



Città di Fano

Settore Servizi Urbanistici

**VARIANTE AL PRG AI SENSI DELL'ART. 26 DELLA L.R. 34/1992 E SS.MM.II.
PER LIEVI MODIFICHE ALL'ASSETTO URBANISTICO: DI UN'AREA IN
LOCALITÀ BELGATTO, DEL COMPARTO UNITARIO ST2_P07 "COMPARTO
RESIDENZIALE STRADA S.ORSO – VIA ROMA 4", DEL COMPARTO UNITARIO
ST3_P07 "COMPARTO DI ESPANSIONE RESIDENZIALE TREPONTI" E DI
UN'AREA LOCALIZZATA IN VIALE CARDUCCI.**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Sommario

1. Premessa.....	3
2. Descrizione delle aree	4
3. Conclusioni.....	9

1. Premessa

A seguito dell'approvazione del PRG vigente (rif. D.C.C. n° 34 del 19/02/2009), sono pervenute al Settore Servizi Urbanistici diverse richieste di variante al PRG che interessano varie zone del territorio comunale;

Nell'ottica di completare il disegno urbanistico che il PRG persegue, con delibera di Giunta Comunale n. 86 del 15/03/2011 sono stati individuati i seguenti criteri/indirizzi per la ripianificazione di tali aree:

- a. ripianificazione di aree su cui sono stati accolti dal TAR Marche ricorsi in opposizione al PRG approvato;
- b. ripianificazione di aree già presenti nel PRG definitivamente adottato, previa rimozione dei motivi ostativi riscontrati dalla Provincia di Pesaro-Urbino ed espressi nel parere reso in data 14/11/2008 con delibera n° 421;
- c. riconversione di potenzialità edificatorie già presenti nel PRG o di aree edificate;
- d. ripianificazione di aree per le quali sia rilevante la pubblica utilità conseguita con verifica della soluzione di problematiche urbanistiche connesse alla viabilità, agli standard o ad aree e immobili di interesse collettivo, privilegiando quelle che comportano il minor impatto ambientale e le migliori soluzioni di risparmio energetico;
- e. ridefinizione di modeste zone di completamento esistenti o di perimetri di comparti edificatori già presenti al fine di consentirne l'attuazione e correzioni di errori o disfunzioni sia legate agli elaborati grafici che alla normativa di attuazione;

2. Descrizione delle aree

Area 1

In data 21/05/2010 la Sig.ra Maria Grazia Corsi, in qualità di Amministratore unico della società Agricola Talevi srl, ha presentato una richiesta di variante al PRG per l'area sita in Località Fenile al foglio 34 mappali 2-20-291-290-289 , in conformità alle previsioni contenute nel progetto definitivo del nuovo casello Fano-Nord redatto dalla Società Autostrade; la Ditta chiede di adeguare il perimetro della zona D4 (direzionale-commerciale) al nuovo tracciato della viabilità così da costituire un comparto unitario denominato ST4_P30 che, a parità di SUL e destinazione urbanistica, garantisca una più razionale distribuzione dell'edificazione e l'inserimento di aree per gli standard urbanistici, riducendo la fascia di rispetto stradale verso la Strada Provinciale di Carignano (S.P. 45) in quanto asse di secondaria importanza all'atto della realizzazione dello svincolo autostradale;

La proposta di variante mantiene invariato il carico urbanistico previsto sull'area e garantisce delle aree a parcheggio pari a 2.404 mq ed aree a verde attrezzato pari a 1.607 mq. (vedi specifica relazione illustrativa).

SINTESI DELLA VINCOLISTICA

VINCOLI DI P.R.G.: _V1: fascia di rispetto stradale di cui all'art.78 delle NTA (30 mt)

SISTEMA PAESISTICO AMBIENTALE: L'area è sottoposto ai seguenti ambiti di tutela previsti dal Sistema Paesistico-Ambientale del PRG vigente:

- *Sottosistema geologico-geomorfologico e idrogeologico: (cap. III):* art.7_Aree soggette a pericolosità geologica, geomorfologia e sismica (terreni grossa falda <5mt);
- *Sottosistema territoriale (cap.VI):* aree B e V di cui agli artt. 23 e 24 del Sistema Paesistico-Ambientale.

PAI: L'area non rientra tra le zone a rischio idraulico o tra i versanti in dissesto.

VINCOLO PAESAGGISTICO: L'area è interessata dal vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 e del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. "Torrente Arzilla" DPRG n°668/1981.

In data 15/12/2010 il Dirigente del Servizio 4.1 della Provincia di Pesaro Urbino, con Determina n°3402 ha escluso tale variante dalla procedura di VAS di cui al D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. con le seguenti condizioni e prescrizioni:

1. il Comune dovrà conformarsi ai pareri espressi dagli SCA, ..., con riferimento ai contenuti prescrittivi ed alle raccomandazioni, nonché alle eventuali precisazioni e specificazioni;
2. il terreno di riporto presente nell'area, derivante dagli interventi di ritombamento dell'ex sito di cava, dovrà essere sottoposto ad opportune indagini ambientali per verificare la presenza di eventuali sostanze inquinanti. In sede di approvazione del piano attuativo, pertanto, dovrà essere acquisito il parere di ARPAM e delle altre autorità competenti in materia di sicurezza ambientale;
3. la fascia verde lungo il fosso contiguo al perimetro orientale del comparto dovrà essere aumentata al fine di migliorare la sicurezza idraulica dello stesso e implementarne la funzione di corridoio ecologico.

4. dal punto di vista urbanistico la possibilità di localizzare gli standard pubblici nelle fasce di rispetto stradale è ammessa solo per le parti in esubero rispetto ai minimi di legge, come previsto dallo stesso PRG vigente all' art. 78 delle NTA. Le quote minime di parcheggio e verde pubblico dovranno essere reperite al di fuori delle fasce di rispetto stradali. Nel conteggio dei parcheggi dovrà essere verificato il rispetto della L.R.26/99.

5. Gli aspetti trattati dalla L.R. 14/08 dovranno essere approfonditi nell'ambito della redazione del piano attuativo e delle relative norme di esecuzione degli interventi, dove dovranno essere descritti tutti gli accorgimenti e le tecnologie finalizzate a minimizzare gli impatti delle nuove previsioni. Qualora in sede di adozione definitiva della variante in oggetto venissero introdotte modifiche conseguenti all'accoglimento di eventuali osservazioni alle previsioni urbanistiche, il Servizio scrivente, in qualità di autorità competente, nell'ambito dell'espressione del parere di cui all'art. 26 della L.R. 34/92 e ss.mm.ii., si riserva di valutare la conformità delle variazioni apportate rispetto all'esito della presente verifica di assoggettabilità.

I Soggetti competenti in materia ambientale (SCA) hanno formulato i seguenti pareri, in base a quanto previsto dall'art.12 c.2 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii :

- ASET Servizi S.p.a.: Parere favorevole;
- Provincia di Pesaro Urbino Servizio 4.1 - P.O. Compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni geomorfologiche del territorio: parere favorevole con segnalazioni ...” che all'occorrenza saranno oggetto di futuri approfondimenti e chiarimenti ai fini del rilascio del parere di cui all'art.89 del D.P.R. n°380/2001”;
- Provincia di Pesaro Urbino – Servizio 3.1 - P.O. Sicurezza stradale, Catasto stradale, Arredo, Pareri tecnici, Autorizzazioni e concessioni, Impianti di segnaletica, movimenti franosi: tale Servizio esprime parere favorevole precisando che la fascia di rispetto stradale sul tratto di SP 45 potrà anche essere ridotta, in quanto detto tratto è superato dal nuovo tracciato della provinciale compreso tra le due rotatorie;
- Comune di Fano - Settore 6 - Servizi Lavori Pubblici: favorevole con le seguenti prescrizioni:
 - Le acque meteoriche dell'intero comparto dovranno essere convogliate, con condotta separata, nel fosso denominato Rio Palombara ovvero in un fosso di scolo delle acque meteoriche vicino al nuovo insediamento. L'opera dovrà avere il parere favorevole del Servizio Pianificazione e tutela dei corsi d'acqua, emergenze idrogeologiche della Provincia di Pesaro e Urbino;
 - Si ricorda di verificare la compatibilità con la pista ciclabile lungo la Strada Provinciale n. 45 di Carignano da Fano a Fenile;
 - Il Rio Palombara ed il fosso Villanova dovranno essere ripuliti ed eventualmente risagomati fino alla confluenza con il Torrente Arzilla.
- ASUR MARCHE – Zona territoriale 3 di Fano:

“...in merito all'eventuale assoggettabilità della variante in oggetto a Valutazione Ambientale strategica, si comunica che il parere richiesto non può essere espresso in quanto le questioni poste riguardano tematiche di carattere prettamente ambientali per le quali il nostro Servizio non ha dirette competenze .Questo Servizio provvederà ad esprimere il competente parere igienico sanitario qualora venga presentato il progetto di Lottizzazione. Si ritiene fin d'ora doveroso segnalare comunque la necessità che la Lottizzazione venga collegata all'acquedotto comunale ed all'impianto di depurazione tramite fognatura dinamica comunale”.
- A.A.T.O. N°1 - Marche Nord: favorevole con le seguenti osservazioni:

- dovrà essere stimato il fabbisogno idrico giornaliero ed annuo per usi potabili in base agli abitanti da servire; l'ipotesi funzionale della rete idrica all'interno dell'area dovrà ricevere il parere preliminare del Gestore del S.I.I., il quale valuterà anche la sostenibilità dell'intervento in relazione all'aumento del fabbisogno, per definire se sia compatibile con le infrastrutture in essere o in progetto;
 - dovrà essere stimata la produzione annua di acque reflue ed i massimi picchi giornalieri in base agli A.E.; l'ipotesi funzionale della doppia rete, distinta per acque meteoriche e per acque nere al servizio del nuovo insediamento dovrà ricevere il parere preliminare del Gestore del S.I.I., il quale valuterà anche la sostenibilità dell'intervento, sia in relazione allo smaltimento dei reflui, per definire se siano compatibili con le infrastrutture in essere o in progetto, sia in base alla portata di magra dei ricettori finali, permettendo il livello di diluizione, la qualità delle acque e il corretto smaltimento delle stesse;
 - i costi di realizzazione delle opere per il convogliamento e la raccolta delle acque meteoriche (tubazioni e vasche di laminazione) non saranno finanziate dalla Tariffa Reale Media prevista nel Piano d'Ambito, in quanto trattasi di costi non inerenti al S.I.I.;
 - nel complesso le opere del S.I.I. saranno costituite da sottoservizi interrati.
- Comune di Fano - Settore 5 – Mobilità e Traffico: "... si esprime PARERE FAVOREVOLE all'eventuale declassamento della S.P. Carignano e alla conseguente riduzione delle fasce di rispetto stradale. In merito ad eventuali modifiche delle geometrie delle infrastrutture viarie esistenti e da aumenti di traffico indotto, si comunica che si esprimerà il relativo parere nelle sedi competenti al momento della definizione dell'ente proprietario delle strade in oggetto. "
- La Soprintendenza Beni Architettonici e Paesaggistici delle Marche non ha espresso alcun parere.

In data 12/11/2010 con nota prot. 76389 è stato richiesto, per la variante suddetta, il parere ai sensi dell'art.89 del D.P.R. 380/2001 alla Provincia di Pesaro-Urbino, Servizio 4.1, e lo stesso Servizio ha chiesto integrazioni in data 24/12/2010, trasmesse in data 07/06/2011 con nota prot.37506;

Area 2

In data 06/04/2010 p.g. 22880 le Sig.re Cerreti Lide e Talamelli Nella, in qualità di proprietarie, hanno presentato una richiesta di variante al PRG per il comparto unitario ST2_P07 "Comparto Residenziale Strada S.Orso – Via Roma 4" al fine di stralciare dal comparto le aree di loro proprietà identificate al foglio 47 mappali 1763 (parte), 1765 (parte), 1767, 1768, 1770 (parte) per ripristinare in tali aree la destinazione agricola; la Superficie territoriale (ST) del comparto, si riduce pertanto di 4.055 mq con la relativa riduzione della SUL da 4.698 mq a 3.887 mq, a parità di indice $UT=0,2$ mq/mq e con conseguente ridefinizione degli standard urbanistici e della SUL da destinarsi a PEEP;

La proposta di variante comporta una diminuzione di carico urbanistico, riducendo la SUL di circa 800 mq a favore dell'incremento di aree agricole a ridosso di un'area urbanizzata e di un'asse viario notevolmente trafficato;

SINTESI DELLA VINCOLISTICA

VINCOLI DI P.R.G.: V1: fascia di rispetto stradale di cui all'art.78 delle NTA (30 mt)

SISTEMA PAESISTICO AMBIENTALE: L'area è sottoposto ai seguenti ambiti di tutela previsti dal Sistema Paesistico-Ambientale del PRG vigente:

- *Sottosistema storico-culturale: (cap. V):* Strade archeologiche e consolari, art.20; lungo via Flaminia, è stabilito un ambito di tutela integrale dell'ampiezza di mt.10: in tale ambito, e per una fascia di 50 mt, ogni scavo oltre i 50 cm deve essere autorizzato dal sindaco, che ne informa la soprintendenza archeologica.

PAI: L'area non rientra tra le zone a rischio idraulico o tra i versanti in dissesto.

VINCOLO PAESAGGISTICO: L'area non è interessata dal vincolo paesaggistico di cui agli artt. 136 e 142 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.

Area 3

In data 14/10/2008 il geom. Raoul Cocchiario, in qualità di tecnico incaricato dalle sign.re Pedini Assunta e Pedini Annalisa, proprietarie dell'immobile distinto al foglio 76 mappale 82 sub 2, ha presentato una richiesta di variante al PRG per lo stralcio, dal comparto ST3_P07 "Comparto di espansione residenziale Treponti" (di seguito denominato area 3), della parte del mappale 82 ivi ricadente, in quanto destinato a scoperto esclusivo della propria abitazione; tale esclusione comporta una riduzione della ST di 135 mq (da 34.250 mq a 34.115 mq), con corrispondente riduzione della SUL di 27 mq (da 6.850 mq a 6.823 mq) a parità di indice di utilizzazione territoriale $UT = 0,2$ mq/mq e con conseguente ridefinizione degli standard urbanistici e della SUL da destinarsi a PEEP;

La proposta di variante comporta una diminuzione della SUL del comparto di circa 27 mq e pertanto concorre ad una riduzione del carico urbanistico per l'area;

SINTESI DELLA VINCOLISTICA

VINCOLI DI P.R.G.: V5 : zone di protezione dei pozzi di cui all'art.82 delle NTA (500 mt)

SISTEMA PAESISTICO AMBIENTALE: L'area è sottoposto ai seguenti ambiti di tutela previsti dal Sistema Paesistico-Ambientale del PRG vigente:

- *Sottosistema geologico-geomorfologico e idrogeologico: (cap. III):* art.8_Corsi d'acqua;
- *Sottosistema territoriale (cap.VI):* area V di cui agli artt. 23 e 24 del Sistema Paesistico-Ambientale.

PAI: L'area non rientra tra le zone a rischio idraulico o tra i versanti in dissesto.

VINCOLO PAESAGGISTICO: L'area non è interessata dal vincolo paesaggistico di cui agli artt. 136 e 142 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.

Area 4

In data 21/01/2011 con nota prot. 3826 il geom. Elvio Borghesi, in qualità di tecnico incaricato dai sigg. De Sanctis Luciano e De Sanctis Gianluigi, proprietari del terreno distinto al foglio 26 mappale 1039, ha presentato una richiesta di variante al PRG per il cambio di destinazione d'uso di parte del mappale suddetto da zona D5 "Zone a carattere turistico-alberghiero esistenti" a zona B1.1 "Zone residenziali sature con presenza di valori storico-architettonici e/o ambientali" in quanto area facente parte dello scoperto di proprietà dell'abitazione adiacente;

La proposta di variante prevede il cambio di destinazione d'uso di un mappale di circa 450 mq da D5 (Zone a carattere turistico-alberghiero esistenti) a B1.1 (Zone residenziali sature con presenza di valori storico-architettonici e/o ambientali), in analogia alla destinazione dei lotti limitrofi, con le seguenti specifiche di cui all'art.25 delle NTA del PRG:

1. Le zone B1 sono le zone residenziali di completamento che risultano oramai saturate dall'edificazione esistente e che, inoltre, presentano valori storico - architettonici e/o ambientali in relazione ad un processo storico – costruttivo consolidato della città e/o alla loro ubicazione geografica.
2. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto.
3. Gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono di seguito riportati.

UF = 0,50 mq/mq Utilizzazione fondiaria
HMAX = 8,50 ml Altezza massima degli edifici
IPE = 0,20 mq/mq Indice di permeabilità

4. Le tipologie di intervento consentite sono:
 - a. restauro e risanamento conservativo
 - b. ristrutturazione edilizia
 - c. sopraelevazione
5. La progettazione dovrà essere sempre sviluppata attraverso un particolare approfondimento sia di carattere architettonico che tipologico, nonché nell'uso dei materiali, in relazione al contesto di riferimento e alle finalità di recupero e/o reinserimento dei suoi valori;
6. L'area di sedime degli edifici esistenti deve sostanzialmente rimanere immutata, salvaguardando i giardini privati esistenti;
Negli interventi su edifici con impianto antecedente al 1950 - con le caratteristiche di cui al comma 1 - sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché quelli di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, che non comporti modifiche sostanziali dei prospetti.

SINTESI DELLA VINCOLISTICA

VINCOLI DI P.R.G.: L'area non è interessata da vincoli.

SISTEMA PAESISTICO AMBIENTALE: L'area non è sottoposto ad alcun ambito di tutela previsto dal Sistema Paesistico-Ambientale del PRG vigente.

PAI: L'area non rientra tra le zone a rischio idraulico o tra i versanti in dissesto.

VINCOLO PAESAGGISTICO: L'area non è interessata dal vincolo paesaggistico di cui agli artt. 136 e 142 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.

3. Conclusioni

La sopraccitata proposta di variante non rientra fra i piani da sottoporre a verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi del D.Lgs 152/06 e ss.mm.ii., in quanto:

- il Servizio 4.1 della Provincia di Pesaro-Urbino ha escluso la proposta per l'**area 1** (Località Fenile) dalla procedura di VAS con le prescrizioni descritte precedentemente;

- per le previsioni delle **aree 2, 3, 4** è applicabile la lett. k) p.to 8 dell'art.1.3 di cui alla DGR Marche n°1813 del 21/12/2010, in quanto le stesse non determinano incremento di carico urbanistico, non contemplano trasferimento di capacità edificatoria in aree diverse e non contengono opere soggette alle procedure di Valutazione di Impatto ambientale o a Valutazione di Incidenza;

Inoltre la presente variante è conforme alla classificazione acustica del territorio comunale, approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 387 del 15.12.2005 e con delibera del Consiglio Comunale n. 26 del 12/02/2009, ai sensi dell'art. 8 della L.R. n. 28/2001.

Fano, Luglio 2011

IL DIRIGENTE
DEL SETTORE 7 SERVIZI URBANISTICI

Arch. Adriano Giangolini