



Città di Fano

Settore Servizi L.L.P.P. e Urbanistica

U.O. PRG e Pianificazione Territoriale

RIDEFINIZIONE DELL'ASSETTO URBANISTICO PER L'ATTUAZIONE DEL COMPARTO UNITARIO DI INTERVENTO ST5_P21 A SANT'ORSO.

RELAZIONE TECNICO – ILLUSTRATIVA



Relazione

La presente Variante si riferisce al comparto ST5_P21, già individuato nel PRG vigente approvato con D.C.C: n° 34 del 19/02/2009.

La Variante si rende necessaria al fine di poter attuare la previsione di PRG, e determina principalmente lo stralcio della particella distinta al catasto terreni al Foglio 50 particella 701, che risulta di proprietà della ditta F.Ili Edilizia Mastrogiacomì, fallita nel 1997.

La ditta F.Ili Edilizia Mastrogiacomì, con convenzione stipulata presso il notaio dottor Paolo Cioccia il giorno 15/02/1991, registrata Repertorio N. 29990, si impegnava a realizzare e cedere le aree e opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri come da progetto approvato con D.C.C. 296 del 28/06/1988.

Successivamente viene dichiarato il fallimento della ditta F.Ili Edilizia Mastrogiacomì con sentenza del 14/01/1997, Registro fallimentare n. 7/97;

Il curatore fallimentare Rag. Angelo Toscani con istanza del 21/04/2004, accolta dal Giudice Francesco Nitri in data 4/5/2004, chiede che venga trascritta l'intestazione dell'area di 6423 mq, distinta al catasto terreni al F. 50 mapp. 701 (strada e verde pubblico) in favore del Comune di Fano come definito dalla convenzione sopracitata.

A questa non è seguita, da parte del Comune di Fano, la richiesta di trascrizione dell'area al patrimonio dell'ente, e si sono avuti i termini per la formulazione del decreto di chiusura del fallimento.

Pertanto l'area è rimasta di proprietà della ditta fallita, mancando oggi la parte del soggetto alienante per il trasferimento di proprietà del cespite ai beni comunali e per questo motivo ad oggi è impossibile, benché in esecuzione di una convenzione urbanistica e di una esecuzione fallimentare, il trasferimento di tale area.

Siccome per dare attuazione ad un comparto unitario di intervento deve essere proposto un piano di lottizzazione, sottoscritto da tutti i proprietari o aventi titolo, la previsione di PRG per il comparto ST5_P21 risulta non attuabile se all'interno continua ad essere presente la particella intestata alla ditta F.Ili Mastrogiacomì.

L'area stralciata portava un contributo di 180 mq circa di SUL alla realizzazione edificatoria del Comparto. Tale SUL, che doveva essere di proprietà comunale, non viene stralciata, ma mantenuta all'interno del Comparto. La proprietà dovrà realizzare opere di pari importo a titolo compensativo da cedere al Comune, al di là degli oneri di urbanizzazione, individuate in un parcheggio di circa 546 mq e nella sistemazione del parco.

L'ufficio patrimonio stima il valore al mq della SUL in questo contesto a circa €500 + IVA se dovuta, come da comunicazione n. 21155 del 30/03/2015, stima che dovrà comunque essere rivalutata e approvata all'atto di esecuzione delle opere disciplinate da apposita convenzione urbanistica.

La Variante comporta inoltre lo stralcio delle particelle 697-920-129, foglio 50, in quanto non più adiacenti e pertinenti al Comparto così disegnato ed il cui contributo era, ai fini della Sul, trascurabile.

L'area oggetto di trasformazione, seppur ancora di proprietà privata, è attualmente utilizzata come ampio giardino di quartiere, non attrezzato, ma ben piantumato. Tale

giardino attualmente è curato da una cooperativa autorizzata e pagata dal Comune.

La progettazione dovrà porre particolare attenzione alla salvaguardia delle alberature esistenti, che, per quanto non protette, qualificano ormai da anni tutta l'area, sia da un punto di vista ambientale, che del benessere di quartiere.



Foto 1. Inquadramento. In rosso l'area d'intervento destinata all'edificio e al parcheggio, in blu l'area compartata già in uso come parco di quartiere. La parte residuale del parco, in giallo, rappresenta l'area stralciata.

Foto 2. L'area rossa di intervento.





Foto3. Il parco di quartiere visto dall'area di intervento.



Foto4. Il parco di quartiere visto dal fondo di via Sora.

Fano, li 14.07.2015

Il Dirigente del Settore 5
Servizi LL.PP. e Urbanistica
Arch. Adriano Giangolini