



REGIONE MARCHE
COMUNE DI SANT'ANGELO IN VADO
(Provincia di Pesaro e Urbino)



PROMOTORI

Il Sindaco
dott. Stefano **PARRI**

Assessore Urbanistica e LL.PP.:
dott. Stefano **PARRI**

RUP
Responsabile Settore Urbanistica
arch. Jenny **GIOVANNINI**

**RIGENERAZIONE URBANA MEDIANTE VARIANTI PARZIALI
DI RIEQUILIBRIO DEL TERRITORIO**

VAR. 1 - Variante Parziale in Z3

VAR. y - Variante Parziale in Z2

VAR. x - Variante Parziale in Z1

VAR. z - Variante Parziale in AA

_GRUPPO PROGETTO

Coordinatore e Progettista arch. Antonio **Ariano**

_Urbanistica

arch. Antonio **Ariano**
arch. Mauro **Esposito**

_Geologo

dott. Paolo **Ceccarini**
dott. Giovanni **Guidi**

_ Legge Regione Marche	23 Novembre 2011 n.22
_ Regolamento Regionale Marche	8 Agosto 2012 n.6
_ Legge Regionale	17 Giugno 2008 n.14
_ Decreto Ministeriale	22 Aprile 2008
_ Decreto Ministeriale	2 Aprile 1968 n.1444
_ Legge Regione Marche	12 Luglio 2011 n.106
_ Legge Regione Marche	8 Ottobre 2009 n.22
_ Legge	24 Dicembre 2007 n.244 art. 1 - comma 258
_ Legge Regione Marche	5 Agosto 1992 n.34
_ Delibera Giunta Regionale	27 Gennaio 2014 n.57
_ Delibera Giunta Regionale	1 Agosto 2012 n. 1231

RIFERIMENTI NORMATIVI

Elaborato

07_Bis

DATA

30.04.2021

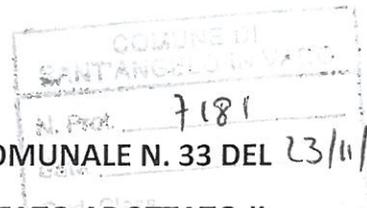
SCALA

ALLEGATO A - ALLEGATO B - ALLEGATO C

PER APPROVAZIONE

VARIANTE ADOTTATA

ai sensi dell'art. 26 - comma 1 - Legge Regionale N. 34 - 05.08.1992



OSSERVAZIONI ALLA DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 33 DEL
11.09.2020 E RELATIVI ALLEGATI, CON LA QUALE E' STATO ADOTTATO IL
"PIANO DI RIGENERAZIONE URBANA MEDIANTE VARIANTI PARZIALI DI
RIEQUILIBRIO DEL TERRITORIO – VAR.1:VARIANTE PARZIALE IN Z3

Spett.le Amministrazione Comunale,

La Soc. EDILSAM S.r.l., in persona del suo legale rappresentante Bravi Pasquale, C.F. BRVPQL59H30I287K, con sede in S. Angelo in Vado (PU), Via XXV Aprile n. 9, P.I. e C.F. 00829540418, in relazione alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 dell'11.9.2020, con la quale è stato adottato il "Piano di Rigenerazione Urbana Mediante Varianti Parziali di Riequilibrio del Territorio - Var.1:Variante Parziale in Z3", osserva quanto segue:

La società Edilsam S.r.l. è proprietaria di terreni edificabili ricadenti nell'area oggetto della "Variante Parziale in Z3", in oggetto, segnatamente in zona "D", che con il medesimo piano, in funzione di una riqualificazione complessiva di tutta l'area in questione, si intenderebbero declassare dalla loro destinazione edificatoria industriale ad aree a destinazione agricola.

Detti terreni sono così distinti a catasto:

Terreni a destinazione "D" identificati con Foglio 41, particella 52.

Tale scelta si baserebbe sulla circostanza che, nell'area in questione, citando il contenuto della "relazione generale" elaborato 07 :

"molti lotti, di proprietà diverse sono rimasti inattuati per oltre un decennio e ciò ha reso statica questa parte del territorio, producendo imbrigliamenti nella crescita economica locale; la variazioni e gli "scambi" delle destinazioni d'uso, nella proposta, di seguito dettagliata, della variante VAR1 in Z3, in ottemperanza alla Legge regionale n. 22/2011 e del proprio regolamento consentirebbe in sintesi: il consumo di nuovo suolo agricolo in quantità superiore al precedente, un minore utilizzo di suolo da impermeabilizzare, nuovi insediamenti industriali con eco factory, in cui si prevede una regolamentazione eco sostenibile sulla distribuzione delle funzioni della produzione, un notevole incremento di

7181
Cod. Fisc. e Part. IVA 00829540418

aree verdi, pianificate e strutturate come filtri ecocompatibili tra destinazioni d'uso del prg, attuale e in variazione, una mobilità che valorizza la percezione ambientale ed il godimento del paesaggio, sia quello naturale che quello insediato."

Tale scelta, sempre per quanto scritto nella relazione, comporterebbe la *"formulazione del progetto urbano che dovrà consentire, una volta approvata la variante, di realizzare i nuovi edifici della produzione. Le azioni conseguenziali alla fase post-variazione saranno:*

- l'edificazione del comparto variato in zona D, in ragione dell'aumento di valore che si configurerà in esso e del relativo vantaggio economico derivante, dovrà determinare le azioni compensative che l'investitore dovrà negoziare con l'A.C.; esse potranno essere riequilibrare mediante l'applicazione del **contributo straordinario (CS)** di cui all'art. 16, comma 4, lett. d-ter del dpr 380/2001, che quantificherà il valore della compensazione urbanistica; valore peraltro che, in congruità con le tabelle ed i parametri che fissa la Regione ovvero con provvedimento ad hoc del Consiglio Comunale, potrebbe essere convertito in azioni, negoziabili tra le parti (l'investitore e il pubblico interesse), relative a cessione di aree o con interventi di valorizzazione degli attrattori urbani territoriali individuati e/o individuabili (cfr.: vedi NTA);"*

In parole semplici, per una scelta politica, anche se di politica del territorio, si parla, si vorranno destinare altre aree, limitrofe alla odierna area industriale e commerciale, alla medesima destinazione e, vista l'attuale normativa, anche regionale, finalizzata alla limitazione del consumo dei suoli a fini edificatori, per cui non potrebbero essere ampliate le attuali aree senza violare le predette norme, si è trovata una soluzione, peraltro, semplice, seppur drastica, di declassare dei terreni già edificabili nell'attuale zona "D", al fine di destinarne altri, ora in zona agricola, ad uso edificatorio, industriale e/o commerciale, mantenendo, in questo modo, il saldo "zero" riguardo ai limiti di consumo del territorio.

E' chiaro che, come si evidenzia nella stessa relazione, i nuovi terreni, ora a destinazione agricola, vedranno aumentare, sensibilmente, il loro valore, con conseguente vantaggio economico per i proprietari degli stessi,

Via XXV Aprile, n. 9
Tel. 0722 86020 - Fax 0722 86634
61045 SANGEMINI (PS) - MC
Cod. Fisc. e Part. IVA 00829540418

mentre, dall'altro lato, i terreni ricadenti nelle aree da declassare perderanno gran parte del loro attuale valore, con una grave perdita economica, netta, per i proprietari delle medesime.

Uno dei proprietari delle aree declassate, è proprio la Soc. Edilsam s.r.l., che, a suo tempo, aveva acquistato detti terreni, quando, già, erano stati destinati ad edificazione industriale e/o commerciale, pagandoli, ovviamente, un prezzo di gran lunga maggiore rispetto a quelli agricoli.

In base al "Piano" in questione, questa società si ritroverebbe proprietaria di terreni di valore inevitabilmente più basso, con una grave perdita economica.

E' chiaro che una sana ed equa, politica per la progettazione dell'utilizzo del territorio comunale da parte dell'amministrazione, non può e non deve creare delle sperequazioni favorendo, economicamente, alcuni dei propri cittadini, ovvero di alcune realtà imprenditoriali, a scapito di altri che, peraltro, già avevano acquisito un diritto, che ora gli viene negato.

Peraltro, nel caso di specie alla Edilsam s.r.l., non verrebbe, unicamente, negato un diritto, ma per questa deriverebbe una grave perdita economica.

Peraltro, nella relazione tecnica al piano in questione, non si ravvisano degli elementi giustificativi, convincenti, per l'adozione del piano di riqualificazione urbana, dai quali si evincano opportunità migliorative dal punto di vista ecologico-ambientale, delle aree in questione, sulle quali, in ogni caso, non sembra vi siano delle criticità di natura ambientale da sanare.

L'illogicità del piano, si manifesta particolarmente, proprio nel dismettere un'area già adibita ad urbanizzazione industriale, urbanizzano, contestualmente, un'area, attualmente agricola, che, di fatto è posta,

Via. IVA n. 1111, n. 9
Tel. 0722.88020 - Fax 0722.88634
G. B. ANTONANGELO
Cod. Fisc. e Part. IVA 00829540418

quasi in adiacenza a quella da declassare, ove non si percepisce quale sia il vantaggio per la comunità e per l'economia.

Pare, invece, che la decisione di riqualificazione, come presentata, sia stata indotta da delle cosiddette "manifestazioni di interesse di operatori" sulla nuova area. Ciò non giustifica un'operazione siffatta, tale, quindi, da penalizzare dei proprietari, perché dei "fantomatici" nuovi operatori abbiano manifestato interesse per altre aree, quanto avrebbero potuto utilizzare le aree urbanizzate esistenti.

Vieppiù, l'amministrazione comunale giustificerebbe la declassazione dell'area "D", proprio sul presupposto che queste non siano state oggetto da anni di alcun interesse alla loro urbanizzazione.

Ci si sarebbe dovuti aspettare, al contrario, che proprio l'amministrazione comunale, avesse indirizzato detti "operatori", a realizzare i loro progetti edificatori, nelle aree, che ora si intende dismettere dalla loro destinazione attuale.

Non si può non contestare, peraltro, che la delibera consiliare, che ha approvato il piano in oggetto, sia stata adottata in un periodo in cui possono essere adottati atti che rivestano la improrogabilità e l'urgenza, per cui ne deriva che la medesima delibera è un atto annullabile.

La delibera è stata approvata l'11.9.2020 oltre il termine per la convocazione dei comizi elettorali ed è chiaro che, anche per quanto verbalizzato nella medesima delibera, oltre che per l'oggetto della decisione, non aveva il carattere dell'urgenza e neppure dell'improrogabilità, in quanto, la medesima decisione poteva essere adottata dal nuovo Consiglio Comunale, da eleggersi solo dieci giorni dopo, segnatamente alle elezioni del 20/21 settembre.

Infatti il consiglio comunale in scadenza dura in carica sino all'elezione del nuovo, limitandosi in tale periodo ad adottare gli atti urgenti ed

10/11/2020
Tel. 0982 98020 - Fax 0982 98021
61048 SANT'ANGELO IN VALDOBBIATE
Cod. Fisc. e Part. IVA 00829140418

improrogabili (articolo 38, comma 5, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267). Per atti urgenti ed improrogabili si intendono quelli che se non adottati comporterebbero un danno per l'ente o si configurerebbero come un inadempimento di fronte a obblighi derivanti da leggi, provvedimenti amministrativi o comunque collegati a vincoli contrattuali.

Non rientrano tra questi l'adozione di una variante al piano regolatore.

“T.A.R. Trieste – Sezione I, 15 dicembre 2011, n. 559. L'adozione di una variante al piano regolatore non rientra tra gli atti urgenti ed improrogabili, nemmeno se il Comune sta dando esecuzione ad un giudicato amministrativo che non ha in sé i caratteri dell'urgenza e indifferibilità. Conforme: CONSIGLIO DI STATO I Sezione, 15 ottobre 2003, n. 2955/03”

“Corte Cost. 16 aprile – 4 maggio 1992 n. 208. Le norme che prevedono che i consiglieri comunali e provinciali, dopo la convocazione dei comizi elettorali, restano in carica fino alla elezione dei nuovi limitatamente agli affari urgenti, non hanno un contenuto così esteso da farle ritenere espressione del principio generale della prorogatio a tempo indefinito e con pieni poteri.”

“Corte Cass. Sezioni civili: I Sezione, 25 maggio 2002, n. 7675. Con l'emanazione del decreto di convocazione dei comizi i consiglieri comunali perdono la possibilità di emanare atti che non siano urgenti ed improrogabili, ma non perdono il loro status di consiglieri; pertanto, tale decreto non è causa di cessazione della materia del contendere nella causa relativa all'incompatibilità dei consiglieri comunali.”

Per quanto sopra,

La scrivente, ritenendo di non richiedere né poter accettare la declassificazione dei propri terreni di proprietà, da destinazione “D” a destinazione “E”, segnatamente: quelli identificati a catasto con Foglio 41,

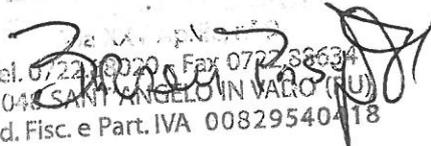
15/02/2020 - Fax 0722.88639
60028 ANIELLO IN VALE
Cod. Fisc. e Part. IVA 0082950418

particella 52, richiede che nel progetto di riqualificazione in oggetto, sia modificato, al fine di mantenere ai terreni di cui sopra l'attuale destinazione, ovvero, qualora, l'amministrazione insista, per la suddetta declassificazione, visto l'impatto che questa scelta ha sull'economia della medesima scrivente, questa chiede che siano introdotti a proprio favore, degli strumenti di ristoro economico per la perdita di valore dei terreni declassati, nella misura calcolata tra il loro valore, quale area edificabile, rispetto al loro valore come area agricola, nonché il rimborso delle imposte comunali pagate sui medesimi immobili dal loro acquisto ad oggi.

Ciò permetterebbe di perequare le perdite per i terreni, eventualmente declassati, rispetto ai vantaggi per i nuovi proprietari, che si vedranno riqualificare favorevolmente la destinazione dei propri terreni.

Con osservanza

Sant'Angelo in Vado li, 23/11/2020


Tel. 0722/0020 - Fax 0722/86634
61046 SANT'ANGELO IN VALLO (PU)
Cod. Fisc. e Part. IVA 00829540418



Sant'Angelo in Vado li, 28/11/2020

AL COMUNE DI SANT'ANGELO IN VADO

Alla c.a.:
al Responsabile
Ufficio Tecnico Comunale
Settore Urbanistica
Arch. Jenny Giovannini

OGGETTO: Osservazioni al "Piano di Rigenerazione Urbana mediante varianti parziali di riequilibrio del territorio – Var. 1: VARIANTE PARZIALE IN Z3".

Lo scrivente Gisfredo Moretti, in rappresentanza legale della MORETTI GROUP S.p.A.,

visto:

- la Delibera di Consiglio Comunale n. 33 e relativi allegati con la quale è stato adottato, in via provvisoria, il "Piano di rigenerazione urbana mediante varianti parziali di riequilibrio del territorio – VAR. 1: Variante Parziale in Z.3";
- il comma 4 dell'art. 26 bis della LRM n. 34 del 5 agosto 1992,

considerato che:

- detta Variante Parziale in Z.3, come da nostra Manifestazione d'Interesse del 09/06/2018 prot. 5657, interessa terreni di nostra proprietà, si intende, secondo le indicazioni di legge, **formulare le seguenti osservazioni e proposte:**
1. Si osserva nell'**elaborato 05** della variante che non risulta ben delimitata l'area di nostra proprietà oggetto di variazione di destinazione d'uso;
 2. Si osserva, nel medesimo elaborato di cui al punto 1 e ai successivi elaborati, che non risultano ben definite le modalità di accesso e di uscita dalla Zona Produttiva D* e le rotatorie indicate genericamente con AS2 e AS3.

si propone pertanto, in considerazioni delle suindicate osservazioni:

- a) Di prospettare una riorganizzazione del sistema di mobilità di accesso all'area oggetto di variante in conformità al nostro schema di insediamento allegato alla presente ed in congruità con le scelte dell'Amministrazione Comunale.
- b) Di stabilire, in affinità alle esigenze dell'Amministrazione Comunale, la esatta organizzazione degli ambiti definiti EF2 ed EF3 e le invarianti urbanistiche dell'area.

Cordialità.

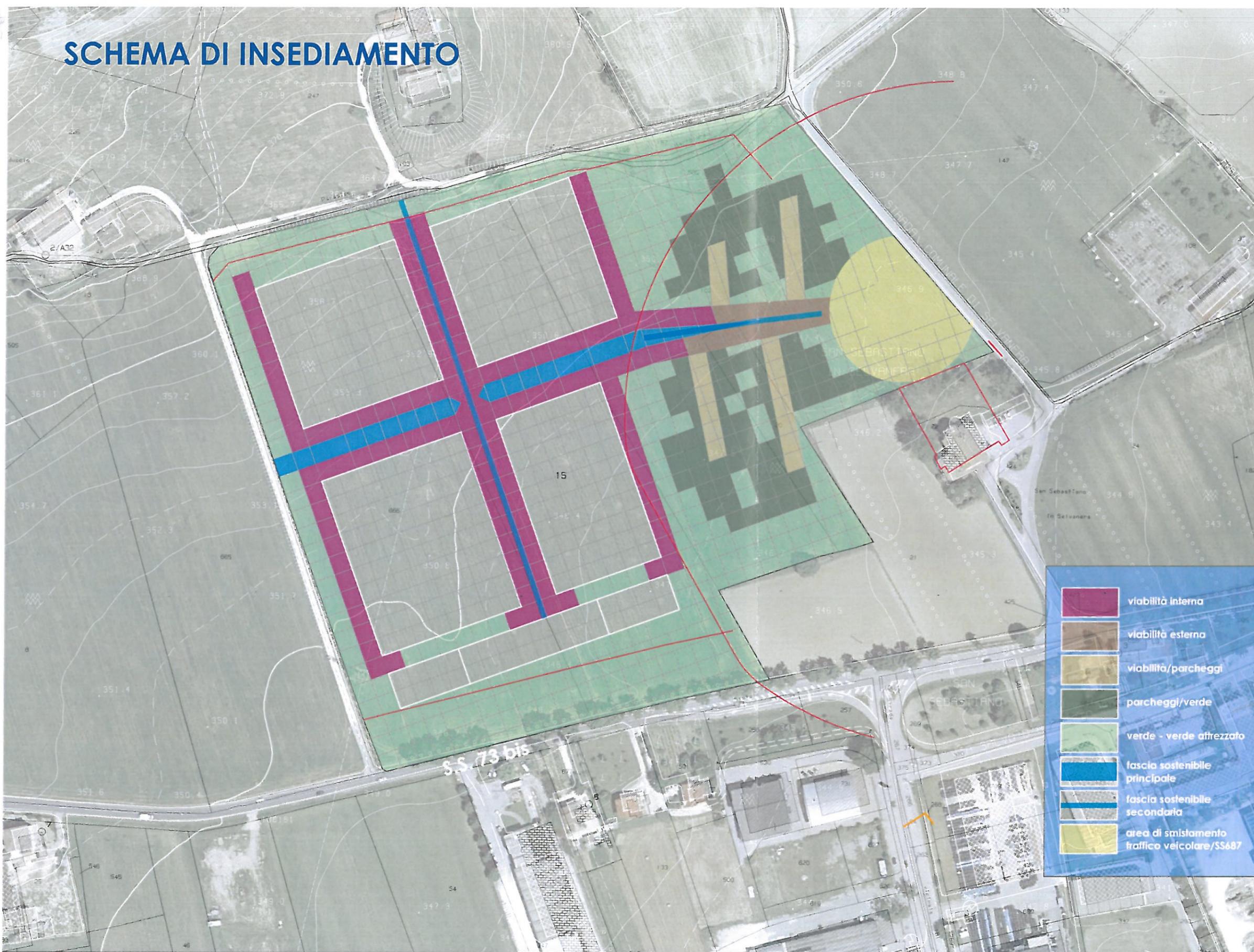
MORETTI GROUP S.p.A.
Gisfredo Moretti

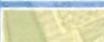
moretticompact

Moretti Compact S.p.A.

Sede legale: Via Enrico Fermi 30 - 61026 Lunano PU
Sede amministrativa:
Via G. Di Vittorio 2 61026 Piantemelato PU
Partita IVA 02 043 220 413

SCHEMA DI INSEDIAMENTO



	viabilità interna
	viabilità esterna
	viabilità/parcheggi
	parcheggi/verde
	verde - verde attrezzato
	fascia sostenibile principale
	fascia sostenibile secondaria
	area di smistamento traffico veicolare/SS687



Fondo Mondiale per la Natura – Italia
ONLUS

Coordinamento Nazionale
Guardie Giurate WWF Italia

Servizio volontario a tutela
della fauna e dell'ambiente

Coordinatore Gruppo
Guardie Giurate WWF
Marche

Via S. Bernardino 29
61048 Sant'Angelo in Vado PU

Esente da bolli ai sensi art. 8 c.1 L. 266/1991
dell'art. 17 del D. Lgs 460/1997
e art. 82 D. L.gs 117/2017

Prot. 35/6104/2020

Sant'Angelo in Vado 27.11.2020

COMUNE DI SANT'ANGELO IN VADO	
N. Prot.	7322
data	28 NOV 2020
Cod. Class.	6.1

Al Sindaco del Comune di
Sant'Angelo in Vado
Parri Stefano

Oggetto: Osservazioni inerenti la delibera del Consiglio Comunale n. 33 dell'11/09/2020

Scrivo a nome e per conto dell'associazione che rappresento, portatore di interessi collettivi, in merito alle osservazioni predisposte su "Adozione Programma di rigenerazione Urbana mediante varianti parziali: Vari-Variante parziale in Z.3 cui alla delibera del Consiglio comunale n. 33 dell'11./09/20202.

Va evidenziato a mio parere, l'irregolarità della delibera, in quanto difforme alle prescrizioni previste dall'art. 38 c. 5 del D. L.gs 267/2000 che vieta di attivare atti non urgenti 45 gg prima delle elezioni. Nella delibera in oggetto non vengono riportate giustificazioni di urgenza bensì il Sindaco rispondendo a Parri Stefano ribadisce "...che l'urgenza è una questione politica..." non sostenibile, quindi ai sensi del citato articolo.

E' mancato un coinvolgimento del pubblico, necessario e richiesto, nelle varianti sostanziali del PRG, una trasparenza propedeutica, affinché tutti gli attori interessati potessero intervenire in merito. Qui si assiste allo sconvolgimento dell'area di ingresso a Sant'Angelo in Vado per un imprenditore, seppure importante, a scapito di tutti gli altri possessori dei terreni dell'attuale zona industriale, non costruiti, ma sempre a disposizione, che si vedranno declassare le loro proprietà da industriale ad agricolo, proprietà sulle quali finora avevano pagato tasse sostenute.

L'area interessata al catastale F. 41 e mappali, 666, 15, 102, 21, 20, è:

1. tutta circondata dal vincolo idrogeologico,
2. tutta l'area è a rischio di vulnerabilità di falda acquifera
3. tutta soggetta al P.P.A.R. (tav. 2000)
4. tutta in zona appenninica.
5. inoltre la chiesa di san Lorenzo in Selvanera ha il vincolo di manufatto storico extra urbano con un raggio di 190 m. di vincolo.

Riporto in dettaglio i vincoli delle singole particelle:

1. F. 41 M. 666 Idrogeologico 1%, Area di fondovalle aree di falda di detrito 7,7 %, depositi eluvio-colluviali di natura prevalentemente argillosa-sabbiosa 7,7%, area a rischio per la vulnerabilità della falda acquifera 100%, zona appenninica 100%.
2. F. 41 M. 15, area a rischio per la vulnerabilità della falda acquifera 100%, zona appenninica 100%.
3. F. 41 M. 102, aree di tutela dei beni extraurbani di valore architettonico- ambientale 59,4 %, area a rischio per la vulnerabilità della falda acquifera 100%, zona appenninica 100%. Qui inoltre è presente una quercia secolare, unico residuo dell'antico viale alberato, sotto la cui chioma ai sensi della LR 6/2005 non si può costruire se non dimostrando soluzioni alternative all'abbattimento.
4. F. 41 M. 20, aree di tutela dei beni extraurbani di valore architettonico-ambientale 100 %, area a rischio per la vulnerabilità della falda acquifera 100%, zona appenninica 100%.

Tutta la valle rientra nell'ambito A2 della Regione Marche ad alto valore paesaggistico.

Va detto che Sant'Angelo in Vado è una rarità nella Provincia, per aver realizzato un unico sito ad uso industriale ben definito e organizzato fino a questo momento; andare ad occupare aree diverse da quelle presenti e non utilizzate nel sito attuale è un vero scempio a livello paesaggistico in considerazione della nostra vocazione turistica-ambientale, sulla quale puntare per rilanciare l'economia del nostro paese.

La mia proposta è quella di insistere al fine di un possibile utilizzo delle aree rimaste, da proporre pressantemente agli imprenditori interessati.

Distinti saluti.

Giuseppe Dini

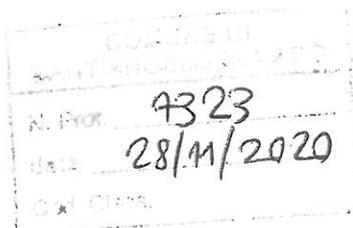


Si inoltrano in chiaro ed in firma digitale, due copie, delle osservazioni inerenti la delibera del Consiglio Comunale n. 33 dell'11/09/2020, ai fini previsti dalla normativa.

In caso di avvio procedimentale si chiede di essere contattato alla pari degli altri portatori di osservazioni. Si invia nelle modalità ed in rispetto al D.Lgs 82/2005.

Distinti saluti.
Giuseppe Dini

Immobiliare F.LLI NANNI Srl
Via Attilio Romanini, snc
61048 Sant'Angelo in Vado (PU)
P.Iva 01306570415



Sant'Angelo in Vado, 25/11/2020

Comune di Sant'Angelo in Vado
Ufficio Protocollo
Piazza Umberto I°, 3
61048 Sant'Angelo in Vado (PU)

Oggetto:

Opposizione/osservazione art.26, L.R. 05/08/1992, n.34.

**“PIANO DI RIGENERAZIONE URBANA MEDIANTE VARIANTI PARZIALI DI RIEQUILIBRIO DEL TERRITORIO – VAR.1: VARIANTE PARZIALE IN Z3”
deliberazione Consiglio Comunale n.33 del 11/09/2020.**

Il sottoscritto NANNI PIETRO, nato a Urbania il 20/07/1954, residente in Sant'Angelo in Vado (PU), via Corpo Italiano di Liberazione, n. 19, codice fiscale NNN PTR 54L20 L498P, in qualità di Legale Rappresentante della IMMOBILIARE F.LLI NANNI Srl, con sede in Via Attilio Romanini, snc, in Sant'Angelo in Vado (PU) P.Iva 01306570415, proprietaria dei terreni siti in Sant'Angelo in Vado distinti catastalmente al foglio 41 particelle 45-46-53-54-60-539-540-541-542-544-545-546-757-762-763-765-766-770-771-772 della superficie di Mq. 51.235, aventi destinazione produttiva di espansione in parte in zone D2, D3 e di completamento in zona D1a, nel vigente Piano Regolatore Generale;

Visto l' "Avviso di deposito della deliberazione di Consiglio Comunale n.33 del 11/09/2020 e relativi allegati, con la quale è stato adottato il Piano di rigenerazione urbana mediante varianti

parziali di riequilibrio del territorio – Var.1: Variante parziale in Z3” del 01/10/2020, con il quale si rende noto che possono essere presentate opposizioni e osservazioni, tassativamente entro e non oltre il giorno 30/11/2020;

Visto che con la deliberazione di Consiglio Comunale n.33 del 11/09/2020 “*Adozione programma di rigenerazione urbana mediante varianti parziali: Var1 - variante parziale in Z.3*” di fatto, per massima parte, le aree sopraccitate di proprietà dell’Immobiliare F.lli Nanni Srl vengono portate a destinazione agricola (E) trasferendo la potenzialità urbanizzativa ed edificatoria in aree di altrui proprietà a monte della S.S. 73-bis;

Ravvisato che la deliberazione di Consiglio Comunale n.33 del 11/09/2020 “*Adozione programma di rigenerazione urbana mediante varianti parziali: Var1 - variante parziale in Z.3*” è pubblicata al solo Albo Pretorio on-line a far data dal 08/10/2020 (n.717) e che, allegati alla stessa sono pubblicati gli elaborati tecnici, con esclusione degli elaborati “*07_Relazione generale*” e “*10_Schema viabilità - infrastrutture e fasce di rispetto*”;

Riscontrato, altresì, che la Variante in argomento non risulta pubblicata in “*Amministrazione trasparente – Pianificazione e governo del territorio*” come invece richiesto dall’art.39, comma 1, lett. a) del d.Lgs. 14/03/2013, n.33, condizione per l’acquisizione dell’efficacia degli atti stessi, di cui al comma 3 dello stesso articolo;

SI OPPONE

All’adozione della variante in oggetto per le seguenti motivazioni:

- a) **carezza di motivazione**, nella delibera di Consiglio Comunale n.33 del 11/09/2020, in ordine all’urgenza che sarebbe stata a base della deliberazione di immediata eseguibilità di cui all’art.134 del d.Lgs. 18/08/2000, n.267, motivazione dovuta ai sensi dell’art. 3 della

Legge 07/08/1990, n.241, dove sarebbe stato d'obbligo indicarne i "presupposti di fatto e le ragioni giuridiche" che hanno determinato la decisione;

- b) **inosservanza** degli obblighi di pubblicazione in "Amministrazione trasparente – Pianificazione e governo del territorio" come invece richiesto dall'art.39, comma 1, lett. a) del d.Lgs. 14/03/2013, n.33, per cui gli atti di cui alla delibera di Consiglio Comunale n.33 del 11/09/2020, allegati compresi, non hanno acquisito efficacia ai sensi del comma 3 dello stesso decreto legislativo;
- c) **incongruenza** della pubblicazione dell'Avviso pubblico, dal quale sono determinati i termini per la presentazione di opposizione/osservazione, in quanto avvenuta in anticipo (01/10/2020) sulla pubblicazione della delibera di Consiglio Comunale n.33 del 11/09/2020 (08/10/2020);
- d) **incompletezza** degli atti della delibera di Consiglio Comunale n.33 del 11/09/2020, in quanto pubblicata al solo Albo Pretorio on-line a far data dal 08/10/2020 (n.717) mancando gli elaborati "07 Relazione generale" e "10 Schema viabilità - infrastrutture e fasce di rispetto", peraltro indispensabili per procedere ad una corretta valutazione della proposta di rigenerazione urbana;

Altresì, presenta le seguenti

OSSERVAZIONI

- 1) l'Immobiliare F.lli Nanni Srl, da tempo, in collaborazione con le Amministrazioni comunali succedutesi, ha sempre collaborato al fine di dare attuazione alle indicazioni del Piano Regolatore Generale vigente, ma le particolari condizioni socio-economiche non avevano permesso di addivenire a soluzioni soddisfacenti. Più e più volte si sono proposte soluzioni o iniziative che però non trovavano il favorevole riscontro politico-amministrativo. Ora, dopo svariati tentativi si è giunti a transazioni, peraltro già attuate, che fanno ben sperare

nell'infrastrutturazione della zona e nelle possibilità di sfruttamento delle aree, dato che sono in corso contatti per ulteriori interessanti iniziative insediative, che invece la variante, così come proposta, annulla pressoché completamente e definitivamente, solo per il fatto di trasferire le capacità edificatorie a vantaggio di altre proprietà;

- 2) l'Immobiliare F.lli Nanni Srl ha acquistato le aree in quanto edificabili, per le finalità che la destinazione urbanistica permette, ad uso esclusivo delle proprie iniziative imprenditoriali e per questo è stata negli anni assoggettata alle conseguenti tassazioni;
- 3) l'area di proprietà della Immobiliare F.lli Nanni Srl è in ampliamento/completamento della zona produttiva esistente ed in quanto tale sostanzialmente già infrastrutturata, sia per quanto riguarda le viabilità di accesso, che per le possibilità di allacciamento alle reti di servizio (fogne, depuratore, acqua, telefono, gas, illuminazione), mentre le nuove aree individuate sono totalmente sprovviste e dovrebbero essere fornite ex-novo di tutti gli allacciamenti necessari;
- 4) la nuova area individuata, a monte della S.S. 73-bis va ad inserirsi in un contesto ambientale/naturale non compromesso che garantisce ancora un'alta percettività visiva del territorio agricolo sostanzialmente incontaminato. Andrebbe inoltre a contornare e ricomprendere un bene architettonico che per le peculiari caratteristiche necessita di salvaguardia (Chiesa di San Lorenzo in Selvanera) per il quale, per ovvie ragioni, una semplice fascia verde non può proteggere se anch'essa inserita in un contesto produttivo. Purtroppo ne abbiamo un esempio scellerato già prodotto per la "Cascata del Sasso" deturpata per il solo fatto di essere ricompresa in un ambito produttivo;
- 5) in ultimo, non per manifestare dubbi sulle motivazioni che porterebbero a scegliere di trasferire le stesse capacità edificatorie da una proprietà privata ad un'altra, ma per fugarli sarebbe opportuno, anzi obbligatorio, esplicitare con pienezza di argomenti e dati oggettivi,

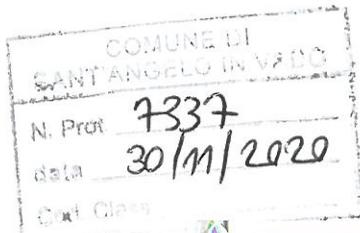
quali siano gli interessi pubblici e le ricadute socio-economiche che andrebbero a vantaggio della popolazione, garantiti da questa nuova scelta e non invece da quella esistente.

IN CONCLUSIONE

per quanto sopra, l'Immobiliare F.lli Nanni Srl, pur disponibile a collaborare per addivenire alla migliore soluzione per il bene della cittadinanza, nel rispetto dei propri interessi imprenditoriali, chiede di annullare i procedimenti avviati, avvertendo comunque che, in caso contrario, procederà all'attivazione di ogni e qualsiasi iniziativa utile nelle sedi opportune, finalizzate alla tutela dei propri diritti.

Distintamente,

Immobiliare F.lli Nanni Srl
Il Legale Rappresentante
(Pietro Nanni)
IMMOBILIARE F.LLI NANNI s.r.l.
Zona Ind. Via A. Romanini
61048 Sant'Angelo in Vado (PU)
Tel. 0722 88261
P.IVA 01306570415



Sant'Angelo in Vado lì, 30/11/2020



AL COMUNE DI SANT'ANGELO IN VADO
al Responsabile
Ufficio Tecnico Comunale
Settore Urbanistica
Arch. Jenny Giovannini

OGGETTO: Osservazioni al "Piano di Rigenerazione Urbana mediante varianti parziali di riequilibrio del territorio – Var. 1: VARIANTE PARZIALE IN Z3".

Lo scrivente MARONCELLI FRANCO nato a Sant'Angelo in Vado (PU) il 05/07/1946 ed ivi residente in via Rossini n. 23, c.f. MRN FNC 46L05 I287W, in qualità di proprietario di circa 77.000 mq di suolo agricolo, iscritto al catasto terreno, al foglio n. 41, part.lla nn. 108, 17, 8, 9, 26, 505, 11, 12, 13 e 665, in considerazione del fatto che, in contiguità del proprio suolo, questa amministrazione ha adottato una variante che trasforma tale area da suolo agricolo a suolo produttivo, per effetto di manifestazioni di interesse da cui è scaturita la suddetta variazione di destinazione d'uso e tenuto conto che lo scrivente, pur se fuori tempo utile, ha presentato una propria manifestazione di interesse, depositata con prot. n. 5213 del 09.09.2020, relativamente alla suddetta area di sua proprietà, con la presente intende osservare e proporre relativamente alla variante in oggetto quanto segue:

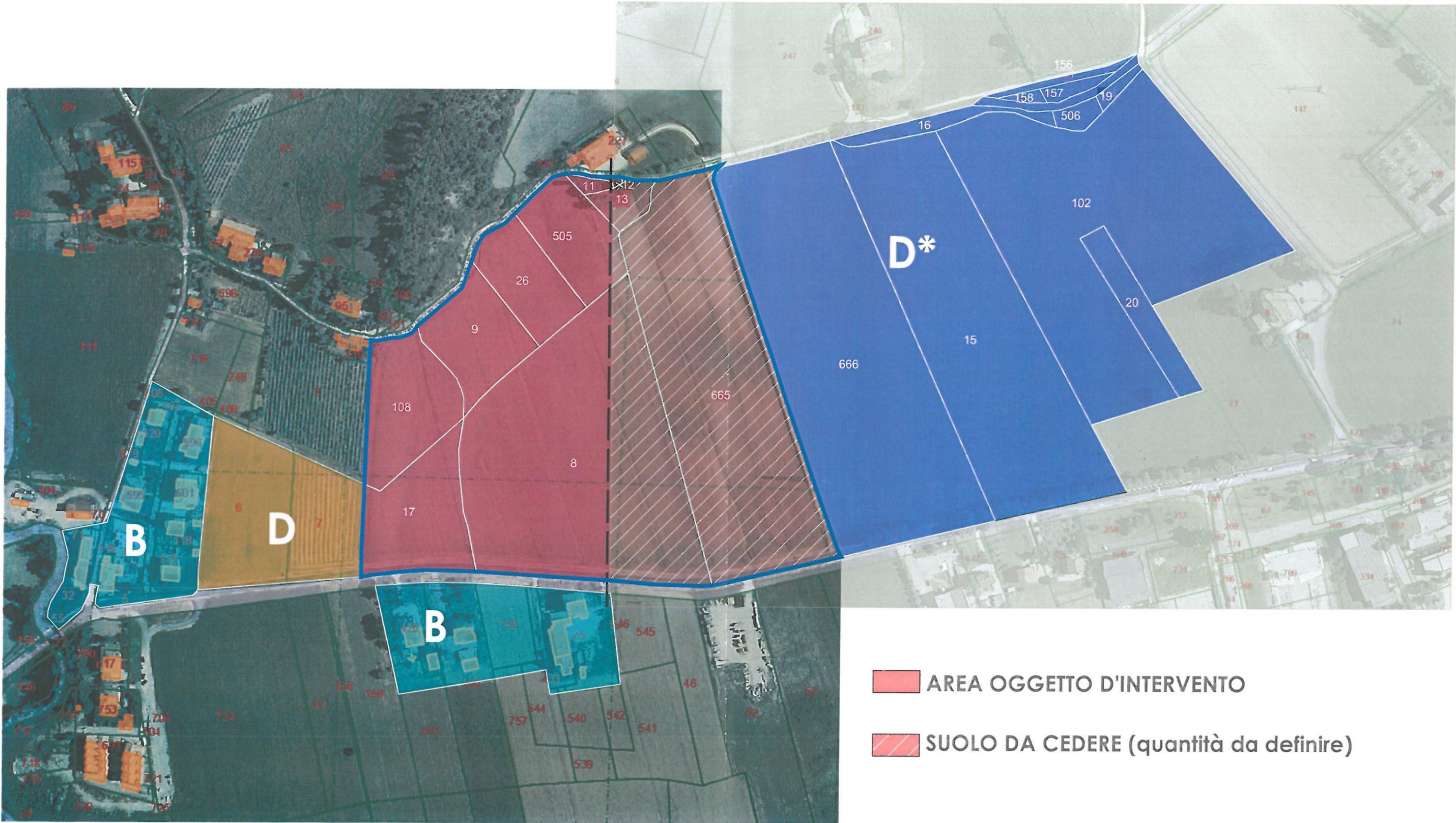
L'area di proprietà dello scrivente, a seguito della proposta di variante di cui sopra, è collocata in un ambito definibile strategico in relazione alle altre destinazioni d'uso delle aree limitrofe; infatti ad est della medesima è posta l'area oggetto di variazione urbanistica, da agricola ad industriale, definita D*, a sud, oltre ad una preesistente isolata zona edilizia di tipo B, la variante propone la variazione di una ampia zona industriale in area agricola, mentre ad ovest, oltre ad una piccola traccia di zona D4, destinata ad attrezzature ricettive, inizia l'ambito urbano di Sant'Angelo in Vado. Pertanto in ragione di tale configurazione territoriale, prevista nella variante succitata, lo scrivente, in ragione delle opportunità offerte nelle manifestazioni di interesse che hanno indotta la medesima variante, propone di predisporre una variazione di destinazione d'uso di una parte del proprio suolo, da agricola ad edilizio; propone altresì, in maniera compensativa, ad equilibrare la capitalizzazione di una parte del proprio suolo, di concedere all'A.C. una parte della rimanente area, nella misura prevista dalla legge ovvero secondo le indicazioni della medesima variante; si ritiene pertanto che l'area da cedere potrebbe essere quella in continuità con la zona D*, in modo da dare continuità fisica alla zona a sud che sarà prevista agricola e nel contempo dare possibilità che tra la nuova area industriale D* e il suolo ceduto, si crei un filtro verde o un area di servizi specifici di interesse pubblico, secondo le indicazioni più opportune ritenute dall'A.C.

Pertanto in attesa di riscontro si rimane a disposizione per eventuali richieste di ulteriori dettagli esplicativi della proposta di cui sopra.

Per facilitare la lettura di quanto proposto si allega uno stralcio catastale con le indicazioni riportate nella proposta.

Con osservanza.

Maroncelli Franco





AL

COMUNE DI SANT'ANGELO IN VADO

Provincia di Pesaro e Urbino

Piazza Uberto I, 3

61048-Sant'Angelo in Vado (PU)

UFFICIO SETTORE URBANISTICA



OGGETTO : OPPOSIZIONE DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 33 DEL 11/09/2020 E RELATIVI ALLEGATI

Con riferimento alla delibera del Consiglio Comunale N. 33 del 11/09/2020, corredata dai relativi allegati con la quale, ai sensi dell'art. 26 L.R. 34/92 è stato adottato il "PIANO DI RIGENERAZIONE URBANA " mediante variazioni parziali di riequilibrio del territorio VAR. 1 : Variante parziale in Z.3

i sottoscritti :

PELLEGRINI DINA, nata a Sant'Angelo in Vado (PU) il 26/07/1928 ed ivi residente in Via Cà' Maspino 20, codice fiscale PLLDNI28L66I287V;

BRAVI ROBERTO, nato a Sant'Angelo in Vado (PU) il 07/02/1958 ed ivi residente in Via Nazionale Nord 82, codice fiscale BRVRR58B07I287R;

BRAVI LAURETTA, nata a Sant'Angelo in Vado (PU) il 29/07/1964 e residente in Fermignano (PU) in Via Ad-da 4, codice fiscale BRVLT64L69I287D;

nella loro qualità di proprietari del Terreno con Destinazione D, indentificati a catasto Foglio 41, particelle 239, 51, 231 del P.R.G. (come da planimetria allegata),

PRESENTANO OPPOSIZIONE AL PROVVEDIMENTO DEL CONSIGLIO COMUNALE PER LE SEGUENTI RAGIONI :

il terreno in questione è stato inizialmente destinato, da terreno agricolo a terreno fabbricabile, con delibera dell'allora Giunta Comunale, senza richiedere nessun parere e autorizzazione a noi proprietari, ma convincendoci poi ad effettuare una rivalutazione di codesto terreno (per la cifra di Euro 15,00 al mq.) vista la presenza di possibili acquirenti da loro proposti, mentre si è rivelato in seguito un nulla di fatto.

Nel corso di questi anni, i sottoscritti hanno sempre provveduto con non pochi sacrifici al pagamento dell'IMU dovuta (la cospicua cifra di Euro 17,00 al mq.), successivamente si sono presentate delle persone

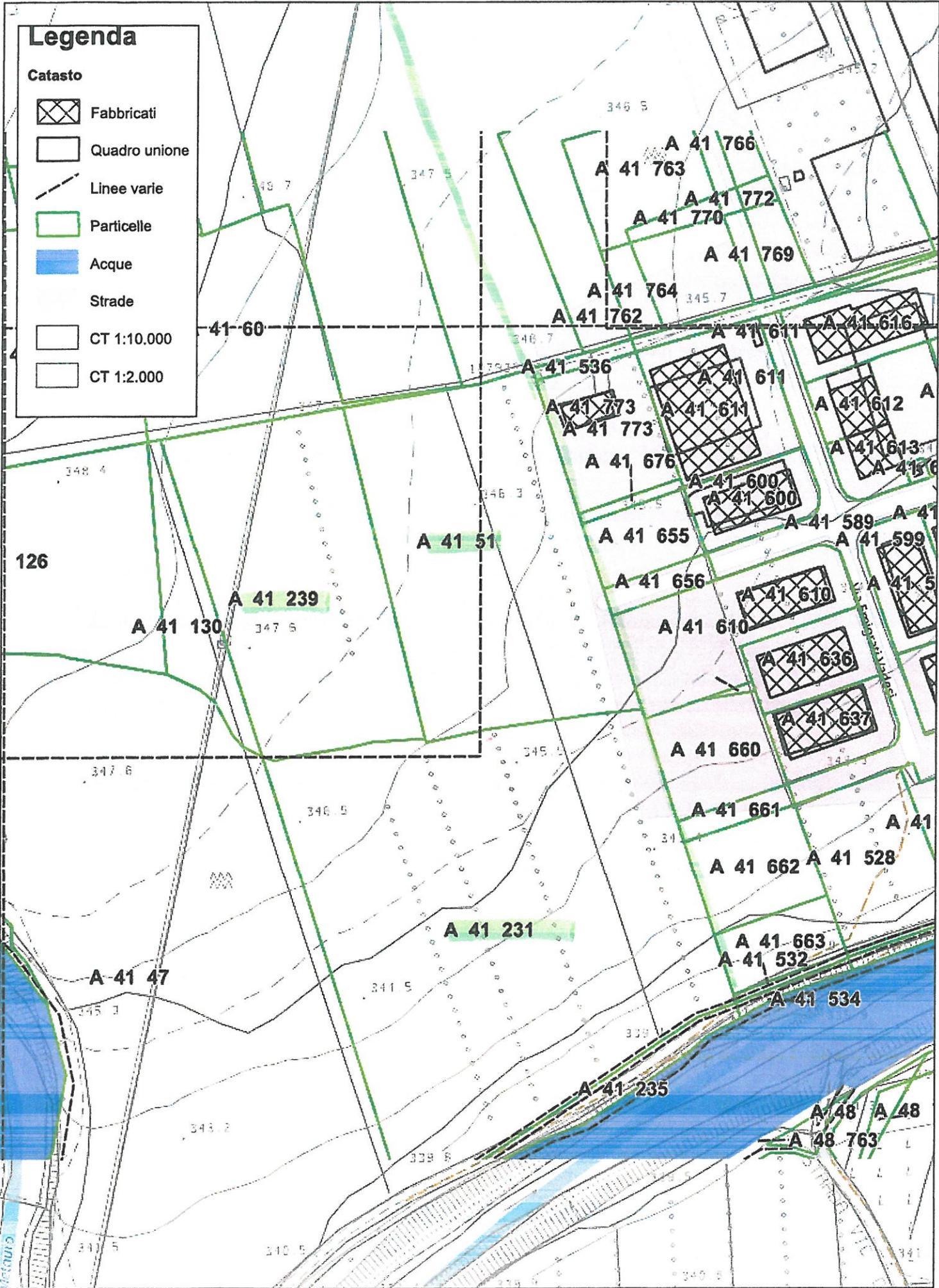
interessate all'acquisto, ma a seguito dei numerosi vincoli (documentati nella relazione tecnica, zona produttiva, zone di espansione D.2 e D.3 ecc.-ecc.) imposta dall'allora Amministrazione Comunale su tali terreni, le trattative non hanno mai avuto un esito positivo.

I sottoscritti, sono disposti ad un incontro con la nuova Amministrazione Comunale, per trovare un possibile accordo comune sia per il bene del paese, sia per non vanificare gli ingenti sforzi economici e di tempo sostenuti in tutti questi anni da noi proprietari.

In fede :

Pellegrini Dina
Boni Roberto
Boni Lucio

Mappa 1



Legenda

Catasto

-  Fabbricati
-  Quadro unione
-  Linee varie
-  Particelle
-  Acque
-  Strade
-  CT 1:10.000
-  CT 1:2.000

STUDIO avv. BENEDETTO GRAZIOSI

VIA DEI MILLE, 7/2 – 40121 BOLOGNA – TEL. 051.247945 - FAX 051.4219981 – WWW.STUDIOGRAZIOSI.COM

Avv. BENEDETTO GRAZIOSI
benedetto.graziosi@studiograziosi.com

Avv. GIACOMO GRAZIOSI
giacomo.graziosi@studiograziosi.com

Avv. CAMILLA MANCUSO
camilla.mancuso@studiograziosi.com

Avv. ANTONELLA ALMERIGI
antonella.almerigi@studiograziosi.com

Bologna, 10 febbraio 2021

n. NN/12

COMUNE di SANT'ANGELO in VADO
(PU): consulenza urbanistica

comune.santangeloinvado@emarche.it

alla c.a. arch. Jenny Giovannini

Ill.mo sig.
Sindaco
del Comune di Sant'Angelo in Vado
Piazza Umberto I, 1

61048 SANT'ANGELO in VADO (PU)

Con riferimento all'incarico professionale affidatomi relativo alla Variante "*Var. 1: Variante parziale in Z3*", mi prego formulare, con le seguenti note, un testo contenente motivate controdeduzioni alle cinque osservazioni presentate sulla delibera del Consiglio Comunale n. 33 del 11.09.2020 di adozione della Variante.

1. Osservazione n. 1 – Giuseppe Dini per Associazione Gruppo guardie giurate WWF Marche.

L'Associazione guardie giurate WWF Marche lamenta:

- a) la violazione dell'art. 38, co. 5 T.U.E.L.;
- b) la violazione dei principi di trasparenza;
- c) l'irragionevolezza della scelta di individuare nuove aree industriali al posto di quelle precedenti, con alterazione del paesaggio e lesione della vocazione turistico-ambientale del territorio comunale.

ALLEGATO B

./.

Relativamente a quante osservazioni si possono seguire le seguenti considerazioni.

- a) L'art. 38, co. 5 D.lgs. n. 267/2000 non pare applicabile al caso di specie, venendo qui in gioco un atto di natura preparatoria, privo di propri effetti giuridici perfetti. La delibera di adozione della Variante è, infatti, un atto prodromico del procedimento di pianificazione, che si conclude e si perfeziona in un momento successivo, con l'approvazione del piano. Il procedimento di Variante urbanistica è una fattispecie a formazione complessa, in cui la delibera di adozione e quella di approvazione si incorporano e si compenetrano a vicenda. Il procedimento della c.d. "doppia lettura" è quindi di tale che gli effetti dell'atto sono riferibili solo al perfezionamento della stessa. La futura approvazione della Variante segnerà infatti il momento conclusivo del procedimento, con la produzione di tutti gli effetti urbanistici connessi alle scelte pianificatorie. Solo alla delibera di approvazione della Variante può dunque applicarsi il divieto previsto dall'art. 38, co. 5 D.lgs. n. 267/2000.

Ad ogni modo, sarà la nuova compagine consiliare insediatasi dopo l'elezione a verificare se la delibera di adozione della Variante abbia esorbitato i limiti dei poteri transitori stabiliti dall'art. 38, co. 5 T.U.E.L. Nell'ipotesi in cui dovesse ravvisarsi una irregolarità, la futura approvazione della Variante da parte del nuovo Consiglio comunale avrà l'effetto di sanare qualsiasi eventuale vizio formale della precedente delibera.

- b) I procedimenti di pianificazione non sono soggetti alle regole generali sulla partecipazione contenute negli artt. 13 e ss. L. n. 241/1990, ma hanno un regime proprio, nel caso di specie disciplinato dalle previsioni, tutte rispettate, dettate dall'art. 26 L.R. n. 34/1992. Il Comune di Sant'Angelo in Vado ha osservato tutte le formalità previste da questa norma: deposito per 60 gg a disposizione del pubblico presso la Segreteria comunale; notizia del deposito mediante avviso pubblicato all'Albo del Comune e

sulle pagine locali di almeno un giornale quotidiano a diffusione regionale; possibilità di formulare osservazioni da parte dei soggetti interessati, che infatti hanno presentato i loro rilievi.

- c) L'individuazione di nuove aree industriali al posto di quelle precedenti è una scelta discrezionale dell'Amministrazione, sindacabile solo se irragionevole. Nel caso di specie la decisione è stata determinata dalle sopravvenienze fattuali che hanno rivelato l'inadeguatezza delle previsioni del PRG vigente rispetto ai fini perseguiti (sviluppo e valorizzazione delle risorse economiche e lavorative locali).

L'inerzia dei proprietari protrattasi per moltissimi anni sull'attuazione dell'area industriale prevista dal vigente PRG dimostra inequivocabilmente l'inattualità della destinazione di zona e, specularmente, la necessità di porre mano a questa situazione che inibisce altre iniziative di sviluppo.

La nuova area produttiva prevista dalla Variante risulta maggiormente adatta a rispondere al fabbisogno emergente di interventi di varia e più grande scala.

L'area si presenta inoltre maggiormente funzionale dal punto di vista della viabilità, perché posta in prossimità di una delle principali vie di comunicazione e collegamento con la Valle produttiva del Foglia, la Pedemontana delle Marche S.S. 687.

La Variante non ha effetti negativi sul paesaggio, mancando valori paesaggistici di rilievo nella zona. I vincoli idrogeologici e i beni tutelati cui l'osservazione fa riferimento saranno tutti rispettati nel momento in cui si darà corso all'attuazione concreta del comparto. Quanto alla presunta lesione della vocazione turistico-ambientale del territorio, è nella discrezionalità del Comune scegliere quali attività economiche favorire, compresa quella produttiva, che nel caso di specie si intende realizzare senza nuovo consumo di suolo.

* * *

2. Osservazione n. 2 – Franco Maroncelli.

Il sig. Franco Maroncelli, proprietario di un'area agricola contigua a quella su cui la Variante prevede la destinazione "D", lamenta la mancata inclusione della sua proprietà nella nuova zona industriale.

L'osservazione non merita di essere accolta in quanto la quota di territorio destinabile a zona produttiva è già interamente "consumata". La legge regionale n. 22/2011 e il Reg. reg. n. 6/2012 non consentono ulteriori ampliamenti.

3. Osservazione n. 3 – Dina Pellegrini, Roberto Bravi, Laretta Bravi.

I sigg. Pellegrini e Bravi si dolgono della modifica di destinazione dei propri terreni, che la Variante trasforma da produttiva ad agricola.

Lamentano che, da quando nel 2003 i loro lotti furono resi fabbricabili, il Comune non si sarebbe adoperato per favorire la vendita degli stessi a chi potesse realizzarne la destinazione produttiva. I proprietari hanno così per anni dovuto pagare una IMU consistente e quando hanno trovato dei possibili acquirenti, le trattative non sono andate a buon fine a causa di altri vincoli imposti dal Comune.

L'osservazione non merita di essere accolta.

Le circostanze dedotte dagli osservanti sono irrilevanti ai fini della legittimità della Variante.

La precedente destinazione a zona produttiva poteva e doveva essere direttamente realizzata dai proprietari, perché il PRG prevedeva l'iniziativa privata degli interventi costruttivi. La proprietà, inizialmente in capo al sig. Lino Bravi, non ha mai presentato richieste di urbanizzazione.

L'inerzia dei proprietari mantenuta per i molti anni in cui era possibile

intervenire giustifica la scelta dell'Amministrazione, che è quella di realizzare, nel pubblico interesse, lo sviluppo del Comune.

Le altre circostanze relative a trattative per la vendita dei terreni, ignote all'Amministrazione, sono irrilevanti ai fini del presente procedimento.

Inaccoglibili sono infine le ulteriori doglianze riferite all'IMU: in questi anni la proprietà non ha mai sollevato rilievi con richiesta di limitare le dimensioni dell'area produttiva, ad esempio formulando una proposta di Variante riduttiva, che è in facoltà dei proprietari di presentare, come ormai entrato nella prassi in questa materia.

4. Osservazione n. 4 – Immobiliare F.Ili Nanni S.r.l.

L'Immobiliare F.Ili Nanni S.r.l. lamenta:

- a) carenza di motivazione in ordine all'urgenza della Variante, in presunta violazione dell'art. 38, co. 5 D.lgs. n. 267/2000;
- b) inosservanza degli obblighi di pubblicazione in "*Amministrazione trasparente-Pianificazione governo del territorio*", ai sensi dell'art. 39 D.lgs. n. 33/2013;
- c) incongruenza della pubblicazione dell'avviso pubblico, da cui sono decorsi i termini per presentare osservazioni, rispetto alla pubblicazione della delibera, avvenuta successivamente;
- d) incompletezza degli atti, perché sull'Albo pretorio on-line del Comune non sono stati pubblicati la Relazione generale e lo Schema di viabilità, infrastrutture e fasce di rispetto della Variante;
- e) responsabilità del Comune nella mancata realizzazione della precedente zona produttiva.

Nessuno dei rilievi di diritto contenuti nelle osservazioni merita di essere condivisa e le osservazioni accolte.

- a) La dedotta carenza di motivazione dell'urgenza dell'atto non esiste o è comunque irrilevante.

La si potrebbe considerare significativa se valesse, per l'atto di adozione della Variante, il divieto stabilito dall'art. 38, co. 5 D.lgs. n. 267/2000.

Ma così non è, venendo qui in gioco un atto di natura meramente preparatoria, privo di effetti giuridici perfetti. La delibera di adozione della Variante è, infatti, un atto prodromico del procedimento di pianificazione, che si conclude e si perfeziona in un momento successivo, con l'approvazione del piano. Il procedimento di Variante urbanistica è una fattispecie a formazione complessa, in cui la delibera di adozione e quella di approvazione si incorporano e si compenetrano a vicenda. La futura approvazione della Variante segnerà il momento conclusivo del procedimento, con la produzione di tutti gli effetti urbanistici connessi alle scelte pianificatorie. Solo alla delibera di approvazione della Variante può dunque applicarsi il divieto previsto dall'art. 38, co. 5 D.lgs. n. 267/2000.

Ad ogni modo, sarà la nuova compagine consiliare insediatasi dopo l'elezione a verificare se la delibera di adozione della Variante abbia esorbitato i limiti dei poteri transitori stabiliti dall'art. 38, co. 5 T.U.E.L. Nell'ipotesi in cui dovesse ravvisarsi una irregolarità, la futura approvazione della Variante da parte del nuovo Consiglio comunale avrà l'effetto di sanare qualsiasi eventuale vizio formale della precedente delibera.

- b)** Priva di rilievo è la dedotta inosservanza degli obblighi di pubblicazione in "*Amministrazione trasparente-Pianificazione governo del territorio*", ai sensi dell'art. 39 D.lgs. n. 33/2013.

La norma non sembra applicabile alle delibere di adozione di Varianti urbanistiche e comunque non può essere invocata da chi abbia comunque avuto piena conoscenza dell'atto, come l'osservante.

Il Comune di Sant'Angelo in Vado ha rispettato tutte le formalità previste dall'art. 26 L.R. Marche n. 34/1992: deposito per 60 gg

a disposizione del pubblico presso la Segreteria comunale; notizia del deposito mediante avviso pubblicato all'Albo del Comune e sulle pagine locali di almeno un giornale quotidiano a diffusione regionale; possibilità di formulare osservazioni da parte dei soggetti interessati, che infatti hanno presentato i loro rilievi.

- c) Irrilevante ai fini della legittimità della Variante è la dedotta incongruenza tra la pubblicazione dell'avviso pubblico e la pubblicazione della Variante, avvenuta successivamente.

Tale violazione potrebbe al limite configurarsi come vizio formale, che tuttavia non determina l'illegittimità della delibera, in quanto la conoscenza dell'atto è comunque avvenuta, tanto da consentire ai proprietari di formulare tempestive osservazioni.

- d) La mancata pubblicazione sull'Albo pretorio on-line della Relazione generale e dello Schema di viabilità, infrastrutture e fasce di rispetto non incide sulla validità della Variante.

L'art. 26 L.R. Marche n. 34/1992 prevede che all'Albo pretorio sia pubblicato solo l'Avviso del deposito della Variante (e dei suoi elaborati) presso la Segreteria del Comune. Il Comune ha osservato tale disposizione.

- e) Il Comune non ha alcuna responsabilità nella mancata realizzazione della precedente zona produttiva, che doveva essere attuata su iniziativa dei privati.

L'Immobiliare F.lli Nanni S.r.l., su cui gravavano i relativi oneri, infatti, non ha mai formalizzato concrete richieste di urbanizzazione sull'area di cui è proprietaria.

Le transazioni citate nell'osservazione non sono note al Comune.

Né risponde al vero che l'Immobiliare abbia acquisito i terreni quando e perché erano edificabili; risulta invece che gran parte degli stessi furono acquistati nel 1997-1998.

Inaccoglibili sono anche le doglianze riferite all'IMU: in questi

anni la proprietà non ha mai sollevato rilievi con richiesta di limitare le dimensioni dell'area produttiva, ad esempio proponendo una Variante riduttiva, come in sua facoltà.

Non è condivisibile l'affermazione secondo cui l'area di proprietà della Società sarebbe preferibile rispetto alla nuova zona industriale, perché più facilmente "urbanizzabile". L'inerzia dei proprietari protrattasi oltre un decennio sull'attuazione della stessa dimostra inequivocabilmente l'inattualità della vigente destinazione di zona e, specularmente, la necessità di porre mano a questa situazione che inibisce altre iniziative di sviluppo.

La nuova area industriale prevista dalla Variante risulta maggiormente adatta a rispondere al fabbisogno emergente di interventi di varia e più grande scala, con caratteristiche diverse da quelli irrealizzati perché rimasti fuori da qualsiasi iniziativa.

L'area si presenta inoltre maggiormente funzionale dal punto di vista della viabilità, perché posta in prossimità di una delle principali vie di comunicazione e collegamento con la Valle produttiva del Foglia, la Pedemontana delle Marche S.S. 687.

La Variante non ha effetti negativi sul paesaggio, mancando valori paesaggistici di rilievo nella zona. I beni tutelati cui l'osservazione fa riferimento saranno tutti rispettati nel momento in cui si darà corso all'attuazione concreta del comparto.

Non esiste, infine, alcun difetto di motivazione nella scelta di trasferire capacità edificatoria da una zona all'altra.

La delibera e la Relazione generale della Variante spiegano come questa decisione sia stata determinata dalle sopravvenienze fattuali che hanno rivelato l'inadeguatezza delle previsioni del PRG vigente rispetto ai fini di sviluppo perseguiti dal Comune. Ciò a causa, in particolare, della inadeguatezza delle infrastrutture e della frammentarietà delle proprietà, che non hanno permesso lo sviluppo di comparti adeguati.

Ad ogni modo la giurisprudenza è pacifica nel richiedere una specifica motivazione delle Varianti urbanistiche solo quando queste ledano aspettative qualificate alla conservazione della precedente destinazione edificatoria. L'inerzia che, nel caso di specie, si è a lungo protratta da parte di chi doveva e poteva attuare le precedenti previsioni, impedisce di ravvisare la necessità di ulteriori motivazioni.

5. Osservazione n. 5 – Edilsam S.r.l.

La Edilsam S.r.l. si duole della modifica di destinazione dei propri terreni, che la Variante trasforma da produttiva ad agricola.

Lamenta, in particolare, la perdita di valore dei propri lotti, acquistati quando ne era prevista l'edificabilità, con una sperequazione illegittima perché la Variante favorirebbe alcuni cittadini a scapito di altri.

Inoltre non sarebbe comprensibile perché la nuova scelta sarebbe migliorativa rispetto a quella precedente.

Sempre secondo l'osservazione, la mancata urbanizzazione della precedente area industriale sarebbe ascrivibile anche al Comune, che non ha indirizzato gli operatori economici a realizzare i propri progetti sulla vecchia area produttiva.

Edilsam S.r.l. lamenta infine la violazione dell'art. 38, co. 5 D.lgs. n. 267/2000.

Chiede pertanto il mantenimento della precedente destinazione ovvero un ristoro economico per la perdita di valore dei propri terreni, compreso il rimborso delle imposte comunali pagate fino ad oggi.

Nessuna delle osservazioni merita di essere accolta.

La delibera e la Relazione generale della Variante spiegano come la nuova scelta urbanistica sia stata determinata dalle sopravvenienze

fattuali che hanno rivelato l'inadeguatezza delle previsioni del PRG vigente rispetto ai fini di sviluppo perseguiti dal Comune.

Sono state in particolare l'inadeguatezza delle infrastrutture e la frammentarietà delle proprietà ad ostacolare lo sviluppo di iniziative capaci di realizzare comparti adeguati.

La responsabilità di questa situazione non è da ascrivere al Comune, che non aveva alcuna facoltà né tanto meno obbligo di "indirizzare" gli operatori e i loro progetti edificatori, da realizzare su iniziativa privata.

L'inerzia dei proprietari mantenuta per i molti anni in cui era possibile intervenire giustifica la scelta dell'Amministrazione, che è quella di favorire, nel pubblico interesse, lo sviluppo del Comune.

Da qui la necessità di porre mano alla vigente zona produttiva, allo scopo di permettere nuove iniziative economiche, senza che possa in ciò ravvisarsi alcuna sperequazione illegittima.

Anche se danneggiato dalla nuova previsione urbanistica, il proprietario non può pretendere alcun ristoro economico perché le Varianti urbanistiche "peggiorative" non possono essere considerate alla stregua di provvedimenti espropriativi.

Nei confronti dei proprietari favoriti dalle previsioni edificatorie il Comune realizzerà un "riequilibrio" dei vantaggi economici mediante l'applicazione del contributo straordinario ex art. 16 T.U. ed. (pari ad almeno il 50% del maggior valore conseguito con la Variante).

Inaccoglibili sono anche le doglianze riferite all'IMU: in questi anni la proprietà non ha mai sollevato rilievi con richiesta di limitare le dimensioni dell'area produttiva, ad esempio proponendo una Variante riduttiva.

La nuova area produttiva prevista dalla Variante risulta maggiormente adatta a rispondere al fabbisogno emergente di interventi di varia e più grande scala, con caratteristiche diverse da quelli irrealizzati perché rimasti fuori da qualsiasi iniziativa.

L'area si presenta inoltre maggiormente funzionale dal punto di vista della viabilità, perché posta in prossimità di una delle principali vie di comunicazione e collegamento con la Valle produttiva del Foglia, la Pedemontana delle Marche S.S. 687.

L'art. 38, co. 5 D.lgs. n. 267/2000 non pare infine applicabile al caso di specie, venendo qui in gioco un atto di natura meramente preparatoria, privo di effetti giuridici perfetti. La delibera di adozione della Variante è, infatti, un atto prodromico del procedimento di pianificazione, che si conclude e si perfeziona in un momento successivo, con l'approvazione del piano. Il procedimento di Variante urbanistica è una fattispecie a formazione complessa, in cui la delibera di adozione e quella di approvazione si incorporano e si compenetrano a vicenda. La futura approvazione della Variante segnerà il momento conclusivo del procedimento, con la produzione di tutti gli effetti urbanistici connessi alle scelte pianificatorie. Solo alla delibera di approvazione della Variante può dunque applicarsi il divieto previsto dall'art. 38, co. 5 D.lgs. n. 267/2000.

Ad ogni modo, sarà la nuova compagine consiliare insediatasi dopo l'elezione a verificare se la delibera di adozione della Variante abbia esorbitato i limiti dei poteri transitori stabiliti dall'art. 38, co. 5 T.U.E.L. Nell'ipotesi in cui dovesse ravvisarsi una irregolarità, la futura approvazione della Variante da parte del nuovo Consiglio comunale avrà l'effetto di sanare qualsiasi eventuale vizio formale della precedente delibera.

Confidando di aver esaurientemente chiarito le questioni sottopostemi, allego alla presente il prospetto di notula per l'attività svolta pari all'importo di cui al preventivo qui inviato e porgo cordiali saluti.

(avv.  Benedetto Graziosi)

All.: c.s.
BG/sm



Prot. n.

Pesaro, lì 26/11/2020

Class. 009-7 F. 80/2020
Cod. Proc. VS20SH101

OGGETTO: COMUNE DI SANT'ANGELO IN VADO - PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS - ART. 12 D.LGS. 152/2006 - "Programma di rigenerazione urbana mediante varianti parziali: Var 1 - Variante parziale in Z.3".

PARERE ISTRUTTORIO

1. PREMESSA

1.1 Ambito di applicazione:

La Valutazione Ambientale Strategica (VAS) si applica ai piani ed ai programmi, nonché alle loro modifiche, che possono avere impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale.

L'articolo 6 del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152, commi 1 e 2, definisce l'ambito di applicazione della Valutazione Ambientale Strategica (VAS), come di seguito riportato:

"1. La valutazione ambientale strategica riguarda i piani e i programmi che possono avere impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale.

2. Fatto salvo quanto disposto al comma 3, viene effettuata una valutazione per tutti i piani e i programmi:

- a) che sono elaborati per la valutazione e gestione della qualità dell'aria ambiente, per i settori agricolo, forestale, della pesca, energetico, industriale, dei trasporti, della gestione dei rifiuti e delle acque, delle telecomunicazioni, turistico, della pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli, e che definiscono il quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o comunque la realizzazione dei progetti elencati negli allegati II, III e IV del presente decreto";*
- b) per i quali, in considerazione dei possibili impatti sulle finalità di conservazione dei siti designati come zone di protezione speciale per la conservazione degli uccelli selvatici e quelli classificati come siti di importanza comunitaria per la protezione degli habitat naturali e della flora e della fauna selvatica, si ritiene necessaria una valutazione d'incidenza ai sensi*



dell'articolo 5 del decreto del Presidente della Repubblica 8 settembre 1997, n. 357 e successive modificazioni".

Il comma 3 del richiamato art. 6 del D.Lgs 152/06 stabilisce che per i suddetti piani e programmi che determinano l'uso di piccole aree a livello locale o che sono sottoposti a modifiche minori, la valutazione ambientale è necessaria qualora l'autorità competente valuti che producano impatti significativi sull'ambiente, secondo le disposizioni di cui all'articolo 12 (Verifica di assoggettabilità), tenuto conto del diverso livello di sensibilità ambientale dell'area oggetto di intervento.

Il comma 3-bis del citato art. 6 stabilisce, inoltre, che tutti i piani e i programmi diversi da quelli suddetti, che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti, sono anch'essi da sottoporre a preventiva verifica di assoggettabilità da parte dell'autorità competente, secondo le disposizioni dell'articolo 12.

La variante in esame rientra fra i casi da sottoporre a verifica di assoggettabilità a VAS.

1.2 Competenze:

In base a quanto stabilito dall'art. 19 della L.R. 6/07, l'autorità competente per il procedimento in oggetto è la Provincia di Pesaro e Urbino, rappresentata dallo scrivente Servizio 6.

1.3 Avvio del procedimento:

Il Comune di Sant'angelo in Vado in qualità di autorità procedente, con PEC prot. 3813 del 02/07/2020, acquisita agli atti con prot. 18255 del 02/07/2020, ha trasmesso a questa Amministrazione Provinciale, quale autorità competente, la richiesta per l'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 152/06 relativamente ad una variante parziale al vigente PRG, denominata "Var 1 - Variante parziale in Z.3".

La documentazione digitale acquisita con prot. 18255 del 02/07/2020 e prot. 18479 del 06/07/2020 è costituita dai seguenti elaborati:

- SCHEDA DI SINTESI - Agg.2020;
- Rapporto Preliminare di screening redatto ai sensi dell'Allegato I del D.Lgs 152/06 e del Documento di Indirizzo2 delle Linee Guida Regionali, di cui alla D.G.R. 1647/2019;

Allegati al Rapporto preliminare:

1. RP00 Indice elaborati
2. RP01 Relazione
3. RP02a Quadro pianificatorio | Urbanistica



4. RP02b Quadro pianificatorio | Ecologia +REM
5. RP03a Rilievo fotografico area vasta
6. RP03b1 Rilievo fotografico area locale: area produttiva nuova
7. RP03b2 Rilievo fotografico area locale: area produttiva inattuata
8. RP04 Valutazione delle alternative della Variante
9. RP05 T1 Sistema della mobilità
10. RP05 T2 Linee tecnologiche aeree
11. RP05 T3 Paesaggio agrario
12. RP05 T4 Visuali stradali
13. RP05 T5 Chiesa di San Lorenzo in Selvanera +Bosco-parcheeggio
14. RP05 T6 Valutazione della sostenibilità ambientale
15. Indagine di Archeologia Preventiva - Relazione
16. Indagine di Archeologia Preventiva - Tavola 1. Posizionamento area progetto
17. Indagine di Archeologia Preventiva - Tavola 2. Carta distribuzione siti
18. Indagine di Archeologia Preventiva - Tavola 3. Carta visibilità suolo
19. Indagine di Archeologia Preventiva - Tavola 4. Carta rischio archeologico

Elaborati variante urbanistica:

1. 1.VAR 00: Aggiornamento della cartografia di PRG con il tracciato della SGC E78
2. 2.VAR 01: La Visione Urbana – Le Opportunità
3. 3.VAR 02: Analisi e Sviluppo del Sistema Urbano – Proposte di Trasformazioni Rigenerative
4. VAR 03: Analisi Quantitativa in Z3 – Verifica del Consumo dei Suoli a Destinazione Produttiva – Localizzazione MdL
5. VAR 04: VAR 1 Variante Parziale in Z3_Ambito PRG Ante – Trasformatio Comune di Sant'Angelo in Vado Prot. n. 0003813 del 02-07-2020 partenza
6. VAR 05: VAR 1 Variante Parziale in Z3_Ambito PRG Post – Trasformatio
7. VAR 06: VAR 1 Variante Parziale in Z3_Destinazioni Ante e Post – Trasformatio
8. VAR 07: Relazione Tecnica
9. VAR 08: Rapporto Geologico Geotecnico
10. VAR 09: Relazione sulla Compatibilità sulla Invarianza Idraulica
11. VAR 10: Nuova viabilità e infrastrutture;

mdfmb
1421VAS\19vas\20SH10103.doc



Documentazione relativa alla precedente istanza di Vas archiviata:

1. Richiesta di archiviazione istanza di verifica VAS inoltrata dal Comune di Sant'Angelo in Vado con allegati i pareri di: Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio delle Marche e Marche Multiservizi;
 2. Parere Asur;
 3. Parere ANAS spa;
- Proposta di Delibera di G.C. n.73 del 23/06/2020.

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

Questa Amministrazione Provinciale, con nota prot. 19162 del 10/07/2020, ha comunicato l'avvio del procedimento e, in accordo con quanto proposto dall'autorità procedente, ha individuato i seguenti SCA:

- 1) REGIONE MARCHE - Servizio Tutela, Gestione, Assetto del territorio - P.F. Tutela del territorio di Pesaro e Urbino;
- 2) Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio delle Marche;
- 3) A.S.U.R. Area vasta 1 - Zona territoriale di Urbino;
- 4) Marche Multiservizi S.p.a.;
- 5) ANAS S.p.A.- Compartimento della viabilità per le Marche;
- 6) TERNA Spa - Area Operativa Territoriale di Roma;
- 7) A.R.P.A.M. - Dipartimento Provinciale Pesaro;
- 8) ENEL;
- 9) Provincia di Pesaro e Urbino – Servizio 4 – Viabilità – Progettazione Opere Pubbliche – Rete viaria.

Questa Amm.ne Provinciale in data 13/07/2020, con nota prot. 19318 del 13/07/2020, ha provveduto a richiedere il parere agli SCA per la di Verifica di assoggettabilità a VAS in oggetto.

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

mdfmb
1421VAS\19vas\20SH10103.doc



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) **Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio delle Marche:** parere espresso con prot. n. 15541 del 04/09/2020, acquisito agli atti con prot. 24378 del 04/09/2020 (Allegato 1);
- 2) **Marche Multiservizi S.p.a.:** parere espresso con prot. n. 9779 del 06/08/2020, acquisito agli atti con prot. 22404 del 11/08/2020 (Allegato 2);
- 3) **ANAS spa:** parere espresso con prot. n. 411690 del 11/08/2020, acquisito agli atti con prot. 22481 del 11/08/2020 (Allegato 3);
- 4) **ARPAM - Dipartimento Provinciale Pesaro:** parere espresso con prot. n. 20626 del 22/07/2020, acquisito agli atti con prot. 20357 del 22/07/2020 (Allegato 4);
- 5) **ASUR - Area vasta 1 - Zona territoriale di Urbino:** parere espresso con prot. n. 54667 del 22/07/2020, acquisito agli atti con prot. 20284 del 22/07/2020 (Allegato 5).
- 6) **Provincia di Pesaro e Urbino – Servizio 4 – Viabilità – Progettazione Opere Pubbliche – Rete viaria:** parere espresso con prot. n. 32040 del 09/11/2020 (Allegato 6);

La Regione Marche - Servizio Tutela, Gestione, Assetto del Territorio - P.F. Tutela del Territorio di Pesaro e Urbino, non ha rilasciato un parere ma è stata comunque sentita preventivamente dalla scrivente autorità, come evidenziato nel successivo paragrafo 4).

3. DESCRIZIONE TECNICA DELLA VARIANTE

In base a quanto riportato nella Relazione Tecnica generale allegata all'istanza in oggetto, la proposta di variante in esame costituisce la prima fase di una serie di varianti parziali che l'Amministrazione Comunale intende attuare per una revisione graduale del proprio strumento



urbanistico generale, sulla base di un programma di rigenerazione urbana in corso di studio ormai da diversi anni, che tiene conto anche delle manifestazioni di interesse pervenute dai cittadini.

Al fine di concretizzare l'attuazione del suddetto Programma l'Amministrazione intende procedere per fasi graduali, attraverso una sequenza di varianti parziali suddivise per ambiti specifici.

La variante in oggetto rappresenta la prima variante (VAR. 1) relativa all'ambito specifico della zona produttiva (definito "Z3") e deriva da una manifestazione di interesse avanzata dalla società Moretti Group Spa al Comune di Sant'Angelo in Vado, in data 26 ottobre 2018, per chiedere l'insediamento di un nuovo comparto produttivo in prossimità dell'attuale zona industriale.

L'area di proprietà, interessata dalla manifestazione di interesse, è classificata dal vigente PRG come zona agricola e risulta identificata al Catasto Terreni al Foglio n. 41 mappali n. 15, 16°, 16b, 19, 20, 102, 506, 666 e al Foglio 32, mappali n. 156, 157, 158, per un totale di superficie catastale di 92.603 mq.

Si trova all'ingresso dell'area urbana di Sant'Angelo in Vado lungo la strada statale 73bis di Bocca Trabaria Sant'Angelo, in corrispondenza del bivio con la S.S. 687 per Lunano, subito dopo la Chiesa di San Lorenzo in Selvanera.

La variante, in ottemperanza alle disposizioni in materia urbanistica previste dall'art. 11 della L.R. 22/201 e dal relativo regolamento di attuazione n. 6 del 08/08/2012, comprende anche la conversione in zona agricola di una parte della zona produttiva ubicata a valle e non ancora attuata, secondo la logica della compensazione dettata dalla legge.

Dai dati riportati a pag. 5 del rapporto preliminare (Elaborato RP01), la variante produrrà un incremento della superficie agricola di 4.546 mq in quanto si passerà dagli attuali 92.878 mq a 97.424 mq.

La descrizione della variante è stata riassunta sinteticamente in sei azioni specifiche (A1+A2, B1+B2+B3, C1), come di seguito riportate:

A1) Riconversione in zona agricola E della zona produttiva occidentale inattuata (definita "Area Stralcio AS"). Questa area risulta allo stato attuale non attuata urbanisticamente, priva di opere di urbanizzazione ed utilizzata come area agricola; viene così confermato l'allineamento tra l'uso attuale del suolo e la previsione urbanistica. L'estensione dell'area produttiva inattuata è di 106.960 mq di cui 97.424 mq da destinarsi a Zona Agricola E (definita "Zona di Produzione Agricola ZPA")



mentre i rimanenti 9.536 mq vengono destinati a zona di connessione ecologica (definita "Ecosistema Filtro EF01"), come descritto nella successiva azione A2;

A2) Individuazione della zona definita "Ecosistema Filtro - EF01" tra l'area declassificata e l'esistente Zona Produttiva D, avente la funzione di corridoio ecologico vallivo principale del Fiume Metauro con la Strada Statale 73 bis di Bocca Trabaria (principale linea di frammentazione ecologica della zona). L'Ecosistema Filtro EF01 svolge sia la funzione di connessione ecologica secondo l'asse nord-sud (ambiente di flussi di materia e di energia tra il sistema collinare a nord del Fiume Metauro ed il fiume stesso) sia la funzione di connessione paesaggistica secondo l'asse est-ovest (spazio di transizione tra il paesaggio urbano, il paesaggio industriale ed il paesaggio agrario). L'estensione dell'Ecosistema Filtro EF01 è di 9.536 mq;

B1) Trasformazione dell'area agricola E, di proprietà del proponente, in Zona Produttiva D*, ubicata in prossimità della zona artigianale esistente. L'area allo stato attuale risulta essere utilizzata come area agricola, priva di opere di urbanizzazione ma delimitata da quattro strade (S.S. 687 Sant'Angelo in Vado – Lunano; S.S. 73bis di Bocca Trabaria Sant'Angelo in Vado – Urbania; Strada Vicinale di uso pubblico Cà Paradiso - Cà Rinalduccio; Strada Interpodereale di Cà Rinalduccio) ed attraversata da un fitto reticolo di linee tecnologiche aeree (1. linea Terna AT 132 kV Città di Castello – Sant'Angelo in Vado; 2. linea Enel Distribuzione MT; 3. linea Enel Distribuzione MT; 4. linea Enel Distribuzione MT; 5. linea telefonica TIM). L'estensione dell'area è di 92.878 mq, di cui 56.252 mq destinati ad area produttiva vera e propria (individuata nella Variante come "Nuovo Comparto Produttivo" NCP), mentre i rimanenti 36.626 mq sono destinati a connessione ecologica (di cui 28.688 mq a "Ecosistema Filtro EF02" e 7.938 mq a "Ecosistema Filtro EF03": succ. azioni B2 e B3);

B2) individuazione dell'Ecosistema Filtro EF02 a servizio dell'area produttiva nuova e corrispondente all'ambito di tutela integrale della Chiesa di San Lorenzo in Selvanera previsto dal PRG vigente. L'Ecosistema Filtro EF02 costituisce il prolungamento dell'Ecosistema Filtro EF01 oltre la la linea di frammentazione della Strada Statale 73 bis di Bocca Trabaria completando la connessione ecologica secondo l'asse nord-sud tra il Fiume Metauro e le colline a nord. Inoltre l'Ecosistema Filtro EF02 definisce il nuovo disegno paesaggistico dell'area della Chiesa di San Lorenzo in Selvanera; da una parte le sistemazioni paesaggistiche connettono i vari elementi del paesaggio agrario e industriale, dall'altro definiscono lo sfondo paesaggistico e la schermatura



visiva per il complesso architettonico religioso. L'Ecosistema Filtro EF02 conterrà al suo interno un bosco-parcheggio come parte integrante multifunzione per il Nuovo Comparto Produttivo NCP. L'estensione dell'Ecosistema Filtro EF02 è di 28.688 mq;

B3) Creazione di un terzo Ecosistema Filtro EF03 a servizio dell'area produttiva nuova e corrispondente alla fascia di rispetto stradale della S.S. 73bis di Bocca Trabaria Sant'Angelo in Vado – Urbania. L'Ecosistema Filtro EF03 collega i due nuovi ecosistemi EF01 ed EF02. L'estensione dell'Ecosistema Filtro EF03 è di 7.938 mq;

C1) Individuazione di un primo tracciato di percorso ciclopedonale che attraverso un anello principale e diversi anelli secondari consentirà di collegare le varie parti della città con limitate interferenze con la mobilità veicolare. Queste prime indicazioni dovrebbero costituire la base per la redazione del "BiciPlan" del Comune di Sant'Angelo in Vado, ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 02/2018.

4. VALUTAZIONE DI SIGNIFICATIVITA' DEGLI IMPATTI AMBIENTALI

Per la valutazione degli impatti ambientali e del loro livello di significatività derivanti dalla previsione di variante al PRG in esame si è tenuto conto, in primo luogo, dei pareri espressi degli SCA coinvolti nel procedimento in oggetto, allegati alla presente relazione.

Come si può notare dai pareri allegati, nessuno degli SCA consultati ha evidenziato la necessità di richiedere l'assoggettamento a VAS della variante: alcuni di essi hanno espresso raccomandazioni o prescrizioni da recepire nelle successive fasi di adozione e attuazione della variante medesima, finalizzate a migliorare la sua sostenibilità ambientale, senza rilevare particolari impatti significativi e negativi.

In particolare, la **Soprintendenza**, come si può leggere nel parere allegato n.1, per quanto attiene la tutela del bene storico-ambientale ed architettonico della Chiesa di San Lorenzo in Selvanera ha imposto le seguenti prescrizioni:

"- Le nuove costruzioni dovranno essere a basso impatto ambientale, queste dovranno porsi in rapporto armonioso con l'area d'intervento e con le forme del paesaggio circostante;

- Dovrà essere garantita una congrua mitigazione delle nuove volumetrie ed un'integrazione paesaggistica con l'area agricola di prossimità, al fine di salvaguardare i rapporti visivi e funzionali verso l'ambito di tutela integrale della Chiesa di San Lorenzo in Selvanera;



- I volumi edilizi dovranno essere adeguatamente contenuti, al fine di escludere elementi di eccessivo disturbo, evitando di interferire con prospettive e visuali consolidate;
- Siano impiegati preferibilmente materiali e soluzioni architettoniche di qualità, in perfetta armonia con il contesto paesaggistico agrario limitrofo.”

Per quanto concerne la tutela del Patrimonio Archeologico, invece, la stessa Soprintendenza, constatato il consistente potenziale archeologico dell'area interessata dalla Variante, comportante un gradiente di rischio alto determinato dalla presenza entro i confini della zona individuata di un sito rustico-produttivo di età romana, individuato esclusivamente da ricerche di superficie, nonché dalla vicinanza di numerose altre evidenze testimonianti una frequentazione antica anche di età preistorica e preromana, ha dettato una serie di prescrizioni che dovranno essere recepite nelle norme tecniche attuative dell'area, indipendentemente dalla sottoposizione o meno della variante a procedura di VAS.

Le prescrizioni richieste sono le seguenti:

- le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere sottoposte a regolare procedura di Verifica Preventiva dell'Interesse Archeologico, di cui al co. 8 art. 25 D.Lgs. 50/2016 ss.mm.ii.;
- i progetti relativi a tutte le opere comportanti scavi, movimento terra o qualsivoglia altra incisione di suolo indipendentemente dalla profondità, dovranno essere sottoposti a questa Soprintendenza, al fine di valutare la necessità di indagini preventive e/o altre forme di assistenza archeologica, con oneri a carico della Committenza;
- i progetti relativi a tutte le opere comportanti oblitterazione di suolo a carattere permanente dovranno essere sottoposti a questa Soprintendenza, al fine di valutare la necessità di indagini preventive e/o altre forme di assistenza archeologica, con oneri a carico della Committenza, anche sulla base delle potenziali risultanze esito di lavori nell'ambito della lottizzazione stessa.

Per ultimo, la Soprintendenza ha evidenziato che potranno essere effettuate ulteriori valutazioni di competenza nei successivi livelli di progettazione, dai piani attuativi fino alle singole richieste di autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004.

Per quanto riguarda il parere di ANAS, invece, sono state evidenziate delle criticità e delle carenze di informazioni riguardo alla accessibilità dell'area e alle fasce di rispetto stradali, che dovranno essere dettagliate nelle successive fasi della pianificazione.



A tal riguardo l'Ufficio scrivente, nel sottolineare quanto già evidenziato da ANAS circa la mancanza di chiarezza riguardo alla accessibilità dell'area, ha rilevato ulteriori incongruenze negli elaborati di variante di cui si darà conto in seguito.

Il parere espresso da **ARPAM** fornisce tutti i dettagli delle distanze di sicurezza dalle linee di media e alta tensione presenti nell'area, che dovranno essere rispettate in sede di pianificazione attuativa.

Marche Multiservizi ha fornito una serie di indicazioni e prescrizioni utili per le successive fasi di attuazione della previsione urbanistica, relativamente ai sottoservizi.

La **Regione Marche (Servizio Tutela, Gestione, Assetto del Territorio - P.F. Tutela del Territorio di Pesaro e Urbino)**, non avendo rilasciato un parere in qualità di SCA, è stata comunque sentita preventivamente dallo scrivente Ufficio nel corso della propria istruttoria, in relazione agli aspetti geomorfologici, idrogeologici ed idraulici, al fine di escludere ogni possibile rischio derivante dalla nuova previsione di variante.

Dal confronto con il Servizio Regionale è stato appurato che la variante, così come proposta, non evidenzia particolari criticità tali da richiedere il suo assoggettamento a VAS e che le valutazioni di merito verranno espresse nell'ambito del successivo rilascio del parere di compatibilità geomorfologica, idrologica e idraulica, ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001 e della LR 22/2011, dove dovranno essere ottemperate le richieste formulate con nota prot. 1501572 del 20/12/2019 riguardanti una precedente istanza, poi archiviata, che comprendeva l'area di variante in oggetto.

Gli altri pareri acquisiti di **ASUR** e del **Servizio Viabilità della Provincia di Pesaro e Urbino**, sono favorevoli all'esclusione dalla procedura di VAS, senza condizioni.

In base a quanto sopra riportato e considerato il fatto che il rapporto preliminare di screening e relativi allegati sono stati redatti con un buon livello di approfondimento, è stato possibile effettuare una valutazione ambientale sugli effetti derivanti dall'approvazione della variante senza la necessità di assoggettarla a VAS.

Le valutazioni che l'Ufficio scrivente ritiene di sottoporre all'attenzione del Consiglio Comunale, al fine di fornire un adeguato supporto all'autorità procedente che dovrà assumere la responsabilità delle proprie decisioni e avviare l'iter di approvazione della variante medesima, vengono illustrate qui di seguito.

Secondo l'Ufficio scrivente vi sono due aspetti che meritano una particolare attenzione da parte dell'autorità procedente: il primo è di natura ambientale e riguarda l'impatto che l'intervento avrà



sul paesaggio e sul patrimonio culturale circostante; l'altro riguarda le possibili conseguenze sulla previsione infrastrutturale della strada E78 Fano-Grosseto, di interesse nazionale.

1) In merito al primo aspetto, ovvero all'impatto sul paesaggio e sul patrimonio culturale generato dalla variante si evidenzia che l'area in oggetto, pur essendo ubicata in prossimità della zona industriale consolidata di Sant'Angelo in Vado non risulta contigua ad essa, in quanto separata dall'asse stradale della Strada Statale 73bis di Bocca Trabaria, che divide in due la piana di fondovalle.

Le caratteristiche del contesto, ovvero la non contiguità dell'area di variante con la zona produttiva e con l'edificato esistente fan sì che l'attuazione di tale previsione genererà inevitabilmente un effetto di frammentazione urbana, accentuata dal fatto che l'area si trova all'interno di un brano di paesaggio agricolo e naturale ancora integro e libero da previsioni di espansione edilizia, che è stato salvaguardato dall'ampia zona di rispetto stradale derivante dal precedente progetto preliminare della S.G.C. Fano-Grosseto.

Con l'adeguamento del PRG al nuovo tracciato stradale approvato con il progetto definitivo della Fano-Grosseto, di cui alla D.C.C. n. 10 del 24/02/2010 e alla successiva D.G.M. n. 64 del 28/05/2020, nell'area di variante è venuta meno la relativa fascia di rispetto stradale inedificabile in quanto l'asse viabilistico è stato spostato più a monte rispetto al progetto preliminare, consentendo di fatto la possibilità di avanzare la proposta di variante in oggetto, che altrimenti sarebbe stata preclusa.

Nonostante la variante non incida sul consumo di suolo agricolo per effetto della redistribuzione dei suoli edificabili, in ottemperanza all'art. 11 della L.R. n.22/2011 (come evidenziato al precedente paragrafo 3), l'impatto sul paesaggio circostante sarà sicuramente peggiorativo rispetto alla situazione attuale e provocherà un effetto di frammentazione dell'ambiente circostante, caratterizzato da un elevato valore ecosistemico, paesaggistico e storico-culturale.

Pur riconoscendo lo sforzo dei progettisti di garantire la qualità degli interventi è inevitabile constatare come nei fatti non sempre si riesca a controllare il risultato finale dei progetti, soprattutto quando si tratta di impianti produttivi che necessitano di grandi superfici per la produzione e il traffico delle merci.

Un altro impatto negativo si avrà certamente nei confronti della limitrofa chiesa di San Lorenzo in Selvanera, individuata dal PPAR come bene storico-culturale extraurbano, e soggetto a tutela



integrale per un intorno avente un raggio di 150 metri, individuato dal vigente PRG come zona "A3".

La porzione dell'area di variante compresa all'interno della fascia di tutela integrale, posta a nord ovest della chiesa di San Lorenzo in Selvanera, viene individuata con una destinazione d'uso specifica di "bosco-parcheggio", definita "Ecosistema Filtro EF02".

La tutela integrale vigente è definita dall'art. 3.08 delle NTA del PRG, che rimanda alle prescrizioni dell'art. 26 del PPAR, in base al quale sono consentiti *esclusivamente interventi di conservazione, consolidamento, ripristino delle condizioni ambientali protette, e ammette quelli di trasformazione volti alla riqualificazione dell'immagine e delle specifiche condizioni d'uso del bene storico-culturale o della risorsa paesistico-ambientale considerata, esaltandone le potenzialità e le peculiarità presenti.*

L'intervento del "bosco-parcheggio" proposto con la variante, quindi, per essere conforme al suddetto vincolo dovrebbe avere lo scopo di riqualificare l'immagine e le specifiche condizioni d'uso del bene storico-culturale, esaltandone le potenzialità e le peculiarità presenti.

Nell'elaborato specifico "RP05_T5", allegato al rapporto preliminare, le motivazioni che vengono fornite per sostenere l'ammissibilità del bosco-parcheggio in area tutelata integralmente si fondano sul fatto che il nuovo parcheggio costituirà un'alternativa all'attuale utilizzo del piazzale antistante la chiesa da parte di chi abitualmente lo usa per la sosta e come nodo di intersambio per recarsi a Lunano per lavoro.

Il nuovo bosco-parcheggio previsto con la variante, quindi, vuole costituire una alternativa all'attuale sosta nel piazzale della chiesa, al fine di riqualificare l'immagine e le condizioni d'uso del bene tutelato, nello spirito della norma.

A parere dello scrivente Ufficio tale intervento si configura più come intervento riparatore per schermare l'impatto visivo della nuova zona produttiva mediante una quinta arborea, che non un intervento volto alla riqualificazione dell'immagine e delle condizioni d'uso del bene storico. A tale riguardo si fa notare che l'effetto di mitigazione avrà dei tempi lunghi legati al tempo di maturazione delle specie arboree e comunque, per quanti accorgimenti si possano adottare, l'interferenza visiva fra il nuovo capannone e la chiesa sarà inevitabile.

Inoltre si evidenzia che la previsione del nuovo parcheggio, se visto da un'altra prospettiva, avrà comunque un impatto negativo sulla percezione visiva del bene tutelato, soprattutto venendo dalla



S.S.687 Lunano-Sant'Angelo in Vado, in relazione alla maggiore estensione della superficie e alle nuove strade di accesso che sarà necessario realizzare. In conclusione, si hanno dei forti dubbi che la soluzione di un "bosco - parcheggio" possa costituire un intervento volto alla riqualificazione della Chiesa di San Lorenzo in Selvanera, mentre, ad avviso dello scrivente Ufficio, sarebbe stato più opportuno destinare l'ambito di tutela integrale esclusivamente a bosco, individuando una diversa localizzazione il parcheggio, per esempio lungo la strada statale 73-bis, tra la zona di completamento B10 e la nuova zona EF1.

2) Il secondo aspetto che merita una riflessione da parte dell'autorità procedente riguarda le possibili conseguenze che l'attuazione della variante potrà avere sui successivi livelli di progettazione ed esecuzione del progetto della superstrada E78 Fano-Grosseto, di interesse nazionale, prevista a monte dell'area in esame.

Se pur allo stato attuale il progetto definitivo approvato e recepito nel vigente PRG del Comune non interferisce con l'area di variante, l'edificazione dell'area in oggetto potrebbe compromettere possibili varianti al tracciato stradale attualmente approvato.

In conclusione, ai fini del procedimento in oggetto, poiché il livello di approfondimento della documentazione redatta per la verifica di assoggettabilità a VAS è tale da non rendere necessaria una procedura di VAS, viene demandata all'Amm.ne Comunale, a cui compete la pianificazione urbanistica comunale, la responsabilità della decisione di avviare l'iter di approvazione della variante, tenendo in considerazione le valutazioni sopra esposte.

In aggiunta a quanto sopra evidenziato, l'Ufficio scrivente ritiene di esprimere ulteriori osservazioni di carattere urbanistico e metodologico che dovranno essere tenute in considerazione ai fini dell'adozione della variante e della successiva istanza di parere di conformità, ai sensi dell'art. 26 della L.R.34/92.

Come già accennato al paragrafo precedente la proposta in oggetto, in base a quanto riportato nella Relazione Tecnica generale di variante, dovrebbe rappresentare la prima fase di una serie di varianti parziali che l'Amministrazione Comunale intende attuare per avviare una revisione graduale del proprio strumento urbanistico generale, sulla base di un programma di rigenerazione urbana in corso di studio ormai da diversi anni, che tiene conto anche sulle manifestazioni di interesse pervenute dai cittadini.



Pur riconoscendo lo sforzo intrapreso dall'Amm.ne Comunale già da diversi anni attraverso un lavoro di studio e di ascolto delle esigenze dei cittadini, la metodologia adottata, ovvero la programmazione di un nuovo PRG per varianti parziali, potrebbe generare, come si è avuto modo di constatare dagli elaborati presentati, un mancanza di omogeneità dello strumento urbanistico, con possibili complicazioni per la sua futura gestione amministrativa.

La variante, per esempio, introduce nuove terminologie e classificazioni delle aree, nuove modalità attuative che si aggiungono al quadro normativo attuale, come si può notare dal paragrafo H della relazione generale di variante (Elaborato 07).

Sono state riscontrate diverse incongruenze che generano dubbi interpretativi dovuti anche alla carenza di un elaborato specifico con il raffronto fra il testo completo delle NTA vigenti e quello di variante. In questa fase, quindi, è stato difficile valutare compiutamente le modifiche proposte con la variante che viene demandata al successivo parere di conformità, per il quale dovrà essere necessariamente redatto un documento completo ed esaustivo che consenta la comparazione fra il testo vigente e quello di variante.

Qui di seguito si evidenziano alcune delle criticità normative riscontrate in questa fase:

- **art. 1.11*:** la definizione "ASR" (Area Stradali Rotatori) non trova corrispondenza negli elaborati, dove sono indicati come "AS", confondendosi alla definizione di "AS" (Area Stralcio);

- **art. 3,23*:** la definizione di "Masterplan", se letta congiuntamente al successivo paragrafo "I. Modalità di Attuazione, non è chiara. In ogni caso le definizioni afferenti alla pianificazione attuativa andranno rocondotte al Titolo IV della L.R.34/92:

- **il paragrafo "I. Modalità di Attuazione"** risulta incomprensibile e non è chiaro se facciano parte del testo normativo.

- **il paragrafo J "Premialità e Compensazioni"**, dove vengono previste premialità con incrementi di parametri urbanistici in deroga alle stesse previsioni di PRG, dovrà essere valutato attentamente. In linea di principio non si può demandare l'entità degli incrementi alle successive fasi del Masterplan ma detti valori devono essere già definiti in modo chiaro nelle NTA del PRG. Eventuali variazioni dei parametri urbanistici dovranno essere oggetto di varianti, ai sensi della L.R.34/92.

Per quanto riguarda gli elaborati cartografici sono state riscontrate le seguenti criticità:

come in parte evidenziato da ANAS, nel parere allegato, gli elaborati cartografici presentano alcuni elementi di non chiara lettura riguardo alla **viabilità e all'accessibilità dell'area**. Sono state



riscontrate, inoltre, alcune incongruenze sostanziali negli elaborati di variante, che dovranno essere risolte già in fase di adozione della variante medesima.

In particolare si rileva che la Tav. 05 e la Tav 10, facenti parte degli elaborati di variante, presentano soluzioni non coerenti fra loro. Nella Tav. 10 è rappresentato un tratto di viabilità nuova con relative fasce di rispetto che nella Tav. 05 non è presente (strada di collegamento fra la rotatoria "B" o "AS3" con la S.S. 687 per Lunano).

Inoltre, visto quanto evidenziato da ANAS, la rotatoria "A" o "AS2" potrebbe costituire un pregiudizio per la sicurezza della circolazione stradale, pertanto dovrà essere valutata attentamente l'accessibilità dell'area definendo già in questa fase di variante al PRG una soluzione congrua e soprattutto, non demandabile alla successiva fase del Piano Attuativo.

5. CONCLUSIONI

Per quanto sopra esposto si ritiene di poter **proporre l'esclusione della variante dalla procedura di VAS prevista agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. 152/06, a condizione che siano ottemperate le prescrizioni formulate dagli SCA di cui al precedente paragrafi 2) e tenute in considerazione le valutazioni espresse nel precedente paragrafo 4).**

Si specifica, inoltre, che qualora in sede di adozione definitiva della variante in oggetto fossero introdotte modifiche alle previsioni urbanistiche conseguenti all'accoglimento di eventuali osservazioni, il Servizio scrivente, in qualità di autorità competente, nell'ambito dell'espressione del parere di cui all'art. 26 della L.R. 34/92, si riserva di valutare la conformità delle variazioni apportate rispetto all'esito della presente verifica di assoggettabilità.

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

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

Il Dirigente del Servizio
Arch. Maurizio Bartoli
Originale firmato digitalmente



Ministero

per i beni e le attività culturali

e per il turismo

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA,
BELLE ARTI E PAESAGGIO DELLE MARCHE

Lettera inviata solo tramite PEC/PEO
ai sensi dell'art. 47 del D.Lgs. n. 82/2005
e dell'art. 14, c. 1-bis della L. n. 98/2013

ALLEGATO 1

Alla

Provincia di Pesaro Urbino

Settore 6 - Pianificazione Territoriale

PEC: provincia.pesarourbino@legalmail.it

e p.c.

Comune di Sant'Angelo in Vado (PU)

Settore Tecnico

PEC: comune.santangeloinvado@emarche.it

Oggetto: **SANT'ANGELO INVADO (PU) – Richiesta parere - Procedura di verifica di assoggettabilità a VAS – Art. 12 del D.Lgs. n. 152/2006 - Variante parziale al PRG vigente per l'individuazione di una nuova zona di espansione produttiva "D" denominata: "Var. 1 – Variante parziale in Z3" (Cod. Proc. VS20SH101).
Trasmissione parere**

Con riferimento alla nota del 13/07/2020 di pari oggetto trasmessa da Codesta Amministrazione, acquisita al protocollo d'Ufficio in data 13/07/2020 al n. 0012175, questa Soprintendenza, per quanto di propria stretta competenza, fa presente quanto segue.

Visto il D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii., recante il "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio";

Visto il D.P.C.M. 2 dicembre 2019, n. 169;

Esaminata la documentazione pervenuta;

Preso atto che la variante in esame consiste nella trasformazione di un'area della superficie di 92.878 da zona agricola E in zona produttiva D* per l'inserimento di un nuovo comparto produttivo (NCP);

Tenuto conto del precedente parere espresso da questo Ufficio (prot. n. 24278 del 21/11/2019);

Tenuto conto che questa variante complessivamente non comporta incremento del carico urbanistico in termini di Superficie Territoriale, per effetto della compensazione urbanistica da effettuare con la vicina zona produttiva D;

Tenuto conto che questa variante in termini quantitativi è bensì riduttiva (Zona produttiva D inattua da declassificare in zona agricola E, pari a 106.960 mq - Zona agricola E da classificare in zona produttiva nuova D*, pari a 92.878 mq);

Tenuto conto che l'estensione della nuova area nuova produttiva pari a 92.878 mq sarà così suddivisa; 56.252 mq ad area produttiva vera e propria, 36.626 mq per connessione ecologica, di cui 28.688 mq per ecosistema filtro EF02 e 7.938 mq per ecosistema filtro EF03);

Considerato che l'area in oggetto si trova in un contesto agricolo vallivo;

Considerato che l'area in oggetto si caratterizza per la presenza nelle immediate vicinanze di un'emergenza storico-ambientale ed architettonica, come la Chiesa di San Lorenzo in Selvanera;

Considerato che l'area d'intervento è in parte compresa all'interno dell'ambito di tutela integrale del suddetto bene monumentale (150 mt);

Tenuto conto che gli interventi edilizi verranno proposti al di fuori dell'area tutelata, quindi oltre la fascia di rispetto con raggio di 150 metri dall'area di pertinenza del bene tutelato;

Rilevato che questa variante prevede, con maggior dettaglio, la realizzazione di un filtro a verde della superficie di 28.688 mq (EF02) sull'area d'intervento ricompresa all'interno dell'ambito di tutela integrale della chiesa ("Elaborato 05 – Ambito PRG post trasformazione"), il quale è finalizzato alla ricostruzione di una formazione boschiva di alberi, arbusti e praterie, capaci di ridurre l'impatto visivo delle nuove costruzioni e di salvaguardare l'aspetto visivo e funzionale del bene tutelato;

Tutto ciò richiamato e premesso, questa Soprintendenza, per quanto attiene alla tutela del bene storico-ambientale ed architettonico, ritiene di poter esprimere parere favorevole alla proposta di Variante.

Tuttavia, al fine di garantire la coesistenza delle funzioni proposte con il succitato bene culturale, si forniscono le seguenti indicazioni, le quali in parte risultano già contenute nel "Rapporto Preliminare":



Ministero
per i beni e le
attività culturali
e per il turismo

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO DELLE MARCHE

Piazza del Senato, 15 - 60121 Ancona - Tel. 0715029811 - Fax 071206623

PEC: mbac-sabap-mar@mailcert.beniculturali.it

PEO: sabap-mar@beniculturali.it



Ministero

per i beni e le attività culturali

e per il turismo

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA,
BELLE ARTI E PAESAGGIO DELLE MARCHE

Lettera inviata solo **tramite PEC/PEO**
ai sensi dell'art. 47 del D.Lgs. n. 82/2005
e dell'art. 14, c. 1-bis della L. n. 98/2013

- *Le nuove costruzioni dovranno essere a basso impatto ambientale, queste dovranno porsi in rapporto armonioso con l'area d'intervento e con le forme del paesaggio circostante;*
- *Dovrà essere garantita una congrua mitigazione delle nuove volumetrie ed un'integrazione paesaggistica con l'area agricola di prossimità, al fine di salvaguardare i rapporti visivi e funzionali verso l'ambito di tutela integrale della Chiesa di San Lorenzo in Selvanera;*
- *I volumi edilizi dovranno essere adeguatamente contenuti, al fine di escludere elementi di eccessivo disturbo, evitando di interferire con prospettive e visuali consolidate;*
- *Siano impiegati preferibilmente materiali e soluzioni architettoniche di qualità, in perfetta armonia con il contesto paesaggistico agrario limitrofo.*

Per quanto concerne lo specifico aspetto della tutela del Patrimonio Archeologico, esaminati gli elaborati tecnici di cui ai nn. 17-18-19-20 della sezione VAS dell'Istanza, questa Soprintendenza constata il consistente potenziale archeologico dell'area interessata dalla Variante, comportante un gradiente di rischio alto determinato dalla presenza entro i confini della zona individuata di un sito rustico-produttivo di età romana, individuato esclusivamente da ricerche di superficie, nonché dalla vicinanza di numerose altre evidenze testimonianti una frequentazione antica anche di età preistorica e preromana.

Si ritiene pertanto opportuno, indipendentemente dalla sottoposizione o meno di suddetta Variante a procedura di VAS, l'inserimento nelle specifiche norme tecniche attuative relative all'area delle seguenti prescrizioni:

- le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere sottoposte a regolare procedura di Verifica Preventiva dell'Interesse Archeologico, di cui al co. 8 art. 25 D.Lgs. 50/2016 ss.mm.ii.;
- i progetti relativi a tutte le opere comportanti scavi, movimento terra o qualsivoglia altra incisione di suolo indipendentemente dalla profondità, dovranno essere sottoposti a questa Soprintendenza, al fine di valutare la necessità di indagini preventive e/o altre forme di assistenza archeologica, con oneri a carico della Committenza;
- i progetti relativi a tutte le opere comportanti oblitterazione di suolo a carattere permanente dovranno essere sottoposti a questa Soprintendenza, al fine di valutare la necessità di indagini preventive e/o altre forme di assistenza archeologica, con oneri a carico della Committenza, anche sulla base delle potenziali risultanze esito di lavori nell'ambito della lottizzazione stessa.

Si rammenta che, in ogni caso, questo Ufficio potrà esprimere ulteriori valutazioni di competenza nei successivi livelli di progettazione, dai piani attuativi fino alle singole richieste di autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii..

PM/DV

IL SOPRINTENDENTE
Dott.ssa Marta Mazza
(file firmato digitalmente)



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO DELLE MARCHE

Piazza del Senato, 15 - 60121 Ancona - Tel. 0715029811 - Fax 071206623

PEC: mbac-sabap-mar@mailcert.beniculturali.it

PEO: sabap-mar@beniculturali.it

Sigla FR/ING/CST/LV/AF
Data 06/08/2020

Prot. n. 9779

Alla **Provincia di Pesaro e Urbino**
Servizio 6
Pec: provincia.pesarourbino@legalmail.it

c/a Dirigente
Bartoli Arch. Maurizio

e p.c. Al **Comune di Sant'Angelo in Vado**
Servizio Urbanistica
Pec: comune.santangeloinvado@emarche.it

c/a Responsabile
Giovannini Arch. Jenny

Oggetto: **Comune di Sant'Angelo in Vado – Procedura di verifica di assoggettabilità a VAS –**
art. 12 del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i. – Variante parziale al PRG vigente per l'individuazione di
una **zona di espansione produttiva "D" denominata: "Var 1 – variante parziale in Z3"**.
Classifica: 009-7
Fascicolo: 80/2020
Cod. Proc. VS20SH101

Contributo gestore Servizi idrico integrato e gas metano

In riferimento alla Vostra richiesta del 13/07/2020 (riferimento Marche Multiservizi Prot. n. 8420 del 13/07/2020), si ribadiscono i contenuti del parere espresso dalla scrivente il 19/12/2019 con Prot. n. 16005 che si allega per utilità di chi legge.

Restando a disposizione per qualsiasi chiarimento, si porgono distinti saluti.

Ing. Simona Francolini
Direttore Funzione Reti

Firmato digitalmente

Allegato: parere Marche Multiservizi Prot. 16005 del 19/12/2019

Sigla FR/ING/CST/LV/AF

Data 19/12/2019

Prot. n. 16005

Alla **Provincia di Pesaro e Urbino**

Servizio 6

Pec: provincia.pesarourbino@legalmail.it

c/a Dirigente

Bartoli Arch. Maurizio

e p.c. Al **Comune di Sant'Angelo in Vado**

Servizio Urbanistica

Pec: comune.santangeloinvado@emarche.it

c/a Responsabile

Giovannini Arch. Jenny

Oggetto: **Comune di Sant'Angelo in Vado – Procedura di verifica di assoggettabilità a VAS – art. 12 del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i. – Variante parziale al PRG vigente per l'individuazione di una zona di espansione produttiva "D" denominata Z3.2.**

Classifica: 009-7

Fascicolo: 121/2019

Cod. Proc. VS19SH101

Contributo gestore Servizi idrico integrato e gas metano

In riferimento alla Vostra richiesta del 31/10/2019 (riferimento Marche Multiservizi Prot. n. 13539 del 31/10/2019), per i fini della procedura in oggetto di seguito si esprimono in linea generale le opere relative ai servizi gestiti dalla scrivente da realizzare per attuare la zona in esame.

OPERE DI ACQUEDOTTO

- Per la fornitura all'area dovrà essere estesa la condotta idrica di recente realizzazione in ghisa DN150 ubicata lungo la S.S. n. 73 bis e termina a circa 270 metri dal limite verso Sant'Angelo in Vado dell'area di espansione in esame.
- La rete in progetto a servizio della nuova espansione dovrà essere collegata a quella esistente nella prospiciente area artigianale.
- Le caratteristiche della rete interna al nuovo comparto edificatorio saranno definite quando si conoscerà il piano di lottizzazione.

OPERE GAS METANO

- L'area sarà servita in media pressione dalla condotta esistente lungo la S.S. n. 73 bis. Essendo la condotta ubicata fuori strada lato nuovo comparto, nelle successive fasi progettuali si verificheranno eventuali interferenze e le possibili risoluzioni.

- Le caratteristiche della rete interna al comparto edificatorio saranno definite quando si conoscerà il piano di lottizzazione.

OPERE FOGNARIE

Le acque nere potranno essere recapitate nella rete fognaria mista esistente nella prospiciente area artigianale. Nelle successive fasi progettuali si verificheranno l'esatta architettura e il recapito finale della rete in progetto.

Per il servizio fognario acque meteoriche si rimanda all'amministrazione comunale che ne è competente. Si segnala che il collettore fognario acque meteoriche più vicino all'area è ubicato in prossimità dell'incrocio tra Via Salvo D'Acquisto e Via Guido Rossa.

Le acque meteoriche della lottizzazione non dovranno in alcun caso essere recapitate nelle fognature di tipologia mista o nera.

--- o ---

Ai fini della valutazione si specifica che tutti i sottoservizi/impianti da potenziare o di nuova realizzazione saranno interrati.

Considerazioni più puntuali sulle opere in progetto saranno effettuate nelle successive fasi progettuali quando saranno meglio definite le necessità di consumo e scarico dell'area.

Tutti i costi necessari per servire l'area sono a carico del soggetto attuatore dell'intervento.

Restando a disposizione per qualsiasi chiarimento, si porgono distinti saluti.

Ing. Simona Francolini

Direttore Funzione Reti

Firmato digitalmente



AGR-CMA
Risposta a nota 19318 del 13/07/2020
Riferimento CDG 0367447 del
21/07/2020

Alla Provincia di Pesaro e Urbino

Via pec: provincia.pesarourbino@legalmail.it

E

p.c. Al Comune di Sant'Angelo in Vado

Via pec: comune.santangeloinvado@emarche.it

Oggetto: SS.SS. 73 bis-744

Procedure di verifica di assoggettabilità a VAS

Variante parziale al P.R.G.

Nuova area di espansione produttiva "D" denominata: VAR1-variante parziale in Z3

RICHIESTA PARERE:

Con riferimento alla nota a margine relativa all'oggetto, per quanto di competenza, si comunica quanto segue.

Dall'esame dell'elaborato n. 10 emergono alcune previsioni di non chiara lettura.

Nel merito lo snodo B proposto contrasta con quanto asserito dal Comune di Sant'Angelo in Vado, in sede di condivisione del progetto rotatoria di che trattasi, in quanto detta soluzione avrebbe comportato una limitazione alla viabilità interna alla zona industriale.

Inoltre l'area Enel individuata lungo la S.S. 744, posta che rientrerebbe nell'ambito della fascia protetta dal DM 1404/68, non se ne comprende la sua finalità.

In ultimo l'accessibilità alla zona D attraverso un tracciato individuato come punto 2 nell'elaborato soprarichiamato, ricadendo in curva, potrebbe costituire pregiudizio alla sicurezza della circolazione stradale.

In conclusione quanto sopra riportato devono intendersi come prescrizioni di massima, la scrivente Struttura pertanto si riserva di esprimere un parere definitivo nell'ambito del Piano attuativo del Comune in indirizzo.

Il Responsabile Area Gestione Rete
dott. ing. Marco Mancina



C. Piccirillo



VISTO:

Il Responsabile Struttura Territoriale
Ing. Paolo Testaguzza



Struttura Territoriale Marche

Via Isonzo, 15 - 60124 Ancona T [+39] 071 5091 - F [+39] 071 200400
Pec anas.marche@postacert.stradeanas.it - www.stradeanas.it

Anas S.p.A. - Gruppo Ferrovie dello Stato Italiane

Società con socio unico soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A. e concessionaria ai sensi del D.L. 138/2002 (convertito con L. 178/2002)

Sede Legale: Via Monzambano, 10 - 00185 Roma T [+39] 06 44461 - F [+39] 06 4456224

Pec anas@postacert.stradeanas.it

Cap. Soc. Euro 2.269.892.000,00 Iscr. R.E.A. 1024951 P.IVA 02133681003 C.F. 80208450587





Rif. a nota prot. n. 19318 del 13/07/2020 della Provincia di Pesaro e Urbino

provincia.pesarourbino@legalmail.it

Provincia di Pesaro e Urbino
 Servizio 6 Pianificazione
 Territoriale – VIA
 V.le Gramsci, 4
 61121 Pesaro (PU)

OGGETTO: Comune di Sant'Angelo in Vado – Procedura di verifica di assoggettabilità a VAS – art. 12 D.Lgs n. 152/2006 e s.m.i. – Variante parziale al P.R.G. vigente per l'individuazione di una nuova zona di espansione produttiva "D" denominata: "VAR 1 – Variante parziale in Z3"

In relazione alla procedura in oggetto, a seguito dello studio della documentazione pervenuta in data 13/07/2020 prot. n. 19595/ARPAM/DDPU/A, si esprimono le seguenti considerazioni tecniche:

In base alla documentazione presentata, in particolare all'elaborato "RP05 T2 Linee tecnologiche aeree", si è preso atto che verranno realizzati interventi sia sulle linee MT e AT che attraversano l'area soggetta a VAS.

In merito a tali linee la normativa di riferimento è costituita da:

- D.P.C.M 8/7/2003 che per aree di nuova realizzazione fissa un obiettivo di qualità per l'induzione magnetica pari a 3 μ T in corrispondenza di aree gioco per l'infanzia, ambienti abitativi, ambienti scolastici e luoghi adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore al giorno;
- Decreto 29/5/2008 che definisce la fascia di rispetto come lo spazio circostante un elettrodotto, che comprende tutti i punti, al di sopra e al di sotto del livello del suolo, caratterizzati da un'induzione magnetica di intensità maggiore o uguale all'obiettivo di qualità (3 μ T). All'interno di tale fascia non dovranno essere realizzati i luoghi tutelati dal D.P.C.M. 8/7/2003.

Il decreto 29/5/2008 fornisce una semplificazione della fascia di rispetto nello spazio bidimensionale:

si definisce Distanza di Prima Approssimazione (D.P.A.) la distanza, in pianta sul livello del suolo, dalla proiezione del centro linea che garantisce che ogni punto la cui proiezione al suolo disti dalla proiezione del centro linea più della D.P.A. si trovi all'esterno delle fasce di rispetto.

Dalla documentazione presentata si è preso atto che le linee MT verranno spostate verso il perimetro dell'area. Non avendo a disposizione altre informazioni, si può asserire che, se tali

linee verranno interrate, considerando tutte le possibili configurazioni di posa dei cavi, si avrà una D.P.A. sicuramente inferiore a 3 metri. Se invece tali linee si svilupperanno per via aerea, si avrà al massimo una D.P.A. di 10 metri.

Pertanto, al fine di garantire il rispetto dell'obiettivo di qualità sarà necessario che i luoghi tutelati (aree gioco per l'infanzia, ambienti abitativi, ambienti scolastici e luoghi adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore al giorno) siano realizzati ad una distanza dal tracciato delle linee MT non inferiore alla suddetta D.P.A. che risulta inferiore a:

- 10 metri nel caso di linee aeree;
- 3 metri nel caso di linee interrate.

Relativamente alla linea di alta tensione Sant'Angelo in vado-Città di castello con codice Terna 23640C1, si è preso atto che si prevede un suo interrimento.

Anche se non si è a conoscenza di come verranno posati i cavi, ipotizzando una configurazione normalmente a trifoglio e piana ad esempio nel caso di buche giunti, si può prevedere una D.P.A. per una corrente nominale di 1000 A pari a:

- 3 metri nella configurazione standard a trifoglio;
- 9 metri in corrispondenza delle buche giunti senza schermatura, che si riduce a 5,5 metri con schermatura con materiale ferromagnetico.

Pertanto, non conoscendo la configurazione della linea AT, si può concludere che l'impatto sarà non significativo purché i luoghi tutelati di cui al D.P.C.M. 8/7/2003 siano realizzati ad una distanza maggiore di 9 metri dalla linea AT interrata.

Per quanto riguarda la cabina primaria, la D.P.A. è contenuta dentro i confini della cabina. Pertanto l'impatto della cabina primaria sull'area di progetto sarà non significativo.

In definitiva, se verranno rispettate le distanze sopra definite, si ritiene che la VAS rispetti i limiti fissati dal D.P.C.M. 8/7/2003.

BS/

Rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento si porgono cordiali saluti.

**Il Responsabile del Servizio Territoriale
Direttore di Dipartimento
(Dott.ssa Patrizia Ammazzalorso)**

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del testo unico D.P.R. n. 445/2000, del D.Lgs. n. 82/2005 modificato ed integrato dal D.lgs. 235/2010 e norme collegate, il quale sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa.



Dipartimento di Prevenzione
UOC Igiene e Sanità Pubblica
Ambiente e Salute
sede di Urbino
Via Comandino, 21
61029 Urbino (PU)
PEC areavasta1.asur@emarche.it

Urbino, 22/07/2020

Alla Provincia di Pesaro Urbino
Servizio 6 – Pianificazione Territoriale
c.a. Il Dirigente Bartoli Maurizio

Oggetto: parere igienico sanitario su “Procedura assoggettabilità a VAS – art. 12 D.Lgs. 152/06 e s.m.i. – variante parziale al P.R.G. vigente per l’individuazione di una nuova zona di espansione produttiva “D” denominata Z3.2”.

Ditta: Comune di Sant’Angelo in Vado

In riferimento alla richiesta di codesta Provincia qui pervenuta in data 13.07.2020 prot. 52294, relativa all’oggetto;

esaminata la documentazione e gli elaborati ivi allegati;

visto il parere di questo ufficio espresso in data 03.12.2019 prot. 99655;

vista la normativa vigente, ed in particolare il T.U.LL.SS. – R.D. 27.07.1934 n. 1265, si esprime

PARERE FAVOREVOLE,

per quanto di competenza di questa U.O., all’esclusione dalla “**procedura di assoggettabilità a VAS (art. 12 D.Lgs. 152/06 e s.m.i.) per variante parziale al P.R.G. vigente per l’individuazione di una nuova zona di espansione produttiva “D” denominata Z3.2” – Comune di Sant’Angelo.**

Distinti saluti.

**Direttore Medico U.O.C.
Ambiente e Salute
Dr.ssa Alessia Pesaresi**

*Il Tecnico della Prevenzione
Dr. Ottaviani Luca*



Classifica: 009-7
Fascicolo: 80/2020

Pesaro, firmato digitalmente il 09/11/2020

ALL'AUTORITA' COMPETENTE
SERVIZIO 6 - PIANIFICAZIONE TERRITORIALE -
URBANISTICA - EDILIZIA - ISTRUZIONE SCOLASTICA -
GESTIONE RISERVA NATURALE STATALE "GOLA DEL FURLO"
SEDE
(Trasmessa tramite gestionale di protocollo informatico)

OGGETTO: COMUNE DI SANT'ANGELO IN VADO - PARERE IN MERITO PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS - ART. 12 D.LGS. 152/2006 - VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. VIGENTE PER L'INDIVIDUAZIONE DI UNA NUOVA ZONA DI ESPANSIONE PRODUTTIVA "D" DENOMINATA: "VAR 1 - VARIANTE PARZIALE IN Z3"

Con la presente facendo seguito alla richiesta di parere in merito alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS acquisita agli atti con prot. 19318 del 13/07/2020, si evidenzia che la variante in oggetto non interessa strade provinciali e non contrasta con l'individuazione del tracciato della strada Fano-Grosseto sulla quale questo Servizio aveva coordinato la progettazione.

Si ritiene pertanto che la variante in oggetto per quanto di competenza non abbia impatti significativi sull'ambiente tali da richiedere l'assoggettamento della stessa alla procedura di VAS.

Restando a disposizione per ogni altro eventuale chiarimento si porgono i più cordiali saluti.

Il Dirigente
PRIMAVERA MARIO
*(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)*