



## PROVINCIA DI FERMO

### SETTORE Viabilità - Infrastrutture - Urbanistica

Registro Generale n. 1766 del 18-12-2013

Registro Settore n. 251 del 18-12-2013

#### ORIGINALE DI DETERMINAZIONE

**Oggetto: Comune di P.S. Elpidio Procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS di cui all'art. 12 del D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii. in merito al "Progetto per la realizzazione di una struttura alberghiera in via Fratte";**

#### IL DIRIGENTE

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

**Visto** il D.Lgs. 4/2008 recante ulteriori disposizioni correttive ed integrative del D.Lgs. 152/06;

**Vista** la L.R. n. 34 del 5 Agosto 1992 e ss.mm.ii. concernente le norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio;

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

**Visto** l'art. 19 della L.R. n. 06/07 e la DGR n. 1400 del 20.10.08 e la DGR 1813/10;

**Che** la variante proposta dal Comune di P.S. Elpidio, quale autorità procedente, è sottoposta alla Procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art 12 del Digs 152/06 e s.m.i.;

**Vista** la domanda inviata dal Comune di P.S. Elpidio, quale autorità procedente, con nota comunale prot. n. 25473 del 23.09.2013, pervenuta in data 26.09.2013, acclarata al nostro prot. al n. 34598 del 27.09.2013 per la procedura di Verifica ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. per il "Progetto per la realizzazione di una struttura alberghiera in via Fratte";

**Visto** e condiviso il documento istruttorio predisposto dallo scrivente Ufficio VIA - VAS, in data 17.12.13 che viene di seguito riportato integralmente:

**" PREMESSA**

Con nota comunale prot. n. 25473 del 23.09.2013, pervenuta in data 26.09.2013, acclarata al nostro prot. al n. 34598 del 27.09.2013, il Comune di P.S. Elpidio, in qualità di autorità procedente, ha trasmesso a questa Amministrazione Provinciale, quale autorità competente, la richiesta di parere di Verifica di assoggettabilità ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii., in merito alla variante in oggetto unitamente alla seguente documentazione:

- Rapporto Preliminare Ambientale;
- copia in formato digitale del Rapporto Preliminare Ambientale;

Con nota prot. n. 35651 del 04.10.2013 lo Scrivente Ufficio ha comunicato ai soggetti competenti in materia ambientale l'avvio del procedimento per la procedura di Verifica di Assoggettabilità ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. N. 152/2006 e ss.mm.ii., ed ha inviato il Rapporto Ambientale Preliminare per l'espressione del parere ai sensi del comma 2 dell'art. 12 del Dlgs 152/06 e ss.mm.ii..

In data 13.11.2013, con nota prot. n. 30253 del 05.11.2013, acclarata al nostro prot. n. 41714 del 18.11.2013, è pervenuto il parere del Comune.

**PARERI DEGLI ENTI:**

La variante in oggetto, ai sensi di quanto previsto dall'art. 12 comma 3 del D. Lgs. N. 152/2006 così come modificato dal D. Lgs. N. 04/2008, ha ottenuto i seguenti pareri:

1. Il Comune con nota prot. n. 30253 del 05.11.2013 ha espresso il seguente parere:

- "...si evidenzia quanto segue:
- L'Amministrazione comunale con proprio atto di Giunta n. 79/2013 ha dichiarato l'interesse pubblico alla realizzazione della struttura ricettiva all'interno del proprio territorio;
- La realizzazione della struttura di fatto utilizza volumetrie con pari destinazione stralciate dal piano di recupero di Piazza Garibaldi ed Orfeo Serafini e quindi senza aumento di carico urbanistico;
- Il progetto non presenta particolari criticità sugli aspetti ambientali. In relazione a quelli evidenziati all'interno del rapporto preliminare si ritiene che le interazioni significative individuate vadano nella direzione non negativa rispetto allo stato attuale;
- Il progetto tende a comunque ricucire e riqualificare il tessuto urbano esistente."

2. La Società Tennacola con parere nota prot. n. 402 del 07.06.2013 ha autorizzato l'intervento con le seguenti prescrizioni:

"...

- Pagare il servizio fognatura e depurazione per i reflui provenienti dalle attività il cui volume sarà desunto calcolando il 100% dell'acqua prelevata dal pubblico acquedotto o approvvigionata da fonti diverse dotate di apposito contatore;
- Creare un pozzetto di ispezione e campionamento a monte dell'immissione in pubblica fognatura ubicato sull'area pubblica a confine con la proprietà privata;
- Comunicare al Tennacola SpA qualunque interruzione, anche parziale, del funzionamento dei sistemi di pretrattamento dello scarico ed i provvedimenti presi, entro 24 ore dal verificarsi dell'evento;

- *Consentire l'accesso ai luoghi dai quali origina lo scarico, per permettere ispezioni, controlli, e i prelievi necessari all'accertamento dei valori limite di emissione in fognatura e delle prescrizioni contenute nei provvedimenti autorizzativi;*
  - *Adottare tutte le misure necessarie per evitare un aumento, anche temporaneo, dei parametri dell'allegato A del "regolamento degli scarichi domestici ed industriali immessi in pubblica fognatura adottato dall'A.T.O. n. 4;*
  - *Posare eventuali apparecchiature di misurazione per attingimenti diversi dall'acquedotto e comunicarne l'installazione a Tennacola SpA nel termine massimo di 30 gg dalla posa;*
  - *Rispettare limiti di immissione allo scarico in fognatura e le disposizioni più restrittive eventualmente introdotte dalla normativa nazionale e regionale e successivamente alla data di rilascio dell'atto autorizzativo in oggetto..."*
3. *ASUR n. 11 nei termini previsti dalle norme vigenti non ha espresso alcun parere in merito alla verifica di assoggettabilità della variante in esame;*
  4. *Il Settore Ambiente della Provincia di Fermo nei termini previsti dalle norme vigenti non ha espresso alcun parere in merito alla verifica di assoggettabilità della variante in esame;*
  5. *Il Settore Patrimonio, Edilizia Scolastica, Genio Civile, Protezione Civile della Provincia di Fermo nei termini previsti dalle norme vigenti non ha espresso alcun parere in merito alla verifica di assoggettabilità della variante in esame.*

#### **DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO E VALUTAZIONE TECNICA:**

*Il Comune di P.S. Elpidio è dotato di Piano Regolatore adeguato al PPAR approvato con Delibera di Giunta Provinciale n. 440 del 08.09.1998.*

*La variante in esame riguarda il progetto finalizzato alla realizzazione di una struttura ricettiva da ubicarsi a Porto Sant'Elpidio in via Fratte su un lotto di proprietà della ditta "Alberghiera Martellini" srl.*

*Lo scopo principale per la struttura in progetto è quello di offrire alloggio agli operatori legati al "business" nell'area calzaturiero - commerciale del basso bacino del Chienti e quindi non rientra nell'ottica della ricettività di tipo turistico chiaramente legata al mare. Il lotto è collocato al margine nord del territorio comunale di Porto S.Elpidio a ridosso dell'ambito fluviale del Chienti, in prossimità della zona di confluenza verso il mare; l'ambito di progetto è collocato territorialmente ad est del tracciato autostradale dell'"A/4" ma più a monte della S.S. 16 "Adriatica" e della linea ferroviaria "Bologna -Taranto". In particolare l'area in oggetto, rialzata rispetto alla quota del fiume Chienti, è posta sul bordo nord della via Fratte dirimpetto alla vasta area commerciale nord del comune di Porto S.Elpidio. Situata a lato del recente svincolo stradale della S.S. 16, riammodernato ed appositamente adeguato per un agevole e migliore accesso a tutta l'area commerciale in oggetto e alle preesistenti zone industriali ed artigianali adiacenti a quella commerciale; questi ultimi sono ubicati sia in comune di Porto S.Elpidio che in zone adiacenti e limitrofe poste in territorio del comune di S.Elpidio a Mare.*

*L'area d'intervento è destinata dal Piano Regolatore Generale a "zona PF - parchi fluviali" ed è normata dall'articolo 61 / bis delle NTA del PRG.*

*Nell'ambito del suddetto lotto sussistono i seguenti vincoli:*

*A. Ambito di tutela del PPAR (corsi d'acqua).*

*B. Ambiti di tutela paesaggistica Dlgs n. 42 del 22 gennaio 2004.*

*C. Area ricompresa all'interno della perimetrazione di cui al Decreto 26/02/2003 relativo ai siti inquinati d'interesse nazionale Basso bacino del fiume Chienti.*

*Da un punto di vista geologico e geomorfologico l'area non è interessata da problematiche che ne possano evidenziare una qualche vulnerabilità; anche sotto l'aspetto idrogeologico non emergono particolari problematiche.*

*Dal punto di vista botanico vegetazionale l'area non è interessata dagli ambiti di tutela di tipo floristico/vegetazionale, ambito che invece ritroviamo a ridosso del fiume, ben delimitato dal PRG.*

*Anche per gli aspetti paesaggistici e storico/culturali non vi sono emergenze da tutelare dato che l'area si trova su una fascia adiacente la via delle Fratte in cui la presenza di interventi di antropizzazione è comunque forte. Da un punto di vista della viabilità l'area è classificata come area ricompresa all'interno del perimetro del centro abitato, proprio perché possiede tutte le caratteristiche di antropizzazione evidenziate.*

*Nell'ambito del vigente PRG comunale adeguato al PPAR, l'area è interessata da un vincolo di tutela relativo ai corsi d'acqua oggi fissato in 175 mt dalla sponda del fiume: il progetto prevede la riduzione dell'ambito di tutela fissato dal PRG ma allo stesso tempo mantiene inalterata la fascia di tutela definita dalle prescrizioni di base e permanenti del PPAR di cui all'art. 29 comma 8 lett. b delle NTA dello stesso Piano; in pratica l'intervento sarà posto totalmente al di fuori della fascia di inedificabilità pari a 100 ml per lato trattandosi di corso d'acqua di classe 1 in fascia SA. A seguito di apposito riscontro di risultati del Piano di investigazione con quelli dell'A.R.P.A.M. di FERMO e ASCOLI PICENO sulla propria aliquota del campione, con Decreto direttoriale del 13/12/2012 del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e dei Mare si è conclusa la procedura in iter con cui si è ottenuta la restituzione dell'area agli usi legittimi, propedeutica alla possibilità di operare specifici interventi edilizi nell'area.*

*Per quanto attiene gli scarichi delle acque reflue provenienti da tale struttura in progetto sono equiparabili a quelli di tipo civile e, quantomeno da un punto di vista*

*qualitativo, piuttosto modestamente impattanti sulla rete di raccolta delle acque reflue: il progetto prevede che tali acque vengano convogliate al collettore pubblico esistente prospiciente (su via Fratte) e laterale al lotto stesso.*

*Anche in rapporto alle previsioni della Legge Regionale n. 22 del 23.11.2011 "Norme in materia di riqualificazione urbanistica sostenibile e assetto idrogeologico" e del "Regolamento regionale di competenza della Giunta regionale concernente: «Attuazione della legge regionale 23.11.2011 n. 22» può essere effettuata una valutazione di merito rispetto alla richiesta di trasformazione della destinazione d'uso dell'area.*

*Tale normativa consente l'utilizzo di ulteriore territorio agricolo solo se si rientra in almeno una delle 2 condizioni discriminanti:*

*-un primo caso è quello costituito da PRG le cui previsioni relative allo specifico uso interessato siano state attuate per almeno il 75 % del loro totale;*

*-un secondo caso fa capo alla possibilità di realizzare l'intervento dimostrando che non vi sia consumo di suolo aggiuntivo.*

*Con l'intervento proposto si andranno ad impiegare in parte alcune previsioni di PRG stralciate in precedenza (anche a valle dell'entrata in vigore della suddetta legge regionale).*

*Ci si riferisce nello specifico all'area dell'ex campo sportivo Orfeo Serafini inquadrata urbanisticamente nell'ambito del PRG insieme all'area della Piazza Garibaldi ed oggetto di apposito Piano di Recupero costituente variante al PRG. Con l'approvazione di tale strumento in variante, infatti, gli interventi edilizi ivi originariamente previsti sono stati ridimensionati notevolmente sia in termini di S.U.L./volumi che in termini di occupazione di suolo.*

*In particolare la variante suddetta ha ridotto complessivamente la SUL prevista nell'ex O.Serafini di 1500 mq per usi turistico/ricettivi: l'intervento prospettato dalla "Alberghiera Martellini" potrebbe recuperare la SUL stralciata con l'approvazione della stessa variante che in termini di occupazione fisica si traduce in una disponibilità di 3655 mq di superficie fondiaria e perciò intervenire senza consumare ulteriore suolo, con un bilancio di consumo del suolo perfettamente rispettato. Si aggiunga inoltre che, di converso a questo spostamento e recupero delle possibilità edificatorie, le superfici liberate dalle volumetrie sono ubicate anche in aree strategiche della città di Porto S.Elpidio e che esse contemporaneamente sono state destinate a standard a verde e parcheggi pubblici, destinazioni delle quali la città in quelle collocazioni ha straordinariamente bisogno.*

*Il Comune per quanto attiene gli standard urbanistici ritiene che l'attuazione di questo specifico progetto non comporta la necessità di incremento della dotazione di standards ed ha evidenziato che il DM 1444 / '68 non dispone la necessità di reperire standards pubblici per tale tipo di interventi.*

*L'area interessata dalla realizzazione della struttura ricettiva è costituita dalle particelle catastali descritte al Foglio catastale n. 1 mappale 231, per una superficie complessiva pari a metri quadri 2 358.00 .*

*L'albergo sarà costituito da n. 4 piani fuori terra, per una altezza complessiva pari a ml 14.30. Il fabbricato ricopre una superficie utile lorda complessiva di mq. 968.15.*

*Il progetto prevede una dotazione di standard a parcheggio pari ad 1/10 della superficie del lotto di riferimento in aggiunta a tutti gli standard di tipo privato che sono evidenziati nelle planimetrie.*

*Si prevedono n. 21 posti auto di cui n°18 coperti da struttura ombreggiante avente funzione anche di produzione di energia elettrica (fotovoltaica).*

*L'area a parcheggio sarà sistemata con erborella relativamente ai posti auto, mentre tutte le zone di manovra saranno asfaltate con impiego d'asfalto drenante.*

*Le aree a verde saranno principalmente concentrate sul lato nord del lotto e saranno piantumate con essenze arboree autoctone; la superficie complessiva delle aree a verde ammonta a mq. 300,00; l'intero lotto sarà recintato con impiego di muretto in cls e sovrastante rete metallica di tipo orsogril*

*La sentenza della Corte Costituzionale n. 93/2013 ha di fatto annullato gli allegati A1, A2, B1, B2 della L.R. n. 3/2012, e gli interventi inseriti negli allegati sarebbero assoggettabili a VIA.*

*Il Comune, a seguito di una nota della Scrivente Servizio sulla possibilità di effettuare la procedura di Verifica di VAS e di VIA in un unico procedimento, ha precisato che l'intervento non rientra negli allegati III e IV di cui al DLgs 152/06 e quindi ha ritenuto di procedere esclusivamente alla procedura di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'articolo 12 del Dlgs 152/06.*

*Vengono analizzati nel Rapporto ambientale gli impatti connessi e gli effetti che direttamente sono riconducibili a probabili relazioni "causa - effetto" derivanti dalla trasformazione urbanistica in esame.*

*Effetto su suolo: probabilità di un effetto migliorativo*

*La variante non comporterà consumo di nuovo suolo e anzi l'utilizzo di una porzione di terreno poco produttiva/incolta.*

*Effetto su paesaggio: probabilità di un effetto migliorativo*

*la struttura in progetto si inserirà nella struttura insediativa esistente in modo completamente "organico" senza nessuna alterazione, anzi rafforzando coerentemente i caratteri di quella specifica porzione di territorio senza intaccare nessun'altra parte del paesaggio esterno e contermini.*

*Effetto su aria: probabilità di un effetto migliorativo*

*Per il progetto avanzato e oggetto di questa richiesta di modifica, contestualmente alla struttura da costruire è prevista la realizzazione di un impianto fotovoltaico: esso quindi migliorerà, in via generale, le condizioni ambientali, implicando una minore immissione in atmosfera di quantità di CO2 legata all'incremento di traffico (seppur limitato) connesso a questa futura attività, nonché diminuirà l'utilizzo dell'energia all'oggi prodotta e fornita dalla rete elettrica.*

*Effetto su Industria, servizi e popolazione: probabilità di un effetto migliorativo*

*La struttura in progetto con la propria attività migliorerà le condizioni e le dotazioni di servizi attualmente carenti nell'area con benefici alle attività industriali esistenti, all'occupazione e*  
*Determinazione Viabilità - Infrastrutture - Urbanistica n.251 del 18-12-2013 PROVINCIA DI FERMO*

*quindi in definitiva alla popolazione; inoltre probabilità di un effetto migliorativo dovuto al fatto che la struttura da realizzare (pur non prevista) nella sostanza attua coerentemente la distribuzione insediativa prevista dai vigenti strumenti urbanistici comunali, con l'inserimento all'interno dell'area territoriale di riferimento; conferma e completa l'esistente struttura e distribuzione insediativa nella forma maggiormente coerente ad essa.*

#### **VALUTAZIONE DI SIGNIFICATIVITA' DEGLI IMPATTI AMBIENTALI**

*Si ritiene per quanto sopra esposto, di poter proporre l'esclusione della variante dalla procedura di V.A.S. la variante in esame.*

#### **CONCLUSIONI**

*Alla luce di quanto esposto nei precedenti paragrafi si propone l'esclusione dalla procedura di VAS della variante in oggetto ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs n. 152/06 e ss.mm.ii., purchè vengano rispettate le seguenti condizioni:*

- *Venga rispettato il parere della Società Tennacola SpA, espresso con nota prot. n. 402 del 07.06.2013;*
- *Nel prosieguo dell'iter della variante dovrà essere valutata la coerenza dell'intervento con gli indirizzi, le direttive e le prescrizioni del PTC della Provincia di Fermo;*
- *Si dovranno garantire gli accorgimenti tecnici necessari per il recupero delle acque meteoriche al fine di limitare l'utilizzo delle risorse idriche-idropotabili;*
- *Nelle aree di pertinenza della variante dovranno essere utilizzati tutti i possibili accorgimenti finalizzati alla permeabilità dei suoli, per garantire un efficace smaltimento delle acque meteoriche e delle portate di piena da parte dei corpi idrici recettori;*
- *Dovrà essere incentivato l'impiego di dispositivi a basso consumo idrico negli impianti termoidraulici, idrosanitari e nelle apparecchiature irrigue.*

””””

**Visto** lo Statuto provinciale approvato con Delibera di Consiglio Provinciale n. 7 del 14.01.10;

### **D E T E R M I N A**

**1. l'esclusione dalla procedura di VAS della variante in oggetto ai sensi dell' art. 12 del D.lgs 152/06 e ss.mm.ii., purchè vengano rispettate le seguenti condizioni:**

- Venga rispettato il parere della Società Tennacola SpA, espresso con nota prot. n. 402 del 07.06.2013;
- Nel prosieguo dell'iter della variante dovrà essere valutata la coerenza dell'intervento con gli indirizzi, le direttive e le prescrizioni del PTC della Provincia di Fermo;
- Si dovranno garantire gli accorgimenti tecnici necessari per il recupero delle acque meteoriche al fine di limitare l'utilizzo delle risorse idriche-idropotabili;
- Nelle aree di pertinenza della variante dovranno essere utilizzati tutti i possibili accorgimenti finalizzati alla permeabilità dei suoli, per garantire un efficace smaltimento delle acque meteoriche e delle portate di piena da parte dei corpi idrici recettori;

- Dovrà essere incentivato l'impiego di dispositivi a basso consumo idrico negli impianti termoidraulici, idrosanitari e nelle apparecchiature irrigue.
2. di comunicare il presente provvedimento:
    - al Comune di Porto S. Elpidio;
    - al Segretario Generale per gli adempimenti previsti dallo Statuto
  3. di procedere alla sua pubblicazione all'Albo Pretorio e sul sito web della Provincia di Fermo ([www.provincia.fm.it](http://www.provincia.fm.it));
  4. Di dare atto che il presente provvedimento non sostituisce nessun altro parere o autorizzazione richiesto dalle vigenti norme e che viene emesso fatti salvi eventuali diritti di terzi;
  5. Di rappresentare ai sensi dell'art. 3 comma 4° della L. n. 241/90 che la presente determinazione può essere impugnata dinanzi al TAR entro 60 giorno con ricorso giurisdizionale oppure entro 120 giorni con ricorso straordinario amministrativo al Capo dello Stato.

Il Responsabile del procedimento  
Ing. IVANO PIGNOLONI

Il Dirigente del Settore  
Ing. IVANO PIGNOLONI