



Determinazione n. 58 del 28/01/2022

OGGETTO: COMUNE DI GABICCE MARE - PROVVEDIMENTO FINALE - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS SEMPLIFICATA AI SENSI DEL PARAGRAFO A3, COMMA 5, DGR 1647/2019 - PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA PER LA REALIZZAZIONE DI EDIFICI COMMERCIALI/ARTIGIANALI SULL'AREA DI NUOVA ESPANSIONE PER L'INDUSTRIA E L'ARTIGIANATO E COMMERCIO (D2.1), LOCALITA' CASE BADIOLI, VIA MAESTRI DEL LAVORO ANGOLO SS ADRIATICA N. 16, IN CONFORMITA' AL PRG VIGENTE SECONDO LE DISPOSIZIONI DELLA DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 35 DEL 02/09/2021.

**IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO 6 - PIANIFICAZIONE TERRITORIALE - URBANISTICA -
EDILIZIA SCOLASTICA - 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;

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.1647 del 23/12/2019, con la quale sono state approvate le nuove linee guida regionali per la valutazione ambientale strategica, che hanno revocato le precedenti, di cui alla D.G.R. 1813/2019;

VISTO il Documento di indirizzo per la VAS, emanato dalla Regione Marche con Decreto n. 13 del 17 gennaio 2019;

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

VISTA la L. 241/1990, concernente le norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi;

Determinazione n. 58 del 28/01/2022

VISTA l'istanza presentata dal Comune di Gabicce Mare in qualità di autorità procedente, acquisita al protocollo di questa Amministrazione Provinciale con n. 41372 del 31/12/2021, per l'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS semplificata, ai sensi paragrafo A.3, del comma 5, della D.G.R. 1647/2019, inerente il: PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA PER LA REALIZZAZIONE DI EDIFICI COMMERCIALI/ARTIGIANALI SULL'AREA DI NUOVA ESPANSIONE PER L'INDUSTRIA E L'ARTIGIANATO E COMMERCIO (D2.1), LOCALITÀ CASE BADIOLI, VIA MAESTRI DEL LAVORO ANGOLO S.S. ADRIATICA N. 16, IN CONFORMITÀ AL PRG VIGENTE SECONDO LE DISPOSIZIONI DELLA DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 35 DEL 02/09/2021;

EVIDENZIATO che 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 Scolastica - Gestione Riserva Naturale Statale "Gola del Furlo"*;

VISTO il parere prot. n. 2718 del 28/01/2022, a firma della responsabile della P.O. Arch. Marzia Di Fazio, che si allega come parte integrante e sostanziale alla presente determinazione;

RITENUTO di condividere completamente e di assumere quale proprio il suddetto parere;

EVIDENZIATO che il sottoscritto non si trova in situazioni di conflitto di interesse anche potenziale nei confronti dei destinatari del presente atto, così come previsto dall'art. 6-bis della L. 241/1990;

ACCERTATO che la responsabile della P.O. Arch. Marzia Di Fazio, non si trova in situazioni di conflitto di interesse anche potenziale nei confronti dei destinatari del presente atto, ai sensi dell'art. 6-bis della L. 241/1990, così come dichiarato nel parere istruttorio allegato alla presente determinazione;

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

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

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

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

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

D E T E R M I N A

- 1) DI ESCLUDERE DALLA PROCEDURA DI VAS, ai sensi del paragrafo A.3, comma 5, della D.G.R. 1647/2019, il PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA PER LA REALIZZAZIONE DI EDIFICI COMMERCIALI/ARTIGIANALI SULL'AREA DI NUOVA ESPANSIONE PER L'INDUSTRIA E L'ARTIGIANATO E COMMERCIO (D2.1), LOCALITÀ CASE BADIOLI, VIA MAESTRI DEL LAVORO ANGOLO S.S. ADRIATICA N. 16, IN CONFORMITÀ AL PRG VIGENTE SECONDO LE DISPOSIZIONI DELLA DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 35 DEL 02/09/2021 del Comune di GABICCE MARE, per le motivazioni espresse nel parere

Determinazione n. 58 del 28/01/2022

istruttorio prot. n. 2718 del 28/01/2022, allegato come parte integrante e sostanziale alla presente determinazione;

2) DI EVIDENZIARE che:

a) nella delibera di approvazione della variante si dovrà dare atto di tale esclusione;

b) il piano attuativo, prima della sua approvazione, dovrà essere sottoposto al parere della Soprintendenza, ai sensi dell'art. 16, comma 3, della Legge 17 agosto 1942, n. 1150.

3) DI TRASMETTERE la presente determinazione al Comune di GABICCE MARE;

4) DI PROVVEDERE alla pubblicazione in forma integrale del presente Provvedimento Dirigenziale sull'Albo Pretorio on-line dell'Ente e di inserirlo altresì ai sensi dell'art. 23 del Decreto Legislativo 14 Marzo 2013 n. 33, nell'elenco dei provvedimenti Dirigenziali pubblicati nella sezione "Amministrazione Trasparente" dell'Ente;

5) DI RAPPRESENTARE che il presente provvedimento 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, titolare della P.O. 6.3 "Urbanistica - VAS", 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\lg - R\Uzone\UURBA\01-6-97\141URBA\1421VAS\21vas\21GA40303

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

OGGETTO: COMUNE DI GABICCE MARE - PROVVEDIMENTO FINALE - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS SEMPLIFICATA AI SENSI DEL PARAGRAFO A3, COMMA 5, DGR 1647/2019 - PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA PER LA REALIZZAZIONE DI EDIFICI COMMERCIALI/ARTIGIANALI SULL'AREA DI NUOVA ESPANSIONE PER L'INDUSTRIA E L'ARTIGIANATO E COMMERCIO (D2.1), LOCALITA' CASE BADIOLI, VIA MAESTRI DEL LAVORO ANGOLO SS ADRIATICA N. 16, IN CONFORMITA' AL PRG VIGENTE SECONDO LE DISPOSIZIONI DELLA DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 35 DEL 02/09/2021.

PROPOSTA DI DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE: 108 / 2022

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

Pesaro, li 28/01/2022

Il responsabile della P.O. 6.3
Marzia Di Fazio

sottoscritto con firma elettronica

Dichiarazione da sottoscrivere in caso di rilascio di copia cartacea

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

Pesaro, ___ / ___ / _____

TIMBRO

Firma

--



Prot. n. 2718

Pesaro, 28/01/2022

Class. 009-7 F.149/2021

Cod. Proc. VS21GA403

OGGETTO: COMUNE DI GABICCE MARE - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS SEMPLIFICATA AI SENSI DEL PARAGRAFO A3, COMMA 5, DGR 1647/2019 - PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA PER LA REALIZZAZIONE DI EDIFICI COMMERCIALI/ARTIGIANALI SULL'AREA DI NUOVA ESPANSIONE PER L'INDUSTRIA E L'ARTIGIANATO E COMMERCIO (D2.1), LOCALITÀ CASE BADIOLI, VIA MAESTRI DEL LAVORO ANGOLO S.S. ADRIATICA N. 16, IN CONFORMITÀ AL PRG VIGENTE SECONDO LE DISPOSIZIONI DELLA DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 35 DEL 02/09/2021.

PARERE ISTRUTTORIO

1. PREMESSA

Le linee guida regionali per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), approvate con DGR Marche n. 1647 del 23/12/2019, prevedono una procedura semplificata della verifica di assoggettabilità a VAS, di cui all'art. 12 del D.Lgs. 152/06, per i casi di varianti agli strumenti urbanistici generali, di piani attuativi e loro varianti, che non determinano incremento del carico urbanistico, che non contemplano trasferimento di capacità edificatoria in aree diverse e non contengono opere soggette alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale o a Valutazione di Incidenza, secondo le modalità stabilite al comma 5, paragrafo A.3 delle citate linee guida.

Il Comune di Gabicce Mare, con nota prot. 25069 del 31/12/2021, acquisita agli atti della scrivente Amministrazione Provinciale con prot. n° 41372 del 31/12/2021, ha trasmesso a questa Amministrazione Provinciale la richiesta per l'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità in forma semplificata riguardante il Piano Particolareggiato di iniziativa privata per la realizzazione di edifici commerciali/artigianali sull'area di nuova espansione per l'industria e l'artigianato e commercio (D2.1), località Case Badioli, via Maestri del Lavoro angolo S.S. Adriatica n. 16, in conformità al PRG vigente secondo le disposizioni della Delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 02/09/2021.

La documentazione acquisita agli atti è la seguente:

- Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS semplificata;
- Allegato "Rapporto preliminare di screening semplificato" (modulo regionale approvato con Decreto VAA n. 13 del 17 gennaio 2020);

- Tav. 3 Stato dei luoghi – Sovrapposizione catasto – P.R.G.;
- Tav. 7 - Planimetria Comparto con zonizzazione in scala 1:500.



Questa Amministrazione Provinciale, con nota prot. 441 del 11/01/2022, ha comunicato l'avvio del procedimento.

2. DESCRIZIONE DEL PIANO

Il Piano Particolareggiato in oggetto è conforme al vigente PRG del Comune di Gabicce Mare e riguarda un comparto di espansione ubicato in località Case Badioli, tra Via Francesca da Rimini, la S.S. Adriatica n. 16 e Via Maestri del Lavoro, in adiacenza ad un'area artigianale esistente (zona D1).

L'area è individuata urbanisticamente come "Zona di espansione per l'industria, l'artigianato ed il commercio (D2.1)", disciplinata dall'art. 55, *lett b*) delle NTA del PRG vigente; risulta identificata al Catasto Terreni al F. 6, part. 3 – 364 – 381 – 357 – 359 – 361 – 457 del Comune di Gabicce Mare.

La superficie catastale complessiva è di 18.507 mq di cui 17.981 mq risultano di proprietà della Soc. "Uguccioni Livio Srl" e i restanti 526 mq di proprietà comunale.

Qui di seguito si riporta il testo normativo dell'Art. 55 *lett b*) delle NTA vigenti che disciplina l'attuazione della zona in questione:

"CAPO V – ZONE PRODUTTIVE

Art. 55 - Zone per l'industria e l'artigianato (Zone D1 e D2).

b) Zone di espansione per l'industria e l'artigianato (D2).

Le prescrizioni di carattere generale sono quelle della zona D1.

OMISSIS.....

b1) Zone di espansione per l'industria, l'artigianato ed il commercio (D2.1)

Le zone D2.1 sono a carattere misto e possono essere destinate sia all'insediamento di edifici ed attrezzature per l'industria e l'artigianato manifatturiero e/o lavorazione o manutenzione di prodotti semilavorati fino a darne il prodotto finito o riparato, sia per strutture destinate al commercio all'ingrosso, a strutture commerciali al minuto, uffici, grandi magazzini.

- indice di utilizzazione territoriale: UT= 0,25 mq/mq

- H MAX: 7,00 ml. Il limite di altezza può essere elevato solo per motivate ragioni tecnico produttive.

- distanza minima dai confini: 10,00 ml.

- destinazione: artigianale ed industriale, commerciale.

Per la destinazione artigianale ed industriale sono consentite solo lavorazioni compatibili con le residenze dal punto di vista dell'inquinamento atmosferico e del rumore, con il divieto assoluto all'insediamento di attività inserite nell'elenco delle industrie insalubri di 1^a classe di cui al Decreto Ministeriale 050.91994 se poste ad una distanza inferiore a 100 metri dalle abitazioni.

Per la destinazione commerciale la superficie di vendita non potrà essere superiore a 1.500 mq secondo quanto stabilito dalla normativa sovraordinata regionale in materia di commercio.

La dotazione di standard è definita come segue:

- per la destinazione artigianale devono soddisfare il requisito minimo ai sensi dell'art. 5 comma 1 del DM 1444/68. Nell'ambito delle aree reperite per il soddisfacimento degli standard dovranno essere indicati i parcheggi pubblici nella quantità minima, ai sensi dell'art. 62 comma 3 del R.E.T vigente, di 5mq/100 mq di SUL produttiva.

- per la destinazione commerciale le dotazioni di standard dovranno essere reperite ai sensi dell'art. 5 comma 2 del DM 1444/68.

In tutte le zone produttive, all'interno di ogni singolo lotto, dovranno essere reperiti spazi per parcheggi relativi sia alla Legge 122/89 (parcheggi privati) che alle disposizioni della L.R. n. 27/2009 e regolamento applicativo n. 4 del 19/12/2016 (parcheggi a disposizione della clientela) quest'ultime secondo le quantità stabilite nelle tabelle allegata alla legge stessa.



Prescrizioni particolari:

- dovrà essere mantenuta in corrispondenza del settore idraulico tombinato una fascia di rispetto inedificabile di almeno 2.50 mt. per lato;
- tra la zona produttiva -oggetto di variante (D2.1) e le abitazioni vicine, dovrà essere prevista una consistente barriera vegetale costituita da specifica vegetazione arborea ed arbustiva frangivento –sempreverde - al fine di mitigare l'inquinamento acustico ed atmosferico;
- per l'accessibilità dell'area è prescritto l'obbligo di non utilizzare l'accesso diretto dalla S.S.16.

Considerato il contesto urbano e quello semi-naturale in cui è inserita l'area oggetto di variante, per la presenza del corridoio ecologico in corrispondenza del corso d'acqua denominato La Fossetta -e per evitare la completa saldatura dell'edificato presente con quello di nuova previsione, si prescrive la redazione di uno specifico progetto di piano del verde da elaborare durante la formazione del piano attuativo a cui è legata la trasformazione della Zona D2.1. In sintonia con le indicazioni della Rete Ecologica delle Marche (REM), tale piano, che avrà la finalità di mantenere nella zona oggetto di trasformazione un adeguato grado di permeabilità ecologica, dovrà prevedere la formazione di aree verdi che si svilupperanno lungo i margini della zona fino a connettersi, perpendicolarmente, con la vegetazione ripariale del corso d'acqua denominato La Fossetta. Particolare attenzione sarà rivolta anche alla collocazione di aree verdi interne alla zona e alla messa a dimora di alberature d'alto fusto autoctone in corrispondenza dei margini che delimitano le aree destinate alla sosta dei veicoli.

Il piano si attua per intervento urbanistico preventivo che dovrà essere esteso all'intera superficie d'intervento prevista in cartografia e realizzato attraverso successivi I.E.D. unitariamente o per singoli stralci funzionali. In particolare:

- per l'area esterna al PAI (area 1) superiore a 1.500 mq secondo stabilito dalla normativa sovraordinata regionale in materia di commercio.
- per l'area interna al PAI (area 2) l'ammissibilità delle trasformazioni urbanistiche saranno consentite solo a seguito dell'espletamento della procedura di aggiornamento per la riduzione dell'ambito inondabile, a seguito della progettazione, realizzazione e collaudo di opere idrauliche, idonee ad estromettere la zona dalle piene bisecolari e condizionatamente al rilascio della certificazione finale da parte dell'autorità idraulica.”

Di seguito si descrivono sinteticamente le opere previste dal Piano Particolareggiato:

Il comparto edificatorio verrà realizzato in due stralci funzionali (Area 1 + Area 2) e sarà accessibile da Via Maestri del Lavoro. E' prevista la costruzione di n° 3 edifici singoli di diversa tipologia che verranno collocati ad una distanza minima di circa 48,00 m. dai fabbricati residenziali esistenti; tra l'area artigianale e gli edifici di civile abitazione verrà interposta una barriera naturale a verde, mediante la messa a dimora di essenze ad alto fusto.

Per quanto riguarda la viabilità, sono previsti: il completamento di via Maestri del Lavoro nel tratto compreso fra l'innesto con via dell'Artigianato e la Fossetta; la realizzazione di nuovi marciapiedi pedonali e di tre aree adibite a parcheggi pubblici parallelamente e perpendicolarmente a via Maestri del lavoro; la realizzazione di un percorso ciclabile che correrà parallelamente alla Fossetta per il collegamento di via F. da Rimini con il ponticello esistente in fondo a via Maestri del Lavoro e con l'area a parcheggio della adiacente zona PEEP. Per eseguire le opere di urbanizzazione si renderà necessario innalzare l'attuale piano campagna di circa 80,00 cm. La S.U.L. realizzabile nell'intero comparto è di mq. 4.445,25 ed è stata conteggiata tenendo conto della superficie catastale di progetto (17.781 mq). La Superficie Utile Lorda (Sul) prevista in progetto è di mq. 4.440,00 quindi inferiore a quella massima realizzabile (mq. 4.445,25).



L'area è interessata dai seguenti vincoli:

- zona sismica e pertanto soggetta alle prescrizioni di cui alla Legge n. 64/74 e successive modifiche ed integrazioni;
- Compresa nel centro abitato così come definito con Delibera di Giunta Comunale del 18.01.2001 n. 8 ai sensi del D.LGS n. 285/92 "Nuovo codice della strada e dal relativo regolamento di attuazione D.P.R. n. 495 /92;
- Soggetta a vincolo di tutela paesaggistica di cui all'art. 140 del D.lgs. n. 42/04 (ex legge n. 431/85) istituito con D.M. del 31.07.1985;
- Compresa limitatamente ai mappali 559-parte - 557 - 364/p e 3/parte nell'ambito di definitivo di tutela orientata relativo alle aree edificabili in adiacenza ad aree potenzialmente alluvionabili di cui all'art. 54 bis delle N.T.A. del P.R.G.;
- Compresa limitatamente ai mappali 364/parte nell'ambito di definitivo di tutela orientata relativo alle aree potenzialmente alluvionabili di cui all'art. 68 delle N.T.A. del P.R.G.;
- Compresa limitatamente ai mappali 557 - 364 - 3/parte nell'ambito di definitivo di tutela integrale relativo ai corsi d'acqua - (classe 3), di cui all'art. 61 delle N.T.A. del P.R.G..

3. VALUTAZIONE DI SIGNIFICATIVITA' DEGLI IMPATTI AMBIENTALI

Il piano in oggetto dà attuazione ad un previsione urbanistica derivante da una recente variante parziale al PRG, approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 02.09.2021, ai sensi dell'art. 26 della L.R.34/92, sulla quale venne effettuata già una verifica di assoggettabilità a VAS, nell'ambito della quale vennero coinvolti i seguenti soggetti aventi competenze in materia ambientale (SCA):

- 1) REGIONE MARCHE - Servizio Tutela, Gestione, Assetto del territorio - P.F. Tutela del territorio di Pesaro e Urbino;
- 2) Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio delle Marche;
- 3) Marche Multiservizi S.p.a.;
- 4) A.S.U.R. Area vasta 1 - ex zona territoriale n.1 di Pesaro.

Tenuto conto dell'esito positivo della precedente verifica effettuata sulla variante e dei contributi rilasciati ai fini della VAS dai soggetti competenti in materia ambientale allora coinvolti, lo scrivente ufficio non ha ravvisato la necessità di coinvolgere nuovamente tali SCA sul presente piano attuativo, tenuto conto che ai fini dell'approvazione del piano il Comune ha già richiesto agli stessi soggetti i relativi pareri di competenza, come risulta nella relazione di screening semplificato allegata alla presente istanza, dove avranno modo di verificare se le indicazioni impartite sulla previsione urbanistica sono state ottemperate.

A tal proposito, l'unica osservazione che si evidenzia riguarda il mancato coinvolgimento della Soprintendenza, che non risulta fra gli enti a cui il Comune ha richiesto il parere di competenza.



Essendo l'area soggetta al vincolo di tutela paesaggistica si ricorda che il piano attuativo, prima della sua approvazione, dovrà essere sottoposto al parere della Soprintendenza, ai sensi dell'art. 16, comma 3, della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 e s.m.i..

Fatto salvo quanto sopra osservato, questo ufficio ritiene, in ogni caso, che l'attuazione del piano in oggetto proposto dal Comune di Gabicce Mare, non determini impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale tale da richiederne l'assoggettamento a VAS.

4. CONCLUSIONI

Per quanto sopra esposto questo ufficio propone di esprimere parere favorevole per l'esclusione del piano in oggetto dalla procedura di VAS di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. 152/06, fatti salvi i pareri che dovranno essere acquisiti per l'approvazione del piano medesimo, compreso quello della Soprintendenza, ai sensi dell'art. 16, comma 3, della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 e s.m.i..

La Responsabile della P.O. 6.3 dichiara 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.

La Responsabile della P.O. 6.3
Arch. Marzia Di Fazio
Originale firmato digitalmente



Prot. n. 2718

Pesaro, 28/01/2022

Class. 009-7 F.149/2021

Cod. Proc. VS21GA403

OGGETTO: COMUNE DI GABICCE MARE - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS SEMPLIFICATA AI SENSI DEL PARAGRAFO A3, COMMA 5, DGR 1647/2019 - PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA PER LA REALIZZAZIONE DI EDIFICI COMMERCIALI/ARTIGIANALI SULL'AREA DI NUOVA ESPANSIONE PER L'INDUSTRIA E L'ARTIGIANATO E COMMERCIO (D2.1), LOCALITÀ CASE BADIOLI, VIA MAESTRI DEL LAVORO ANGOLO S.S. ADRIATICA N. 16, IN CONFORMITÀ AL PRG VIGENTE SECONDO LE DISPOSIZIONI DELLA DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 35 DEL 02/09/2021.

PARERE ISTRUTTORIO

1. PREMESSA

Le linee guida regionali per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), approvate con DGR Marche n. 1647 del 23/12/2019, prevedono una procedura semplificata della verifica di assoggettabilità a VAS, di cui all'art. 12 del D.Lgs. 152/06, per i casi di varianti agli strumenti urbanistici generali, di piani attuativi e loro varianti, che non determinano incremento del carico urbanistico, che non contemplano trasferimento di capacità edificatoria in aree diverse e non contengono opere soggette alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale o a Valutazione di Incidenza, secondo le modalità stabilite al comma 5, paragrafo A.3 delle citate linee guida.

Il Comune di Gabicce Mare, con nota prot. 25069 del 31/12/2021, acquisita agli atti della scrivente Amministrazione Provinciale con prot. n° 41372 del 31/12/2021, ha trasmesso a questa Amministrazione Provinciale la richiesta per l'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità in forma semplificata riguardante il Piano Particolareggiato di iniziativa privata per la realizzazione di edifici commerciali/artigianali sull'area di nuova espansione per l'industria e l'artigianato e commercio (D2.1), località Case Badioli, via Maestri del Lavoro angolo S.S. Adriatica n. 16, in conformità al PRG vigente secondo le disposizioni della Delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 02/09/2021.

La documentazione acquisita agli atti è la seguente:

- Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS semplificata;
- Allegato "Rapporto preliminare di screening semplificato" (modulo regionale approvato con Decreto VAA n. 13 del 17 gennaio 2020);

- Tav. 3 Stato dei luoghi – Sovrapposizione catasto – P.R.G.;
- Tav. 7 - Planimetria Comparto con zonizzazione in scala 1:500.



Questa Amministrazione Provinciale, con nota prot. 441 del 11/01/2022, ha comunicato l'avvio del procedimento.

2. DESCRIZIONE DEL PIANO

Il Piano Particolareggiato in oggetto è conforme al vigente PRG del Comune di Gabicce Mare e riguarda un comparto di espansione ubicato in località Case Badioli, tra Via Francesca da Rimini, la S.S. Adriatica n. 16 e Via Maestri del Lavoro, in adiacenza ad un'area artigianale esistente (zona D1).

L'area è individuata urbanisticamente come "Zona di espansione per l'industria, l'artigianato ed il commercio (D2.1)", disciplinata dall'art. 55, *lett b*) delle NTA del PRG vigente; risulta identificata al Catasto Terreni al F. 6, part. 3 – 364 – 381 – 357 – 359 – 361 – 457 del Comune di Gabicce Mare.

La superficie catastale complessiva è di 18.507 mq di cui 17.981 mq risultano di proprietà della Soc. "Uguccioni Livio Srl" e i restanti 526 mq di proprietà comunale.

Qui di seguito si riporta il testo normativo dell'Art. 55 lett b) delle NTA vigenti che disciplina l'attuazione della zona in questione:

"CAPO V – ZONE PRODUTTIVE

Art. 55 - Zone per l'industria e l'artigianato (Zone D1 e D2).

b) Zone di espansione per l'industria e l'artigianato (D2).

Le prescrizioni di carattere generale sono quelle della zona D1.

OMISSIS.....

b1) Zone di espansione per l'industria, l'artigianato ed il commercio (D2.1)

Le zone D2.1 sono a carattere misto e possono essere destinate sia all'insediamento di edifici ed attrezzature per l'industria e l'artigianato manifatturiero e/o lavorazione o manutenzione di prodotti semilavorati fino a darne il prodotto finito o riparato, sia per strutture destinate al commercio all'ingrosso, a strutture commerciali al minuto, uffici, grandi magazzini.

- indice di utilizzazione territoriale: UT= 0,25 mq/mq

- H MAX: 7,00 ml. Il limite di altezza può essere elevato solo per motivate ragioni tecnico produttive.

- distanza minima dai confini: 10,00 ml.

- destinazione: artigianale ed industriale, commerciale.

Per la destinazione artigianale ed industriale sono consentite solo lavorazioni compatibili con le residenze dal punto di vista dell'inquinamento atmosferico e del rumore, con il divieto assoluto all'insediamento di attività inserite nell'elenco delle industrie insalubri di 1^a classe di cui al Decreto Ministeriale 050.91994 se poste ad una distanza inferiore a 100 metri dalle abitazioni.

Per la destinazione commerciale la superficie di vendita non potrà essere superiore a 1.500 mq secondo quanto stabilito dalla normativa sovraordinata regionale in materia di commercio.

La dotazione di standard è definita come segue:

- per la destinazione artigianale devono soddisfare il requisito minimo ai sensi dell'art. 5 comma 1 del DM 1444/68. Nell'ambito delle aree reperite per il soddisfacimento degli standard dovranno essere indicati i parcheggi pubblici nella quantità minima, ai sensi dell'art. 62 comma 3 del R.E.T vigente, di 5mq/100 mq di SUL produttiva.

- per la destinazione commerciale le dotazioni di standard dovranno essere reperite ai sensi dell'art. 5 comma 2 del DM 1444/68.

In tutte le zone produttive, all'interno di ogni singolo lotto, dovranno essere reperiti spazi per parcheggi relativi sia alla Legge 122/89 (parcheggi privati) che alle disposizioni della L.R. n. 27/2009 e regolamento applicativo n. 4 del 19/12/2016 (parcheggi a disposizione della clientela) quest'ultime secondo le quantità stabilite nelle tabelle allegate alla legge stessa.



Prescrizioni particolari:

- dovrà essere mantenuta in corrispondenza del settore idraulico tombinato una fascia di rispetto inedificabile di almeno 2.50 mt. per lato;
- tra la zona produttiva -oggetto di variante (D2.1) e le abitazioni vicine, dovrà essere prevista una consistente barriera vegetale costituita da specifica vegetazione arborea ed arbustiva frangivento –sempreverde - al fine di mitigare l'inquinamento acustico ed atmosferico;
- per l'accessibilità dell'area è prescritto l'obbligo di non utilizzare l'accesso diretto dalla S.S.16.

Considerato il contesto urbano e quello semi-naturale in cui è inserita l'area oggetto di variante, per la presenza del corridoio ecologico in corrispondenza del corso d'acqua denominato La Fossetta -e per evitare la completa saldatura dell'edificato presente con quello di nuova previsione, si prescrive la redazione di uno specifico progetto di piano del verde da elaborare durante la formazione del piano attuativo a cui è legata la trasformazione della Zona D2.1. In sintonia con le indicazioni della Rete Ecologica delle Marche (REM), tale piano, che avrà la finalità di mantenere nella zona oggetto di trasformazione un adeguato grado di permeabilità ecologica, dovrà prevedere la formazione di aree verdi che si svilupperanno lungo i margini della zona fino a connettersi, perpendicolarmente, con la vegetazione ripariale del corso d'acqua denominato La Fossetta. Particolare attenzione sarà rivolta anche alla collocazione di aree verdi interne alla zona e alla messa a dimora di alberature d'alto fusto autoctone in corrispondenza dei margini che delimitano le aree destinate alla sosta dei veicoli.

Il piano si attua per intervento urbanistico preventivo che dovrà essere esteso all'intera superficie d'intervento prevista in cartografia e realizzato attraverso successivi I.E.D. unitariamente o per singoli stralci funzionali. In particolare:

- per l'area esterna al PAI (area 1) superiore a 1.500 mq secondo stabilito dalla normativa sovraordinata regionale in materia di commercio.
- per l'area interna al PAI (area 2) l'ammissibilità delle trasformazioni urbanistiche saranno consentite solo a seguito dell'espletamento della procedura di aggiornamento per la riduzione dell'ambito inondabile, a seguito della progettazione, realizzazione e collaudo di opere idrauliche, idonee ad estromettere la zona dalle piene bisecolari e condizionatamente al rilascio della certificazione finale da parte dell'autorità idraulica."

Di seguito si descrivono sinteticamente le opere previste dal Piano Particolareggiato:

Il comparto edificatorio verrà realizzato in due stralci funzionali (Area 1 + Area 2) e sarà accessibile da Via Maestri del Lavoro. E' prevista la costruzione di n° 3 edifici singoli di diversa tipologia che verranno collocati ad una distanza minima di circa 48,00 m. dai fabbricati residenziali esistenti; tra l'area artigianale e gli edifici di civile abitazione verrà interposta una barriera naturale a verde, mediante la messa a dimora di essenze ad alto fusto.

Per quanto riguarda la viabilità, sono previsti: il completamento di via Maestri del Lavoro nel tratto compreso fra l'innesto con via dell'Artigianato e la Fossetta; la realizzazione di nuovi marciapiedi pedonali e di tre aree adibite a parcheggi pubblici parallelamente e perpendicolarmente a via Maestri del lavoro; la realizzazione di un percorso ciclabile che correrà parallelamente alla Fossetta per il collegamento di via F. da Rimini con il ponticello esistente in fondo a via Maestri del Lavoro e con l'area a parcheggio della adiacente zona PEEP. Per eseguire le opere di urbanizzazione si renderà necessario innalzare l'attuale piano campagna di circa 80,00 cm. La S.U.L. realizzabile nell'intero comparto è di mq. 4.445,25 ed è stata conteggiata tenendo conto della superficie catastale di progetto (17.781 mq). La Superficie Utile Lorda (Sul) prevista in progetto è di mq. 4.440,00 quindi inferiore a quella massima realizzabile (mq. 4.445,25).



L'area è interessata dai seguenti vincoli:

- zona sismica e pertanto soggetta alle prescrizioni di cui alla Legge n. 64/74 e successive modifiche ed integrazioni;
- Compresa nel centro abitato così come definito con Delibera di Giunta Comunale del 18.01.2001 n. 8 ai sensi del D.LGS n. 285/92 "Nuovo codice della strada e dal relativo regolamento di attuazione D.P.R. n. 495 /92;
- Soggetta a vincolo di tutela paesaggistica di cui all'art. 140 del D.lgs. n. 42/04 (ex legge n. 431/85) istituito con D.M. del 31.07.1985;
- Compresa limitatamente ai mappali 559-parte - 557 - 364/p e 3/parte nell'ambito di definitivo di tutela orientata relativo alle aree edificabili in adiacenza ad aree potenzialmente alluvionabili di cui all'art. 54 bis delle N.T.A. del P.R.G.;
- Compresa limitatamente ai mappali 364/parte nell'ambito di definitivo di tutela orientata relativo alle aree potenzialmente alluvionabili di cui all'art. 68 delle N.T.A. del P.R.G.;
- Compresa limitatamente ai mappali 557 - 364 - 3/parte nell'ambito di definitivo di tutela integrale relativo ai corsi d'acqua - (classe 3), di cui all'art. 61 delle N.T.A. del P.R.G..

3. VALUTAZIONE DI SIGNIFICATIVITA' DEGLI IMPATTI AMBIENTALI

Il piano in oggetto dà attuazione ad un previsione urbanistica derivante da una recente variante parziale al PRG, approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 02.09.2021, ai sensi dell'art. 26 della L.R.34/92, sulla quale venne effettuata già una verifica di assoggettabilità a VAS, nell'ambito della quale vennero coinvolti i seguenti soggetti aventi competenze in materia ambientale (SCA):

- 1) REGIONE MARCHE - Servizio Tutela, Gestione, Assetto del territorio - P.F. Tutela del territorio di Pesaro e Urbino;
- 2) Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio delle Marche;
- 3) Marche Multiservizi S.p.a.;
- 4) A.S.U.R. Area vasta 1 - ex zona territoriale n.1 di Pesaro.

Tenuto conto dell'esito positivo della precedente verifica effettuata sulla variante e dei contributi rilasciati ai fini della VAS dai soggetti competenti in materia ambientale allora coinvolti, lo scrivente ufficio non ha ravvisato la necessità di coinvolgere nuovamente tali SCA sul presente piano attuativo, tenuto conto che ai fini dell'approvazione del piano il Comune ha già richiesto agli stessi soggetti i relativi pareri di competenza, come risulta nella relazione di screening semplificato allegata alla presente istanza, dove avranno modo di verificare se le indicazioni impartite sulla previsione urbanistica sono state ottemperate.

A tal proposito, l'unica osservazione che si evidenzia riguarda il mancato coinvolgimento della Soprintendenza, che non risulta fra gli enti a cui il Comune ha richiesto il parere di competenza.



Essendo l'area soggetta al vincolo di tutela paesaggistica si ricorda che il piano attuativo, prima della sua approvazione, dovrà essere sottoposto al parere della Soprintendenza, ai sensi dell'art. 16, comma 3, della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 e s.m.i..

Fatto salvo quanto sopra osservato, questo ufficio ritiene, in ogni caso, che l'attuazione del piano in oggetto proposto dal Comune di Gabicce Mare, non determini impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale tale da richiederne l'assoggettamento a VAS.

4. CONCLUSIONI

Per quanto sopra esposto questo ufficio propone di esprimere parere favorevole per l'esclusione del piano in oggetto dalla procedura di VAS di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. 152/06, fatti salvi i pareri che dovranno essere acquisiti per l'approvazione del piano medesimo, compreso quello della Soprintendenza, ai sensi dell'art. 16, comma 3, della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 e s.m.i..

La Responsabile della P.O. 6.3 dichiara 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.

La Responsabile della P.O. 6.3
Arch. Marzia Di Fazio
Originale firmato digitalmente