Provincia di Pesaro e Urbino

Anno Prop. : 2025
Num. Prop. : 1466

Determinazione n. 525 del 29/04/2025

OGGETTO: COMUNE DI FOSSOMBRONE - PROVVEDIMENTO FINALE - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS SEMPLIFICATA AI SENSI DEL PARAGRAFO A3, COMMA 5, DGR 179/2025 - VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PRG VIGENTE.

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 giungo 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.179 del 17/02/2025, 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. 1647/2019.
VISTO il Documento di indirizzo per la VAS, emanato dalla Regione Marche con Decreto n. 13 del 17 gennaio 2020.
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.

copia informatica per consultazione

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 l'istanza presentata dal Comune di Fossombrone in qualità di autorità procedente, acquisita al protocollo di questa Amministrazione Provinciale con n. 8880 del 11/03/2025, per l'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS semplificata, ai sensi paragrafo A.3, del comma 5, della D.G.R. 179/2025, inerente la "Variante non sostanziale al PRG vigente", consistente nelle seguenti modifiche urbanistiche:

1. Cambio della zona omogenea da "Zona A1 - Residenziale di interesse storico" (art. 45 delle NTA) a "Zona B1/e - Residenziale di completamento" (art. 53 BIS delle NTA), relativamente all'aggregato urbano sito in località San Lazzaro, finalizzato alla possibilità di realizzare interventi di ristrutturazione edilizia per il miglioramento della qualità architettonica, sismica e di riqualificazione energetica degli edifici, nonché per il superamento delle barriere architettoniche;
2. Modifica normativa degli artt. n. 69 e 70 delle NTA del vigente P.R.G. che disciplinano rispettivamente la "Zona D2 produttiva di espansione privata con P.D.L." e la "Zona D3 produttiva di espansione pubblica con P.I.P.".

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. 16334 del 29/04/2025, a firma del responsabile del procedimento Dott.ssa Roberta Catucci, 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. 179/2025, la "variante non sostanziale al PRG vigente" del Comune di Fossombrone indicata in oggetto, per le seguenti motivazioni e condizionatamente al recepimento della prescrizione sotto evidenziata:

1. la modifica della destinazione urbanistica da zona "A1 - residenziale di interesse storico" a zona "B1/e - residenziale di completamento" si pone l'obiettivo di recuperare il patrimonio edilizio esistente del nucleo abitativo della frazione di San Lazzaro, posto all'interno di un contesto già urbanizzato e antropizzato. La variazione di zona non incide sul dimensionamento globale del PRG vigente, non modifica la distribuzione dei carichi insediativi e la dotazione degli standard. Inoltre la possibilità di intervenire mediante opere di "ristrutturazione edilizia, purché non modifichino gli ingombri planoaltimetrici degli edifici così come esistenti ammettendo altresì la eventuale ricomposizione architettonica di elementi su fabbricati esistenti che attualmente si presentano come superfetazioni", garantirà il miglioramento della qualità architettonica e sismica degli edifici, la

copia informatica per consultazione

riqualificazione energetica ed il superamento delle barriere architettoniche, salvaguardando altresì le caratteristiche tipologiche e ambientali dell'insediamento;

2. ***Relativamente alla seconda previsione, limitatamente alla possibilità di svincolare le superfici ad uso abitativo da ogni rapporto giuridico di subordinazione con le attività produttive, così come proposta negli artt. 69 e 70 delle NTA del PRG, si ritiene invece che debba essere stralciata,*** *in quanto non sostenibile sotto il profilo ambientale ed in contrasto con le norme di legge vigenti. L'inserimento di residenze autonome in aree produttive può comportare un incremento della pressione antropica in zone non attrezzate a supportare tale carico insediativo, con potenziali ricadute negative su traffico, inquinamento, dotazioni infrastrutturali e servizi. Si raccomanda pertanto di mantenere l'impostazione originaria delle zone produttive, consentendo esclusivamente forme di residenza legate funzionalmente all'attività produttiva (es. casa del custode), al fine di garantire la coerenza e l'efficienza del sistema urbanistico e produttivo.*

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, 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"*;

copia informatica per consultazione

- 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 dal sottoscritto Dirigente del Servizio 3.

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. 179/2025, la "variante non sostanziale al PRG vigente" del Comune di FOSSOMBRONE, per le motivazioni espresse nella relazione istruttoria prot. n. 16334 del 29/04/2025, allegata come parte integrante e sostanziale alla presente determinazione.
2) **DI STABILIRE**, in base alle motivazioni espresse nella suddetta relazione istruttoria prot. n. 16334/2025, la seguente condizione:

copia informatica per consultazione

Si ritiene di stralciare la proposta di modifica degli artt. 69 e 70 delle NTA del PRG relativi alle zone D2 e D3, limitatamente al paragrafo che consente di svincolare le superfici ad uso abitativo da ogni rapporto giuridico di subordinazione con le attività produttive.

3) **DI EVIDENZIARE** che:
   a) nelle delibere di adozione/approvazione della variante si dovrà dare atto dell'esito di tale procedimento;
   b) qualora in sede di adozione della variante in oggetto venissero introdotte eventuali modifiche, il Servizio scrivente, nell'ambito delle competenze previste dalle norme transitorie della L.R. 19/2023, si riserva di valutare la conformità delle variazioni apportate rispetto all'esito della presente verifica di assoggettabilità in forma semplificata.
4) **DI DARE MANDATO agli uffici di inviare** la presente determinazione al Comune di FOSSOMBRONE e, per opportuna conoscenza, all'AST - Pesaro Urbino, in qualità di soggetto competente in materia ambientale (SCA) coinvolto nella procedura di verifica in oggetto.
5) **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.
6) **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.
7) **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.
8) **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.
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.

copia informatica per consultazione

Il Dirigente del Servizio 3
PACCHIAROTTI ANDREA

sottoscritto con firma digitale

copia informatica per consultazione

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

OGGETTO: COMUNE DI FOSSOMBRONE - PROVVEDIMENTO FINALE - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS SEMPLIFICATA AI SENSI DEL PARAGRAFO A3, COMMA 5, DGR 179/2025 - VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PRG VIGENTE.

PROPOSTA DI DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE: 1466 / 2025

==========

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, lì 29/04/2025

Il Dirigente del Servizio 3
Dott. Andrea Pacchiarotti
sottoscritto con firma elettronica

copia informatica per consultazione

Prot. n. Pesaro, 29/04/2025

Class. 009-7 F.24/2025
Cod. Proc. VS25FC401

OGGETTO: COMUNE DI FOSSOMBRONE - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS SEMPLIFICATA AI SENSI DEL PARAGRAFO A3, COMMA 5, D.G.R. N. 1647/2019 - VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PRG VIGENTE.

RELAZIONE ISTRUTTORIA

Documento informatico sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 20 del D.lgs 82/2005 da ROBERTA CATUCCI il 29/04/2025 10:15:50 e registrato al numero PROTOCOLLO GENERALE: 16334 / 2025 del 29/04/2025

1. PREMESSA

1.1 Ambito di applicazione:

Le linee guida regionali per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), approvate con DGR Marche n. 179 del 17/02/2025, 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 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 Fossombrone 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 Fossombrone, con nota prot. 6243 del 11/03/2025, acquisita agli atti con prot. 8880 del 11/03/2025, ha trasmesso a questa Amministrazione Provinciale la richiesta per l'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità in forma semplificata riguardante la "Variante non sostanziale al PRG vigente.

La documentazione acquisita agli atti è la seguente:

- "Rapporto Preliminare di screening semplificato";

E.Q. 3.6 - URBANISTICA - VAS
Pesaro, Viale Gramsci 4 - 61121 tel. 0721.359.2761-2019
Posta elettronica certificata (PEC): provincia.pesarourbino@legalmail.it
WEB:https://www.provincia.pu.it

copia informatica per consultazione

- Allegato del "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).

Questa Amministrazione Provinciale, con nota prot. 9269 del 13/03/2025, ha comunicato l'avvio del procedimento, individuando l'AST di Pesaro - Urbino quale soggetto competente in materia ambientale (SCA) da coinvolgere nell'ambito della procedura in oggetto.
Con nota prot. 9271 del 13/03/2025, questo Servizio ha provveduto a richiedere il parere allo SCA per la verifica di assoggettabilità a VAS semplificata, ai sensi dell'art. 12 comma 2 del D.lgs. 152/06.

Documento informatico sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 20 del D.lgs 82/2005 da ROBERTA CATUCCI il 29/04/2025 10:15:50 e registrato al numero PROTOCOLLO GENERALE: 16334 / 2025 del 29/04/2025

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".
L'art. 12 comma 2 del D.lgs. 152/06 prevede che, l'autorità competente, in collaborazione con l'autorità procedente, individua i soggetti competenti in materia ambientale da consultare e trasmette loro il rapporto preliminare di assoggettabilità a VAS per acquisirne il parere.
Con l'istanza in oggetto l'autorità procedente non ha proposto alcun soggetto competente in materia ambientale (SCA), da consultare ai sensi del suddetto comma 2. Questo Servizio, in qualità di autorità competente, da una prima disamina della documentazione trasmessa, tenuto conto della tipologia della variante e del contesto ambientale di riferimento, ha ravvisato la necessità di consultare l'AST di Pesaro - Urbino quale soggetto avente competenze in materia ambientale (SCA).
L'A.S.T. Pesaro - Urbino, ha espresso il proprio parere con nota prot. n. 47572 del 16/04/2025, acquisito agli atti con prot. 15059 del 16/04/2025, allegato come parte integrante e sostanziale alla presente relazione istruttoria **(Allegato 1)**;
Ai fini dell'approvazione della variante medesima, il Comune sarà tenuto a richiedere anche il parere di compatibilità geomorfologica ed idraulica della Regione Marche - Direzione Protezione Civile e Sicurezza del Territorio - Settore Genio Civile Marche Nord, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/01 e dell'art. 31 della L.R. 19/2023.

3. DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

La proposta di variante al PRG vigente del Comune di Fossombrone si sostanzia nelle seguenti modifiche urbanistiche, così distinte:

E.Q. 3.6 - URBANISTICA - VAS
Pesaro, Viale Gramsci 4 - 61121 tel. 0721.359.2761-2019
Posta elettronica certificata (PEC): provincia.pesarourbino@legalmail.it
WEB:https://www.provincia.pu.it

copia informatica per consultazione

1. Cambio della zona omogenea da "Zona A1 - Residenziale di interesse storico" (art. 45 delle NTA) a "Zona B1/e - Residenziale di completamento" (art. 53 BIS delle NTA), relativamente all'aggregato urbano sito in località San Lazzaro, finalizzato alla possibilità di realizzare interventi di ristrutturazione edilizia per il miglioramento della qualità architettonica, sismica e di riqualificazione energetica degli edifici, nonché per il superamento delle barriere architettoniche;
2. Modifica normativa degli artt. n. 69 e 70 delle NTA del vigente P.R.G. che disciplinano rispettivamente la "Zona D2 produttiva di espansione privata con P.D.L." e la "Zona D3 produttiva di espansione pubblica con P.I.P.".

Documento informatico sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 20 del D.lgs 82/2005 da ROBERTA CATUCCI il 29/04/2025 10:15:50 e registrato al numero PROTOCOLLO GENERALE: 16334 / 2025 del 29/04/2025

In particolare, la prima variante interessa un'area ubicata nella frazione di San Lazzaro, costituita da un piccolo nucleo abitativo posto ai margini della strada consolare Flaminia.

Come avvenuto similarmente con la "Variante parziale al PRG del 2016", nei pressi della limitrofa località denominata Marmitte dei Giganti, la previsione in oggetto intende recuperare il patrimonio edilizio esistente mediante opere di ristrutturazione edilizia, rese possibili attraverso il cambio della destinazione urbanistica dell'area in Zona B1/e - Residenziale di completamento (senza incremento del carico urbanistico), in quanto l'attuale normativa prevista per la Zona A1 - Residenziale di interesse storico, consente di intervenire esclusivamente mediante opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

L'area è attualmente disciplinata dall'art. 45 delle NTA del PRG, che si riporta integralmente:

Art. 45 Zona A1 - Residenziale di interesse storico

Sono aree del tessuto urbano che si caratterizzano per il valore storico, artistico o pregio ambientale. In queste aree il piano si attua mediante Piano Particolareggiato o Piano di Recupero che definisce le destinazioni d'uso e le modalità di intervento.

La perimetrazione individuata è soggetta a quanto disposto all'art. 97 comma 7 delle presenti NTA.

In assenza di Piano Particolareggiato o di Piano di Recupero sono consentiti soltanto gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo secondo quanto stabilito dalla legge n. 457 del 05.08.1978.

I Piani Particolareggiati ed i Piani di recupero dovranno dare esplicite indicazioni in merito all'uso dei materiali e delle finiture.

Tali zone comprendono:

a) Centri storici: Capoluogo ed Isola di Fano:

L'attuazione del P.R.G. avviene mediante Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica che dovrà definire gli interventi ammissibili per ogni singolo edificio ed ogni singola area.

Fino all'approvazione di detto piano sono consentiti solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

b) Nuclei storici:

Il P.R.G. individua nel territorio comunale quei nuclei che per particolari caratteristiche architettoniche e del tessuto urbanistico assumono rilevanza storica.

I nuclei storici di rilevanza territoriale individuati sono:

- *Bellaguardia*
- *Calmazzo*
- *Caspessa*
- *Montalto*
- *Torricella*

E.Q. 3.6 - URBANISTICA - VAS
Pesaro, Viale Gramsci 4 - 61121 tel. 0721.359.2761-2019
Posta elettronica certificata (PEC): provincia.pesarourbino@legalmail.it
WEB:https://www.provincia.pu.it

copia informatica per consultazione

Per questi centri è prescritta la redazione di Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica finalizzati alla conservazione e valorizzazione degli aspetti storici, culturali e ambientali. Detti piani dovranno:
• disciplinare gli interventi di recupero individuando normative dettagliate per quanto riguarda tecniche e materiali edilizi;
• individuare le modalità di recupero del patrimonio edilizio abbandonato;
• individuare quelle porzioni di tessuto urbano di recente edificazione da sottoporre a particolari normative al fine di tutelare l'immagine del centro stesso;
• definire le modalità di intervento per la sistemazione degli spazi aperti;
Fino all'approvazione di detto piano sono consentiti solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
c) Aggregati storici:
Il P.R.G. individua nel territorio comunale gli aggregati che, pur non configurandosi come nuclei storici, presentano caratteristiche di una certa rilevanza nel tessuto territoriale comunale.
Gli aggregati individuati sono:
• Monte Bianco
• S. Anna
• S. Gervasio
• S. Lazzaro
Per questi centri è prescritta la redazione di Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica finalizzati alla conservazione e valorizzazione degli aspetti storici, culturali e ambientali. Detti piani dovranno:
• disciplinare gli interventi di recupero individuando normative dettagliate per quanto riguarda tecniche e materiali edilizi;
• individuare le modalità di recupero del patrimonio edilizio abbandonato;
• individuare quelle porzioni di tessuto urbano di recente edificazione da sottoporre a particolari normative al fine di tutelare l'immagine del centro stesso;
• definire le modalità di intervento per la sistemazione degli spazi aperti;
Fino all'approvazione di detto piano sono consentiti solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo."

Con la variante al PRG vigente, l'aggregato urbano di San Lazzaro verrà disciplinato dal seguente testo normativo che, per la Zona B1/e, prevede quanto di seguito riportato:

Art. 53 BIS - Zona B1/e - Residenziale di completamento
L'area risulta ubicata in località San Lazzaro di Fossombrone in prossimità delle "Marmitte dei Giganti".
Il complesso degli edifici pur costituito in aggregato non presenta un volume organico di aggregato storico anche in relazione agli interventi eseguiti negli immobili esistenti e gli edifici non rappresentano patrimonio storico culturale.
Per gli immobili inseriti in tale zona sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo con possibilità di interventi anche di ristrutturazione edilizia purchè non modifichino gli ingombri planoaltimetrici degli edifici così come esistenti ammettendo altresì la eventuale ricomposizione architettonica di elementi su fabbricati esistenti che attualmente si presentano come superfetazioni. Considerato il delicato contesto geomorfologico in cui ricade l'area di interesse che risulta, benché ridotta, a ridosso di scarpate fluviali sub-verticali caratterizzate da notevole altezza e definite "attive"; non si ritiene opportuno ubicare ampliamenti planimetrici delle strutture esistenti (eventualmente consentiti in deroga dal "piano casa" a seguito dell'approvazione della presente variante) sul retro degli edifici esistenti verso il corso d'acqua. In ogni caso ed in linea generale la compatibilità dei futuri interventi strutturali su tale zona, in relazione alla pericolosità riscontrata, andrà attentamente valutata sulla base delle risultanze di studio geologico-geomorfologico-geotecnico e sismico di dettaglio, che caratterizzi e verifichi fra l'altro l'effettiva attività e la potenziale evoluzione delle scarpate fluviali, da prodursi a corredo della domanda di rilascio del titolo abilitativo.

E.Q. 3.6 - URBANISTICA - VAS
Pesaro, Viale Gramsci 4 - 61121 tel. 0721.359.2761-2019
Posta elettronica certificata (PEC): provincia.pesarourbino@legalmail.it
WEB:https://www.provincia.pu.it

Documento informatico sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 20 del D.lgs 82/2005 da ROBERTA CATUCCI il 29/04/2025 10:15:50 e registrato al numero PROTOCOLLO GENERALE: 16334 / 2025 del 29/04/2025

copia informatica per consultazione

Sull'intera area andrà inoltre garantito un adeguato sistema di regimazione, raccolta e smaltimento delle acque superficiali, al fine di evitare interferenze delle stesse con i terreni di fondazione e soprattutto dispersioni incontrollate nelle scarpate sottostanti.
A seguito di verifica dell'assetto proprietario sulla base catastale, andranno stralciate dalla previsione eventuali aree appartenenti al Pubblico Demanio – Ramo idrico che risultassero inglobate nel perimetro di zona B1/e.[1]
[1] *Introdotta a seguito di prescrizioni del Parere Ex Genio Civile di Pesaro-Urbino N. 3358/16 del 20/07/2016.*

Per quanto riguarda invece la modifica degli artt. 69 e 70 delle NTA prevista con la seconda variante, vi è l'obiettivo di individuare e risolvere situazioni creatisi nel tempo rispetto alle porzioni residenziali esistenti all'interno delle zone produttive D2 e D3, consentendo un utilizzo più adeguato delle stesse da parte dei proprietari e agevolando il loro libero scambio nel mercato edilizio.
Nella seguente tabella si riporta il raffronto tra le NTA vigenti e quelle di variante, con le modifiche apportate in grassetto:

Art. 69 Zona D2 produttiva di espansione privata con P.D.L. - VIGENTE	*Art. 69 Zona D2 produttiva di espansione privata con P.D.L. - VARIANTE*
Sono aree destinate alla localizzazione di insediamenti produttivi le cui previsioni urbanistiche sono individuate da specifico strumento attuativo già convenzionato e successive varianti da adottarsi anche secondo le destinazioni d'uso di cui all'art. 67 delle presenti N.T.A., ferma restando la possibilità di adeguamento alle previsioni del P.R.G. vigente per gli interventi già oggetto di concessione alla data di adozione delle presenti N.T.A. Il piano si attua secondo le norme del piano di lottizzazione e successive varianti.	*Sono aree destinate alla localizzazione di insediamenti produttivi le cui previsioni urbanistiche sono individuate da specifico strumento attuativo già convenzionato e successive varianti da adottarsi anche secondo le destinazioni d'uso di cui all'art. 67 delle presenti N.T.A., ferma restando la possibilità di adeguamento alle previsioni del P.R.G. vigente per gli interventi già oggetto di concessione alla data di adozione delle presenti N.T.A.* ***In occasione di varianti allo strumento attuativo dovrà essere aggiornata la verifica delle superfici da cedere (o già cedute) al Comune per viabilità e standard liberando eventuali eccedenze. Fermo restando che*** *il piano si attua secondo le norme del piano di lottizzazione e successive varianti,* ***nel caso di piano di lottizzazione già approvato, convenzionato e realizzato alla data del 31.10.2024, tutte le superfici ad uso abitativo sono svincolate da ogni rapporto giuridico di subordinazione riferito alle attività produttive precedentemente o attualmente insediate.***
Art. 70 Zona D3 produttiva di espansione pubblica con P.I.P. - VIGENTE	*Art. 70 Zona D3 produttiva di espansione pubblica con P.I.P. - VARIANTE*
Sono aree destinate alla localizzazione di insediamenti produttivi le cui previsioni urbanistiche sono individuate dallo specifico strumento attuativo e dalle successive varianti. Il piano si attua secondo le norme del piano di lottizzazione e successive varianti.	*Sono aree destinate alla localizzazione di insediamenti produttivi le cui previsioni urbanistiche sono individuate dallo specifico strumento attuativo e dalle successive varianti.* ***In occasione di varianti allo strumento attuativo dovrà essere aggiornata la verifica delle superfici da cedere (o già cedute) al Comune per viabilità e standard liberando eventuali eccedenze. Fermo restando che*** *il piano si attua secondo le norme del piano di lottizzazione e*

E.Q. 3.6 - URBANISTICA - VAS
Pesaro, Viale Gramsci 4 - 61121 tel. 0721.359.2761-2019
Posta elettronica certificata (PEC): provincia.pesarourbino@legalmail.it
WEB:https://www.provincia.pu.it

Documento informatico sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 20 del D.lgs 82/2005 da ROBERTA CATUCCI il 29/04/2025 10:15:50 e registrato al numero PROTOCOLLO GENERALE: 16334 / 2025 del 29/04/2025

copia informatica per consultazione

	successive varianti, ***nel caso di piano di lottizzazione già approvato, convenzionato e realizzato alla data del 31.10.2024, tutte le superfici ad uso abitativo sono svincolate da ogni rapporto giuridico di subordinazione riferito alle attività produttive precedentemente o attualmente insediate.***

4. VALUTAZIONE DI SIGNIFICATIVITA' DEGLI IMPATTI AMBIENTALI

Come illustrato nel paragrafo precedente, la proposta di variante comprende le seguenti due modifiche:

1. la prima previsione interessa l'aggregato urbano della frazione di San Lazzaro di Fossombrone che consente, attraverso la modifica della destinazione urbanistica da zona "A1 - residenziale di interesse storico" a zona "B1/e - residenziale di completamento", di recuperare il patrimonio edilizio esistente dell'abitato posto all'interno di un contesto già urbanizzato e antropizzato. Tale trasformazione di zona non incide sul dimensionamento globale del PRG vigente, non modifica la distribuzione dei carichi insediativi e la dotazione degli standard. La disciplina normativa che regola le tipologie attuative degli immobili inseriti in zona "B1/e - residenziale di completamento" ammette, in aggiunta alla manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, anche interventi di *"ristrutturazione edilizia, purché non modifichino gli ingombri planoaltimetrici degli edifici così come esistenti ammettendo altresì la eventuale ricomposizione architettonica di elementi su fabbricati esistenti che attualmente si presentano come superfetazioni"*, garantendo il miglioramento della qualità architettonica e sismica degli edifici, la riqualificazione energetica ed il superamento delle barriere architettoniche, salvaguardando altresì le caratteristiche tipologiche e ambientali dell'insediamento.
2. la seconda previsione riguarda invece la modifica dell'apparato normativo relativo alle zone produttive di espansione denominate D2 e D3, disciplinate rispettivamente dagli artt. 69 e 70 delle NTA del PRG, ed in particolare consente di svincolare tutte le superfici ad uso abitativo da ogni rapporto giuridico di subordinazione con le attività produttive insediate o insediabili, consentendo ai proprietari degli immobili residenziali, di poter liberamente disporre dei propri appartamenti ubicati in zona artigianale.

Per la valutazione degli impatti ambientali e del loro livello di significatività derivanti dalla suddetta previsione di variante si è tenuto conto, in primo luogo, del parere espresso dall'AST – Pesaro Urbino, allegato alla presente relazione che, in qualità di soggetto competente in materia ambientale (SCA) coinvolto nell'ambito del procedimento in oggetto, ha evidenziato l'incompatibilità della destinazione d'uso "residenziale" con la zona produttiva, limitando l'attuazione della variante medesima alla seguente prescrizione:

"...lo svincolo delle abitazioni da ogni rapporto giuridico di subordinazione NON dovrà riguardare quelle attività produttive classificate come industrie insalubri di prima classe".

Questo ufficio, condiviso quanto evidenziato dal suddetto sca, ritiene utile integrare le suddette considerazioni poichè l'attuazione della variante normativa avanzata dall'Amministrazione comunale possa in tal modo

E.Q. 3.6 - URBANISTICA - VAS
Pesaro, Viale Gramsci 4 - 61121 tel. 0721.359.2761-2019
Posta elettronica certificata (PEC): provincia.pesarourbino@legalmail.it
WEB:https://www.provincia.pu.it

Documento informatico sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 20 del D.lgs 82/2005 da ROBERTA CATUCCI il 29/04/2025 10:15:50 e registrato al numero PROTOCOLLO GENERALE: 16334 / 2025 del 29/04/2025

copia informatica per consultazione

Documento informatico sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 20 del D.lgs 82/2005 da ROBERTA CATUCCI il 29/04/2025 10:15:50 e registrato al numero PROTOCOLLO GENERALE: 16334 / 2025 del 29/04/2025

produrre effetti significativi e negativi di carattere ambientale, igienico-sanitario e urbanistico, di seguito specificati:

a) Criticità ambientali e sanitarie

L'inserimento di unità residenziali autonome in un contesto destinato ad attività produttive potrebbe comportare rischi significativi sul piano ambientale e sanitario, come già rilevato dall'Azienda Sanitaria Territoriale, che ha sottolineato l'inopportunità di tale svincolo in presenza di attività classificate come industrie insalubri di prima classe. L'interferenza tra funzioni residenziali e produttive, anche per le tipologie di attività classificate in Seconda Classe potrebbe, nel lungo periodo, generare **conflitti d'uso** con ripercussioni sulla vivibilità, sulla salubrità degli ambienti e sulla sostenibilità complessiva dell'area.

b) Sostenibilità e coerenza normativa

La destinazione d'uso prevalente della zona D2 e D3 è produttiva e, in quanto tale, non risulta coerente con l'introduzione di destinazioni residenziali autonome. Il vigente strumento urbanistico ammette esclusivamente, in via subordinata e accessoria, la residenza limitata alla figura del custode o del gestore dell'attività produttiva, solitamente costituita da un unico corpo con l'edificio produttivo, poichè detti alloggi sono subordinati all'istituzione di un vincolo di pertinenzialità alla corrispondente attività: rapporto di pertinenzialità che, in base all'art. 817 del Codice Civile, non può essere né occasionale né temporaneo.

L'introduzione di usi esclusivamente residenziali svincolati dal vincolo di pertinenzialità delle attività produttive ad esse funzionalmente collegate, risulta pertanto incompatibile con l'attuale destinazione territoriale di zona omogenea, ai sensi del D.M. 1444/1968, e con le disposizioni del Codice Civile sopra richiamate.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, questo ufficio ritiene che l'attuazione della prima variante proposta, proposta dal Comune di Fossombrone, non determini impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale tale da richiederne l'assoggettamento a VAS, tenuto conto anche dei criteri di cui all'Allegato I di cui all'art. 12 del D.Lgs. 152/06.

Relativamente alla seconda previsione, limitatamente alla possibilità di svincolare le superfici ad uso abitativo da ogni rapporto giuridico di subordinazione con le attività produttive, così come proposta negli artt. 69 e 70 delle NTA del PRG, si ritiene invece che debba essere stralciata, in quanto non sostenibile sotto il profilo ambientale ed in contrasto con le norme di legge vigenti. L'inserimento di residenze autonome in aree produttive può comportare un incremento della pressione antropica in zone non attrezzate a supportare tale carico insediativo, con potenziali ricadute negative su traffico, inquinamento, dotazioni infrastrutturali e servizi.

Si raccomanda pertanto di mantenere l'impostazione originaria delle zone produttive, consentendo esclusivamente forme di residenza legate funzionalmente all'attività produttiva (es. casa del custode), al fine di garantire la coerenza e l'efficienza del sistema urbanistico e produttivo.

In ultimo si ribadisce che, ai fini dell'approvazione della variante in oggetto, il Comune sarà tenuto a richiedere anche il parere di compatibilità geomorfologica ed idraulica della Regione Marche - Direzione

E.Q. 3.6 - URBANISTICA - VAS
Pesaro, Viale Gramsci 4 - 61121 tel. 0721.359.2761-2019
Posta elettronica certificata (PEC): provincia.pesarourbino@legalmail.it
WEB:https://www.provincia.pu.it

copia informatica per consultazione

Protezione Civile e Sicurezza del Territorio - Settore Genio Civile Marche Nord, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/01 e dell'art. 31 della L.R. 19/2023.

5. CONCLUSIONI

Per quanto sopra esposto questo ufficio, propone di esprimere parere favorevole per l'esclusione della variante in oggetto dalla procedura di VAS di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. 152/06, a condizione che venga recepita la raccomandazione sopra evidenziata, 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 Responsabile del procedimento dichiara:

- *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 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.*

La Responsabile del procedimento
Dott.ssa Roberta Catucci
Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.

rc\

file:\\PSSIVFS9\Zone\Uzone\UURBA\01-6-97\141URBA\1421VAS\25vas\25FC40103_relazione istruttoria.doc

Documento informatico sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 20 del D.lgs 82/2005 da ROBERTA CATUCCI il 29/04/2025 10:15:50 e registrato al numero PROTOCOLLO GENERALE: 16334 / 2025 del 29/04/2025

E.Q. 3.6 - URBANISTICA - VAS
Pesaro, Viale Gramsci 4 - 61121 tel. 0721.359.2761-2019
Posta elettronica certificata (PEC): provincia.pesarourbino@legalmail.it
WEB:https://www.provincia.pu.it

copia informatica per consultazione

ALLEGATO 1

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

Alla PROVINCIA DI PESARO E URBINO
SERVIZIO 3
Pec provincia.pesarourbino@lagalmail.it

Documento informatico sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 20 del D.lgs 82/2005 da ROBERTA CATUCCI il 29/04/2025 10:15:50 e registrato al numero PROTOCOLLO GENERALE: 16334 / 2025 del 29/04/2025

Oggetto: Comune di Fossombrone - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS in forma semplificata ai sensi dell'art. 12 D.lgs. 152/2006 e del paragrafo A.3), comma 5, D.G.R. 179/2025 – Variante non sostanziale al PRG vigente.
Parere Igienico Sanitario.

In riferimento alla missiva della Provincia di Pesaro e Urbino – Servizio 3, (ns Prot. n. 30599 del 14/03/2025) contenente richiesta di nostro parere igienico sanitario in merito alla seconda proposta avanzata dal Comune di Fossombrone, contenuta nella variante in oggetto, volta a modificare le vigenti NTA del PRG (articoli n. 69 e 70) **la Scrivente AST – *Servizio di Igiene e Sanità Pubblica – Ambiente e Salute* esprime le seguenti considerazioni**:

Come si evince dal *Rapporto Preliminare di Screening Semplificato* del Comune di Fossombrone *(Soggetto Proponente)*, le modifiche degli articoli 69 e 70 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PRG del Comune di Fossombrone consentirebbero di svincolare le abitazioni collegate alle attività produttive da ogni rapporto giuridico di subordinazione riferito a quest'ultime. Quanto sopra allo scopo di consentire la ricognizione e la risoluzione delle situazioni creatisi nel tempo rispetto alle modeste porzioni residenziali esistenti all'interno delle Zone D Produttive presenti nel territorio Comunale, che di fatto hanno impedito ai proprietari degli immobili di poter disporre liberamente dei loro appartamenti.
Come riportato dal suddetto rapporto preliminare, la variante non prevede ne incrementi volumetrici rispetto alle volumetrie esistenti né aumento del carico urbanistico in quanto le porzioni residenziali già realizzate restano tali come dimensione e destinazione d'uso.
Tuttavia va precisato che ai sensi della Legge 1150/1942 e del DM 1444/1968 e ss.mm.ii. la ***zonizzazione territoriale*** è uno strumento fondamentale per la pianificazione del territorio anche allo scopo di identificare le aree più "problematiche" *(es. zone agricole e industriali)* con la possibilità di adottare misure che proteggano il territorio e la sua popolazione da rischi ambientali, urbanistici e igienico sanitari. Seguendo la stessa ratio il Regio Decreto del 27 luglio 1934 n. 1265 *(Testo Unico delle Leggi Sanitarie)* all'articolo 216 introduce il concetto di ***lavorazioni insalubri*** precisando che le lavorazioni e/o fabbriche che producono vapori, gas o altre esalazioni insalubri o che possono riuscire in altro modo pericolose alla salute degli abitanti sono suddivise in due classi. La *Prima Classe* comprende quelle che debbono essere isolate nelle campagne e tenute lontane dalle abitazioni; la *Seconda Classe* quelle che esigono speciali cautele per la incolumità del vicinato.

copia informatica per consultazione

Per quanto sopra appare chiaro che lo svincolo di tutte le superficie ad uso abitativo da ogni rapporto giuridico di subordinazione alle attività produttive **dovrà essere compatibile con la destinazione d'uso "residenziale" delle unità abitative e rispettare i sopracitati precetti normativi. Per quanto sopra e in base ai principi di precauzione, ragionevolezza e proporzionalità, a parere dello scrivente Servizio lo svincolo delle abitazioni da ogni rapporto giuridico di subordinazione NON dovrà riguardare quelle attività produttive classificate come industrie insalubri di prima classe.**

Il Tecnico della Prevenzione
nell'Ambiente e nei Luoghi di Lavoro
Dott. Mario Russo

Il Direttore Medico U.O.C.
Dr.ssa Alessia Pesaresi
ALESSIA
PESARESI
02.04.2025
10:27:23 UTC

Documento informatico sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 20 del D.lgs 82/2005 da
ROBERTA CATUCCI il 29/04/2025 10:15:50
e registrato al numero PROTOCOLLO GENERALE: 16334 / 2025 del 29/04/2025

copia informatica per consultazione

Provincia
di Pesaro e Urbino

CERTIFICATO DI INIZIO PUBBLICAZIONE

Registro per le Determine N. 525 DEL 29/04/2025

OGGETTO: COMUNE DI FOSSOMBRONE - PROVVEDIMENTO FINALE - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS SEMPLIFICATA AI SENSI DEL PARAGRAFO A3, COMMA 5, DGR 179/2025 - VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PRG VIGENTE.

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, lì 29/04/2025

L'Addetto alla Pubblicazione
PACCHIAROTTI ANDREA
sottoscritto con firma digitale

copia informatica per consultazione