



COMUNE DI URBINO
Provincia di Pesaro e Urbino

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero **40** del **11-04-2019**

Oggetto: VARIANTE PARZIALE ALL'ART. 24 DELLE N.T.A. GENERALI DEL P.R.G. INERENTE LA NUOVA COSTRUZIONE DI ANNESSI AGRICOLI E RECUPERO DEGLI ANNESSI AGRICOLI ESISTENTI PER FINALITA' NON AGRICOLE. ADOZIONE DEFINITIVA ART. 26 L.R. 34/1992

L'anno duemiladiciannove il giorno undici del mese di aprile alle ore 15:35, nella sala delle adunanze consiliari del Comune suddetto, in sessione Ordinaria in Prima convocazione, inizia la seduta che è stata partecipata ai Signori componenti il Consiglio a norma di legge; in relazione al punto in oggetto risultano presenti i Signori:

| | | | |
|--------------------|---|------------------------|---|
| GAMBINI MAURIZIO | P | SIROTTI MASSIMILIANO | P |
| PAGANELLI SANDRO | P | MAGNANELLI ENRICO | A |
| ROSSI NICOLA | P | MUCI MARIA CLARA | P |
| ANDREANI UMBERTO | A | SESTILI PIERO | P |
| VITTORIA RAFFAELLA | P | FEDRIGUCCI GIAN FRANCO | P |
| FOSCHI ELISABETTA | P | SCARAMUCCI FEDERICO | P |
| BALDUINI GIUSEPPE | P | CALCAGNINI BRUNELLA | P |
| SCALBI LAURA | P | FORTI EMILIA | A |
| VETRI MARIANNA | P | | |

Risultano pertanto presenti n. 14 e assenti n. 3 componenti il Consiglio.

Assume la presidenza FOSCHI ELISABETTA in qualità di PRESIDENTE assistito dal Segretario Dr. CANCELLIERI MICHELE anche con funzioni di verbalizzante.

Il Presidente, accertato il numero legale, dichiara aperta la seduta ed invita il Consiglio Comunale a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

La seduta è Pubblica.

Il Presidente pone in discussione l'argomento indicato in oggetto, che viene illustrato all'assemblea dal Sindaco e dall'Ingegnere Bernardini Responsabile del Settore Urbanistica, in conformità alla seguente proposta di deliberazione depositata agli atti nella cartella a disposizione dei consiglieri:

Interviene quindi nella discussione la Consigliera Muci che propone il seguente emendamento:

“Da aggiungere come ultimo comma dell'art. 24:
Art. 24, comma 13 (ultimo comma)

Nelle aree incluse nella "buffer zone" del sito UNESCO Centro storico di Urbino e nei pertinenzi degli scenari panoramici individuati nelle tavole della serie 201.2.C del PRG continuano ad applicarsi le norme vigenti precedentemente alla data del 31 luglio 2017.”

Dato atto che sull'emendamento è stato espresso ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 il seguente parere:

In ordine alla REGOLARITA' TECNICA:
Responsabile del Settore URBANISTICA, BERNARDINI COSTANTINO
in data 11-04-2019, Favorevole

Intervengono quindi nella discussione i Consiglieri Paganelli, Rossi, ed il Sindaco.

A questo punto esce la Consigliera Vittoria: **SONO PRESENTI N. 13 CONSIGLIERI.**

Intervengono quindi nella discussione i Consiglieri Muci, Sestili, Calcagnini, l'Assessore Guidi e l'Ing. Bernardini.

A questo punto il Presidente dispone una sospensione di cinque minuti della seduta.

Dopo tale sospensione riprendono i lavori consiliari, con la presenza di tutti i Consiglieri più sopra indicati.

A questo punto la Consigliera Muci **ritira l'emendamento** presentato; la discussione prosegue con gli interventi dei seguenti Consiglieri: Sestili e Muci.

A questo punto esce la Consigliera Calcagnini: **SONO PRESENTI N. 12 CONSIGLIERI.**

Segue l'intervento del Consigliere Fedrigucci.

I relativi interventi vengono registrati su supporto informatico, agli atti del Comune, per essere successivamente trascritti a cura dell'Ufficio Segreteria.

Al termine della discussione il Presidente pone in votazione la seguente proposta di deliberazione:

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premessa.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 73 del 31/07/2017 è stata adottata una variante parziale al PRG inerente la nuova costruzione di annessi agricoli e recupero di annessi agricoli esistenti per finalità non agricole.

A seguito dell'adozione il Settore Urbanistica ha redatto gli studi tecnici ed ambientali necessari ad attivare i sottoelencati procedimenti previsti dalla normativa vigente per l'adozione definitiva della variante richiedendo contestualmente i relativi pareri agli enti competenti:

- Parere geomorfologico e sulla verifica di compatibilità idraulica previsti rispettivamente dall'art. 89 del D.P.R. 380/01 e dall'art. 10 della L.R. 22/2011;
- Procedimento di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) prevista dal D.Lgs. 152/2006;
- Valutazione di incidenza relativa alle aree del comune appartenenti ai siti della Rete Natura 2000 (SIC, ZSC e ZPS) di cui al D.P.R. n.357/1997.

In data 15/01/2019 (prot. 1331) è pervenuto il parere n.3514/2018 del Servizio Tutela Gestione e Assetto del Territorio della Regione Marche, che si è espresso favorevolmente con prescrizioni sulla variante in oggetto come di seguito riportato:

“ ... omissis

*si esprime **PARERE FAVOREVOLE** in ordine alla compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni geomorfologiche del territorio, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, compresi le valutazioni e gli accertamenti previsti dal documento tecnico approvato con D.G.R. 53/2014, in applicazione dell'art. 10 della L.R. Marche 22/2011, con le seguenti indicazioni, limitazioni e prescrizioni:*

- Gli interventi di cui ai commi 7, 8 e 9 dell'art. 24 N.T.A. del P.R.G. in variante, che consentono il recupero delle costruzioni non più utilizzate per l'attività agricola con possibilità di modifica della destinazione d'uso, non dovranno essere ammessi:

- nelle aree perimetrate dal Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico regionale come inondabili o in dissesto, con livello di pericolosità media, elevata e molto elevata (P2, P3 e P4);

- negli ambiti di tutela integrale dei corsi d'acqua, individuati nel P.R.G. adeguato al P.P.A.R.;

- nella fascia di rispetto idraulica di cui al R.D. 523/1904 art.96, lett. f (almeno 10 metri dal piede degli argini e loro accessori ovvero dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua e dalla proprietà demaniale deducibile dalla mappa catastale).

Per maggior chiarezza si rammenta che attualmente l'art.12 "Disciplina delle aree in dissesto" delle vigenti N.A. del P.A.I. non consente all'interno delle aree in dissesto a pericolosità elevata e molto elevata (P3 e P4) cambi di destinazione d'uso negli edifici che comportino aumento del carico urbanistico o un aggravamento delle condizioni di rischio.

- Al progetto degli interventi su costruzioni ricadenti all'interno degli ambiti in dissesto classificati dal P.A.I. con livello di pericolosità moderata (P1) andrà allegata la verifica tecnica redatta da un tecnico abilitato, prevista dall'art.10, comma 5 delle relative Norme di Attuazione.

- Gli interventi ritenuti significativi, ovvero riguardanti annessi che presentano complessivamente un volume maggiore ai 300 mc andranno assoggettati a preventivo piano di recupero (comprendendo la relativa area di pertinenza) e quindi sottoposti al parere di competenza di questa struttura regionale, corredati dei richiesti studi specialistici (art.89 D.P.R. 380/01 e art.10 L.R. 22/2011).

- Al progetto di ogni singolo intervento minore, da presentare alla competente struttura comunale per il rilascio del titolo edilizio, andrà altresì allegata la seguente documentazione, a firma di tecnici competenti abilitati:
 - Studio geologico, geomorfologico, geotecnico e sismico con eventuali analisi di stabilità, secondo le vigenti N.T.C. 2018, da cui risulti esplicitamente la compatibilità dell'intervento in progetto in rapporto all'assetto geomorfologico accertato sull'ambito di pertinenza studiato.
 - Valutazioni in merito alla compatibilità sotto il profilo idrologico-idraulico della trasformazione in progetto al fine di prevedere, se risultassero necessarie, misure di mitigazione della pericolosità/vulnerabilità; con riferimento al documento tecnico di cui alla D.G.R. 53/2014.
 - Si ricorda che in base ai succitati criteri (D.G.R. 53/2014) l'accertamento in ordine all'applicazione delle disposizioni rivolte al perseguimento dell'invarianza idraulica, di cui al Titolo III degli stessi, spetta all'Ente competente al rilascio del titolo abilitativo ad attività di trasformazione, comportante variazione della permeabilità superficiale. Ciò premesso si evidenzia che la progettazione delle opere di urbanizzazione, comprese le misure compensative ed il loro corretto dimensionamento, in base ai suddetti criteri e relative linee guida, rimane di stretta competenza del progettista, anche sulla base di valutazioni relative all'assetto complessivo della rete idraulica recapitante.
 - Si rammenta in particolare che le misure compensative sono dovute qualora gli interventi in progetto comportino, rispetto alla condizione attuale, l'impermeabilizzazione per una superficie superiore ai 100 mq; determinati applicando ai diversi tipi di uso del suolo i coefficienti definiti dalle linee guida (superfici permeabili, semi-permeabili ed impermeabili) e che per l'eventuale calcolo dei volumi di accumulo e delle portate massime in uscita allo scarico occorre utilizzare lo specifico foglio di calcolo (<http://www.autoritaabacino.marche.it/invidr/default.asp>).
 - Considerata presumibile l'assenza di reii fognarie pubbliche nel territorio agricolo e ferma restando l'adozione, ove richiesta, dei dispositivi per l'invarianza idraulica, andranno proposte e progettate adeguate soluzioni tecniche per il trattamento e smaltimento delle acque defluenti dalle zone oggetto di trasformazione. Qualora ad esempio si prevedano nuovi scarichi di acque su fossi o corsi d'acqua in genere, anche non demaniali, lo studio dovrà contenere una valutazione, preferibilmente con verifica idraulica, sull'idoneità del corpo recettore allo smaltimento delle portate attuali e in progetto prevedendo, ove occorrenti, gli interventi necessari alla sua sistemazione/adeguamento.
 - Qualsiasi intervento da eseguirsi su corsi d'acqua demaniali, compresi gli scarichi, resta comunque soggetto a preventiva autorizzazione da parte di questa P.F., ai sensi del R.D. n. 523/1904.
 - Negli ambiti d'intervento laddove non siano possibili canalizzazioni delle acque di scarico verso corpi idrici recettori o collettori fognari, l'adozione di sistemi di drenaggio o d'infiltrazione facilitata per lo smaltimento delle acque, fermo restando l'obbligo di prevedere dispositivi di invarianza idraulica, è subordinata alla redazione di studi specifici con i quali siano dimostrate le condizioni di conservazione dell'equilibrio geomorfologico, idrogeologico ed idraulico dell'ambito territoriale interessato.
 - Al fine di garantire l'efficienza nel tempo, evitando fenomeni d'impaludamento e possibili danni a strutture ed infrastrutture esistenti e future andrà predisposto, quale parte integrante del progetto esecutivo delle opere davanti, uno specifico piano di manutenzione, con individuazione del soggetto che dovrà farsi carico.

- In linea generale le scelte progettuali andranno comunque orientate al contenimento dell'impermeabilizzazione delle superfici scoperte, privilegiando l'utilizzo di pavimentazioni permeabili o semipermeabili.
- In ogni caso sulle zone oggetto d'intervento andrà sempre garantita la corretta regimazione, raccolta e smaltimento delle acque superficiali, attraverso idonei recettori, evitando dispersioni incontrollate nelle aree contermini.
- Per evitare accumuli idrici in corrispondenza di eventuali strutture controterra (opere di contenimento ecc..) queste andranno sempre munite di drenaggio a tergo su tutta l'altezza del paramento, con ghiaia e pietrisco di opportuna granulometria, tessuto-non-tessuto per evitare l'intasamento del dreno, cunetta di base e tubazione forata, che consenta la raccolta delle acque, da convogliarsi fino allo smaltimento attraverso idonei recettori.

A margine si ribadisce quanto già evidenziato nella nota della 12.03.2018 in merito all'opportunità di valutare la sostenibilità di ogni singolo intervento anche sulla base di un bilancio costi-benefici, considerando gli oneri, anche in termini di impatto sul territorio, derivanti dalla realizzazione/potenziamento delle opere di urbanizzazione e infrastrutturali necessarie all'attuazione del recupero stesso (viabilità, fognature, sistemi drenanti, servizi a rete, ecc...).

Le sopra esposte indicazioni, limitazioni e prescrizioni dovranno essere esplicitamente richiamate nell'atto di approvazione della variante.

.... omissis”

In data 02/02/2019 (prot. 3084) è pervenuto il provvedimento finale di verifica ad assoggettabilità a V.A.S. del servizio 6 - pianificazione territoriale – urbanistica della Provincia di Pesaro Urbino che si è espresso favorevolmente con prescrizioni sulla variante in oggetto come di seguito riportato:

“.... omissis

1) DI ESCLUDERE, ai sensi dell'art. 12 co.4 del D.Lgs. n. 152/06 e s.m.i., la variante al P.R.G. vigente del Comune di URBINO indicata in oggetto, inerente la VARIANTE PARZIALE ALL'ART. 24 DELLE N.T.A. GENERALI DEL P.R.G. INERENTE LA NUOVA COSTRUZIONE DI ANNESSI AGRICOLI E RECUPERO DEGLI ANNESSI AGRICOLI ESISTENTI PER FINALITÀ NON AGRICOLE, dalla procedura di VAS prevista agli artt. da 13 a 18 del citato Decreto, con le seguenti prescrizioni:

- a. Il Comune dovrà recepire i pareri degli SCA, di cui al paragrafo 2) del parere istruttorio, prot. 3958 del 31/01/2019, allegati come parte integrante e sostanziale alla presente determinazione;
- b. Dovrà essere esclusa la destinazione residenziale per gli ex caselli ferroviari, fra quelle previste al comma 9 dell'art. 24 delle NTA, in base alle considerazioni riportate al paragrafo 4) del parere istruttorio, prot. 3958 del 31/01/2019;
- c. Dovrà essere acquisita la valutazione d'incidenza positiva, da parte dell'Unione Montana, prima dell'adozione definitiva della variante o della sua approvazione finale.
- d. 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 e s.m.i., si riserva di valutare la conformità delle variazioni apportate rispetto all'esito della presente verifica di assoggettabilità.

.... omissis”

Relativamente alla prescrizione di cui al punto a. del provvedimento di esclusione dalla VAS, di seguito si riportano le prescrizioni degli SCA (Soggetti Competenti in materia Ambientale) coinvolti nel procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS:

Servizio Tutela Gestione e Assetto del Territorio della Regione Marche

Il servizio ha ribadito il parere n. 3514/2018 relativo all'art. 89 DPR 380/2001 e L.R. 22/11 (già riportato sopra)

Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio delle Marche

"... Ommissis

Per le aree vincolate paesaggisticamente (D.Lgs. n. 42/04)

- Per il recupero degli edifici esistenti, gli interventi dovranno garantire la conservazione degli elementi tradizionali, delle caratteristiche storiche e ambientali, evitando in maniera generale la demolizione e ricostruzione. Inoltre, occorrerà preservare l'ambiente circostante, in quanto residuo agricolo. Sarà consentito il recupero dei manufatti esistenti con adeguamento funzionale nei limiti di aumento di volume inferiore al 20%, mentre non dovranno essere consentite nuove edificazioni.

Per le zone agricole in generale

- Per gli edifici di pregio storico e architettonico, individuati a seguito di idonei studi, dovrà essere prevista una normativa stringente finalizzata ai soli interventi di restauro e recupero del bene;

- Per gli interventi edilizi di recupero, in ogni caso, dovranno essere indrizzate operazioni che non alterino le caratteristiche tipologiche e costruttive dei manufatti originari, al fine di conservare le testimonianze del patrimonio edilizio rurale del territorio urbano;

- Per gli interventi di nuova costruzione dovranno essere adottati tipologie e materiali tipici della tradizione locale; tuttavia per le pavimentazioni ed elevati le coloriture siano nella gamma delle terre naturali, il manto di copertura sia realizzato in cotti in laterizio, al fine di garantire un inserimento armonioso con il contesto paesaggistico;

- Per i manufatti di carattere produttivo artigianale, le finiture delle coperture e degli elevati siano di coloritura nella gamma delle terre naturali (es. strutture portanti in ferro di coloritura del marrone, coperture nella gamma del rosso);

- Per quanto riguarda i "tunnel agricoli" siano adottati materiali a basso impatto visivo, con coloriture che si integrino perfettamente con il contesto;

- Non dovrà essere consentita la realizzazione di sbancamenti, terrazzamenti, sterrati e qualsiasi opera che possa modificare sostanzialmente l'attuale morfologia dei luoghi;

- Dovrà essere salvaguardata la vegetazione ripariale dei corsi d'acqua principali e dei relativi reticoli minori, prevedendo ove possibile il potenziamento degli stessi, al fine di favorire commissioni visive e funzionali nel contesto paesaggistico: siano salvaguardati anche gli elementi che risultano costituirne fattori di riconoscibilità paesaggistiche e ambientale (strade poderali-interpoderali, alberature e siepi campestri, fasce boscate);

- Per quanto riguarda il potenziamento delle reti infrastrutturali, occorrerà evitare una frammentazione artificiosa del territorio agricolo, al fine di escludere fenomeni di completa trasformazione del paesaggio rurale urbinale. A tale scopo, gli interventi dovranno essere orientati a ripristinare il disegno e la tessitura tipica del paesaggio stesso.

"... ommissis"

ASUR Dipartimento di Prevenzione Urbino, 05-09-2018 UOC Igiene e Sanità

Pubblica Ambiente e Salute

"... ommissis

per quanto di competenza di questo Servizio, relativamente agli aspetti igienico-sanitari, ritiene che la proposta in oggetto debba essere esclusa dalla procedura di VAS

"... ommissis"

Marche Multiservizi

"... ommissis

Gli interventi edilizi in aree non servite da alcuna rete fognaria né da impianti di depurazione pubblici, se risultasse antieconomico il collegamento della loro rete fognaria a quella pubblica, dovranno adottare sistemi di scarico alternativi tra quelli previsti dalle normative in vigore e rimarranno di proprietà e gestione privata.

Il rilascio dei permessi edificatori dovranno essere vincolati ai potenziamenti, o adeguamenti, dei sistemi idrici, fognari o depurativi necessari per servire l'edificio. Ai fini della valutazione si specifica che tutti i sottoservizi/impianti da potenziare o di nuova realizzazione saranno interrati.

Come già specificato in relazione, tutti i costi necessari per la realizzazione/potenziamento delle opere infrastrutturali necessarie all'intervento, compresi i servizi a rete, sono ad esclusivo carico del soggetto che esegue il recupero o la nuova realizzazione dell'annesso agricolo.

... omissis"

Unione Montana Alta Valle del Metauro

"... omissis

... dopo esame della documentazione allegata e confronto con il Servizio Ambiente della Regione Marche, questa Amministrazione ritiene necessaria la presentazione di uno Studio di incidenza per la Variante in oggetto, redatto ai sensi e con le modalità indicate dalla DGR 220/2010 e s.m.i..

... omissis"

In data 11/03/2019 (prot. 6719) è pervenuto il parere dell'Unione Montana Alta Valle del Metauro sulla Valutazione di Incidenza della variante che si è espresso favorevolmente con prescrizioni come di seguito riportato:

"... omissis

3. Di esprimere un parere positivo per la valutazione di incidenza ai sensi dell'art. 5 del DPR n. 357/1997 e ss.mm.ii., della L.R.6/2007 e ss.mm.ii. e della DGR 220/2010 e ss.mm.ii. della "VARIANTE PARZIALE ALL'ART. 24 DELLE N.T.A. GENERALI DEL P.R.G. INERENTE LA NUOVA COSTRUZIONE DI ANNESSI AGRICOLI E RECUPERO DEGLI ANNESSI AGRICOLI ESISTENTI PER FINALITÀ NON AGRICOLE" del Comune di Urbino avendo accertato l'assenza di elementi significativi sull'integrità dei siti natura di competenza di questo Ente purché si adottino in base al principio di precauzione le seguenti prescrizioni in parte già contenute nello studio di incidenza:

a) i progetti esecutivi degli interventi vengano sottoposti ad ulteriore verifica di valutazione di incidenza.

b) dovranno essere tenute in debito conto e rispettate le condizioni imposte dalla DGR n. 1471/del 27/10/2008, dal DPR n. 357/97 e ss.mm.e ii., attuativo delle direttive 79/409/CEE e 92/43/CEE, le misure di conservazione specifiche adottati dagli Enti gestori ed approvati con le DGR n. 691 del 4 luglio 2016 e l'integrità e la salvaguardia della rete ecologica marchigiana (REM);

c) Ai progetti edilizi che prevedono interventi sulle componenti vegetali (presenti o future), da presentare alla competente struttura comunale per il rilascio del titolo edilizio, andrà allegata la seguente documentazione:

- salvo quanto necessario ai fini di ottemperare a quanto previsto dalla L.R. n. 6/2005 i progetti devono essere corredati da studi, redatti da professionisti abilitati all'esercizio della professione con adeguate competenze, concernenti la realizzazione di nuove opere a verde o ristrutturazione del verde esistente, consistenti nella catalogazione della vegetazione presente considerando la sua valenza botanico-vegetazionale, paesaggistica, funzionale e storico-culturale, lo studio delle condizioni pedo-bioclimatiche necessarie per l'attecchimento e lo sviluppo delle nuove piante, nonché lo studio dei vincoli, delle dinamiche e delle finalità dell'impianto vegetazionale che si intende realizzare. Lo schema del Regolamento del Verde urbano ed extraurbano approvato dalla Regione*

sviluppo delle nuove piante, nonché lo studio dei vincoli, delle dinamiche e delle studio delle condizioni pedo-biologiche necessarie per l'attecchimento e lo valenza botanico-vegetazionale, paesaggistica, funzionale e storico-culturale, la consistenza nella catalogazione della vegetazione presente considerando la sua realizzazione di nuove opere a verde o ristrutturazione del verde esistente, all'esercizio della professione con adeguate competenze, concernenti la i progetti devono essere corredati da studi, redatti da professionisti abilitati salvo quanto necessario ai fini di ottemperare a quanto previsto dalla L.R. n. 6/2005 edilizio, andrà allegata la seguente documentazione:

- Ai progetti edilizi che prevedono interventi sulle componenti vegetali (presenti o future), da presentare alla competente struttura comunale per il rilascio del titolo seguito riportata:

realizzare anche fuori delle aree naturali la prescrizione indicata al punto c) e di c) e successivi di cui sopra. In particolare si chiede di prescrivere per i progetti da comunque l'amministrazione a recepire le attività di mitigazione indicate dal punto art. da 13 a 18 del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. per la variante di cui all'oggetto invitando 4. di confermare l'esclusione della variante dalla procedura di VAS prevista agli mitigarne gli impatti.

unico progetto complessivo in grado di migliorare l'inserimento paesistico e di (canalizzazione delle acque, viabilità, ecc.) che dovranno essere sviluppate in un o) prevedere opere di minimo impatto ambientale per le opere di urbanizzazione colturali più tradizionali ed ecocompatibili;

colturali, viabilità minore, rete scolastica principale e secondaria), favorendo indirizzi fossi e canallette di scolo, formazioni lineari arboree ed arbustive non colturali e struttura agraria (salvaguardia e tutela degli elementi significativi quali, step, n) garantire per il territorio di riferimento e di proprietà la manutenzione della risparmio idrico domestico e nei settori industriale, terziario ed agricolo);

acqua di ricircolo nelle attività di produzione di beni, impiego di metodi e tecniche di compatibili, reimpiego delle acque reflue, depurate e non, per usi compatibili, utilizzo di meno pregate per usi compatibili, raccolta e impiego delle acque meteoriche per usi m) realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi al fine dell'utilizzo di acque l) individuare soluzioni tecniche per garantire il corretto uso della risorsa idrica

sfruttare razionalmente ed efficientemente le fonti energetiche tradizionali; passivo di fonti d'energia rinnovabili, di tecnologie evolute ed innovative in grado di k) individuare soluzioni tecniche di riduzione dei consumi energetici, come l'uso attivo e presenti di umidità e di inquinamento atmosferico;

j) prevedere misure specifiche di riduzione e mitigazione delle condizioni eventualmente indispensabili;

i) Sottoporre particolare attenzione a tutti gli interventi a carico delle rive e del letto dei corsi d'acqua. Tali interventi potranno essere autorizzati solo se assolutamente di tutela.

h) ove vengano individuati rifugi per la fauna dovranno essere adottate le necessarie misure e prevedere impianti arborei e arbustivi;

g) le aree perimetrali degli interventi dovranno limitare al massimo le superfici permeabili per depositi temporanei di materiali o manovre dei mezzi;

f) limitare l'utilizzo di aree naturali al di fuori delle aree di intervento previste dai progetti pietroso;

e) porre la massima attenzione al recupero di tutti i materiali in loco e alla loro conservazione destinata al riutilizzo: orizzonti organici di suolo, zolle, materiale terroso e

autocrona nei periodi riproduttivi; d) Individuazione dei periodi di esecuzione delle opere che non risulti di disturbo alla fauna

suddetti Studi o progetti colturali-gestionali debbono necessariamente contenere. Marche con DGR 603/2015 fornisce utili indicazioni in merito agli elaborati che i

finalità dell'impianto vegetazionale che si intende realizzare. Lo schema del Regolamento del Verde urbano ed extraurbano approvato dalla Regione Marche con DGR 603/2015 fornisce utili indicazioni in merito agli elaborati che i suddetti Studi o progetti colturali-gestionali debbono necessariamente contenere

5. Di rappresentare che il presente provvedimento è rilasciato ai soli fini stabiliti dal DPR n. 357/97 e non sostituisce in alcun modo ulteriori pareri od atti di assenso comunque denominati di competenza di questa o di altre Amministrazioni.

... omissis"

La documentazione della variante adottata con deliberazione n. 73 del 31/07/2017 è stata depositata presso il Settore Urbanistica ai sensi dell'art. 26 L.R. 34/92 dal 01/02/2019 al 01/04/2019 dandone avviso con le modalità previste dalla normativa vigente.

Nel periodo di deposito e nei termini di legge è pervenuta un'unica osservazione, presentata dal responsabile del Settore Urbanistica del comune con nota id. 476127 del 23/3/2018, il quale propone una riformulazione dell'art.24 delle NTA del PRG adottato con le aggiunte necessarie per il recepimento delle prescrizioni e limitazioni imposte con i pareri e provvedimenti acquisiti successivamente all'adozione e sopra richiamati. Si rimanda alla nota id. 476127 del 23/3/2018 per l'illustrazione dell'osservazione che è da considerarsi parte integrante delle presenti premesse e che si allega al presente atto.

L'accoglimento dell'osservazione comporta la modifica dell'art.24 delle NTA del PRG adottato con del. n. 73 del 31/07/2017 come riportato nella seguente tabella di raffronto:

| ART. 24 N.T.A. DEL P.R.G. - ADOTTATO | ART. 24 N.T.A. DEL P.R.G. – MODIFICHE INTRODOTTE PER IL RECEPIMENTO DEL PROVVEDIMENTO DI VAS – PARERE GEOMORFOLOGICO – VALUTAZIONE DI INCIDENZA |
|--|--|
| <p>1. Si considerano annessi agricoli quegli edifici o manufatti direttamente al servizio dell'attività agricola e dello stoccaggio, lavorazione, trasformazione e commercializzazione dei relativi prodotti⁴¹.</p> <p>2. La nuova realizzazione o l'ampliamento di annessi agricoli esistenti nel territorio extraurbano, è disciplinata dalle disposizioni regionali in materia, e possono essere eseguiti solo se non in contrasto con le norme per la tutela del paesaggio (precedenti articoli 15,16,17,18,19). In particolare le costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo industriale e relativi lagoni di accumulo⁴² sono vietate nelle aree soggette a tutela integrale e orientata, negli scenari panoramici, nei Parchi Territoriali e Attrezzati.</p> <p>3. <i>Gli annessi agricoli, laddove consentiti, possono</i></p> | <p>1. Si considerano annessi agricoli quegli edifici o manufatti direttamente al servizio dell'attività agricola e dello stoccaggio, lavorazione, trasformazione e commercializzazione dei relativi prodotti⁴¹.</p> <p>2. La nuova realizzazione o l'ampliamento di annessi agricoli esistenti nel territorio extraurbano, è disciplinata dalle disposizioni regionali in materia, e possono essere eseguiti solo se non in contrasto con le norme per la tutela del paesaggio (precedenti articoli 15,16,17,18,19). In particolare le costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo industriale e relativi lagoni di accumulo⁴² sono vietate nelle aree soggette a tutela integrale e orientata, negli scenari panoramici, nei Parchi Territoriali e Attrezzati.</p> <p>3. <i>Gli annessi agricoli, laddove consentiti, possono</i></p> |

| | |
|---|---|
| <p>essere realizzati nel rispetto degli indici di densità edilizia fissati dalla L.R. 13/90 in relazione alle specifiche utilizzazioni. Per quanto riguarda la tipologia edilizia, valgono le seguenti indicazioni:</p> <p>a) Fabbricati destinati prevalentemente al ricovero del bestiame, al deposito dei macchinari per la lavorazione della terra ed agli usi di cui al punto c del 1° comma, art. 3 della L.R. 13/90:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Numero di piani utili: 1. ▪ Altezza massima: ml. 4.50 oltre agli eventuali camini di ventilazione o volumi tecnici. ▪ Distanza minima dal fabbricato adibito ad abitazione: m. 20.00 per i ricoveri del bestiame e m. 10,00 negli altri casi. ▪ Distanza minima dai confini di proprietà: m. 20,00. <p>b) Fabbricati destinati prevalentemente alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli: questi sono ammessi solo se i prodotti ivi trattati o raccolti provengono prevalentemente dalla stessa azienda che realizza l'impianto o da aziende associate (quest'ultima circostanza dovrà risultare dal piano aziendale da allegare alla richiesta di permesso di costruzione).</p> <p>Saranno dimensionati sulla capacità produttiva dell'azienda singola o associata:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Altezza massima: ml. 6.00 oltre agli eventuali camini di ventilazione o volumi tecnici. ▪ Distanza minima dal fabbricato adibito ad abitazione: m. 10.00. ▪ Distanza minima dai confini di proprietà: m. 20,00. <p>c) Fabbricati destinati prevalentemente allo stoccaggio del fieno o altri tipi di foraggio⁴³:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ piani utili: 1; ▪ Altezza massima: m. 6.00; nei terreni in declivio m. 6.90 misurati a valle; ▪ Distanza minima dal fabbricato adibito ad abitazione: m. 10,00. ▪ Distanza minima dai confini di proprietà: | <p>essere realizzati nel rispetto degli indici di densità edilizia fissati dalla L.R. 13/90 in relazione alle specifiche utilizzazioni. Per quanto riguarda la tipologia edilizia, valgono le seguenti indicazioni:</p> <p>a) Fabbricati destinati prevalentemente al ricovero del bestiame, al deposito dei macchinari per la lavorazione della terra ed agli usi di cui al punto c del 1° comma, art. 3 della L.R. 13/90:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Numero di piani utili: 1. ▪ Altezza massima: ml. 4.50 oltre agli eventuali camini di ventilazione o volumi tecnici. ▪ Distanza minima dal fabbricato adibito ad abitazione: m. 20.00 per i ricoveri del bestiame e m. 10,00 negli altri casi. ▪ Distanza minima dai confini di proprietà: m. 20,00. <p>b) Fabbricati destinati prevalentemente alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli: questi sono ammessi solo se i prodotti ivi trattati o raccolti provengono prevalentemente dalla stessa azienda che realizza l'impianto o da aziende associate (quest'ultima circostanza dovrà risultare dal piano aziendale da allegare alla richiesta di permesso di costruzione).</p> <p>Saranno dimensionati sulla capacità produttiva dell'azienda singola o associata:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Altezza massima: ml. 6.00 oltre agli eventuali camini di ventilazione o volumi tecnici. ▪ Distanza minima dal fabbricato adibito ad abitazione: m. 10.00. ▪ Distanza minima dai confini di proprietà: m. 20,00. <p>c) Fabbricati destinati prevalentemente allo stoccaggio del fieno o altri tipi di foraggio⁴³:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ piani utili: 1; ▪ Altezza massima: m. 6.00; nei terreni in declivio m. 6.90 misurati a valle; ▪ Distanza minima dal fabbricato adibito ad abitazione: m. 10,00. ▪ Distanza minima dai confini di proprietà: |
|---|---|

m. 20,00^{LV}.

4.

Gli annessi agricoli da realizzarsi su proprietà fondiaria prive di residenza rurale dovranno limitarsi alla funzione di depositi per attrezzi e materiali, ed avere SUL non superiore a mq 30 e altezza massima m. 3,50. Questo limite non si applica ai fondi staccati di proprietà aziendali non accorpate i quali, singolarmente, abbiano una superficie produttiva superiore a 5 ettari e, in generale ai fondi di superficie superiore a 5 ettari^{LVI}.

5.

*Tutti gli annessi sopra elencati saranno realizzati con struttura in mattoni, **legno** oppure con intelaiatura metallica adeguatamente controventata; se realizzati con strutture in cemento armato, prefabbricate e non, queste dovranno essere adeguatamente rivestite (mattoni, pietra, ...) o intonacate e tinteggiate; la copertura sarà a falde, rivestita di cotto o simile. La tipologia edilizia sarà adeguata alla specifica destinazione d'uso in modo da non consentire trasformazioni che non siano ammesse dalla normativa vigente^{LVII}.*

Limitatamente ai soli manufatti destinati al ricovero di fieno o altri tipi di foraggio è ammessa l'istallazione di strutture leggere coperte con telo in pvc o similari (c.d. tunnel agricoli) purché realizzati in colori idonei a mimetizzarsi nel contesto; per tali tipi di strutture vige l'obbligo di rimozione se inutilizzate per oltre un anno e in ogni caso al cessare dell'azienda agricola senza possibilità di recupero del loro volume urbanistico.

6.

Si applicano inoltre anche alla costruzione degli annessi agricoli le disposizioni previste al precedente articolo 23 punti 2./3./4./5. e 6^{LVIII}.

7.

E' consentito il recupero degli annessi agricoli non più utilizzati per l'attività agricola alle condizioni stabilite ai punti seguenti (da 7.1 a 7.7):

m. 20,00^{LV}.

4.

Gli annessi agricoli da realizzarsi su proprietà fondiaria prive di residenza rurale dovranno limitarsi alla funzione di depositi per attrezzi e materiali, ed avere SUL non superiore a mq 30 e altezza massima m. 3,50. Questo limite non si applica ai fondi staccati di proprietà aziendali non accorpate i quali, singolarmente, abbiano una superficie produttiva superiore a 5 ettari e, in generale ai fondi di superficie superiore a 5 ettari^{LVI}.

5.

*Tutti gli annessi sopra elencati saranno realizzati con struttura in mattoni, **legno** oppure con intelaiatura metallica adeguatamente controventata; se realizzati con strutture in cemento armato, prefabbricate e non, queste dovranno essere adeguatamente rivestite (mattoni, pietra, ...) o intonacate e tinteggiate; la copertura sarà a falde, rivestita di cotto o simile. La tipologia edilizia sarà adeguata alla specifica destinazione d'uso in modo da non consentire trasformazioni che non siano ammesse dalla normativa vigente^{LVII}.*

Limitatamente ai soli manufatti destinati al ricovero di fieno o altri tipi di foraggio è ammessa l'istallazione di strutture leggere coperte con telo in pvc o similari (c.d. tunnel agricoli) purché realizzati in colori idonei a mimetizzarsi nel contesto; per tali tipi di strutture vige l'obbligo di rimozione se inutilizzate per oltre un anno e in ogni caso al cessare dell'azienda agricola senza possibilità di recupero del loro volume urbanistico.

6.

Si applicano inoltre anche alla costruzione degli annessi agricoli le disposizioni previste al precedente articolo 23 punti 2./3./4./5. e 6^{LVIII}.

7.

E' consentito il recupero degli annessi agricoli non più utilizzati per l'attività agricola alle condizioni stabilite ai punti seguenti (da 7.1 a 7.9):

| | |
|---|---|
| <p>7.1 è consentito il cambio di destinazione d'uso fra le tipologie di seguito elencate:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ricettive extra-alberghiere ammesse dalla legislazione regionale in zona agricola; • produttive di tipo artigianale; • uffici privati che non svolgono attività con sportello aperto al pubblico. • commerciali qualificabili come esercizi di vicinato dalla legislazione regionale vigente sul commercio; • pubblici esercizi e circoli privati, nonché servizi e attrezzature di proprietà pubblica e privata relativi all'assistenza sociale e sanitaria e in generale i servizi sociali e ricreativi; • laboratori universitari per la ricerca e lo sviluppo; • residenziali <p>7.2 Il recupero a fini non agricoli deve essere limitato agli annessi agricoli realizzati prima del 31/12/2014 (ai fini della data di realizzazione si dovrà fare riferimento all'attestazione della data di ultimazione dei lavori) per i quali è scaduto il vincolo di destinazione previsto dall'art. 14 della legge regionale 13/90.</p> <p>7.3 Il recupero deve essere consentito solamente per gli annessi non più utilizzati per l'attività agricola. Non potranno essere costruiti nuovi annessi agricoli da parte di imprenditori ed aziende agricole che hanno ceduto annessi agricoli a soggetti diversi da imprenditori o aziende agricoli nei precedenti 7 anni. Nei casi di cessione di annessi ubicati su fondi staccati di aziende agricole il divieto di costruzione sopravdetto è limitato al fondo staccato.</p> <p>7.4 possono essere recuperati a fini non agricoli esclusivamente gli annessi aventi una legittimazione edilizia certa attestata da: presenza nelle mappe catastali dell'epoca di costruzione per i manufatti costruiti antecedentemente il 01/09/1967 e titolo edilizio per i manufatti</p> | <p>7.1 è consentito il cambio di destinazione d'uso fra le tipologie di seguito elencate:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ricettive extra-alberghiere ammesse dalla legislazione regionale in zona agricola; • produttive di tipo artigianale; • uffici privati che non svolgono attività con sportello aperto al pubblico. • commerciali qualificabili come esercizi di vicinato dalla legislazione regionale vigente sul commercio; • pubblici esercizi e circoli privati, nonché servizi e attrezzature di proprietà pubblica e privata relativi all'assistenza sociale e sanitaria e in generale i servizi sociali e ricreativi; • laboratori universitari per la ricerca e lo sviluppo; • residenziali <p>7.2 Il recupero a fini non agricoli deve essere limitato agli annessi agricoli realizzati prima del 31/12/2014 (ai fini della data di realizzazione si dovrà fare riferimento all'attestazione della data di ultimazione dei lavori) per i quali è scaduto il vincolo di destinazione previsto dall'art. 14 della legge regionale 13/90.</p> <p>7.3 Il recupero deve essere consentito solamente per gli annessi non più utilizzati per l'attività agricola. Non potranno essere costruiti nuovi annessi agricoli da parte di imprenditori ed aziende agricole che hanno ceduto annessi agricoli a soggetti diversi da imprenditori o aziende agricoli nei precedenti 7 anni. Nei casi di cessione di annessi ubicati su fondi staccati di aziende agricole il divieto di costruzione sopravdetto è limitato al fondo staccato.</p> <p>7.4 possono essere recuperati a fini non agricoli esclusivamente gli annessi aventi una legittimazione edilizia certa attestata da: presenza nelle mappe catastali dell'epoca di costruzione per i manufatti costruiti antecedentemente il 01/09/1967 e titolo edilizio per i manufatti</p> |
|---|---|

realizzati successivamente a tale data.

7.5

gli interventi di recupero che prevedono cambi di destinazione d'uso in edifici residenziali, direzionali e turistico-ricettivi non devono interessare annessi agricoli aventi un volume dello stato di fatto superiore a 1000 mc indipendentemente dal volume recuperato.

7.6

al fine di mantenere viva la testimonianza dell'architettura rurale del territorio, per gli annessi agricoli aventi un interesse storico e che conservano le strutture originarie, censiti al cessato catasto pontificio o nel P.R.G., o presenti in altre mappe storiche, o citati in pubblicazioni di settore, è consentito il cambio d'uso in qualunque destinazione, purché compatibile con l'immobile, a condizione che l'intervento si attui con le tecniche del restauro conservativo salvaguardando le strutture e i caratteri architettonici originari. Per il recupero di tali annessi non si applicano le limitazioni di cui al punto 7.5.

7.7

tutti i costi necessari per la realizzazione/potenziamento delle opere di urbanizzazione e infrastrutturali necessarie all'intervento quali viabilità, servizi a rete ecc.. devono essere ad esclusivo carico del soggetto che intende eseguire il recupero. Per ogni intervento dovranno essere garantiti gli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68 mediante monetizzazione degli stessi. Per la determinazione degli importi si dovrà fare riferimento a quanto stabilito dalle tabelle 2 – 3 della deliberazione consiliare n. 70/2010 come integrata dalla deliberazione consiliare n. 83/2010.

7.8

il recupero di annessi agricoli per finalità non agricole è ammesso a condizione che siano previsti accorgimenti e misure di compensazione atti a favorire un rapporto armonico con il paesaggio circostante che di seguito vengono descritti.

L'intervento dovrà prevedere forme, materiali e finiture tipici dell'edilizia rurale locale quali:

- rispetto della forma dell'edificio il

realizzati successivamente a tale data.

7.5

gli interventi di recupero che prevedono cambi di destinazione d'uso in edifici residenziali, direzionali e turistico-ricettivi non devono interessare annessi agricoli aventi un volume dello stato di fatto superiore a 1000 mc indipendentemente dal volume recuperato.

7.6

al fine di mantenere viva la testimonianza dell'architettura rurale del territorio, per gli annessi agricoli aventi un interesse storico e che conservano le strutture originarie, censiti al cessato catasto pontificio o nel P.R.G., o presenti in altre mappe storiche, o citati in pubblicazioni di settore, è consentito il cambio d'uso in qualunque destinazione, purché compatibile con l'immobile, a condizione che l'intervento si attui con le tecniche del restauro conservativo salvaguardando le strutture e i caratteri architettonici originari. Per il recupero di tali annessi non si applicano le limitazioni di cui al punto 7.5.

7.7

tutti i costi necessari per la realizzazione/potenziamento delle opere di urbanizzazione e infrastrutturali necessarie all'intervento quali viabilità, servizi a rete ecc.. devono essere ad esclusivo carico del soggetto che intende eseguire il recupero. Per ogni intervento dovranno essere garantiti gli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68 mediante monetizzazione degli stessi. Per la determinazione degli importi si dovrà fare riferimento a quanto stabilito dalle tabelle 2 – 3 della deliberazione consiliare n. 70/2010 come integrata dalla deliberazione consiliare n. 83/2010.

7.8

il recupero di annessi agricoli per finalità non agricole è ammesso a condizione che siano previsti accorgimenti e misure di compensazione atti a favorire un rapporto armonico con il paesaggio circostante che di seguito vengono descritti.

L'intervento dovrà prevedere forme, materiali e finiture tipici dell'edilizia rurale locale quali:

- rispetto della forma dell'edificio il

| | |
|--|--|
| <p>più possibile compatta e regolare con prevalenza dei pieni sui vuoti; sono esclusi balconi e corpi sporgenti in aggetto.</p> <ul style="list-style-type: none"> • coperture a falde in laterizio (coppi di recupero o similari) con pendenza prossima al 30% a padiglione o a capanna; sono escluse le terrazze a tasca; • finitura di facciata in mattoni di recupero o pietra locale faccia a vista, ovvero intonaci con crome delle terre naturali; è escluso l'utilizzo di materiali plastici. • bucatore di facciata di dimensioni tradizionali prevalentemente allineate e omogenee; <p>Non sono ammessi movimenti di terra che alterino in maniera sostanziale il profilo del terreno. L'apertura di strade e viali di accesso dovrà essere realizzata in modo da ridurre al minimo la necessità di scarpate artificiali e di rilevati e di garantire la corretta regimazione delle acque. Le eventuali opere di sostegno dovranno essere realizzate preferibilmente con tecniche di ingegneria naturalistica. Nel caso di realizzazione di muri di sostegno gli stessi dovranno avere un'altezza fuori terra non superiore a 2.00 mt e la finitura del paramento a vista potrà essere esclusivamente in pietra, mattoni o intonaco nei colori delle terre naturali. Altezze maggiori sono consentite solo per sostegni aderenti all'edificio recuperato, e in ogni caso con parere motivato del responsabile del provvedimento abilitante l'intervento che ne riconosca e verbalizzi la compatibilità ambientale, l'eccezionalità del caso e l'impraticabilità di soluzioni alternative.</p> <p>Eventuali piazzali dovranno essere realizzati minimizzando le parti pavimentate che in ogni caso dovranno essere in pietra, laterizio, materiali che simulano la terra battuta, ghiaino lavato.</p> <p>E' obbligatorio il recupero delle acque meteoriche a fini irrigui mediante la realizzazione di cisterne interrato ovvero piccoli invasi naturali aventi capienza minima di 10 mc.</p> <p>Per limitare l'impatto sul paesaggio circostante</p> | <p>più possibile compatta e regolare con prevalenza dei pieni sui vuoti; sono esclusi balconi e corpi sporgenti in aggetto.</p> <ul style="list-style-type: none"> • coperture a falde in laterizio (coppi di recupero o similari) con pendenza prossima al 30% a padiglione o a capanna; sono escluse le terrazze a tasca; • finitura di facciata in mattoni di recupero o pietra locale faccia a vista, ovvero intonaci con crome delle terre naturali; è escluso l'utilizzo di materiali plastici. • bucatore di facciata di dimensioni tradizionali prevalentemente allineate e omogenee; <p>Non sono ammessi movimenti di terra che alterino in maniera sostanziale il profilo del terreno. L'apertura di strade e viali di accesso dovrà essere realizzata in modo da ridurre al minimo la necessità di scarpate artificiali e di rilevati e di garantire la corretta regimazione delle acque. Le eventuali opere di sostegno dovranno essere realizzate preferibilmente con tecniche di ingegneria naturalistica. Nel caso di realizzazione di muri di sostegno gli stessi dovranno avere un'altezza fuori terra non superiore a 2.00 mt e la finitura del paramento a vista potrà essere esclusivamente in pietra, mattoni o intonaco nei colori delle terre naturali. Altezze maggiori sono consentite solo per sostegni aderenti all'edificio recuperato, e in ogni caso con parere motivato del responsabile del provvedimento abilitante l'intervento che ne riconosca e verbalizzi la compatibilità ambientale, l'eccezionalità del caso e l'impraticabilità di soluzioni alternative.</p> <p>Eventuali piazzali dovranno essere realizzati minimizzando le parti pavimentate che in ogni caso dovranno essere in pietra, laterizio, materiali che simulano la terra battuta, ghiaino lavato.</p> <p>E' obbligatorio il recupero delle acque meteoriche a fini irrigui mediante la realizzazione di cisterne interrato ovvero piccoli invasi naturali aventi capienza minima di 10 mc.</p> <p>Per limitare l'impatto sul paesaggio circostante</p> |
|--|--|

devono necessariamente essere previsti impianti vegetazionali di mitigazione paesaggistica.

Lungo le strade di nuova realizzazione, lungo i viali di accesso ed intorno ai piazzali dovranno essere messe a dimora, con modalità consone e rispettose della vegetazione naturale esistente, essenze arboree autoctone a scelta tra filari, siepi, macchie e alberature isolate.

I progetti edilizi dovranno contenere i seguenti documenti:

- segnalazione dei principali punti di vista da cui l'immobile oggetto di trasformazione risulterà percepibile lungo le strade pubbliche e le aree confinanti, con contestuale lettura degli elementi più caratteristici del paesaggio agrario e di quello naturale, propri dei vari coni ottici.
- individuazione e conseguente progettazione delle finiture esterne e degli elementi di schermatura a verde.

Gli interventi di mitigazione ambientale previsti dalle presenti norme dovranno essere garantiti con idonee garanzie finanziarie a favore del comune il quale provvederà con le stesse nel caso di accertato inadempimento della loro realizzazione.

devono necessariamente essere previsti impianti vegetazionali di mitigazione paesaggistica.

Lungo le strade di nuova realizzazione, lungo i viali di accesso ed intorno ai piazzali dovranno essere messe a dimora, con modalità consone e rispettose della vegetazione naturale esistente, essenze arboree autoctone a scelta tra filari, siepi, macchie e alberature isolate.

I progetti edilizi dovranno contenere i seguenti documenti:

- segnalazione dei principali punti di vista da cui l'immobile oggetto di trasformazione risulterà percepibile lungo le strade pubbliche e le aree confinanti, con contestuale lettura degli elementi più caratteristici del paesaggio agrario e di quello naturale, propri dei vari coni ottici.
- individuazione e conseguente progettazione delle finiture esterne e degli elementi di schermatura a verde.

Gli interventi di mitigazione ambientale previsti dalle presenti norme dovranno essere garantiti con idonee garanzie finanziarie a favore del comune il quale provvederà con le stesse nel caso di accertato inadempimento della loro realizzazione.

7.9

Il recupero per finalità non agricole riguardanti annessi agricoli che hanno complessivamente un volume maggiore di 300 mc è assoggettato ad approvazione di preventivo piano di recupero che deve essere esteso ad un intorno significativo dell'area di intervento. Gli interventi previsti dal piano di recupero dovranno comunque rientrare tra quelli ammessi dalla legislazione regionale vigente per il recupero del patrimonio edilizio nelle zone agricole. Il piano dovrà definire le opere infrastrutturali necessarie per l'intervento che saranno ad esclusivo carico degli operatori in conformità a quanto già previsto al comma 7.7 del presente articolo.

Il recupero per finalità non agricole riguardanti annessi agricoli che hanno complessivamente un volume inferiore o uguale 300 mc, dovrà essere effettuato con idoneo titolo edilizio il cui progetto contenga la seguente

| | |
|---|--|
| <p>documentazione, a firma di tecnici competenti abilitati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Studio geologico, geomorfologico, geotecnico e sismico con eventuali analisi di stabilità, secondo le vigenti N.T.C. 2018, da cui risulti esplicitamente la compatibilità dell'intervento in progetto in rapporto all'assetto geomorfologico \ accertato sull'ambito di pertinenza studiato. - Valutazioni in merito alla compatibilità sotto il profilo idrologico-idraulico della trasformazione in progetto al fine di prevedere, se risultassero necessarie, misure di mitigazione della pericolosità/vulnerabilità; con riferimento al documento tecnico di cui alla D.G.R. 53/2014. <p>8 Gli edifici esistenti fuori dalle aree urbanizzate o di prevista urbanizzazione alla data dell' 8 marzo 1990, e fin da allora destinati ad attività produttive extra-agricole (artigianali o industriali), potranno essere oggetto, con i criteri sopra esposti, e sempre che non insistano su aree sottoposte al regime di tutela integrale od orientata, o in area di Parco - ad ampliamenti fino a raggiungere l'indice fondiario di 0,5 mc/mq.</p> <p>9 È inoltre consentito il riuso a fini non agricole di quelle costruzioni ricadenti in zona agricola costruite prima dell' 8 marzo 1990 e fin da allora destinati ad attività extra-agricole quali scuole, caselli ferroviari, case cantoniere, fabbriche, laboratori artigianali ecc., aventi una legittimazione urbanistica ed edilizia della destinazione d'uso comprovata da un atto amministrativo espresso (Licenza Edilizia, Concessione Edilizia). L'intervento potrà qualificarsi al massimo come ristrutturazione senza aumento di volume e potranno essere previste le seguenti destinazioni d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ricettive extra-alberghiere ammesse dalla legislazione regionale in zona agricola; • produttive di tipo artigianale; uffici privati che non svolgono attività con sportello aperto al | <p>8 Gli edifici esistenti fuori dalle aree urbanizzate o di prevista urbanizzazione alla data dell' 8 marzo 1990, e fin da allora destinati ad attività produttive extra-agricole (artigianali o industriali), potranno essere oggetto, con i criteri sopra esposti, e sempre che non insistano su aree sottoposte al regime di tutela integrale od orientata, o in area di Parco - ad ampliamenti fino a raggiungere l'indice fondiario di 0,5 mc/mq.</p> <p>9 È inoltre consentito il riuso a fini non agricole di quelle costruzioni ricadenti in zona agricola costruite prima dell' 8 marzo 1990 e fin da allora destinati ad attività extra-agricole quali scuole, caselli ferroviari, case cantoniere, fabbriche, laboratori artigianali ecc., aventi una legittimazione urbanistica ed edilizia della destinazione d'uso comprovata da un atto amministrativo espresso (Licenza Edilizia, Concessione Edilizia). L'intervento potrà qualificarsi al massimo come ristrutturazione senza aumento di volume e potranno essere previste le seguenti destinazioni d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ricettive extra-alberghiere ammesse dalla legislazione regionale in zona agricola; • produttive di tipo artigianale; uffici privati che non svolgono attività con sportello aperto al |
|---|--|

pubblico.

- commerciali qualificabili come esercizi di vicinato dalla legislazione regionale vigente sul commercio;
- pubblici esercizi e circoli privati, nonché servizi e attrezzature di proprietà pubblica e privata relativi all'assistenza sociale e sanitaria e in generale i servizi sociali e ricreativi;
- laboratori universitari per la ricerca e lo sviluppo;
- residenziali

10

Gli interventi di cui ai commi 7 8 9 del presente articolo non sono ammessi nelle aree individuate dal Piano dell'Assetto Idrogeologico regionale come inondabili, o in dissesto con livello di pericolosità P3 e P4.

attività con sportello aperto al pubblico.

- commerciali qualificabili come esercizi di vicinato dalla legislazione regionale vigente sul commercio;
- pubblici esercizi e circoli privati, nonché servizi e attrezzature di proprietà pubblica e privata relativi all'assistenza sociale e sanitaria e in generale i servizi sociali e ricreativi;
- laboratori universitari per la ricerca e lo sviluppo;
- residenziale. Tale destinazione non è comunque ammessa nel caso di recupero di ex caselli ferroviari.

Per il riuso delle costruzioni di cui al presente comma si applica quanto previsto per il riuso degli annessi agricoli al comma 7.9 del presente articolo.

10

Gli interventi di cui ai commi 7, 8 e 9 del presente articolo non sono ammessi nelle aree individuate dal Piano dell'Assetto Idrogeologico regionale come inondabili, o in dissesto con livello di pericolosità P2 P3 e P4, negli ambiti di tutela integrale dei corsi d'acqua, individuati nel P.R.G. adeguato al P.P.A.R., nella fascia di rispetto idraulica di cui al R.D. 523/1904 art.96, lett. f (almeno 10 metri dal piede degli argini e loro accessori ovvero dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua e dalla proprietà demaniale deducibile dalla mappa catastale)

11.

Per tutti gli interventi ammessi dal presente articolo valgono le ulteriori seguenti disposizioni.

Per le aree vincolate paesaggisticamente (D.Lgs. n. 42/04):

- Per il recupero degli edifici esistenti, gli interventi dovranno garantire la conservazione degli elementi tradizionali, delle caratteristiche storiche e ambientali, evitando in maniera generale la demolizione e ricostruzione. Inoltre, occorrerà preservare l'ambiente circostante, in quanto residuo agricolo. Sarà consentito il recupero dei manufatti esistenti con

adeguamento funzionale mentre non dovranno essere consentite nuove edificazioni.

Per le zone agricole in generale:

- per gli edifici di pregio storico e architettonico, individuati a seguito di idonei studi, dovrà essere prevista una normativa stringente finalizzata ai soli interventi di restauro e recupero del bene;

- per gli interventi edilizi di recupero, in ogni caso, dovranno essere indirizzate operazioni che non alterino le caratteristiche tipologiche e costruttive dei manufatti originari, al fine di conservare le testimonianze del patrimonio edilizio rurale del territorio urbanate;

- per gli interventi di nuova costruzione dovranno essere adottati tipologie e materiali tipici della tradizione locale; tuttavia per pavimentazioni ed elevati le coloriture siano nella gamma delle terre naturali, il manto di copertura sia realizzato con coppi in laterizio, al fine di garantire un inserimento armonioso con il contesto paesaggistico;

- per i manufatti a carattere produttivo-artigianale, le finiture delle coperture e degli elevati siano di coloritura nella gamma delle terre naturali (es. strutture portanti in ferro di coloritura nella gamma del marrone, coperture nella gamma del rosso);

- per quanto riguarda i "tunnel agricoli" siano adottati materiali a basso impatto visivo, con coloriture che si integrino perfettamente con il contesto;

- non dovrà essere consentita la realizzazione di sbancamenti, terrazzamenti, sterri e qualsiasi opera che possa modificare sostanzialmente l'attuale morfologia dei luoghi;

- dovrà essere salvaguardata la vegetazione ripariale dei corsi d'acqua principali e dei reticoli minori, prevedendo ove possibile il potenziamento degli stessi, al fine di favorire connessioni visive e funzionali nel contesto paesaggistico; siano salvaguardati anche gli elementi che risultano costituire fattori di riconoscibilità paesaggistiche ed ambientale (strade poderali-interpoderali, alberature e siepi campestri, fasce boscate);

- per quanto riguarda il potenziamento delle reti infrastrutturali, occorrerà evitare una

frammentazione artificiosa del territorio agricolo, al fine di escludere fenomeni di completa trasformazione del paesaggio rurale urbinato. A tale scopo, gli interventi dovranno essere orientati a ripristinare il disegno e la tessitura tipica del paesaggio stesso.

- Ai progetti edilizi che prevedono interventi sulle componenti vegetali (presenti o future), da presentare alla competente struttura comunale per il rilascio del titolo edilizio, andrà allegata la seguente documentazione: salvo quanto necessario ai fini di ottemperare a quanto previsto dalla L.R. n. 6/2005 i progetti devono essere corredati da studi, redatti da professionisti abilitati all'esercizio della professione con adeguate competenze, concernenti la realizzazione di nuove opere a verde o ristrutturazione del verde esistente, consistenti nella catalogazione della vegetazione presente considerando la sua valenza botanico-vegetazionale, paesaggistica, funzionale e storico-culturale, lo studio delle condizioni pedo-biologiche necessarie per l'attecchimento e lo sviluppo delle nuove piante, nonché lo studio dei vincoli, delle dinamiche e delle finalità dell'impianto vegetazionale che si intende realizzare. Lo schema del Regolamento del Verde urbano ed extraurbano approvato dalla Regione Marche con DGR 603/2015 fornisce utili indicazioni in merito agli elaborati che i suddetti Studi o progetti colturali-gestionali debbono necessariamente contenere.

12.

Per tutti gli interventi ammessi dal presente articolo ricadenti nei siti della Rete Natura 2000 (SIC, ZSC e ZPS) di cui al D.P.R. n.357/1997 valgono le ulteriori seguenti disposizioni.

a) i progetti esecutivi degli interventi vengano sottoposti ad ulteriore verifica di valutazione di incidenza.

b) dovranno essere tenute in debito conto e rispettate le condizioni imposte dalla DGR n. 1471/del 27/10/2008, dal DPR n. 357/97 e ss.mm.e ii., attuativo delle direttive 79/409/CEE e 92/43/CEE, le misure di conservazione specifiche adottati dagli Enti gestori ed

approvati con le DGR n. 691 del 4 luglio 2016 e l'integrità e la salvaguardia della rete ecologica marchigiana (REM);

c) Ai progetti edilizi che prevedono interventi sulle componenti vegetali (presenti o future), da presentare alla competente struttura comunale per il rilascio del titolo edilizio, andrà allegata la seguente documentazione: salvo quanto necessario ai fini di ottemperare a quanto previsto dalla L.R. n. 6/2005 i progetti devono essere corredati da studi, redatti da professionisti abilitati all'esercizio della professione con adeguate competenze, concernenti la realizzazione di nuove opere a verde o ristrutturazione del verde esistente, consistenti nella catalogazione della vegetazione presente considerando la sua valenza botanico-vegetazionale, paesaggistica, funzionale e storico-culturale, lo studio delle condizioni pedo-bioclimatiche necessarie per l'attecchimento e lo sviluppo delle nuove piante, nonché lo studio dei vincoli, delle dinamiche e delle finalità dell'impianto vegetazionale che si intende realizzare. Lo schema del Regolamento del Verde urbano ed extraurbano approvato dalla Regione Marche con DGR 603/2015 fornisce utili indicazioni in merito agli elaborati che i suddetti Studi o progetti culturali-gestionali debbono necessariamente contenere.

d) Individuazione dei periodi di esecuzione delle opere che non risulti di disturbo alla fauna autoctona nei periodi riproduttivi;

e) porre la massima attenzione al recupero di tutti i materiali in loco e alla loro conservazione destinata al riutilizzo: orizzonti organici di suolo, zolle, materiale terroso e pietroso;

f) limitare l'utilizzo di aree naturali al di fuori delle aree di intervento previste dai progetti per depositi temporanei di materiali o manovre dei mezzi;

g) le aree pertinenti degli interventi dovranno limitare al massimo le superfici permeabili e prevedere impianti arborei e arbustivi;

h) ove vengano individuati rifugi per la fauna dovranno essere adottate le necessarie misure di tutela.

i) Sottoporre particolare attenzione a tutti gli

interventi a carico delle rive e del letto dei corsi d'acqua. Tali interventi potranno essere autorizzati solo se assolutamente indispensabili;

j) prevedere misure specifiche di riduzione e mitigazione delle condizioni eventualmente presenti di rumorosità e di inquinamento atmosferico;

k) individuare soluzioni tecniche di riduzione dei consumi energetici, come l'uso attivo e passivo di fonti d'energia rinnovabili, di tecnologie evolute ed innovative in grado di sfruttare razionalmente ed efficacemente le fonti energetiche tradizionali;

l) individuare soluzioni tecniche per garantire il corretto uso della risorsa idrica

m) realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi al fine dell'utilizzo di acque meno pregiate per usi compatibili, raccolta e impiego delle acque meteoriche per usi compatibili, reimpiego delle acque reflue, depurate e non, per usi compatibili, utilizzo di acqua di ricircolo nelle attività di produzione di beni, impiego di metodi e tecniche di risparmio idrico domestico e nei settori industriale, terziario ed agricolo);

n) garantire per il territorio di riferimento e di proprietà la manutenzione della struttura agraria (salvaguardia e la tutela degli elementi significativi quali, siepi, fossi e canalette di scolo, formazioni lineari arboree ed arbustive non colturali e colturali, viabilità minore, rete scolante principale e secondaria), favorendo indirizzi colturali più tradizionali ed ecocompatibili;

o) prevedere opere di minimo impatto ambientale per le opere di urbanizzazione (canalizzazione delle acque, viabilità, ecc.) che dovranno essere sviluppate in un unico progetto complessivo in grado di migliorarne l'inserimento paesistico e di mitigarne gli impatti.

Tutto quanto premesso.

Viste

- la Legge Urbanistica n.1150 del 17/8/1942 e successive modificazioni e integrazioni;
- la Legge Regionale n.34 del 5/8/1992 e s.m.i. Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio;

| | |
|---|---|
| <p>disciplinata dalle disposizioni regionali in materia, e possono essere eseguiti solo se non in contrasto</p> <p>2. La nuova realizzazione o l'ampliamento di annessi agricoli esistenti nel territorio extrurbano, è e dello stoccaggio, lavorazione, trasformazione e commercializzazione dei relativi prodotti⁴¹.</p> <p>Si considerano annessi agricoli quegli edifici o manufatti direttamente al servizio dell'attività agricola</p> <p>1.</p> | <p>ART. 24 N.T.A. DEL P.R.G. – MODIFICHE INTRODOTTE PER IL RECEPIMENTO DI VAS – PARERE GEOMORFOLOGICO – VALUTAZIONE DI INCIDENZA</p> <p>(il contenuto delle note indicate nei seguenti testi non viene riportato in quanto rimane invariato rispetto al testo adottato)</p> |
|---|---|

1) di considerare le premesse parte integrante e sostanziale del presente provvedimento; (2) di accogliere l'osservazione presentata dal Responsabile Settore Urbanistica con nota nota id. 476127 del 23/3/2018 (allegata alla deliberazione) e conseguentemente di modificare l'art. 24 delle NTA del PRG come di seguito riportato:

DELIBERA

- la Legge regionale n. 13 del 08/03/1990 e s.m.i. Norme edilizie per il territorio agricolo;
- il D.lgs. n. 152/2006 Norme in materia ambientale e successive modifiche ed integrazioni;
- la delibera Giunta Regione Marche n. 1813 del 21.12.2010 Aggiornamento delle Linee guida regionali per la Valutazione Ambientale Strategica di cui alla DGR 1400/2008 e adeguamento al D.lgs 152/2006 così come modificato dal D.lgs128/2010;
- la Legge Regionale 22/2011 Norme in materia di riqualificazione urbana sostenibile e assetto idrogeologico e modifiche alla L.R. 5 agosto 1992, n. 34 "Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio" e alla L.R. 8 ottobre 2009, n. 22 "Interventi della regione per il riavvio delle attività edilizie al fine di fronteggiare la crisi economica, difendere l'occupazione, migliorare la sicurezza degli edifici e promuovere tecniche di edilizia sostenibile";
- il Reg. Reg. n.6 dell'08/08/2012 "Attuazione della legge regionale 23 novembre 2011, n. 22 (Norme in materia di riqualificazione urbana sostenibile e assetto idrogeologico e modifiche alla L.R. 5 agosto 1992, n. 34 "Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio" e L.R. 8 ottobre 2009, n. 22 "Interventi della Regione per il riavvio delle attività edilizie al fine di fronteggiare la crisi economica, difendere l'occupazione, migliorare la sicurezza degli edifici e promuovere tecniche di edilizia sostenibile");
- la DGR n.53 del 27/01/2014 "Criteri, Modalità e indicazioni tecniche-operative per la redazione della verifica di compatibilità idraulica degli strumenti di pianificazione territoriale e per l'invarianza idraulica delle trasformazioni territoriali";
- la DGC n. 219 del 03/11/2016 Atto di indirizzo politico-amministrativo in ordine alla modifica della normativa di PRG sulla costruzione e recupero degli annessi agricoli;
- la L.R. n. 3 del 16/02/2015 con particolare riferimento all'art. 34 comma 1 "Legge di innovazione e semplificazione amministrativa"
- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 73 del 31/07/2017 di adozione della variante in oggetto.

con le norme per la tutela del paesaggio (precedenti articoli 15,16,17,18,19). In particolare le costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo industriale e relativi lagoni di accumulo⁴² sono vietate nelle aree soggette a tutela integrale e orientata, negli scenari panoramici, nei Parchi Territoriali e Attrezzati.

3.

Gli annessi agricoli, laddove consentiti, possono essere realizzati nel rispetto degli indici di densità edilizia fissati dalla L.R. 13/90 in relazione alle specifiche utilizzazioni.

Per quanto riguarda la tipologia edilizia, valgono le seguenti indicazioni:

g a) Fabbricati destinati prevalentemente al ricovero del bestiame, al deposito dei macchinari per la lavorazione della terra ed agli usi di cui al punto c del 1° comma, art. 3 della L.r. 13/90:

- *Numero di piani utili: 1.*
- *Altezza massima: ml. 4.50 oltre agli eventuali camini di ventilazione o volumi tecnici.*
- *Distanza minima dal fabbricato adibito ad abitazione: m. 20.00 per i ricoveri del bestiame e m. 10,00 negli altri casi.*
- *Distanza minima dai confini di proprietà: m. 20,00.*

h b) Fabbricati destinati prevalentemente alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli: questi sono ammessi solo se i prodotti ivi trattati o raccolti provengono prevalentemente dalla stessa azienda che realizza l'impianto o da aziende associate (quest'ultima circostanza dovrà risultare dal piano aziendale da allegare alla richiesta di permesso di costruzione). Saranno dimensionati sulla capacità produttiva dell'azienda singola o associata:

- *Altezza massima: ml. 6.00 oltre agli eventuali camini di ventilazione o volumi tecnici.*
- *Distanza minima dal fabbricato adibito ad abitazione: m. 10.00.*
- *Distanza minima dai confini di proprietà: m. 20,00.*

i c) Fabbricati destinati prevalentemente allo stoccaggio del fieno o altri tipi di foraggio⁴³:

- *piani utili: 1;*
- *Altezza massima: m. 6.00; nei terreni in declivio m. 6.90 misurati a valle;*

- *Distanza minima dal fabbricato adibito ad abitazione: m. 10,00.*

- *Distanza minima dai confini di proprietà: m. 20,00^{LV}.*

4.

Gli annessi agricoli da realizzarsi su proprietà fondiariae prive di residenza rurale dovranno limitarsi alla funzione di depositi per attrezzi e materiali, ed avere SUL non superiore a mq 30 e altezza massima m. 3,50. Questo limite non si applica ai fondi staccati di proprietà aziendali non accorpate i quali, singolarmente, abbiano una superficie produttiva superiore a 5 ettari e, in generale ai fondi di superficie superiore a 5 ettari^{LV}.

5.

Tutti gli annessi sopra elencati saranno realizzati con struttura in mattoni, legno oppure con intelaiatura metallica adeguatamente controventata; se realizzati con strutture in cemento armato, prefabbricate e non, queste dovranno essere adeguatamente rivestite (mattoni, pietra, ...) o intonacate e tinteggiate; la copertura sarà a falde, rivestita di cotto o similare. La tipologia edilizia sarà adeguata alla specifica destinazione d'uso in modo da non consentire trasformazioni che non

siano ammesse dalla normativa vigente
Limitatamente ai soli manufatti destinati al ricovero di fieno o altri tipi di foraggio è ammessa l'installazione di strutture leggere coperte con telo in pvc o similari (c.d. tunnel agricoli) purché realizzati in colori idonei a mimetizzarsi nel contesto; per tali tipi di strutture vige l'obbligo di rimozione se inutilizzate per oltre un anno e in ogni caso al cessare dell'azienda agricola senza possibilità di recupero del loro volume urbanistico.

6. Si applicano inoltre anche alla costruzione degli annessi agricoli le disposizioni previste al precedente articolo 23 punti 2./3./4./5. e 6^{LVIII}.

7. E' consentito il recupero degli annessi agricoli non più utilizzati per l'attività agricola alle condizioni stabilite ai punti seguenti (da 7.1 a 7.9)

7.1 è consentito il cambio di destinazione d'uso fra le tipologie di seguito elencate:

- ricettive extra-alberghiere ammesse dalla legislazione regionale in zona agricola;
- produttive di tipo artigianale;
- uffici privati che non svolgono attività con sportello aperto al pubblico.
- commerciali qualificabili come esercizi di vicinato dalla legislazione regionale vigente sul commercio;
- pubblici esercizi e circoli privati, nonché servizi e attrezzature di proprietà pubblica e privata relativi all'assistenza sociale e sanitaria e in generale i servizi sociali e ricreativi;
- laboratori universitari per la ricerca e lo sviluppo;
- residenziali

7.2 il recupero a fini non agricoli deve essere limitato agli annessi agricoli realizzati prima del 31/12/2014 (ai fini della data di realizzazione si dovrà fare riferimento all'attestazione della data di ultimazione dei lavori) per i quali è scaduto il vincolo di destinazione previsto dall'art. 14 della legge regionale 13/90.

7.3 il recupero deve essere consentito solamente per gli annessi non più utilizzati per l'attività agricola. Non potranno essere costruiti nuovi annessi agricoli da parte di imprenditori ed aziende agricole che hanno ceduto annessi agricoli a soggetti diversi da imprenditori o aziende agricole nei precedenti 7 anni. Nei casi di cessione di annessi ubicati su fondi staccati di aziende agricole il divieto di costruzione sopra detto è limitato al fondo staccato.

7.4 possono essere recuperati a fini non agricoli esclusivamente gli annessi aventi una legittimazione edilizia certa attestata da: presenza nelle mappe catastali dell'epoca di costruzione per i manufatti costruiti antecedentemente il 01/09/1967 e titolo edilizio per i manufatti realizzati successivamente a tale data.

7.5 gli interventi di recupero che prevedono cambi di destinazione d'uso in edifici residenziali, direzionali e turistico-ricettivi non devono interessare annessi agricoli aventi un volume dello stato di fatto superiore a 1000 mc indipendentemente dal volume recuperato.

7.6 al fine di mantenere viva la testimonianza dell'architettura rurale del territorio, per gli annessi agricoli aventi un interesse storico e che conservano le strutture originarie, censiti al cessato catasto

pontificio o nel P.R.G., o presenti in altre mappe storiche, o citati in pubblicazioni di settore, è consentito il cambio d'uso in qualunque destinazione, purché compatibile con l'immobile, a condizione che l'intervento si attui con le tecniche del restauro conservativo salvaguardando le strutture e i caratteri architettonici originari. Per il recupero di tali annessi non si applicano le limitazioni di cui al punto 7.5.

7.7

tutti i costi necessari per la realizzazione/potenziamento delle opere di urbanizzazione e infrastrutturali necessarie all'intervento quali viabilità, servizi a rete ecc.. devono essere ad esclusivo carico del soggetto che intende eseguire il recupero. Per ogni intervento dovranno essere garantiti gli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68 mediante monetizzazione degli stessi. Per la determinazione degli importi si dovrà fare riferimento a quanto stabilito dalle tabelle 2 – 3 della deliberazione consiliare n. 70/2010 come integrata dalla deliberazione consiliare n. 83/2010.

7.8

il recupero di annessi agricoli per finalità non agricole è ammesso a condizione che siano previsti accorgimenti e misure di compensazione atti a favorire un rapporto armonico con il paesaggio circostante che di seguito vengono descritti.

L'intervento dovrà prevedere forme, materiali e finiture tipici dell'edilizia rurale locale quali:

- rispetto della forma dell'edificio il più possibile compatta e regolare con prevalenza dei pieni sui vuoti; sono esclusi balconi e corpi sporgenti in aggetto.
- coperture a falde in laterizio (coppi di recupero o similari) con pendenza prossima al 30% a padiglione o a capanna; sono escluse le terrazze a tasca;
- finitura di facciata in mattoni di recupero o pietra locale faccia a vista, ovvero intonaci con cromie delle terre naturali; è escluso l'utilizzo di materiali plastici.
- bucatore di facciata di dimensioni tradizionali prevalentemente allineate e omogenee;

Non sono ammessi movimenti di terra che alterino in maniera sostanziale il profilo del terreno. L'apertura di strade e viali di accesso dovrà essere realizzata in modo da ridurre al minimo la necessità di scarpate artificiali e di rilevati e di garantire la corretta regimazione delle acque. Le eventuali opere di sostegno dovranno essere realizzate preferibilmente con tecniche di ingegneria naturalistica. Nel caso di realizzazione di muri di sostegno gli stessi dovranno avere un'altezza fuori terra non superiore a 2.00 mt e la finitura del paramento a vista potrà essere esclusivamente in pietra, mattoni o intonaco nei colori delle terre naturali. Altezze maggiori sono consentite solo per sostegni aderenti all'edificio recuperato, e in ogni caso con parere motivato del responsabile del provvedimento abilitante l'intervento che ne riconosca e verbalizzi la compatibilità ambientale, l'eccezionalità del caso e l'impraticabilità di soluzioni alternative.

Eventuali piazzali dovranno essere realizzati minimizzando le parti pavimentate che in ogni caso dovranno essere in pietra, laterizio, materiali che simulano la terra battuta, ghiaio lavato.

E' obbligatorio il recupero delle acque meteoriche a fini irrigui mediante la realizzazione di cisterne interrato ovvero piccoli invasi naturali aventi capacità minima di 10 mc.

Per limitare l'impatto sul paesaggio circostante devono necessariamente essere previsti impianti vegetazionali di mitigazione paesaggistica.

Lungo le strade di nuova realizzazione, lungo i viali di accesso ed intorno ai piazzali dovranno essere messe a dimora, con modalità consone e rispettose della vegetazione naturale esistente, essenze arboree autoctone a scelta tra filari, siepi, macchie e alberature isolate.

I progetti edilizi dovranno contenere i seguenti documenti:

- segnalazione dei principali punti di vista da cui l'immobile oggetto di trasformazione risulterà percepibile lungo le strade pubbliche e le aree confinanti, con contestuale lettura degli elementi più caratteristici del paesaggio agrario e di quello naturale, propri dei vari conotti.
- individuazione e conseguente progettazione delle finiture esterne e degli elementi di schermatura

Gli interventi di mitigazione ambientale previsti dalle presenti norme dovranno essere garantiti con idonee garanzie finanziarie a favore del comune il quale provvederà con le stesse nel caso di accertato inadempimento della loro realizzazione.

7.9
 Il recupero per finalità non agricole riguardanti annessi agricoli che hanno complessivamente un volume maggiore di 300 mc è assoggettato ad approvazione di preventivo piano di recupero che deve essere esteso ad un intorno significativo dell'area di intervento. Gli interventi previsti dal piano di recupero dovranno comunque rientrare tra quelli ammessi dalla legislazione regionale vigente per il recupero del patrimonio edilizio nelle zone agricole. Il piano dovrà definire le opere infrastrutturali necessarie per l'intervento che saranno ad esclusivo carico degli operatori in conformità a quanto già previsto al comma 7.7 del presente articolo.

Il recupero per finalità non agricole riguardanti annessi agricoli che hanno complessivamente un volume inferiore o uguale 300 mc, dovrà essere effettuato con idoneo titolo edilizio il cui progetto contenga la seguente documentazione, a firma di tecnici competenti abilitati:

- Studio geologico, geomorfologico, geotecnico e sismico con eventuali analisi di stabilità, secondo le vigenti N.T.C. 2018, da cui risulti esplicitamente la compatibilità dell'intervento in progetto in rapporto all'assetto geomorfologico accertato sull'ambito di pertinenza studiato.
- Valutazioni in merito alla compatibilità sotto il profilo idrologico-idraulico della trasformazione in progetto al fine di prevedere, se risultassero necessarie, misure di mitigazione della pericolosità/vulnerabilità; con riferimento al documento tecnico di cui alla D.G.R. 53/2014.

8
 Gli edifici esistenti fuori dalle aree urbanizzate o di prevista urbanizzazione alla data del 8 marzo 1990, e fin da allora destinati ad attività produttive extra-agricole (artigianali o industriali), potranno essere oggetto, con i criteri sopra esposti, e sempre che non insistano su aree sottoposte al regime di tutela integrale od orientata, o in area di Parco - ad ampliamenti fino a raggiungere l'indice fondiario di 0,5 mc/mq.

9
 È inoltre consentito il riuso a fini non agricole di quelle costruzioni ricadenti in zona agricola costruite prima dell'8 marzo 1990 e fin da allora destinati ad attività extra-agricole quali scuole, caselli ferroviari, case cantoniere, fabbriche, laboratori artigianali ecc., aventi una legittimazione urbanistica ed edilizia della destinazione d'uso comprovata da un atto amministrativo espresso (Licenza Edilizia, Concessione Edilizia). L'intervento potrà qualificarsi al massimo come ristrutturazione senza aumento di volume e potranno essere previste le seguenti destinazioni d'uso:

- ricettive extra-alberghiere ammesse dalla legislazione regionale in zona agricola;
- produttive di tipo artigianale;
- uffici privati che non svolgono attività con sportello aperto al pubblico.
- commerciali qualificabili come esercizi di vicinato dalla legislazione regionale vigente sul commercio;
- pubblici esercizi e circoli privati, nonché servizi e attrezzature di proprietà pubblica e privata relativi all'assistenza sociale e sanitaria e in generale i servizi sociali e ricreativi;
- laboratori universitari per la ricerca e lo sviluppo;
- residenziale. Tale destinazione non è comunque ammessa nel caso di recupero di ex caselli ferroviari.

Per il riuso delle costruzioni di cui al presente comma si applica quanto previsto per il riuso degli annessi agricoli al comma 7.9 del presente articolo.

10

Gli interventi di cui ai commi 7, 8 e 9 del presente articolo non sono ammessi nelle aree individuate dal Piano dell'Assetto Idrogeologico regionale come inondabili, o in dissesto con livello di pericolosità P2 P3 e P4, negli ambiti di tutela integrale dei corsi d'acqua, individuati nel P.R.G. adeguato al P.P.A.R., nella fascia di rispetto idraulica di cui al R.D. 523/1904 art.96, lett. f (almeno 10 metri dal piede degli argini e loro accessori ovvero dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua e dalla proprietà demaniale deducibile dalla mappa catastale)

11.

Per tutti gli interventi ammessi dal presente articolo valgono le ulteriori seguenti disposizioni.

Per le aree vincolate paesaggisticamente (D.Lgs. n. 42/04):

- Per il recupero degli edifici esistenti, gli interventi dovranno garantire la conservazione degli elementi tradizionali, delle caratteristiche storiche e ambientali, evitando in maniera generale la demolizione e ricostruzione. Inoltre, occorrerà preservare l'ambiente circostante, in quanto residuo agricolo. Sarà consentito il recupero dei manufatti esistenti con adeguamento funzionale mentre non dovranno essere consentite nuove edificazioni.

Per le zone agricole in generale:

- per gli edifici di pregio storico e architettonico, individuati a seguito di idonei studi, dovrà essere prevista una normativa stringente finalizzata ai soli interventi di restauro e recupero del bene;
- per gli interventi edilizi di recupero, in ogni caso, dovranno essere indirizzate operazioni che non alterino le caratteristiche tipologiche e costruttive dei manufatti originari, al fine di conservare le testimonianze del patrimonio edilizio rurale del territorio urbinato;
- per gli interventi di nuova costruzione dovranno essere adottati tipologie e materiali tipici della tradizione locale; tuttavia per pavimentazioni ed elevati le coloriture siano nella gamma delle terre naturali, il manto di copertura sia realizzato con coppi in laterizio, al fine di garantire un inserimento armonioso con il contesto paesaggistico;
- per i manufatti a carattere produttivo-artigianale, le finiture delle coperture e degli elevati siano di coloritura nella gamma delle terre naturali (es. strutture portanti in ferro di coloritura nella gamma del marrone, coperture nella gamma del rosso);
- per quanto riguarda i "tunnel agricoli" siano adottati materiali a basso impatto visivo, con coloriture che si integrino perfettamente con il contesto;
- non dovrà essere consentita la realizzazione di sbancamenti, terrazzamenti, sterri e qualsiasi opera che possa modificare sostanzialmente l'attuale morfologia dei luoghi;
- dovrà essere salvaguardata la vegetazione ripariale dei corsi d'acqua principali e dei reticoli minori, prevedendo ove possibile il potenziamento degli stessi, al fine di favorire connessioni visive e funzionali nel contesto paesaggistico; siano salvaguardati anche gli elementi che risultano costituire fattori di riconoscibilità paesaggistiche ed ambientale (strade poderali-interpoderali, alberature e siepi campestri, fasce boscate);
- per quanto riguarda il potenziamento delle reti infrastrutturali, occorrerà evitare una frammentazione artificiosa del territorio agricolo, al fine di escludere fenomeni di completa trasformazione del paesaggio rurale urbinato. A tale scopo, gli interventi dovranno essere orientati a ripristinare il disegno e la tessitura tipica del paesaggio stesso.
- Ai progetti edilizi che prevedono interventi sulle componenti vegetali (presenti o future), da presentare alla competente struttura comunale per il rilascio del titolo edilizio, andrà allegata la seguente documentazione: salvo quanto necessario ai fini di ottemperare a quanto previsto dalla

12.

Per tutti gli interventi ammessi dal presente articolo ricadenti nei siti della Rete Natura 2000 (SIC, ZSC e ZPS) di cui al D.P.R. n.357/1997 valgono le ulteriori seguenti disposizioni.

a) i progetti esecutivi degli interventi vengano sottoposti ad ulteriore verifica di valutazione di incidenza.

b) dovranno essere tenute in debito conto e rispettate le condizioni imposte dalla DGR n. 1471/27/10/2008, dal DPR n. 357/97 e ss.mm.ii., attuativo delle direttive 79/409/CEE e 92/43/CEE, le misure di conservazione specifiche adottate dagli Enti gestori ed approvati con le DGR n. 691 del 4 luglio 2016 e l'integrità e la salvaguardia della rete ecologica marchigiana (REM);

c) Ai progetti edilizi che prevedono interventi sulle componenti vegetali (presenti o future), da presentare alla competente struttura comunale per il rilascio del titolo edilizio, andrà allegata la seguente documentazione: salvo quanto necessario ai fini di ottemperare a quanto previsto dalla L.R. n. 6/2005 i progetti devono essere correlati da studi, redatti da professionisti abilitati all'esercizio della professione con adeguate competenze, concernenti la realizzazione di nuove opere a verde o ristrutturazione del verde esistente, consistenti nella catalogazione della vegetazione presente considerando la sua valenza botanico-vegetazionale, paesaggistica, funzionale e storico-culturale, lo studio delle condizioni pedo-biologiche necessarie per l'attecchimento e lo sviluppo delle nuove piante, nonché lo studio dei vincoli, delle dinamiche e delle finalità dell'impianto vegetazionale che si intende realizzare. Lo schema del Regolamento del Verde urbano ed extraurbano approvato dalla Regione Marche con DGR 603/2015 fornisce utili indicazioni in merito agli elaborati che i suddetti Studi o progetti culturali-gestionali debbono necessariamente contenere.

d) Individuazione dei periodi di esecuzione delle opere che non risulti di disturbo alla fauna autoctona nei periodi riproduttivi;

e) porre la massima attenzione al recupero di tutti i materiali in loco e alla loro conservazione destinata al riutilizzo: orizzonti organici di suolo, zolle, materiale terroso e pietroso;

f) limitare l'utilizzo di aree naturali al di fuori delle aree di intervento previste dai progetti per depositi temporanei di materiali o manovre dei mezzi;

g) le aree pertinenti degli interventi dovranno limitare al massimo le superfici permeabili e prevedere impianti arborei e arbustivi;

h) ove vengano individuati rifugi per la fauna dovranno essere adottate le necessarie misure di tutela.

i) Sottoporre particolare attenzione a tutti gli interventi a carico delle rive e del letto dei corsi d'acqua. Tali interventi potranno essere autorizzati solo se assolutamente indispensabili;

j) prevedere misure specifiche di riduzione e mitigazione delle condizioni eventualmente presenti di rumorosità e di inquinamento atmosferico;

k) individuare soluzioni tecniche di riduzione dei consumi energetici, come l'uso attivo e passivo di

L.R. n. 6/2005 i progetti devono essere correlati da studi, redatti da professionisti abilitati all'esercizio della professione con adeguate competenze, concernenti la realizzazione di nuove opere a verde o ristrutturazione del verde esistente, consistenti nella catalogazione della vegetazione presente considerando la sua valenza botanico-vegetazionale, paesaggistica, funzionale e storico-culturale, lo studio delle condizioni pedo-biologiche necessarie per l'attecchimento e lo sviluppo delle nuove piante, nonché lo studio dei vincoli, delle dinamiche e delle finalità dell'impianto vegetazionale che si intende realizzare. Lo schema del Regolamento del Verde urbano ed extraurbano approvato dalla Regione Marche con DGR 603/2015 fornisce utili indicazioni in merito agli elaborati che i suddetti Studi o progetti culturali-gestionali debbono necessariamente contenere.

fonti d'energia rinnovabili, di tecnologie evolute ed innovative in grado di sfruttare razionalmente ed efficacemente le fonti energetiche tradizionali;

l) individuare soluzioni tecniche per garantire il corretto uso della risorsa idrica

m) realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi al fine dell'utilizzo di acque meno pregiate per usi compatibili, raccolta e impiego delle acque meteoriche per usi compatibili, reimpiego delle acque reflue, depurate e non, per usi compatibili, utilizzo di acqua di ricircolo nelle attività di produzione di beni, impiego di metodi e tecniche di risparmio idrico domestico e nei settori industriale, terziario ed agricolo);

n) garantire per il territorio di riferimento e di proprietà la manutenzione della struttura agraria (salvaguardia e la tutela degli elementi significativi quali, siepi, fossi e canalette di scolo, formazioni lineari arboree ed arbustive non colturali e colturali, viabilità minore, rete scolante principale e secondaria), favorendo indirizzi colturali più tradizionali ed ecocompatibili;

o) prevedere opere di minimo impatto ambientale per le opere di urbanizzazione (canalizzazione delle acque, viabilità, ecc.) che dovranno essere sviluppate in un unico progetto complessivo in grado di migliorarne l'inserimento paesistico e di mitigarne gli impatti.

3) di adottare in via definitiva, ai sensi dall'art. 26 della L.R. n. 34 del 05.08.1992 e successive modifiche ed integrazioni, la "variante parziale all' art. 24 delle NTA del PRG - "Norme relative agli annessi agricoli" modificando l'art. 24 dell'elaborato 201.III.A1 secondo la formulazione di cui al punto 2) sopra riportato e secondo le prescrizioni degli enti riportate in premessa;

4) di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134 comma 4° del D.Lgs 267/2000 al fine di provvedere tempestivamente all'attuazione delle previsioni del PRG.

'''

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA la proposta di deliberazione sopra trascritta;

PRESO ATTO che la proposta di deliberazione è corredata del/i seguente/i parere/i richiesto/i ed espresso/i ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267:

In ordine alla REGOLARITA' TECNICA:

Responsabile del Settore URBANISTICA, BERNARDINI COSTANTINO,
in data 04-04-2019, Favorevole

Con votazione effettuata per alzata di mano, che dà il seguente risultato:

| | | | |
|--------------------|------------|------------------------|------------|
| GAMBINI MAURIZIO | Favorevole | SIROTTI MASSIMILIANO | Favorevole |
| PAGANELLI SANDRO | Favorevole | MAGNANELLI ENRICO | |
| ROSSI NICOLA | Favorevole | MUCI MARIA CLARA | Contrario |
| ANDREANI UMBERTO | | SESTILI PIERO | Astenuto |
| VITTORIA RAFFAELLA | | FEDRIGUCCI GIAN FRANCO | Favorevole |

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

DELIBERA

totale voti favorevoli n. 9
 totale voti contrari n. 1
 totale astenuti n. 2

| | | |
|--------------------|------------|------------|
| GAMBINI MAURIZIO | Favorevole | |
| PAGANELLI SANDRO | Favorevole | |
| ROSSI NICOLA | Favorevole | Contrario |
| ANDREANI UMBERTO | | Astenuto |
| VITTORIA RAFFAELLA | | Favorevole |
| FOSCHI ELISABETTA | Favorevole | Astenuto |
| BALDINI GIUSEPPE | Favorevole | |
| SCALBI LAURA | Favorevole | |
| VETRI MARIANNA | Favorevole | |

Stante l'urgenza di provvedere tempestivamente agli adempimenti successivi, a seguito di separata votazione effettuata per alzata di mano, che dà il seguente risultato:

IL CONSIGLIO COMUNALE

DI APPROVARE la su indicata proposta di deliberazione.

DELIBERA

totale voti favorevoli n. 9
 totale voti contrari n. 1
 totale astenuti n. 2

| | | |
|-------------------|------------|----------|
| FOSCHI ELISABETTA | Favorevole | Astenuto |
| BALDINI GIUSEPPE | Favorevole | |
| SCALBI LAURA | Favorevole | |
| VETRI MARIANNA | Favorevole | |

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

IL SEGRETARIO

Urbino,

La presente deliberazione è divenuta esecutiva, trascorsi dieci giorni dall'ultimo di pubblicazione, ai sensi dell'art.134 comma 3 del D. Lgs. 18/08/2000 n.267.

IL SEGRETARIO

Urbino, 15 MAG, 2019

Della su estesa deliberazione viene iniziata oggi la pubblicazione all'Albo Pretorio informatico del Comune per quindici giorni consecutivi ai sensi del combinato disposto dell'art. 124 comma 1 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267 e dell'art. 32 comma 1 della L. 18.06.2009 n. 69.

Il Segretario
CANCELLIERI MICHELE



Il Presidente
FOSCHI ELISABETTA

Del che si è redatto il presente verbale così approvato e sottoscritto:



COMUNE DI URBINO

PROVINCIA DI PESARO E URBINO

Settore Urbanistica

ID. 476127 del 21/03/2019

All'Assessore Urbanistica
SEDE

OGGETTO:

VARIANTE PARZIALE ALL'ART. 24 DELLE N.T.A. GENERALI DEL P.R.G. INERENTE LA NUOVA COSTRUZIONE DI ANNESSI AGRICOLI E RECUPERO DEGLI ANNESSI AGRICOLI ESISTENTI PER FINALITA' NON AGRICOLE.

OSSERVAZIONE PER L'ADOZIONE DEFINITIVA DEL SETTORE URBANISTICA.

Con deliberazione consiliare n. 73 del 31/07/2017 l'amministrazione comunale ha adottato una variante parziale al P.R.G. per la modifica dell'art. 24 delle N.T.A. generali del P.R.G. che regola la costruzione di annessi agricoli e il recupero di annessi agricoli esistenti per finalità non agricole. Per i contenuti della variante si rimanda all'atto deliberativo richiamato.

Successivamente all'adozione il settore urbanistica ha attivato i seguenti procedimenti previsti dalla normativa vigente per l'adozione definitiva:

- Richiesta di Parere geomorfologico e sulla verifica di compatibilità idraulica previsti rispettivamente dall'art. 89 del D.P.R. 380/01 e dall'art. 10 della L.R. 22/2011;
- Procedimento di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica prevista dal D.Lgs. 152/2006;
- Valutazione di incidenza relativa alle aree del comune appartenenti ai siti della Rete Natura 2000 (SIC, ZSC e ZPS) di cui al D.P.R. n.357/1997;

I procedimenti elencati, pur essendosi conclusi con provvedimenti favorevoli all'adozione definitiva della variante, hanno previsto delle prescrizioni e delle limitazioni che richiedono un adeguamento del testo normativo dell'art. 24 adottato con deliberazione consiliare 73/2017.

Con la presente osservazione si propone un testo normativo dell'art. 24 delle N.T.A. del P.R.G. adottato con le aggiunte necessarie per il recepimento delle relative prescrizioni e limitazioni imposte con i provvedimenti richiamati. Di seguito si illustrano le prescrizioni e limitazioni dei provvedimenti e di seguito una tabella che riporta nella colonna di sinistra il testo dell'art. 24 adottato e nella colonna di destra il testo modificato a seguito delle prescrizioni e limitazioni dei provvedimenti.

Parere geomorfologico e sulla verifica di compatibilità idraulica (art. 89 del D.P.R. 380/01 e art. 10 della L.R. 22/2011)

La regione Marche – servizio Tutela e Gestione e assetto del territorio P.F. Tutela del territorio di Pesaro e Urbino si è espressa con parere n. 3514/18 trasmesso all'amministrazione comunale in data 15/01/2019 prot. 1331.

Nel formulare il parere il competente servizio della regione Marche ha però imposto alcune limitazioni riguardanti gli interventi di recupero previsti dalla norma di P.R.G. adottata. Rimandando alla lettura del parere per i dettagli del provvedimento (vedi allegato 1), di seguito si riassumono le limitazioni che influiscono sul testo normativo adottato.

Si prescrive di stralciare dalle possibilità di recupero previste dalla norma adottata quei manufatti ricadenti nelle seguenti aree:

— aree perimetrate dal Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico regionale come inondabili o in dissesto, con livello di pericolosità media P2 (in aggiunta a quelle di pericolosità elevata o molto elevata, P3 e P4 già escluse dalla norma di P.R.G. adottata);

— aree ricadenti in ambiti di tutela integrale dei corsi d'acqua, individuati nel P.R.G. adeguato al P.P.A.R.;

— aree ricadenti nella fascia di rispetto idraulica di cui al R.D. 523/1904 art. 96, lett. f (almeno 10 metri dal piede degli argini e loro accessori ovvero dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua e dalla proprietà demaniale deducibile dalla mappa catastale);

Si prescrive di assoggettare ad approvazione di preventivo piano di recupero gli interventi riguardanti manufatti aventi un volume maggiore di 300 mc. Per i manufatti aventi un volume inferiore o uguale a 300 mc si prescrive invece di allegare al progetto edizio di recupero una specifica documentazione tecnica (esplicitata nel parere e a cui si rimanda) finalizzata a dimostrare la compatibilità geomorfologica ed idraulica delle aree interessate dagli interventi.

Le limitazioni sono motivate evidenziando l'impossibilità di eseguire una valutazione preventiva delle condizioni geomorfologiche ed idrauliche delle aree potenzialmente interessate dagli interventi previsti dalla norma di P.R.G. adottata.

L'assoggettamento ad approvazione di un piano di recupero di alcuni interventi considerati più rilevanti consentirà di rimandare le valutazioni sulla compatibilità geomorfologica ed idraulica delle aree interessate nell'ambito del procedimento di approvazione del piano che sarà assoggettato a parere geomorfologico e di verifica di compatibilità idraulica ai sensi della normativa vigente.

Nella tabella riportata di seguito si evidenzia il testo aggiunto per l'adeguamento al parere in esame racchiudendolo tra parentesi quadre.

Procedimento di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) prevista dal

D.Lgs. 152/2006

Il dirigente del Servizio 6 della Provincia di Pesaro e Urbino, con determinazione n. 74 del 31/01/2019, ha emesso il provvedimento di esclusione dalla procedura di VAS della variante urbanistica ai sensi dell'art. 12 comma 4 del D.Lgs 152/06, trasmesso all'amministrazione comunale in data 02/02/2019 prot. 3084 e 3086. Rimandando alla lettura della determinazione e dei relativi allegati per i dettagli dell'atto (vedi allegato 2), il provvedimento di esclusione è stato emesso con le prescrizioni aventi incidenza sulla norma adottata di seguito riassunte:

1. dovrà essere esclusa la destinazione residenziale per gli ex caselli ferroviari, tra quelle previste al comma 9 dell'art. 24 delle NTA adottate;
 2. dovranno essere recepite i pareri degli SCA (soggetti competenti in materia ambientale) intervenuti nel procedimento di verifica di assoggettabilità;
- In riferimento al punto 1 la limitazione viene giustificata in riferimento alla possibile riattivazione della ferrovia Fano-Urbino che si ritiene non compatibile con la trasformazione residenziale degli ex caselli ferroviari. L'accoglimento di tale prescrizione viene riportata nel comma 9 dell'art. 24 adottato aggiungendo tale esclusione.
- In riferimento al punto 2 gli SCA che hanno emesso delle prescrizioni aggiuntive rispetto a quanto già previsto dalla norma adottata sono i seguenti:

- Regione Marche – servizio Tutela e Gestione e Assetto del territorio P.F. Tutela del territorio di Pesaro e Urbino. L'ente ha espresso lo stesso parere 351/4/18 di cui già si è detto sopra e che pertanto prevede le stesse modifiche alle norme adottate prima illustrate.

- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio delle Marche. L'ente fornisce particolari prescrizioni sulle modalità di intervento sia per le zone assoggettate a vincolo paesaggistico che per le zone agricole in generale. Tali prescrizioni, anche se in parte si sovrappongono alle norme già contenute nel testo adottato ai commi 5 – 7,6 – 7,8, riportano ulteriori elementi prescrittivi sulle modalità di intervento difficilmente integrabili nei commi richiamati. Si ritiene pertanto che tali prescrizioni debbano essere recepite così come formulate nel parere inserendo un comma aggiuntivo alla fine della norma adottata. In merito a tale aggiunta si fa presente che il parere della soprintendenza, per gli interventi di recupero in ambito di vincolo paesaggistico, prescrive un limite di aumento di volume pari al 20% del volume dell'edificio esistente che non si è riportato nella norma di P.R.G. in quanto la normativa vigente nelle zone agricole non consente aumenti di volume nel recupero di manufatti per finalità non agricole: riportare una limitazione sull'aumento di volume risulta pertanto non necessario e potrebbe ingenerare incomprensione in merito a tale aspetto.

Nella tabella riportata di seguito si evidenzia il testo aggiunto per il recepimento delle prescrizioni del provvedimento di VAS racchiudendolo tra doppie parentesi quadre.

Valutazione di incidenza relativa alle aree del comune appartenenti ai siti della Rete Natura 2000 (SIC, ZSC e ZPS) di cui al D.P.R. n.357/1997.

Il Direttore dell'Area 3 dell'Unione Montana dell'Alta Valle del Metauro con determinazione n. 16 del 22/02/2019 ha espresso parere positivo per la valutazione di incidenza ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 357/1997, della L.R. 6/2007 e della DGR 220/2010 della variante adottata, trasmesso all'amministrazione comunale in data 11/03/2019 prot. 6719. Rimandando alla lettura della determinazione e dei relativi allegati per i dettagli dell'atto (vedi allegato 3), la valutazione di incidenza è stata emessa con le prescrizioni aventi incidenza sulla norma adottata.

Tali prescrizioni riguardano gli interventi nelle aree del comune appartenenti ai siti della Rete Natura 2000 (SIC, ZSC e ZPS) di cui al D.P.R. n.357/1997 e sono rivolte a salvaguardare caratteri peculiari di tali siti. Si ritiene pertanto che le prescrizioni debbano essere recepite così come formulate nel parere inserendo un comma aggiuntivo alla fine della norma adottata.

Nella tabella riportata di seguito si evidenzia il testo aggiunto per il recepimento delle prescrizioni della Valutazione d'Incidenza racchiudendolo tra triple parentesi quadre.

Di seguito la tabella che riporta nella colonna di sinistra il testo dell'art. 24 adottato e nella colonna di destra il testo modificato a seguito delle prescrizioni e limitazioni dei provvedimenti.

| ART. 24 N.T.A. DEL P.R.G. - ADOTTATO | ART. 24 N.T.A. DEL P.R.G. - MODIFICHE INTRODOTTE PER IL RECEPIMENTO DEL PROVVEDIMENTO DI VAS - PARERE GEOMORFOLOGICO - VALUTAZIONE DI INCIDENZA |
|---|---|
| <p>1. Si considerano annessi agricoli quegli edifici o manufatti direttamente al servizio dell'attività agricola e dello stoccaggio, lavorazione, trasformazione e commercializzazione dei relativi prodotti⁴¹.</p> <p>2. La nuova realizzazione o l'ampliamento di annessi agricoli esistenti nel territorio extraurbano, è disciplinata dalle disposizioni regionali in materia, e possono essere eseguiti solo se non in contrasto con le norme per la tutela del paesaggio (precedenti articoli 15,16,17,18,19). In particolare le costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo industriale e relativi lagoni di accumulo⁴² sono vietate nelle aree soggette a tutela integrale e orientata, negli scenari panoramici, nei Parchi Territoriali e Attrezzati.</p> <p>3. <i>Gli annessi agricoli, laddove consentiti, possono essere realizzati nel rispetto degli indici di densità edilizia fissati dalla L.R. 13/90 in relazione alle specifiche utilizzazioni.</i> <i>Per quanto riguarda la tipologia edilizia, valgono le seguenti indicazioni:</i> a) <i>Fabbricati destinati prevalentemente al ricovero del bestiame, al deposito dei macchinari per la lavorazione della terra ed agli usi di cui al punto c del 1° comma, art. 3 della L.r. 13/90:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Numero di piani utili: 1.</i> ▪ <i>Altezza massima: ml. 4.50 oltre agli e-</i> | <p>1. Si considerano annessi agricoli quegli edifici o manufatti direttamente al servizio dell'attività agricola e dello stoccaggio, lavorazione, trasformazione e commercializzazione dei relativi prodotti⁴¹.</p> <p>2. La nuova realizzazione o l'ampliamento di annessi agricoli esistenti nel territorio extraurbano, è disciplinata dalle disposizioni regionali in materia, e possono essere eseguiti solo se non in contrasto con le norme per la tutela del paesaggio (precedenti articoli 15,16,17,18,19). In particolare le costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo industriale e relativi lagoni di accumulo⁴² sono vietate nelle aree soggette a tutela integrale e orientata, negli scenari panoramici, nei Parchi Territoriali e Attrezzati.</p> <p>3. <i>Gli annessi agricoli, laddove consentiti, possono essere realizzati nel rispetto degli indici di densità edilizia fissati dalla L.R. 13/90 in relazione alle specifiche utilizzazioni.</i> <i>Per quanto riguarda la tipologia edilizia, valgono le seguenti indicazioni:</i> a) <i>Fabbricati destinati prevalentemente al ricovero del bestiame, al deposito dei macchinari per la lavorazione della terra ed agli usi di cui al punto c del 1° comma, art. 3 della L.r. 13/90:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Numero di piani utili: 1.</i> ▪ <i>Altezza massima: ml. 4.50 oltre agli e-</i> |

| | |
|--|--|
| <p>ventuali camini di ventilazione o volumi tecnici.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Distanza minima dal fabbricato adibito ad abitazione: m. 20,00 per i ricoveri del bestiame e m. 10,00 negli altri casi. ▪ Distanza minima dai confini di proprietà: m. 20,00. <p>b) Fabbricati destinati prevalentemente alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli: questi sono ammessi solo se i prodotti ivi trattati o raccolti provengono prevalentemente dalla stessa azienda che realizza l'impianto o da aziende associate (quest'ultima circostanza dovrà risultare dal piano aziendale da allegare alla richiesta di permesso di costruzione). Saranno dimensionati sulla capacità produttiva dell'azienda singola o associata.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Altezza massima: ml. 6,00 oltre agli e-ventuali camini di ventilazione o volumi tecnici. ▪ Distanza minima dal fabbricato adibito ad abitazione: m. 10,00. ▪ Distanza minima dai confini di proprietà: m. 20,00. <p>c) Fabbricati destinati prevalentemente allo stoccaggio del fieno o altri tipi di foraggio⁴³:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ piani utili: 1; ▪ Altezza massima: m. 6,00; nei terreni in declivio m. 6,90 misurati a valle; <ul style="list-style-type: none"> ▪ Distanza minima dal fabbricato adibito ad abitazione: m. 10,00. ▪ Distanza minima dai confini di proprietà: m. 20,00⁴⁴. <p>4.</p> <p>Gli annessi agricoli da realizzarsi su proprietà fondiarie prive di residenza rurale dovranno limitarsi alla funzione di depositi per attrezzi e materiali, ed avere SLL non superiore a mq 30 e altezza massima m. 3,50. Questo limite non si applica ai fondi staccati di proprietà aziendali non accorpate i quali, singolarmente, abbiano una superficie produttiva superiore a 5 ettari⁴⁵, in generale ai fondi di superficie superiore a 5 ettari⁴⁶.</p> <p>5.</p> <p>Tutti gli annessi sopra elencati saranno realizzati con struttura in mattoni, legno oppure con intelaiatura metallica adeguatamente controventata; se realizzati con strutture in cemento armato, prefabbricate e non, queste dovranno essere adeguatamente rivestite (mattoni, pietra, ...) o intonacate e integgiate; la copertura sarà a falde, rivestita di</p> | <p>ventuali camini di ventilazione o volumi tecnici.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Distanza minima dal fabbricato adibito ad abitazione: m. 20,00 per i ricoveri del bestiame e m. 10,00 negli altri casi. ▪ Distanza minima dai confini di proprietà: m. 20,00. <p>b) Fabbricati destinati prevalentemente alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli: questi sono ammessi solo se i prodotti ivi trattati o raccolti provengono prevalentemente dalla stessa azienda che realizza l'impianto o da aziende associate (quest'ultima circostanza dovrà risultare dal piano aziendale da allegare alla richiesta di permesso di costruzione). Saranno dimensionati sulla capacità produttiva dell'azienda singola o associata.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Altezza massima: ml. 6,00 oltre agli e-ventuali camini di ventilazione o volumi tecnici. ▪ Distanza minima dal fabbricato adibito ad abitazione: m. 10,00. ▪ Distanza minima dai confini di proprietà: m. 20,00. <p>c) Fabbricati destinati prevalentemente allo stoccaggio del fieno o altri tipi di foraggio⁴³:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ piani utili: 1; ▪ Altezza massima: m. 6,00; nei terreni in declivio m. 6,90 misurati a valle; <ul style="list-style-type: none"> ▪ Distanza minima dal fabbricato adibito ad abitazione: m. 10,00. ▪ Distanza minima dai confini di proprietà: m. 20,00⁴⁴. <p>4.</p> <p>Gli annessi agricoli da realizzarsi su proprietà fondiarie prive di residenza rurale dovranno limitarsi alla funzione di depositi per attrezzi e materiali, ed avere SLL non superiore a mq 30 e altezza massima m. 3,50. Questo limite non si applica ai fondi staccati di proprietà aziendali non accorpate i quali, singolarmente, abbiano una superficie produttiva superiore a 5 ettari⁴⁵, in generale ai fondi di superficie superiore a 5 ettari⁴⁶.</p> <p>5.</p> <p>Tutti gli annessi sopra elencati saranno realizzati con struttura in mattoni, legno oppure con intelaiatura metallica adeguatamente controventata; se realizzati con strutture in cemento armato, prefabbricate e non, queste dovranno essere adeguatamente rivestite (mattoni, pietra, ...) o intonacate e integgiate; la copertura sarà a falde, rivestita di</p> |
|--|--|

cotto o similare. La tipologia edilizia sarà adeguata alla specifica destinazione d'uso in modo da non consentire trasformazioni che non siano ammesse dalla normativa vigente^{LVI}.

Limitatamente ai soli manufatti destinati al ricovero di fieno o altri tipi di foraggio è ammessa l'istallazione di strutture leggere coperte con telo in pvc o similari (c.d. tunnel agricoli) purché realizzati in colori idonei a mimetizzarsi nel contesto; per tali tipi di strutture vige l'obbligo di rimozione se inutilizzate per oltre un anno e in ogni caso al cessare dell'azienda agricola senza possibilità di recupero del loro volume urbanistico.

6.

Si applicano inoltre anche alla costruzione degli annessi agricoli le disposizioni previste al precedente articolo 23 punti 2./3./4./5. e 6^{LVIII}.

7.

E' consentito il recupero degli annessi agricoli non più utilizzati per l'attività agricola alle condizioni stabilite ai punti seguenti (da 7.1 a 7.7):

7.1

è consentito il cambio di destinazione d'uso fra le tipologie di seguito elencate:

- ricettive extra-alberghiere ammesse dalla legislazione regionale in zona agricola;
- produttive di tipo artigianale;
- uffici privati che non svolgono attività con sportello aperto al pubblico.
- commerciali qualificabili come esercizi di vicinato dalla legislazione regionale vigente sul commercio;
- pubblici esercizi e circoli privati, nonché servizi e attrezzature di proprietà pubblica e privata relativi all'assistenza sociale e sanitaria e in generale i servizi sociali e ricreativi;
- laboratori universitari per la ricerca e lo sviluppo;
- residenziali

7.2

il recupero a fini non agricoli deve essere limitato agli annessi agricoli realizzati prima del 31/12/2014 (ai fini della data di realizzazione si dovrà fare riferimento all'attestazione della data di ultimazione dei lavori) per i quali è scaduto il vincolo di destinazione previsto dall'art. 14 della legge regionale 13/90.

7.3

il recupero deve essere consentito solamente per gli annessi non più utilizzati per l'attività agricola. Non potranno essere costruiti nuovi annessi agricoli da

cotto o similare. La tipologia edilizia sarà adeguata alla specifica destinazione d'uso in modo da non consentire trasformazioni che non siano ammesse dalla normativa vigente^{LVI}.

Limitatamente ai soli manufatti destinati al ricovero di fieno o altri tipi di foraggio è ammessa l'istallazione di strutture leggere coperte con telo in pvc o similari (c.d. tunnel agricoli) purché realizzati in colori idonei a mimetizzarsi nel contesto; per tali tipi di strutture vige l'obbligo di rimozione se inutilizzate per oltre un anno e in ogni caso al cessare dell'azienda agricola senza possibilità di recupero del loro volume urbanistico.

6.

Si applicano inoltre anche alla costruzione degli annessi agricoli le disposizioni previste al precedente articolo 23 punti 2./3./4./5. e 6^{LVIII}.

7.

E' consentito il recupero degli annessi agricoli non più utilizzati per l'attività agricola alle condizioni stabilite ai punti seguenti [(da 7.1 a 7.9)]

7.1

è consentito il cambio di destinazione d'uso fra le tipologie di seguito elencate:

- ricettive extra-alberghiere ammesse dalla legislazione regionale in zona agricola;
- produttive di tipo artigianale;
- uffici privati che non svolgono attività con sportello aperto al pubblico.
- commerciali qualificabili come esercizi di vicinato dalla legislazione regionale vigente sul commercio;
- pubblici esercizi e circoli privati, nonché servizi e attrezzature di proprietà pubblica e privata relativi all'assistenza sociale e sanitaria e in generale i servizi sociali e ricreativi;
- laboratori universitari per la ricerca e lo sviluppo;
- residenziali

7.2

il recupero a fini non agricoli deve essere limitato agli annessi agricoli realizzati prima del 31/12/2014 (ai fini della data di realizzazione si dovrà fare riferimento all'attestazione della data di ultimazione dei lavori) per i quali è scaduto il vincolo di destinazione previsto dall'art. 14 della legge regionale 13/90.

7.3

il recupero deve essere consentito solamente per gli annessi non più utilizzati per l'attività agricola. Non potranno essere costruiti nuovi annessi agricoli da

parte di imprenditori ed aziende agricole che hanno ceduto annessi agricoli a soggetti diversi da imprenditori o aziende agricoli nei precedenti 7 anni. Nei casi di cessione di annessi ubicati su fondi staccati di aziende agricole il divieto di costruzione sopradetto è limitato al fondo staccato.

7.4 possono essere recuperati a fini non agricoli esclusivamente gli annessi aventi una legittimazione edilizia certa attestata da presenza nelle mappe catastali dell'epoca di costruzione per i manufatti costruiti antecedentemente il 01/09/1967 e titolo edilizio per i manufatti realizzati successivamente a tale data.

7.5 gli interventi di recupero che prevedono cambi di destinazione d'uso in edifici residenziali, direzionali e turistico-ricettivi non devono interessare annessi agricoli aventi un volume dello stato di fatto superiore a 1000 mc indipendentemente dal volume recuperato.

7.6 al fine di mantenere viva la testimonianza dell'architettura rurale del territorio, per gli annessi agricoli aventi un interesse storico e che conservano le strutture originarie, censiti al cessato catasto pontificio o nel P.R.G., o presenti in altre mappe storiche, o citati in pubblicazioni di settore, è consentito il cambio d'uso in qualunque destinazione, purché compatibile con l'immobile, a condizione che l'intervento si attui con le tecniche del restauro conservativo salvaguardando le strutture e i caratteri architettonici originari. Per il recupero di tali annessi non si applicano le limitazioni di cui al punto 7.5.

7.7 tutti i costi necessari per la realizzazione/potenziamento delle opere di urbanizzazione e infrastrutturali necessarie all'intervento quali viabilità, servizi a rete ecc. devono essere ad esclusivo carico del soggetto che intende eseguire il recupero. Per ogni intervento dovranno essere garantiti gli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68 mediante monetizzazione degli stessi. Per la determinazione degli importi si dovrà fare riferimento a quanto stabilito dalle tabelle 2 - 3 della deliberazione consiliare n. 70/2010 come integrata dalla deliberazione consiliare n. 83/2010.

7.8 il recupero di annessi agricoli per finalità non agricole è ammesso a condizione che siano previsti accorgimenti e misure di compensazione atti a favorire un rapporto armonico con il paesaggio circostante che di seguito vengono descritti. L'intervento dovrà prevedere forme, materiali e finiture tipici dell'edilizia rurale locale quali:

- rispetto della forma dell'edificio il più

parte di imprenditori ed aziende agricole che hanno ceduto annessi agricoli a soggetti diversi da imprenditori o aziende agricoli nei precedenti 7 anni. Nei casi di cessione di annessi ubicati su fondi staccati di aziende agricole il divieto di costruzione sopradetto è limitato al fondo staccato.

7.4 possono essere recuperati a fini non agricoli esclusivamente gli annessi aventi una legittimazione edilizia certa attestata da presenza nelle mappe catastali dell'epoca di costruzione per i manufatti costruiti antecedentemente il 01/09/1967 e titolo edilizio per i manufatti realizzati successivamente a tale data.

7.5 gli interventi di recupero che prevedono cambi di destinazione d'uso in edifici residenziali, direzionali e turistico-ricettivi non devono interessare annessi agricoli aventi un volume dello stato di fatto superiore a 1000 mc indipendentemente dal volume recuperato.

7.6 al fine di mantenere viva la testimonianza dell'architettura rurale del territorio, per gli annessi agricoli aventi un interesse storico e che conservano le strutture originarie, censiti al cessato catasto pontificio o nel P.R.G., o presenti in altre mappe storiche, o citati in pubblicazioni di settore, è consentito il cambio d'uso in qualunque destinazione, purché compatibile con l'immobile, a condizione che l'intervento si attui con le tecniche del restauro conservativo salvaguardando le strutture e i caratteri architettonici originari. Per il recupero di tali annessi non si applicano le limitazioni di cui al punto 7.5.

7.7 tutti i costi necessari per la realizzazione/potenziamento delle opere di urbanizzazione e infrastrutturali necessarie all'intervento quali viabilità, servizi a rete ecc. devono essere ad esclusivo carico del soggetto che intende eseguire il recupero. Per ogni intervento dovranno essere garantiti gli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68 mediante monetizzazione degli stessi. Per la determinazione degli importi si dovrà fare riferimento a quanto stabilito dalle tabelle 2 - 3 della deliberazione consiliare n. 70/2010 come integrata dalla deliberazione consiliare n. 83/2010.

7.8 il recupero di annessi agricoli per finalità non agricole è ammesso a condizione che siano previsti accorgimenti e misure di compensazione atti a favorire un rapporto armonico con il paesaggio circostante che di seguito vengono descritti. L'intervento dovrà prevedere forme, materiali e finiture tipici dell'edilizia rurale locale quali:

- rispetto della forma dell'edificio il più

possibile compatta e regolare con prevalenza dei pieni sui vuoti; sono esclusi balconi e corpi sporgenti in aggetto.

- coperture a falde in laterizio (coppi di recupero o similari) con pendenza prossima al 30% a padiglione o a capanna; sono escluse le terrazze a tasca;
- finitura di facciata in mattoni di recupero o pietra locale faccia a vista, ovvero intonaci con cromie delle terre naturali; è escluso l'utilizzo di materiali plastici.
- bucatore di facciata di dimensioni tradizionali prevalentemente allineate e omogenee;

Non sono ammessi movimenti di terra che alterino in maniera sostanziale il profilo del terreno. L'apertura di strade e viali di accesso dovrà essere realizzata in modo da ridurre al minimo la necessità di scarpate artificiali e di rilevati e di garantire la corretta regimazione delle acque. Le eventuali opere di sostegno dovranno essere realizzate preferibilmente con tecniche di ingegneria naturalistica. Nel caso di realizzazione di muri di sostegno gli stessi dovranno avere un'altezza fuori terra non superiore a 2.00 mt e la finitura del paramento a vista potrà essere esclusivamente in pietra, mattoni o intonaco nei colori delle terre naturali. Altezze maggiori sono consentite solo per sostegni aderenti all'edificio recuperato, e in ogni caso con parere motivato del responsabile del provvedimento abilitante l'intervento che ne riconosca e verbalizzi la compatibilità ambientale, l'eccezionalità del caso e l'impraticabilità di soluzioni alternative.

Eventuali piazzali dovranno essere realizzati minimizzando le parti pavimentate che in ogni caso dovranno essere in pietra, laterizio, materiali che simulano la terra battuta, ghiaio lavato.

E' obbligatorio il recupero delle acque meteoriche a fini irrigui mediante la realizzazione di cisterne interrato ovvero piccoli invasi naturali aventi capienza minima di 10 mc.

Per limitare l'impatto sul paesaggio circostante devono necessariamente essere previsti impianti vegetazionali di mitigazione paesaggistica.

Lungo le strade di nuova realizzazione, lungo i viali di accesso ed intorno ai piazzali dovranno essere messe a dimora, con modalità consone e rispettose della vegetazione naturale esistente, essenze arboree autoctone a scelta tra filari, siepi, macchie e alberature isolate.

I progetti edilizi dovranno contenere i seguenti documenti:

- segnalazione dei principali punti di vista da cui

possibile compatta e regolare con prevalenza dei pieni sui vuoti; sono esclusi balconi e corpi sporgenti in aggetto.

- coperture a falde in laterizio (coppi di recupero o similari) con pendenza prossima al 30% a padiglione o a capanna; sono escluse le terrazze a tasca;
- finitura di facciata in mattoni di recupero o pietra locale faccia a vista, ovvero intonaci con cromie delle terre naturali; è escluso l'utilizzo di materiali plastici.
- bucatore di facciata di dimensioni tradizionali prevalentemente allineate e omogenee;

Non sono ammessi movimenti di terra che alterino in maniera sostanziale il profilo del terreno. L'apertura di strade e viali di accesso dovrà essere realizzata in modo da ridurre al minimo la necessità di scarpate artificiali e di rilevati e di garantire la corretta regimazione delle acque. Le eventuali opere di sostegno dovranno essere realizzate preferibilmente con tecniche di ingegneria naturalistica. Nel caso di realizzazione di muri di sostegno gli stessi dovranno avere un'altezza fuori terra non superiore a 2.00 mt e la finitura del paramento a vista potrà essere esclusivamente in pietra, mattoni o intonaco nei colori delle terre naturali. Altezze maggiori sono consentite solo per sostegni aderenti all'edificio recuperato, e in ogni caso con parere motivato del responsabile del provvedimento abilitante l'intervento che ne riconosca e verbalizzi la compatibilità ambientale, l'eccezionalità del caso e l'impraticabilità di soluzioni alternative.

Eventuali piazzali dovranno essere realizzati minimizzando le parti pavimentate che in ogni caso dovranno essere in pietra, laterizio, materiali che simulano la terra battuta, ghiaio lavato.

E' obbligatorio il recupero delle acque meteoriche a fini irrigui mediante la realizzazione di cisterne interrato ovvero piccoli invasi naturali aventi capienza minima di 10 mc.

Per limitare l'impatto sul paesaggio circostante devono necessariamente essere previsti impianti vegetazionali di mitigazione paesaggistica.

Lungo le strade di nuova realizzazione, lungo i viali di accesso ed intorno ai piazzali dovranno essere messe a dimora, con modalità consone e rispettose della vegetazione naturale esistente, essenze arboree autoctone a scelta tra filari, siepi, macchie e alberature isolate.

I progetti edilizi dovranno contenere i seguenti documenti:

- segnalazione dei principali punti di vista da cui

| | |
|--|---|
| <p>8</p> <p>Gli edifici esistenti fuori dalle aree urbanizzate o di prevista urbanizzazione alla data dell' 8 marzo 1990, e fin da allora destinati ad attività produttive extra-agricole (artigianali o industriali), potranno essere</p> | <p>8</p> <p>Gli edifici esistenti fuori dalle aree urbanizzate o di prevista urbanizzazione alla data dell' 8 marzo 1990, e fin da allora destinati ad attività produttive extra-agricole (artigianali o industriali), potranno essere</p> <p>Valutazioni in merito alla compatibilità sotto il profilo idrologico-idraulico della trasformazione in progetto al fine di prevedere, se risultassero necessarie, misure di mitigazione della pericolosità/vulnerabilità; con riferimento al documento tecnico di cui alla D.G.R. 53/2014.]</p> <p>- Studio geologico, geomorfologico, geotecnico e sismico con eventuali analisi di stabilità, secondo le vigenti N.T.C. 2018, da cui risulti esplicitamente la compatibilità dell'intervento in progetto in rapporto all'assetto geomorfologico accertato sull'ambito di pertinenza studiato.</p> <p>- Valutazioni in merito alla compatibilità sotto il profilo idrologico-idraulico della trasformazione in progetto al fine di prevedere, se risultassero necessarie, misure di mitigazione della pericolosità/vulnerabilità; con riferimento al documento tecnico di cui alla D.G.R. 53/2014.]</p> <p>Il recupero per finalità non agricole riguardanti annessi agricoli che hanno complessivamente un volume maggiore di 300 mc è assoggettato ad approvazione di preventivo piano di recupero che deve essere esteso ad un intorno significativo dell'area di intervento. Gli interventi previsti dal piano di recupero dovranno comunque rientrare tra quelli ammessi dalla legislazione regionale vigente per il recupero del patrimonio edilizio nelle zone agricole. Il piano dovrà definire le opere infrastrutturali necessarie per l'intervento che saranno ad esclusivo carico degli operatori in conformità a quanto già previsto al comma 7.7 del presente articolo.</p> <p>Il recupero per finalità non agricole riguardanti annessi agricoli che hanno complessivamente un volume inferiore o uguale 300 mc, dovrà essere effettuato con idoneo titolo edilizio il cui progetto contenga la seguente documentazione, a firma di tecnici competenti abilitati:</p> <p>- Studio geologico, geomorfologico, geotecnico e sismico con eventuali analisi di stabilità, secondo le vigenti N.T.C. 2018, da cui risulti esplicitamente la compatibilità dell'intervento in progetto in rapporto all'assetto geomorfologico accertato sull'ambito di pertinenza studiato.</p> <p>- Valutazioni in merito alla compatibilità sotto il profilo idrologico-idraulico della trasformazione in progetto al fine di prevedere, se risultassero necessarie, misure di mitigazione della pericolosità/vulnerabilità; con riferimento al documento tecnico di cui alla D.G.R. 53/2014.]</p> <p>Gli interventi di mitigazione ambientale previsti dalle presenti norme dovranno essere garantiti con idonee garanzie finanziarie a favore del comune il quale provvederà con le stesse nel caso di accertato inadempimento della loro realizzazione.</p> <p>Immobile oggetto di trasformazione risulterà percepibile lungo le strade pubbliche e le aree confinanti, con contestuale lettura degli elementi più caratteristici del paesaggio agrario e di quello naturale, propri dei vari comuni offci.</p> <p>- individuazione e conseguente progettazione delle finiture esterne e degli elementi di schematura a verde.</p> <p>Gli interventi di mitigazione ambientale previsti dalle presenti norme dovranno essere garantiti con idonee garanzie finanziarie a favore del comune il quale provvederà con le stesse nel caso di accertato inadempimento della loro realizzazione.</p> |
|--|---|

oggetto, con i criteri sopra esposti, e sempre che non insistano su aree sottoposte al regime di tutela integrale od orientata, o in area di Parco - ad ampliamenti fino a raggiungere l'indice fondiario di 0,5 mc/mq.

9

È inoltre consentito il riuso a fini non agricoli di quelle costruzioni ricadenti in zona agricola costruite prima dell' 8 marzo 1990 e fin da allora destinati ad attività extra-agricole (quali scuole, caselli ferroviari, case cantoniere, fabbriche, laboratori artigianali ecc., aventi una legittimazione urbanistica ed edilizia della destinazione d'uso comprovata da un atto amministrativo espresso (Licenza Edilizia, Concessione Edilizia). L'intervento potrà qualificarsi al massimo come ristrutturazione senza aumento di volume e potranno essere previste le seguenti destinazioni d'uso:

- ricettive extra-alberghiere ammesse dalla legislazione regionale in zona agricola;
- produttive di tipo artigianale;
- uffici privati che non svolgono attività con sportello aperto al pubblico.
- commerciali qualificabili come esercizi di vicinato dalla legislazione regionale vigente sul commercio;
- pubblici esercizi e circoli privati, nonché servizi e attrezzature di proprietà pubblica e privata relativi all'assistenza sociale e sanitaria e in generale i servizi sociali e ricreativi;
- laboratori universitari per la ricerca e lo sviluppo;
- residenziali

10

Gli interventi di cui ai commi 7 8 9 del presente articolo non sono ammessi nelle aree individuate dal Piano dell'Assetto Idrogeologico regionale come inondabili, o in dissesto con livello di pericolosità P3 e P4.

oggetto, con i criteri sopra esposti, e sempre che non insistano su aree sottoposte al regime di tutela integrale od orientata, o in area di Parco - ad ampliamenti fino a raggiungere l'indice fondiario di 0,5 mc/mq.

9

È inoltre consentito il riuso a fini non agricoli di quelle costruzioni ricadenti in zona agricola costruite prima dell'8 marzo 1990 e fin da allora destinati ad attività extra-agricole quali scuole, caselli ferroviari, case cantoniere, fabbriche, laboratori artigianali ecc., aventi una legittimazione urbanistica ed edilizia della destinazione d'uso comprovata da un atto amministrativo espresso (Licenza Edilizia, Concessione Edilizia). L'intervento potrà qualificarsi al massimo come ristrutturazione senza aumento di volume e potranno essere previste le seguenti destinazioni d'uso:

- ricettive extra-alberghiere ammesse dalla legislazione regionale in zona agricola;
- produttive di tipo artigianale;
- uffici privati che non svolgono attività con sportello aperto al pubblico.
- commerciali qualificabili come esercizi di vicinato dalla legislazione regionale vigente sul commercio;
- pubblici esercizi e circoli privati, nonché servizi e attrezzature di proprietà pubblica e privata relativi all'assistenza sociale e sanitaria e in generale i servizi sociali e ricreativi;
- laboratori universitari per la ricerca e lo sviluppo;
- residenziali. [[Tale destinazione non è comunque ammessa nel caso di recupero di ex caselli ferroviari]]

[Per il riuso delle costruzioni di cui al presente comma si applica quanto previsto per il riuso degli annessi agricoli al comma 7.9 del presente articolo.]

10

Gli interventi di cui ai commi 7, 8 e 9 del presente articolo non sono ammessi nelle aree individuate dal Piano dell'Assetto Idrogeologico regionale come inondabili, o in dissesto con livello di pericolosità [P2] P3 e P4, [negli ambiti di tutela integrale dei corsi d'acqua, individuati nel P.R.G. adeguato al P.P.A.R., nella fascia di rispetto idraulica di cui al R.D. 523/1904 art.96, lett. f (almeno 10 metri dal piede degli argini e loro accessori ovvero dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua e dalla proprietà demaniale deducibile dalla mappa catastale)]

11.

Per tutti gli interventi ammessi dal presente articolo valgono le ulteriori seguenti disposizioni.

[[Per le aree vincolate paesaggisticamente (D.Lgs. n. 42/04):

- Per il recupero degli edifici esistenti, gli interventi dovranno garantire la conservazione degli elementi tradizionali, delle caratteristiche storiche e ambientali, evitando in maniera generale la demolizione e ricostruzione. Inoltre, occorrerà preservare l'ambiente circostante, in quanto residuo agricolo. Sarà consentito il recupero dei manufatti esistenti con adeguamento funzionale mentre non dovranno essere consentite nuove edificazioni.

Per le zone agricole in generale:

- per gli edifici di pregio storico e architettonico, individuati a seguito di idonei studi, dovrà essere prevista una normativa stringente finalizzata ai soli interventi di restauro e recupero del bene;
- per gli interventi edilizi di recupero, in ogni caso, dovranno essere indizzate operazioni che non alterino le caratteristiche tipologiche e costruttive dei manufatti originari, al fine di conservare le testimonianze del patrimonio edilizio rurale del territorio urbano;
- per gli interventi di nuova costruzione dovranno essere adottati tipologie e materiali tipici della tradizione locale; tuttavia per pavimentazioni ed elevati le coloriture siano nella gamma delle terre naturali, il manico di copertura sia realizzato con coppi in laterizio, al fine di garantire un inserimento armonioso con il contesto paesaggistico;
- per i manufatti a carattere produttivo-artigianale, le finiture delle coperture e degli elevati siano di coloritura nella gamma delle terre naturali (es. strutture portanti in ferro di coloritura nella gamma del marrone, coperture nella gamma del rosso);
- per quanto riguarda i "tunnel agricoli" siano adottati materiali a basso impatto visivo, con coloriture che si integrino perfettamente con il contesto;
- non dovrà essere consentita la realizzazione di sbancamenti, terrazzamenti, sterrati e qualsiasi opera che possa modificare sostanzialmente l'attuale morfologia dei luoghi;
- dovrà essere salvaguardata la vegetazione ripariale dei corsi d'acqua principali e dei reticoli minori, prevedendo ove possibile il potenziamento degli stessi, al fine di favorire connessioni visive e funzionali nel contesto paesaggistico; siano salvaguardati anche gli elementi che risultano costituire fattori di riconoscibilità paesaggistiche ed ambientale (strade poderali-interpoderali, alberature e siepi campestri, fasce boscate);
- per quanto riguarda il potenziamento delle reti infrastrutturali, occorrerà evitare una frammentazione artificiosa del territorio agricolo, al fine di escludere

fenomeni di completa trasformazione del paesaggio rurale urbane. A tale scopo, gli interventi dovranno essere orientati a ripristinare il disegno e la tessitura tipica del paesaggio stesso.]]

[[[- Ai progetti edilizi che prevedono interventi sulle componenti vegetali (presenti o future), da presentare alla competente struttura comunale per il rilascio del titolo edilizio, andrà allegata la seguente documentazione: salvo quanto necessario ai fini di ottemperare a quanto previsto dalla L.R. n. 6/2005 i progetti devono essere corredati da studi, redatti da professionisti abilitati all'esercizio della professione con adeguate competenze, concernenti la realizzazione di nuove opere a verde o ristrutturazione del verde esistente, consistenti nella catalogazione della vegetazione presente considerando la sua valenza botanico-vegetazionale, paesaggistica, funzionale e storico-culturale, lo studio delle condizioni pedo-bioclimatiche necessarie per l'attecchimento e lo sviluppo delle nuove piante, nonché lo studio dei vincoli, delle dinamiche e delle finalità dell'impianto vegetazionale che si intende realizzare. Lo schema del Regolamento del Verde urbano ed extraurbano approvato dalla Regione Marche con DGR 603/2015 fornisce utili indicazioni in merito agli elaborati che i suddetti Studi o progetti culturali-gestionali debbono necessariamente contenere.]]]

12.

Per tutti gli interventi ammessi dal presente articolo ricadenti nei siti della Rete Natura 2000 (SIC, ZSC e ZPS) di cui al D.P.R. n.357/1997 valgono le ulteriori seguenti disposizioni.

[[[a) i progetti esecutivi degli interventi vengano sottoposti ad ulteriore verifica di valutazione di incidenza.

b) dovranno essere tenute in debito conto e rispettate le condizioni imposte dalla DGR n. 1471/del 27/10/2008, dal DPR n. 357/97 e ss.mm.e ii., attuativo delle direttive 79/409/CEE e 92/43/CEE, le misure di conservazione specifiche adottati dagli Enti gestori ed approvati con le DGR n. 691 del 4 luglio 2016 e l'integrità e la salvaguardia della rete ecologica marchigiana (REM);

c) Ai progetti edilizi che prevedono interventi sulle componenti vegetali (presenti o future), da presentare alla competente struttura comunale per il rilascio del titolo edilizio, andrà allegata la seguente documentazione: salvo quanto necessario ai fini di ottemperare a quanto previsto dalla L.R. n. 6/2005 i progetti devono essere corredati da studi, redatti da professionisti abilitati all'esercizio della professione con adeguate competenze, concernenti la realizzazione di nuove opere a verde o ristrutturazione del verde esistente, consistenti nella

catalogazione della vegetazione presente
 considerando la sua valenza botanico-vegetazionale,
 paesaggistica, funzionale e storico-culturale, lo studio
 delle condizioni pedo-biologiche necessarie per
 l'attecchimento e lo sviluppo delle nuove piante,
 nonché lo studio dei vincoli, delle dinamiche e delle
 finalità dell'impianto vegetazionale che si intende
 realizzare. Lo schema del Regolamento del Verde
 urbano ed extrurbano approvato dalla Regione
 Marche con DGR 603/2015 fornisce utili indicazioni
 in merito agli elaborati che i suddetti Studi o progetti
 colturali-gestionali debbono necessariamente
 contenere.

d) Individuazione dei periodi di esecuzione delle
 opere che non risulti di disturbo alla fauna autoctona
 nei periodi riproduttivi;

e) porre la massima attenzione al recupero di tutti i
 materiali in loco e alla loro conservazione destinata al
 riutilizzo: orizzonti organici di suolo, zolle, materiale
 terroso e pietroso;

f) limitare l'utilizzo di aree naturali al di fuori delle
 aree di intervento previste dai progetti per depositi
 temporanei di materiali o manovre dei mezzi;

g) le aree pertinenti degli interventi dovranno
 limitare al massimo le superfici permeabili e
 prevedere impianti arborei e arbustivi;

h) ove vengano individuati rifugi per la fauna
 dovranno essere adottate le necessarie misure di
 tutela.

i) Sottoporre particolare attenzione a tutti gli
 interventi a carico delle rive e del letto dei corsi
 d'acqua. Tali interventi potranno essere autorizzati
 solo se assolutamente indispensabili;

j) prevedere misure specifiche di riduzione e
 mitigazione delle condizioni eventualmente presenti
 di rumorosità e di inquinamento atmosferico;

k) individuare soluzioni tecniche di riduzione dei
 consumi energetici, come l'uso attivo e passivo di
 fonti d'energia rinnovabili, di tecnologie evolute ed
 innovative in grado di sfruttare razionalmente ed
 efficacemente le fonti energetiche tradizionali;

l) individuare soluzioni tecniche per garantire il
 corretto uso della risorsa idrica

m) realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile
 e altri usi al fine dell'utilizzo di acque meno pregiate
 per usi compatibili, raccolta e impiego delle acque
 meteoriche per usi compatibili, reimpiego delle acque
 reflue, depurate e non, per usi compatibili, utilizzo di
 acqua di ricircolo nelle attività di produzione di beni,
 impiego di metodi e tecniche di risparmio idrico
 domestico e nei settori industriale, terziario ed
 agricolo);

n) garantire per il territorio di riferimento e di
 proprietà la manutenzione della struttura agraria
 (salvaguardia e la tutela degli elementi significativi
 quali, siepi, fossi e canalette di scolo, formazioni

lineari arboree ed arbustive non colturali e colturali, viabilità minore, rete scolante principale e secondaria), favorendo indirizzi colturali più tradizionali ed ecocompatibili;
o) prevedere opere di minimo impatto ambientale per le opere di urbanizzazione (canalizzazione delle acque, viabilità, ecc.) che dovranno essere sviluppate in un unico progetto complessivo in grado di migliorarne l'inserimento paesistico e di mitigarne gli impatti.]]]

Note:

⁴¹ Sono annessi agricoli quelli elencati agli art. 8,9,10 e 11 della legge regionale 8 marzo 1990 n. 13

⁴² *Ibidem*, art. 9

⁴³ Nota soppressa a seguito della riformulazione dell'articolo in conseguenza dell'accoglimento dell'osservazione n° 386

⁴⁴ Per il calcolo di tale somma si veda quanto stabilito con Del. C.C. n. 83 del 28.09.2010

^{LV} Modifica con prescrizione in accoglimento pt. 17, osservazione n° 386;deliberazione Giunta Provinciale n° 776/96, Capo B, pt. c. e deliberazione Giunta Provinciale n° 323/97, Capo B, pt. c

^{LVI} *ibidem*

^{LVII} *ibidem*

^{LVIII} Modifica in accoglimento pt. 18 dell'osservazione n° 386; deliberazione Giunta Provinciale n° 776/96, Capo B, pt. c.

Allegati all'osservazione:

1. parere n. 3514/18 della regione Marche – servizio Tutela e Gestione e assetto del territorio P.F. Tutela del territorio di Pesaro e Urbino trasmesso all'amministrazione comunale in data 15/01/2019 prot. 1331;
2. provvedimento di esclusione dalla procedura di VAS emesso dal Il dirigente del Servizio 6 della Provincia di Pesaro e Urbino, con determinazione n. 74 del 31/01/2019 e trasmesso all'amministrazione comunale in data 02/02/2019 prot. 3084 e 3086;
3. parere positivo per la valutazione di incidenza ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 357/1997, della L.R. 6/2007 e della DGR 220/2010 emesso dal Direttore dell'Area 3 dell'Unione Montana dell'Alta Valle del Metauro con determinazione n. 16 del 22/02/2019, trasmesso all'amministrazione comunale in data 11/03/2019 prot. 6719.

Il Responsabile del Settore Urbanistica
Ing. Costantino Bernardini





Prot.n.

Rif. P.G. 0048566 del 12.01.2018

0872627 del 30.07.2018

Cod. Fasc. 420.60.70/2018/PTGC-PA/354

PARERE N. 3514/18

Spett.le

Comune di URBINO
Settore Urbanistica
Via Santa Chiara, 24
61029 Urbino (PU)
comune.urbino@emarche.it

OGGETTO: Parere art. 89 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed accertamenti art. 10 Legge Regionale 23 novembre 2011 n. 22.

Variante parziale all'art. 24 delle N.T.A. generali del P.R.G., inerente la nuova costruzione di annessi agricoli e recupero degli annessi agricoli esistenti per finalità non agricole.

A riscontro della Vs. richiesta per l'acquisizione del parere di competenza di questa struttura regionale sulla variante in oggetto, si rappresenta quanto nel seguito.

Esaminati gli elaborati trasmessi a corredo dell'istanza, a firma del Responsabile del Settore Urbanistica Ing. Costantino Bernardini, consistenti in:

- Relazione di compatibilità geomorfologica e verifica di compatibilità idraulica sulla variante
- Delibera di Consiglio Comunale n. 73 del 31.07.2017 di adozione della variante e relativo allegato 1.

Rilevato dalla documentazione presentata che:

Con la sopra richiamata Deliberazione n.73/2017 il Consiglio Comunale ha adottato una variante parziale delle norme tecniche di attuazione del PRG, riguardante la nuova costruzione di annessi agricoli e il recupero degli annessi esistenti.

In sintesi la variante proposta si prefigge le seguenti finalità:

- allineare la normativa del P.R.G. alla normativa regionale, per quanto attiene la costruzione di nuovi annessi agricoli - L.R.13/1990 "Norme edilizie per il territorio agricolo";
- incentivare il recupero di annessi agricoli dismessi per finalità diverse da quella agricola, al fine di favorire un ripopolamento sostenibile del territorio rurale;
- incentivare il recupero delle costruzioni non-agricole ubicate in zona agricola e ad oggi dismesse.

Principalmente le modifiche apportate all'art. 24 delle N.T.A. del P.R.G. vigente, che regola la costruzione di annessi agricoli esistenti nel territorio comunale, possono essere sintetizzate in due parti.

Una prima parte prevede la modifica di alcuni parametri edilizi, da rispettare nella costruzione di nuovi annessi agricoli ed una seconda che riguarda alcune modifiche alle possibilità di recupero degli annessi agricoli esistenti al fine di:

- consentire ulteriori possibili destinazioni d'uso nel recupero (residenziale, turistico ricettivo extra-alberghiero, direzionale) in aggiunta a quelle vigenti (artigianali, industriali, commerciali, pubblici esercizi, agriturismi e country house);
- ampliare il patrimonio di annessi in cui è possibile effettuare interventi di recupero con cambio destinazione d'uso, che passa dagli annessi costruiti prima del luglio 1983, previsto dalla vigente normativa, a quelli costruiti prima del 31.12.2014.

Evidenziato che:

Con nota prot n. 271812 del 12.03.2018 questa struttura regionale rappresentava la necessità di integrare la documentazione pervenuta a corredo dell'istanza, manifestando in particolare l'esigenza, ai fini dello svolgimento delle valutazioni di spettanza, di individuare nel territorio le strutture edilizie esistenti potenzialmente interessabili dalla norma in variante.

Si chiedeva inoltre di produrre, per le aree di pertinenza delle singole costruzioni, studi di carattere geologico e idraulico o quantomeno la rappresentazione delle criticità/pericolosità presenti sia di ordine geomorfologico che idrologico/idraulico, in base alle quali poter valutare preventivamente l'ammissibilità degli interventi consentiti dalla norma. Detta documentazione avrebbe altresì consentito di definire la portata ed il livello di approfondimento degli studi specialistici da produrre per le successive fasi di progettazione, ovvero di individuare eventuali limitazioni e/o misure di mitigazione del rischio per rendere compatibili le trasformazioni proposte.

Nella nota di risposta Codesta Amministrazione (prot. 872627 del 30.07.2018) dichiarava praticamente non perseguibile la puntuale individuazione del patrimonio edilizio esistente nel P.R.G., non disponendo di una banca cartografica atta ad individuare tutti gli edifici potenzialmente interessabili dalla norma adottata. Veniva inoltre rappresentato in linea generale che un censimento del patrimonio da recuperare non era nello spirito della norma adottata e che, in tal caso, ciò avrebbe comportato una riscrittura della variante stessa e di conseguenza la sua riadozione da parte del consiglio comunale.

Considerato ai fini istruttori quanto segue:

A supporto della proposta occorre tener presente che la parte della variante normativa che si ritiene significativa ai fini delle competenze della scrivente non riguarda aree specifiche del territorio, ma introduce possibili usi su edifici esistenti, per i quali la normativa vigente prevede già interventi di recupero con possibilità di cambio della destinazione e comunque senza incrementi volumetrici; benché la modifica normativa estenda, come anzidetto, l'ambito di applicazione indicato nella norma vigente agli annessi prima del 31.12.2014.

Alla luce di quanto sopra ed a seguito dei confronti con il Responsabile del Settore Urbanistica del Comune di Urbino si è convenuta la possibilità di contemperare, con adeguate limitazioni e prescrizioni cautelative, le esigenze enunciate nell'atto deliberativo del Consiglio Comunale con la necessità di uniformare gli interventi previsti dalla nuova normativa con i correnti principi di tutela e protezione del territorio dal rischio idrogeologico e idraulico, promuovendo uno sviluppo sostenibile.

In particolare si è valutata ammissibile la proposta avanzata a condizione che, per maggior cautela ed in assenza degli studi specialistici di maggior dettaglio, vengano esclusi dagli interventi di recupero gli annessi agricoli ricadenti nelle zone che potenzialmente possono presentare maggiori criticità sotto il profilo geomorfologico, idraulico e ambientale.

Si prescrive inoltre l'assoggettamento a preventivo piano di recupero degli interventi ritenuti significativi, ovvero riguardanti annessi che presentano complessivamente un volume maggiore ai 300 mc, in modo da sottoporli ad una successiva valutazione di merito da parte della scrivente P.F.,

nell'ambito del prescritto parere di compatibilità geomorfologica e idraulica (art.89 D.P.R. 380/01 e art.10 L.R. 22/2011).

In ogni caso si richiama al rispetto negli interventi delle norme di attuazione del Piano stralcio di bacino per l'assetto Idrogeologico, con specifico riferimento alla disciplina delle aree di versante in dissesto e delle disposizioni del documento tecnico (art.10, comma 4 della L.R.22/2011) approvato con D.G.R. 53/2014 e relative linee guida.

Dichiarato che il Dirigente della P.F. e la Responsabile Organizzativa non si trovano 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.

Considerato quanto sopra si esprime **PARERE FAVOREVOLE** in ordine alla compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni geomorfologiche del territorio, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, compresi le valutazioni e gli accertamenti previsti dal documento tecnico approvato con D.G.R. 53/2014, in applicazione dell'art. 10 della L.R. Marche 22/2011, con le seguenti indicazioni, limitazioni e prescrizioni:

- Gli interventi di cui ai commi 7, 8 e 9 dell'art. 24 N.T.A. del P.R.G. in variante, che consentono il recupero delle costruzioni non più utilizzate per l'attività agricola con possibilità di modifica della destinazione d'uso, non dovranno essere ammessi:

➤ nelle aree perimetrate dal Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico regionale come inondabili o in dissesto, con livello di pericolosità media, elevata e molto elevata (P2, P3 e P4);

➤ negli ambiti di tutela integrale dei corsi d'acqua, individuati nel P.R.G. adeguato al P.P.A.R.;

➤ nella fascia di rispetto idraulica di cui al R.D. 523/1904 art.96, lett. f (almeno 10 metri dal piede degli argini e loro accessori ovvero dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua e dalla proprietà demaniale deducibile dalla mappa catastale).

Per maggior chiarezza si rammenta che attualmente l'art.12 "Disciplina delle aree in dissesto" delle vigenti N.A. del P.A.L. non consente all'interno delle aree in dissesto a pericolosità elevata e molto elevata (P3 e P4) cambi di destinazione d'uso negli edifici che comportino aumento del carico urbanistico o un aggravamento delle condizioni di rischio.

- Al progetto degli interventi su costruzioni ricadenti all'interno degli ambiti in dissesto classificati dal P.A.L. con livello di pericolosità moderata (P1) andrà allegata la verifica tecnica redatta da un tecnico abilitato, prevista dall'art.10, comma 5 delle relative Norme di Attuazione. Gli interventi ritenuti significativi, ovvero riguardanti annessi che presentano complessivamente un volume maggiore ai 300 mc andranno assoggettati a preventivo piano di recupero (comprendendo la relativa area di pertinenza) e quindi sottoposti al parere di competenza di questa struttura regionale, corredata dei richiesti studi specialistici (art.89 D.P.R. 380/01 e art.10 L.R. 22/2011).

- Al progetto di ogni singolo intervento minore, da presentare alla competente struttura comunale per il rilascio del titolo edilizio, andrà altresì allegata la seguente documentazione, a firma di tecnici competenti abilitati:

➤ Studio geologico, geomorfologico, geotecnico e sismico con eventuali analisi di stabilità, secondo le vigenti N.T.C. 2018, da cui risulti esplicitamente la compatibilità dell'intervento in progetto in rapporto all'assetto geomorfologico accertato sull'ambito di pertinenza studiato.

➤ Valutazioni in merito alla compatibilità sotto il profilo idrologico-idraulico della trasformazione in progetto al fine di prevedere, se risultassero necessarie, misure di mitigazione della pericolosità/vulnerabilità; con riferimento al documento tecnico di cui alla D.G.R. 53/2014.

- Si ricorda che in base ai succitati criteri (D.G.R. 53/2014) l'accertamento in ordine all'applicazione delle disposizioni rivolte al perseguimento dell'invarianza idraulica, di cui al Titolo III degli stessi, spetta all'Ente competente al rilascio del titolo abilitativo ad attività di trasformazione, comportante variazione della permeabilità superficiale. Ciò premesso si evidenzia che la progettazione delle opere di urbanizzazione, comprese le misure compensative ed il loro corretto dimensionamento, in base ai suddetti criteri e relative linee guida, rimane di stretta competenza del progettista, anche sulla base di valutazioni relative all'assetto complessivo della rete idraulica recapitante.

Si rammenta in particolare che le misure compensative sono dovute qualora gli interventi in progetto comportino, rispetto alla condizione attuale, l'impermeabilizzazione per una superficie superiore ai 100 mq; determinati applicando ai diversi tipi di uso del suolo i coefficienti definiti dalle linee guida (superfici permeabili, semi-permeabili ed impermeabili) e che per l'eventuale calcolo dei volumi di accumulo e delle portate massime in uscita allo scarico occorre utilizzare lo specifico foglio di calcolo (<http://www.autoritabacino.marche.it/invidr/default.asp>).

- Considerata presumibile l'assenza di reti fognarie pubbliche nel territorio agricolo e ferma restando l'adozione, ove richiesta, dei dispositivi per l'invarianza idraulica, andranno proposte e progettate adeguate soluzioni tecniche per il trattamento e smaltimento delle acque defluenti dalle zone oggetto di trasformazione.

Qualora ad esempio si prevedano nuovi scarichi di acque su fossi o corsi d'acqua in genere, anche non demaniali, lo studio dovrà contenere una valutazione, preferibilmente con verifica idraulica, sull'idoneità del corpo recettore allo smaltimento delle portate attuali e in progetto prevedendo, ove occorrenti, gli interventi necessari alla sua sistemazione/adequamento. Qualsiasi intervento da eseguirsi su corsi d'acqua demaniali, compresi gli scarichi, resta comunque soggetto a preventiva autorizzazione da parte di questa P.F., ai sensi del R.D. n. 523/1904.

Negli ambiti d'intervento laddove non siano possibili canalizzazioni delle acque di scarico verso corpi idrici recettori o collettori fognari, l'adozione di sistemi di drenaggio o d'infiltrazione facilitata per lo smaltimento delle acque, fermo restando l'obbligo di prevedere dispositivi di invarianza idraulica, è subordinata alla redazione di studi specifici con i quali siano dimostrate le condizioni di conservazione dell'equilibrio geomorfologico, idrogeologico ed idraulico dell'ambito territoriale interessato.

Al fine di garantire l'efficienza nel tempo, evitando fenomeni d'impaludamento e possibili danni a strutture ed infrastrutture esistenti e future andrà predisposto, quale parte integrante del progetto esecutivo delle opere drenanti, uno specifico piano di manutenzione, con individuazione del soggetto che dovrà farsene carico.

- In linea generale le scelte progettuali andranno comunque orientate al contenimento dell'impermeabilizzazione delle superfici scoperte, privilegiando l'utilizzo di pavimentazioni permeabili o semipermeabili.
- In ogni caso sulle zone oggetto d'intervento andrà sempre garantita la corretta regimazione, raccolta e smaltimento delle acque superficiali, attraverso idonei recettori, evitando dispersioni incontrollate nelle aree contermini.
- Per evitare accumuli idrici in corrispondenza di eventuali strutture controterra (opere di contenimento ecc..) queste andranno sempre munite di drenaggio a tergo su tutta l'altezza del paramento, con ghiaia e pietrisco di opportuna granulometria, tessuto-non-tessuto per evitare l'intasamento del dreno, cunetta di base e tubazione forata che consenta la raccolta delle acque, da convogliarsi fino allo smaltimento attraverso idonei recettori.

A margine si ribadisce quanto già evidenziato nella nota della 12.03.2018 in merito all'opportunità di valutare la sostenibilità di ogni singolo intervento anche sulla base di un bilancio costi-benefici, considerando gli oneri, anche in termini di impatto sul territorio, derivanti dalla realizzazione/

potenziamento delle opere di urbanizzazione e infrastrutture necessarie all'attuazione del recupero stesso (viabilità, fognature, sistemi drenanti, servizi a rete, ecc...).

Le sopra esposte indicazioni, limitazioni e prescrizioni dovranno essere esplicitamente richiamate nell'atto di approvazione della variante.

Nel caso in cui vengano apportate modifiche agli elaborati allegati al presente parere, andrà inoltrata apposita richiesta di riesame.

Ai sensi dell'art.14-bis della Legge 241/90 e s.m.i. con particolare riferimento alle modifiche introdotte dal D.Lgs 127/16, si specifica che le prescrizioni individuate nel presente provvedimento derivano dall'applicazione di disposizioni normative vigenti e tecniche di settore.

Cordiali saluti

LA RESPONSABILE DELLA P.O.
Tiziana Diambra

IL DIRIGENTE DELLA P.F.
Ing. Ernesto Ciani

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n. 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa

Sede di Pesaro
Viale Gramsci, 7 - 61121 Pesaro
Tel. 071/8067002-FAX 0721/31623
PEC: regione.marche.gemioctivile.pu@emarche.it

ALLEGATO 2



Provincia
di Pesaro e Urbino

Anno Prop. : 2019

Num. Prop. : 141

Determinazione n. 74 del 31/01/2019

OGGETTO: COMUNE DI URBINO - PROVVEDIMENTO FINALE DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS - ART. 12 D.LGS. 152/2006 E SMI - VARIANTE PARZIALE ALL'ART. 24 DELLE N.T.A. GENERALI DEL PRG INERENTE LA NUOVA COSTRUZIONE DI ANNESSI AGRICOLI E RECUPERO DEGLI ANNESSI AGRICOLI ESISTENTI PER FINALITÀ NON AGRICOLE.

**IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO 6 - PIANIFICAZIONE TERRITORIALE - URBANISTICA -
EDILIZIA - ISTRUZIONE SCOLASTICA - GESTIONE RISERVA NATURALE STATALE "GOLA
DEL FURLO"
BARTOLI MAURIZIO**

VISTO il D.Lgs. 152/2006 concernente le norme in materia ambientale e nella parte seconda recante le disposizioni relative alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica;

VISTI il D.Lgs. 4/2008 e il D.Lgs. 128/2010 recanti modifiche ed integrazioni al D.lgs. 152/2006, di seguito denominato D.Lgs. 152/06 e s.m.i.;

VISTA la L.R. n. 6 del 12 giugno 2007, Capo II, concernente la disciplina della procedura di Valutazione Ambientale Strategica;

VISTA la D.G.R. n.1813 del 21/12/2010, con la quale sono state aggiornate ed integrate le linee guida regionali per la valutazione ambientale strategica, di cui alla D.G.R. 1400/08;

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

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

VISTA la domanda presentata dal Comune di Urbino in qualità di autorità procedente, acquisita al protocollo di questa Amministrazione Provinciale con n. 25975 del 03/08/2018, per la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, di cui all'art. 12 del D.Lgs. 152/06 e s.m.i., inerente la variante parziale all'art. 24 delle N.T.A. generali del P.R.G. inerente la nuova costruzione di annessi agricoli e recupero degli annessi agricoli esistenti per finalità non agricole;

VISTA la proposta formulata dalla suddetta autorità procedente in merito ai soggetti con competenze ambientali (SCA) da consultare ai sensi del comma 2 dell'art. 12 del D.Lgs. 152/06 e s.m.i., così come integrata dalla scrivente autorità competente, in base alla quale sono stati individuati i seguenti SCA:

- Regione Marche - Servizio Tutela, Gestione, Assetto del territorio - P.F. Tutela del territorio di Pesaro e Urbino;
- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio delle Marche;
- A.S.U.R. Area vasta 1 - ex zona territoriale n.2 di Urbino;
- Marche Multiservizi;
- Unione Montana dell'Alta valle del Metauro.

VISTA la documentazione trasmessa con la domanda di verifica di assoggettabilità, comprensiva del rapporto preliminare redatto ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/06 e s.m.i., tutta conservata agli atti di questa Amministrazione Provinciale;

VISTI i pareri espressi dagli SCA, allegati come parte integrante e sostanziale alla presente Determinazione;

VISTO E CONDIVISO il parere istruttorio, prot. 3958 del 31/01/2019, a firma del Responsabile del Procedimento, Arch. Marzia Di Fazio, e del Responsabile della Posizione Organizzativa *Urbanistica - V.A.S. - Attività estrattive - Gestione Riserva Naturale Statale "Gola del Furo"* del Servizio 6, Ing. Mario Primavera, che si allega come parte integrante e sostanziale alla presente Determinazione;

DATO ATTO che il Responsabile del Procedimento, l'Arch. Marzia Di Fazio, e il Responsabile della P.O., l'Ing. Mario Primavera, non si trovano, così come dagli stessi dichiarato nella relazione istruttoria allegata, in situazioni di incompatibilità e in condizioni di conflitto di interesse anche potenziale nei confronti dei destinatari del presente atto, così come previsto dall'art. 6-bis della L. 241/1990;

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

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

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

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

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

D E T E R M I N A

- 1) DI ESCLUDERE, ai sensi dell'art. 12 co.4 del D.Lgs. n. 152/06 e s.m.i., la variante al P.R.G. vigente del Comune di URBINO indicata in oggetto, inerente la VARIANTE PARZIALE ALL'ART. 24 DELLE N.T.A. GENERALI DEL P.R.G. INERENTE LA NUOVA COSTRUZIONE DI ANNESSI AGRICOLI E RECUPERO DEGLI ANNESSI AGRICOLI ESISTENTI PER FINALITÀ NON AGRICOLE, dalla procedura di VAS prevista agli artt. da 13 a 18 del citato Decreto, con le seguenti prescrizioni:
 - a. Il Comune dovrà recepire i pareri degli SCA, di cui al paragrafo 2) del parere istruttorio, prot. 3958 del 31/01/2019, allegati come parte integrante e sostanziale alla presente determinazione;
 - b. Dovrà essere esclusa la destinazione residenziale per gli ex caselli ferroviari, fra quelle previste al comma 9 dell'art. 24 delle NTA, in base alle considerazioni riportate al paragrafo 4) del parere istruttorio, prot. 3958 del 31/01/2019;
 - c. Dovrà essere acquisita la valutazione d'incidenza positiva, da parte dell'Unione Montana, prima dell'adozione definitiva della variante o della sua approvazione finale.
 - d. 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 e s.m.i., si riserva di valutare la conformità delle variazioni apportate rispetto all'esito della presente verifica di assoggettabilità.

2) DI TRASMETTERE la presente determinazione al Comune di URBINO e, per opportuna conoscenza, a tutti i soggetti competenti in materia ambientale (SCA) coinvolti nella procedura di verifica in oggetto, qui di seguito elencati:

- Regione Marche - Servizio Tutela, Gestione, Aspetto del territorio - P.F. Tutela del territorio di Pesaro e Urbino;

- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio delle Marche;

- A.S.U.R. Area vasta 1 - ex zona territoriale n.2 di Urbino;

- Marche Multiservizi;

- Unione Montana dell'Alta valle del Metauro.

3) DI PROVVEDERE alla pubblicazione della presente determinazione all'albo pretorio online e sul sito web di questa Amministrazione Provinciale, come previsto dall'art. 12 co. 5 del D.lgs 152/06 e s.m.i. e dalla D.G.R. n.1813/2010.

4) DI RAPPRESENTARE che il presente provvedimento è rilasciato ai soli fini stabiliti dalla Parte seconda, Titolo II del D.Lgs 152/2006 e s.m.i., e non sostituisce in alcun modo ulteriori pareri od atti di assenso comunque denominati di competenza di questa o altre Amministrazioni, facendo salvi eventuali diritti di terzi;

5) DI DARE ATTO che il presente provvedimento non comporta per sua natura impegno di spesa.

6) DI DARE ATTO che il responsabile del procedimento, ai sensi dell'art. 5, 1° comma, della legge 241/90 è l'Arch. Marzia Di Fazio e che la documentazione concernente la presente fattispecie può essere visionata presso lo scrivente Servizio.

7) DI RAPPRESENTARE, ai sensi dell'art. 3, comma 4 della L. 241/1990, che avverso il presente atto è possibile, ai sensi dell'art. 29 del Codice del processo amministrativo di cui al D.Lgs. n. 104/2010, proporre, innanzi al TAR Marche, nel termine di decadenza di sessanta giorni, azione di annullamento per violazione di legge, incompetenza ed eccesso di potere; contro il medesimo atto è ammessa altresì, entro centoventi giorni, la presentazione del ricorso straordinario al Capo dello Stato ai sensi del D.P.R. n. 1199/1971.

Il Dirigente
BARTOLI MAURIZIO
sottoscritto con firma digitale

MDF/

1421VAS\18vas\18UB10206_DETE.doc

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

OGGETTO: COMUNE DI URBINO - PROVVEDIMENTO FINALE DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS - ART. 12 D.LGS. 152/2006 E SMI - VARIANTI PARZIALI ALL'ART. 24 DELLE N.T.A. GENERALI DEL PRG INERENTE LA NUOVA COSTRUZIONE DI ANNESSI AGRICOLI E RECUPERO DEGLI ANNESSI AGRICOLI ESISTENTI PER FINALITA' NON AGRICOLE.

PROPOSTA DI DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE: 141 / 2019

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

Pesaro, lì 31/01/2019

Il responsabile della P.O. 6.3
Ing. Mario Primavera

sottoscritto con firma elettronica

Dichiarazione da sottoscrivere in caso di rilascio di copia cartacea

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

Pesaro, / /
 TIMBRO
 Firma



Prot. n.

Pesaro, 31/01/2019

Class. 009-7 F.96/2018
Cod. Proc. VS18UB102

OGGETTO: COMUNE DI URBINO - PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS - ART. 12 D.LGS. 152/2006 E S.M.I. - VARIANTE PARZIALE ALL'ART. 24 DELLE N.T.A. GENERALI DEL P.R.G. INERENTE LA NUOVA COSTRUZIONE DI ANNESSI AGRICOLI E RECUPERO DEGLI ANNESSI AGRICOLI ESISTENTI PER FINALITÀ NON AGRICOLE.

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.

mdf/mp
1421VAS\18vas\18UB10205_parere istruttorio.doc



Provincia
di Pesaro e Urbino

SERVIZIO 6
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE - URBANISTICA - EDILIZIA - ISTRUZIONE
SCOLASTICA - GESTIONE RISERVA NATURALE STATALE "GOLA DEL FURLO"

Riguardo ai contenuti del suddetto comma 3 dell'art. 6, le linee guida regionali per la VAS hanno precisato cosa si intenda con le definizioni "piccole aree a livello locale" e "modifiche minori" stabilendo che "i piani o programmi che riguardano solo una porzione del territorio comunale o le modifiche parziali di piani o programmi comunali si possono considerare riferite a "piccole aree a livello locale" e pertanto potrà essere attivata per queste la procedura di screening di VAS anche qualora contengano opere o progetti sottoposti alle procedure di valutazione di impatto ambientale o interessino aree della Rete Natura 2000". (paragrafo 1.3, punto 2 della D.R.G. 1813 del 21/12/2010).

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.

1.2 Competenze:

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

In base a quanto stabilito dall'art. 19 della L.R. 6/07, l'autorità competente per il procedimento in oggetto è la Provincia di Pesaro e Urbino, rappresentata dallo scrivente Servizio 6 Pianificazione Territoriale - Urbanistica - Edilizia - Istruzione Scolastica - Gestione Riserva Naturale Statale "Gola del Furlo".

1.3 Avvio del procedimento:

Il Comune di Urbino in qualità di autorità procedente, con nota prot. 21686 del 01/08/2018, recante timbro di posta in arrivo del 01/08/2018, acquisita agli atti con prot. 25975 del 03/08/2018, 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 e ss.mm.ii. in merito alla variante parziale all'art. 24 delle N.T.A. generali del P.R.G. inerente la nuova costruzione di annessi agricoli e recupero degli annessi agricoli esistenti per finalità non agricole.

La documentazione trasmessa con l'istanza, in formato digitale, è la seguente:

- Rapporto Ambientale Preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS, comprensivo di allegati.

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, chiedendo la convocazione di una Conferenza di Servizi per l'acquisizione dei relativi pareri.

Questa Amministrazione Provinciale, con nota prot. 27873 del 27/08/2018, ha comunicato l'avvio del procedimento ed, integrando quanto proposto dall'autorità procedente, ha individuato i seguenti SCA):

mdhmp
1421VAS18vas18UB10205_parere_istruitorio.doc

POSIZIONE ORGANIZZATIVA Urbanistica - VAS - Attività estrattive - Gestione Riserva Naturale Statale "Gola del Furlo"

Pesaro, viale Gramsci 4 - 61121 (PU) - tel. 0721.359.2413/2451 - fax 0721.359.2406
Posta elettronica certificata (PEC): provincia.pesarourbino@legalmail.it - WEB: <http://www.provincia.pu.it>



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 - ex zona territoriale n.2 di Urbino;
4. Marche Multiservizi.

Questa Amm.ne Provinciale in data 29/08/2018, con nota prot. 28072 del 29/08/2018, ha provveduto a trasmettere agli SCA la documentazione ricevuta dall'autorità procedente, ai fini dell'acquisizione dei pareri di competenza per la procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS.

Successivamente, nel corso dell'istruttoria, la scrivente autorità, con nota prot. 32173 del 01/10/2018, ha ritenuto di coinvolgere in qualità di SCA anche l'**Unione Montana dell'Alta valle del Metauro**, ovvero all'Ente Gestore dei Siti di Rete Natura 2000 in relazione alle possibili interferenze della variante con le aree SIC/ZPS presenti nel territorio comunale e chiedendo loro di esprimersi su quanto sostenuto dal Comune di Urbino nel paragrafo 4 del rapporto preliminare, dove si evidenzia che gli studi per la valutazione di incidenza saranno effettuati nell'ambito della procedura di approvazione dei singoli progetti.

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

In base a quanto previsto dall'art. 12 comma 2 del D.lgs. 152/06 e s.m.i., sono stati acquisiti i pareri dei seguenti SCA, allegati come parte integrante e sostanziale del presente parere istruttorio:

- **La Regione Marche - Servizio Tutela, Gestione, Assetto del Territorio - P.F. Tutela del Territorio di Pesaro e Urbino**, ha espresso il proprio parere n. 3514/18, acquisito in data 15/01/2019 con prot.n. 1748 del 15/01/2019 (**Allegato 1**);
- **La Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio delle Marche**, ha espresso il proprio parere con nota prot. 18652 del 26/09/2018, acquisito in data 26/09/2018 con prot.n. 31900 del 28/09/2018 (**Allegato 2**);
- **L'A.S.U.R. Area vasta 1 - ex zona territoriale n.2 di Urbino**, ha espresso il proprio parere con nota prot. n. 70982 del 05/09/2018, acquisito in data 05/09/2018 con prot.n. 28859 del 05/09/2018 (**Allegato 3**);
- **Marche Multiservizi**, ha espresso il proprio parere con nota prot. n. 12163 del 18/09/2018, acquisito in data 21/09/2018 con prot. 31167 del 26/09/2018 (**Allegato 4**).
- **l'Unione Montana dell'Alta valle del Metauro** ha espresso il proprio parere con nota prot. 458/7.10.4 del 10/01/2019, acquisito in data 13/01/2019 con prot. 1387 del 13/01/2019 (**Allegato 5**).

Nel corso dell'iter istruttorio, alcuni degli SCA coinvolti hanno avuto la necessità di avere un tempo più lungo per esprimere il proprio contributo, pertanto la scrivente autorità competente, in accordo con

mdf/imp
1421VAS\18vas\18UB10205_parere istruttorio.doc



Provincia
di Pesaro e Urbino

SERVIZIO 6

PIANIFICAZIONE TERRITORIALE - URBANISTICA - EDILIZIA - ISTRUZIONE
SCOLASTICA - GESTIONE RISERVA NATURALE STATALE "GOLA DEL FURLO"

L'autorità precedente, ha ritenuto di attendere l'acquisizione del loro parere, ai fini di una proficua collaborazione interistituzionale, prolungando inevitabilmente i termini di conclusione del procedimento in oggetto.

3. DESCRIZIONE TECNICA DELLA VARIANTE

Con Deliberazione n. 73 del 31/07/2017 il consiglio comunale ha adottato una variante parziale delle norme tecniche attuative generali del vigente P.R.G. riguardante la nuova costruzione di annessi agricoli e il recupero degli annessi agricoli esistenti.

La variante è stata adottata per le seguenti finalità:

- allineare la normativa del P.R.G. alla normativa regionale - L.R. 13/1990 "Norme edilizie per il territorio agricolo" - per quanto riguarda la costruzione di nuovi annessi agricoli;
- incentivare il recupero di annessi agricoli dismessi per finalità diverse da quella agricola al fine di favorire un ripopolamento sostenibile del territorio rurale.
- incentivare il recupero delle costruzioni non-agricole ubicate in zona agricola e ad oggi dismesse.

La variante si configura come variante normativa introducendo una serie di all'Art. 24 "Norme relative agli annessi agricoli" delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG (elaborato 2013.M.A1). L'attuale articolo 24 delle NTA recepisce quanto consentito dalla L.R.13/90 riguardante le "Norme edilizie per il territorio agricolo", prevedendo una serie di limitazioni aggiuntive a quanto consentito dalla legge.

Le modifiche rispetto alle norme vigenti, introdotte dalla variante in oggetto, sono le seguenti:

a. Vengono ampliate le destinazioni d'uso ammesse con il recupero degli annessi agricoli esistenti per finalità non agricole, per le seguenti funzioni:

- ricettive extra-alberghiere ammesse dalla legislazione regionale in zona agricola;
- produttive di tipo artigianale;
- uffici privati che non svolgono attività con sportello aperto al pubblico;
- commerciali qualificabili come esercizi di vicinato dalla legislazione regionale vigente sul commercio;
- pubblici esercizi e circoli privati, nonché servizi e attrezzature di proprietà pubblica e privata relativi all'assistenza sociale e sanitaria e in generale i servizi sociali e ricreativi;
- laboratori universitari per la ricerca e lo sviluppo;
- residenziale.

b. Il recupero a fini non agricoli viene limitato agli annessi agricoli per i quali è scaduto il vincolo di destinazione previsto dall'art. 14 della legge regionale e che, in ogni caso, siano stati realizzati prima del 31/12/2014.



- c. Il recupero è consentito solamente per gli annessi non più utilizzati per l'attività agricola. Non potranno essere fatti costruire nuovi annessi agricoli ad imprenditori ed aziende agricole che hanno ceduto annessi agricoli nei precedenti 7 anni e successivamente trasformati in edifici non agricoli. Nei casi di cessione di annessi ubicati su fondi staccati il divieto di costruire un nuovo annesso agricolo per l'imprenditore o l'azienda agricola che ha effettuato la cessione è limitato al fondo staccato.
- d. Possono essere recuperati a fini non agricoli esclusivamente gli annessi aventi una legittimazione edilizia certa (presenza nelle mappe catastali dell'epoca di costruzione, per i manufatti costruiti antecedentemente il 01/09/1967 e titolo edilizio per i manufatti realizzati successivamente a tale data).
- e. Il recupero che prevede cambi di destinazione d'uso in residenziale, direzionale e turistico ricettivo non potrà interessare annessi agricoli aventi un volume superiore a 1000 mc.
- f. Tutti i costi necessari per la realizzazione/potenziamento delle opere infrastrutturali necessarie all'intervento quali viabilità, servizi a rete ecc. sono ad esclusivo carico del soggetto che intende eseguire il recupero. Per ogni intervento è previsto il reperimento degli standard urbanistici di legge mediante monetizzazione degli stessi.
- g. La nuova normativa stabilisce tipologie costruttive e utilizzo di materiali che rendano gli interventi armonici con il contesto agricolo tipico del nostro territorio. Si prevedono inoltre prescrizioni sulle sistemazioni esterne delle aree pertinenziali degli edifici atte a tutelare il paesaggio agrario esistente prevedendo anche garanzie per la realizzazione di tali opere.
- h. Si prevede una normativa specifica per quegli annessi agricoli di particolare pregio storico per i quali è previsto l'obbligo del restauro e il riuso con qualsiasi destinazione d'uso purché compatibile con la tutela del bene. Il pregio storico di tali manufatti dovrà essere accertato dagli uffici competenti all'approvazione dei progetti sulla base di mappe storiche (Catasto Pontificio) ovvero pubblicazioni di settore.
- i. Si prevede inoltre una normativa specifica che consenta anche il riuso a fini non agricoli di quelle costruzioni ricadenti in zona agricola non destinati all'attività agricola ad oggi dismesse (fabbriche, laboratori artigianali, scuole, caselli ferroviari, case cantoniere, ecc). La nuova normativa consente esclusivamente il recupero di edifici e manufatti pubblici ovvero edifici privati aventi una legittimazione urbanistica ed edilizia comprovata da un atto amministrativo espresso (Licenza Edilizia, Concessione Edilizia, Permesso di Costruire).

Relativamente alla normativa sulla costruzione di nuovi annessi agricoli si prevede:

- a. Incremento dell'altezza massima degli annessi, da 4.00 m. a 4.50 m., come previsto dalla L.R. 13/90;
- b. per la tipologia delle "costruzioni da adibire alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli" l'incremento da 4.00 m. a 6.00 m. dell'altezza massima, senza limitazioni sulle altezze delle tamponature;



Provincia
di Pesaro e Urbino

SERVIZIO 6
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE - URBANISTICA - EDILIZIA - ISTRUZIONE
SCOLASTICA - GESTIONE RISERVA NATURALE STATALE "GOLA DEL FURLO"

- c. la possibilità di realizzare degli annessi agricoli anche con strutture in legno e "tunnel agricoli" (con telo in P.V.C. o similare). Per questa seconda tipologia, inquadrati come "nuovi annessi agricoli", la normativa prevede:
- l'uso esclusivo come ricovero del fieno e altri tipi di foraggio.
 - l'impiego di teli con colori che si mimetizzano nel contesto.
 - l'obbligo formale di rimozione della struttura nel caso di cessazione dell'azienda agricola e nel caso in cui la struttura non venga utilizzata per più di un anno senza possibilità di recupero del loro volume urbanistico.

4. VALUTAZIONE DI SIGNIFICATIVITA' DEGLI IMPATTI AMBIENTALI

La valutazione dei possibili effetti ambientali derivanti dall'attuazione della variante ha richiesto una approfondita riflessione da parte della Regione Marche - Servizio Tutela, Gestione e Aspetto del Territorio, coinvolto in qualità di SCA, in relazione ai potenziali rischi idrogeologici ed idraulici presenti nel territorio comunale: l'impostazione della variante medesima, avendo un carattere esclusivamente normativo, non prevedendo un censimento cartografico degli annessi agricoli potenzialmente soggetti a recupero per fini non agricoli, e demandando gli studi specialistici di dettaglio alla fase attuativa degli interventi, ha portato il suddetto SCA a contemplare ogni possibile precauzione al fine di evitare rischi e impatti significativi sull'ambiente, garantendo uno sviluppo sostenibile.

Il contributo espresso dalla Regione Marche, di cui al precedente paragrafo 2 e allegato come parte integrante e sostanziale al presente parere, a seguito di approfondite valutazioni, ha comunque escluso la necessità di assoggettare a VAS la variante, in considerazione delle importanti limitazioni cautelative, prescritte ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001 e della L.R. n. 22/2011.

Così anche gli altri SCA coinvolti nel procedimento in oggetto non hanno evidenziato la necessità di assoggettare a VAS la variante, a condizione che fossero recepite determinate prescrizioni. La Sovrintendenza ha espresso un parere in linea di massima favorevole impartendo una serie di prescrizioni riguardanti le modalità di intervento, al fine di aumentare la tutela delle aree vincolate paesaggisticamente e delle zone agricole in generale.

L'Unione Montana, invece, ha demandato l'espressione del proprio parere alla valutazione di incidenza della variante, richiedendo uno specifico Studio di incidenza, da redigersi secondo le modalità indicate dalla DGR 220/2010.

Marche Multiservizi ha evidenziato le possibili criticità che potrebbero derivare dal rilevante impegno di spesa a carico dei soggetti privati, dovuto alle carenze infrastrutturali dei servizi a rete in determinate zone del territorio extraurbano, considerato il fatto che il Comune, al comma 7.7 del nuovo articolo 24 delle NTA di

mdfmp
1421VASV18vasv18UB10205_parere_istituto.doc

POSIZIONE ORGANIZZATIVA Urbanistica - VAS - Attività estrattive - Gestione Riserva Naturale Statale 'Gola del Furlo'

Pesaro, viale Gramsci 4 - 61121 (PU) - tel. 0721.359.2413/2451 - fax 0721.359.2406

Posta elettronica certificata (PEC): provincia.pesarourbino@legaimail.it - WEB: <http://www.provincia.pu.it>



variante, ha stabilito che *“tutti i costi necessari per la realizzazione/potenziamento delle opere di urbanizzazione e infrastrutturali necessarie all'intervento quali viabilità, servizi a rete ecc.. devono essere ad esclusivo carico del soggetto che intende eseguire il recupero.”* Di fatto, quindi, la finalità della variante di incentivare il recupero dell'edilizia rurale potrebbe essere vanificata dall'incidenza economica che la carenza delle opere di urbanizzazione e infrastrutturali (viabilità, fognature, illuminazione, ecc.) potrebbe comportare sulla realizzazione degli interventi.

Inoltre, come evidenziato nel rapporto preliminare, il territorio agricolo comunale di Urbino è per il 75% soggetto a tutela integrale, pertanto le novità introdotte con la variante riguardanti la costruzione di nuovi annessi agricoli (maggiori altezze e installazione dei “tunnel agricoli”), non produrrà alcun effetto sul 75% del territorio agricolo comunale.

Per quanto riguarda il recupero del patrimonio di annessi agricoli esistenti, che possono essere recuperati per finalità non agricole, la nuova normativa di PRG prevede una serie di condizioni e prescrizioni da rispettare che dovrebbero ridurre potenziali fenomeni di eccessiva urbanizzazione delle campagne, qui di seguito sintetizzate:

- il recupero deve riguardare annessi non più utilizzati per finalità agricole: è fatto divieto ad aziende agricole di costruire nuovi annessi se l'azienda ha ceduto annessi agricoli a soggetti diversi dagli imprenditori o aziende agricole nei precedenti 7 anni;
- Per il recupero di annessi agricoli aventi un valore storico e che rappresentano una testimonianza dell'architettura rurale del territorio le modalità di intervento devono attenersi al restauro conservativo;
- gli interventi di recupero che prevedono destinazioni residenziali, direzionali e turistico-ricettive potranno riguardare solo annessi aventi un volume inferiore a 1000 mc;
- la normativa di variante prevede prescrizioni specifiche sulle modalità del recupero atte a favorire un rapporto armonico con il paesaggio circostante;

Infine, visti i pareri degli SCA, allegati come parte integrante e sostanziale del presente parere, in particolare quello espresso dalla Regione Marche, che prescrive importanti limitazioni e precauzioni alle possibilità di intervento previste con la variante; questo Ufficio ritiene possibile proporre l'esclusione della variante dalla procedura di VAS, in quanto non si ravvisano possibili effetti negativi significativi derivanti dalla sua attuazione.

L'unico aspetto che questo Ufficio ritiene osservare riguarda la possibilità di trasformare gli ex caselli ferroviari in destinazioni residenziali, introdotta al comma 9 del nuovo articolo 24 delle NTA.

Considerata l'importanza strategica della vecchia tratta ferroviaria Fano-Urbino dal punto di vista turistico, anche alla luce della legge 9 agosto 2017 n. 128 “Disposizioni per l'istituzione di ferrovie turistiche mediante il reimpiego di linee in disuso o in corso di dismissione situate in aree di particolare



Provincia
di Pesaro e Urbino

SERVIZIO 6
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE - URBANISTICA - EDILIZIA - ISTRUZIONE
SCOLASTICA - GESTIONE RISERVA NATURALE STATALE "GOLA DEL FURLO"

pregio naturalistico o archeologico", in aggiunta a quanto prescritto dagli SCA, si prescrive l'esclusione della destinazione residenziale per i soli ex caselli ferroviari, in ragione della loro posizione strategica, al fine di incentivarne il recupero a fini turistici, commerciali o di servizio alla suddetta infrastruttura.

5. CONCLUSIONI

Per quanto sopra esposto questo ufficio propone l'esclusione della variante dalla procedura di VAS prevista agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. a condizione che siano ottemperate le seguenti prescrizioni:

a) Il Comune dovrà recepire i pareri degli SCA, di cui al precedente paragrafo 2);

b) Dovrà essere esclusa la destinazione residenziale per gli ex caselli ferroviari, tra quelle previste al comma 9 dell'art. 24 delle NTA, in base alle considerazioni riportate al precedente paragrafo 4);

c) Dovrà essere acquisita la valutazione d'incidenza positiva, da parte dell'Unione Montana, prima dell'adozione definitiva della variante o della sua approvazione finale;

d) 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 e s.m.i., si riserva di valutare la conformità delle variazioni apportate rispetto all'esito della presente verifica di assoggettabilità.

Il Responsabile della Posizione Organizzativa e il Responsabile del Procedimento, 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

Letto e condiviso
dal Responsabile della P.O. 6.3
Ing. Mario Primavera
Originale firmato digitalmente

REGIONE
MARCHE

SERVIZIO TUTELA GESTIONE E ASSETTO DEL TERRITORIO

P.F. Tutela del Territorio di Pesaro e Urbino

Rif. P.G. 949534 del 29.08.2018

Cod. Fasc. 420.60.70|2018|PTGC-PAI819

Spett.le

**Provincia di Pesaro e
Urbino**

Servizio 6-Pianificazione

Territoriale-Urbanistica-

Edilizia-

Gestione riserva naturale statale

"Gola del Furlo"

c.a. Arch. Marzia Di Fazioprovincia.pesarourbino@legalma.it

OGGETTO: Procedura di verifica assoggettabilità a VAS – art.12 D.Lgs 152/2006 e s.m.i. – Variante parziale all'art.24 delle N.T.A. generali del PRG del Comune di Urbino, inerente la nuova costruzione di annessi agricoli e recupero degli annessi agricoli esistenti per finalità non agricole.

Quale contributo istruttorio alla procedura di verifica assoggettabilità a VAS di cui all'oggetto questa struttura regionale, valutato il contenuto del rapporto ambientale preliminare, trasmesso con nota del 29.08.2018, allega alla presente il parere di compatibilità geomorfologica e con riguardo agli aspetti idrologici-idraulici rilasciato sulla variante d'interesse in data 15.01.2019 col n. 3514/18, ai sensi dell'art.89 del D.P.R. n.380/01 e della L.R. Marche n. 22/2011.

Nel citato provvedimento, relativamente ai temi ambientali di competenza, sono state svolte le necessarie valutazioni e formulate alcune indicazioni, limitazioni e prescrizioni di cui tener conto nelle successive fasi di progettazione; che si ritengono adeguate ai fini della sostenibilità della variante normativa e la protezione del territorio dal dissesto idrogeologico e idraulico.

Considerato quanto sopra si ritiene che detta variante, per gli aspetti di competenza, non presenti elementi di strategicità e non possa avere impatti significativi sull'ambiente tali da richiedere l'assoggettabilità a VAS.

Cordiali saluti.

LA RESPONSABILE DELLA P.O.*Tiziana Diambra***IL DIRIGENTE DELLA P.F.***Ing. Ernesto Ciani*

Allegato: Parere n. 3514/18

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n. 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa

Sede di Pesaro
Viale Gramsci, 7 - 61121 Pesaro
Tel. 071/8067011 - FAX 0721/31623
PEC: regione.marche.geniocivile.pu@emarche.it



Prot.n.

Rif. P.G. 0048566 del 12.01.2018

0872627 del 30.07.2018

Cod. Fasc. 420.60.70/2018/PTGC-PA/354

PARERE N. 3514/18

Spett.le

Comune di URBINO
Settore Urbanistica
Via Santa Chiara, 24
61029 Urbino (PU)
comune.urbino@emarche.it

OGGETTO: Parere art. 89 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed accertamenti art. 10 Legge

Regionale 23 novembre 2011 n. 22.

Variente parziale all'art. 24 delle N.T.A. generali del P.R.G., inerente la nuova costruzione di annessi agricoli e recupero degli annessi agricoli esistenti per finalità non agricole.

A riscontro della Vs. richiesta per l'acquisizione del parere di competenza di questa struttura regionale sulla variante in oggetto, si rappresenta quanto nel seguito.

Esaminati gli elaborati trasmessi a corredo dell'istanza, a firma del Responsabile del Settore Urbanistica Ing. Costantino Bernardini, consistenti in:

- Relazione di compatibilità geomorfologica e verifica di compatibilità idraulica sulla variante
- Delibera di Consiglio Comunale n. 73 del 31.07.2017 di adozione della variante e relativo allegato 1.

Rilevato dalla documentazione presentata che:

Con la sopra richiamata Deliberazione n.73/2017 il Consiglio Comunale ha adottato una variante parziale delle norme tecniche di attuazione del PRG, riguardante la nuova costruzione di annessi agricoli e il recupero degli annessi esistenti.

In sintesi la variante proposta si prefigge le seguenti finalità:

- allineare la normativa del P.R.G. alla normativa regionale, per quanto attiene la costruzione di nuovi annessi agricoli - L.R.13/1990 "Norme edilizie per il territorio agricolo";
- incentivare il recupero di annessi agricoli dismessi per finalità diverse da quella agricola, al fine di favorire un ripopolamento sostenibile del territorio rurale;
- incentivare il recupero delle costruzioni non-agricole ubicate in zona agricola e ad oggi dismesse.

Principalmente le modifiche apportate all'art. 24 delle N.T.A. del P.R.G. vigente, che regola la costruzione di annessi agricoli esistenti nel territorio comunale, possono essere sintetizzate in due parti.

Una prima parte prevede la modifica di alcuni parametri edilizi, da rispettare nella costruzione di nuovi annessi agricoli ed una seconda che riguarda alcune modifiche alle possibilità di recupero degli annessi agricoli esistenti al fine di:

- consentire ulteriori possibili destinazioni d'uso nel recupero (residenziale, turistico ricettivo extra-alberghiero, direzionale) in aggiunta a quelle vigenti (artigianali, industriali, commerciali, pubblici esercizi, agriturismi e country house);
- ampliare il patrimonio di annessi in cui è possibile effettuare interventi di recupero con cambio destinazione d'uso, che passa dagli annessi costruiti prima del luglio 1983, previsto dalla vigente normativa, a quelli costruiti prima del 31.12.2014.

Evidenziato che:

Con nota prot n. 271812 del 12.03.2018 questa struttura regionale rappresentava la necessità di integrare la documentazione pervenuta a corredo dell'istanza, manifestando in particolare l'esigenza, ai fini dello svolgimento delle valutazioni di spettanza, di individuare nel territorio le strutture edilizie esistenti potenzialmente interessabili dalla norma in variante.

Si chiedeva inoltre di produrre, per le aree di pertinenza delle singole costruzioni, studi di carattere geologico e idraulico o quantomeno la rappresentazione delle criticità/pericolosità presenti sia di ordine geomorfologico che idrologico/idraulico, in base alle quali poter valutare preventivamente l'ammissibilità degli interventi consentiti dalla norma. Detta documentazione avrebbe altresì consentito di definire la portata ed il livello di approfondimento degli studi specialistici da produrre per le successive fasi di progettazione, ovvero di individuare eventuali limitazioni e/o misure di mitigazione del rischio per rendere compatibili le trasformazioni proposte.

Nella nota di risposta Codesta Amministrazione (prot. 872627 del 30.07.2018) dichiarava praticamente non perseguibile la puntuale individuazione del patrimonio edilizio esistente nel P.R.G., non disponendo di una banca cartografica atta ad individuare tutti gli edifici potenzialmente interessabili dalla norma adottata. Veniva inoltre rappresentato in linea generale che un censimento del patrimonio da recuperare non era nello spirito della norma adottata e che, in tal caso, ciò avrebbe comportato una riscrittura della variante stessa e di conseguenza la sua riadozione da parte del consiglio comunale.

Considerato ai fini istruttori quanto segue:

A supporto della proposta occorre tener presente che la parte della variante normativa che si ritiene significativa ai fini delle competenze della scrivente non riguarda aree specifiche del territorio, ma introduce possibili usi su edifici esistenti, per i quali la normativa vigente prevede già interventi di recupero con possibilità di cambio della destinazione e comunque senza incrementi volumetrici; benché la modifica normativa estenda, come anzidetto, l'ambito di applicazione indicato nella norma vigente agli annessi prima del 31.12.2014.

Alla luce di quanto sopra ed a seguito dei confronti con il Responsabile del Settore Urbanistica del Comune di Urbino si è convenuta la possibilità di contemperare, con adeguate limitazioni e prescrizioni cautelative, le esigenze enunciate nell'atto deliberativo del Consiglio Comunale con la necessità di uniformare gli interventi previsti dalla nuova normativa con i correnti principi di tutela e protezione del territorio dal rischio idrogeologico e idraulico, promuovendo uno sviluppo sostenibile.

In particolare si è valutata ammissibile la proposta avanzata a condizione che, per maggior cautela ed in assenza degli studi specialistici di maggior dettaglio, vengano esclusi dagli interventi di recupero gli annessi agricoli ricadenti nelle zone che potenzialmente possono presentare maggiori criticità sotto il profilo geomorfologico, idraulico e ambientale.

Si prescrive inoltre l'assoggettamento a preventivo piano di recupero degli interventi ritenuti significativi, ovvero riguardanti annessi che presentano complessivamente un volume maggiore ai 300 mc, in modo da sottoporli ad una successiva valutazione di merito da parte della scrivente P.F.,

nell'ambito del prescritto parere di compatibilità geomorfologica e idraulica (art.89 D.P.R. 380/01 e art.10 L.R. 22/2011).

In ogni caso si richiama al rispetto negli interventi delle norme di attuazione del Piano stralcio di bacino per l'assetto Idrogeologico, con specifico riferimento alla disciplina delle aree di versante in dissesto e delle disposizioni del documento tecnico (art.10, comma 4 della L.R.22/2011) approvato con D.G.R. 53/2014 e relative linee guida.

Dichiarato che il Dirigente della P.F. e la Responsabile della Posizione Organizzativa non si trovano 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.

Considerato quanto sopra si esprime **PARERE FAVOREVOLE** in ordine alla compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni geomorfologiche del territorio, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, compresi le valutazioni e gli accertamenti previsti dal documento tecnico approvato con D.G.R. 53/2014, in applicazione dell'art. 10 della L.R. Marche 22/2011, con le seguenti indicazioni, limitazioni e prescrizioni:

- Gli interventi di cui ai commi 7, 8 e 9 dell'art. 24 N.T.A. del P.R.G. in variante, che consentono il recupero delle costruzioni non più utilizzate per l'attività agricola con possibilità di modifica della destinazione d'uso, non dovranno essere ammessi:

- nelle aree perimetrate dal Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico regionale come inondabili o in dissesto, con livello di pericolosità media, elevata e molto elevata (P2, P3 e P4);
- negli ambiti di tutela integrale dei corsi d'acqua, individuati nel P.R.G. adeguato al P.P.A.R.;
- nella fascia di rispetto idraulica di cui al R.D. 523/1904 art.96, lett. f (almeno 10 metri dal piede degli argini e loro accessori ovvero dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua e dalla proprietà demaniale deducibile dalla mappa catastale).

Per maggior chiarezza si rammenta che attualmente l'art.12 "Disciplina delle aree in dissesto" delle vigenti N.A. del P.A.L. non consente all'interno delle aree in dissesto a pericolosità elevata e molto elevata (P3 e P4) cambi di destinazione d'uso negli edifici che comportino aumento del carico urbanistico o un aggravamento delle condizioni di rischio.

- Al progetto degli interventi su costruzioni ricadenti all'interno degli ambiti in dissesto classificati dal P.A.L. con livello di pericolosità moderata (P1) andrà allegata la verifica tecnica redatta da un tecnico abilitato, prevista dall'art.10, comma 5 delle relative Norme di Attuazione.
- Gli interventi ritenuti significativi, ovvero riguardanti annessi che presentano complessivamente un volume maggiore ai 300 mc andranno assoggettati a preventivo piano di recupero (comprendendo la relativa area di pertinenza) e quindi sottoposti al parere di competenza di questa struttura regionale, corredati dei richieste studi specialistici (art.89 D.P.R. 380/01 e art.10 L.R. 22/2011).

Al progetto di ogni singolo intervento minore, da presentare alla competente struttura comunale per il rilascio del titolo edilizio, andrà altresì allegata la seguente documentazione, a firma di tecnici competenti abilitati:

- Studio geologico, geomorfologico, geotecnico e sismico con eventuali analisi di stabilità, secondo le vigenti N.T.C. 2018, da cui risulti esplicitamente la compatibilità dell'intervento in progetto in rapporto all'assetto geomorfologico accertato sull'ambito di pertinenza studiato.
- Valutazioni in merito alla compatibilità sotto il profilo idrologico-idraulico della trasformazione in progetto al fine di prevedere, se risultassero necessarie, misure di mitigazione della pericolosità/vulnerabilità; con riferimento al documento tecnico di cui alla

- Si ricorda che in base ai succitati criteri (D.G.R. 53/2014) l'accertamento in ordine all'applicazione delle disposizioni rivolte al perseguimento dell'invarianza idraulica, di cui al Titolo III degli stessi, spetta all'Ente competente al rilascio del titolo abilitativo ad attività di trasformazione, comportante variazione della permeabilità superficiale. Ciò premesso si evidenzia che la progettazione delle opere di urbanizzazione, comprese le misure compensative ed il loro corretto dimensionamento, in base ai suddetti criteri e relative linee guida, rimane di stretta competenza del progettista, anche sulla base di valutazioni relative all'assetto complessivo della rete idraulica recapitante.

Si rammenta in particolare che le misure compensative sono dovute qualora gli interventi in progetto comportino, rispetto alla condizione attuale, l'impermeabilizzazione per una superficie superiore ai 100 mq; determinati applicando ai diversi tipi di uso del suolo i coefficienti definiti dalle linee guida (superfici permeabili, semi-permeabili ed impermeabili) e che per l'eventuale calcolo dei volumi di accumulo e delle portate massime in uscita allo scarico occorre utilizzare lo specifico foglio di calcolo (<http://www.autoritabacino.marche.it/invidr/default.asp>).

- Considerata presumibile l'assenza di reti fognarie pubbliche nel territorio agricolo e ferma restando l'adozione, ove richiesta, dei dispositivi per l'invarianza idraulica, andranno proposte e progettate adeguate soluzioni tecniche per il trattamento e smaltimento delle acque defluenti dalle zone oggetto di trasformazione.

Qualora ad esempio si prevedano nuovi scarichi di acque su fossi o corsi d'acqua in genere, anche non demaniali, lo studio dovrà contenere una valutazione, preferibilmente con verifica idraulica, sull'idoneità del corpo recettore allo smaltimento delle portate attuali e in progetto prevedendo, ove occorrenti, gli interventi necessari alla sua sistemazione/adequamento. Qualsiasi intervento da eseguirsi su corsi d'acqua demaniali, compresi gli scarichi, resta comunque soggetto a preventiva autorizzazione da parte di questa P.F., ai sensi del R.D. n. 523/1904.

Negli ambiti d'intervento laddove non siano possibili canalizzazioni delle acque di scarico verso corpi idrici recettori o collettori fognari, l'adozione di sistemi di drenaggio o d'infiltrazione facilitata per lo smaltimento delle acque, fermo restando l'obbligo di prevedere dispositivi di invarianza idraulica, è subordinata alla redazione di studi specifici con i quali siano dimostrate le condizioni di conservazione dell'equilibrio geomorfologico, idrogeologico ed idraulico dell'ambito territoriale interessato.

Al fine di garantire l'efficienza nel tempo, evitando fenomeni d'impaludamento e possibili danni a strutture ed infrastrutture esistenti e future andrà predisposto, quale parte integrante del progetto esecutivo delle opere drenanti, uno specifico piano di manutenzione, con individuazione del soggetto che dovrà farsene carico.

- In linea generale le scelte progettuali andranno comunque orientate al contenimento dell'impermeabilizzazione delle superfici scoperte, privilegiando l'utilizzo di pavimentazioni permeabili o semipermeabili.
- In ogni caso sulle zone oggetto d'intervento andrà sempre garantita la corretta regimazione, raccolta e smaltimento delle acque superficiali, attraverso idonei recettori, evitando dispersioni incontrollate nelle aree contermini.
- Per evitare accumuli idrici in corrispondenza di eventuali strutture controterra (opere di contenimento ecc..) queste andranno sempre munite di drenaggio a tergo su tutta l'altezza del paramento, con ghiaia e pietrisco di opportuna granulometria, tessuto-non-tessuto per evitare l'intasamento del dreno, cunetta di base e tubazione forata che consenta la raccolta delle acque, da convogliarsi fino allo smaltimento attraverso idonei recettori.

A margine si ribadisce quanto già evidenziato nella nota della 12.03.2018 in merito all'opportunità di valutare la sostenibilità di ogni singolo intervento anche sulla base di un bilancio costi-benefici, considerando gli oneri, anche in termini di impatto sul territorio, derivanti dalla realizzazione/

potenziamento delle opere di urbanizzazione e infrastrutture necessarie all'attuazione del recupero stesso (viabilità, fognature, sistemi drenanti, servizi a rete, ecc...).

Le sopra esposte indicazioni, limitazioni e prescrizioni dovranno essere esplicitamente richiamate nell'atto di approvazione della variante.

Nel caso in cui vengano apportate modifiche agli elaborati allegati al presente parere, andrà inoltrata apposita richiesta di riesame.

Ai sensi dell'art.14-bis della Legge 241/90 e s.m.i. con particolare riferimento alle modifiche introdotte dal D.Lgs 127/16, si specifica che le prescrizioni individuate nel presente provvedimento derivano dall'applicazione di disposizioni normative vigenti e tecniche di settore.

Cordiali saluti

LA RESPONSABILE DELLA P.O.

Tiziana Diambra

IL DIRIGENTE DELLA P.F.

Ing. Ernesto Ciani

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n. 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa

Sede di Pesaro

Viale Gramsci, 7 - 61121 Pesaro

Tel. 071/8067002-FAX 0721/31623

PEC: regione.marche.gemio@comune.pesaro.it



Ministero

*per i beni e le attività culturali*SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA,
BELLE ARTI E PAESAGGIO DELLE MARCHE

Ancona, 26/09/2018

Alla Provincia di Pesaro e Urbino
Servizio 6 - Dirigente Bartoli Maurizio
PEC: provincia.pesarourbino@legalmail.itLettera 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. 98/2013e.p.c. Comune di Urbino
PEC: comune.urbino@emarche.it

| | | | | | | | |
|----------|----------|----------|-----|------------------------|-------|----|-------|
| Prot. n. | 18652 | Allegati | 1 | Proposta al foglio del | _____ | n. | _____ |
| Class. | 34.19.01 | Fasc. | 231 | Prot. Sabap del | _____ | n. | _____ |

Oggetto: URBINO (PU) - Procedura di verifica di assoggettabilità a VAS - Art. 12 D. Lgs. n. 152/2006 e s.m.i. - Variante parziale all'art. 24 delle N.T.A. generali del P.R.G. inerente la nuova costruzione di annessi agricoli e recupero degli annessi agricoli esistenti per le finalità non agricole.
Trmissione parere di competenza
Responsabile per la VAS: Dott. Paolo Mazzoli

Con riferimento alla nota del 29/08/2018 trasmessa da Codesta Amministrazione e di pari oggetto, acquisita al protocollo d'Ufficio in data 04/09/2018 al n. 0016982, 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", Parte III ed in particolare l'art. 146;

Esaminata la documentazione pervenuta (Rapporto ambientale preliminare);

Preso atto che l'intervento proposto si sostanzia sinteticamente nella *modifica dell'art. 24 delle NTA del PRG relativo alla costruzione di nuovi annessi agricoli e il recupero degli annessi esistenti*;

Considerato che gli interventi previsti dalla "normativa di variante" potrebbero interessare aree soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004, per le quali questo Ufficio si riserva in ogni caso di esercitare, all'interno di tale normativa, le proprie competenze in materia;

Tenuto conto che gli interventi proposti interesseranno una parte limitata del territorio agricolo pari al 25%, in quanto il restante 75% risulta soggetto a tutela integrale per effetto del vigente PRG; inoltre che negli ambiti di tutela integrale, come quelli del "buffer zone del sito Unesco", saranno rispettare le più stringenti norme di tutela (es. non saranno annesse nuove costruzioni, saranno poste limiti sulle altezze in caso di ampliamento, ecc);

Data per verifica dall'Amministrazione competente la legittimità dello stato di fatto e la conformità a quanto previsto dal vigente Piano Paesistico Ambientale Regionale (PPAR);

Tutto, ciò richiamato e premesso, questa Soprintendenza ritiene di poter esprimere in linea di massima parere favorevole in relazione alla presente proposta di variante, a condizione che vengano recepite le seguenti prescrizioni:

Per le aree vincolate paesaggisticamente (D. Lgs. n. 42/04)

- Per il recupero degli edifici esistenti, gli interventi dovranno garantire la conservazione degli elementi tradizionali, delle caratteristiche storiche e ambientali, evitando in maniera generale la demolizione e ricostruzione. Inoltre, occorrerà preservare l'ambiente circostante, in quanto residuo agricolo. Sarà consentito il recupero dei manufatti esistenti con adeguamento funzionale nei limiti di aumento di volume inferiore al 20%, mentre non dovranno essere consentite nuove edificazioni.

M/BDM

Arch. Carlo Biziozzi

IL SOPRINTENDENTE

Per le zone agricole in generale

- Per gli edifici di pregio storico e architettonico, individuati a seguito di idonei studi, dovrà essere prevista una normativa stringente finalizzata ai soli interventi di restauro e recupero del bene;

- Per gli interventi edilizi di recupero, in ogni caso, dovranno essere indiziate operazioni che non alterino le caratteristiche tipologiche e costruttive dei manufatti originari, al fine di conservare le testimonianze del patrimonio edilizio rurale del territorio urbano;

- Per gli interventi di nuova costruzione dovranno essere adottati tipologie e materiali tipici della tradizione locale; l'attività per pavimentazioni ed elevati le coloriture siano nella gamma delle terre naturali, il manto di copertura sia realizzato con coppi in laterizio, al fine di garantire un inserimento armonioso con il contesto paesaggistico;

- Per i manufatti a carattere produttivo-artigianale, le finiture delle coperture e degli elevati siano di coloritura nella gamma delle terre naturali (es. strutture portanti in ferro di coloritura nella gamma del marrone, coperture nella gamma del rosso);

- Per quanto riguarda i "tunnel agricoli" siano adottati materiali a basso impatto visivo, con coloriture che si integrino perfettamente con il contesto;

- Non dovrà essere consentita la realizzazione di sbancamenti, terrazzamenti, sterrati e qualsiasi opera che possa modificare sostanzialmente l'attuale morfologia dei luoghi;

- Dovrà essere salvaguardata la vegetazione ripariale dei corsi d'acqua principali e dei reticoli minori, prevedendo ove possibile il potenziamento degli stessi, al fine di favorire connessioni visive e funzionali nel contesto paesaggistico; siano salvaguardati anche gli elementi che risultano costituire fattori di riconoscibilità paesaggistica ed ambientale (strade poderali-interpoderali, alberature e siepi campestri, fasce boscate);

- Per quanto riguarda il potenziamento delle reti infrastrutturali, occorrerà evitare una frammentazione artificiosa del territorio agricolo, al fine di escludere fenomeni di completa trasformazione del paesaggio rurale urbano. A tale scopo, gli interventi dovranno essere orientati a ripristinare il disegno e la tessitura tipica del paesaggio stesso.

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

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA,
BELLE ARTI E PAESAGGIO DELLE MARCHE

per i beni e le attività culturali

Ministero





Urbino, 05-09-2018

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
 Prot. n.

*Al Dirigente del Servizio 6
 della Provincia di Pesaro-Urbino
 c.a. Bartoli Maurizio
 Viale Gramsci, 4
 61121 – Pesaro*

*E ,p.c. Al Comune di Urbino
 Settore Urbanistica e Assetto del Territorio*

Oggetto: parere igienico sanitario su procedura di verifica di assoggettabilità a V.A.S. ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., per “VARIANTE PARZIALE ALL'ART. 24 DELLE N.T.A. GENERALI DEL P.R.G. INERENTE LA NUOVA COSTRUZIONE DI ANNESSI AGRICOLI E RECUPERO DEGLI ANNESSI AGRICOLI ESISTENTI PER FINALITA' NON AGRICOLE – COMUNE DI URBINO”.

In riferimento alla Vs. richiesta pervenuta a questa U.O.C. in data 29.08.2018 ns prot. 69142, relativa all'oggetto, premesso che :

- La valutazione favorevole dei limiti di tutela ambientale , espressa dall'Organo Tecnico Competente è, di norma, garanzia per la tutela della salute della popolazione;
- La valutazione dell'impatto generato da ogni attività sulla matrice ambientale , espletata dall'Organo Tecnico Competente , dovrebbe infatti essere propedeutica all'espressione dei contributi relativi agli aspetti di tutela della salute della popolazione;

viste le “Linee Guida” approvate dalla Regione Marche con D.G.R. n. 1813 del 21-12-2010

esaminata il rapporto preliminare per la verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica ;

fatte salve le valutazioni e i pareri tecnici espressi dagli Organi Tecnici preposti alla tutela ambientale e considerato che , tutto ciò che preserva l'ambiente è garanzia per la tutela della salute della popolazione ; per quanto di competenza di questo Servizio, relativamente agli aspetti igienico-sanitari , ritiene che la proposta in oggetto debba essere esclusa dalla procedura di VAS .

Distinti saluti.

**Il Direttore f.f. dell'U.O.C.
 Dott.ssa Anna Rita Pelliccioni**

*Tecnico della Prevenzione
 Dott. Ottaviani Luca*

Sigla FR/UST/RM/AF
Data 18/09/2018

Prot. n. 12163

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 Urbino
Pec: comune.urbino@emarche.it

c/a Responsabile Settore Urbanistica
Bernardini Ing. Costantino

Objetto: **Comune di Urbino – Procedura di verifica di assoggettabilità a VAS – art. 12 del D. Lgs. 152/2006 ss. mm. II. - Variante parziale all'art. 24 delle N.T.A. generali del P.R.G. inerente la nuova costruzione di annessi agricoli e recupero degli annessi agricoli esistenti per finalità non agricole.**

Classifica: 009-7

Fascicolo: 96/2018

Contributo gestore del Servizio idrico integrato e Servizio gas metano

In riferimento alla Vostra richiesta del 29/08/2018 (riferimento Marche Multiservizi Prot. n. 11365 del 31/08/2018), si esprime il contributo tecnico che segue.

Gli annessi agricoli, di solito ubicati in aree lontane o marginali rispetto ai nuclei abitati e su terreni morfologicamente impervi con forti pendenze e profonde incisioni, insistono in territori serviti dai tratti terminali di rete, idonei a servire solo le utenze esistenti. Spesso tali aree sono del tutto prive di impianti. Ciò premesso per indicare che alcune aree per essere servite richiederebbero un impegno di spesa rilevante.

Gli interventi edili in aree non servite da alcuna rete fognaria né da impianti di depurazione pubblici, se risultasse antieconomico il collegamento della loro rete fognaria a quella pubblica, dovranno adottare sistemi di scarico alternativi tra quelli previsti dalle normative in vigore e rimarranno di proprietà e gestione privata.

Il rilascio dei permessi edificatori dovranno essere vincolati ai potenziamenti, o adeguamenti, dei sistemi idrici, fognari o depurativi necessari per servire l'edificio.

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

Come già specificato in relazione, tutti i costi necessari per la realizzazione/potenziamento delle opere infrastrutturali necessarie all'intervento, compresi i servizi a rete, sono ad esclusivo carico del soggetto che esegue il recupero o la nuova realizzazione dell'annesso agricolo.

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

Ing. Simona Francolini
Direttore Funzione Reti

Firmato digitalmente

Alta Valle del Metauro
Unione Montana



SERVIZIO AGRICOLTURA ZOOTECNIA FORESTAZIONE

e-mail: n.sabatini@cm-urbania.ps.it
PROT. N.458/7.10.4

Urbania, 10/01/2019

Provincia di Pesaro e Urbino
Viale Gramsci n. 4
61121 PESARO
Pec: provincia.pesarourbino@legalmail.it

p.c.: Comune di Urbino
Settore Urbanistica e Assetto del territorio
PEC: comune.urbino@emarche.it

Oggetto: COMUNE DI URBINO - PROCEDURA DI VERIFICA ASSOGGETTABILITA' A VAS AI SENSI DELL'ART. 12 D.LGS.152/2006 E S.M.I. - VARIANTE PARZIALE ALL'ART. 24 DELLE N.T.A. GENERALI ANNESSI AGRICOLI ESISTENTI PER FINALITA' NON AGRICOLE- COMUNICAZIONE
Soggetto Proponente: COMUNE DI URBINO.
Protocollo 12700/7.10.4 del 01/10/2018-

In risposta alla Vs. nota del 01/10/2018 e dopo esame della documentazione allegata e confronto con il Servizio Ambiente della Regione Marche, questa Amministrazione ritiene necessaria la presentazione di uno Studio di incidenza per la Variante in oggetto, redatto ai sensi e con le modalità indicate dalla DGR 220/2010 e s.m.i..

Pur concordando sull'opportunità di effettuare una valutazione di incidenza specifica sui singoli progetti che verranno presentati, come indicato dal Comune di Urbino, si ritiene necessario effettuare una prima valutazione sui possibili impatti futuri, della variante di cui trattasi con le aree natura comprese nel territorio comunale, al fine di fornire un quadro di riferimento capace di minimizzare gli stessi. Si resta a disposizione per ogni ulteriore informazione.

Cordiali saluti

IL RESPONSABILE SERVIZIO AMBIENTE

Dott.ssa Nadia Sabatini
Firmato Digitalmente(*)

(*) Dichiaro che la firma digitale all'uso utilizzata al momento della sottoscrizione di tutti i documenti oggetto dell'istanza: (1) è in pieno corso di validità, presso una Autorità di Certificazione costituitasi ai sensi delle norme italiane vigenti; (2) non è oggetto di alcun procedimento di revoca ed è coerente con il ruolo esercitato dal sottoscrittore.

ALLEGATO 3



**ALTA VALLE DEL METAURO
UNIONE MONTANA
AMBITO "2A"**

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE DELL'AREA 3 AREA AGRICOLTURA – FORESTALE – AMBIENTALE

Numero 16 Del 22-02-2019

Reg. generale 154

Oggetto: VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA E VALUTAZIONE DI INCIDENZA RELATIVE ALLA "VARIANTE PARZIALE ALL'ART. 24 DELLE N.T.A. GENERALI DEL P.R.G. INERENTE LA NUOVA COSTRUZIONE DI ANNESSI AGRICOLI E RECUPERO DEGLI ANNESSI AGRICOLI ESISTENTI PER FINALITÀ NON AGRICOLE" - ART. 12 D.LGS. 152/2006 E SS.MM.II. -AUTORITÀ PROCEDENTE: COMUNE DI URBINO - AUTORITÀ COMPETENTE: PROVINCIA DI PESARO E URBINO

IL DIRETTORE DELL'AREA 3

VISTO il D. Lgs. 267/2000 e il vigente Statuto della Unione Montana;
VISTA la delibera di Giunta n°2 del 17/01/2015;
VISTO l'art. 20 del Regolamento sull'ordinamento Uffici e Servizi;
VISTO l'art.3 del vigente Regolamento di Contabilità;
VISTA la Legge Regione Marche n°35 del 11/11/2013 e ss.mm.ii.;
VISTA la deliberazione, immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato il PEG dell'esercizio corrente, assegnando al Sottoscritto la gestione dei fondi di competenza iscritti al Bilancio;
VISTA la determinazione del Dirigente con la quale sono state delegate alcune funzioni ai Funzionari Responsabili dei Servizi;
VISTO l'allegato documento istruttorio relativo all'oggetto, predisposto da SABATINI NADIA;
RITENUTO di dover provvedere in merito, approvando integralmente quanto proposto nel documento istruttorio sopraccitato;

DETERMINA

- 1-Di approvare integralmente quanto proposto nel documento istruttorio allegato alla presente;
- 2-Di nominare responsabile del procedimento il Sig. SABATINI NADIA al quale viene inviata copia del presente atto per le relative procedure attuative;
- 3-Di inviare il presente atto all'Ufficio Ragioneria per quanto di competenza ed all'Ufficio Segreteria per la raccolta ufficiale degli Atti.

**IL DIRETTORE DELL'AREA 3
SABATINI NADIA**

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Della suesposta determinazione viene iniziata oggi la pubblicazione all'Albo Web nel sito istituzionale della Unione Montana, per 15 giorni consecutivi dal 27-02-19 al 14-03-19 al n°226, ai sensi dell'art.124, comma 1°, della Legge n°267/2000 e dell'art.32, comma 1°, della Legge n°69/2009.

Li 27-02-19

**IL DIRETTORE DELL'AREA 3
SABATINI NADIA**

Preso atto del documento istruttorio riportato in calce al presente provvedimento redatto dalla sottoscritta;

parte di questo Ente ;

VISTA la nota della Provincia di Pesaro e Urbino del 01/02/2019 con la quale si trasmette la determinazione n. 74 del 31/01/2019 di verifica di assoggettabilità a VAS nella quale si indica che prima dell'adozione definitiva della variante o della sua approvazione finale dovrà essere acquisita la valutazione di incidenza positiva da

22/01/2019 prot. n. 1082/7.10;

VISTO che il Comune ha presentato lo Studio di incidenza in data 21/01/2019 assunto agli atti in data

VISTO che con nota del 10/01/2019 prot. n. 458/7.10.4 questo Ente ha richiesto la presentazione di uno Studio di incidenza per la Variante in oggetto, redatto ai sensi e con le modalità indicate dalla DGR 22/02/2010 e s.m.i.;

Vista l'istanza presentata dalla Provincia di Pesaro e Urbino in qualità di Autorità competente del 01/10/2018 assunta agli atti con Ns. Prot. 12700/9.4 relativa alla "VARIANTE PARZIALE ALL'ART. 24 DELLE N.T.A. GENERALI DEL P.R.G. INERENTE LA NUOVA COSTRUZIONE DI ANNESSI AGRICOLI E RECUPERO DEGLI ANNESSI AGRICOLI ESISTENTI PER FINALITÀ NON AGRICOLE" del Comune di Urbino ;

- Il D.lgs. n. 152/06 e ss.mm.ii.

- la D.G.R. n. 1732 del 17/12/2018 recante indirizzi e criteri per il taglio dei boschi.

- d.lgs. 3 aprile 2018, n. 34, Testo unico in materia di foreste e filiere forestali.

con Decreto del Ministero dell'Agricoltura e delle Foreste dell'11.11.1964;

dalla C.C.I.A.A. di Pesaro approvate dalla Giunta camerale in data 22.01.1964 con delibera n. 60 e reso esecutivo

- il R.D. 3267/23, il R.D. 1126/26 e le conseguenti Prescrizioni di Massima e di Polizia Forestale emanate

- la L.R. n. 6/2005, "Legge Forestale Regionale";

- le LL.RR. n. 35/97, 24/98 e 26/04 come sostituite e modificate dalla L.R. 18/08;

Richiamata inoltre la seguente normativa di settore forestale-ambientale:

- DGR n.1432 del 23 novembre 2016 -

- DGR n. 691 del 4 luglio 2016 .

- Legge Regionale 15 novembre 2010, n. 16, art. 28 (in vigore dal 19 novembre 2010)

09/02/2010 e ss.mm.ii.

le Deliberazioni della Giunta Regionale n. 1471 del 27/10/2008, n. 1036 del 22/06/2009 e n. 220 del

il Decreto del Ministero dell'Ambiente del 17 Ottobre 2007 e ss. mm. ii.;

la L.R. n. 6 del 12 giugno 2007, e successive modifiche e integrazioni;

il DPR n. 357 del 8 settembre 1997, e successive modifiche e integrazioni;

conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatiche;

la Direttiva n. 92/43/CEE del Consiglio del 21 maggio 1992 ("direttiva Habitat") concerne la

ed integrazioni;

la Direttiva n. 79/409/CEE del Consiglio del 2 aprile 1979 ("direttiva Uccelli") e successive modifiche

Richiamata la principale normativa relativa alle aree Sic-Zps (Siti Natura 2000):

IL DIRETTORE AREA 3^a
AGRICOLTURA - FORESTAZIONE - AMBIENTE - DEMANIO
DOTT. AGR. NADIA SABATINI

PROTOCOLLO/PRACTICA N. 12700/9.4 DEL 01/10/2018

E URBINO

AUTORITÀ PROCEDENTE: COMUNE DI URBINO - AUTORITÀ COMPETENTE: PROVINCIA DI PESARO

SS.MM.II.

DEGLI ANNESSI AGRICOLI ESISTENTI PER FINALITÀ NON AGRICOLE" - ART. 12 D.LGS. 152/2006 E

GENERALI DEL P.R.G. INERENTE LA NUOVA COSTRUZIONE DI ANNESSI AGRICOLI E RECUPERO

VALUTAZIONE DI INCIDENZA RELATIVE ALLA "VARIANTE PARZIALE ALL'ART. 24 DELLE N.T.A.

Oggetto: VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA E

ATTESO che la sottoscritta Nadia Sabatini, responsabile del procedimento in oggetto e titolare dell'area 3^A, non si trova, ai sensi dell'art. 6-bis della L. 241/1990 e dell'art. 7 del Codice di comportamento aziendale, in situazioni di incompatibilità e in condizioni di conflitto di interesse anche potenziale nei confronti dei destinatari del presente atto;

Ritenuto opportuno per i motivi riportati nel predetto documento istruttorio e che vengono condivisi, di emanare il presente provvedimento.

DETERMINA

1. di ritenere la premessa parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. di approvare il documento istruttorio, allegato alla presente, allegato A, che è parte integrante e sostanziale del presente atto;
3. Di esprimere un parere positivo per la valutazione di incidenza ai sensi dell'art. 5 del DPR n. 357/1997 e ss.mm.ii., della I.R.6/2007 e ss.mm.ii. e della DGR 220/2010 e ss.mm.ii. della "VARIANTE PARZIALE ALL'ART. 24 DELLE N.T.A. GENERALI DEL P.R.G. INERENTE LA NUOVA COSTRUZIONE DI ANNESSI AGRICOLI E RECUPERO DEGLI ANNESSI AGRICOLI ESISTENTI PER FINALITÀ NON AGRICOLE" del Comune di Urbino avendo accertato l'assenza di elementi significativi sull'integrità dei siti natura di competenza di questo Ente purché si adottino in base al principio di precauzione le seguenti prescrizioni in parte già contenute nello studio di incidenza:
 - a) i progetti esecutivi degli interventi vengano sottoposti ad ulteriore verifica di valutazione di incidenza.
 - b) dovranno essere tenute in debito conto e rispettate le condizioni imposte dalla DGR n. 1471/del 27/10/2008, dal DPR n. 357/97 e ss.mm.e ii., attuativo delle direttive 79/409/CEE e 92/43/CEE, le misure di conservazione specifiche adottati dagli Enti gestori ed approvati con le DGR n. 691 del 4 luglio 2016 e l'integrità e la salvaguardia della rete ecologica marchigiana (REM);
 - c) Ai progetti edilizi che prevedono interventi sulle componenti vegetali (presenti o future), da presentare alla competente struttura comunale per il rilascio del titolo edilizio, andrà allegata la seguente documentazione:
 - salvo quanto necessario ai fini di ottemperare a quanto previsto dalla L.R. n. 6/2005 i progetti devono essere corredati da studi, redatti da professionisti abilitati all'esercizio della professione con adeguate competenze, concernenti la realizzazione di nuove opere a verde o ristrutturazione del verde esistente, consistenti nella catalogazione della vegetazione presente considerando la sua valenza botanico-vegetazionale, paesaggistica, funzionale e storico-culturale, lo studio delle condizioni pedo-bioclimatiche necessarie per l'attecchimento e lo sviluppo delle nuove piante, nonché lo studio dei vincoli, delle dinamiche e delle finalità dell'impianto vegetazionale che si intende realizzare. Lo schema del Regolamento del Verde urbano ed extraurbano approvato dalla Regione Marche con DGR 603/2015 fornisce utili indicazioni in merito agli elaborati che i suddetti Studi o progetti colturali-gestionali debbono necessariamente contenere.
 - d) Individuazione dei periodi di esecuzione delle opere che non risulti di disturbo alla fauna autoctona nei periodi riproduttivi;
 - e) porre la massima attenzione al recupero di tutti i materiali in loco e alla loro conservazione destinata al riutilizzo: orizzonti organici di suolo, zolle, materiale terroso e pietroso;
 - f) limitare l'utilizzo di aree naturali al di fuori delle aree di intervento previste dai progetti per depositi temporanei di materiali o manovre dei mezzi;
 - g) le aree pertinentziali degli interventi dovranno limitare al massimo le superfici permeabili e prevedere impianti arborei e arbustivi;
 - h) ove vengano individuati rifugi per la fauna dovranno essere adottate le necessarie misure di tutela.
 - i) Sottoporre particolare attenzione a tutti gli interventi a carico delle rive e del letto dei corsi d'acqua. Tali interventi potranno essere autorizzati solo se assolutamente indispensabili;
 - j) prevedere misure specifiche di riduzione e mitigazione delle condizioni eventualmente presenti di rumorosità e di inquinamento atmosferico;
 - k) individuare soluzioni tecniche di riduzione dei consumi energetici, come l'uso attivo e passivo di fonti d'energia rinnovabili, di tecnologie evolute ed innovative in grado di sfruttare razionalmente ed efficacemente le fonti energetiche tradizionali;
 - l) individuare soluzioni tecniche per garantire il corretto uso della risorsa idrica
 - m) (realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi al fine dell'utilizzo di acque meno pregiate per usi compatibili, raccolta e impiego delle acque meteoriche per usi compatibili, reimpiego delle

Direttore Area 3^a
Dott. Agr. Nadia Sabatini

- acquae reflue, depurate e non, per usi compatibili, utilizzo di acqua di ricircolo nelle attività di produzione di beni, impiego di metodi e tecniche di risparmio idrico domestico e nei settori industriale, terziario ed agricolo);
- n) garantire per il territorio di riferimento e di proprietà la manutenzione della struttura agraria (salvaguardia e la tutela degli elementi significativi quali, siepi, fossi e canallette di scolo, formazioni lineari arboree ed arbustive non colturali, viabilità minore, rete scolante principale e secondaria), favorendo indirizzi colturali più tradizionali ed ecocompatibili;
- o) prevedere opere di minimo impatto ambientale per le opere di urbanizzazione (canalizzazione delle acque, viabilità, ecc.) che dovranno essere sviluppate in un unico progetto complessivo in grado di migliorare l'inserimento paesistico e di mitigarne gli impatti.
4. di confermare l'escussione della variante dalla procedura di VAS prevista agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. per la variante di cui all'oggetto invitando comunque l'amministrazione a recepire le attività di mitigazione indicate dal punto c) e successivi di cui sopra. In particolare si chiede di prescrivere per i progetti da realizzare anche fuori delle aree natura la prescrizione indicata al punto c) e di seguito riportata:
- Ai progetti edilizi che prevedono interventi sulle componenti vegetali (presenti o future), da presentare alla competente struttura comunale per il rilascio del titolo edilizio, andrà allegata la seguente documentazione:
- salvo quanto necessario ai fini di ottemperare a quanto previsto dalla L.R. n. 6/2005 i progetti devono essere corredati da studi, redatti da professionisti abilitati all'esercizio della professione con adeguate competenze, concernenti la realizzazione di nuove opere a verde o ristrutturazione del verde esistente, consistenti nella catalogazione della vegetazione presente considerando la sua valenza botanico-vegetazionale, paesaggistica, funzionale e storico-culturale, lo studio delle condizioni pedo-biologiche necessarie per l'attecchimento e lo sviluppo delle nuove piante, nonché lo studio dei vincoli, delle dinamiche e delle finalità dell'impianto vegetazionale che si intende realizzare. Lo schema del Regolamento del Verde urbano ed extraurbano approvato dalla Regione Marche con DGR 603/2015 fornisce utili indicazioni in merito agli elaborati che i suddetti Studi o progetti colturali-gestionali debbono necessariamente contenere
5. Di rappresentare che il presente provvedimento è rilasciato ai soli fini stabiliti dal DPR n. 357/97 e non sostituisce in alcun modo ulteriori pareri od atti di assenso comunque denominati di competenza di questa o di altre Amministrazioni.
6. di dare atto che l'unità organizzativa responsabile dell'istruttoria è lo scrivente servizio e che il responsabile del procedimento, ai sensi dell'art. 5 comma 1 della Legge 241/90, è la sottoscritta, Responsabile del Servizio Ambiente (tel. 0722313032) e che la documentazione concernente, la presente fattispecie può essere visionata presso lo scrivente Ufficio;
7. di comunicare il presente atto al Comune di Urbino e al Servizio Urbanistica - Pianificazione Territoriale - VIA - VAS dell'Amministrazione Provinciale.
8. Di rappresentare che contro il presente provvedimento, ai sensi dell'art. 3, comma 4 della legge 7/8/1990, n. 241, può essere proposto ricorso giurisdizionale al Tribunale Amministrativo Regionale delle Marche entro 60 giorni dalla data di ricevimento del provvedimento stesso, oppure ricorso in opposizione con gli stessi termini; si ricorda infine che può essere proposto ricorso straordinario al Capo dello Stato ai sensi del DPR 24/11/1971, n. 1199.
9. Si attesta inoltre che dal presente decreto non deriva né può derivare un impegno di spesa a carico di questa Unione Montana.

NORMATIVA ED ATTI DI RIFERIMENTO :**Norme relative ai Siti Natura 2000:**

- Direttiva 79-409-CEE Conservazione uccelli selvatici (Direttiva "uccelli")
- Direttiva 2009/147/CE del 30 novembre 2009 concernente la conservazione degli uccelli selvatici
- Direttiva 92-43-CEE Conservazione habitat naturali e seminaturali (Direttiva "habitat")
- Gazzetta Ufficiale dell'Unione Europea n° 350 del 21/12/2013: settimo elenco aggiornato dei siti di importanza comunitaria per la regione biogeografica continentale
- DPR 357/97 coordinato con il DPR 120/03
- Decreto MATTM 19 giugno 2009 Elenco ZPS
- DM 17/10/07 Criteri minimi uniformi misure conservazione
- DM 22/01/09 Modifica del DM 17/10/07
- Decreto MATTM 30 marzo 2009 Elenco SIC
- Terzo Rapporto Direttiva Habitat (anno 2013)
- DGR n. 1709 del 30/06/1997 Conclusione del progetto Bioitaly - indicazione dei siti potenzialmente in grado di essere riconosciuti di importanza comunitaria (SIC)
- DGR n. 1701 del 01/08/2000 "Direttive 79/409/CEE e 92/43/CEE - individuazione delle Zone di Protezione Speciale (ZPS) e definizione degli adempimenti procedurali in ordine alla valutazione di incidenza di cui all' art. 5 del DPR 357/97".
- Capo III della Legge Regionale 6/2007 e Capo IV della Legge Regionale 6/2007
- Legge Regionale 15 novembre 2010, n. 16, art. 28 (in vigore dal 19 novembre 2010)
- Legge Regionale 4 dicembre 2014 n. 33, art. 15
- DGR 1471/2008 Misure di conservazione SIC e ZPS
- DGR 1036/2009 Modifiche ed integrazioni della DGR 1471/2008

verifica di assoggettabilità a VAS relativamente al procedimento di cui trattasi.
 Provincia di Pesaro e Urbino n. 74 del 31/01/2019 con la quale è stato espresso il provvedimento finale di
 In data 01/02/2019 la Provincia di Pesaro ha trasmesso la determinazione del Dirigente del Servizio 6 della
 (SCA) gli stessi ad esprimersi per entrambe le procedure.
 ai sensi dell'art. 5 del DPR n. 357/1997 e ss.mm.ii., essendo i Soggetti con Competenze Ambientali individuati
 In data 21/01/2019 il Comune di Urbino ha richiesto il rilascio della valutazione di incidenza ambientale,
AGRICOLI ESISTENTI PER FINALITÀ NON AGRICOLE" del Comune di Urbino.
 INERENTE LA NUOVA COSTRUZIONE DI ANNESSI AGRICOLI E RECUPERO DEGLI ANNESSI
 ss.mm.ii., relativa alla "VARIANTE PARZIALE ALL'ART. 24 DELLE N.T.A. GENERALI DEL P.R.G.
 autorità competente, di assoggettabilità a VAS secondo le disposizioni dell'art. 12 del D.lgs. 152/06 e
 Provincia di Pesaro-Urbino (Serv. 4.1 - Urbanistica, Pian. Ter., VIA, VAS, Aree Protette), nella sua qualità di
 Al numero di protocollo n. 12700/9.4 del 01/10/2018 di questo Ente, è stata acquisita la nota della

MOTIVAZIONE:

- programmi, quale strumento necessario al fine di garantire un elevato livello di protezione ambientale.
- D.lgs. n. 152/06 e ss.mm.ii., che introduce la valutazione ambientale strategica relativamente a piani e
- Delibera di Giunta Regionale n° 1732 del 17/12/2018 recante indirizzi e criteri per il taglio dei boschi;
- D. Lgs. n. 34 del 3 aprile 2018, Testo unico in materia di foreste e filiere forestali
- politiche per il settore forestale.
- l'orientamento, sia di carattere generale che specifico, sia per i soggetti pubblici che per i privati, delle
- il Piano Forestale Regionale, strumento pianificatorio e programmatico che definisce le azioni regionali e
- **Delibera Amministrativa dell'Assemblea legislativa delle Marche n. 114 del 26.02.2009**, che approva
- esecutivo con Decreto del Ministero dell'Agricoltura e delle Foreste dell'11.11.1964;
- dalla C.C.I.A.A. di Pesaro approvate dalla Giunta camerale in data 22.01.1964 con delibera n. 60 e reso
- **R.D. 3267/23, il R.D. 1126/26** e le conseguenti Prescrizioni di Massima e di Polizia Forestale emanate
- **L.R. n. 6/2005, "Legge Forestale Regionale";**
- **LL.R.R. n. 35/97, 24/98 e 26/04** come sostituite e modificate dalla L.R. 18/08;

Norme forestale-ambientale:

- Marche.
- **DGR n. 1432 del 23 novembre 2016** - DPR 8 settembre 1997, n. 357, DM 17 ottobre 2007. Espressione
- dell'intesa con il Ministero dell'Ambiente per la designazione quali Zone Speciali di Conservazione di
- quarantatre siti, facenti parte della Rete europea Natura 2000 e insistenti nel territorio della Regione
- gestione.
- dall'Unione Montana Alta Valle del Metauro e dalla Provincia di Pesaro e Urbino in qualità di enti di
- di conservazione del Sito di Importanza Comunitaria IT5310012 Montecalvo in Foglia, adottate
- **DGR n. 691 del 4 luglio 2016** . Dir. 92/43/CEE. DPR n. 357/97. L. R. n. 6/2007. Approvazione delle Misure
- Revisione dei siti della rete Natura 2000 delle Marche. Aggiornamento dei perimetri dei siti Natura 2000
- ricadenti in provincia di Pesaro e Urbino. Revoca della DGR n. 1868 del 16 novembre 2009.
- **DGR n. 83 del 30/01/2012 Legge regionale 12 giugno 2007, n. 6. DPR 8 settembre 1997, n. 357.**
- attività minori da sottoporre a verifica nell'ambito della procedura di valutazione di incidenza
- **DGR n. 57 del 09/02/2015 DGR n. 23/2015**. Rettifica di errore materiale relativo all'indicazione di una delle
- guida regionali per la Valutazione di incidenza di piani ed interventi. Modifica della DGR n. 220/2010
- **DGR n. 23 del 26/01/2015 DPR 8 settembre 1997, n. 357. Legge regionale 12 giugno 2007, n. 6. Linee**
- valutazione di incidenza di piani ed interventi. Pubblicata nel BURM n.20 del 26/02/2010.
- **DGR n. 220 del 09/02/2010 L.R. n. 6/2007 - DPR n. 357/1997 - Adozione delle linee guida regionali per la**

Dall'esame della documentazione pervenuta ed in fase istruttoria, sono emersi i seguenti elementi di seguito riassunti:

AMBITO DI APPLICAZIONE

Questo Ente entra nel procedimento istruttorio come SCA, nel procedimento di Valutazione ambientale strategica e nella Valutazione di Incidenza essendo ente gestore dei seguenti siti Natura 2000:

A) Siti di Importanza Comunitaria (SIC)

- Sito IT5310012 "Montecalvo in Foglia",

B) Zone di Protezione Speciale (ZPS)

- Sito IT5310011 "Calanchi e praterie aride media valle del Foglia"

DESCRIZIONE TECNICA DELLA VARIANTE

Con Deliberazione n. 73 del 31/07/2017 il consiglio comunale ha adottato una variante parziale delle norme tecniche attuative generali del vigente P.R.G. riguardante la nuova costruzione di annessi agricoli e il recupero degli annessi agricoli esistenti.

La variante è stata adottata per le seguenti finalità:

- allineare la normativa del P.R.G. alla normativa regionale - L.R. 13/1990 "Norme edilizie per il territorio agricolo" - per quanto riguarda la costruzione di nuovi annessi agricoli;
- incentivare il recupero di annessi agricoli dismessi per finalità diverse da quella agricola al fine di favorire un ripopolamento sostenibile del territorio rurale.
- incentivare il recupero delle costruzioni non-agricole ubicate in zona agricola e ad oggi dismesse.

La variante si configura come variante normativa introducendo una serie di all'Art. 24 "Norme relative agli annessi agricoli" delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG (elaborato 201.III.A1). L'attuale articolo 24 delle NTA recepisce quanto consentito dalla L.R.13/90 riguardante le "Norme edilizie per il territorio agricolo", prevedendo una serie di limitazioni aggiuntive a quanto consentito dalla legge.

Le modifiche rispetto alle norme vigenti, introdotte dalla variante in oggetto, sono le seguenti:

a. Vengono ampliate le destinazioni d'uso ammesse con il recupero degli annessi agricoli esistenti per finalità non agricole, per le seguenti funzioni:

- ricettive extra-alberghiere ammesse dalla legislazione regionale in zona agricola;
- produttive di tipo artigianale;
- uffici privati che non svolgono attività con sportello aperto al pubblico;
- commerciali qualificabili come esercizi di vicinato dalla legislazione regionale vigente sul commercio;
- pubblici esercizi e circoli privati, nonché servizi e attrezzature di proprietà pubblica e privata relativi all'assistenza sociale e sanitaria e in generale i servizi sociali e ricreativi;
- laboratori universitari per la ricerca e lo sviluppo;
- residenziale.

b. Il recupero a fini non agricoli viene limitato agli annessi agricoli per i quali è scaduto il vincolo di destinazione previsto dall'art. 14 della legge regionale e che, in ogni caso, siano stati realizzati prima del 31/12/2014.

c. Il recupero è consentito solamente per gli annessi non più utilizzati per l'attività agricola. Non potranno essere fatti costruire nuovi annessi agricoli ad imprenditori ed aziende agricole che hanno ceduto annessi agricoli nei precedenti 7 anni e successivamente trasformati in edifici non agricoli. Nei casi di cessione di annessi ubicati su fondi staccati il divieto di costruire un nuovo annesso agricolo per l'imprenditore o l'azienda agricola che ha effettuato la cessione è limitato al fondo staccato.

d. Possono essere recuperati a fini non agricoli esclusivamente gli annessi aventi una legittimazione edilizia certa (presenza nelle mappe catastali dell'epoca di costruzione, per i manufatti costruiti antecedentemente il 01/09/1967 e titolo edilizio per i manufatti realizzati successivamente a tale data).

e. Il recupero che prevede cambi di destinazione d'uso in residenziale, direzionale e turistico ricettivo non potrà interessare annessi agricoli aventi un volume superiore a 1000 mc.

f. Tutti i costi necessari per la realizzazione/potenziamento delle opere infrastrutturali necessarie all'intervento quali viabilità, servizi a rete ecc. sono ad esclusivo carico del soggetto che intende eseguire il recupero. Per ogni intervento è previsto il reperimento degli standard urbanistici di legge mediante monetizzazione degli stessi.

g. La nuova normativa stabilisce tipologie costruttive e utilizzo di materiali che rendano gli interventi armonici con il contesto agricolo tipico del nostro territorio. Si prevedono inoltre prescrizioni sulle sistemazioni esterne delle aree pertinenziali degli edifici atte a tutelare il paesaggio agrario esistente prevedendo anche garanzie per la realizzazione di tali opere.

h. Si prevede una normativa specifica per quegli annessi agricoli di particolare pregio storico per i quali è previsto l'obbligo del restauro e il riuso con qualsiasi destinazione d'uso purché compatibile con la tutela del bene. Il pregio storico di tali

I progetti edilizi che prevedono interventi sulle componenti vegetali (presenti o future), salvo quanto necessario ai fini di ottemperare a quanto previsto dalla L.R. n. 6/2005, dovrebbero essere corredati da studi, redatti da professionisti abilitati all'esercizio della professione con adeguate competenze, concernenti la realizzazione di nuove opere a verde o ristrutturazione del verde esistente, consistenti nella catalogazione della vegetazione presente considerando la sua valenza botanico-vegetazionale, paesaggistica, funzionale e storico-culturale, lo studio delle condizioni pedo-bioclimatiche necessarie per l'attecchimento e lo sviluppo delle nuove piante, valenze individuate.

L'insediamento dell'obbligo di mitigazione oltre allo scopo di mitigare l'impatto paesaggistico dovrà avere l'obiettivo sia di rafforzare le reti ecologiche esistenti sia di valorizzare le formazioni vegetali in funzione delle

funzionale dal punto di vista delle connessioni ecologiche. Viceversa è possibile valorizzare siepi di specie arbustive autoctone, ma non protette, con elevato valore

formazioni di specie non protette.

problematiche strutturali, fitonomie o funzionali, abbiano un valore paesaggistico inferiore a quello di analoghe. Overvi possono essere filari o individui isolati di specie protette in base alla normativa vigente, che per presenti nel territorio, indipendentemente dalla loro composizione specifica e da quanto prescritto dalle leggi storico-culturali. Una analisi di questo tipo consentirà di valorizzare le formazioni ed elementi vegetazionali presenti. Tale catalogazione dovrà considerare le valenze botanico-vegetazionali, paesaggistiche, funzionali e per i proprietari di mantenere la funzionalità di siepi e alberature e una catalogazione delle risorse vegetali. L'obbligo di valorizzazione differenziata delle risorse presenti nel territorio, i singoli progetti dovranno prevedere. Nei casi sopra citati, al fine di tutelare gli elementi floristici di pregio e nel contempo realizzare una

paesaggistico determinato dall'opera edilizia e dalle opere connesse. La variante interviene sulla componente vegetazionale sia per gli effetti diretti che i progetti possono avere su di essa sia perché la variante prevede al paragrafo 7.8 dell'art. 24 delle N.T.A l'obbligo di mitigazione dell'impatto

COMPONENTE BOTANICO VEGETAZIONALE

E' però fondamentale individuare gli elementi di criticità di carattere generale al fine di indirizzare la progettazione degli interventi verso soluzioni compatibili. Sulla base delle specifiche competenze di questo Servizio sono state fatte valutazioni di carattere generale sulle singole componenti ambientali:

Interventi avranno all'interno del territorio comunale. alla fase attuativa degli interventi, non è possibile effettuare una valutazione puntuale degli impatti che tali Trattandosi di una variante normale, non avendo a disposizione un censimento cartografico degli annessi agricoli potenzialmente soggetti a recupero per fini non agricoli, e demandando gli studi specialistici di dettaglio interventi avranno all'interno del territorio comunale.

VALUTAZIONE

Con la determinazione del Dirigente del Servizio 6 della Provincia di Pesaro e Urbino n. 74 del 31/01/2019 e con i pareri degli SCA, allegati come parte integrante e sostanziale della suddetta determinazione, sono state prescritte ulteriori limitazioni e precauzioni alle possibilità di intervento previste con la variante;

venga utilizzata per più di un anno senza possibilità di recupero del loro volume urbanistico.

- l'obbligo formale di rimozione della struttura nel caso di cessazione dell'azienda agricola e nel caso in cui la struttura non

- l'impiego di teli con colori che si mimetizzano nel contesto.

- l'uso esclusivo come ricovero del fieno e altri tipi di foraggio.

similare). Per questa seconda tipologia, inquadrati come "nuovi annessi agricoli", la normativa prevede:

c. la possibilità di realizzare degli annessi agricoli anche con strutture in legno e "tunnel agricoli" (con telo in P.V.C. o prodotti agricoli) l'incremento da 4,00 m. a 6,00 m. dell'altezza massima, senza limitazioni sulle altezze delle tamponature;

b. per la tipologia delle "costruzioni da adibire alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di

a. incremento dell'altezza massima degli annessi, da 4,00 m. a 4,50 m., come previsto dalla L.R. 13/90;

Relativamente alla normativa sulla costruzione di nuovi annessi agricoli si prevede:

Concessione Edilizia, Permesso di Costruire).

privati aventi una legittimazione urbanistica ed edilizia comprovata da un atto amministrativo espresso (Licenza Edilizia, case cantoniere, ecc). La nuova normativa consente esclusivamente il recupero di edifici e manufatti pubblici ovvero edifici

zona agricola non destinati all'attività agricola ad oggi dismesse (fabbriche, laboratori artigianali, scuole, caselli ferroviari, i. Si prevede inoltre una normativa specifica che consenta anche il riutilizzo a fini non agricoli di quelle costruzioni ricadenti in

Fontificio) ovvero pubblicazioni di settore. manufatti dovrà essere accertato dagli uffici competenti all'approvazione dei progetti sulla base di mappe storiche (Catasto

nonché nello studio dei vincoli, delle dinamiche e delle finalità dell'impianto vegetazionale che si intende realizzare.

Lo schema del Regolamento del Verde urbano ed extraurbano approvato dalla Regione Marche con DGR 603/2015 fornisce utili indicazioni in merito agli elaborati che i suddetti Studi o progetti colturali-gestionali debbono necessariamente contenere.

AREE NATURA 2000

Lo studio di incidenza evidenzia anche se non localizzati fisicamente i possibili impatti e le relative misure di mitigazione.

Pur rimandando l'analisi e la valutazione puntuale delle incidenze sull'integrità dei siti natura alla fase di presentazione dei singoli progetti si ritiene opportuno ribadire che in ogni caso la valutazione degli stessi dovrà sottostare ad un principio fondante costituzionale che è la tutela dell'Ambiente e del Paesaggio (Corte di cassazione, sez. II sent 473 del 23/09/2005: "il valore ambientale trova tutela prioritaria rispetto a qualsiasi interesse, pure di natura economica, ancorché previsto dalla Costituzione, come enunciato dalla Corte Costituzionale nelle sentenze n. 94 e 359 del 1985 e del 1986).

A tal fine si ritiene opportuno fornire indicazioni e prescrizioni, in parte già indicate nello studio di incidenza prodotto dal Comune di Urbino, che se adottate in via precauzionale nella fase di progettazione possono contribuire a salvaguardare l'integrità dei siti natura di cui trattasi:

- dovranno essere tenute in debito conto e rispettate le condizioni imposte dalla DGR n. 1471/del 27/10/2008, dal DPR n. 357/97 e ss.mm.e ii., attuativo delle direttive 79/409/CEE e 92/43/CEE, le misure di conservazione specifiche adottati dagli Enti gestori ed approvati con le DGR n. 691 del 4 luglio 2016 e DGR n. 660 del 27 giugno 2016, il Piano di gestione della Riserva Naturale Statale del Furlo e l'integrità e la salvaguardia della rete ecologica marchigiana (REM);
- di prevedere la redazione di progetti colturali – gestionali per i progetti edilizi che prevedono interventi sulle componenti vegetali (presenti o future), come indicato nel paragrafo precedente;
- Individuazione dei periodi di esecuzione delle opere che non risulti di disturbo alla fauna autoctona nei periodi riproduttivi;
- porre la massima attenzione al recupero di tutti i materiali in loco e alla loro conservazione destinata al riutilizzo: orizzonti organici di suolo, zolle, materiale terroso e pietroso;
- limitare l'utilizzo di aree naturali al di fuori delle aree di intervento previste dai progetti per depositi temporanei di materiali o manovre dei mezzi;
- le aree pertinenti degli interventi dovranno limitare al massimo le superfici permeabili e prevedere impianti arborei e arbustivi;
- ove vengano individuati rifugi per la fauna dovranno essere adottate le necessarie misure di tutela.
- Sottoporre particolare attenzione a tutti gli interventi a carico delle rive e del letto dei corsi d'acqua. Tali interventi, da autorizzare solo se assolutamente indispensabili e previa apposita valutazione;

ULTERIORI CONSIDERAZIONI

Nella stesura della variante e nelle indicazioni fornite dagli SCA sono già presenti numerosi condizionamenti e prescrizioni che costituiscono preziosi elementi di mitigazione delle trasformazioni.

Si tratta di mitigazioni sulle risorse idriche, suolo, rumore, rifiuti, paesaggio, ecc. che costituiscono direttamente o indirettamente anche mitigazioni rispetto ai Siti Natura 2000.

Di seguito vengono indicate ulteriori accorgimenti da adottare in fase progettuale che possono contribuire a migliorare le azioni di mitigazione già individuate:

- individuare soluzioni tecniche di riduzione dei consumi energetici, come l'uso attivo e passivo di fonti d'energia rinnovabili, di tecnologie evolute ed innovative in grado di sfruttare razionalmente ed efficacemente le fonti energetiche tradizionali;
- individuare soluzioni tecniche per garantire il corretto uso della risorsa idrica
- (realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi al fine dell'utilizzo di
- acque meno pregiate per usi compatibili, raccolta e impiego delle acque meteoriche per usi compatibili, reimpiego delle acque reflue, depurate e non, per usi compatibili, utilizzo di acqua di

- a) i progetti esecutivi degli interventi vengano sottoposti ad ulteriore verifica di valutazione di incidenza.
- b) dovranno essere tenute in debito conto e rispettate le condizioni imposte dalla DGR n. 1471/del 27/10/2008, dal DPR n. 357/97 e ss.mm.ii., attuativo delle direttive 79/409/CEE e 92/43/CEE, le misure di conservazione specifiche adottate dagli Enti gestori ed approvati con le DGR n. 691 del 4 luglio 2016 e l'integrità e la salvaguardia della rete ecologica marchigiana (REM);
- c) Ai progetti edilizi che prevedono interventi sulle componenti vegetali (presenti o future), da presentare alla competente struttura comunale per il rilascio del titolo edilizio, andrà allegata la seguente documentazione:
 - salvo quanto necessario ai fini di ottenere a quanto previsto dalla L.R. n. 6/2005 i progetti devono essere corredati da studi, redatti da professionisti abilitati all'esercizio della professione con adeguate competenze, concernenti la realizzazione di nuove opere a verde o ristrutturazione del verde esistente, consistenti nella catalogazione della vegetazione presente considerando la sua valenza botanico-vegetazionale, paesaggistica, funzionale e storico-culturale, lo studio delle condizioni pedo-bioclimatiche necessarie per l'attecchimento e lo sviluppo delle nuove piante, nonché lo studio del vincoli, delle dinamiche e delle finalità dell'impianto vegetazionale che si intende realizzare. Lo schema del Regolamento del Verde urbano ed extraurbano approvato dalla Regione Marche con DGR 603/2015 fornisce utili indicazioni in merito agli elaborati che i suddetti Studi o progetti collimali-gestionali debbono necessariamente contenere.
- d) Individuazione dei periodi di esecuzione delle opere che non risulti di disturbo alla fauna autoctona nei periodi riproduttivi;
- e) porre la massima attenzione al recupero di tutti i materiali in loco e alla loro conservazione destinata al riutilizzo: orizzonti organici di suolo, zolle, materiale terroso e pietroso;
- f) limitare l'utilizzo di aree naturali al di fuori delle aree di intervento previste dai progetti per depositi temporanei di materiali o manovre dei mezzi;

Per tutto quanto sopra premesso, visto e rilevato, lo scrivente Servizio, ai soli sensi delle norme riportate in oggetto e citate in premessa e fatti comunque sempre salvi diritti e ragioni di terzi nonché altra vincolistica vigente in materia, **propone:**

Di esprimere un parere positivo per la valutazione di incidenza ai sensi dell'art. 5 del DPR n. 357/1997 e ss.mm.ii., della L.R. 6/2007 e ss.mm.ii. e della DGR 220/2010 e ss.mm.ii. per la variante di cui all'oggetto avendo accertato l'assenza di elementi significativi sull'integrità dei siti natura di competenza di questo Ente purché si adotti in base al principio di precauzione le seguenti prescrizioni in parte già contenute nello studio di incidenza

ESITO DELL'ISTRUTTORIA

riciclo nelle attività di produzione di beni, impiego di metodi e tecniche di risparmio idrico domestico e nei settori industriale, terziario ed agricolo);

- prevedere misure specifiche di riduzione e mitigazione delle condizioni eventualmente presenti di umidità e di inquinamento atmosferico;
- garantire per il territorio di riferimento e di proprietà la manutenzione della struttura agraria (salvaguardia e tutela degli elementi significativi quali, siepi, fossi e canallette di scolo, formazioni lineari arboree ed arbustive non colturali e colturali, viabilità minore, rete scolante principale e secondaria), favorendo indirizzi colturali più tradizionali ed ecompatibili;
- prevedere opere di minimo impatto ambientale per le opere di urbanizzazione (canalizzazione delle acque, viabilità, ecc.) che dovranno essere sviluppate in un unico progetto complessivo in grado di migliorare l'inserimento paesistico e di mitigarne gli impatti.

La Variante intervenendo sulla corretta applicazione dei riferimenti legislativi e regolamentari concernenti il territorio rurale dovrebbe contribuire a migliorare le opportunità di valorizzazione e tutela della matrice ambientale caratterizzante il paesaggio locale, assicurando maggiore presidio territoriale e l'incremento qualitativo delle attività di manutenzione e ripristino delle aree a destinazione agricola.

Si esclude, a livello attuale, una incidenza significativa di effetti cumulativi, pur sottolineando il suo forte elemento di criticità in una prospettiva di lungo termine.

- g) le aree pertinenti degli interventi dovranno limitare al massimo le superfici permeabili e prevedere impianti arborei e arbustivi;
- h) ove vengano individuati rifugi per la fauna dovranno essere adottate le necessarie misure di tutela.
- i) Sottoporre particolare attenzione a tutti gli interventi a carico delle rive e del letto dei corsi d'acqua. Tali interventi potranno essere autorizzati solo se assolutamente indispensabili;
- j) prevedere misure specifiche di riduzione e mitigazione delle condizioni eventualmente presenti di rumorosità e di inquinamento atmosferico;
- k) individuare soluzioni tecniche di riduzione dei consumi energetici, come l'uso attivo e passivo di fonti d'energia rinnovabili, di tecnologie evolute ed innovative in grado di sfruttare razionalmente ed efficacemente le fonti energetiche tradizionali;
- l) individuare soluzioni tecniche per garantire il corretto uso della risorsa idrica
- m) (realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi al fine dell'utilizzo di acque meno pregiate per usi compatibili, raccolta e impiego delle acque meteoriche per usi compatibili, reimpiego delle acque reflue, depurate e non, per usi compatibili, utilizzo di acqua di ricircolo nelle attività di produzione di beni, impiego di metodi e tecniche di risparmio idrico domestico e nei settori industriale, terziario ed agricolo);
- n) garantire per il territorio di riferimento e di proprietà la manutenzione della struttura agraria (salvaguardia e la tutela degli elementi significativi quali, siepi, fossi e canalette di scolo, formazioni lineari arboree ed arbustive non colturali e colturali, viabilità minore, rete scolante principale e secondaria), favorendo indirizzi colturali più tradizionali ed ecocompatibili;
- o) prevedere opere di minimo impatto ambientale per le opere di urbanizzazione (canalizzazione delle acque, viabilità, ecc.) che dovranno essere sviluppate in un unico progetto complessivo in grado di migliorarne l'inserimento paesistico e di mitigarne gli impatti.

di confermare l'esclusione della variante dalla procedura di VAS prevista agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. invitando comunque l'amministrazione a recepire le attività di mitigazione indicate dal punto c) e successivi di cui sopra. In particolare si chiede di prescrivere per i progetti da realizzare anche fuori delle aree natura la prescrizione indicata al punto c) e di seguito riportata:

- Ai progetti edilizi che prevedono interventi sulle componenti vegetali (presenti o future), da presentare alla competente struttura comunale per il rilascio del titolo edilizio, andrà allegata la seguente documentazione:
 - salvo quanto necessario ai fini di ottemperare a quanto previsto dalla L.R. n. 6/2005 i progetti devono essere corredati da studi, redatti da professionisti abilitati all'esercizio della professione con adeguate competenze, concernenti la realizzazione di nuove opere a verde o ristrutturazione del verde esistente, consistenti nella catalogazione della vegetazione presente considerando la sua valenza botanico-vegetazionale, paesaggistica, funzionale e storico-culturale, lo studio delle condizioni pedo-bioclimatiche necessarie per l'attecchimento e lo sviluppo delle nuove piante, nonché lo studio dei vincoli, delle dinamiche e delle finalità dell'impianto vegetazionale che si intende realizzare. Lo schema del Regolamento del Verde urbano ed extraurbano approvato dalla Regione Marche con DGR 603/2015 fornisce utili indicazioni in merito agli elaborati che i suddetti Studi o progetti colturali-gestionali debbono necessariamente contenere

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21