



COMUNE DI FANO  
SETTORE V° - SERVIZI LL.PP. E URBANISTICA

**VARIANTE AL PRG VIGENTE, RELATIVAMENTE ALL'AREA DELL'EX  
ZUCCHERIFICIO - COMPARTO ST3\_P06**

**VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**

**DICHIARAZIONE DI SINTESI**

Ai sensi dell'art. 17 del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii.

IL DIRIGENTE DEL SETTORE V^  
SERVIZI LAVORI PUBBLICI ED URBANISTICA

Arch. Adriano Giangolini

**Adozione con delibera consiliare n. 44 del 26/03/2013**

**Adozione definitiva con delibera consiliare n. 274 del 18/12/2013**

## Sommario

1) Introduzione e scopo del documento

2) La variante al P.R.G. e il percorso di Valutazione ambientale strategica

3) L'integrazione delle considerazioni ambientali e le modificazioni e osservazioni rispetto alla proposta iniziale della Variante

4) Il parere motivato

5) Misure previste in merito al monitoraggio

6) Conclusioni

## 1) Introduzione e scopo del documento

Il presente documento costituisce la dichiarazione di sintesi di cui all'art. 17 del D.lgs n. 152/2006 e ss.mm.ii. Lo scopo della dichiarazione di sintesi è quello di illustrare come le considerazioni ambientali sono state integrate dal Comune di Fano nella formazione della Variante al P.R.G. e come si è tenuto conto del Rapporto Ambientale (RA), dei pareri espressi e dei risultati delle consultazioni, nonché le ragioni che hanno determinato la scelta della Variante adottata definitivamente.

## 2) La variante al P.R.G. e il percorso di Valutazione Ambientale Strategica

L'ambito procedurale in cui è stata effettuata la VAS è la formazione e l'approvazione di una variante al vigente P.R.G., approvato con D.C.C. n. 34 del 19/02/2009.

Tale piano prevede per l'area su cui sorgeva l'impianto dello zuccherificio un comparto a destinazione produttiva ST3\_P06 unitamente ad un'area a verde naturalistico di circa 10 ha secondo i seguenti parametri numerici:

ST3_P06 - COMPARTO A DESTINAZIONE PRODUTTIVA "EX ZUCCHERIFICIO"					
Sup. Comparto	SUL comparto	UT SUL/Sup. comparto	Zona	Sup. zona omogenea mq	SUL zona omogenea mq
260.928	84.986	0,33	D1	145.361	83.586
			F1	105.983	1.400
			P1	9.583	

La società proprietaria dell'area ha inoltrato una richiesta di variante al PRG vigente in data 07/12/2009, integrata in data 27/01/2010 ed in data 24/05/2010 con la quale richiede un cambio di destinazione d'uso di una parte dell'area prevedendo destinazioni commerciali, direzionali e di interesse collettivo.

Con delibera di Giunta Comunale n. 262 del 20/07/2010 sono stati definiti i seguenti indirizzi per la ridefinizione dell'assetto urbanistico dell'area:

- "...
- *la superficie di vendita della destinazione commerciale non può essere superiore a 10.000 mq con possibilità di insediamento di medie strutture superiori M2;*
  - *il comparto deve prevedere una struttura polifunzionale coperta di almeno 1.500 mq per circa 1.000 posti, capace di attrarre nella nostra città eventi congressuali, sportivi, ecc. e di produrre indotto turistico per tutta la città; l'area su cui dovrà sorgere la struttura sarà attrezzata e ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale come opera di urbanizzazione secondaria, la struttura potrà essere scomputata dagli oneri di urbanizzazione secondaria e ceduta all'Amministrazione Comunale;*
  - *il comparto deve prevedere un immobile destinato a Tribunale compreso l'Ufficio del Giudice di Pace e l'Archivio di Stato o altri uffici e servizi pubblici per una SUL complessiva di almeno 3.000 mq da realizzare al finito e cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale;*
  - *il comparto deve prevedere l'area bonificata attigua al Fiume Metauro da sistemarsi ad area naturalistica, con interventi finalizzati alla conservazione degli habitat naturali secondo le direttive contenute nel decreto n. 70 del 08/07/2008 della Regione Marche;*
  - *le opere interne al comparto quali rete stradale, rete fognaria, illuminazione, parcheggi, verde, opere per elettrificazione, rete telefonica, ecc., dovranno restare private di uso pubblico e come tali non potranno essere scomputate dagli oneri di urbanizzazione;*
  - *l'Amministrazione Comunale impegnerà gli introiti derivanti dal contributo di costruzione incamerati dalla costruzione dell'intero comparto per la riqualificazione del centro storico e dei centri commerciali di quartiere d'intesa con le associazioni di categoria del Commercio e dell'Artigianato;*
  - ..."

La variante proposta prevede:

- lo stralcio dal comparto dell'area di via della Pineta sulla quale sono già stati costruiti due fabbricati industriali;
- 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. 3.000 per attrezzature d'interesse collettivo (uffici giudiziari e archivio di Stato)

Per cui la scheda del Comparto ST3\_P06 risulta essere la seguente:

ST3_P06 - COMPARTO "EX ZUCCHERIFICIO"					
Sup. Comparto	SUL comparto	UT SUL/Sup. comparto	Zona	Sup. zona omogenea mq	SUL zona omogenea mq
34.680	63.289	0,27	D1	32.456	15.961
			D4	82.764	42.628
			F5	5.000	3.000
			F1	105.274	1.700
			P1	9.186	

Il Comune di Fano, in qualità di autorità procedente, con nota prot. 54732 del 10/08/2010, ha trasmesso alla Provincia di Pesaro-Urbino 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).

Sono stati individuati i seguenti Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA) d'intesa con l'autorità competente, da consultare sin dai momenti preliminari dell'attività di elaborazione della variante al fine di definire la portata ed il livello di dettaglio delle informazioni da includere nel rapporto ambientale:

- 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;
- Provincia di Pesaro e Urbino - Servizio Urbanistica – Pianificazione Territoriale – VIA – VAS – Aree Protette: P.O. 4.1.1 Pianificazione Territoriale - VIA - Beni Paesaggistico Ambientali;
- A.S.U.R. n. 3 – Fano;
- Comune di Fano - Settore 7 - Servizi Urbanistici - U.O.Ambiente;
- Comune di Fano - Settore 6 - Servizi Lavori Pubblici;
- Comune di Fano - Settore 5 - Mobilità e Traffico;
- Soprintendenza Beni Architettonici e del Paesaggio;
- ASET Servizi S.p.a.;
- A.A.T.O. N°1 - Marche Nord;

In data 13/10/2010, presso la Sala della Concordia della Residenza Municipale del Comune di Fano, si è svolta la Conferenza di Servizi ai sensi della L. 241/1990 per l'acquisizione dei pareri. Oltre agli SCA sopraelencati sono stati invitati alla suddetta conferenza di servizi le seguenti associazioni e 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:

- Confartigianato di Fano;
- Ente Bilaterale Artigianato Marche;
- A.L.I. C.L.A.I. – Associazione libere imprese;
- CNA;
- Artigianato Metaurense;
- Confindustria Pesaro – Urbino;
- API Industria Pesaro;
- Coldiretti;
- Confcommercio;
- Confesercenti;

- Confagricoltura;
- CIA – Confederazione Italiana Agricoltori;
- Comitato Interprofessionale;
- Ass.ne Naturalistica Argonauta;
- Lupus in Fabula;
- Italia Nostra onlus.

### **3) L'integrazione delle considerazioni ambientali e le modificazioni e osservazioni rispetto alla proposta iniziale della Variante**

la Provincia di Pesaro-Urbino con Determinazione Dirigenziale n. 3373 del 14/12/2010 ha concluso la fase di consultazione preliminare di cui all'art.13, commi 1 e 2, del D.Lgs 152/2006 stabilendo che i contributi e le osservazioni espresse durante la consultazione preliminare dai soggetti coinvolti nel procedimento in oggetto 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.;

Con Delibera di Giunta n. 337 del 17/07/2012, alla luce delle considerazioni ed osservazioni formulate dagli SCA e dall'Autorità competente prevede una rimodulazione degli obiettivi ed indirizzi da perseguire nella ridefinizione dell'assetto urbanistico dell'area, in particolare si ritiene:

*di riconoscere all'area in argomento le potenzialità e le caratteristiche per diventare la porta sud della città, insediandovi quei servizi che rispondono agli interessi generali di tutta la città, considerando congrua la qualità dei capannoni industriali in corso di costruzione;*

*di perseguire l'obiettivo di una qualificazione dell'intera area attraverso il controllo delle qualità estetico-compositive dei fabbricati e l'individuazione di funzioni urbane di qualità;*

*di limitare la superficie di vendita della destinazione commerciale a 7.500 mq di SUL con insediamento di medie strutture M2;*

*di prevedere una struttura polifunzionale ricavata ristrutturando gli edifici colonici presenti nell'area a sud di via della Pineta consentendo lo scomputo dagli oneri di urbanizzazione secondaria;*

*di prevedere la realizzazione di un immobile, reso agibile, destinato da cielo a terra ad uffici pubblici (delegazione comunale, attività culturali e sociali, sede distaccata del Tribunale, della Polizia urbana, ecc.), della superficie (SUL) di mq 2.000 e la sua cessione gratuita al Comune, senza ricorrere a scomputo degli oneri e senza alcun altro onere per il Comune di Fano;*

*di prevedere l'area bonificata attigua al Fiume Metauro da sistemarsi ad area naturalistica, in conformità al progetto autorizzato dalla Provincia ed in conformità al Decreto n. 70 del 08/07/2008 del Servizio Ambiente della Regione Marche;*

*di limitare al massimo gli interventi dell'Amministrazione Comunale in tema di opere di urbanizzazione primaria e successiva gestione e manutenzione delle opere stesse, a tal fine la gestione di tutte le opere di urbanizzazione primaria interne al comparto, sia quelle cedute che quelle non cedute, resteranno a totale carico della ditta lottizzante;*

*di prevedere da parte dell'Amministrazione Comunale l'impegno a che gli introiti derivanti dal contributo di costruzione incamerati dalla costruzione dell'intero comparto siano utilizzati per la riqualificazione del centro storico e dei centri commerciali di quartiere d'intesa con le associazioni di categoria del Commercio e dell'Artigianato;*

...

Alla luce delle sopraesposte considerazioni ed osservazioni la Ditta proponente ha provveduto ad integrare e rivedere sia il Rapporto Ambientale che gli elaborati della variante urbanistica;

Le variazioni proposte sono così sinteticamente riassumibili:

- consistente riduzione delle superfici utili (ca. 10.000 mq.) e delle superfici coperte;

- interruzione della continuità dei fronti mediante ampie demolizioni volumetriche;
- creazione e valorizzazione di ampi spazi pubblici e di aggregazione;
- studio ed individuazione di percorsi ciclo-pedonali;
- radicale revisione dell'assetto viario;
- potenziamento e redistribuzione delle aree verdi a terra;
- sistemazione delle coperture parte a verde e parte quale parco fotovoltaico;
- aumento e redistribuzione delle aree a parcheggio, con organizzazione ai vari livelli, pubblici, privati e di servizio;
- caratterizzazione del fabbricato destinato a tribunale come edificio autonomo da cielo a terra e ubicato in posizione centrale privilegiata;
- cessione dei due fabbricati ex colonici ubicati nel verde pubblico di via della Pineta;
- formazione di una piazza centrale polivalente che sostituisce la struttura polivalente.

Tutto ciò porta ad una nuova riformulazione della scheda del Comparto ST3\_P06:

ST3_P06 - COMPARTO "EX ZUCCHERIFICIO"					
Sup. Comparto	SUL comparto	UT SUL/Sup. comparto	Zona	Sup. zona omogenea mq	SUL zona omogenea mq
234.680	53.680	0,228	D4	114.375	51.500
			F5	5.000	2.000
			F1* (vasche)	95.565	
			F1	15.260	
			P1	4.280	

Nella zona omogenea D4 sono comprese le seguenti destinazioni d'uso:

Sigla	Usi	SUL prevista (mq)	Sup. di vendita (mq)
U3.3	Attività direzionali	28.765	
U2.5	Attrezzature ricreative e pubblici esercizi		
U3.2	Attività artigianali di servizio non moleste		
U3.4	Attività commerciali di vicinato	22.735	7.500
U3.5	Attività commerciali, media struttura inferiore (M1)		
U3.6	Attività commerciali, media struttura superiore (M2)		
Totale		51.500	7.500

Superficie complessiva pari a mq. 51.500 di cui mq. 7.500 di superficie di vendita, quest'ultima distribuita in 3 medie strutture del tipo M2. Le tre medie strutture M2 sono indipendenti l'una dall'altra sia da un punto di vista edilizio/strutturale sia commerciale/funzionale (ingressi, accessibilità, aree di carico-scarico, allacci utenze e impiantistica, elementi distributivi e aree di sosta, organizzazione e gestione.) Ogni media struttura può essere suddivisa in più esercizi commerciali di pezzatura tale da non superare la soglia consentita dei 2.500 mq di SV.

#### AREA A SUD DI VIA DELLA PINETA

Nella zona "Verde pubblico" della superficie di mq. 5.570 ubicata in via della Pineta, sono presenti due fabbricati ex colonici che saranno ristrutturati e ceduti all'amministrazione comunale.

La zona "Verde pubblico" della superficie di mq. 3.998 è la zona di naturale ampliamento della adiacente Pineta di Ponte Metauro.

In conformità al Decreto n. 70 del 08.07.2008 del Servizio Ambiente della Regione Marche la zona delle vasche di decantazione della superficie di mq. 95.565 non può essere classificata come zona F1 (Verde Pubblico) per non pregiudicare l'integrità del sito, ma deve essere considerata come zona F1\* (umida).

In tale zona F1\* non sono ammesse costruzioni di alcun tipo ma unicamente interventi finalizzati alla conservazione degli habitat naturali presenti.

Tale zona sarà oggetto degli interventi ambientali di sistemazione e mitigazione dell'intervento in conformità al progetto autorizzato dalla Provincia.

#### OPERE DA CEDERE AL COMUNE DI FANO

Il comparto prevede la costruzione di un fabbricato reso agibile destinato da cielo a terra ad Uffici Pubblici (delegazione comunale, attività culturali e sociali, sede distaccata del Tribunale, della Polizia Urbana, etc.) della superficie SUL di mq. 2000, e la sua cessione gratuita al Comune di Fano, (senza scomputo e senza alcun onere per il Comune di Fano. Dovrà inoltre essere ceduto gratuitamente al Comune di Fano il fabbricato ex colonico e relativa pertinenza di Via della Pineta dopo essere stati ristrutturati e resi agibili, compresa l'area circostante (i costi di ristrutturazione saranno oggetto di scomputo dagli oneri di urbanizzazione secondarie).

#### OPERE DI URBANIZZAZIONE DA SCOMPUTARE (con cessione delle aree)

- Realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria a scomputo e cessione delle aree al Comune;
- Realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria consistenti nella realizzazione di spazi di uso pubblico nei fabbricati ex-colonici al di là di Via della Pineta, con scomputo dei costi necessari alla ristrutturazione degli stessi ed eventuali altre opere pubbliche esterne al comparto.

#### GESTIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DEL COMPARTO

La gestione di tutte le opere di urbanizzazione interne al comparto, sia quelle cedute che di quelle non cedute resteranno a totale carico della ditta lottizzante.

Sulla variante urbanistica in oggetto sono stati ottenuti i seguenti ulteriori pareri:

Rete Ferroviaria Italiana in data 19/11/2012 p.g. 77127, favorevole con prescrizioni;

Provincia di Pesaro-Urbino, P.O. 4.2.2, Assetto e tutela idraulica ed idrogeologica negli strumenti urbanistici di trasformazione del territorio, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., favorevole con prescrizioni;

Con Delibera Consiliare n° 44 del 26/03/2013 è stata adottata la variante al P.R.G. vigente, relativamente all'area dell'ex zuccherificio, Comparto ST3\_P06, ai sensi dell'art.26 della L.R. 34/1992 e ss.mm.ii. ed è stato contestualmente adottato il rapporto ambientale ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.

Con nota del 22.04.2013 P.G. n. 29779 è stata trasmessa la documentazione riguardante la valutazione Ambientale Strategica di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs n. 152/2006 e ss.mm.ii. al Servizio 4.1 – Urbanistica-Pianificazione Territoriale-VIA-Vas-Aree Protette in qualità di Autorità Competente e ai seguenti SCA:

- 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;
- Provincia di Pesaro e Urbino - Servizio Urbanistica – Pianificazione Territoriale – VIA – VAS –Aree Protette: P.O. 4.1.1 Pianificazione Territoriale - VIA - Beni Paesaggistico Ambientali;
- Provincia di Pesaro e Urbino - Servizio Ambiente
- A.S.U.R. n. 3 – Fano;
- Comune di Fano - Settore 4 - U.O.Ambiente;
- Comune di Fano - Settore 5 - U.O.Servizi Lavori Pubblici;
- Comune di Fano - Settore 9 - U.O.Mobilità e Traffico;

- Soprintendenza Beni Architettonici e del Paesaggio;
- ASET Servizi S.p.a.,
- A.A.T.O. N.1 Marche Nord;
- ARPAM;

Il certificato PG. n° 52855 del 19/07/2013, rilasciato dal Settore II Servizi Demografici e Interni – U.O. Archivio e Protocollo, attesta:

- *“che la pubblicazione dell’avviso ed il deposito degli atti adottati con deliberazione di consiglio n. 44 del 26.03.2013 relativi a “Adozione di variante al P.R.G. vigente relativamente all’area dell’ex zuccherificio, comparto ST3\_P06, ai sensi dell’art.26 della L.R. 34/1992 e s.m.i. e adozione del rapporto ambientale ai sensi del D.Lgs 152/2006 e s.m.i.” sono regolarmente avvenuti;*
- *che gli atti sono stati depositati a disposizione del pubblico per 60 giorni consecutivi dal 09.05.2013 al 08.07.2013;*
- *che alla data di scadenza per la presentazione delle osservazioni, fissata al giorno 08.07.2013, sono pervenute all’ente n. 42 osservazioni di cui all’elenco allegato, facente parte integrante e sostanziale del presente atto”*

In data 12/11/2013 è stato inviato alla Provincia di Pesaro-Urbino, Servizio 4.1 - Urbanistica - Pianificazione Territoriale – VIA – VAS - Aree Protette, un parere tecnico quale contributo per l’attività istruttoria, secondo quanto riportato nel punto 2.6.1.1 delle Linee guida regionali per la Valutazione Ambientale Strategica approvate con D.G.R. 1813/2010, sulle osservazioni del pubblico pervenute al Comune di Fano quale Autorità Procedente.

#### **4) Il parere motivato**

Con Determinazione Dirigenziale n. 2314 del 22/11/2013 è stato reso il parere motivato della Provincia di Pesaro-Urbino, ai sensi dell’art. 15 del D.Lgs. 152/2006 sulla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), contenente i pareri espressi dai Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA) e con il quale si esprime parere positivo di compatibilità ambientale:

*“...omissis*

#### **4. VALUTAZIONE DEL RAPPORTO AMBIENTALE**

*La valutazione ambientale strategica di un piano ha la finalità di garantire un elevato livello di protezione dell’ambiente ed assicurare uno sviluppo sostenibile.*

*Il Rapporto Ambientale costituisce parte integrante del piano e rappresenta il documento basilare del processo di VAS all’interno del quale devono essere individuati, descritti e valutati gli impatti significativi che l’attuazione del piano proposto potrebbe avere sull’ambiente e sul patrimonio culturale.*

*Nel caso in esame il Rapporto Ambientale elaborato per la variante al vigente P.R.G. del Comune di Fano, riguardante il comparto ST3\_P06 dell’Ex Zuccherificio, è stato redatto secondo le indicazioni metodologiche fornite dall’Allegato I delle linee guida regionali per la VAS, di cui alla D.G.R. 1813/2010.*

*Il Rapporto Ambientale esaminato, composto da vari allegati di approfondimento specialistici, ha fornito un insieme organico di informazioni utili ai fini della valutazione ambientale strategica riguardante la variante urbanistica in oggetto, rispondendo altresì a gran parte delle osservazioni formulate durante la fase di consultazione preliminare, denominata anche scoping.*

*Entrando nel merito della previsione urbanistica di variante, questo Ufficio ritiene che, da un punto di vista strettamente ambientale, tale intervento non produrrà un aggravamento degli impatti negativi rispetto alla previsione vigente, in base ad una serie di considerazioni che verranno trattate qui di seguito.*

*In primo luogo si vuole evidenziare il fatto che la variante in esame interessa una zona già edificabile avente una destinazione produttiva-artigianale. Altresì, come già evidenziato al precedente paragrafo, l’area risulta già parzialmente edificata. Con la variante, inoltre, è stata prevista una consistente riduzione della Superficie Utile Lorda complessiva che, anche a seguito della fase di scoping, è diminuita ulteriormente di circa 10.000 mq, riducendo la SUL attuale complessiva di 16.253 mq.*

*In base a quanto sopra evidenziato, dunque, si può sostenere che l’intervento operi un’azione positiva rispetto alla previsione vigente del PRG, ed in linea con i principi di uno sviluppo sostenibile in quanto non determina alcun incremento del consumo di suolo e aumenta la disponibilità di spazi adibiti all’uso pubblico. Riguardo al tema della destinazione d’uso principale, che da produttiva-artigianale (D1) viene trasformata a commerciale-direzionale (D4), si può ritenere che le nuove attività introdotte con la variante*



siano coerenti con il contesto edificato in cui si trova inserita l'area, caratterizzato più dalla presenza di attività commerciali e di servizio che non propriamente produttive.

L'intervento, infine, consentirà di attuare un'opera importante di riqualificazione naturalistica e mitigazione ambientale, finalizzata alla realizzazione di una zona umida nell'area delle ex vasche di decantazione dell'ex zuccherificio, derivante dall'esito della valutazione di incidenza del PRG approvato.

L'area, inoltre, risulta strategica dal punto di vista delle infrastrutturazioni viarie e dell'accessibilità in quanto si trova a poca distanza dal casello autostradale della A14, dalla Fano Grosseto, dalla Statale Adriatica n. 16 e dalla Stazione Ferroviaria.

Il sistema infrastrutturale, altresì, verrà integrato da un insieme di opere stradali complementari ai lavori di costruzione della terza corsia dell'autostrada A14 che, garantendo un significativo miglioramento dell'accessibilità della zona, soprattutto per i flussi provenienti da sud e dall'entroterra.

Riguardo alle osservazioni e ai contributi espressi nella fase preliminare di scoping, la soluzione adottata ne ha tenuto conto sensibilmente, riducendo le superfici edificabili e rivedendo alcune scelte progettuali della proposta iniziale.

I riscontri pervenuti dagli SCA dopo la seconda fase di consultazione e pubblicazione, che si allegano al presente parere come parte integrante e sostanziale dello stesso, risultano sostanzialmente positivi circa la sostenibilità ambientale degli interventi, fatta eccezione per alcuni aspetti specifici che dovranno essere rivisti e migliorati nella fase di stesura del piano attuativo.

L'aspetto più sensibile e delicato della variante, che ha sollevato la maggiore attenzione anche da parte dell'opinione pubblica e delle associazioni di categoria e sul quale è opportuno soffermarsi in maniera più critica, riguarda soprattutto la scelta di insediare nuove attività commerciali, di media grandezza, che potrebbero generare impatti negativi sulla "vitalità" del centro storico e del commercio esistente.

Si può affermare, dunque, che gli effetti più significativi generati dalla variante, più che riguardare aspetti specificatamente ambientali, interessano questioni di tipo socio-economico.

Dal punto di vista ambientale infatti, come argomentato precedentemente, si può ritenere che la variante abbia, più o meno, lo stesso peso della previsione vigente, risultando addirittura migliorativa rispetto ad alcune tematiche (riduzione della edificabilità, incremento delle superfici scoperte e pubbliche, vocazione del contesto).

Le valutazioni sugli impatti socio-economici derivanti dall'inserimento di una nuova zona commerciale risultano complesse in quanto dipendono da molte variabili e interessano soggetti portatori di istanze diverse. Senza considerare l'attuale momento storico caratterizzato da una profonda crisi economica che influenza fortemente le scelte politiche delle Amministrazioni Pubbliche, da cui dipendono le principali scelte di sviluppo.

Il Rapporto Ambientale ed in particolare lo studio di sostenibilità redatto dall'Ing. Crocioni nell'Allegato II analizza in modo approfondito tali aspetti sostenendo che la variante non determinerà effetti depressivi sui livelli occupazionali.

Il numero totale degli addetti insediabili per lo svolgimento delle attività commerciali, ricreative, direzionali, artigianali e di pubblico esercizio è stato stimato in 385 unità.

Riguardo alle problematiche connesse con il centro storico, le analisi svolte, escludono ricadute negative su tale ambito. Nel Rapporto, infatti, si afferma "che l'eventuale perdita occupazionale...non può di fatto essere estesa fino al centro storico di Fano dove la vitalità commerciale presente è dovuta alle peculiarità presenti (Uffici, residenze, scuole, servizi) che in altri Comuni sono meno marcate (Pesaro ad esempio ha un centro storico che ha perso la sua vitalità commerciale per alcune scelte che hanno portato alla delocalizzazione delle scuole e dei servizi, al non recupero di importanti complessi immobiliari storici e allo sviluppo residenziale della prima periferia a partire dagli anni 80)."

In riferimento a tale assunto è innegabile riconoscere che la vitalità di un centro storico dipende da svariati fattori e che il suo declino è dovuto ad una pluralità di concause, fra cui la mancanza di politiche integrate di sviluppo in grado di agire sulle dinamiche commerciali.

Si condivide pienamente, per esempio, l'importanza di conservare ed incentivare quel mix di destinazioni che sono in grado di far vivere le attività commerciali di un centro storico.

Proprio su quest'ultimo tema non si può fare a meno di evidenziare una contraddizione insita nei contenuti della variante stessa derivante dalla previsione di insediare all'interno del comparto 2.000 mq di uffici pubblici (uffici comunali, polizia urbana, tribunale ecc.), de-localizzandoli, presumibilmente, dal centro cittadino. Per di più va evidenziato che la previsione di insediare in tale zona il Tribunale non ha più ragione di esistere in quanto, a seguito delle recenti riforme Statali, gli uffici giudiziari di Fano sono stati trasferiti nella città di Pesaro.

In relazione a quanto evidenziato, dunque, suggeriamo al Comune di valutare attentamente il trasferimento all'interno del comparto di funzioni pubbliche che, allo stato attuale, sono vitali per la vita stessa del centro storico e per il mantenimento di attività all'interno del patrimonio edilizio esistente, favorendo azioni di recupero e risanamento.

Per ultimo va evidenziato che l'Amministrazione Comunale, con le Deliberazioni di Giunta Comunale n. 262 del 20/07/2010 e n. 337 del 17/07/2012, si è impegnata ad investire gli introiti derivanti dal contributo di

costruzione dell'intero comparto per la riqualificazione del centro storico e dei centri commerciali di quartiere d'intesa con le associazioni di categoria del Commercio e dell'Artigianato.

Dopo le valutazioni di carattere generale sopra espresse si ritiene opportuno entrare nel merito della proposta progettuale elaborata esprimendo, qui di seguito, una serie di considerazioni e osservazioni specifiche:

- Come evidenziato dettagliatamente nel parere espresso, in qualità di SCA, dalla U.O. Progettazione traffico del Settore IX del Comune di Fano, il progetto della viabilità del comparto, così come rappresentato negli schemi planimetrici allegati al Rapporto Ambientale (Tav. 01 – 02 – 03), presenta una serie di criticità che dovranno essere risolte durante la stesura del Piano Attuativo. In aggiunta a quanto indicato dal suddetto SCA, si ribadisce l'importanza di adottare soluzioni che tengano conto della vicinanza di una scuola, garantendo il massimo della sicurezza per l'accessibilità della struttura, tenuto conto dell'incremento dei flussi di traffico derivanti dall'attuazione delle previsioni di variante. Riguardo all'eventuale percorso ciclabile dovrà essere studiata una ipotesi di collegamento con la rete di progetto del PRG, al fine di garantire, nel futuro, un sistema che sia ben integrato e connesso.
- Dal calcolo delle superfici dei parcheggi pubblici, rappresentato nella Tav. 01, dovranno essere escluse le sedi viarie, così come previsto dal D.M. 1444/68.
- Per quanto riguarda la qualità progettuale e architettonica degli interventi, in questa fase di pianificazione non è possibile esprimere alcuna valutazione. Va sottolineato comunque che i successivi livelli di progettazione (dal piano attuativo fino ai permessi di costruire) saranno soggetti ad autorizzazione paesaggistica da parte della Soprintendenza che, come ribadito nel parere espresso in questo procedimento e qui di seguito allegato, potrà esprimere ulteriori valutazioni di merito. In ogni caso, come già evidenziato nella fase di scoping, dovrà essere prestata particolare attenzione alla qualità architettonica degli esterni e alle prestazioni energetiche degli edifici, al fine di ridurre gli impatti ambientali e paesaggistici dei manufatti. Ribadiamo l'importanza di realizzare coperture verdi (tetti-giardino), suggerite anche nella valutazione di incidenza allegata, in quanto possono contribuire al miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici e all'assorbimento della CO2, in linea con quanto previsto dall'art. 5 della L.R.14/2008. Inoltre ridurrebbero l'impatto paesaggistico del costruito migliorando la qualità architettonica del progetto e arricchendo la biodiversità dell'area.
- Riguardo all'utilizzo di impianti da fonti rinnovabili si ricorda che la normativa vigente stabilisce l'obbligo del loro utilizzo: il D.Lgs. 192/2005, così come modificato dal D.Lgs. 311/06, stabilisce che :“[...] nel caso di edifici pubblici e privati è obbligatorio l'utilizzo di fonti rinnovabili per la produzione di energia termica ed elettrica. In particolare, nel caso di edifici di nuova costruzione o in occasione di nuova installazione di impianti termici o di ristrutturazione degli impianti termici esistenti, l'impianto di produzione di energia termica deve essere progettato e realizzato in modo da coprire almeno il 50% del fabbisogno annuo di energia primaria richiesta per la produzione di acqua calda sanitaria con l'utilizzo delle predette fonti di energia. ....”. L'obbligo di installare impianti a fonti rinnovabili viene ripreso anche dal decreto di attuazione, il D.P.R. 59/2009, che riporta integralmente i contenuti del 192/2005. E' inoltre previsto l'obbligo di installare impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica negli edifici di nuova costruzione e in quelli esistenti soggetti a ristrutturazione, con superficie utile superiore a 1.000 mq. Lo stesso Testo unico per l'Edilizia (D.P.R. 380/2001) ha introdotto l'obbligo di impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili. Inoltre, il 29 marzo 2011 è entrato in vigore il cosiddetto "Decreto Rinnovabili" (D.Lgs. 28/2011) definendo in maniera compiuta i criteri di dotazione degli edifici di impianti alimentati da fonti rinnovabili. Per ultimo è importante evidenziare che l'inosservanza degli obblighi previsti dalla vigente normativa comporta il diniego del rilascio dei titoli edilizi.
- Un ulteriore aspetto che si ritiene osservare riguarda l'eventuale attuazione degli interventi per sub-comparti, come richiesto dalla Ditta proponente "Madonna Ponte s.r.l." nella Osservazione n.42 inviata al Comune e controdedotta dalla stesso nel documento inviatoci con prot. 78908 del 12/11/2013. La suddivisione dell'area in sub-comparti dovrà essere definita già in sede di adozione definitiva della variante unitamente al crono-programma delle opere di urbanizzazione, in particolare di quelle attinenti la riqualificazione naturalistica e la mitigazione ambientale della zona F\* (zona umida ex vasche di decantazione) prescritte con la valutazione di incidenza del PRG, che dovranno essere realizzate in contestualmente all'attuazione degli interventi.  
...omissis”

In merito ai suggerimenti, considerazioni ed osservazioni specifiche contenute nel parere motivato si è tenuto conto in fase di adozione definitiva della variante rappresentando quanto segue:

- per quanto riguarda l'immobile da realizzare e cedere al comune, anche in considerazione della chiusura delle sedi distaccate dei Tribunali operata dal governo centrale, si ritiene di ampliare le possibilità di destinazioni d'uso prevedendo anche quelle connesse ad usi sportivi ed in generale ad usi di interesse collettivo che saranno valutate e dettagliate in fase esecutiva;

- in fase attuativa dovranno essere affrontate e risolte le problematiche riscontrate anche dal contributo della U.O. Progettazione traffico del Settore IX del Comune di Fano, oltre che precisate nel dettaglio soluzioni per garantire il massimo della sicurezza, tenuto conto della vicina struttura scolastica, nonché approfondite le tematiche inerenti la mobilità debole, i marciapiedi, le aree pedonali, la viabilità ciclabile, ecc.;
- per quanto concerne il calcolo dello standard a parcheggio, si evidenzia che lo schema grafico riportato nell'elaborato Tav. 1 è puramente indicativo, essendo ancora in uno stadio urbanistico generale, lo stesso sarà ovviamente dettagliato in fase attuativa. Riguardo al metodo di misurazione è prassi consolidata rifarsi alla Circolare Ministero dei Lavori Pubblici 28 ottobre 1967 secondo la quale per *"spazi per parcheggi debbono intendersi gli spazi necessari tanto alla sosta quanto alla manovra ed all'accesso dei veicoli"*;
- per ciò che riguarda la qualità progettuale e architettonica degli interventi e l'utilizzo delle fonti rinnovabili, in fase esecutiva verrà tenuto in debito conto quanto riportato nel parere motivato;
- per l'attuazione dell'intervento tramite sub-comparti funzionali si prevede sin dall'adozione definitiva la **"SUDDIVISIONE IN COMPARTI FUNZIONALI ATTUATIVI E INDIVIDUAZIONE DEL CRONO PROGRAMMA DELLE PRINCIPALI OPERE DI URBANIZZAZIONE"**.

la delibera di adozione definitiva della variante al P.R.G. è stata discussa dal Consiglio Comunale nelle sedute del 17 e 18 dicembre 2013. Il Consiglio ha accolto due proposte di emendamento alla delibera presentata dalla Giunta Comunale, ed unitamente all'accoglimento di cinque osservazioni è stata modificata nel seguente modo:

con l'accoglimento parziale delle osservazioni n. 15 e 20 si prende atto della chiusura del Tribunale di Fano con il conseguente venir meno della necessità di appositi spazi nell'immobile da cedere al Comune, per cui si ritiene di ampliare le possibilità d'uso dell'immobile prevedendo la possibilità di insediare anche gli usi sportivi ed altri usi di interesse collettivo che saranno precisati con maggior dettaglio nella fase attuativa. La prescrizione nella scheda tecnica viene modificata nel seguente modo: *"Un immobile, reso agibile, della superficie (SUL) di mq. 2.000, destinato, ad uffici pubblici (delegazione comunale, attività culturali e sociali, della polizia urbana, ecc.), e/o ad attrezzature per lo sport, e/o ad altri usi di interesse collettivo, la sua cessione gratuita al Comune, senza ricorrere a scomputo degli oneri e senza alcun altro onere per il Comune di Fano."*

con l'accoglimento parziale delle osservazioni n. 16 e 17 di prescrive di ristudiare ed approfondire il tema della mobilità interna al comparto, con particolare attenzione al tema della mobilità debole e risolvere le criticità rilevate nel contributo della U.O. Progettazione Traffico del Comune di Fano, p.g. 62238/2013.

con l'accoglimento parziale dell'osservazione n. 32, così come emendata, si dovranno vincolare mq. 5.000 dei 22.735 destinati ad usi commerciali per la realizzazione di una piattaforma per l'insediamento di spazi attrezzati per l'ASUR, con uffici, laboratori, centri di ricerca, centro attrezzato per disabili, centro medico-sportivo, ecc.

con l'accoglimento parziale dell'osservazione n. 34, così come emendata, una parte dell'immobile da realizzare e cedere al Comune dovrà essere destinata al supporto alla creazione d'impresa da parte del Comune di Fano, inoltre si dovranno vincolare mq. 5.000 dei 22.735 destinati ad usi commerciali all'insediamento di nuove imprese. La scheda tecnica del comparto viene modificata nel modo seguente: *"Un immobile, reso agibile, destinato da cielo a terra ad usi relativi a servizi pubblici, sportivi e di interesse collettivo, della superficie (SUL) di mq. 2.000 e la sua cessione gratuita al Comune, senza ricorrere a scomputo degli oneri e senza alcun altro onere per il Comune di Fano."*

*Gli usi di interesse collettivo saranno destinati all'insediamento di un centro di sviluppo e di supporto per la creazione d'impresa la cui superficie non potrà essere inferiore a mq. 1.000 di SUL. A tal proposito, tale superficie dovrà essere attrezzata ed in grado di favorire l'avvio di nuove iniziative imprenditoriali, con particolare attenzione per le attività di giovani o ad elevato contenuto innovativo e tecnologico. Dovrà essere articolata in moduli ed offrire a condizioni agevolate uffici, sale riunioni, aule formative ecc., anche in collaborazione con le sedi distaccate dell'Università di Urbino presenti a Fano.*

*Una volta avviata la fase di crescita delle imprese, le stesse potranno permanere negli spazi messi a disposizione dal Comune per un periodo temporale non superiore a 3 anni, allo scadere del quale dovranno liberare gli spazi per far posto ad altri.*

*Conseguentemente l'Amministrazione Comunale, in fase attuativa dovrà stipulare un'apposita*

convenzione con la ditta lottizzante, affinché terminato il periodo di insediamento delle nuove imprese, le stesse possano avere la possibilità di restare nell'area.

A tal proposito dovranno essere destinati a tale scopo almeno 5.000 mq di SUL, i quali dovranno essere detratti dai previsti 22.735 mq di SUL destinata agli usi commerciali.

La convenzione dovrà contenere, un percorso di accesso "privilegiato" agli spazi necessari presenti nell'area di cui al punto precedente, riguardo ai prezzi di vendita e di affitto che la ditta proporrà alle nuove imprese che si saranno formate."

con l'accoglimento parziale dell'osservazione n. 42 ed a seguito di quanto contenuto nel parere motivato della Provincia di Pesaro-Urbino si prevede la "SUDDIVISIONE IN COMPARTI FUNZIONALI ATTUATIVI E INDIVIDUAZIONE DEL CRONO PROGRAMMA DELLE PRINCIPALI OPERE DI URBANIZZAZIONE" secondo lo schema di massima contenuto nell'elaborato grafico "Allegato B" alla deliberazione e secondo il seguente crono programma da inserire nella scheda tecnica del comparto:

*'In fase attuativa, si potrà prevedere l'attuazione del Comparto tramite 3 sub-comparti autonomi e funzionali, così come riportato nell'elaborato grafico, comunque condizionatamente alla presentazione di un progetto di inquadramento generale.*

*Dovrà essere inoltre rispettato il seguente cronoprogramma relativo alle principali opere di urbanizzazione: Prima dell'avvio dei lavori sul primo comparto attuativo dovranno essere realizzati tutti gli interventi previsti su una parte significativa dell'area F1 delle ex vasche (in via esemplificativa le prime cinque vasche indicate a pag. 10 dell'Allegato I al Rapporto Preliminare di VAS).*

*Contestualmente alla realizzazione del primo comparto dovrà essere realizzata la piazza/area verde centrale e dovranno essere completati i lavori su 1.000 mq dell'immobile da cedere al Comune.*

*Contestualmente alla realizzazione del secondo comparto dovrà essere realizzata la ristrutturazione dei fabbricati colonici, con la sistemazione delle relative aree verdi e dovranno essere completati i lavori sui restanti 1.000 mq dell'immobile da cedere al Comune.*

*Contestualmente alla realizzazione del terzo comparto dovranno essere completati i lavori sull'area naturalistica delle ex vasche.*

*All'attuazione di ogni sub-comparto funzionale dovrà essere previsto dall'Amministrazione Comunale un intervento di riqualificazione del Centro Storico o dei centri commerciali di quartiere, d'intesa con le associazioni di categoria, sulla base del costo di costruzione che dovrà essere versato dalla ditta lottizzante e compatibilmente con le regole di finanza pubblica.*

*Oltre a quanto sopra stabilito, ogni sub-comparto funzionale dovrà prevedere e realizzare tutte le opere di urbanizzazione primaria necessarie all'attuazione stessa.*

*La definizione dei sub-comparti funzionali potrà essere modificata ai sensi dell'art. 15 comma 5 della L.R. 34/1992. "*

## **5) Misure previste in merito al monitoraggio**

In riferimento al tema del MONITORAGGIO il parere motivato della Provincia espresso con determinazione dirigenziale n. 2314 del 22/11/2013 ha ritenuto, di apportare alcune correzioni e integrazioni alla tabella proposta con il Rapporto Ambientale, al fine di individuare un set di indicatori facilmente reperibili e gestibili, in grado di rappresentare al meglio i tematismi ambientali della VAS:

PIANO DI MONITORAGGIO COMPARTO ST3_P06 (EX ZUCCHERIFICIO)					
INDICATORI	OBIETTIVI GENERALI	OBIETTIVI SPECIFICI	UNITA' DI MISURA	CADENZA DEL MONITORAGGIO	SOGGETTO CHE EFFETTUA IL MONITORAGGIO
area di mitigazione e compensazione (fauna ecosistema e ambiente idrico)	Mitigazione degli impatti ambientali e realizzazione di un'oasi faunistica	Conservazione degli habitat naturali e miglioramento della biodiversità	Censimento delle specie ed entità delle popolazioni presenti nei diversi periodi stagionali (come indicato nel "piano di monitoraggio" dello studio di incidenza della variante)  Estensione, profondità e permanenza dell'acqua di alimentazione delle vasche negli stessi	Annuale o biennale	Comune e Gestore dell'Oasi e/o Associazioni naturalistiche

			periodi stagionali di censimento (come indicato nel "piano di monitoraggio" dello studio di incidenza della variante)  Qualità delle acque delle vasche		
		Attività didattiche e scientifiche	n. di attività svolte	annuale	
Viabilità , Traffico emobilità sostenibile	Miglioramento delle infrastrutture e dell'accessibilità	Opere complementari ampliamento A14	Anno di ultimazione dei lavori	A fine collaudo	Comune (Ufficio viabilità) e ASET
		Contenimento dei flussi di traffico	Km di percorsi ciclabili e collegamenti con la rete ciclabile cittadina  n. di fermate autobus in loco e cadenza di passaggio delle linee  n. di passeggeri che usufruiscono dei servizi di trasporto pubblico  n. di veicoli presenti nelle giornate di punta	Annuale	
Emissioni inquinanti	Contenimento dell'inquinamento atmosferico		Rilevamento della qualità dell'aria mediante centralina mobile o fissa	Annuale	Comune, Ufficio Ambiente Provincia Arpam
Aspetti sociali ed economici – Assunzioni e posti lavoro	Incentivare l'occupazione	Aumentare i posti di lavoro	n. di addetti occupati nel comparto  n. di locali sfitti nel comparto	Annuale	Comune e associazioni di categoria
Rifiuti	Riduzione della produzione di rifiuti	Riduzione della produzione di rifiuti da smaltire in discarica	% raccolta differenziata	Annuale	Comune e Ente gestore del servizio
Energia	Incentivare l'utilizzo di energie rinnovabili ed ecosostenibili	Incentivare l'utilizzo di energie rinnovabili ed ecosostenibili	Adozione di sistemi e tecnologie stabilite dal Protocollo Itaca:  Classe energetica degli edifici;  Mq di pannelli fotovoltaici utilizzati;  realizzazione di coperture verdi;  tipologia di impianti tecnologici utilizzati;  ecc...	Al momento del progetto esecutivo	Comune

Ai sensi di quanto previsto dall'art. 18 del D.Lgs 152/2006 e s.m.i. e dal paragrafo 3.1, comma 4, della D.G.R. 1813/2010 (linee guida regionali per la VAS) le modalità di svolgimento del monitoraggio, dei risultati e delle eventuali misure correttive dovranno essere pubblicate attraverso i siti web del Comune e della Provincia, previa periodica informativa.

## **6) Conclusioni**

Conformemente a quanto previsto dalle Linee guida regionali per la VAS al paragrafo 2.6.3 Dichiarazione di sintesi, il presente documento illustra come le considerazioni ambientali nelle varie fasi siano state integrate nel processo di Variante al P.R.G. e come si sia tenuto conto del Rapporto Ambientale, dei pareri espressi e dei risultati delle consultazioni.

La descrizione sintetica del processo di pianificazione sopra riportata, mostra che la scelta della Variante al P.R.G. è stata effettuata tenendo sempre in stretta e contestuale considerazione sia gli obiettivi di sviluppo economico sia quelli di tutela e sostenibilità ambientale, cercando di rispondere alle diverse istanze dei soggetti interessati dalle previsioni della Variante al P.R.G.

La scelta finale della Variante nonché le modifiche apportate al Sistema di Monitoraggio dal parere motivato di VAS di cui alla determinazione dirigenziale n. 2314 del 22/11/2013 della Provincia di Pesaro-Urbino dovrebbero garantire la sostenibilità delle scelte effettuate ovvero, nel caso si verificano impatti ambientali negativi e significativi inattesi, la possibilità di intervenire in fase progettuale con ulteriori misure di mitigazione.

Fano, lì

**IL DIRIGENTE DI SETTORE**  
(Arch. Adriano Giangolini)

