



## PROVINCIA DI FERMO

### SETTORE

### Viabilità - Infrastrutture - Urbanistica

Registro Generale n. 260 del 07-03-2016

Registro Settore n. 24 del 07-03-2016

### COPIA DI DETERMINAZIONE

**Oggetto: Procedura di Verifica di Assoggettabilita' a VAS di cui all'art. 12 del D. Lgs. 3 aprile 2006 n. 152, art.12 e s.m.- L.R.n.6/07 e s.m. recanti “Norme in materia ambientale”- Valutazione Ambientale Strategica (VAS) – Verifica assoggettabilita' ” Variante al vigente PDF per la zona Alberghiera in loc. Montazzolino - Comune di Montefortino**

### 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;

**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. 1813 del 21.12.2010;

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

**Vista** la domanda inviata dal Comune di Montefortino, quale autorità procedente, con nota comunale prot. n. 4321 del 14.12.2015, pervenuta in data 16.12.2015, acclarata al nostro prot. al n. 39950 del 22.12.2015, per la procedura di Verifica ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. per la “Variante al vigente PDF per la zona Alberghiera in loc. Montazzolino”;

**Visto** e condiviso il documento istruttorio predisposto dallo scrivente Ufficio VIA - VAS, in data 07/03/2016 che viene di seguito riportato integralmente:

”””””””””””””””””””” **PREMESSA**

Con nota comunale prot. n. 4321 del 14.12.2015, pervenuta in data 16.12.2015, acclarata al nostro prot. al n. 39950 del 22.12.2015, il Comune di Montefortino, in qualità di autorità procedente, ha trasmesso a questa Amministrazione Provinciale, quale autorità competente, e alla 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 al vigente PDF per la zona Alberghiera in loc. Montazzolino al Rapporto in formato cartaceo e digitale.

Con nota prot. n. 559 del 08.01.2016 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..

**PARERI DEGLI ENTI:**

Nei termini di cui all’art. 12 comma 3 del D. Lgs. N. 152/2006 così come modificato dal D. Lgs. N. 04/2008, sono pervenuti i seguenti pareri dei Soggetti Competenti in materia Ambientale individuati dal Comune di concerto con la Provincia:

- **Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio (PEC) prot. n. 4522 del 08.02.2016:**  
*“...si esprime parere favorevole in linea di massima alla variante in oggetto, purchè nel prosieguo della progettazione vengano rispettate le prescrizioni di seguito elencate , a cui si rimanda il parere definitivo.*

  - 1- *Le coperture dei volumi dello stato modificato dovranno essere realizzate con tetti a capanna o falda unica ove necessario e manti e coppi – canale e gronde sporgenti realizzate con ordito ligneo portante costituito da travi lignee a vista.*
  - 2- *Le superfici di piano esterne allo stato modificato, dovranno essere realizzate con materiali tradizionali ed autoctoni (cotto, seminati di ghiaia, pietra o inerbimenti) evitando la posa in opera di materiali moderni e segni architettonici che potrebbero contrastare con il contesto paesaggistico, come ad esempio la forma ed il trattamento della piazzola ogivale di arrivo. A tal fine, dette superfici dovranno essere oggetto di una progettazione esecutiva all’uopo mirata.*
  - 3- *Il vano scala principale e la sua copertura dovranno essere inglobati nel corpo di fabbrica principale al fine di alleggerire l’impatto che nel suo insieme potrebbe avere il nuovo compendio sul paesaggio*
  - 4- *Dai punti di vista paesaggistici sopra citati per le quattro direzioni cardinali, dovranno essere concordate con la Scrivente Soprintendenza;*
    - *Realizzazione di superfici specchianti o riflettenti le cui coloriture dovranno essere concordate con la scrivente Soprintendenza;*
    - *Posa in opera di pannelli solari il cui riflesso o colore di superficie potrebbe alterare negativamente l’aspetto paesaggistico dei luoghi. A tal fine si invita a prendere in considerazione, ove strettamente necessario, fonti di approvvigionamento energetico alternative;*
  - 5- *Per i rivestimenti di tutte le superfici in alzato delle fronti, si rimanda ad una progettazione esecutiva che tenga conto il più possibile dell’impiego di materiali tradizionali ed autoctoni in grado di garantire quanto più possibile un corretto inserimento paesaggistico....”*
- **AATO5 Marche Sud (PEC), prot. n. 136 del 19.01.2016, acclarata al nostro prot. n. 1939 del 19.01.2016:**

*“favorevole alla verifica di assoggettabilità ai sensi comma 2 dell’art. 12 del Dlgs 152/06 relativo alla “Variante al vigente P.d.F. per la zona alberghiera in località Montazzolino” del Comune di Montefortino con le seguenti:*

*Prescrizioni:*

- *Relativamente alla fornitura di acqua potabile, si chiede di analizzare nel dettaglio la fattibilità che le attuali infrastrutture idriche siano in grado di soddisfare il fabbisogno idrico di tale struttura; nel caso risulti necessario procedere alla costruzione di nuovi cespiti esterni a tale area, sarà necessario concordare con l’Autorità ed il Gestore le modalità di realizzazione di tali nuovi cespiti;*
  - *Relativamente allo scarico di acque reflue, si chiede di analizzare nel dettaglio, con il supporto di idonea cartografia, l’attuale reticolo fognario esistente ed i relativi investimenti previsti dal P.d.A., la possibilità tecnica o l’eccessiva onerosità, a fronte di benefici ambientali di recapitare tali reflui nella rete fognaria pubblica; in tal caso sarà comunque necessario acquisire le specifiche autorizzazioni previste dalla normativa vigente per la costruzione di un nuovo impianto di depurazione privato oltre all’Autorizzazione dell’Autorità di Ambito prevista al comma 8) dell’art. 27 del Piano di tutela delle Acque;*
  - *Relativamente allo scarico delle acque bianche, è necessario che queste siano smaltite presso il compluvio naturale più vicino in quanto possono essere convogliate alla rete fognaria pubblica,*
  - *Lo spostamento degli impianti tecnologici (idrici e fognari) per esigenze di cantiere è soggetto ad esplicita autorizzazione del Gestore con oneri a carico del richiedente....”*
- **Ente Parco dei Monti Sibillini (PEC), prot. n. 355 del 21.01.2016, acquisita agli atti prot. n. 2222 del 21.01.2016:**  
*“...la prevista variante allo strumento urbanistico vigente del Comune di Montefortino inerente la zona alberghiera in loc. Montazzolino, tenendo conto della localizzazione come sopra individuata e dell’entità previsionale della stessa anche rispetto alle attuali previsioni del PdF vigente, appare compatibili con gli indirizzi di conservazione di cui alla normativa di salvaguardia vigente e degli strumenti tecnici del parco, con particolare riferimento al piano per il Parco.”*
  - **Servizio Ambiente e Trasporti della Provincia di Fermo prot. n. 335687 del 29.02.2016:**  
*“...nella sostanza sono proposte delle riduzioni delle aree potenzialmente edificabili e un aumento di quelle destinate al verde pubblico e privato, tale scelta insieme alla previsione di spazi per parcheggio sono apprezzabili data l’alta valenza ambientale dell’area. Per quanto sopra si può affermare che la variante proposta non incida negativamente sulle caratteristiche dell’area”.*
  - **Servizio Genio Civile della Provincia di Fermo, prot. n. 5374 del 16.02.2016:**  
***“...si esprime parere favorevole con le prescrizioni di seguito riportate***
    1. *si acquisiscano in sede di progettazione esecutiva di ogni eventuale singolo intervento da realizzare, degli studi di carattere geologico e geotecnico necessari per la scelta ed il dimensionamento delle strutture di fondazione e/o altro, nonché una puntuale valutazione della risposta sismica del terreno soprattutto nei riguardi dei fenomeni di liquefacibilità. Gli studi siano redatti ai sensi delle Nuove Norme Tecniche per le Costruzioni emanate con Decreto del 14 gennaio 2008 e relativa Circolare 2 febbraio 2009 n. 617 C.S.LL.PP;*
    2. *si realizzino delle strutture di fondazione adoperando particolare cura qualora gli studi geologici esecutivi di dettaglio rilevino presenza di terreno dalle scadenti caratteristiche geomeccaniche nelle porzioni di area oggetto di intervento edilizio e/o terreni di riporto antropico; in tal caso si adottino tipologie di fondazione tali da consentirne il "bypass";*

3. sia verificata preventivamente la corrispondenza tra previsioni edificatorie e comportamento reale della falda idrica eventualmente presente;
4. in generale, siano limitate il più possibile i lavori di movimento terra e la modifica dei profili naturali dei luoghi, i quali dovranno comunque essere realizzati secondo criteri metodologici che tengano conto dei requisiti fisici e meccanici dei terreni interessati dai lavori e dalle opere, ed in generale dovranno essere preceduti da opere di presidio provvisoriale e/o strutturali adeguatamente dimensionate;
5. in generale, si prevedano le eventuali opere di presidio strutturali dei terrapieni anche in funzione degli esiti di verifiche di stabilità globale post-operam del complesso terreno-opera di sostegno, ottemperanti alla definizione delle condizioni globali nei riguardi delle azioni gravitative. Nei calcoli analitici si tenga altresì conto delle possibili variabili geologiche e geotecniche del terreno, nonché delle variazioni delle condizioni di saturazione (falda in condizioni reali); le verifiche di stabilità si eseguano in termini di tensioni efficaci ed in condizioni dinamiche, ed in ottemperanza delle Nuove Norme Tecniche per le Costruzioni emanate con Decreto del 14 gennaio 2008 e Circolare 2 febbraio 2009 n. 617 C.S.LL.PP;
6. sia limitata al minimo e allo stretto necessario l'impermeabilizzazione delle aree, allo scopo di non alterare l'equilibrio idraulico ed idrogeologico dei luoghi ostacolando l'infiltrazione nel terreno delle acque di precipitazione meteorica;
7. si preveda un'adeguata rete di smaltimento delle acque meteoriche, considerando opportuni tempi di ritorno e con le particolari attenzioni finalizzate ad evitare pregiudizi al reticolo idrografico presente;
8. gli enti competenti in materia di rilascio dei titoli abilitativi ad attività sul suolo che provocano variazioni di permeabilità superficiale, si accertino che siano applicate le previsioni del Titolo IH della Deliberazione della (Giunta Regionale n°53 del 27/01/2014 recante " LR 23 novembre 2011, "Norme in materia di riqualificazione urbana sostenibile e assetto idrogeologico Art 10. comma 4)
9. Criteri, modalità e indicazioni tecnico-operativa per la redazione della verifica di compatibilità idraulica degli strumenti di pianificazione territoriale e per l'invarianza idraulica delle trasformazioni territoriali
10. si richieda il nulla osta al competente ufficio del Genio Civile, per le eventuali aree ricadenti negli ambiti di tutela sottoposti a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n.3627/23."

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

Lo strumento urbanistico di Montefortino è stato approvato nel 1980 (approvato dalla Regione Marche con DPR n. 23989 del 4-9-1980) e non è stato ancora adeguato al P.P.A.R.

In località Montazzolino è prevista una area turistica ("Zona Alberghiera") nella quale si trova una struttura alberghiera in condizione di totale abbandono (volumetria fuori terra di circa 7250 m<sup>3</sup>). Nella località Montazzolino sono presenti altre costruzioni residenziali (con una volumetria complessiva di circa 8500 m<sup>3</sup>). L'ex albergo si trova in stato di degrado e compromette i valori ambientali e paesaggistici di un'area di pregio nel perimetro del Parco Nazionale dei Monti Sibillini. La Soprintendenza per i Beni Ambientali e Paesaggistici delle Marche, riscontrato il degrado del sito (dicembre 2014) espresse parere favorevole ad un ipotesi di demolizione e ricostruzione, fissando comunque quale obiettivo primario quello di un restauro paesaggistico del luogo: "considerata e verificata l'effettiva condizione di abbandono del fabbricato e di conseguenza l'alterazione negativa dei pregiati valori paesaggistici del sito".

La Società proprietaria dell'immobile, a seguito di ciò presentò all'Amministrazione Comunale, la volontà di riqualificare l'area attraverso una trasformazione dell'ex-struttura alberghiera in una struttura extra-ospedaliera: Istituto di Riabilitazione finalizzato a fornire accoglienza, prestazioni sanitarie, assistenziali e di recupero a persone non autosufficienti.

Il progetto Istituto di Riabilitazione richiede variante urbanistica al vigente P. di F. al fine di trasformare (almeno una porzione dell'attuale zonizzazione alberghiera) della località di Montazzolino in una Zona per Attrezzature Socio-Assistenziali e Sanitarie. L'attuale Programma P.d.F., prevede aree di espansioni residenziali al margine ed una zona per Alberghi, della superficie di Ha 1'53'00 che permette una edificazione di 45900 m<sup>3</sup>.

Nell'area sono edificati circa 15'752 m<sup>3</sup>, così distinti: strutture alberghiere 7252 m<sup>3</sup> ed edifici residenziali 8500 m<sup>3</sup>.

Le attuali norme della zona prevedono: Zona Alberghiera località Montazzolino.

Tale zona, già individuata nel PDF e parzialmente realizzata con indice pari a 3 mc/mq con i caratteri della zona B1, riguarda l'ampliamento della struttura ricettiva esistente.

Indice massimo di fabbricazione fondiario Caratteristiche ZONA ALBERGHIERA 3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

Gli alberghi assumeranno gli stessi caratteri edilizi della zona B1 e verranno realizzati esclusivamente sulle aree campite col simbolo "A" (albergo) delimitate e individuate nella zonizzazione.

Indice massimo di fabbricazione fondiario Caratteristiche Zona B1: di completamento intensiva 3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> si può edificare con intervento edilizio diretto a norma di quanto prescritto dalla normativa di regolamento edilizio vigente.

Le caratteristiche urbanistiche di zona, equiparata alla zona B1 di completamento, si attuano per intervento diretto secondo le seguenti caratteristiche.

Caratteristiche costruttive e urbanistiche per Montazzolino:

- Lunghezza massima della fabbrica: m 40
- Altezza massima; m 14,00 Distanza dai fabbricati: è prevista distanza pari all'altezza del fabbricato più alto con una distanza minima non inferiore a m 10,00: i bow-windows rientrano nella norma;
- Distanza dai confini: m 5,00;
- Distanza dalle strade: è previsto un distacco dalle strade di m 3;
- Parcheggi: devono essere riservati appositi spazi a parcheggi in misura non inferiore a 1 m<sup>2</sup> ogni 20 m<sup>3</sup> di costruzione;
- Volume massimo edificabile: 7000 m<sup>3</sup>. Lotto minimo: m<sup>2</sup> 500.

Con la variante proposta, l'attuale zonizzazione ALBERGHIERA di Montazzolino, sarà così riconfigurata:

- Zona SERVIZI-ASSISTENZIALI e SANITARI, con Superficie di m<sup>2</sup> 6'700;
- Zona ALBERGHIERA (in posizione centrale) che resta immutata negli standard edilizi rispetto all'attuale previsione, con Superficie di m<sup>2</sup> 3'400;
- Zona a PARCHEGGI e VERDE PUBBLICO, in prossimità della SP, con Superficie di m<sup>2</sup> 1'140+1'010;
- Zona SPAZI PUBBLICI, contigua alla zona esistente degli impianti sportivi di proprietà comunale, con Superficie di m<sup>2</sup> 1'570;
- Zone di RISPETTO e STRADE pubbliche, con superficie di m<sup>2</sup> 195+1'285.

Nella variante, pertanto:

- si riduce la previsione di espansione delle aree edificabili di 5200 m<sup>3</sup>;
- si prevede un decremento della volumetria edificabile di 15600 m<sup>3</sup>;
- si incrementano le aree per gli standard (parcheggi +1140 m<sup>3</sup>, verde pubblico +1010 m<sup>3</sup> e spazi pubblici +1570 m<sup>3</sup>).

La variante urbanistica affronta anche il tema della viabilità locale con particolare riferimento all'intersezione della strada locale di Montazzolino sulla SP Sub-Appennina. Tale intersezione che nelle condizioni attuali è posta in curva, ha un ad alto rischio di incidente. Si prevede una rotatoria, dimensionata secondo le indicazioni progettuali del DM 2006, del tipo compatto (diametro compreso tra 25 e 40 m), adatta a smaltire regolarmente il traffico con velocità attorno ai 40 km/h su strade extra-urbane con volumi di traffico non eccessivamente elevati.

L'area soggetto a variante è interna del Parco Nazionale dei Monti Sibillini: relativamente al Piano del Parco approvato con CD n.59/2003, in Zona D1 (di promozione economica e sociale, che interessano le aree urbanizzate, quelle da urbanizzare e quelle degradate, comprese le aree parzialmente o completamente degradate D1, in cui gli interventi interessano preminentemente la riqualificazione e la trasformazione di aree urbane) e in Zona 2 relativamente alla perimetrazione di

cui al D.P.R del 6 Agosto 1993. "Istituzione dell'Ente Parco Nazionale dei Monti Sibillini". La zona si trova al di fuori della Rete Natura 2000, i perimetri dei SIC (IT 5340019) "Valle dell'Ambro" e ZPS (IT 5330029) "Gola del Fiastrone al Monte Vettore" sono altre un km. Il progetto di variante, pertanto non è assoggettato alla procedura di screening della Valutazione di Incidenza sugli habitat naturali.

### **Settori di governo - Possibili interazioni**

L'urbanistica viene interessata dalla variante, i rifiuti potranno aumentare di circa 300 Kg giorno, la viabilità con incremento di TGM di 80 veicoli leggeri per giorno.

I rifiuti organici potranno essere gestiti internamente con compostaggio.

Il traffico sarà gestito in base ai turni del personale in modo da ridurre il traffico nelle ore di picco.

L'acqua come già detto è gestita all'interno e depurata in modo da essere scaricata in acque superficiali non interferendo con il suo governo.

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

L'impatto della variante urbanistica, sull'ambiente, appare poco significativo considerando che parte della volumetria già prevista viene ridotta.

Si ritiene per quanto sopra esposto, di poter proporre l'esclusione della variante dalla procedura di V.A.S. con le prescrizioni indicate nelle conclusioni.

### **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:

- Vengano rispettati i pareri degli Enti Competenti in materia Ambientale;
- 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;
- in sede di variante urbanistica dovranno essere utilizzate sotto il profilo architettonico e tipologico finiture che armonizzino le strutture con il paesaggio circostante.
- 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.
- Al fine di assicurare la sostenibilità ambientale della trasformazione urbanistica, vengano realizzati interventi utili per un significativo contributo al raggiungimento dell'autosufficienza energetica degli edifici con l'utilizzo di energia da fonti rinnovabili;
- Devono essere evitate azioni che interferiscano con la rete ecologica e ove possibile dovranno essere ricreate attraverso gli interventi caratteristiche di continuità e/o ripristino."

### **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:**

#### **PREMESSA**

Con nota comunale prot. n. 4321 del 14.12.2015, pervenuta in data 16.12.2015, acclarata al nostro prot. al n. 39950 del 22.12.2015, il Comune di Montefortino, in qualità di autorità procedente, ha trasmesso a questa Amministrazione Provinciale, quale autorità competente, e alla 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 al vigente PDF per la zona Alberghiera in loc. Montazzolino al Rapporto in formato cartaceo e digitale.

Con nota prot. n. 559 del 08.01.2016 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..

#### PARERI DEGLI ENTI:

Nei termini di cui all'art. 12 comma 3 del D. Lgs. N. 152/2006 così come modificato dal D. Lgs. N. 04/2008, sono pervenuti i seguenti pareri dei Soggetti Competenti in materia Ambientale individuati dal Comune di concerto con la Provincia:

- **Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio (PEC) prot. n. 4522 del 08.02.2016:**

*“...si esprime parere favorevole in linea di massima alla variante in oggetto, purchè nel prosieguo della progettazione vengano rispettate le prescrizioni di seguito elencate , a cui si rimanda il parere definitivo.*

6- *Le coperture dei volumi dello stato modificato dovranno essere realizzate con tetti a capanna o falda unica ove necessario e manti e coppi – canale e gronde sporgenti realizzate con ordito ligneo portante costituito da travi lignee a vista.*

7- *Le superfici di piano esterne allo stato modificato, dovranno essere realizzate con materiali tradizionali ed autoctoni (cotto, seminati di ghiaia, pietra o inerbimenti) evitando la posa in opera di materiali moderni e segni architettonici che potrebbero contrastare con il contesto paesaggistico, come ad esempio la forma ed il trattamento della piazzola ogivale di arrivo. A tal fine, dette superfici dovranno essere oggetto di una progettazione esecutiva all'uopo mirata.*

8- *Il vano scala principale e la sua copertura dovranno essere inglobati nel corpo di fabbrica principale al fine di alleggerire l'impatto che nel suo insieme potrebbe avere il nuovo compendio sul paesaggio*

9- *Dai punti di vista paesaggistici sopra citati per le quattro direzioni cardinali, dovranno essere concordate con la Scrivente Soprintendenza;*

- *Realizzazione di superfici specchianti o riflettenti le cui coloriture dovranno essere concordate con la scrivente Soprintendenza;*

- *Posa in opera di pannelli solari il cui riflesso o colore di superficie potrebbe alterare negativamente l'aspetto paesaggistico dei luoghi. A tal fine si invita a prendere in considerazione, ove strettamente necessario, fonti di approvvigionamento energetico alternative;*

10- *Per i rivestimenti di tutte le superfici in alzato delle fronti, si rimanda ad una progettazione esecutiva che tenga conto il più possibile dell'impiego di materiali tradizionali ed autoctoni in grado di garantire quanto più possibile un corretto inserimento paesaggistico....”*

- **AATO5 Marche Sud (PEC), prot. n. 136 del 19.01.2016, acclarata al nostro prot. n. 1939 del 19.01.2016:**

*“favorevole alla verifica di assoggettabilità ai sensi comma 2 dell'art. 12 del Dlgs 152/06 relativo alla “Variante al vigente P.d.F. per la zona alberghiera in località Montazzolino” del Comune di Montefortino con le seguenti:*

*Prescrizioni:*

- *Relativamente alla fornitura di acqua potabile, si chiede di analizzare nel dettaglio la fattibilità che le attuali infrastrutture idriche siano in grado di soddisfare il fabbisogno idrico di tale struttura; nel caso risulti necessario procedere alla costruzione di nuovi cespiti esterni a tale area, sarà necessario concordare con l'Autorità ed il Gestore le modalità di realizzazione di tali nuovi cespiti;*

- *Relativamente allo scarico di acque reflue, si chiede di analizzare nel dettaglio, con il supporto di idonea cartografia, l'attuale reticolo fognario esistente ed i relativi investimenti previsti dal P.d.A., la possibilità tecnica o l'eccessiva onerosità, a fronte di benefici ambientali di recapitare tali reflui nella rete fognaria pubblica; in tal caso sarà comunque necessario acquisire le specifiche autorizzazioni previste dalla*

*normativa vigente per la costruzione di un nuovo impianto di depurazione privato oltre all'Autorizzazione dell'Autorità di Ambito prevista al comma 8) dell'art. 27 del Piano di tutela delle Acque;*

- *Relativamente allo scarico delle acque bianche, è necessario che queste siano smaltite presso il compluvio naturale più vicino in quanto possono essere convogliate alla rete fognaria pubblica,*
- *Lo spostamento degli impianti tecnologici (idrici e fognari) per esigenze di cantiere è soggetto ad esplicita autorizzazione del Gestore con oneri a carico del richiedente....”*

- **Ente Parco dei Monti Sibillini (PEC), prot. n. 355 del 21.01.2016, acquisita agli atti prot. n. 2222 del 21.01.2016:**

*“...la prevista variante allo strumento urbanistico vigente del Comune di Montefortino inerente la zona alberghiera in loc. Montazzolino, tenendo conto della localizzazione come sopra individuata e dell'entità previsionale della stessa anche rispetto alle attuali previsioni del PdF vigente, appare compatibile con gli indirizzi di conservazione di cui alla normativa di salvaguardia vigente e degli strumenti tecnici del parco, con particolare riferimento al piano per il Parco.”*

- **Servizio Ambiente e Trasporti della Provincia di Fermo prot. n. 335687 del 29.02.2016:**

*“...nella sostanza sono proposte delle riduzioni delle aree potenzialmente edificabili e un aumento di quelle destinate al verde pubblico e privato, tale scelta insieme alla previsione di spazi per parcheggio sono apprezzabili data l'alta valenza ambientale dell'area. Per quanto sopra si può affermare che la variante proposta non incida negativamente sulle caratteristiche dell'area”.*

- **Servizio Genio Civile della Provincia di Fermo, prot. n. 5374 del 16.02.2016:**

***“...si esprime parere favorevole con le prescrizioni di seguito riportate***

- 11. si acquisiscano in sede di progettazione esecutiva di ogni eventuale singolo intervento da realizzare, degli studi di carattere geologico e geotecnico necessari per la scelta ed il dimensionamento delle strutture di fondazione e/o altro, nonché una puntuale valutazione della risposta sismica del terreno soprattutto nei riguardi dei fenomeni di liquefacibilità. Gli studi siano redatti ai sensi delle Nuove Norme Tecniche per le Costruzioni emanate con Decreto del 14 gennaio 2008 e relativa Circolare 2 febbraio 2009 n. 617 C.S.LL.PP;*
- 12. si realizzino delle strutture di fondazione adoperando particolare cura qualora gli studi geologici esecutivi di dettaglio rilevino presenza di terreno dalle scadenti caratteristiche geomeccaniche nelle porzioni di area oggetto di intervento edilizio e/o terreni di riporto antropico; in tal caso si adottino tipologie di fondazione tali da consentirne il "bypass";*
- 13. sia verificata preventivamente la corrispondenza tra previsioni edificatorie e comportamento reale della falda idrica eventualmente presente;*
- 14. in generale, siano limitate il più possibile i lavori di movimento terra e la modifica dei profili naturali dei luoghi, i quali dovranno comunque essere realizzati secondo criteri metodologici che tengano conto dei requisiti fisici e meccanici dei terreni interessati dai lavori e dalle opere, ed in generale dovranno essere preceduti da opere di presidio provvisori e/o strutturali adeguatamente dimensionate;*
- 15. in generale, si prevedano le eventuali opere di presidio strutturali dei terrapieni anche in funzione degli esiti di verifiche di stabilità globale post-operam del complesso terreno-opera di sostegno, ottemperanti alla definizione delle condizioni globali nei riguardi delle azioni gravitative. Nei calcoli analitici si tenga altresì conto delle possibili variabili geologiche e geotecniche del terreno, nonché delle variazioni delle condizioni di saturazione (falda in condizioni reali); le verifiche di stabilità si eseguano in termini di tensioni efficaci ed in condizioni dinamiche, ed in ottemperanza delle Nuove Norme Tecniche per le Costruzioni emanate con Decreto del 14 gennaio 2008 e Circolare 2 febbraio 2009 n. 617 C.S.LL.PP;*

16. sia limitata al minimo e allo stretto necessario l'impermeabilizzazione delle aree, allo scopo di non alterare l'equilibrio idraulico ed idrogeologico dei luoghi ostacolando l'infiltrazione nel terreno delle acque di precipitazione meteorica;
17. si preveda un'adeguata rete di smaltimento delle acque meteoriche, considerando opportuni tempi di ritorno e con le particolari attenzioni finalizzate ad evitare pregiudizi al reticolo idrografico presente;
18. gli enti competenti in materia di rilascio dei titoli abilitativi ad attività sul suolo che provocano variazioni di permeabilità superficiale, si accertino che siano applicate le previsioni del Titolo IH della Deliberazione della (Giunta Regionale n°53 del 27/01/2014 recante " LR 23 novembre 2011, "Norme in materia di riqualificazione urbana sostenibile e assetto idrogeologico Art 10. comma 4)
19. Criteri, modalità e indicazioni tecnico-operativa per la redazione della verifica di compatibilità idraulica degli strumenti di pianificazione territoriale e per l'invarianza idraulica delle trasformazioni territoriali
20. si richieda il nulla osta al competente ufficio del Genio Civile, per le eventuali aree ricadenti negli ambiti di tutela sottoposti a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n.3627/23."

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

Lo strumento urbanistico di Montefortino è stato approvato nel 1980 (approvato dalla Regione Marche con DPR n. 23989 del 4-9-1980) e non è stato ancora adeguato al P.P.A.R.

In località Montazzolino è prevista una area turistica ("Zona Alberghiera") nella quale si trova una struttura alberghiera in condizione di totale abbandono (volumetria fuori terra di circa 7250 m<sup>3</sup>). Nella località Montazzolino sono presenti altre costruzioni residenziali (con una volumetria complessiva di circa 8500 m<sup>3</sup>). L'ex albergo si trova in stato di degrado e compromette i valori ambientali e paesaggistici di un'area di pregio nel perimetro del Parco Nazionale dei Monti Sibillini. La Soprintendenza per i Beni Ambientali e Paesaggistici delle Marche, riscontrato il degrado del sito (dicembre 2014) espresse parere favorevole ad un ipotesi di demolizione e ricostruzione, fissando comunque quale obiettivo primario quello di un restauro paesaggistico del luogo: "considerata e verificata l'effettiva condizione di abbandono del fabbricato e di conseguenza l'alterazione negativa dei pregiati valori paesaggistici del sito".

La Società proprietaria dell'immobile, a seguito di ciò presentò all'Amministrazione Comunale, la volontà di riqualificare l'area attraverso una trasformazione dell'ex-struttura alberghiera in una struttura extra-ospedaliera: Istituto di Riabilitazione finalizzato a fornire accoglienza, prestazioni sanitarie, assistenziali e di recupero a persone non autosufficienti.

Il progetto Istituto di Riabilitazione richiede variante urbanistica al vigente P. di F. al fine di trasformare (almeno una porzione dell'attuale zonizzazione alberghiera) della località di Montazzolino in una Zona per Attrezzature Socio-Assistenziali e Sanitarie. L'attuale Programma P.d.F., prevede aree di espansioni residenziali al margine ed una zona per Alberghi, della superficie di Ha 1'53'00 che permette una edificazione di 45900 m<sup>3</sup>.

Nell'area sono edificati circa 15'752 m<sup>3</sup>, così distinti: strutture alberghiere 7252 m<sup>3</sup> ed edifici residenziali 8500 m<sup>3</sup>.

Le attuali norme della zona prevedono: Zona Alberghiera località Montazzolino.

Tale zona, già individuata nel PDF e parzialmente realizzata con indice pari a 3 mc/mq con i caratteri della zona B1, riguarda l'ampliamento della struttura ricettiva esistente.

Indice massimo di fabbricazione fondiario Caratteristiche ZONA ALBERGHIERA 3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

Gli alberghi assumeranno gli stessi caratteri edilizi della zona B1 e verranno realizzati esclusivamente sulle aree campite col simbolo "A" (albergo) delimitate e individuate nella zonizzazione.

*Indice massimo di fabbricazione fondiario Caratteristiche Zona B1: di completamento intensiva 3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> si può edificare con intervento edilizio diretto a norma di quanto prescritto dalla normativa di regolamento edilizio vigente.*

*Le caratteristiche urbanistiche di zona, equiparata alla zona B1 di completamento, si attuano per intervento diretto secondo le seguenti caratteristiche.*

*Caratteristiche costruttive e urbanistiche per Montazzolino:*

- *Lunghezza massima della fabbrica: m 40*
- *Altezza massima; m 14,00 Distanza dai fabbricati: è prevista distanza pari all'altezza del fabbricato più alto con una distanza minima non inferiore a m 10,00: i bow-windows rientrano nella norma;*
- *Distanza dai confini: m 5,00;*
- *Distanza dalle strade: è previsto un distacco dalle strade di m 3;*
- *Parcheggi: devono essere riservati appositi spazi a parcheggi in misura non inferiore a 1 m<sup>2</sup> ogni 20 m<sup>3</sup> di costruzione;*
- *Volume massimo edificabile: 7000 m<sup>3</sup>. Lotto minimo: m<sup>2</sup> 500.*

*Con la variante proposta, l'attuale zonizzazione ALBERGHIERA di Montazzolino, sarà così riconfigurata:*

- *Zona SERVIZI-ASSISTENZIALI e SANITARI, con Superficie di m<sup>2</sup> 6'700;*
- *Zona ALBERGHIERA (in posizione centrale) che resta immutata negli standard edilizi rispetto all'attuale previsione, con Superficie di m<sup>2</sup> 3'400;*
- *Zona a PARCHEGGI e VERDE PUBBLICO, in prossimità della SP, con Superficie di m<sup>2</sup> 1'140+1'010;*
- *Zona SPAZI PUBBLICI, contigua alla zona esistente degli impianti sportivi di proprietà comunale, con Superficie di m<sup>2</sup> 1'570;*
- *Zone di RISPETTO e STRADE pubbliche, con superficie di m<sup>2</sup> 195+1'285.*

*Nella variante, pertanto:*

- *si riduce la previsione di espansione delle aree edificabili di 5200 m<sup>3</sup>;*
- *si prevede un decremento della volumetria edificabile di 15600 m<sup>3</sup>;*
- *si incrementano le aree per gli standard (parcheggi +1140 m<sup>3</sup>, verde pubblico +1010 m<sup>3</sup> e spazi pubblici +1570 m<sup>3</sup>).*

*La variante urbanistica affronta anche il tema della viabilità locale con particolare riferimento all'intersezione della strada locale di Montazzolino sulla SP Sub-Appennina. Tale intersezione che nelle condizioni attuali è posta in curva, ha un ad alto rischio di incidente. Si prevede una rotatoria, dimensionata secondo le indicazioni progettuali del DM 2006, del tipo compatto (diametro compreso tra 25 e 40 m), adatta a smaltire regolarmente il traffico con velocità attorno ai 40 km/h su strade extra-urbane con volumi di traffico non eccessivamente elevati.*

*L'area soggetto a variante è interna del Parco Nazionale dei Monti Sibillini: relativamente al Piano del Parco approvato con CD n.59/2003, in Zona D1 (di promozione economica e sociale, che interessano le aree urbanizzate, quelle da urbanizzare e quelle degradate, comprese le aree parzialmente o completamente degradate D1, in cui gli interventi interessano preminentemente la riqualificazione e la trasformazione di aree urbane) e in Zona 2 relativamente alla perimetrazione di cui al D.P.R del 6 Agosto 1993. "Istituzione dell'Ente Parco Nazionale dei Monti Sibillini". La zona si trova al di fuori della Rete Natura 2000, i perimetri dei SIC (IT 5340019) "Valle dell'Ambro" e ZPS (IT 5330029) "Gola del Fiastrone al Monte Vettore" sono altre un km. Il progetto di variante, pertanto non è assoggettato alla procedura di screening della Valutazione di Incidenza sugli habitat naturali.*

### **Settori di governo - Possibili interazioni**

*L'urbanistica viene interessata dalla variante, i rifiuti potranno aumentare di circa 300 Kg giorno, la viabilità con incremento di TGM di 80 veicoli leggeri per giorno.*

*I rifiuti organici potranno essere gestiti internamente con compostaggio.*

*Il traffico sarà gestito in base ai turni del personale in modo da ridurre il traffico nelle ore di picco.*

*L'acqua come già detto è gestita all'interno e depurata in modo da essere scaricata in acque superficiali non interferendo con il suo governo.*

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

*L'impatto della variante urbanistica, sull'ambiente, appare poco significativo considerando che parte della volumetria già prevista viene ridotta.*

*Si ritiene per quanto sopra esposto, di poter proporre l'esclusione della variante dalla procedura di V.A.S. con le prescrizioni indicate nelle conclusioni.*

### **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:*

- *Vengano rispettati i pareri degli Enti Competenti in materia Ambientale;*
- *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;*
- *in sede di variante urbanistica dovranno essere utilizzate sotto il profilo architettonico e tipologico finiture che armonizzino le strutture con il paesaggio circostante;*
- *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;*
- *Al fine di assicurare la sostenibilità ambientale della trasformazione urbanistica, vengano realizzati interventi utili per un significativo contributo al raggiungimento dell'autosufficienza energetica degli edifici con l'utilizzo di energia da fonti rinnovabili;*
- *Devono essere evitate azioni che interferiscano con la rete ecologica e ove possibile dovranno essere ricreate attraverso gli interventi caratteristiche di continuità e/o ripristino.*

## **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:
  - 1- Vengano rispettati i pareri degli Enti Competenti in materia Ambientale;
  - 2- 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;
  - 3- in sede di variante urbanistica dovranno essere utilizzate sotto il profilo architettonico e tipologico finiture che armonizzino le strutture con il paesaggio circostante;
  - 4- Si dovranno garantire gli accorgimenti tecnici necessari per il recupero delle acque meteoriche al fine di limitare l'utilizzo delle risorse idriche-idropotabili;
  - 5- 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;
  - 6- Dovrà essere incentivato l'impiego di dispositivi a basso consumo idrico negli impianti termoidraulici, idrosanitari e nelle apparecchiature irrigue;
  - 7- Al fine di assicurare la sostenibilità ambientale della trasformazione urbanistica, vengano realizzati interventi utili per un significativo contributo

- al raggiungimento dell'autosufficienza energetica degli edifici con l'utilizzo di energia da fonti rinnovabili;
- 8- Devono essere evitate azioni che interferiscano con la rete ecologica e ove possibile dovranno essere ricreate attraverso gli interventi caratteristiche di continuità e/o ripristino.
  - 2 di trasmettere il presente provvedimento al Comune interessato ed 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 Si dà atto che il presente provvedimento non comporta onere diretto od indiretto a carico del bilancio provinciale.

Il Responsabile del procedimento  
F.to

Il Dirigente del Settore  
F.to Ing. IVANO PIGNOLONI

**Il presente documento costituisce copia dell'originale  
Per uso differente dalla consultazione effettuare richiesta di accesso agli atti presso gli organi  
competenti**