TABELLE COMMENTATE

Introduzione

La nuova perimetrazione delle politiche progettuali che sottende alla variante urbanistica interessa il Comune di Fano e il Comune di Pesaro. Tale perimetrazione costituisce un comparto unitario suddiviso in due sub-comparti:

- sub- comparto 1 per quanto attiene al territorio in Comune di Fano;
- sub- comparto 2 per quanto attiene al territorio in Comune di Pesaro

La variante suddivide il comparto in sei ambiti che rappresentano sei porzioni distinte di territorio:

- II sub comparto 1 (Fano) è suddiviso in cinque ambiti (I, II, III, IV, V);
- II sub- comparto 2 (Pesaro) corrisponde ad un unico ambito denominato VI;

Nella tabella a seguire riportiamo le superfici territoriali di cui all'Accordo di Programma

		Sup. territoriale mq
Fano	Sub comparto 1 (ambiti I, II, III, IV, V);	364.029
Pesaro	Sub comparto 2 (ambito VI)	230.290
	Totale	594.319

SUPERFICI di PROGETTO (S.U.L.)

Il sottostante schema numerico espone i "dati oggetto" sui il progetto fa riferimento. Si tratta di quantità plani-volumetriche derivanti dalle indicazioni della pianificazione comunale inerenti in comparto St P20 di Fano più quelle di Pesaro.
Le quantità edificabili sono espresse in SUL secondo le descrizioni proprie del PRGC di Fano, pertanto non vengono usati parametri volumetrici al fine di non creare confusione con gli strumenti di pianificazione.
In territorio comune di Fano il progetto prevede quantità edificatorie ammesse dalla variante PRGC / Accordo di Programma.
Rispetto alle precedenti quantità edificatorie di cui al PRGC vigente le quantità differiscono esclusivamente destinate ad attrezzature per golf per 1.400 mq di Superficie netta. Nella sottostante tabella, si fine di poter confrontare i dati di base differenti utilizzati dai due strumenti urbanistici (Superficie Utile Lorda e Superficie Netta), sono stati proporzionalmente convertiti in 1.750 mq di SUL.

In territorio comune di Pesaro il progetto prevede quantità edificatorie ammesse dalla variante PRGC / Accordo di Programma.
Rispetto alle precedenti quantità edificatorie di cui al PRGC vigente prevede quantità edificatorie esclusivamente destinate ad attrezzature per golf per 1.400 mq di Superficie netta. Nella sottostante tabella, si fine di poter confrontare i dati di base differenti utilizzati dai due strumenti urbanistici (Superficie Utile Lorda e Superficie Netta), sono stati proporzionalmente convertiti in 1.750 mq di SUL.

Territorio comunale di Fano comparto ST4 P20 PRGC			(SUB COMPARTO 1)	
a)	per funzioni termali, alberghiere ricettive		SUL mq	44.531
b)	per residenza		SUL mq	5.000
c)	superfici esistenti mantenute		SUL mq	1.406
d)	per impianti sportivi (piscine coperte, campi da calcio e altre di interesse pubblico di cui all'articolo VI) di attrezzature religiose		SUL mq	5.380
Sommano FANO (a+b+c+d)	(44.531+5.000+1.406+5.380)	=	SUL mq	56.317

Territorio comunale di Pesaro			(SUB COMPARTO 2)	
e)	per funzioni di servizio al golf ex-novo		SUL mq	1.450
f)	superfici esistenti mantenute		SUL mq	300
Sommano PESARO (e+f)	(1.450+300)	=	SUL mq	1.750

Totale Fano + Pesaro (SUB COMPARTO 1 + SUB COMPARTO 2)				
(a+b+c+d+e+f)	(44.531+5.000+1.406+5.380+1.450+300)	=	SUL mq	58.067

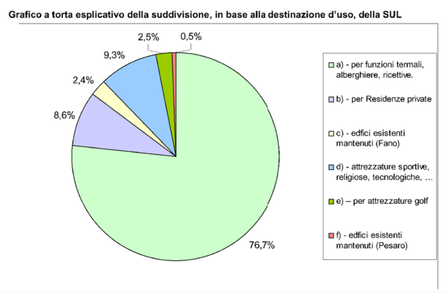
Totale Fano + Pesaro escluso superfici di interesse pubblico / sportivo / religioso:				
(a+b+c+e+f)	(44.531+5.000+1.406+1.450+300)	=	SUL mq	52.687

Determinazione del carico massimo secondo variante

Il carico massimo in termini di edificazione è riportato nella seguente tabella e riguarda l'intero comparto fermo restando le ripartizioni tra i due comuni di Fano e Pesaro già descritte in altra tabella.

SUL originale da	Descrizione funzioni ammesse dall'iperuso progettuale	SUL (mq)	% su totale SUL Pesaro + Fano
Nuove superfici su Fano	a) - per funzioni termali, alberghiere, ricettive.	44 531	76,7%
	b) - per Residenze private	5 000	8,6%
Superfici esistenti su Fano	c) - secondo interpretazioni dell'ente comunale	1 406	2,4%
Nuove superfici per sport e attrezzature pubbliche e religiose su Fano	d) - attrezzature sportive, religiose, tecnologiche,.	5 380	9,3%
	Totale SUL Fano	**56 317**	**97,0%**
Nuove superfici su Pesaro	e) - per attrezzature golf	1 450	2,5%
Superfici esistenti su Pesaro	f) - secondo interpretazioni dell'ente comunale	300	0,5%
	Totale SUL Pesaro	**1 750**	**3,0%**
	Totale SUL Pesaro + Fano	**58 067**	**100,0%**

Grafico a torta esplicativo della suddivisione, in base alla destinazione d'uso, della SUL



FUNZIONI E USI AMMESSI NEL COMPARTO

La funzioni e usi ammessi nel comparto sono finalizzate ad ospitare la funzione termale e ricettiva – turistico –alberghiera nonchè altri usi complementari a tali funzioni primarie. Sostanzialmente si rilengono ammessi gli usi descritti nel seguente schema.

Si precisa che per quanto attiene ai residenziale la quantità ammessa dal piano è **5.000** mq di SUL e può essere sviluppata solamente nelle A.O.T. di Fano

	FUNZIONI E USI AMMESSI
Sub comparto 1 (Fano)	1. Ricettivo- turistico 2. Residenziale (nel limite ammesso) 3. Terziario 4. Servizi e attrezzature di interesse collettivo 5. Sportivo 6. Religioso
Sub comparto 2 (Pesaro)	1. Servizi e attrezzature di interesse collettivo attinenti il golf

Soggetti attori ed AVT

I soggetti attori di questa variante intercomunale che ricomprende i comuni di Fano e Pesaro sono descritti nella sottostante tabella nella quale sarà possibile osservare i pesi in percentuale della partecipazione di ogni singolo soggetto nel progetto attuativo. Nella stessa tabella è possibile osservare in che comune ricade – e in quale percentuale- la titolarità di ogni singolo attore.

Proprietario	DIMENSIONE TERRITORIALE DELLE PROPRIETA'	
	SUPERFICE (mq)	INCIDENZA %
PROVINCIA DI P.U. + COMUNE DI FANO	44.054	7,4%
COMUNE DI FANO	151.047	25,4%
SOC. TERME DI CARIGNANO S.R.L. E ALTRE	320.212	53,9%
SOCIETA GOLF S.A.S.	79.629	13,4%
totale	594.942	100%

Ipotesi progetto e postulati

Al fine della comprensione sul piano formale, distributivo, compositivo della complessità delle politiche urbanistiche si è reso necessario la stesura di una ipotesi di progetto che risponda agli input di piano secondo l'accordo di Programma.

La presente ipotesi si pone come obbiettivo:

- Individuare la rete stradale interna al comparto da riqualificare o da realizzare ex-novo;
- Individuare le A.V.T. (aree vocate alla trasformazione)
- Cartografare le A.E. (aree edificabili secondo le indicazioni e le destinazioni della variante al PRG dei due comuni)
- Calcolare le A.O.T. (aree edificabili, interne alla A.E. al netto dei rispetti e vincoli D.M. 2 APRILE 1968, N.1444, e di Regolamento edilizio);
- Sviluppare e verificare un'ipotesi progettuale che assolva alle varie funzioni ed usi previsti dal piano, anche quale supporto per la VAS;
- Determinare il quantitativo dello standard pubblico;
- Ottenere una base planivolumetrica con schemi distributivi sulla quale condurre politiche di concertazione tra soggetto attuatore e soggetto deputato al rilascio del provvedimento abilitativo

Tutte queste operazioni sono state condotte con il solo fine di conferizionare una ipotesi "fogliblin" sia sul piano urbanistico sia sul piano architettonico. Ovviamente la presente proposta progettuale potrà essere perfezionata in riferimento:

- Agli esiti di un rilievo plani-altimetrico adeguato alle esigenze di redazione del progetto architettonico;
- Agli esiti del dibattito della concertazione e delle verifiche specialistiche condotte e raccomandate in sede di confronto di progettazione di maggior dettaglio rispetto a quella in argomento;
- Alle esigenze del soggetto attuatore

Ne consegue pertanto la tassazione di una serie di prescrizioni necessari a garantire il mantenimento dei principi salienti del dibattito che sottende alla variante e nello stesso tempo la inalterata libertà di progetto che il soggetto attuatore intenderà disporre in sede di progettazione definitiva.

Con il fine di garantire quanto suddetto si condividono i seguenti postulati:

Postulato n°1

Le Z.T.O. sono dedotte dal "Sistema dei Vincoli e Fasce di Rispetto" esistenti. Entro tali zone valgono le limitazioni di cui alla vincolistica sovraordinata e comunale.

Postulato n°2

La presente ipotesi di suddivisione in AMBITI promossa dal progettista, può essere modificata entro i parametri del carico insediativo del presente piano e nel rispetto della vincolistica. Ciò significa che pur nel rispetto delle quantità previste dal piano i fabbricati ipotizzati in questo progetto urbanistico potranno subire modificazione di perimetro e sagoma in sede di progettazione di maggior dettaglio.

Postulato n°3

La corretta perimetrazione di elementi, parti, ambiti, fasce di rispetto, sarà resa esplicita e puntuale in seguito a rilievo planoaltimetrico dal quale deriveranno i principi e contenuti qui espressi ed esposti.

Postulato n°4:

"La presente ipotesi progettuale si è resa necessaria al fine della quantificazione dello standard e della verifica distributiva delle funzioni e dei volumi entro i rispettivi ambiti.

Tutti i conteggi derivano "di fatto" da questa ipotesi, la quale pur essendo dotata di sostenibilità urbanistica, non può essere ritenuta vincolate alla scala di progetto di maggior dettaglio.

Ne risulta che la progettazione urbanistica e architettonica, pur nel rispetto della vincolistica, dei parametri progettuali e patti di cui al presente Accordo di Programma, potrà essere adeguatamente modificata in sede attuativa."

Viabilità

La viabilità secondo ipotesi di progetto prevede gli interventi di cui alla tabella sottostante che riguardano la riqualificazione dell'attuale viabilità provinciale e comunale e le nuove viabilità di lottizzazione.

Si definisce di uno schema di viabilità portante ed individuare con maggior chiarezza la A.O.T. cioè le aree ordinate alla edificazione.

i) - Viabilità esistente soggetto di RIQUALIFICAZIONE						
Settore	Esistente tipo	1 Numero corsie + banchine (n°)	2 Larghezza sezione (m)	3 Estensione (ml)	4 Superficie (Mero) (mq)
S 1	2	1	11,50	540	6 335
S 2	1	0	5,50	140	1 435
S 3	4	1	9,00	530	4 770
S 6	1	0	5,50	270	1 755
Sommano **i) - Viabilità esistente soggetto di RIQUALIFICAZIONE**				1 533	14 473

ii) - Viabilità di NUOVA REALIZZAZIONE					
Settore	Esistente tipo	1 Numero corsie + banchine (n°)	2 Larghezza sezione (m)	3 Estensione (ml)	4 Superficie (Mero) (mq)
S 4	4	1	9,00	730	6 570
S 5	1	2	11,50	300	4 025
S 7	1	0	9,00	200	2 290
Sommano **ii) - Viabilità di NUOVA REALIZZAZIONE**				1 330	12 885
Totale (i+ii)				**2 863**	**27 358**

Ambiti A.V.T., A.E., e A.O.T.

Nella tabella sottostante sono riportati gli ambiti di cui al sub – comparti e le rispettive aree edificabili compresa una ipotesi di carico edilizio. La tabella vale sia per Fano che per Pesaro.
Al fine di una corretta interpretazione della "ratio" che sottende a questo progetto merita precisare il significato che gli estensori del progetto attribuiscono alle AVT, AE e alle AOT.

A.V.T: AREA VOCATA alla TRASFORMAZIONE

Superficie avente caratteristiche vocate alla edificabilità. Superficie computata al lordo delle fasce di rispetto delle infrastrutture stradali.

Si tratta di aree che nella generalità sono deputate ad accogliere le strutture edilizie fatto salvo le indicazioni e limitazioni di PRGC. La precisa perimetrazione di tali aree potrà essere perfezionata in riferimento agli esiti di un rilievo plani-altimetrico dettagliato, verificate e garantite di progetto, anche in riferimento alla rilevazione in situ dei reali stati e condizionazione dei luoghi.

Le ZTO denominate F/V ricomprendono le aree edificabili secondo PRGC (A.E.) e le Aree Ordinate alla Trasformazione (AOT).

A.E.: AREE EDIFICABILI

Superficie edificabile secondo le indicazioni del PRGC. Si tratta di aree al lordo di infrastrutture varie e standard così come individuate dalla cartografia di piano.

Le ZTO denominate AE ricomprendono le Aree Ordinate alla Trasformazione (AOT).

A.O.T.: AREA ORDINATA ALLA TRASFORMAZIONE

Superficie ordinata del progetto urbanistico all'edificazione. Estensione dedotta dall'analisi progettuale di maggior dettaglio sulle AE. Superficie computata al netto dei vincoli, al netto delle fasce di rispetto generiche, al netto delle fasce di rispetto della viabilità principale esistente e di progetto al netto dei rispetti e vincoli D.M. 2 APRILE 1968, N.1444, e di Regolamento edilizio.

Ambito	destinazioni / usi	SL (mq)	A.V.T. = Sup. territoriale vocata alla trasformazione (mq)	A.O.T. = Sup. territoriale ORDINATA alla trasformazione (mq)	SUL Superficie Utile Lorda (compreso SUL esistente) (mq)
I	FUNZIONI RICETTIVE - TURISTICHE	66 118	21 248	15 500	15 920
II	FUNZIONI RESIDENZIALI FUNZIONI RICETTIVE - TURISTICHE FUNZIONI TERZIARIE SERVIZI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO	78 007	98 609	53 300	29 675
III	FUNZIONI RESIDENZIALI FUNZIONI RICETTIVE - TURISTICHE	36 162	11 920	3 000	3 000
IV	SERVIZI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO	97 187	9 521	-	1 268
V	SERVIZI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO	87 199	43 110	34 900	2 074
VI	Golf Comune di Pesaro SERVIZI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO	231 890	139 775	3 300	1 750
	tot.	**596 563**	**324 183**	**110 000**	**52 687**

NB: *I dati della presente tabella si discutono brevemente dai valori di cui all'AP preliminare in quanto derivati da elaborazioni condotte dalle scrivente su base catastale adattata alla CTR.*

Destinazioni d'uso e SUL

Nella sottostante tabella si esplica la suddivisione in usi e destinazioni del carico massimo edificatorio. Si tratta ovviamente dell'ipotesi rappresentata nelle tavole grafiche

A) - Usi e destinazioni delle Volumetrie determinanti il carico edilizio del Comparto (51 687 mq di SUL)	SUL (mq)	% su totale "A"	Note
Edilizi esistenti mantenuti (residenti su comune di FANO)	1 406	2,7%	
Edilizi esistenti mantenuti (residenti su comune di PESARO)	300	0,6%	
Attrezzature termali	6 780	12,9%	di cui 3.780 mq da recuperare attuare attraverso esistente a medesima destinazione d'uso
Direzionale - termale	1 200	2,3%	(potesi nuova volumetria
Alberghi	12 780	24,3%	(potesi nuova volumetria
Residenze private	5 000	9,5%	(potesi nuova volumetria
Residenze turistico-alberghiere	6 880	13,1%	(potesi nuova volumetria
Attività commerciali di vicinato	3 940	7,5%	(potesi nuova volumetria
Attività commerciali (MS2)	3 051	5,8%	(potesi nuova volumetria
Attrezzature formative congressuali, e pubblici esercizi	2 000	3,8%	(potesi nuova volumetria
Centro cure polisportivoterr e rabilitazione	7 900	15,0%	(potesi nuova volumetria
Campo da Golf	1 450	2,8%	(potesi nuova volumetria
Totale "A" (SUL Pesaro + Fano)	**52 687**	**100,0%**	

Intendiamo precisare che non fanno parte della coere a carico dei soggetti attuatori (ovviero non costituiscono impegno attuativo) le opere strettamente attinenti le attrezzature religiose e quelle sportive in territorio di Pesaro. Tali opere sono di volontà del soggetto attuatore e/o proprietario che potranno essere dalla variante al PRG di cui al presente accordo di programma. Potranno essere attuate per iniziativa pubblica o privata con separata convenzione o accordo. Questo carico edilizio e stato comunque considerato in sede di dimensionamento e verifica VAS.

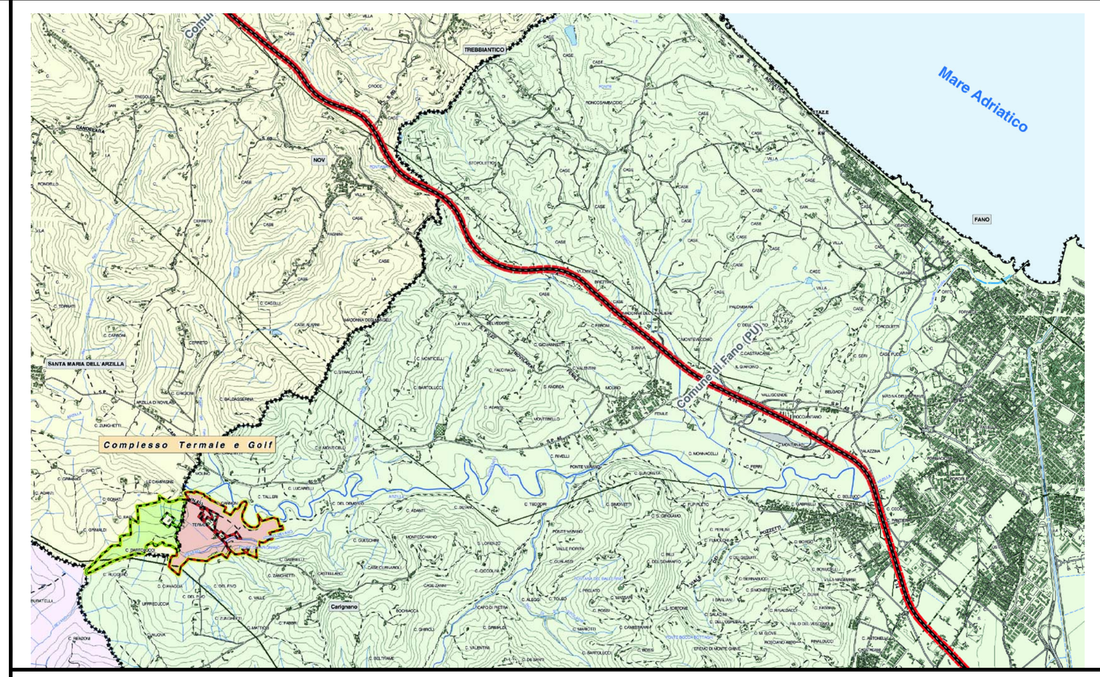
B) - Usi e destinazioni della Volumetria prevista nella presente ipotesi progettuale NON contteggiata nella determinazione del carico edilizio del Comparto	potesi indicativa SUL necessaria a soddisfare la funzione (mq)
Attrezzature sportive	5 200
Attrezzature religiose	180
Totale "B" SUL	**5 380**
Totale SUL comparto (A + B)	**58 067**

Standard

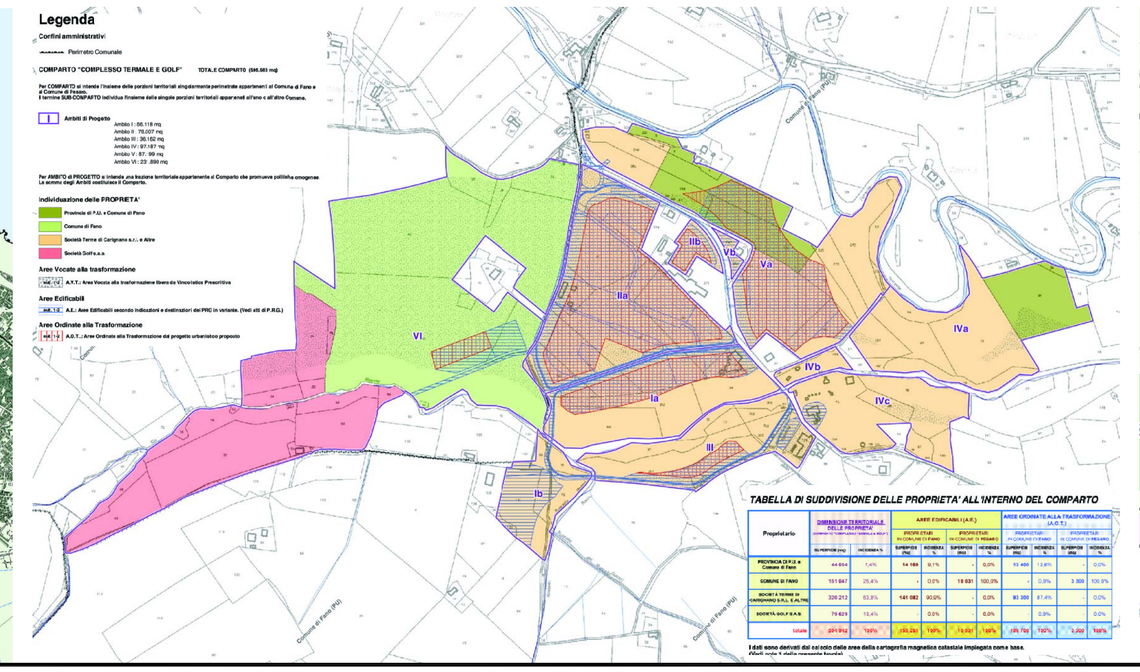
Nella tabella sottostante sono calcolate le quantità di standard afferenti ai parcheggi pubblici derivanti dalle funzioni così come distribuite e dimensionate dall'ipotesi di progetto (ed esplicitate nella tabella delle destinazioni d'uso soprastante), nonché lo standard dovuto al comparto residenziale (presente negli ambiti II e III).

Ambito	Superficie analitica da DESTINARE a Parch. PUBBLICI PRG (mq) indicat. di PRG (mq)	Sup. INCIDUCIATA sulla bacata e non. PUBBLICO (mq) PUBBLICO (mq)	Destinazione Residenziale STANDARD DA CEDERE come da indicazioni di PRG (mq)	Destinazione Residenziale STANDARD non MONETIZZABILE INDIVIDUATO sulla tavolatina
I	5 160	13 500		
II	10 892	9 800	1 152	1 500
III	840	1 100	1 728	2 500
IV	1 000			
V	704	3 000		
VI	323	3 100		
	18 919	30 500	2 880	4 000

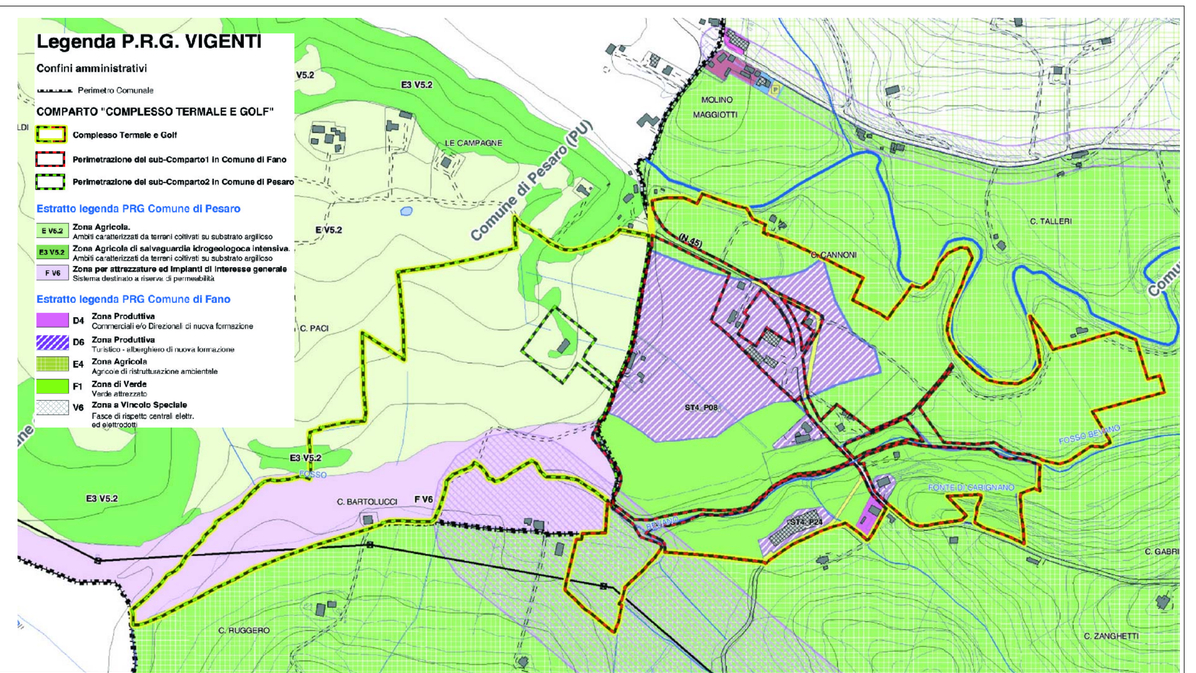
NB: *I dati della presente tabella si discutono brevemente dai valori di cui all'AP preliminare in quanto derivati da elaborazioni condotte dalla scrivente su base catastale adattata alla CTR.*



INQUADRAMENTO TERRITORIALE



INDIVIDUAZIONE CATASTALE E SUDDIVISIONE AMBITI



COMPARAZIONE PRGC COMUNI DI FANO E PESARO-URBINO

TABELLA DI SUDDIVISIONE DELLE PROPRIETA' ALL'INTERNO DEL COMPARTO

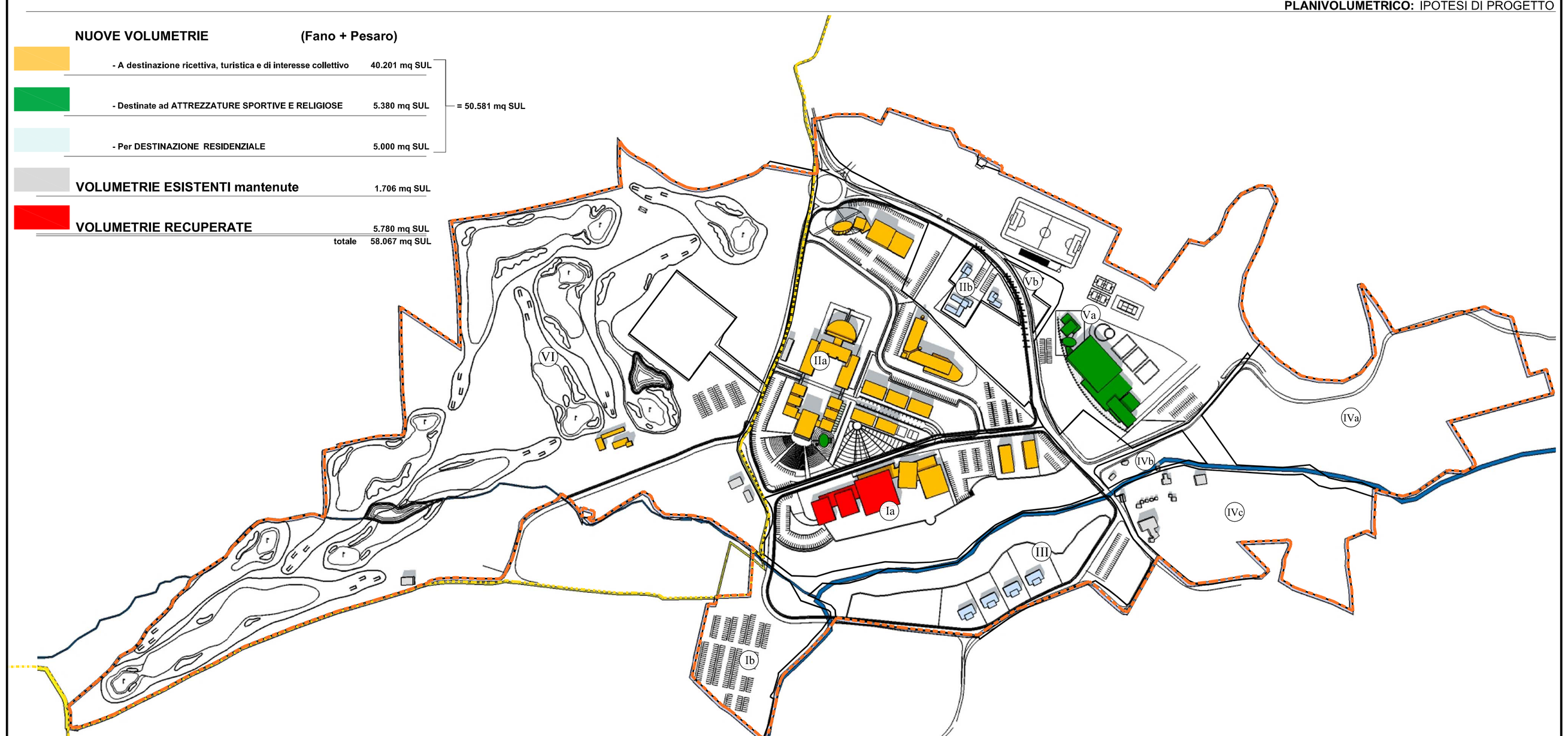
Proprietario	DIMENSIONE TERRITORIALE DELLE PROPRIETA'		ANTE PIANIFICAZIONE (mq)		POST PIANIFICAZIONE (mq)		ANTE PIANIFICAZIONE (%)		POST PIANIFICAZIONE (%)	
	SUPERFICE (mq)	INCIDENZA %	Superficie Utile Lorda (mq)	Superficie Netta (mq)	Superficie Utile Lorda (mq)	Superficie Netta (mq)	Superficie Utile Lorda (%)	Superficie Netta (%)	Superficie Utile Lorda (%)	Superficie Netta (%)
PROVINCIA DI P.U. + COMUNE DI FANO	44.054	7,4%	15 420	11 774	15 420	11 774	7,4%	7,4%	7,4%	7,4%
COMUNE DI FANO	151.047	25,4%	52.867	40.351	52.867	40.351	25,4%	25,4%	25,4%	25,4%
SOC. TERME DI CARIGNANO S.R.L. E ALTRE	320.212	53,9%	112.074	85.557	112.074	85.557	53,9%	53,9%	53,9%	53,9%
SOCIETA GOLF S.A.S.	79.629	13,4%	27.870	21.275	27.870	21.275	13,4%	13,4%	13,4%	13,4%
totale	594.942	100%	208.231	158.957	208.231	158.957	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

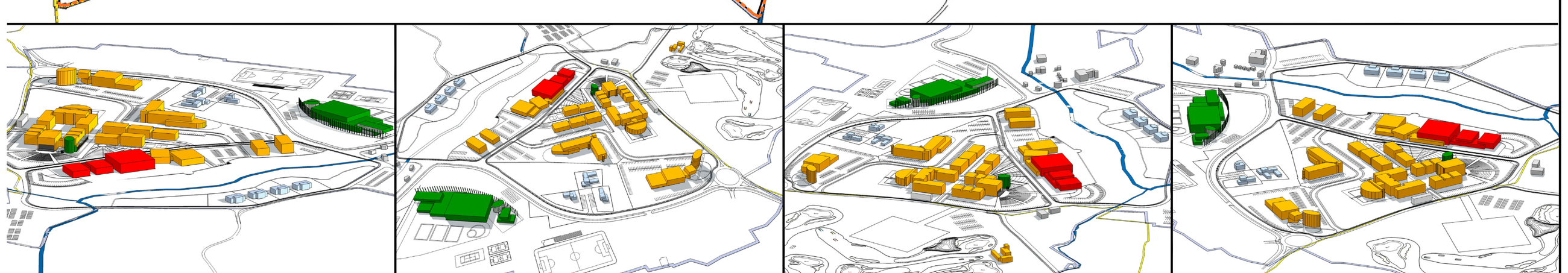
Dati sulle proprietà del sub-comparto Fano della categoria Incremento volumetrico (Indicativo) Anno 2004

PLANIVOLUMETRICO: IPOTESI DI PROGETTO

NUOVE VOLUMETRIE (Fano + Pesaro)

- A destinazione ricettiva, turistica e di interesse collettivo	40.201 mq SUL	= 50.581 mq SUL
- Destinate ad ATTREZZATURE SPORTIVE E RELIGIOSE	5.380 mq SUL	
- Per DESTINAZIONE RESIDENZIALE	5.000 mq SUL	
VOLUMETRIE ESISTENTI mantenute	1.706 mq SUL	
VOLUMETRIE RECUPERATE	5.780 mq SUL	
totale	58.067 mq SUL	





PLANIVOLUMETRICO: IPOTESI DI PROGETTO

POSTULATI: NORME COGENTI

Postulato n°1
Le Z.T.O. sono dedotte dal "Sistema dei Vincoli e Fasce di Rispetto" esistenti. Entro tali zone valgono le limitazioni di cui alla vincolistica sovraordinata e comunale.

Postulato n°2
La presente ipotesi di suddivisione in AMBITI promossa dal progettista, può essere modificata entro i parametri del carico insediativo del presente piano e nel rispetto della vincolistica. Ciò significa che pur nel rispetto delle quantità previste dal piano i fabbricati ipotizzati in questo progetto urbanistico potranno subire modificazione di perimetro e sagoma in sede di progettazione di maggior dettaglio.

Postulato n°3
La corretta perimetrazione di elementi, parti, ambiti, fasce di rispetto, sarà resa esplicita e puntuale in seguito a rilievo planoaltimetrico dal quale deriveranno i principi e contenuti qui espressi ed esposti.

Postulato n°4:
"La presente ipotesi progettuale si è resa necessaria al fine della quantificazione dello standard e della verifica distributiva delle funzioni e dei volumi entro i rispettivi ambiti.
Tutti i conteggi derivano "di fatto" da questa ipotesi, la quale pur essendo dotata di sostenibilità urbanistica, non può essere ritenuta vincolate alla scala di progetto di maggior dettaglio.
Ne risulta che la progettazione urbanistica e architettonica, pur nel rispetto della vincolistica, dei parametri progettuali e patti di cui al presente Accordo di Programma, potrà essere adeguatamente modificata in sede attuativa."

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

REGIONE MARCHE — PROVINCIA DI PESARO - URBINO

Società Terme di Carignano s.r.l.

Comune di Fano — Comune di Pesaro

TERME DI CARIGNANO:
aggregazione politiche urbanistiche Fano e Pesaro per attuazione "Complesso Termale e Golf"

ACCORDO DI PROGRAMMA

ai sensi dall'art. 34 del D.Lgs. 267/2000 e art. 26bis L.R. 34/92

allegato cartografico V.A.S.

Soggetto Proponente:
SOCIETA' TERME DI CARIGNANO s.r.l.
SEDE LEGALE IN FANO (Prov. PU) VIA BEVANO, 43
LEGALE RAPPRESENTANTE SIG. MARCELLO BERLONI

UNITA' DI PROGETTAZIONE

Studio Zandonella (Monzambano, MN)
www.zandonella.it

Progettista
arch. urb. Giovanni Zandonella Malucco

Coordinatore tecnico/amministrativo
geom. Marcello Tasini

Partecipazione progettuale
pianif. ter. Paolo Penarozzi

Assistenti di progetto
arch. Franco Zappaterra
arch. Daniele Spazzini

Consulenza specialistica V.A.S.
ing. Roberto De Lotto, PhD

Consulenza geol./idrogeol.
Studio GEOCON
Studio geol. M. Lorena Arceci

EMISSIONE DOCUMENTO: 18 novembre 2009

TAV. **VI** — MODIF. **0**

DESCRIZIONE: **TAVOLA DI SINTESI, PLANIVOLUMETRICO E TABELLE**

E' vietata la riproduzione, anche parziale, o la consegna a terzi del presente documento senza nostra preventiva autorizzazione scritta