



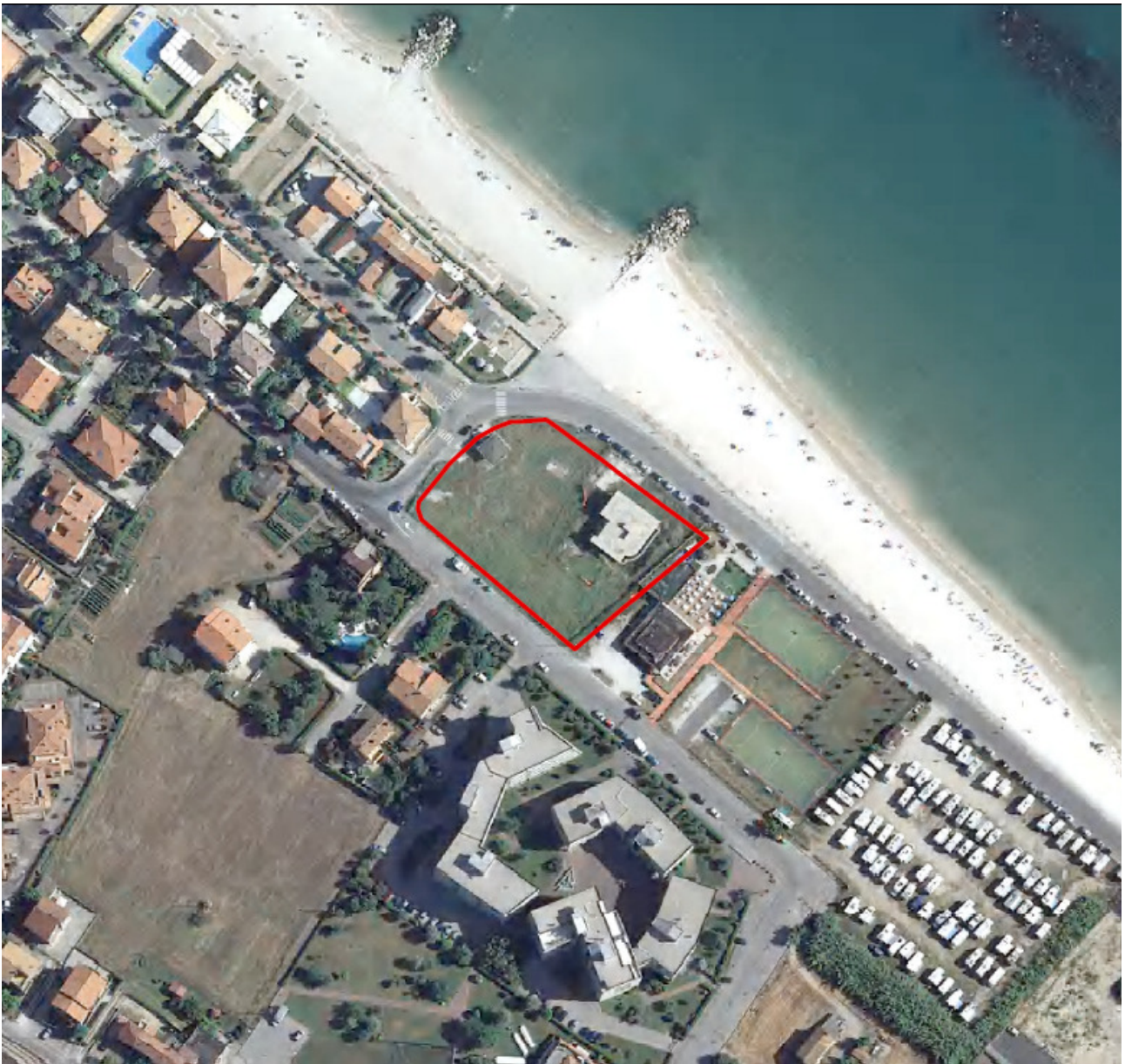
Città di Fano

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

**U.O. Pianificazione Urbanistica/Territoriale**

**V124 - VARIANTE AL VIGENTE PRG DI STRALCIO DI UN'AREA DAL COMPARTO ST1\_P06 E CREAZIONE DI UN NUOVO COMPARTO ST1\_P15 "COMPARTO TURISTICO/COMMERCIALE VIALE RUGGERI".**

*ISTRUTTORIA URBANISTICA*



## Introduzione

La presente Variante riguarda una porzione del comparto ST1\_P06 "COMPARTO RESIDENZIALE SASSONIA 4" (indice territoriale 0,16 mq/mq), già individuato nel PRG vigente approvato con D.C.C: n° 34 del 19/02/2009, attualmente oggetto di un redigendo Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica in capo a questa stessa U.O.

La Variante in oggetto prevede lo stralcio di un'area di 1.820 mq, sulla quale insistono due attività commerciali (un ristorante ed un'edicola). Le aree stralciate andranno a costituire un nuovo comparto, denominato ST1\_P15 "COMPARTO TURISTICO/COMMERCIALE DI VIALE RUGGERI". Tale nuovo comparto, con un indice territoriale di 0,14 mq/mq di SUL, sottrae al comparto ST1\_P06 250 mq di SUL che da residenziale diventa commerciale. Considerando che il ristorante esistente ha già realizzato 130 mq di SUL, e l'edicola 25 mq, residuano 95 mq di SUL edificabile, 50 mq quale sopraelevazione del ristorante, e 45 mq quale ampliamento dell'edicola.

Pur essendo tale stralcio previsto dal Piano Particolareggiato in itinere, si ravvisa la necessità di anticiparlo tramite la presente variante, al fine di sostenere le attività economiche ivi presenti, inserite in un contesto di spiaggia libera povero di servizi, così come richiesto dalla proprietà Tarini Temistocle e Tarini Lorena con lettera del 16 giugno 2017 pg 43103 ed in precedenza il 18 marzo 2016 pg 19216.

### Legittimità urbanistica degli edifici esistenti

#### *Edicola*

Con concessione edilizia n. 306/2001 del 06/06/2001 veniva realizzato un edificio a destinazione commerciale (edicola per giornali) in viale Adriatico n. 176 (foglio 38, mappale 2335) per il quale veniva rilasciato regolare Certificato di Agibilità il 13/01/2004, con vincolo di destinazione d'uso per la rivendita dei giornali e prodotti affini a favore del Comune di Fano con atto autentico in data 26/04/2001 rep. N. 61169 che così si esprime: *"Tale vincolo [...] avrà efficacia [...] per il tempo in cui le norme edilizie che impongono il vincolo medesimo avranno legale vigenza nel Comune di Fano nell'attuale formulazione"*.

#### *Ristorante*

Con concessione edilizia n. 1827/1998 – permesso di costruire n. 415/2000 e n. 1838/2001 veniva rilasciata autorizzazione per la ristrutturazione con demolizione e ricostruzione di un chiosco condonato sito in viale Ruggeri.

Con DIA n. 930/2011 – permesso di costruire n. 471/2012 e 598/2013 venivano intrapresi i lavori di ristrutturazione per il completamento del suddetto edificio per uso commerciale (foglio 38, mappale 2334 sub. 1).

In data 24/05/2016 ne veniva rilasciato regolare Certificato di Agibilità n. 81 per uso Commerciale e successivamente l'immobile, dato in locazione otteneva la relativa SCIA per attività di ristorazione.

## Parametri urbanistici vigenti

Le particelle catastali oggetto di stralcio sono distinte al foglio 38 nn. 2334 sub 1 – 2552 parte – 2553 – 2335 e confinano con via degli Schiavoni, viale Adriatico e viale Ruggeri, ad una distanza media dalla linea di battigia di circa 60 metri.

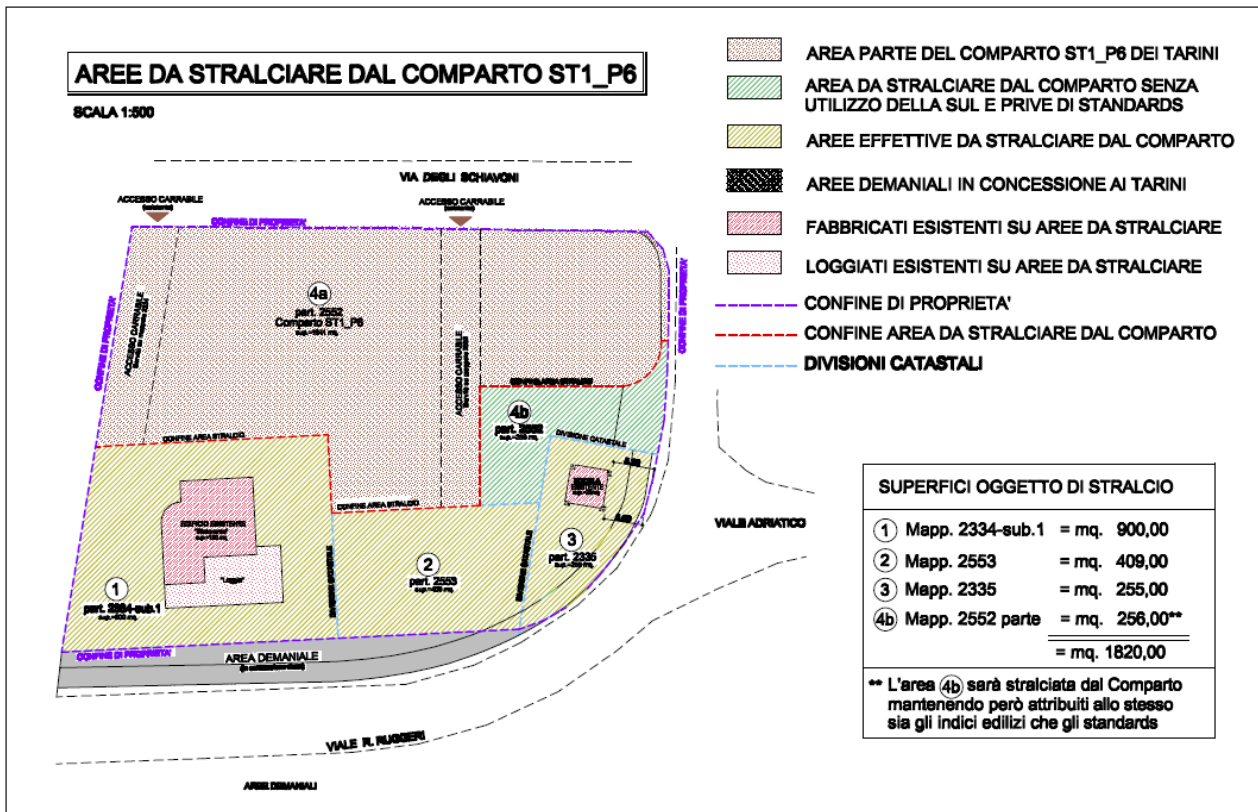
Secondo il PRG vigente le particelle oggetto della presente variante ricadono completamente all'interno del comparto ST1\_P06 "COMPARTO RESIDENZIALE SASSONIA 4", di cui costituiscono il 2,7% della superficie territoriale. La scheda comparto vigente è la seguente:

Scheda	DENOMINAZIONE COMPARTO							
	Sup. compart o mq	SUL compart o mq	UT (SUL/Sup. comp.)	Zona	Sup. zona omogene a mq	SUL	%PEE P	SUP. PEEP
<b>ST1_P06</b>	<b>COMPARTO RESIDENZIALE "SASSONIA 4"</b>							
	66.714	10.674	0,16	C2	19.809	9.905	20	1.981
				F1	22.233	769		
				P1	12.274			
				P2_es	599			
				P2_pr	10.045			
				P4	1.742			
	<i>Il Comparto di cui alla seguente scheda individua un'area costiera, composta da più zone, adiacente alla battigia, che comprende aree verdi libere, aree edificate e spiaggia. Le previsioni avranno attuazione attraverso un Piano urbanistico attuativo, esteso all'intera area del Comparto unitario così come perimetrato nelle tavole di Piano e conformemente a quanto previsto nella SCHEDA PROGETTO di Riferimento.</i>							

L'intero comparto ST1\_P06 è inoltre oggetto di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, avviato con delibera di Giunta n. 197 del 11/06/2013, attualmente in fase di Screening di Vas, in attesa delle integrazioni richieste durante la Conferenza di Servizi del 28/07/2016.

La presente proposta di variante è conforme al Piano Particolareggiato suddetto, che già prevede lo stralcio di tale area dall'intero comparto per consentire l'attuazione autonoma dei 250 mq di SUL relativa.

Al fine di garantire le distanze dai confini della parte in ampliamento all'edicola, la superficie da stralciare, comunque di proprietà della ditta Tarini, è di 256 mq in più rispetto al perimetro individuato nel Piano Particolareggiato in itinere. Tale ulteriore stralcio non comporta analogo stralcio della SUL derivante, che rimane di pertinenza del comparto ST1\_P06, proprio per non modificare l'assetto del Piano Particolareggiato, che comunque prenderà atto del nuovo perimetro di stralcio (area 4b).



## Vincoli

L'area è sottoposta ai seguenti vincoli:

- vincolo paesaggistico DM 04/07/1966 "Sassonia".
- Codice della Navigazione, art.55 "Nuove opere in prossimità del demanio marittimo" dispone che: *"l' esecuzione di nuove opere entro una zona di trenta metri dal demanio marittimo o dal ciglio dei terreni elevati sul mare è sottoposta all' autorizzazione del capo del compartimento"*. Gli interventi in variante prevedono ampliamenti di edifici posti a 60-70 metri dalla linea di costa, ma a 21 metri dal demanio marittimo il ristorante, ed a 38 metri l'edicola. Si ravvisa quindi la necessità di autorizzazione da parte del demanio marittimo.

## Parametri urbanistici in variante

La variante prevede lo stralcio di 1.820 mq di superficie territoriale dal comparto ST1\_P06, e di 250 mq di SUL, che vanno a costituire un nuovo comparto, denominato ST1\_P15 "COMPARTO TURISTICO/COMMERCIALE VIALE RUGGERI", con destinazione prevalente D3 "Zone a carattere commerciale e/o direzionale esistente" in conformità a quanto già assentito e realizzato in quest'area.

Le zone di PRG che costituiscono gli standards ai sensi del d.m. 1444/68 sono stati calcolati sulla base del rapporto tra SUL e superfici delle zone omogenee previste dal comparto ST1\_P06, ovvero:

$$F1 = SUL \times 2,08 = 250 \times 2,1 = 525 \text{ mq .}$$

$$P2 = SUL \times 0,94 = 250 \times 0,94 = 235 \text{ mq}$$

La scheda che si ottiene è la seguente:

Scheda	DENOMINAZIONE COMPARTO							
	Sup. compart o mq	SUL compart o mq	UT (SUL/Sup. comp.)	Zona	Sup. zona omogene a mq	SUL	%PEEP	SUP. PEEP
<b>ST1_P15</b> COMPARTO TURISTICO/COMMERCIALE VIALE RUGGERI								
	1.820	250	0,14	D3	896	250		
				F1	525			
				P1_es	45			
				P2_pr	235			
				P4	120			
<p><i>Il Comparto individua un'area costiera adiacente alla battigia. Le previsioni avranno attuazione mediante Intervento Edilizio Diretto Convenzionato, se in conformità alle indicazioni contenute nella Scheda Progetto. In alternativa l'attuazione potrà avvenire tramite Piano Attuativo esteso all'intera area del Comparto unitario così come perimetrato nelle tavole di Piano e conforme a tutte le prescrizioni delle singole zone omogenee che lo compongono. Le destinazioni d'uso consentite all'interno della zona D3 sono: U2.5 Attrezzature ricreative e pubblici esercizi; U3.4 Attività commerciali di vicinato (fino a 250mq di SUL). In sede di convenzione dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune l'area di proprietà</i></p>								

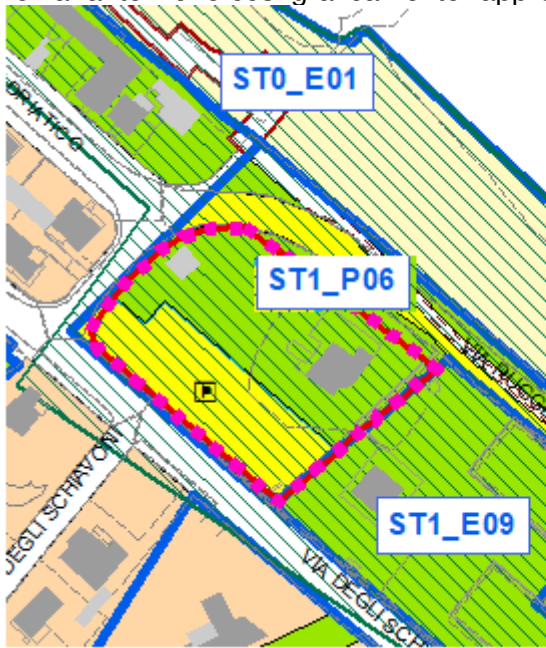
Di conseguenza, la scheda del comparto ST1\_P06 si modifica nel modo seguente:

Scheda	DENOMINAZIONE COMPARTO							
	Sup. compart o mq	SUL compart o mq	UT (SUL/Sup. comp.)	Zona	Sup. zona omogene a mq	SUL	%PEEP	SUP. PEEP
<b>ST1_P06</b> COMPARTO RESIDENZIALE "SASSONIA 4"								
	64.882	10.424	0,16	C2	18.913	9.655	20,517	1.981
				F1	21.708	769		
				P1	12.229			
				P2_es	599			
				P2_pr	9.810			
				P4	1.622			
<p><i>Il Comparto di cui alla seguente scheda individua un'area costiera, composta da più zone, adiacente alla battigia, che comprende aree verdi libere, aree edificate e spiaggia. Le previsioni avranno attuazione attraverso un Piano urbanistico attuativo, esteso all'intera area del Comparto unitario così come perimetrato nelle tavole di Piano e conformemente a quanto previsto nella SCHEDA PROGETTO di Riferimento. A seguito dello stralcio dell'area che forma il comparto ST1_P15, che ha comportato lo stralcio di 250 mq di SUL da C2 a D3, i 50 mq di SUL a PEEP relativi rimarranno di competenza della particella 2552, foglio 38, come da delibera n. del.</i></p>								

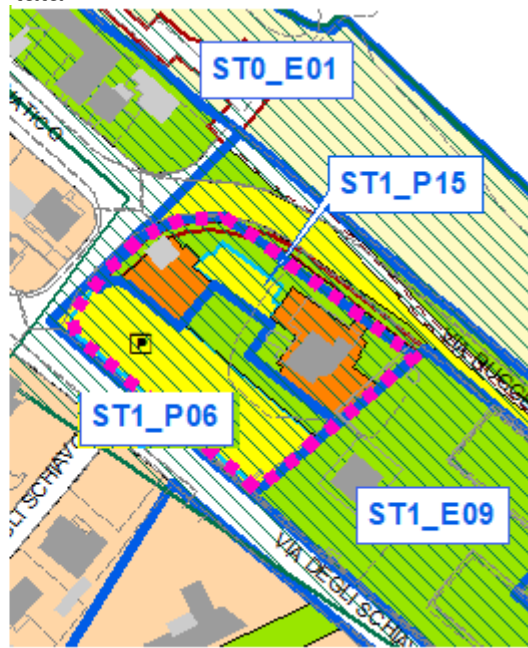
La superficie territoriale del comparto risulta essere quella vigente detratti i 1.820 mq stralciati, e detratti 12 mq dovuti ad un errore di calcolo relativo alla scheda vigente.

Inoltre la variazione della destinazione d'uso da C2 a D3, comporta il mantenimento dei 50 mq di PEEP (pari al 20% di 250 mq di SUL) a carico del comparto ST1\_P06, modificando la percentuale di PEEP a 0,20,5%. Questi 50 mq di PEEP saranno a carico della particella 2552 foglio 38, appartenente alla stessa proprietà Tarini.

Lo variante viene così graficamente rappresentata:



*PRG vigente*



*PRG in variante*

Fano, li 18.10.2018

Il Dirigente del Settore 4  
Urbanistica  
Arch. Adriano Giangolini