

PROT. N. 18/5364/SAG

DECRETO PRESIDENZIALE N.

5268

20 LUG. 1989

OGGETTO: Comune di Fano - Piano Particolareggiato del
centro di attività terziarie in località Passeggi -
Delibera C.C. n. 971 del 20.10.1986 I.E.

IL PRESIDENTE

Su conforme decisione adottata dalla Giunta Regionale
con atto n. 3963 del 26.6.89 restituita senza rilievi
dalla Commissione di Controllo del Commissariato del
Governo sugli atti regionali con decisione n. 895140
del 7/7/89;

- VISTO l'art.7 della legge 29.6.1939,n.1497;
- VISTO l'art.1 della legge 22.7.1975,n.382;
- VISTO l'art.82 del D.P.R. 24.7.1977,n.616;
- VISTO l'art.3 della legge regionale 21.8.1984,n.24;
- VISTA la legge 8.8.1985,n.431;
- VISTA la legge regionale 20.4.1988,n.11;

PREMESSO

CHE il Comune di Fano, dotato di P.G.R. approvato con DPGR n.10404 del
20.6.1983; con delibera n.971 del 20.10.1986, vistata dal CO.RE.CO. di Pesaro
in data 12.11.1986, prot.n.346002, ha adottato il Piano Particolareggiato per
la realizzazione di un Centro Direzionale in località Passeggi, destinato ad
attrezzature collettive pubbliche e private e parzialmente alla residenza;

CHE il piano attuativo in esame è stato trasmesso in Regione per l'approvazione
di competenza sulla base della Legge reg. n° 24/84, essendo l'intervento compreso
in zona sottoposta parzialmente al vincolo di cui alla L. 1497/39;

CHE gli atti amministrativi trasmessi sono:

- 1) Delibera C.C. n° 971 del 20/10/86
- 2) Avviso di deposito
- 3) Manifesto a stampa
- 4) Certificato di avvenuta pubblicazione e deposito
- 5) Delibera C.C. n° 398 del 29/6/87, di contro deduzione alle osservazioni
- 6) Certificato di esenzione dalle norme e dai vincoli del P.P.A.R.
- 7) Parere della C.E. integrata del 15/5/87
- 8) Parere del Servizio decentrato OOPP e difesa del suolo di Pesaro del 28/7/83

CHE gli elaborati tecnici trasmessi sono:

- 9) Relazione, NTA, elenchi catastali
- 10) Tav. 1. Stato di Fatto, stralcio PRG, planimetria catastale
- 11) Tav. 2. Destinazione d'uso delle aree e degli edifici
- 12) Tav. 3. Comparti d'attuazione unitaria, indici
- 13) Tav. 4. Urbanizzazione primaria, tipologie edilizie
- 14) Tav. 5. Planivalometrico. Profili
- 15) Osservazioni



PROT. N.

CHE i Elaborati modificati a seguito dell'accoglimento delle osservazioni
(D.C.C. N° 398 del 29/6/39) sono:

- 16) Relazione NTA
- 17) Tav. 1. Stato di Fatto Stralcio PRG, planimetria catastale
- 18) Tav. 2. Destinazione d'uso
- 19) Tav. 3. Comparti d'attuazione unitaria, indici
- 20) Tav. 4. Urbanizzazione Primaria Tipologie
- 21) Tav. 5. Planivolumetrico. Profili
- Documentazione integrativa
- 22) Relazione integrativa
- 23) Documentazione fotografica
- 24) Relazione geologica
- 25) Delibera di Adozione del PPA del 20/10/86
- 26) Tavola di Stralcio del PPA
- 27) Calcolo standards Urbanistici.

CHE la zona dei passeggi di Fano è stata vincolata ai sensi della L.1497/39
con D.M. 26/11/1963;

L' inclusione nell'elenco delle bellezze naturali è dovuto al notevole
valore estetico e naturalistico dei bordi del Canale Albani, che scorre al
centro di due viali alberati con spazi a giardino e prato pubblico sulle
sponde e con il verde delle ville che vi prospettano;

CHE l'area comprende il viale dei Passeggi dal Ponte Storto fino al Ponte
della Liscia. Come dichiarato dal Comune, la zona in oggetto, pur essendo in-
bata all'interno del centro edificato, ha una sua specifica fisionomia e speci-
ficazione urbanistica, individuata come zona G1 - Centro per le attività ter-
ziarie dal vigente PRG, che ne prevede peraltro l'attuazione attraverso appo-
sito Piano Particolareggiato esteso all'intera zona;

CHE il Piano Particolareggiato medesimo è sottoposto agli ambiti di tutela
del centro storico e del corso d'acqua definiti dal PPAR così come è interessa-
to dalla Centuriazione Romana ed è attraversato dalla strada consolare, (rego-
lata dall'art.41 delle NTA);

CHE esso è tuttavia esente ai sensi dell'art.60 mod. delle NTA del P.P.A.R.
in quanto compreso nel P.P.A. del Comune di Pesaro approvato il 20/10/86 ossia
prima del 15/10/87;

CHE il vincolo di cui alla L. 1497/39, che prevede una fascia di rispetto di ml.50
dei viali alberati, attraversa l'area del Piano Particolareggiato per alcune
parti marginali, in tre siti: al centro del viale Mazzini, in prossimità del
Ponte Storto, immediatamente a valle del Ponte Storto;

CHE dalla documentazione amministrativa pervenuta risulta che l'avviso di de-
posito è stato pubblicato dal 29.11.1986 al 28.12.1986 e che il piano è stato
depositato nella Segreteria Comunale per la visione del pubblico nei termini
di legge, dal 29.11.1986 al 28.12.1986;

CHE viene preso in considerazione esclusivamente il progetto di Piano Particolareggiato per l'insediamento di attività terziarie nelle località Passeggi, così come modificato con delibera consiliare n.398 del 29.6.1987, esaminata senza rilievi dal CO.RE.CO. di Pesaro il 28.7.1987 P.G.n.25.825 in conseguenza all'accoglimento delle osservazioni;

CHE tutte le previsioni descritte riguardano pertanto il progetto modificato;

CONSIDERATO

CHE il Piano prevede insediamenti a destinazione terziario-direzionale e in parte residenziale dislocati in aree vicine, ma separate dalle strade di penetrazione verso il centro storico e di distribuzione della prima periferia urbana;

CHE l'area complessivamente misura mq.42.045;

CHE Essa è situata nella parte sud ovest della espansione urbana a pochissima distanza dal Centro Storico, è perciò facilmente accessibile sia pedonalmente che con gli autoveicoli;

CHE l'insediamento in oggetto viene considerato come un polo di servizio complementare al Centro Storico, finalizzato ad alleggerire il sovraccarico di funzioni terziarie sopportato da questo ultimo;

CHE La localizzazione consente inoltre la previsione di parcheggi al servizio anche del Centro Storico;

CHE le zone interessate dal P.P., sono distinguibili in 6 parti distinte:

1 - Area ex Consorzio Agrario: è un rettangolo allungato su Via della Giustizia che va da via Morosi al Canale Albani;

Il piano prevede la realizzazione di un edificio in linea con una profondità massima di ml.14,40, alto ml. 18,50;

I primi 3 piani formano una piastra con una galleria interna di distribuzione ai due livelli superiori destinati al commercio.

Nei restanti 4 piani è prevista la residenza.

L'edificio è lungo 130 Metri ed ha una profondità di 20 m.

La S.U. destinata alla residenza è di mq.2.300.

" " al terziario è di mq. 4.800.

L'edificio è arretrato rispetto alla via della Giustizia al fine di consentire l'ampliamento a tre corsie di quest'ultima.

Sul lato opposto è previsto un parcheggio.

L'ingombro previsto per l'edificio nell'elaborato Tav. N.2 "Destinazione d'uso delle aree e dagli edifici, schemi d'utilizzazione", non coincide con quello della Tav.5 del piano volumetrico che prevede un minor ingombro del costruito, quindi maggiore superficie a parcheggi e un avanzamento del fabbricato su via della Giustizia che ne impedirebbe lo allargamento;

L'area verso il canale è destinata al parcheggio degli autobus con un piccolo edificio al servizio di questa funzione;

la viabilità su questo punto è trasformata attraverso l'ampliamento del ponte sul canale e la creazione di grosse aiuole sparti-traffico;

2- Area dietro via della Concordia compresa tra edifici a "villette".

E' prevista una volumetria a destinazione totalmente residenziale per una altezza di ml.7,50 e una superficie utile di ml. 1.300 secondo un edificio con pianta a L profondo ml.12 con i due fronti di rispettivamente ml.36 e 32.

L'edificio occupa parzialmente l'area che è destinata prevalentemente a parcheggi con una piccola superficie a verde di mq.380 circa.

3-Area. Il frazionamento della proprietà e la presenza di numerosi edifici con stato di conservazione differenziato, anche dietro ricorso dei proprietari, ha fatto preferire la scelta conservativa dell'edilizia esistente, consentendo tuttavia il cambio di destinazione.

Per cui si prevede una destinazione mista per l'intera area.

4-Area compresa tra via Roma e il giardino dei Passeggi lungo il Canale.

E' prevista la ristrutturazione di volumi esistenti con il cambio di destinazione d'uso da residenziale a terziario.

Per l'edificio dell'ex mulino dell'abbazia è previsto il risanamento conservativo.

La residenza occuperà una superficie di mq.880, il terziario mq.1320.

L'area trapezoidale verso i Passeggi, destinata a parcheggio, verrà attrezzata con una piastra alla quota dei passeggi e con un parcheggio sotterraneo.

La piastra sarà una piazza-giardino a prolungamento dello spazio pubblico dei Passeggi.

5-Area compresa tra via Roma, via dell'Abbazia, via della Costituzione.

E' parzialmente occupata da costruzioni a villette a due o tre piani con giardino di cui si prevede la conservazione.

L'edificazione prevede una piastra con 3 livelli a terziario e 4 livelli superiori a residenza e uffici.

L'ingombro previsto per l'edificio nell'elaborato Tav. N.2 "Destinazione d'uso delle aree e dagli edifici? schemi d'utilizzazione", non coincide con quello della Tav.5 del piano volumetrico che prevede un minor ingombro del costruito, quindi maggiore superficie a parcheggi e un avanzamento del fabbricato su via della Giustizia che ne impedirebbe lo allargamento;

L'area verso il canale è destinata al parcheggio degli autobus con un piccolo edificio al servizio di questa funzione;

la viabilità su questo punto è trasformata attraverso l'aspiamento del ponte sul canale e la creazione di grosse aiuole sparti-traffico;

2- Area dietro via della Concordia compresa tra edifici a "villette".

E' prevista una volumetria a destinazione totalmente residenziale per una altezza di ml.7,50 e una superficie utile di ml. 1.300 secondo un edificio con pianta a L profondo ml.12 con i due fronti di rispettivamente ml.36 e 32.

L'edificio occupa parzialmente l'area che è destinata prevalentemente a parcheggi con una piccola superficie a verde di mq.380 circa.

3-Area. . . Il frazionamento della proprietà e la presenza di numerosi edifici con stato di conservazione differenziato, anche dietro ricorso dei proprietari, ha fatto preferire la scelta conservativa dell'edilizia esistente, consentendo tuttavia il cambio di destinazione.

Per cui si prevede una destinazione mista per l'intera area.

4-Area compresa tra via Roma e il giardino dei Passeggi lungo il Canale.

E' prevista la ristrutturazione di volumi esistenti con il cambio di destinazione d'uso da residenziale a terziario.

Per l'edificio dell'ex mulino dell'abbazia è previsto il risanamento conservativo.

La residenza occuperà una superficie di mq.880, il terziario mq.1320.

L'area trapezoidale verso i Passeggi, destinata a parcheggio, verrà attrezzata con una piastra alla quota dei passeggi e con un parcheggio sotterraneo.

La piastra sarà una piazza-giardino a prolungamento dello spazio pubblico dei Passeggi.

5-Area compresa tra via Roma, via dell'Abbazia, via della Costituzione.

E' parzialmente occupata da costruzioni a villette a due o tre piani con giardino di cui si prevede la conservazione.

L'edificazione prevede una piastra con 3 livelli a terziario e 4 livelli superiori a residenza e uffici.

L'edificio ha forma articolata sia in pianta che in alzata.
La superficie utile è di mq. 12.900 per il terziario e 5.00 per la residenza.

È prevista inoltre l'occupazione di un lotto tra le file di villette lungo via della Costituzione, con un edificio che si allaccia al precedente e ne costituisce il prolungamento secondo una dichiarata scelta progettuale di unitarietà formale.

La superficie prevista per questo edificio è di mq. 1300 a terziario e 920 a residenza.

Esso si eleva per 13 metri e ospiterà la Polizia Stradale e il Commissariato.

L'edificio principale si eleva invece per 7 piani fuori terra per una altezza di ml. 22, le parti secondarie sono alte ml. 13.

Ma al suo interno una galleria pedonale che distribuisce ai vari negozi e uffici.

Sono previsti parcheggi tutt'intorno all'area.

Una passerella aerea collega l'edificio dell'area n.5 con quello della area n.6 scavalcando via della Costituzione.

6-Area compresa tra via dell'Abbazia, via della Costituzione, via Indipendenza.
Viene mantenuta la villetta d'angolo tra via Abbazia e via Indipendenza.

L'edificio è un quadrilatero che racchiude una piazza coperta ed è destinato ad uffici pubblici (Poste e Uffici Finanziari, servizi bancari).

La residenza è ai piani superiori per una quota di mq. 2000 contro mq. 6.300 a terziario.

L'altezza è per 7 piani a 22 ml.

Sono previste due zone a parcheggio.

RILEVATO

CHE secondo il D.M. 2.4.1968 la quantità di superficie da destinare ai servizi pubblici è rispettata come dimostrato dal Comune di Fano con elaborato integrativo:

VERIFICA PARCHEGGI PUBBLICI E' :

Residenza: Superficie Utile mq. $12.400 \times \text{Hml. } 3.00 = \text{mc. } \frac{37.200}{80} = \text{abitanti } 465$

Parcheggi pubblici: $465 \times \text{mq. } 2.50/\text{ab.} = \text{mq. } 1.162.50$

Terziario: Superficie Utile mq. $26.700 \times \frac{80}{100} = \text{mq. } 21.360 \times \frac{50}{100} = \text{mq. } 10.680$

TOTALE PARCHEGGI : mq. $1.162.50 + \text{mq. } 10.680 = \text{mq. } 11.842.50$
" " di progetto: mq. 20.361 maggiore di mq. 11.842.50 ;

VERIFICA SPAZI PUBBLICI E' :

Residenza: abitanti $465 \times \text{mq. } 18.00 = \text{mq. } 8.370$

Terziario: mq. $26.700 \times \frac{80}{100} = \text{mq. } 21.360$

TOTALE SPAZI PUBBLICI : mq. 29.730

SPAZI PUBBLICI DI PROGETTO/

Comparto I mq. 3.110

Comparto III mq. 2.414

" IV " 3.038

" V " 22.419 (mq. 18.469 + 3.950 P. pubblico interrato al
" Passeggi").

" VI " 4.993

totale mq. 35.974 maggiore di mq. 29.730 richiesti ;

CHE la superficie destinata agli standards, viene verificata dalla destinazione pubblica di tutte le aree di pertinenza degli edifici e con la realizzazione di un parcheggio interrato estep per intero per tutto il lotto del comparto tra via Roma, via dell'Abbazia e via della Costituzione;

CHE la zona non ha destinazione specificamente residenziale, in realtà potrebbero quindi essere ridotti gli abitanti teorici, aggiungendo 20 mc agli 80 considerati dal Comune;

CHE per le spese di urbanizzazione la previsione è limitata alla urbanizzazione primaria;

CHE Sono escluse quelle relative alle fognie, le reti Sip, Enel e acqua, poiché si dichiara che sono spese solo per gli allacciamenti trattandosi di zona già urbanizzata;

CHE Sono invece previste per strade e parcheggi le seguenti spese:



MT. N.

STRADE E PARCHEGGI A LIVELLO

mq. 10.600 x L. 40.000/mq. = L. 424.000.000

PARCHEGGIO INTERRATO (Passeggi)

mq. 3.950 x L. 150.000/mq. = " 592.500.000

COPERTURA CANALE ALBANI

mq. 600 x L. 400.000/mq. = " 240.000.000

TOTALE " 1.256.500.000
ARROTONDATO L. 1.300.000.000

CHE la normativa del PP stabilisce all'art.3 le direttive vincolanti del piano:

- a)- il perimetro delle aree catastalmente individuate;
- b)- le prescrizioni degli allineamenti e dei perimetri regolatori di cui alla tav. n° 3;
- c)- la destinazione d'uso;
- d)- gli indici edilizi e le altezze massime;
- e)- la delimitazione dei parcheggi pubblici;

CHE hanno valore indicativo il "piano volumetrico" e la delimitazione dei comparti;

CHE Gli art. 4 e 5 definiscono le destinazioni d'uso;

CHE Gli art. 6 e 7 riguardano gli indici edilizi, essi fanno riferimento al PRG;

CHE L'art. 8 regola le modalità d'attuazione per comparti unitari, attraverso la presentazione di progetti che definiscano:

- Per ciascun comparto un progetto con tutte le opere edilizie e le sistemazioni esterne;
- I tempi di esecuzione delle opere;
- Le campionature dei rivestimenti, infissi, colori;

CHE tuttavia la norma non indica nulla circa le modalità di esecuzione dei punti precedenti;

CHE per il comparto 5-6 sono previsti 2 sub-comparti in cui il rilascio della concessione é subordinato ad un progetto di massima globale condizionante architettonicamente e strutturalmente la realizzazione che potrà avvenire in più fasi;

CHE l'art.9 regola la realizzazione dei parcheggi;

CHE l'art.11 riguarda la possibilità di variare il rapporto terziario residenza pur restando nelle norme del PRG;



Pr. N.

- 8 -

ACCERTATO

CHE sono pervenute n.18 osservazioni di cui 3 fuori termine dell'A.C. con delibera n.398 del 29.6.1987.

CHE le osservazioni riguardano:

- 1) Tacchi Cesira sostiene che il proprio terreno è stato erroneamente escluso dal piano e chiede l'inserimento.
L'opposizione viene accolta dall'Amministrazione di Fano aggiornando l'elenco dei proprietari delle aree interessate dal P.P., con l'esclusione del nominativo erroneamente omissivo.
- 3) BONAZZELLI GAETANO E GABRIELLA: chiedono che il lotto di loro proprietà non venga tagliato in due dal perimetro del P.P.;
L'opposizione viene accolta dall'Amministrazione di Fano con la rettifica del limite dell'area del P.P. così proposta dagli oppositori e con la destinazione d'uso residenziale della superficie del lotto ricadente nel perimetro del P.P. per le attività terziarie.
- 4) MINARDI FRANCO: lamenta che l'edificio previsto nel subcomparto V/a non rispetterebbe le distanze prescritte dal P.R.G., in rapporto all'altezza.
L'opposizione viene respinta dall'Amministrazione di Fano perchè infondata, in quanto per la progettazione di massima ed esecutiva degli edifici previsti dal P.P. restano valide le N.T.A. del P.R.G. e quelle del regolamento edilizio e pertanto la concessione relativa all'attuazione della volumetria prevista nel citato comparto sarà condizionata dai vincoli di visuale libera e dalle quote altimetriche delle aree a confine con la proprietà dell'opponente.
- 5) SANTARELLI WILLIAM: chiede che l'immobile di sua proprietà, sebbene esterno al perimetro del P.P., sia inserito nella zona B2 (variante al P.R.G.), nonchè modifiche all'art. 10 riguardanti la superficie minima di vendita;
L'opposizione viene respinta dall'Amministrazione di Fano perchè il cambiamento di destinazione d'uso richiesto non può essere proposto dal P.P. per le attività terziarie in quanto la proprietà dell'opponente è esterna al perimetro del Piano stesso.
- 6) FRADEANI FERNANDA: lamenta che gli edifici previsti nel comparto IV e il parcheggio incluso nel subcomparto V/a non rispetterebbero le distanze dell'immobile di sua proprietà, prescritte dall'art. 9, D.M. 2 Aprile 1968.
L'opposizione viene respinta dall'Amministrazione di Fano perchè infondata in quanto per la progettazione di massima ed esecutiva degli edifici previsti dal P.P. restano valide le N.T.A. del P.R.G. e quelle del regolamento edilizio e pertanto la concessione relativa all'attuazione della volumetria prevista nel citato comparto sarà condizionata dai vincoli di visuale libera e dalle quote altimetriche delle aree a confine con la proprietà dell'opponente.



N.

7) ANGELUCCI WALTER: lamenta che l'edificio previsto nel subcomparto V/a, con altezza di mt. 20, non rispetterebbe il distacco dalle fronti del proprio fabbricato prescritto dall'art. 9 D.M. 2 Aprile 1968.

L'opposizione viene respinta dall'Amministrazione di Fano perchè infondata in quanto per la progettazione di massima ed esecutiva degli edifici previsti dal P.P. restano valide le N.T.A. del P.R.G. e quelle del regolamento edilizio e pertanto la concessione relativa all'attuazione della volumetria prevista dal comparto sarà condizionata dai vincoli di visuale libera e dalle quote altimetriche delle aree a confine con la proprietà dell'opponente.

8) CIOBOTTI LUIGI: lamenta che la parte fuori terra del parcheggio previsto nel comparto IV non rispetterebbe le distanze dai confini e che la strada prevista dal P.P., a ridosso dell'immobile di sua proprietà, gli precluderebbe di fatto, l'accesso carrabile al garage e magazzino posti del sovrastante negozio. L'opposizione viene accolta dall'Amministrazione di Fano in quanto le modifiche apportate alle prescrizioni planivolumetriche e di destinazione d'uso al IV comparto non modificano l'attuale assetto viario:

Per quanto attiene ai distacchi degli edifici del V comparto l'opposizione risulta infondata in quanto per la progettazione di massima ed esecutiva degli edifici previsti dal P.P. restano valide le N.T.A. del P.R.G. e quelle del regolamento edilizio e pertanto la concessione relativa all'attuazione della volumetria prevista nel citato comparto sarà condizionata dai vincoli di visuale libera e dalle quote altimetriche delle aree a confine con la proprietà degli opposenti.

9) PEZZOLESI GINO: lamenta che il parcheggio del comparto IV non rispetterebbe le distanze prescritte dal D.M. 2 Aprile 1968.

L'opposizione viene respinta dall'Amministrazione di Fano perchè infondata in quanto per la progettazione di massima ed esecutiva degli edifici previsti dal P.P. restano valide le N.T.A. del P.R.G. e quelle del regolamento edilizio e pertanto la concessione relativa all'attuazione della volumetria prevista nel citato comparto sarà condizionata dai vincoli di visuale libera e dalle quote altimetriche delle aree a confine con la proprietà dell'opponente.

11) SEVERINI ONORINO: chiede che venga rettificata la perimetrazione del comparto IV, in modo che la propria villa venga a trovarsi, rispetto alla nuova perimetrazione, a una distanza non inferiore a mt. 5.

L'opposizione viene accolta dall'Amministrazione di Fano con la rettifica del limite dell'area di P.P. così come proposto dall'opponente e la destinazione d'uso residenziale della superficie del lotto attualmente ricadente nel perimetro del P.P. per le attività terziarie.

12) ANSUINI ATHOS: lamenta che il parcheggio incluso nel comparto IV non rispetterebbe la distanza di mt. 5 dal confine di proprietà.



T. N.

L'opposizione viene respinta dall'Amministrazione di Fano perchè infondata in quanto per la progettazione di massima ed esecutiva degli edifici previsti dal PP restano valide le M.T.A. del P.R.G. e quelle del regolamento edilizio e pertanto la concessione della volumetria prevista nel citato comparto sarà condizionata dai vincoli di visuale libera e dalle quote altimetriche delle aree a confine con la proprietà dell'opponente.

17) BATTISTELLI ASSUNTA ved. MONTESI e MONTESI ISABELLA: chiede di stralciare la proprietà delle opponenti in quanto scoperto annesso alla abitazione esistente. L'opposizione viene parzialmente accolta modificando leggermente il limite del 5° comparto.

18) MONTESI MARIO :

Il proprietario di parte del comparto terzo, anche a nome degli altri proprietari rileva che nel comparto in questione l'indice di edificabilità previsto dal P.P. è notevolmente inferiore all'indice di P.R.G.

L'osservazione è respinta dall'Amministrazione di Fano poichè trattandosi di zona prospettante su una strada di traffico intenso, caratterizzata da edilizia a due piani si ritiene inopportuno aumentare il carico edilizio proposto dal Piano Particolareggiato.

Osservazioni tendenti a ottenere una diversa articolazione, in subcomparti, del comparto edificatorio n. 5-6;

12) CJERCHIA AUGUSTO, RONDINA BRUNA, KERBONEK MIRTA : chiedono che l'area di loro proprietà, della superficie di circa mq. 3.800, venga stralciata da sub-comparto edificatori V/B così da costituire un sub-comparto autonomo V/C, coincidente con l'estensione e i confini delle loro proprietà immobiliari, fermai restando gli indici e la configurazione planivolumetrica dell'intero, quale è prevista dal P.P.

Osservano a tale riguardo che: "La suddivisione del comparto V/B in due sub-comparti V/B e V/C può essere facilmente ottenuta con l'inserimento di un giunto tecnico strutturale (ubicato in corrispondenza del confine catastale) senza compromettere minimamente la unitarietà architettonica del complesso costituita dall'organismo urbanistico del V comparto nella sua globalità".

L'opposizione viene parzialmente accolta dall'Amministrazione di Fano.

Trattandosi di un edificio omnibus la realizzazione delle gallerie e spazi pubblici previsti, le sottostanti autorimesse - loro dimensionamento e rampe di accesso - le strutture da dimensionare per i piani sovrastanti e la realizzazione degli spazi pubblici alle quote superiori non rendono possibile lo stralcio richiesto per la realizzazione di un sub-comparto di attuazione unitaria con una quadratura utile proporzionata ai mq. 3.800 di proprietà degli oponenti.

Sarà peraltro possibile nella redazione del progetto dell'intero comparto redatto a cura dell'Amministrazione di Fano consentire l'autonoma realizzazione della piastra prevista dal P.P. per una quadratura lorda di circa mq. 2.500.



N.

14) SPINACI JOLE: chiede che l'area di sua proprietà, dalla superficie di mq. 2300, venga staccata dal sub-comparto edificatorio contraddistinto nelle tavole del piano con la sigla V/B, in modo che l'area stessa possa costituire un comparto autonomo, fermi restando gli indici edilizi. L'opposizione viene respinta dall'Amministrazione di Fano in quanto sull'area di proprietà dell'opponente è prevista una volumetria a destinazione residenziale.

Trattandosi di un edificio omnibus la realizzazione delle gallerie e spazi pubblici previsti, le sottostanti autorimesse - loro dimensionamento e rampe di accesso - le strutture da dimensionare per piani superiori e la realizzazione dei parcheggi pubblici e degli spazi pubblici alle quote superiori nonché della copertura della parte centrale, della galleria rendono inattuabile lo stralcio richiesto per la creazione del sub-comparto di autonoma attuazione.

Opposizione che deduce presunti vizi di illegittimità del P.P.:

2) PASQUALUCCI FORESTIERI, RINALDUCCI RUGGERO, PASQUALUCCI VITTORIO, PASQUALUCCI ANNA MARIA, QUARTAROLI MARIA GRAZIA, MOCCAFERRI JOLANDA: gli oppositori premettono

che i piani particolareggiati, essendo strumenti attuativi dei piani regolatori generali, non possono porsi in contrasto con le direttive in queste ultime contenute, limitando l'utilizzazione edificatoria dei terreni privati oltre i limiti dello strumento urbanistico di primo grado.

Tanto premesso, gli oppositori deducono le seguenti censure di illegittimità:

a) Riduzione della possibilità edificatoria nel comparto IV; e una superficie utile consentita dal P.R.G. - art. 25 delle M.T.A. - di mq. 3915 corrisponderebbe a una utilizzazione edificatoria di soli mq. 2500, con una differenza in difetto di mq. 1.415;

b) Violazione delle destinazioni d'uso previste dal P.R.G. art. 25 M.T.A. - nel senso che nel comparto IV il P.P. ammetterebbe soltanto la destinazione a servizi (terziario) con esclusione della destinazione residenziale, invece consentita dallo strumento urbanistico di primo grado nella misura del 40% delle superfici complessive;

c) La stessa censura di cui sub a) viene riproposta con riguardo al subcomparto V/a, nel quale ricade un'area di proprietà degli oppositori, pari a mq. 5395, di cui 3.964 destinati a parcheggio pubblico, e mq. 1.413 a residenza e terziario, con una utilizzazione edilizia ritenuta, anche in questo caso, inferiore a quella consentita dal P.R.G. (già osservare, in proposito, che l'area in questione fa parte integrante del subcomparto V/a, di cui è prevista l'attuazione unitaria; il che dovrebbe garantire una ripartizione proporzionale su tutte le proprietà dei vincoli di inedificabilità e dei vantaggi derivanti dalla utilizzazione edilizia delle aree).

Sulle ricordate premesse, gli oppositori concludono chiedendo:

- in via principale, che sia loro riconosciuto il diritto di utilizzazione territoriale in modo diretto e immediato, sulle loro proprietà;

- in subordine, che in ogni caso sia maggiormente garantita la realizzazione unitaria e contestuale dell'intero comparto V.



NOT. N.

L'opposizione viene parzialmente accolta dall'Amministrazione di Fano.
Per quanto riguarda il IV comparto l'accoglimento delle opposizioni relative alla demolizione dell'edificio esistente sulle strutture del mulino dell'abbazia di S. Martino non consente modifiche planimetriche allo stato di fatto e pertanto l'aumento di cubatura richiesto non è proponibile anche perché gli edifici del citato comparto ricadono nella fascia di vincolo di rispetto del Canale Albani.

Per quanto riguarda il V comparto le modifiche apportate al confine tra i due subcomparti V/a e V/b ristabiliscono una pari distribuzione maggiore di I (indice di utilizzazione) prescrito dal P.R.G..

Osservazioni contenenti censure sotto il profilo del merito urbanistico, presentate da associazioni e partiti :

10) LISTA VERDE, DEMOCRAZIA PROLETARIA, ASSOCIAZIONE NATURALISTICA ARGONAUTA : si sostiene che il P.P. comporterebbe un peggioramento della viabilità (su via Roma e strade limitrofe) nonché la realizzazione di interventi edilizi "fuori scala" in prossimità del centro storico.

Sotto il primo profilo gli esponenti lamentano che la localizzazione all'interno del perimetro del centro per attività terziarie di attività commerciali e di servizi amministrativi a scala urbana, quali la Pretura, il Commissariato, la Polizia stradale e gli uffici finanziari, non potrà avere altro effetto che il congestionamento, con tutte le conseguenze negative sul piano della qualità e dell'immagine urbana.

Di qui l'altra censura, secondo cui non appare accettabile la localizzazione di "interventi edilizi di notevole dimensioni", con altezza di venti metri, "in un tessuto di edilizia minuta", situata in prossimità del centro storico e in parte sottoposta a vincolo paesistico (a tutela del complesso arboreo che si snoda lungo il canale Albani).

L'opposizione è parzialmente accolta dall'Amministrazione di Fano.

Per quanto riguarda il punto "a" l'opposizione è respinta in quanto alle scelte del vigente P.R.G. - peraltro già contenute nel Piano Piccinato - dal quale il P.P. è strumento urbanistico di attuazione e peraltro rispondente alle destinazioni d'uso, indici edilizi, perimetri, viabilità, impianti e attrezzature di uso pubblico prescritte dallo stesso P.R.G..

È rilevato a tale proposito che, al contrario di quanto affermato nell'opposizione, nel perimetro del P.P. si è migliorata la viabilità laddove possibile (vedi allargamento a tre corsie di via della Giustizia) con una dotazione di parcheggi pubblici di gran lunga superiore agli standards prescritti.

La localizzazione degli uffici pubblici risponde peraltro all'obiettivo del P.P. - già affermato nelle scelte del P.P. del Centro Storico - di creare un polo complementare al Centro antico liberando quest'ultimo da quelle funzioni incompatibili con la sua struttura varia ed edilizia.

Per quanto riguarda le prime argomentazioni del punto "b" si ribadisce quanto precedentemente rilevato per il punto "a".

Viene accolta la richiesta di apposizione del vincolo di conservazione del mulino dell'ex Abbazia di S. Martino.



PROT. N.

- 13 -

16) LISTA VERDE, DEMOCRAZIA PROLETARIA, ASSOCIAZIONE NATURALISTICA ARGONAUTA: con l'osservazione si lamenta:

- 1) la presenza di un parcheggio a due piani "a ridosso del viale dei Passeggi", tutelato con vincolo paesistico;
- 2) l'inosservanza degli standards per quanto attiene la dotazione di spazi a verde pubblico e a parcheggio;
- 3) la demolizione di una struttura paleoindustriale quale sarebbe "l'edificio seicentesco già appartenuto all'antica Abbazia di S. Martino".

L'opposizione viene parzialmente accolta dall'Amministrazione di Fano. Con una modifica della normativa relativa al comparto IV viene apposto il vincolo di conservazione e di demolizione delle superfetazioni. Il parcheggio pubblico previsto dal P.P. su due livelli a ridosso del viale dei "Passeggi" viene ridotto a un solo livello, quello attuale del terreno a quota inferiore di circa ml. 4.00 rispetto al viale stesso. Ciò consente la realizzazione di una terrazza - a livello e in continuità con l'attuale zona pedonale dei "Passeggi" - che, mantenendo le previsioni del P.P., sarà attrezzata per il gioco e il tempo libero .

La volumetria prevista per i servizi e attrezzature per il tempo libero e il ristoro su via Risorgimento viene ridotta perchè - come rilevato dagli oppositori - ricadeva anche se per una minima parte, nella fascia di rispetto degli standards del D.M. N. 1444 del 2.4.1968 risultano infondati:

- a) Per quanto riguarda la residenza il progetto prevede l'insediamento di 360 abitanti. Applicando lo standard di mq. 9,00 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per gioco e lo sport sarebbero prescritti dal citato decreto mq. 3.240 contro i 3.900 di progetto.
- b) Per quanto riguarda i parcheggi - la cui quadratura supera di gran lunga gli standards prescritti dal D.M. e dalle N.T.A. del P.R.G. - sono stati previsti mq. 16.669 di parcheggi pubblici per i quali il dimensionamento va fatto destinando a tale uso "almeno la metà" degli 80 mq. di spazi liberi per ogni 100mq. di superficie utile destinata ad attività commerciali e direzionali in aggiunta ai mq. 2.50 per ogni abitante insediato. I parcheggi privati non sono inclusi in tale conteggio in quanto il numero minimo di un posto macchina ad alloggio previsto dalla legge 765 sarà sistemato nei piani interrati dei singoli edifici.
- c) Per quanto riguarda gli spazi relativi alle attività commerciali e direzionali la verifica effettuata dagli oppositori non ha tenuto conto delle superfici pubbliche previste in progetto - gallerie, terrazze praticabili, rampe pedonali e ballatoi - previste entro le sagome di massimo ingombro degli edifici segnate nelle tavole normative.
- d) Per quanto riguarda i distacchi dai confini nella progettazione esecutiva degli edifici restano valide le N.T.A. del P.R.G. e quelle del regolamento edilizio e pertanto la concessione relativa all'attuazione della volumetria prevista sarà condizionata dai vincoli di visuale libera e dalle quote altimetriche delle arre a confin



15) ITALIA MOSTRA, SEZIONE DI PESARO: l'esponente sottolinea il valore di testimonianza storica del ricordato edificio seicentesco, quale memoria sia dell'antica Abbazia di S. Martino, sia della "tecnica edel lavoro dei secoli scorsi". Conclude pertanto opponendosi "alla inopinata distruzione di una importante traccia del passato storico-industriale della città" e quindi chiedendone la conservazione. L'opposizione viene accolta dall'Amministrazione di Fano proponendo per il IV comparto il vincolo di conservazione e ristrutturazione dei volumi esistenti con la demolizione delle superfetazioni. Le osservazioni N° 4/6/7/8/9/12/16 lamentano la inosservanza dei distacchi dai confini previsti dal P.R.G. di Fano delle sagome volumetriche stabilite dal Piano Particolareggiato in esame; L'Amministrazione Comunale controdeduce rimandando il rispetto dei distacchi alla redazione dei progetti di massima ed esecutivi, sostenendò perciò che il pianovolumetrico del P.P. non è vincolante riguardo alle sagome; Lo scrivente ufficio ritiene doversi accogliere le sopra citate osservazioni sulla base delle N.T.A. del P.R.G., che in fase attuativa prescrive, come peraltro controdedotto dall'Am.ne Comunale, vengano rispettati i parametri di piano richiamati dai ricorrenti; Per le restanti osservazioni si ritiene di condividere quanto già controdedotto dall'Amministrazione Comunale;

CHE il Servizio Decentrato OO.PP. e Difesa del Suolo di Pesaro ha espresso con nota n.8629 del 22.7.1983 parere favorevole al Piano Particolareggiato del Centro Direzionale in oggetto con la prescrizione di effettuare, nella fase esecutiva, approfondite indagini geotecniche di dettaglio per ogni singolo progetto secondo le direttive previste dal D.M. del 21.1.1981;

CHE dal punto di vista della localizzazione l'area in esame si presenta idonea ad accogliere un insediamento a destinazione prevalentemente terziaria, con una quota di residenza (max 40%), in considerazione della sua centralità e della buona accessibilità dall'esterno, anche dall'autostrada, data dalla efficienza della rete viaria di penetrazione;

CHE l'insediamento è ad alta densità, sono previsti infatti edifici di 18.50 ml. e di ml.22 di altezza, secondo sagome planimetriche che tendono ad occupare al massimo con l'edificato i lotti a disposizione;

CHE l'area in realtà è caratterizzata oltre che dalla presenza della linea del canale Albani, trasversale rispetto alla maglia stradale e dai segni dell'antica centuriazione, che hanno regolato in qualche modo gli allineamenti stradali e delle costruzioni presenti, anche da un insediamento sparso caratterizzato da case e villette per lo più unifamiliari, di massimo 3 piani, contornate dal giardino;

CHE Vi sono alcuni episodi di condomini a più piani ai margini dell'area in esame.



OT. N.

CHE L'area è perciò già urbanizzata nei suoi contorni e vi sono alcuni edifici all'interno del perimetro (alcune villette, l'ex mulino ecc.....) che il piano modificato in accoglimento alle osservazioni, conserva;

CHE tali preesistenze condizionano perciò l'impianto di nuovi edifici, insieme alla notevole presenza del verde, che disponendosi oltre la zona limitrofa al canale Albani, un pò ovunque caratterizza il paesaggio, migliorando i valori ambientali della zona;

CHE la progettazione particolareggiata in oggetto tuttavia, a parte le aree di conservazione, non sembra rispettare, nè valorizzare l'ambiente così ben configurato; CHE L'accettazione della alta densità per questo tipo d'insediamento, prevista dal P.R.G., non dovrebbe significare rinuncia ad un più corretto insediamento, tale che tenga conto anche degli assi di visuale, degli allineamenti dei corpi di fabbrica, della loro chiarezza tipologica e formale, dei materiali utilizzati ecc.....;

CHE il terminale degli autobus e il ridisegno della viabilità attigua con lo allargamento del ponte, stretto tra il nuovo grande edificio e il canale Albani, non sembra avere respiro e spazi funzionali adatti al corretto svolgimento della attività prevista, posizionata peraltro in un sito avente funzione di snostamento per il traffico proveniente da varie direzioni;

CHE le spese per gli oneri di urbanizzazione prevedono solo la realizzazione della nuova viabilità di accesso e dei parcheggi, in quanto l'area è prevalentemente urbanizzata;

CHE il piano non contiene convenzione, atto che viene esplicitamente rimandato ad un secondo tempo;

VISTO e condiviso il parere dell'Ufficio Regionale Protezione Bellezze Naturali del 10.4.1989;

VISTO il parere del Servizio Decentrato OO.PP. e Difesa del Suolo di Pesaro n.8629 del 28.7.1983.

D E C R E T A

DI approvare ai sensi dell'art.3 della legge regionale 21.8.1984, n.24, modificata dalla legge regionale 20.4.1988, n.11, il Piano Particolareggiato del Centro per attività terziarie in località Passeggi, adottata dal Comune di Fano (PS) con delibera consiliare n.971 del 20.10.1986, con le prescrizioni e le modifiche seguenti e alle condizioni contenute nel parere del Servizio Decentrato OO.PP. e Difesa del Suolo di Pesaro n.8629 del 28.7.1983:

Comparto N.1. Area ex Consorzio Agrario.

1. Venga riconsiderata la destinazione a terminale degli autobus per le motivazioni di cui sopra e venga eliminato l'edificio contrassegnato Al nella TAV. N.2.
2. Sia rivisto l'incrocio viario con una soluzione che riduca la copertura del canale e non restringa le sedi viarie, contenendo pertanto la compromissione dei valori naturali del canale Albani.
3. La progettazione del complesso terziario-residenziale, dovrà esprimere una chiara scelta tipologica, con una più armonica articolazione e dovrà altresì essere eliminato l'ultimo piano.
4. I parcheggi dovranno avere il perimetro opportunamente piantumato con essenze tipiche dei luoghi.

Comparti N.2-3

5. I parcheggi siano contornati da alberi di essenze di alto fusto tipiche dei luoghi.

Comparto N.4⁵ vedi D

6. La piazza sovrastante il parcheggio interrato che costituirà il prolungamento dei "Passeggi" dovrà essere adeguatamente progettata con caratteristiche e connotazioni naturalistiche che la possano integrare con l'attigua area dei Passeggi.

Comparto N.5 a su via Roma

7. L'impianto dell'edificio dovrà rispondere ad una chiara scelta tipologica che privilegi allineamenti che non interrompano le visuali.
Le scelte architettoniche degli edifici dovranno definire la gerarchia tra le parti costruite e le aree libere e i rapporti dimensionali reciproci tra gli elementi.

8. L'edificio della polizia stradale e del commissariato dovrà essere correlato e contenuto in altezza in rapporto con gli edifici circostanti.

9. E' da eliminare la passerella pensile tra l'area N.5 e l'area N.6.

Area N.6 via Indipendenza vedi D.P.S.R. n. 6070

10. L'edificio su via Indipendenza, ridotto di un piano, dovrà avere più corretti rapporti spaziali e dimensionali, armonizzati con l'edificio su via Roma da realizzarsi di pari altezza.

Essi dovranno avere inoltre analoghe caratteristiche formali e gli stessi elementi di finitura degli involucri.

11. Le aree a parcheggio dovranno essere adeguatamente piantumate con essenze tipiche dei luoghi.

12. Dovrà essere redatta apposita convenzione che regolamenti i modi e le fasi di attuazione, i rapporti tra l'Amministrazione Comunale e i soggetti attuativi del Piano, compresi i parcheggi pubblici interrati.



REGIONE MARCHE
IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA

- 17 -

OT. N.

13. Nella realizzazione dei diversi manufatti previsti venga fatto il più largo uso di forme, materiali e tecnologie tradizionali dei luoghi.
14. In sede di approvazione dei progetti esecutivi dovranno essere previsti spazi per parcheggi in misura non inferiore ad 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione, aggiuntivi a quelli previsti ai sensi del DM 2.4.1968, n.1444, a rispetto dell'art. 18 della L. 765/68 (art.41 sexies L. 17.8.1942 n.1150).

Gli elaborati tecnici, vengono vistati dal sottoscritto ed uniti al presente decreto quale sua parte integrante.
Il presente decreto, di mera esecuzione, verrà pubblicato per estratto sul Bollettino Ufficiale della Regione Marche.

20 LUG. 1989

IL PRESIDENTE
(Emidio Massi)