



COMUNE DI FANO
Provincia di Pesaro e Urbino
SETT. 4° - URBANISTICA
U.O. PIANIFICAZIONE URBANISTICA/TERRITORIALE

**VARIANTE AL P.R.G. AI SENSI
DELL'ART. 15.5 DELLA L.R. 34/92 E SS.MM.II
DA ZONA F6 A F7 DA ATTUARSI MEDIANTE INTERVENTO
DIRETTO, PER LA REALIZZAZIONE DI UN ORATORIO PRESSO LA
CHIESA DEI SANTI PIETRO E ANDREA
LOC. FENILE (V377)**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

settembre 2023

OGGETTO DELLA VARIANTE

L'area oggetto di Variante Urbanistica è ubicata in Via Tazio Nuvolari a Fano, nel quartiere Fenile.



 Variante

Il Comune di Fano è proprietario dell'area, pari a circa 1.696 mq, distinta al catasto Terreni al Foglio 22 mappali 288 e 304/parte, adiacente la Chiesa dei Santi Pietro e Andrea nel quartiere Fenile.

La proposta di Variante deriva dalla volontà dell'Amministrazione Comunale di concedere l'area in oggetto in "comodato gratuito", alla Parrocchia suddetta al fine di poter insediare attrezzature religiose, quali l'oratorio, secondo quanto esplicitato nella Delibera di Giunta Comunale n. 341 del 04/08/2023 ad oggetto "ATTO D'INDIRIZZO PER AVVIO PROCEDURE VARIANTE NON SOSTANZIALE AREA PUBBLICA ATTIGUA ALLA CHIESA CATTOLICA PARROCCHIALE DELLA FRAZIONE DI FENILE PER FINALITA' DI ORATORIO".

IL PRG VIGENTE

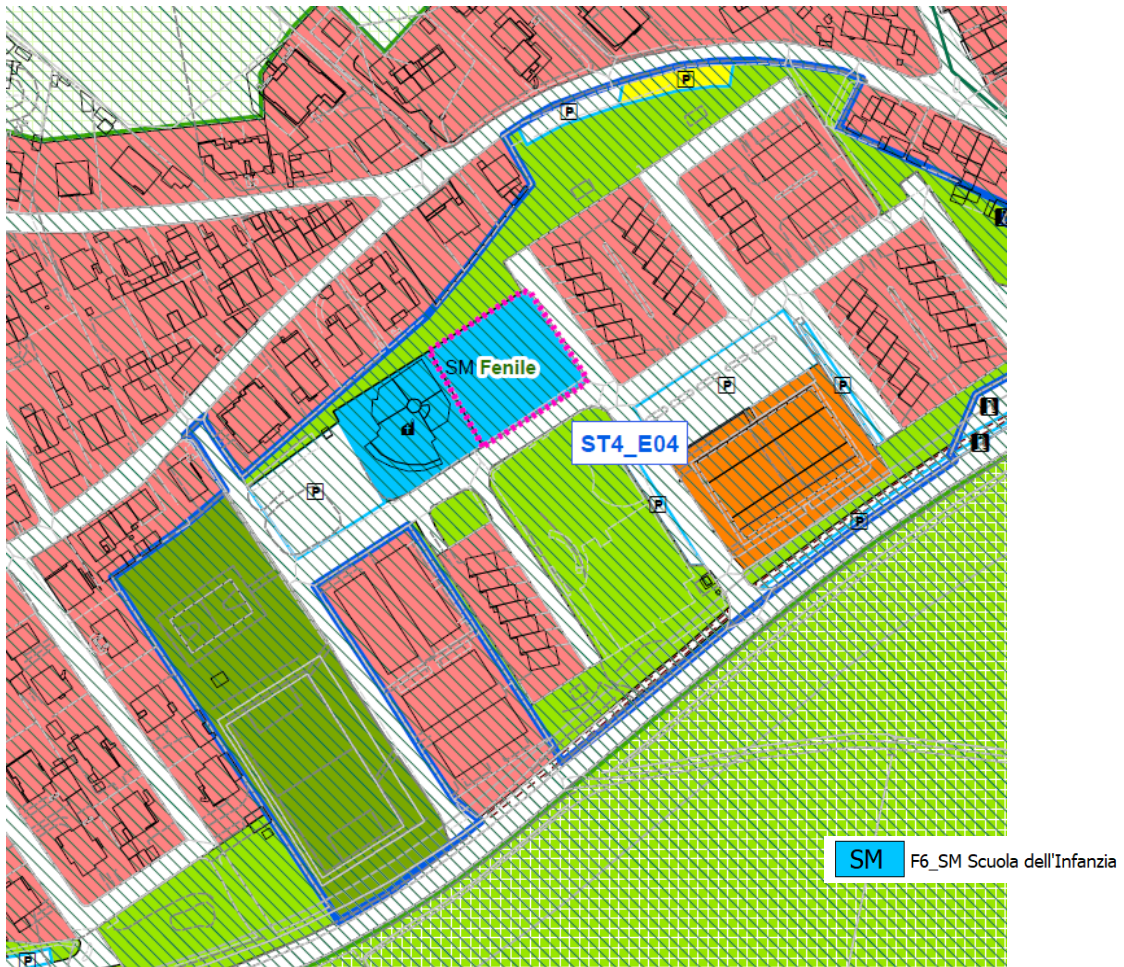
L'area oggetto di variante ricade all'interno del COMPARTO ST4_E04, denominato "COMPARTO PEEP LOC. FENILE", la cui scheda tecnica è di seguito riportata:


SCHEDA	DENOMINAZIONE COMPARTO							
	Sup. comparto mq	SUL comparto mq	UT SUL/Sup. comparto	Zona	Sup. zona omogenea mq	SUL zona omogenea mq	% PEEP	Sup. PEEP mq
	Note e prescrizioni							
ST4_E04	COMPARTO PEEP LOC. FENILE							
	48.185			B2.2	9.866			
				D3	3.017			
				F1	12.194			
				F2	7.527			
				F6	1.696			
				F7	1.570			
				P1	8.460			
				P2	3.855			
Il Comparto di cui alla presente scheda individua un'area sottoposta ad un Piano per l'Edilizia Economica e Popolare già approvato e convenzionato, le cui previsioni avranno attuazione mediante intervento diretto.								

In particolare, la zona è destinata ad **F6_SM** - *Zone destinate all'istruzione: Scuole dell'Infanzia*, normata dall'art. 67 delle NTA di PRG.

Il comparto PEEP è stato convenzionato in data 9 giugno 1977 e successivamente attuato in tutte le sue opere di urbanizzazioni e previsioni edilizie tranne per l'area oggetto della presente variante in cui era prevista la realizzazione di un edificio scolastico.

Con delibera di Giunta n° 341 del 04/08/2023 ad oggetto: "Atto di indirizzo per avvio procedure variante non sostanziale area pubblica attigua alla chiesa cattolica parrocchiale della frazione di Fenile per finalità di oratorio" si prende atto che la previsione urbanistica vigente non ha mai avuto corso e non si ritiene necessario realizzare un plesso di scuola materna nella frazione, tenuto conto dell'andamento demografico e che comunque il quartiere contempla anche un'altra previsione urbanistica per finalità scolastiche.

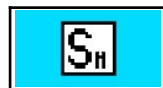


 area variante

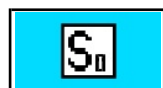
Art. 67

F6 - Zone destinate all'istruzione

1. Le zone F6 sono le zone destinate all'istruzione e comprendono le parti di territorio vincolate all'insediamento delle strutture scolastiche di qualsiasi ordine e grado.
2. Le zone destinate all'istruzione sono di seguito elencate, con a fianco la simbologia che le contraddistingue nelle tavole di Piano e le destinazioni d'uso e attività ammesse, così come definite dalle presenti Norme:



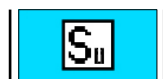
F6_SM - Scuole dell'infanzia U5.1



F6_SO - Primo ciclo U5.1



F6_SS - Secondo ciclo U5.1

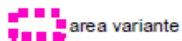
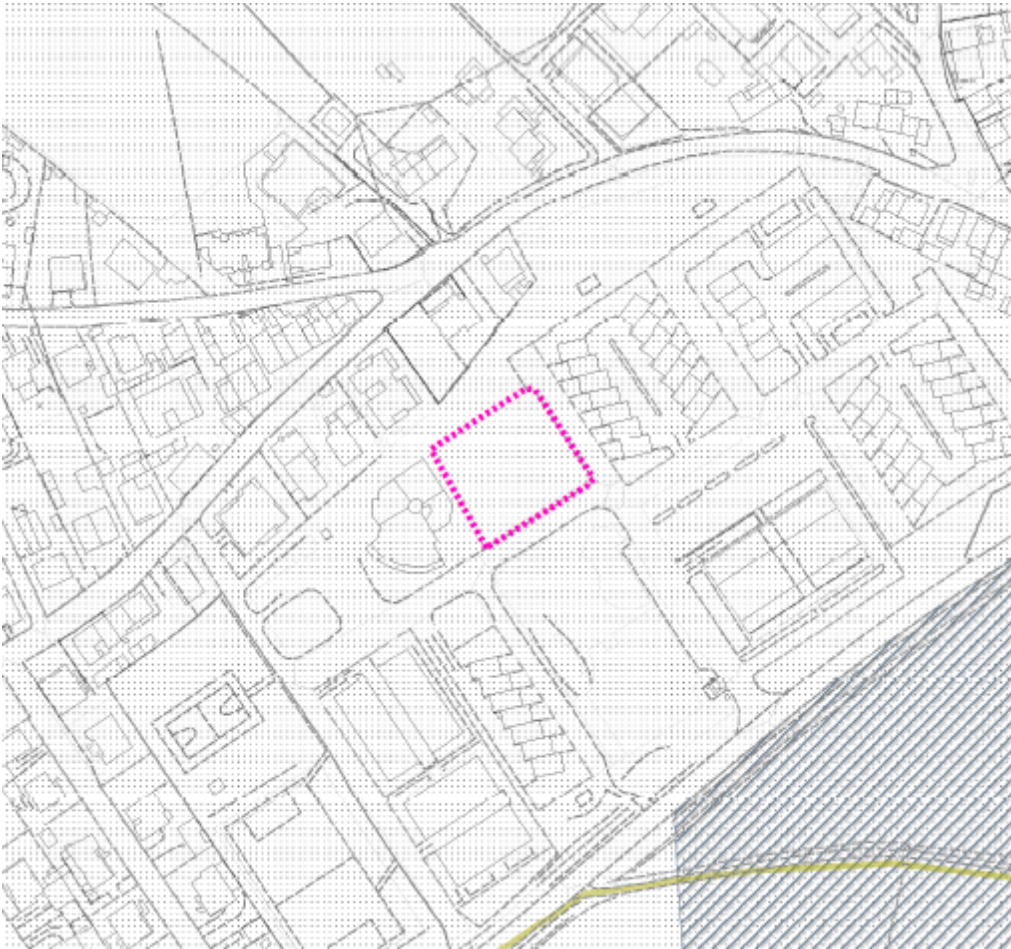


F6_SU - Istruzione e formazione superiore U5.1

3. In tali zone il piano si attua per intervento diretto di iniziativa pubblica o di enti no-profit, purché - in quest'ultimo caso - con unità di intervento da concordare con l'Amministrazione Comunale, previa stipula di una convenzione che garantisca l'uso pubblico, delle strutture e i modi della gestione nonché i tempi e le scadenze di attuazione. Le prescrizioni e gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono di seguito riportati.

<u>UF</u>	<u>=</u>	<u>0,60 mq/mq</u>	<u>Utilizzazione fondiaria</u>
<u>DC</u>	<u>=</u>	<u>5,00 ml</u>	<u>Distacco dai confini</u>
<u>DF</u>	<u>=</u>	<u>10,00 ml</u>	<u>Distacco tra gli edifici</u>
<u>DS</u>	<u>=</u>	<u>8,00 ml</u>	<u>Distanza dalle strade</u>

VINCOLI e TUTELE



L'area è interessata dai seguenti vincoli:

- **Vincolo Paesaggistico** relativo al Torrente Arzilla istituito con D.P.G.R. n. 668 del 03/02/1981 (B.U.R. n. 104 del 05/10/1981);


Il Sistema Paesistico Ambientale (allegato 1 alle NTA di PRG) individua le seguenti tutele:

1. **Aree "B"** - artt. 23 e 24 - ovvero aree rilevanti per l'alto valore del rapporto architettura - ambiente, del paesaggio e delle emergenze naturalistiche caratteristiche del comune.
2. **Aree "V"** - artt. 23 e 24 - ovvero aree di alta percettività visuale individuabili in relazione alle vie di comunicazione ferroviarie, autostradali e stradali di maggiore intensità di traffico (in particolare si fa riferimento alla Superstrada, e al tratto esterno al perimetro urbano dell'Autostrada).

LE PREVISIONI DI VARIANTE

La variante urbanistica prevede la trasformazione dell'area destinata attualmente a zona F6_SM "Scuole dell'infanzia" a zona a destinazione F7 "Zone destinate ad attrezzature religiose".



 area variante

Art. 68

F7 - Zone destinate ad attrezzature religiose

1. Le zone F7 sono le zone destinate alle attrezzature necessarie per le attività religiose e sono ricomprese strutture per: oratori, case famiglia, mense per poveri, strutture per accoglienza di persone disagiate, attività sociali, campi scuola e per l'attività culturali, ricreative e formative
2. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto, ma è subordinato a un progetto unitario esteso alla intera superficie della zona.
3. Le prescrizioni e gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono di seguito riportati.

UF	=	0,6 mq/mq	Utilizzazione fondiaria
DC	=	5,00 ml	Distacco dai confini
DF	=	10,00 ml	Distacco tra gli edifici
DS	=	8,00 ml	Distanza dalle strade

La proposta di variante si configura pertanto:

- quale **variante non sostanziale al PRG** vigente ai sensi dell'**art. 15 comma 5, della L.R. 34/1992**, che non incide sul dimensionamento globale del PRG, non modifica la distribuzione del carico insediativo e la dotazione degli standard di cui al decreto ministeriale 1444/1968, in quanto la **modifica della destinazione d'uso** da **Zona F6** (Zone destinate all'istruzione) a **Zona F7** (Zone destinate ad attrezzature religiose) riguarda "**opere di urbanizzazione secondaria**" che sono caratterizzate dagli stessi indici edilizi ed urbanistici e tali destinazioni sono considerate dalle vigenti NTA di PRG nell'ambito della medesima categoria ovvero "**ZONE PER ATTREZZATURE DI PUBBLICO INTERESSE**".

D.G.R. 53/2014 – VERIFICA COMPATIBILITA' ED INVARIANZA IDRAULICA

Relativamente al Regolamento approvato con D.G.R. Marche n. 53 del 27/01/2014, si dichiara che la variante in oggetto **non rientra** nell'ambito di applicazione previsto dal suddetto regolamento al Titolo II - paragrafo 2.2 "Criteri, modalità e indicazioni tecnico operative per la verifica di compatibilità idraulica degli strumenti di pianificazione territoriale e per l'invarianza idraulica delle trasformazioni territoriali", in quanto:

- trattasi di variante non sostanziale allo strumento urbanistico generale, ai sensi dell'art. 15.5 della L.R. Marche 34/1992 s.m.i. che **non comporta** maggiore capacità edificatoria o incremento del rapporto di copertura;
- **non interessa** superfici superiori a 2 ha (ettari);
- **non introduce** destinazioni d'uso - da **Zona F6** (Zone destinate all'istruzione) a **Zona F7** (Zone destinate ad attrezzature religiose) - che determinano un incremento dell'esposizione al rischio idraulico, valutate secondo lo schema riportato in appendice dell'Allegato "1" alla D.G.R. 53/2014.

VIA - VAS

La proposta di variante in oggetto non deve essere sottoposta a **verifica di assoggettabilità a V.I.A.**, ai sensi della L.R. Marche 11/2019 e ss.mm.ii., in quanto le previsioni urbanistiche e le opere previste non rientrano nelle tipologie di cui agli allegati alla Legge regionale medesima e al D.Lgs n. 152/2006; in particolare la variante non sarà soggetta a VIA con specifico riferimento al numero di parcheggi di uso pubblico previsti inferiore al limite dei 500 posti (L.R. Marche 11/2019 - Allegato B2 punto 7 b).

In relazione alla procedura di **Verifica di Assoggettabilità a V.A.S.**, ai sensi del D.Lgs. 152/06 e s.m.i., trattandosi di variante non sostanziale al PRG, ai sensi della L.R. Marche n. 34/1992, in base a quanto previsto al paragrafo A.3, punto 5 delle Linee Guida Regionali per la V.A.S. di cui alla D.G.R. n. 1647 del 23/12/2019, si ritiene di sottoporre lo stesso alla Verifica di assoggettabilità a VAS in forma semplificata.

ELABORATI DI VARIANTE

Documentazione relativa alla variante

01_V377_Relazione_illustrativa_variante
02_V377_TU_Oratorio_Fenile

PARERI PROPEDEUTICI ALL'APPROVAZIONE DELLA VARIANTE

Di seguito sono elencati gli Enti/Servizi che saranno coinvolti per l'espressione di pareri prope-
deutici all'approvazione della variante proposta:

Enti/Servizi da interpellare	Aspetti da valutare
PROVINCIA DI PESARO E URBINO - Servizio 6 - Pianificazione Territoriale - Urbanistica - Edilizia - Gestione Riserva Naturale Statale "Gola del Furlo"	procedure VAS semplificata
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO DELLE MARCHE - Area funzionale Paesaggio	Vincolo Paesaggistico - Torrente Arzilla (D.P.G.R. 668/81)
REGIONE MARCHE - Direzione Protezione Civile e Sicurezza del Territorio - Settore Genio Civile Marche Nord	Parere Art. 89 - DPR 380/2001
AST PESARO URBINO - DIPARTIMENTO DI PREVENZIONE - U.O.C. Igiene e Sanità Pubblica -Ambiente e Salute	Parere igienico-sanitario
Comune di Fano - Settore Servizi Finanziari - U.O. Patrimonio	

Il Dirigente del Settore
Arch. Adriano Giangolini
[firmato digitalmente] (*)

(*) Il documento è firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.