

SCHEDA TECNICA

n.1

Rif.:delibera di adozione variante urbanistica per la "realizzazione di una struttura sanitaria in un'area di proprietà comunale in località Chiaruccia"- integrazione del Piano delle alienazioni e valorizzazioni.



PREMESSE

Con Delibera di Giunta Comunale n. 119 del 06/04/2018 ad oggetto "Approvazione Proposta Protocollo Sanità da Presentare al Presidente della Regione Marche", il Comune di Fano si è impegnato, al fine di realizzare una struttura ospedaliera nel territorio comunale, a cedere un proprio terreno dell'estensione di almeno 4 ettari; Con Delibera di Giunta Comunale n. 231 del 31/05/2018 è stato approvato il testo definitivo del "Protocollo d'Intesa sull'assetto delle strutture ospedaliere dopo la realizzazione del nuovo ospedale dell'Azienda Ospedaliera Ospedali Riuniti Marche Nord" e successivamente, in data 05/06/2018, la Regione Marche ed il Comune di Fano hanno sottoscritto il suddetto Protocollo.

DATI CATASTALI

Trattasi di un appezzamento di terreno di proprietà del Comune di Fano censito al Catasto Terreni di Fano come segue: F° 75 mapp. 42/parte di Mq. 22.000ca, F° 75 mapp. 23/parte di Mq 18.000 ca, per un totale complessivo di Mq 40.000 circa, salvo frazionamento catastale, così come evidenziato nella relativa planimetria allegata.

PREVISIONI URBANISTICHE:

Dal punto di vista urbanistico, il Comune di Fano ha approvato con Del. Cons. n. 34 del 19.02.2009 il nuovo PRG, da cui risulta che l'area di cui trattasi è attualmente identificata nel Comparto a destinazione polifunzionale denominato "Comparto Polifunzionale Loc. Chiaruccia" di cui la scheda n.ST5_P14.

A seguito dell'adozione della deliberazione di Giunta Comunale n. 231 del 31/05/2018 è stato approvato il "Protocollo d'Intesa sull'assetto delle strutture ospedaliere dopo la realizzazione del nuovo ospedale dell'Azienda Ospedaliera Ospedali Riuniti Marche Nord" contenente, tra l'altro, le linee di indirizzo per la localizzazione di una struttura ospedaliera nel territorio comunale attraverso una variante urbanistica che prevede il cambio di destinazione di una parte dell'attuale comparto "ST5_P14 Comparto Polifunzionale Loc. Chiaruccia" con un **nuovo comparto denominato "Comparto per una struttura sanitaria in Loc. Chiaruccia" scheda ST5_P87, con i seguenti parametri: ST = 40.000 mq UT = 0,25 SUL = 10.000 mq Hmax = 12.00 mt.**

In accordo all'art.66 delle NTA del PRG, sono ammessi gli usi U5.5 oltre a destinazioni accessorie come sotto descritto:

U5 – SERVIZI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO:

U5.5 – Attrezzature sanitarie ed ospedaliere, ospedali, le cliniche, gli ambulatori, i servizi per gli anziani e portatori di handicap, i day hospital, i laboratori per analisi cliniche, i centri sanitari di riabilitazione, i centri sanitari specializzati ecc. con i relativi spazi tecnici e di supporto, mense, bar, alloggi di custodia (in rapporto all'articolazione degli insediamenti).

P1 Parcheggio pubblico 0,40 mq/mq

PP Parcheggio privato 0,30 mq/mq

È ammessa la realizzazione d'alloggi di custodia di SUL non superiore a mq. 120 nel caso d'interventi superiori a mq. 2.000 di SUL al netto di tali alloggi.

DESTINAZIONI ACCESSORIE:

Sono ammessi spazi destinati ad attività di servizio alla persona, commerciali-direzionali, pubblici esercizi, complementari con la struttura entro il rapporto massimo di SUL pari al 5% della SUL complessiva realizzata.

In data 09/10/2018 si è svolta la Conferenza dei Servizi finalizzata alla acquisizione dei

pareri relativi alla variante urbanistica per la "realizzazione di una struttura sanitaria in un'area di proprietà comunale in località Chiaruccia" il cui esito è riportato nel relativo verbale della conferenza.



DESCRIZIONE DEL BENE

L'area di che trattasi è compresa tra le strade comunali Via Petruccia e Via T. Campanella sulla quale si affaccia e che collega la zona commerciale ed industriale di Bellocchi con la frazione di Rosciano.

L'ambiente circostante è caratterizzato da prevalenti terreni ad uso agricolo, tutti coltivati e con relativi fabbricati rurali, tuttavia nelle prossimità al terreno di cui trattasi vi è ubicata l'area destinata alla nuova caserma dei Vigili del Fuoco della stazione di Fano ed un area edificabile già compravenduta dallo stesso Comune per usi direzionali.

A circa 800 mt. verso Rosciano sono insediati altri recenti insediamenti con destinazioni miste di tipo terziario, commerciali ed annesse all'agricoltura, oltre il Codma, ex mercato ortofrutticolo per le Marche, mentre oltre il cavalcavia sulla Superstrada, a circa 600 mt. vi è il più grosso centro commerciale della città, con annesso supermercato alimentare ed albergo, che si estende per circa 2 km tra la via Einaudi e la Superstrada stessa.

L'andamento del terreno è pressoché pianeggiante, con quota media di mt. 23 sul livello del mare, con ottima posizione ed esposizione; è stato sempre coltivato, soprattutto a indirizzo cerealicolo, ora è nella piena disponibilità del Comune di Fano.

Attualmente, nella zona interessata, le urbanizzazioni sono già previste e/o sono in corso di realizzazione data la presenza della costruenda caserma dei Vigili del Fuoco e del comparto *ST5_P17 Comparto Direzionale Loc. Chiaruccia* già convenzionato per la realizzazione di un centro direzionale;

In merito allo smaltimento delle acque meteoriche, a carico del soggetto attuatore, si rimanda allo specifico studio inerente gli aspetti idrografici, idrologici ed idraulici dell'area in esame, con riferimento in particolare ad un tratto di collettore fognario lungo via Campanella ed al ripristino di un tratto di fosso demaniale esterno al comparto. L'accessibilità all'area della struttura sanitaria lungo Via Campanella è prevista tramite la realizzazione di una rotatoria a carico del soggetto attuatore.

Nella zona sud del comparto sono presenti specie arboree di cui si farà specifico censimento e valutazione in fase esecutiva, ricorrendo alle procedure autorizzative di cui all'art.21 della LR 6/2005 in merito all'eventuale necessità di abbattimento di essenze protette.

SERVITÙ – CONVENZIONI - ONERI - GRAVAMI - MUTUI - IPOTECHE:

Il terreno de quo è libero da ipoteche.

Si fa riferimento alle:

- Deliberazione della Giunta Regionale n. 523 del 23/04/2018;
- Delibera di Giunta Comunale n. 231 del 31/05/2018;
- Protocollo d'Intesa sull'assetto delle strutture ospedaliere dopo la realizzazione del nuovo ospedale dell'Azienda Ospedaliera Ospedali Riuniti Marche Nord;
- Verbale di Conferenza dei Servizi del 9/10/2018;

La previsione potrà essere attuata ad intervento diretto mediante l'attivazione dello Sportello Unico per le Attività Produttive, previa stipula di una convenzione urbanistica per la realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione.

Gli oneri derivanti da tutti gli atti necessari per la compravendita sono a totale carico della parte acquirente.

Vendita effettuata nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova, con tutti i diritti e gli oneri che ne derivano, comprese servitù attive e passive, apparenti e non, se ed in quanto abbiano diritto di esistere, ivi compresi i costi di idoneizzazione dell'area, se necessari, a cura e carico della parte acquirente.

Da frazionare i mappali n. 23 e 42 del Foglio catastale n.75, salvo quanto stabilito nella convenzione urbanistica.

All'interno dell'area oggetto di variante è presente la tutela dei pozzi comunali, secondo quanto previsto all'art.82 delle NTA e dall'art.7 del Sistema Paesistico-Ambientale allegato alle NTA.

L'area ricade integralmente nella zona ad alta percettività visiva "V" di cui agli artt.23 e 24 del Sistema paesistico ambientale allegato alle NTA del PRG.

La realizzazione della struttura sanitaria oggetto della presente variante, comprese le destinazioni accessorie, è esente dal pagamento del contributo di costruzione ai sensi dell'art.17 c.3 let. c) del DPR 380/2001, come definito nel Protocollo Sanità già richiamato, in quanto opera di urbanizzazione secondaria eseguita da privati in attuazione dello strumento urbanistico.

Sono a carico inoltre del soggetto attuatore:

- la manutenzione ordinaria e straordinaria del parcheggio privato ad uso pubblico previsto, inclusi il verde e l'illuminazione relativi;
- l'inserimento di n.2 piezometri a monte ed a valle della struttura ospedaliera prevista, essendo l'area interessata dalla fascia di rispetto del pozzo comunale "Chiaruccia".

VALUTAZIONE DEL TERRENO:

Trattasi di un ampio terreno di forma trapezoidale, che confina su tre lati con altrettante strade comunali, tra le quali Via Campanella, ed un lato con restante proprietà comunale.

La posizione è comunque di pregio, essendo due strade di notevole traffico, a ridosso di uno svincolo che sarà presto migliorato e che raccoglie tutto il traffico che esce dalla città attraverso la Superstrada e verso la zona commerciale ed industriale di Bellocchi, oltre alle altre direzioni verso Rosciano e Ponte Metauro.

La valutazione del bene è stata eseguita facendo riferimento al metodo di stima del Valore di Trasformazione delle Aree Edificabili cioè il valore di scambio ricavato stimando il più probabile valore che verrebbe ad assumere quel fattore di produzione impiegato nel processo trasformativo edilizio.

Sono state considerate e valutate perciò, sia le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'opera da realizzare che i costi che dovranno essere sostenuti per effettuare la trasformazione, compresi i vincoli ed i gravami imposti dalla variante in parola.

Dai risultati emersi nei conteggi istituiti, la somma da ritenersi congrua per l'alienazione dell'area edificabile di proprietà comunale, di cui il nuovo comparto denominato "Comparto per una struttura sanitaria in Loc. Chiaruccia" scheda ST5_P87, è pari a:

€ 2.500.000,00 "a corpo" oltre IVA se ed in quanto dovuta ai sensi di Legge.

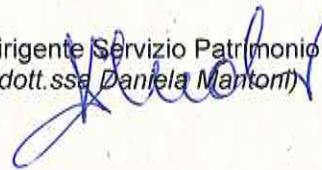
ALLEGATI:

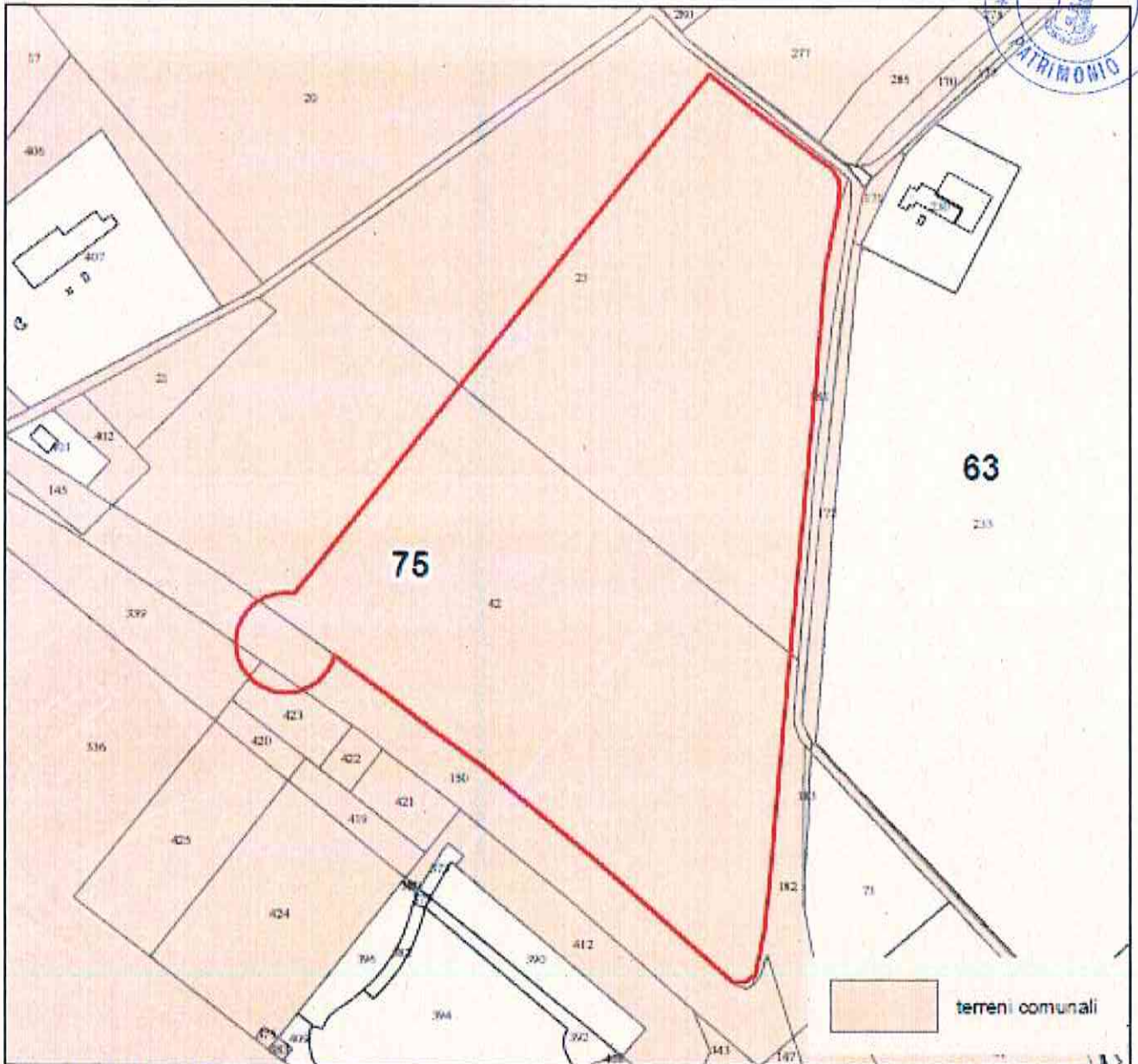
- Estratto di mappa catastale;
- Visure catastali;
- Stralcio PRG vigente;
- Stralcio PRG da adottare;
- Stralcio ortofotocarta;

Il Tecnico Servizio Patrimonio
(geom. Michele Radi)



Il Dirigente Servizio Patrimonio
(dott.ssa Daniela Mantoni)





Inquadramento catastale

scala 1:2.500

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 09/10/2018

Data: 09/10/2018 - Ora: 13.20.06 Fine

Visura n.: T204086 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di FANO (Codice: D488)		
Catasto Terreni	Provincia di PESARO E URBINO		
	Foglio: 75 Particella: 23		

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz		Reddito		
1	75	23	-	SEMINATIVO	2	80 67		<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Dominicale Euro 195,69 L. 378.905</td> <td style="width: 50%;">Agrario Euro 166,70 L. 322.771</td> </tr> </table>	Dominicale Euro 195,69 L. 378.905	Agrario Euro 166,70 L. 322.771	FRAZIONAMENTO in atti dal 02/02/1989 (n. 111387)
Dominicale Euro 195,69 L. 378.905	Agrario Euro 166,70 L. 322.771										
Notifica				Partita		25756					

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI FANO		00127440410*	(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 06/03/1990 Voltura in atti dal 12/04/1997 Repertorio n.: 878 Rogante: REGIONE MARCHE Sede: ANCONA Registrazione: (n. 2410.3/1994)		

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria





Direzione Provinciale di Pesaro e Urbino
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 09/10/2018

Data: 09/10/2018 - Ora: 13.19.10 Fine
Visura n.: T203805 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di FANO (Codice: D488)		
Catasto Terreni	Provincia di PESARO E URBINO		
	Foglio: 75 Particella: 42		

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz		Reddito		
1	75	42			SEMINATIVO 2	3 33 63		<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Dominicale Euro 232,61</td> <td style="width: 50%;">Agrario Euro 198,15</td> </tr> </table>	Dominicale Euro 232,61	Agrario Euro 198,15	Tabella di variazione del 14/12/2011 protocollo n. PS0227951 in atti dal 14/12/2011 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 9705.1/2011)
Dominicale Euro 232,61	Agrario Euro 198,15										
Notifica di stadio: VARIAZIONE COLTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI (ANNO 2011)											

INTESTATO

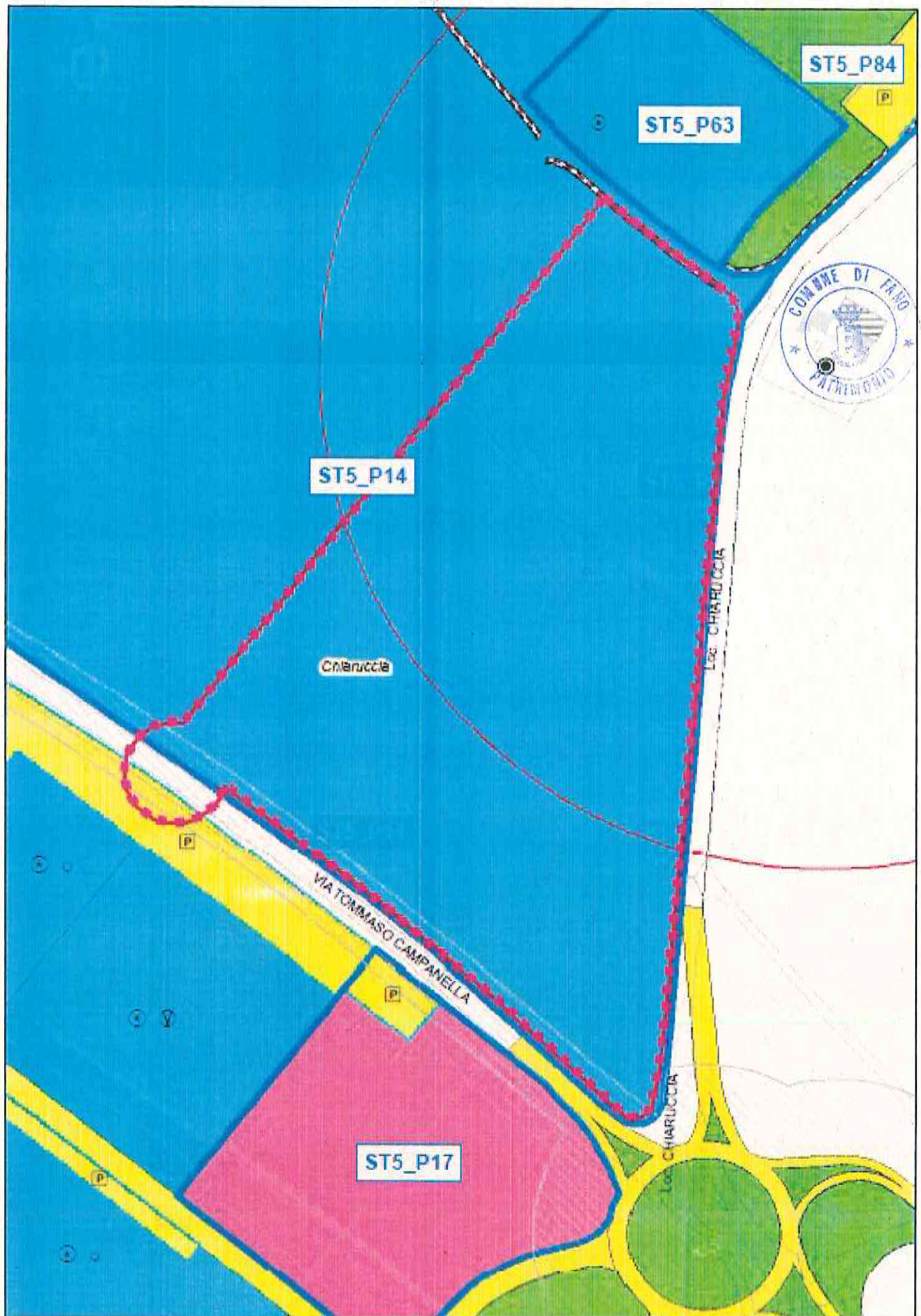
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI FANO	00127440410*	(1) Proprieta' per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 06/03/1990 Voltura in atti dal 12/04/1997 Repertorio n.: 878 Rogante: REGIONE MARCHE Sede: ANCONA Registrazione: (n. 2410.3/1994)	

Unità immobiliari n. 1


Visura telematica esente per fini istituzionali

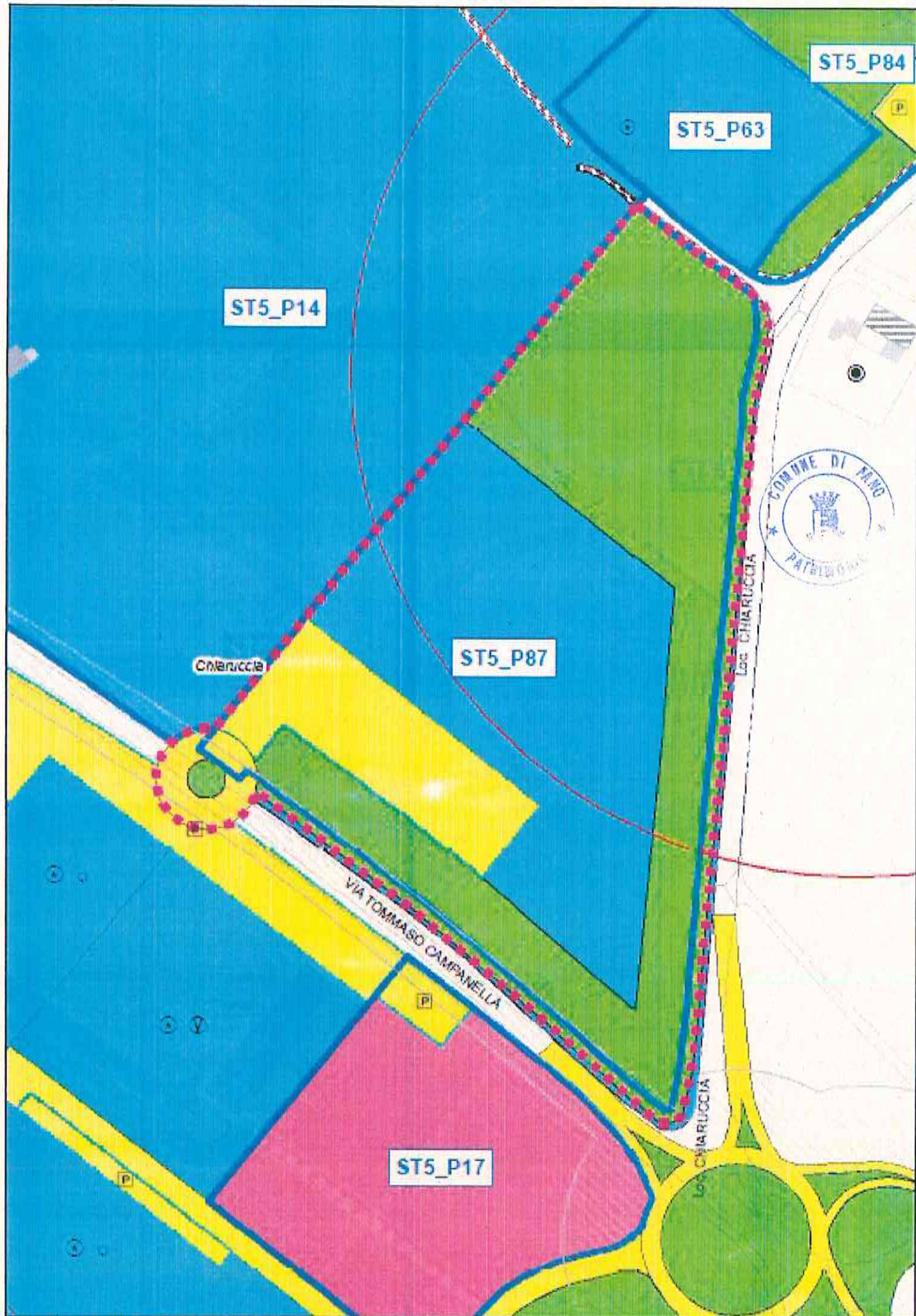
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria





PRG VIGENTE - Progetto Urbanistico

 Area in variante



VARIANTE PROPOSTA - Progetto Urbanistico

Scheda	DENOMINAZIONE COMPARTO							
	Sup. compart. o mq	SUL compart. o mq	UT (SUL/Sup. comp.)	Zona	Sup. zona omogenea mq	SUL	%PEEP	SUP. PEEP
GT5_P87	COMPARTO PER UNA STRUTTURA SANITARIA IN LOC. CHIARUCCIA							
	40.000	10.000	0,25	F1	16.396			
				F5_H	16.505	10.000		
				P1	236			
			P2_pr	4.861				
<p>Il Comparto di cui alla presente scheda individua un'area destinata alla realizzazione di una struttura sanitaria.</p> <p>La previsione potrà essere attuata ad intervento diretto mediante l'attivazione dello Sportello Unico per le Attività Produttive, previa stipula di una convenzione urbanistica per la realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione.</p> <p>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.</p> <p>- In accordo all'art.66 delle NTA del PRG, sono ammessi gli usi U5.5 oltre a destinazioni accessorie come sotto descritto:</p> <p>U5 - SERVIZI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO</p> <p>U5.5 - Attrezzature sanitarie ed ospedaliere, ospedali, le cliniche, gli ambulatori, i servizi per gli anziani e portatori di handicap, i day hospital, i laboratori per analisi cliniche, i centri sanitari di riabilitazione, i centri sanitari specializzati ecc. con i relativi spazi tecnici e di supporto, mense, bar, alloggi di custodia (in rapporto all'amicolazione degli insediamenti).</p> <p>P1 Parcheggio pubblico 0,40 mq/mq</p> <p>PP Parcheggio privato 0,30 mq/mq</p> <p>È ammessa la realizzazione di alloggi di custodia di SUL non superiore a mq. 120 nel caso di interventi superiori a mq. 2.000 di SUL al netto di tali alloggi.</p> <p>DESTINAZIONI ACCESSORIE:</p> <p>Sono ammessi spazi destinati ad attività di servizio alla persona, commerciali-direzionali, pubblici esercizi, complementari con la struttura entro il rapporto massimo di SUL pari al 5% della SUL complessiva realizzata.</p> <p>In merito ai parametri relativi alle distanze, si rimanda all'elaborato grafico di dettaglio in scala 1:500, in cui hanno valore prescrittivo, in aggiunta ai precedenti parametri, le seguenti indicazioni riportate sulla tavola:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ingombro massimo del fabbricato; - Individuazione della zona P2_pr (parcheggi privati di uso pubblico). <p>Per l'attuazione del comparto dovranno essere rispettate inoltre le seguenti prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - In merito allo smaltimento delle acque meteoriche, a carico del soggetto attuatore, si rimanda allo specifico studio inerente gli aspetti idrografici, idrologici ed idraulici dell'area in esame, con riferimento in particolare ad un tratto di collettore fognario lungo via Campanella ed al ripristino di un tratto di fosso demaniale esterno al comparto. Il progetto esecutivo delle urbanizzazioni analizzerà nel dettaglio le necessarie opere da eseguire. - L'accessibilità all'area della struttura sanitaria lungo Via Campanella è prevista tramite la realizzazione di una rotatoria a carico del soggetto attuatore. Le caratteristiche tecniche ed il rapporto con il vicino accesso all'area del Vigili del Fuoco dovranno essere approfonditi in fase esecutiva di realizzazione delle opere di urbanizzazione. <p>Nella zona sud del comparto sono presenti specie arboree di cui si faranno specifico censimento e valutazione in fase esecutiva, ricorrendo alle procedure autorizzative di cui all'art.21 della LR 6/2005 in merito all'eventuale necessità di abbattimento di essenze protette.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nell'edificazione occorre rispettare i vincoli delle zone limitrofe ai pozzi pubblici. <p>Poiché il comparto di cui alla presente scheda ricade all'interno della fascia di rispetto di 200 metri dei pozzi, l'intervento dovrà essere progettato sulla base di uno studio idrogeologico-idrodinamico-idrochimico, volto a definire le caratteristiche idrogeologiche dell'acquifero, dei depositi alluvionali e delle acque di falda, nonché delle relative interazioni con i pozzi esistenti. Lo studio consentirà di delimitare puntualmente, secondo il criterio temporale, una zona di rispetto ristretta, più vicina al pozzo, dove escludere l'ubicazione dei centri di pericolo rete fognaria, depuratori, strade, parcheggi, ecc..) e una zona di rispetto allargata, ove la realizzazione degli stessi presuppone l'adozione di adeguati accorgimenti progettuali, al fine di evitare possibili fenomeni di inquinamento delle acque captate dal pozzo.</p>								



Schede comparto in variante



Ortofoto

scala 1:2.500