



COMUNE DI FANO

SETTORE 5^A SERVIZI LLPP e URBANISTICA

U.O. P.R.G.

Variante al vigente P.R.G. relativa alla Scheda ST1_P02 Comparto Turistico Alberghiero “Ex Hotel Vittoria” Procedura di V.A.S.

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. 65 del 8-04-2014
Adozione definitiva con delibera consiliare n. 229 del 22-12-2014

Sommario

Introduzione e scopo del documento.....	3
Riferimenti normativi.....	4
Descrizione del percorso di valutazione ambientale strategica della Variante al P.R.G.....	5
Parere motivato.....	17
Integrazione delle osservazioni del parere motivato e degli esiti del Rapporto Ambientale nella stesura definitiva del Piano.....	20
Misure previste in merito al monitoraggio.....	21

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 nelle previsioni 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 portato alla scelta della Variante adottata definitivamente.

In particolare il documento tratterà di:

1. Descrizione del percorso di valutazione ambientale strategica della Variante al P.R.G.;
2. Integrazione delle osservazioni e del parere motivato nel Rapporto Ambientale
3. Integrazione delle osservazioni, del parere motivato e degli esiti del Rapporto Ambientale nella stesura definitiva del Piano

Riferimenti normativi

La Dichiarazione di sintesi, ai sensi dell'art. 9 Dir. 2001/42/CE, è un documento "in cui si illustra in che modo le considerazioni ambientali sono state integrate nel piano o programma e come si è tenuto conto, ai sensi dell'articolo 8, del rapporto ambientale redatto ai sensi dell'articolo 5, dei pareri espressi ai sensi dell'articolo 6 e dei risultati delle consultazioni avviate ai sensi dell'articolo 7, nonché le ragioni per le quali è stato scelto il piano o il programma adottato, alla luce delle alternative possibili che erano state individuate".

L'articolo 9 della direttiva è integralmente ripreso all'art. 17 comma b) del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., che descrive la Dichiarazione di Sintesi come un documento "in cui si illustra in che modo le considerazioni ambientali sono state integrate nel piano o programma e come si è tenuto conto del rapporto ambientale e degli esiti delle consultazioni, nonché le ragioni per le quali è stato scelto il piano o il programma adottato, alla luce delle alternative possibili che erano state individuate".

La Dichiarazione di Sintesi rientra tra i documenti che devono essere messi a disposizione del pubblico e di tutte le autorità consultate all'atto dell'adozione di un piano o programma.

Essa va pubblicata congiuntamente:

- al piano o programma adottato¹ e di tutta la documentazione oggetto dell'istruttoria;
- al parere motivato espresso dall'autorità competente;
- alle misure adottate in merito al monitoraggio.

In base a quanto indicato all'art. 11 comma 2 lettera c) del D.Lgs 152/06 e s.m.i., l'Autorità Competente " ... esprime, tenendo conto della consultazione pubblica, dei pareri dei soggetti competenti in materia ambientale, un proprio parere motivato sulla proposta di piano e di programma e sul rapporto ambientale nonché sull'adeguatezza del piano di monitoraggio e con riferimento alla sussistenza delle risorse finanziarie"

Di conseguenza è necessario specificare come sia stato recepito il Parere Motivato in tutti questi documenti, considerando che, sempre all'articolo 11, comma 5, si afferma che "...la VAS costituisce per i piani e programmi a cui si applicano le disposizioni del presente decreto, parte integrante del procedimento di adozione ed approvazione", e che dunque il Rapporto Ambientale e tutti i documenti elaborati nel processo di valutazione sono, di fatto, documenti di piano/programma.

¹ Per adozione si intende l'atto finale di approvazione che rende il piano o programma definitivamente vigente.

Descrizione del percorso di valutazione ambientale strategica della Variante al P.R.G

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

L'area identificata dal vigente PRG con la scheda comparto ST1_P02 è ubicata al Lido, prospiciente Piazzale Amendola e via Simonetti, e rappresenta l'area di sedime dell'hotel Vittoria, abbattuto dai proprietari nel 1991 per dar seguito a nuovi progetti immobiliari;

Durante l'iter di approvazione del P.R.G. le previsioni per l'area oggetto della variante hanno subito diverse modifiche che occorre almeno accennare per comprendere meglio la variante.

Con D.C.C.n° 337 del 19/12/2006 è stato adottato il nuovo Piano Regolatore Generale della città di Fano, successivamente con delibera consiliare n° 232 del 29/09/2007 è stato adottato definitivamente il nuovo Piano Regolatore Generale della città di Fano. Tale piano prevedeva per l'area in oggetto destinazioni ricettive, residenziali e commerciali tramite la seguente scheda tecnica:

<i>ST1_P02 - COMPARTO RICETTIVO-RESIDENZIALE "EX HOTEL VITTORIA"</i>					
<i>Sup. Comparto</i>	<i>SUL comparto</i>	<i>UT SUL/Sup. comparto</i>	<i>Zona</i>	<i>Sup. zona omogenea mq</i>	<i>SUL zona omogenea mq</i>
<i>2.578</i>	<i>3.888</i>	<i>1,51</i>	<i>C2</i>	<i>868</i>	<i>1.309</i>
			<i>D5</i>	<i>1.709</i>	<i>2.579</i>

Il Comparto di cui alla presente scheda individua un'area prospiciente la spiaggia del Lido dove in passato esisteva l'hotel Vittoria.

Le previsioni avranno attuazione attraverso un Piano urbanistico attuativo, esteso all'intera area del Comparto unitario così come perimetrato nelle tavole di Piano e conforme a tutte le prescrizioni delle singole zone omogenee che lo compongono. Le superfici destinate alla residenza ed al commercio previste negli usi relativi alla zona omogenea C2 sono subordinati alla realizzazione della struttura ricettiva prevista dalla zona D5.

E' necessario procedere alla realizzazione di una adeguata rete fognaria con connessi impianti per lo smaltimento delle acque raccolte. (Attuazione affidata all'Amministrazione Comunale).

L'intervento potrà essere realizzato soltanto a seguito del suo convenzionamento e conformemente a quanto previsto nella SCHEDA PROGETTO di riferimento.

I parametri urbanistici, le distanze e i distacchi relativi alle zone C2 e D5 vengono specificatamente individuati all'interno della SCHEDA PROGETTO.

In data 31/01/2008, p.g. 6729, sul nuovo PRG è stato richiesto all'Amministrazione Provinciale il parere di conformità ai sensi dell'art. 26 comma 3 della L.R. 05/08/1992 n.34 e s.m.i.;

in data 14/11/2008 con delibera n° 421, la Giunta Provinciale ha espresso il parere favorevole di conformità sul nuovo Piano Regolatore Generale, reso ai sensi dell'art. 26 della l.r. 34/92 così come modificata dalla l.r. 19/2001, prescrivendo lo stralcio della parte residenziale del comparto con la seguente motivazione:

“ ...

ST1_P02 COMPARTO RICETTIVO - RESIDENZIALE “EX HOTEL VITTORIA “

ST = 2.578 mq. SUL = 3.888 mq. UT = 1,51 C2 e D5

Attualmente l'area è interessata da un parcheggio. Il vigente P.R.G. individua l'area in zona B2 di completamento residenziale con indice 0.5 mq/mq e altezza 9.50 ml.

Il progetto individuato nella specifica scheda prevede la realizzazione di un imponente struttura con destinazione mista, parte a residenza con una SUL di 1309 mq. di cui 449 mq. per attività commerciali di vicinato e 2579 mq. a destinazione alberghiera e di servizio. Considerato che la zona è da sempre inserita in un contesto a forte vocazione turistica anche in considerazione del fatto che l'ubicazione dell'area è prospiciente alla spiaggia; visto e considerato che le scelte dell'Amministrazione Comunale sono quelle di riqualificare l'offerta turistica nella zona mare mentre le scelte residenziali sono state previste in altre zone per non congestionare ulteriormente la fascia costiera; considerato infine che la previsione comporta un notevole carico urbanistico rispetto il P.R.G. vigente e rispetto allo stato attuale dei luoghi, si prescrive lo stralcio della quota residenziale prevista dal comparto con conseguente riduzione dell'indice UT.

...”

Con delibera consiliare n° 34 del 19/02/2009 è stato approvato il nuovo Piano Regolatore Generale della città di Fano in ottemperanza alle prescrizioni della Provincia di Pesaro-Urbino, per cui nel vigente PRG l'area risulta disciplinata dalla seguente scheda tecnica:

ST1_P02 - COMPARTO TURISTICO-ALBERGHIERO “EX HOTEL VITTORIA”					
<i>Sup. Comparto</i>	<i>SUL comparto</i>	<i>UT SUL/Sup. comparto</i>	<i>Zona</i>	<i>Sup. zona omogenea mq</i>	<i>SUL zona omogenea mq</i>
2.578	2.578	1,00	D5	2.578	2.578
<p><i>Il Comparto di cui alla presente scheda individua un'area prospiciente la spiaggia del Lido dove in passato esisteva l'hotel Vittoria.</i></p> <p><i>Le previsioni avranno attuazione attraverso un Piano urbanistico attuativo, esteso all'intera area del Comparto unitario così come perimetrato nelle tavole di Piano e conforme a tutte le prescrizioni delle singole zone omogenee che lo compongono. E' necessario procedere alla realizzazione di una adeguata rete fognaria con connessi impianti per lo smaltimento delle acque raccolte. (Attuazione affidata all'Amministrazione Comunale).</i></p>					

La ditta proprietaria, FURLANI CELSO & C. s.r.l., ha impugnato in parte qua presso il TAR MARCHE tutti gli atti relativi all'approvazione del nuovo PRG, compresa la deliberazione di Giunta Provinciale n. 421/2008 e con sentenza n. 3113/2010 del 16/07/2010 il TAR MARCHE ha respinto il ricorso.

A seguito dell'approvazione del nuovo PRG con lo stralcio operato dalla Provincia, si sono svolti diversi incontri fra gli amministratori comunali, i tecnici del servizio urbanistica e la proprietà, nei quali quest'ultima chiedeva la possibilità di riconsiderare l'area in oggetto, ma ampliando la visione urbanistica all'intera area circostante in maniera più strutturata, con un disegno unitario che comprendesse anche le tematiche legate agli standard urbanistici, ai parcheggi, alle altre infrastrutture presenti nell'intorno, ai collegamenti con il parcheggio pubblico esistente denominato "ex Cif", ecc..

Tali intenzioni sono state formalmente presentate dalla ditta FURLANI CELSO & C. s.r.l. con la " *Richiesta di variante urbanistica al P.R.G. vigente per il comparto turistico alberghiero 'ex Hotel Vittoria' ST1_P02 in loc. Lido di Fano, Piazzale G. Amendola, via C. Simonetti*" acquisita agli atti in data 13/09/2012, p.g. 60559 e integrata in data 17/09/2012, p.g. 61113.

La proposta delle nuove volumetrie e delle destinazioni d'uso da realizzare (residenze private, attività commerciali di vicinato con SUV < 250 mq, alberghi, attrezzature ricreative e pubblici esercizi) è riassumibile dalla seguente scheda tecnica:

<i>ST1_P02 - COMPARTO TURISTICO-ALBERGHIERO "EX HOTEL VITTORIA"</i>					
<i>Sup. Comparto</i>	<i>SUL comparto</i>	<i>UT SUL/Sup. comparto</i>	<i>Zona</i>	<i>Sup. zona omogenea mq</i>	<i>SUL zona omogenea mq</i>
2.578	4.400	1,71	C2		1.850
			D5		2.550

Le opere d'interesse generale proposte sono così descritte nella relazione:

" ...

Ciò premesso, la società scrivente propone opere di interesse pubblico, che di seguito verranno indicate.

Gli standard mancanti come superficie per parcheggio pubblico e per il verde verranno soddisfatti sotto forma di monetizzazione, realizzando opere compensative unitamente a quelle di urbanizzazione a scomputo oneri nell'area attualmente a parcheggio ex CIF che sarà ampliata e collegata direttamente al Lido (vedasi tavole progettuali), tramite un sottopasso ferroviario.

Nello specifico, le 'opere compensative' proposte, visionate e di massima progettate come da tavole allegate, sono tutte opere fattibili stante che le aree interessate sono tutte di proprietà pubblica e cioè:

Comune di Fano;

Demanio dello Stato (torrente Arzilla)

Ferrovie dello Stato (FF.SS. Ancona-Bologna).

Il complesso delle opere da realizzare, nello specifico, riguarda la sistemazione, l'ampliamento e l'abbellimento del parcheggio auto ex CIF, al servizio dell'intera zona Lido, ivi compreso il collegamento ciclopedonale dello stesso alla passeggiata 'Lido' all'altezza della tensostruttura e dell'albergo Excelsior.

A livello di scomputo oneri di urbanizzazione sono previste le seguenti opere:

realizzazione di sottopasso ferroviario e pista ciclabile sulla sponda lato Fano del Torrente Arzilla e a fianco dell'hotel Excelsior zona Lido, con le rispettive opere annesse (dettaglio nella Tav. allegata).

per quanto attiene le opere compensative obbligatorie (compensazione degli standard), si avrà: realizzazione di parcheggi pubblici in ampliamento al parcheggio ex CIF esistente ed il verde nell'area parcheggi, aiuole e giardino a fianco della pista ciclabile (dettaglio nella Tav. allegata).

Riguardo le opere vere e proprie cosiddette compensative volontarie, le stesse possono riassumersi: "realizzazione di un muro di contenimento, praticamente un nuovo argine sinistro del torrente Arzilla, parcheggi per biciclette e fontana vicino alla tensostruttura esistente e passaggio protetto per disabili su via C. Simonetti, nonché allargamento stradale dell'attuale ponticello in c.a., che collega pedonalmente il Lido con la spiaggia dell'Arzilla, portandolo da ml 1,80 di larghezza a ml 3,50, divenendo pertanto una pista ciclopedonale e di fatto una via di soccorso" (vedi tavola 02).

Un'altra delle opere compensative volontarie, è la sistemazione della residua abside della Chiesa di Santa Maria dell'Arzilla, con interventi da concordare con la Pubblica amministrazione, creando una vasta area di verde pubblico e significativi percorsi.

Si aggiunge come dato, che agli attuali 96 posti, se ne aggiungono in totale tra 'standard' e 'compensazione' altri 57, tutti collocati direttamente al Lido.

Si prevedono altresì n. 80 posti biciclette a fianco della tensostruttura.

Di primaria importanza è la previsione di sistemazione dell'ultimo tratto di via del Moletto e il nuovo argine del torrente Arzilla, affinché si possa circolare anche con mezzi di soccorso e non solo, cosa attualmente impossibile.

Con delibera di Giunta Comunale n. 395 del 18/09/2012, si è ritenuta necessaria una ridefinizione dell'assetto urbanistico dell'area dell'ex Hotel Vittoria che miri ad una qualificazione complessiva dell'area, utilizzando come base la proposta illustrata in premessa, fatta salva la verifica degli standard urbanistici e di quant'altro necessario per addivenire ad una definizione compiuta di una fra le parti più importanti della città di Fano.

In data 13/06/2013 p.g. 43821 la ditta proponente ha trasmesso i nuovi elaborati, chiedendo di sottoporre la progettazione urbanistica ed edilizia alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS di cui all'art. 12 del D.Lgs 152/2006.

Il Comune di Fano, in qualità di autorità procedente, con nota prot. 49862 del 08/07/2013, ha trasmesso alla Provincia di Pesaro-Urbino la richiesta di avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS di cui all'art. 12 del D.Lgs 152/2006e ss.mm.ii, per la variante parziale al vigente P.R.G. inerente L'AREA DEL COMPARTO TURISTICO ALBERGHIERO "EX HOTEL VITTORIA" SCHEDA ST1_P02;

Sono stati individuati i seguenti Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA) d'intesa con l'Autorità Competente:

Provincia Pesaro e Urbino Servizio 11 – P.O. Assetto e tutela idraulica ed idrogeologica negli strumenti di trasformazione del territorio;

A.S.U.R. Area vasta 1 – ex zona territoriale n. 3 – Fano;

Comune di Fano - Settore 4 - Servizi Territoriali e Ambientali;

Comune di Fano - Settore 5 - Servizi Lavori Pubblici ed Urbanistica, U.O. Nuove Opere;
Comune di Fano - Settore 9 – Servizi Mobilità e Traffico;
Soprintendenza Beni Architettonici e del Paesaggio delle Marche;
ASET Servizi S.p.a.;
RFI Rete Ferroviaria Italiana
Autorità di Bacino Regionale delle Marche;

la Provincia di Pesaro-Urbino con Determinazione Dirigenziale n. 2190 del 08/11/2013 ha concluso la fase di procedura di verifica di assoggettabilità a VAS di cui all'art. 12 del D.Lgs 152/2006 e ss.mm.i, determinando:

“ ...

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 vigente P.R.G. del Comune di FANO indicata in oggetto, riguardante la variante al vigente PRG relativa alla Scheda ST1_P02 Comparto Turistico Alberghiero "ex Hotel Vittoria", in relazione agli effetti significativi che potrebbero generarsi sull'ambiente, evidenziati nei paragrafo 4) e 5) del parere istruttorio prot. 82673 del 07/11/2013 sopra riportato.

II) 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, prevista ai commi 1 e 2 dell'art. 13 del D.Lgs 152/06 e s.m.i., potrà ritenersi 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 82673 del 07/11/2013, definiscono la portata ed il livello di dettaglio delle informazioni da includere nella redazione della variante e del Rapporto Ambientale di VAS;

b) nel Rapporto Ambientale si dovrà dare atto di come sono state recepite tutte le osservazioni e prescrizioni espresse nella verifica di assoggettabilità in oggetto;

c) Nel successivo procedimento di VAS dovranno essere coinvolti, in aggiunta agli SCA già interpellati nella presente verifica, anche i seguenti soggetti:

- Ufficio 11.3.2 Acque Pubbliche e Nulla Osta Idraulici della Provincia di Pesaro-Urbino;

- Capitaneria di Porto.

...”

Dal Rapporto Ambientale si ottiene una sintetica indicazione di come sono state recepite le osservazioni formulate dai diversi SCA, con particolare riferimento alle problematiche idrauliche legate alla foce del Torrente Arzilla;

si riportano le analisi contenute nel Rapporto ambientale a firma dei progettisti dell'intervento.

“1.1 Provincia di Pesaro e Urbino – Servizio 11 – P.O. Assetto e tutela idraulica ed idrogeologica negli strumenti di trasformazione del territorio.

a) “.....il previsto ampliamento del parcheggio ex CIF incide sull'ambito inondabile del PAI prevedendo al suo interno la realizzazione di rilevati fino ad altezza di circa + 2.40 m dall'attuale piano campagna”

- b) *“La luce prevista per il nuovo ponte carrabile.....andrebbe estesa evitando per quanto possibile la realizzazione di pile in alveo e soprattutto, come previsto in progetto, gabbioni in alveo a protezione delle strutture;*
- c) *“Non si ritiene compatibile nell’ambito inondabile la realizzazione in sinistra idrografica della rotatoria rialzata di circa 90 cm rispetto al piano campagna attuale “.....*
- d) *”La pista ciclabile in rilevato di accesso alla spiaggia in sinistra idrografica e all’interno dell’area inondabile va di fatto ad occupare la luce di deflusso del ponte ferroviario. Si segnala inoltre che la quota dell’argine in corrispondenza del ponte ferroviario non corrisponde a quella raccomandata, quale misura di mitigazione della pericolosità, nella procedura ai sensi dell’art. 23 delle N.A, del PAI.....Tale quota di progetto è stata definitivamente fissata a + 3.30 m slm nell’ambito del Comitato Tecnico dell’Autorità di Bacino della Regione Marche nella seduta del 18.04.2013 ” ;*
- e) *“Si ritiene opportuno rivedere la scelta progettuale salvaguardando la fascia di pertinenza fluviale in corrispondenza del parcheggio con larghezza minima pari a 10 m da destinare a verde”;*
- f) *“Si richiama inoltre il rispetto delle distanze minime dalla sponda o piede degli argini fissate dal R.D. 523/1904 pari a metri quattro per piantagioni e movimenti di terreno e metri 10 per strutture e scavi”;*
- g) *“Con riferimento alla verifica tecnica di cui all’art. 9 comma 2 del PAI andranno predisposti gli studi idrologici-idraulici necessari completi di modellazione*”

1.2 recepimento osservazioni

Per il piano di campagna del previsto ampliamento del parcheggio ex CIF, nella porzione indicata come inondabile dal PAI, si prevede un riporto inferiore rispetto a quanto previsto in origine; dal punto più basso si prevede l’innalzamento di m 1,90 circa, anziché dei m 2,40 del progetto originario. In realtà, più che di un riporto si tratta della colmata di un piccolo avvallamento presente in sponda destra fra l’argine e la SS 16; si ritiene che tale modestissima modifica sia di fatto ininfluente ai fini idraulici. Oltretutto interessa la sponda destra, i cui argini sono mediamente più alti rispetto alla sponda sinistra.

Il tratto di pista ciclabile in sponda destra, contigua all’Hotel Excelsior, è stato modificato secondo le indicazioni SCA. Ora è prevista a sbalzo su pali a confine con la recinzione dell’Hotel Excelsior e di larghezza ridotta a m 2,50 anziché m 3,00; in precedenza era prevista su due file di pali inseriti in alveo. Questa nuova soluzione consente migliori condizioni al libero deflusso delle acque evitando il deposito dei vari detriti trasportati dalle piene.

Per il “nuovo ponte carrabile” in sostituzione di quello attuale, si prevede una larghezza per viabilità netta di m 3,50; sarà sempre del tipo carrabile per i mezzi di soccorso e/o di servizio per le attività connesse, con una pendenza dell’ 8%, rispettando le norme per il passaggio dei diversamente abili. Nel rispetto delle osservazioni SCA non sono più previste nuove pile all’interno dell’alveo né gabbionate di protezione. Per l’impalcato di sostegno al ponte, è infatti previsto il mantenimento dell’esistente pila che sarà certamente ampliata ed adeguata alla nuova struttura, sempre in linea con l’attuale scorrimento dell’acqua. La luce libera per il deflusso delle acque, attualmente pari a 70 m² circa, sarà portata a 110 m² circa; ciò sarà possibile in quanto l’assetto del ponte è previsto più alto di circa cm 60/70 dal limite attuale ed anche perché è prevista la pulizia dell’alveo del Torrente sulla foce, sia in sponda destra, che sinistra. Il ponte si ipotizza con una struttura in ferro e/o acciaio reticolare in parte rivestita con legno od altro; la trave di bordo che reggerà tutto l’impalcato si prevede con altezza di m 1,40 circa e spessore del piano di transito di m 0,25/0,30. La pila di sostegno, mantenuta come posizione ed adeguata come sopra indicato, sarà in c.a. in opera su pali

debitamente calcolati. Quanto sopra indicato e di massima progettato, si ritiene essere in regola rispetto al D.M. del 14/01/2008 poiché trattasi di un vero miglioramento delle sezioni del deflusso acque.

La rotatoria al termine del collegamento ciclabile e carrabile in precedenza prevista dopo il ponte della ferrovia e rialzata di cm 90 è stata eliminata; vi è solamente la previsione di mantenere la quota del terreno attuale e di installare della "betonella" a raso autobloccante, utile al transito di mezzi di soccorso e loro manovre nonché per il passaggio di persone. In alternativa, ferma la quota, sarà attuata una pavimentazione colorata, in calcestruzzo, in sintonia con la pista ciclabile. Si prevede quindi di mantenere inalterato il piano di campagna attuale, libero al normale deflusso delle acque.

Per l'argine in sinistra idrografica del Torrente Arzilla, in prossimità del ponte FF.SS. si è preso atto del progetto di innalzamento dell'argine stesso, approvato dalla Provincia di Pesaro-Urbino con Delib. di Giunta n. 285/2012 che fissa la quota superiore a + 3,30 m slm. In tal senso, la presente proposta si è adeguata come risulta dagli allegati alle proposta e dalle tavole del progetto urbanistico.

Le opere afferenti al progetto di innalzamento dell'argine di cui sopra, risultano predisposte dalla Provincia di Pesaro Urbino con annessi finanziamenti. Qualora, per motivi oggi non prevedibili e al momento della realizzazione delle opere di urbanizzazione, la Provincia di Pesaro Urbino non avesse già provveduto, il soggetto attuatore si impegna a realizzare direttamente l'opera stessa, sotto la direzione della Provincia.

Per quanto attiene la fascia di rispetto in sponda destra, stimata generalmente in m 10 dal ciglio, prendendo atto del sito e di tutto il contesto idrografico presente, si è concordemente previsto il limite di m 4,00 fra il ciglio superiore dell'argine e la realizzazione della pista ciclabile lato destro del torrente Arzilla (R.D. 523/1904). Non sono più previsti gabbionate e/o altre opere simili indicate nel progetto originario. La pista avrà come propria protezione, sul lato torrente, una siepe. Un piccolo tratto di protezione, è previsto anche sulle rampe di accesso al sottopasso ferroviario con un muretto in c.a. di altezza $h = 0,50$ ed una siepe. La fascia di terreno a verde, concordata in m 4,0 dal ciglio superiore dell'argine destro, permetterà una agevole manovra dei mezzi per pulizia e/o manutenzione dell'argine stesso.

Il libero accesso a tali aree sarà sempre possibile, tant'è che è previsto un tratto libero da cose e persone a disposizione per tali operazioni, individuato nelle vicinanze dell'area verde di protezione dell'ex chiesetta.

Quanto indicato nella Determinazione n. 2190 del 08/11/2013 di verifica di assoggettamento a VAS, ossia la futura realizzazione di un ulteriore sottopasso alla rete FF.SS. sul rilevato lato Pesaro ed oltre il Ponte Ferroviario, non è, allo stato attuale, sostenibile.

2.1 A.S.U.R. Area vasta 1

a) *".....lo scrivente Servizio non rileva in questa fase particolari problematiche relativamente agli interventi proposti".*

2.2 recepimento osservazioni

Si precisa che il parere igienico per l'intervento Area A verrà richiesto e dato in sede esecutiva.

3.1 Comune di Fano – Settore 4 – Servizi territoriali e ambientali

a) *".....si rileva come da PRG vigente nei pressi del ponticello dell'Arzilla di cui è previsto il rifacimento sussista un sito di interesse storico culturale";*

b) *".....le principali criticità apparirebbero risiedere nelle dimensioni del complesso edilizio..... Tuttavia va rilevato che l'area oggetto di intervento appare intensamente urbanizzata e ospita allo stato attuale già diversi edifici di altezza considerevole (15-20m);"*

c) *".....ulteriore elemento di criticità risiede nella realizzazione di un parcheggio interrato vista la dichiarata presenza della falda"*

d) “..... assenza di relazioni geologiche ed idrogeologiche”

e) “.....non appare essere stata condotta una ricognizione puntuale delle alberature presenti.....” (area A);

f) “.....area B..... su valutino l'adozione di accorgimenti volti a minimizzare l'impatto dell'opera nei confronti della fauna.....”.

3.2 recepimento osservazioni

Si prende atto delle osservazioni effettuate dal Servizio Territorio e Ambiente del Comune di Fano sulla difficoltà di individuazione dei vincoli rispetto alla carta dei vincoli. Si sono redatti in tal senso gli elaborati 4.1 – 4.2 – 4.3 che riportano in scala 1/2000 tutte le tavole interessate dai vincoli e le rispettive normative in maniera che gli uffici abbiano chiara la intera zonizzazione e normativa per l'area B. Sempre per quanto attiene l'area B e relativamente al simbolo riportato nei pressi del ponticello sull'Arzilla, che indica un “sito di interesse storico culturale” (luogo di interesse archeologico di cui all'art. 20 NTA del PRG) sono state assunte informazioni e le indicazioni riportano al capoverso e) delle norme che indicano “Aree con segnalazione di ritrovamenti archeologici”. In effetti è la foce del torrente, ove sembra essere emerso un reperto citato in qualche documento preparatorio del PRG dell'anno 2009, a cui si fa riferimento. Vi sarà eventualmente, una sorveglianza esercitata da parte della Soprintendenza Archeologica in fase esecutiva delle opere, così come è d'uso per casi simili, in presenza comunque di ritrovamenti importanti.

Relativamente alle dimensioni del nuovo edificio, si premette che l'attuale situazione è frutto della demolizione dell'ex Albergo Vittoria e che è del tutto evidente l'alterazione della continuità rispetto al tessuto edilizio circostante. L'edificazione all'interno del lotto ripristina quindi una situazione storicamente consolidata che non è correttamente rappresentata dal vuoto attuale. Nello specifico l'altezza massima del nuovo edificio che ospita funzioni ricettive e residenziali, pari a 18m, si fa rilevare che i due edifici adiacenti che caratterizzano l'assetto spaziale di questa parte di lungomare: Hotel Elisabeth2 e Hotel Grace, misurano rispettivamente 17m e 18m. E' quindi evidente che il nuovo complesso edilizio presenta una altezza massima paragonabile a quella degli edifici esistenti con caratteristiche funzionali simili e che l'altezza massima non consente la realizzazione di un edificio fuori scala capace di alterare il paesaggio urbano.

In merito al parcheggio interrato e alla interferenza con la falda, come esposto nella relazione tecnica a firma dell'Ing. Roberto Pierini di Fano sono precisate le fasi di realizzazione ed indicate tutte le misure di protezione adottate per la corretta esecuzione dello scavo in presenza della falda, con la posa in opera di adeguate paratie che costituiranno un anello chiuso lungo tutto il perimetro del lotto, atto a contenere la spinta del terreno circostante e del battente d'acqua presente.

Riguardo l'aspetto vegetazionale la zona, caratterizzata dalla forte presenza di aree già a parcheggio e di aree tenute costantemente pulite e spoglie di arbusti o alberi, non è da ritenersi di qualità vegetazionale; come desumibile dalla cartografia di PRG 2006 (*sottosistema botanico-vegetazionale*) non sono infatti presenti aree floristiche, boschi, Aree Bio-Italy, e Oasi faunistiche. Le opere progettate non influiscono e non modificano il “corridoio ecologico” che resta quasi inalterato rispetto alla forma presente. Le uniche due alberature che si abbattono per fare posto ad altre aree a parcheggio, sono due “platani ibridi” di cui è stata verificata anche per la presenza di agenti patogeni. Comunque l'intervento sarà realizzato nelle more della L.R. n. 6/2005 art. 21. Completerà l'intervento la messa a dimora di un congruo numero di nuove alberature in base all'art. 23 sempre della L.R. n. 6/2005.

In merito ai possibili impatti nei confronti della fauna sull'area B si rimanda al paragrafo C.1.a Biodiversità nel quale è stato trattato tale aspetto; in sintesi, la previsione di progetto che contempla una fascia a verde di m 4.0 sulla sommità arginale (in sponda destra) con siepe di protezione lungo tutto il tratto di pista ciclo-

pedonale rappresenta una soluzione che favorisce la connettività ecologica mitigando l'impatto sulla fauna locale (peraltro già adattata alla presenza umana in ragione del fatto che nell'area è già presente il parcheggio comunale) mantenendo, al contempo, inalterate le condizioni dell'ambiente fluviale sottostante. Va altresì considerato che la prevista piantumazione di ulteriori specie vegetazionali favorirà la presenza della avifauna e la conseguente connessione ecologica.

4.1 Comune di Fano – Settore 5 – Nuove Opere

a) *“.....si ritiene necessario un approfondimento relativamente alle modalità di smaltimento delle acque superficiali sia per quanto riguarda l'area A che l'area B..... in merito allo smaltimento delle acque meteoriche dell'area A si dovrà tenere conto del fatto che l'attuale collettore di acque meteoriche indicato nella tav. A07 non è in grado di ricevere un ulteriore quantitativo di acqua e pertanto andranno valutate idonee soluzioni. Tale collettore attualmente recapita nel torrente Arzilla in prossimità del ponte pedonale – lato mare*

b) *Tenuto conto dell'ampliamento del moletto dell'area B il pozzetto con valvola di ritegno dovrà obbligatoriamente essere traslato per garantire il corretto smaltimento delle acque”.*

“4.2 recepimento osservazioni

Si prende atto del “parere favorevole condizionato”, precisando quanto segue:

- *Tutta la superficie esistente e quella nuova a parcheggio sono aree a verde pubblico e/o sistemate per viali carrabili; le zone a parcheggio sono già costituite da masselli forati in calcestruzzo vibro compresso, appoggiati su idoneo sottofondo permeabile e così saranno previste le nuove aree oggetto di intervento. Per la pista ciclabile, che si prevede di realizzare con cassonetto in materiale stabilizzato e calcestruzzo soprastante colorato come d'uso, si prevede una lievissima pendenza verso l'argine di destra del torrente; ciò permetterà un regolato deflusso delle acque verso la siepe.*

- *Per quanto attiene la questione idraulica riguardante lo smaltimento delle acque meteoriche dell'area A, ovvero del progettato complesso nell'area di sedime dell'ex Hotel Vittoria, sono previste due cisterne in cemento armato lungo il perimetro del piano interrato;*

più precisamente, una cisterna della capacità di circa litri 70.000, quale deposito permanente per il servizio antincendio, nonché un ulteriore cisterna attigua, della capacità di litri 100.000. Questa seconda cisterna potrà essere oggetto di svuotamento tramite un impianto fognario dedicato ed a pressione, formato da una tubazione in polietilene p.n. 16 del diametro di mm. 90 e/o 110, alimentata da due pompe di idonea portata, atte alla spinta sino al moletto attiguo al torrente Arzilla, con lo scarico in mare. La condotta di captazione e svuotamento e relativi impianti di pompe che lavoreranno con automatismi alterni, saranno realizzati per una prima parte nell'ambito della proprietà attuatrice, per poi proseguire verso via Cesare Simonetti sino a raggiungere il moletto di cui sopra, oltre la posizione della tensostruttura esistente. Il tutto si prevede a cura e spese della Società richiedente. La realizzazione dell'opera è prevista con il sistema “teleguidato”, che non comporterà la demolizione del manto stradale, se non con un innesto ogni ml. 100 di tubazione”

5 Comune di Fano – Settore 9 U.O. Progettazione Traffico

“Si prende atto che il Servizio condivide gli aspetti migliorativi proposti, pur indicando alcuni approfondimenti e indicazioni rispetto alle tavole progettuali. Di ciò si è preso atto, adeguando la progettazione che pur essendo ancora a carattere generale, riprenderà tutto quanto indicato.

5.2 recepimento osservazioni

- *creazione del parcheggio Bike Sharing sul lato monte dell'ex chiesetta;*

- verifica delle pendenze, ecc... della pista ciclabile; previsione di ulteriori parcheggi per disabili, modifica delle corsie di manovra che ora sono di m 6,00;
- la domanda di sosta dei velocipedi è stata soddisfatta con due aree, una collegata direttamente con la pista ciclabile e una sul lato monte dell'ex chiesetta in area verde;
- su viale Simonetti si è giustamente eliminato il percorso protetto per disabili in quanto inutile doppione e si è individuata altresì una corsia di m 7,00 nella rotatoria spartì traffico;
- all'interno delle aree a parcheggio sono stati verificati i sensi di marcia, si è prevista la sistemazione di tutto il parcheggio lato monte, eliminando le alberature esistenti ingombranti, prevedendo una aiuola di regolamentazione del traffico davanti all'ex chiesetta, ove è l'uscita generale del parcheggio verso via Madonna Mare;
- sono stati individuati due dissuasori negli ingressi della pista ciclabile e all'atto esecutivo si realizzeranno a norma e come vorrà indicare l'Amministrazione Comunale;
- la consegna dei documenti di calcolo strutturali e quant'altro relativi alle nuove opere previste, saranno depositati prima dell'invio dei lavori da concordare in sede esecutiva con la Pubblica Amministrazione;
- il progetto dettagliato ed esecutivo della segnaletica orizzontale e verticale sarà depositato a tempo debito e comunque prima dell'inizio dei lavori che andranno concordati con l'Amministrazione Comunale.

6.1 Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici delle Marche

a) *".....questa Soprintendenza ritiene che l'attuazione della proposta di Variante comporterebbe un significativo impatto ambientale considerate le dimensioni, l'altezza ed il volume complessivo del manufatto in progetto e la delicatezza dell'area nel quale si andrebbe ad operare stante l'estrema vicinanza al mare "*

b) *"..... In ogni caso si specifica sin da ora che sarà cura di questo ufficio esprimere le proprie valutazioni, sotto il profilo dell'impatto paesaggistico, anche nei successivi livelli di progettazione, dai piani attuativi fino alle singole richieste di autorizzazione....."*

6.2 recepimento osservazioni

"Relativamente alle dimensioni del nuovo edificio, si premette che l'attuale configurazione morfologica del sito è frutto della demolizione dell'ex Albergo Vittoria, che ha determinato l'alterazione del tessuto edilizio circostante. La riedificazione del lotto ripristina quindi il tessuto storico consolidato, reso discontinuo, dal vuoto attuale.

Il nuovo edificio scaturisce da un'approfondita ricerca dimensionale ed architettonica centrata sulla scelta di allineare l'altezza massima a quella degli edifici che compongono il tessuto circostante e che caratterizzano l'assetto spaziale di questa parte del lungomare.

L'Hotel Elisabeth2 e Hotel Grace, misurano infatti, rispettivamente, 17m e 18m. E' quindi evidente che il nuovo complesso edilizio presenta una altezza massima compatibile a quella degli edifici esistenti.

Un altro elemento di continuità con il tessuto consolidato, si evidenzia nelle funzioni ospitate dal nuovo edificio, in gran parte simili a quelle degli edifici contermini: infatti la maggior parte della superficie è occupata da attività turistico ricettive e da pubblici esercizi.

Per quanto riguarda infine la compatibilità con l'area sensibile costituita dal litorale nord della città di Fano, si precisa che l'approccio progettuale ha tenuto conto in primo luogo delle relazioni e dell'integrazione dell'edificio con le caratteristiche del luogo. Il piano terra del nuovo complesso è infatti aperto e in parte percorribile, posto a diretto contatto con gli spazi pubblici antistanti e con le strutture del lungomare. La scomposizione architettonica dei volumi, garantisce una migliore percettività, una discontinuità tale da

reperire spazi aperti a vari livelli trattati con superfici verdi pensili che introducono elementi di naturalità ulteriori rispetto a quelli del piano terra.”

7.1 ASET servizi SpA

a) “.....esprime parere favorevole..”

7.2 recepimento osservazioni

“L’Ente nell’esprimere parere favorevole, rammenta la sofferenza della zona Lido per la regimentazione delle acque meteoriche ed a ciò, si è già risposto in precedenza, relativamente alle note del Servizio Nuove Opere del Comune di Fano.

8.1 Autorità di Bacino Regionale delle Marche

a) “.....*gli interventi in progetto potrebbero rientrare tra quelli teoricamente ammessi nelle aree inondabili fermo restando la necessità di uno studio per la verifica della compatibilità con la pericolosità idraulica”.....”Si ritiene che le problematiche di carattere idraulico dell’area non siano state adeguatamente valutate/considerate”.....”in definitiva si ritiene che il Rapporto Ambientale preliminare presentato non affronti e consideri adeguatamente le problematiche di rischio idraulico che caratterizzano le aree presso la foce del T. Arzilla..... .””*

8.2 recepimento osservazioni

“Le problematiche di carattere idraulico sono state valutate e approfondite anche a seguito di incontri interlocutori con i responsabili delle Autorità di Bacino e della Provincia di Pesaro e Urbino serv. 11. I risultati di tali approfondimenti sono esposti nella relazione geologica allegata al progetto e sommariamente sintetizzati nel capitolo “C” del rapporto ambientale.”

9.1 Rete Ferroviaria Italiana (RFI)

a) “.....*si esprime parere favorevole*”. Seguono Prescrizioni Tecniche.

9.2 recepimento osservazioni

“Prescrizioni relative al sottopasso (km. 155+244)

- L’ubicazione del sito e la posizione delle esistenti infrastrutture non consentono di spostare l’asse del sottopasso più verso Ancona distanziandolo maggiormente dal ponte ferroviario. Certamente si avrà cura di studiare la posizione nel dettaglio durante la fase esecutiva per salvaguardare fondazioni ed eseguendo, eventualmente, tutti i saggi occorrenti. Tale verifica (stabilità), verrà effettuata anche per i pali della linea elettrica interessati dall’intervento.
- Il monolite sarà installato alla minima profondità di mt. 1,00 dal piano rotaia, sarà debitamente impermeabilizzato su tutte le pareti. Durante la fase dei lavori sarà garantita la velocità dei treni di almeno 80 km./ora ed a fine lavori sarà effettuato il livellamento del binario e la regolazione della “lunga rotatoria saldata”, il tutto in base alle indicazioni che impartirà la Unità Territoriale di Ancona.
- Il monolite sarà provvisto di canalette porta cavi, del sentiero sicurezza e di adeguate opere di raccolta acque. L’elaborato grafico dello smaltimento acque farà parte del parere esecutivo.
- Per la recinzione si useranno parapetti e/o materiali tipo RFI.
- Il progetto definitivo, il crono programma, gli elaborati tecnici previsti dal Manuale Progettazione RFI sarà concordato in sede esecutiva, così come si formalizzeranno prima dell’inizio lavori la convenzione e tutti gli atti dovuti fra il Comune di Fano e la società Ferservizi.
- Il monolite (sottopasso pedonale e ciclabile) avrà altezza minima netta pari a m 2,50.

Prescrizioni generali

- In fase esecutiva si definiranno tutte le recinzioni richieste, che saranno eseguite in base alle indicazioni impartite ed eseguite con materiali idonei.
- In questa fase si definiranno i confini ferroviari e quant'altro connesso e occorrente con l'intervento. Al momento siamo in una fase progettuale di carattere generale e di massima.
- In fase progettuale è stato già individuato il cancello e la scaletta per accedere al rilevato ferroviario, unitamente ad una piazzola di sosta per le esigenze di RFI di fianco al posto auto n. 60, come richiesto.
- Tutti gli impianti di illuminazione e le relative paline, le piante, le siepi saranno eseguite a norma come impartito da RFI secondo i capitolati di uso.
- Le acque meteoriche presenti in maniera limitata saranno regimentate lontano dalla sede ferroviaria.
- Si ripete, durante la fase di realizzazione dell'opera, ci si atterrà a tutte le normative di sicurezza e a quelle impartite da RFI.
- La responsabilità per danni arrecati a cose e persone sarà della ditta esecutrice delle opere.”

Ai pareri degli SCA si aggiunge la valutazione della Provincia di Pesaro e Urbino_servizio 12 Urbanistica – Pianificazione Territoriale – VIA – VAS – Aree Protette che viene di seguito riportata:

“ (...) lo scrivente Ufficio ha riscontrato anche una carenza di informazioni riguardante l'aspetto, prettamente urbanistico, del reperimento degli standard pubblici (verde e parcheggi) necessari per l'attuazione del comparto edificatorio. (...).

In primo luogo manca un conteggio effettivo delle singole superfici di standard (in mq) che consenta di verificare il soddisfacimento delle quote minime da garantire.

(...) Tali definizioni generano due tipi di problematiche:

la prima problematica riguarda la questione del parcheggio e del verde esistente, non è chiaro se tali superfici siano state considerata nel conteggio degli standard del comparto ST1_P02. In tal caso verrebbero utilizzate, impropriamente, superfici che il vigente PRG già individua come "parcheggio esistente - P2", sottraendo uno standard territoriale a favore della nuova capacità edificatoria prevista con la variante.

La seconda problematica riguarda la proprietà demaniale. La legenda della tavola 3 indica le superfici dei nuovi parcheggi e di una parte del verde "su area demaniale" generando forti perplessità sulla disponibilità degli spazi per gli standard, presupposto essenziale per l'attuazione della variante stessa.

per quanto concerne la valutazione della Provincia, Servizio 12, Urbanistica – Pianificazione Territoriale – VIA – VAS – Aree Protette, in merito al dimensionamento degli standard di cui al D.M. 1444/1968 si evidenzia che:

- il fabbisogno di standard pubblici è pari a mq. 3.645, suddivisi in mq. 1.397 per aree a verde pubblico, mq. 1.496 per aree a parcheggi pubblici e mq. 752 per aree a servizi di interesse collettivo (vedi Tav. 2);
- per quanto concerne il verde pubblico la variante prevede il reperimento di mq. 511 all'interno dell'area A con vincolo di asservimento all'uso pubblico e la cessione gratuita di un'area di mq. 886 attualmente destinata a verde privato in località Pontesasso (vedi allegato 6 al Rapporto Ambientale);
- per quanto concerne gli standard relativi ai parcheggi pubblici e per servizi è previsto il ricorso all'istituto della monetizzazione, calcolato sulla base delle tabelle "IMU – Valori medi aree fabbricabili - Anno 2012". Il valore delle aree di cui è prevista la monetizzazione ammonta a € 203.261,52 (valore da aggiornare al momento della stipula della convenzione urbanistica).

Oltre al reperimento di una parte degli standard necessari ed alla monetizzazione di quelli carenti il soggetto attuatore si impegna inoltre a realizzare, su aree di proprietà comunale nella zona del parcheggio ex CIF, standard per parcheggi, aree verdi e pista ciclabile per mq. 3.550, in particolare vengono realizzati n. 62 nuovi posti auto.

Parere motivato

Parere positivo di compatibilità ambientale della Provincia di Pesaro-Urbino, reso con Determinazione Dirigenziale n. 1567 del 09/09/2014 - PARERE MOTIVATO AI SENSI DELL'ART. 15 D.LGS 152/06 S.M.I. – PROCEDURE DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) – VARIANTE AL VIGENTE PRG RELATIVA ALLA SCHEDA ST1_P02 – COMPARTO TURISTICO ALBERGHIERO “EX HOTEL VITTORIA”, 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), allegato come “Allegato A” alla delibera di adozione. Per comodità di lettura si riporta un estratto del dispositivo e del paragrafo 4).

Estratto dal dispositivo:

“...omissis

DETERMINA

di esprimere, ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs 152/06 e s.m.i., GIUDIZIO POSITIVO circa la compatibilità ambientale della variante in oggetto a condizione che:

a. l'autorità procedente provveda alla revisione della variante al fine di ottenere il superamento del parere contrario della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici delle Marche, sulla base delle indicazioni fornite dalla stessa Soprintendenza con nota prot. 11988 del 05/08/2014, allegato alla presente determinazione (Allegato n.5 al parere motivato prot. 55551 del 08/09/2014);

b. l'adozione definitiva della variante sia vincolata all'acquisizione del suddetto parere favorevole della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici delle Marche;

c. la revisione della variante dovrà tenere conto dei pareri rilasciati dagli altri SCA, allegati come parte integrante e sostanziale alla presente determinazione (Allegati da n.1 a n. 10 al parere motivato prot. 55551 del 08/09/2014), nonché delle osservazioni espresse dalla scrivente autorità, in tema di monitoraggio, riportate al paragrafo 4) del parere motivato prot. 55551 del 08/09/2014, unito alla presente;

d. la “dichiarazione di sintesi”, in conformità a quanto previsto dall'art. 17 co. 1 lett. b) del D.Lgs 152/06 e s.m.i. e al par. 2.6.3 delle linee guida regionali di cui alla D.G.R. 1813/2010, dovrà illustrare in che modo gli esiti delle consultazioni ed il parere motivato sono stati integrati nella variante e le ragioni per le quali è stata scelta la proposta finale.

Di stabilire le indicazioni seguenti:

e. ai fini della semplificazione e della maggior efficacia dei procedimenti l'istanza di riesame da parte della Soprintendenza potrà essere richiesto congiuntamente con l'autorizzazione paesaggistica, ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i..

f. l'autorità procedente, in accordo con la scrivente autorità competente, valuterà se le modifiche introdotte a seguito del parere della Soprintendenza avranno una incidenza significativa sui pareri rilasciati dagli SCA nell'ambito della VAS in oggetto, tale da richiedere un nuovo riesame da parte degli stessi soggetti.

g. L'autorità procedente valuterà anche l'opportunità o meno di provvedere ad una nuova pubblicazione della variante, ai fini dell'art. 26 della L.R.34/92 e s.m.i., in relazione alle modifiche apportate alla variante a seguito del parere della Soprintendenza.

...omissis”

Estratto dal paragrafo 4) del parere motivato:

“...omissis

4. VALUTAZIONE DEL RAPPORTO AMBIENTALE

...omissis

La soprintendenza in risposta alla consultazione di VAS, ha ribadito la propria opposizione alla proposta di variante rilasciando un parere espressamente contrario (prot. 11988 del 05/08/2014 – Allegato 5) ma fornendo altresì, precise indicazioni per il superamento dei motivi ostativi all'intervento.

Il suddetto parere negativo comporta dunque la necessità, da parte dell'autorità procedente, di procedere ad una revisione dei contenuti della variante, in accordo con la Soprintendenza per i Beni architettonici e Paesaggistici delle Marche, ai fini della sua adozione definitiva.

Per incentivare la semplificazione e la maggior efficacia dei procedimenti, suggeriamo all'autorità procedente di richiedere alla Soprintendenza, congiuntamente all'istanza di riesame della nuova proposta di variante per il superamento del parere contrario di VAS, anche l'autorizzazione paesaggistica, ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i..

A seguito della revisione della variante, nel caso in cui si trovi un accordo, l'autorità procedente e la scrivente autorità competente valuteranno se le modifiche introdotte rispetto alla previsione originaria avranno incidenza significativa sui pareri già rilasciati dagli SCA nell'ambito della VAS in oggetto, tale da richiedere un nuovo riesame da parte degli stessi soggetti.

L'Autorità procedente dovrà valutare anche l'opportunità o meno di provvedere ad una nuova pubblicazione alla variante a seguito del citato parere della soprintendenza.”

...omissis”

Integrazione delle osservazioni del parere motivato e degli esiti del Rapporto Ambientale nella stesura definitiva del Piano

La ditta proponente in seguito alla Determinazione di assoggettabilità a VAS n. 1567 del 09/09/2014 ha presentato gli elaborati modificati trasmessi dalla sopraccitata e assunti agli atti il giorno 27/11/2014 con P.G. 81320 e successivamente trasmessi alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici delle Marche con comunicazione del 28/11/2014 P.G. 81481 costituiti da:

- Tav. 2 – Area A – Ex Vittoria (v. 27/11/2014);
- Tav. 4 – Area B – Zona Arzilla (v. 27/11/2014);
- Relazione (v. 27/11/2014);
- Studi di approfondimento area A (v. 27/11/2014).

Per quanto riguarda l'area A, la soluzione presentata prevede sia una riduzione della SUL residenziale prevista di 200 mq che una riduzione delle volumetrie attraverso una rimodulazione delle altezze. In particolare le altezze del piano terra e del primo livello dell'intero complesso edilizio sono state ridotte in maniera da allinearsi con la schiera delle abitazioni marinare e con il fabbricato commerciale posto su piazzale Amendola. Sono state eliminate molte logge e terrazze raggiungendo così un migliore inserimento nel contesto circostante.

Per quanto riguarda l'area B, le modifiche consistono in una rivisitazione della viabilità interna al parcheggio, in una lieve diminuzione degli stalli a parcheggio di n. 15 unità ed in un aumento degli spazi liberi circostanti i resti dell'antica chiesa di S. Maria a mare, nonché in un aumento degli spazi a verde;

Su questa proposta si è espressa nuovamente la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici delle Marche con parere del giorno 9/12/2014 Prot. n° 18824 assunto agli atti in data 10/12/2014 con P.G. 84255 favorevole *“in quanto, per gli aspetti di stretta competenza, la proposta così come riformulata non incide negativamente sui caratteri paesaggistici riconosciuti meritevoli di tutela.*

Tuttavia, al fine di ottimizzare gli interventi proposti con la finalità di una complessiva valorizzazione delle aree interessate, in fase di approvazione del progetto esecutivo si raccomanda che:

oltre alle opere di sistemazione degli spazi esterni circostanti la chiesa di S. Maria a Mare siano previsti anche i lavori di consolidamento murario indicati nella nota trasmessa a codesto Comune dalla Scrivente al termine dei lavori di restauro recentemente condotti, al fine di garantire la conservazione e la permanenza dell'attuale rudere; sia prestata particolare attenzione, sia per il complesso dell'albergo che del nuovo ponte e passaggio pedonale, alla scelta dei materiali e delle coloriture proposti. Ciò al fine di consentire, per quanto riguarda le superfici di sedime dell'albergo e/o al margine interessate dall'intervento, la maggiore integrazione, continuità e permeabilità con i caratteri precipui delle aree circostanti e limitrofe e, per quanto concerne il ponte ed il percorso pedonale, la massima leggerezza delle strutture previste al fine di minimizzare l'interferenza visiva delle nuove opere rispetto all'apprezzamento attuale dei luoghi.

Durante l'incontro, che si è avuto in data 15/12/2014 presso la Provincia di Pesaro - Urbino tra i rappresentanti dell'Amministrazione comunale in qualità di Autorità Procedente e l'ing. Mario Primavera della

Provincia di Pesaro e Urbino in qualità di Responsabile del Procedimento ai sensi del D. Lgs 152/2006 di Valutazione Ambientale Strategica, dell'Autorità Competente, si è congiuntamente valutato che le modifiche apportate a seguito dell'adeguamento del progetto al fine di ottenere il parere favorevole della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici delle Marche non hanno incidenza negativa sui pareri rilasciati dagli SCA nell'ambito della VAS tali da richiedere un nuovo riesame da parte degli stessi soggetti, in quanto nell'area A, la riduzione della superficie utile lorda prevista, la diminuzione delle altezze e di conseguenza delle volumetrie hanno portato ad una diminuzione del carico ambientale, così come una riduzione del carico ambientale si ha nell'area B con la riduzione e razionalizzazione dei posti auto e l'aumento della superficie a verde

Con la delibera di Adozione definitiva si chiariscono e si dà risposta a tutte le eccezioni sollevate nella determina della Provincia in particolare si dice che:

- in merito al punto primo del dispositivo, lettera f) della Determinazione n. 1567/14 della Provincia di Pesaro-Urbino, le modifiche introdotte a seguito del parere della Soprintendenza non hanno un'incidenza significativa sui pareri rilasciati dagli SCA nell'ambito della VAS, tale da richiedere un nuovo riesame da parte degli stessi soggetti;
- in merito al punto primo del dispositivo, lettera g) della Determinazione che le modifiche apportate alla variante così come descritte nei punti precedenti, non hanno comportato un mutamento essenziale del contenuto della variante, per cui non comportano la necessità di provvedere ad una nuova pubblicazione ai fini dell'art. 26 della L.R.34/92 e s.m.i. (Sulla ripubblicazione di un atto di pianificazione costituisce principio generale ed acquisito del Consiglio di Stato che non sussiste tale obbligo qualora le modifiche apportate non abbiano determinato un mutamento essenziale del suo contenuto, traducendosi in un nuovo progetto di piano. Si veda tra le tante Consiglio di Stato, sez. IV, 12 febbraio 2013, n. 845);
- in merito alle osservazioni effettuate dall'Autorità Competente sul tema del monitoraggio, riportate al paragrafo 4) del parere motivato prot. 55551 del 08/09/2014, che le stesse sono state recepite dalla ditta proponente la variante e riportate nell'elaborato "Relazione integrativa monitoraggio VAS – Rapporto ambientale" (v. 15/12/2014) pervenuto in data 16/12/2014 con P.G. 85223.

Concludendo che le ulteriori indicazioni e prescrizioni impartite dagli altri SCA, atte ad aumentare il livello di tutela dell'ambiente circostante, saranno tenute in debito conto nella fase esecutiva di progettazione e in fase di realizzazione dei lavori.

Misure previste in merito al monitoraggio

In riferimento al tema del monitoraggio il parere motivato della Provincia, come precedentemente riportato, contenute nel paragrafo 4) del parere motivato prot. 55551 del 08/09/2014 sono state recepite dalla ditta proponente la variante e riportate nell'elaborato "Relazione integrativa monitoraggio VAS – Rapporto ambientale" (v. 15/12/2014) pervenuto in data 16/12/2014 con P.G. 85223.

In sintesi si riporta lo schema delle misure di monitoraggio contenuto nella Scheda di sintesi del rapporto ambientale e di seguito le integrazioni trasmesse nella versione del 15/12/2014.

SUOLO SOTTOSUOLO	MONITORAGGIO
Obiettivo	Indicatore: % superficie impermeabilizzata
Minimizzare impermeabilizzazione suolo	Soggetto attuatore: Comune
	Frequenza: verifica al progetto esecutivo

ACQUA	MONITORAGGIO
Obiettivo	Indicatore: % Consumo procapite annuale
Uso sostenibile della risorsa idrica	Soggetto attuatore: ASET
	Frequenza: annuale

ARIA	MONITORAGGIO
Obiettivo	Indicatore: Misura della qualità dell'aria (PM ₁₀)
Riduzione delle emissioni	Soggetto attuatore: ARPAM
	Frequenza: verifica in funzione livelli rilevati

ENERGIA	MONITORAGGIO
Obiettivo	Indicatore: Utilizzo di fonti rinnovabile
Riduzione dei consumi	Soggetto attuatore: Comune
	Frequenza: verifica al progetto esecutivo

RIFIUTI	MONITORAGGIO
Obiettivo	Indicatore: % Raccolta Differenziata
Riduzione dei rifiuti prodotti	Soggetto attuatore: ASET
	Frequenza: verifica annuale

Nelle integrazioni al monitoraggio VAS a seguito della determina della Provincia n. 1567 del 09/09/2014 si sono stati approfonditi il temi ambientali dell'acqua e dei rifiuti.

Per il tema ambientale dell'acqua viene sottolineato che l'obiettivo ambientale è quello di ridurre/regolamentare l'immissione in fognatura dell'acque meteoriche prevedendo due cisterne in cemento armato lungo il perimetro del piano interrato del nuovo edificio per le quali è previsto lo smaltimento delle acque tramite impianto fognario dedicato a spinta sino al moletto attiguo al torrente Arzilla con lo scarico a mare. Il monitoraggio sarà a cura del comune di Fano in qualità di ente gestore della rete di smaltimento delle acque meteoriche.

Per il tema dei rifiuti si sottolinea l'obiettivo delle buone pratiche di raccolta differenziata con la realizzazione di n° 5 isole ecologiche di cui 4 nell'area "A" e 1 nell'area "B".

Fano, giugno 2015

IL DIRIGENTE DEL SETTORE V°
SERVIZI LAVORI PUBBLICI ED URBANISTICA
Arch. Adriano Giangolini