

OGGETTO: OGGETTO: ATTO DI INDIRIZZO PER LA REVISIONE DELLE PREVISIONI URBANISTICHE DELLA ZONA DELL'EX - ZUCCHERIFICIO. RECEPIMENTO DEL RISULTATO DELLE CONSULTAZIONI, COME DA DGC N. 446 DEL 15/10/2015

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO CHE:

con DCC n. 25 del 18/02/2015 è stata respinta dal Consiglio comunale la *“delibera di approvazione della Variante della variante al PRG vigente relativamente all’area dell’ex zuccherificio comparto SP3_P06 ai sensi dell’articolo 26 della legge regionale 34/92 corredata dal rapporto ambientale per la VAS”*, che prevedeva un nuovo centro commerciale/direzionale nell’area, attualmente artigianale, dell’*“Ex Zuccherificio”*;

con DGC n. 446 del 15/10/2015 *“Atto di indirizzo per la revisione delle previsioni urbanistiche per la zona dell’ex Zuccherificio”* la Giunta Comunale ha ritenuto necessario rivedere le previsioni urbanistiche dell’area in oggetto, in coerenza con le linee programmatiche di governo (p.g. 67510 del 22/08/2014), attraverso un percorso partecipativo aperto alla cittadinanza attiva, , *“nei limiti dei seguenti orientamenti progettuali:*

- *Favorire ed incentivare le valenze ambientali, turistiche, sportive e del tempo libero, dell’area.*
- *Mantenere un’area commerciale sul fronte di via dell’ex zuccherificio, di tipo no food max 2.500 mq.*
- *Riproporre le 2 torri/silos per recuperare l’identità dei luoghi.*
- *Salvaguardare e riqualificare le aree umide.*
- *Creare un’area chiusa al traffico, completamente pedonale, aperta alla mobilità dolce, attraverso la realizzazione di parcheggi esterni lato mare e lato monte, e la possibilità di percorrerla in auto soltanto all’intorno del perimetro.*
- *Conservare i manufatti coloniali in prossimità delle aree umide, che rappresenteranno la porta dell’asta fluviale del Metauro, il centro visite polifunzionale.*
- *Connessioni tematiche, ecologiche e di percorsi tra l’area di intervento e l’area del Metauro”*;

tale delibera prevedeva inoltre un cronoprogramma in 8 punti:

1. *delibera di indirizzo relativo al crono programma ed ai punti fermi progettuali;*
2. *un evento / conferenza lancio del percorso partecipato, che preveda una mostra delle riflessioni e delle idee progettuali che si sono susseguite negli anni, ed una passeggiata in bicicletta, aperta alla cittadinanza, che conduca a visionare gli elementi di forza e quelli di debolezza delle aree interessate dal progetto. L’intervento potrebbe coinvolgere le associazioni naturalistiche, culturali, sportive, giovanili, che potrebbero accompagnare ed animare i visitatori;*
3. *una serie di tavoli di confronto da completare in 3 mesi, che potrebbero coinvolgere:*
 - a) *gli Enti pubblici: comuni limitrofi, gli Enti a valenza territoriale (Provincia, Regione, Camera di Commercio, Arpam, AATO, Aset ecc.), l’Università;*
 - b) *gli Stati Generali: alcuni rappresentanti interni ed esterni all’Ente per ciascun tavolo, (turismo, cultura, sport, ambiente, attività produttive, servizi sociali, giovani ecc.);*
 - c) *proprietà Fondazione Carifano, Fondazione Montanari, Assindustria ed altri*

potenziali investitori;

allo scopo di far emergere criticità, punti di forza dell'area, i bisogni e le aspettative della cittadinanza, idee e contributi progettuali, le risorse finanziarie a sostegno del progetto.

- 1. elaborazione di un documento di sintesi del percorso partecipato da sottoporre all'amministrazione.*
- 2. recepimento da parte dell'amministrazione del risultato delle consultazioni tramite delibera di indirizzo;*
- 3. richiesta di confronto con il mondo imprenditoriale relativamente ad alcune idee progettuali emerse dalle consultazioni e recepite dall'amministrazione (es. piscina per il tempo libero, torre-scivolo, torre albergo/ristorante, laghi da pesca, palestre ecc).*
- 4. bando per un concorso di idee per la progettazione dell'area nel rispetto degli indirizzi emersi e della sostenibilità ambientale ed economica.*
- 5. Sarà quindi possibile predisporre la variante al PRG o un eventuale Accordo di Programma.*

PRESO ATTO CHE

in riferimento al cronoprogramma di cui alla precedente delibera di Giunta, la stessa delibera ottempera al passo 1).

si è ritenuto di non dare avvio al passo 2) (evento/conferenza lancio) a causa della stagione invernale entrante e delle indisponibili risorse economiche e di tempo, ed utilizzando in subordine i mezzi tradizionali di comunicazione per dare risalto e pubblicità al percorso partecipato;

riguardo al passo 3) si è ritenuto di ottemperare attraverso un percorso partecipato guidato dai tecnici dell'ufficio PRG, suddiviso in due fasi:

1. la convocazione degli stakeholder (portatori di interesse) suddivisi in una decina di tavoli, per un confronto tecnico sull'area;
2. il laboratorio di progettazione partecipata denominato "Idee in Comune: area Ex Zuccherificio", aperto a tutta la cittadinanza su iscrizione;

nei mesi di gennaio e febbraio 2016 sono stati convocati i seguenti tavoli propedeutici, cui hanno partecipato circa 70 stakeholder su invito, secondo il seguente calendario:

- tavolo 01: 27.01.2016 Cabina di Regia degli Stati Generali del Welfare
- tavolo 02: 28.01.2016 Ordini professionali
- tavolo 03: 29.01.2016 Associazioni di Categoria
- tavolo 04: 11.02.2016 Enti
- tavolo 05: 10.02.2016 Associazioni Cultura, Giovani, Sport, Turismo
- tavolo 06: 11.02.2016 Associazioni Urbanistica, Ambiente, Viabilità
- tavolo 07: 11.02.2016 Direttori Edilizia e Pianificazione Territoriale del Comune
- tavolo 08: 17.02.2016 Associazioni Servizi Sociali ed Educativi, Sicurezza, Forum Migranti
- tavolo 09: 18.02.2016 SCA(Soggetti Competenti in Materia Ambientale) della procedura di VAS eseguita nel 2014.
- tavolo 10: 18.02.2016 Banche;

l'assessore al Governo del Territorio Marco Paolini ha inoltre incontrato, nel mese di febbraio, la proprietà, la Fondazione Carifano, la Fondazione Montanari.

nel periodo 01-18 febbraio 2016 si sono aperte le iscrizioni libere online o tramite URP al laboratorio di progettazione partecipata, cui si sono iscritti 90 cittadini. 70 hanno poi partecipato attivamente alle tre giornate di laboratorio, tenutesi il venerdì pomeriggio, dalle 16 alle 19, presso la Sala San Michele, secondo il seguente calendario:

- prima giornata: 19/02/2016: “Genius Loci”
- seconda giornata: 04/03/2016: “Bisogni e funzioni”
- terza giornata: 18/03/2016: “Idee progettuali”.

E' stata data rilevanza pubblica all'intero percorso attraverso:

- il sito del Comune di Fano, alla pagina <http://comune.fano.pu.it/index.php?id=2284>, che ha pubblicato costantemente news, link utili, elaborati e verbali dei diversi tavoli e laboratori;
- un evento finale di presentazione dei lavori presso l'ex Chiesa del Suffragio 08/04/2016;
- l'esposizione temporanea dei lavori alla Memo: 20/04/2016 – 03/05/2016;

relativamente al passo 4) tutto il percorso attivato è illustrato, sia dal punto di vista metodologico, sia dal punto di vista tecnico/urbanistico, nella relazione conclusiva redatta dall'ufficio PRG (allegato A), e facente parte integrante della presente delibera;

in conclusione la presente delibera attua in sé il passo 5): *recepimento da parte dell'amministrazione del risultato delle consultazioni tramite delibera di indirizzo.*

RITENUTO

che il progetto di variante in fase di definizione debba attentamente valutare gli studi, ed attenersi per quanto possibile e compatibilmente con le nuove previsioni, alle indicazioni e prescrizioni emerse durante la procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) della variante respinta, che si citano a titolo indicativo e non esaustivo:

- *“Il comparto deve prevedere uno spazio pedonale centrale di natura polivalente parzialmente coperto (sup. min. copertura mq. 2500) realizzato al finito, attrezzato e ceduto gratuitamente all'Amministrazione Comunale*
- *Il comparto deve prevedere il recupero funzionale per uso pubblico dei due fabbricati ex coloniali ubicati nel verde pubblico di via della Pineta da realizzare al finito e cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale.*
- *L'area in cui sono ubicate le ex - vasche di decantazione costituirà la “porta di accesso” dell'area verde del Fiume Metauro e quindi dovrà essere bonificata e convenzionata all'uso pubblico, sistemata ad area naturalistica con interventi finalizzati alla conservazione dell'habitat naturale.*
- *Si dovrà mantenere una fascia di rispetto inedificabile della larghezza di 20 m. dalla zona di esondazione del Fiume Metauro.*
- *Mitigazione dell'impatto sul suolo: mantenimento della permeabilità delle superfici destinate a parcheggio e riduzione della superficie coperta esistente.*
- *Mitigazione dell'impatto sull'aria: nuove piantumazioni negli spazi pubblici e nell'area naturalistica, e coperture verdi degli edifici, al fine di assorbire l'aumento di CO2 previsto.*
- *Mitigazione dell'impatto sull'acqua: prevedere cisterne di raccolta dell'acqua di prima pioggia per l'irrigazione delle aree verdi e per il sistema antincendio.*
- *Mitigazione dell'impatto sul traffico: razionalizzazione della viabilità e potenziamento del sistema infrastrutturale.*
- *Riduzione del consumo di energia attraverso un maggior uso di fonti di energia rinnovabile.*
- *Incentivazione all'uso di tecniche di edilizia ecologica.*
- *Riduzione della quantità di rifiuti.*

- *Riduzione delle esigenze di spostamento ed incentivazione di mezzi di trasporto ecologicamente sostenibili.*
- *Per garantire una corretta gestione dell'effetto dei flussi di entrata/uscita sulla mobilità locale e, più in generale, per migliorare le condizioni della viabilità è prevista la realizzazione di opere di riordino e riqualificazione della viabilità locale.*
- *Sostituzione ed integrazione di tratti di fognatura esistente (mista, bianca o nera) già insufficienti, contribuendo al risanamento ambientale di una più vasta parte della città”.*

CONSIDERATO

che la VAS riferisce che *“tutte le operazioni di bonifica già effettuate sulle aree interessate dalle lavorazioni dirette e indirette dell'ex zuccherificio hanno conseguito l'obiettivo di rendere il terreno idoneo ad essere utilizzato per recupero ambientale”.*

VISTA

la relazione conclusiva di cui sopra, che si allega alla lettera A, si ritiene di operare la seguente sintesi in ordine ai temi e ai materiali progettuali che dovranno supportare la procedura di variante urbanistica:

- il luogo potrà trovare il suo simbolo e la sua identità nel tema delle **torri**, quale segno della memoria (i silos dello zuccherificio rappresentavano uno skyline caratteristico e riconoscibile dell'area), reinterpretabili liberamente nella forma, nei volumi, nelle funzioni e nella posizione;
- il disegno urbanistico dell'area potrà valutare la possibilità di recuperare, per quel che sarà possibile e conveniente, gli **edifici al grezzo**;
- nell'area potrà insediarsi una nuova **piscina**, in quanto è la struttura sportiva più richiesta e più attesa e che per tutti troverebbe la miglior collocazione in quest'area;
- nell'area potrà insediarsi inoltre un **Auditorium/Centro Congressi**, dedicato ad eventi culturali, musicali, professionali capaci di accogliere 1500-2000 persone; dovrà essere modulare e multifunzionale, in modo da garantirne un uso continuo e versatile nel tempo.
- l'area potrà prevedere ulteriori **attrezzature e servizi per lo sport**, quali palestre, e spazi per gli sport minori (es. tiro con l'arco, skate, softair);
- elemento fortemente trasversale è l'attenzione all'**area naturalistica** delle ex vasche di decantazione; in coerenza con la VAS approntata per la variante respinta, le vasche costituiranno una misura di mitigazione dell'intervento in variante. L'area rappresenterà la porta d'accesso all'area verde del Metauro, dovrà essere convenzionata all'uso pubblico, le vasche dovranno essere oggetto di riqualificazione ambientale finalizzata alla realizzazione di una zona umida per creare habitat acquatici per l'avifauna, e diventare un'oasi faunistica fruibile a scopi didattici e scientifici, capace di incrementare in modo significativo la biodiversità dell'asta fluviale del fiume Metauro;
- **le case coloniche**, in coerenza con la VAS, vanno ristrutturate e cedute al Comune quali strutture al servizio dell'oasi faunistica (foresteria, centro visite ecc.) e quali porta d'accesso all'asta fluviale, la cui fruizione è da tutti ricercata: recupero ambientale, rinaturalizzazione, didattica ed educazione ambientale, ma anche eco-ciclo-turismo, ricettività leggera (es. ecovillaggio), sport d'acqua dolce, relax, benessere le funzioni richieste e suggerite.
- sotto il profilo della mobilità due le linee guida forti trasversali praticamente a tutti i progetti: l'area **parcheggio** al di sotto della linea dell'alta tensione, che attraversa il lato mare del perimetro dell'area;

- la volontà di creare un luogo, qualsiasi sia la sua destinazione prevalente, totalmente intercluso al traffico veicolare, **con percorsi ciclo pedonali preferenziali e spazi pubblici multifunzionali**;
- le **altre destinazioni possibili**, saranno determinate a seguito della ricognizione dell'interesse imprenditoriale, con lo scopo tra l'altro di favorire la fruizione dell'area h24; dal laboratorio sono emersi i possibili seguenti orientamenti: campus scolastico, campus arti e mestieri, polo tecnologico, co-working, incubatori d'impresa, laboratori artigianali, case-bottega, ricettività di lusso o ricettività leggera ed ecologica (per giovani, studenti, sportivi, eco-turisti), vetrine e mercati per promuovere i prodotti locali (enogastronomia ed artigianato), o a servizio delle funzioni dell'area, o per promuovere prodotti specifici legati all'investitore (moda, canapa ecc.), pubblici esercizi, residenza quale destinazione residuale e funzionale al presidio h24 dell'area;

VISTA la legge urbanistica n. 1150/1942 e s.m.i.;

VISTA la legge urbanistica regionale n.34/1992 e s.m.i.;

VISTO il D.Lgs n. 267/2000 e s.m.i., Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali;

VISTO l'art. 4 del D.Lgs n. 165/2001 relativo alla facoltà degli organi di Governo di fornire direttive ed indirizzi agli organi gestionali;

VISTA la Direttiva della Direzione Generale n.10 del 20.11.2012 con oggetto: "D.L.174 del 10.10.2012 Art.3 - RAFFORZAMENTO CONTROLLI INTERNI", si attesta, ai sensi dell'art.147bis del D.lgs. n. 267/2000, la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa del presente atto" e che il presente atto non comporta riflessi diretti e indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente in quanto è un atto di indirizzo;

VISTO lo Statuto Comunale;

VISTO il Regolamento sull'ordinamento generale degli uffici e dei servizi.

VISTI i seguenti pareri non dovuti, in quanto atto di indirizzo sulla presente proposta di deliberazione ai sensi dell'art.49 co.1 del D.Lgs.vo 267/2000

Responsabile dei Servizi Urbanistici arch. Adriano Giangolini – non dovuto in quanto si tratta di un atto di indirizzo;

Responsabile del Servizio Ragioneria dott.ssa Daniela Mantoni – non dovuto in quanto si tratta di un atto di indirizzo;

Ad unanimità di voti palesemente espressi

DELIBERA

1. DI ASSUMERE la premessa narrativa quale parte integrante e sostanziale del presente atto assieme alla relazione conclusiva predisposta dalla U.O. P.R.G. allegata alla presente alla lettera "A";

2. DI ASSUMERE per la variante in elaborazione i seguenti **ORIENTAMENTI PROGETTUALI**:

- il luogo potrà trovare il suo simbolo e la sua identità nel tema delle **torri**, quale segno della memoria (i silos dello zuccherificio rappresentavano uno skyline caratteristico e riconoscibile dell'area), reinterpretabili liberamente nella forma, nei volumi, nelle funzioni e nella posizione;
- il disegno urbanistico dell'area potrà valutare la possibilità di recuperare, per quel che sarà possibile e conveniente, gli **edifici al grezzo**;

- nell'area potrà insediarsi una nuova **piscina**, in quanto è la struttura sportiva più richiesta e più attesa e che per tutti troverebbe la miglior collocazione in quest'area;
 - nell'area potrà insediarsi inoltre un **Auditorium/Centro Congressi**, dedicato ad eventi culturali, musicali, professionali capaci di accogliere 1500-2000 persone; dovrà essere modulare e multifunzionale, in modo da garantirne un uso continuo e versatile nel tempo.
 - l'area potrà prevedere ulteriori **attrezzature e servizi per lo sport**, quali palestre, e spazi per gli sport minori (es. tiro con l'arco, skate, softair);
 - elemento fortemente trasversale è l'attenzione all'**area naturalistica** delle ex vasche di decantazione; in coerenza con la VAS approntata per la variante respinta, le vasche costituiranno una misura di mitigazione dell'intervento in variante. L'area rappresenterà la porta d'accesso all'area verde del Metauro, dovrà essere convenzionata all'uso pubblico, le vasche dovranno essere oggetto di riqualificazione ambientale finalizzata alla realizzazione di una zona umida per creare habitat acquatici per l'avifauna, e diventare un'oasi faunistica fruibile a scopi didattici e scientifici, capace di incrementare in modo significativo la biodiversità dell'asta fluviale del fiume Metauro;
 - **le case coloniche**, in coerenza con la VAS, vanno ristrutturate e cedute al Comune quali strutture al servizio dell'oasi faunistica (foresteria, centro visite ecc.) e quali porta d'accesso all'asta fluviale, la cui fruizione è da tutti ricercata: recupero ambientale, rinaturalizzazione, didattica ed educazione ambientale, ma anche eco-ciclo-turismo, ricettività leggera (es. ecovillaggio), sport d'acqua dolce, relax, benessere le funzioni richieste e suggerite.
 - sotto il profilo della mobilità due le linee guida forti trasversali praticamente a tutti i progetti: l'area **parcheggio** al di sotto della linea dell'alta tensione, che attraversa il lato mare del perimetro dell'area;
 - la volontà di creare un luogo, qualsiasi sia la sua destinazione prevalente, totalmente intercluso al traffico veicolare, **con percorsi ciclo pedonali preferenziali e spazi pubblici multifunzionali**;
 - le **altre destinazioni possibili**, saranno determinate a seguito della ricognizione dell'interesse imprenditoriale, con lo scopo tra l'altro di favorire la fruizione dell'area h24; dal laboratorio sono emersi i possibili seguenti orientamenti: campus scolastico, campus arti e mestieri, polo tecnologico, co-working, incubatori d'impresa, laboratori artigianali, case-bottega, ricettività di lusso o ricettività leggera ed ecologica (per giovani, studenti, sportivi, eco-turisti), vetrine e mercati per promuovere i prodotti locali (enogastronomia ed artigianato), o a servizio delle funzioni dell'area, o per promuovere prodotti specifici legati all'investitore (moda, canapa ecc.), pubblici esercizi, residenza quale destinazione residuale e funzionale al presidio h24 dell'area;
3. **DI AVVIARE** la ricognizione dell'interesse imprenditoriale allo sviluppo dell'area secondo gli orientamenti indicati;
 4. **DI DARE MANDATO** all'ufficio Europa del Comune di Fano di predisporre quanto è necessario per finanziare, attraverso fondi pubblici (POR FESR 2014-2020 assi 3-4-6, fondi PON, macro-regione Adriatico-Ionica, LIFE Natura e Biodiversità, contratto di Fiume/Foce ecc) quanto all'interno del progetto è di interesse pubblico: l'area naturalistica, la fruizione del fiume, la riqualificazione urbana dell'area artigianale Madonna Ponte, le connessioni ciclo-pedonali, l'illuminazione pubblica, l'abbattimento di CO2, le infrastrutture per lo sport ed il tempo libero e quant'altro;
 5. **DI DARE MANDATO** al Settore 5° Servizi LL.PP e Urbanistica di attivare le procedure

urbanistiche volte all'attuazione di quanto disposto dalle presente delibera;

6. DI DARE MANDATO agli altri settori e servizi dell'Amministrazione Comunale di predisporre quanto necessario al fine del perseguimento dei descritti obiettivi.

Ad unanimità di voti palesemente espressi

DELIBERA

DI DICHIARARE il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art.134, comma 4, del D.Lgs n. 267 del 18.8.2000.

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

AREA DI COMPETENZA

ORGANIGRAMMA OTTOBRE 2011

OGGETTO

OGGETTO: ATTO DI INDIRIZZO PER LA REVISIONE DELLE PREVISIONI URBANISTICHE DELLA ZONA DELL'EX - ZUCCHERIFICIO. RECEPIMENTO DEL RISULTATO DELLE CONSULTAZIONI, COME DA DGC N. 446 DEL 15/10/2016

Ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267, che testualmente recita:

"1. Su ogni proposta di deliberazione sottoposta alla giunta ed al consiglio che non sia mero atto di indirizzo deve essere richiesto il parere in ordine alla sola regolarità tecnica del responsabile del servizio interessato e, qualora comporti impegno di spesa o diminuzione di entrata, del responsabile di ragioneria in ordine alla regolarità contabile. I pareri sono inseriti nella deliberazione.

2. Nel caso in cui l'ente non abbia i responsabili dei servizi, il parere è espresso dal Segretario dell'ente, in relazione alle sue competenze.

3. I soggetti di cui al comma 1 rispondono in via amministrativa e contabile dei pareri espressi".

Sulla proposta di deliberazione i sottoscritti esprimono il parere di cui al seguente prospetto:

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO INTERESSATO	Per quanto concerne la regolarità tecnica esprime:
	Il Responsabile ORGANIGRAMMA OTTOBRE 2011 Data

II RESPONSABILE DI RAGIONERIA	Per quanto concerne la regolarità contabile esprime:
	Data

DATA DELLA SEDUTA	ORDINE DEL GIORNO	VERBALIZZANTE
	0	IL SEGRETARIO COMUNALE

()	DICHIARAZIONE IMMEDIATA ESEGUIBILITA'	DELIBERAZIONE N. 0
-----	---------------------------------------	---------------------------