



Città di Fano
Settore Servizi Urbanistica
U.O. Pianificazione Urbanistica / Territoriale

RIDEFINIZIONE DELL'ASSETTO URBANISTICO PER L'ATTUAZIONE DEL COMPARTO
UNITARIO DI INTERVENTO "ORTI GARIBALDI 1 – ST1_P04



RELAZIONE TECNICO – ILLUSTRATIVA

Giugno 2019

VARIANTE AL COMPARTO UNITARIO DI INTERVENTO “ORTI GARIBALDI 1 - ST1_P04

La variante proposta dell'Arch. Sergio D'Errico per conto di alcuni proprietari è volta a suddividere il comparto definito dalla scheda Tecnica di intervento ST1_P04 “Orti Garibaldi 1” in 4 comparti la cui attuazione può avvenire in forma autonoma.

La richiesta di variante nasce dalla presa d'atto che l'estensione del comparto, la parcellizzazione delle proprietà hanno reso di difficile attuazione le previsioni di PRG per quest'area.

Nel Piano Regolatore Generale approvato con delibera consiliare n. 34 del 19/02/2009, nelle aree al di sotto delle mura malatestiane rimaste libere dall'edificazione definite “Orti Garibaldi”, o meglio i residui lotti liberi (orti di case di pescatori) venivano individuati i comparti ST1_P04, ST1_P08, ST1_P10.

I comparti, oltre che riqualificare e ricucire l'area, avevano lo scopo di dotare la zona a cavallo tra il centro storico e la zona mare di un considerevole numero di parcheggi che potessero essere a servizio delle due zone.

La Giunta Comunale ha approvato un atto di indirizzo volto alla suddivisione dei comparti in comparti di dimensioni minori al fine di migliorare l'attuazione del PRG ed eliminare le criticità in esso venutasi a formare per le mutate esigenze di mercato, per le diverse disposizioni normative a carattere sovracomunale sopraggiunte all'approvazione del PRG come ad esempio il Piano di Tutela delle Acque (PTA) della Regione Marche approvato con DACR n.145 del 26/01/2010 successivamente all'approvazione del PRG vigente che detta indirizzi in merito alla separazione delle reti miste esistenti ed altri.

In particolare le Schede Tecniche per i comparti ST1_P04, ST1_P08, ST1_P10 prevedevano la seguente prescrizione da rispettarsi in fase attuativa:

"Occorre valutare la possibilità di realizzare, oltre alla nuova condotta Aset, un nuovo collettore per lo scarico a mare";

Questo in quanto tutta la zona compresa fra la ferrovia e il litorale è dotata di una fognatura mista (le acque nere e le acque meteoriche scorrono in uno stesso collettore) oramai giunta ad un punto di saturazione con elevata criticità derivante dall'allaccio di ulteriori acque piovane.

Ne segue la necessità di realizzare un nuovo collettore per lo smaltimento delle acque meteoriche con la conseguenza diretta che la realizzazione dei nuovi comparti ne è strettamente legata.

Numerosi sono stati gli incontri tra l'amministrazione comunale e i proprietari dei comparti siti nell'area conosciuta come Orti Garibaldi al fine di trovare una soluzione per l'attuazione dei comparti;

Da un confronto tra i funzionari del Comune di Fano e di ASET s.p.a. in merito all'attuazione dei comparti ST1_P04 – ST1_P08 – ST1_P10 è emerso che:

- le criticità di smaltimento delle acque meteoriche esistono per l'intera area anche senza l'attuazione dei comparti di progetto;
- in merito allo smaltimento delle acque reflue urbane i componenti di ASET confermano la presenza di un nuovo collettore che alla data di approvazione del PRG era assente. Pertanto per le acque reflue urbane non si riscontrano problematiche.
- in merito allo smaltimento delle acque meteoriche si conferma la necessità di realizzare un nuovo collettore che risulta indispensabile per le nuove aree destinate a spazi pubblici di permeabilità ridotta (strade piazzali e parcheggi).

- la realizzazione della condotta potrà avvenire anche in stralci non direttamente funzionali alla realizzazione dei comparti edificatori in quanto la realizzazione anche parziale del collettore fognario sgrava comunque la rete fognaria esistente;

Per risolvere le problematiche idrauliche dell'intera zona della Sassonia, il Comune di Fano e ASET s.p.a. hanno affidato l'incarico all'ing. Giacomo Furlani al fine di procedere con uno studio idraulico dell'intera zona e stimare il dimensionamento del collettore fognario per le acque meteoriche;

La Giunta Comunale con deliberazione Nr. 325 del 19/07/2018 ad oggetto: "atto di indirizzo per la ridefinizione dell'assetto urbanistico dei comparti "Orti Garibaldi" - ST1_P04, ST1_P08, ST1_P10, e per la realizzazione di un collettore fognario per acque meteoriche in località Sassonia", ha dato mandato agli uffici *"di predisporre gli atti necessari alla ridefinizione dell'assetto urbanistico dei comparti "Orti Garibaldi" - ST1_P04, ST1_P08, ST1_P10, mediante variante al PRG ai sensi della L.R. 34/1992 e s.m.i. sulla base degli indirizzi soprariportati e delle richieste pervenute"*.

L'attuazione dei comparti sarà subordinata alla realizzazione della condotta per lo smaltimento delle acque meteoriche cosituata dal collettore principale su Via Caduti del Mare secondo il progetto approvato con D.G.C.325 del 19/07/2018.

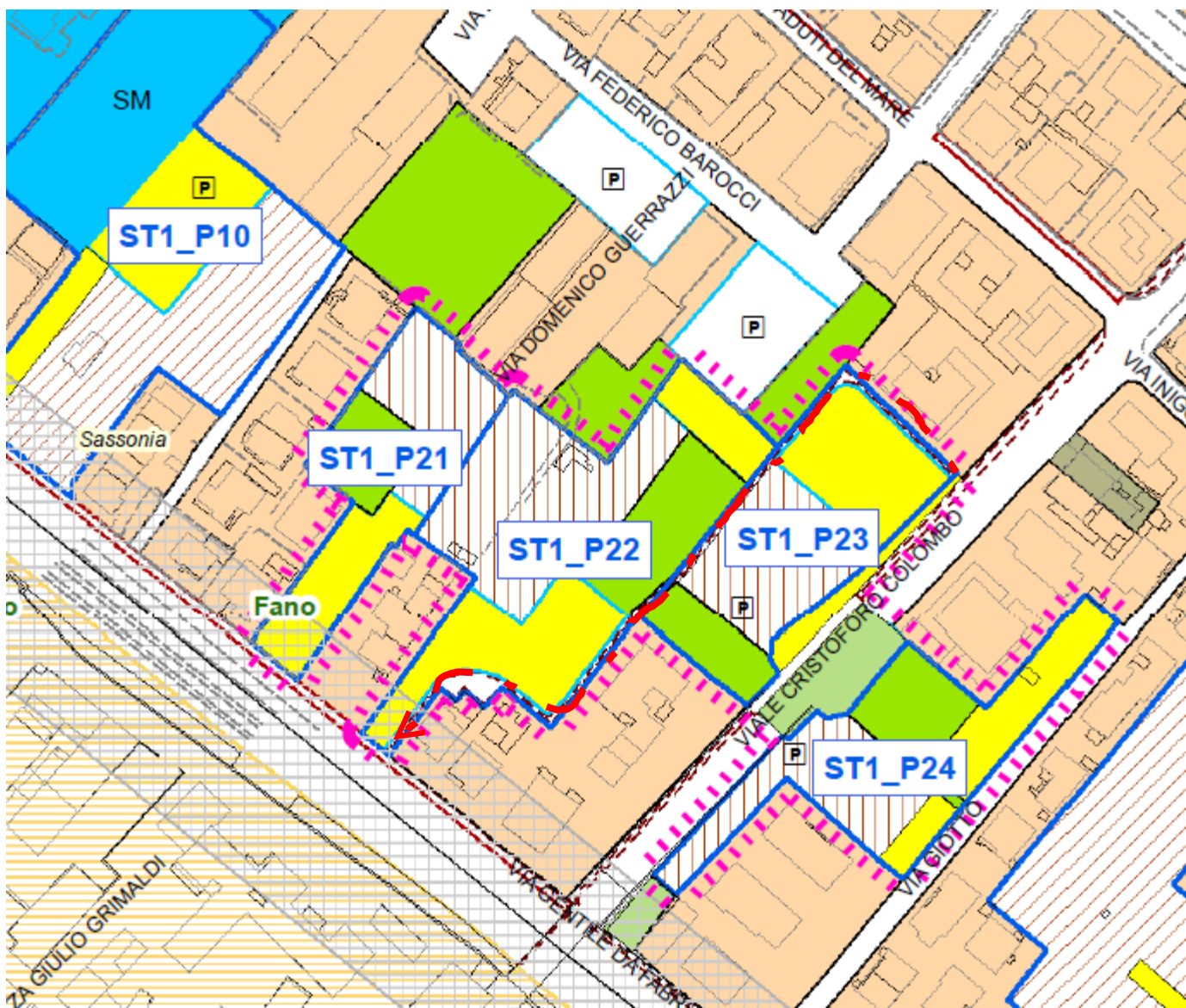
Un altro elemento di cui si è tenuto conto nella formulazione della presente variante è la presenza dell'area del cavalcavia di Via Cristoforo Colombo di proprietà comunale, che inserito nel comparto unitario di intervento genera una SUL di 207 metri quadrati in funzione dell'indice territoriale pari allo 0,20 mq/mq applicato sul comparto.

Nella formulazione di questa variante, suddividendo il comparto originario in 4 comparti, si è stralciata la superficie territoriale del sedime stradale di Via Cristoforo Colombo e si è redistribuita la SUL afferente a quest'area ai quattro nuovi comparti proporzionalmente alla superficie degli stessi.

La stima del valore della SUL da compensare è contenuto nella delibera di adozione della variante.

Il carico urbanistico previsto dalla variante rimane immutato suddividendo la Superficie Utile Lorda tra i quattro compartisti in funzione della superficie territoriale in proprietà.

Nella progettazione dei nuovi comparti si è rivolta una particolare attenzione ai percorsi ciclopedonali che sono stati indicati ed estesi rispetto a quelli previsti dal PRG vigente assegnando a questi un valore sia di collegamento tra Via Gentile da Fabriano e Via Cristoforo Colombo, ma anche la funzione di elemento distribuzione e di fruizione degli spazi verdi. Per questo motivo nel calcolo degli standard urbanistici l'area delle zone P4 in aumento è stata considerata nel computo delle F1.



Giugno 2019

Il Dirigente di Settore
Arch. Adriano Giangolini