



PROVINCIA DI FERMO

SETTORE VIABILITA' - INFRASTRUTTURE - URBANISTICA

Registro Generale n. 919 del 09-08-2010
Registro Settore n. 120 del 09-08-2010

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 "Piano di lottizzazione in variante al PRG - Soc. Il Borghetto" - 34VAS05

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 P.S. 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 P.S. Elpidio, quale autorità procedente, con nota prot. n. 16997 del 20.05.10, pervenuta in data 24.05.10, acclarata al nostro prot. al n. 19899 del 24.05.10 per la procedura di Verifica ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. per il "*Piano di lottizzazione in variante al PRG – Soc. Il Borghetto*";

Visto e condiviso il documento istruttorio predisposto dallo scrivente Ufficio VIA - VAS, in data 09.08.10 che viene di seguito riportato integralmente:

PREMESSA

Con nota prot. n. 16997 del 20.05.10, pervenuta in data 24.05.10, acclarata al nostro prot. al n. 19899 del 24.05.10, 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:

- N. 8 copie del Rapporto Preliminare Ambientale;
- N. 2 copia in formato digitale del Rapporto Preliminare Ambientale;

Con nota prot. n. 15037 del 04.06.10 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:

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. La Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici delle Marche nei termini previsti dalle norme vigenti non ha espresso alcun parere in merito alla verifica di assoggettabilità della variante in esame;
2. L'ASUR n. 11 nei termini previsti dalle norme vigenti non ha espresso alcun parere in merito alla verifica di assoggettabilità della variante in esame;
3. Il Settore Patrimonio Edilizia scolastica Genio 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;
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;

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.

Il progetto, riguarda la riqualificazione di un'area parzialmente edificata ed abbandonata al suo stato attuale da oltre un ventennio. Essa è occupata da una struttura in C.A. di un edificio con destinazione commerciale (ristorante, bar ecc)

L'area è in parte di proprietà privata, intestata alla Soc. Il Borghetto srl con sede in via del Lavoro, 10 in Porto S. Elpidio, ed in parte di proprietà comunale.

Attraverso lo strumento della valorizzazione dei beni di proprietà pubblica, approvato con deliberazione n. 34 del 25.05.2009 e confermato poi con Determinazione VIABILITA' - INFRASTRUTTURE - URBANISTICA n.120 del 09-08-2010 PROVINCIA DI FERMO

deliberazione consiliare n. 5 del 20.03.2010, l'Amministrazione comunale ha deciso di variare il quadro normativo dell'area aumentando del 10% il valore dei propri diritti edificatori in termini di SUL e inserendo ulteriori usi di carattere turistico ricettivo.

La normativa di riferimento è stata impugnata da diverse amministrazioni generali, con conclusione che la Corte costituzionale, con sentenza n. 340/2009 ha stralciato parte dell'articolo 58 del D.L. 122/08, rimandando le varianti urbanistiche al procedimento ordinario.

Nella fattispecie si farà riferimento all'articolo 26 della legge regionale delle Marche n. 34/92 e smi.

Il piano di lottizzazione interessa un'area già edificabile compresa all'interno del piano regolatore generale. Originariamente essa faceva parte del piano di lottizzazione convenzionato denominato "Monelli" di cui la relativa convenzione è ormai decaduta. Le opere pubbliche derivanti dallo stesso, sia di carattere primario che secondario, sono state realizzate e cedute all'Amministrazione comunale nei tempi stabiliti dalla convenzione stessa.

Con variante al PRG approvata nel 2004 l'area in questione è stata completamente svincolata dalla lottizzazione originaria, prevedendo all'interno della stessa l'utilizzo della volumetria a fini turistico, ricettivi. L'area è stata inquadrata come area APT 8 con un indice pari a 2450 mq/ha. La scheda d'intervento prevedeva la concentrazione dei volumi verso il mare con una altezza massima pari a ml 15,00, lasciando il resto dell'area utilizzato a verde privato e parcheggi. L'uso consentito era U7/4 attrezzature per alberghi.

Il piano di lottizzazione, oggetto di variante al PRG inserisce, oltre all'uso alberghiero già individuato dalla normativa vigente, l'uso U7/1 attrezzature ricettive (comprendenti oltre agli alberghi anche pensioni, residence ecc), con la possibilità di prevedere una forma di ricettività più versatile adatta ad un turismo rivolto alle famiglie.

Il piano di lottizzazione si propone in prima istanza di abbattere l'edificio esistente che si pone come ostacolo alla vista del mare in un ambito paesaggistico di valore, data la sua rilevante altezza (9,50 ml).

L'altra motivazione che pone l'abbattimento come obiettivo principale, è l'obsolescenza della struttura esistente anche da un punto di vista sismico.

L'Amministrazione comunale con la delibera di approvazione del piano delle alienazioni immobiliari ha inteso aumentare la propria quota di proprietà del 10% dei propri diritti edificatori esistenti al fine di valorizzare il proprio patrimonio. Tale aumento è quantificato in 103 mq di SUL

La variante quindi consiste nell'inserimento dell'uso U7/1 attrezzature ricettive, nell'aumento della SUL prevista dal piano vigente di mq 103 e nella diversa distribuzione delle volumetrie, utilizzando una tipologia diffusa in luogo di un unico edificio di grosse dimensioni posto fronte mare, nella diminuzione dell'altezza massima da ml 15,00 a ml 7,80.

Il piano prevede la realizzazione di un complesso ricettivo costituito da un blocco servizi e n. 7 blocchi abitativi. Essi sono serviti da una strada privata interna che per un piccolo tratto, fino a servire i parcheggi è di uso pubblico.

Sul limite nord dell'area sua area di proprietà comunale viene previsto un percorso ciclo pedonale che si innesta sul percorso ciclabile già esistente e che collega tutta la città da nord a sud.

PIANO PAESISTICO AMBIENTALE: il comune di Porto S. Elpidio ha adeguato il proprio strumento urbanistico al piano Paesistico Ambientale della Regione Marche nel 1998.

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

- sottosistema botanico vegetazionale: nessuno
- sottosistema geologico geomorfologico: nessuno
- sistema territoriale : D – V
- fascia : SA sub appenninica
- ambiti di tutela : nessuno
- l'intervento è esente dalle norme del PPAR ai sensi dell'articolo 60 punto 1 b).

L'area è comunque soggetta a vincoli paesaggistici derivanti dall'applicazione del DLGS 42/04

PIANO ASSETTO IDROGEOLOGICO: l'area d'intervento ricade per una limitatissima superficie all'interno delle aree a rischio perimetrate dal Piano di Assetto Idrogeologico, area di rischio medio R2 per esondabilità del fiume Tenna. Gli interventi costruttivi sono posti al di fuori della perimetrazione.

PIANO DI TUTELA DELLE ACQUE: In relazione a tale piano, il progetto non incide su corpi idrici significativi, non si immettono nelle acque sostanze pericolose. Sono da valutare gli scarichi di acque reflue domestiche e le acque meteoriche al fine del mantenimento e ricarica delle falde acquifere

PIANO DI MANTENIMENTO E RISANAMENTO DELLA QUALITA' DELL'ARIA AMBIENTE: il comune di Porto S. Elpidio è classificato tra i comuni in zona A per il livello del PM 10 e del biossido d'azoto. Tali elementi si concentrano all'interno della fascia viabilistica della SS. 16.

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE:

Il territorio comunale di Porto S. Elpidio è da collocare all'interno della fascia costiera, zona in cui uno degli obiettivi strategici è quello di ottimizzazione e riqualificazione dei settori produttivo, turistico alberghiero e dei servizi.

Per quanto attiene il caso specifico dovrà essere verificata la conformità al PTC provinciale dell'intervento nel prosieguo dell'iter autorizzativo.

Sulla base di quanto sopra non vi è una interazione antitetica del progetto urbanistico di riqualificazione con le norme generali del PTC in quanto:

- il piano non utilizza aree con destinazione agricola;
- il piano si pone come riqualificazione di un'area;

Inoltre il PTC prevede misure di compensazione ambientale che saranno attuate calibrandole alla tipologia d'intervento.

PIANO REGOLATORE GENERALE: il piano regolatore generale inquadra già l'area nella sua vocazione turistico – ricettiva. L'aumento di SUL proposto corrisponde alla valorizzazione concessa dall'applicazione dell'articolo 58 del D.L. 122/08, originariamente fattibile attraverso una procedura semplificata, oggi non più attuabile per il pronunciamento della corte costituzionale nei confronti

dell'impostazione del decreto stesso. L'aumento di SUL proposta è pari a 103 mq, corrispondente a 4 abitanti teorici (calcolati affidando a ciascuno una incidenza di mc 80 trattandosi di area turistica). La variante conferma la vocazione turistico ricettiva dell'area con un incremento di carico urbanistico limitato.

Il piano è inserito all'interno di un ambito quasi totalmente urbanizzato ed antropizzato. Infatti si tratta di un lotto baricentrico di una lottizzazione in corso di attuazione dagli anni 80.

L'area confina a nord con un complesso di tipo residenziale e verso sud con una serie di edifici condominiali. Verso ovest sono collocate le urbanizzazioni secondarie (piscina comunale) e verso est si trova un'area di verde pubblico confinante con la battigia.

L'area di per sé non è interessata da emergenze ambientali di rilievo, che sono invece collocate in aree non molto lontane da essa verso l'asta del fiume Tenna.

In riferimento ai temi ed agli aspetti di cui alla lettera f), all. VI alla parte II del DLGS 152/2006 i temi e gli aspetti che possono interagire con le previsioni del piano non sono molto rilevanti possono essere limitati a quelli di :

- acqua;
- aria;
- paesaggio.

L'intervento previsto dal piano si pone all'interno di un paesaggio antropizzato, caratterizzato da un sistema edilizio diffuso di piccoli edifici con un massimo di tre piani aggregati in piccoli gruppi.

Si ritiene che il piano:

- non incide sulla tutela della popolazione da rischi sanitari;
- non incide sugli aspetti legati al suolo e sottosuolo;
- non incide sui fattori climatici;
- non incide sul patrimonio culturale e storico.

Non sono da segnalare particolari elementi di criticità in relazione al piano. In quanto non sono presenti emergenze ambientali né in termini positivi né in termini negativi.

Infatti l'area in questione, vista in relazione ad un intorno significativo, non è inserita all'interno di aree di particolare pregio ambientale o in aree protette né sono presenti elementi negativi quali siti inquinati o con particolari sensibilità.

Le aree sensibili e di pregio ambientale sono esterne all'area e sono rappresentate da quelle poste lungo l'asta del fiume Tenna che non riguardano l'intervento contenuto nel piano attuativo e che l'Amministrazione comunale ha ritenuto necessario salvaguardare dandogli un destinazione di parco fluviale.

VALUTAZIONE DI SIGNIFICATIVITA' DEGLI IMPATTI AMBIENTALI

In tema di acqua il progetto non produce effetti in relazione allo scarico di sostanze inquinati e pericolose in quanto le attività di tipo turistico ricettive non producono tali effetti.

In relazione alle problematiche legate all'acqua sono da segnalare quelle relative allo smaltimento delle acque reflue di tipo domestico, intendendo per queste quelle prodotte prevalentemente dal metabolismo umano e dalle attività domestiche.

Il piano di lottizzazione, oggetto di variante verrà collegato con la rete fognaria esistente, realizzata all'interno della lottizzazione originaria che si collega direttamente al collettore principale che adduce le acque reflue verso il depuratore

Va invece valutato con maggiore approfondimento il tema della tutela e ripristino della qualità dei corpi idrici superficiali e sotterranei in quanto il progetto tende a spalmare la propria volumetria sul territorio. Ed è proprio nel passaggio tra lo stato attuale e di progetto che si verifica la criticità con effetto possibile che l'impermeabilizzazione dell'area possa costituire elemento negativo per la qualità dei corpi idrici superficiali o profondi.

Per quanto riguarda il tema dell'aria le immissioni sono costituite dai soli impianti di riscaldamento e la variante proposta non modifica le condizioni che si produrrebbero in applicazione alle norme vigenti.

In relazione al tema del paesaggio gli effetti sull'ambiente del progetto non presentano particolari criticità.

Infatti il piano tende a recuperare una tipologia costruttiva che meglio si inserisce nel contesto, basata su una edilizia di piccole dimensioni e diffusa, evitando corpi alti che fronteggiano le visuali verso il mare, Lo schema planimetrico adottato nella soluzione di piano garantisce una apertura visiva verso est attraverso la realizzazione di una strada carrabile centrale e una viabilità ciclo pedonale laterale.

Va evidenziata che l'altezza dei piani viene limitata a ml 7,80, contro i 15,00 ml del piano vigente.

In relazione al settore di governo del turismo la variante non muta la destinazione d'uso dell'area, ma la indirizza ad una tipologia di turismo diversa, che si avvicina un po' di più a quella del villaggio che non a quella di tipo alberghiero. Su tale settore non vi sono pressioni che alterano lo stato dell'area, né vi sono risposte di mitigazione da evidenziare.

In relazione all'urbanistica il piano prevede un incremento del 10% dei diritti edificatori derivanti dalle proprietà comunali che si consolidano con un aumento di SUL di mq 103. Anche tale elemento non costituisce una pressione

Misure di mitigazione, compensazione e orientamento

Le misure di mitigazione da proporre riguardano i seguenti aspetti.

Ambiente acqua: la mitigazione dell'effetto prodotto dal progetto sul tema della ricarica dei corpi idrici, può essere effettuato adoperando le seguenti azioni:

- Rendere permeabili gli spazi di parcheggio attraverso l'utilizzo di pavimentazioni idonee;*

- Limitare gli ingombri degli interrati;*

- Stabilire un indice di permeabilità del suolo in ogni area d'intervento;*

Ambiente acqua: al fine di garantire la conservazione delle risorse idriche può essere effettuato operando le seguenti azioni:

- Recupero delle acque grigie, opportunamente trattate per gli scarichi igienici*

- Convogliare le acque di prima pioggia raccolte dalla copertura in una vasca di accumulo per essere recuperata a fini irrigui;*

Ambiente aria: al fine di limitare le immissioni in atmosfera e le polveri nell'aria la mitigazione può essere effettuata con le seguenti azioni:

- *utilizzo di fonti rinnovabili attraverso l'utilizzo di pannelli solari per il riscaldamento dell'acqua sanitaria, evitando così l'utilizzo di acqua sanitaria riscaldata da caldaia;*
- *utilizzo di caldaie ad alto rendimento;*
- *utilizzo di sistemi di riscaldamento non centralizzati al fine di poter escludere le unità non occupate;*
- *utilizzo di materiali tali da garantire un alto grado di isolamento termico, che consenta un basso utilizzo di sistemi di riscaldamento;*
- *utilizzo di schermature per la stagione estiva che elevino il grado di raffrescamento delle unità, limitando l'usodi condizionatori;*
- *utilizzo di pavimentazioni stradali che non sollevino polveri in aria.*

Paesaggio: la mitigazione avviene prevedendo una diminuzione delle altezze dei fabbricati, prospettando soluzioni planivolumetriche che consentano la visibilità del mare e garantiscano il rispetto dei coni visivi.

Orientamento generale che il piano propone è quello di utilizzare fonti energetiche alternative per la produzione di energia elettrica con utilizzo di pannelli fotovoltaici.

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

Si ritiene per quanto sopra esposto, fatte salvi gli approfondimenti inerenti la regolarità della procedura urbanistica che verrà intrapresa nelle fasi successive dell'iter amministrativo, 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:

- Si precisa che il presente provvedimento non entra in merito alla regolarità della procedura urbanistica relativa al Piano di lottizzazione scaduto;

- 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 e 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:
 - Si precisa che il presente provvedimento non entra in merito alla regolarità della procedura urbanistica relativa al Piano di lottizzazione scaduto;
 - 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 e 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);
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