



Determinazione n. 1276 del 30/10/2023

OGGETTO: COMUNE DI MONTELABBATE - PROVVEDIMENTO FINALE - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS SEMPLIFICATA AI SENSI DEL PARAGRAFO A3, COMMA 5, DGR 1647/2019 - PIANO DI RECUPERO DI UN EDIFICIO EX-COLONICO, AI SENSI DELLA TABELLA "B" ALLEGATA ALLE NTA DEL PRG - SCHEDA N. 96.

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;

VISTA l'istanza presentata dal Comune di Montelabbate in qualità di autorità procedente, acquisita al protocollo di questa Amministrazione Provinciale con n. 36726 del 03/10/2023, 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 di un edificio ex-colonico, ai sensi della Tabella "B" allegata alle NTA del PRG - Scheda n. 96;

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

Determinazione n. 1276 del 30/10/2023

Pianificazione Territoriale - Urbanistica - Edilizia Scolastica - Gestione Riserva Naturale Statale "Gola del Furlo";

VISTO il parere istruttorio prot. n. 40015 del 30/08/2023, a firma della titolare di Elevata Qualificazione 6.3 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 istruttorio;

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 titolare di Elevata Qualificazione 6.3, 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;

EVIDENZIATO che il presente provvedimento viene rilasciato nel rispetto dei termini di conclusione del procedimento;

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.

DETERMINA

- 1) DI ESCLUDERE DALLA PROCEDURA DI VAS, ai sensi del paragrafo A.3, comma 5, della D.G.R. 1647/2019, il piano di recupero di un edificio ex-colonico, ai sensi della Tabella "B" allegata alle NTA del PRG - Scheda n. 96 del Comune di MONTELABBATE, per le motivazioni espresse nel parere istruttorio prot. n. 40015 del 30/08/2023, allegato come parte integrante e sostanziale alla presente determinazione;
- 2) DI EVIDENZIARE che nell'allegato parere istruttorio sono contenute osservazioni in ordine alla conformità urbanistica del piano di recupero in oggetto, che dovranno essere tenute in considerazione nell'ambito della successiva adozione del piano da parte dell'Amm.ne Comunale;
- 3) DI TRASMETTERE la presente determinazione al Comune di MONTELABBATE;
- 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 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 che il presente provvedimento non comporta per sua natura impegno di spesa.

Determinazione n. 1276 del 30/10/2023

- 8) 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 di Elevata Qualificazione 6.3 "Urbanistica - VAS" del Servizio 6, e che la documentazione concernente la presente fattispecie può essere visionata presso lo scrivente Servizio.
- 9) 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\URBA\01-6-97\141URBA\1421VAS\23vas\23MP40103.doc

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

OGGETTO: COMUNE DI MONTELABBATE - PROVVEDIMENTO FINALE - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS SEMPLIFICATA AI SENSI DEL PARAGRAFO A3, COMMA 5, DGR 1647/2019 - PIANO DI RECUPERO DI UN EDIFICIO EX-COLONICO, AI SENSI DELLA TABELLA "B" ALLEGATA ALLE NTA DEL PRG - SCHEDE N. 96.

PROPOSTA DI DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE: 3496 / 2023

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 30/10/2023

Il titolare di Elevata Qualificazione 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 _____ --



Pesaro, 30/10/2023

Class. 009-7 F.88/2023

Cod. Proc. VS23MP401

OGGETTO: COMUNE DI MONTELABBATE - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS SEMPLIFICATA AI SENSI DEL PARAGRAFO A3, COMMA 5, DGR 1647/2019 - PIANO DI RECUPERO DI UN EDIFICIO EX-COLONICO, AI SENSI DELLA TABELLA "B" ALLEGATA ALLE NTA DEL PRG - SCHEDA N. 96.

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, 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.

Il Comune di Montelabbate, con nota prot. 12721 del 02/10/2023, ricevuta in data 02/10/2023, acquisita agli atti con prot. 36726 del 03/10/2023, 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 di un edificio ex-colonico, ai sensi della tabella "B" allegata alle NTA del PRG - Scheda n. 96.

La documentazione acquisita agli atti è la seguente:

- "Relazione di screening";
- "Rapporto Preliminare di screening semplificato", (modulo predisposto dalla Regione Marche con il Documento di indirizzo per la VAS, approvato dalla Regione Marche con Decreto n. 13 del 17 gennaio 2019);
- Tavole tecniche ed elaborati.

Questa Amministrazione Provinciale, con nota prot. 36848 del 03/10/2023, ha comunicato l'avvio del procedimento.

2. DESCRIZIONE DEL PIANO

In base a quanto riportato nel rapporto preliminare e nella documentazione allegata all'istanza il piano di recupero oggetto della presente istanza riguarda un vecchio fabbricato rurale e relativa corte di



pertinenza distinti catastalmente al F. 18, mappali n.ri 129, 130, 150, 153, ubicata vicino alla località Apsella del Comune di Montelabbate, lungo la strada comunale via Farneto che porta all'omonimo Castello.

Il lotto ha una superficie complessiva di 4.208 classificata dal vigente PRG come zona ad uso agricolo "E", normata dall'art.6.8 delle NTA del PRG e secondo gli usi ammessi dall'art.5.3. Per quanto non disciplinato dalle NTA del PRG per tali zone, si fa riferimento a quanto disposto dalla L. R. n. 13 del 08.03.1990 e ss.mm..

Il fabbricato risulta censito fra gli edifici rurali storici ed è disciplinato dalla scheda n. 96, di cui alla tabella "B" allegata alle NTA del PRG, come di seguito riportato:

-Estratto tabella "B" – "Specifiche tecniche edifici e manufatti storici" + Note e prescrizioni-

SCHEDA DI RIFERIMENTO	LOCALITÀ / TOPONIMO	RIF. CATASTALE		RICONOSCIMENTO PLANIMETRIA I. G. M. 1894/96	CLASSIFIC. CENSIMENTO				EDIFICIO O MANUFATTO URBANO	EDIFICIO O MANUFATTO EXTRAURBANO	ESTENSIONE AMBITO TUTELA (mq)	LIVEL. DI TUTELA		CATEGORIE DI INTERVENTO					NOTE E PRESCRIZIONI
		FOGLIO	MAPPALI		CENSIMENTO ART. 40 N. T. A. P. P. A. R.	ELENCO EX ART. 15 comma 1 L. R. 13/90	ELENCO EX ART. 15 comma 2 L. R. 13/90	ALTRO EDIFICIO CENSITO				TUTELA INTEGRALE	TUTELA ORIENTATA	MO	MS	RRC	RE	DR	
96	FARNETO	18	24	/	/	*	/	/	/	*	50	/	*	*	*	*	*	/	1-5-7-

“PRESCRIZIONI

N°1:

Il fabbricato può essere suddiviso in più unità immobiliari abitative qualora queste abbiano una superficie netta calpestabile non inferiore a 80 mq.; I fabbricati rispetto ai quali è applicata la categoria di intervento edilizio di Ristrutturazione Edilizia non possono comunque subire trasformazioni che portino ad un organismo edilizio del tutto o in parte diverso da quello precedente e non possono essere demoliti e ricostruiti anche se con la stessa volumetria e sagoma di quella preesistente.

N°5:

Edificio di valore documentario.

N°7:

E' ammessa la ricostruzione degli edifici fatiscenti e o parzialmente crollati o demoliti di cui sia possibile reperire adeguata documentazione dell'organizzazione tipologica originaria, individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico-architettonico e della stessa area culturale e testimoniata da documentazione catastale, fotografica e/o progettuale. Per il recupero di detti edifici dovrà essere predisposto un apposito Piano di recupero, anche di iniziativa privata sui singoli edifici o su accorpamenti, da approvare con le procedure di cui all'art. 30 della L.R. 34/92 e ss.mm.ii. seguendo gli indirizzi del P.T.C., le norme per le zone agricole dettate dal PRG e dalla normativa regionale e le precise indicazioni disposte dall'Amministrazione Comunale.

Il Piano dovrà essere corredato da dettagliate schede d'analisi e di progetto con precise indicazioni plano-volumetriche e normative che individuino gli edifici in un loro contesto territoriale sufficientemente esteso al fine di rendere l'intervento sostenibile sotto gli aspetti storico-culturali, paesaggistici e infrastrutturali inoltre dovrà essere



corredato, nei casi necessari, da adeguato schema di convenzione da sottoscrivere prima della presentazione della richiesta di P.d.C. ovvero di altro titolo abilitativo alla ricostruzione degli edifici fatiscenti."

L'edificio residenziale oggetto di intervento non è più funzionale alle esigenze dell'azienda agricola che lo ha alienato nell'anno 2002; l'immobile, già pericolante prima della sua cessione, è rimasto inutilizzato negli ultimi venti anni, periodo in cui le condizioni strutturali si sono inevitabilmente aggravate.

Nelle Tavv.5a, 5b, 5c viene rappresentata l'indagine filologica del fabbricato dall'origine del fabbricato, già presente nella mappa del Catasto Pontificio 1835-1870, alle successive trasformazioni, fino all'attuale stato di fatto, legittimato con C.E. n.875 del 14/03/1978 e Denuncia UTE prot. C00169/1998.

Lo stato attuale è dunque il risultato di reiterati interventi trasformativi operati sull'impianto originario con progressivi ampliamenti che hanno portato ad un organismo costituito da due unità abitative.

L'edificio attuale ha una SUL totale di 440,71 mq ed un Volume lordo totale di 1.390,78 mc.

Il Piano di recupero proposto con l'istanza in oggetto prevede la demolizione dell'attuale fabbricato e la ricostruzione di tre nuovi edifici con diversa sagoma e in parte diversa area di sedime, senza incremento complessivo dell'attuale SUL e Volume.

In particolare si prevede di ricostruire tre nuovi edifici: il primo (Edificio "A") è posizionato all'interno dell'area di sedime del fabbricato esistente ed è composto da due alloggi; gli altri due edifici residenziali (Edificio "B" e Edificio "C") sono posizionati in un'altra area di sedime, staccati dal primo.

TIPOLOGIA EDIFICIO "A":

- Edificio bifamiliare avente consistenza simile a quella del fabbricato originario risalente al cessato catasto urbano, rappresentato nella tav.5.b, con SUL totale è di mq.220 e volume di 695mc.

La tipologia è costituita da due livelli (piano terra e piano primo) con un eventuale piano interrato, equivalente all'area di sedime, destinato a cantina e ripostigli. Sono ammesse logge aperte per un superficie complessiva di mq. 33,00 e pergolati per mq. 60,00.

TIPOLOGIA EDIFICIO "B" e "C":

- Edificio unifamiliare avente una superficie complessiva di mq.110 ed un volume di 347,5 mc, disposta su due livelli (piano terra e piano primo), con un eventuale piano interrato equivalente all'area di sedime e destinato a cantina e ripostigli. Sono ammesse logge aperte per un superficie complessiva di mq. 16,50 e pergolati per mq. 30,00.

La progettazione delle tipologie edilizie previste con il piano di recupero si basano sulle indicazioni fornite all'Art. 6.8.2 delle NTA del PRG vigente del Comune di Montelabbate che stabilisce le indicazioni compositivo – costruttive da rispettare relativamente per gli edifici ricadenti nelle zone agricole.

Ulteriori prescrizioni compositive-costruttive sono state introdotte nelle NTA del piano di recupero agli articoli 06 (involucro degli edifici, caratteristiche energetiche, finiture), 07 (opere strutturali), 08 (Sistemazione esterna), 09 (rete fognante).



Per quanto riguarda la dotazione di pubblici servizi, l'area è sufficientemente servita dalle principali reti (acquedotto, energia elettrica, rete telefonica), mentre non presenta accesso alla rete gas. Anche la fognatura non risulta presente, opportunamente sopperita, in fase di progettazione, da impianti di depurazione a servizio dei singoli lotti recapitanti in sistemi di subirrigazione ammessi dalla vigente normativa regionale.

3. VALUTAZIONE DI SIGNIFICATIVITA' DEGLI IMPATTI AMBIENTALI

Preso atto che l'Amm.ne Comunale ha già acquisito i seguenti pareri:

1) REGIONE MARCHE - *Dipartimento infrastrutture, territorio e protezione civile - Direzione protezione civile e sicurezza del territorio - Settore genio civile Marche Nord* – Parere favorevole con prescrizioni n. 3919/2022, ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001 e art. 10 L.R.22/2011, acquisito al prot. del comune con n. 12721 del 02/10/2023;

2) ASPES S.p.a. – Servizio verde urbano – Parere favorevole con prescrizioni, espresso con prot. 2022U0001101;

Lo scrivente ufficio non ha ravvisato la necessità di coinvolgere altri soggetti competenti in materia ambientale (SCA), tenuto conto della modesta entità del il piano di recupero, riguardante un singolo edificio.

Si evidenzia, tuttavia, che dall'analisi della documentazione allegata all'istanza sono emerse problematiche di tipo urbanistico che, a parere dello scrivente Servizio, comporterebbero l'impossibilità di attuare le previsioni prospettate con il piano di recupero proposto.

In particolare si osserva quanto segue:

1) Dalla lettura della scheda di riferimento n. 96, come riportata al paragrafo precedente, pare che la proposta di piano avanzata dal proponente non sia conforme al vigente PRG, ovvero alle prescrizioni specifiche della scheda, per le seguenti motivazioni:

- il piano non rispetta l'ambito di tutela integrale di 50 metri prescritto nella scheda in quanto le nuove edificazioni B e C ricadono all'interno di detta fascia;
- Il piano prevede la totale demolizione dell'edificio esistente in contrasto, oltre che con la L.R. 13/1990, con la tipologia di intervento e le prescrizioni 1 e 7 dettate dalla stessa scheda, qui di seguito evidenziate:
 - la prescrizione 1 dice che per "i fabbricati rispetto ai quali è applicata la categoria di intervento edilizio di Ristrutturazione Edilizia non possono comunque subire trasformazioni che portino ad un organismo edilizio del tutto o in parte diverso da quello precedente e non possono essere demoliti e ricostruiti anche se con la stessa volumetria e sagoma di quella preesistente.
 - La prescrizione 7, inoltre, dice che "E' ammessa la ricostruzione degli edifici fatiscenti e o parzialmente crollati o demoliti di cui sia possibile reperire adeguata documentazione dell'organizzazione tipologica originaria, individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso



periodo storico-architettonico e della stessa area culturale e testimoniata da documentazione catastale, fotografica e/o progettuale.

Fatto salva dunque la possibilità di ricostruzione delle sole parti fatiscenti o crollate non è ammessa la possibilità di demolizione e ricostruzione. Il piano proposto, al contrario, prospetta la totale demolizione dell'edificio esistente con costruzione ex novo di due edifici, in altra area di sedime e all'interno della fascia di tutela integrale di 50 metri.

2) Si rilevano le seguenti incongruenze riguardanti le tutele del PRG vigente:

- gli ambiti di tutela derivanti dal PPAR elencati al punto 5 del modulo "*Rapporto Preliminare di screening semplificato*" non trovano pieno riscontro negli elaborati cartografici riportati nella tav. 0.3 e nello stralcio del PRG riportato a pag. 4 del rapporto preliminare. Quest'ultimo tra l'altro risulta poco leggibile per il livello di rappresentazione e per la definizione dell'immagine.

In particolare si evidenzia come la presenza della tutela integrale di derivazione geomorfologica (aree con acclività > 30%), dichiarata dal tecnico comunale nel suddetto modulo non trovi riscontro nella Tavola 0.3 l'area di piano. Nello stesso modulo, invece, non viene richiamata la tutela integrale derivante dalla fascia di rispetto inedificabile di 50 metri, invece prescritta nella scheda dell'edificio e visibile nello stralcio del PRG riportato a pag. 4 del rapporto preliminare.

Alla luce di quanto sopra evidenziato è possibile ritenere che le criticità riscontrate non necessitino di una procedura di VAS in quanto derivano essenzialmente da problematiche di tipo urbanistico che potranno essere risolte con una revisione della previsione di piano finalizzata a rendere gli interventi conformi alle prescrizioni della normativa vigente, senza la necessità di sottoporlo alla complessa procedura di valutazione ambientale strategica, di cui agli artt. da 13 e 18 del D.lgs 152/06.

4. CONCLUSIONI

Per quanto sopra esposto questo ufficio propone di esprimere parere favorevole all'esclusione del piano in oggetto dalla procedura di VAS di cui agli artt. da 13 a 18 **del D.Lgs. 152/06, a condizione che siano tenute in considerazione le osservazioni formulate nel precedente paragrafo 4.**

La Titolare di Elevata Qualificazione 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 del procedimento
Arch. Marzia Di Fazio
Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.

mdf