



## PROVINCIA DI FERMO

### SETTORE VIABILITA' - INFRASTRUTTURE - URBANISTICA

Registro Generale n. 502 del 21-05-2010

Registro Settore n. 68 del 21-05-2010

#### ORIGINALE DI DETERMINAZIONE

**Oggetto: Comune di Porto Sant'Elpidio Procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS di cui all'art. 12 del D.Lgs. 152/06 e s.m.i - "Variante al PRG ai sensi dell'art. 5 del DPR 445/98 - Realizzazione di una struttura ricettiva" - ditta Castellano - 34VAS003**

#### 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;

**Che** la variante proposta dal Comune di Porto Sant'Elpidio, 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 Porto Sant'Elpidio, quale autorità procedente, con nota prot. n. 6380 del 22.02.10, acclarata al nostro prot. al n. 4574 del 24.02.10, per la procedura di Verifica ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. per la "Variante al PRG ai sensi dell'art. 5 del DPR 445/98 – Realizzazione di una struttura ricettiva – ditta Castellano";



progetto e dell'attività che vi sarà esercitata per quanto riguarda: le acque reflue domestiche e quelle di trasformazione dei prodotti agricoli; la viabilità di accesso ed il traffico di autoveicoli indotti dall'attività ricettiva; le azioni e le norme finalizzate al miglioramento della qualità dell'aria. L'assenza di tali elementi di valutazione impediscono di esprimersi circa gli effetti ambientali della variante."

Con nota prot. n. 25317 del 20.05.10 Il Settore Ambiente della Provincia di Fermo ha espresso il seguente parere:

• "Con riferimento alla nota 15822 del 10.05.10 del Comune di Porto San'Elpidio contenente l'integrazione al rapporto ambientale al rapporto ambientale, si comunica, tenuto conto di quanto rappresentato dal progettista, il proprio parere favorevole con le seguenti prescrizioni:

- a) Gli scarichi fognari devono essere collegati alla fognatura pubblica, previa autorizzazione del gestore;
- b) L'impianto di riscaldamento dovrà essere effettuato con caldaie al alto rendimento;
- c) La produzione di acqua calda dovrà essere assicurata con pannelli solari, integrata, nei mesi invernali, con sistemi tradizionali."

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

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

La società Castellano, condotta dalla famiglia proprietaria degli immobili oggetto di intervento, si occupa della coltivazione di terreni agricoli, della silvicoltura e dell'allevamento del bestiame. La società può quindi intraprendere le iniziative imprenditoriali dirette a favorire lo sviluppo dell'ambiente rurale, alla gestione ed alla tutela ambientale paesaggistica nonché turistico venatoria.

In prospettiva della crescita dell'azienda relativamente al ramo legato all'attività di tipo turistico-ricettivo si è previsto di valorizzare quella parte del patrimonio edilizio esistente non utilizzato ai fini abitativi dalla famiglia stessa.

Il progetto si inserisce all'interno di un complesso architettonico denominato Villa Maggiori.

Si tratta di una residenza gentilizia di campagna che prende il nome dalla famiglia proprietaria, di cui gli attuali proprietari costituiscono un ramo.

Il complesso è costituito da un nucleo centrale destinato alla residenza ed una serie di accessori (magazzini, capanne, forni ecc).

Nel passato la villa si presentava come un'azienda perfettamente organizzata ed attrezzata per la lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli.

Oggi molti dei locali del complesso hanno perso la loro antica funzione.

La porzione ovest del complesso è già stata restaurata ed è utilizzata per la residenza della famiglia proprietaria. Il progetto riguarda la riqualificazione della porzione est del complesso ed il suo parziale ampliamento. Ai fini turistico ricettivi, la struttura avrà una capienza massima di n. 15 posti letto.

Gli immobili esistenti, attraverso un intervento di recupero e restauro verranno utilizzati come aule didattiche, sale convegno, camere per ospitalità.

Oltre al recupero degli edifici esistenti si prevede la realizzazione di un nuovo corpo di forma ottagonale di circa 367 mq che si integra al piano seminterrato di un edificio accessorio esistente; la sua funzione principale sarà legata alla gastronomia ed alla degustazione, oltre agli spazi tecnici, quali i servizi, la cucina ecc.

La capienza della sala sarà di massimo 63 posti.

L'ampliamento sarà localizzato lungo la pendenza del terreno naturale emergendo in parte da questo. Tale scelta fa sì che l'impatto visivo del corpo aggiunto sia minimo rispetto allo stato attuale dei luoghi e contenuto al di sotto delle altezze massime degli edifici esistenti.

Per le finiture, grandi pareti vetrate trasparenti verranno alternate ad elementi in muratura di recupero che si inseriscono nel complesso architettonico esistente.

In relazione ai sottosistemi del PPAR l'area è inquadrabile nel seguente modo:

- sottosistema botanico vegetazionale : nessuno
- sottosistema geologico geomorfologico: nessuno
- sistema territoriale : C – V (per la porzione verso est) D-V per la porzione verso ovest
- fascia : SA sub appenninica
- ambiti di tutela : crinali

- *l'intervento non è esente dalle norme del PPAR.*

*In fase di trasposizione passiva dei vincoli del PPAR fu inserito un ambito provvisorio di tutela attorno alla villa che, in via definitiva fu limitato al solo perimetro dei corpi principali.*

*Inoltre l'area è soggetta a vincolo paesaggistico derivanti dall'applicazione del DLGS 42/04, per effetto di specifico decreto risalente al 1962. Il decreto non è rivolto ai beni architettonici, ma ai beni paesaggistici. Infatti la motivazione del vincolo riguarda il riconoscimento della località, costituita da un costone ricoperto di vegetazione, che costituisce una bellezza panoramica di notevole interesse.*

*PIANO ASSETTO IDROGEOLOGICO: l'area d'intervento non ricade all'interno delle aree a rischio perimetrate dal Piano di Assetto Idrogeologico. L'area non ricade all'interno della perimetrazione relativa al sito inquinato di interesse nazionale del Basso Bacino del Chienti*

*PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE: venga verificata nel prosieguo dell'iter la conformità dell'intervento con il Piano Territoriale di Coordinamento provinciale.*

*PIANO REGOLATORE GENERALE: il piano regolatore generale vigente descrive l'area d'intervento come zona agricola "E". L'intervento progettato costituisce quindi variante urbanistica al PRG ai sensi dell'articolo 5 del DPR 447/98 e s.m.i.*

*Il piano regolatore censisce il complesso architettonico tra i manufatti architettonici extraurbani. In particolare dalla scheda di censimento si desume che sono ammessi tutti gli interventi sull'esistente fino alla ristrutturazione edilizia. Il piano regolatore crea intorno al complesso un ambito di tutela per un intorno che non interferisce con l'intervento progettato.*

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

*Intervento progettato ha nella sua quasi totalità l'interesse di recuperare i fabbricati esistenti ed il nuovo ampliamento non genera un particolare impatto paesistico- ambientale.*

*Il tema ambientale dell'acqua risulta interessato dalle trasformazioni in quanto rispetto alle attuali condizioni della corte esterna ai fabbricati si dovranno prevedere l'utilizzo di aree destinate al parcheggio.*

*Il tema delle biodiversità è interessato dalla variante in quanto le sistemazioni esterne modificano leggermente la morfologia attuale del terreno in relazione ai materiali di finitura.*

*Il progetto ha inoltre come obiettivo la valorizzazione del patrimonio culturale e del paesaggio.*

*Per quanto riguarda la viabilità, ipotizzando il massimo afflusso alla struttura sia dal punto di vista turistico ricettivo che della ristorazione, viene prevista la presenza di massimo n. 36 auto.*

*In relazione agli effetti sul traffico della zona, il complesso è accessibile attraverso una strada provinciale sulla quale si innesta una viabilità privata costituita da una strada asfaltata.*

*Per quanto attiene lo scarico delle acque reflue verrà predisposto il collegamento alla pubblica fognatura esistente lungo la SS 16.*

*In relazione al risparmio idrico, il progetto prevede la raccolta delle acque meteoriche provenienti dai tetti per l'irrigazione dei giardini ed il recupero delle acque grigie provenienti dalle cucine, trattate opportunamente, da utilizzare per le acque sanitarie di scarico dei bagni.*

*Tutti gli impianti idrici dei bagni saranno sdoppiati con l'utilizzo dell'acqua potabile solo ed esclusivamente per i lavandini e docce.*

*Per quanto attiene alle immissioni inquinanti nell'aria, il traffico veicolare non risulterà significativamente incrementato.*

*Al fine del contenimento delle immissioni inquinanti nell'aria e nell'ambiente il progetto prevede l'utilizzo di impianti di riscaldamento con caldaie ad alto rendimento con notevole risparmio energetico ed abbassamento delle immissioni.*

*E' prevista inoltre l'integrazione del sistema di produzione di acqua calda con la realizzazione di pannelli solari.*

*La muratura esistente verrà integrata con materiali isolanti che riducano le dispersioni termiche. All'interno degli ambienti di minor volume il riscaldamento potrà essere integrato con l'inserimento di stufe a pellet che potranno alimentare il sistema radiante a termosifoni.*

*Per quanto riguarda gli altri temi e gli aspetti di cui alla lettera f) all. VI parte seconda del DLGS. 152/2006 il progetto:*

- *non incide sulla tutela della popolazione da rischi sanitari;*
- *non incide sugli aspetti legati al suolo e sottosuolo;*
- *non incide sui fattori climatici e aria.*

*Le misure di mitigazione che vengono proposte riguardano i seguenti aspetti:*

*in relazione all'acqua, la mitigazione avverrà attraverso la realizzazione di parcheggi e camminamenti con materiale permeabile, con l'uso di materiale posto in opera a secco. Verranno raccolte le acque piovane derivanti dalla copertura dell'edificio in ampliamento per utilizzarla a fini irrigui o per usi igienico sanitari;*

*in relazione alle biodiversità, si provvederà ad evitare il taglio di piante, alla integrazione della parte già utilizzata a giardino, alla riduzione al minimo delle pavimentazioni;*

*in relazione al paesaggio, si provvederà all'utilizzo di materiali tradizionali quali il mattone di recupero, alla predilezione di pareti trasparenti, all'inserimento del manufatto all'interno del naturale declivio del terreno senza apportare rinterrati e modifiche di quote rispetto all'andamento del piano di campagna, a riutilizzare tutto il patrimonio edilizio esistente oggi in disuso a provvedere alla sua riqualificazione.*

*Le mitigazioni previste sono coerenti con l'articolo 23 delle NTA del PTC.*

*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:*

- *Vengano collegati gli scarichi fognari alla fognatura pubblica, previa autorizzazione del gestore;*
- *Venga realizzato l'impianto di riscaldamento con caldaie ad alto rendimento;*
- *Venga assicurata la produzione di acqua calda con pannelli solari, integrata, nei mesi invernali, con sistemi tradizionali;*
- *Vengano utilizzati gli accorgimenti tecnici necessari per il recupero delle acque meteoriche per limitare l'utilizzo delle risorse idriche idropotabili;*
- *Nelle aree di pertinenza del nuovo insediamento previsto dalla 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.*

**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:**

- **Vengano collegati gli scarichi fognari alla fognatura pubblica, previa autorizzazione del gestore;**
- **Venga realizzato l'impianto di riscaldamento con caldaie ad alto rendimento;**

Determinazione VIABILITA' - INFRASTRUTTURE - URBANISTICA n.68 del 21-05-2010 PROVINCIA DI FERMO

- Venga assicurata la produzione di acqua calda con pannelli solari, integrata, nei mesi invernali, con sistemi tradizionali;
  - Vengano utilizzati gli accorgimenti tecnici necessari per il recupero delle acque meteoriche per limitare l'utilizzo delle risorse idriche idropotabili;
  - Nelle aree di pertinenza del nuovo insediamento previsto dalla 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.
2. di comunicare il presente provvedimento:
    - al Comune di Porto S. Elpidio;
    - alle Amministrazioni coinvolte;
    - al Segretario Generale per gli adempimenti previsti dallo Statuto ed all'Assessore competente in occasione dell'invio dell'elenco mensile riepilogativo delle determinazioni dirigenziali;
  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 giorni con ricorso giurisdizionale oppure entro 120 giorni con ricorso straordinario amministrativo al Capo dello Stato.

Il Responsabile del procedimento  
CRISTINA TRAVAGLINI

Il Dirigente del Settore  
Ing. IVANO PIGNOLONI

Il presente atto viene pubblicato in elenco