



## **Determinazione n. 1042 del 26/07/2024**

**OGGETTO:** COMUNE DI MONTE PORZIO - PROVVEDIMENTO FINALE - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS SEMPLIFICATA AI SENSI DEL PARAGRAFO A3, COMMA 5, DGR 1647/2019 - PIANO DI RECUPERO PER LA RISTRUTTURAZIONE DI N. 3 FABBRICATI RESIDENZIALI CON AMPLIAMENTO VOLUMETRICO, AI SENSI DELLA L.R. N. 22/2009 E SMI "PIANO CASA", UBICATI IN VIA MAZZINI N. 105, 107, 109.

**IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO 3 - AMMINISTRATIVO - AMBIENTE - TRASPORTO PRIVATO -  
URBANISTICA - PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
PACCHIAROTTI ANDREA**

**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, così come modificata dall'art. 34 della L.R. n. 19/2023 "Norme della pianificazione per il governo del territorio";

**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. 1813/2010;

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

**VISTO** l'art. 5 del D.P.R. n. 357/1997, concernente la Valutazione di incidenza;

**VISTE** le linee guida regionali per la Valutazione di incidenza, approvate con D.G.R. n. 1661/2020 e s.m.i.;

**VISTA** la L.R. n. 19 del 30 novembre 2023 "Norme della pianificazione per il governo del territorio" ed in particolare l'art. 5, concernente lo sviluppo sostenibile e le procedure di valutazione ambientale degli strumenti di pianificazione;

**VISTA** la D.G.R. n. 87 del 29 gennaio 2024 con la quale sono state approvate le modalità di verifica del possesso dei requisiti di cui al comma 5 dell'art. 5 della L.R. 19/2023 per

l'individuazione all'interno dei Comuni delle autorità competenti per la VAS degli strumenti di pianificazione comunale;

**VISTA** la L.R. n. 34 del 5 agosto 1992, concernente le norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio, per le parti ancora vigenti in regime transitorio, ai sensi dell'art. 33 della L.R. 19/2023;

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

**VISTA** l'istanza presentata dal Comune di Monte Porzio in qualità di autorità procedente, acquisita al protocollo di questa Amministrazione Provinciale con n. 14455 del 12/04/2024, 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 di recupero per la ristrutturazione di n. 3 fabbricati residenziali con ampliamento volumetrico, ai sensi della L.R. n. 22/2009 e smi "Piano Casa", ubicati in via Mazzini n. 105, 107, 109;

**ACCERTATA** la competenza in materia di VAS in capo alla scrivente Provincia, ai sensi del comma 6 dell'art. 5 della L.R. n. 19/2023;

**VISTA e condivisa integralmente** la relazione istruttoria prot. n. 30068 del 23/07/2024, a firma del responsabile del procedimento Dott.ssa Roberta Catucci e della titolare di Elevata Qualificazione 3.6 Arch. Marzia Di Fazio, e che si allega come parte integrante e sostanziale alla presente determinazione: relazione dalla quale risulta escludibile dalla procedura di VAS, ai sensi dell'art.12 co. 4 del D.Lgs. 152/06 e del par. A.3 co. 5 della D.G.R. 1647/2019, il piano di recupero del Comune di Monte Porzio indicato in oggetto, a condizione che siano ottemperate le prescrizioni espresse nei pareri degli SCA;

**VISTI** i pareri espressi dai soggetti aventi competenze in materia ambientale (SCA), allegati come parti integranti e sostanziali alla suddetta relazione istruttoria;

**EVIDENZIATO** che nel parere rilasciato da AST PESARO URBINO viene segnalato all'organo tecnico comunale che la pratica edilizia necessita di specifiche integrazioni/modifiche/chiarimenti finalizzate all'espressione del parere igienico sanitario di competenza;

**RITENUTO** che dette richieste non incidano sulle valutazioni espresse ai fini della verifica di assoggettabilità a VAS in oggetto in quanto risultano di poca rilevanza dal punto di vista ambientale essendo riferite ad aspetti meramente edilizi e che, pertanto, le eventuali modifiche ai parametri metrici del piano di recupero introdotte a seguito degli approfondimenti richiesti non necessitino di una nuovo riesame di verifica di assoggettabilità a VAS;

**PRESO ATTO:**

- che la Dott.ssa Roberta Catucci, responsabile del procedimento in oggetto, non si trova, così come dalla stessa dichiarata nel richiamato documento istruttorio, in situazioni di incompatibilità e in condizioni di conflitto di interesse, anche potenziale, nei confronti dei

destinatari del presente atto, così come previsto nell'articolo 6-bis della L. 241/1990 e nell'articolo 7 del Codice di comportamento aziendale;

- che l'Arch. Marzia Di Fazio, titolare della E.Q. 3.6, a cui fa capo l'unità organizzativa responsabile del procedimento provinciale, non si trova, così come dalla stessa dichiarata nella richiamata relazione istruttoria in situazione di incompatibilità e in conflitto di interesse, anche potenziale, nei confronti dei destinatari del presente atto, così come previsto nell'articolo 6-bis della L. 241/1990 e nell'articolo 7 del Codice di comportamento aziendale;
- che, come attestato nella suddetta relazione, l'istruttoria è stata avviata rispettando l'ordine temporale di registrazione al protocollo delle domande attinenti alla medesima tipologia provvedimentale, ed è stata conclusa nel rispetto del medesimo ordine temporale in relazione alle istruttorie con il medesimo tasso di complessità e fatti salvi gli eventuali sfasamenti temporali dovuti alle richieste di chiarimenti o integrazioni documentali.

**VISTI:**

- la legge 7 aprile 2014, n° 56 *"Disposizioni sulle Città Metropolitane, sulle Province, sulle unioni e fusioni di Comuni"*;
- la legge regionale delle Marche 3 aprile 2015, n° 13 *"Disposizioni per il riordino delle funzioni amministrative esercitate dalle Province"*;
- il decreto legislativo 18 agosto 2000, n° 267 *"Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali"*, e in particolare:
  1. l'articolo 107 concernente *"Funzioni e le responsabilità della dirigenza"*;
  2. l'articolo 147-bis, comma 1, concernente, nella fase preventiva di formazione dell'atto, il *"Controllo di regolarità amministrativa e contabile"*;
- lo Statuto dell'Ente, e in particolare l'articolo 33 recante *"Funzione e responsabilità dirigenziale"*;
- il Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e Servizi, approvato con Decreto Presidenziale di Governo n° 49/2023, e in particolare l'articolo 36 concernente le *"Funzioni e competenze dei dirigenti"*;
- il Regolamento per la disciplina del procedimento amministrativo approvato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 13 del 10/06/2014, come successivamente modificato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 56 del 20/12/2019;
- la legge 7 agosto 1990, n° 241 *"Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi"*.

**VISTO ALTRESÌ** l'allegato parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica di cui all'articolo 147-bis, comma 1, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n° 267, come introdotto dall'articolo 3, comma 1, del decreto legge 10 ottobre 2012, n° 174, convertito con modificazioni dalla legge 7 dicembre 2012, n° 213, espresso dall'arch. Marzia Di Fazio, titolare della E.Q. 3.6 *"Urbanistica - VAS"*.

**EVIDENZIATO:**

- che dal presente atto non derivano riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico - finanziaria o sul patrimonio dell'Ente e, pertanto, non è dovuto il parere di regolarità contabile preventivo ai sensi dell'articolo 147-bis, comma 1, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n° 267;
- che tutti gli atti normativi richiamati nel presente atto sono da intendersi comprensivi, ove intervenute, delle successive modifiche e integrazioni.

**DATO ATTO ALTRESÌ** che il sottoscritto non si trova, ai sensi dell'articolo 6-bis della L. 241/1990 e dell'articolo 7 del Codice di comportamento aziendale, in situazioni di incompatibilità e in condizioni di conflitto di interesse, anche potenziale, nei confronti dei destinatari del presente atto.

**RITENUTO** di adottare, sulla base delle motivazioni di cui alla relazione istruttoria citata in narrativa e riportata in allegato, l'atto di che trattasi di competenza del sottoscritto.

Tutto ciò premesso

## **D E T E R M I N A**

- 1) DI ESCLUDERE DALLA PROCEDURA DI VAS**, ai sensi dell'art. 12 co.4 del D.Lgs. n. 152/06 e del paragrafo A.3, comma 5, della D.G.R. 1647/2019, il Piano di recupero per la ristrutturazione di n. 3 fabbricati residenziali con ampliamento volumetrico, ai sensi della L.R. n. 22/2009 e smi "Piano Casa", ubicati in via Mazzini n. 105, 107, 109 del Comune di MONTE PORZIO, per le motivazioni espresse nella relazione istruttoria prot. n. 30068 del 23/07/2024, allegata come parte integrante e sostanziale alla presente determinazione;
- 2) DI EVIDENZIARE** che:
  - a) nella delibera di approvazione definitiva del piano di recupero si dovrà dare atto dell'esito di tale procedimento;
  - b) prima dell'approvazione definitiva del piano dovrà altresì essere acquisito il parere igienico sanitario in base alle richieste formulate nel parere di AST, relativamente alla pratica edilizia, nonché il parere della Regione Marche – Settore Genio Civile Marche Nord, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001;
- 3) DI DARE MANDATO agli uffici di inviare** la presente determinazione al Comune di MONTE PORZIO 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 - Direzione Protezione Civile e Sicurezza del Territorio - Settore Genio Civile Marche Nord;
  - A.S.T. Pesaro-Urbino;
  - ASET S.p.A.
- 4) DI PROVVEDERE** alla pubblicazione in forma integrale del presente Provvedimento Dirigenziale all'Albo Pretorio on-line dell'Ente e di riportarlo altresì, quanto all'oggetto, nell'elenco dei provvedimenti Dirigenziali pubblicati nella sezione "Amministrazione

Trasparente" dell'Ente, secondo quanto previsto dall'art. 23 del Decreto Legislativo 14 Marzo 2013 n. 33;

- 5) **DI PROVVEDERE**, altresì, alla pubblicazione integrale della presente determinazione nella sezione VAS della pagina web dell'Ente, come previsto dal comma 5 dell'art. 12 del D.Lgs 152/06;
- 6) **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;
- 7) **DI DARE ATTO**, altresì, che il responsabile del procedimento, ai sensi dell'art. 5, 1° comma, della legge 241/90 è la Dott.ssa Roberta Catucci, funzionario tecnico del Servizio 3 – E.Q. 3.6 - Ufficio 3.6.1, 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**  
**PACCHIAROTTI ANDREA**  
sottoscritto con firma digitale

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA**

**OGGETTO: COMUNE DI MONTE PORZIO - PROVVEDIMENTO FINALE - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS SEMPLIFICATA AI SENSI DEL PARAGRAFO A3, COMMA 5, DGR 1647/2019 - PIANO DI RECUPERO PER LA RISTRUTTURAZIONE DI N. 3 FABBRICATI RESIDENZIALI CON AMPLIAMENTO VOLUMETRICO, AI SENSI DELLA L.R. N. 22/2009 E SMI "PIANO CASA", UBICATI IN VIA MAZZINI N. 105, 107, 109.**

**PROPOSTA DI DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE: 2644 / 2024**

=====

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 25/07/2024

Il responsabile del procedimento  
**Arch. Marzia Di Fazio**  
sottoscritto con firma elettronica



Prot. n.

Pesaro, 23/07/2024

Class. 009-7 F.47/2024

Cod. Proc. VS24MR401

**OGGETTO: COMUNE DI MONTE PORZIO - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS SEMPLIFICATA AI SENSI DEL PARAGRAFO A3, COMMA 5, DGR 1647/2019 - PIANO DI RECUPERO PER LA RISTRUTTURAZIONE DI N. 3 FABBRICATI RESIDENZIALI CON AMPLIAMENTO VOLUMETRICO, AI SENSI DELLA L.R. N. 22/2009 E SMI "PIANO CASA", UBICATI IN VIA MAZZINI N. 105, 107, 109.**

## **RELAZIONE ISTRUTTORIA**

### **1. PREMESSA**

#### **1.1 Ambito di applicazione:**

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, con termini di conclusione ridotti a 45 giorni, 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.

#### **1.2 Competenze:**

In base a quanto stabilito dall'art. 19 della L.R. n. 6/2007, così come modificato dall'art. 34, comma 4, della L.R. n. 19 del 30 novembre 2023 "Norme della pianificazione per il governo del territorio", l'autorità competente per il procedimento in oggetto risulta in capo alla scrivente la Provincia di Pesaro e Urbino, rappresentata dallo scrivente Servizio 3 *Amministrativo - Ambiente - Trasporto privato - Urbanistica - Pianificazione Territoriale*, ai sensi del comma 6 dell'art. 5 della citata L.R. 19/2023, in quanto, il Comune di Monte Porzio non ha comunicato l'avvenuta individuazione, all'interno del proprio Ente, dell'autorità competente VAS, in base a quanto stabilito con D.G.R. n. 87 del 29/01/2024.

#### **1.3 Avvio del procedimento:**

Il Comune di Monte Porzio, con nota prot. 2872 del 11/04/2024, acquisita agli atti con prot. 14455 del 12/04/2024, ha trasmesso a questa Amministrazione Provinciale la richiesta per l'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità in forma semplificata riguardante il Piano di recupero per la ristrutturazione con ampliamento volumetrico di n. 3 fabbricati residenziali siti in Via Mazzini, ai sensi della L.R. n. 22/2009 e smi "Piano Casa".



La documentazione acquisita con l'istanza in oggetto è la seguente:

- 1) Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS;
- 2) Scheda di sintesi;
- 3) Nulla Osta Polizia Municipale;
- 4) Dichiarazione conformità igienico sanitaria;
- 5) Relazione descrittiva;
- 6) Documentazione fotografica;
- 7) Abbattimento barriere architettoniche;
- 8) Scheda smaltimento rifiuti;
- 9) Tavola Stralcio Piano di Recupero;
- 10) Tavola Stralcio vista aerea – catastale;
- 11) Tavola Piante Prospetti Sezioni;
- 12) Tavola inquadramento opere Via Roma;
- 13) Invarianza Idraulica.

Questo Servizio, con nota prot. 16812 del 30/04/2024, ha comunicato l'avvio del procedimento in oggetto individuando i seguenti Soggetti Competenti in materia Ambientale:

- Regione Marche - Direzione Protezione Civile e Sicurezza del Territorio - Settore Genio Civile Marche Nord;
- A.S.T. Pesaro-Urbino;
- ASET S.p.A.

Questa Amm.ne Provinciale con nota prot. 16813 del 30/04/2024, ha provveduto a richiedere il parere agli SCA per la verifica di assoggettabilità a VAS semplificata in oggetto, ai sensi dell'art. 12 comma 2 del D.lgs. 152/06.

Nel corso dell'istruttoria la scrivente A.P. ha riscontrato un'errata acquisizione della documentazione ricevuta da parte dell'Amministrazione comunale pertanto, ad integrazione della precedente richiesta di parere agli enti aventi competenza in materia ambientale (prot. 16813 del 30/04/2024), questo Servizio ha trasmesso la documentazione mancante con prot. 23589 del 11/06/2024, affinché gli SCA potessero valutare l'intero piano, confermando o integrando gli eventuali pareri già espressi.

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

I soggetti competenti in materia ambientale (SCA), così come definiti all'art. 5 del D.lgs 152/06, sono "le pubbliche amministrazioni e gli enti pubblici che, per le loro specifiche competenze o responsabilità in campo





ambientale, possono essere interessate agli impatti sull'ambiente dovuti all'attuazione dei piani o programmi".

In base a quanto previsto dall'art. 12 comma 2 del D.lgs. 152/06, gli SCA coinvolti nel procedimento in oggetto sono stati individuati dall'Autorità competente in collaborazione con l'autorità procedente, come elencati al precedente paragrafo.

Gli SCA che hanno espresso il loro parere, allegati come parte integrante e sostanziale alla presente relazione istruttoria, sono:

- 1) **L'ASET S.p.A.**, parere espresso con prot. n. 5054 del 02/05/2024, acquisito agli atti con prot. 17224 del 02/05/2024 (**Allegato 1**);
- 2) **L'A.S.T. Pesaro - Urbino**, parere espresso con prot. n. 50910 del 04/06/2024, acquisito agli atti con prot. 22372 del 04/06/2024 (**Allegato 2**);

La Regione Marche - Direzione Protezione Civile e Sicurezza del Territorio - Settore Genio Civile Marche Nord coinvolta nel procedimento in oggetto, non ha espresso alcun contributo.

### **3. DESCRIZIONE DEL PIANO**

Il piano di recupero in oggetto riguarda la ristrutturazione con ampliamento volumetrico, ai sensi della L.R. n.22/2009 c.d. "Piano Casa", di n. 3 fabbricati residenziali limitrofi al centro storico del Comune di Monte Porzio, ubicati in via Mazzini n. 105 (proprietà Vergoni), n. 107 (proprietà Costantini) e n. 109 (proprietà Manieri).

Gli interventi oggetto di istanza dei privati, ricadono su di un'area che il vigente Piano Regolatore Generale identifica come zona omogenea B "residenziale di risanamento e ristrutturazione", disciplinata dall'art 15 delle NTA.

Tale area, che lo stesso P.R.G. classifica anche come "zona di recupero", è dotata di Piano di Recupero approvato con delibera C.C. n. 31 del 30/06/2003 e pertanto ormai scaduto. Attualmente, ai fini urbanistici, si applica la c.d. retroattività della norma, ovvero continuano ad operare a tempo indeterminato gli allineamenti e le prescrizioni stabiliti dal Piano di Recupero anche successivamente al decorso del termine di 10 anni dall'approvazione. Nel vecchio piano attuativo del centro storico del Capoluogo, gli immobili residenziali erano individuati come edifici soggetti ad "Adeguamento morfologico" (edifici recenti 6.1.3), non caratterizzati da particolari elementi di valenza architettonica, con la possibilità di intervenire mediante lavori di ristrutturazione e di miglioramento estetico.

L'intervento progettuale proposto con il nuovo piano di recupero consiste in un sistema complesso di opere volte a migliorare il cattivo stato di conservazione in cui attualmente versano gli edifici costruiti in epoca antecedente il 1967, mediante la loro parziale demolizione con ricostruzione e ampliamento volumetrico, in applicazione della L.R. n. 22/2009 e smi.



Di seguito si riporta una descrizione dello stato di fatto e di progetto di ognuna delle 3 unità immobiliari interessate dal presente Piano di Recupero.

Fabbricato di via G. Mazzini n. 105

L'edificio oggetto di intervento è stato realizzato in epoca antecedente al 1° settembre 1967 ed è identificato al Foglio 14 particella 292 del Catasto Edilizio Urbano. L'intera proprietà si compone di n. 2 corpi di fabbrica adiacenti: il principale si eleva su tre piani mentre il secondo corpo di fabbrica, di dimensioni più ridotte e posto sul retro dell'immobile, si affaccia su via Roma. Si tratta di un fabbricato a destinazione residenziale che si sviluppa da cielo a terra in aderenza ad altre unità residenziali appartenenti ad altre proprietà. L'immobile con accesso pedonale da via Mazzini, è collegato ai vari piani mediante una scala interna. Il piano terra e primo sono adibiti a residenza, mentre il piano seminterrato è ad uso cantina. La struttura portante è in muratura a mattone pieno; a tre teste nel piano seminterrato ed a due teste ai piani superiori. I solai sono in legno e soletta in c.a., oltre al massetto sul quale è posata la pavimentazione in piastrelle di ceramica. Il manto di copertura è realizzato con coppi e sottocoppi. L'intervento progettato prevede modifiche alle tramezzature interne per migliorare la fruibilità e gli spazi interni, in base alle abitudini e arredo personalizzato dalla proprietà. Allo scopo di dotare, migliorare e completare gli impianti interni dell'unità immobiliare, le altezze interne tra il pavimento ed il soffitto dei locali potranno, in alcuni parti, essere inferiori all'altezza prevista di ml. 2,70 dal D.M. 5 luglio 1975, ma comunque rientranti nei parametri della tolleranza prevista all'art. 34 bis del D.P.R. 380/01 pari al 2 %. Al piano superiore, con i locali adibiti a camera da letto e w.c., sarà realizzato un controsoffitto con perlinato in legno al fine del contenimento e dispersione del calore e raffrescamento dei locali interni. Sul retro del fabbricato (lato che si affaccia su Via Roma) è previsto un modesto ampliamento pari a 3,68 mc, conforme alla L.R. 22/2009 (Piano Casa) mediante lo spostamento dell'attuale vetrata posta nel locale veranda, verso l'esterno di circa cm. 66, per poter utilizzare in maniera più comoda la scala a chiocciola di collegamento con il piano seminterrato.

L'accesso dalla via pubblica è garantito dall'esistente strada pubblica, sia sul fronte che sul retro (ingresso anche carrabile) con cancello che garantisce anche l'ingresso allo spazio privato adibito a parcheggio per autoveicoli e camminamento pedonale. Il muro delimitante la proprietà con la strada pubblica potrà essere arretrato allo scopo di migliorare la viabilità su via Roma, realizzando degli spazi adibiti a sosta e parcheggio (lasciando liberi comunque gli spazi previste dalle norme per ingresso e uscita dalla proprietà privata) degli autoveicoli. La recinzione sarà contornata da siepe viva, di pari altezza posta all'interno della proprietà.

Fabbricato di via G. Mazzini n. 107

Il fabbricato residenziale in oggetto, diviso da cielo a terra lateralmente ad altra proprietà, è identificato catastalmente al Foglio 14 particella 291 sub. 3.

Il fabbricato esistente, costruito in epoca antecedente al 1° settembre 1967, è elevato su tre piani con l'utilizzo del mattone pieno a tre teste al piano interrato e a due teste al piano superiore. I tramezzi esistenti sono in muratura, mentre i solai esistenti sono stati realizzati con travi e travetti in legno a cui sono stati



appoggiati pianelle di mattone pieno a vista, così come il solaio di copertura. Il manto di copertura è stato realizzato con coppi e sottocoppi, già oggetto d'intervento nel 2014.

L'accesso dell'immobile è possibile sia da via Mazzini che da via Roma (ingresso anche carrabile); il piano terra e primo sono adibiti a residenza, mentre il piano interrato a sbroglio/ripostiglio. L'immobile risulta già allacciato all'impianto fognario esistente mentre gli impianti funzionanti esistenti sono quello elettrico ed idraulico a cui si aggiungono, anche se vetusti, gli scarichi del bagno e della cucina.

Le opere di ampliamento interesseranno esclusivamente l'area di sedime della porzione di fabbricato che si affaccia su via Roma, al fine di consentire un migliore accesso all'edificio e una maggiore fruibilità della superficie residenziale posta ai livelli superiori.

Attualmente l'immobile si sviluppa su 3 piani più sottotetto per una superficie di 153,83 mq complessivi e una cubatura pari a 421,84 mc. Potenzialmente l'ampliamento consentirebbe di edificare ulteriori 84,37 mc, corrispondente al 20% del volume totale, mentre l'aumento effettivo previsto sarà di 61,42 mc da realizzare sia al livello del piano seminterrato che ai n. 2 piani sovrastanti (Piano Terra e Piano Primo).

L'intervento progettato prevede la demolizione e ricostruzione con ampliamento di una porzione di immobile a destinazione residenziale con telaio in c.a. e tamponamento in muratura successivamente intonacato e tinteggiato. La colorazione sarà scelta compatibilmente con la colorazione previste con l'U.T.C. Il solaio di copertura (non oggetto d'intervento) è stato realizzato riutilizzando il vecchio manto, con l'accortezza di posizionare i coppi nuovi nella parte sotto non a vista. Verrà ripulito e mantenuto l'attuale cornicione a mattoni. I solai saranno in latero-cemento, posti a livello con le quote del solaio della rimanente porzione di immobile di proprietà. Tutte le rifiniture dell'immobile saranno compatibili con le previsioni del Piano di Recupero previsto. Nella nuova distribuzione interna sia al piano terra che al piano primo non sono previsti cambi di destinazione d'uso. La camera da letto progettata al piano primo (nella porzione di immobile oggetto d'intervento) è una porzione della camera da letto complessiva posta in adiacenza. Fuori del perimetro del fabbricato esistente non è previsto nessun intervento edile.

La quota d'imposta dei nuovi solai, previsti in progetto non verrà modificata, garantendo altezza minima esistente. L'accesso dalla via pubblica è garantito dall'esistente strada pubblica, sia sul fronte che sul retro (ingresso anche carrabile) con cancello che garantisce anche l'ingresso allo spazio privato adibito a parcheggio per autoveicoli e camminamento pedonale. Tutta la proprietà è recintata con recinzione a maglie metalliche con altezza di cm. 120 circa, seguendo l'andamento del terreno. La recinzione sarà contornata da siepe viva, di pari altezza posta all'interno della proprietà.

L'area risulta ben servita dalle infrastrutture viarie e non sono necessari interventi per creare nuovi accessi all'unità immobiliare in quanto quelli esistenti risultano già soddisfare le esigenze della proprietà.

#### Fabbricato di via G. Mazzini n. 109

Il fabbricato di civile abitazione sito in via G. Mazzini n. 109 è identificato catastalmente al Foglio 14 particella 290 sub. 1.



L'immobile, costruito in epoca ante 1967 e mai oggetto d'intervento edilizio, è adiacente ad altre unità residenziali diviso da cielo a terra lateralmente da altre proprietà ed è delimitato, sullo scoperto esclusivo, anche da recinzione metallica posta a confine e con accesso dalla via Roma. L'intero immobile completamente a destinazione residenziale, con accesso pedonale da via Mazzini, è collegato ai vari piani mediante scala interna; Il piano terra e primo sono adibiti a residenza, mentre il piano seminterrato è ad uso cantina. La struttura portante è in muratura a mattone pieno; a tre teste nel piano seminterrato ed a due teste ai piani superiori. I solai sono in legno e soletta in c.a., oltre al massetto sul quale è posata la pavimentazione in piastrelle di ceramica. Il manto di copertura è realizzato con coppi e sottocoppi. L'intervento progettato prevede modifiche alle tramezzature interne per migliorare la fruibilità e gli spazi interni, in base alle abitudini e arredo personalizzato dalla proprietà. Allo scopo di dotare, migliorare e completare gli impianti interni dell'unità immobiliare, le altezze interne tra il pavimento ed il soffitto dei locali potranno, in alcuni parti, essere inferiori all'altezza prevista di ml. 2,70 dal D.M. 5 luglio 1975, ma comunque rientranti nei parametri della tolleranza prevista all'art. 34 bis del D.P.R. 380/01 pari al 2 %. Si precisa che al piano superiore, con i locali adibiti a camera da letto e w.c. sarà realizzato un controsoffitto, al posto dell'attuale controsoffitto in gesso con perlinato in legno al fine del contenimento e dispersione del calore e raffrescamento dei locali interni. Sul retro del fabbricato (lato che si affaccia su Via Roma) è previsto un modesto ampliamento pari a 76,36 mc, conforme alla L.R. 22/2009 (Piano Casa) mediante la demolizione e ricostruzione di porzione di fabbricato elevato su tre piani, con destinazione porticato al piano seminterrato, ampliamento del bagno e balcone al piano terra e camera da letto al piano primo.

L'accesso dalla via pubblica è garantito dall'esistente strada pubblica, sia sul fronte che sul retro (ingresso anche carrabile) con cancello che garantisce anche l'ingresso allo spazio privato adibito a parcheggio per autoveicoli e camminamento pedonale. Il muro delimitante la proprietà con la via pubblica potrà essere arretrato allo scopo di migliorare la viabilità su via Roma, realizzando degli spazi adibiti a sosta e parcheggio degli autoveicoli, e lasciando comunque liberi gli spazi previsti dalle norme per l'ingresso e l'uscita dei mezzi dalla proprietà privata.

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

Come illustrato al paragrafo precedente, l'intervento in oggetto consiste nella demolizione e ricostruzione con ampliamento volumetrico, ai sensi della L.R. n. 22/2009 (Piano Casa), di n.3 edifici adiacenti appartenenti a n.3 diverse proprietà, dotati di Piano di Recupero approvato nel 2003 e attualmente scaduto.

Le istanze riguardanti la ristrutturazione dei tre immobili sono pervenute nel periodo ricompreso tra il mese di agosto e quello di dicembre dell'anno 2023, pertanto risulta applicabile il comma 33 dell'art. 33 "Norme transitorie" della L.R. 19/2023 che recita: - *"Alle domande presentate secondo le modalità e i termini di cui al comma 2 dell'art. 9 della L.R. 22/2009 continua ad applicarsi la disciplina contenuta nella medesima legge."*

L'ampliamento proposto con il nuovo piano di recupero comporta una leggera modifica dell'attuale area di sedime di ciascuna unità immobiliare, esclusivamente per le porzioni di fabbricato ricadenti lungo via Roma;



inoltre è finalizzato a garantire un migliore accesso agli immobili e una maggiore fruibilità delle superfici residenziali poste ai livelli superiori.

L'obiettivo principale del PdR in oggetto è quello di intervenire su tre immobili adiacenti che attualmente si trovano in pessimo stato di conservazione, carenti sotto il profilo statico e degli impianti tecnologici, che necessitano dunque di essere riqualificati architettonicamente e adeguati dal punto di vista strutturale alle nuova normativa sismica. Si intende pertanto intervenire sul patrimonio edilizio esistente, costruendo sul costruito, mediante una soluzione progettuale migliorativa che, pur aumentando lievemente la consistenza degli edifici nella parte in ampliamento, prevede una serie di opere volte a valorizzarne l'utilizzo e a migliorarne la rispondenza statica, la qualità architettonica e degli impianti. Inoltre, dal punto di vista progettuale, gli immobili nel suo complesso verranno realizzati con materiali ed elementi di finitura esterna che rispettano il contesto ambientale in cui sono inseriti e senza prevedere alcuna modifica all'attuale destinazione d'uso residenziale.

Dagli elaborati esaminati si riscontra inoltre, che gli ampliamenti volumetrici previsti per ciascuna unità immobiliare sono, in taluni casi, nettamente inferiori rispetto a quelli potenzialmente realizzabili (sino a max 20% del volume totale attuale), e sono così riassunti:

- l'edificio di via G. Mazzini posto al civico n. 105: incremento volumetrico pari a 3,68 mc (circa l' 1% del Volume Totale di 405,59 mc);
- l'edificio di via G. Mazzini ubicato al civico n. 107: ampliamento volumetrico di 61,42 mc (circa il 15% del Volume Totale di 421,84 mc);
- l'edificio di via G. Mazzini ubicato al civico n. 109: aumento volumetrico pari a 76,36 mc (circa il 18% del Volume Totale di 413,15 mc).

Dal punto di vista ambientale gli SCA consultati non hanno evidenziato la necessità di richiedere l'assoggettamento a VAS del piano in oggetto, fornendo esclusivamente indicazioni per le successive fasi progettuali.

Si evidenzia tuttavia che l'A.S.T., ha segnalato all'organo tecnico Comunale che la pratica edilizia necessita di specifiche integrazioni/modifiche/chiarimenti riguardanti l'altezza media ponderata e la superficie aereo-illuminante di alcuni locali dell'edificio - civico n. 107, per le quali dovrà essere acquisito il parere igienico sanitario di competenza prima dell'approvazione del piano.

In ultimo, si dà atto che la Regione Marche (Settore Genio Civile Marche Nord) non ha espresso il proprio contributo in qualità di SCA ai fini del procedimento in oggetto. Si evidenzia tuttavia che, ai fini dell'approvazione del piano, il Comune sarà tenuto in ogni caso ad acquisire il suddetto parere di compatibilità geomorfologica ed idraulica, ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/01 e art. 31 L.R. 19/2023.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto della tipologia di piano proposto che interessa n.3 edifici esistenti confinanti tra loro e posti all'interno di un contesto totalmente urbanizzato, questo ufficio ritiene che





l'attuazione del piano medesimo, proposto dal Comune di Monte Porzio, non determini impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale tali da richiederne l'assoggettamento a VAS.

## **5. 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 pareri, nulla osta o altri atti di assenso, comunque denominati, di competenza di altri Enti, e nel rispetto di tutte le leggi ed i regolamenti in vigore, anche se non espressamente richiamati.**

*La Titolare di Elevata Qualificazione 3.6 "Urbanistica - VAS" ed il Responsabile del procedimento dichiarano, ciascuno per proprio conto:*

- di non trovarsi in situazioni di incompatibilità e in condizioni di conflitto di interesse, anche potenziale, nei confronti dei destinatari del presente atto, così come previsto nell'articolo 6-bis della L. 241/1990 e nell'articolo 7 del Codice di comportamento aziendale;*
- che l'istruttoria è stata avviata rispettando l'ordine temporale di registrazione al protocollo delle domande attinenti alla medesima tipologia provvedimento, ed è stata conclusa nel rispetto del medesimo ordine temporale in relazione alle istruttorie con il medesimo tasso di complessità e fatti salvi gli eventuali sfasamenti temporali dovuti alle richieste di chiarimenti o integrazioni documentali.*

La Responsabile del procedimento

Dott.ssa Roberta Catucci

*Sottoscritto digitalmente ai sensi  
dell'art. 21 D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.*

Visto e condiviso

dalla titolare di EQ 3.6

Arch. Marzia Di Fazio

*Sottoscritto digitalmente ai sensi  
dell'art. 21 D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.*

mdf/rc

file:\PSSIVFS9\Zone\Uzone\URBA\01-6-97\141URBA\1421VAS\24vas\24MR40104\_relazione istruttoria.doc



**ASET S.p.A.**

via Luigi Einaudi, 1 - 61032 Fano (PU)

tel 0721.83391 - fax 0721.855256

info@cert.asetservizi.it

**www.asetservizi.it**

Partita IVA / Reg. Impr. 01474680418 - R.E.A. 144561

Cap. Soc. € 10.493.910 i.v.

Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento  
del Comune di Fano ex art. 2497 C.C. e ss.

Fano, 02/05/2024

**PROVINCIA di PESARO E URBINO**

SERVIZIO 3 - AMMINISTRATIVO -

AMBIENTE - TRASPORTO PRIVATO -

URBANISTICA - PIANIFICAZIONE

TERRITORIALE

*Pec: [provincia.pesarourbino@legalmail.it](mailto:provincia.pesarourbino@legalmail.it)*

Prot. ASET/SPA  
0005054/24 02/05/2024  
002288676

Oggetto: COMUNE DI MONTE PORZIO - RICHIESTA PARERE - PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS IN FORMA SEMPLIFICATA AI SENSI DELL'ART. 12 D.LGS. 152/06 E DEL PAR. A.3, COMMA 5, D.G.R. 1647/2019 - PIANO DI RECUPERO PER LA RISTRUTTURAZIONE CON AMPLIAMENTO VOLUMETRICO DI UN FABBRICATO RESIDENZIALE SITO IN VIA MAZZINI N. 107, AI SENSI DELLA L.R. N. 22/2009 E SMI "PIANO CASA". **PARERE ASET**

Classifica: 009-7

Fascicolo: 47/2024

Cod. Proc. VS24MR401

In riferimento alla nota di codesto Ente del 30/04/2024 prot. 2024\_16813 acquisita al protocollo di ASET Spa in pari data con prot. 5017/24 con la quale si richiede contributo alla valutazione degli impatti sull'ambiente del progetto di che trattasi, con la presente si esprime **parere favorevole** all'intervento proposto, con le seguenti osservazioni.





La zona risulta già servita dalle reti Pubbliche per approvvigionamento idrico e scarico di acque reflue. Lo scarico di quest'ultime è consentito nella Pubblica fognatura posta lungo via Roma, in adiacenza ai confini di proprietà delle Ditte richiedenti.

ASET SPA si riserva di esprimere ulteriori eventuali prescrizioni puntuali in sede di approvazione del Progetto che sarà sviluppato nell'area in questione, nell'ambito del quale dovrà essere prodotta idonea documentazione finalizzata all'espressione del parere.

Si anticipa sin da questa fase che i fabbricati oggetto di intervento dovranno acquisire, se non già possedute, le relative dichiarazioni di assenso all'allaccio o al mantenimento degli scarichi di acque reflue domestiche.

Distinti saluti

**AREA RETI E IMPIANTI**

**Il Dirigente**

*(Dott. Ing. Matteo LUCERTINI)*

UF/LEA  
*GR*



**DIPARTIMENTO DI PREVENZIONE**

U.O.C. Igiene e Sanità Pubblica – Ambiente e Salute

Sede di Pesaro Via Nitti 30 - 61122

Sede di Fano Via Borsellino 4 - 61032

Sede di Urbino Viale F. Comandino 21 - 61029

Fano, 08/05/2024

Provincia Pesaro Urbino  
servizio 3 - Amministrativo - Ambiente - Trasporto  
privato - Urbanistica - Pianificazione territoriale

**Oggetto:** Comune di Monte Porzio - richiesta parere - procedura di verifica di assoggettabilità a VAS in forma semplificata ai sensi dell'art. 12 d.lgs. 152/06 e del par. a.3, comma 5, d.g.r. 1647/2019 - piano di recupero per la ristrutturazione con ampliamento volumetrico di un fabbricato residenziale sito in via Mazzini n. 107, ai sensi della l.r. n. 22/2009 e smi "piano casa".

In riferimento al procedimento relativo all'oggetto, esaminata la relazione e gli elaborati tecnici allegati; in particolare la Scheda di Sintesi ed il Rapporto Preliminare per la verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica, fatte salve le valutazioni e i pareri espressi dagli organi tecnici preposti alla tutela ambientale non sembrerebbero emergere problemi legati alla salute pubblica.

Si segnala all'organo tecnico Comunale che la pratica edilizia necessita delle seguenti integrazioni/modifiche/chiarimenti:

1. Verificare l'altezza media ponderata del vano destinato a "letto" ( hmp= 2,70 m h minima 2,20m)
2. Verificare la superficie aero-illuminante del soggiorno posto al secondo piano e della cucina al piano primo (esistenti) in conformità alle disposizioni previste dal DM 5/7/75 ss.mm. in quanto la proposta progettuale non risulta migliorativa
3. Precisare se tale intervento ricade in zona storica e/o sono presenti eventuali vincoli urbanistici-edilizi
4. Incongruenza tra quanto dichiarato nell'atto di notorietà e la relazione tecnica descrittiva (pag. 2 "altre opere") in merito alla conformità alle norme igienico-sanitarie.

Distinti saluti

T.d.P.  
(Dott. Bruno Löwenthal)

Direttore Medico U.O.C.  
Dr.ssa Alessia Pesaresi



**Provincia  
di Pesaro e Urbino**

## **CERTIFICATO DI INIZIO PUBBLICAZIONE**

Registro per le Determine N. 1042 DEL 26/07/2024

**OGGETTO: COMUNE DI MONTE PORZIO - PROVVEDIMENTO FINALE - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS SEMPLIFICATA AI SENSI DEL PARAGRAFO A3, COMMA 5, DGR 1647/2019 - PIANO DI RECUPERO PER LA RISTRUTTURAZIONE DI N. 3 FABBRICATI RESIDENZIALI CON AMPLIAMENTO VOLUMETRICO, AI SENSI DELLA L.R. N. 22/2009 E SMI "PIANO CASA", UBICATI IN VIA MAZZINI N. 105, 107, 109.**

Si certifica che l'atto in oggetto viene oggi pubblicato all'Albo Pretorio on line di questa Amministrazione per 15 giorni interi e consecutivi.

Pesaro, li 26/07/2024

L'Addetto alla Pubblicazione  
**PACCHIAROTTI ANDREA**  
sottoscritto con firma digitale