



COMUNE DI FANO

(Provincia di Pesaro e Urbino)

SETTORE V- SERVIZI LAVORI PUBBLICI E URBANISTICA
U.O. Pianificazione Territoriale

PROPOSTA DI VARIANTE URBANISTICA
(ai sensi dell'art.26 della L.R. 34/92 e ss.mm.ii)
PER LA DEFINIZIONE DEL PARCO URBANO



RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

Premessa

L'area su cui insisterà il Parco Urbano fa parte del Compendio Aeroporto che si estende per circa 168 ettari fra il quartiere di Madonna Ponte ed il quartiere Vallato, comprendendo terreni già di proprietà demaniale, oggi ceduti al Comune di Fano, e di proprietà comunale.

La sua importanza deriva dal fatto di essere una delle poche aree di notevole ampiezza sfuggite nel corso degli anni alla progressiva cementificazione della zona costiera adriatica, oltre che dalla sua contiguità alle aree agricole periurbane che si interpongono fra il limite sud della città di Fano ed il Fiume Metauro. dal punto di vista ambientale l'area costituisce un importante corridoio ecologico in continuita' con l'asta fluviale del canale albanani, ed e' altresì zona di stazionamento per numerose specie di uccelli migratori.

L'area del Compendio Aeroporto è suddivisa in due porzioni da una recinzione che separa il sedime aeroportuale dell'aeroporto di Fano di circa 120 ettari, gestito da Enac ed è adibita ad aeroporto civile e viene utilizzata per le attività di volo aereo, paracadutismo, aeromodellismo, dalla rimanente porzione, denominata "Aeroporto di Fano (Aliquota)" che è l'area marginale all'aeroporto sulla quale sorgerà il Parco Urbano che ha un'estensione di circa 45 ettari.

Quest'ultima viene utilizzata per attività open air di gruppi spontanei di cittadini, che la utilizzano per la sua valenza di esteso campo aperto, quindi per passeggiate, sgambatura cani, ecc.;

Una piccola porzione di terreno pari a circa 5000 metri quadri, situata verso Via del Fiume nei pressi dell'ex Mattatoio, è stata utilizzata nel 2005 per la piantagione di alberi ai sensi della legge 113/92 "Un albero per ogni nuovo nato" (c.d. Legge Rutelli), ed oggi ospita un giovane bosco.

Processo di realizzazione di un Parco Urbano in zona Madonna Ponte-Vallato in Fano.

Nell'anno 2004 una parte dell'area di proprietà comunale, situata verso via della Colonna, è stata attrezzata a cura del Comune con alberi e panchine.

Nel 2008, su proposta del Comune di Fano, è stato avviato un percorso di progettazione partecipata finalizzato alla realizzazione del Parco urbano sull'area, esclusa la superficie aeroportuale.

A tal fine, con Determina Dirigenziale n. 807 dell'11 aprile 2008, è stato affidato un incarico professionale al Professor Fabio Salbitano dell'Università di Firenze, consistente nel coordinamento di un gruppo di lavoro costituito da cittadini ed Associazioni portatrici di interesse. Il lavoro era espressamente finalizzato alla produzione di linee guida per un Concorso di idee da attuarsi ai sensi del D.Lgs. 163/2006 (Codice dei contratti).

Il Prof. Salbitano ha coordinato una serie di incontri pubblici nell'ambito dei quali si sono costituiti gruppi di lavoro tematici che hanno formalizzato proposte concrete di progettazione e gestione, ed infine ha provveduto alla stesura di un documento di sintesi del lavoro svolto ("Linee Guida definitive per il Concorso di idee per la realizzazione del parco urbano in zona aeroporto"), consegnato all'Amministrazione nell'agosto 2010.

Con l'approvazione del Piano Regolatore Generale (D.C.C. n. 34 del 19.02.2009) è stata recepita la seguente prescrizione della Provincia di Pesaro e Urbino:

"In merito alla previsione della strada che collega Via Papiria con Via Colonna e da qui prolungata fino a Via del Fiume che ricade all'interno della previsione del "Grande Parco Urbano" F1 adiacente alla zona dell'aeroporto, considerata prevalente per l'area in questione la destinazione del parco che rappresenta uno degli elementi fondanti del sistema parchi per il Comune di Fano, si ritiene opportuno rimandare la previsione della viabilità in questione alla progettazione di dettaglio del parco stesso".

In vista della presentazione in Giunta Comunale delle Linee Guida per l'approvazione e ratifica, l'Amministrazione Comunale richiedeva al Prof. Salbitano un adeguamento del testo che tenesse conto della necessità dell' Amministrazione in carica in quegli anni di assoggettare il progetto agli indirizzi, ai vincoli ed alle limitazioni previste dal Piano Regolatore Generale della città di Fano ed dai documenti di Piano Provinciali e Regionali sovrastrutturati, vigenti al momento della loro formulazione.

Il testo modificato delle "Linee Guida" è stato consegnato all'Amministrazione dal Prof. Salbitano l'11 aprile 2013.

Il testo è stato approvato dalla Commissione urbanistica del Comune e così presentato alla Giunta Comunale che, con D.G.C. n. 119 del 7/05/2013, lo approvava e deliberava di presentarlo al Consiglio Comunale, demandando ad esso eventuali modifiche od integrazioni, incaricando al contempo il Dirigente del Settore Lavori Pubblici degli adempimenti necessari all'avvio della

procedura per il Concorso di idee. Tale deliberazione non è stata mai assunta dal Consiglio Comunale.

Con Delibera di Consiglio n. 228 del 20/11/2013, il Comune di Fano, ai sensi dell'art. 56 bis del D. L. 69/2013 convertito con modifiche nella legge 98/2013, ha richiesto il trasferimento a titolo non oneroso, tra gli altri beni, anche di quelli ricompresi nell'allegato III della citata delibera, e cioè delle aree di proprietà del Demanio dello Stato ricomprese nell'area denominata "Aeroporto di Fano (Aliquota) "

La procedura prevista dall'art. 56 bis si è conclusa positivamente con il Decreto di trasferimento del Direttore Regionale dell'Agenzia del Demanio del 30 settembre 2015 e successivo verbale di consegna del 09 ottobre 2015 sottoscritto dal sindaco pro-tempore del Comune di Fano e dal Direttore Regionale Marche dell'Agenzia del Demanio.

Tale trasferimento ha riguardato le proprietà del Demanio dello Stato ricomprese nell'area denominata "Aeroporto di Fano (Aliquota) ", tranne due particelle, che sono state trasferite con Decreto di trasferimento del Direttore Regionale dell'Agenzia del Demanio del 23 dicembre 2015 e successivo verbale di consegna del 12 gennaio 2016, sottoscritto dal Dirigente dei Servizi Finanziari e dal Responsabile dei Servizi Territoriali Marche-Ancona1 dell'Agenzia del Demanio.

Con Delibera n. 173 del 14/05/2015 la nuova Giunta (elezioni primavera 2014) ha istituito un "Tavolo di progettazione partecipata del Parco Urbano del Campo di Aviazione", coordinato dall'Assessore all'Ambiente Samuele Mascarin, composto da funzionari degli uffici comunali competenti (Patrimonio, Pianificazione territoriale, Nuove Opere, Verde pubblico, Ecologia urbana/Ambiente) e da rappresentanti di Comitati ed Associazioni portatori di interesse, con il compito di effettuare gli interventi preliminari di competenza per il completamento della progettazione partecipata finalizzata alla realizzazione del Parco Urbano.

Il primo tra gli adempimenti preliminari da compiere, risultato dalle riunioni del tavolo tecnico, è la predisposizione di una variante al Piano Regolatore Generale che uniformi la destinazione d'uso dell'area definendo la relativa SUL e demandando al concorso di idee e al Piano Attuativo lo studio della viabilità.

Con DGC n° 54 del 18/2/2016 il Tavolo di progettazione partecipata del Parco Urbano del Campo di Aviazione è stato implementato con i funzionari referenti per la Progettazione del Traffico, la Mobilità sostenibile e il Laboratorio Città dei bambini.

Descrizione sintetica della Variante

L' area oggetto di variante è ubicata tra il quartiere Vallato e l'area destinata ad Aeroporto turistico della città di Fano.

La proposta di variante, prevede l' istituzione di un Comparto unitario di attuazione secondo quanto disciplinato dall'art. 90 delle NTA del PRG e dalla Scheda Comparto di riferimento.

La perimetrazione del comparto è stata tracciata tenendo conto dei seguenti dati e criteri:

- Attuale previsione del PRG (Zona F1- verde attrezzato) e zona F5_EA (Aeroporto turistico);
- Riposizionamento del confine adiacente all'area dell'aeroporto tenendo conto della posizione attuale della recinzione e di conseguenza la rettifica dell'area F5_EA – Aeroporto Turistico;
- Aree verdi non attrezzate adiacenti al Comparto ST3_E05 (PEEP Loc. Vallato) già attuato.
- Riduzione della Sul (Superficie utile lorda).

Il P.R.G. vigente prevede per l'area una destinazione a Verde attrezzato così disciplinata:

Art. 61

F1 - Zone di verde attrezzato

1. *Le zone F1 sono le zone di verde attrezzato.*
2. *Sono ammesse di norma le seguenti destinazioni d'uso e attività, così come definite dalle presenti Norme:*
 - U5.6 Attrezzature per il verde*
 - U2.5 Attrezzature ricreative e Pubblici esercizi*
3. *In tali zone il Piano si attua per intervento diretto di iniziativa pubblica o anche da parte di privati, purché – in quest'ultimo caso - estesi ad unità minime di intervento da concordare con l'Amministrazione Comunale e previa stipula di una convenzione che garantisca l'uso pubblico delle aree, gli interventi di salvaguardia e di valorizzazione dell'ambiente naturale, i modi della gestione, nonché i tempi e le scadenze di attuazione.*
4. *Le prescrizioni e gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono di seguito riportati.*

UF	=	0,05 mq/mq	Utilizzazione fondiaria
IPE	=	0,20 mq/mq	Indice di permeabilità
HMAX	=	5,00 ml	Altezza massima degli edifici
DC	=	5,00 ml	Distacco dai confini
DF	=	10,00 ml	Distacco tra gli edifici
DS	=	8,00 ml	Distanza dalle strade

Art. 71

P1 - Zone per la viabilità veicolare

“

7. La previsione stradale di collegamento tra Via Papiria e Via del Fiume contrassegnata con il simbolo * è rimandata alla progettazione di dettaglio del Parco dell'aeroporto.*

* precisazioni introdotta con delibera consiliare n° 125 del 20/04/2009

Art. 82

V5 – Zone di rispetto dei pozzi comunali

1. Le zone V5 sono le zone di rispetto dei pozzi idrici comunali, e sono stabilite - ai sensi del art. 5 D.Lgs 258/00 - al fine di assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque da destinare al consumo umano.
2. Sono stabilite aree di salvaguardia distinte in zone di tutela assoluta, zone di rispetto e zone di protezione: le zone di tutela assoluta e le zone di rispetto si riferiscono alle sorgenti, ai pozzi ed ai punti di presa; le zone di protezione si riferiscono ai bacini imbriferi ed alle aree di ricarica delle falde.
3. La zona di tutela assoluta è adibita esclusivamente ad opere di presa ed a costruzioni di servizio; deve essere recintata e provvista di canalizzazione per le acque meteoriche ed ha un'estensione di raggio non inferiore a ml. 10, ove possibile.
4. Le zone di rispetto sono delimitate in relazione alle risorse idriche da tutelare e comunque hanno un'estensione di raggio pari a ml. 200 rispetto al punto di captazione dei pozzi comunali, così come indicata nella Tavola dal titolo " Indagine geologica per la determinazione delle zone di rispetto dei pozzi comunali" in scala 1:25.000.
5. Nelle zone di rispetto sono vietate le attività o destinazioni definite al comma 3 dell'art. 7 delle Norme del Sistema Paesistico Ambientale
6. Le norme di tutela di cui al precedente comma 5 valgono anche per le aree soggette a permessi di ricerca per captazione delle acque ad uso termale o per imbottigliamento, fino alla scadenza del permesso di ricerca.
7. Nelle zone di rispetto è vietato l'insediamento di fognature e pozzi perdenti; per quelle esistenti si adottano, ove possibile, le misure per il loro allontanamento.
8. Per la captazione di acque superficiali si applicano, per quanto possibile, le norme di cui ai precedenti commi 2, 3 e 4.
9. La misura di ml. 200 non è in alcun modo derogabile.
10. Nelle zone di protezione sono vietate le attività e destinazioni definite al comma 4 dell'art. 7 delle Norme del Sistema Paesistico Ambientale
11. Le ulteriori prescrizioni da osservare sono:
 - a) Obbligo da parte dei proprietari dei pozzi esistenti ad effettuare regolare denuncia ai sensi della Legge 11.12.1933 n.ro 1775, qualora non vi avessero già provveduto;
 - b) Divieto assoluto di apportare modifiche sia ai pozzi che agli impianti di sollevamento, se non previo regolare nullaosta rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile per i pozzi agricoli ed industriali e dell'Ufficio Acquedotto per i pozzi domestici;
 - c) Obbligo per i fabbricati esistenti di allacciarsi alla rete fognante comunale dove essa esista, e di chiudere i rispettivi pozzi perdenti;
 - d) Per i nuovi fabbricati obbligo di allacciarsi alla rete fognante comunale se essa esiste o di effettuare gli scarichi, previa autorizzazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, mediante soluzioni alternative consentite dalla norma vigente in materia laddove non esista la rete fognante.
12. Per la realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica negli ambiti di rispetto dei pozzi vanno inoltre adottate ulteriori misure di protezione, quali ad esempio le doppie tubature nella rete fognaria, l'impermeabilizzazione dei pozzetti, ecc.....
Nella progettazione e nella costruzione delle condotte fognarie, da realizzarsi con impianti separati tra la rete di canalizzazione acque meteoriche (bianche) e rete fognante (nere), dovrà essere comunque garantita l'affidabilità dell'opera in relazione al grado di sicurezza statica, di resistenza alla corrosione, di

integrità della tenuta nel tempo, tenendo conto della caratterizzazione geologica geotecnica dei terreni interessati dal tracciato delle tubazioni.

Nelle fasce di rispetto di 200 m. sono inoltre vietati gli scarichi di acque in corsi d'acqua non impermeabilizzati.

La Scheda Tecnica del Comparto previsto dalla proposta di variante è la seguente:

SCHEDA	DENOMINAZIONE COMPARTO							
	SUP. comparto mq.	SUL. comparto mq.	UT. SUL/Sup. comparto	Zona	Sup. zona omogenea mq.	SUL. zona omogenea mq.	% PEEP	Sup. PEEP mq.
	Note e prescrizioni							
ST3_P39	COMPARTO PARCO URBANO							
	456.449	2.500		F1		2.500		
<p>Il comparto di cui alla presente scheda individua l'area su cui dovrà sorgere il Parco Urbano della città di Fano.</p> <p>Le previsioni avranno attuazione attraverso un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica , esteso all'intera area del comparto unitario così come perimetrato nelle tavole di Piano.</p> <p>La Sul max indicata non è comprensiva di quella esistente.</p> <p>E' ammessa la costruzione di serre funzionali all'attività di promozione didattico-culturale dell'area la cui superficie non verrà computata nel calcolo della S.U.L. (Superficie utile lorda) massima prevista.</p> <p>Oltre alla zona F1 indicata nelle tavole di Piano sono consentite le zone P1 (zone per la viabilità) , P2 (Zone per parcheggi) e P4 (Zone per la viabilità ciclabile) la cui entità sarà definita dal progetto del Piano Attuativo che dovrà tener conto delle Linee Guida per la Progettazione Partecipata del Parco Urbano di Fano.</p> <p>Ulteriori prescrizioni (Parere 3384/16 art. 89 D.P.R. 06.06.2001 n. 380 ed accertamenti art.10 L.R. 23.11.2011 n. 22 - Regione Marche)</p> <p>-Per la redazione del piano urbanistico attuativo andrà sviluppato uno studio geologico-geomorfologico-geotecnico, supportato da specifiche indagini geognostiche, con prove in sito ed in laboratorio, rilevando l'eventuale presenza di acque nei terreni, secondo quanto disposto dalle NTC 2008. Si dovrà inoltre procedere alla definizione degli scenari di pericolosità sismica locale mediante specifiche analisi, tese alla definizione del comportamento dei terreni sotto sollecitazione dinamica (Vs30).</p> <p>-In ottemperanza all'art.10 della L.R. Marche 22/2011 l'ammissibilità degli interventi di trasformazione proposti nelle successive fasi di progettazione della variante verrà valutata in base agli esiti di una verifica di compatibilità idraulica completa di asseverazione, redatta secondo il documento tecnico approvato con D.G.R 53/2014 e relative Linee Guida.</p> <p>Come prevede la succitata norma regionale, al fine di contrastare gli effetti negativi sul coefficiente di deflusso delle superfici impermeabilizzate, andranno anche previste misure compensative rivolte al perseguimento dell'invarianza idraulica della trasformazione.</p>								

Gli usi previsti dal PRG vigente per la zona F1- Zone di verde attrezzato sono:

U2.5 – Attrezzature ricreative e pubblici esercizi, musei, biblioteche, cinema, teatri, locali per lo spettacolo, locali da ballo, sale di ritrovo, bowling, sale gioco, ecc.; centri culturali, sedi di associazioni culturali, ricreative e per il tempo libero, questi ultimi ove non rientrano tra gli usi diffusivi, ristoranti, trattorie, bar, pizzerie, sale di ritrovo e simili, con i relativi spazi destinati al pubblico, gli spazi di servizio, gli spazi tecnici e di magazzino.

Sono ricompresi i relativi spazi di servizio, di supporto e tecnici.

P1 Parcheggio pubblico 0,40 mq/mq

PP Parcheggio privato 0,30 mq/mq

U5.6 – Attrezzature per il verde, attrezzature di gioco e gli impianti scoperti ricreativi, culturali e sportivi in armonia con la destinazione generale di zona.

P1 Parcheggio pubblico 0,40 mq/mq

PP Parcheggio privato 0,30 mq/mq


I parcheggi sono calcolati sulla superficie destinata al pubblico ed agli atleti con esclusione del campo in cui si svolge l'attività.

Inoltre sono previste le seguenti modifiche alle NTA:

All'art. 71 – Zone per la viabilità veicolare

viene stralciato il seguente comma 7:

“

7. La previsione stradale di collegamento tra Via Papiria e Via del Fiume contrassegnata con il simbolo  è rimandata alla progettazione di dettaglio del Parco dell'aeroporto.*

** precisazioni introdotta con delibera consiliare n° 125 del 20/04/2009*

La variante è meglio esplicitata nell'elaborato grafico (allegato 1 – TAV. U) dove è rappresentato il PRG vigente e la variante proposta.

Si allegano i seguenti elaborati relativi alla proposta di variante:

- 1) Relazione Tecnico illustrativa
- 2) Tav. U - Inquadramento aerofotogrammetrico
 - Inquadramento catastale
 - Ortofoto
 - Progetto Urbanistico VIGENTE
 - Progetto Urbanistico in VARIANTE
 - Ambiti di tutela VIGENTI
 - Ambiti di tutela in VARIANTE
 - Scheda Tecnica Comparto in VARIANTE
 - Stralcio art. 58N.T.A. VIGENTE
 - Stralcio art. 58 N.T.A. proposta di VARIANTE

Il Dirigente del Settore
LL.PP. e Urbanistica
Arch. Adriano Giangolini