



COMUNE DI FANO

Provincia di Pesaro e Urbino

Urbanistica

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Nr. 262

del 20/07/2010

OGGETTO:

ATTO DI INDIRIZZO PER LA RIDEFINIZIONE DELL'ASSETTO URBANISTICO DELL'AREA RELATIVA ALL'EX ZUCCHERIFICIO - COMPARTO ST3_P06.

L'anno **duemiladieci**, il giorno **venti** del mese di **luglio** alle ore **16,00** nella Residenza Municipale della città di Fano, convocata su invito del Sindaco, disposta nei modi di legge, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei signori:

1) AGUZZI STEFANO	<i>SINDACO</i>	Presente
2) CUCUZZA MARIA ANTONIA RITA	<i>VICE SINDACO</i>	Presente
3) FALCIONI MAURO	<i>ASSESSORE ANZIANO</i>	Presente
4) PAOLINI MARCO	<i>ASSESSORE</i>	Assente
5) MANCINELLI FRANCO	<i>ASSESSORE</i>	Presente
6) ANTOGNOZZI SIMONE	<i>ASSESSORE</i>	Presente
7) SEVERI RICCARDO	<i>ASSESSORE</i>	Assente
8) DELVECCHIO DAVIDE	<i>ASSESSORE</i>	Presente
9) SILVESTRI MICHELE	<i>ASSESSORE</i>	Presente
10) MAIORANO GIOVANNI	<i>ASSESSORE</i>	Presente
11) LOMARTIRE GIANLUCA	<i>ASSESSORE</i>	Assente

Assenti: **3**

Presenti: **8**

Assume la Presidenza il Sig. **AGUZZI STEFANO**

Partecipa con funzioni consultive, referenti, di assistenza e verbalizzazione il Segretario Generale **RENZI ANTONIETTA**

Oggetto:

ATTO DI INDIRIZZO PER LA RIDEFINIZIONE DELL'ASSETTO URBANISTICO
DELL'AREA RELATIVA ALL'EX ZUCCHERIFICIO - COMPARTO ST3_P06.

La GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

la zona posta a sud dell'area urbana, fra l'aeroporto ed il fiume Metauro, vede l'insediamento dello zuccherificio negli anni '50, ed il primo piano regolatore della città redatto dall'arch. Piccinato nel 1964 la identifica come "area industriale";

nella variante generale approvata nel 1983 l'area assume le destinazioni in parte di "zone industriali di completamento D3" ed in parte di "zone tecnico-distributive L-Z, attività complementari alla zona artigianale" assimilabili a destinazioni commerciali/direzionali;

nell'adeguamento del PRG al PPAR operato dal comune di Fano nel 1998 si confermano sostanzialmente le previsioni del "PRG Salvia" e con una variante normativa del 2005 si elimina il vincolo che prevedeva per le zone industriali un limite di 4 aziende insediabili per ogni lotto, rendendo libero anche l'insediamento di più aziende. In base a queste previsioni normative alla fine del 2006 (il 13/02/2006 e il 13/12/2006) sono stati rilasciati i permessi di costruire per la realizzazione degli edifici tuttora in corso;

il PRG redatto con la consulenza dell'arch. Cervellati, adottato il 08/04/2004 poi revocato il 20/01/2005, prevedeva la riconversione dell'area industriale ad area con funzioni miste residenziali, commerciali (una grande struttura di vendita G1), direzionali, turistiche, oltre a zone di verde, per un totale di mq 75.000 di SUL;

il nuovo piano regolatore della città adottato il 19/12/2006 prevedeva una SUL totale di mq 85.460, divisa fra residenza, terziario, produttivo, compresa una scuola di mq 3.060 ed una struttura ricreativa e pubblici esercizi di mq 1.400, con la possibilità per il commercio di una superficie massima di mq 10.000 e la possibilità di insediare medie strutture superiori M2;

durante la discussione delle osservazioni è stata accolta dal Consiglio comunale una osservazione presentata dalla proprietà dell'area che chiedeva il riconoscimento della destinazione produttiva già oggetto dei permessi di costruire rilasciati (tale area viene classificata con il comparto ST3_P06) e la conferma della destinazione commerciale e direzionale sull'area prospiciente viale Piceno, dove sono

presenti anche aree di proprietà comunale, (tale area viene classificata con il comparto direzionale commerciale ST3_P23);

il PRG vigente approvato in data 19/02/2009 prevede dunque per l'area su cui sorgeva l'impianto dello zuccherificio un comparto a destinazione produttiva ST3_P06 unitamente ad un'area a verde naturalistico di circa 10 ha secondo le seguenti quantità:

ST3_P06 - COMPARTO A DESTINAZIONE PRODUTTIVA "EX ZUCCHERIFICIO"					
Sup. Comparto	SUL comparto	UT SUL/Sup. comparto	Zona	Sup. zona omogenea mq	SUL zona omogenea mq
260928	84986	0,33	D1	145361	83586
			F1	105983	1400
			P1	9583	

Considerate le richieste di variante al PRG presentate dalla proprietà dell'area in data 07/12/2009, integrate in data 27/01/2010 ed in data 24/05/2010 con le quali si richiede un cambio di destinazione d'uso di una parte dell'area prevedendo destinazioni commerciali, direzionali e di interesse collettivo;

Ritenuto:

di riconoscere all'area in argomento le potenzialità e le caratteristiche per diventare la porta sud della città, insediandovi quei servizi che rispondono agli interessi generali di tutta la città, considerando incongrua la qualità dei capannoni industriali in corso di costruzione;

di perseguire l'obiettivo di una qualificazione dell'intera area attraverso il controllo delle qualità estetico-compositive dei fabbricati e l'individuazione di funzioni urbane di qualità di cui la città è carente o sprovvista;

di limitare la superficie di vendita della destinazione commerciale a 10.000 mq di SUL con insediamento di medie strutture M2, di prevedere una struttura polifunzionale coperta capace di attrarre nella nostra città eventi congressuali, sportivi, ecc. e di produrre indotto turistico per tutta la città; di prevedere un immobile destinato a Tribunale compreso l'Ufficio del Giudice di Pace e l'Archivio di Stato o altri uffici e servizi pubblici, di prevedere l'area bonificata attigua al Fiume Metauro da sistemarsi ad area naturalistica, di limitare al massimo gli interventi dell'Amministrazione Comunale in tema di opere di urbanizzazione e successiva gestione e manutenzione delle opere stesse, di prevedere da parte dell'Amministrazione Comunale l'impegno a che gli introiti derivanti dal contributo di costruzione incamerati dalla costruzione dell'intero comparto siano utilizzati per la riqualificazione del centro storico

e dei centri commerciali di quartiere d'intesa con le associazioni di categoria del Commercio e dell'Artigianato;

Visto il D.Lgs n. 267/2000;

Visto l'art. 4 del D.Lgs n. 165/2001 relativo alla facoltà degli organi di Governo di fornire direttive ed indirizzi agli organi gestionali;

Visto lo Statuto Comunale;

Visto il Regolamento sull'ordinamento generale degli uffici e dei servizi.

Visti i seguenti pareri richiesti ed espressi sulla presente proposta di deliberazione ai sensi dell'art. 49, comma 1°, del D.Lgs.vo n. 267/2000:

- Responsabile del servizio interessato Dott. Giangolini in data 20.7.2010 favorevole
- Responsabile del servizio Ragioneria Dott. Tiberi in data 20.7.2010 non dovuto

Con votazione unanime palesemente espressa

DELIBERA

Di ritenere necessaria una ridefinizione dell'assetto urbanistico dell'area dell'ex zuccherificio che miri ad una qualificazione complessiva dell'area di ingresso alla città da sud attraverso funzioni urbane tenendo conto della seguente modulazione:

- la superficie di vendita della destinazione commerciale non può essere superiore a 10.000 mq con possibilità di insediamento di medie strutture superiori M2;
- il comparto deve prevedere una struttura polifunzionale coperta di almeno 1.500 mq per circa 1.000 posti, capace di attrarre nella nostra città eventi congressuali, sportivi, ecc. e di produrre indotto turistico per tutta la città; l'area su cui dovrà sorgere la struttura dovrà essere realizzata e attrezzata, la struttura dovrà essere realizzata al finito, chiusa e climatizzata, attrezzata e ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale;
- il comparto deve prevedere un immobile destinato a Tribunale compreso l'Ufficio del Giudice di Pace e l'Archivio di Stato o altri uffici e servizi pubblici per una SUL complessiva di almeno 3.000 mq da realizzare al finito e cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale;
- il comparto deve prevedere l'area bonificata attigua al Fiume Metauro da sistemarsi ad area naturalistica, con interventi finalizzati alla conservazione degli habitat naturali secondo le direttive contenute nel decreto n. 70 del 08/07/2008 della Regione Marche;

- le opere interne al comparto quali rete stradale, rete fognaria, illuminazione, parcheggi, verde, opere per elettrificazione, rete telefonica, ecc., dovranno restare private di uso pubblico e come tali non potranno essere scomutate dagli oneri di urbanizzazione, tranne esclusivamente le opere di urbanizzazioni inerenti e pertinenti le strutture che diverranno pubbliche (Tribunale, Ufficio del Giudice di Pace, Archivio di Stato e/o altri Uffici pubblici) come da schema allegato;
- l'Amministrazione Comunale impegnerà gli introiti derivanti dal contributo di costruzione incamerati dalla costruzione dell'intero comparto per la riqualificazione del centro storico e dei centri commerciali di quartiere d'intesa con le associazioni di categoria del Commercio e dell'Artigianato;

Di dare mandato al Settore 7° Servizi Urbanistici di predisporre gli atti necessari al fine di addivenire ad una proposta di variante al PRG coerente con quanto sopra disposto;

Di dare mandato agli altri settori e servizi dell'Amministrazione Comunale di predisporre quanto necessario al fine del perseguimento dei descritti obiettivi;

Inoltre stante la necessità di procedere con ulteriore votazione palese

DELIBERA

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art.134, comma 4, del D.Lgs n. 267 del 18.8.2000.

DEL CHE E' REDATTO IL PRESENTE VERBALE, COME APPRESSO SOTTOSCRITTO.

Il Presidente
F.to Sig. Aguzzi Stefano

Il Segretario Generale
F.to Dott.ssa Renzi Antonietta

la presente deliberazione di Giunta N.262 del 20/07/2010 viene affissa all'Albo Pretorio del Comune per rimanervi per quindici giorni consecutivi dalla data odierna.
Viene contestualmente trasmessa in elenco ai Capigruppo Consiliari ai sensi dell'art.125, comma 1, D. L.vo 267/2000.
Viene inoltre inviata, per le procedure attuative ai seguenti uffici: Urbanistica

Fano, li 22 luglio 2010

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Dott.ssa Renzi Antonietta

E' copia conforme all'originale, per uso amministrativo

Fano, li 22 luglio 2010



IL FUNZIONARIO INCARICATO
Sig.ra Romagna Carla

Si attesta che la presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio del Comune ai sensi dell'Art. 124, comma 1, del D.Lgs.vo n. 267/2000, per 15 gg consecutivi, a far data dal 22 luglio 2010

Fano, li

F.to

E' copia conforme all'originale, per uso amministrativo.

Fano, li

ALLEGATO
COMUNE DI FANO

Allegato alla deliberazione di Giunta
n. 262 in data 20/07/2010
di cui fa parte integrante

IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott.ssa Antonietta Renzi)

