



Pesaro, 17/10/2023

Class. 009-7 F.54/2023  
Cod. Proc. VS23VA101

**OGGETTO: COMUNE DI VALLEFOGLIA - PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS - ART. 12 D.LGS. 152/2006 - VARIANTI AL PRG VIGENTE, AI SENSI DELL'ART. 26 DELLA L.R. 34/1992.**

## 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  
1421VAS\23vas\23VA10103.doc

Pagina 1 di 13



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

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

### **1.2 Competenze:**

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

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

Il Comune di Vallefoglia in qualità di autorità procedente, con note prot. 12310, 12311, 12312, 12314, 12315, 12316, 12317 e 12318 del 09/06/2023, recante timbro di posta in arrivo del 09/06/2023, acquisite agli atti con prot. nn 22493, 22503, 22509, 22512, 22513, 22515, 22516 e 22517 del 12/06/2023, 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 in merito alle varianti al PRG vigente, ai sensi dell'art. 26 della L.R. 34/1992.

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

- 1) SCHEDA DI SINTESI Agg.2020\_SCHEDA 7
- 2) SCHEDA DI SINTESI Agg.2020\_SCHEDA 9
- 3) SCHEDA DI SINTESI Agg.2020\_SCHEDA 13
- 4) SCHEDA DI SINTESI Agg.2020\_SCHEDA 19
- 5) SCHEDA DI SINTESI Agg.2020\_SCHEDA 20
- 6) SCHEDA DI SINTESI Agg.2020\_SCHEDA 26
- 7) 3\_relazione x VAS\_SCHEDE NN 7-9-13-19-20-26\_08-06-2023
- 8) 01-B\_Relazione Tecnica delle Varianti PRG\_26-05-2023
- 9) 02-B\_Schede delle Varianti PRG\_26-05-2023
- 10) 03\_Calcolo Consumo di Suolo\_A1\_26-05-2023
- 11) 04-B\_ELABORATI GRAFICI delle Varianti PRG\_AUMENTO\_26-05-2023
- 12) Tavola\_T2\_Ambiti-sottoposti-tutela-integrale-PPAR\_gennaio2019
- 13) Tavola\_T5\_Ambiti-sottoposti-tutela-speciale-PPAR\_gennaio2019
- 14) Tavola\_T6\_Ambiti-sottoposti-tutela-speciale\_gennaio2019
- 15) CR\_TAV\_RI05
- 16) CR\_TAV\_RI11
- 17) Elaborati grafici del PRG vigente (tavole P2 – P3 – P5 – P6 – P7 - P9)

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



Questa Amministrazione Provinciale, con nota prot. 23397 del 16/06/2023, ha comunicato l'avvio del procedimento e, integrando quanto proposto dall'autorità procedente, ha individuato i seguenti SCA:

1. Regione Marche - Direzione Protezione Civile e Sicurezza del Territorio - Settore Genio Civile Marche Nord;
2. Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio delle Marche;
3. A.S.T. Pesaro - Urbino;
4. Marche multiservizi S.p.a..

Questa Amm.ne Provinciale in data 16/06/2023, con nota prot. 23400 del 16/06/2023, ha provveduto a richiedere il parere agli SCA per la di verifica di assoggettabilità a VAS in oggetto.

In data 19/06/2023, con nota prot. 52118, acquisita agli atti con prot. 23697 del 19/06/2023, l'AST di Pesaro e Urbino ha richiesto integrazioni finalizzate all'espressione del proprio parere, successivamente trasmesse dallo stesso Comune di Vallefoglia .

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

I soggetti competenti in materia ambientale (SCA), così come definiti all'art. 5 del D.lgs 152/06, sono "le pubbliche amministrazioni e gli enti pubblici che, per le loro specifiche competenze o responsabilità in campo ambientale, possono essere interessate agli impatti sull'ambiente dovuti all'attuazione dei piani o programmi".

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

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

- 1) **Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio delle Marche**, parere favorevole con indicazioni espresso con prot. n. 7954 del 12/07/2023, acquisito agli atti con prot. 27344 del 12/07/2023 (**Allegato 1**);
- 2) **A.S.T. Pesaro - Urbino**, parere favorevole con condizioni, espresso con prot. n. 79171 del 15/09/2023, acquisito agli atti con prot. 34642 del 15/09/2023 (**Allegato 2**);

**Gli SCA coinvolti nel procedimento che non hanno espresso parere sono:**

- **Regione Marche - Servizio Tutela, Gestione, Assetto del Territorio - P.F. Tutela del Territorio di Pesaro e Urbino.**
- **Marche multiservizi S.p.a..**



### 3. DESCRIZIONE TECNICA DELLA VARIANTE

Il Piano Regolatore Generale della Città di Vallefoglia è stato approvato con atto di Consiglio Comunale n. 52 del 09.11.2017 e deriva dall'omogeneizzazione ed unificazione normativa e cartografica dei PRG vigenti degli ex Comuni di Colbordolo e di Sant'Angelo in Lizzola, ai sensi del combinato disposto degli artt. 15, comma 5, e 30 della L.R. n. 34/92 e s.m.i..

Dal 2017 ad oggi lo strumento urbanistico generale di Vallefoglia ha subito una serie di modifiche puntuali riguardo alla zonizzazione di alcune aree e aggiornamenti di carattere normativo.

La presente variante nasce dalla volontà dell'Amministrazione comunale di rispondere alle numerose richieste pervenute dai cittadini nel corso degli ultimi anni, mediante modifiche puntuali alla destinazione d'uso di alcune aree del territorio, la correzione grafica di alcune tavole di PRG, l'aggiornamento e la modifica delle Norme Tecniche di Attuazione.

Le modifiche sottoposte alla presente procedura di verifica fanno parte di una variante più ampia che comprende altre variazioni comportanti una riduzione del consumo di suolo, per le quali è stata contemporaneamente attivata un'altra procedura di verifica di assoggettabilità in forma "semplificata", ai sensi del paragrafo A.3, comma 5, DGR 1647/2019, che ha sancito, con Determinazione dirigenziale n. 866 del 01/08/2023, l'esclusione dalla VAS con condizioni.

Le modifiche sono state suddivise nei seguenti raggruppamenti:

- VARIANTI CHE COMPORTANO UNA RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO - (RIDUZIONE - Schede nn. 2 - 8 - 16 - 24);
- VARIANTI CHE COMPORTANO UN AUMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO - (INSERIMENTO - Schede nn.7 - 9 - 13 - 19 - 20 - 26);
- VARIANTI CHE COMPORTANO CAMBIO DI ZONA - (TRASFORMAZIONE - Schede nn. 3 - 5 - 10 - 11 - 12 - 15 - 17 - 21 - 22 - 37);
- CORREZIONE DI REFUSI GRAFICI - (Schede nn. 27 - 27a - 27b);
- VARIANTI ALLE NTA - (Schede nn. 25 - 28 - 29 - 30 - 31 - 32 - 33 - 34 - 35 - 36 - 38 - 39 - 40).

Nel procedimento in oggetto, quindi, sono state sottoposte a valutazione esclusivamente le schede che potevano rientrare nei casi da sottoporre a verifica ordinaria, ovvero le modifiche che comportano un aumento del consumo di suolo e la trasformazione della destinazione d'uso (INSERIMENTO - Schede nn. 7 - 9 - 13 - 19 - 20 - 26) rappresentate nella Tav. 04-B.

Per le valutazioni delle restanti schede si rimanda all'esito della verifica di assoggettabilità sopra richiamata, cdi cui alla Determinazione n. 866/2023 (Fasc. 53/2023).

Ai fini della descrizione delle modifiche oggetto della presente verifica di assoggettabilità si riporta integralmente il contenuto della relazione tecnica (elaborato "01 - B") riferito alle singole schede di variante:



**Scheda 7 – INSERIMENTO di un nuovo Comparto Produttivo D6.a – 3CA, località Cà La Balia (Tavola P8).**

*Il vigente PRG di Vallefoglia individua in località Cà La Balia un comparto produttivo risalente alla fine degli anni '60 denominato D2.a.*

*In questi ultimi anni tale polo produttivo ha effettuato numerosi interventi di ristrutturazione degli immobili esistenti nonché interventi per la realizzazione di nuovi opifici ad utilizzo dell'attività stessa.*

*Il terreno confinante, ai sensi dell'art. 11 comma 3 della L.R. 22/2011, si presta pertanto ad essere trasformato in un comparto produttivo di nuovo impianto D6.a – 3CA.*

*Le particelle oggetto di trasformazione sono identificate al catasto terreni alla Sez. A foglio 28 mapp. nn. 271 - 221 - 305 per una Superficie Territoriale complessiva di  $St = 25.627$  mq.*

*Vincoli presenti: Tutela integrale di PPAR per aree con pendenza superiore al 30% (art. 4.3.1.3 delle NTA), Tutela paesaggistica per Corsi d'acqua – Dlgs. 42/2004 art. 142 lett. C) (art. 4.7.1 delle NTA).*

*La variante consiste nell'introduzione di una nuova area produttiva D6.a – 3CA.*

*La trasformazione della superficie da Zona E ad uso agricolo (art. 6.8 delle NTA) a D6.a – 3CA (art. 6.7.2. delle NTA), comporta un incremento di consumo di suolo pari ad una Superficie territoriale (St) di 25.627 mq. La misurazione è stata effettuata con maggior precisione con sistemi informativi geografici (GIS).*

*Si ha incremento di suolo consumato ai sensi dell'art. 11 comma 3 della L.R. 22/2011: "E' consentita l'adozione di varianti al PRG vigenti se necessarie all'ampliamento di attività produttive, purché le nuove aree siano contigue a quelle già edificate".*

*I dati sono riportati nella "Tabella - A", allegata alle NTA, con l'introduzione del nuovo comparto 3CA.*

**Scheda 9 – Trasformazione di porzione di F1.a in comparto residenziale C - 13B, località Bottega (Tavola P5).**

*In località Bottega, le particelle sono catastalmente individuate alla sezione A foglio 6 mapp. 1042, 1046 e 1048 di complessivi 5863 mq.*

*Sono presenti i seguenti vincoli: Tutela paesaggistica per Corsi d'acqua – Dlgs. 42/2004 art. 142 lett. c) (art. 4.7.1 delle NTA); Tutela integrale di PPAR per corsi d'acqua (art. 4.3.1.1. delle NTA); Tutela integrale di PPAR per corsi d'acqua - aree esondabili (art. 4.3.1.4. delle NTA); Aree soggette a esondazione R1 – PAI Regione Marche E-02-0009 (art. 4.8 delle NTA).*

*La maggior parte della superficie comunque è libera da vincoli e contigua ad aree urbanizzate da decenni.*

*In analogia con il recente nuovo comparto edificatorio residenziale inserito nel 2018, Comparto 12B, introduciamo proporzionalmente gli stessi indici edificatori.*

*I nuovi dati riportati nella "Tabella - A", allegata alle NTA, il comparto 13B possiede una Superficie territoriale (St) di 5.863 mq ed una capacità edificatoria espressa in Superficie Utile Lorda (SUL) di 1055 mq di cui  $Su = 792$  mq e  $Sa = 264$  mq.*



*Non si ha incremento di suolo consumato ai sensi dell'art. 11 comma 1 lettera a) / b) della L.R. 22/2011.*

**Scheda 13 – TRASFORMAZIONE di parte del Comparto C- AR1-1 in zona B4 e INSERIMENTO di parte di Zona E in zona B4, località Apsella (Tavola P2).**

*Il vigente PRG di Vallefoglia individua in località Apsella una Zona Residenziale di nuovo impianto denominata AR1-1 (art. 6.7.2 delle NTA). Tale zona è attuabile attraverso apposito Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.) di iniziativa privata secondo gli indici urbanistici riferiti al Comparto AR1-1 e contenuti nella "Tabella - A" allegata alle NTA.*

*All'estremità sud del comparto AR1-1 vi è la particella Sez. B foglio 8 mappale 428, di superficie catastale di 1211 mq, che per una superficie di 564 mq è inclusa nel comparto edificatorio AR1-1. I restanti 647 mq sono in zona agricola Zona E (art. 6.8.1 delle NTA di PRG).*

*Nella particella sono presenti i seguenti vincoli: Tutela Orientata dei crinali (art. 4.4.1.1. delle NTA di PRG) e Tutela integrale per aree con pendenza superiore al 30% (art. 4.3.1.3. delle NTA di PRG).*

*La variante descritta nella SCHEDA N. 2 consiste nella riduzione della Superficie territoriale del Comparto AR1-1. All'estremità sud del comparto AR1-1 vi è la particella Sez. B foglio 8 mappale 428, di superficie catastale di 1211 mq, che per una superficie di 564 mq è inclusa nel comparto edificatorio AR1-1. I restanti 647 mq sono in zona agricola Zona E (art. 6.8.1 delle NTA di PRG).*

*La particella 428 ha una superficie di 1211 mq. La superficie di 564 mq viene trasformata da C in B4, e i restanti 647 mq vengono trasformati da Zona E agricola in Zona B4. La nuova Zona B4 è pertanto di 1211 mq in analogia con i fabbricati circostanti.*

*Si ha pertanto un incremento di consumo di suolo per 647 mq ai sensi dell'art. 11 comma 1 lettera a) / b) della L.R. 22/2011.*

**Scheda 19 – INSERIMENTO di un'area da Zona E agricola a Zona B4.a, località Colbordolo (Tavola P6).**

*In località Monte di Colbordolo la particella catastalmente individuate alla sezione A foglio 21 mappale n. 400 presenta una di Superficie di 905 mq.*

*L'area è soggetta a molti vincoli di PRG di cui il più importante che la pervade è quello di Tutela integrale per versanti con pendenza superiore al 30% (art. 4.3.1.3 delle NTA di PRG).*

*Nonostante l'area del Monte di Colbordolo sia stata prevalentemente edificata tra gli anni '60 e '70, nell'inserimento della vincolistica di PPAR nella redazione del PRG nel 1997, alcune particelle non edificate sono state correttamente escluse dalle zone esenti dai vincoli di PPAR (art. 60 NTA di PPAR).*

*Questa è proprio una di quelle; ma mentre le particelle contigue, più pianeggianti sono state rese edificabili e sono tuttora in Zona B4.a, la particella 400, proprio per la sua quasi totalità assoggettata al vincolo di inedificabilità per pendenze superiori al 30% è rimasta agricola.*



*E' certamente una anomalia che in tutta la zona del monte di Colbordolo ci sia una sola particella in Zona E circondata da Zone B4.a, Zone F1.a.e Zone F2.a.*

*Pur non volendo assolutamente modificare la vincolistica presente e le sue ovvie conseguenze, si vuole eliminare l'anomalia descritta, inserendo la particella da Zona E agricola a Zona B4.a come le contigue.*

*Si ha pertanto un incremento di consumo di suolo per 905 mq ai sensi dell'art. 11 comma 1 lettera a) / b) della L.R. 22/2011.*

**Scheda 20 – INSERIMENTO di un'area da Zona E agricola a Zona B4/s, località Montecchio (Tavola P3).**

*In località Monte di Montecchio la particella catastalmente individuate alla sezione B foglio 3 mappali nn. 473 e 474 presentano una di Superficie di 5672 mq.*

*L'area è soggetta solo al vincolo di PAI per terreni in dissesto (R1-P1 F-02-0248).*

*L'immobile sulla particella 474 è stato oggetto di condono edilizio n. C-81/1995, per il quale fu rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria del 06.05.1998.*

*Al fine di riqualificare una porzione dell'area del monte di Montecchio da capanni condonati, si trasforma una porzione di terreno agricolo di 2449 mq in Zona B4/s di completamento. Tenuto conto che l'area è adiacente ad area residenziale già dotata di tutti i servizi.*

*L'inserimento di questa area di completamento di 2449 mq compensa in parte la regressione ad agricola dell'area limitrofa di cui alla SCHED N. 16.*

*Si ha pertanto un incremento di consumo di suolo per 2449 mq ai sensi dell'art. 11 comma 1 lettera a) / b) della L.R. 22/2011.*

**Scheda 26 – INSERIMENTO nuova area F1 - Parco pubblico Località Montecchio (Tavola P3).**

*Nel monte di Montecchio, lungo via Belvedere in Zona E agricola viene individuata un'area da adibire a Zona F1 - Parco pubblico e da rimboscare.*

*L'area è assoggettata ai vincoli di PPAR di Tutela diffusa dei crinali (art. 4.5.1.1. delle NTA di PRG) e in parte da zone in dissesto da PAI (F-02-0257 R1-F1).*

*La superficie territoriale da inserire è di 21.972 mq con misurazione GIS.*

*Si ha pertanto un incremento di consumo di suolo per 21.972 mq ai sensi dell'art. 11 comma 1 lettera a) / b) della L.R. 22/2011.*



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

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

Come si può notare nessuno degli SCA consultati ha evidenziato la necessità di richiedere l'assoggettamento a VAS della variante per eventuali impatti significativi e negativi.

Alcuni di essi hanno espresso raccomandazioni o prescrizioni da recepire nelle successive fasi di adozione e attuazione della variante medesima per ridurre gli effetti negativi derivanti dalle trasformazioni.

In particolare si evidenzia quanto segue:

**La Soprintendenza** (v. parere allegato n. 1) ha ritenuto di non assoggettare a VAS la variante a condizione che vengano recepite le seguenti condizioni:

“Omissis....

##### *TUTELA PAESAGGISTICA*

*Relativamente al nuovo comparto produttivo D6.a – 3CA di cui alla scheda di variante n. 7, l'edificato dovrà attestarsi verso la strada al fine di minimizzare gli sbancamenti, inoltre, lo stesso dovrà avere un'altezza massima entro quella degli edifici presenti nell'area contigua, al fine di ridurre l'impatto visivo nel contesto paesaggistico interessato.*

*Riguardo al nuovo comparto residenziale di cui alla scheda di variante n. 9, l'edificato dovrà essere confinato alla zona già urbanizzata ed integrato con opere di mitigazione a verde; dovrà essere garantita una certa omogeneità nelle scelte progettuali, soprattutto nei materiali e nelle finiture, in armonia con il contesto; dovrà essere assicurato il mantenimento di un'ampia fascia di verde di bordo verso l'area ripariale tutelata al fine di salvaguardare la sua continuità visiva e funzionale.*

*Relativamente alle schede non pervenute, inerenti “varianti che comportano cambio di zona” e “varianti alle NTA”, sia verificato da parte dell'Amministrazione competente che le stesse non riducano i livelli di tutela di cui al D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii.. Diversamente dovrà essere richiesto il parere a questa Soprintendenza.*

*Si rammenta in ultimo che questo Ufficio potrà esprimere ogni ulteriore valutazione di competenza, relativamente alle successive fasi di progettazione di cui alle previsioni urbanistiche delle zone oggetto di variante 7 e 9, in ordine al procedimento di autorizzazione paesaggistica ed al previsto proprio parere vincolante.*

##### *TUTELA ARCHEOLOGICA*

*La variante con un aumento del suolo, Inserimento - Scheda 7, Loc. Cà La Balia (Tavola P8) introduzione di un nuovo Comparto Produttivo nei mapp. 271-221-305, del Fg 28 della Sez. A, con trasformazione della*



*superficie da Zona E a uso agricolo a D6.a – 3C, verrà effettuato in area a elevato potenziale archeologico, in quanto area di fondovalle interessata da stanziamenti di età preromana e romana collocati a ridosso della sistema viario di collegamento tra i centri di popolamento della bassa valle del Fiume Foglia e l'importante insediamento di Urbino, la cui presenza non solo è attestata dalle numerose segnalazioni di rinvenimenti presenti negli Archivi e nelle Banche Dati di questa Soprintendenza ma anche dalle recenti operazioni di verifica arqueo-stratigrafica effettuate per il comparto edificatorio Zona D12 - 2CA nella medesima Località Cà la Balia del Comune di Vallefoglia.*

*Si coglie l'occasione per segnalare che il Vigente PRG del Comune di Vallefoglia purtroppo non ha recepito l'indicazione dell'Art. 41 lettera e) del vigente PPAR di adottare specifica cartografia per le "Aree con segnalazione di ritrovamenti" da non identificare con le aree archeologiche perimetrate ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e smi.*

*In considerazione di quanto sopra esposto si ritiene necessario che:*

*per la necessaria autorizzazione, per la redazione del quale dovranno essere tenute in considerazione le seguenti indicazioni:*

- eventuali trincee dovranno avere una larghezza alla base di almeno 1,5 m;*
- eventuali saggi dovranno avere dimensioni alla base di 1,5x1,5 m;*
- lo scavo potrà essere realizzato con mezzo meccanico di limitate dimensioni dotato di benna liscia e procedere per tagli orizzontali di limitato spessore, concordato con gli archeologi incaricati, fino al raggiungimento della stratigrafia di sola formazione naturale.*

*In caso di esito archeologicamente positivo, si stabiliranno i necessari approfondimenti di indagine nel corso di opportuni sopralluoghi condotti da parte di personale tecnico-scientifico di questo Ufficio, che si riserva di chiedere la presenza in cantiere di altre professionalità (restauratore, antropologo fisico).*

*Il parere definitivo, che conterrà tutte le opportune prescrizioni che si rendessero necessarie, verrà rilasciato da questo Ufficio solo dopo la trasmissione, da parte della Committenza, in attesa del dossier definitivo, della relazione preliminare sulle attività svolte redatta dagli archeologi incaricati.*

*Si rimane in attesa della trasmissione del nominativo degli archeologi incaricati e del piano di indagini per la necessaria valutazione."*

**L'AST Pesaro e Urbino** (v. parere allegato n. 2) ha evidenziato che, *per quanto di competenza relativamente agli aspetti igienico-sanitari, e fatte salve le valutazioni ed i pareri espressi dagli organi tecnici preposti alla tutela ambientale ritiene che dalla proposta in oggetto non sembrano emergere problemi relativi alla salute umana alle seguenti condizioni:*

*Eventuali edifici produttivi classificati come industrie insalubri di prima classe dovranno essere a debita distanza da civili abitazioni e/o strutture sensibili ed andranno prescritte le migliori tecniche disponibili per l'abbattimento di sostanze inquinanti emesse."*



La Regione Marche, non avendo espresso il proprio contributo sulla verifica di VAS è stata sentita preventivamente, confermando che svolgerà le proprie valutazioni nell'ambito del parere di compatibilità di compatibilità geomorfologica ed idraulica della Regione Marche - Direzione Protezione Civile e Sicurezza del Territorio - Settore Genio Civile Marche Nord, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/01 e dell'art. 10 della L.R. 22/2011, già in corso di istruttoria, nell'ambito del quale potranno in ogni caso essere impartite limitazioni e/o prescrizioni all'attuazione degli interventi, senza la necessità di richiedere l'assoggettamento a VAS della variante.

Tenuto conto dei pareri degli SCA pervenuti sopra descritti e le limitazioni imposte dagli stessi, valutata la documentazione presentata e le proposte di variante, lo scrivente Servizio, in qualità di autorità competente, ritiene ammissibile non assoggettare a VAS la variante proposta dal Comune di Vallefoglia in quanto non si ravvisano effetti negativi significativi derivanti dalle previsioni di sviluppo tali da richiederla, fatte salve le seguenti condizioni e raccomandazioni:

**Scheda 7 – INSERIMENTO di un nuovo Comparto Produttivo D6.a – 3CA, località Cà La Balia (Tavola P8):**

Come illustrato al precedente paragrafo la nuova area di sviluppo proposta in località Ca' La Balia è adiacente ad un comparto produttivo esistente, denominato D2.a..

L'area oggetto di variante verrebbe pertanto trasformata in omogeneità alla zona confinante assegnandole una vocazione industriale.

Se da un lato, quindi, è possibile ritenere che tale previsione sia coerente al contesto, essendo limitrofa ad una zona produttiva esistente, dall'altro non si può fare a meno di rilevare che il perimetro del comparto comprende un'ampia superficie, avente una estensione complessiva di 25.627 mq, includendo al suo interno una zona di versante avente una acclività elevata, interessata parzialmente da una tutela integrale.

Fatte salve in ogni caso le valutazioni che dovranno essere espresse dalla Regione Marche con il parere di compatibilità, di cui all'art. 89 del DPR 380/01, lo scrivente servizio ritiene, come evidenziato dalla stessa Soprintendenza, che l'edificio debba essere collocato nella parte meno acclive dell'area evitando il più possibile eccessivi sbancamenti del versante.

Ai fini della conformità con le disposizioni in materia urbanistica previste dall'art. 11 della L.R. 22/2011, si evidenzia che la conformità al comma 3 dell'articolo richiamata dal Comune nella relativa scheda, non si può applicare al caso in esame in quanto non si tratta di un ampliamento di una attività produttiva esistente, ma introduce una nuova area di sviluppo, pertanto, in sede di adozione, dovrà essere dimostrata la conformità ai criteri stabiliti dalla legge, come meglio dettagliati all'art. 18 del suo regolamento di attuazione (Reg. reg. n. 6 del 08/08/2012).

**Scheda 9 – Trasformazione di porzione di F1.a in comparto residenziale C - 13B, località Bottega (Tavola P5):**



L'area interessata dalla trasformazione è caratterizzata da una parte più pianeggiante, posta allo stesso livello del piano strada confinante, che degrada dolcemente verso la zona più prossima al torrente Apsa, caratterizzata dalla presenza di vari livelli di tutela ambientale del corso d'acqua

La delimitazione del comparto è stata spinta forzatamente verso l'Apsa senza tenere conto delle caratteristiche morfologiche dell'ambito fluviale.

Fatto salvo quanto verrà espresso dalla Regione Marche nell'ambito del parere di compatibilità geomorfologia, di cui all'art. 89 del DPR 380/01, comprensivo degli accertamenti previsti dall'art. 10 della L.R. 22/2011, già in questa fase si ritiene opportuno ridurre la superficie della zona C, identificata con colore arancione, al pari della limitrofa zona omogenea 4B, omogeneità con il contesto.

### **Scheda 13 – TRASFORMAZIONE di parte del Comparto C- AR1-1 in zona B4 e INSERIMENTO di parte di Zona E in zona B4, località Apsella (Tavola P2).**

Il lotto identificato catastalmente con la particella 428 non ha le caratteristiche di una zona di completamento, così come definita dall'art. 2 del D.M. 1444/68 in quanto si tratta infatti di un singolo fabbricato isolato all'interno di un contesto prettamente agricolo, slegato da parti di territorio totalmente o parzialmente edificate. Contrariamente a quanto riportato nella relativa scheda non esistono altri fabbricati analoghi tali da poterlo riconoscere in omogeneità al contesto in quanto risulta isolato ed in zona agricola. In conclusione, da un punto di vista urbanistico, non si ritiene ammissibile la trasformazione d'uso del lotto da zona E a zona di B4, in quanto non rispondente alla definizione di zona di completamento.

### **Scheda 19 – INSERIMENTO di un'area da Zona E agricola a Zona B4.a, località Colbordolo (Tavola P6).**

La presente proposta di variante fu già valutata nell'ambito della verifica di assoggettabilità a VAS del vigente PRG, conclusasi con Determinazione n. 518 del 31/05/2018, dove l'eventuale riconoscimento del lotto come zona B4.a venne condizionato all'effettuazione di un rilievo piano altimetrico per accertare la reale acclività del terreno soggetto a tutela integrale di versante con pendenza superiore al 30%.

Tenuto conto che la documentazione allegata all'istanza in oggetto non contiene nulla di quanto già prescritto in precedenza, si riconfermano le stesse prescrizioni, qui di seguito riportate:

*“A giudizio della scrivente se da un lato si ritiene ammissibile la revisione della tutela di crinale, in relazione al contesto, dall'altro si ritiene vincolante per il riconoscimento della edificabilità del lotto l'aspetto riguardante la pendenza del terreno, ovvero il vincolo di tutela integrale del versante (art. 4.3.1.3) che interessa gran parte dell'area, e come si è potuto accertare dal sopralluogo effettuato.*

*In riferimento a quanto previsto all'art. 4.3.1.3 delle NTA, al fine di verificare preliminarmente la fattibilità della previsione urbanistica, si ritiene opportuno richiedere una verifica puntuale mediante apposito rilievo piano altimetrico dell'area, redatto da un tecnico abilitato, come indicato all'art. 3.2, comma 4 delle stesse NTA vigenti, al fine di verificare se vi siano le condizioni per consentire l'edificabilità del lotto.”*



**Scheda 20 – INSERIMENTO di un'area da Zona E agricola a Zona B4/s, località Montecchio (Tavola P3).**

Il lotto sul quale si propone la variante non ha le caratteristiche di una zona di completamento, così come definita dall'art. 2 del D.M. 1444/68 in quanto si tratta di un terreno agricolo libero, non urbanizzato, slegato da parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, pertanto, da un punto di vista urbanistico, non si ritiene ammissibile la trasformazione d'uso del lotto da zona E a zona B4.

**Scheda 26 – INSERIMENTO nuova area F1 - Parco pubblico Località Montecchio (Tavola P3).**

In base a quanto descritto nella scheda sembra che l'intento della variante sia esclusivamente quello di prevedere un rimboschimento. Tuttavia si è potuto rilevare che le NTA del vigente PRG assegnano alle zone F1 la possibilità di edificazione per eventuali impianti sportivi e servizi connessi. A tale proposito, tenuto conto che la variante non specifica se siano ammesse edificazioni connesse all'intento dichiarato di rimboschimento, in sede di adozione della variante dovrà essere chiarito tale aspetto e qualora sia ammessa le possibilità di edificazione dovrà essere accertata la compatibilità geomorfologica e idrogeologica della previsione da parte della Regione Marche, vista la presenza di una zona in dissesto derivante dal PAI.

## 5. CONCLUSIONI

Per quanto sopra esposto e tenuto conto delle limitazioni imposte, si ritiene di poter proporre l'esclusione della variante dalla procedura di VAS prevista agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. a condizione che siano ottemperate le prescrizioni formulate nel precedente paragrafo 4 dallo scrivente Servizio.

Inoltre, in aggiunta a quanto sopra prescritto, il Comune dovrà conformarsi alle prescrizioni espresse dagli SCA nei pareri di cui al precedente paragrafo 2) e allegati alla presente relazione.

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

Per ultimo si ricorda che in sede di adozione della variante dovrà essere dimostrata la conformità alle disposizioni in materia urbanistica stabilite dall'art. 11 della L.R. 23/11/2011 n.22 e dall'art. 18 del reg. reg. n. 6/2012.



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

**Il Responsabile del procedimento**

**Arch. Marzia Di Fazio**

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

**Il Dirigente del Servizio**

**Arch. Maurizio Bartoli**

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



Ministero della cultura

DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO  
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO  
PER LE PROVINCE DI ANCONA E PESARO E URBINO

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

**ALLEGATO 1**

*Alla*

**Provincia di Pesaro e Urbino**

Settore Pianificazione Territoriale - Urbanistica

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

*e p.c.*

**Comune di Vallefoglia**

Settore 4 – Urbanistica e Lavori Pubblici

PEC: [comune.vallefoglia@emarche.it](mailto:comune.vallefoglia@emarche.it)

**Commissione Regionale per il  
Patrimonio Culturale**

c/o Segretariato Regionale del MIC per le Marche

PEC: [sr-mar.corepacu@cultura.gov.it](mailto:sr-mar.corepacu@cultura.gov.it)

<i>Risposta al foglio del</i>	16/06/2023	<i>m.</i>	23400
<i>Prot. Sabap del</i>	19/06/2023	<i>m.</i>	7009

Oggetto: **VALLEFOGLIA (PU) - RICHIESTA PARERE - PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS - ART. 12 D.LGS. 152/2006 - VARIANTI AL PRG VIGENTE, AI SENSI DELL'ART. 26 DELLA L.R. 34/1992.**

**Trasmissione parere**

Responsabile del Procedimento ex lege 241/90 artt. 5 e 6: **Arch. Simona Guida**

Responsabile della Tutela Archeologica: **Dott. Tommaso Casci Ceccacci**

Referente per la VAS: **Dott. Paolo Mazzoli**

Con riferimento alla nota del 16/06/2023 di pari oggetto trasmessa da Codesta Amministrazione, acquisita al protocollo d'Ufficio in data 19/06/2023 al n. 0007009, questa Soprintendenza, per quanto di propria stretta competenza, fa presente quanto segue.

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

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

**Esaminata** la documentazione pervenuta, scaricata dal link di Codesta Amministrazione;

**Preso atto** che il Piano si sostanzia in: *Variante 2023 al PRG vigente*;

**Tenuto conto** che la variante riguarda n. 40 schede suddivise in:

VARIANTI CHE COMPORTANO UNA RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO

(RIDUZIONE - Schede nn. 2 – 8 – 16 - 24)

VARIANTI CHE COMPORTANO UN AUMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO

(INSERIMENTO - Schede nn. 7 -9 – 13 – 19 – 20 - 26)

VARIANTI CHE COMPORTANO CAMBIO DI ZONA

(TRASFORMAZIONE - Schede nn. 3 – 5 – 10 – 11 – 12 – 15 – 17 – 21 – 22 – 37)

CORREZIONE DI REFUSI GRAFICI

(Schede nn. 27 - 27a – 27b)

VARIANTI ALLE NTA

(Schede nn. 25 - 28 – 29 – 30 – 31 – 32 – 33 – 34 – 35 – 36 - 38 - 39 - 40);



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO  
PER LE PROVINCE DI ANCONA E PESARO E URBINO  
Piazza del Senato, 15 60121 Ancona – Tel. 0715029811 Fax 071206623  
PEC: [sabap-an-pu@pec.cultura.gov.it](mailto:sabap-an-pu@pec.cultura.gov.it)  
PEO: [sabap-an-pu@cultura.gov.it](mailto:sabap-an-pu@cultura.gov.it)

**Preso atto** che le schede sottoposte all'esame da parte di questo Ufficio sono solo quelle relative alle varianti che comportano aumento del consumo di suolo (Inserimento - Schede nn. 7 -9 – 13 – 19 – 20 - 26);

**Tenuto conto** nella fattispecie del coinvolgimento di alcune aree agricole e di aree vincolate sotto il profilo paesaggistico, con l'introduzione di nuovi insediamenti, quali:

- *Proposta di variante n. 7 che prevede l'inserimento di un nuovo comparto produttivo D6.a – 3CA in loc. Cà La Balia, come ampliamento dell'attività produttiva esistente, in un'area contigua, mediante incremento di consumo di suolo pari ad una superficie territoriale di 25.627 mq, con una SUL pari a 15.376 mq;*

- *Proposta di variante n. 9 che prevede la trasformazione di una porzione di area F1.a in comparto residenziale C – 13B in loc. Bottega, per una superficie territoriale di 5.863 mq ed una capacità edificatoria (SUL) di 1055 mq;*

**Considerato** il vincolo di tutela paesaggistica, che insiste sulle due aree, ex art. 142 c.1 lett. c) del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii., *tutela ope legis*, che è volto prevalentemente alla tutela dei caratteristici aspetti naturalistici e morfologici del sito (*Torrente Apsa*);

**Tutto ciò richiamato e premesso**, questa Soprintendenza ritiene di **non assoggettare a VAS** la variante a condizione che vengano recepite le seguenti indicazioni:

#### TUTELA PAESAGGISTICA

Relativamente al nuovo comparto produttivo D6.a – 3CA di cui alla scheda di variante n. 7, l'edificato dovrà attestarsi verso la strada al fine di minimizzare gli sbancamenti, inoltre, lo stesso dovrà avere un'altezza massima entro quella degli edifici presenti nell'area contigua, al fine di ridurre l'impatto visivo nel contesto paesaggistico interessato.

Riguardo al nuovo comparto residenziale di cui alla scheda di variante n. 9, l'edificato dovrà essere confinato alla zona già urbanizzata ed integrato con opere di mitigazione a verde; dovrà essere garantita una certa omogeneità nelle scelte progettuali, soprattutto nei materiali e nelle finiture, in armonia con il contesto; dovrà essere assicurato il mantenimento di un'ampia fascia di verde di bordo verso l'area ripariale tutelata al fine di salvaguardare la sua continuità visiva e funzionale.

Relativamente alle schede non pervenute, inerenti "varianti che comportano cambio di zona" e "varianti alle NTA", sia verificato da parte dell'Amministrazione competente che le stesse non riducano i livelli di tutela di cui al D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii.. Diversamente dovrà essere richiesto il parere a questa Soprintendenza.

Si rammenta in ultimo che questo Ufficio potrà esprimere ogni ulteriore valutazione di competenza, relativamente alle successive fasi di progettazione di cui alle previsioni urbanistiche delle zone oggetto di variante 7 e 9, in ordine al procedimento di autorizzazione paesaggistica ed al previsto proprio parere vincolante.

#### TUTELA ARCHEOLOGICA

La variante con un aumento del suolo, Inserimento - Scheda 7, Loc. Cà La Balia (Tavola P8) introduzione di un nuovo Comparto Produttivo nei mapp. 271-221-305, del Fg 28 della Sez. A, con trasformazione della superficie da Zona E a uso agricolo a D6.a – 3C, verrà effettuato in area a elevato potenziale archeologico, in quanto area di fondovalle interessata da stanziamenti di età preromana e romana collocati a ridosso della sistema viario di collegamento tra i centri di popolamento della bassa valle del Fiume Foglia e l'importante insediamento di Urbino, la cui presenza non solo è attestata dalle numerose segnalazioni di rinvenimenti presenti negli Archivi e nelle Banche Dati di questa Soprintendenza ma anche dalle recenti operazioni di verifica archeo-stratigrafica effettuate per il comparto edificatorio Zona D12 - 2CA nella medesima Località Cà la Balia del Comune di Vallefoglia.

Si coglie l'occasione per segnalare che il vigente PRG del Comune di Vallefoglia purtroppo non ha recepito l'indicazione dell'Art. 41 lettera e) del vigente PPAR di adottare specifica cartografia per le "Aree con segnalazione di ritrovamenti" da non identificare con le aree archeologiche perimetrate ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e smi.

In considerazione di quanto sopra esposto si ritiene necessario che:

- le opere di urbanizzazione (viabilità, aree destinate a parcheggio pubblico, passaggio dei sottoservizi per l'allaccio alle linee esistenti, palificazioni, ecc) siano sottoposte a verifica archeo-stratigrafica preventiva mediante saggi archeologici preventivi, prima della redazione dei progetti definitivi/esecutivi.

Le indagini saranno condotte sotto il diretto controllo di questa Soprintendenza con oneri interamente a carico della Committenza. Anticipatamente all'esecuzione delle indagini dovrà essere dato incarico ad archeologi, in possesso dei requisiti previsti per l'iscrizione negli elenchi dei professionisti competenti ad eseguire interventi sui beni culturali, ai sensi della Legge 110 del 22 luglio 2014, di predisporre un piano di indagini che dovrà essere trasmesso a questo Ufficio



per la necessaria autorizzazione, per la redazione del quale dovranno essere tenute in considerazione le seguenti indicazioni:

- eventuali trincee dovranno avere una larghezza alla base di almeno 1,5 m;
- eventuali saggi dovranno avere dimensioni alla base di 1,5x1,5 m;
- lo scavo potrà essere realizzato con mezzo meccanico di limitate dimensioni dotato di benna liscia e procedere per tagli orizzontali di limitato spessore, concordato con gli archeologi incaricati, fino al raggiungimento della stratigrafia di sola formazione naturale.

In caso di esito archeologicamente positivo, si stabiliranno i necessari approfondimenti di indagine nel corso di opportuni sopralluoghi condotti da parte di personale tecnico-scientifico di questo Ufficio, che si riserva di chiedere la presenza in cantiere di altre professionalità (restauratore, antropologo fisico).

Il parere definitivo, che conterrà tutte le opportune prescrizioni che si rendessero necessarie, verrà rilasciato da questo Ufficio solo dopo la trasmissione, da parte della Committenza, in attesa del dossier definitivo, della relazione preliminare sulle attività svolte redatta dagli archeologi incaricati.

Si rimane in attesa della trasmissione del nominativo degli archeologi incaricati e del piano di indagini per la necessaria valutazione.

Il Soprintendente  
Arch. Cecilia Carlorosi

PM/SG/TCC



---

DIPARTIMENTO DI PREVENZIONE  
U.O.C. Igiene e Sanità Pubblica – Ambiente e Salute  
Sede di Pesaro Via Nitti 30 - 61122  
Sede di Fano Via Borsellino 4 - 61032  
Sede di Urbino Viale F. Comandino 21 - 61029

Fano, 15/09/2023

Alla Provincia di Pesaro Urbino  
Servizio 6 – Pianificazione Territoriale

**Oggetto:** Comune di Vallefoglia - richiesta parere - procedura di verifica di assoggettabilità a VAS - art. 12 d.lgs. 152/2006 - varianti al PRG vigente, ai sensi dell'art. 26 della L.R. 34/1992.

In riferimento alla richiesta di codesta Provincia qui pervenuta in data 16.06.2023 prot. 51655, relativa all'oggetto; vista la richiesta integrazioni trasmessa con nota prot. 52118 del 19/06/2023; viste le integrazioni trasmesse dal Comune di Vallefoglia assunte dal nostro Servizio con nota prot. 55822 del 30/06/2023; esaminata la documentazione e gli elaborati ivi allegati; vista la normativa vigente, ed in particolare il T.U.LL.SS. – R.D. 27.07.1934 n. 1265,

questo Servizio, per quanto di competenza relativamente agli aspetti igienico-sanitari, e fatte salve le valutazioni ed i pareri espressi dagli organi tecnici preposti alla tutela ambientale ritiene che dalla proposta in oggetto non sembrano emergere problemi relativi alla salute umana alle seguenti condizioni:

- Eventuali edifici produttivi classificati come industrie insalubri di prima classe dovranno essere a debita distanza da civili abitazioni e/o strutture sensibili ed andranno prescritte le migliori tecniche disponibili per l'abbattimento di sostanze inquinanti emesse.

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