COMUNE DI FANO

Provincia di Pesaro e Urbino

SETT. 4° - URBANISTICA

U.O. PIANIFICAZIONE URBANISTICA/TERRITORIALE

VARIANTE AL P.R.G. AI SENSI DELL'ART. 26 ter DELLA L.R. MARCHE n. 34/1992 – VALORIZZAZIONE AREA EX-MANFRINI CON INDIVIDUAZIONE DELLA ZONA F5_IC: ZONA PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO DESTINATA A SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO (V375)

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

settembre 2023

OGGETTO DELLA VARIANTE

L'area oggetto di Variante Urbanistica è ubicata in Via Nazario Sauro 104 a Fano nel quartiere Lido.

Variante

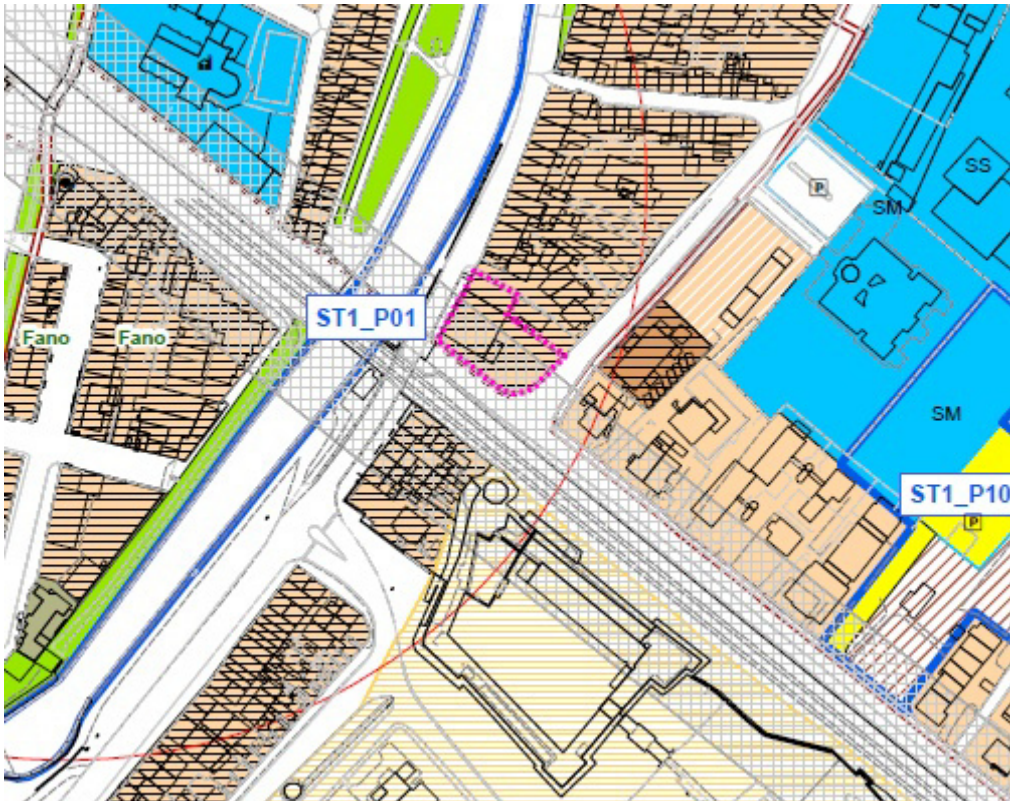
La proposta di Variante deriva dalla volontà dell'Amministrazione Comunale di valorizzare, ai sensi dell'art. 5 comma 5 del D.Lgs. 85/2010, l'immobile denominato Ex-Asilo Manfrini.
Attualmente la proprietà dell'immobile è dell'Agenzia del Demanio, ma è in corso di perfezionamento un Tavolo Tecnico Operativo tra Agenzia del Demanio - Direzione Regionale Marche, Ministero della Cultura - Segretariato Regionale SABAP e Comune di Fano, a seguito del quale a breve la proprietà passerà all'Amministrazione Comunale.

La proposta del Programma di Valorizzazione dell'immobile è stata approvata dalla Giunta Comunale con D.G.C. 294 del 21/07/2022 e prevede un progetto di riqualificazione dell'edificio con la trasformazione in Museo della Marineria Fanese e la trasformazione di alcuni locali ubicati al piano primo adibiti ad attività culturali e di servizio alla cittadinanza.

IL PRG VIGENTE

L'area ricade nelle seguenti zone di PRG vigente:

- B1.1 - *Zone residenziali sature con presenza di valori storico architettonici e/o ambientali* - normate dall'art. 25 delle NTA di PRG;



Art. 25 delle NTA di PRG vigente:
B1.1 - Zone residenziali sature con presenza di valori storico - architettonici e/o ambientali

1. Le zone B1 sono le zone residenziali di completamento che risultano oramai saturate dall'edificazione esistente e che - inoltre – presentano valori storico - architettonici e/o ambientali in relazione ad un processo storico - costruttivo consolidato della città e/o alla loro ubicazione geografica.

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.

UF	=	0,50 mq/mq	Utilizzazione fondiaria
HMAX	=	8,50 ml	Altezza massima edifici
IPE	=	0,20 mq/mq	Indice di permeabilità

4. Le tipologie di intervento consentite sono:

a. restauro e risanamento conservativo
b. ristrutturazione edilizia
c. sopraelevazione

5. La progettazione dovrà essere sempre sviluppata attraverso un particolare approfondimento sia di carattere architettonico che tipologico, nonché nell'uso dei materiali, in relazione al contesto di riferimento e alle finalità di recupero e/o reinserimento dei suoi valori.

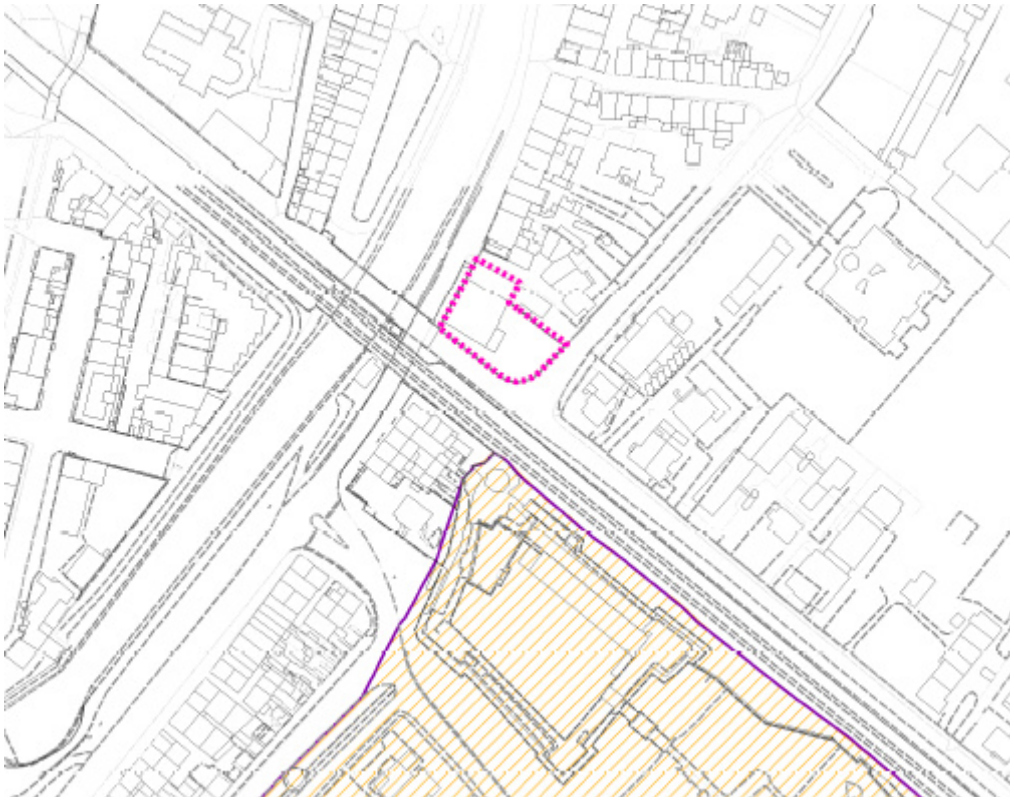
6. [1]L’area di sedime degli edifici esistenti deve sostanzialmente rimanere immutata, salvaguardando i giardini privati esistenti.

Negli interventi su edifici con impianto antecedente al 1950 - con le caratteristiche di cui al comma 1 - sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché quelli di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia con l’esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione, che non comporti modifiche sostanziali dei prospetti.

---

[1]comma modificato con D.C.C. n° 134 del 29/06/2017

VINCOLI e TUTELE



L'area è interessata dai seguenti vincoli:

- V9 – Fasce di rispetto per ferrovia - normate dall'art. 86 delle NTRA del PRG

- V5 – Zone di rispetto dei pozzi comunali - normate dall'art. 82 delle NTA del PRG

Per quanto riguarda i vincoli ai sensi dell'art. 142 c. 1 lett. a), b), c) del DL 42/2004", aree di rispetto di 150 metri dalle sponde dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle Acque Pubbliche, e di 300 metri dalla linea di battigia costiera del mare e dei laghi, l'area di progetto, è considerata zona esente ai sensi del comma 2 dello stesso art. 142:

2. La disposizione di cui al comma 1, lettere a), b), c), d), e), g), h), l), m), non si applica alle aree che alla data del 6 settembre 1985:

a) erano delimitate negli strumenti urbanistici, ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone territoriali omogenee A e B;

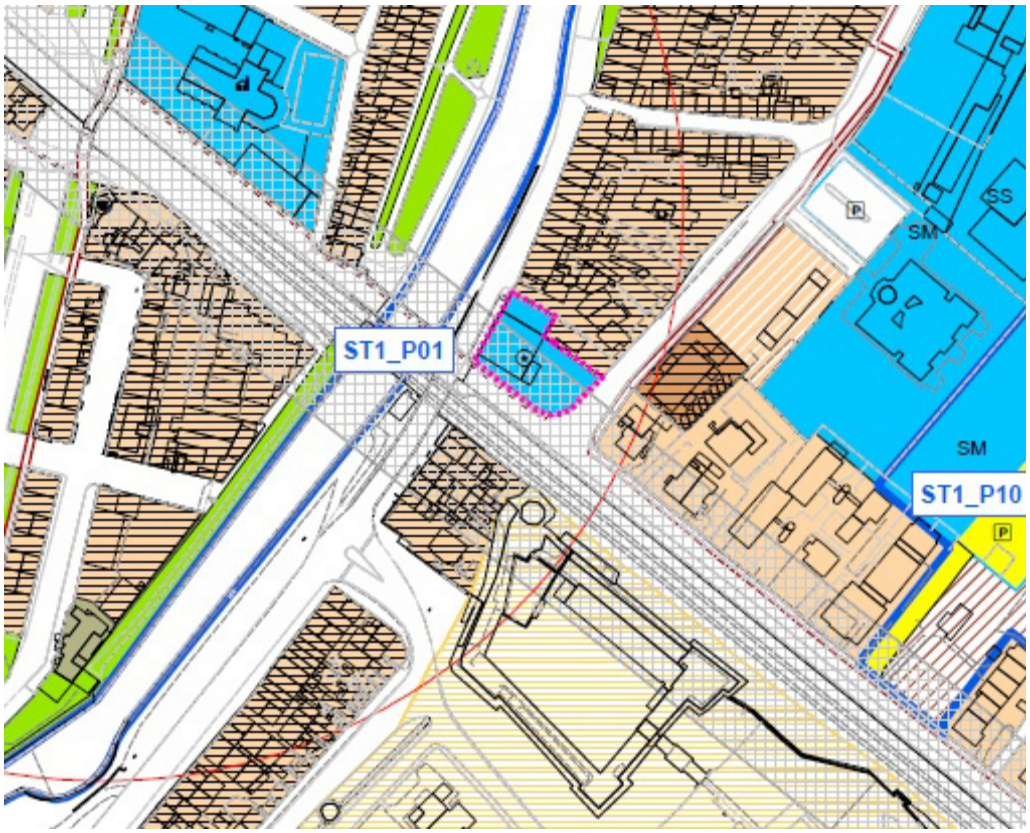
b) erano delimitate negli strumenti urbanistici ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone territoriali omogenee diverse dalle zone A e B, limitatamente alle parti di esse ricomprese in piani pluriennali di attuazione, a condizione che le relative previsioni siano state concretamente realizzate;

c) nei comuni sprovvisti di tali strumenti, ricadevano nei centri edificati perimetrati ai sensi dell'articolo 18 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.

L'area non è quindi sottoposta a vincolo paesaggistico.

LE PREVISIONI DI VARIANTE

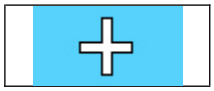
La variante urbanistica proposta prevede la trasformazione dell'area destinata attualmente a **Zona B1.1** – *Zone residenziali sature con presenza di valori storico architettonici e/o ambientali*, a **Zona F5_IC** – *Zona per attrezzature di interesse collettivo*, normate dall'art. 66 delle NTA di PRG, la cui attuazione avverrà per Intervento Diretto.



Art. 66 delle NTA di PRG:
F5 - Zone per attrezzature di interesse collettivo
1. Le zone F5 sono le zone destinate alla conservazione ed 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.

2. Le zone delle diverse attrezzature collettive sono di seguito elencate, con a fianco la simbologia che le contraddistingue nelle tavole di Piano e le destinazioni d'uso e attività ammesse, così come definite dalle presenti Norme:

★	F5_IC - Servizi pubblici o di interesse collettivo	U2.5 U5.2
H	F5_H - Ospedale	U5.5
	F5_M - Mercati alimentari	

	F5_EA - Aeroporto turistico	U5.10
	F5_C - Cimiteri	U5.8
	F5_CC - Convitti e conventi	U1.2
	F5_E - Caserme	
	F5_PM – Attrezzature Polifunzionali	U5.13
	F5_SA[1] – Socio-assistenziali	U5.5.1

3. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto o piano attuativo così come riportato nelle schede tecniche dei comparti unitari.

4. Prima dell'approvazione e del convenzionamento del prescritto Piano attuativo per gli edifici esistenti è ammessa soltanto la ristrutturazione edilizia senza modificazione della destinazione d'uso.

5. 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.

6. In località Chiaruccia si osservano le seguenti prescrizioni:

- nell'area identificata con il simbolo

destinata alla nuova caserma dei Vigili del Fuoco si applicano i seguenti indici:

UF	=	0,60 mq/mq	Utilizzazione fondiaria
DC	=	5,00 ml	Distacco dai confini
DF	=	10,00 ml	Distacco tra gli edifici
DS	=	8,00 ml	Distanza dalle strade

- nell'area identificata con il simbolo

destinata alla nuova sede di ASET Servizi, la SUL massima realizzabile è pari a 9.000 mq.

7. Gli interventi in prossimità della zona F5_EA –Aeroporto turistico, dovranno rispettare le disposizioni dell'art. 709 del Codice della Navigazione, nonché del "Piano di Rischio", ai sensi dell'art. 707 del Codice[2].

---

[1] modifica introdotta con D.C.C. n° 175 del 27/09/2013

[2] modifica introdotta con D.G.C. n° 84 del 22/04/2021

Si evidenzia che
- con determinazione n. 2012 del 13/09/2022 si è provveduto ad affidare all'Arch. Sergio D'Errico l'incarico professionale per servizi d'ingegneria ed architettura relativo al "Progetto

definitivo e vulnerabilità sismica per i lavori dell'ex Asilo Manfrini ai fini della trasformazione dell'edificio in museo della Marineria Fanese";

- il progetto architettonico di riqualificazione dell'Ex-Asilo Manfrini, prevede il restauro architettonico dell'intero edificio, nel rispetto dei caratteri tipologici del fabbricato, mediante la conservazione dei prospetti (in particolar modo di quello principale su Via Nazario Sauro) del doppio volume presente all'interno dell'ingresso al Museo ed il ripristino delle volumetrie originarie quali "la sala grande" del Piano Primo, mediante il recupero degli intradossi della copertura e la restituzione dell'aspetto originario con le capriate e le orditure lignee primarie e secondarie a vista.

- Come descritto anche nella relazione, allegata alla DGC 294 del 21/07/2022, la "procedura di approvazione della variante è legata alla formalizzazione o meno dell'accordo di valorizzazione. Nel caso in cui questo abbia generato il trasferimento del bene al patrimonio comunale è possibile procedere ai sensi del art. 26 ter "Disposizioni relative al piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari di regioni, province e comuni" della L.R. 34/92".

Gli usi proposti dal programma di valorizzazione sono individuati dal PRG vigente all'interno di quelli previsti nelle zone per attrezzatura di interesse collettivo

U2.5 – attrezzature ricreative e pubblici esercizi: Attrezzature ricreative e pubblici esercizi, musei, biblioteche, cinema, teatri, locali per lo spettacolo, locali da ballo, sale di ritrovo, bowling, sale gioco, ecc.; centri culturali, sedi di associazioni culturali, ricreative e per il tempo libero, questi ultimi ove non rientrino tra gli usi diffusivi, ristoranti, trattorie, bar, pizzerie, sale di ritrovo e simili, con i relativi spazi destinati al pubblico, gli spazi di servizio, gli spazi tecnici e di magazzino.

U5.2 – Attrezzature sociali e di interesse collettivo: Attrezzature sociali, attrezzature socio-sanitarie ed assistenziali di quartiere, centri civici e sociali, aree per mercati, sedi di uffici del decentramento amministrativo, servizi complementari quali uffici postali, ambulatori, ecc.

Inoltre, ai sensi del comma 5 dell'art. 66 delle NTA del PRG vigente, "le prescrizioni e gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono stabiliti dal progetto dell'opera pubblica";
dalla "Relazione generale di progetto esecutivo" si evidenzia che l'edificio esistente verrà recuperato e:
"…il corpo di fabbrica che originariamente ospitava i servizi igienici dell'ex asilo Manfrini, sarà ampliato in sopraelevazione di un modesto volume pari a circa mc 78,07 che sommato alle volumetrie derivanti dallo smontaggio delle camorcanne nel salone centrale al Piano Primo determinerà un incremento volumetrico complessivo pari a mc 154,03, così come desumibile dalle tabelle di calcolo rappresentate nella Tav. AR.5.2. Lo stesso manufatto destinato ad accogliere il nuovo ingresso al museo, sarà inoltre liberato dal solaio intermedio al fine di creare uno spazio a doppia altezza maggiormente ampio e luminoso, in quanto corredato da ampie sia vetrate nella parte bassa che nella parte sommitale. Tale intervento determinerà un decremento della Superficie Totale pari a mq 19,87 così come desumibile dalle tabelle di calcolo rappresentate nella Tav. AR.5.2."

D.G.R. 53/2014 – VERIFICA COMPATIBILITA' ED INVARIANZA IDRAULICA

Relativamente al Regolamento approvato con D.G.R. Marche n. 53 del 27/01/2014, si rimanda agli studi ed alle attestazioni presentate dai tecnici progettisti, di seguito elencate:

- Relazione Compatibilità e invarianza Comune di Fano
- Asseverazione Compatibilità e invarianza Comune di Fano

VIA - VAS

La proposta di variante in oggetto non deve essere sottoposta a verifica di assoggettabilità a V.I.A., ai sensi della L.R. Marche 11/2019 e ss.mm.ii., in quanto le previsioni urbanistiche e le opere previste non rientrano nelle tipologie di cui agli allegati alla Legge regionale medesima e al D.Lgs n. 152/2006; in particolare la variante non sarà soggetta a VIA con specifico riferimento al numero di parcheggi di uso pubblico previsti inferiore al limite dei 500 posti (L.R. Marche 11/2019 - Allegato B2 punto 7 b).

In relazione alla procedura di **Verifica di Assoggettabilità a V.A.S.,** ai sensi del D.Lgs. 152/06 e s.m.i., per la variante proposta sarà richiesta l'esclusione, a norma del Paragrafo A3, comma 3, lett. g) della D.G.R. Marche n. 1647/2019, in quanto relativa alla valorizzazione di immobili di proprietà comunale (art. 58 del D.L. 112/2008 s.m.i.).

ELABORATI DI VARIANTE

1. Documentazione di variante	
	1_01_V375_Relazione_illustrativa_variante
	1_02_V375_TU_ex_Manfrini
	1_03_AR.5.2_Calcolo_superfici_volumi

2. Elaborati specialistici	
	2_01_Relazione Compatibilità e Invarianza
	2_02_Asseverazione Compatibilità e Invarianza
	2_03_Relazione Geologica Variante PRG FANO

Inoltre ai fini di una migliore comprensione del progetto si inoltrano i seguenti elaborati, estratti dal progetto esecutivo dell'immobile oggetto di variante:

Elaborati progetto esecutivo	
Estratto degli elaborati più significativi	EG.02_Relazione_generale
	AR.1.1_Stato_attuale_pianta_piano_terra
	AR.1.2_Stato_attuale_piante_piano_primo_piano_copertura
	AR.1.3_Stato_attuale_prospetti
	AR.1.4_Stato_attuale_sezioni
	AR.2.1_Stato_progetto_pianta_piano_terra
	AR.2.2_Stato_progetto_piante_piano_primo_piano_copertura
	AR.2.3_Stato_progetto_prospetti
	AR.2.4_Stato_progetto_sezioni
	AR.3.1_Stato_comparativo_pianta_piano_terra
	AR.3.2_Stato_comparativo_piante_piano_primo_copertura
	AR.3.3_Stato_comparativo_prospetti
	AR.3.4_Stato_comparativo_sezioni
	AR.5.2_Calcolo_superfici_volumi

PARERI PROPEDEUTICI ALL'APPROVAZIONE DELLA VARIANTE

In considerazione del fatto che la variante proposta introduce la zona con F5_IC - zone per attrezzature di interesse collettivo e al comma 5 dell'art. 66 delle NTA è definito che le prescrizioni e gli indici urbanistici da osservare nell'edificazione sono stabilite dal progetto di opera pubblica, al fine dell'adozione della presente variante occorre ottenere i pareri favorevoli da parte della Soprintendenza, il parere ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., il parere dell'AST e il parere di R.F.I. considerando l'ampliamento in sopraelevazione previsto.

Di seguito sono elencati gli Enti/Servizi che saranno coinvolti per l'espressione di pareri propedeutici all'approvazione della variante proposta:

Enti/Servizi da interpellare	**Aspetti da valutare**
PROVINCIA DI PESARO E URBINO - Servizio 6 - Pianificazione Territoriale - Urbanistica - Edilizia - Gestione Riserva Naturale Statale "Gola del Furlo"	procedure VAS - esclusione
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO DELLE MARCHE	Vincolo monumentale
REGIONE MARCHE - SERVIZIO TUTELA, GESTIONE E ASSETTO DEL TERRITORIO - P.F. Tutela del Territorio di Pesaro Urbino	Parere Art. 89 DPR 380/2001
AST – Azienda Sanitaria Territoriale Pesaro Urbino	Parere igienico-sanitario
RFI – Rete Ferroviaria Italiana - Ancona	Parere di competenza

Il Dirigente del Settore
Arch. Adriano Giangolini
[firmato digitalmente] (*)

(*) Il documento è firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.