



Prot. n.
Classifica 009-7
Fasc. 46/2019

Pesaro, 15/04/2019

All'attenzione
del Presidente Provinciale

Oggetto: Comune di FANO. Art. 15 co. 5 e art. 30 co. 3 della L.R. 34/92. Variante non sostanziale al P.R.G. vigente per lo stralcio di un'area dal Comparto ST1_P06 e creazione del Comparto turistico/commerciale ST1_P15, in Viale Ruggeri. Delibera di G.C. n. 28 del 06/03/2019.

Proposta di formulare osservazioni.

RELAZIONE ISTRUTTORIA

1. PREMESSA

L'Amministrazione Comunale di Fano, con delibera di G.C. n. 28 del 06/03/2019 ha adottato, ai sensi dell'art. 15 co. 5 e art. 30 co. 3 della L.R. 34/92 e s.m.i., la variante al P.R.G. vigente per lo stralcio di un'area dal Comparto ST1_P06 e creazione del Comparto turistico/commerciale ST1_P15, in Viale Ruggeri.

Con nota prot. n. 19494 del 15/03/2019, acquisita agli atti di questi uffici in data 15/03/2019 con prot. n. 10146 del 18/03/2019, il Comune di Fano ha trasmesso a questa Amministrazione Provinciale, per eventuali osservazioni, una copia della variante in oggetto, ai sensi dell'art. 15 co. 5 e art. 30 co. 3 della L.R. 34/92, come sostituiti dall'art. 1 della L.R. 34/'05.

La documentazione trasmessa dall'Amministrazione comunale è costituita dalla delibera di G.C. n. 28 del 06/03/2019 e dall'avviso di pubblicazione della variante all'Albo pretorio comunale.

Con lettera prot. n. 11041 del 25/03/2019 questo Ente ha comunicato l'avvio del procedimento di cui trattasi al Comune di Fano, che dovrà concludersi entro il 13/05/2019.



2. OBIETTIVI E CONTENUTI GENERALI DELLA VARIANTE

Il vigente P.R.G., approvato con D.C.C. n.34 del 19/02/2009, individua una porzione del comparto ST1_P06 "Comparto Residenziale Sassonia 4" quale oggetto di variante, identificata al F.38 particelle 2334 sub.1, 2553, 2335, 2552/p del Catasto terreni, ubicata tra via degli Schiavoni, viale Adriatico e viale Ruggeri, ad una distanza media dalla linea di battigia di circa 60 mt.

La proposta di variante prevede lo stralcio della suddetta area dal comparto unitario per una superficie territoriale pari a 1.820 mq, sulla quale insistono due attività commerciali (un ristorante ed un'edicola). Le aree stralciate costituiranno un nuovo comparto denominato ST1_P15 "Comparto Turistico/Commerciale di viale Ruggeri" che, con un indice territoriale di 0,14 mq/mq di SUL, sottrae 250 mq di SUL al comparto ST1_P06. La destinazione urbanistica dell'area passa da residenziale a produttivo D3 a carattere commerciale e turistico con i seguenti usi: *U2.5 Attrezzature ricreative e pubblici esercizi, U3.4 Attività commerciali di vicinato.*

La richiesta di variante è conforme ad un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, avviato con delibera di Giunta n.197 del 11/06/2013, relativo al comparto ST1_P06 che già prevede il suddetto stralcio. L'attuazione autonoma dei 250 mq di SUL permetterebbe di sostenere le attività economiche ivi presenti inserite in un contesto di spiaggia libera povero di servizi.

All'interno del nuovo comparto sono già stati realizzati 130 mq di SUL per il ristorante e 25 mq per l'edicola; residuano 95 mq di SUL edificabile, di cui 50 mq da destinare alla sopraelevazione del ristorante e 45 mq all'ampliamento dell'edicola. Gli indici edilizi ed urbanistici sono i seguenti:

UT (utilizzazione territoriale) = 0,14 mq/mq

IPE (indice permeabilità) = 0,20 mq/mq

Hmax (altezza max edifici) = 9,50 ml

DC (distacco dai confini) = 5,00 ml

DF (distacco tra gli edifici) = 10,00 ml

DS (distanza dalle strade) = 5,00 ml



La scheda comparto vigente ST1_P06 è la seguente:

Scheda	DENOMINAZIONE COMPARTO							
	Sup. comparto mq	SUL comparto mq	UT (SUL/Sup. comp.)	Zona	Sup. zona omogenea mq	SUL	%PEEP	SUP. PEEP
ST1_P06	COMPARTO RESIDENZIALE "SASSONIA 4"							
	66.714	10.674	0,16	C2	19.809	9.905	20	1.981
				F1	22.233	769		
				P1	12.274			
				P2_es	599			
				P2_pr	10.045			
				P4	1.742			
<i>Il Comparto di cui alla seguente scheda individua un'area costiera, composta da più zone, adiacente alla battigia, che comprende aree verdi libere, aree edificate e spiaggia. Le previsioni avranno attuazione attraverso un Piano urbanistico attuativo, esteso all'intera area del Comparto unitario così come perimetrato nelle tavole di Piano e conformemente a quanto previsto nella SCHEDA PROGETTO di Riferimento.</i>								



I parametri quantitativi e le destinazioni funzionali del nuovo comparto ST1_P15 sono dettagliati nella seguente tabella:

Scheda	DENOMINAZIONE COMPARTO							
	Sup. comparto mq	SUL comparto mq	UT (SUL/Sup.comp)	Zona	Sup.zona omogenea mq	SUL	%PEEP	SUP.PEEP
ST1_P15	COMPARTO RESIDENZIALE "SASSONIA 4"							
	1.820	250	0,14	D3	896	250		
				F1	525			
				P1_es	45			
				P2_pr	235			
				P4	120			
<p><i>Il Comparto individua un'area costiera adiacente alla battigia. Le previsioni avranno attuazione mediante Intervento Edilizio Diretto Convenzionato, se in conformità alle indicazioni contenute nella Scheda Progetto. In alternativa l'attuazione potrà avvenire tramite Piano 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 destinazioni d'uso consentite all'interno della zona D3 sono: U2.5 Attrezzature ricreative e pubblici servizi; U3.4 Attività commerciali di vicinato (fino a 250 mq di SUL). In sede di convenzione dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune l'area di proprietà individuata come P1_es.</i></p> <p><i>Il piano di calpestio interno della futura struttura in ampliamento al piano terra andrà posto a quota non inferiore a 3,50 m slm, quale misura cautelativa per la riduzione della vulnerabilità da potenziali fenomeni di alluvione marina.</i></p> <p><i>La progettazione esecutiva degli interventi strutturali dovrà basarsi su uno specifico studio geologico-geotecnico-sismico, supportato da indagini geognostiche, con eventuali prove in sito ed in laboratorio, rilevando l'eventuale presenza di acque nei terreni, secondo le vigenti Norme Tecniche per le Costruzioni 2018 e relative circolari applicative.</i></p> <p><i>Il progetto esecutivo delle opere, la cui realizzazione resta subordinata all'osservanza degli adempimenti previsti nella Parte II Capo IV del D.P.R. n. 380/2001 e nella normativa regionale, dovrà risultare rispondente alle disposizioni contenute nelle specifiche norme tecniche, con particolare riguardo alle indagini e verifiche previste.</i></p> <p><i>Per le nuove strutture andranno sempre previste fondazioni adeguatamente attestata all'interno di uno strato competente.</i></p> <p><i>L'area d'intervento dovrà essere dotata di un adeguato sistema di regimazione, raccolta e smaltimento delle acque meteoriche attraverso la fognatura pubblica, finalizzato al mantenimento costante nel tempo delle caratteristiche geomeccaniche dei terreni di fondazione.</i></p>								



Di conseguenza, la scheda del comparto ST1_P06 si modifica nel seguente modo:

Scheda	DENOMINAZIONE COMPARTO							
	Sup. compart o mq	SUL compart o mq	UT (SUL/Sup. comp.)	Zona	Sup. zona omogene a mq	SUL	%PEEP	SUP. PEEP
ST1_P06	COMPARTO RESIDENZIALE "SASSONIA 4"							
	64.882	10.424	0,16	C2	18.913	9.655	20,517	1.981
				F1	21.708	769		
				P1	12.229			
				P2_es	599			
				P2_pr	9.810			
				P4	1.622			
	<i>Il Comparto di cui alla seguente scheda individua un'area costiera, composta da più zone, adiacente alla battigia, che comprende aree verdi libere, aree edificate e spiaggia. Le previsioni avranno attuazione attraverso un Piano urbanistico attuativo, esteso all'intera area del Comparto unitario così come perimetrato nelle tavole di Piano e conformemente a quanto previsto nella SCHEDA PROGETTO di Riferimento. A seguito dello stralcio dell'area che forma il comparto ST1_P15, che ha comportato lo stralcio di 250 mq di SUL da C2 a D3, i 50 mq di SUL a PEEP relativi rimarranno di competenza della particella 2552, foglio 38, come da delibera n. del.</i>							

La superficie territoriale di 64.882 mq del comparto ST1_P06 modificato, deriva dallo stralcio di 1.820 mq attribuiti al nuovo comparto ST1_P15 e, dalla detrazione di 12 mq dovuti ad un errore di calcolo relativo alla scheda ST1_P06 vigente.

Inoltre la variazione della destinazione d'uso da C2 a D3, comporta il mantenimento dei 50 mq di PEEP (pari al 20% di 250 mq di SUL) a carico del comparto ST1_P06, modificando la percentuale di PEEP a 20,51%. I 50 mq di PEEP saranno a carico della particella 2552 foglio 38.

L'area è interessata dai seguenti vincoli:

- vincolo paesaggistico D.M. 04/07/1966 "Sassonia".
- Codice della Navigazione, art.55 "Nuove opere in prossimità del demanio marittimo".

Infine si prende atto di quanto dichiarato in delibera relativamente all'esclusione della variante dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica, in quanto rientra nei casi di cui al paragr. 1.3, punto 10, lett. d) delle Linee guida regionali (D.G.R. 1813/2010), così come asseverato con nota prot. 37047 del 26/10/2018 della Provincia di Pesaro e Urbino.



3. VALUTAZIONE ISTRUTTORIA E PROPOSTA DI DETERMINAZIONI FINALI

Alla luce di quanto esposto nel precedente paragrafo, valutata la documentazione presentata e i contenuti della variante al P.R.G. vigente per lo stralcio di un'area dal Comparto ST1_P06 e creazione del Comparto turistico/commerciale ST1_P15, in Viale Ruggeri, adottata dal Comune di Fano ai sensi dell'art. 15 co. 5 della L.R. n. 34/'92, come sostituito dall'art. 1 della L.R. 34/'05 e a seguito dell'istruttoria effettuata, **è emersa la necessità di formulare la seguente osservazione**, ai sensi dell'art. 30, comma 3, della L.R. Marche 34/92:

- **L'art.55 "Nuove opere in prossimità del demanio marittimo" del Codice della Navigazione, dispone che: "l'esecuzione di nuove opere entro una zona di trenta metri dal demanio marittimo o dal ciglio dei terreni elevati sul mare è sottoposta all'autorizzazione del capo del compartimento".** Come evidenziato nella relazione tecnica "V124" allegata ai fini istruttori, gli interventi in variante prevedono l'ampliamento di edifici posti a circa 60-70 metri dalla linea di costa. Inferiore invece è la distanza delle nuove opere riguardanti il ristorante e l'edicola rispetto al demanio marittimo, da realizzare rispettivamente a 21 e a 38 metri. Tale aspetto è stato già sottolineato dall'U.O. Demanio Marittimo del Comune di Fano nell'ambito della fase di consultazione preliminare (scoping) del procedimento di VAS, di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs n.152/2006 e s.m.i, riguardante il "Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica per l'attuazione del "Comparto Residenziale Sassonia 4" - Scheda tecnica ST1_P06.

Ciò premesso si dispone che, per le opere da realizzare in aree ricadenti entro i 30 mt dalla linea Demaniale, il Comune dovrà ottenere il Nulla Osta della Capitaneria di Porto ai sensi dell'art. 55 del suddetto Codice.

A conclusione l'ufficio scrivente invita il Comune di Fano a trasmettere alla Provincia di Pesaro e Urbino e alla Regione Marche copia della deliberazione di approvazione della variante non sostanziale in oggetto, entro novanta giorni dall'approvazione della stessa, ai sensi dell'art. 15 comma 4 e 5 della L.R. 34/'92, così come sostituito dall'art. 1 della L.R. 34/'05.

Si trasmette la presente relazione istruttoria al Presidente Provinciale per lo svolgimento degli adempimenti di competenza.



Il Responsabile della Posizione Organizzativa ed il Tecnico istruttore dichiarano, ciascuno per se stesso, di non trovarsi in situazioni di incompatibilità né di conflitto di interesse anche parziale, ai sensi dell'art. 6-bis della Legge n. 241/1990, nei confronti dei destinatari del presente atto.

Il tecnico istruttore

Dott.ssa Roberta Catucci
(Originale firmato digitalmente)

Il Responsabile della P.O. 6.3

Ing. Mario Primavera
(Originale firmato digitalmente)