



Prot. N. 90125/ 2011

Determinazione n. 3337 del 07/12/2011

OGGETTO: PRECISAZIONI IN MERITO ALLA DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 2446 DEL 12/09/2011 RELATIVA ALLA PROCEDURA DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) INERENTE L'ACCORDO DI PROGRAMMA PER LA REALIZZAZIONE DI UN CENTRO TURISTICO TERMALE DENOMINATO "TERME DI CARIGNANO" UBICATO NEI COMUNI DI FANO E DI PESARO, IN VARIANTE AI RISPETTIVI VIGENTI P.R.G..

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**

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;

Visti il D.Lgs. 4/2008 e il D.Lgs. 128/2010 recanti modifiche ed integrazioni al D.lgs. 152/2006, di seguito 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.1813 del 21/12/2010, con la quale è stato approvato l'aggiornamento delle linee guida regionali per la valutazione ambientale strategica, precedentemente approvate con D.G.R. 1400/08;

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 Determina Dirigenziale n. 2446 del 12/09/2011 con la quale è stato espresso il parere motivato di VAS ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs 152/06 s.m.i., inerente la variante urbanistica per la realizzazione di un centro turistico termale e di un campo da golf denominato "Terme di

Determinazione n. 3337 del 07/12/2011

Carignano” nei Comuni di Fano e Pesaro, oggetto di Accordo di Programma per il rilevante interesse pubblico comunale e provinciale degli interventi previsti;

Premesso:

Che nell’ambito della procedura di VAS inerente l’accordo di programma per la Realizzazione di un centro turistico termale denominato “Terme di Carignano” è stata trasmessa la documentazione alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici delle Marche già dalla fase di consultazione preliminare (scoping), di cui all’art.13, commi 1 e 2, del D.Lgs 152/06 e ss.mm.ii., in qualità di Soggetto Competente Ambientale (SCA);

Che non è pervenuto da parte della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici delle Marche a questa Amministrazione nessun contributo per la definizione del “Rapporto Ambientale” propedeutico all’attivazione della fase successiva inerente l’accordo di programma che costituisce variante urbanistica;

Che al fine del rilascio del parere motivato la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici delle Marche è stata comunque interessata inviando il “Rapporto Ambientale” e relativa documentazione allegata con nota prot. 35769 del 04/06/2009;

Che in data 12/11/2009, è pervenuto il parere della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici delle Marche per i Beni Architettonici e Paesaggistici delle Marche, espresso con nota prot. 14669 del 04/11/2009, acquisito agli atti di questa A.P. con prot. 75101 del 17/11/09, in base al quale si esprimeva che “...lo scrivente Ufficio, nel riportare l’intervento programmato e le forme di tutela paesaggistica in atto, ritiene, stante il consistente carattere areale, che l’intervento, se realizzato comporterebbe una notevole manomissione dei valori codificati dai provvedimenti di tutela (vincoli), comunque primari rispetto a qualsiasi interesse pubblico o privato, traducendosi, di fatto, in una oggettiva deroga alle forme di tutela paesaggistica attualmente vigenti nell’area in oggetto...”

Che a seguito di tale parere, il progetto inizialmente definito è stato rivisto riducendo le volumetrie inizialmente previste mantenendo comunque la superficie territoriale inizialmente prevista per la compensazione ambientale, la realizzazione degli spazi sportivi e il campo da Golf;

Determinazione n. 3337 del 07/12/2011

Che con prot. 11568 del 13.09.2010 la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici delle Marche ha trasmesso una lettera interlocutoria acquisita agli atti con prot. 63598 del 23.09.2010 dove si ritiene “...apprezzabile l'intento progettuale proposto più consono al contesto paesaggistico tutelato con l'evidente riduzione dell'impatto volumetrico dei corpi edilizi ma ancora troppo esteso arealmente rimanendo comunque a disposizione per ricercare una soluzione ottimale a quanto proposto...”;

Che con nota Prot. 734756 del 30.11.2010, acquisita agli atti con nostro prot. 85891 del 21.12.2010 la Regione Marche ha trasmesso il Decreto 157/VAA_08 del 29.11.2010 positivo per la valutazione d'incidenza a condizione che vengano attuate una serie di misure di mitigazione;

Che in data 29.03.2011 la Ditta Terme di Carignano ha ritrasmesso a questa Provincia la versione progettuale rivista a seguito delle prescrizioni della Regione in merito alla Valutazione d'incidenza che è stata acquisita con prot. 23841 del 29.03.2011;

Che copia di tale documentazione con prot. 23857 del 29.03.2011 è stata consegnata alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici delle Marche in data 30.03.2011 e successivamente ai due Comuni interessati;

Che in data 11.05.2011 si è tenuto un ulteriore incontro presso gli uffici della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici delle Marche tra il Comune di Fano, il Comune di Pesaro, la Provincia, il progettista e la Ditta per l'illustrazione delle modifiche apportate al progetto e le relative integrazioni acquisite in data 22.04.2011 e protocollate il 17.05.2011 con prot. 37598;

Che con prot. 8675 del 24.05.2011 la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici delle Marche ha trasmesso parere sugli elaborati progettuali trasmessi con nota prot. 23857 del 29.03.2011 e illustrati nell'incontro dell' 11.05.2011 che hanno suddiviso l'attuazione del progetto in sei fasi; in particolare sulle prime due fasi attuative è stato espresso un parere positivo, sulla fase 3 e 4 la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici delle Marche ha espresso un parere positivo esclusivamente per i 5.500 mq. per attrezzature termali, i 150 mq. di residenza e i 250 mq. di attrezzature commerciali e pubblici esercizi.

Determinazione n. 3337 del 07/12/2011

Che successivamente, a seguito di esplicita richiesta congiunta da parte della Società Terme di Carignano, della Provincia e dei Comuni interessati con nota prot. 51265 del 01.07.2011, la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici delle Marche ha espresso parere favorevole anche per le attrezzature ricettive previste nella fase 3 per 4.400 mq mentre sulla fase 5 e 6 la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici ha espresso un parere negativo ai volumi previsti per la realizzazione di strutture residenziali, commerciali e alberghiere;

Evidenziato:

Che nel parere motivato relativo al procedimento di VAS rilasciato con Determina n. 2446 del 12/09/2011 le risultanze di quanto espresso dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici delle Marche nei pareri sopra citati, sono stati così esplicitate:

....OMISSIS....

“Con prot. 8675 del 24.05.2011 la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici ha trasmesso parere positivo agli elaborati progettuali trasmessi con nota prot. 23857 del 29.03.2011 e illustrati nell’incontro dell’ 11.05.2011 che hanno suddiviso l’attuazione del progetto in sei fasi;

1° Fase Complesso termale in ex imbottigliamento con annessi edifici per commerciale e recupero sede storica

Attrezzature termali poliambulatori e riabilitazione	mq. 9.350
Attività commerciali	mq. 1.600
Residenza	mq. 150

Tot. Mq. 11.100

2° Fase Campo golf con strutture annesse (club house e pertinenti edifici di servizio)

Attrezzature sportive (capo golf nel comune di Pesaro)	mq. 1.750
--	-----------

Tot. Mq. 1.750

Su tali prime due fasi attuative la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici ha espresso un parere positivo.

3° Fase Nuove strutture termali a nord del Bevano con struttura alberghiera in ampliamento Hotel 4 Fonti ed interventi di compensazione ambientale nell’area fra Bevano e Arzilla

Attrezzature termali poliambulatori e riabilitazione	mq. 5.500
Funzioni ricettive	mq. 4.400
Residenza	mq. 150
Attività commerciali	mq. 200
Attrezzature sportive e religiose	mq. 180

Tot. Mq. 10.430

4° Fase Aree a verde attrezzato nella parte nord del comparto generale

Attrezzature sportive e religiose	mq. 1.000
Attività commerciali e pubblici esercizi	mq. 250

Tot. Mq. 1.250

Su tali due fasi attuative (fase 3 e 4) la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici ha espresso un parere positivo esclusivamente per i 5.500 mq. per attrezzature termali, i 150 mq. di residenza e i 250 mq. di attrezzature commerciali e pubblici esercizi. Successivamente, a seguito di esplicita richiesta congiunta da parte della Società Terme di Carignano, della Provincia e dei Comuni interessati con nota prot. 51265 del 01.07.2011, la Soprintendenza

Determinazione n. 3337 del 07/12/2011

per i Beni Architettonici e Paesaggistici ha espresso parere favorevole anche per le attrezzature ricettive previste nella fase 3 per 4.400 mq.

Pertanto la fase 3° e 4° prevedono una superficie edificatoria di 10.300 mq.

5° Fase Comparto edificatorio destinato a residenza e terziario con annesse aree a parcheggio

Residenza privata	mq. 3.900
Funzioni commerciali	mq. 2.450

Tot. Mq. 6.350

6° Fase Complesso alberghiero e residenziali

Funzioni ricettive	mq. 16.990
Attrezzature termali poliambulatori e riabilitazione	mq. 2.000
Residenza privata	mq. 700
Attività commerciali	mq. 3.197

Tot. Mq. 22.887

Su tali due ultime fasi attuative la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici ha espresso un parere negativo relativamente alla progettazione urbanistica relativa ai volumi delle strutture residenziali, commerciali ed alberghiere. Pertanto in tali fasi rimane esclusivamente l'attuazione delle attrezzature termali poliambulatoriali e di riabilitazione pari ad una superficie edificatoria di 2000 mq.

....OMISSIS....

Che sempre secondo la Determina n. 2446 del 12/09/2011 il progetto relativo alle Terme di Carignano, in variante al vigente PRG del Comune di Fano e di Pesaro attraverso la procedura dell'Accordo di Programma, assume nella sua stesura finale rielaborata a seguito di tutti i pareri espressi dagli SCA, la seguente configurazione:

...OMISSIS...

- L'individuazione delle Fasi 1 – 3 e 4, che dovranno essere corredati prima dell'approvazione della variante da elaborati planovolumetrici redatti in scala almeno 1:500, aventi rispettivamente una SUL di 11.100 mq., 10.050 mq., e 250 mq. come comparti dotati di progettazione urbanistica di dettaglio che costituiscono variante al PRG del Comune di Fano;

- L'individuazione della Fase 2 avente una SUL di 1750 mq., che dovrà essere corredata prima dell'approvazione della variante da elaborati planovolumetrici redatti in scala almeno 1:500, come comparto dotato di progettazione urbanistica di dettaglio che costituisce variante al PRG del Comune di Pesaro;

- L'individuazione della Fase 5 e 6 esclusivamente come previsione di PRG soggetta a progettazione attuativa e relativo iter tecnico-amministrativo con una SUL di mq. 29.237

Relativamente ai 2000 mq. delle attrezzature termali poliambulatoriali e di riabilitazione previste per la fase 6 sulla quale la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici ha espresso parere favorevole, gli stessi potranno essere annessi alla fase 3 attraverso la progettazione urbanistica di dettaglio.

Con tale configurazione il Comune di Fano assume una SUL complessiva (determinata dalla SUL delle fasi soggette a progettazione urbanistica di dettaglio e dalla fase 5 e 6 di previsione) pari a 50.637 mq. e pertanto rispetto ai 49.557 mq. (comparti ST4_P08 e ST4_P24) del PRG vigente abbiamo una differenza di 1.080 mq.

Il Comune di Pesaro interessato dalla fase 2 ha una SUL di 1.750 mq.

...OMISSIS...

Considerato:

Determinazione n. 3337 del 07/12/2011

Che la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici delle Marche di Ancona con prot. 17436 del 25.10.2011 acquisita agli atti di questa Amm.ne Provinciale con prot. 82396 del 08.11.2011 chiede che “...lo specifico parere negativo per le fasi 5 e 6 stante l'estrema consistenza dei volumi previsti per la realizzazione di strutture residenziali, commerciali ed alberghiere evidenziando la necessità di rettificare la determinazione in oggetto...”

Che con il parere motivato relativo al procedimento di VAS lo scrivente Servizio per quanto di competenza deve valutare l'interferenza della proposta di variante con i vari aspetti ambientali;

Che per le fasi progettuali 5 e 6 si è stabilito che...

...OMISSIS...

- L'individuazione della Fase 5 e 6 esclusivamente come previsione di PRG soggetta a progettazione attuativa e relativo iter tecnico-amministrativo con una SUL di mq. 29.237

...OMISSIS...

Evidenziato altresì che nel PRG vigente del Comune di Fano le fasi 5 e 6 ricadono interamente nell'area edificabile classificata e normata secondo le NTA “Comparto Turistico “Terme di Carignano” Scheda progetto ST4_P08;

Tutto ciò premesso, visto la già citata nota della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici delle Marche di Ancona con prot. 17436 del 25.10.2011 acquisita agli atti di questa Amm.ne Provinciale con prot. 82396 del 08.11.2011, **si precisa che già nella determina n. 2246 del 12.09.2011 le fasi 5 e 6 con i relativi carichi urbanistici sono escluse dall'accordo di programma rimanendo pertanto nella loro originaria destinazione urbanistica prevista dal vigente PRG all'interno del comparto ST4_P08.**

Si precisa altresì che gli interventi previsti nelle fasi 1 - 3 e 4, così come da normativa, dovranno essere autorizzati ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs.vo n. 42/04 per valutare le opere nella loro definizione architettonica e volumetrica in rapporto al contesto paesaggistico tutelato ai sensi del DPGR n. 668 del 03.02.2011 prima del rilascio del permesso di costruire.

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;

Determinazione n. 3337 del 07/12/2011

Visto l'art. 6 della legge n. 241/90;

D E T E R M I N A

- I) Di formulare le seguenti precisazioni di cui alla Determinazione Dirigenziale n. 2446 del 12/09/2011:**
- a) **Le fasi 5 e 6 con i relativi carichi urbanistici sono escluse dall'accordo di programma rimanendo pertanto nella loro originaria destinazione urbanistica prevista dal vigente PRG all'interno del comparto ST4_P08.**
 - b) **Gli interventi previsti nelle fasi 1 - 3 e 4, così come da normativa, dovranno essere autorizzati ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs.vo n. 42/04 per valutare le opere nella loro definizione architettonica e volumetrica in rapporto al contesto paesaggistico tutelato ai sensi del DPGR n. 668 del 03.02.2011 prima del rilascio del permesso di costruire.**
- II) Di trasmettere la presente determinazione alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici delle Marche – Ancona ed ai Comuni di Fano e Pesaro (autorità precedenti) e alla ditta proponente (Società Terme di Carignano s.r.l.) per i successivi adempimenti di approvazione della variante in oggetto.**
- III) Di provvedere alla pubblicazione della presente determinazione sul sito web del Servizio Urbanistica di questa Amministrazione.**
- IV) 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.**
- V) Di dare atto che il presente provvedimento non comporta per sua natura impegno di spesa.**
- VI) 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.**

Determinazione n. 3337 del 07/12/2011

VII) 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/ed
1421VAS\09VAS\0902Fa0117_Precisazioni Det.

Dirigente Servizio 4.1
F.to ARCH. BARTOLI MAURIZIO

La presente copia, composta di n..... pagine, è conforme all'originale conservato in atti e consta altresì di n..... allegati per un totale di n..... pagine.

Pesaro,
