

Comune di Chiaravalle

VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE COMPARTO RE2C VIA R. SANZIO OGGI VIA DON MILANI

Relazione Istruttoria

**Verifica di Assoggettabilità a V.A.S.
ai sensi del D.lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.**

*Titolare di Elevata Qualificazione
Responsabile del Procedimento:*

Arch. Massimo Orciani

Istruttoria:

Arch. Massimo Orciani

settembre 2026

1	QUADRO DI RIFERIMENTO NORMATIVO	3
1.1	Normativa in materia di Valutazione Ambientale Strategica (VAS)	3
1.1.1	<i>Piano regolatore generale e sue varianti</i>	4
1.2	Casi di diretto assoggettamento a VAS	5
2	PROCEDURA ADOTTATA.....	5
2.1	Documentazione	7
2.2	Iter Amministrativo.....	8
2.3	Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA)	9
2.3.1	<i>Fase di consultazione e Contributo degli SCA</i>	10
2.4	Esame del Rapporto Preliminare.....	12
3	CARATTERISTICHE DEL PIANO	15
3.1	Localizzazione delle aree oggetto del piano	15
3.2	Obiettivi del Piano	17
3.2.1	<i>Aspetti urbanistici</i>	18
3.2.2	<i>Vincoli paesaggistici</i>	20
3.2.3	<i>Modifica proposta</i>	21
3.3	Conformità della Variante con i piani sovraordinati	24
3.3.1	<i>Piano Paesistico Ambientale Regionale (P.P.A.R.)</i>	24
3.3.2	<i>Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.)</i>	25
3.4	Piano per l'Assetto Idrogeologico della Regione Marche (P.A.I.).....	25
3.5	Inquinamento acustico - Conformità alla L.R. Marche 28/2001.....	27
3.6	Norme per l'edilizia sostenibile - Conformità alla L.R. 14/2008.....	28
3.7	Problemi Ambientali pertinenti al piano.....	29
4	CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI.....	31
4.1.1	<i>Definizione dell'ambito territoriale degli effetti per la salute umana</i>	31
4.1.2	<i>Definizione dell'ambito territoriale degli effetti per l'ambiente</i>	32
4.1.3	<i>Impatti su aree e paesaggi</i>	32
4.1.4	<i>Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti</i>	33
5	CONCLUSIONI E PROPOSTA DI PARERE.....	34
5.1	Parere istruttorio.....	34

1 QUADRO DI RIFERIMENTO NORMATIVO

1.1 Normativa in materia di Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

- DIRETTIVA 2001/42/CE DEL PARLAMENTO EUROPEO E DEL CONSIGLIO del 27 giugno 2001 concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente
- D.lgs 3 aprile 2006, n. 152 *“Norme in materia ambientale”*
- Legge Regionale 12 giugno 2007, n. 6 *“Modifiche ed integrazioni alle leggi regionali 14 aprile 2004, n. 7, 5 agosto 1992, n. 34, 28 ottobre 1999, n. 28, 23 febbraio 2005, n. 16 e 17 maggio 1999, n. 10. Disposizioni in materia ambientale e Rete Natura 2000”*
- D.lgs. 16 gennaio 2008, n. 4 *“Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del D.lgs. 3 aprile 2006, n. 152, recante norme in materia ambientale”*
- D.Lgs. 29 giugno 2010, n. 128 *“Modifiche ed integrazioni al decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, recante norme in materia ambientale, a norma dell'articolo 12 della legge 18 giugno 2009, n. 69”*
- D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito in legge 29 luglio 2021, n. 108
- Decreto-Legge 6 novembre 2021, n. 152 convertito in legge 29 dicembre 2021, n. 233 *“Disposizioni urgenti per l'attuazione del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR)”*
- D.G.R. 20.10.2008, n. 1400, pubblicata sul B.U.R. Marche n. 102 del 31.10.2008 *“Linee Guida”*
- D.G.R. 21.12.2010, n. 1813 *“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.Lgs. 128/2010”, pubblicata sul B.U.R. Marche n. 2 del 11.01.2011

- Legge Regionale 23 novembre 2011, n. 22 *“Norme in materia di riqualificazione urbana sostenibile e assetto idrogeologico e modifiche alle Leggi regionali 5 agosto 1992, n. 34 e 8 ottobre 2009, n. 22”*
- Deliberazione di Giunta Regionale n. 1647 del 23/12/2019 *“Approvazione linee guida regionali per la Valutazione Ambientale Strategica e revoca della D.G.R. 1813/2010”* — B.U.R. Marche n. 4 del 03/01/2020
- Decreto PF VAA n. 13 del 17/01/2020 *“Indicazioni tecniche, requisiti di qualità e moduli per la Valutazione Ambientale Strategica”*
- Decreto del Dirigente della P.F. Valutazioni e Autorizzazioni Ambientali, qualità dell’aria e protezione naturalistica n. 198 del 14/07/2021 *“Secondo documento di indirizzo per la Valutazione Ambientale Strategica”*
- Deliberazione di Giunta Regionale n. 87 del 29 gennaio 2024 *“Disciplina delle modalità di verifica del possesso dei requisiti di cui al comma 5 dell’art. 5 della L.r. 19/2023 “Norme della pianificazione per il governo del territorio”*”
- Deliberazione di Giunta Regionale n. 179 del 17 febbraio 2025 *“Approvazione “Linee guida regionali in materia di Valutazione Ambientale Strategica” e revoca della D.G.R. 1647/2019”*

1.1.1 Piano regolatore generale e sue varianti

- Artt. 8, 9, 10 e 11 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 Legge urbanistica.
- D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

- Art. 26 e art. 30 della Legge Regionale 5 agosto 1992, n. 34 “Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio”.
- L.R. 30.11.2023 n. 19, “Norme della pianificazione per il governo del territorio”, in particolare l’art. 33, comma 8 (attuazione degli strumenti urbanistici generali vigenti secondo le disposizioni della L.R. 34/1992).

1.1.2 Casi di diretto assoggettamento a VAS

Il D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. individua all’art. 6, comma 2, lettera a), i casi di diretto assoggettamento a VAS.

La presente variante al piano di lottizzazione non rientra nei casi di diretto assoggettamento a VAS; trattandosi di piano attuativo che interessa un’area limitata a livello locale, è riconducibile ai casi di cui all’art. 6, commi 3 e 3-bis, del medesimo codice ambiente e pertanto, ai sensi dell’art. 12 del citato D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., si procede effettuando preliminarmente una verifica di assoggettabilità a VAS.

Le nuove Linee Guida VAS approvate con DGR 179/2025 introducono le informazioni procedurali contenute al paragrafo B dell’allegato A, da leggere in combinato con le indicazioni tecniche contenute nel capitolo 1 dell’Allegato 1 del Decreto Dirigenziale n. 13/2020.

D.lgs 3 aprile 2006, n. 152 – Parte Seconda

*Allegato I - Criteri per la verifica di assoggettabilità a VAS di piani e programmi di cui
all’articolo 12*

*1 - Caratteristiche del piano o del programma, tenendo conto in particolare, dei
seguenti elementi:*

- *in quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;*
- *in quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;*
- *la pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;*
- *problemi ambientali pertinenti al piano o al programma;*
- *la rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque).*

2 - *Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:*

- *probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;*
- *carattere cumulativo degli impatti;*
- *natura transfrontaliera degli impatti;*
- *rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);*
- *entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);*
- *valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:*
 - *delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;*
 - *del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo;*
- *impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.*

2 Procedura adottata

2.1 Documentazione

Con nota del 21/01/2026 (prot. Comune n. 1468 del 21/01/2026), pervenuta a questa Amministrazione in pari data e registrata al ns. prot. n. 2207 del 21/01/2026, il Comune di Chiaravalle – 6° Settore Urbanistica e Ambiente – ha trasmesso la richiesta di verifica di assoggettabilità a VAS relativa alla “*Variante al Piano di Lottizzazione del Comparto RE2c di via R. Sanzio – oggi via Don Milano*” (ditta CE.GIO. srl; fascicolo 2026/1450), proponendo l’elenco degli SCA da consultare. Per la documentazione del piano la nota rinvia all’istanza di approvazione presentata dalla ditta al Comune con nota del 05/12/2023 (prot. n. 26849) e successive integrazioni, e trasmette – per quanto rileva nel presente procedimento:

- *Rapporto Preliminare – Screening di V.A.S.* (emissione luglio 2025; di seguito “*versione iniziale*”)
- *Tav. 1 – Planivolumetrico di progetto* (cartiglio: ottobre 2024; scala 1:500)

Con nota del 15/07/2026, acquisita al ns. prot. n. 25900 del 15/07/2026, il Comune – a firma del nuovo Responsabile del 6° Settore, in carica dal 09/03/2026 – ha riscontrato la richiesta di chiarimenti e la sospensione del procedimento, trasmettendo il *Rapporto Preliminare – Screening di V.A.S., Rev. 01* (giugno 2026) “*per la sostituzione anche nei vostri atti*”. Nel prosieguo, “*il Rapporto*” indica la Rev. 01; la versione iniziale è richiamata solo dove occorre distinguerla, essendo quella su cui si sono espressi gli SCA.

2.2 Iter Amministrativo

Le più recenti Linee Guida in materia di VAS risultano approvate dalla Regione Marche con D.G.R. n. 179 del 17 febbraio 2025.

Indicazioni tecniche, requisiti di qualità e moduli per la VAS sono stati introdotti con Decreto del Dirigente della P.F. Valutazioni e Autorizzazioni Ambientali, qualità dell'Aria e Protezione Naturalistica n. 13 del 17.01.2020 e successivo Decreto della medesima PF n. 198 del 14/07/2021.

Nella presente procedura di screening l'**Autorità Competente è l'Amministrazione Provinciale**, non avendo il Comune di Chiaravalle inviato alla Provincia la comunicazione dell'avvenuta individuazione dell'autorità competente al proprio interno e del possesso dei requisiti di cui alla D.G.R. n. 87 del 29 gennaio 2024: l'assenza di comunicazione equivale a carenza dei predetti requisiti e l'autorità competente è individuata nella Provincia di riferimento ai sensi dell'art. 5, comma 6, della L.R. 19/2023 (nota prov. n. 5054 del 12/02/2026). Autorità Procedente è il Comune di Chiaravalle, che approva il piano ai sensi della L.R. 34/1992, come disposto dal comma 8 dell'art. 33 della L.R. 19/2023. L'ufficio competente è il Settore IV – Area Governo del Territorio, U.O. Pareri Urbanistici e Valutazioni Ambientali di Piani Urbanistici e Territoriali.

Con la citata nota n. 5054 del 12/02/2026 questa Amministrazione, a seguito della verifica formale della documentazione, ha avviato il procedimento di screening di VAS (art. 12 D.Lgs. 152/2006; Linee Guida DGR 179/2025), da concludersi entro il 21/04/2026, condividendo l'elenco degli SCA e trasmettendo il rapporto preliminare (versione iniziale).

Il procedimento è stato successivamente sospeso con nota del 16/03/2026 di questa Amministrazione e il Comune ha riscontrato con la nota del 15/07/2026, chiedendone la riattivazione.

2.3 Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA)

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 12, comma 2 del D.Lgs. 152/2006,
“L'autorità competente in collaborazione con l'autorità procedente, individua i soggetti competenti in materia ambientale da consultare e trasmette loro il documento preliminare per acquisirne il parere. Il parere è inviato entro trenta giorni all'autorità competente ed all'autorità procedente.”

Dall'esame della pratica è emerso che l'obiettivo perseguito è quello di dare attuazione al piano di lottizzazione del comparto RE2c, approvato nel 2008 e mai avviato, con un nuovo assetto che tenga conto della perimetrazione di pericolosità idraulica del P.A.I..

Con comunicazione n. 5054 del 12/02/2026, in riscontro alla nota del Comune di Chiaravalle citata, l'Amministrazione Provinciale, quale Autorità Competente nella procedura di VAS, ha condiviso l'elenco degli SCA, integrandolo, previsto nel PROCEDIMENTO DI SCREENING DI VAS, in adempimento alle disposizioni previste ai sensi dell'art. 12, Titolo I, Parte seconda del D.Lgs.152/2006 e ss.mm.ii.

Dallo scenario urbanistico/ambientale così configurato, il Comune di Chiaravalle, con la condivisione di questa Provincia, ha ritenuto opportuno individuare quali SCA da consultare per le verifiche richieste ai sensi del Codice Ambiente i seguenti soggetti:

- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Ancona e Pesaro Urbino;
- AST Ancona – Dipartimento di Prevenzione – UOC ISP Ambiente e Salute;
- Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale;

- Regione Marche – Dipartimento Protezione civile e sicurezza del territorio Settore Genio Civile Marche Nord;
- Struttura comunale competente per la gestione della viabilità o Polizia Municipale.

2.3.1 Fase di consultazione e Contributo degli SCA

L'Autorità Competente ha provveduto, con la stessa nota n. 5054 del 12/02/2026, a trasmettere agli SCA e al Comune la documentazione progettuale e il rapporto preliminare (versione iniziale), assegnando il termine di trenta giorni per l'invio del parere ai sensi dell'art. 12, comma 2, del D.Lgs. 152/2006. Agli atti esaminati risultano pervenuti i seguenti contributi:

- nota AST Ancona – Dipartimento di Prevenzione, UOC ISP Ambiente e Salute, prot. AST n. 6442 del 23/02/2026: non ha osservazioni e ritiene che *"il progetto in esame non debba essere assoggettato a VAS"*, prescrivendo a protezione della salute pubblica *"il pieno rispetto di interventi di mitigazione degli impatti (polveri, rumore) in fase di cantiere"*; il contributo richiama i dati del piano come riportati nella versione iniziale del Rapporto (capacità teorica di 87 abitanti; rapporto standard/abitante di 34,43 mq) e precisa di lasciare salve le valutazioni degli altri enti;
- nota Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Ancona e Pesaro e Urbino, prot. n. 4165-P del 16/03/2026: non è un parere di merito ma una **richiesta di chiarimenti-integrazioni**. La Soprintendenza, considerato il vincolo paesaggistico che ritiene insistere sull'area ai sensi dell'art. 136, comma 1, lett. c) e d), del D.Lgs. 42/2004 per effetto del D.M. 31.07.1985 (Valle del Fiume Esino), e rilevato che dalla ricerca d'archivio e da un confronto informale con l'Ufficio

Urbanistica del Comune non risulterebbero rilasciati suoi pareri né sul piano di lottizzazione approvato nel 2008 né sulla relativa variante al PRG, chiede che l'Autorità procedente: (1) illustri e documenti l'iter di approvazione dei precedenti strumenti di pianificazione, generali e attuativi, che hanno riguardato l'area, comprendendo se necessario l'adiacente zona di espansione RE2b; (2) verifichi la coerenza della variante con le norme del P.P.A.R.; (3) integri una planimetria e una tabella recanti indici, superfici e volumetrie di raffronto tra il piano approvato e la variante.

Non risultano agli atti esaminati contributi dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale, del Genio Civile Marche Nord e della struttura comunale competente per la viabilità.

Con la nota del 15/07/2026 il Comune – che la indirizza anche alla Soprintendenza – riferisce, quanto alla richiesta di chiarimenti, che il procedimento era stato avviato dal precedente responsabile e che, riesaminata la documentazione e verificate le previsioni dei PRG vigenti a Chiaravalle tra il 1974 e il 2025, l'area: (i) nel PRG del 1974 era interna al centro abitato, con destinazione in parte D2 (nuovi insediamenti artigianali e industriali) e in parte F1 (attrezzature pubbliche), fra due zone D1 edificate prima del 1967; (ii) nella variante al PRG del 1996, adeguata al PPAR, restava interna al centro abitato e veniva variata a zona TR (ambiti di tutela delle frange urbane) con annesse aree VS e VA; (iii) con la variante "*Comparto via Raffaello Sanzio*" (D.C.C. n. 39 del 30/06/2006) veniva prevista la riqualificazione urbana dell'area industriale "*ex Lucci*" mediante i comparti RE2b e RE2c, con volume massimo per RE2c di 8.688 m³ fissato dalla convenzione del 2008; (iv) con variante alle NTA (D.C.C. n. 33/2015) sono stati vietati i piani interrati e seminterrati. Il Comune sostiene che l'area, come tutta l'area edificabile di via Sanzio, sia sempre stata esente

dalle tutele di cui agli artt. 142 e 136 del D.Lgs. 42/2004, in forza dell'esclusione dei centri abitati prevista dal D.M. del 1985; che la prima versione del Rapporto rappresentava il vincolo senza applicare tale esclusione e che il redattore ha rettificato il documento; che anche RE2b, "*per le stesse motivazioni*", è esterno al vincolo; e spiega perché, pur trattandosi di "*nuovo progetto conforme alle previsioni attuali del PRG*", il piano è stato qualificato come variante a quello del 2008.

Il riscontro non contiene la planimetria e la tabella di raffronto richieste al punto (3) dalla Soprintendenza; per RE2b non allega documenti; la verifica di coerenza con le norme del P.P.A.R. (punto 2) è affidata alla sola considerazione che l'area sarebbe interna al centro abitato ed esente da vincoli. Non risulta agli atti alcuna determinazione successiva della Soprintendenza, né la trasmissione del Rapporto Rev. 01 agli altri SCA: le osservazioni acquisite si riferiscono quindi alla versione iniziale.

2.4 Esame del Rapporto Preliminare

Il Rapporto Preliminare di *screening* è lo strumento per lo svolgimento delle consultazioni finalizzate alla verifica di assoggettabilità a VAS del piano, ovvero della fase in cui si valuta la possibilità di applicare la VAS ai piani e ai programmi nei casi di cui all'art. 6 comma 3 del D.lgs. 152/2006 secondo le modalità definite dall'art. 12 e disciplinate nella Parte B delle linee guida regionali DGR 179/2025.

Il Rapporto Preliminare di *screening* deve contenere le informazioni e i dati necessari per l'identificazione e la caratterizzazione degli eventuali impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale. A tal fine il Rapporto deve riportare le informazioni richieste nell'Allegato I alla Parte Seconda del D.lgs.

152/2006, nel quale sono elencati i criteri per la verifica di assoggettabilità, in modo che l'Autorità competente, sentiti gli SCA, possa valutare se il piano o programma in esame possa avere impatti significativi sull'ambiente, quindi assoggettando o escludendo il piano o programma dalla procedura di VAS.

Il Rapporto in esame è articolato in sei Sezioni (informazioni generali; rilevanza del piano; caratteristiche del piano; caratteristiche delle aree che possono essere interessate; caratteristiche degli effetti ambientali; conclusioni) e adotta la check-list di individuazione delle interazioni degli allegati alle Linee Guida regionali, contenendo informazioni circa le caratteristiche del piano e le caratteristiche degli effetti ambientali.

Si rileva che il Rapporto richiama, quale riferimento regionale, la D.G.R. n. 1647 del 23/12/2019 e i relativi documenti di indirizzo, senza dare atto della sopravvenuta D.G.R. n. 179 del 17 febbraio 2025 che, approvando le nuove Linee Guida, ha revocato la D.G.R. 1647/2019; indica inoltre quale Autorità Competente il "*Dipartimento III, Governo del Territorio*", e riporta l'elenco degli SCA proposto dal Comune anziché quello condiviso da questa Amministrazione. Le circostanze, di natura formale, non incidono sulla sostanza delle informazioni rese.

La Rev. 01 differisce dalla versione iniziale essenzialmente per l'inserimento delle opere di urbanizzazione esterne al comparto, la sostituzione della sezione sul vincolo paesaggistico (pp. 10-12), la soppressione, nella caratterizzazione del paesaggio, delle considerazioni sul "*Galassino*" e l'aggiornamento delle conclusioni. Permangono nel testo passaggi della versione iniziale non allineati alla nuova impostazione.

L'Autorità competente ritiene che, dalla lettura combinata del Rapporto Rev. 01 e degli altri documenti prodotti dal Comune, ci siano

**argomenti sufficienti per dare la risposta esaustiva alle informazioni
richieste dal suddetto Allegato I del codice ambiente.**

3 Caratteristiche del piano

[D.Lgs.152/2006 Parte Seconda ALLEGATO I –1]

- 1 - *Caratteristiche del piano o del programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:*
- *in quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;*
 - *in quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;*
 - *la pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;*
 - *problemi ambientali pertinenti al piano o al programma;*
 - *la rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque).*

3.1 Localizzazione delle aree oggetto del piano



Il comparto RE2c è collocato nell'abitato di Chiaravalle, lungo via Don Milani (già via Raffaello Sanzio), in posizione marginale: il Rapporto lo colloca nella "*periferia Sud del centro abitato*" e "*al margine orientale dell'abitato di Chiaravalle*", nelle vicinanze della linea ferroviaria Ancona–Roma e a circa 180 m dal Fiume Esino, in sinistra idrografica. Il contesto è quello di un terrazzo

alluvionale pianeggiante (quote di circa 21-22 m s.l.m.), confinante con aree di pertinenza di edifici esistenti e con superfici antropizzate, in un quartiere il cui completamento è tra le finalità dichiarate del piano.

L'area è individuata al Catasto Terreni al foglio 19, mappali 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 680 e 682, per una superficie catastale complessiva di **11.406 m²**. Secondo il Rapporto si presenta in stato di abbandono e degrado, con vegetazione erbacea e arbustivo-arborea spontanea sviluppatasi dopo la sospensione dei lavori di urbanizzazione. Le opere di urbanizzazione poste a carico del comparto dal PRG si estendono all'esterno del perimetro, verso il Fiume Esino (tratto della strada carrabile di bordo e percorso ciclabile di raccordo).

3.2 Obiettivi del Piano

Il Rapporto dichiara quale finalità la realizzazione del piano di lottizzazione approvato nel 2008 e sospeso per l'entrata in vigore del P.A.I., il completamento del quartiere di via Raffaello Sanzio e la riqualificazione dell'area *"in abbandono e degradata"*; quale obiettivo proprio, la realizzazione delle previsioni del PRG *"in armonia con le indicazioni del Piano di Assetto Idrogeologico"*; e, nelle conclusioni, edifici di al massimo tre piani fuori terra *"anziché i quattro piani degli edifici circostanti"* e la razionalizzazione della viabilità (via Don Milani a doppio senso), del verde pubblico e dei parcheggi pubblici. Secondo il Comune, il proponente assume inoltre gli impegni di completamento del collegamento carrabile e ciclopeditone di bordo tra RE2b e la rotatoria prevista dal PRG e del collegamento ciclabile/peditone tra RE2b e il Fiume Esino, come previsto dall'art. 7.3.2 delle NTA, sulle aree che l'Amministrazione comunale renderà disponibili.

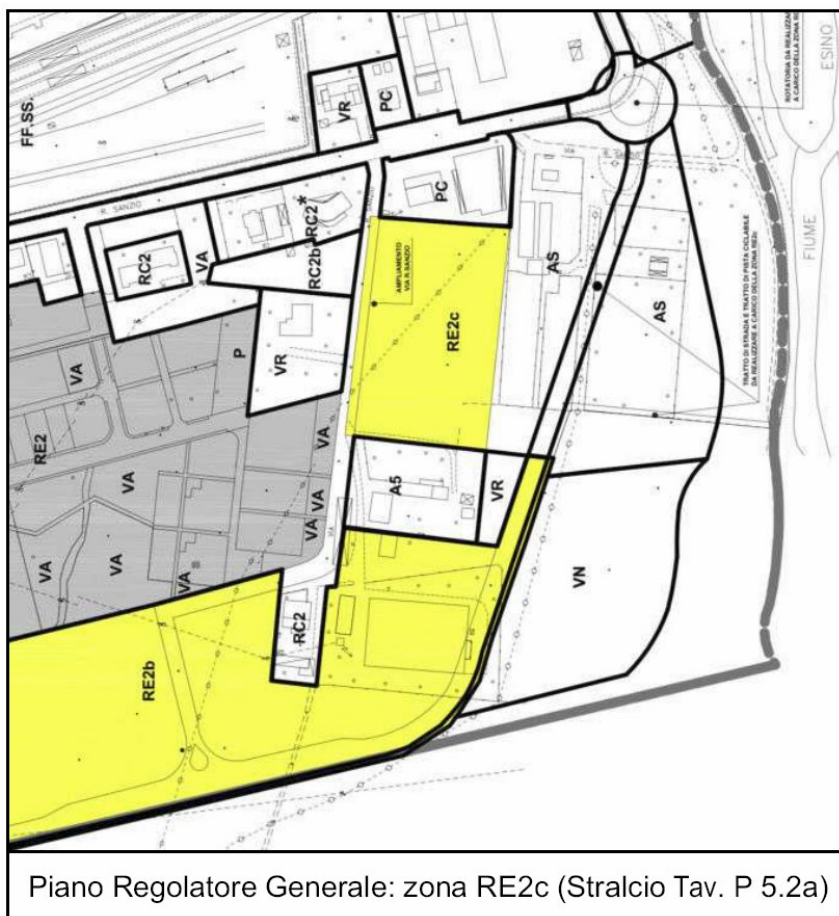
Nei documenti esaminati non sono dichiarati obiettivi di secondo livello (contenimento del consumo di suolo, invarianza della capacità insediativa); si rileva d'ufficio che il volume massimo indicato (8.688 m³) coincide con quello della convenzione del 2008 richiamato dal Comune.

3.2.1 Aspetti urbanistici

Il PRG vigente del Comune di Chiaravalle, adeguato al P.P.A.R., classifica l'area come zona **RE2c – "Zona di espansione per edilizia semi-estensiva"** (art. 7.3.2 delle NTA), con volume massimo di 8.688 m³. Le prescrizioni particolari della zona richiedono, in fase attuativa, l'ampliamento di via R. Sanzio (oggi via Don Milani), l'assunzione degli oneri per il collegamento carrabile di bordo (tra la zona RE2b e la rotatoria di previsione del PRG) e per il collegamento ciclabile e pedonale (dalla zona RE2b al Fiume Esino), e rinviano alle Norme di Attuazione del P.A.I. per le parti ricomprese nelle aree a rischio. L'attuazione avviene con piano attuativo.

Il piano è un piano di lottizzazione di iniziativa privata, denominato "*variante*" al piano del comparto approvato con D.C.C. n. 43 del 13/06/2008 e convenzionato con atto notarile del 09/09/2008. Il Rapporto lo descrive come un intervento "*puntuale*" che "*non determina un diverso assetto territoriale*", che "*ricalca di fatto*" il piano vigente dal 2008 "*modificando gli usi per l'area P.A.I. medesima e riconfigurando leggermente la viabilità carrabile*", e che "*non costituisce variante alle scelte pianificatorie*" del Comune né comporta variante al PRG. Il Comune, con la nota del 15/07/2026, precisa che si tratta di un "*nuovo progetto conforme alle previsioni attuali del PRG*", qualificato come variante al piano del 2008 per le seguenti ragioni: le opere di urbanizzazione

non sono mai state avviate (per il rinvenimento nel 2012 di una fognatura di acque bianche che attraversa il comparto, per la crisi del mercato immobiliare e finanziaria di una delle società subentrate nella convenzione); il nuovo progetto, modificato dalla fognatura e dalla sopravvenuta variazione del perimetro delle aree esondabili nel P.A.I., comporta la permuta delle nuove aree per urbanizzazioni primarie e secondarie con parte di quelle già cedute al Comune con la convenzione del 2008; la nuova ditta lottizzante, subentrata nella proprietà, deve confermare gli impegni sopra richiamati. La Giunta comunale adotterà il piano dopo la conclusione della verifica di assoggettabilità, subordinando l'approvazione definitiva all'approvazione consiliare della permuta.



Quanto al dimensionamento, il Rapporto dichiara una capacità teorica di **87 abitanti** ($8.688 \text{ m}^3 / 100 \text{ m}^3$ per abitante) e standard minimi di 2.310 m^2 ($18 \text{ m}^2/\text{ab}$ ai sensi del D.M. 1444/1968, $3 \text{ m}^2/\text{ab}$ ai sensi della L.R. 34/1992, e parcheggi pubblici minimi di 483 m^2 ai sensi dell'art. 7.3.2 delle NTA), a fronte di 3.090 m^2 di aree per standard previste dal piano; il rapporto complessivo dichiarato è di $34,43 \text{ m}^2/\text{ab}$, contro un minimo di $21 \text{ m}^2/\text{ab}$.

3.2.2 Vincoli paesaggistici

Il tema è quello sul quale la documentazione presenta i maggiori elementi di incertezza. La versione iniziale del Rapporto, esaminata dagli SCA, rappresentava il comparto all'interno del bene paesaggistico AN6 ("*Galassino*"), dichiarato di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004 con il D.M. del luglio 1985 relativo alla "*Valle del Fiume Esino*" (l'atto è indicato con data 21/07/1985 e con data 31/07/1985 in punti diversi degli atti; su tale presupposto la Soprintendenza ha impostato la propria nota (art. 136, comma 1, lett. c) e d)). Con la Rev. 01 il Rapporto muta impostazione: richiamando la Tav. 02 "*Centro Urbano*" della variante specifica al PRG del 1974 e la Tav. P0 "*Ambiti di Tutela*" della variante generale al PRG in adeguamento al P.P.A.R. (Del. Regionale n. 157 del 25/01/1996 e Del. C.C. n. 32 del 12/04/1996), afferma che l'area del piano è interna al centro abitato ed "*esente da vincoli di tutela*" e che le lottizzazioni in zona "*non hanno necessitato e non necessitano di particolari pareri*". Il Comune sostiene che l'esclusione discende dal punto 27 delle descrizioni del perimetro del decreto, che esclude i "*centri abitati delimitati dagli strumenti urbanistici vigenti*" (o ai sensi dell'art. 41-quinquies, lett. a), della L. 1150/1942), e la estende alla tutela ex art. 142 ("*Galasso*") e al comparto RE2b, senza produrre documenti.

Per le opere esterne, il Rapporto riconosce invece che la tutela dei corsi d'acqua (L. 431/1985, oggi art. 142, comma 1, lett. c), del D.Lgs. 42/2004) *"non interessa le aree del Piano di Lottizzazione, ma esclusivamente quelle per la realizzazione della strada carrabile e del percorso ciclabile"*, e indica come unico intervento esterno al centro abitato il breve raccordo ciclabile. Nel Rapporto risulta esterno al comparto anche un tratto della strada carrabile di bordo.

Il Rapporto dichiara inoltre il perimetro del piano esterno agli ambiti di tutela del P.P.A.R. (aree archeologiche, aree di rispetto dell'edificato, ambiti associati al paesaggio vegetale, crinali e strade panoramiche, aree potenzialmente instabili, fasce di continuità naturalistica, versanti a pericolosità elevata, emergenze geomorfologiche).

Si prende atto dell'esclusione dal vincolo ex art. 136 per il comparto.

3.2.3 Modifica proposta

La proposta prevede, secondo il Rapporto e la Tav. 1:

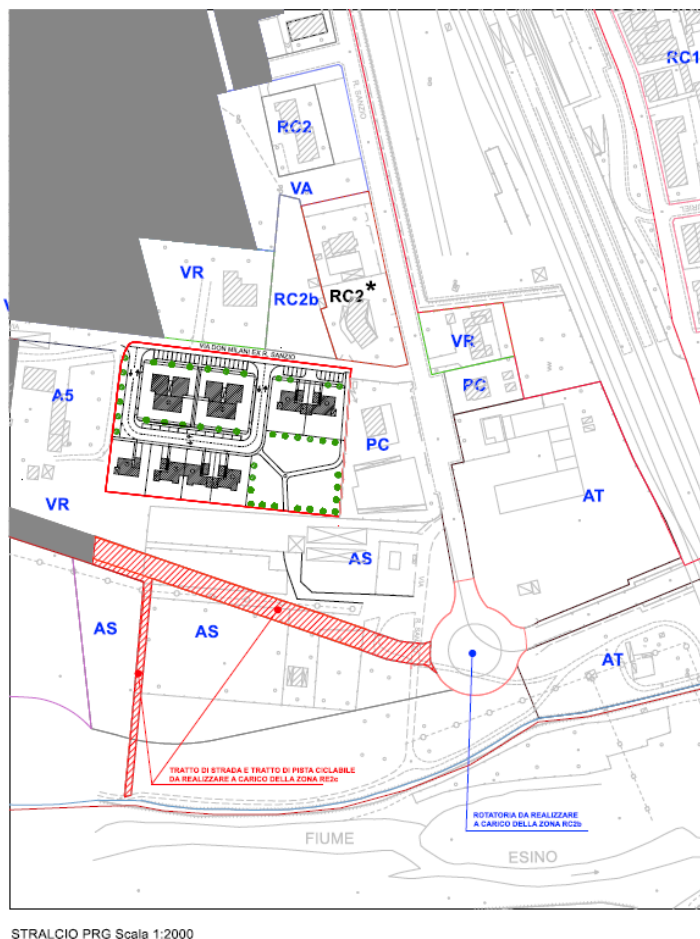
- superficie catastale del comparto 11.406 m²; superficie fondiaria dei lotti 5.788 m²; volume massimo 8.688 m³; superficie utile 2.800 m²; altezza massima 10,20 m, con edifici di al massimo tre piani fuori terra;
- sei lotti (1A, 2A, 3A, 1B, 1C, 2C) con volumi rispettivamente di 1.300, 650, 538, 1.700, 2.250 e 2.250 m³, per complessivi 28 alloggi (Tav. 1); ammessa la traslazione della cubatura da un lotto all'altro fermo restando il volume massimo;
- verde pubblico di quartiere di 2.439 m² reali (2.314 + 125 m²; 2.505 m² catastali), parcheggi pubblici di 651 m², per un totale di 3.090 m² di aree

per standard a fronte di 2.310 m² di minimo; verde di vicinato di 4.312 m² (minimo NTA 700 m²);

- ampliamento di via Don Milani (572 m²), viabilità interna al comparto (1.190 m²) e marciapiedi (583 m²), con via Don Milani a doppio senso di marcia;
- nell'area esondabile P.A.I. (codice E-12-0005, rischio R3), solo verde e percorsi pedonali/ciclabili a raso, senza volumi fuori terra, con quote del piano campagna inalterate; recinzioni "*trasparenti al flusso delle acque*" e senza cordolo di fondazione fuori terra in tutto il perimetro;
- opere di urbanizzazione esterne al comparto: tratto della strada carrabile di bordo e percorso ciclabile di raccordo con quello esistente;
- reti separate per acque bianche e nere, con allaccio alla rete idrica comunale e linea elettrica interrata; invarianza idraulica con volume di laminazione di circa 32 m³; parcheggi permeabili;
- abbattimento dell'unico esemplare arboreo protetto presente (gelso) lungo l'ampliamento stradale, con compensazione mediante piantumazione di almeno due gelsi ai sensi della L.R. 6/2005, secondo quanto dichiarato.

Nei documenti esaminati non è fornito il raffronto (planimetria e tabella di indici, superfici e volumetrie) tra il piano approvato nel 2008 e la proposta, richiesto dalla Soprintendenza: il solo dato confrontabile è il volume massimo (8.688 m³ nella convenzione, secondo il Comune, e nella proposta), sicché – secondo quanto dichiarato – la capacità edificatoria non varia, mentre non sono

desumibili gli scostamenti nella distribuzione dei volumi, nella viabilità e nelle superfici a standard.



Si segnala, ai fini istruttori, che i dati del Rapporto non risultano del tutto coerenti fra loro. La figura di p. 14 individua i lotti come 1A, 2A, 3A, 4A, 1B e 2B e riporta un verde pubblico di 2.219 m², mentre la tabella dei lotti e la Tav. 1 riportano 1A, 2A, 3A, 1B, 1C e 2C e un verde pubblico di 2.314 + 125 m². I valori unitari dichiarati (27,80 m²/ab per il verde e 6,62 m²/ab per i parcheggi, totale 34,43 m²/ab) non corrispondono alle superfici indicate (2.439 e 651 m², pari a circa 28,0 e 7,5 m²/ab; totale 3.090 m², pari a circa 35,5 m²/ab). La superficie utile è indicata in 2.896 m² nel calcolo dei parcheggi minimi e in 2.800

m² nella tabella dei lotti. Il volume di laminazione è indicato in circa 32 m³ (comprensivo, secondo il Rapporto, anche di tubazioni, canalette, pozzetti e serbatoi), mentre la Tav. 1 riporta una vasca di raccolta delle acque piovane di 12 m³; la composizione del volume non è desumibile dagli atti. **Le differenze non mutano il rispetto dei minimi di legge, ma vanno allineate dall'Autorità procedente prima dell'adozione della variante.**

3.3 Conformità della Variante con i piani sovraordinati

3.3.1 Piano Paesistico Ambientale Regionale (P.P.A.R.)

Il PRG del Comune di Chiaravalle è adeguato al P.P.A.R. con la variante generale del 1996 (Del. Regionale n. 157 del 25/01/1996; Del. C.C. n. 32 del 12/04/1996. Il Rapporto afferma che il piano è in "*zona in area urbana consolidata ove non esistono interferenze*" con P.P.A.R., P.I.T. e P.A.I.; l'ultima affermazione è però smentita, per il P.A.I., dal Rapporto stesso, e per la fascia dei corsi d'acqua dal riconoscimento della tutela sulle opere esterne. La Soprintendenza ha chiesto di verificare la coerenza con le norme del P.P.A.R.; nel riscontro comunale la verifica è affidata alla considerazione che l'area sarebbe interna al centro abitato ed esente da vincoli, senza un esame puntuale delle norme del P.P.A.R. né della classificazione "*TR*" del PRG del 1996 richiamata dal Comune.

Considerata la natura del piano attuativo, non si ravvisa la presenza di significativi motivi di criticità con il piano regionale"

3.3.2 Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.)

Il PTC è stato adottato con Delibera di Consiglio Provinciale n. 157 del 17.10.2000. Con Delibera di C.P. n. 23 del 19.02.2002 è stato adottato in via definitiva. Con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 13 del 12.02.2003, ai sensi della L.R. 34/92, art. 25 comma 6, è stata accertata la conformità del P.T.C. con rilievi. Il P.T.C. è stato approvato definitivamente con Delibera di C.P. n. 117 del 28.07.2003, in adeguamento ai rilievi formulati dalla Regione Marche, pubblicato sul B.U.R. n. 20 del 04.03.2004 e modificato con Delibera di C.P. n. 192 del 18.12.2008.

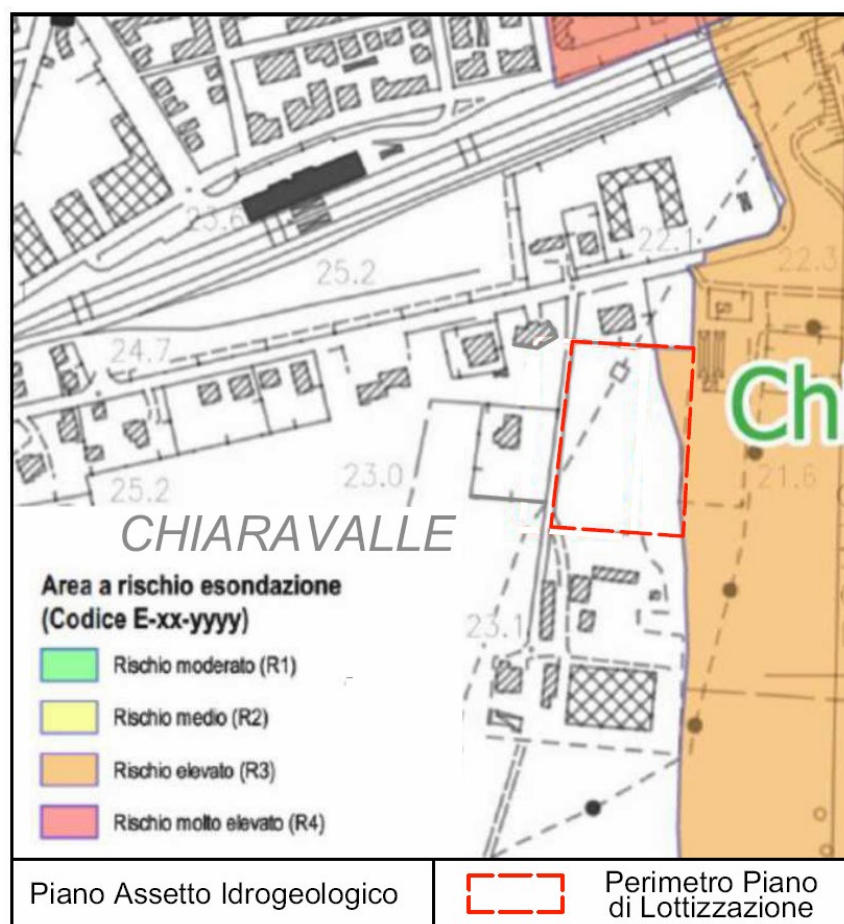
Il Rapporto dichiara che il PRG e la zona interessata sono conformi al PTC approvato con Delibera n. 117/03. Nei documenti esaminati non sono sviluppate considerazioni specifiche sulle classificazioni del PTC pertinenti all'area né sui suoi indirizzi.

Considerata la natura del piano attuativo, dichiarato conforme al PRG vigente e non comportante variante al medesimo, non si ravvisa pertanto la presenza di motivi di criticità con il piano provinciale.

3.4 Piano per l'Assetto Idrogeologico della Regione Marche (P.A.I.)

Il Progetto di Piano stralcio Assetto Idrogeologico del distretto idrografico dell'Appennino centrale (PAI Distrettuale - assetto idraulico), è stato adottato (prima adozione) dall'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale con Deliberazione n. 57 del 31/07/2025 (G.U. Serie Generale n.194 del 22/08/2025) e adottato definitivamente (seconda adozione) in data 26/05/2026

dalla Conferenza Istituzionale Permanente (CIP) dell'AUBAC (GURI n. 127 del 04/06/2026) con le relative misure di salvaguardia.



Un lembo del comparto ricade nell'area esondabile del Fiume Esino "Codice E-12-0005", a **rischio R3**, che interessa le aree pianeggianti più depresse, delimitate dalla porzione più elevata da un salto morfologico coincidente con il limite del P.A.I.; secondo il Rapporto, il muro di recinzione della proprietà a valle determina la particolare geometria dell'area esondabile, chiusa trasversalmente al flusso. In tale area il piano non prevede opere edificatorie ma solo verde e percorsi a raso, con quote invariate, nel rispetto dell'art. 9 "Disciplina delle aree inondabili" dell'Allegato "d" delle Norme di

Attuazione del P.A.I.; il Rapporto dichiara la variante conforme al P.A.I. e, sulla base della relazione di compatibilità idraulica, il piano compatibile con il regime delle acque superficiali. Il Comune riferisce che la nuova configurazione del piano deriva anche dalla sopravvenuta variazione del perimetro delle aree esondabili.

Si osserva che la relazione di compatibilità idraulica non è agli atti; che il Rapporto non indica a quale versione del P.A.I. si riferisca il perimetro né dà conto del progetto di PAI distrettuale e delle relative misure di salvaguardia; che nella Sezione 2 afferma l'assenza di interferenze con il P.A.I. e nella check-list risponde "NO" alla voce "*rischio idrogeologico*", pur riconoscendo l'area R3; che l'Autorità di Bacino e il Genio Civile, individuati come SCA, non risultano aver reso contributi.

In considerazione della limitazione dell'area R3 a verde e percorsi a raso e dell'eventuale mancanza dei contributi degli SCA (Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale e Regione Marche – Genio Civile Marche Nord), si precisa che appositi approfondimenti verranno svolti nel procedimento urbanistico di approvazione del piano.

3.5 Inquinamento acustico - Conformità alla L.R. Marche 28/2001

La Legge Regionale n. 28 del 14.11.2001, come modificata dalla L.R. 17/2004, stabilisce tempi e modalità imposte alle Amministrazioni Comunali per ottemperare alle norme in materia di inquinamento acustico.

Il Rapporto si limita ad affermare che la variante "*non interferisce con la Classificazione acustica del territorio comunale*", senza indicare gli estremi

dell'atto di classificazione, la classe acustica dell'area né gli effetti attesi sul clima acustico; il Rapporto segnala peraltro la vicinanza della linea ferroviaria Ancona–Roma. Nei documenti esaminati non sono sviluppate valutazioni previsionali di clima acustico per i nuovi insediamenti residenziali. L'AST ha prescritto il rispetto degli interventi di mitigazione di polveri e rumore in fase di cantiere.

**Si ricorda che è competenza dell'Amministrazione Comunale
accertare l'effettiva compatibilità delle variazioni apportate con il piano di
classificazione acustica e valutare la necessità di provvedere
all'adeguamento.**

3.6 Norme per l'edilizia sostenibile - Conformità alla L.R. 14/2008

La L.R. n. 14/2008, *Norme per l'edilizia sostenibile*, prevede all'art. 5, co. 1, che i piani regolatori generali ed i piani attuativi devono contenere le indicazioni necessarie a perseguire e promuovere criteri di sostenibilità delle trasformazioni territoriali e urbane.

Nei documenti esaminati non sono sviluppate considerazioni specifiche in merito all'applicazione delle norme per l'edilizia sostenibile. Il Rapporto richiama l'art. 7.3.2 delle NTA, che nelle zone di espansione consente ("*potranno essere previsti*") sistemi tecnologici innovativi per l'edilizia ecosostenibile, e prevede finiture esterne (intonaco tinteggiato, intonachino o mattoni a faccia vista, colori pastello), verde di pertinenza con alberature a foglia caduca autoctone e parcheggi permeabili; non sono dichiarate soluzioni per l'efficienza energetica degli edifici.

3.7 Problemi Ambientali pertinenti al piano

Trattandosi di un piano attuativo che costituisce il quadro di riferimento per la realizzazione di interventi edilizi puntuali, la normativa ambientale di riferimento può ritenersi la seguente:

Sostenibilità Ambientale: il Rapporto conclude che non si evidenziano impatti o criticità significativi, indicando un *"lieve aumento"* di produzione di rifiuti, consumi energetici e mobilità su via Don Milani, non considerato significativo *"per la modesta portata dell'intervento"*, e la presenza di un solo esemplare protetto (gelso), da abbattere con compensazione. La check-list riporta "Sì" alle voci *"variazione del carico inquinante dei reflui destinati agli impianti di depurazione"* e *"variazioni nell'uso del suolo in termini quantitativi e/o qualitativi"*, senza fornire dati sulla capacità del sistema di collettamento e depurazione e sull'entità del consumo di suolo; risponde inoltre "NO" alle voci *"aumento della produzione di rifiuti"* e *"variazioni nell'utilizzo di energia"*, in contrasto con il *"lieve aumento"* indicato nella tabella degli obiettivi di sostenibilità. Il gestore del servizio idrico non è fra gli SCA consultati. Elementi migliorativi dichiarati: ampliamento di via Don Milani a doppio senso, riqualificazione dell'area in abbandono, permeabilità delle aree di sosta, reti separate.

Compatibilità geomorfologica: secondo la sintesi della relazione geologica riportata nel Rapporto, l'area è un terrazzo alluvionale del IV ordine, in condizioni di stabilità statica e dinamica, con falda a circa 5,5 m dal piano campagna, in zona della microzonazione sismica comunale ad amplificazione relativamente bassa; il geologo esprime parere positivo sull'edificabilità e sulla conformità geomorfologica.

Compatibilità idraulica: area a rischio R3 per un lembo del comparto, non edificata; fiume a circa 180 m; invarianza idraulica con volume di laminazione di circa 32 m³ (non verificabile in assenza della relazione di compatibilità idraulica); il Rapporto conclude per la compatibilità con il regime delle acque superficiali.

4 Caratteristiche degli impatti

[D.Lgs.152/2006 Parte Seconda ALLEGATO I –2]

2 - *Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:*

- *probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;*
- *carattere cumulativo degli impatti;*
- *natura transfrontaliera degli impatti;*
- *rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);*
- *entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);*
- *valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:*
 - *delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;*
 - *del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo;*
- *impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.*

4.1.1 Definizione dell'ambito territoriale degli effetti per la salute umana

L'ambito degli effetti è costituito dal comparto (11.406 m²) e dal suo intorno immediato, in particolare gli edifici residenziali esistenti su via Don Milani e via Sanzio, interessati dall'ampliamento stradale e dal nuovo carico insediativo (87 abitanti teorici, 28 alloggi). Il Rapporto afferma che non sono previste attività che a regime comportino incidenti rilevanti, emissione di inquinanti o altri fattori di rischio per la popolazione; la destinazione è residenziale e l'unica fonte di pressione indicata per l'aria è il traffico veicolare, non quantificato. L'AST – Servizio a tutela della salute della popolazione – non

ha osservazioni e ritiene che il progetto non debba essere assoggettato a VAS, prescrivendo il rispetto delle mitigazioni di cantiere (polveri, rumore).

Conseguentemente, la potenziale significatività dei rischi per la salute umana ha un valore basso, ferma restando la prescrizione dell'AST sulle mitigazioni in fase di cantiere.

4.1.2 Definizione dell'ambito territoriale degli effetti per l'ambiente

Gli effetti ambientali sono localizzati al comparto e alle opere esterne verso il Fiume Esino, con un ambito di area vasta limitato al sistema idrografico (Fiume Esino, a circa 180 m) e alla rete fognaria di adduzione. Il Rapporto dichiara che l'area non presenta sovrapposizioni con siti Rete Natura 2000 (SIC, ZPS) o altre aree protette, *"essendo a distanza significativa"*, e che non è necessaria la valutazione d'incidenza; non sono indicati i siti né le distanze. Non sono sviluppate considerazioni sugli effetti cumulativi con il vicino comparto RE2b, dimensionato dalle NTA in 25.608 m³ e collegato al comparto in esame dalle opere di urbanizzazione poste a suo carico, né con le altre zone RE2 di via Sanzio.

Conseguentemente, la potenziale significatività dei rischi per l'ambiente ha un valore basso.

4.1.3 Impatti su aree e paesaggi

Il comparto non ricade in siti Rete Natura 2000 e ricade in area urbana; i profili di tutela paesaggistica sono trattati e restano da definire: l'esclusione del comparto dal bene paesaggistico AN6 è sostenuta dal Comune ma non compiutamente documentata, e le opere esterne interessano, secondo il Rapporto stesso, la fascia di tutela dei corsi d'acqua. Il Rapporto afferma che gli

edifici, di al massimo tre piani fuori terra, non incidono sullo skyline della zona e che strada e raccordo ciclabile, a raso, non creeranno impatto visuale; gli effetti su aree o paesaggi protetti sono dichiarati *"assenti"*, dichiarazione non conciliabile con il riconoscimento della fascia di tutela per le opere esterne.

Dalle analisi condotte nel rapporto preliminare e considerati gli obiettivi perseguiti, si ritiene che la significatività degli impatti sull'ambiente possa livellarsi su un valore basso.

4.1.4 Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti

Il Rapporto valuta probabilità e durata *"basse"*, frequenza *"contenuta"* e gli effetti *"non reversibili"* (l'intervento comporta una trasformazione edilizia stabile di suolo), non cumulativi, privi di natura transfrontaliera e di rischi per la salute umana o per l'ambiente, di entità limitata (area *"molto limitata"*), con valore e vulnerabilità dell'area di *"significatività bassa"*. Il carattere non cumulativo è affermato senza motivazione e senza considerare RE2b; la natura transfrontaliera si esclude per la scala locale e la natura del piano.

Dalle analisi condotte nel rapporto preliminare e dal riscontro delle osservazioni dei soggetti competenti in materia ambientale, emerge che la probabilità, la durata, la frequenza, nonché la reversibilità degli impatti siano dettate dalla corretta attuazione delle previsioni insite nel piano stesso, e pertanto governabili con il monitoraggio dell'attuazione, che sarà in capo all'Autorità Procedente.

5 CONCLUSIONI E PROPOSTA DI PARERE

5.1 Parere istruttorio

Ai sensi dell'art. 12 del Codice Ambiente, della L.R. 19/2023 e della D.G.R. 179/2025, l'Amministrazione Provinciale, quale Autorità Competente, deve esprimere il proprio parere in merito alla Verifica di Assoggettabilità a VAS della variante al piano di lottizzazione.

Pertanto, questo Ufficio, incaricato dell'istruttoria tecnica Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica per il "*PIANO DI LOTTIZZAZIONE COMPARTO RE2c DI VIA DON MILANI (EX VIA R. SANZIO)* — *VARIANTE*" del Comune di Chiaravalle:

- preso atto dell'iter amministrativo seguito dal Comune di *Chiaravalle*, ai sensi del D.lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., della L.R. 19/2023 e delle Linee Guida Regionali approvate con D.G.R. 179 del 17 febbraio 2025;
- alla luce dei pareri degli SCA, delle osservazioni e dei contributi pervenuti illustrati nei capitoli precedenti;
- valutata tutta la documentazione presentata,

PROPONE

- a) di **ESCLUDERE** la proposta dalla valutazione di cui agli artt. da 13 a 18, fermo restando, il rispetto delle osservazioni eventualmente impartite dai Soggetti Competenti in materia Ambientale, che si allegano quale parte integrante e sostanziale della presente relazione istruttoria;

- b) di raccomandare lo svolgimento di un costante monitoraggio, posto a carico del Comune o di altro soggetto eventualmente responsabile, giusto disposto dal comma 3bis, dell'art. 12 del Codice Ambiente.**

Questa Amministrazione ritiene di dover precisare che, qualora in sede di adozione della variante oggetto della presente valutazione, venissero introdotte modifiche sostanziali (quali ad esempio le variazioni conseguenti all'eventuale accoglimento di osservazioni/opposizioni), sarà necessario valutare la conformità del piano modificato rispetto all'esito della presente valutazione; in tale caso sarà onere dell'Amministrazione Comunale, quale autorità procedente, evidenziare detta circostanza circa la portata delle modifiche introdotte.

Si evidenzia che le conclusioni adottate, comprese le motivazioni della valutazione ambientale strategica, saranno pubblicate integralmente nel sito web di questa Autorità Competente.

La presente Relazione Istruttoria costituisce parte integrante e sostanziale del Parere espresso ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 152/2006 e s.m.i., e rappresenta il risultato dell'attività tecnico-istruttoria svolta in collaborazione tra l'Autorità Competente e l'Autorità Procedente per la VAS.

Tale attività, così come disposto dal suddetto decreto, si è basata sulla valutazione di tutta la documentazione presentata, nonché le osservazioni, i suggerimenti e i contributi inoltrati dagli SCA in sede di consultazione.