



Città di Fano

SERVIZIO LL.PP. e URBANISTICA
Ufficio Piano Regolatore Generale

VARIANTE

**PROGRAMMA PLURIENNALE DI
ATTUAZIONE**

**Approvato con delibera
consiliare n. 341 del 21.12.09**

2009 - 2014

Approvata con delibera
consiliare n. del . .13

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

ottobre 2013

INDICE

Premessa	3
Le modifiche al Piano regolatore generale dal 2009 al 2013.....	4
Stato di attuazione del PRG a ottobre 2013	5

Premessa

Il Programma Pluriennale di Attuazione (PPA) è definito dalla L.R. 34/92 come strumento che *“delimita le aree e le zone in cui devono realizzarsi, nei tempi e modi ... (n.d.r. indicati dalla stessa legge)..... le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio previste dagli strumenti urbanistici generali”*.

La presente variante al PPA non incide sui tempi e modi di attuazione delle previsioni urbanistiche, ma è una presa d'atto delle varianti al P.R.G. che sono intervenute dall'approvazione dello stesso secondo quanto previsto dall'art. 47 della legge urbanistica regionale in cui è prevista la modifica del PPA *“solo in caso di revisioni o modifiche degli strumenti urbanistici generali o per comprovata variazione del fabbisogno o per intervenute necessità connesse alla realizzazione di opere pubbliche”*. L'impianto del PPA rimane invariato così come le disposizioni dello stesso in merito all'attuazione dei comparti già presenti e alle previsioni delle percentuali di attuazione.

Per tale motivo non si sono modificati tutti gli elaborati costituenti il Programma che saranno aggiornati nel 2014 in corso della redazione del nuovo PPA.

Viene colta l'occasione per analizzare lo stato di attuazione del P.R.G., riportando in un elenco i piani attuativi che hanno avuto un iter di approvazione o è stata richiesta l'attivazione da parte dei proprietari.

Le modifiche al Piano regolatore generale dal 2009 al 2013

Dall'approvazione nel 2009 del PRG l'amministrazione comunale ha ritenuto necessario apportare delle varianti.

Con D.G.C. n. 86 del 15/03/2011 la Giunta Comunale ha approvato le linee di indirizzo generali per dar corso a questa ridefinizione dell'assetto urbanistico di parte del territorio comunale attraverso i seguenti principi:

- ripianificazione di aree su cui sono stati accolti dal TAR Marche ricorsi in opposizione al PRG approvato;
- ripianificazione di aree già presenti nel PRG definitivamente adottato, previa rimozione dei motivi ostativi riscontrati dalla Provincia di Pesaro-Urbino ed espressi nel parere reso in data 14/11/2008 con delibera n° 421;
- riconversione di potenzialità edificatorie già presenti nel PRG o di aree edificate;
- ripianificazione di aree per le quali sia rilevante la pubblica utilità conseguita con verifica della soluzione di problematiche urbanistiche connesse alla viabilità, agli standard o ad aree e immobili di interesse collettivo, privilegiando quelle che comportano il minor impatto ambientale e le migliori soluzioni di risparmio energetico;
- ridefinizione di modeste zone di completamento esistenti o di perimetri di comparti edificatori già presenti al fine di consentirne l'attuazione e correzioni di errori o disfunzioni sia legate agli elaborati grafici che alla normativa di attuazione;

questi indirizzi hanno dato origine all'approvazione delle seguenti varianti relativamente alla zonizzazione con esclusione quindi delle varianti relative alle N.T.A.:

- Variante al PRG relativamente alla modifica della destinazione d'uso del comparto ST1_P12 "Ex marmifera Tecchi" in loc. Sassonia e correzione di errore cartografico relativo alla fascia di rispetto stradale in loc. Belgatto, ai sensi dell'art. 26 e dell'art. 15 comma 4 della L.R. 34/1992 e s.m.i., approvata con delibera n° 374 del 22/12/2010;
- Variante al piano regolatore generale per modifica della destinazione d'uso di una porzione di immobile in Viale Cesare Battisti 10, sede del Servizio Turismo del Comune di Fano, ai sensi dell'art. 26 della L.R. 34/1992 e s.m.i., approvata con delibera n° 149 del 26/05/2011;
- Variante al PRG ai sensi dell'art. 26 della L.R. 34/1992 e ss.mm.ii. per lievi modifiche all'assetto urbanistico: di un'area in località Belgatto, del comparto unitario ST2_P07 "Comparto residenziale strada S. Orso – Via Roma 4", del comparto unitario ST3_P07 "Comparto di espansione residenziale Treponti" e di un'area localizzata in Viale Carducci, approvata con delibera n° 198 del 25/07/2012;
- Variante al P.R.G. ai sensi degli artt. 26 e 15 comma 4 della L.R. n°34/92 e ss.mm.ii. per l'individuazione del "Comparto residenziale di trasformazione J.F. Kennedy" approvata con delibera n° 214 del 12/09/2012;
- Variante al P.R.G. ai sensi degli artt. 26 e 15 comma 4 della L.R. Marche n°34/92 e ss.mm.ii. per la ripermimetrazione del comparto ST3_P14 "Comparto terziario ex Mulino Albani" sito in via Pisacane, con cambio di destinazione d'uso dell'area stralciata dal comparto da "D4 - Zona a

carattere commerciale - direzionale” in “P6 - Zone ferroviarie” e con inserimento della zona omogenea “P1- Zone per la viabilità carrabile, approvata con D.C.C. n. 144 del 13/06/2012;

- variante al PRG vigente, a seguito della sentenza TAR Marche n°1208/2010, per il cambio di destinazione d'uso da F4 verde privato in un comparto unitario a destinazione residenziale B2.2 di un'area sita tra Via Soncino e Via Bellandra approvata con delibera n° 92 del 28/05/2013;
- Variante al P.R.G. ai sensi dell'art.26 della L.R.34/1992 e ss.mm.ii. per la realizzazione di un'area a carattere commerciale - direzionale (D4) all'intersezione tra Via Flaminia e Via Forcolo, approvata con delibera n° Nr. 144 Del 22/07/2013;

In questi anni si sono approvati anche due importanti Piani Particolareggiati, quello delle strutture turistiche ricettive e quello per le zone residenziali di completamento dei nuclei extraurbani con il quale sono state individuate zone all'interno del territorio agricolo che attraverso criteri di prossimità e per dotazione dei servizi avessero le caratteristiche di zone residenziali di completamento precedentemente individuate come B5.

Queste varianti al P.R.G. hanno generato la necessità di aggiornare il P.P.A ricadendo nel caso previsto dall'art. 47 della L.R. 34/92 in cui è previsto che nel periodo di validità del P.P.A. questo può essere variato con le procedure previste dall'art. 46 solo in caso di revisioni o modifiche degli strumenti urbanistici generali.

Stato di attuazione del PRG a ottobre 2013

I Piani attuativi che sono stati oggetto o tutt'ora sono oggetto di iter di approvazione previsto dalla L.R. 34/92 sono riportati nella seguente tabella:

	piani attuativi	Delibera di adozione		Delibera di approvazione		Data della
		numero	data	numero	data	stipula della convenzione
1	Attuazione Comparto "St5_P84 - comparto di verde attrezzato Chiaruccia"			D.C.C. n.ro 76	28/04/10	09/06/10
2	Piano Attuativo del comparto direzionale località Chiaruccia scheda ST5_P17 ai sensi dell'art. 15 comma 5 e dell'art. 30 della L.R. 34/1992 e s.m.i.	D.G.C. 551	22/12/2011	DGC n° 265	12/06/2012	07/08/2113
3	Piano Attuativo del comparto produttivo "Collaterale mercato ortofrutticolo" - ST5_E07, ai sensi dell'art. 30 della L.R. 34/1992 e s.m.i.	D.G.C. n°530	13/12/2011	DGC n° 124	17/04/2012	03/08/2012
4	Piano Attuativo del comparto ST3_P24 - comparto residenziale di ricucitura urbana Viale Piceno	D.G.C. n° 495	25/11/2011	DGC n° 135	24/04/2012	24/03/2013

5	Piano Attuativo comparto residenziale di completamento Via Fossa S. Orso - ST2_P19	D.G.C. n° 494	25/11/2011	DGC n° 98	03/04/2012	14/12/2012
6	Piano Attuativo del comparto St5_P54 comparto di trasformazione ex capannoni AMAF sito in Fano, localita' Forcolo". ditta: "Edilart Srl – Blc di Baldelli Luca	D.C.C. n°216	28/07/2011	D.C.C. n°319	14/11/2011	29/06/2012
7	Piano Attuativo, ai sensi dell'art. 30 della l.r. 34/1992 e s.m.i., per la realizzazione di una "nuova struttura per le persone affette da alzheimer e altre demenze senili" e permuta tra il comune di Fano e la Fondazione Cassa di Risparmio di Fano per la cessione di aree comunali a fronte della realizzazione, da parte della fondazione, di un parcheggio pubblico e di uno "spazio di auto-mutuo aiuto alle famiglie di persone affette da alzheimer	D.C.C. n°190	13/07/2011	D.C.C. n°322	14/11/2011	22/11/2011
8	Adozione del Piano Attuativo comparto di ricucitura urbana in loc. Sassonia v.le d.alighieri - ST1_P11 ai sensi dell'art. 15 comma 5 e dell'art. 30 della L.R. 34/92 e s.m.i.	D.G.C. n° 374	24/08/2012	D.G.C. n° 496	11/12/2012	24/04/2013
9	ST2_P18 - comparto residenziale di ricucitura urbana via IV Novembre	D.G.C. n° 72	20/03/2012	D.G.C. n° 290	20/06/2012	25/09/2012
10	Piano Attuativo "comparto St6_P55 - comparto residenziale scolastico via Cardarelli" in localita' Marotta	D.G.C. n.ro 73	20/03/2012	D.G.C. n.ro 301	21/06/12	17/06/13
11	comparto di completamento Via Modigliani - ST1_P09	D.G.C. n° 64	13/03/2012	D.G.C. n° 289	20/06/2012	15/01/2013
12	St5_P80 - comparto destinato a sosta privata a servizio di attivita' produttiva.	D.G.C. n° 323	23/08/2013			
13	Piano Attuativo "Comparto ST5_P13 - comparto residenziale loc. Rosciano"	D.G.C. n.ro 406	25/09/2012	D.G.C. n.ro 62	05/03/13	06/06/13
14	Piano Attuativo del comparto ST3_P09 a destinazione mista - Viale Piceno 1	D.G.C. n° 34	05/02/2013	D.G.C. n° 285	23/07/2013	
15	ST5_P15 - Piano Attuativo del comparto denominato Rosciano "A"	D.G.C. n° 303	02/08/2013			

Segue l'elenco dei comparti per i quali è stata presentata la domanda di Piano Attuativo, ed è in corso l'istruttoria con l'acquisizione dei pareri ai fini dell'adozione, per alcuni di questi l'iter si è fermato in attesa di integrazioni documentarie.

Comparto ST5_P34 "COMPARTO RESIDENZIALE "VILLA CARRARA"

Comparto ST6_P23 " Comparto residenziale Ponte Sasso 3" - Loc. Pnte Sasso;

Comparto St6_P37 "Comparto residenziale di Completamento Torrette 1" - Loc. Ponte Sasso;

Comparto ST6_P21 – "Comparto Zona F1 - aree verdi a sud del Metauro 11" – Loc. Torrette.

Comparto residenziale ST6_P27 denominato "Pontesasso 1" - Loc. Ponte Sasso;

Comparto residenziale ST6_P67 denominato "Pontesasso 2" - Loc. Ponte Sasso;

Comparto ST5_P01 - Comparto residenziale strada S.Orso - Via Roma 3 - loc. S. Orso;

Comparto ST6_P52 – Comparto residenziale di ricucitura Metaurilia – Loc. Metaurilia

Segue l'elenco dei comparti per i quali è stato richiesto un parere preventivo su un progetto di Piano di Lottizzazione

Comparto ST5_P71 - "Comparto Produttivo "CONSORZIO AGRARIO"" Loc. Chiaruccia

Comparto ST6_P32 – "Comparto Residenziale Marotta "A"" Loc. Marotta;

Comparto ST6_P34 – "Comparto Residenziale Marotta "C"" Loc. Marotta;

Comparto ST6_E04 – "Comparto Residenziale Torroni" Loc. Torrette;

Comparto ST5_P81 "Comparto a destinazione mista Vecchia chiesa di Bellocchi" Loc. Bellocchi;

Comparto ST2_P11 "Comparto Residenziale Paleotta".

Ulteriori approfondimenti si rimandano alla redazione del nuovo Programma pluriennale di attuazione dove si dovrà definire l'attuazione del P.R.G. confrontandola con l'andamento aggiornato della curva di crescita demografica e quindi sul reale fabbisogno abitativo.



Città di Fano

SERVIZIO LL.PP. e URBANISTICA
Ufficio Piano Regolatore Generale

VARIANTE

**PROGRAMMA PLURIENNALE DI
ATTUAZIONE**

**Approvato con delibera
consiliare n. 341 del 21.12.09**

2009 - 2014

Approvata con delibera
consiliare n. del . .13

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

ottobre 2013

INDICE

Premessa	3
Le modifiche al Piano regolatore generale dal 2009 al 2013.....	4
Stato di attuazione del PRG a ottobre 2013	5

Premessa

Il Programma Pluriennale di Attuazione (PPA) è definito dalla L.R. 34/92 come strumento che *“delimita le aree e le zone in cui devono realizzarsi, nei tempi e modi ... (n.d.r. indicati dalla stessa legge)..... le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio previste dagli strumenti urbanistici generali”*.

La presente variante al PPA non incide sui tempi e modi di attuazione delle previsioni urbanistiche, ma è una presa d'atto delle varianti al P.R.G. che sono intervenute dall'approvazione dello stesso secondo quanto previsto dall'art. 47 della legge urbanistica regionale in cui è prevista la modifica del PPA *“solo in caso di revisioni o modifiche degli strumenti urbanistici generali o per comprovata variazione del fabbisogno o per intervenute necessità connesse alla realizzazione di opere pubbliche”*. L'impianto del PPA rimane invariato così come le disposizioni dello stesso in merito all'attuazione dei comparti già presenti e alle previsioni delle percentuali di attuazione.

Per tale motivo non si sono modificati tutti gli elaborati costituenti il Programma che saranno aggiornati nel 2014 in corso della redazione del nuovo PPA.

Viene colta l'occasione per analizzare lo stato di attuazione del P.R.G., riportando in un elenco i piani attuativi che hanno avuto un iter di approvazione o è stata richiesta l'attivazione da parte dei proprietari.

Le modifiche al Piano regolatore generale dal 2009 al 2013

Dall'approvazione nel 2009 del PRG l'amministrazione comunale ha ritenuto necessario apportare delle varianti.

Con D.G.C. n. 86 del 15/03/2011 la Giunta Comunale ha approvato le linee di indirizzo generali per dar corso a questa ridefinizione dell'assetto urbanistico di parte del territorio comunale attraverso i seguenti principi:

- ripianificazione di aree su cui sono stati accolti dal TAR Marche ricorsi in opposizione al PRG approvato;
- ripianificazione di aree già presenti nel PRG definitivamente adottato, previa rimozione dei motivi ostativi riscontrati dalla Provincia di Pesaro-Urbino ed espressi nel parere reso in data 14/11/2008 con delibera n° 421;
- riconversione di potenzialità edificatorie già presenti nel PRG o di aree edificate;
- ripianificazione di aree per le quali sia rilevante la pubblica utilità conseguita con verifica della soluzione di problematiche urbanistiche connesse alla viabilità, agli standard o ad aree e immobili di interesse collettivo, privilegiando quelle che comportano il minor impatto ambientale e le migliori soluzioni di risparmio energetico;
- ridefinizione di modeste zone di completamento esistenti o di perimetri di comparti edificatori già presenti al fine di consentirne l'attuazione e correzioni di errori o disfunzioni sia legate agli elaborati grafici che alla normativa di attuazione;

questi indirizzi hanno dato origine all'approvazione delle seguenti varianti relativamente alla zonizzazione con esclusione quindi delle varianti relative alle N.T.A.:

- Variante al PRG relativamente alla modifica della destinazione d'uso del comparto ST1_P12 "Ex marmifera Tecchi" in loc. Sassonia e correzione di errore cartografico relativo alla fascia di rispetto stradale in loc. Belgatto, ai sensi dell'art. 26 e dell'art. 15 comma 4 della L.R. 34/1992 e s.m.i., approvata con delibera n° 374 del 22/12/2010;
- Variante al piano regolatore generale per modifica della destinazione d'uso di una porzione di immobile in Viale Cesare Battisti 10, sede del Servizio Turismo del Comune di Fano, ai sensi dell'art. 26 della L.R. 34/1992 e s.m.i., approvata con delibera n° 149 del 26/05/2011;
- Variante al PRG ai sensi dell'art. 26 della L.R. 34/1992 e ss.mm.ii. per lievi modifiche all'assetto urbanistico: di un'area in località Belgatto, del comparto unitario ST2_P07 "Comparto residenziale strada S. Orso – Via Roma 4", del comparto unitario ST3_P07 "Comparto di espansione residenziale Treponti" e di un'area localizzata in Viale Carducci, approvata con delibera n° 198 del 25/07/2012;
- Variante al P.R.G. ai sensi degli artt. 26 e 15 comma 4 della L.R. n° 34/92 e ss.mm.ii. per l'individuazione del "Comparto residenziale di trasformazione J.F. Kennedy" approvata con delibera n° 214 del 12/09/2012;
- Variante al P.R.G. ai sensi degli artt. 26 e 15 comma 4 della L.R. Marche n° 34/92 e ss.mm.ii. per la ripermimetrazione del comparto ST3_P14 "Comparto terziario ex Mulino Albani" sito in via Pisacane, con cambio di destinazione d'uso dell'area stralciata dal comparto da "D4 - Zona a

carattere commerciale - direzionale” in “P6 - Zone ferroviarie” e con inserimento della zona omogenea “P1- Zone per la viabilità carrabile, approvata con D.C.C. n. 144 del 13/06/2012;

- variante al PRG vigente, a seguito della sentenza TAR Marche n°1208/2010, per il cambio di destinazione d'uso da F4 verde privato in un comparto unitario a destinazione residenziale B2.2 di un'area sita tra Via Soncino e Via Bellandra approvata con delibera n° 92 del 28/05/2013;
- Variante al P.R.G. ai sensi dell'art.26 della L.R.34/1992 e ss.mm.ii. per la realizzazione di un'area a carattere commerciale - direzionale (D4) all'intersezione tra Via Flaminia e Via Forcolo, approvata con delibera n° Nr. 144 Del 22/07/2013;

In questi anni si sono approvati anche due importanti Piani Particolareggiati, quello delle strutture turistiche ricettive e quello per le zone residenziali di completamento dei nuclei extraurbani con il quale sono state individuate zone all'interno del territorio agricolo che attraverso criteri di prossimità e per dotazione dei servizi avessero le caratteristiche di zone residenziali di completamento precedentemente individuate come B5.

Queste varianti al P.R.G. hanno generato la necessità di aggiornare il P.P.A ricadendo nel caso previsto dall'art. 47 della L.R. 34/92 in cui è previsto che nel periodo di validità del P.P.A. questo può essere variato con le procedure previste dall'art. 46 solo in caso di revisioni o modifiche degli strumenti urbanistici generali.

Stato di attuazione del PRG a ottobre 2013

I Piani attuativi che sono stati oggetto o tutt'ora sono oggetto di iter di approvazione previsto dalla L.R. 34/92 sono riportati nella seguente tabella:

	piani attuativi	Delibera di adozione		Delibera di approvazione		Data della
		numero	data	numero	data	stipula della convenzione
1	Attuazione Comparto "St5_P84 - comparto di verde attrezzato Chiaruccia"			D.C.C. n.ro 76	28/04/10	09/06/10
2	Piano Attuativo del comparto direzionale località Chiaruccia scheda ST5_P17 ai sensi dell'art. 15 comma 5 e dell'art. 30 della L.R. 34/1992 e s.m.i.	D.G.C. 551	22/12/2011	DGC n° 265	12/06/2012	07/08/2113
3	Piano Attuativo del comparto produttivo "Collaterale mercato ortofrutticolo" - ST5_E07, ai sensi dell'art. 30 della L.R. 34/1992 e s.m.i.	D.G.C. n°530	13/12/2011	DGC n° 124	17/04/2012	03/08/2012
4	Piano Attuativo del comparto ST3_P24 - comparto residenziale di ricucitura urbana Viale Piceno	D.G.C. n° 495	25/11/2011	DGC n° 135	24/04/2012	24/03/2013

5	Piano Attuativo comparto residenziale di completamento Via Fossa S. Orso - ST2_P19	D.G.C. n° 494	25/11/2011	DGC n° 98	03/04/2012	14/12/2012
6	Piano Attuativo del comparto St5_P54 comparto di trasformazione ex capannoni AMAF sito in Fano, localita' Forcolo". ditta: "Edilart Srl – Blc di Baldelli Luca	D.C.C. n°216	28/07/2011	D.C.C. n°319	14/11/2011	29/06/2012
7	Piano Attuativo, ai sensi dell'art. 30 della l.r. 34/1992 e s.m.i., per la realizzazione di una "nuova struttura per le persone affette da alzheimer e altre demenze senili" e permuta tra il comune di Fano e la Fondazione Cassa di Risparmio di Fano per la cessione di aree comunali a fronte della realizzazione, da parte della fondazione, di un parcheggio pubblico e di uno "spazio di auto-mutuo aiuto alle famiglie di persone affette da alzheimer	D.C.C. n°190	13/07/2011	D.C.C. n°322	14/11/2011	22/11/2011
8	Adozione del Piano Attuativo comparto di ricucitura urbana in loc. Sassonia v.le d.alighieri - ST1_P11 ai sensi dell'art. 15 comma 5 e dell'art. 30 della L.R. 34/92 e s.m.i.	D.G.C. n° 374	24/08/2012	D.G.C. n° 496	11/12/2012	24/04/2013
9	ST2_P18 - comparto residenziale di ricucitura urbana via IV Novembre	D.G.C. n° 72	20/03/2012	D.G.C. n° 290	20/06/2012	25/09/2012
10	Piano Attuativo "comparto St6_P55 - comparto residenziale scolastico via Cardarelli" in localita' Marotta	D.G.C. n.ro 73	20/03/2012	D.G.C. n.ro 301	21/06/12	17/06/13
11	comparto di completamento Via Modigliani - ST1_P09	D.G.C. n° 64	13/03/2012	D.G.C. n° 289	20/06/2012	15/01/2013
12	St5_P80 - comparto destinato a sosta privata a servizio di attivita' produttiva.	D.G.C. n° 323	23/08/2013			
13	Piano Attuativo "Comparto ST5_P13 - comparto residenziale loc. Rosciano"	D.G.C. n.ro 406	25/09/2012	D.G.C. n.ro 62	05/03/13	06/06/13
14	Piano Attuativo del comparto ST3_P09 a destinazione mista - Viale Piceno 1	D.G.C. n° 34	05/02/2013	D.G.C. n° 285	23/07/2013	
15	ST5_P15 - Piano Attuativo del comparto denominato Rosciano "A"	D.G.C. n° 303	02/08/2013			

Segue l'elenco dei comparti per i quali è stata presentata la domanda di Piano Attuativo, ed è in corso l'istruttoria con l'acquisizione dei pareri ai fini dell'adozione, per alcuni di questi l'iter si è fermato in attesa di integrazioni documentarie.

Comparto ST5_P34 "COMPARTO RESIDENZIALE "VILLA CARRARA"

Comparto ST6_P23 " Comparto residenziale Ponte Sasso 3" - Loc. Pnte Sasso;

Comparto St6_P37 "Comparto residenziale di Completamento Torrette 1" - Loc. Ponte Sasso;

Comparto ST6_P21 – "Comparto Zona F1 - aree verdi a sud del Metauro 11" – Loc. Torrette.

Comparto residenziale ST6_P27 denominato "Pontesasso 1" - Loc. Ponte Sasso;

Comparto residenziale ST6_P67 denominato "Pontesasso 2" - Loc. Ponte Sasso;

Comparto ST5_P01 - Comparto residenziale strada S.Orso - Via Roma 3 - loc. S. Orso;

Comparto ST6_P52 – Comparto residenziale di ricucitura Metaurilia – Loc. Metaurilia

Segue l'elenco dei comparti per i quali è stato richiesto un parere preventivo su un progetto di Piano di Lottizzazione

Comparto ST5_P71 - "Comparto Produttivo "CONSORZIO AGRARIO"" Loc. Chiaruccia

Comparto ST6_P32 – "Comparto Residenziale Marotta "A"" Loc. Marotta;

Comparto ST6_P34 – "Comparto Residenziale Marotta "C"" Loc. Marotta;

Comparto ST6_E04 – "Comparto Residenziale Torroni" Loc. Torrette;

Comparto ST5_P81 "Comparto a destinazione mista Vecchia chiesa di Bellocchi" Loc. Bellocchi;

Comparto ST2_P11 "Comparto Residenziale Paleotta".

Ulteriori approfondimenti si rimandano alla redazione del nuovo Programma pluriennale di attuazione dove si dovrà definire l'attuazione del P.R.G. confrontandola con l'andamento aggiornato della curva di crescita demografica e quindi sul reale fabbisogno abitativo.



Città di Fano

SERVIZIO LL.PP. e URBANISTICA

Ufficio Piano Regolatore Generale

VARIANTE

**PROGRAMMA PLURIENNALE DI
ATTUAZIONE**

**Approvato con delibera
consiliare n. 341 del 21.12.09**

2009 - 2014

**Approvata con delibera
consiliare n. del . .13**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

ottobre 2013

INDICE

Premessa	3
Le modifiche al Piano regolatore generale dal 2009 al 2013.....	4
Stato di attuazione del PRG a ottobre 2013	5

Premessa

Il Programma Pluriennale di Attuazione (PPA) è definito dalla L.R. 34/92 come strumento che *“delimita le aree e le zone in cui devono realizzarsi, nei tempi e modi ... (n.d.r. indicati dalla stessa legge)..... le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio previste dagli strumenti urbanistici generali”*.

La presente variante al PPA non incide sui tempi e modi di attuazione delle previsioni urbanistiche, ma è una presa d'atto delle varianti al P.R.G. che sono intervenute dall'approvazione dello stesso secondo quanto previsto dall'art. 47 della legge urbanistica regionale in cui è prevista la modifica del PPA *“solo in caso di revisioni o modifiche degli strumenti urbanistici generali o per comprovata variazione del fabbisogno o per intervenute necessità connesse alla realizzazione di opere pubbliche”*. L'impianto del PPA rimane invariato così come le disposizioni dello stesso in merito all'attuazione dei comparti già presenti e alle previsioni delle percentuali di attuazione.

Per tale motivo non si sono modificati tutti gli elaborati costituenti il Programma che saranno aggiornati nel 2014 in corso della redazione del nuovo PPA.

Viene colta l'occasione per analizzare lo stato di attuazione del P.R.G., riportando in un elenco i piani attuativi che hanno avuto un iter di approvazione o è stata richiesta l'attivazione da parte dei proprietari.

Le modifiche al Piano regolatore generale dal 2009 al 2013

Dall'approvazione nel 2009 del PRG l'amministrazione comunale ha ritenuto necessario apportare delle varianti.

Con D.G.C. n. 86 del 15/03/2011 la Giunta Comunale ha approvato le linee di indirizzo generali per dar corso a questa ridefinizione dell'assetto urbanistico di parte del territorio comunale attraverso i seguenti principi:

- ripianificazione di aree su cui sono stati accolti dal TAR Marche ricorsi in opposizione al PRG approvato;
- ripianificazione di aree già presenti nel PRG definitivamente adottato, previa rimozione dei motivi ostativi riscontrati dalla Provincia di Pesaro-Urbino ed espressi nel parere reso in data 14/11/2008 con delibera n° 421;
- riconversione di potenzialità edificatorie già presenti nel PRG o di aree edificate;
- ripianificazione di aree per le quali sia rilevante la pubblica utilità conseguita con verifica della soluzione di problematiche urbanistiche connesse alla viabilità, agli standard o ad aree e immobili di interesse collettivo, privilegiando quelle che comportano il minor impatto ambientale e le migliori soluzioni di risparmio energetico;
- ridefinizione di modeste zone di completamento esistenti o di perimetri di comparti edificatori già presenti al fine di consentirne l'attuazione e correzioni di errori o disfunzioni sia legate agli elaborati grafici che alla normativa di attuazione;

questi indirizzi hanno dato origine all'approvazione delle seguenti varianti relativamente alla zonizzazione con esclusione quindi delle varianti relative alle N.T.A.:

- Variante al PRG relativamente alla modifica della destinazione d'uso del comparto ST1_P12 "Ex marmifera Tecchi" in loc. Sassonia e correzione di errore cartografico relativo alla fascia di rispetto stradale in loc. Belgatto, ai sensi dell'art. 26 e dell'art. 15 comma 4 della L.R. 34/1992 e s.m.i., approvata con delibera n° 374 del 22/12/2010;
- Variante al piano regolatore generale per modifica della destinazione d'uso di una porzione di immobile in Viale Cesare Battisti 10, sede del Servizio Turismo del Comune di Fano, ai sensi dell'art. 26 della L.R. 34/1992 e s.m.i., approvata con delibera n°149 del 26/05/2011;
- Variante al PRG ai sensi dell'art. 26 della L.R. 34/1992 e ss.mm.ii. per lievi modifiche all'assetto urbanistico: di un'area in località Belgatto, del comparto unitario ST2_P07 "Comparto residenziale strada S. Orso – Via Roma 4", del comparto unitario ST3_P07 "Comparto di espansione residenziale Treponti" e di un'area localizzata in Viale Carducci, approvata con delibera n° 198 del 25/07/2012;
- Variante al P.R.G. ai sensi degli artt. 26 e 15 comma 4 della L.R. n°34/92 e ss.mm.ii. per l'individuazione del "Comparto residenziale di trasformazione J.F. Kennedy" approvata con delibera n° 214 del 12/09/2012;
- Variante al P.R.G. ai sensi degli artt. 26 e 15 comma 4 della L.R. Marche n°34/92 e ss.mm.ii. per la riperimetrazione del comparto ST3_P14 "Comparto terziario ex Mulino Albani" sito in via Pisacane, con cambio di destinazione d'uso dell'area stralciata dal comparto da "D4 - Zone a

carattere commerciale - direzionale” in “P6 - Zone ferroviarie” e con inserimento della zona omogenea “P1- Zone per la viabilità carrabile, approvata con D.C.C. n. 144 del 13/06/2012;

- variante al PRG vigente, a seguito della sentenza TAR Marche n°1208/2010, per il cambio di destinazione d'uso da F4 verde privato in un comparto unitario a destinazione residenziale B2.2 di un'area sita tra Via Soncino e Via Bellandra approvata con delibera n° 92 del 28/05/2013;
- Variante al P.R.G. ai sensi dell'art.26 della L.R.34/1992 e ss.mm.ii. per la realizzazione di un'area a carattere commerciale - direzionale (D4) all'intersezione tra Via Flaminia e Via Forcolo, approvata con delibera n° Nr. 144 Del 22/07/2013;

In questi anni si sono approvati anche due importanti Piani Particolareggiati, quello delle strutture turistiche ricettive e quello per le zone residenziali di completamento dei nuclei extraurbani con il quale sono state individuate zone all'interno del territorio agricolo che attraverso criteri di prossimità e per dotazione dei servizi avessero le caratteristiche di zone residenziali di completamento precedentemente individuate come B5.

Queste varianti al P.R.G. hanno generato la necessità di aggiornare il P.P.A ricadendo nel caso previsto dall'art. 47 della L.R. 34/92 in cui è previsto che nel periodo di validità del P.P.A. questo può essere variato con le procedure previste dall'art. 46 solo in caso di revisioni o modifiche degli strumenti urbanistici generali.

Stato di attuazione del PRG a ottobre 2013

I Piani attuativi che sono stati oggetto o tutt'ora sono oggetto di iter di approvazione previsto dalla L.R. 34/92 sono riportati nella seguente tabella:

	piani attuativi	Delibera di adozione		Delibera di approvazione		Data della stipula della convenzione
		numero	data	numero	data	
1	Attuazione Comparto "St5_P84 - comparto di verde attrezzato Chiaruccia"			D.C.C. n.ro 76	28/04/10	09/06/10
2	Piano Attuativo del comparto direzionale località Chiaruccia scheda ST5_P17 ai sensi dell'art. 15 comma 5 e dell'art. 30 della L.R. 34/1992 e s.m.i.	D.G.C. 551	22/12/2011	DGC n° 265	12/06/2012	07/08/2113
3	Piano Attuativo del comparto produttivo "Collaterale mercato ortofrutticolo" - ST5_E07, ai sensi dell'art. 30 della L.R. 34/1992 e s.m.i.	D.G.C. n°530	13/12/2011	DGC n° 124	17/04/2012	03/08/2012
4	Piano Attuativo del comparto ST3_P24 - comparto residenziale di ricucitura urbana Viale Piceno	D.G.C. n° 495	25/11/2011	DGC n° 135	24/04/2012	24/03/2013

5	Piano Attuativo comparto residenziale di completamento Via Fossa S. Orso - ST2_P19	D.G.C. n° 494	25/11/2011	DGC n° 98	03/04/2012	14/12/2012
6	Piano Attuativo del comparto St5_P54 comparto di trasformazione ex capannoni AMAF sito in Fano, localita' Forcolo". ditta: "Edilart Srl – Blc di Baldelli Luca	D.C.C. n°216	28/07/2011	D.C.C. n°319	14/11/2011	29/06/2012
7	Piano Attuativo, ai sensi dell'art. 30 della l.r. 34/1992 e s.m.i., per la realizzazione di una "nuova struttura per le persone affette da alzheimer e altre demenze senili" e permuta tra il comune di Fano e la Fondazione Cassa di Risparmio di Fano per la cessione di aree comunali a fronte della realizzazione, da parte della fondazione, di un parcheggio pubblico e di uno "spazio di auto-mutuo aiuto alle famiglie di persone affette da alzheimer	D.C.C. n°190	13/07/2011	D.C.C. n°322	14/11/2011	22/11/2011
8	Adozione del Piano Attuativo comparto di ricucitura urbana in loc. Sassonia v.le d.alighieri - ST1_P11 ai sensi dell'art. 15 comma 5 e dell'art. 30 della L.R. 34/92 e s.m.i.	D.G.C. n° 374	24/08/2012	D.G.C. n° 496	11/12/2012	24/04/2013
9	ST2_P18 - comparto residenziale di ricucitura urbana via IV Novembre	D.G.C. n° 72	20/03/2012	D.G.C. n° 290	20/06/2012	25/09/2012
10	Piano Attuativo "comparto St6_P55 - comparto residenziale scolastico via Cardarelli" in località Marotta	D.G.C. n.ro 73	20/03/2012	D.G.C. n.ro 301	21/06/12	17/06/13
11	comparto di completamento Via Modigliani - ST1_P09	D.G.C. n° 64	13/03/2012	D.G.C. n° 289	20/06/2012	15/01/2013
12	St5_P80 - comparto destinato a sosta privata a servizio di attivita' produttiva.	D.G.C. n° 323	23/08/2013			
13	Piano Attuativo "Comparto ST5_P13 - comparto residenziale loc. Rosciano"	D.G.C. n.ro 406	25/09/2012	D.G.C. n.ro 62	05/03/13	06/06/13
14	Piano Attuativo del comparto ST3_P09 a destinazione mista - Viale Piceno 1	D.G.C. n° 34	05/02/2013	D.G.C. n° 285	23/07/2013	
15	ST5_P15 - Piano Attuativo del comparto denominato Rosciano "A"	D.G.C. n° 303	02/08/2013			

Segue l'elenco dei comparti per i quali è stata presentata la domanda di Piano Attuativo, ed è in corso l'istruttoria con l'acquisizione dei pareri ai fini dell'adozione, per alcuni di questi l'iter si è fermato in attesa di integrazioni documentarie.

Comparto ST5_P34 "COMPARTO RESIDENZIALE "VILLA CARRARA"

Comparto ST6_P23 " Comparto residenziale Ponte Sasso 3" - Loc. Pnte Sasso;

Comparto St6_P37 "Comparto residenziale di Completamento Torrette 1" - Loc. Ponte Sasso;

Comparto ST6_P21 – "Comparto Zona F1 - aree verdi a sud del Metauro 11" – Loc. Torrette.

Comparto residenziale ST6_P27 denominato "Pontesasso 1" - Loc. Ponte Sasso;

Comparto residenziale ST6_P67 denominato "Pontesasso 2" - Loc. Ponte Sasso;

Comparto ST5_P01 - Comparto residenziale strada S.Orso - Via Roma 3 - loc. S. Orso;

Comparto ST6_P52 – Comparto residenziale di ricucitura Metaurilia – Loc. Metaurilia

Segue l'elenco dei comparti per i quali è stato richiesto un parere preventivo su un progetto di Piano di Lottizzazione

Comparto ST5_P71 - "Comparto Produttivo "CONSORZIO AGRARIO"" Loc. Chiaruccia

Comparto ST6_P32 – "Comparto Residenziale Marotta "A"" Loc. Marotta;

Comparto ST6_P34 – "Comparto Residenziale Marotta "C"" Loc. Marotta;

Comparto ST6_E04 – "Comparto Residenziale Torroni" Loc. Torrette;

Comparto ST5_P81 "Comparto a destinazione mista Vecchia chiesa di Bellocchi" Loc. Bellocchi;

Comparto ST2_P11 "Comparto Residenziale Paleotta".

Ulteriori approfondimenti si rimandano alla redazione del nuovo Programma pluriennale di attuazione dove si dovrà definire l'attuazione del P.R.G. confrontandola con l'andamento aggiornato della curva di crescita demografica e quindi sul reale fabbisogno abitativo.