



Città di Fano
Settore Servizi LLPP Urbanistica

VARIANTE URBANISTICA PER LA “REALIZZAZIONE DI UNA
STRUTTURA SPORTIVO/RICREATIVA IN LOCALITA' TRAVE

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Fano, marzo 2016



L'edificio "Casa Bartoli" presenta per ubicazione e dimensioni le potenzialità per costituire il nucleo di un complesso sportivo/ricreativo in cui prevedere altresì la realizzazione di un auditorium / sala convegni / locale per spettacoli di medie dimensioni, da realizzarsi anche per fasi successive.

La variante al PRG interessando e valorizzando un'area di proprietà comunale ha le caratteristiche per essere approvata ai sensi dell'art. 26-ter della L.R. 34/1992 - e s.m.i. - *Disposizioni relative al piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari di regioni, province e comuni.*

A seguito degli indirizzi di Giunta espressi con delibera N. 43 del 15/02/2016 in cui si stabilisce di *"ridefinire l'assetto urbanistico dell'area di proprietà comunale comprendente l'immobile denominato "casa Bartoli" e le aree ad esso adiacenti, con l'obiettivo di poter concedere l'area per realizzarvi un complesso sportivo/ricreativo senza oneri per l'Amministrazione Comunale"* e sono dati i seguenti indirizzi:

- *individuazione di un comparto comprendente l'immobile definito "casa Bartoli", il campo da calcio esistente con relativi servizi ed altre aree adiacenti di proprietà comunale per la realizzazione di un complesso sportivo/ricreativo attraverso il recupero ed eventuale ampliamento dell'edificio esistente e che preveda, anche per fasi successive, la realizzazione di un auditorium/sala-convegni/locale per spettacoli di medie dimensioni;*

- *per la zona sportivo/ricreativa così individuata non si applicheranno le limitazioni previste dall'art. 62 (F2 – zone di verde attrezzato per lo sport), comma 5: "Le attività diverse da U5.4 sono da considerarsi complementari della attività sportiva, e pertanto potranno essere realizzate solo in presenza di quella principale e comunque con indice di utilizzazione fondiaria UF non superiore a 0,05.", cioè nella SUL massima individuata per il comparto potranno essere ammesse le destinazioni d'uso U5.4 (Attrezzature per lo sport) e U2.5 (Attrezzature ricreative e pubblici esercizi);*

- potranno essere ammesse anche funzioni ricettive purchè complementari e connesse con la destinazione principale sportivo/ricreativa;

- la superficie utile lorda (SUL) massima del comparto dovrà essere comunque inferiore a quella derivante dall'applicazione dell'indice $UF = 0,25 \text{ mq/mq}$ relativo alla zona sportiva F2;

si è individuato un nuovo comparto di 22.184 mq denominato "Zona sportiva ricreativa Trave" definito dalla scheda tecnica ST2_P21 attraverso lo stralcio di una parte del comparto esistente ST2_P13 "Zona sportiva Trave" e parte di un'area sportiva limitrofa.

Scheda tecnica proposta

Note e prescrizioni						
ST2_P21	ZONA SPORTIVA RICREATIVA TRAVE					
	22.184		0,128	F2	19469	2500
				P1	694	
				P2_pr	2021	
<p>Il Comparto di cui alla presente scheda individua l'area di verde sportivo nella zona "Trave" dove sono previste attività sportive e ricreative. Le destinazioni d'uso previste sono: U5.4 Attrezzature sportive U2.5 Attrezzature ricreative e pubblici esercizi Nei volumi esistenti è possibile insediare anche attività ricettive, tali spazi devono comunque essere complementari e connessi alla destinazione principale sportiva / ricreativa. In questo comparto non si applica il comma 5 dell'art. 62 delle NTA del PRG e si applicano le prescrizioni riportate nella presente scheda. L'edificazione si dovrà concentrare sull'area F2 indicata nella tavola di variante con tratteggio. Le previsioni avranno attuazione mediante intervento diretto, previa stipula della convenzione. <i>Nel caso in cui in fase di progettazione sia verificata la necessità di sottoporre a procedura di verifica di VIA le opere comprese nel comparto in oggetto, si dovrà procedere mediante pianificazione attuativa con preventiva procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, anziché ad intervento diretto.</i></p>						

La variante interviene su un'area ai piedi delle prima colline al di là del Torrente Arzilla che seppur non vincolata possiede valore paesaggistico, per questo motivo la superficie utile lorda prevista per le zone F2 determinata dall'art. 62 con l'indice di utilizzazione fondiaria UF pari a $0,25 \text{ mq/mq}$. è stata pressochè dimezzata definendo un indice di edificabilità pari a $UF = 0,128 \text{ mq/mq}$. Questa permette di mantenere un carico urbanistico basso nonostante la modifica e l'ampliamento delle destinazioni d'uso previste.

E' previsto di concentrare l'edificabilità dell'intero comparto attorno ai fabbricati esistenti nella zona individuata sostanzialmente dalle particelle catastali distinte al F. 25 mapp. 1415, 1491, 1494 e 1481 parte, come meglio indicato nella tavola Tavola U - V198 - "Zona sportiva ricreativa Trave" attraverso il tratteggio rosso.

LE DESTINAZIONI D'USO PREVISTE

Nelle zone F2, ai sensi dell'art. 62 del PRG vigente, sono ammesse di norma le seguenti destinazioni d'uso e attività:

U5.4 Attrezzature per lo sport

U2.5 Attrezzature ricreative e Pubblici esercizi

con la limitazione espressa dal comma 5 per la quale "le attività diverse da U5.4 sono da considerarsi complementari della attività sportiva, e pertanto potranno essere realizzate solo in presenza di quella principale e comunque con indice di utilizzazione fondiaria UF non superiore a 0,05".

La variante propone di rimuovere questa limitazione al fine di valorizzare la proprietà comunale e migliorare la fruizione dell'intera area sportiva.

Inoltre si offre la possibilità di inserire funzioni ricettive purché complementari e connesse con la destinazione principale sportivo/ricreativa;

IL CARICO URBANISTICO

è possibile procedere con la seguente verifica del carico urbanistico considerando il carico urbanistico come proporzionale alla dotazione dei parcheggi richiesti:

P1 Parcheggi pubblici – PP Parcheggi privati

U5.4 Attrezzature per lo sport
mq/mq P1 = 0,4 mq/mq PP = 0,3

U2.5 Attrezzature ricreative e Pubblici esercizi
mq/mq P1 = 0,4 mq/mq PP = 0,3

pertanto la modifica della proporzione tra questi due usi non modifica il carico urbanistico soprattutto in relazione alla diminuzione di SUL ammissibile.

Considerato che *“potranno essere ammesse anche funzioni ricettive purché complementari e connesse con la destinazione principale sportivo/ricreativa”* queste prevedono la seguente dotazione a parcheggio:

P1 Parcheggio pubblico 0,40 mq/mq

PP Parcheggio privato 0,40 mq/mq

I valori P1 e PP devono complessivamente garantire almeno 1,5 posti auto per camera; in caso di presenza di sale riunioni o sale congressi tale valore sale a 2.

L'indice per la zona F2 passa da 0,25 mq/mq a 0,128 mq/mq pertanto si ha comunque una forte diminuzione del carico urbanistico.

La variante non prevede progetti di cui all'art. 20 del D.Lgs 152/06 per cui è necessaria la verifica dell'asseggetabilità a Valutazione di Impatto Ambientale “VIA”

In sede di progettazione della struttura, con la definizione nel dettaglio dell'intervento e degli usi consentiti, si potrà definire il reale carico urbanistico e la quantità di parcheggi necessari. In questa fase si valuterà la necessità di procedere ad una verifica di VIA.

L'area non è sottoposta ad alcun vincolo di PRG o di PPAR.

La variante è costituita dai seguenti elaborati:

Relazione illustrativa;

Elaborato grafico TAV. U contenente:

- Inquadramento aerofotogrammetrico;
- Inquadramento catastale;
- Ortofoto;
- Progetto Urbanistico VIGENTE;
- Progetto Urbanistico in VARIANTE;
- Ambiti di tutela VIGENTI;
- Ambiti di tutela in VARIANTE

Fano, il 22.03.2016

IL DIRIGENTE DEL SETTORE 5 SERVIZI
LL.PP. E URBANISTICA
ARCH. ADRIANO GIANGOLINI