



COMUNE DI FANO
Provincia di Pesaro e Urbino
SETT. 4° - URBANISTICA
U.O. PIANIFICAZIONE URBANISTICA/TERRITORIALE

**VARIANTE URBANISTICA
AI SENSI DELL'ART. 26 ter DELLA L.R. N. 34/92 E S.M.II.
PER LA DEFINIZIONE DI UN AREA SPORTIVA DA DESTINARE
ALLA REALIZZAZIONE DEL NUOVO PALASPORT
DELLA CITTA' DI FANO**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Novembre 2021

<u>Introduzione</u>	4
<u>Le destinazioni d'uso previste dal Prg Vigente</u>	6
<u>L'individuazione dell'area oggetto di Variante</u>	6
<u>I Vincoli e le tutele</u>	7
<u>La valorizzazione dell'area comunale ai Sensi dell'art.26ter della L.R. 34/1992</u>	9
<u>La previsione di Variante</u>	10
<u>Gli elaborati di Variante</u>	10

Introduzione

Con D.C.C. n. 100 del 27/09/2019 *Approvazione del documento concernente le Linee Programmatiche relative alle azioni e ai progetti da realizzare nel corso del mandato 2019-2024* il Consiglio Comunale ha individuato come intervento n.8 dell'Asse 1 – *La città bella* la **“PROGETTAZIONE E REALIZZAZIONE DEL NUOVO PALASPORT (INTESO COME STRUTTURA POLIVALENTE PER SPORT, EVENTI, MUSICA, CONGRESSI..) CON CAPIENZA DA CALIBRARE IN RAPPORTO AI PRINCIPI DI ECONOMICITA' DI GESTIONE”**, come esplicitazione del principio comune di cura costante della città, decoro urbano, manutenzione del patrimonio pubblico e mobilità sostenibile;

Vista la Delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 20/02/2018 con oggetto: **“APPROVAZIONE DELL'AGGIORNAMENTO DEL D.U.P. 2018-2020 (DOCUMENTO UNICO DI PROGRAMMAZIONE)”**;

E' interesse quindi dell'Amministrazione Comunale, individuare e favorire la realizzazione di un nuovo palazzetto dello sport che risponda ai bisogni della collettività e delle numerose società sportive che operano nel territorio comunale e che ormai da diverso tempo reclamano questa necessità con le caratteristiche di un area polifunzionale, adatta anche ad ospitare spettacoli ed eventi congressuali.

con D.G.C n. 405 del 24.10.2019 è stato istituito il “Tavolo di Progettazione per il Palasport della Città di Fano “ che si dovrà occupare in primo luogo di individuare attraverso l'analisi urbanistica il sito più idoneo tra le aree di proprietà comunali e successivamente attivare le procedure per la variante al Piano Regolatore Generale. Contestualmente verranno formulate indicazioni e direttive progettuali da porre alla base delle valutazioni del concorso di progettazione per il nuovo Palasport della Città di Fano.

Il Tavolo Tecnico nelle riunioni dei giorni 25.09.2019, 12.11.2019 ha esaminato i punti di forza e le criticità delle tre seguenti aree di proprietà comunale oggetto di valutazione urbanistica per l'ubicazione del nuovo palasport.

- Comparto funzionale integrato "Fantasy World"
- Area Artigianale Chiaruccia e altre proprietà comunali adiacenti
- Area F5-Interesse collettivo-Zona Aereoporto/Centro Natatorio

ha concordato di escludere l'area del Comparto polifunzionale integrato "Fantasy World" di Torrette per le maggiori criticità riguardanti soprattutto la viabilità esistente.

Per le altre due aree di studio il Tavolo tecnico ha messo in evidenza i seguenti punti di forza:

Area Artigianale Chiaruccia

- Area di proprietà comunale
- Area già destinata all'uso del suolo
- E' ottimamente raggiungibile con mezzi motorizzati sia da Fano che dall'entroterra in quanto si trova nei pressi del casello autostradale e dell'uscita dalla Superstrada e ben raccordata con la provinciale attraverso via Campanella.
- L'area è facilmente collegabile con l'itinerario delle piste ciclabili.
- Si inserisce nel contesto commerciale e artigianale di Bellocchi che può rappresentare un elemento a completamento delle funzioni come avviene nei

moderni palazzetti dello sport.

- Area con possibilità di ampliamento nell'adiacente area a destinazione sportiva.

Area F5-Interesse collettivo-Zona Aereoporto/Centro Natatorio

- Area di proprietà pubblica
- E' ottimamente raggiungibile con mezzi motorizzati, sia da Fano, sia dall'entroterra, in quanto si trova nei pressi del casello autostradale e dell'uscita dalla Superstrada.
- Si inserisce in un contesto che con il centro natatorio in corso di realizzazione potrebbe valorizzare ancora di più l'area;

Il Tavolo tecnico nell'ultima riunione del 07.01.2020 ha condiviso di proporre alla Giunta come area di ubicazione del nuovo palasport l'area Artigianale di Chiaruccia eventualmente ampliabile alle altre aree adiacenti di proprietà comunale proponendola come area sportiva nella variante urbanistica, considerando soprattutto la sua possibilità di prevedere sviluppi futuri come ad esempio il nuovo stadio

La Giunta Comunale con delibera n. 17 del 21.01.2020 "ATTO DI INDIRIZZO PER LA INDIVIDUAZIONE DELL'AREA DA DESTINARE A VERDE ATTREZZATO PER LO SPORT PER L'UBICAZIONE DEL NUOVO PALASPORT DI FANO" ha condiviso le analisi e le risultanze del Tavolo tecnico che individua l'Area Artigianale Chiaruccia e proprietà comunali adiacenti come la più idonea per la realizzazione del nuovo Palasport di Fano ed ha dato mandato al Settore IV Urbanistica di procedere con la predisposizione degli atti necessari all'approvazione Variante Urbanistica ai sensi L.R. 34/1992 e s.m.i.;



Le destinazioni d'uso previste dal PRG vigente

L'area oggetto di variante è destinata dal Piano Regolatore vigente in buona parte dal "Comparto a destinazione artigianale Chiaruccia" scheda tecnica ST5_P32:

Schede Tecniche dei Comparti Unitari

SCHEDA	DENOMINAZIONE COMPARTO							
	Sup. comparto mq	SUL comparto mq	UT SUL/Sup. comparto	Zona	Sup. zona omogenea mq	SUL zona omogenea mq	% PEEP	Sup. PEEP mq
	Note e prescrizioni							
ST5_P32	COMPARTO A DESTINAZIONE ARTIGIANALE "CHIARUCCIA"							
	41.058	16.658	0,41	D2	27.764	16.658		
				F1	4.459			
				P1	3.801			
				P2_pr	5.036			
	<p>Il Comparto di cui alla presente scheda individua un'area di espansione industriale e/o artigianale.</p> <p>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. E' vietato l'insediamento di industrie insalubri di I classe di cui al D.M. 05/09/1994 ("elenco delle industrie insalubri di cui all'art.216 del testo unico delle leggi sanitarie") e s.m.i.. In ogni caso dovranno essere previste zone di filtro e barriere, al fine di evitare nocummento alle zone abitative previa analisi dei venti dominanti.</p>							

cui si aggiunge un'area adiacente destinata a:

Art. 61

F1 - Zone di verde attrezzato

- Le zone F1 sono le zone di verde attrezzato.
- Sono ammesse di norma le seguenti destinazioni d'uso e attività, così come definite dalle presenti Norme:

U5.6 Attrezzature per il verde

U2.5 Attrezzature ricreative e Pubblici esercizi

- In tali zone il Piano si attua per intervento diretto di iniziativa pubblica o anche da parte di privati, purché - in quest'ultimo caso - estesi ad unità minime di intervento da concordare con l'Amministrazione Comunale e previa stipula di una convenzione che garantisca l'uso pubblico delle aree, gli interventi di salvaguardia e di valorizzazione dell'ambiente naturale, i modi della gestione, nonché i tempi e le scadenze di attuazione.

- Le prescrizioni e gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono di seguito riportati.

UF	=	0,05 mq/mq	Utilizzazione fondiaria
IPE	=	0,20 mq/mq	Indice di permeabilità
HMAX	=	5,00 ml	Altezza massima degli edifici
DC	=	5,00 ml	Distacco dai confini
DF	=	10,00 ml	Distacco tra gli edifici

DS	=	8,00 ml	Distanza dalle strade
----	---	---------	-----------------------

e una porzione di area area destinata a:

Art. 66

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:
.....
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.

I Vincoli e le tutele

All'interno dell'area oggetto di variante è presente la tutela dei pozzi comunali, secondo quanto previsto all'art.82 delle NTA e dall'art.7 del Sistema Paesistico-Ambientale allegato alle NTA:

“... ”

Art. 82 - V5 – Zone di rispetto dei pozzi comunali

1. Le zone V5 sono le zone di rispetto dei pozzi idrici comunali, e sono stabilite - ai sensi del art. 5 D.Lgs 258/00 - al fine di assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque da destinare al consumo umano.
2. Sono stabilite aree di salvaguardia distinte in zone di tutela assoluta, zone di rispetto e zone di protezione: le zone di tutela assoluta e le zone di rispetto si riferiscono alle sorgenti, ai pozzi ed ai punti di presa; le zone di protezione si riferiscono ai bacini imbriferi ed alle aree di ricarica delle falde.

3. La zona di tutela assoluta è adibita esclusivamente ad opere di presa ed a costruzioni di servizio; deve essere recintata e provvista di canalizzazione per le acque meteoriche ed ha un'estensione di raggio non inferiore a ml. 10, ove possibile.

4. Le zone di rispetto sono delimitate in relazione alle risorse idriche da tutelare e comunque hanno un'estensione di raggio pari a ml. 200 rispetto al punto di captazione dei pozzi comunali, così come indicata nella Tavola dal titolo " Indagine geologica per la determinazione delle zone di rispetto dei pozzi comunali" in scala 1:25.000.

5. Nelle zone di rispetto sono vietate le attività o destinazioni definite al comma 3 dell'art. 7 delle Norme del Sistema Paesistico Ambientale

6. Le norme di tutela di cui al precedente comma 5 valgono anche per le aree soggette a permessi di ricerca per captazione delle acque ad uso termale o per imbottigliamento, fino alla scadenza del permesso di ricerca.

7. Nelle zone di rispetto è vietato l'insediamento di fognature e pozzi perdenti; per quelle esistenti si adottano, ove possibile, le misure per il loro allontanamento.

8. Per la captazione di acque superficiali si applicano, per quanto possibile, le norme di cui ai precedenti commi 2, 3 e 4.

9. La misura di ml. 200 non è in alcun modo derogabile.

10. Nelle zone di protezione sono vietate le attività e destinazioni definite al comma 4 dell'art. 7 delle Norme del Sistema Paesistico Ambientale

11. Le ulteriori prescrizioni da osservare sono:

a) Obbligo da parte dei proprietari dei pozzi esistenti ad effettuare regolare denuncia ai sensi della Legge 11.12.1933 n.ro 1775, qualora non vi avessero già provveduto;

b) Divieto assoluto di apportare modifiche sia ai pozzi che agli impianti di sollevamento, se non previo regolare nullaosta rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile per i pozzi agricoli ed industriali e dell'Ufficio Acquedotto per i pozzi domestici;

c) Obbligo per i fabbricati esistenti di allacciarsi alla rete fognante comunale dove essa esista, e di chiudere i rispettivi pozzi perdenti;

f) Per i nuovi fabbricati obbligo di allacciarsi alla rete fognante comunale se essa esiste o di effettuare gli scarichi, previa autorizzazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, mediante soluzioni alternative consentite dalla norma vigente in materia laddove non esista la rete fognante.

12. Per la realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica negli ambiti di rispetto dei pozzi vanno inoltre adottate ulteriori misure di protezione, quali ad esempio le doppie tubature nella rete fognaria, l'impermeabilizzazione dei pozzetti, ecc.....

Nella progettazione e nella costruzione delle condotte fognarie, da realizzarsi con impianti separati tra la rete di canalizzazione acque meteoriche (bianche) e rete fognante (nere), dovrà essere comunque garantita l'affidabilità dell'opera in relazione al grado di sicurezza statica, di resistenza alla corrosione, di integrità della tenuta nel tempo, tenendo conto della caratterizzazione geologica geotecnica dei terreni interessati dal tracciato delle tubazioni.

Nelle fasce di rispetto di 200 m. sono inoltre vietati gli scarichi di acque in corsi d'acqua non impermeabilizzati".

I commi 3 e 4 dell'art.7 del Sistema Paesistico-Ambientale allegato alle NTA prevedono che:

“...
...

Art. 7 - Aree soggette a pericolosità geologica, idrogeologica e sismica

...

3. All'interno delle aree di rispetto dei pozzi, individuate nella carta degli scenari di pericolosità idrogeologica (tavola 4b). si applicano inoltre le seguenti prescrizioni:

a) sono vietati la dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati; l'accumulo di concimi chimici, fertilizzanti e pesticidi; lo spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche; la dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade; le aree cimiteriali; l'apertura di cave che possano essere in connessione con la falda; l'apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche qualitative della risorsa idrica; la gestione dei rifiuti; lo stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive; i centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli; i pozzi perdenti; il pascolo e la stabulazione di bestiame che

ecceda i 170 kg per ettaro di azoto presente negli affluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione.

Sono inoltre vietati gli scarichi di acque in corsi d'acqua non impermeabilizzati.

4. All'interno delle aree di protezione dei pozzi, individuate nella carta degli scenari di pericolosità idrogeologica (tavola 4b), si applicano inoltre le seguenti prescrizioni:

a) sono vietati l'accumulo di concimi organici; lo spandimento di pesticidi e fertilizzanti, le discariche di qualsiasi tipo anche se controllate; i pozzi perdenti; lo stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti o sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive”.

L'area ricade integralmente nella zona ad alta percettività visiva “V” di cui agli artt.23 e 24 del Sistema paesistico ambientale allegato alle NTA del PRG, secondo cui:

“

Art. 23.

Classificazione

1. In rapporto alla rilevanza dei valori paesistico-ambientali presenti nel territorio comunale, e facendo riferimento ai criteri di classificazione indicati dal P.P.A.R., si distinguono:

a) omissis

b) omissis

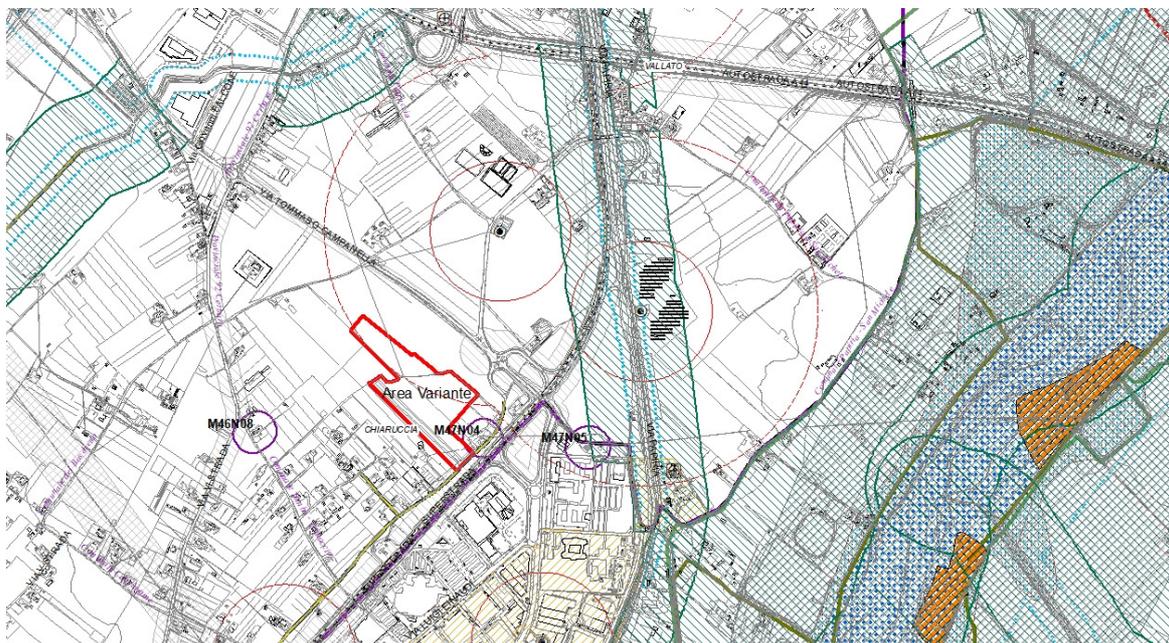
c) Aree V: Aree di alta percettività visuale individuabili in relazione alle vie di comunicazione ferroviarie, autostradali e stradali di maggiore intensità di traffico (in particolare si fa riferimento alla Superstrada, e al tratto esterno al perimetro urbano dell'Autostrada).

Art. 24. - Indirizzi generali di tutela

1. omissis

2. omissis

3. Nelle aree V, deve essere attuata una politica di salvaguardia, qualificazione e valorizzazione delle visuali panoramiche percepite dai luoghi di osservazione puntuali o lineari”.



-  Area di rispetto dell'acquifero (200 m)
-  Area di protezione dell'acquifero

Art.23



Alta percettività visiva

L'area oggetto della variante risulta inoltre attraversata in posizione mediana, con direzione da ovest ad est, dal corso d'acqua demaniale denominato Fosso Chiaruccia, la cui interferenza è stata oggetto di studio per la Verifica di Compatibilità Idraulica degli strumenti di Pianificazione Territoriale e per l'invarianza idraulica. (elaborato allegato).

La Valorizzazione dell'area comunale ai sensi dell'art. 26 ter della L.R. 34/1992

La presente Variante, valorizzando un'area di proprietà comunale, è elaborata ai sensi dell'art. 26-ter della L.R. 34/1992 e ss.mm.ii.:

“ ...

Art. 26 ter - (Disposizioni relative al piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari di regioni, province e comuni)

1. Il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari del comune di cui all'articolo 58 del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112 (Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria), convertito nella legge 6 agosto 2008, n. 133, qualora determini una nuova destinazione urbanistica dei beni ivi inseriti ovvero compori modifiche volumetriche di tali beni superiori al 10 per cento dei volumi previsti dallo strumento urbanistico generale, costituisce variante allo strumento urbanistico generale medesimo ed è sottoposto alla verifica di conformità da parte della Provincia competente, ai sensi dell'articolo 26 della presente legge.

2. Nell'ipotesi di cui al comma 1, ciascuno dei termini di cui ai commi 1,3,4,5 ed 8 dell'articolo 26 è ridotto a quindici giorni e i termini di cui ai commi 2, 6 e 7 del medesimo articolo sono ridotti alla metà.

3. Il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, qualora riguardi il patrimonio della regione o delle province e compori variante allo strumento urbanistico generale, è trasmesso al comune che può adottare la variante allo strumento urbanistico generale medesimo secondo le modalità di cui ai commi 1 e 2.

4. In sede di verifica del piano di cui al comma 1, la Provincia accerta, tra l'altro, il rispetto delle quantità minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi indicate dal d.m. 2 aprile 1968, n. 1444.

Le previsioni della Variante

La variante prevede l'ampliamento del “Comparto a destinazione artigianale Chiaruccia” scheda tecnica ST5_P32 inglobando un'area adiacente a destinazione urbanistica “F1-Zone di verde attrezzato” di 2730 mq. oltre ad un'area a destinazione F5_IC_ASET di circa 13.000 mq.

Il Comparto così delimitato avrà una destinazione F2 - Zone di verde attrezzato per lo sport e disciplinato dalla seguente nuova Scheda Comparto:

Scheda	DENOMINAZIONE COMPARTO							
	Sup. compart o mq	ST comparto mq	UT (SUL/Sup .comp.)	Zona	Sup. zona omogenea mq	ST	%PEEP	SUP. PEEP
Note e prescrizioni								
ST5_Pxx	COMPARTO SPORTIVO "PALASPORT"							
	56.697	10.000	0,18	F2	29.458	10.000		
				P2_pr	22.000			
				F1	5.239			
	<p><i>Il Comparto di cui alla presente scheda individua un'area di proprietà comunale destinata alla realizzazione del nuovo PALASPORT della città di Fano. La superficie totale è prescrittiva. La superficie omogenea a parcheggi sarà definita dal progetto dell'opera pubblica unitamente alle altre zone omogenee in funzione del dimensionamento dell'opera stessa, pertanto nella scheda è riportata una dimensione indicativa.</i></p> <p><i>Le previsioni avranno attuazione mediante intervento diretto previa approvazione dell'opera pubblica da parte della Giunta Comunale e conforme a tutte le prescrizioni recepite dalla Variante Urbanistica approvata con D.C.C. n. del</i></p>							

La variante è costituita dai seguenti elaborati:

- a. Relazione illustrativa;
- b. Elaborato grafico TAV. 1 contenente:
 - Inquadramento aerofotogrammetrico;
 - Inquadramento catastale;
 - Ortofoto;
 - Progetto Urbanistico VIGENTE e relativa scheda tecnica;
 - Progetto Urbanistico in VARIANTE e relativa scheda tecnica;
 - Ambiti di tutela VIGENTI;
- c. Studio geologico e di Compatibilità idraulica
Asseverazione sulla Compatibilità Idraulica delle Trasformazioni Territoriali
- d. Verifica di compatibilità idraulica degli strumenti di Pianificazione territoriale e per l'invarianza idraulica delle trasformazioni Territoriali di cui all'art. 10 L.R. 22/20111.

Fano, Novembre 2021

IL DIRIGENTE DEL SETTORE 4
URBANISTICA
ARCH. ADRIANO GIANGOLINI