



## **Città di Fano**

Settore Servizi Urbanistici

-----

**VARIANTE al PRG vigente ai sensi dell'art.15 c.5 della L.R. 34/92 e ss.mm.ii. per la suddivisione del comparto ST3\_P23 *“Comparto direzionale e commerciale Ex-Zuccherificio”* in due distinti comparti: ST3\_P37 *“Comparto direzionale e commerciale Ex-Zuccherificio – A”* e comparto ST3\_P38 *“Comparto direzionale e commerciale Ex-Zuccherificio – B”*.**

### **RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA**

**Sommario**

- 1. **PREMESSA.....3**
- 2. **PRG VIGENTE .....4**
- 3. **DESCRIZIONE DELLA VARIANTE.....5**

## 1. PREMESSA

Con D.C.C. n°68 del 21/04/2010, il Consiglio Comunale ha deliberato di includere nel Piano delle Alienazioni 2010-2012 l'area di proprietà comunale ricompresa nel comparto ST3\_P23 "*Comparto direzionale e commerciale Ex-Zuccherificio*"; al fine di procedere al riordino, alla gestione ed alla valorizzazione del patrimonio immobiliare del Comune di Fano, ai sensi del D.L. n°112/2008 come convertito in L. n°133/2008.

A tale deliberazione sono seguite n°3 gare pubbliche finalizzate all'alienazione suddetta, rispettivamente esperite nelle seguenti date e con i relativi esiti:

- la prima gara in data 04/08/2010, risultata deserta;
- la seconda gara in data 26/08/2010, risultata deserta;
- la terza gara (trattativa privata) in data 05/05/2011, risultata deserta;

A seguito di tali esiti, è emersa l'opportunità di valutare un metodo alternativo di offerta dell'area attraverso la ridefinizione del perimetro del comparto al fine di addivenire a due distinti ed autonomi comparti.

La scelta di tale soluzione è supportata dalle caratteristiche dei comparti derivati: entrambi sono dotati di una ottimale accessibilità, oltre che di una superficie tale da consentirne la loro autonoma e funzionale attuazione.

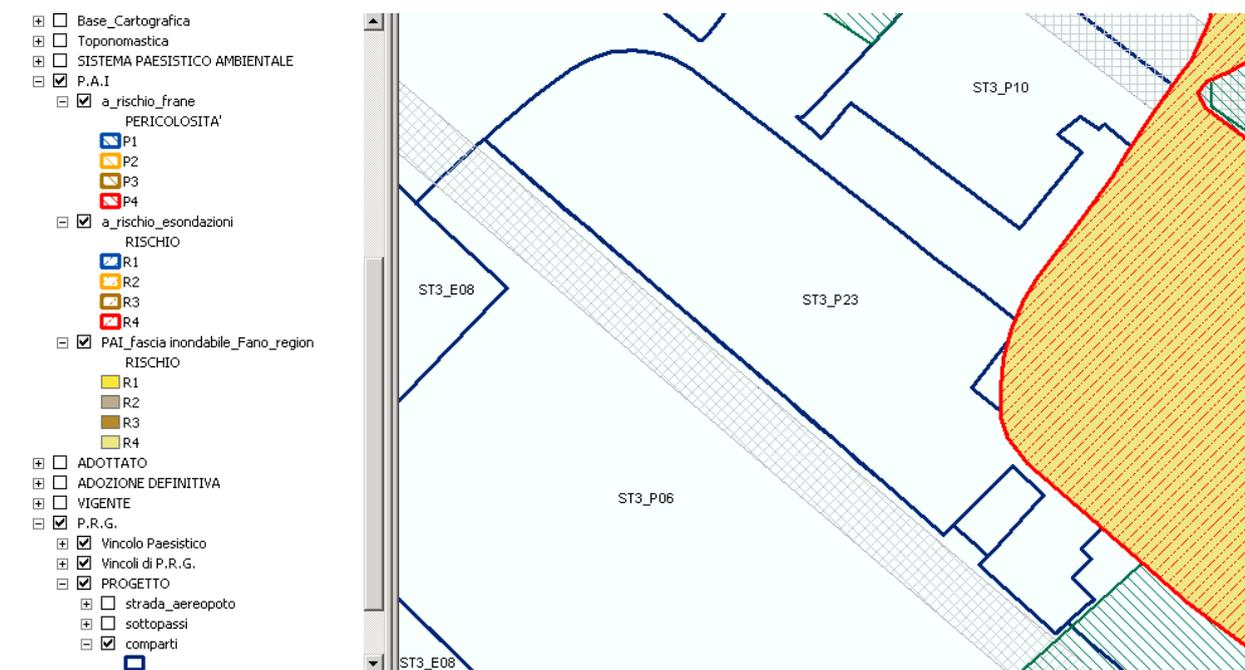
La presente proposta è infine elaborata secondo quanto previsto all'art.90 c.6 delle NTA del PRG vigente, secondo cui: "*Ai sensi dell'art.15 c.5 della LR 34/1992 e ss.mm.ii. potrà essere previsto un diverso perimetro dei Piani Attuativi e delle aree sottoposte allo stesso*".

## 2. PRG VIGENTE

Il vigente P.R.G. prevede, per il comparto in oggetto, alla Scheda ST3\_P23:

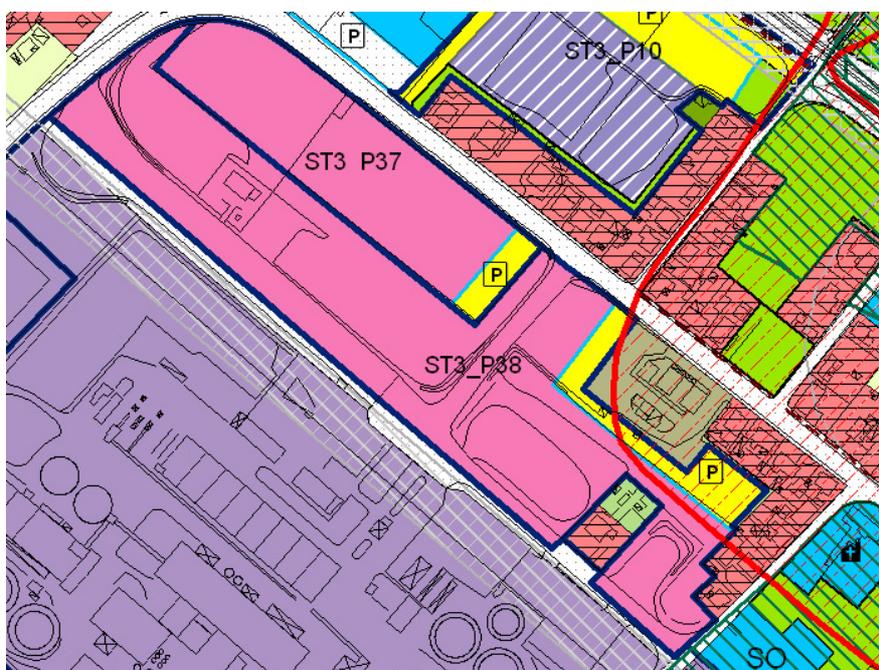
SCHEDA	DENOMINAZIONE COMPARTO							
	Sup. comparto mq	SUL comparto mq	UT SUL/Sup. comparto	Zona	Sup. zona omogenea mq	SUL zona omogenea mq	% PEEP	Sup. PEEP mq
ST3_P23	COMPARTO DIREZIONALE E COMMERCIALE "EX ZUCCHERIFICIO"							
	54.291	30.000	0,55	D4	50.000	30.000		
				P2_pr	4.292			
	<p>Il Comparto di cui alla presente scheda individua un'area con destinazione commerciale e direzionale in adiacenza al dismesso stabilimento dell'ex zuccherificio, lungo via Pisacane.</p> <p>Le previsioni avranno attuazione attraverso un Piano urbanistico 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 ulteriori prescrizioni sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-superficie commerciale massima pari a 10.000 mq con possibilità di insediamento di "Medie strutture superiori M2";</li> <li>-in sede di piano attuativo è consentito stabilire maggiori altezze per la realizzazione di edifici a torre.</li> </ul> <p>Si dovrà mantenere una fascia di rispetto ineficabile della larghezza di 20 m., della zona di esondazione del Fiume Metauro, cartografata nel P.A.I. dell'Autorità di Bacino Regionale con grado di rischio R2 e R4.</p> <p>In sede di progettazione del relativo strumento urbanistico attuativo dovrà essere valutato con opportune verifiche idrauliche l'eventuale rischio di esondazione per l'intero comparto tenendo conto di un tratto significativo del corso d'acqua e delle relative opere accessorie, esteso a monte e a valle dell'area in oggetto. Il comparto dovrà essere assoggettato a verifica secondo il regolamento previsto nel D.M. 471/99 e nel caso di superamento dei valori consentiti dallo stesso decreto, si dovrà procedere alla bonifica e alla messa in sicurezza del sito, prima di iniziare la nuova previsione urbanistica.</p>							

Il comparto ST3\_P23 è esente da vincoli di PRG ovvero paesaggistici; come sotto evidenziato, comprende parzialmente un'area a rischio esondazione con **rischio R4 e codice E05001 (cfr. Titolo II NTA del Piano Assetto Idrogeologico Regione Marche)**, ma il nuovo comparto derivato ST3\_P37 è esente anche da questo tipo di vincolo ed è localizzato oltre 50 mt dalla zona di esondazione con rischio R4 già **richiamata.**



### 3. DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

La presente Variante prevede la suddivisione del comparto ST3\_P23 "Comparto direzionale e commerciale Ex-Zuccherificio" in due distinti comparti: ST3\_P37 "Comparto direzionale e commerciale Ex-Zuccherificio – A" e comparto ST3\_P38 "Comparto direzionale e commerciale Ex-Zuccherificio – B".



Seguono le schede relative ai due comparti derivati:

SCHEDA	DENOMINAZIONE COMPARTO						
	Sup. COMPARTO (mq)	SUL COMPARTO (mq)	UT SUL Sup. COMPARTO	ZONA	Sup. zona omogenea (mq)	SUL zona omogenea (mq)	% PEEP Sup. PEEP (mq)
Note e precisazioni							
ST3_P37	<b>COMPARTO DIREZIONALE E COMMERCIALE "EX ZUCCHERIFICIO - A - "</b>						
	<b>14.663</b>	<b>8.102</b>	<b>0,55</b>	<b>D4</b>	<b>13.504</b>	<b>8.102</b>	
				<b>P2_pr</b>	<b>1.159</b>		
<p>Il Comparto di cui alla presente scheda individua un'area con destinazione commerciale e direzionale in adiacenza al dismesso stabilimento dell'ex zuccherificio, lungo via Pisacane.</p> <p>Le previsioni avranno attuazione attraverso un Piano urbanistico 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>Le ulteriori prescrizioni sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-superficie commerciale massima pari a 2.701 mq con possibilità di insediamento di "Medie strutture superiori M2";</li> <li>-in sede di piano attuativo è consentito stabilire maggiori altezze per la realizzazione di edifici a torre.</li> </ul> <p>E' comunque fatta salva la verifica degli standard urbanistici previsti dal D.M. 1444/68 nonché le altre normative di settore.</p> <p>In sede di progettazione del relativo strumento urbanistico attuativo dovrà essere valutato con opportune verifiche idrauliche l'eventuale rischio di esondazione per l'intero comparto tenendo conto di un tratto significativo del corso d'acqua e delle relative opere accessorie, esteso a monte e a valle dell'area in oggetto. Il comparto dovrà essere assoggettato a verifica secondo il regolamento previsto nel D.M. 471/99 e ss. mm. ii. e nel caso di superamento dei valori consentiti dallo stesso decreto, si dovrà procedere alla bonifica e alla messa in sicurezza del sito, prima di iniziare la nuova previsione urbanistica.</p>							

SCHEDA	DENOMINAZIONE COMPARTO							
	Sup. COMPARTO (mq)	SUL COMPARTO (mq)	UT SUL/Sup. COMPARTO	D/HA	Sup. zona omogenea (mq)	SUL zona omogenea (mq)	% PEEP	Sup. PEEP (mq)
ST3_P38	<b>COMPARTO DIREZIONALE E COMMERCIALE "EX ZUCCHERIFICIO - B - "</b>							
	<b>39.628</b>	<b>21.898</b>	<b>0,55</b>	<b>D4</b>	<b>36.496</b>	<b>21.898</b>		
				<b>P2_pr</b>	<b>3.133</b>			
<p>Il Comparto di cui alla presente scheda individua un'area con destinazione commerciale e direzionale in adiacenza al dismesso stabilimento dell'ex zuccherificio, lungo via Pisacane.</p> <p>Le previsioni avranno attuazione attraverso un Piano urbanistico 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>Le ulteriori prescrizioni sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-superficie commerciale massima pari a 7.299 mq con possibilità di insediamento di "Medie strutture superiori M2";</li> <li>-in sede di piano attuativo è consentito stabilire maggiori altezze per la realizzazione di edifici a torre.</li> </ul> <p>E' comunque fatta salva la verifica degli standard urbanistici previsti dal D.M. 1444/68 nonché le altre normative di settore.</p> <p>Si dovrà mantenere una fascia di rispetto inecificabile della larghezza di 20 m., della zona di esondazione del Fiume Metauro, cartografata nel P.A.I. dell'Autorità di Bacino Regionale con grado di rischio R2 e R4.</p> <p>In sede di progettazione del relativo strumento urbanistico attuativo dovrà essere valutato con opportune verifiche idrauliche l'eventuale rischio di esondazione per l'intero comparto tenendo conto di un tratto significativo del corso d'acqua e delle relative opere accessorie, esteso a monte e a valle dell'area in oggetto. Il comparto dovrà essere assoggettato a verifica secondo il regolamento previsto nel D.M. 471/99 e ss. mm. ii. e nel caso di superamento dei valori consentiti dallo stesso decreto, si dovrà procedere alla bonifica e alla messa in sicurezza del sito, prima di iniziare la nuova previsione urbanistica.</p>								

La proposta di variante mantiene pertanto invariati i parametri urbanistico-edilizi del comparto originario ST3\_P23, come evidenziato nella tabella seguente:

	VARIANTE					PRG VIGENTE
	ST3_P37		ST3_P38		TOT	ST3_P23
<b>Sup. comparto (mq)</b>	14.663	27%	39.628	73%	<b>54.291</b>	<b>54.291</b>
<b>SUL Comparto (mq)</b>	8.102	27%	21.898	73%	<b>30.000</b>	<b>30.000</b>
<b>UT SUL/Sup. comparto</b>	0,55		0,55			<b>0,55</b>
<b>D4</b>	13.504	27%	36.496	73%	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>
<b>P2_pr</b>	1.159	27%	3.133	73%	<b>4.292</b>	<b>4.292</b>

La presente variante non è soggetta alle procedure di valutazione ambientale strategica (VAS) ai sensi di quanto disposto dal par. 1.3, punto 8, lettera d) delle linee guida approvate con D.G.R. Marche n°1813 del 21/12/2010 poiché non ha impatto significativo sull'ambiente e sul patrimonio culturale;

## DESTINAZIONI URBANISTICHE

La variante prevede di mantenere invariate le destinazioni urbanistiche già previste per il comparto ST3\_P23 e di seguito descritte:

## **Zona omogenea D4 – art.46 “Zone a carattere commerciale e/o direzionale di nuova formazione”**

1. Le zone D4 sono le zone di nuova formazione a carattere commerciale e/o direzionale, e cioè sono quelle prive di strutture e destinate dallo strumento urbanistico generale alla espansione dell'apparato commerciale e direzionale.

2. Sono ammesse di norma le seguenti destinazioni d'uso e attività, così come definite dalle presenti Norme:

*U3.3 Attività direzionali*

*U2.5 Attrezzature ricreative e Pubblici esercizi*

*U3.4 Attività commerciali di vicinato*

*U3.5 Attività commerciali - Media struttura inferiore (M1)*

*U3.6 Attività commerciali - Media struttura superiore (M2)*

*U3.7 Attività commerciali - Grande struttura inferiore (G1) (consentite solo se indicato nelle tavole di Piano)*

*U3.8 Attività commerciali - Grande struttura superiore (G2) (consentite solo se indicato nelle tavole di Piano)*

*U3.9 Attività commerciali all'ingrosso*

*U3.2 Attività artigianale di servizio*

3. In tali zone il Piano si attua attraverso Piani di attuazione, estesi all'intera area del Comparto unitario così come perimetrato nelle tavole di Piano per le aree non ricadenti all'interno del comparto unitario il piano attuativo dovrà essere esteso all'intera zona omogenea.

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 dei singoli Comparti sono di seguito riportati.

*UF = 0,60 mq/mq Utilizzazione fondiaria*

*IPE = 0,20 mq/mq Indice di permeabilità*

*HMAX = 16,50 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*

6. Il valore HMAX prescritto potrà essere superato soltanto in presenza di particolari esigenze funzionali (sale convegni, teatri, cinema, etc.).

7. Il progetto d'intervento delle zona commerciale D4 di nuova formazione in località Fenile nei pressi della previsione del nuovo casello autostradale, supportato dalla necessaria documentazione geologico – geotecnica, andrà sottoposto al parere del Servizio 4.4 – Acque

*Pubbliche e Rischio Idraulico della Provincia.*

## **Zona omogenea P2 – art.72 “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 "x" nelle tavole di piano;

a. Per le aree di sosta attraversate dal Rio della Galassa, al fine di non gravare con ulteriori rapporti 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

Fano, 16 Maggio 2011

IL DIRIGENTE  
DEL SETTORE 7 SERVIZI URBANISTICI

---

Arch. Adriano Giangolini

