato con il n. 12/A al fine di garantirne la integrità e percettività anche a seguito della costruzioni di opifici.

Inoltre dovrà essere garantita la fascia di rispetto stradale e la fascia di salvaguardia del corso d'acqua.

Pare opportuno infine, vista l'esiguità dell'area effettivamente edificabile, invitare l'A.C. a valutare l'opportunità di rivedere la scelta progettuale proponendo una soluzione maggiormente coerente con le problematiche emerse.

**Zona per attività sportive e ricreative – F2**

La nuova area posta al margine sud dell'abitato di Villa Betti è interessata da tutela del corso d'acqua, dall'ambito indicante rischio di esondazione del PAI e dalla fascia di rispetto stradale.

Si ritiene opportuno evidenziare che le aree interessate dai vari ambiti di tutela o rispetto potranno avere un utilizzo compatibile con la tutela stessa.

### **5.3. Valutazioni sugli aspetti normativi.**

In merito agli aspetti normativi si evidenzia quanto di seguito riportato.

#### **Art. 16 – Zone produttive di completamento D1**

**Viene proposta l'aggiunta del seguente comma:**

*“ A villa Betti nell'area compresa tra il torrente Arzilla e la strada provinciale, è istituita una fascia di rispetto inedificabile la cui superficie potrà essere conteggiata al fine del computo degli indici urbanistici.”*

**Non risultano chiare le finalità di tale proposta e neppure le modalità di applicazione stante che nella tavola grafica non è identificata la fascia di rispetto inedificabile di cui si tratta. Si ritiene pertanto che la proposta normativa non possa essere accolta.**

**Si evidenziano infine diverse discordanze fra le tavole grafiche e le normative. Ad esempio nelle legende delle tavole grafiche manca il riferimento alle schede progetto oppure, nella tavola grafica 6.2 compare sono individuati due comparti S19a e S19b in zona F1 che non hanno un riscontro normativo. Risulta pertanto necessario chiarire e correggere tali aspetti.**

**Questo ufficio,**

visto quanto sopra esposto e valutato;

visti gli elaborati trasmessi;

valutate le motivazioni che hanno comportato l'adozione della variante al vigente PRG adeguato al PPAR;

preso atto che la variante in discussione non è soggetta a VAS trattandosi di procedimento avviato prima del 31.07.2007;

attestata la sostanziale compatibilità con la normativa vigente e con le previsioni dei Piani Territoriali e dei Programmi di carattere sovracomunale e in particolare con le previsioni e gli indirizzi del PPAR, del PIT e del PTC;

ritiene di poter esprimere parere di conformità favorevole alla Variante parziale al PRG vigente del Comune di Monteciccardo, inerente la 6.2, frazione di Villa Betti, con i rilievi e le prescrizioni emerse nel presente paragrafo in sede di valutazione delle modifiche al sistema delle tutele e degli aspetti urbanistici e normativi, nonché posti nei precedenti paragrafi 3 e 4.

## **6. VALUTAZIONE E PROPOSTA DI DETERMINAZIONI FINALI**

Alla luce di quanto esposto nei precedenti paragrafi, ribadite le motivazioni in essi contenute, visti i pareri degli enti interessati, si ritiene che possa essere espresso ai sensi dell'art. 26 della LR n. 34/92, così come modificata con LR n. 19/01, parere di conformità favorevole sulla variante parziale al vigente PRG del Comune di Monteciccardo, inerente la tavola 6.2, frazione di Villa Betti, adottata con delibere di CC n. 30 del 21/04/09 e n. 77 del 18.01.09, condizionatamente all'accoglimento dei rilievi, modifiche e prescrizioni proposte nei precedenti paragrafi n. ri 3, 4 e 5 del presente parere.

In assenza di controdeduzioni, presentate da parte del Comune di Monteciccardo secondo i tempi e le modalità di cui all'art. 28 della LR 34/92, l'accoglimento delle prescrizioni formulate dovrà sostanziarsi con l'aggiornamento scritto-grafico delle N.T.A. e degli elaborati adottati della Variante parziale al PRG vigente, che saranno ritrasmessi a fini conoscitivi a questo Ente unitamente al relativo atto di approvazione.

In sede attuativa degli interventi, si ricorda di applicare l'art. 13 del PPAE avente ad oggetto "Recupero e riutilizzo di inerti da attività private diverse dalle demolizioni".

Si precisa infine che questo Ente si riserva di formulare ulteriori precisazioni e/o osservazioni sugli strumenti attuativi che verranno trasmessi ai sensi dell'art. 24 comma 2 della L. 47/85.""

VISTO l'art. 48 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, T.U. delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali.

### PROPONE

di deliberare - riguardo alla Variante parziale al vigente P.R.G. Tavola 6.2, frazione Villa Betti, adottata dal Comune di Monteciccardo con delibere C.C. n. 30 del 21.04.2009 e n. 77 del 18.12.2009 - quanto segue:

I) Di esprimere, ai sensi dell'art. 26 comma 3 della L.R. 34/92 così come modificata dalla L.R. 19/01, parere favorevole di conformità con la normativa vigente e con le previsioni dei piani territoriali e dei programmi di carattere sovracomunale e, in particolare, con le previsioni e gli indirizzi del PPAR, del PIT e del PTC, condizionatamente all'adeguamento, ai sensi dell'art. 26 comma 6 della L.R. 34/92, ai rilievi contenuti nel parere rif. prot. 4107/10 del 30.09.2010 del Servizio Urbanistica-Pianificazione Territoriale - V.I.A. - V.A.S. - Aree Protette riportato in narrativa, ricordando altresì al Comune di Monteciccardo il rispetto, in sede attuativa degli interventi, dell'applicazione relativa all'art. 13 del PPAE ad oggetto "Recupero e riutilizzo di inerti da attività private diverse dalla demolizione".

**II)** Di dare mandato al Dirigente del Servizio Urbanistica - Pianificazione Territoriale - V.I.A. - V.A.S. - Aree Protette Arch. Maurizio Bartoli o suo delegato di vistare gli elaborati di cui in premessa e di inviare una copia della presente deliberazione al Comune di Monteciccardo rammentando all'Amministrazione Comunale che, ai sensi dell'art.26 comma 6 lett. a) e b) della L.R. 34/92, dovrà provvedere, con deliberazione consiliare, ad approvare la variante adeguata ai rilievi di cui al punto I) del presente dispositivo o, in alternativa, a respingere i rilievi formulati, rispettivamente entro 120 e 90 giorni dal ricevimento della presente deliberazione.

Si evidenzia che in caso di eventuali discordanze fra gli elaborati scritto-grafici della variante, approvata ai sensi del suddetto art. 26 comma 6 lett. a), ed i rilievi di cui al presente parere di conformità, andranno comunque considerati prevalenti i contenuti prescrittivi di cui al presente atto, che il Comune sarà pertanto tenuto ad applicare.

**III)** Di rappresentare che avverso il presente atto è ammessa proposizione di ricorso giurisdizionale avanti al Tribunale Amministrativo Regionale delle Marche, secondo le modalità di cui alla legge 6 dicembre 1971, n. 1034, così come modificata dalla legge 21 luglio 2000, n. 205, ovvero è ammesso ricorso straordinario al Capo dello Stato, ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 24 novembre 1971, n. 1199, rispettivamente entro sessanta e centoventi giorni.

**IV)** Di dichiarare la relativa deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del T.U degli Enti Locali, D.Lgs. 267/2000 considerata la particolare rilevanza degli interessi urbanistici e pertanto l'esigenza di accelerazione delle procedure di formazione degli strumenti urbanistici così da garantire il più possibile una piena e anticipata vigenza delle scelte di pianificazione urbanistica.

IL DIRIGENTE

F.to Arch. Maurizio Bartoli

**LA GIUNTA PROVINCIALE**

Esaminata la sopra riportata proposta di deliberazione;

Visto il parere di cui all'art. 49, comma 1 del D.Lgs. 18 agosto 2000, T.U. delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, in ordine alla sola regolarità tecnica (non comportando il presente atto alcun impegno di spesa o diminuzione di entrata), espresso dal Titolare della P.O. 4.1.2. Urbanistica - VAS - Coordinamento S.U.A.P. Ing. Mario Primavera.

Con voti unanimi

**D E L I B E R A**

Di approvare la proposta sopra riportata.

Inoltre, stante l'urgenza, a voti unanimi

**D E L I B E R A**

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, T.U. delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali.

(OMISSIS)

Del che si è redatto il presente verbale.

IL VICE PRESIDENTE

F.to **ROSSI DAVIDE**

SEGRETARIO GENERALE

F.to **RONDINA ROBERTO**

---

La presente copia, composta di n. ....28..... pagine, è conforme all'originale conservato in atti e consta altresì di n...../..... allegati per un totale di n. ....../..... pagine.

IL SEGRETARIO GENERALE

Pesaro,

---

Si certifica che la presente deliberazione è stata affissa oggi all'Albo Pretorio della Provincia per 15 giorni.

Pesaro,

IL SEGRETARIO GENERALE

F.to **RONDINA ROBERTO**

---

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il 07/10/2010 perché dichiarata immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. 134, comma 4, del T.U.E.L. 267/2000.

IL SEGRETARIO GENERALE

F.to **RONDINA ROBERTO**