



# COMUNE DI FANO

SETTORE 5^ SERVIZI LLPP e URBANISTICA  
U.O. Pianificazione Territoriale/Urbanistica

P.G. n.ro 66375  
Fano, lì 18/09/2018  
Riferimento V262  
Inviato via PEC

Spett.le Provincia di Pesaro e Urbino  
Servizio Urbanistica – Pianificazione Territoriale –  
VIA – VAS – Aree Protette

[provincia.pesarourbino@legalmail.it](mailto:provincia.pesarourbino@legalmail.it)

**OGGETTO: Comunicazione di esclusione dalle procedure di V.A.S. della Variante denominata: “VARIANTE PER LA REALIZZAZIONE DI UNA STRUTTURA SANITARIA IN UN'AREA DI PROPRIETA' COMUNALE IN LOCALITA' CHIARUCCIA”.**

Il sottoscritto Adriano Giangolini, Dirigente del Settore 4 – Urbanistica del Comune di Fano, in Rappresentanza dell'Autorità Procedente, in base a quanto previsto al paragrafo 1.3, punto 10 delle Linee Guida Regionali (D.G.R. 1813/2010), comunica all'Autorità Competente che la Variante in oggetto risulta esclusa dal campo di applicazione delle procedure di V.A.S. in quanto rientra nella seguente categoria<sup>1</sup>:

- k)** le varianti agli strumenti urbanistici generali e attuativi che non determinino incrementi del carico urbanistico, che non contemplino trasferimento di capacità edificatoria in aree diverse e non contengano opere soggette alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale o a Valutazione di Incidenza, secondo la vigente normativa;

In base a quanto stabilito dal punto 10 del paragrafo 1.3 delle linee guida regionali, si forniscono le seguenti motivazioni e specificazioni ad attestazione dell'applicabilità del requisito di esclusione.

## LE DESTINAZIONI D'USO PREVISTE DAL PRG VIGENTE

La Variante interessa un'area classificata dal PRG vigente come zona F5; ai sensi dell'art.66 delle NTA del PRG, tali zone sono “destinate alla conservazione ed alla creazione di attrezzature e servizi pubblici, di uso pubblico e di interesse generale ed in particolare per attrezzature culturali, sanitarie, socio-ricreative, direzionali, assistenziali”.

Nello specifico, le zone *F5\_PM – Attrezzature polifunzionali* consentono gli usi previsti nella categoria funzionale U5.13 Attrezzature polifunzionali: attrezzature di scala urbana e territoriale, attrezzature e servizi pubblici, di uso pubblico e di interesse generale.

P1 parcheggio pubblico 0,4 mq/mq

PP Parcheggio privato 0,3 mq/mq

Nelle zone F5 valgono inoltre le seguenti prescrizioni (art.66 NTA del PRG):

“....

3. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto o piano attuativo così come riportato nelle schede tecniche dei comparti unitari.

4. Prima dell'approvazione e del convenzionamento del prescritto Piano attuativo per gli edifici esistenti è ammessa soltanto la ristrutturazione edilizia senza modificazione della destinazione d'uso.

5. Le prescrizioni e gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono stabilite dal progetto dell'opera pubblica o in fase di piano attuativo.

...”

<sup>1</sup> paragrafo 1.3, punto 8 lettere da d) ad n) della D.G.R. 1813/2010



# COMUNE DI FANO

SETTORE 5^ SERVIZI LLPP e URBANISTICA  
U.O. Pianificazione Territoriale/Urbanistica

## DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

La Variante prevede lo stralcio di un'area di complessivi 40.000 mq dal comparto ST5\_P14, generando il nuovo comparto ST5\_P87 con i seguenti parametri:

ST = 40.000 mq  
UT = 0,25  
SUL = 10.000 mq  
Hmax = 12.00 mt

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:

- Ingombro massimo del fabbricato;
- Individuazione della zona P2\_pr (parcheggi privati di uso pubblico).

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.*

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.

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 dei Vigili del Fuoco dovranno essere approfonditi in fase esecutiva di realizzazione delle opere di urbanizzazione.

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.

## CONCLUSIONI



# COMUNE DI FANO

SETTORE 5^ SERVIZI LLPP e URBANISTICA  
U.O. Pianificazione Territoriale/Urbanistica

Si conferma pertanto l'esclusione dalla VAS in quanto:

1. per quanto riguarda il carico urbanistico, considerando le destinazioni ammesse nelle Zone F5\_PM e quelle previste nelle Zone F5\_H, la modifica non aumenta il carico urbanistico già previsto dal PRG vigente, né per quanto riguarda la SUL realizzabile, né per quel che riguarda la dotazione di parcheggi.
2. la Variante non prevede inoltre opere soggette alla procedura di Valutazione di Impatto Ambientale o di Valutazione di Incidenza, in quanto i posti auto pubblici insediabili, pari a 180 circa, sono ben al di sotto dei 250 che comporterebbero l'effetto cumulo con eventuali nuovi parcheggi previsti all'interno di un raggio di 1km, secondo la normativa vigente.

Per quanto sopra descritto **si attesta**, ai sensi del punto 10 del paragrafo 1.3 delle Linee Guida Regionali (D.G.R. 1813/2010), **l'applicabilità di esclusione dalla procedura di VAS.**

Si allegano i seguenti elaborati:

- a) Relazione illustrativa;
- b) Elaborato grafico TAV. 1 contenente:
  - Inquadramento aerofotogrammetrico;
  - Inquadramento catastale;
  - Ortofoto;
  - Progetto Urbanistico VIGENTE e relativa scheda tecnica;
  - Progetto Urbanistico in VARIANTE e relativa scheda tecnica;
  - Ambiti di tutela VIGENTI;
  - Ambiti di tutela in VARIANTE;
- c) Elaborato grafico TAV. 2 contenente: Progetto urbanistico di dettaglio e rendering
- d) Relazione geologica ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/01

Per ogni altro chiarimento o informazione che si rendessero necessari, l'Ufficio di riferimento è l'U.O. Pianificazione Territoriale/Urbanistica, numero 0721-887517.

Distinti saluti

Il Dirigente  
Adriano Giangolini

firma digitale