



COMUNE DI FANO

(Provincia di Pesaro e Urbino)

VARIANTE URBANISTICA AL PRG VIGENTE PER LA REALIZZAZIONE DI UNA STRUTTURA SPORTIVA DESTINATA A CENTRO NATATORIO IN LOCALITA' STRADA SAN MICHELE

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

A1

Ottobre 2017

PROGETTO

PROGETTO URBANISTICO:

STUDIO D'ARCHITETTURA
ARCHH. M. AMADEI - F. CAVERNI - A. GORI
ING. EDILE ARCH. F. AMADEI
Via Alavolini n. 6 - 61032 FANO (PU) - Tel. 0721/1920810 - E-mail: amadeicavernigori@gmail.com

RELAZIONE GEOLOGICA:

STUDIO GEOLOGICO DOTT.SSA MARIA VITTORIA CASTELLANI
Via II Giugno 16 - 61032 Fano (PU)

COMUNE DI FANO

(Provincia di Pesaro e Urbino)

VARIANTE URBANISTICA AL PRG VIGENTE PER LA
REALIZZAZIONE DI UNA STRUTTURA SPORTIVA DESTINATA
A CENTRO NATATORIO IN LOCALITA' STRADA SAN MICHELE

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

SOMMARIO

1. INTRODUZIONE	2
2. PRG VIGENTE – VINCOLI	3
3. DESCRIZIONE DELLA VARIANTE	4
Parte della variante attuabile per intervento diretto	7
Dotazione di parcheggi	9
Carico urbanistico	10
4. ELENCO ELABORATI	11

1 - INTRODUZIONE

L' area interessata dalla Variante al vigente PRG è un' area ubicata in zona aeroporto compresa tra Via Enrico Mattei, Strada San Michele e il tratto finale del fosso scolmatore che dal Canale Albani si ricollega al Fiume Metauro.

L' area in questione è attraversata dalla nuova strada di collegamento tra Via E. Mattei e la Strada Provinciale della Tombaccia. Tale nuova opera stradale scaturisce dal progetto delle Opere Compensative promosso dalla Società Autostrade.

L' area oggetto di variante ha una superficie complessiva di mq 38.218,00.

L' area è interamente di proprietà comunale.

L' Amministrazione Comunale di Fano con Deliberazione della Giunta Comunale n. 34 del 09/02/2017, ha approvato le linee di indirizzo per la localizzazione di un "Centro Natatorio" nell' area di proprietà comunale limitrofa al Centro Itaca e antistante la zona dell' aeroporto.

Successivamente con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 129 del 28/06/2017 si è dato mandato al Servizio Urbanistica di predisporre gli atti necessari all' approvazione della presente Variante al Piano Regolatore Vigente.

La variante individua una zona di verde sportivo in cui è possibile realizzare una SUL di 8.331 mq. Ai sensi dell'art. 15 comma 4 della legge urbanistica regionale con questa variante si approva una progettazione urbanistica di dettaglio in scala 1:500 che consente un intervento edilizio diretto per la realizzazione di centro natatorio con vasca principale da 25 ml, per un massimo di 3.000 mq di SUL. Per la SUL eccedente i 3.000 mq, l'attuazione dovrà avvenire tramite definizione di un Piano 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.

2 - PRG VIGENTE - VINCOLI

Il vigente PRG prevede, per l' area in oggetto, la destinazione "F5 – Zone per attrezzature di interesse collettivo" come da art. 66 delle NTA che definisce:

Le zone F5 sono le zone destinate alla conservazione e alla creazione di attrezzature e servizi pubblici, di uso pubblico e di interesse generale ed in particolare per attrezzature culturali, sanitarie, socio-ricreative, direzionali, assistenziali.

(...)

Le prescrizioni e gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell' edificazione sono stabilite dal progetto dell' opera pubblica o in fase di piano attuativo.

Il tracciato della viabilità riportato nella planimetria denominata "Stralcio P.R.G. vigente" in scala 1:2000, recepisce quanto approvato dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti che con provvedimento di Intesa Stato – Regione Marche n° 4605 del 17/06/2014 ha concluso l' iter amministrativo di approvazione dei progetti stradali relativi alle "Opere Complementari" connesse all' ampliamento della terza corsia dell' autostrada A14 relativa al Comune di Fano.

L' area oggetto di Variante al P.R.G. non presenta ambiti di tutela derivanti dal sottosistema geologico – geomorfologico e idrogeologico, né da quello botanico – vegetazionale né da quello storico culturale.

L' area interessata dalla Variante rientra in misura del tutto marginale all' interno delle aree classificate, nell' ambito dei sottosistemi territoriali, come aree C.

L' area in oggetto non è interessata da vincoli paesaggistici di cui al D. Lgs. 42 del 22/01/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio).

L' area è completamente al di fuori delle zone di tutela dell' aeroporto, così come illustrato nella Tav. A8.

3 - DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

Con la citata DGM n° 34 del 09/02/2017 l'Amministrazione Comunale individua l'area dove dovrà sorgere il Centro Natatorio. L'area prescelta è stata individuata in un'area di proprietà comunale in zona aeroporto limitrofa al "Centro Itaca" in Strada San Michele.

La Variante prevede il cambio di destinazione da "F5 – Zone per attrezzature di interesse collettivo" di cui all' art. 66 delle NTA del PRG vigente in "Zone F2 – Zone di verde attrezzato per lo sport" di cui all' art. 62 delle NTA.

La Variante al P.R.G. riguarda la trasformazione urbanistica di un'area che sviluppa una superficie complessiva di mq 38.218,00 suddivisa in due ambiti territoriali dalla nuova strada di progetto facente parte delle Opere Compensative in carico alla Società Autostrade. Tale tracciato è attualmente soggetto ad una richiesta di variazione presentata da Società Autostrade alla Regione Marche. La presente variante tiene conto di entrambe le ipotesi progettuali (tavole A4 – A6).

Tale nuova ipotesi di tracciato recepisce la Deliberazione di Giunta Comunale n° 455 del 06/10/2016 "2016 "Atto di indirizzo in merito alla parziale modifica del progetto esecutivo relativo alla realizzazione delle Opere Compensative all' ampliamento alla terza corsia dell' Autostrada A14" e successiva integrazione DGC n° 554 del 01/12/2016.

L'istanza di Variante alle "Opere Compensative" è stata presentata da società Autostrade alla Regione Marche in data 02/08/2017, protocollo n. 14809, assunta agli atti del Comune con protocollo n. 54465/2017 come da art. 81 del D.P.R. 616 del 1977.

La presente Variante al PRG individua un nuovo comparto denominato "Zona sportiva per centro natatorio" definito dalla scheda tecnica ST3_P39. Catastalmente l'area è individuata al foglio n° 64, distinta dai mappali n. 32 – 49 – 129 parte.

Il comparto ST3_P39, nella vigente ipotesi di tracciato delle opere compensative dell' Autostrada, è definito dalla seguente scheda tecnica:

ST3_P39	ZONA SPORTIVA PER CENTRO NATATORIO							
	SUP COMPARTO		UF	ZONA	SUP ZONA OMOG	SUL		
	38.218		0,27	F2	30.683	8.331		
				F1	1.030			
				P1	1.722			
				P2_pr	3.380			
				P4	1.338			
				F8_IT	65			
<p><i>Il Comparto di cui alla presente scheda individua una zona sportiva dove è previsto il centro natatorio</i> <i>Le previsioni avranno attuazione mediante Intervento Edilizio Diretto Convenzionato, per la porzione di variante con previsioni di dettaglio e per un massimo di 3000 mq di SUL, se in conformità alle indicazioni contenute nella Scheda Progetto (Tav. A5). In alternativa, e comunque per la SUL residua, l' attuazione dovrà avvenire tramite Piano 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.</i></p> <p><i>Le destinazioni d' uso consentite sono:</i> <i>U5.4 Attrezzature per lo sport</i> <i>U2.5 Attrezzature ricreative e Pubblici esercizi</i> <i>U3.4 Attività commerciali di vicinato per una SUL massima di 50,00 mq.</i> <i>U5.5 Attrezzature sanitarie e ospedaliere, limitatamente ai soli "centri sanitari di riabilitazione" con relativi spazi tecnici e di supporto per una SUL massima di 400,00 mq.</i></p>								

Il comparto ST3_P39, nella seconda ipotesi di tracciato delle opere compensative dell' Autostrada all' attenzione della Regione Marche, è definito dalla seguente scheda tecnica:

ST3_P39	ZONA SPORTIVA PER CENTRO NATATORIO							
	SUP COMPARTO		UF	ZONA	SUP ZONA OMOG	SUL		
	41.081		0,25	F2	33.525	8.331		
				F1	1.030			
				P1	1.722			
				P2_pr	3.380			
				P4	1.359			
				F8_IT	65			
	<p><i>Il Comparto di cui alla presente scheda individua una zona sportiva dove è previsto il centro natatorio</i></p> <p><i>Le previsioni avranno attuazione mediante Intervento Edilizio Diretto Convenzionato, per la porzione di variante con previsioni di dettaglio e per un massimo di 3000 mq di SUL, se in conformità alle indicazioni contenute nella Scheda Progetto (Tav. A7). In alternativa, e comunque per la SUL residua, l' attuazione dovrà avvenire tramite Piano 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.</i></p> <p><i>Le destinazioni d' uso consentite sono:</i></p> <p><i>U5.4 Attrezzature per lo sport</i></p> <p><i>U2.5 Attrezzature ricreative e Pubblici esercizi</i></p> <p><i>U3.4 Attività commerciali di vicinato per una SUL massima di 50,00 mq.</i></p> <p><i>U5.5 Attrezzature sanitarie e ospedaliere, limitatamente ai soli "centri sanitari di riabilitazione" con relativi spazi tecnici e di supporto per una SUL massima di 400,00 mq.</i></p>							

Per l'attuazione della previsione di dettaglio così come individuata dalla presente Variante (Tav. A4) la fascia di rispetto stradale, relativa alle Opere Compensative, viene ridotta a 10,00 ml, ai sensi dell'art. 26, comma 3 del DPR 16/12/1992 n. 495.

PARTE DI VARIANTE ATTUABILE PER INTERVENTO DIRETTO

La scheda progetto del Comparto (tavola A4) individua l'area destinata alla realizzazione del nuovo centro natatorio con vasca principale da 25 ml (F2) e quella relativa alla viabilità (P1), ai parcheggi (P2_pr), alle piste ciclabili (P4), all'area di verde attrezzato (F1), alla cabina elettrica (F8_IT).

L'intervento prevede la costruzione di un complesso a carattere sportivo/ricreativo per una SUL massima di 3.000 mq, che ha al centro delle proprie attività quelle legate alla pratica delle attività natatorie e delle altre attività motorie connesse all'uso dell'acqua.

Nell'ambito dei 3.000 mq di SUL del nuovo Centro Natatorio è possibile insediare anche "centri sanitari di riabilitazione"; tali spazi devono comunque essere complementari e connessi alla destinazione principale sportivo/ricreativa e potranno avere una SUL massima di 400,00 mq.

La struttura prevede una piscina coperta con una vasca di tipo agonistico da 25,00 metri oltre a vasche più piccole dedicate ad attività di tipo didattico, ricreativo e riabilitativo.

Sarà prevista un'area destinata alla riabilitazione completa di servizi e vasca per riabilitazione in acqua.

Saranno inoltre previsti gli ambienti per i servizi quali spogliatoi per le varie attività, uffici amministrativi, un bar/caffetteria, locali commerciali per una SUL massima di 50,00 mq, una tribuna per il pubblico.

La planimetria dell'intervento definisce un'area di massimo ingombro vincolante all'interno della quale verrà posizionato l'edificio con destinazione sportiva la cui rappresentazione negli elaborati è puramente indicativa.

L'area interessata dal presente intervento è servita dalla viabilità esistente costituita principalmente dall'asse della nuova Via Mattei (Bretella Sud) e dalla nuova viabilità prevista dalle Opere Complementari per cui l'impianto si presenta ben collegata con un vasto intorno territoriale.

L'impianto sarà collegato anche con piste ciclabili come risulta dalle planimetrie allegata alla Delibera di Giunta n° 77 del 09/03/2017 "Approvazione del Piano degli itinerari ciclabili del Comune di Fano" inquadramento redatta dal Comune di Fano.

Per un miglior collegamento tra la Strada Comunale "Bretella Sud" (Via Mattei) e Strada San Michele viene previsto l'allargamento della sede stradale con la realizzazione di corsie di accumulo per la svolta a sinistra sia verso Via San Michele che verso l'Aeroporto.

Qualora sia realizzato il nuovo centro natatorio e non fossero ancora presenti le corsie specializzate per la svolta a sinistra, bisognerà prevedere apposita segnaletica che impedisca la svolta a sinistra dalla Strada Comunale "Bretella", verso Strada San Michele e verso la strada di accesso all'Aeroporto.

Nell'ambito della definizione dell'assetto viario di progetto vengono inoltre individuate due aree per la sosta degli autobus sulla via Mattei all'altezza dell'ingresso al centro natatorio che viene collegato con un percorso ciclo/pedonale.

L'esecuzione della parte ad intervento diretto prevede la realizzazione delle seguenti opere pubbliche a carico del soggetto attuatore: allargamento della strada comunale di San Michele, realizzazione di una parte della pista ciclabile, realizzazione della strada di accesso e dei parcheggi pubblici, sistemazione a verde, realizzazione dei sottoservizi. La realizzazione delle

suddette opere pubbliche sarà disciplinata da apposita convenzione e soggetta a permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 89 delle NTA.

DOTAZIONE DI PARCHEGGI

La SUL massima di mq 8.331,00 comporta una dotazione di parcheggio pubblico pari allo 0,40 mq/mq che determina una superficie di mq 3.332,40.

La quantità teorica di posti auto pubblici realizzabili considerando una superficie di 25 mq per ogni parcheggio (comprensiva di spazi di manovra) è di 135 posti auto pubblici.

L' area che la Variante destina a parcheggio (3.380 mq) ottempera ampiamente alla dotazione minima richiesta dal PRG.

La SUL prevista per l' impianto natatorio attuabile per intervento diretto è di mq 3.000,00.

A tale superficie corrisponde una dotazione di parcheggio pubblico (pari allo 0,40 mq/mq) di mq 1.200,00.

Tale dimensione risulta garantita dall' area di parcheggio pubblico di mq. 2.650,00 previsto nella planimetria di dettaglio in scala 1:500 (vedi TAV A5 e A7).

Al parcheggio pubblico va aggiunta la quota di parcheggio privato (0,30 mq/mq di SUL ovvero 900 mq), individuati nella previsione di dettaglio, in continuità con il parcheggio pubblico, per una superficie di 935,00 mq.

SUL mq	Parcheggi	Indice	MQ richiesti	MQ di progetto	Posti auto teorici
3.000	Pubblici	0,4	1.200	2.650	106
	Privati	0,3	900	935	37
	<i>Totale</i>	0,7	2.100	3.585	143

Complessivamente quindi le aree destinate a parcheggio, per la parte realizzabile con intervento diretto, sviluppano una superficie totale di mq 3.585,00 che implica una quantità teorica di posti auto, considerando una superficie di 25 mq per ogni parcheggio (comprensiva di spazi di manovra) di 143 posti auto.

Nel parcheggio di progetto sono previsti 81 posti auto, 70 posti bici e 54 posti per motocicli.

CARICO URBANISTICO

Per quanto riguarda il carico urbanistico, considerando le destinazioni ammesse nelle Zone F5 e quelle previste nelle Zone F2, la variazione di destinazione d'uso non aumenta il carico urbanistico già previsto dal PRG vigente.

Considerando che i parcheggi pubblici teorici previsti ammontano per l'intera variante ammontano a 135 posti auto, non si rientra in alcuna casistica che comporti l'avvio di una procedura di Valutazione di Impatto Ambientale o di Valutazione di Incidenza.

4 ELENCO ELABORATI

La VARIANTE al PRG è costituita dai seguenti elaborati:

- TAV. A1 - Relazione Illustrativa
- TAV. A2 - Relazione Geologica Geomorfologica e Sismica
- TAV. A3 - Relazione Compatibilità Idraulica ed Invarianza Idraulica

- TAV. A4 - Elaborato grafico con opere compensative assentite:

Stralcio aerofotogrammetrico	1/2000
Stralcio catastale	1/2000
Ortofotocarta	1/2000
Stralcio PRG VIGENTE	1/2000
Stralcio VARIANTE PRG	1/2000

- TAV. A5 - Elaborato grafico di dettaglio con opere compensative assentite 1/500

- TAV. A6 - Elaborato grafico con opere compensative in variante:

Stralcio aerofotogrammetrico	1/2000
Stralcio catastale	1/2000
Ortofotocarta	1/2000
Stralcio PRG VIGENTE	1/2000
Stralcio VARIANTE	1/2000

- TAV. A7 - Elaborato grafico di dettaglio con opere compensative in variante 1/500

- TAV. A8 - Individuazione delle Zone di Tutela Aeroportuali 1/5000