



# COMUNE DI FANO

Provincia di Pesaro e Urbino

*Urbanistica*

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Nr. 337

del 17/07/2012

**OGGETTO: ATTO DI INDIRIZZO PER LA RIDEFINIZIONE DELL'ASSETTO URBANISTICO DELL'AREA RELATIVA ALL'EX ZUCCHERIFICIO, COMPARTO ST3\_P06 - MODIFICA DELLA DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N. 262 DEL 20/07/2010**

L'anno **duemiladodici**, il giorno **diciassette** 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) ANTOGNOZZI SIMONE	<i>ASSESSORE</i>	Presente
5) DELVECCHIO DAVIDE	<i>ASSESSORE</i>	Presente
6) LOMARTIRE GIANLUCA	<i>ASSESSORE</i>	Assente
7) MANCINELLI FRANCO	<i>ASSESSORE</i>	Presente
8) SANTORELLI ALBERTO	<i>ASSESSORE</i>	Presente
9) SERFILIPPI LUCA	<i>ASSESSORE</i>	Presente
10) SEVERI RICCARDO	<i>ASSESSORE</i>	Assente
11) SILVESTRI MICHELE	<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 - MODIFICA DELLA DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N. 262 DEL 20/07/2010

## LA GIUNTA COMUNALE

Vista la seguente proposta di deliberazione

### Premesso che:

nella zona posta a sud dell'area urbana, fra l'aeroporto ed il fiume Metauro, si insedia lo 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" del 1983 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 esistenti;

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 da 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 S U L / S u p . comparto	Zona	Sup. zona omogenea mq	SUL zona omogenea mq
260.928	84.986	0,33	D1	145.361	83.586
			F1	105.983	1.400
			P1	9.583	

**PREMESSO ULTERIORMENTE CHE:**

la società proprietaria dell'area ha inoltrato una richiesta di variante al PRG in data 07/12/2009, integrata in data 27/01/2010 ed in data 24/05/2010 con la quale si richiede un cambio di destinazione d'uso di una parte dell'area prevedendo destinazioni commerciali, direzionali e di interesse collettivo;

Il Comune di Fano, in qualità di autorità procedente, con nota prot. 54732 del 10/08/2010, ha trasmesso alla Provincia di Pesaro-Urbino la richiesta di avvio della procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs 152/06 e ss.mm.ii, per la variante parziale al vigente P.R.G. inerente il comparto edificatorio di cui alla scheda ST3\_P06 (ex Zuccherificio);

la Provincia di Pesaro-Urbino con Determinazione Dirigenziale n. 3373 del 14/12/2010 ha concluso la fase di consultazione preliminare di cui all'art.13, commi 1 e 2, del D.Lgs 152/2006 stabilendo i contributi e le osservazioni espresse dai soggetti coinvolti nel procedimento in oggetto che dovranno essere presi in considerazione per l'elaborazione della proposta di variante e per il livello di dettaglio delle informazioni da includere nel rapporto ambientale, come previsto dall'art. 13 comma 1 del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii.;

**VISTA** la propria precedente delibera di giunta comunale n. 262 del 20/07/2010, con la quale sono stati emanati i seguenti indirizzi per la ridefinizione dell'assetto urbanistico dell'area:

"...

- *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 diventeranno 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;*

...

#### **CONSIDERATO CHE:**

la proposta di variante sottoposta a VAS individua la realizzazione di 4 medie strutture di vendita di mq 2.500 ciascuna per un totale di mq. 10.000 di superficie di vendita;

la L.R. 10 novembre 2009, n. 27 Testo unico in materia di commercio dispone all'art. 99 comma 5. *"Fino alla data di entrata in vigore dei regolamenti di cui all'articolo 2 e delle altre disposizioni attuative della presente legge, continuano ad applicarsi le corrispondenti disposizioni adottate ai sensi delle norme abrogate salvo quanto previsto per le grandi strutture di vendita ai sensi del comma 6."*, per cui per quanto concerne le disposizioni relative alla classificazione delle strutture di vendita e relativi standard a parcheggio si applica la L.R. 26/1999 e s.m.i. che all'art. 6 (Medie e grandi strutture di vendita) comma 4 prescrive *"Ogni struttura edilizia deve essere considerata nel suo insieme, sia quando la ripartizione interna preveda un unico esercizio commerciale sia quando la ripartizione interna preveda una suddivisione in più esercizi classificabili come esercizi di vicinato."*;

in attesa dell'emanazione del regolamento regionale di cui all'art. 2 della L.R. 27/2009, si ritiene di aderire all'interpretazione della sopracitata norma (comma 4 dell'art. 6 della L.R. 26/1999) datane dal TAR Marche nella sentenza n. 325/2011:

...

*Pur non sussistendo quindi il collegamento fisico-strutturale tra i predetti edifici, esiste invece un evidente collegamento funzionale che rende unica la struttura, sia sotto il profilo edilizio che commerciale.*

*Tale conclusione non collide con il concetto di "struttura edilizia" di cui al citato art. 6 comma 4 della L.r. n. 26/1999, poiché ogni costruzione non consiste solo in opere edilizie che delimitano un volume (dentro o fuori terra) e che creano un'autonoma struttura sotto il profilo tecnico-ingegneristico, ma può comprendere anche opere edilizie a raso, come percorsi e parcheggi, o delimitanti volumi complementari o accessori non fisicamente collegati (es. per impiantistica, uffici, attività di supporto, ecc.), che completano la struttura anche sotto i profili architettonico e funzionale (ossia di organizzazione degli spazi, coperti e scoperti, dove l'essere umano svolge le proprie attività).*

*Di conseguenza, il Collegio ritiene che per "struttura edilizia" debba intendersi quell'insieme sistematico di opere (anche non legate strutturalmente tra loro) che rendono funzionale una struttura commerciale.*

...

sulla base di quanto sopra riportato si sono svolti vari incontri con la proprietà circa la corretta applicazione della legge regionale in merito alla realizzazione di medie struttura di vendita, pervenendo ad una nuova proposta progettuale che prevede la riduzione delle superfici di vendita ed una conseguente rimodulazione circa la realizzazione di aree ed opere di interesse generale;

**CONSIDERATA** la nuova proposta di variante urbanistica pervenuta via mail da parte della società Madonna Ponte s.r.l. in data 11/07/2012 (in copia agli atti con il n.1);

#### **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 limitare la superficie di vendita della destinazione commerciale a 7.500 mq di SUL con insediamento di medie strutture M2;

di prevedere una struttura polifunzionale ricavata ristrutturando gli edifici colonici presenti nell'area a sud di via della Pineta consentendo lo scomputo dagli oneri di urbanizzazione secondaria;

di prevedere la realizzazione di un immobile, reso agibile, destinato da cielo a terra ad uffici pubblici (delegazione comunale, attività culturali e sociali, sede distaccata del Tribunale, della Polizia urbana, ecc.), della superficie (SUL) di mq 2.000 e la sua cessione gratuita al Comune, senza ricorrere a scomputo degli oneri e senza alcun altro onere per il Comune di Fano;

di prevedere l'area bonificata attigua al Fiume Metauro da sistemarsi ad area naturalistica, in conformità al progetto autorizzato dalla Provincia ed in conformità al Decreto n. 70 del 08/07/2008 del Servizio Ambiente della Regione Marche;

di limitare al massimo gli interventi dell'Amministrazione Comunale in tema di opere di urbanizzazione primaria e successiva gestione e manutenzione delle opere stesse, a tal fine la gestione di tutte le opere di urbanizzazione primaria interne al comparto, sia quelle cedute che quelle non cedute, resteranno a totale carico della ditta lottizzante;

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 sulla presente proposta di deliberazione ai sensi dell'art.49 co.1 del D.Lgs.vo 267/2000:

- Responsabile del Settore V Servizi Lavori Pubblici e Urbanistica arch. Adriano Giangolini – in data 16.7.2012 non dovuto in quanto atto di indirizzo;
- Responsabile del Servizio Ragioneria dott.ssa Daniela Mantoni in data 17.7.2012– non dovuto in quanto atto di indirizzo

Con votazione unanime palesemente espressa

### **DELIBERA**

- 1. DI DARE ATTO** che la presente deliberazione modifica e sostituisce la precedente propria delibera di giunta n. 262 del 20/07/2010;
- 2. 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 di qualità tenendo conto della seguente modulazione:

- la superficie di vendita della destinazione commerciale non può essere superiore a 7.500 mq di SUL con insediamento di medie strutture M2;
  - il comparto deve prevedere la realizzazione di una struttura polifunzionale ricavata ristrutturando gli edifici colonici presenti nell'area a sud di via della Pineta consentendo lo scomputo dagli oneri di urbanizzazione secondaria con conseguente cessione al Comune;
  - il comparto deve prevedere la realizzazione di un immobile, reso agibile, destinato da cielo a terra ad uffici pubblici (delegazione comunale, attività culturali e sociali, sede distaccata del Tribunale, della Polizia urbana, ecc.), della superficie (SUL) di mq 2.000 e la sua cessione gratuita al Comune, senza ricorrere a scomputo degli oneri e senza alcun altro onere per il Comune di Fano;
  - il comparto deve prevedere l'area bonificata attigua al Fiume Metauro da sistemarsi ad area naturalistica, in conformità al progetto autorizzato dalla Provincia ed in conformità al Decreto n. 70 del 08/07/2008 del Servizio Ambiente della Regione Marche;
  - si dovranno limitare al massimo gli interventi dell'Amministrazione Comunale in tema di opere di urbanizzazione primaria e successiva gestione e manutenzione delle opere stesse, a tal fine la gestione di tutte le opere di urbanizzazione primaria interne al comparto, sia quelle cedute che quelle non cedute, resteranno a totale carico della ditta lottizzante;
  - 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;
3. **DI DARE MANDATO** al Settore 5° Servizi LLPP ed Urbanistica di predisporre gli atti necessari al fine di addivenire ad una proposta di variante al PRG coerente con quanto sopra disposto;
  4. **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.

---

Copia del presente atto viene inviata per le procedure attuative all'Uff. Urbanistica

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

**Il Sindaco**  
F.to Aguzzi Stefano

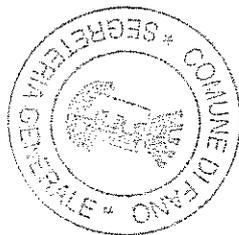
**Il Segretario Generale**  
F.to Renzi Antonietta

---

La presente deliberazione di Giunta N. **337** del **17/07/2012** sarà pubblicata all'Albo Pretorio e contestualmente comunicata in elenco ai Capigruppo Consiliari ai sensi dell'art.125, comma 1, D. Lgs. n. 267/2000.

E' stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4° del D. Lgs. n. 267/2000;

Fano, li 23/07/2012



L'incaricato dell'ufficio segreteria  
ROMAGNA CARLA