



Città di Fano

Settore Servizi LLPP Urbanistica

RIDEFINIZIONE DI UNA ZONA OMOGENEA DA F2 “ZONE DI VERDE ATTREZZATO PER LO SPORT” A B1.3” ZONE RESIDENZIALI SATURE CON CONSERVAZIONE DELLA SUPERFICIE UTILE”, NEL TERRENO IDENTIFICATO AL F. 37, MAPP.LE 2371 IN ADEMPIMENTO DELLA D.C.C. N° 38 DEL 19/03/2014.

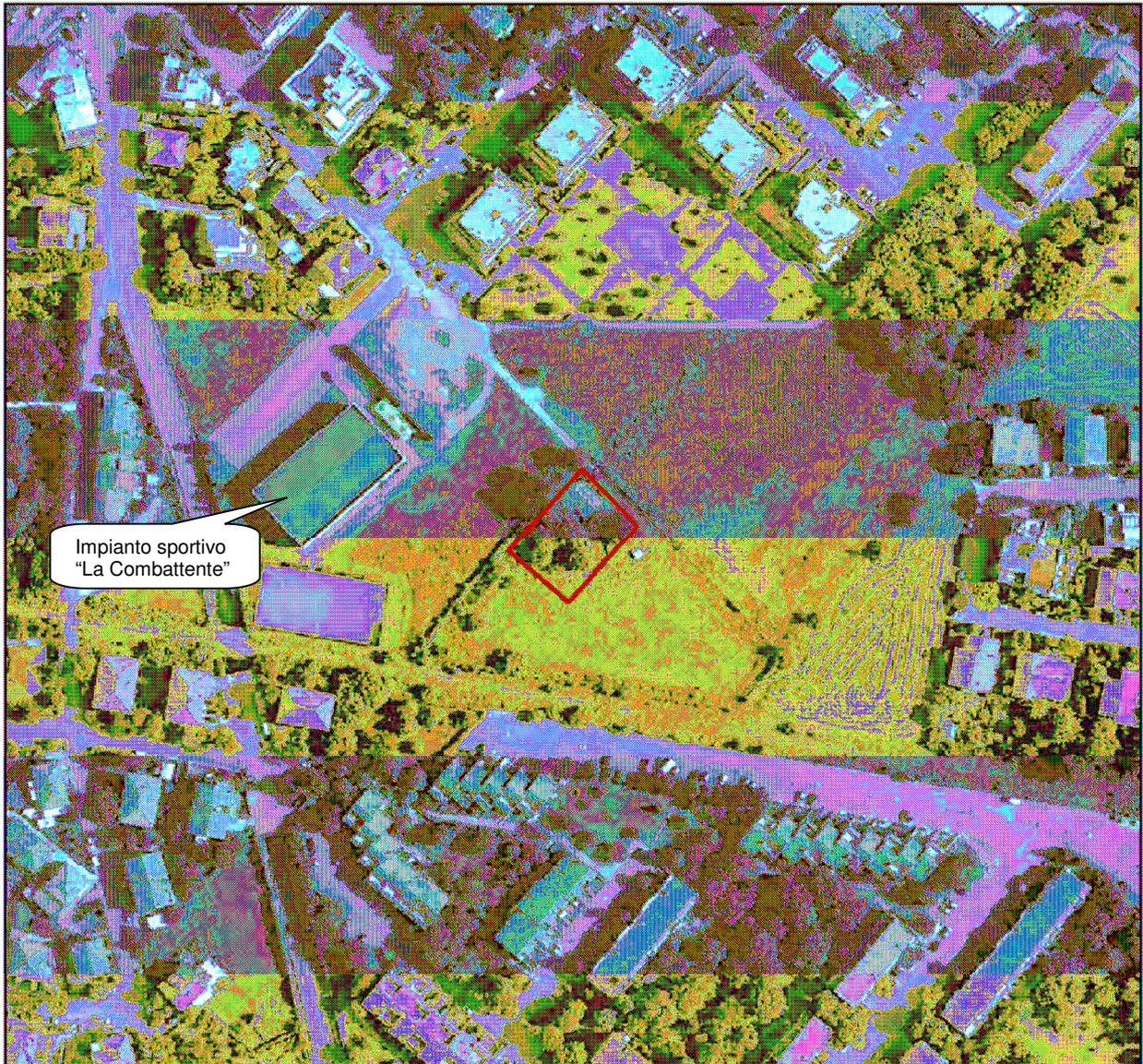
RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Fano, febbraio 2016

Introduzione

La variante si rende necessaria per dare attuazione ad un accordo tra i proprietari dell'area in oggetto ed il comune di Fano, che aveva il fine di permettere il legittimo accesso ad un impianto sportivo su area comunale, denominato La combattente, tramite permuta di terreni e variante in compensazione.

Il terreno individuato al catasto terreni F. 37, mapp. 2371 oggetto di variante, si trova a ridosso del quartiere Vallato, ed è classificato dal Piano Regolatore Generale vigente, approvato con D.C.C. n. 34 del 19/02/2009, come zona F2 *Zone di Verde attrezzato per lo sport*, e se ne propone il cambio di destinazione d'uso a zona B1.3 *Zone residenziali sature con conservazione della SUL*.



Cenni dell'iter urbanistico-amministrativo

Nelle premesse della deliberazione del Consiglio Comunale n° 38 del 19/03/2014 *“Permuta di porzione di aree tra il Comune di Fano ed i signori Montesi Maurizio, Montesi Manlio Maria e Montesi Leonida, presa d'atto della Proposta ed approvazione dello schema di accordo. i.e.”*, è riportato infatti che:

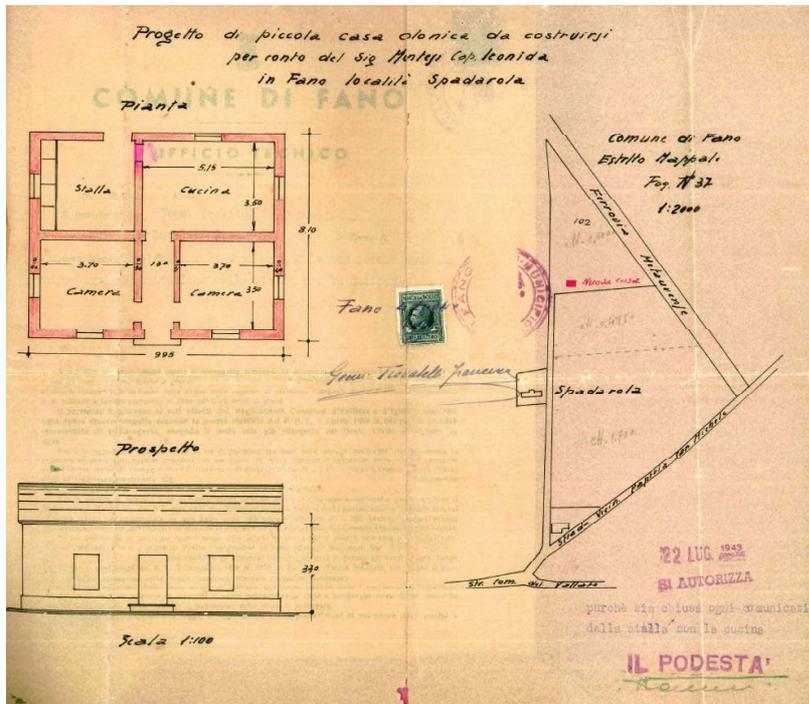
- *il Comune di Fano è proprietario per l'area dell'immobile sito in Fano, via T. Speri, identificato al C.F. del Comune di Fano al F. 37 mapp. 2107 sub 1 e per l'intera proprietà dell'immobile identificato al C.T. al F. 37 mapp.li 2079, 2080, 2081;*

- con Delibera di Consiglio n. 42 del 18.02.1999 relativa a “ Associazione Polisportiva Bocciofila la Combattente – Concessione in diritto di superficie area comunale in località Spadarola per la realizzazione di bocciodromo e campi da calcetto” si è disposto di concedere all'Associazione Polisportiva la Combattente il diritto di superficie di mq. 5.000 in Fano, località Spadarola, per la costruzione di un bocciodromo, campi da calcetto e relative pertinenze (parcheggi, giardini ecc);
- la concessione del diritto di superficie viene regolata da apposita convenzione allegata alla Delibera di Consiglio n. 42 sopra citata;
- con Delibera di Consiglio n. 141 del 29.04.1999 avente ad oggetto “ Associazione Polisportiva Bocciofila La Combattente – Concessione in diritto di superficie di area comunale sita in località Spadarola per la realizzazione di un bocciodromo e campi da calcetto. Modifica ed integrazione atto consiliare n. 42 del 18.02.1999” si disponeva di concedere all'Associazione Polisportiva Bocciofila La Combattente il diritto di superficie di mq. 3.300 per la costruzione di un bocciodromo, campi da calcetto e relative pertinenze (parcheggi, giardini ecc) e che la concessione veniva regolata da convenzione allegata alla precedente deliberazione n. 42 del 18.02.1999;
- con Convenzione Rep. 66332 del 09 marzo 2000 tra il Comune di Fano e l'associazione Bocciofila dopolavoro “ La Combattente”, rogito notaio Cioccia, si conveniva:
 1. di concedere il diritto di superficie per anni 60 (sessanta) all'associazione Bocciofila Dopolavoro “ La Combattente” per l'area sita in Fano, località Spadarola della superficie di mq. 3.300, compreso il diritto di edificazione di mq. 3.300 distinta in C.T. alla partita 520, F. 37 mapp. 2082 (ex 124/d) di mq. 3.300 per la realizzazione di un bocciodromo;
 2. il Comune si impegnava a contribuire alla realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie per rendere fruibili le strutture sportive e si assumeva l'impegno di realizzare i parcheggi e l'accesso stradale mentre le società Sev Aurora Ginnastica srl e La Combattente si impegnavano a completare le opere di urbanizzazione e la sistemazione del verde pubblico;
 3. i sigg.ri Montesi Manlio, Maurizio e Leonida, proprietari del terreno confinante con le aree destinate agli impianti sportivi si impegnavano a cedere gratuitamente al Comune di Fano l'area di loro proprietà limitatamente all'attuale strada di accesso da via Tito Speri per poter realizzare le opere di urbanizzazione necessarie a garantire il libero accesso al Comparto Sportivo della zona “ Spadarola” come da dichiarazione pattizia del 13 aprile 1999 allegata alla Delibera di Consiglio n. 141 sopra citata;
- con Delibera di Consiglio n. 43 del 18.02.1999 si stabilisce altresì di concedere alla SEV Aurora Ginnastica il diritto di superficie sull'area di mq. 1.600 sita in località Spadarola per la costruzione di una palestra specialistica per la ginnastica ritmica femminile e relative pertinenze (parcheggi, giardini);
- che non si è mai proceduto alla stipula della convenzione per la concessione in diritto di superficie tra la società SEV Aurora ed il Comune;

Nell'allegato C “Accordo tra le parti” della deliberazione suddetta è inoltre specificato che le parti si obbligano ad addivenire alla stipula di un atto mediante il quale “il comune si impegna, tra l'altro, a porre in essere una “variante al P.R.G. che preveda la modifica della destinazione d'uso da zona F2 – zone di verde attrezzato per lo sport a zona B1.3 – Zone residenziali sature con conservazione della superficie utile – nel lotto identificato al F. 37, mapp. 2371, appartenente ai sigg.ri Montesi Manlio, Maurizio e Leonida.

Descrizione dello stato dei luoghi.

L'area oggetto di variante è un lotto in cui è presente una piccola casa colonica ad un solo piano realizzata nei primi anni quaranta.



Progetto originario

Negli anni all'edificio originario sono stati aggiunti alcuni accessori poi regolarmente condonati nel 1986.



Planimetria catastale attuale

Oggi la casa e l'intero lotto si trovano in stato di abbandono con la presenza di essenza arboree che nel tempo sono cresciute anche a ridosso dei manufatti.



L'edificio esistente, in evidente stato di abbandono

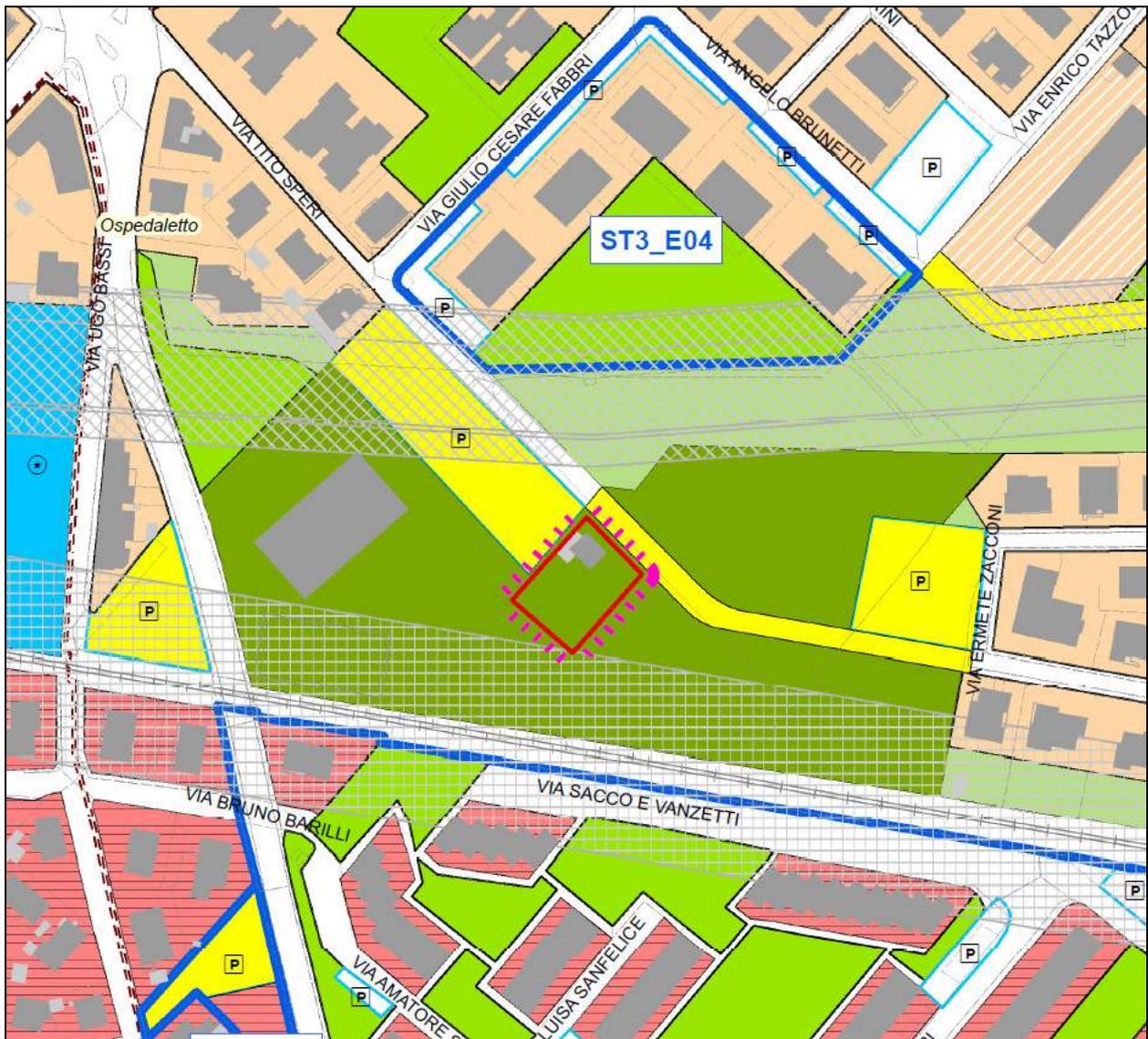
Nel lotto sono presenti alcune piante da frutto (prunus, noce, olivi, un caco oltre ad una robinia-acacia), comunque tutte non protette, ed alcuni olmi (*ulmus minor*), piante protette dalla l.r. 6/2005 "Legge forestale regionale", presumibilmente secolari (ovvero con diametro maggiore di 60 cm). Quindi, fatte salve le opportune verifiche e misurazioni, non potrà esserne autorizzato l'abbattimento per realizzare l'eventuale progetto edilizio.

Potrà invece essere prescritta, in caso, la demolizione del fabbricato, purchè non si scavi nell'area di pertinenza della pianta, così come individuata dallo Schema di Regolamento del Verde Urbano adottato con delibera 603/2015 dalla Giunta Regionale Marche.



Alcuni degli olmi presenti sul lotto oggetto di variante, a ridosso dell'edificio

Variante urbanistica

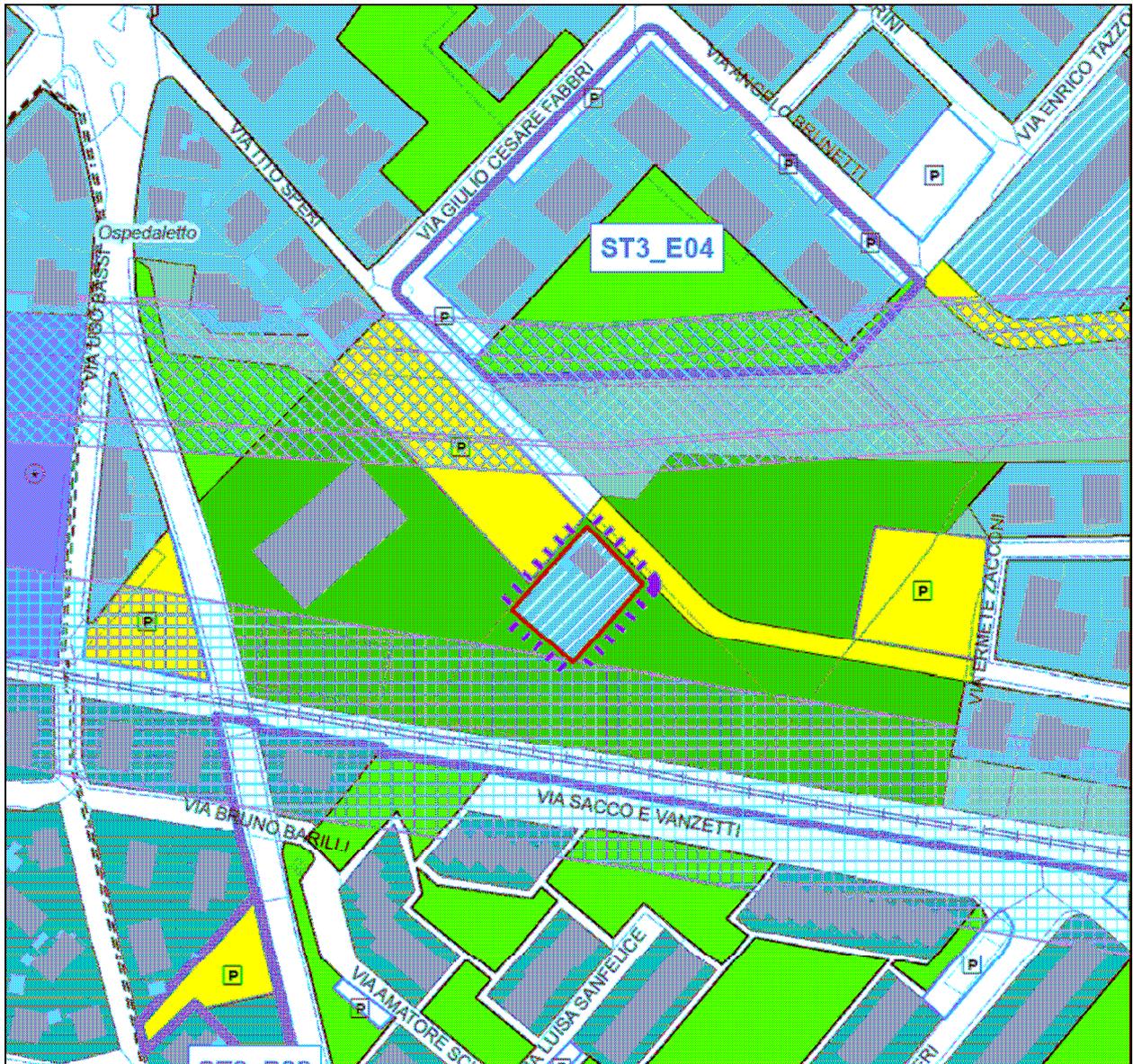


PRG vigente

La variante prevede il cambio di destinazione d'uso di un'area di 859 mq da F2 (zona di verde attrezzato per lo sport) a B1.3 (Zone residenziali sature con conservazione della superficie utile); Le zone F.2 sono normate all'art. 62 della NTA del PRG, ed hanno un indice di utilizzazione fondiaria di 0,25 mq/mq.

Le zone B1.3 sono normate all'art. 27 della NTA del PRG vigente come segue:

1. Le zone B1.3 sono zone residenziali sature caratterizzate da differenti densità fondiarie in cui si considera esaurita la possibilità edificatoria, dovendo prevedere gli interventi la conservazione della SUL esistente, anche se afferente a diverse destinazioni funzionali.
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.
 - HMAX = 9,50 ml Altezza massima degli edifici
 - IPE = 0,20 mq/mq Indice di permeabilità
 - Sono ammesse maggiori altezze per giungere al rispetto delle prescrizioni obbligatorie (es. prescrizioni relative all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione definiti con il D.M. sanità 5 luglio 1975)



PRG variante proposta

I parametri urbanistici previsti dalla variante proposta sono così riassunti:

1. Sup. zona omogenea: 859 mq che varia da F2 a B1.3
2. SUL edificio esistente: 71 mq
3. Superficie coperta capanne e accessori: 32 mq circa

Nel lotto interessato dalla variante è infatti già esistente un edificio ad un piano, legittimamente assentito, con annessi degli accessori, per i quali è stato rilasciato il condono edilizio. La variante riconosce una destinazione residenziale conservando la superficie utile esistente.

Per tale motivo non si ha nuovo consumo del suolo e non si rientra nel caso di espansione di aree edificabili in zona agricola, pertanto non si ricade nella disposizione dell'art. 11 della LR 23 novembre 2011, n. 22 "Norme in materia di riqualificazione urbana sostenibile e assetto idrogeologico e modifiche alle Leggi regionali 5 agosto 1992, n. 34 "Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio" e 8 ottobre 2009, n. 22 "Interventi della regione per il riavvio delle attività edilizie al fine di fronteggiare la crisi economica, difendere l'occupazione, migliorare la sicurezza degli edifici e promuovere tecniche di edilizia sostenibile".

Non è uno strumento di pianificazione territoriale che comporta maggiore capacità edificatoria nè un incremento del rapporto di copertura, infatti si passa dalla previsione di una zona di verde sportivo F2 con un indice di Utilizzazione Fondiaria U_f pari a 0,25 mq/mq ad una zona residenziale saturo con conservazione della superficie utile B1.3. Considerando che il lotto oggetto di variante è di 859 mq, possiede ad oggi una potenzialità edificatoria di $859 \times 0,25 = 215$ mq di Superficie utile lorda contro una Superficie utile lorda esistente di circa 103 mq.

Si prescinde dalle analisi previste dall'art. 5 della L.R. n. 14/2008 – *Norme per l'edilizia sostenibile* in quanto la variante in oggetto per le dimensioni ridotte non è in grado di generare trasformazioni territoriali e urbane valutabili.

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

La variante è costituita dai seguenti elaborati, che si allegano:

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 24.02.2016

IL DIRIGENTE DEL SETTORE 5 SERVIZI LL.PP. E URBANISTICA

ARCH. ADRIANO GIANGOLINI



Città di Fano

Settore Servizi LLPP Urbanistica

RIDEFINIZIONE DI UNA ZONA OMOGENEA DA F2 “ZONE DI VERDE ATTREZZATO PER LO SPORT” A B1.3” ZONE RESIDENZIALI SATURE CON CONSERVAZIONE DELLA SUPERFICIE UTILE”, NEL TERRENO IDENTIFICATO AL F. 37, MAPP.LE 2371 IN ADEMPIMENTO DELLA D.C.C. N° 38 DEL 19/03/2014.

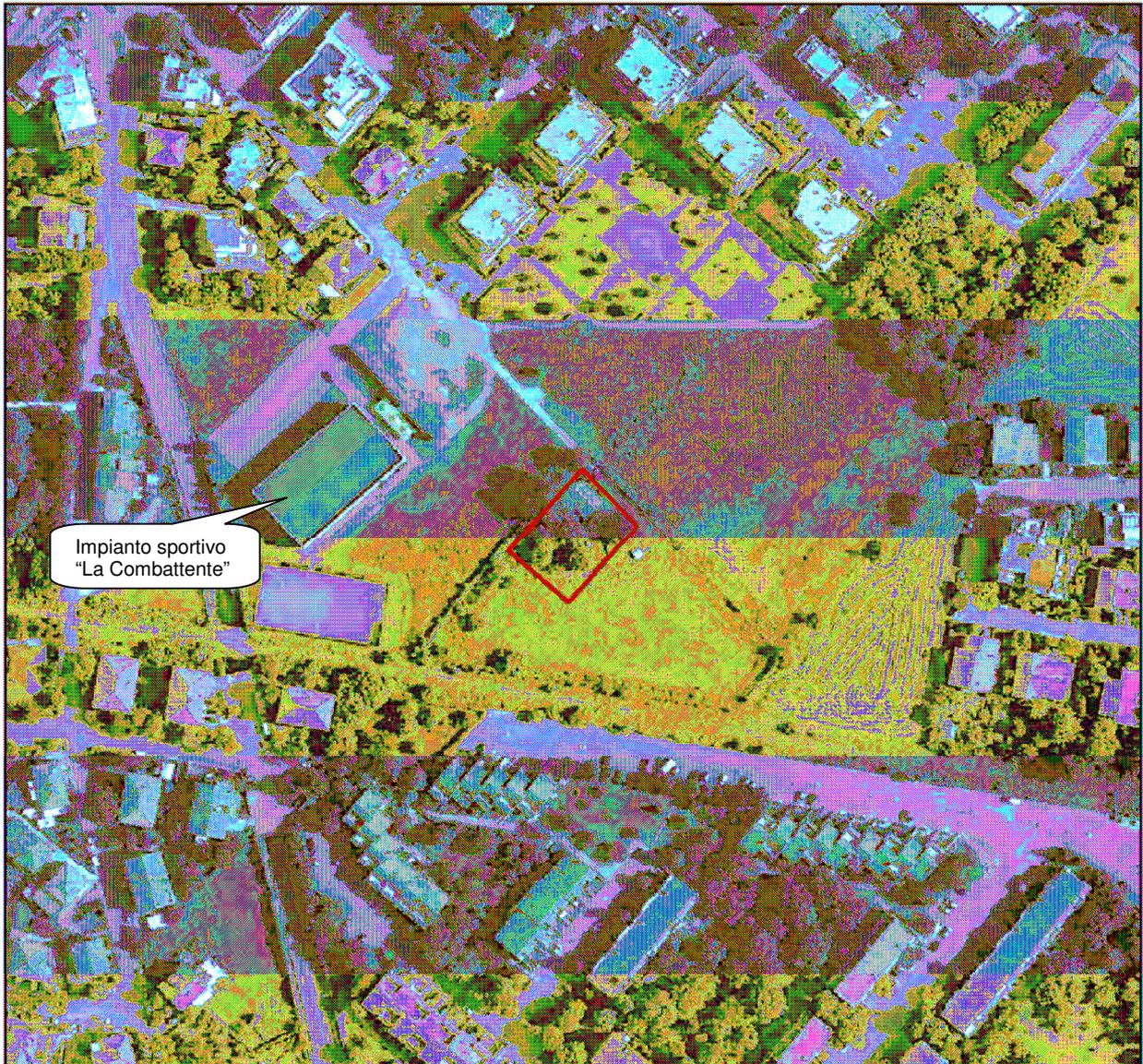
RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Fano, febbraio 2016

Introduzione

La variante si rende necessaria per dare attuazione ad un accordo tra i proprietari dell'area in oggetto ed il comune di Fano, che aveva il fine di permettere il legittimo accesso ad un impianto sportivo su area comunale, denominato La combattente, tramite permuta di terreni e variante in compensazione.

Il terreno individuato al catasto terreni F. 37, mapp. 2371 oggetto di variante, si trova a ridosso del quartiere Vallato, ed è classificato dal Piano Regolatore Generale vigente, approvato con D.C.C. n. 34 del 19/02/2009, come zona F2 *Zone di Verde attrezzato per lo sport*, e se ne propone il cambio di destinazione d'uso a zona B1.3 *Zone residenziali sature con conservazione della SUL*.



Cenni dell'iter urbanistico-amministrativo

Nelle premesse della deliberazione del Consiglio Comunale n° 38 del 19/03/2014 *“Permuta di porzione di aree tra il Comune di Fano ed i signori Montesi Maurizio, Montesi Manlio Maria e Montesi Leonida, presa d'atto della Proposta ed approvazione dello schema di accordo. i.e.”*, è riportato infatti che:

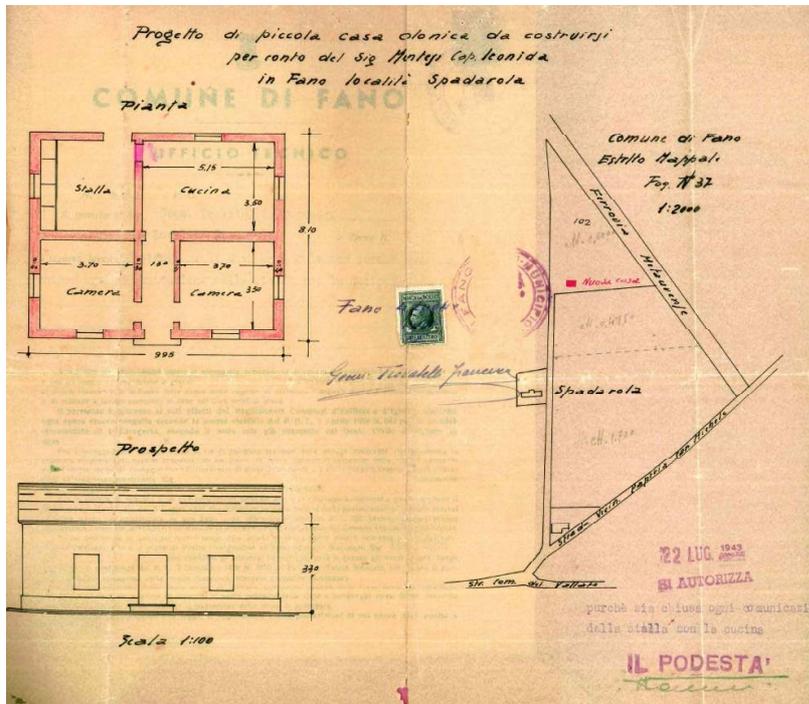
- *il Comune di Fano è proprietario per l'area dell'immobile sito in Fano, via T. Speri, identificato al C.F. del Comune di Fano al F. 37 mapp. 2107 sub 1 e per l'intera proprietà dell'immobile identificato al C.T. al F. 37 mapp.li 2079, 2080, 2081;*

- con Delibera di Consiglio n. 42 del 18.02.1999 relativa a “ Associazione Polisportiva Bocciofila la Combattente – Concessione in diritto di superficie area comunale in località Spadarola per la realizzazione di bocciodromo e campi da calcetto” si è disposto di concedere all'Associazione Polisportiva la Combattente il diritto di superficie di mq. 5.000 in Fano, località Spadarola, per la costruzione di un bocciodromo, campi da calcetto e relative pertinenze (parcheggi, giardini ecc);
- la concessione del diritto di superficie viene regolata da apposita convenzione allegata alla Delibera di Consiglio n. 42 sopra citata;
- con Delibera di Consiglio n. 141 del 29.04.1999 avente ad oggetto “ Associazione Polisportiva Bocciofila La Combattente – Concessione in diritto di superficie di area comunale sita in località Spadarola per la realizzazione di un bocciodromo e campi da calcetto. Modifica ed integrazione atto consiliare n. 42 del 18.02.1999” si disponeva di concedere all'Associazione Polisportiva Bocciofila La Combattente il diritto di superficie di mq. 3.300 per la costruzione di un bocciodromo, campi da calcetto e relative pertinenze (parcheggi, giardini ecc) e che la concessione veniva regolata da convenzione allegata alla precedente deliberazione n. 42 del 18.02.1999;
- con Convenzione Rep. 66332 del 09 marzo 2000 tra il Comune di Fano e l'associazione Bocciofila dopolavoro “ La Combattente”, rogito notaio Cioccia, si conveniva:
 1. di concedere il diritto di superficie per anni 60 (sessanta) all'associazione Bocciofila Dopolavoro “ La Combattente” per l'area sita in Fano, località Spadarola della superficie di mq. 3.300, compreso il diritto di edificazione di mq. 3.300 distinta in C.T. alla partita 520, F. 37 mapp. 2082 (ex 124/d) di mq. 3.300 per la realizzazione di un bocciodromo;
 2. il Comune si impegnava a contribuire alla realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie per rendere fruibili le strutture sportive e si assumeva l'impegno di realizzare i parcheggi e l'accesso stradale mentre le società Sev Aurora Ginnastica srl e La Combattente si impegnavano a completare le opere di urbanizzazione e la sistemazione del verde pubblico;
 3. i sigg.ri Montesi Manlio, Maurizio e Leonida, proprietari del terreno confinante con le aree destinate agli impianti sportivi si impegnavano a cedere gratuitamente al Comune di Fano l'area di loro proprietà limitatamente all'attuale strada di accesso da via Tito Speri per poter realizzare le opere di urbanizzazione necessarie a garantire il libero accesso al Comparto Sportivo della zona “ Spadarola” come da dichiarazione pattizia del 13 aprile 1999 allegata alla Delibera di Consiglio n. 141 sopra citata;
- con Delibera di Consiglio n. 43 del 18.02.1999 si stabilisce altresì di concedere alla SEV Aurora Ginnastica il diritto di superficie sull'area di mq. 1.600 sita in località Spadarola per la costruzione di una palestra specialistica per la ginnastica ritmica femminile e relative pertinenze (parcheggi, giardini);
- che non si è mai proceduto alla stipula della convenzione per la concessione in diritto di superficie tra la società SEV Aurora ed il Comune;

Nell'allegato C “Accordo tra le parti” della deliberazione suddetta è inoltre specificato che le parti si obbligano ad addivenire alla stipula di un atto mediante il quale “il comune si impegna, tra l'altro, a porre in essere una “variante al P.R.G. che preveda la modifica della destinazione d'uso da zona F2 – zone di verde attrezzato per lo sport a zona B1.3 – Zone residenziali sature con conservazione della superficie utile – nel lotto identificato al F. 37, mapp. 2371, appartenente ai sigg.ri Montesi Manlio, Maurizio e Leonida.

Descrizione dello stato dei luoghi.

L'area oggetto di variante è un lotto in cui è presente una piccola casa colonica ad un solo piano realizzata nei primi anni quaranta.



Progetto originario

Negli anni all'edificio originario sono stati aggiunti alcuni accessori poi regolarmente condonati nel 1986.



Planimetria catastale attuale

Oggi la casa e l'intero lotto si trovano in stato di abbandono con la presenza di essenza arboree che nel tempo sono cresciute anche a ridosso dei manufatti.



L'edificio esistente, in evidente stato di abbandono

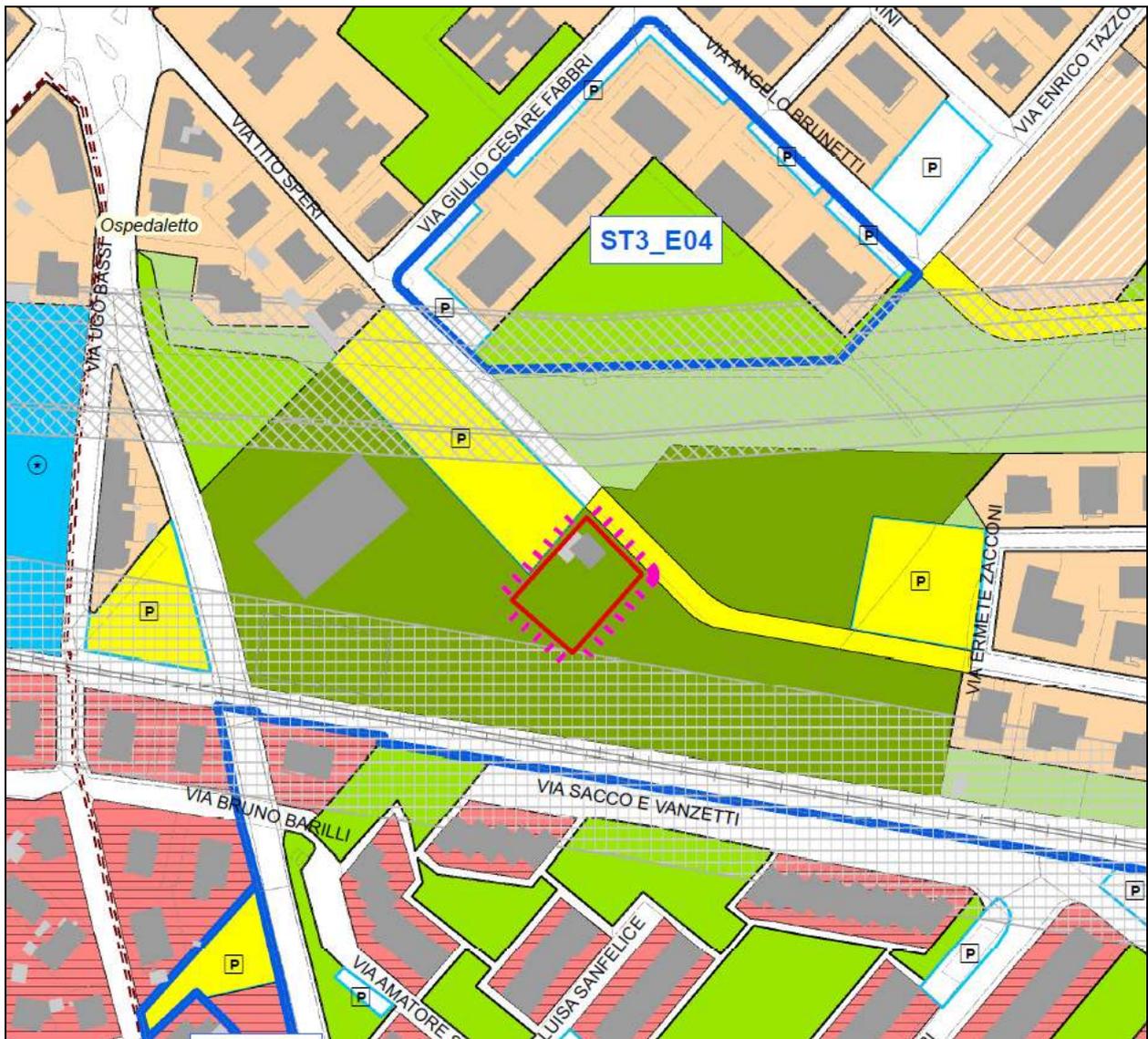
Nel lotto sono presenti alcune piante da frutto (prunus, noce, olivi, un caco oltre ad una robinia-acacia), comunque tutte non protette, ed alcuni olmi (*ulmus minor*), piante protette dalla l.r. 6/2005 "Legge forestale regionale", presumibilmente secolari (ovvero con diametro maggiore di 60 cm). Quindi, fatte salve le opportune verifiche e misurazioni, non potrà esserne autorizzato l'abbattimento per realizzare l'eventuale progetto edilizio.

Potrà invece essere prescritta, in caso, la demolizione del fabbricato, purchè non si scavi nell'area di pertinenza della pianta, così come individuata dallo Schema di Regolamento del Verde Urbano adottato con delibera 603/2015 dalla Giunta Regionale Marche.



Alcuni degli olmi presenti sul lotto oggetto di variante, a ridosso dell'edificio

Variante urbanistica

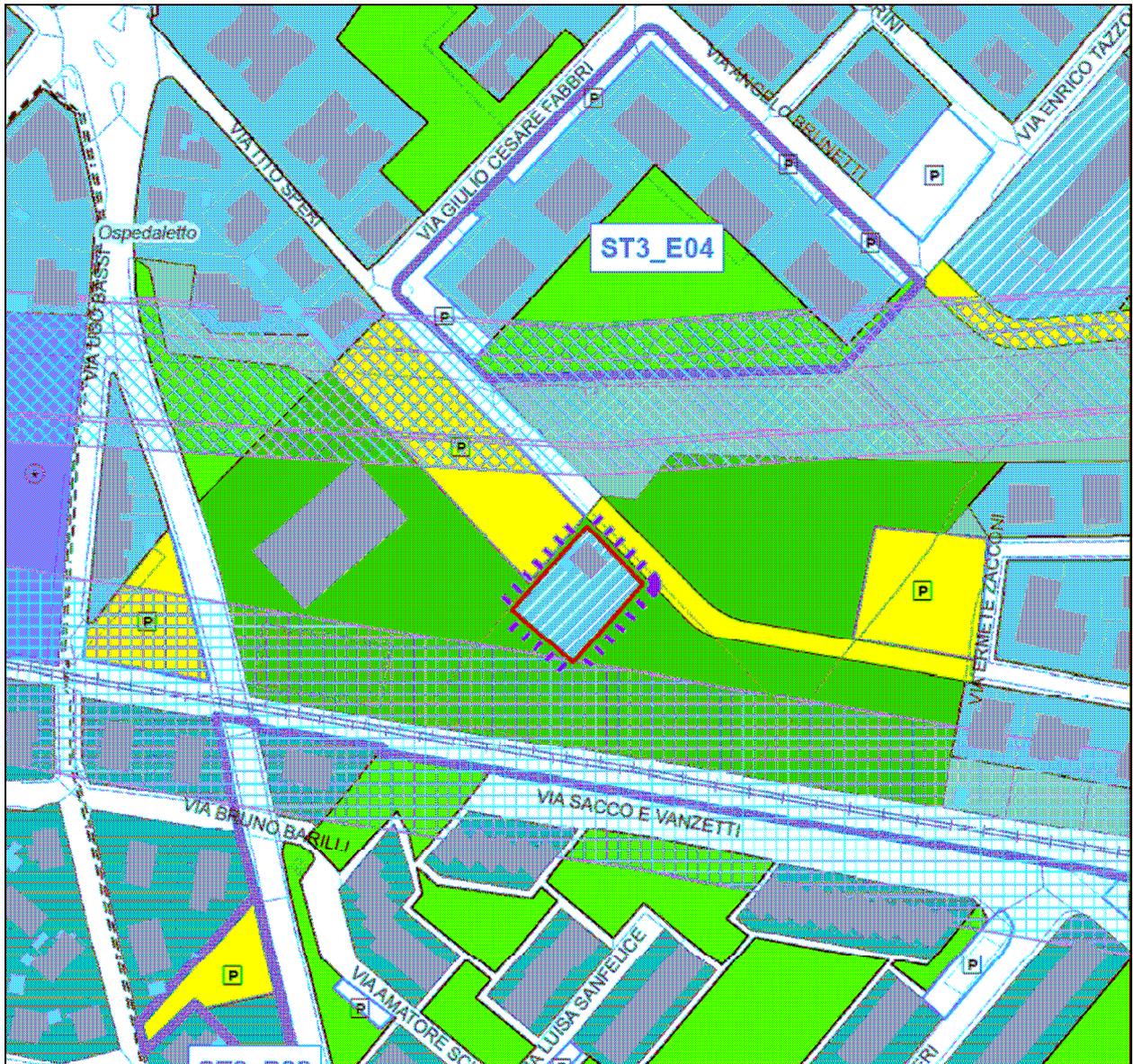


PRG vigente

La variante prevede il cambio di destinazione d'uso di un'area di 859 mq da F2 (zona di verde attrezzato per lo sport) a B1.3 (Zone residenziali sature con conservazione della superficie utile); Le zone F.2 sono normate all'art. 62 della NTA del PRG, ed hanno un indice di utilizzazione fondiaria di 0,25 mq/mq.

Le zone B1.3 sono normate all'art. 27 della NTA del PRG vigente come segue:

1. Le zone B1.3 sono zone residenziali sature caratterizzate da differenti densità fondiarie in cui si considera esaurita la possibilità edificatoria, dovendo prevedere gli interventi la conservazione della SUL esistente, anche se afferente a diverse destinazioni funzionali.
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.
 - HMAX = 9,50 ml Altezza massima degli edifici
 - IPE = 0,20 mq/mq Indice di permeabilità
 - Sono ammesse maggiori altezze per giungere al rispetto delle prescrizioni obbligatorie (es. prescrizioni relative all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione definiti con il D.M. sanità 5 luglio 1975)



PRG variante proposta

I parametri urbanistici previsti dalla variante proposta sono così riassunti:

1. Sup. zona omogenea: 859 mq che varia da F2 a B1.3
2. SUL edificio esistente: 71 mq
3. Superficie coperta capanne e accessori: 32 mq circa

Nel lotto interessato dalla variante è infatti già esistente un edificio ad un piano, legittimamente assentito, con annessi degli accessori, per i quali è stato rilasciato il condono edilizio. La variante riconosce una destinazione residenziale conservando la superficie utile esistente.

Per tale motivo non si ha nuovo consumo del suolo e non si rientra nel caso di espansione di aree edificabili in zona agricola, pertanto non si ricade nella disposizione dell'art. 11 della LR 23 novembre 2011, n. 22 "Norme in materia di riqualificazione urbana sostenibile e assetto idrogeologico e modifiche alle Leggi regionali 5 agosto 1992, n. 34 "Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio" e 8 ottobre 2009, n. 22 "Interventi della regione per il riavvio delle attività edilizie al fine di fronteggiare la crisi economica, difendere l'occupazione, migliorare la sicurezza degli edifici e promuovere tecniche di edilizia sostenibile".

Non è uno strumento di pianificazione territoriale che comporta maggiore capacità edificatoria nè un incremento del rapporto di copertura, infatti si passa dalla previsione di una zona di verde sportivo F2 con un indice di Utilizzazione Fondiaria U_f pari a 0,25 mq/mq ad una zona residenziale saturo con conservazione della superficie utile B1.3. Considerando che il lotto oggetto di variante è di 859 mq, possiede ad oggi una potenzialità edificatoria di $859 \times 0,25 = 215$ mq di Superficie utile lorda contro una Superficie utile lorda esistente di circa 103 mq.

Si prescinde dalle analisi previste dall'art. 5 della L.R. n. 14/2008 – *Norme per l'edilizia sostenibile* in quanto la variante in oggetto per le dimensioni ridotte non è in grado di generare trasformazioni territoriali e urbane valutabili.

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

La variante è costituita dai seguenti elaborati, che si allegano:

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 24.02.2016

IL DIRIGENTE DEL SETTORE 5 SERVIZI LL.PP. E URBANISTICA

ARCH. ADRIANO GIANGOLINI