



COMUNE DI FANO
(Provincia di Pesaro e Urbino)
SETTORE 3° -SERVIZIO PATRIMONIO -U.O. ALIENAZIONI

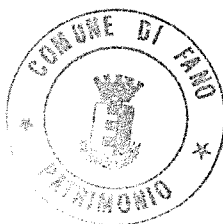
ALLEGATO – D

SCHEDE TECNICHE

PIANO ALIENAZIONI e VALORIZZAZIONI IMMOBILI COMUNALI

2016

INTEGRAZIONE E MODIFICA ALLA D.C. n.58 DEL 22/03/2016
E VALORIZZAZIONE AI SENSI DELL'ART. 58 DEL D.L. 112/2008 CONVERTITO
DALLA L. 133/2008.



Ufficio Patrimonio Via De Cuppis, 7 cap 61032, tel. 0721887640, fax 0721887632
Apertura al pubblico: lunedì – mercoledì -venerdì dalle 09.00 alle 11.00, martedì e giovedì dalle 15.30 alle 17.30

ALLEGATO D)

N.scheda tecnica	TIPOLOGIA/ DESTINAZIONE	LOCALITA'/INDIRIZZO	FRUITORE	SCADENZA CONTR AFF	SUP. CAT. Ha/mq	VALORIZZAZIONE ai sensi dell'art.58 DL 112/08	VALORE €	IVA
1	Comparto direzionale e commerciale "Ex Zuccherificio-A" ST3_P37	FANO – Ponte Metauro	Comune di Fano		Mq 14.663	allegato A , alla presente deliberazione	1.900.000,00 + IVA	
2	Comparto ST2_P21 – Zona Sportiva Ricreativa Trave	FANO – Zona Trave	Comune di Fano		Mq 22.184	allegati B, C alla presente deliberazione	limitatamente alla valorizzazione ai sensi dell'art. 58 DL 112/08	



SERVIZIO PATRIMONIO
U.O. Affari Generali
 Direttore
 Dott.ssa Kalia Magliò

SCHEDA TECNICA

n° 1

TIPOLOGIA IMMOBILE : Comparto direzionale e commerciale denominato "ST3_P37 ex Zuccherificio - A".

COMUNE CENSUARIO : Fano, loc. Ponte Metauro

DESCRIZIONE CATASTALE :Catasto Terreni:

Foglio	Mappale	Superficie (Ha.a.ca.)
55	368	01.46.63
Totale superficie		01.46.63

VINCOLI :

Il terreno de quo è libero da ipoteche.

Area disponibile ad asporto colture in atto.

Gli oneri derivanti da tutti gli atti necessari per la compravendita sono a totale carico della parte acquirente.

Vendita effettuata nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova, con tutti i diritti e gli oneri che ne derivano, comprese servitù attive e passive, apparenti e non, se ed in quanto abbiano diritto di esistere.

ALLEGATI:

Estratto di mappa catastale scala 1:2000;

Visura catastale;

Estratto e scheda PRG vigente;

Scheda PRG modifica;

Ortofoto;

VALUTAZIONE SINTETICA

Ubicazione e caratteristiche generali della località

Trattasi di un appezzamento di terreno in Comune di Fano, compreso tra la Strada Statale Adriatica e l'anello di raccordo con la stessa, proprio a ridosso dell'area "ex zuccherificio", già in gran parte edificata, ma ancora non ultimata.

La località è caratterizzata dalla prevalente presenza di insediamenti misti, commerciali, direzionali, turistici e residenziali attuati sin dagli anni 60.

La zona è carente di un'adeguata rete fognaria pubblica delle acque chiare e le relative soluzioni dovranno essere proposte, a carico dei lottizzanti, già in fase di progettazione.

Dati catastali

L'area, di proprietà del Comune di Fano è censito al Catasto Terreni al F° 55 mapp. 368, seminativo, Cl. 3°, Ha. 1.46.63, R.D. €. 71,94 - R.A. €. 75,73, così come evidenziato nella relativa planimetria allegata.

Rapporti con lo strumento urbanistico

L'area di cui trattasi è al 100% inclusa in un Comparto a destinazione direzionale e commerciale, denominato "ST3_P37 - ex Zuccherificio - A", così come contenuto nel documento Allegato A) al **PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI COMUNALI AI SENSI DELL'ART. 58 DEL D.L. 112/2008 CONVERTITO DALLA L. 133/2008. ADOZIONE DI VARIANTE AL PRG AI SENSI DELL'ART. 26-TER DELLA L.R. 34/1992 E S.M.I. PER LA RIDEFINIZIONE DELL'ASSETTO URBANISTICO DEL COMPARTO ST3_P37 'COMPARTO DIREZIONALE E COMMERCIALE EX-ZUCCHERIFICIO A' E (omissis).**

Descrizione del cespite

Trattasi di un ampio terreno di forma rettangolare che si affaccia sul lato maggiore sul fronte con la Statale Adriatica per circa 150 mt, ora viale Piceno, avente profondità di mt. 60 circa; confina su un fianco con la strada di raccordo alla statale e sugli altri lati con proprietà privata.

L'andamento del terreno presenta un leggero declivio a salire da Viale Piceno verso il confine opposto, con quote da mt. 3,50 a mt. 6,19 sul livello del mare, con ottima posizione ed esposizione; in gran parte è stato sempre coltivato.

Servitù - Convenzioni - Oneri - Gravami - Mutui - Ipoteche

Il terreno de quo è libero da ipoteche.

Area disponibile ad asporto colture in atto.

Gli oneri derivanti da tutti gli atti necessari per la compravendita sono a totale carico della parte acquirente.

Vendita effettuata nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova, con tutti i diritti e gli oneri che ne derivano, comprese servitù attive e passive, apparenti e non, se ed in quanto abbiano diritto di esistere.

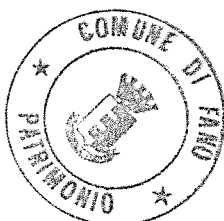
Valutazione del terreno

Considerando che l'area di proprietà del Comune di Fano costituisce l'intero comparto e pertanto incide per il 100% del totale, si fa riferimento a valori noti di beni similari compravenduti nella zona in esame, dai quali si deduce che il valore del terreno edificabile è di circa € 130/mq. di superficie reale oltre IVA.

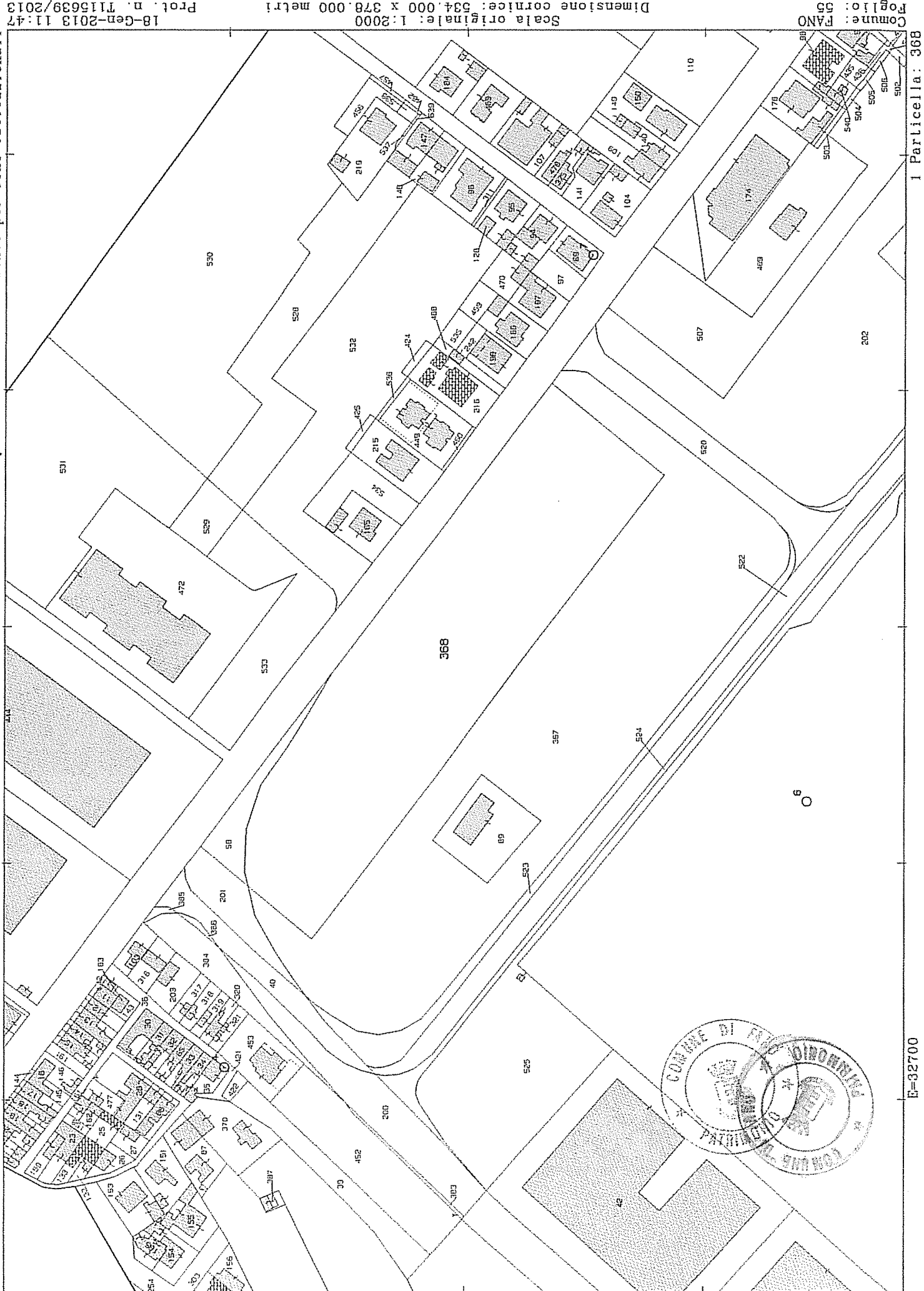
Valutazione complessiva e prezzo a base d'asta del cespite:

€ 1.900.000,00 "a corpo" oltre IVA ai sensi di Legge

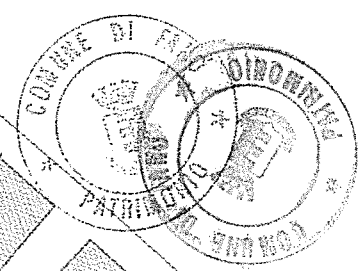
Il Tecnico U.O. Alienazioni
(geom. Michele Radi)



Il Dirigente Servizio Patrimonio
(dott.ssa Daniela Martoni)



N=11700

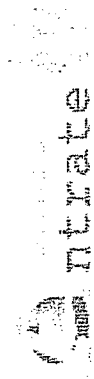


E=32700

1 Particella: 368

Comune: FANO
Foglio: 53

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
18-Gen-2013 11:47
Prot. n. 1115639/2013



Ufficio Provinciale di Pesaro e Urbino - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 18/01/2013

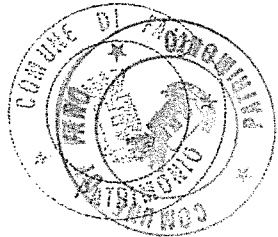
Data: 18/01/2013 - Ora: 11.38.08
Visura n.: T109597 Pag: 1

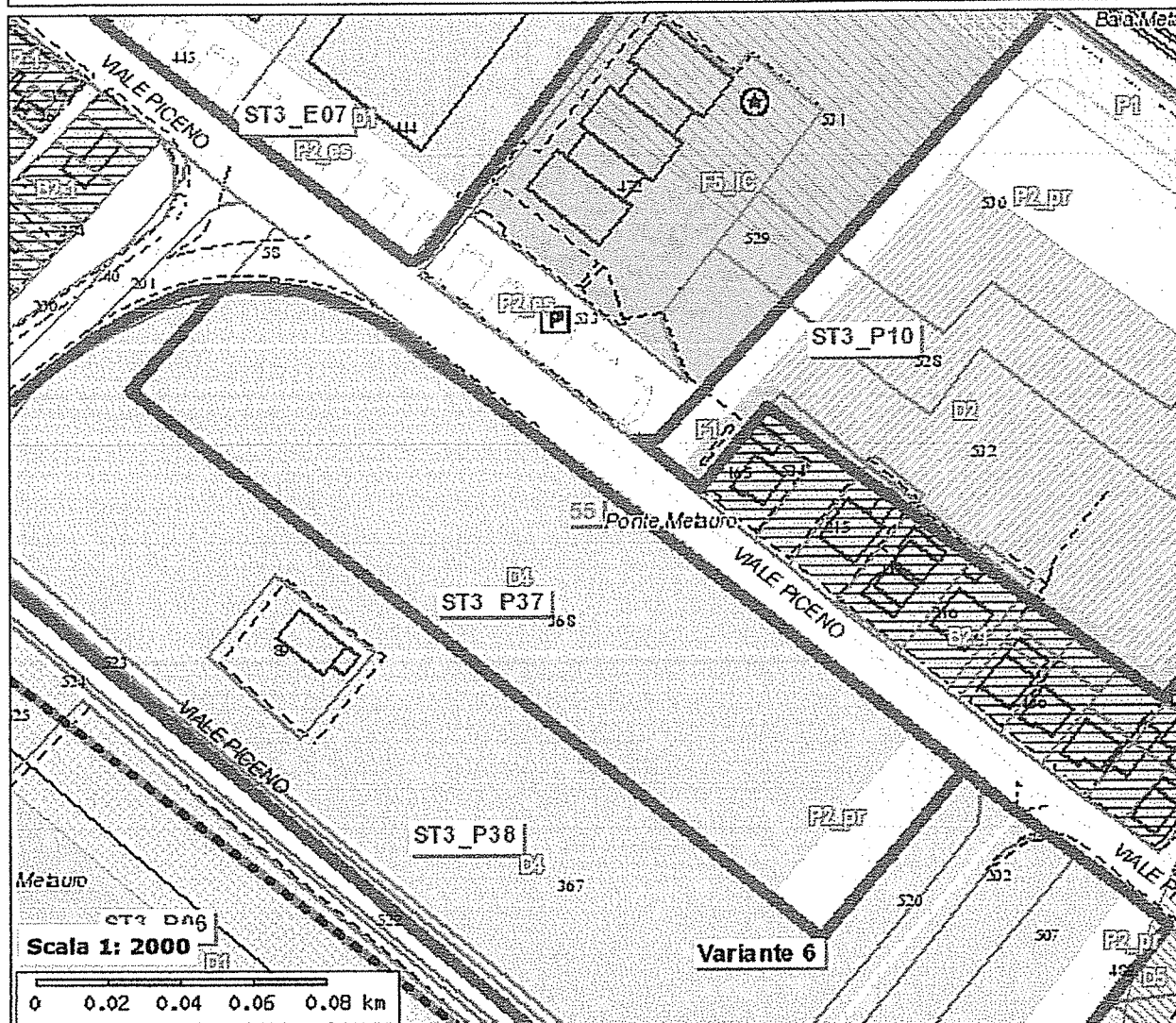
Fine

Dati della richiesta		Comune di FANO (Codice: D488)									
Catasto Terreni		Provincia di PESARO E URBINO									
		Foglio: 55 Particella: 368									
Immobile											
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca		Deduz	Reddito		
1	55	368		-	SEMINATIVO 3	1	46 63		Dominicale Euro 71,94 L. 139.299	Agrario Euro 75,73 L. 146.630	
Notifica					Partita		488				
INTESTATO											
N.	DATI ANAGRAFICI			DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI	
1	COMUNE DI FANO						0012740410*			(1) Proprietà per 1000/1000	
DATI DERIVANTI DA		DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 09/03/1988 Volume n. 4827. I/1988 in atti dal 16/12/1994 Repertorio n. : 19509 Rogante: REGIONE MARCHE Sede:									
		ANCONA Registrazione:									

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali





Zonizzazione

- | | |
|---|--|
| A Residenziali Storico Artistiche | B1.1 Residenziali sature con presenza di valori sotrico-architettonici e/o ambientali |
| B1.2 Residenziali sature con conservazione dell'area di sedime dei fabbricati | B1.3 Residenziali sature con conservazione della superficie utile |
| B2.1 Residenziali semisature a valle della strada interquartieri | B2.2 Residenziali semisature a monte della strada interquartieri ed a sud del fiume Metauro |
| B2.3 Residenziali semisature da riqualificare a valle della strada interquartieri | B3.1 Residenziali di completamento di aree intercluse |
| B4 Residenziali convenzionate (ex lottizzazioni) | B5.1 Residenziali di completamento dei nuclei extraurbani esistenti |
| B5.2 Residenziali di completamento della 'Borgata rurale di Metaurilla' | C1 Residenziali di espansione |
| C2 Residenziali di ricucitura urbana | D1 Industriali e/o artigianali esistenti |
| D1 Industriali e/o artigianali esistenti, ammesso commercio di vicinato | D2 Industriali e/o artigianali di nuova formazione |
| D3 Commerciali e/o direzionali esistenti (G1-G2 Grande distribuzione) | D3.1 Commerciali e/o direzionali a bassa densità |
| D4 Commerciali e/o direzionali di nuova formazione (G1-G2 Grande distribuzione) | D5 Turistico-alberghiere esistenti |
| D6 Turistico-alberghiere di nuova formazione | D7 Turistico-ricreative esistenti |
| D8 Zone di riqualificazione urbanistica a carattere turistico-ricreativo | D8.1 Zone produttive a carattere turistico-ricettivo per la formazione di villaggi turistici |



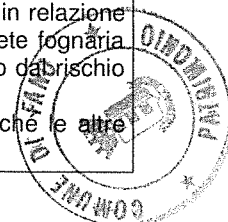
PRG Vigente

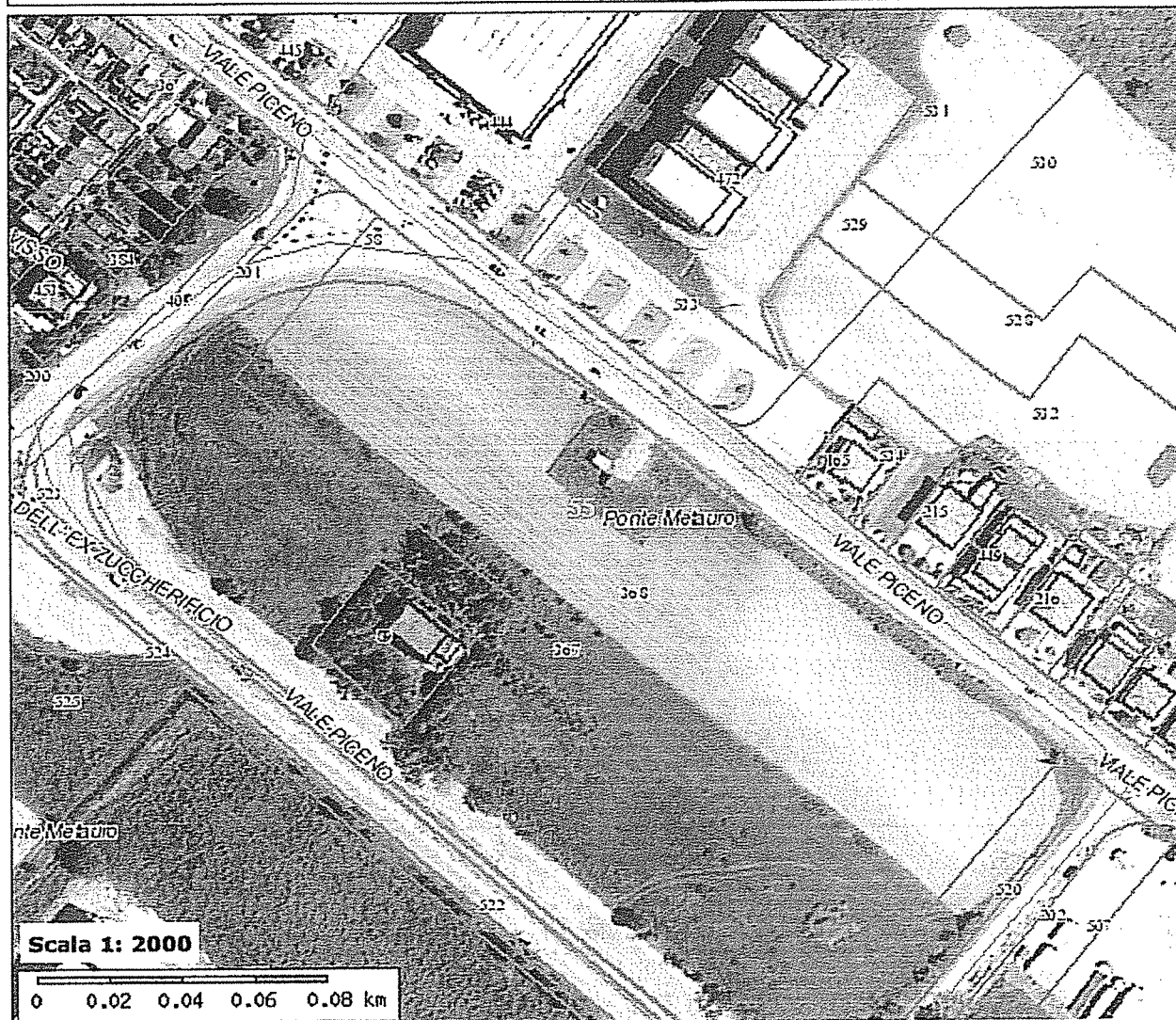
SCHEDA	DENOMINAZIONE COMPARTO							
	SUP COMPARTO (mq)	SUL COM PARTO (mq)	UT SUL/Sup. COMPARTO	ZONA	Sup zona omogenea (mq)	SUL zona Omogenea (mq)	% PEEP	Sul .PEEP (mq)
	NOTE E PRESCRIZIONI							
ST3_P37	COMPARTO DIREZIONALE E COMMERCIALE "EX ZUCCHERIFICIO - A- "							
	14.663	8.102	0,55	D4 P2_pr	13.504 1.159	8.102		
	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. 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: -superficie commerciale massima pari a 2.701 mq con possibilità di insediamento di "Medie strutture superiori M2"; -in sede di piano attuativo è consentito stabilire maggiori altezze per la realizzazione di edifici a torre. E' comunque fatta salva la verifica degli standard urbanistici previsti dal D.M. 1444/68 nonché le altre normative di settore. 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. 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.							



Proposta di modifica del PRG in recepimento del parere del competente ufficio Provinciale in merito alla verifica della compatibilità della presente variante con le condizioni geomorfologiche del territorio di cui all'art. 89 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

SCHEDA	DENOMINAZIONE COMPARTO						
	SUP COMPARTO (mq)	SUL COM PARTO (mq)	UT SUL/Sup. COMPARTO	ZONA	Sup zona omogenea (mq)	SUL zona Omogenea (mq)	% PEEP Sul .PEEP (mq)
NOTE E PRESCRIZIONI							
ST3_P37	COMPARTO DIREZIONALE E COMMERCIALE "EX ZUCCHERIFICIO - A- "						
	14.663	5.000	0,34	D4	13.504	5.000	
				P2_pr	1.159		
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. 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: - la superficie massima da destinare al commercio al dettaglio non può essere superiore a mq. 3.000, all'interno della quale la superficie di vendita massima non può essere superiore a mq. 2.500 con la possibilità di insediare medie strutture di vendita nei limiti stabiliti dal Regolamento Regionale n. 1/2015; - nella restante SUL prevista dal comparto potranno insediarsi tutti gli altri usi previsti dal PRG nella zona omogenea D4 (Zone a carattere commerciale e/o Direzionale di nuova formazione) e cioè gli usi U3.3 (Attività direzionali), U2.5 (Attrezzature ricreative e Pubblici esercizi), U3.9 (Attività commerciali all'ingrosso), U3.2 (Attività artigianali di servizio); 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 Dlgs 152/06 e ss. mm. 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. ▪ La progettazione del Piano Urbanistico Attuativo dovrà basarsi su uno specifico studio geologico-geotecnico, supportato da indagini geognostiche, con prove in sito ed in laboratorio, al fine di definire un preciso modello litostratigrafico, fisico e meccanico dei terreni interessati, rilevando l'eventuale presenza di acque nel sottosuolo, secondo quanto disposto dalle NTC 2008. ▪ Si dovrà inoltre procedere alla definizione degli scenari di pericolosità sismica locale mediante specifiche analisi, tese alla definizione del comportamento dei terreni sotto sollecitazione dinamica (Vs30). ▪ In ottemperanza all'art.10 della L.R. 22/2011 andrà prodotta una Verifica di compatibilità idraulica, completa di asseverazione, redatta da tecnici professionisti abilitati con competenze adeguate, ai sensi dell'art.10 della L.R. 22/2011, per valutare l'ammissibilità della trasformazione proposta, considerando le interferenze con le pericolosità idrauliche presenti e potenziali e quindi la necessità di prevedere interventi per la mitigazione del rischio. La stessa norma prevede inoltre l'adozione di misure di compensative, rivolte al perseguimento del principio dell'invarianza idraulica della trasformazione, al fine di contrastare gli effetti negativi sul coefficiente di deflusso delle nuove superfici impermeabilizzate. Quanto sopra secondo il documento tecnico "Criteri, modalità e indicazioni tecnico-operative per la redazione della Verifica di Compatibilità Idraulica degli strumenti di pianificazione territoriale e per l'Invarianza Idraulica delle trasformazioni territoriali" approvato con D.G.R. n. 53 del 27/01/2014 e pubblicato sul BUR Marche n. 19 del 17/02/2014 e relative Linee Guida. In ordine a quanto sopra si ribadisce la necessità di affrontare, nell'ambito delle future fasi di progettazione, le problematiche derivanti dall'aumento della pressione insediativa nella zona in relazione alla difficoltà di drenaggio superficiale, imputabile soprattutto alla carenza di una adeguata rete fognaria pubblica delle acque chiare, proponendo adeguate soluzioni volte alla protezione del territorio dal rischio idraulico. E' comunque fatta salva la verifica degli standard urbanistici previsti dal D.M. 1444/68 nonché le altre normative di settore.							





Edifici CTN 2007

Fogli

Particelle

