



Città di Fano

Settore V - Servizi LL.PP. e Urbanistica

***Variante al PRG vigente
ai sensi dell'art.15 comma 5
con previsioni di dettaglio ai sensi dell' art. 15 comma 4
della LR n°34/92 e s.m.i.
del comparto ST3_P33 denominato
"COMPARTO RESIDENZIALE S.LAZZARO"***

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

INDICE

1.	Premessa	2
2.	Descrizione della Variante	3

1. Premessa

L' E.R.A.P. Marche in data 27.03.2013 ha presentato al Comune di Fano una richiesta di variante al P.R.G. vigente ai sensi dell'art. 26 L.R. 34/94 e ss.mm.ii. per il cambio di destinazione d'uso da F1 "Verde attrezzato" a comparto residenziale di completamento dell'area identificata al catasto terreni al Foglio 38 mappale 196.

Tale richiesta è stata motivata dalla seguente considerazione:

"Tale sito si trova nel quartiere S.Lazzaro all'interno del tessuto urbano cittadino e può essere l'occasione di offrire alloggi ERP anche in posizione meno periferica dei consueti interventi edilizi sociali."

L'amministrazione comunale tenuto conto che l'area sita in via Pisacane quartiere S.Lazzaro rappresenta un'area verde di particolare interesse per il quartiere, ha ritenuto opportuno proporre all'ERAP una permuta di tale area con il "Comparto Residenziale S.Lazzaro – ST3_P33 " che attraverso una variante urbanistica possa essere destinato completamente a edilizia residenziale pubblica.

Tale area è compresa tra la strada comunale Via del Ponte e l'edificio ad uso sanitario denominato " Centro Gravi " di San Lazzaro censito al C.T. al F. 53 mapp. 830/p, 831/p, 829/p e 832 della superficie di ca mq. 3896.

Attualmente parte dell'area è coltivata ad erba medica ed è in gestione diretta del Comune di Fano, mentre la restante parte è coltivata ad orto e destinata a giardino da terzi con contratto d'affitto area patrimoniale con scadenza 31/12/2014;

L'area ad oggi è classificata dal PRG vigente come comparto denominato ST3_P33 "

Comparto Residenziale San Lazzaro" con una superficie di 4.087 mq e una SUL (Superficie utile lorda) di mq. 817 di cui una percentuale del 40% di PEEP corrispondente a una SUL di 327 mq.

L'area è stata inserita nel Piano delle Alienazioni approvato con Delibera di Consiglio n. 6 del 29.01.2014;

In data 09.04.2014 è stata approvata la Delibera del consiglio comunale n. 71 avente ad oggetto " PERMUTA TRA IL COMUNE DI FANO ED ERAP MARCHE, PRESIDIO DI PESARO –URBINO, DI AREE DA DESTINARE AD EDILIZIA PUBBLICA ED A VERDE PUBBLICO. CESSIONE AL COMUNE DA PARTE DI ERAP MARCHE DI AREE ADIBITE AD USO PUBBLICO NEL QUARTIERE PODERINO E PORTO.

2. Descrizione della Variante

L' area oggetto di variante è ubicata nel quartiere S..Lazzaro ed è accessibile da Via del Ponte all'altezza dell'incrocio con Via degli Olmi.

Il P.R.G. vigente prevede un comparto disciplinato dalla seguente scheda tecnica:

SCHEDA	DENOMINAZIONE COMPARTO							
	Sup. comparto mq	Sul comparto mq	UT=SUL/Sup. comaprto	Zona	Sup. zona omogenea mq	SUL zona omogenea mq	% PEEP	Sup. PEEP mq
	Note e prescrizioni							
ST3_P33	COMNPARTO RESIDENZIALE S.LAZZARO							
	4.087	817	0,2	C2	1.634	817	40	327
				F1	1.778			
				P1	502			
	Il Comparto di cui alla presente scheda individua un'area residenziale di espansione in località San Lazzaro. 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.							

La proposta di variante oltre all'aumento della percentuale P.E.E.P dal 40 % al 100% prevede la riperimetrazione del comparto escludendo una porzione di area di proprietà delle ferrovie che per motivi di trasposizione cartografica risulta dal PRG vigente inserita nel comparto.

Inoltre il PRG vigente non tiene conto del parcheggio e della strada esistente e pertanto la proposta di variante prevede l'inserimento della zona P1_es (parcheggio esistente) oltre alla strada esistente.

La scheda tecnica del Comparto Unitario relativa alla proposta di variante a seguito anche dell'accoglimento parziale dell' osservazione della Provincia di Pesaro e Urbino formulata ai sensi dell'art.30 c. 3 della L.R. 34/92 risulta così rimodulata:

SCHEDA	DENOMINAZIONE COMPARTO							
	Sup. comparto mq	Sul comparto mq	UT=SUL/Sup. comaprto	Zona	Sup. zona omogenea mq	SUL zona omogenea mq	% PEEP	Sup. PEEP mq
	Note e prescrizioni							
ST3_P33	COMNPARTO RESIDENZIALE S.LAZZARO							
	3.896	817	0,21	C2	1.634	817	100	817
				F1	1.105			
				P1_es	502			
				P2_es	655			
Il Comparto di cui alla presente scheda individua un'area residenziale di ricucitura urbana in località San Lazzaro. Le previsioni avranno attuazione mediante intervento diretto, subordinato ad un progetto planivolumetrico esteso all'intera area del Comparto unitario così come perimetrato nella tavole di Piano e conforme a tutte le prescrizioni delle singole zone omogenee che lo compongono. Le ulteriori prescrizioni sono: - realizzazione di una opportuna barriera vegetale costituita da alberature autoctone avente effetto di schermatura acustica, visiva e antipolvere, da sistemare lungo il confine tra il comparto edificatorio e l'area di proprietà delle Ferrovie. L'impianto dovrà essere costituito da almeno un filare di alberi ad alto fusto con arbusti al piede; -dovranno essere osservate le disposizioni normative previste dalla L.R. 14/2008 "Norme per l'edilizia sostenibile" oltre al rispetto dell'art. 93bis delle N.T.A. sul recupero e riutilzzo degli inerti; L'intervento potrà essere realizzato soltanto a seguito del suo convenzionamento.								

Il Dirigente del Settore
LL.PP. e Urbanistica
Arch. Adriano Giangolini