



Prot. N. 31378/ 2013

Determinazione n. 743 del 18/04/2013

OGGETTO: COMUNE DI PERGOLA - PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS - ART. 12 D.LGS. 152/2006 S.M.I. - VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. VIGENTE RELATIVA A DUE AREE - LOCALITA' BELLISIO SOLFARE E MONTESECCO (DELIBERA C.C. N. 73 DEL 15/12/2011) - PROVVEDIMENTO FINALE DI VERIFICA

**SERVIZIO URBANISTICA - PIANIFICAZIONE TERRITORIALE –
V.I.A - V.A.S. - AREE PROTETTE**

**IL DIRIGENTE
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;

Determinazione n. 743 del 18/04/2013

Vista la domanda presentata dal Comune di Pergola in qualità di autorità procedente, acquisita al protocollo di questa Amministrazione Provinciale con n. 600 del 05/01/2012, per la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, di cui all'art. 12 del D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii., inerente una variante parziale al P.R.G. vigente relativa a due distinte aree per l'inserimento di una nuova zona F3 in località Belisio Solfare, ed una nuova zona D5 in località Montesecco.

Vista la proposta formulata dalla suddetta autorità procedente in merito ai soggetti con competenze ambientali (SCA) da consultare ai sensi del comma 2 dell'art. 12 del D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii., così come modificata dalla scrivente autorità competente, in base alla quale sono stati individuati i seguenti SCA:

1. Provincia di Pesaro e Urbino - Servizio 11 - P.O. *Assetto e tutela idraulica ed idrogeologica negli strumenti di trasformazione del territorio*;
2. Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici delle Marche;
3. A.S.U.R. n. 3 - zona territoriale di Fano;
4. A.A.T.O. N°1 - Marche Nord;
5. Marche Multiservizi S.p.a.;
6. Ferrovie dello Stato - FF.SS.

Vista la documentazione trasmessa con la domanda di verifica di assoggettabilità, comprensiva del rapporto preliminare redatto ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/06 e s.m.i., tutta conservata agli atti e depositata presso il Servizio 12 *Urbanistica – Pianificazione Territoriale – V.I.A. – V.A.S. - Aree protette* della Provincia di Pesaro e Urbino;

Visti i pareri espressi dagli SCA;

Visto e condiviso il parere istruttorio, prot. 31152 del 18/04/2013, a firma del Responsabile del Procedimento, Arch. Marzia Di Fazio, e del Responsabile della Posizione Organizzativa *Urbanistica - V.A.S. - Coordinamento S.U.A.P.*, Ing. Mario Primavera, **che si allega come parte integrante e sostanziale alla presente Determinazione**;

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;

Determinazione n. 743 del 18/04/2013

D E T E R M I N A

- I) Di assoggettare alla procedura di VAS**, prevista agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. 152/06 e s.m.i., la variante parziale al P.R.G. vigente del Comune di PERGOLA, riguardante la sola previsione della nuova zona termale F3, in località Bellisio Solfare, in relazione ai possibili effetti significativi che potrebbero generarsi sull'ambiente, evidenziati nel parere istruttorio prot. 31152 del 18/04/2013, allegato come parte integrante e sostanziale della presente determinazione.
- II) Di esprimere, già in questa fase di verifica, giudizio negativo sulla sostenibilità ambientale della variante relativa alla previsione della nuova zona a campeggio "D5", in località Montesecco**, per le motivazioni indicate al paragrafo 4) del parere istruttorio prot. 31152 del 18/04/2013 allegato alla presente determinazione.
- III) Di stabilire le condizioni ed indicazioni seguenti:**
- a) ai fini della semplificazione e della maggior efficacia dei procedimenti, la fase di consultazione preliminare (*scoping*) della procedura di VAS per la zona F3, prevista ai commi 1 e 2 dell'art. 13 del D.Lgs 152/06 e s.m.i., si potrà ritenere già svolta nell'ambito della presente verifica di assoggettabilità in quanto i pareri espressi dagli SCA e le osservazioni evidenziate dall'autorità competente, riportate rispettivamente ai precedenti paragrafi 2) e 4) del parere istruttorio allegato alla presente determinazione (prot. 31152 del 18/04/2013), hanno definito quale dovrà essere la portata ed il livello di dettaglio delle informazioni da includere nella redazione del Rapporto Ambientale di VAS e della proposta di variante;
 - b) nel Rapporto Ambientale si dovrà dare atto di come sono stati recepiti i suddetti pareri.
- IV) Di trasmettere la presente determinazione al Comune di PERGOLA**, che dovrà pubblicarla sul proprio sito web istituzionale per almeno 30 giorni, in base a quanto previsto all'art. 12 co. 5 del D.lgs 152/06 s.m.i. e dalla D.G.R. n.1813/2010.
- V) Di trasmettere la presente determinazione, in formato digitale, a tutti i soggetti competenti in materia ambientale (SCA) coinvolti nella procedura di verifica in oggetto, qui di seguito elencati:**
1. Provincia di Pesaro e Urbino - Servizio 11 - P.O. *Assetto e tutela idraulica ed idrogeologica negli strumenti di trasformazione del territorio*;
 2. Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici delle Marche;
 3. A.S.U.R. n. 3 - zona territoriale di Fano;

Determinazione n. 743 del 18/04/2013

4. A.A.T.O. N°1 - Marche Nord;
5. Marche Multiservizi S.p.a.;
6. Ferrovie dello Stato - FF.SS.

- VI)** Di provvedere alla pubblicazione della presente determinazione sul sito web di questa Amministrazione Provinciale.
- VII)** 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.
- VIII)** Di dare atto che il presente provvedimento non comporta per sua natura impegno di spesa.
- IX)** Di dare atto che il responsabile del procedimento, ai sensi dell'art. 5, 1° comma, della legge 241/90 è l'Arch. Marzia Di Fazio e che la documentazione concernente la presente fattispecie può essere visionata presso lo scrivente Servizio.
- X)** 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.

RC/MDF/ed
R:\Uzone\UURBA\01-6-97\141URBA\1421VAS\12Vas\12PC10105.doc

RESPONSABILE ISTRUTTORIA (R.I.)

F.to MDF

RESPONSABILE PROCEDIMENTO (R.P.)

F.to MDF

IL DIRIGENTE
F.to 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,



**Provincia
di Pesaro e Urbino**

Servizio Urbanistica - Pianificazione
Terr.le - V.I.A. - V.A.S. - Aree Protette
P.O. Urbanistica - V.A.S. - Coordinamento
S.U.A.P.

I- 61121 Pesaro, viale Gramsci 4
tel. 0721.3592413
fax 0721.3592406
e-mail: ass.urbanistica@provincia.ps.it
sportellounico@provincia.ps.it
internet: www.urbanistica.provincia.pu.it

Prot. n.31152

Pesaro, 18/04/2013

Class. 009-7-43 Fasc.1/2012

Cod. Proc. VS12PC101

Oggetto: Comune di PERGOLA - Procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS - art. 12 D.Lgs. 152/2006 s.m.i. - per variante parziale al P.R.G. vigente - località Bellisio Solfare e Montesecco (Del. C.C. n. 73 del 15/12/2011).

PARERE ISTRUTTORIO

1. PREMESSA

1.1 Ambito di applicazione:

La Valutazione Ambientale Strategica (VAS) si applica ai piani ed ai programmi, nonché alle loro modifiche, che possono avere impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale. In particolare, ai sensi dell'art. 6, comma 2, del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., la VAS si applica per tutti i Piani ed i Programmi:

a) *“che sono elaborati per la valutazione e gestione della qualità dell'aria ambiente, per i settori agricolo, forestale, della pesca, energetico, industriale, dei trasporti, della gestione dei rifiuti e delle acque, delle telecomunicazioni, turistico, della pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli, e che definiscono il quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o comunque la realizzazione dei progetti elencati negli allegati II, III e IV del presente decreto”;*

b) *per i quali, in considerazione dei possibili impatti sulle finalità di conservazione dei siti designati come zone di protezione speciale per la conservazione degli uccelli selvatici e quelli classificati come siti di importanza comunitaria per la protezione degli habitat naturali e della flora e della fauna selvatica, si ritiene necessaria una valutazione d'incidenza ai sensi dell'articolo 5 del decreto del Presidente della Repubblica 8 settembre 1997, n. 357 e successive modificazioni”.*

Il comma 3 del richiamato art. 6 stabilisce inoltre che per i suddetti piani e i programmi che determinano l'uso di piccole aree a livello locale o sono sottoposti a modifiche minori, la valutazione ambientale è necessaria qualora l'autorità competente valuti che producano impatti significativi sull'ambiente, secondo le disposizioni di cui all'articolo 12 (Verifica di assoggettabilità), e tenuto conto del diverso livello di sensibilità ambientale dell'area oggetto di intervento.

Il comma 3-bis dell'art. 6 stabilisce, inoltre, che i piani e i programmi diversi da quelli suddetti che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti, sono anche essi da sottoporre a



preventiva verifica di assoggettabilità da parte dell'autorità competente, secondo le disposizioni di cui all'articolo 12.

La variante in esame, che attiene al settore della pianificazione territoriale e definisce il quadro di riferimento per l'autorizzazione di progetti edilizi, rientra fra i casi previsti dal suddetto comma 3-bis, ovvero fra quelli che da sottoporre a verifica di assoggettabilità a VAS, in quanto non contiene né opere soggette alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale né è soggetta a Valutazione d'Incidenza, ai sensi delle normative vigenti.

1.2 Competenze:

In base alla L.R. 6/07, art. 19, l'autorità competente per l'effettuazione della VAS della variante in oggetto è la Provincia di Pesaro e Urbino, rappresentata dallo scrivente Servizio 12 Urbanistica – Pianificazione Territoriale – V.I.A. – V.A.S. - Aree Protette.

1.3 Avvio del procedimento:

Con nota prot. 14751 del 23/12/2011, recante timbro di posta in arrivo in data 28/12/2011, acquisita agli atti con prot. 600 del 05/01/2012, il Comune di Pergola, in qualità di autorità procedente, ha trasmesso a questa Amministrazione Provinciale, quale autorità competente, la richiesta per l'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 152/06 e ss.mm.ii., in merito ad una variante parziale al P.R.G. vigente riguardante l'inserimento di una nuova zona F3 in località Belisio Solfare, ed una nuova zona D5 in località Montesecco.

Questa Amministrazione Provinciale, con nota prot. 1302 del 10/01/2012, ha comunicato all'autorità procedente il mancato avvio del procedimento per carenze documentali.

Il Comune di Pergola, con successiva nota prot. 5866 del 10/05/2012, recante timbro di posta in arrivo del 11/05/2012, acquisita agli atti con prot. 32652 del 14/05/2012, ha trasmesso la documentazione richiesta necessaria all'avvio della procedura di verifica da parte di questa Amministrazione Provinciale.

La documentazione trasmessa è la seguente:

- 1) Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS;
- 2) Rapporto preliminare - ALLEGATI;
- 3) Scheda di sintesi;
- 4) Relazione illustrativa;
- 5) Norme Tecniche di Attuazione;
- 6) Tav. 5.6 PRG – Variante Generale 2000 – Azzonamento Bellisio Solfare;
- 7) Tav. 5.6 PRG – Variante Parziale dicembre 2011 – Azzonamento Bellisio Solfare;



- 8) Tav. 5.6 ALL. PRG - Variante Parziale dicembre 2011 – Scheda Progetto Zona F3;
- 9) Tav. 5.6.2 - PRG Vigente – Azzonamento Montesecco;
- 10) Tav. 5.6.2 - Proposta Variante – Azzonamento Montesecco.

Con la suddetta istanza, inoltre, l'autorità procedente ha proposto l'elenco di soggetti competenti in materia ambientale (SCA) da consultare nella procedura di verifica.

Questa Amministrazione Provinciale, con nota prot. n. 34619 del 18/05/2012, ha comunicato l'avvio del procedimento e, modificando in parte quanto proposto dall'autorità procedente, ha individuato i seguenti SCA:

1. Provincia di Pesaro e Urbino - Servizio 11 - P.O. *Assetto e tutela idraulica ed idrogeologica negli strumenti di trasformazione del territorio*;
2. Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici delle Marche;
3. A.S.U.R. n. 3 - Fano;
4. A.A.T.O. N°1 - Marche Nord;
5. Marche Multiservizi S.p.a.;
6. Ferrovie dello Stato – FF.SS.

In data 21/05/2012, con nota prot. 34690, questa Amm.ne Provinciale ha trasmesso agli SCA sopra elencati la documentazione ricevuta dall'autorità procedente, ai fini dell'acquisizione dei pareri di competenza per la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS.

Il Comune di Pergola, con nota prot. 11508/12 pervenuta in data 25/09/2012, acquisita agli atti di questa A.P. con prot. n. 66212 del 27/09/2012, ha richiesto alla scrivente autorità la sospensione dei termini del procedimento di verifica in oggetto al fine di ottenere chiarimenti dalla Soprintendenza in merito al parere di diniego della zona termale F3, riportato al successivo paragrafo2..

In data 21/03/2013, con nota prot. 3886 del 20/03/2013, acquisita agli atti di questa A.P. con prot. 23837 del 25/03/2013, il Comune di Pergola ha chiesto il riavvio del procedimento in oggetto a seguito dell'acquisizione di un secondo parere da parte della Soprintendenza, sempre riportato al successivo paragrafo 2..



2. PARERI DEI SOGGETTI COMPETENTI IN MATERIA AMBIENTALE (SCA)

In base a quanto previsto dall'art. 12 comma 2 del D.lgs. 152/06 e ss.mm.ii., sono stati acquisiti i pareri degli SCA qui di seguito riportati:

1. Provincia di Pesaro e Urbino - Servizio 11 - P.O. Assetto e tutela idraulica ed idrogeologica negli strumenti di trasformazione del territorio, con nota prot. 29090 del 11/04/2013, ha espresso il seguente parere:

“Omissis ... si rappresenta quanto segue.

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. 11.3 sono: suolo, sottosuolo, acqua (superficiale e sotterranea), reticolo idrografico superficiale e ambiente ripariale.

Valutato *il contenuto del rapporto preliminare redatto dal Geol. Gabriele Lazzarini, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 152/06 e ss.mm.ii., ed esaminata la documentazione urbanistica allegata.*

Preso atto *che la proposta di variante parziale al PRG riguarda due aree ubicate rispettivamente in località Belisio Solfare (Zona 1) e in prossimità della frazione Montesecco (Zona 2). In particolare le modifiche prevedono:*

- Zona 1) Località Belisio-Solfare

Cambio destinazione di un'area da zona agricola a zona F3 “Zone per servizi ed impianti di interesse generale pubblici o privati” per una superficie territoriale di 27.490 m² e 41.235 m³ di potenzialità edificatoria, allo scopo di realizzare strutture termali ed attività ad esse correlate.

L'intervento, come rappresentato nell'allegata scheda progetto, permetterà inoltre il recupero dell'area a servizio del vecchio tracciato ferroviario Pergola-Fabriano e della relativa stazione.

- Zona 2) Località Montesecco



Cambio destinazione di un'area dell'estensione di 5.000 m² da zona agricola a zona D5 "zona per campeggio".

Si ritiene opportuno evidenziare che le valutazioni e considerazioni esposte nel presente contributo fanno specifico riferimento e assumono una funzione considerata propedeutica all'attività istruttoria di competenza, da svolgersi successivamente nell'ambito del parere di compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni geomorfologiche del territorio, ai sensi dell'art.89 del D.P.R. 380/2001 e con riguardo alle disposizioni della L.R. n.22/2011 per quanto attiene agli aspetti idrologici-idraulici.

VERIFICA DI COMPATIBILITA' IDRAULICA

In linea generale, ai fini della predisposizione delle successive fasi di progettazione, con l'obiettivo di proteggere il territorio dal rischio idrogeologico-idraulico, è opportuno richiamare l'art. 10 della L.R. 22/11 "Norme in materia di riqualificazione urbana sostenibile e assetto idrogeologico" che prevede per gli strumenti di pianificazione del territorio e loro varianti, da cui derivi una trasformazione territoriale in grado di modificare il regime idraulico, la redazione di una "Verifica di compatibilità idraulica", redatta da un tecnico abilitato.

Tale verifica, da sviluppare a corredo della presente variante, è tesa a valutare l'ammissibilità della singola previsione urbanistica, considerando le interferenze con le pericolosità idrauliche presenti o potenziali e la necessità prevedere interventi per la mitigazione del rischio, nonché le possibili alterazioni del regime idraulico che la trasformazione d'uso del suolo può determinare. La norma contempla altresì la previsione delle misure compensative, rivolte al perseguimento del principio dell'invarianza idraulica della trasformazione.

Quanto sopra secondo i criteri modalità e indicazioni tecnico-operative in corso di definizione con Regolamento di Attuazione di competenza della Giunta Regionale.

Le opere per il perseguimento delle finalità di cui al presente articolo, ovvero misure di mitigazione e di compensazione, andranno progettate congiuntamente agli interventi e classificate come opere di urbanizzazione primaria.

SISTEMI DI SMALTIMENTO ACQUE BIANCHE E NERE

Con riferimento a quanto sopra, relativamente al sistema infrastrutturale, il rapporto preliminare evidenzia la carenza nell'area proposta in località Montesecco delle reti fognarie acque nere e bianche.

Qualora non ci siano le condizioni tecnico-economiche per la realizzazione a breve termine delle reti pubbliche nella citata "Verifica di compatibilità idraulica", fermo restando l'obbligo di



prevedere dispositivi di invarianza idraulica, andranno quindi proposte e progettate adeguate soluzioni tecniche per il trattamento e smaltimento delle acque provenienti dall'area oggetto di trasformazione.

Qualora ad esempio si prevedano scarichi di acque su fossi o corsi d'acqua in genere, anche non demaniali lo studio dovrà contenere una valutazione, preferibilmente con verifica idraulica, sull'idoneità del corpo recettore allo smaltimento delle portate attuali e in progetto prevedendo, ove occorrenti, gli interventi necessari alla sua sistemazione/adequamento.

A tal proposito si ricorda che tutti gli interventi da eseguirsi su corsi d'acqua demaniali, compresi gli scarichi, sono soggetti a preventiva autorizzazione ai sensi del R.D. 523/1904.

Nei territori oggetto d'intervento con trasformazioni urbanistiche che comportino l'impermeabilizzazione dei suoli per i quali non siano possibili canalizzazioni delle acque bianche verso corpi idrici recettori o collettori fognari, l'adozione di sistemi di drenaggio o d'infiltrazione facilitata per lo smaltimento delle acque, fermo restando l'obbligo di prevedere dispositivi di invarianza idraulica, è subordinata alla redazione di studi specifici con i quali siano dimostrate le condizioni di conservazione dell'equilibrio geomorfologico, idrogeologico ed idraulico dell'ambito territoriale interessato.

Il progetto completo di calcoli idraulici del sistema drenate dovrà documentare la funzionalità del sistema per adeguati tempi di ritorno, in relazione alla permeabilità dei terreni e al livello piezometrico in sito.

Al fine di garantire l'efficienza nel tempo evitando fenomeni d'impaludamento e possibili danni a strutture ed infrastrutture esistenti e future andrà predisposto, quale parte integrante del progetto esecutivo delle opere drenanti uno specifico piano di manutenzione, con individuazione del soggetto che dovrà farsene carico.

AMBITI FLUVIALI

Dalla disamina del piano emerge che la perimetrazione della zona "D5" in località Montesecco ricalca fedelmente la mappa catastale, impostandosi sul confine con la proprietà pubblica.

A questo proposito occorre far presente che la vigente normativa (R.D.523/1904 -L.37/94-D.Lgs152/2006-PAI-PTA) riconosce l'importanza di salvaguardare le fasce di pertinenza fluviale lungo il reticolo idrografico superficiale, della profondità minima di 10 m dal ciglio di sponda o dal piede esterno degli argini e dalla proprietà demaniale.



In sintesi tali ambiti di rispetto hanno funzione di migliorare la sicurezza idraulica, conservare la naturalità della regione fluviale nel suo complesso e la continuità ecologica del sistema fluviale, oltre a garantire aree di libero accesso per la manutenzione idraulica.

Per quanto sopra appare inopportuno procedere alla pianificazione del territorio afferente ai corsi d'acqua principali su base catastale, senza tener conto del reale assetto idraulico del corpo idrico, le cui sponde o argini costituiscono a tutti gli effetti elementi di riferimento della vigente normativa.

Secondo il principio di precauzione e di salvaguardia si ritiene quindi opportuno impostare il limite delle zone urbanistiche preferibilmente ad una distanza non inferiore a 10 metri dal ciglio di sponda o piede dell'argine del corso d'acqua, ovvero nella condizione più favorevole per la proprietà demaniale fra il limite così determinato e il confine demaniale.

Nell'eventualità andrà inoltre valutata la compatibilità degli interventi ricadenti all'interno della fascia di tutela integrale, sulla base delle prescrizioni di base permanenti di cui all'art.29 PPAR.

Fatte salve le indicazioni di cui sopra valide in generale per tutte le previsioni si espongono altresì le seguenti ulteriori osservazioni/valutazioni con specifico riferimento a ciascuna delle aree in variante.

VARIANTE N.1 - DA ZONA AGRICOLA A ZONA F3 "Zone per servizi ed impianti di interesse generale pubblici o privati"

(Località Belisio-Solfare)

Sulla zona proposta non si riscontrano in questa fase particolari situazioni di pericolosità o criticità per quanto attiene agli aspetti geologici-geomorfologici, come confermano le cartografie di sintesi e di analisi del PRG e del PAI Regionale. Si sottolinea in ogni caso che la successiva valutazione di compatibilità della variante ai sensi dell'art.89 del D.P.R.380/01 e della L.R. 22/2011 si baserà sugli esiti del richiesto studio geologico-geomorfologico e geotecnico e della predetta "Verifica di compatibilità idraulica", considerate inoltre le indicazioni contenute al precedente paragrafo "SISTEMI DI SMALTIMENTO ACQUE BIANCHE E NERE".

VARIANTE N.2 - DA ZONA AGRICOLA A ZONA D5 "Zona per campeggio"

(Località Montesecco)

La proposta interessa una zona mediamente acclive della superficie di circa 5.000 m², delimitata lungo in confine inferiore da un corso d'acqua demaniale, tributario di destra del fiume Cesano.

La "verifica di compatibilità idraulica" ai sensi della L.R. n. 22/2011, da predisporre a corredo della variante, dovrà sicuramente prevedere nel caso in esame anche una puntuale analisi



idrologica ed idraulica di dettaglio sul corso d'acqua posto a confine, al fine di definire con massima attendibilità le fasce di pericolosità idraulica. L'analisi sul corso d'acqua andrà eseguita sulla base di un rilievo topografico delle sezioni idrauliche ravvicinate e comunque tracciate nei tratti più significativi (attraversamenti, tombinamenti, cambi di direzione, ecc...).

Quanto sopra secondo il documento contenente i criteri, modalità e indicazioni tecnico-operative in corso di definizione dalla Regione Marche, ovvero in via transitoria in base al disposto del comma 3 lett. a)- b) dell'art. 13 della L.R. 22/2011.

Qualora dagli esiti dei suddetti studi la zona non risultasse soggetta ad esondazione, nella progettazione andranno comunque salvaguardate le fasce di pertinenza fluviale del corpo idrico, secondo quanto indicato in premessa al paragrafo "AMBITI FLUVIALI".

In particolare il limite della zona urbanistica lungo il corso d'acqua dovrà essere arretrato escludendo la fascia di pertinenza fluviale, della profondità di almeno 10 m dal ciglio di sponda del corpo idrico e dalla proprietà demaniale. Si richiama comunque al rispetto con i futuri interventi, comprese movimentazioni di terreno, delle distanze minime fissate dal R.D. 523/1904.

Andrà inoltre sviluppata un'adeguata progettazione dei sistemi trattamento/smaltimento delle acque bianche e nere della zona, sulla base dei contenuti del paragrafo "SISTEMI DI SMALTIMENTO ACQUE BIANCHE E NERE", fatte salve le misure di compensazione (L.R.n.22/2011).

Resta fermo che la valutazione di compatibilità della variante, ai sensi dell'art.89 del D.P.R.380/01, rimane condizionata dagli esiti dello specifico studio geologico-geomorfologico-geotecnico.

A margine si fa presente che nell'ambito della procedura finalizzata all'espressione del parere di compatibilità ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/01 e con riguardo alle disposizioni della L.R. n. 22/2011, in base agli esiti dei richiesti studi specialistici la scrivente sulle aree proposte potrà comunque formulare ulteriori prescrizioni e limitazioni per l'attuazione delle trasformazioni, ovvero disporre lo stralcio."

2. Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici delle Marche, con nota prot. 14337 del 05/09/2012, pervenuta con fax del 05/09/2012 e acquisita agli atti di questa A.P. con prot. n. 62144 del 10/09/2012, ha espresso il seguente parere:

"Omissis ...



Visto il D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i., recante il “Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio”, Parte III, ed in particolare l’art. 146;

Esaminata la documentazione progettuale pervenuta;

Preso atto che l’intervento riguarda variante parziale al PRG vigente;

Considerato che il vincolo di tutela paesaggistica, che insiste sull’area in oggetto, di cui al D.Lgs n.42/2004, è volto prevalentemente alla tutela dei caratteristici aspetti naturalistici e morfologici del sito;

Data per verificata dall’Amministrazione competente la legittimità dello stato di fatto e la conformità alla vigente normativa urbanistica;

Tutto ciò richiamato e premesso questa Soprintendenza, per quanto di propria stretta competenza, ESPRIME, in linea di massima, ai sensi dell’art. 12 del D.Lgs n. 152/2006 e s.m.i., parere favorevole in relazione all’esecuzione del progetto intervento di cui trattasi.

Tuttavia, al fine di ottimizzare l’inserimento dell’intervento nello specifico contesto paesaggistico sottoposto a tutela, si ritiene che il presente progetto debba essere adeguato attraverso il recepimento delle seguenti indicazioni esecutive:

- *è ammessa la variante per la zona D5 (area campeggio);*
- *Non è ammessa la variante per la zona F3 (area per edifici e strutture termali) in quanto tale previsione stravolge le forme di tutela paesaggistica vigenti;*

Si resta in attesa, per la zona D5, della trasmissione del progetto, nelle varie fasi, per la verifica anche sotto il profilo architettonico e volumetrico di quanto si intende realizzare, in rapporto alle forme di tutela paesaggistica di cui al citato D.Lgs n.42/2004, presenti nell’area in questione. ..”

Alla luce di quanto espresso dalla Soprintendenza nel parere sopra riportato, il Comune di Pergola, con nota prot. 11508/12, pervenuta in data 25/09/2012 e acquisita agli atti di questa A.P. con prot. n. 66212 del 27/09/2012, ha richiesto alla scrivente autorità la sospensione dei termini del procedimento di verifica in oggetto al fine di ottenere chiarimenti dalla Soprintendenza in merito al diniego della zona termale F3.

La **Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici delle Marche**, a seguito della suddetta richiesta di riesame del parere da parte del Comune di Pergola, con nota prot. 3899 del 08/03/2013 acquisita agli atti di questa A.P. con nota prot. 23943 del 25/03/2013, ha espresso il seguente parere:



“In riscontro alla richiesta di riesame che questo ufficio ha espresso, in sede di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica della variante al PRG, alla Provincia di Pesaro e Urbino in data 05/09/2013 prot. 14337, si comunica quanto segue.

Il Comune di Pergola (ed in particolare la frazione di Bellisio Solfare) è gravato di un vincolo paesaggistico decretato in data 31/07/1985 (zona del massiccio del monte Catria ricadente nei comuni di Cagli, Cantiano, Frontone, Pergola e Serra Sant’Abbondio). La realizzazione della struttura termale andrebbe ad intaccare un’area completamente inedificata con la realizzazione di notevoli volumetrie, modificando sensibilmente l’aspetto e la percezione dell’ambito tutelato, in contrasto con il vincolo paesaggistico. Nel ribadire pertanto i forti dubbi espressi con il precedente parere si ritiene opportuno che la variante venga assoggettata a VAS, al fine di consentire una migliore valutazione dell’impatto delle nuove opere sull’ambiente. Si ritiene comunque auspicabile che, nelle successive fasi di progettazione urbanistica, le previsioni edificatorie vengano ridimensionate, al fine di consentire un corretto inserimento dell’intervento nell’ambito tutelato.

Questo ufficio si riserva, in ogni caso, di esprimere il proprio parere di competenza sui successivi livelli di progettazione per i quali si rammentano ad ogni buon conto le disposizioni di legge di cui al D.lgs. n. 42/04, nonché le disposizioni, in materia di documentazione necessaria, dettate dal D.P.C.M. 12/12/2005.

Si ricorda infatti che:

- *l’art. 16 della legge 1150/42 prevede che “I piani particolareggiati nei quali siano comprese cose immobili soggette alla legge 1° giugno 1939, n. 1089, sulla tutela delle cose di interesse artistico o storico, e alla legge 29 giugno 1939, n. 1497, sulla protezione delle bellezze naturali, sono preventivamente sottoposti alla competente Soprintendenza” per l’espressione del parere di competenza;*
- *per gli ambiti sottoposti a tutela paesaggistica mediante provvedimenti di dichiarazione di notevole interesse pubblico (art. 138 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.) o ope legis (art. 142 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.) qualunque intervento di modifica dello stato esteriore dei luoghi è soggetto alla preventiva autorizzazione paesaggistica, secondo quanto previsto dall’art. 146 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.. Tale autorizzazione è provvedimento autonomo e preordinato a titoli autorizzativi di natura urbanistico-edilizia;*

In ultimo si rammenta che, ai sensi del vigente ordinamento, i vincoli di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n° 42, recante “Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell’art. 10



della legge 6 luglio 2002, n° 137”, prevalgono comunque sulle previsioni di carattere urbanistico o di regolamento edilizio.”

3. A.S.U.R. n. 3 – Fano, con nota prot. 1686 del 05/07/2012, pervenuta in data 05/07/2012 e acquisita agli atti di questa A.P. con prot. n. 48113 del 10/07/2012, ha espresso il seguente parere:

“Omissis ...

Per quel che riguarda la Variante “Nuova Zona F3-Bellisio Solfare Area per edifici e strutture Termali”, tenuto conto che il progetto prevede la realizzazione di una struttura di rilevanti dimensioni, si richiede che l’ente gestore del servizio idrico attesti fin d’ora la disponibilità idrica potabile e la ricettività della fognatura dinamica comunale e del relativo sistema di depurazione in relazione all’aumento degli abitanti equivalenti. Il giudizio sui sistemi di depurazione dovrà anche tener conto della specificità delle attività di carattere termale che si andranno ad effettuare nel sito previsto. Stesse valutazioni dovranno essere effettuate anche in relazione alla disponibilità di sistemi di smaltimento per i rifiuti solidi urbani. Dovrà inoltre essere specificato cosa si intende a Pag. 26 Capitolo Acqua del Rapporto allegato alla richiesta, per “eventuali sostanze inquinanti” che verranno smaltite tramite ditte specializzate. Si richiede infine che venga elaborata una completa indagine idrogeologica della zona al fine di escludere qualunque interferenza tra l’intervento proposto e la qualità e quantità delle acque termali in relazioni a vene, falde e sorgenti.

Per quel che riguarda la Variante “Nuova Zona D5-Montesecco Area per campeggio”, lo scrivente Servizio ritiene che invece del previsto impianto di depurazione tipo ORM per le acque nere, sia preferibile un allaccio diretto alla pubblica fognatura che convogli gli scarichi nel depuratore centralizzato comunale. In merito allo smaltimento delle acque bianche in un fosso sottostante, si ritiene che prima dello scarico debbano essere trattate le acque di prima pioggia. Si richiede infine che l’ente gestore del servizio idrico attesti fin d’ora la disponibilità idrica potabile per le esigenze della struttura e che anche in questo caso venga prodotta idonea relazione idrogeologica per escludere interferenze con pozzi, sorgenti ed aree di rispetto degli stessi qualora presenti.”

4. A.A.T.O. N°1 - Marche Nord, con nota prot. 1491 del 23/10/2012, pervenuta mediante fax in data 24/10/2012 e acquisita agli atti di questa A.P. con prot. n. 73382 del 24/10/2012, ha espresso il seguente parere:



“**Omissis** ... questa AATO:

- valutato il contenuto della richiesta;
- consultato il programma degli interventi approvato dall'Assemblea ATO formata dai Sindaci dei comuni rientranti nell'Ambito Territoriale Ottimale di Pesaro e Urbino e dal Presidente della Provincia di Pesaro e Urbino;
- verificate le modifiche e/o integrazioni al programma degli interventi approvate dal Consiglio di Amministrazione AATO;
- considerata la dotazione delle infrastrutture nel settore dei servizi idrici (acquedotto, fognatura e depurazione);

Condivide le osservazioni e il parere espressi dal Gestore dei servizi idrici.”

5. Marche Multiservizi S.p.a., con nota prot. 14353 del 13/09/2012, pervenuta in data 14/09/2012 e acquisita agli atti di questa A.P. con prot. n. 64057 del 17/09/2012, ha espresso il seguente parere:

“**Omissis** ... si esprime il parere tecnico che segue.

La proposta progettuale contenuta nella Variante in oggetto riguarda due aree di nuova espansione:

a) Zona F3 in località Bellisio Solfare: destinata alla realizzazione di stabilimenti termali, ha una potenzialità edificatoria di 41.235 mc.

FORNITURA IDRICA

La notevole volumetria edificabile fa pensare ad una notevole necessità idrica che potrebbe mettere in crisi l'impiantistica esistente: la distribuzione principale che serve l'abitato di Bellisio Solfare è costituita da un tubo in polietilene con diametro 75 mm ubicato lungo la S.P. n. 12 “Bellisio”. Una valutazione precisa sulle opere da realizzare per servire l'area sarà effettuata quando si conosceranno i fabbisogni specifici. La fornitura idrica sarà garantita solo per usi assimilabili a quelli domestici. Non saranno garantite pressioni e portate per l'antincendio.

FORNITURA GAS METANO

Per la fornitura gas metano, quando si conosceranno i consumi dell'area si valuterà se servirla in media o bassa pressione, dai collettori ubicati lungo la S.P. n. 12 “Bellisio”, e se è necessario o meno prevedere il potenziamento del sistema distributivo.

SERVIZIO FOGNARIO



L'area dovrà dotarsi di reti fognarie separate. Le acque meteoriche dovranno essere recapitate su un corso d'acqua naturale; le acque reflue dovranno essere coltate al depuratore di Bellisio Solfare tramite la rete pubblica cittadina. I collettori esistenti, visti i diametri esigui, e considerando anche che sono di tipologia mista, dovranno essere verificati idraulicamente con i nuovi apporti.

Dovrà essere verificato anche l'impatto dei nuovi scarichi sul depuratore esistente la cui capacità lavorativa residua è esigua.

b) Zona D5 in località Montesecco: area per campeggio con superficie di 5.000 mq.

FORNITURA IDRICA

Per la fornitura idrica il collettore utile più vicino lungo la S.P. n. 424 "Valcesano". La fornitura idrica sarà garantita solo per usi assimilabili a quelli domestici. Non sono garantite pressioni e portate per l'antincendio.

FORNITURA GAS METANO

Per la fornitura gas metano l'area potrà essere servita dal collettore in media pressione ubicato lungo la S.P. n. 424 "Valcesano".

SERVIZIO FOGNARIO

L'area non è servita da alcuna impiantistica fognaria né depurativa pubblica.

Dovendo le acque reflue essere sottoposte al trattamento depurativo previsto per legge, D.Lgs. 152/06, l'espansione dovrà dotarsi di un impianto di trattamento che dovendo restare di proprietà e gestione privata dovrà avere una capacità lavorativa inferiore a 50 abitanti equivalenti. Si dovranno ottenere tutte le autorizzazioni da tutti gli Enti competenti.

Tutte le opere da realizzare avranno sviluppo sotterraneo.

Gli oneri economici per la realizzazione delle opere necessarie per servire le due Zone restano a carico della Proprietà."

6. Ferrovie dello Stato – FF.SS, con nota prot. 1184 del 01/06/2012, pervenuta in data 06/06/2012 e acquisita agli atti di questa A.P. con prot. n. 40070 del 07/06/2012, ha espresso il seguente parere:

“Omissis ...questa Società, per quanto di competenza, esprime parere favorevole alla verifica di assoggettabilità a VAS, che per quanto di interesse riguarda prevalentemente aree limitrofe della stazione ferroviaria di Bellisio Solfare.”



I pareri sopra riportati sono conservati agli atti e depositati presso il Servizio 12 - Urbanistica – Pianificazione Territoriale – V.I.A. – V.A.S. - Aree protette della Provincia di Pesaro e Urbino.

3. DESCRIZIONE TECNICA DELLA VARIANTE

La proposta di variante in esame riguarda l’inserimento di due nuove zone urbanistiche ubicate nelle estremità opposte del territorio comunale di Pergola: una ubicata in località Belisio Solfare e l’altra è situata in prossimità della frazione di Montesecco.

Variante in località Bellisio Solfare – nuova zona F3 – area termale

Si prevede la trasformazione di un’area agricola in zona F3 per la realizzazione di un centro termale ed attività correlate. L’area di variante ha una superficie territoriale di 27.490 mq ed è dislocata immediatamente a monte della Strada Provinciale n. 12, a cavallo del tracciato ferroviario Pergola-Fabriano, ormai da tempo praticamente dismesso ed utilizzato parzialmente nel periodo scolastico per un breve tratto interno. L’area interessata comprende anche l’edificio della vecchia stazione al fine di utilizzarlo come porta di ingresso alla zona termale vera e propria.

Tale richiesta nasce dal fatto che i proponenti dell’iniziativa sono titolari di una concessione mineraria per lo sfruttamento di una importante sorgente di acqua sulfurea, poco distante dall’area in esame, lungo l’asta del fiume Cesano.

L’obiettivo di tale intervento è mirato alla rivitalizzazione turistica ed economica del territorio comunale attraverso una offerta di servizi legati al termalismo.

Con la variante urbanistica è stata redatta una scheda progetto in cui è indicata l’area edificabile, il sistema della viabilità di accesso e degli standards pubblici (parcheggi e verde).

Tale zona è normata dal capo “sottozona F3” dell’art. 7.10 che si riporta qui di seguito:

“ In queste zone sono ammesse le seguenti destinazioni d’uso: UP1, UP3, UP6, UP13, UP14.
In queste zone si applicano i seguenti indici e parametri:
It (indice di fabbricabilità territoriale) = 1,50 mc/mq
Hmax = 9,00 mt
Distanza dai confini = 5,00 ml
Distanza fra edifici = 10,00 ml
Distanza dalle strade (vedi art. 6.2 delle N.T.A.)
In tali zone debbono comunque essere rispettati i rapporti massimi di cui all’art. 5 punto 2) del D.M. 1444/68 e per quanto attiene gli insediamenti a carattere commerciale al rispetto delle normative settoriali vigenti e specificatamente alla L.R. 26/98.
.....
Per quanto inerente la zona F3, individuata in località Belisio Solfare adiacente la ferrovia in prossimità della stazione di Bellisio, soggetta a piano attuativo da convenzionare, oltre alle destinazioni previste per tale zona, è consentita la realizzazione di edifici destinati a Residenza Turistico Alberghiera (RTA), nella misura massima del 15% della volumetria totale edificabile. ”



L'indice di fabbricabilità territoriale di zona sopra riportato, pari a 1,50 mc/mq comporta una potenzialità edificatoria di 41.235 mc.

In merito ai vincoli ed alle tutele ambientali che interessano l'area di intervento, la scheda di sintesi redatta dall'autorità precedente, non ha elencato in modo esauriente tali aspetti. Da una indagine più approfondita degli elaborati presentati e dalla consultazione del SIT comunale, infatti, è stato possibile constatare che il comparto in esame è interessato da più vincoli e tutele ambientali, qui di seguito elencati:

- L'area è interessata quasi totalmente dalla tutela integrale derivante dalla fascia di rispetto del "centro e nucleo storico" di Bellisio Solfare. Per tali ambiti le NTA del vigente PRG rimandano all'art. 39 del PPAR;
- l'area ricade interamente nelle "Zone di tutela dei punti panoramici e delle strade panoramiche" e risulta classificata come area C e V secondo le definizioni di cui all'art. 20 del PPAR. Per tali ambiti le NTA del vigente PRG rimandano all'art. 43 del PPAR;
- l'area è marginalmente interessata, nella parte sud-occidentale, dal vincolo di tutela integrale di una fascia boscata derivante dal sottosistema botanico vegetazionale del PPAR;
- l'area è interessata parzialmente della fascia di rispetto ferroviaria e di quella stradale;
- l'area è interessata dal vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/23;
- L'area è soggetta a tutela paesaggistica di cui al D.Lgs 42/2004 (ex L. 1497/39).

Variante in località Montesecco - nuova zona D5 – area per campeggio

Si prevede la trasformazione di un'area agricola di 5.000 mq, ubicata nelle vicinanze della sponda destra del fiume Cesano, al fine di realizzare una zona "D5" da destinare ad attività di campeggio. Gli interventi ammessi riguardano la realizzazione delle necessarie infrastrutture, parcheggi, piazzole di sosta e piccoli prefabbricati in legno, idonei alla periodica accoglienza di villeggianti.

Tale zona è normata dal capo "D5 – zona per campeggio" dell'art. 7.8 che si riporta qui di seguito:

“ Zona urbanistica di nuovo impianto destinata all'insediamento di attrezzature ricettive all'aperto e di attrezzature di servizio compatibili per la sosta ed il soggiorno di turisti di norma provvisti di tende o altri mezzi autonomi di pernottamento e soggiorno.

In tali zone il P.R.G. si attua mediante intervento preventivo esteso a tutta l'area interessata che tenga conto delle particolari caratteristiche storico monumentali ed ambientali della zona.

Le strutture da realizzare, destinate a servizi per il campeggio, dovranno essere rispettose delle tipologie e dei materiali tipici della produzione locale.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:



sclusivamente negli edifici esistenti, RE3, RE4, RE5, RE10, ostelli e altre forme di ricettività per il turismo itinerante.

in tutta la superficie, UP5, è ammessa la realizzazione di attrezzature all'aperto per lo sport ed il tempo libero, la realizzazione di strutture di servizio come bagni, docce e servizi comuni, nel rispetto degli indici di zona.

In sede di formazione del piano particolareggiato, sono da definirsi le eventuali opere di mitigazione dell'impatto visivo realizzate mediante la formazione di cortine alberate costituite da essenze autoctone o naturalizzate previste dalle presenti norme, di altezza non inferiore a m.3,00 all'impianto, e per le quali si deve garantire l'attecchimento o la loro sostituzione.

L'edificazione deve rispettare i seguenti indici e prescrizioni:

- Ut = 0,05 mq/mq.
- H. = ml.4,00.
- Distanze dai confini: minima 5,00ml.
- Distanze dalle strade vedi art6.2 delle presenti norme;
- Spazi di sosta e parcheggi ad uso pubblico = 5% della superficie territoriale.
- Verde attrezzato: 10% della superficie territoriale con dotazione vegetazionale minima di un albero ad alto fusto e di 10 arbusti ogni 50mq. di superficie scelti fra le essenze autoctone o naturalizzate previste dalle presenti norme

In sede di piano attuativo della zona di nuova previsione per campeggio, andranno individuate soluzioni adeguate per quanto attiene la viabilità ed accessibilità dell'area, che dovranno svilupparsi all'interno della stessa, tenendo conto sia della morfologia del terreno che della vegetazione esistente.

In tali zone sono vietate le tinte bianche, colori accesi e scuri. Si rimanda per le specifiche al piano del colore; in via transitoria dovranno essere usati i colori propri delle terre e delle pietre locali.

E' prescritto per tale area "D5" che gli interenti edificatori dovranno essere limitati alle zone con acclività inferiore al 30%."

In base all'indice di edificabilità sopra riportato con l'intervento in esame sarà possibile realizzare 250 mq di SUL complessiva.

L'area risulta inserita in un contesto naturale e lontano da centri urbanizzati. Il sito non è dotato di nessun servizio infrastrutturale (idrico, elettrico, gas, viabilità, fognature, ecc.).

Non esistono strade di accesso all'area pertanto dovrà essere realizzato un nuovo tratto di strada da collegarsi alla viabilità comunale.

L'area è interessata dalla presenza di una larga fascia ripariale che lambisce il percorso di un fosso minore affluente del fiume Cesano.

Riguardo ai vincoli e alle tutele ambientali presenti nell'area, così come dichiarato dall'Ufficio tecnico comunale, è presente una tutela orientata derivante dal sottosistema botanico-vegetazionale ed il vincolo paesaggistico del corso d'acqua, di cui alla ex L.431/85.

In aggiunta al suddetto vincolo l'Ufficio scrivente, dalla consultazione del SIT Comunale, ha rilevato la presenza di una tutela derivante dalla classificazione di PPAR come area V (aree di alta percettività visuale) che sottopone la zona a tutela dei "punti panoramici e delle strade



panoramiche”, per la quale si applicano le norme previste all’art. 43 del PPAR (art. 8.6 delle NTA del PRG).

4. VALUTAZIONE DI SIGNIFICATIVITA’ DEGLI IMPATTI AMBIENTALI

Gli interventi proposti dal Comune di Pergola con la variante in oggetto introducono due nuove previsioni urbanistiche per le quali, in relazione alle caratteristiche di ognuna, si esprimono le seguenti considerazioni e valutazioni:

VARIANTE IN LOCALITÀ BELISIO SOLFARE – NUOVA ZONA F3 – AREA TERMALE

Per tale previsione di variante va fatta una premessa riguardante i pareri espressi della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici delle Marche, riportati al precedente paragrafo 2). La Soprintendenza, infatti, dopo un primo diniego nei confronti della nuova zona termale F3, si è resa disponibile a riesaminare la proposta di variante su richiesta del Comune di Pergola che, sulla base di una relazione integrativa, ha fornito ulteriori chiarimenti riguardo all’intervento da realizzare.

L’esito di tale riesame si è concluso con l’espressione di un nuovo parere da parte della Soprintendenza dove, pur ribadendo i forti dubbi già precedentemente evidenziati, ha ritenuto opportuno proporre l’assoggettamento della variante a VAS al fine di consentire una migliore valutazione degli impatti paesaggistici derivanti dalla nuova previsione urbanistica, auspicando *che nelle successive fasi di progettazione urbanistica, le previsioni edificatorie vengano ridimensionate, al fine di consentire un corretto inserimento dell’intervento nell’ambito tutelato.*

Questo Ufficio, esaminata la documentazione presentata dal Comune di Pergola, visti i pareri espressi dagli SCA, considerata l’entità dell’intervento ed il contesto ambientale di riferimento, condivide la proposta della Soprintendenza di assoggettare tale previsione a Valutazione Ambientale Strategica in quanto il rapporto preliminare e la documentazione presenta per la procedura di verifica in oggetto non forniscono informazioni e dati sufficienti per valutare l’esclusione di eventuali impatti significativi derivanti dall’attuazione della variante in esame.

Pertanto, secondo il principio di precauzione richiamato al paragrafo 2.2, comma 1, della D.G.R. n. 1813 del 21/12/2010, si ritiene di proporre l’assoggettamento della stessa variante alla procedura di VAS, prevista dagli artt. 13 a 18 del D.Lgs 152/06 e s.m.i..

Ai fini della successiva fase di approfondimento della variante, qui di seguito, si espongono una serie di valutazioni che dovranno essere tenute in considerazione nel procedimento di VAS.



Prima di entrare nel merito di considerazioni specifiche si intende sottolineare che la proposta di realizzare un centro termale a Bellisio Solfare di Pergola rappresenta una interessante opportunità di sviluppo che potrà costituire un volano per la rivitalizzazione sociale e la riqualificazione urbana della frazione stessa, purché sia fondata sui principi della sostenibilità.

Il concetto di “sviluppo sostenibile”, che può essere sinteticamente definito come il modo di continuare a migliorare la nostra qualità di vita senza recare danno all’ambiente e alle generazioni future, rappresenta ormai un principio imprescindibile per ogni intervento sul territorio, una visione del progresso che lega lo sviluppo economico, la protezione dell’ambiente e la coesione sociale.

Al fine di analizzare la variante in ogni suo aspetto verranno messi in evidenza tutti gli elementi che la caratterizzano, sia in senso positivo (punti di forza e opportunità) che negativo (punti di debolezza e minacce), utilizzando lo strumento di analisi “SWOT”.

Iniziando dai punti di forza e dalle opportunità che caratterizzano la proposta di variante si possono elencare i seguenti aspetti:

- **Rafforzamento, recupero del tessuto urbano e valorizzazione della cultura locale:** il piccolo borgo sorge in giacitura di fondovalle sulle rive del Cesano, secondo uno schema a sviluppo lineare, estendendosi lungo la direttrice rettilinea dell'asse stradale provinciale. E' costituito da abitazioni sparse e dalle ex strutture della vecchia miniera di zolfo. L'origine dell'insediamento, infatti, risale al XIX secolo, quando la scoperta delle miniere di zolfo di Cabernardi e Percozzone e l'avvio delle attività estrattive, portò alla realizzazione dei primi impianti industriali. Sorse così un nuovo nucleo abitato, ove risiedevano gli operai impiegati nella lavorazione del materiale grezzo, che giungeva a Bellisio Solfare attraverso apposite teleferiche. Per circa un secolo, fino alla chiusura delle miniere avvenuta nel 1953, la raffineria di zolfo della società Montecatini di Bellisio ha rappresentato la più grande realtà economica della zona, dando lavoro a circa 200 dipendenti e caratterizzando fortemente il luogo, dove ancora oggi sono presenti molti fabbricati interessanti da un punto di vista di archeologia industriale. L'intervento termale proposto con la variante e l'economia prodotta da una sana attività imprenditoriale potrebbe incentivare il recupero di molti edifici attualmente dismessi, alcuni di proprietà degli stessi proponenti. (ex falegnameria, officine di servizio della raffineria e tunnel di collegamento con gli ex magazzini per il trasporto del materiale raffinato).



La frazione di Bellisio rientra fra i siti del “Parco Museo Minerario delle Marche” istituito nel 2005 e nati per ricordare ed onorare generazioni di minatori che attraverso un lavoro duro e pericoloso hanno contribuito, in modo significativo, alla nascita e allo sviluppo del comparto chimico-minerario italiano.

Qui di seguito vengono riportate alcune foto storiche risalenti al periodo post-bellico, prelevate dall'archivio del sito del parco minerario regionale delle Marche (<http://www.parcodellozolfodellemarche.it/it/static/bellisio-solfare.asp>), a testimonianza del valore storico-culturale degli impianti minerari di Bellisio Solfare.



- **Valorizzazione turistica del territorio e incentivo allo sviluppo economico locale:** all'aspetto sopra descritto consegue, naturalmente, la valorizzazione turistica del borgo e dei territori limitrofi, con riflessi positivi sull'economia locale e sul benessere dei cittadini.
- **Valorizzazione della linea ferroviaria pergolese:** la linea ferroviaria Fabriano - Pergola resta l'unica tratta ancora in esercizio di un interessante progetto che risale alla seconda metà



dell'800, quando si diffusero in tutta la provincia di Pesaro e Urbino diverse iniziative per la realizzazione di linee ferroviarie che servissero a rendere più agevoli i collegamenti con i capoluoghi. Le stazioni, oggi, sono state quasi tutte trasformate in fermate disabiliate, mentre la linea pergolese è la sola rimasta attiva parzialmente, esercitando ancora un servizio locale, se pur limitato. Tale infrastruttura potrebbe costituire un importante sistema di mobilità sostenibile a fini turistici, a servizio dei fruitori delle strutture termali, ipotizzando la riattivazione del collegamento Pergola - Fabriano. Il progetto in questione, tra l'altro, prevede il recupero della vecchia stazione, da adibire ad ingresso termale. Per rendersi conto del valore di tale infrastruttura basta vedere i numerosi video storici pubblicati sul sito You-Tube, attraverso percorrere i viaggi nei bellissimi luoghi del territorio interno.

- **Caratteristiche ambientali dell'area:** se da un lato l'area è caratterizzata da un elevato valore paesaggistico, dovuto al contesto ambientale del Monte Catria, è anche vero che l'area, trovandosi in posizione sopraelevata e retrostante i fabbricati dell'adiacente borgo, non è visibile dalla sottostante Strada Provinciale, con evidenti vantaggi sull'impatto visivo dell'intervento.

Dopo aver analizzato gli aspetti positivi della variante, qui di seguito, verranno evidenziati i punti di debolezza e le possibili minacce che potrebbero generare degli effetti negativi.

Per ogni aspetto evidenziato sono state formulate specifiche osservazioni che dovranno essere tenute in considerazione durante l'elaborazione del Rapporto Ambientale di VAS della proposta di variante:

- **Sovradimensionamento della volumetria edificabile:** l'edificabilità potenziale prevista con la variante corrisponde ad oltre 41.000 mc di volumetrie. Come auspicato dalla Soprintendenza si ritiene che tale dimensionamento non sia congruo alle caratteristiche del sito e alla tipologia di intervento. Questo Ufficio ritiene anche che l'applicazione dell'indice territoriale delle zone F3 del vigente PRG alla variante proposta, sia stato assegnato in modo acritico, senza calibrarlo sulle reali esigenze dell'intervento previsto. E' possibile ritenere, infatti, che tali volumetrie siano anche difficilmente realizzabili, considerata la superficie dell'area, le caratteristiche della stessa (parte boscata inedificabile, fascia di rispetto ferroviaria) ed il limite di altezza degli edifici (9 metri). Inoltre, in base a quanto dichiarato nella relazione integrativa, gran parte delle superfici saranno previste interrate, senza incidere sul calcolo della volumetria complessiva.



Alla luce di quanto sopra esposto sarà dunque necessario ricalibrare il dimensionamento delle volumetrie edificabili sulla base delle reali esigenze della struttura termale, riducendo la potenzialità edificatoria.

- **Rischio di azioni immobiliari speculative:** le Norme Tecniche di Attuazione, così come integrate con la variante in esame, potrebbero determinare azioni speculative vanificando l'obiettivo principale di realizzare un centro termale, ovvero:
 - o Le NTA vigenti delle zone F3, all'interno delle quali è stata fatta ricadere la zonizzazione di variante, non prevedono alcun vincolo specifico legato alla destinazione termale. Sono elencate esclusivamente le tipologie di destinazioni d'uso ammesse, che comprendono varie funzioni (fra cui anche le attrezzature commerciali) senza vincolare in alcun modo gli interventi alla destinazione principale Termale. In teoria se non venissero realizzate le terme la norma consentirebbe anche la realizzazione di altre funzioni che potrebbero sostituirsi a quella termale. L'area dovrà quindi essere vincolata alla prioritaria realizzazione delle strutture termali, e dovrà essere identificata con una propria normativa specifica e maggiormente dettagliata.
 - o Le NTA delle zone F3, in cui ricade la variante, sono state integrate prevedendo una quota edificabile, di non poco conto, destinabile alla residenzialità turistica, pari al 15% della volumetria complessiva, ovvero pari a circa 6.150 mc che, in termini di Sul corrispondono a circa 1.922 mq (considerando, per esempio alloggi da 40 mq circa, verrebbero circa 50 mini appartamenti). Tale integrazione, quindi, viene estesa automaticamente a tutte le zone F3 del vigente PRG, mentre dovrebbe essere destinata esclusivamente alla variante in questione. Tale previsione dovrà quindi rientrare esclusivamente nella suddetta norma specifica costruita ad hoc per la zona termale e dovrà necessariamente essere ricalibrata, illustrando chiaramente quanti alloggi verranno realizzati e dove saranno dislocati. In ogni caso la norma dovrà vincolare la realizzazione degli stessi alla preliminare o contemporanea realizzazione della struttura termale.
- **Risorsa idrica:** Il tema della risorsa idrica rappresenta un aspetto di fondamentale importanza per la variante in esame che non è stato opportunamente illustrato nel rapporto preliminare della verifica in oggetto. Il Rapporto Ambientale di VAS dovrà fornire dati quantitativi relativamente alla disponibilità della risorsa idrica in relazione agli usi termali previsti. Per



quanto riguarda la fornitura idrica per gli altri usi, lo stesso parere di Marche Multiservizi ha evidenziato le criticità dall'impiantistica esistente. Dovrà pertanto essere quantificato il carico degli abitanti equivalenti al fine di consentire all'Ente gestore del servizio idrico integrato di valutare le opere che saranno necessarie per servire l'area. La gestione sostenibile della risorsa idrica, mediante sistemi di raccolta e riutilizzo delle acque meteoriche per usi di antincendio ed irrigui, come indicato nel rapporto preliminare, dovrà essere descritto in modo dettagliato e dovrà risultare fra gli interventi obbligatori la realizzazione delle previsioni di variante.

- **Accessibilità all'area:** la viabilità di accesso all'area esistente, che sale dalla S.P. fino alla zona di intervento risulta limitata e costretta da elementi fisici che la rendono piuttosto inadatta. Con la VAS dovrà essere analizzato nel dettaglio tale aspetto cercando di trovare la migliore soluzione per una accessibilità funzionale e sicura, ipotizzando quale sarà il carico dei flussi che potrebbero generarsi a seguito dell'intervento, al fine di valutare la capacità della stessa di sostenere il traffico indotto.

Alla luce della considerazioni sopra esposte appare evidente che nell'ambito della procedura di VAS, a cui la variante viene assoggettata, dovrà essere illustrata uno schema preliminare di progetto, avente un grado di dettaglio maggiore, che consenta ai vari soggetti coinvolti di valutare meglio la sostenibilità della previsione urbanistica.

Dovranno essere recepite tutte le osservazioni evidenziate dallo scrivente Ufficio nei precedenti punti, così come i pareri espressi dai vari SCA, riportati al precedente paragrafo 2..

Ai fini della semplificazione e della maggior efficacia dei procedimenti, la fase di consultazione preliminare (*scoping*) della procedura di VAS, prevista ai commi 1 e 2 dell'art. 13 del D.Lgs 152/06 e ss.mm.ii., si può ritenere già svolta nell'ambito della presente verifica di assoggettabilità in quanto i pareri espressi dagli SCA e le osservazioni evidenziate dall'autorità competente, riportate rispettivamente ai precedenti paragrafi 2) e 4), hanno definito quale dovrà essere la portata ed il livello di dettaglio delle informazioni da includere nella redazione del Rapporto Ambientale di VAS e della proposta di variante.

Nel Rapporto Ambientale si dovrà dare atto di come sono stati recepiti i suddetti pareri.



VARIANTE IN LOCALITÀ MONTESECCO - NUOVA ZONA D5 – AREA PER CAMPEGGIO

Riguardo, invece, alla previsione di localizzare un'area di campeggio in località Montesecco, viste le caratteristiche ambientali del sito, prive di ogni infrastruttura di servizio ed inserito in un contesto prettamente agricolo; visti i pareri espressi dagli SCA; **si ritiene che vi siano tutti gli elementi per poter stabilire, fin d'ora, un parere negativo sulla sostenibilità ambientale della variante.**

5. CONCLUSIONI

Alla luce delle considerazioni sopra esposte e dei pareri espressi dagli SCA, riportati al precedente paragrafo 2), questo ufficio ritiene **di assoggettare alla procedura di VAS**, di cui agli articoli da 13 a 18 del D.Lgs. 152/06 e s.m.i., la sola variante parziale al vigente P.R.G. inerente la previsione di sviluppo della **zona Termale in località Bellisio Solfare**, in base a quanto riportato nel precedente paragrafo 4..

Per quanto riguarda, invece, la previsione della **nuova zona D5, in località Montesecco**, per la realizzazione di un campeggio, viste le caratteristiche ambientali del sito, prive di ogni infrastruttura di servizio ed inserito in un contesto prettamente agricolo; visti i pareri espressi dagli SCA; **si ritiene si ritiene di esprimere, già in questa fase di verifica, giudizio negativo sulla sostenibilità ambientale della variante.**

Il Responsabile del procedimento
Arch. Marzia Di Fazio
(f.to)

Letto e condiviso
dal Responsabile della P.O. 12.2
Ing. Mario Primavera
(f.to)