



Prot. N. 84179/ 2010

Determinazione n. 3373 del 14/12/2010

OGGETTO: COMUNE DI FANO - PROCEDURA DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (V.A.S.) PER VARIANTE PARZIALE AL VIGENTE P.R.G. RELATIVA AL COMPARTO EDIFICATORIO DI CUI ALLA SCHEDA ST3_P06 (EX ZUCCHERIFICIO) - CONCLUSIONE FASE DI CONSULTAZIONE PRELIMINARE (SCOPING) DI CUI ALL'ART. 13, COMMI 1 E 2 DEL D.LGS 152/2006 E SS.MM.II.

AREA 4 - URBANISTICA - TERRITORIO - AMBIENTE - AGRICOLTURA

**IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO 4.1
URBANISTICA, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE - V.I.A. - V.A.S. -
AREE PROTETTE
ARCH. BARTOLI MAURIZIO**

Premesso che:

- Il Comune di Fano (Settore 7 – Servizi Urbanistici), in qualità di autorità procedente, con nota prot. 54732 del 10/08/2010, recante timbro di posta in arrivo in data 10/08/2010, acquisita agli atti con prot. 56560 del 19/08/2010, ha trasmesso al Servizio scrivente la richiesta di avvio della procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), di cui agli artt.da 13 a 18 del D.Lgs 152/06 e ss.mm.ii, per la variante parziale al vigente P.R.G. inerente il comparto edificatorio di cui alla scheda ST3_P06 (ex Zuccherificio);
- La proposta di variante in oggetto è soggetta alle disposizioni della Valutazione Ambientale Strategica, di cui agli articoli da 13 a 18 del D.Lgs 152/06 e ss.mm.ii., in quanto rientra nei casi di applicazione di cui al punto 2 lettere b) dell'art. 6 del citato Decreto, ovvero interferisce con un sito di Rete Natura 2000 per il quale è richiesta la procedura di valutazione di incidenza ai sensi del D.P.R. 357/'97 e s.m.i.;
- Gli elaborati trasmessi in allegato alla domanda sono:
 1. Rapporto Preliminare relativo alla procedura di scoping, di cui all'art. 13 del D.Lgs 152/06 e ss.mm.ii.;

Determinazione n. 3373 del 14/12/2010

2. Scheda di sintesi;
 3. All. I – Progetto di riqualificazione ambientale relativo alla zona delle vasche dell'ex zuccherificio - Relazione di incidenza;
 4. All. II – Studio di sostenibilità per la polarità urbana di Madonna Ponte;
 5. All. III – Studio di valutazione previsionale di impatto acustico;
 6. Relazione Tecnica;
 7. Tav. 1 – Inquadramento aerofotogrammetrico - Inquadramento catastale - Ortofoto - P.R.G. vigente - P.R.G. proposta di variante - Scheda tecnica P.R.G. vigente - Scheda tecnica proposta di variante;
 8. Tav. 2 – Planimetria Generale;
 9. Tav. 3 – Tipologie edilizie fabbricati;
 10. Tav. 4 – Tipologia edilizia struttura polivalente;
 11. Tav. 5 – Verifica degli standard;
 12. CD contenente copia conforme degli elaborati cartacei.
- Contestualmente alla richiesta di avvio della procedura di V.A.S. il Comune di Fano ha proposto un elenco di soggetti competenti in materia ambientale (SCA) da consultare durante l'iter del procedimento;
- L'autorità competente (lo scrivente Servizio 4.1 – Urbanistica – Pianificazione Territoriale – V.I.A. – V.A.S. – Aree protette di questa Amministrazione Provinciale), con nota prot. 57169 del 24/08/2010, ha comunicato l'avvio della consultazione preliminare di scoping, di cui all'art.13, commi 1 e 2, del D.Lgs 152/06 e ss.mm.ii., integrando l'elenco degli SCA proposti dall'autorità precedente ed invitando la stessa ad indire un'apposita conferenza di servizi per lo svolgimento della consultazione. Inoltre, la stessa autorità competente, alla luce del dibattito pubblico scaturito dalla proposta di variante in oggetto, ha suggerito all'Amministrazione Comunale di valutare l'opportunità di invitare alla suddetta conferenza di servizi le associazioni e le organizzazioni portatrici di interessi diffusi al fine di avviare un confronto costruttivo interno al processo decisionale riguardo al tema della sostenibilità ambientale, economica e sociale della variante stessa.
- Gli SCA individuati d'intesa con l'autorità precedente, da consultare sin dai momenti preliminari dell'attività di elaborazione della variante sono qui di seguito elencati:

Determinazione n. 3373 del 14/12/2010

1. Provincia di Pesaro e Urbino - Servizio Urbanistica – Pianificazione Territoriale – VIA – VAS – Aree Protette: P.O. 4.1.3 Compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni geomorfologiche del territorio;
 2. Provincia di Pesaro e Urbino - Servizio Urbanistica – Pianificazione Territoriale – VIA – VAS – Aree Protette: P.O. 4.1.1 Pianificazione Territoriale - VIA - Beni Paesaggistico Ambientali;
 3. A.S.U.R. n. 3 – Fano;
 4. Comune di Fano - Settore 7 - Servizi Urbanistici - U.O.Ambiente;
 5. Comune di Fano - Settore 6 - Servizi Lavori Pubblici;
 6. Comune di Fano - Settore 5 - Mobilità e Traffico;
 7. Soprintendenza Beni Architettonici e del Paesaggio;
 8. ASET Servizi S.p.a.;
 9. A.A.T.O. N°1 - Marche Nord.
- Il Comune di Fano (Settore 7 – Servizi Urbanistici), con nota prot. 58932 del 02/09/2010, recante timbro di posta in arrivo del 03/09/2010, acquisita agli atti con prot. 59809 del 06/09/2010, ha comunicato all'autorità competente l'avvenuta trasmissione a tutti gli SCA sopra elencati del rapporto preliminare e dei relativi elaborati inerenti la proposta di variante in oggetto;
- Con successiva nota prot. 64868 del 28/09/2010, recante timbro di posta in arrivo del 01/10/2010, acquisita agli atti con prot. 67031 del 07/10/2010, l'autorità procedente ha convocato una Conferenza di Servizi per il giorno 13/10/2010, finalizzata allo svolgimento delle consultazioni preliminari del processo di VAS;
- Con la Convocazione della suddetta Conferenza, l'autorità procedente, ha accolto il suggerimento fornito da questa Amministrazione Provinciale, invitando alla riunione, insieme agli SCA precedentemente individuati, le seguenti associazioni e organizzazioni portatrici di interessi diffusi:
- Confartigianato di Fano;
 - Ente Bilaterale Artigianato Marche;
 - A.L.I. C.L.A.I. – Associazione libere imprese;
 - CNA;
 - Artigianato Meturense;
 - Confindustria Pesaro – Urbino;
 - API Industria Pesaro;
 - Col diretti;
 - Confcommercio;
 - Confesercenti;
 - Confagricoltura;
 - CIA – Confederazione Italiana Agricoltori;
 - Comitato Interprofessionale;

Determinazione n. 3373 del 14/12/2010

- Ass.ne Naturalistica Argonauta;
 - Lupus in Fabula;
 - Italia Nostra onlus.
- il giorno 13/10/2010, presso la sala della Concordia della Residenza Municipale del Comune di Fano, si è svolta la Conferenza di Servizi le cui risultanze sono state riportate nel verbale, redatto dall'autorità procedente e trasmesso alla scrivente Amministrazione Provinciale nonché a tutti gli SCA coinvolti nella procedura, con nota prot. n. 70945 del 21/10/10. Il verbale è stato acquisito agli atti di questa A.P. con prot. n. 73548 del 02/11/2010.
- Qui di seguito si riportano in sintesi gli estratti del verbale suddetto riguardanti i pareri e i contributi espressi nell'ambito della suddetta conferenza forniti dagli SCA e dai rappresentanti delle associazioni presenti:

Comune di Fano - Settore 6 - Servizi Lavori Pubblici (presente l'ing. Bruno Benini):

"...occorre approfondire la utilità o meno di realizzare vasche di prima pioggia per l'intero sistema fognario o solo per la parte che recapita nella zona umida (aree ex vasche). Una parte da inserire negli studi è il progetto dell'anfiteatro, verificando la necessità di parcheggi e di conseguenza gli impatti di essi. Per il resto lo studio effettuato si può ritenere completo".

Comune di Fano - Settore 5 - Mobilità e Traffico (presente l'Ing. Gino Roberti):

"Per quanto riguarda il rapporto preliminare sui possibili impatti significativi che l'attuazione del piano potrebbe avere sull'ambiente si richiede di monitorare in modo più approfondito le tematiche riguardante l'impatto sull'utenza debole (indicatore marciapiede - unità di misura Km di marciapiedi realizzati) e quelle relative all'utilizzo dei mezzi di trasporto pubblico rispetto all'utilizzo attuale nell'area oggetto di intervento (n. passeggeri che usufruiscono del servizio in aumento o diminuzione rispetto a quelli attuali).

In merito ad eventuali modifiche delle geometrie delle infrastrutture viarie esistenti necessarie per l'aumento di traffico indotto, si comunica che si esprimerà il relativo parere nelle sedi competenti."

Comune di Fano - Settore 7 - Servizi Urbanistici - U.O.Ambiente (presente il Dott. Renzo Brunori):

"relativamente alla problematica sulle acque reflue e meteoriche, nel concordare su quanto esposto dall' Ing. B.Benini si evidenzia che dovrà essere tenuto conto di quanto previsto dal PTA (Piano Tutela Acque) Regione Marche in special modo nei riguardi delle acque meteoriche di dilavamento e di prima pioggia.

Per le emissioni in atmosfera dovrà essere meglio valutato l'impatto previsto dell'aumento del traffico. A tal riguardo dovranno essere considerate le possibilità di collegamento con mezzi a basso impatto. Va considerato altresì l'impatto dovuto alle diverse tipologie di attività industriali ed artigianali che potrebbero insediarsi nell'ambiente in oggetto.

Da valutare anche gli interventi correttivi a riguardo (piantumazioni, schermature, pannelli di produzione acqua calda, ombreggiamento).

Per il rumore va valutata la presenza di nuovi recettori determinata dalla trasformazione in oggetto (nello specifico da industriale a servizi e spazi di permanenza prolungata) e la presenza di siti sensibili (scuole). Da valutare l'aumento del rumore prodotto dal traffico.

In merito alla realizzazione dell'anfiteatro tenere in debita considerazione che essa sarà realizzata in prossimità di una zona di rispetto come individuata dalla zonizzazione acustica (ZPS, SIC).

Determinazione n. 3373 del 14/12/2010

In merito al suolo le valutazioni dovranno scrupolosamente considerare le analisi pregresse nel sito.”

A.A.T.O. N°1 - Marche Nord (presente l'Ing. Michele Ranocchi):

“...approfondimento maggiore sul destino del pozzo presente all'interno dell'area oggetto di variante.”

Confesercenti (presente il Direttore Ilva Sartini):

“...è la parte commerciale prevista quella che suscita dubbi sulla variante.

Bisogna ragionare sui capannoni esistenti e su altre proposte prese in considerazione come quella della Provincia che ha proposto per l'area l'insediamento di edifici scolastici; si tratta di una grande distribuzione mascherata perché la somma dei locali commerciali porterà alla grande distribuzione e quindi si è voluto aggirare la legge; da un punto di vista occupazionale il saldo sarà negativo; la crescita di popolazione si è arrestata e quindi la scelta è antistorica; la riqualificazione architettonica è scadente.

...valutare l'ipotesi di prevedere un centro di sviluppo per le imprese e il parere della Confesercenti è negativo.”

Confcommercio (presente il Segretario Francesco Mezzotero):

“Occorre una relazione dei vigili urbani sulla criticità del traffico nelle domeniche dei mesi luglio e agosto dove si verificano delle file ininterrotte di auto.

La variante comporterà un altro attrattore di traffico; la superficie commerciale non sarà limitata a 10.000 mq; è stato accertato da uno studio nazionale che ad ogni posto di lavoro in più creato dalla grande distribuzione corrispondono tre posti di lavoro persi nel piccolo commercio.”

C.N.A. (presente Luigi Colombaretti):

“Il mondo dell'artigianato ha dato anche precedentemente pareri favorevoli sullo sviluppo dell'area e l'intervento è una sfida da accogliere e quindi esprime parere favorevole.”

Lupus in Fabula (presente il Presidente Flavio Angelini):

“...sarebbe necessario effettuare un progetto più dettagliato dell'area di 10 ha dove sono ubicate le vasche considerando le schermature degli edifici.”

Confindustria (presente Valeria Bretoni):

“...favorevole alla variante e gli aspetti ambientali sono stati esaminati in modo dettagliato nel Rapporto preliminare.”

Italia Nostra (presente l'Arch. Giorgio Roberti):

“...il parere sulla variante è critico e una vicenda del genere non può essere conclusa con un progetto simile. Non è un piano gestito in termini moderni con l'integrazione aree verdi e città. Così facendo si mistifica una operazione e non aggiunge nulla agli usi civici. L'incarico dato all'Università di Ancona dava un'attenzione maggiore all'area. La posizione di Italia Nostra è contraria alla procedura seguita.”

- L'autorità procedente ha provveduto ad allegare al verbale della suddetta conferenza di servizi anche i pareri pervenuti in data antecedente alla riunione, da parte di ASUR 3 e ASET Servizi, qui di seguito riportati:

L'A.S.U.R. – Zona Territoriale n.3 di Fano, con nota prot. 2851 del 23/09/2010, ha espresso il seguente parere:

“..lo scrivente Servizio, ritiene che le destinazioni urbanistiche previste dalla variante parziale al vigente p.r.g. (commerciale, direzionale, verde pubblico) debbano essere compatibili con i limiti di caratterizzazione del sito, da verificarsi prima dell'approvazione della variante stessa.

Determinazione n. 3373 del 14/12/2010

Il gestore della rete dell'acquedotto e della rete fognaria, dovrà inoltre preventivamente certificare la disponibilità delle risorse idriche, nonché la capacità di smaltimento dei reflui in relazione alle nuove destinazioni previste. In merito all'intervento complessivo dell'area ex zuccherificio si ribadisce quanto già trasmesso in data 21/07/2008 prot.gen.12521 e in particolare al punto 2(nel comparto denominato ST3P06, si ritiene che l'ampliamento previsto in adiacenza alla scuola esistente, possa costituire un potenziale rischio igienico sanitario per gli utenti della stessa, in relazione ad agenti inquinanti. E' pertanto evidente, la necessità di disporre in via prioritaria il non ampliamento della zona produttiva, in alternativa l'inibizione di industria di I e II classe , o trasferimento dell'edificio scolastico)";

L'ASET Servizi s.p.a. con nota prot. 8952 del 15/09/2010 ha espresso il seguente parere:

".....si esprime, per quanto di competenza, il proprio parere favorevole in merito alla Valutazione Ambientale Strategica che la realizzazione delle opere comporta".

- **I'A.A.T.O. N°1 - Marche Nord**, con nota prot. 1202/10 del 29/10/10, acquisita 74443 del 05/11/2010, ha trasmesso a questa A. P. ulteriori considerazioni ad integrazione di quanto già espresso in sede di Conferenza di Servizi, che si riportano qui di seguito:

"- dovrà essere effettuato un approfondimento maggiore sul destino del pozzo presente all'interno dell'area oggetto di variante (così come richiesto dall'Ing. Michele Ranocchi in sede di Conferenza di Servizi;

- dovranno essere rispettate le indicazioni tecniche fornite dal Gestore del S.l.l. in merito agli allacciamenti dei servizi acquedotto e fognatura-depurazione, in quanto il Gestore si è già espresso in maniera positiva sulla disponibilità della risorsa idrica, sulla capacità di smaltimento e trattamento dei reflui, nonché sulla adeguatezza delle infrastrutture del S.l.l. esistenti;

- i costi per la realizzazione delle opere per la raccolta ed il convogliamento delle acque di prima e seconda pioggia(vasche di laminazione e tubazioni) non saranno a carico della Tariffa Reale Media prevista nel Piano d'Ambito, in quanto trattasi di costi non inerenti al S.l.l.".

- I contributi forniti dalle rispettive P.O. di questo Servizio in qualità di SCA relativamente alle proprie competenze si allegano come parte integrante e sostanziale della presente determinazione, come di seguito elencati:

Allegato A: contributo espresso con nota prot. 81293 del 01/12/2010 dalla P.O.4.1.1 Pianificazione Territoriale - VIA - Beni Paesaggistico Ambientali del Servizio Urbanistica – Pianificazione Territoriale – VIA – VAS – Aree Protette;

Allegato B: contributo espresso con nota prot. 78500 del 22/11/2010 dalla P.O.4.1.3 Compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni geomorfologiche del territorio del Servizio Urbanistica – Pianificazione Territoriale – VIA – VAS – Aree Protette;

Allegato C: contributo espresso con rif. prot. 56560/10 del 06/12/2010 dal Responsabile del Procedimento, Ing. Mario Primavera, del Servizio 4.1 Urbanistica – Pianificazione Territoriale – VIA – VAS – Aree Protette.

Determinazione n. 3373 del 14/12/2010

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 e il D.Lgs. 128/2010 recanti modifiche ed integrazioni al D.lgs. 152/06, qui denominato D.lgs. 152/06 e ss.mm.ii.;

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

Vista la D.G.R. n.1400 del 20/10/2008, con la quale la Regione Marche ha approvato le “linee guida regionali per la valutazione ambientale strategica”;

Visto il Rapporto Preliminare e gli elaborati allegati allo stesso redatti la fase di consultazione preliminare della VAS inerente la “variante parziale al vigente P.R.G. relativa al comparto edificatorio di cui alla scheda ST3_P06 (Ex Zuccherificio)”;

Visto il verbale della Conferenza di Servizi del 13/10/2010, trasmesso dal Comune di Fano con nota prot. 70945 del 21/10/2010;

Visti i contributi forniti dagli SCA sopra riportati;

Visti i contributi forniti dalle rispettive P.O. di questo Servizio, allegati come parte integrante e sostanziale della presente determinazione;

Preso atto che durante la fase di consultazione preliminare la Soprintendenza per i Beni Architettonici e del Paesaggio non ha espresso alcun contributo;

Ritenute le risultanze della Conferenza di Servizi del 13/10/2010, nonché i contributi espressi dagli SCA, utili alla definizione della portata e del livello di dettaglio delle informazioni da includere nel rapporto ambientale, come previsto al comma 1 dell’art. 13 del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii.;

Si ritiene, di poter stabilire la conclusione della fase di consultazione preliminare prevista dall’art.13, comma 2, del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii..

Visto l’art. 19 della L.R. n. 06/07;

Visto l’art. 107 del T.U.E.L. approvato con D.Lgs. del 18/08/2000 n. 267;

Visto l’art. 6 della legge n. 241/90;

D E T E R M I N A

- I) Di concludere la fase di consultazione preliminare di cui all’art.13, commi 1 e 2, del D.Lgs 152/2006 e ss.mm.ii., inerente la Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) della “variante

Determinazione n. 3373 del 14/12/2010

parziale al vigente P.R.G. relativa al comparto edificatorio di cui alla scheda ST3_P06 (Ex Zuccherificio)”;

II) Di stabilire le condizioni seguenti:

- a) Tutti i contributi e le osservazioni espresse durante la consultazione preliminare dai soggetti coinvolti nel procedimento in oggetto, in parte riportati in premessa ed in parte allegati alla presente determinazione (Allegati A, B e C), dovranno essere presi in considerazione per l’elaborazione della proposta di variante e per il livello di dettaglio delle informazioni da includere nel rapporto ambientale, come previsto dall’art. 13 comma 1 del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii.;
- b) In base ai rilievi espressi negli allegati B e C alla presente determinazione, nella successiva fase di VAS, in aggiunta agli SCA coinvolti nella fase preliminare di scoping, dovranno essere consultati i seguenti soggetti:
 - Servizio 4.2 Suolo - Attività Estrattive – Acque pubbliche – Servizi pubblici locali di questa Amministrazione Provinciale, per gli aspetti ideologici-idrogeologici legati agli interventi in ambito fluviale;
 - Servizio 4.3. Ambiente, agricoltura, energia e sviluppo fonti rinnovabili e pianificazione ambientale di questa Amministrazione Provinciale e ARPAM, per gli aspetti riguardanti le bonifica ambientale.
- c) Nel Rapporto Ambientale si dovrà dare atto di come sono stati presi in considerazione i contributi espressi nell’ambito della presente consultazione preliminare;

III) Di trasmettere la presente determinazione al Comune di Fano (Settore 7 – Servizi Urbanistici) in qualità di autorità procedente;

IV) Di trasmettere la presente determinazione, in formato digitale, a tutti i gli SCA coinvolti nella procedura in oggetto e qui di seguito elencati:

1. Provincia di Pesaro e Urbino - Servizio Urbanistica – Pianificazione Territoriale – VIA – VAS – Aree Protette: P.O. 4.1.3 Compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni geomorfologiche del territorio;
2. Provincia di Pesaro e Urbino - Servizio Urbanistica – Pianificazione Territoriale – VIA – VAS – Aree Protette: P.O. 4.1.1 Pianificazione Territoriale – VIA - Beni Paesaggistico Ambientali;
3. A.S.U.R. n. 3 – Fano;
4. Comune di Fano - Settore 7 - Servizi Urbanistici - U.O.Ambiente;
5. Comune di Fano - Settore 6 - Servizi Lavori Pubblici;
6. Comune di Fano - Settore 5 - Mobilità e Traffico;

Determinazione n. 3373 del 14/12/2010

7. Soprintendenza Beni Architettonici e del Paesaggio;
 8. ASET Servizi S.p.a.;
 9. A.A.T.O. N°1 - Marche Nord.
- V) Di provvedere alla pubblicazione della presente determinazione sul sito web del Servizio Urbanistica di questa Amministrazione.
- VI) 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.
- VII) Di dare atto che il presente provvedimento non comporta per sua natura impegno di spesa.
- VIII) Di dare atto che il responsabile del procedimento, ai sensi dell'art. 5, 1° comma, della legge 241/90 è l'Ing. Mario Primavera e che la documentazione concernente la presente fattispecie può essere visionata presso lo scrivente Servizio.
- IX) Di rappresentare ai sensi dell'articolo 3 comma 4 della legge 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.

MP/ mdf/up
1421VAS\10vas\10FA20103.doc

Dirigente Servizio 4.1
ARCH. BARTOLI MAURIZIO



**Provincia
di Pesaro e Urbino**

Servizio Urbanistica - Pianificazione
Terr.le - V.I.A. - V.A.S. - Aree Protette
P.O. Pianificazione Territoriale - V.I.A. -
Beni paesaggistico ambientali

I- 61121 Pesaro, viale Gramsci 4
tel. 0721.359293
fax 0721.359406
e-mail: uff.pianifsiut@provincia.ps.it
beni.paesistico.arch@provincia.ps.it
internet: www.urbanistica.provincia.pu.it

ALLEGATO A

Prot. n. 81293
009-7-13-27

Pesaro, 01/12/2010

Alla P.O. 4.1.2.
Urbanistica – V.A.S – Coordinamento SUAP
SEDE

e p.c. Al Comune di
FANO

OGGETTO: Valutazione di Incidenza di cui al DPR 357/1997 nell'ambito della procedura di Valutazione Ambientale Strategica relativa Variante parziale al vigente P.R.G. relativa a comparto edificatorio di cui alla scheda ST3_P06 (ex zuccherificio di Fano).

Facendo seguito alla richiesta di avvio del procedimento di V.A.S. per la Variante parziale al vigente P.R.G. relativa a comparto edificatorio di cui alla scheda ST3_P06 (ex zuccherificio di Fano) e contestuale richiesta di avvio del procedimento ai sensi del DPR 357/97, si evidenzia ed osserva quanto segue.

Le Linee guida regionali per la Valutazione di incidenza adottate dalla G.R. con Delibera n. 220 del 09.02.2010 prevedono le seguenti esclusioni dalle procedure valutative per quanto riguarda i Piani urbanistici comunali (paragrafo 4.5):

- varianti di cui all'art. 15 comma 5 della L.R. n. 34/92;
- varianti ai P.R.G. e ai piani attuativi che non modificano l'entità del carico urbanistico o contenenti precisazioni normative a chiarimento di meccanismi di attuazione delle previsioni insediative;
- varianti del P.R.G. contenenti correzioni di errori cartografici del P.R.G. stesso;
- le varianti al P.R.G. contenenti reiterazione di vincoli espropriativi decaduti.

Da una prima valutazione dei contenuti generali della variante di che trattasi si evince la non ricadenza della stessa tra le tipologie di cui sopra; ne deriva pertanto che sulla variante in oggetto andrà attivata una fase di valutazione appropriata così come previsto dal paragrafo 6.1 delle citate Linee guida, giacchè per i piani non è contemplata la possibilità di procedere con la sola fase di screening.

Tanto premesso si evidenzia che l'Allegato I al rapporto preliminare presentato contiene la Relazione di Incidenza di screening relativa esclusivamente al progetto, prefigurato dalla variante e dal piano vigente, per la trasformazione del sistema di vasche, adibito un tempo alla raccolta dei residui della lavorazione dello zucchero estratto dalle barbabietole, in una serie di stagni ed acquitrini, prescritta dalla Regione Marche in sede di Valutazione di Incidenza sul P.R.G. vigente.

Alla luce di quanto sopra, si rileva invece che ai fini della Valutazione di Incidenza sulla variante andrà predisposto uno studio di incidenza che espliciti tutti gli impatti correlati alla variante complessivamente intesa in rapporto ai Siti di Rete Natura coinvolti, sviluppato secondo le indicazioni contenute nel paragrafo 7 delle Linee guida regionali.

Inoltre tenuto conto che l'area risulta già edificata, andrà fornita copia della Valutazione di Incidenza formulata dalla Regione Marche sia in relazione allo strumento attuativo approvato che agli interventi edilizi realizzati.

La Responsabile della P.O.
Pianificazione Terr.le – V.I.A. – Beni Paesaggistico Ambientali
Arch. Donatella Senigalliesi
(f.to)



ALLEGATO B

Prot. n. 78500
RISP. AL FOGLIO N. 59831
Del 06/09/2010
CLASS. 009-7-13
Fasc. 2006/27/0

Pesaro, 22/11/2010

Al **Comune di FANO**
Settore Servizi Urbanistici-
U.O. P.R.G. e Pianificazione
Territoriale
Via M. Froncini, 2
61032 FANO

Alla **P.O.4.1.2 Urbanistica-VAS-**
Coordinamento SUAP

OGGETTO: Variante parziale al vigente P.R.G. (ai sensi dell'art. 26 della L.R. 34/92 e s.m.i.) relativa al Comparto edificatorio di cui alla scheda ST3_P06 (ex zuccherificio di Fano) –Adempimenti VAS di cui all'art.13 del D.Lgs 152/06 e ss.mm.ii. – Osservazioni al Rapporto preliminare

La presente con riferimento alla nota prot. n. 58932 del 02.09.2010 con la quale il proponente ha trasmesso a questa P.O., in qualità di soggetto competente in materia ambientale (SCA), il Rapporto Preliminare relativo alla variante in oggetto, al fine di acquisire pareri e contributi per definire la portata ed il livello di dettaglio delle informazioni da includere nel Rapporto Ambientale.

Premesso:

- che in base agli adempimenti previsti dalla normativa vigente in materia di Valutazione Ambientale Strategica, questa Posizione Organizzativa è stata individuata da parte dell'Autorità Competente, in collaborazione con l'Autorità Procedente, fra i Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA) da coinvolgere in fase di consultazione preliminare, al fine di rendere compatibile l'attuazione della presente variante con gli obiettivi di tutela e sostenibilità ambientale di rispettiva competenza;

- che gli aspetti ambientali riconducibili alla competenza della scrivente P.O. sono: suolo, sottosuolo, acqua (superficiale e sotterranea), reticolo idrografico superficiale e ambiente ripariale.

Esaminata la documentazione trasmessa che consta dei seguenti elaborati:

- Relazione tecnica preliminare (Dott.Ing. Tombari Fabio, Dott.Ing. Ansuini Stefano e Madonna Ponte S.r.l.)
- Rapporto Preliminare (Dott.Geol. Roberto Romagna)
- Allegato I al Rapporto preliminare
- Allegato II al Rapporto preliminare
- Allegato III al Rapporto preliminare
- Indagine Ambientale – vasche di decantazione del sito ex zuccherificio (Dott.Geol. Sandro Cangiotti)

Tavole Proposta di variante al P.R.G. (Dirigente di Settore Comune di Fano - Dott.Arch. Adriano Giangolini)

- Tav.1 – Inquadramento
- Tav.2 – Planimetria generale
- Tav.3 – Tipologie edilizie fabbricati produttivi, commerciali e direzionali
- Tav.4 – Tipologia edilizia-Struttura polivalente
- Tav.5 – Verifica degli standard

Preso atto che la variante parziale, relativa alle vigenti previsioni di un comparto individuato nello strumento urbanistico dalla scheda ST3_06, prevede sostanzialmente:

- lo stralcio dal comparto dell'area di via della Pineta sulla quale sono già stati costruiti due fabbricati industriali, passando dall'attuale Sup. di comparto pari a mq 260.928 a mq 234.680 di progetto;
- la parziale modifica della destinazione d'uso, con l'inserimento nel comparto di destinazioni commerciali medie strutture M1 ed M2;
- la riduzione della SUL da mq 84.986 a mq 76.822;
- la conseguente riduzione dell'indice di utilizzazione territoriale;
- la destinazione d'uso di mq 3000 per attrezzature d'interesse collettivo (uffici giudiziari e archivio di Stato).

Appreso che l'area oggetto di variante, interessata dall'ex zuccherificio, è stata oggetto di una importante opera di bonifica, iniziata con la demolizione delle strutture avvenuta nel mese di luglio 2004.

Riportato quanto segue, tratto dall'intervento dell'Ing. Edoardo Politano, in rappresentanza del soggetto proponente e in qualità di tecnico incaricato dalla Società Madonna Ponte, nella Conferenza di Servizi tenutasi il 13.10.2010 sempre nella fase di consultazione preliminare:

- “la zona è già stata interessata da tre procedure di valutazione di incidenza. La prima valutazione ex-post, relativa alla costruzione dei due capannoni situati nell'area limitrofa alla zona Sic/Zps del Metauro e adiacente alle vasche dell'ex zuccherificio che è risultata fortemente negativa sia per gli effetti sulla fauna, sia per l'alterazione del paesaggio. Che in relazione a ciò sono state proposte due misure di mitigazione, riguardanti rispettivamente la realizzazione di una zona umida nell'area delle vasche in modo da aumentare la biodiversità e l'entità delle popolazioni dell'avifauna e la messa a dimora di specie arboree. La seconda valutazione d'incidenza ha riguardato la realizzazione di un sistema di raccolta delle acque di pioggia e il loro convogliamento tramite condotta, in parte al depuratore (acque prima pioggia) e parte alle vasche ex zuccherificio (acque seconda pioggia) per alimentare la zona umida. La terza valutazione d'incidenza ha riguardato il progetto di riqualificazione ambientale delle vasche ex zuccherificio”.

A seguito dell'analisi del contenuto della documentazione trasmessa si ritiene opportuno formulare le seguenti **Osservazioni/considerazioni al Rapporto Preliminare**

Come evidenziato nel Rapporto preliminare dalla consultazione del Piano di Assetto Idrogeologico Regionale si riscontra che parte dell'area di previsione ricade all'interno delle fasce inondabili del Fiume Metauro, identificata con codice E-05-001 a cui è associato un rischio molto elevato (R4) ed E-05-003 a di rischio elevato (R3).

La previsione urbanistica individua all'interno di tali ambiti soggetti a rischio:

- Una zona destinata ad F1*“Zona di verde attrezzato”, dove sono ubicate le vasche di decantazione dell'ex zuccherificio. Come si legge nelle proposte N.T.A. del P.R.G. tale zona dovrà essere sottoposta a bonifica e convenzionata all'uso pubblico, sistemata ad area naturalistica con interventi finalizzati alla

conservazione degli habitat naturali, secondo le direttive contenute nel decreto n.70 del 8/07/2008 della Regione Marche (Valutazione d'incidenza).

- Una zona destinata ad F1 “*Zona di verde attrezzato*”, definita nel rapporto come il naturale ampliamento della Pineta Ponte Metauro.
- Una limitata porzione della zona a destinazione F5 “*Zona per attrezzature d'interesse collettivo*” in cui è prevista la realizzazione di una struttura polifunzionale coperta di almeno 1500 mq per circa 1000 posti, destinata ad eventi congressuali, sportivi ecc.. che dovrà essere ceduta al Comune.

Alle destinazioni urbanistica F1 le corrispondenti N.T.A. del P.R.G. attribuiscono possibilità edificatorie, definendo un indice di utilizzazione fondiaria.

Quanto sopra in chiaro contrasto con il punto K) dell'art.9) *Disciplina aree inondabili* delle Norme d'Attuazione del P.A.I. che consente la realizzazione di spazi verdi, compresa la realizzazione di aree per il tempo libero e lo sport, ad esclusione di aree destinate a campeggio, purché non comportino la realizzazione di nuove volumetrie a carattere permanente e non alterino il regolare deflusso delle acque.

Si rileva inoltre che il previsto convenzionamento all'uso pubblico dell'area delle ex vasche di decantazione, così come formulato, sembra in contrasto con quanto prescritto nella valutazione d'incidenza della Regione Marche, che non ritiene compatibile la destinazione F1 in quanto pregiudica l'integrità del sito.

In ogni caso, ai sensi del medesimo art.9) gli interventi consentiti in ambiti esondabili restano comunque subordinati ad una verifica tecnica condotta ai sensi della vigente normativa, volta a dimostrarne la compatibilità rispetto alla situazione di pericolosità e rischio prevedibile.

E'utile precisare che, in linea generale, la valutazione di compatibilità di interventi consentiti dalle norme in ambiti inondabili si fonda principalmente sul raggiungimento o meno di un adeguato livello di sicurezza per la pubblica incolumità, oltre che per i beni esposti. Di conseguenza la realizzazione di interventi in territori rivieraschi soggetti ad esondazione comporta necessariamente da parte dell'Amministrazione Comunale, oltre all'adozione di appropriate misure per la riduzione del rischio, la piena consapevolezza e quindi accettazione di un ragionevole margine di rischio.

Per quanto attiene la zona F5, ancorchè solo marginalmente interessata dalla perimetrazione P.A.I., è doveroso esporre alcune considerazioni riguardo alla pericolosità e al potenziale incremento del rischio, conseguente alla trasformazione urbanistica proposta.

Nello specifico si rileva che l'area a destinazione F5 che accoglierà la nuova struttura polifunzionale coperta, da cedere al Comune, è impostata ad una quota più bassa rispetto al restante comparto edificabile e pertanto maggiormente esposta al rischio di esondazione/allagamento. La sezione X-X contenuta nella tavola 4 di progetto evidenzia chiaramente che il piano di calpestio di progetto della futura costruzione è posto a quota +96.80 m, mentre il comparto si sviluppa a quota +100.00 m.

Sarebbe stato quindi opportuno condurre preliminarmente puntuali approfondimenti di ordine idraulico, idrogeologico ed idrologico, propedeutici alla progettazione, volti a valutare con maggior attendibilità la pericolosità della zona.

Occorre tuttavia riconoscere che eventuali verifiche idrauliche, tese a definire i possibili scenari di pericolosità zona, sarebbero attualmente di difficile attendibilità, considerato che sono in corso di programmazione interventi sui corpi arginali in sponda sinistra del Fiume Metauro, con possibili variazioni in altezza degli stessi.

Si prescrive in ogni caso, per la realizzazione della struttura pubblica, l'adozione di adeguate soluzioni architettoniche e/o tecnico-costruttive, tese a mitigare gli effetti negativi indotti da una potenziale esondazione/allagamento dell'area, ancorché non determinate in funzione di puntuali scenari di rischio e dei livelli idrici associati.

Si propone ad esempio l'innalzamento della quota del p.c. attuale, esterno alla perimetrazione P.A.I., la realizzazione a confine di muretti a tenuta, l'impermeabilizzazione parziale delle strutture, disposizione delle aperture, ecc.

Per quanto attiene al sistema fognario del comparto, trattato nel tema ambientale "acqua" del Rapporto preliminare, si prevede la realizzazione di condotte separate acque bianche e nere. Al fine di ridurre l'immissione in fogna di reflui rispetto al sistema tradizionale e permettere il riuso di acqua trattata e di acque piovane, viene inoltre proposta la realizzazione di opportuni impianti di gestione separata delle acque grigie e di raccolta e uso delle acque piovane, costituiti da una rete raccolta delle suddette acque in apposita vasca di accumulo, per il suo utilizzo a scopi non pregiati.

E' quindi previsto un dimezzamento del consumo della risorsa idrica, ed una riduzione dell'immissione in fogna di reflui di oltre il 60%. Nel medesimo rapporto viene inoltre ribadita la necessità di dotare l'area di un sistema di raccolta e stoccaggio delle acque meteoriche (coperture e possibilmente seconde piogge), realizzando appositi impianti per un loro utilizzo nonché una rete per la fornitura dell'acqua meteorica recuperata ad usi non civili. Si raccomanda inoltre di dotare ogni singolo lotto di un opportuno sistema di "deviazione" delle acque di prima pioggia in fogna nera.

Apprezzabile la previsione progettuale delle reti fognarie, così come proposta, in quanto persegue finalità volte alla protezione del territorio dal rischio idraulico e nel contempo di sostenibilità idrologica, promuovendo il riciclo della risorsa idrica.

Volendo collocare le argomentazioni sin ora svolte nella logica e metodologia della VAS si potrebbero definire alcuni obiettivi specifici di sostenibilità ambientale che la scrivente, per le tematiche di competenza, reputa opportuno considerare nella stesura del Rapporto Ambientale. Tali obiettivi dovranno poi essere verificati periodicamente mediante l'allestimento di specifiche azioni di monitoraggio.

Obiettivo n. 1 – Prevenzione dal rischio idraulico mediante tendenziale eliminazione delle interferenze negative tra esigenze di funzionalità della rete idrografica-idraulica e pressione insediativa. Tale obiettivo potrebbe essere perseguito con le seguenti strategie:

- a. Predisporre un disegno urbanistico finalizzato alla riduzione o alla limitazione del consumo e/o dell'impermeabilizzazione del suolo.
- b. Dimensionamento delle reti idrauliche con adeguati franchi di sicurezza e dispositivi atti a contrastare fenomeni di allagamento.
- c. Indirizzi e prescrizioni volti a garantire un più graduale deflusso delle acque meteoriche.
- d. Adozione di misure volte allo stoccaggio delle acque.

Obiettivo n. 2 – Rendere compatibile l'intervento di trasformazione urbanistica con l'ambiente fluviale e con la condizione di pericolosità idraulica. Tale obiettivo potrebbe essere perseguito con le seguenti strategie:

- a. Compatibilità sotto il profilo idrologico-idraulico (art.9 N.A. P.A.I.) ed ambientale del progetto di riqualificazione ambientale dell'area relativa alle vasche di decantazione (adeguamento destinazione urbanistica alle finalità di conservazione degli habitat naturali presenti).
- b. Compatibilità sotto il profilo idrologico-idraulico (art.9 N.A. P.A.I.) ed ambientale della previsione urbanistica sull'area a destinazione F1 (ampliamento della Pineta Ponte Metauro).
- c. Riutilizzo di materiale proveniente dalle vasche (fanghi, calcestruzzo, ecc...) sole se risultante totalmente scevro da sostanze inquinanti o almeno nei limiti massimi di concentrazione definiti dal D.Lgs 152/2006, verificati mediante attività di caratterizzazione dei materiali.

- d. Orientare la progettazione sulla zona F5 in base a criteri di mitigazione del rischio idraulico (esondazione/allagamento).

Con riguardo alla valutazione degli specifici aspetti idrologici-idrogeologici negli interventi in ambito fluviale, si ritiene necessario il coinvolgimento del competente Servizio 4.2 di questa Amministrazione.

Sull'argomento si segnala che l'allegato I al Rapporto Preliminare, nel prendere in considerazione il progetto di riqualificazione ambientale della zona relativa alle vasche dell'ex zuccherificio, sul tema *“Idrologia superficiale e idrogeologia”* riporta quanto segue: *“Poiché la profondità della falda varia a seconda dello spessore del sedimento presente in ciascuna vasca e, pertanto, è variabile la quota alla quale sarebbe intercettata la falda, di conseguenza prima di effettuare qualsiasi scavo e movimento di terra è necessario approfondire la conoscenza sull'acquifero, inserendo una rete di piezometri ed effettuando ulteriori saggi sulle vasche Tali dati dovranno essere completati con una specifica indagine geoelettrica. Solo dopo aver analizzato questa serie di dati, corredati da una valutazione del bilancio idrologico si potrà decidere quali interventi effettuare per l'allagamento delle vasche (ubicazione e ampiezza degli stagni, modalità di alimentazione dell'acqua in relazione a tutta la zona umida ”.* Quanto affermato sembra quindi rimandare alcune scelte progettuali ad una fase successiva di maggior dettaglio, in attesa degli esiti di ulteriori approfondimenti e indagini in sito.

Sulla base di quanto trattato nel Rapporto Preliminare è già possibile suggerire alcuni possibili obiettivi di sostenibilità quali-quantitativa della risorsa idrica.

Obiettivo 3 – Garantire e tutelare la disponibilità della risorsa idrica.

Obiettivo 4 – Garantire e tutelare la risorsa idrica superficiale.

Obiettivo 5 - Garantire e tutelare la risorsa idrica sotterranea.

E' auspicabile per coerenza che in tali obiettivi trovino riscontro le scelte progettuali relative alla rete idraulica ed al trattamento e riciclo delle acque, esposte sul tema ambientale “acqua” a pagina n. 28 del Rapporto Preliminare e richiamati nella premessa del presente contributo.

Per quanto riguarda la protezione del territorio dall'inquinamento si ritiene opportuno rilevare che nella documentazione prodotta non vengono contestualizzati gli ambiti in cui è stata riscontrata la presenza di PCB sul terreno, in concentrazioni tali da limitarne l'uso alla sola destinazione industriale-commerciale, escludendo il

residenziale ed anche l'uso a verde pubblico. Inoltre nella definizione del possibile ambito d'influenza degli effetti conseguenti a tale problematica sarebbe il caso di considerare le aree contigue al comparto, destinate a residenziale e soprattutto la presenza di una scuola materna.

Si fa presente che nell'ambito della procedura finalizzata all'espressione del parere di compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni geomorfologiche del territorio, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/01, sulla variante in parola potranno essere imposte particolari prescrizioni o limitazioni per l'attuazione della previsione urbanistica proposta, al fine di limitare possibili effetti indotti sulle matrici ambientali e/o individuare misure di mitigazione delle criticità riscontrate.

Cordiali saluti.

La Responsabile della P.O. 4.1.3

Compatibilità delle previsioni urbanistiche
con le condizioni geomorfologiche del territorio

(Tiziana Diambra)

f.to



Rif. Prot. 56560/10
Class. 009-7-13-27
Cod. Proc. VS10FA201

Pesaro, lì 06/12/10

OGGETTO: Comune di FANO - Procedura di VAS - artt. da 13 a 18 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. per Variante parziale al vigente P.R.G. relativa al comparto edificatorio di cui alla scheda ST3_P06 (ex zuccherificio).

OSSERVAZIONI E CONTRIBUTI IN MERITO ALLA FASE DI CONSULTAZIONE PRELIMINARE (scoping).

Visti i documenti redatti per la fase di consultazione preliminare (scoping) inerente la procedura di VAS in oggetto si esprimono le seguenti osservazioni che dovranno essere tenute in considerazione nella redazione della proposta di variante e del relativo rapporto ambientale:

- la documentazione presentata per la fase di scoping comprende uno studio di indagine ambientale relativo alle vasche di decantazione, elaborato da SEA Gruppo e a firma del Dott. Geol. Sandro Cangioti. A pag. 3 di tale documento si precisa che *“tutta l’area è già stata sottoposta a bonifica e solo le pertinenze accessorie (vasche di decantazione e area depurazione) sono ancora parzialmente da sottoporre a recupero ambientale”*.

Nell’area delle vasche e in quella di depurazione è previsto uno specifico intervento di riqualificazione ambientale, descritto nell’Allegato I al rapporto preliminare, a cura del Dott. Federico Politano.

Nelle conclusioni riportate a pag. 27 dell’indagine ambientale sopra citata, che basano sulle analisi specifiche condotte sui campioni di terreno e sulle acque, si dichiara che *“alla luce di quanto emerso dalla presente indagine è possibile supporre che l’operazione di decantazione di acque provenienti dalla zuccherificio, effettuata per molti anni e relativa a quantitativi di acqua elevati, non ha comunque alterato significativamente l’ambiente che risulta pertanto idoneo ad essere utilizzato per un recupero ambientale.”*

In relazione a tali aspetti specifici e alle indagini eseguite si ritiene opportuno richiedere un contributo tecnico-scientifico da parte del Servizio Ambiente di questa Amministrazione Provinciale e di ARPAM, così come previsto al paragrafo 1.3 , punto 6, delle linee guida regionali, di cui alla D.G.R. 1400/2008.

L’autorità procedente, pertanto, dovrà acquisire il parere degli Enti sopra citati , in relazione alla indagine ambientale effettuata e al relativo progetto di riqualificazione ambientale previsto in



tale ambito. Pertanto gli enti sopra citati dovranno essere individuati come SCA all'interno della procedura di VAS relativamente alla redazione del Rapporto Ambientale.

In particolare, oltre al contributo che gli stessi riterranno di fornire sulla base delle proprie competenze, dovrà essere accertato che gli interventi di riutilizzo delle terre di scavo delle vasche siano conformi a quanto previsto all'art. 186 del D.Lgs. 152/06 e s.m.i..

- Nel rapporto preliminare (a pag. 18) sono state riportate alcune considerazioni sulle indagini ambientali eseguite ai sensi del ex D.M. 471/99. Nel rapporto si afferma che *“è stata riscontrata la presenza di PCB sul terreno nei pressi di apparecchiature che in precedenza hanno perduto olio in esse contenute. Il livello di PCB riscontrato è risultato inferiore ai limiti imposti dalla ex Tab. 1 all. 1 al D.M. 471/99 per la destinazione industriale-commerciale ma comunque superiore al limite dell'uso residenziale e verde pubblico. Quindi i soli usi consentiti sono quelli commerciali-industriali mentre per un eventuale uso residenziale e verde pubblico si dovrà procedere a seguito di un'ulteriore bonifica con esito positivo (vedi allegato ARPAM).”*

In relazione a quanto sopra riportato si evidenzia che, contrariamente a quanto affermato, il parere di ARPAM non risulta allegato alla documentazione trasmessa pertanto non è stato possibile verificarne il contenuto.

Inoltre, si rilevano alcune perplessità circa l'esclusione del verde pubblico fra le destinazioni consentite. Considerato che l'area di intervento prevede spazi destinati a verde pubblico che dovrebbero, in base a quanto sopra riportato, essere sottoposti ad una ulteriore bonifica, si ritiene indispensabile richiedere chiarimenti in merito. Anche per tali aspetti dovrà essere richiesto il parere ad ARPAM. In ogni caso su tutte le eventuali indagini ambientali da effettuare per la caratterizzazione del sito, così come evidenziato anche nel parere di ASUR (nota prot. 2851 del 23/09/10), andrà acquisito il parere degli Enti competenti al fine di accertare la conformità ai limiti di Legge.

- In merito al tema dell'accessibilità dell'area e del traffico veicolare è stato condotto un studio approfondito sulla sostenibilità della nuova previsione urbanistica. Nell'ambito di tale indagine è stato dato grande rilievo alle opere complementari derivanti dall'allargamento della terza corsia autostradale, che consentirebbero di migliorare le condizioni dei flussi di traffico e l'accessibilità dell'area. In relazione a tali aspetti, nel successivo rapporto ambientale, dovrà essere indicato il cronoprogramma degli interventi infrastrutturali complementari alla terza corsia dell'autostrada A14, funzionali al miglioramento della viabilità della zona oggetto di variante, al fine di valutare l'incidenza temporale nei confronti delle nuove previsioni.
- Per quanto riguarda gli elaborati grafici sono state rilevate le seguenti incongruenze:



Nella Tavola 1 il perimetro relativo all' area delle ex vasche di decantazione, individuato con un asterisco, presenta una discontinuità nella parte limitrofa alla zona F destinata alla struttura polivalente.

Ai fini di una corretta rappresentazione grafica dell'area delle ex vasche di decantazione dovrà essere rettificato il perimetro sulla base dei profili esistenti delle vasche stesse, oggetto di riqualificazione ambientale.

La Tavola 2 risulta in contrasto con la Tavola 1 relativamente all'area individuata come zona "F1", ovvero i perimetri della zona F relativa alle ex vasche di decantazione non coincidono.

E' bene precisare che gran parte delle zone F previste lungo i margini del fiume Metauro sono interessate da aree inondabili classificate dal PAI come zone a rischio elevato (R3) e molto elevato (R4), così come evidenziato a pag. 26 del rapporto preliminare, pertanto in tali aree dovrà essere rispettata la disciplina prevista dalle Norme di Attuazione del PAI. In particolare gli interventi ammessi in tali ambiti sono esclusivamente quelli previsti all'art. 9 delle suddette N.A.

Per tale aspetto si rimanda al contributo espresso dalla P.O, Compatibilità delle Previsioni Urbanistiche con le Condizioni Geomorfologiche del Territorio (parere prot. N. 78500 del 22.11.2010).

- Nella scheda tecnica di variante del comparto unitario, riportata nella Tavola 1, è stata stralciata la parte relativa alle prescrizioni derivanti dalla valutazione di incidenza del PRG riportate nella scheda del vigente PRG dove si prescriveva che: *"nell'area concernente le ex vasche di decantazione, ricadente in zona F1, sono ammissibili soltanto interventi finalizzati alla conservazione degli habitat naturali presenti; qualora le operazioni di caratterizzazione conducano alla necessità di realizzare opere di bonifica, il relativo progetto dovrà essere sottoposto a valutazione di incidenza"*. Si ritiene che tale prescrizione vada mantenuta anche nell'attuale scheda di variante;
- Dovrà inoltre essere approfondito e valutato l'aspetto relativo all'uso pubblico della zona relativa alle ex vasche di decantazione nonché il relativo convenzionamento motivando la compatibilità degli interventi descritti nell'allegato I (pag. 7) con quanto riportato al punto precedente;
- Per quanto riguarda lo schema di progettazione urbanistica dell'area di intervento si evidenziano le seguenti considerazioni generali:

L'attuale progetto che di fatto ha previsto l'assetto urbanistico nonché la realizzazione strutturale degli opifici industriali non risponde a criteri qualitativi, funzionali e distributivi



propri di un complesso terziario e commerciale di tali dimensioni in rapporto al contesto interessato.

L'adattamento del progetto vincolato in maniera radicale alle strutture già realizzate ha determinato una banalizzazione dell'assetto urbanistico, degli spazi pubblici ed anche del progetto architettonico. Il verde di standard è costituito da una serie di aree marginali poco funzionali alla effettiva utilizzazione da parte dei fruitori della zona non assolvendo alla funzione di filtro fra le destinazioni produttive e quelle commerciali-direzionali (lo stesso permesso di costruire n. 1105 del 13.12.2006 è stato rilasciato quattro giorni dopo l'adozione del nuovo PRG avvenuta con delibera di C.C. n. 337 del 09.12.2006 che prevedeva una zona a destinazione mista riportata a zona produttiva con l'adozione definitiva.).

Ci troviamo in questo caso di fronte ad un progetto che vincola la pianificazione urbanistica quando invece la stessa VAS ha il compito di individuare scelte progettuali alternative scegliendo quella maggiormente sostenibile sotto gli aspetti ambientali e socio-economici in rapporto al contesto interessato.

L'adozione della variante dovrà proporre concrete soluzioni alternative volte a definire un minore consumo di suolo e a prevedere elementi funzionali nel rispetto di quanto sopra riportato.

Inoltre dovrà essere valutata la possibilità di realizzare coperture "verdi", soprattutto per le funzioni commerciali e direzionali. I tetti – giardino potrebbero divenire spazi vivibili e costituire un elemento qualitativo del progetto architettonico. Inoltre potrebbero assolvere al miglioramento del microclima interno degli edifici e del risparmio energetico nonché all'assorbimento della CO₂, in linea con quanto previsto dall'art. 5 della L.R.14/2008.

Dagli elaborati presentati sembra che le infrastrutture siano prive di percorsi ciclo pedonali. Viste le dimensioni dell'intervento e la strategicità di alcuni assi stradali, in particolare via della Pineta e viale Piceno, i percorsi ciclo pedonali rappresentano elementi essenziali per la sicurezza e l'accessibilità della zona. Tali aspetti risultano importanti anche per la presenza di una scuola nei pressi del comparto. Lo studio accurato del sistema viario potrà risolvere anche le criticità del traffico e della sicurezza stradale collegate al sistema scolastico.

Relativamente alla nuova struttura polivalente prevista nei pressi delle ex vasche di decantazione, la cui localizzazione comporta notevoli difficoltà di accesso, dovrà essere valutata la possibilità di creare un collegamento ciclo pedonale sottostradale in modo da utilizzare le strutture a parcheggio della limitrofa zona commerciale.



Alcune perplessità riguardano, inoltre, la localizzazione del Tribunale che viene previsto al piano primo di un edificio commerciale, senza tenere conto dei problemi di sicurezza che la funzione pubblica giudiziaria richiede.

- Riguardo al tema del commercio è stato stimato il numero di nuovi addetti derivanti dalle destinazioni previste, quale indicatore sull'incremento dell'occupazione. In merito a tale argomento non è stata fatta, però, alcuna considerazione sui potenziali rischi che le nuove attività insediabili potrebbero determinare nei confronti del piccolo commercio e della vitalità del centro storico.
- Infine si invita l'Amm.ne Comunale a tenere conto nell'ambito dell'adozione della variante in oggetto di quanto contenuto nella delibera di G.P. n. 421/2008 in merito all'area interessata dall'ex zuccherificio relativamente all'attivazione di politiche di concertazione a livello intercomunale volte a riqualificare e razionalizzare i forti e contraddittori processi di sviluppo in atto.

Il responsabile del Procedimento

Ing. Mario Primavera

(f.to)