

## COMUNE di FANO

### PROPOSTA DI VARIANTE AL PRG RELATIVA AL COMPARTO EDIFICATORIO DI CUI ALLA SCHEDA ST3\_ P06 (EX ZUCCHERIFICIO di FANO)

#### RELAZIONE TECNICA

Si premette che:

1. che la società Madonna Ponte S.r.l. ha realizzato in conformità al P. di C. n. 1105/06 del 13.12.2006 la costruzione "al rustico" di 4 fabbricati nel lotto centrale in via Fraghetto – via della Pineta dell'area ex-zuccherificio della superficie di mq. 119.776 che prevedono la realizzazione di mq. 25.388,94 di uffici (1° piano) e di mq. 42.962,13 di attività produttive (piano terra),
2. che la stessa società ha realizzato in conformità al P. di C. n. 1095/06 del 13.12.2006 la costruzione di 2 fabbricati nel lotto di via della Pineta della superficie di mq. 25.819 che prevedono la realizzazione di mq. 12.701 (piano terra) e mq. 2.532 (primo piano) di attività produttive, per complessivi mq. 15.233 di SUL. I fabbricati sono stati ultimati entro il periodo di validità del permesso di costruire (04.07.2010).
3. La società Madonna Ponte S.r.l., proprietaria di tutto il terreno compreso all'interno del comparto edificatorio ex Zuccherificio di Fano individuato attualmente dalla scheda ST3\_P06, ha presentato al Comune di Fano una proposta di variante.

Il vigente P.R.G. prevede per il comparto di cui alla Scheda ST3\_P06:

Superficie comparto (mq)	SUL comparto (mq)	UT SUL/sup. comparto	ZONA	SUP zona omogenea (mq)	SUL zona omogenea (mq)
<b>260.928</b>	<b>84.986</b>	0,33	D1	145.361	83.586
			F1	105.983	1.400
			P1	9.583	

La variante già proposta in data **30.07.2010** prevedeva:

- lo stralcio dal comparto dell'area di via della Pineta sulla quale sono già stati costruiti due fabbricati industriali;
- la parziale modifica della destinazione d'uso con l'inserimento nel comparto di destinazioni commerciali medie strutture M1 ed M2;
- la riduzione della SUL da mq. 84.986 a mq. 76.822;
- la conseguente riduzione dell'indice di utilizzazione territoriale;
- la destinazione d'uso di mq. 3000 per attrezzature di interesse collettivo (uffici giudiziari e archivio di Stato)

Per cui la scheda del Comparto ST3\_P06 risultava essere così modificata:

Superficie comparto (mq)	SUL comparto (mq)	UT SUL/sup. comparto	ZONA	SUP zona omogenea (mq)	SUL zona omogenea (mq)
<b>234.680</b>	<b>63.289</b>	0,27	D1	32.456	15.961
			D4	82.764	42.628
			F5	5.000	3.000
			F1	105.274	1.700
			P1	9.186	

D1 = Zone produttive a carattere artigianale e/o industriale esistenti

D4 = Zone a carattere commerciale e/o direzionali esistenti

F5 = Zone per attrezzature di carattere collettivo

F1 = Zone di verde pubblico

P1 = Zone per la viabilità veicolare

La SUL complessiva relativa alla perimetrazione prevista nella scheda originaria **ST3\_06** del PRG vigente in **mq. 84.986** si riduceva a:

- zona omogenea D1 già ultimata = mq. 15.233

- zona omogenea D1 = mq. 15.961

- zona omogenea D4 = mq. 42.628

**Totale SUL privata** = **mq. 73.822** (mq. 11.164 in meno rispetto al PRG vig.)

- attrezzature pubbliche = mq. 3.000

**Totale** = **mq. 76.822**

Le osservazioni e contributi in merito alla fase di consultazione preliminare (scoping) contenute della Determinazione n. 3373 del 14.12.2010 della Provincia di Pesaro-Urbino sono state attentamente esaminate da parte della società Madonna Ponte S.r.l. ed hanno determinato una radicale modifica del progetto di variante presentato il 30.07.2010. Allo scopo il gruppo dei progettisti è stato allargato coinvolgendo lo studio FIMA Engineering di Osimo, particolarmente esperto in progetti urbanistici di aree commerciali.

Le variazioni proposte sono così sinteticamente riassumibili:

- consistente riduzione delle superfici utili (ca. 10.000 mq.) e delle superfici coperte;
- interruzione della continuità dei fronti mediante ampie demolizioni volumetriche;
- creazione e valorizzazione di ampi spazi pubblici e di aggregazione;
- studio ed individuazione di percorsi ciclo-pedonali;
- radicale revisione dell'assetto viario;
- potenziamento e redistribuzione delle aree verdi a terra;
- sistemazione delle coperture parte a verde e parte quale parco fotovoltaico;
- aumento e redistribuzione delle aree a parcheggio, con organizzazione ai vari livelli, pubblici, privati e di servizio;
- caratterizzazione del fabbricato destinato a tribunale come edificio autonomo da cielo a terra e ubicato in posizione centrale privilegiata;
- cessione dei due fabbricati ex colonici ubicati nel verde pubblico di via della Pineta;
- formazione di una piazza centrale polivalente che sostituisce la struttura polivalente.

Tutto ciò porta ad una nuova riformulazione della scheda del Comparto ST3\_P06:

Superficie comparto (mq)	SUL comparto (mq)	UT SUL/sup. comparto	ZONA	SUP zona omogenea (mq)	SUL zona omogenea (mq)
<b>234.680</b>	<b>53.500</b>	0,228	D4	114.375	51.500
			F5 (tribunale)	5.000	2.000
			F1* (vasche)	95.565	
			F1	15.260	
			P1	4280	

D4 = Zone a carattere commerciale e/o direzionali esistenti

F5 = Zone per attrezzature di carattere collettivo

F1\* = Zone Umide ( ex vasche)

F1 = Zone di verde pubblico

P1 = Zone per la viabilità veicolare

La SUL complessiva prevista nella scheda **ST3\_06** del PRG vigente in **mq. 84.986**, già ridotta nella proposta del 30.07.2010 a **mq. 76.822**, si riduce ulteriormente a:

- zona omogenea D1 già ultimata	= mq. 15.233
- zona omogenea D4	= <u>mq. 51.500</u>
<b>Totale SUL privata</b>	<b>= mq. 66.733 (mq. 18.253 in meno rispetto al PRG vig.)</b>
- attrezzature pubbliche	= <u>mq. 2.000</u>
<b>Totale</b>	<b>= mq. 68.733</b>

Le destinazioni previste in accordo con le NTA del PRG ed il Piano del Commercio vigente sono:

#### Zona omogenea D4:

Nella zona omogenea D4 sono comprese le seguenti destinazioni d'uso:

Sigla	Descrizione	SUL prevista (mq)	Superficie di vendita (mq)
U.3.3	Attività direzionali	28.765	==
U.2.5	Attrezzature ricreative e pubblici esercizi		
U.3.2	Attività artigianali di servizio		
U.3.4	Attività commerciali di vicinato		
U.3.5	Medie strutture inferiori (M1)	22.735	7.500
U.3.6	Medie strutture superiori (M2)		
U.3.9	Attività commerciali all'ingrosso		
Totale		51.500	7.500

Per una superficie complessiva pari a mq. 51.500 di cui mq. 7500 di superficie di vendita, quest'ultima distribuita in 3 medie strutture del tipo M2. Le tre medie strutture M2 sono indipendenti l'una dall'altra sia da un punto di vista edilizio/strutturale sia commerciale/funzionale (ingressi, accessibilità, aree di carico-scarico, allacci utenze e impiantistica, elementi distributivi e aree di sosta, organizzazione e gestione.)

Ogni media struttura può essere suddivisa in più esercizi commerciali di pezzatura tale da non superare la soglia consentita dei 2.500 mq di SV.

### Zona omogenea F5:

Sigla	Descrizione	SUL prevista (mq)	Superficie di vendita (mq)
F5	Zone per attrezzature di carattere collettivo	2.000	==

### Zona omogenea F1:

Sigla	Descrizione	Superficie zona Omogenea(mq)	Superficie di vendita (mq)
F1 *	Zone umida (ex vasche di decantazione)	95.565	==
F1	Zone di verde pubblico e aree pavimentate	15.260	==
Totale		110.825	==

### Dotazione Aree a Parcheggio, verde ed altre attrezzature pubbliche:

Parcheggi Pubblici	= mq. 21.171 (A)
Parcheggi Privati Pertinenziali	= mq. 27.149 (B)
Totale Parcheggi	= mq. 48.320 (C)
Verde Pubblico	= mq. 15.260 (D)
Attrezzature pubbliche	= mq. 5.000

### VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI (D.M. 1444/68)

#### 1.- Zona omogenea D4

Richiesta di Parcheggi pubblici,  
verde pubblico, attrezzature pubbliche = mq. 51.500 x 0,8 = mq. 41.200

#### Verifica:

Totale standard pubblici previsti = mq. (A) + (D) + 5.000 = mq. 41.431 > mq. 41.200  
di cui:

- mq. 21.171 (A) = parcheggi pubblici > 50% di mq. 41.200 (mq. 20.600)
- mq. 15.260 = verde pubblico
- mq. 5.000 = attrezzature pubbliche
- mq. 41.431

## VERIFICA PARCHEGGI PRIVATI

### Zona omogenea D4

Richiesta di Parcheggi privati

Complessiva mc. 216.990,55 x 0,1 = mq. 21.700 arr.

Verifica: mq. 21.700 < Parcheggi presenti mq. 27.149 **(B)**

## VERIFICA DEGLI STANDARD A PARCHEGGIO DI PRG

### Funzioni Ricettive U2.5 e Terziarie U3.1, U3.3, U3.3, U3.5, U3.6, U3.9

Richiesta di parcheggio pubblico: 44.000 x 0,40 = mq. 17.600 < mq. 21.171 **(A)**

Richiesta di parcheggio privato: 51.500 x 0,30 = mq. 15.450 < mq. 27.149 **(B)**

## VERIFICA PARCHEGGI L.R. 26/99

La verifica è effettuata per n. 3 medie strutture, di cui un'alimentare e due non alimentari, da realizzare in complessi nettamente separati con interposti spazi pubblici.

### Generale

Superfici di Vendita:

- Media struttura M2/A = mq. 2.500 x 1,50 = mq. 3.750
- Media struttura M2/E = mq. 2.500 x 1,00 = mq. 2.500
- Media struttura M2/E = mq. 2.500 x 1,00 = mq. 2.500  
= mq. 7.500 = mq. 8.750

A titolo meramente esplicativo della proposta e non vincolante per l'oggetto della variante richiesta viene illustrata anche la verifica per singolo fabbricato, comunque da aggiornare in sede di strumento attuativo

### Per singolo fabbricato

- Fabbricato A1 Mq. 1250x1.0 = mq. 1.250 < mq. 1.275
- Fabbricato A2 Mq. 1250x1.0 = mq. 1.250 < mq. 1.403
- Fabbricato C Mq. 2500x1.0 = mq. 2.500 < mq. 3.539 (di cui mq. 1247 da convenzionare)
- Fabbricato D1 Mq. 2500x1.5 = mq. 3.750 < mq. 4.763 da convenzionare

## **AREA A SUD DI VIA DELLA PINETA**

Nella zona “Verde pubblico” della superficie di mq. 5.570 ubicata in via della Pineta, sono presenti due fabbricati ex colonici che saranno ristrutturati e ceduti all'amministrazione comunale.

La zona “Verde pubblico” della superficie di mq. 3.998 è la zona di naturale ampliamento della adiacente Pineta di Ponte Metauro.

In conformità al Decreto n. 70 del 08.07.2008 del Servizio Ambiente della Regione Marche la zona delle vasche di decantazione della superficie di mq. 95.565 non può essere classificata come zona F1 (Verde Pubblico) per non pregiudicare l'integrità del sito. Ma deve essere considerata come zona F1\* (umida).

In tale zona F1\* non sono ammesse costruzioni di alcun tipo ma unicamente interventi finalizzati alla conservazione degli habitat naturali presenti.

Tale zona sarà oggetto degli interventi ambientali di sistemazione e mitigazione dell'intervento in conformità al progetto autorizzato dalla Provincia.

## **OPERE DA CEDERE AL COMUNE DI FANO**

Il comparto prevede la costruzione di un fabbricato reso agibile destinato da cielo a terra ad Uffici Pubblici (delegazione comunale, attività culturali e sociali, sede distaccata del Tribunale, della Polizia Urbana, etc.) della superficie SUL di mq. 2000, e la sua cessione gratuita al Comune di Fano, (senza scomputo e senza alcun onere per il Comune di Fano. Dovrà inoltre essere ceduto gratuitamente al Comune di Fano il fabbricato ex colonico e relativa pertinenza di Via della Pineta dopo essere stati ristrutturati e resi agibili, compresa l'area circostante ( i costi di ristrutturazione saranno oggetto di scomputo dagli oneri di urbanizzazione secondarie).

## **OPERE DI URBANIZZAZIONE DA SCOMPUTARE (con cessione delle aree)**

- Realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria a scomputo e cessione delle aree al Comune;
- Realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria consistenti nella realizzazione di spazi di uso pubblico nei fabbricati ex-colonici aldilà di Via della Pineta, con scomputo dei costi necessari alla ristrutturazione degli stessi ed eventuali altre opere pubbliche esterne al comparto.

## GESTIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DEL COMPARTO

La gestione di tutte le opere di urbanizzazione interne al comparto, sia quelle cedute che di quelle non cedute resteranno a totale carico della ditta lottizzante.

## STIMA CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

A fronte di una superficie Sul di mq. 51.500 di cui, orientativamente circa mq. 40.000 per negozi al dettaglio con relativi magazzini ed uffici, e mq. 11.500 ca. per depositi e commercio all'ingrosso, e di una cubatura di mc. 220.000 circa, gli importi del contributo di costruzione dovuto è stato calcolato come segue.

La tabella allegata confronta le previsioni del contributo di costruzione con le tabelle oggi in vigore, con i valori già determinati in base ai lavori autorizzati e parzialmente eseguiti, riportando gli importi in differenza, parzialmente scomputabili con le nuove opere di cui ai capitoli precedenti.

La tabella è da ritenersi orientativa dell'ordine di grandezza degli oneri in quanto dipende dal valore degli stessi al momento dei rilasci autorizzativi e dalla definizione dei progetti definitivi dei fabbricati.

contributo	ONERI STIMATI per la VARIANTE al PRG PROPOSTA [€]	ONERI GIA' DETERMINATI con PdC 669/10 [€]	MAGGIORI ONERI [€]
Urbanizz. primaria (Dir./comm. zona B)	2.900.000	1.039.107	1.861.000
Urbanizz. Secondaria (Dir.(comm. zona B)	2.700.000	504.527	2.196.500
Contr. C.Costruz.	1.160.000	567.625	587.000

Fano, 29 Settembre 2012

FIMA Engineering Srl

Dott. Arch. Filiberto Andreoli

Dott. Ing. Fabio Tombari

Dott. Ing. Stefano Ansuini

Madonna Ponte Srl