

COMUNE	FANO	PROVINCIA	PESARO URBINO
--------	------	-----------	---------------



VARIANTE AL PRG AI SENSI DELL'ART.26 TER DELLA L.R.34/1992 E S.M.I., PER LA MODIFICA DI UN AREA DI VERDE PUBBLICO F1 IN UN'AREA DI SOSTA ATTREZZATA P2 DI CUI ALL'ART.35 DELLA L.R.9/2006

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

✓	VARIANTE AL PRG*				
RELAZIONE ILLUSTRATIVA					
RUP	Ing. Federico Fabbri				
Collaboratore del RUP	Arch. Cristiano Tenenti				
SCALA		ELABORATO n°	001	DATA EMISSIONE	Marzo 2021

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

-1- Premessa

Alla luce del Piano delle piste ciclabili della città di Fano è intenzione di questa Amministrazione realizzare una nuova area sosta camper in prossimità di via Kennedy e che costeggia via della giustizia.

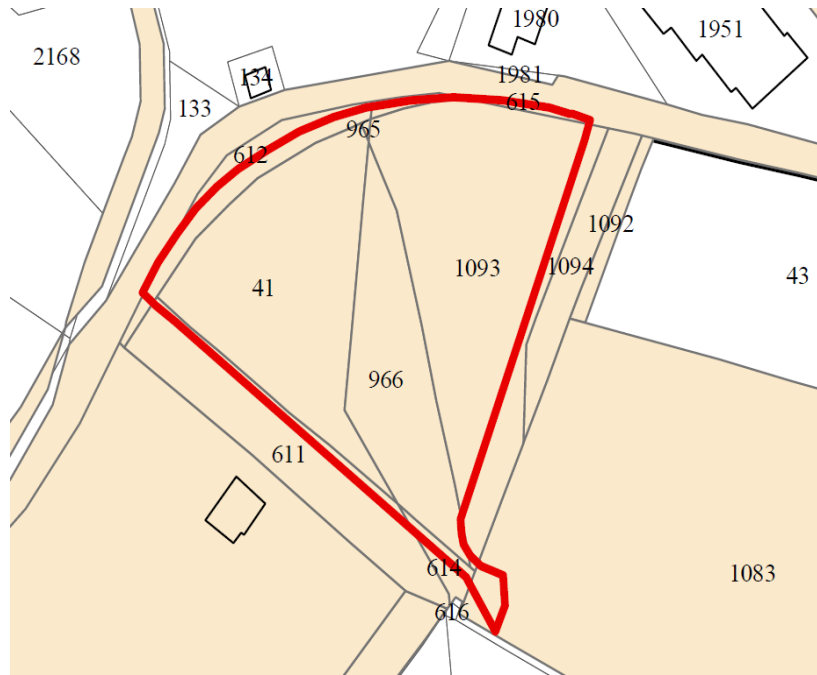
Detta area, che si ipotizza adiacente all'attuale area a parcheggio di via Kennedy, verrebbe finanziata in parte con i fondi ITI (60%) ed in parte con i fondi Comunali (40%) per un importo complessivo presunto di euro 100.000,00.

Per la realizzazione dell'opera si rende necessaria la presente proposta di variante in quanto l'area allo stato attuale ha una destinazione urbanistica di PRG F1 (verde attrezzato) e quindi non è attualmente conforme ad una destinazione d'uso ad area sosta camper.



-2- Breve Descrizione dello stato attuale

L'area in esame è identificata catastalmente al Comune di Fano con il F.25 mapp.li.41 – 966 – 1093 – 965 - parte 612 - parte 611- parte 1083.



L'area insiste in una zona pianeggiante compresa tra il cimitero, via della giustizia ed il parcheggio attuale di via Kennedy utilizzato anche come area sosta camper. L'area attualmente non viene utilizzata come area a verde attrezzato, non presenta alberature o essenze arboree di pregio, l'area allo stato attuale è uno spazio non in uso ed incolto.



- 3- Inquadramento Urbanistico PRG Vigente

Il PRG vigente attualmente identifica urbanisticamente l'area come **area F1** (art.61 delle n.t.a. zone a verde attrezzato) di cui si riporta qui di seguito lo stralcio normativo.

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

- 4- Vincoli PRG Vigente

L'area è sottoposta al **vincolo cimiteriale in V2** di cui si riporta qui di seguito lo stralcio normativo.

Art. 79 **V2 – Fasce di rispetto cimiteriale**

1. Le zone V2 sono le fasce di rispetto cimiteriale, e cioè quelle aree in cui si applicano le limitazioni stabilite dall'art. 338 del testo unico delle leggi sanitarie 27 luglio 1934 n.ro 1265 modificato dalla Legge 1 agosto 2002 n.ro 166.
2. Le zone di rispetto dei cimiteri rurali sono di ml 200; la zona di rispetto del cimitero urbano è di ml 100.
3. Per dare esecuzione ad un'opera pubblica o all'attuazione di un intervento urbanistico, purché non vi ostino ragioni igienico - sanitarie, il consiglio comunale può consentire, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale, la riduzione della zona di rispetto tenendo conto degli elementi ambientali di pregio dell'area, autorizzando l'ampliamento di edifici preesistenti o la costruzione di nuovi edifici. La riduzione di cui al periodo precedente si applica con identica procedura anche per la realizzazione di parchi, giardini e annessi, parcheggi pubblici e privati, attrezzature sportive, locali tecnici e serre. Al fine dell'acquisizione del parere della competente azienda sanitaria locale, previsto dal presente articolo, decorsi inutilmente due mesi dalla richiesta, il parere si ritiene espresso

favorevolmente.

4. All'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'articolo 3 D.P.R. 6 giugno 2001 n.380"(ex Art.28 Legge 1 agosto 2002 n.ro 166).


- 5- Proposta di Variante al PRG

La Proposta di Variante prevede la variazione della destinazione urbanistica dell'area attuale F1 in **area P2 (parcheggi)** Art. 72 delle N.T.A. con particolare riferimento al **comma 6 "aree di sosta attrezzata"** di cui si riporta qui di seguito lo stralcio normativo.

Art. 72 **P2 - Zone per parcheggi**

1. Le zone P2 sono le zone destinate ai parcheggi pubblici o di uso pubblico, e sono vincolate alla conservazione, ampliamento e alla realizzazione di spazi pubblici per la sosta dei veicoli.
2. Le zone P2 sono le zone destinate ai parcheggi pubblici o di uso pubblico del tipo: a raso, interrati, multipiano.
3. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto di iniziativa pubblica o privata, previa – in quest'ultimo caso - stipula di una convenzione che garantisca l'uso pubblico degli spazi di sosta, disciplini il modo della gestione, l'eventuale dotazione di servizi accessori (max 10% della sul di progetto con un limite di 300 mq) e le scadenze di attuazione.
4. Le prescrizioni e gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono di seguito riportati.

HMAX	= 10,50 ml	Altezza massima degli edifici
DC	= 5,00 ml	Distacco dai confini
DF	= 10,00 ml	Distacco tra gli edifici

5. per i parcheggi multipiano la convenzione potrà prevedere che una quota parte dei posti-macchina e/o box auto venga ceduta in proprietà per uso privato con priorità per i residenti sprovvisti di posto auto, i titolari delle attività terziarie, fatta salva in ogni caso una superficie di parcheggi ad uso pubblico pari a quella realizzabile con la soluzione a raso;
6. Sono consentite "Aree di sosta attrezzata" di cui all'art.35 della L.R. 9/2006 nelle zone contrassegnate con il simbolo "  " nelle tavole di piano;
 - a. Per le aree di sosta attraversate dal Rio della Galassa, al fine di non gravare con ulteriori apporti idrici sul Rio stesso, si dovrà predisporre un assetto idrico adottando il principio dell'invarianza idraulica. Si dovrà inoltre garantire la costante manutenzione e pulizia del settore idraulico interessato dall'intervento.
 - b. Tali aree di sosta sono altresì vincolate alla contestuale adozione di misure di mitigazione descritte nell'elaborato "Interventi di mitigazione" appartenente alla valutazione d'incidenza del P.R.G. di cui all'art. 5 del D.P.R. 357/97 s.m.i. secondo la relativa scheda 3A.
7. Si dovranno rispettare le seguenti ulteriori prescrizioni:
 - a. La superficie dei parcheggi dovrà in genere essere semipermeabile (a titolo indicativo quando questi superino la superficie di 1500 mq dovrà essere permeabile una quota non inferiore al 40% della loro superficie totale).
 - b. Il loro margine deve essere segnato con impianti vegetazionali (siepi, o filari di piante di alto fusto).
 - c. Nei parcheggi a piazza l'alberatura dovrà essere sempre presente, avere un impianto regolare, i percorsi pedonali dovranno distinguersi dagli spazi di sosta. Le specie arboree da utilizzare nei parcheggi di norma devono rispondere alle seguenti caratteristiche:
 - I. specie caducifoglie con elevata capacità di ombreggiamento durante il periodo estivo possibilità di soleggiamento del suolo durante il periodo invernale;
 - II. specie con apparato radicale contenuto e profondo;
 - III. specie caratterizzate dalla assenza di fruttificazione ed esudati. Si ritiene idonea la quantità di 1 pianta ogni 25 metri quadrati di superficie

Con la presente variante l'Amministrazione intende ridisegnare la geometria dell'area, attualmente inutilizzata, attraverso un intervento capace di valorizzare il patrimonio comunale, con un'opera in grado di migliorare la fruizione dell'area e che preveda anche la possibilità che l'area in progetto possa essere data in gestione con conseguente produzione di reddito.

La nuova destinazione d'uso si porrà in continuità con l'area a parcheggio adiacente già in uso anche come area a parcheggio ma non attrezzata per la sosta.

La proposta di Variante conferma la pista ciclabile già presente nel PRG Vigente, posta lungo il bordo che ne delimita l'area con via della Giustizia, ampliandone la larghezza da 2,50 a 3,00 mt.

Relativamente all'utilizzo dell'area si prevede che i fruitori potranno sostare per un lasso di tempo limitato (massimo di 48 ore nell'arco di 7 giorni consecutivi) tale limitazione garantirà il ricambio della sosta impedendo di fatto la trasformazione dell'area in una zona turistico ricettiva a campeggio.

- 6 - Variazione Standard PRG e Carico Urbanistico

La Variante, con il cambio di destinazione d'uso, da **area a standard F1** ad **Area a Standard P1**, **non incide sul suo dimensionamento globale** in quanto pur variando le destinazioni d'uso delle aree, **non modifica la dotazione degli standard** di cui al decreto ministeriale 1444/1968 da osservarsi in ciascuna zona di cui al comma 3.

Inoltre **non viene modificato la distribuzione del carico insediativo** difatti le zone F1 possiedono un indice edificatorio pari a 0,05 mq/mq che viene mantenuto anche per l'intervento previsto.

- 7 – Variazione Vincolo V2

Con la presente variante si propone la parziale ripерimetrazione del vincolo cimiteriale V2. La variante prevede l'eliminazione del vincolo cimiteriale nell'area adibita a sosta attrezzata P1.

- 8 – Elenco Elaborati

La variante è costituita dai seguenti elaborati;

1) Relazione Illustrativa

2) Elaborato Grafico Tav. U contenente:

- inquadramento aereofotogrammetrico;
- Inquadramento Catastale;
- Ortofoto;
- Progetto Urbanistico Vigente;
- Progetto Urbanistico in Variante;
- Ambiti di Tutela Vigenti;
- Ambiti di Tutela in Variante.

3) Elaborato Grafico Book progetto di Fattibilità Tecnico ed Economica

approvato con D.G.C. n. 280 del 19/11/2020

4) Relazione Geologica e sismica

5) Relazione sulla compatibilità idraulica e sul principio dell'invarianza idraulica con asseverazione.

Fano 31/03/2021

Dott.Ing. Federico Fabbri