

COMUNE DI FOSSOMBRONE

(Provincia di Pesaro e Urbino)

PROVINCIA DI PESARO E URBINO
Parere di conformità senza rilievi espresso, ai
sensi dell'art. 26 comma 3 L.R. 34/92, con

DP n° 11 del 11/05/2015



VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE PER IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D' USO DELL' EX ASILO NIDO DI VIALE DELLA REPUBBLICA DA "ZONA PER STRUTTURE SCOLASTICHE - F1" A "ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO - B1"

RELAZIONE ILLUSTRATIVA
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

E.1

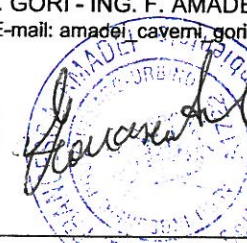
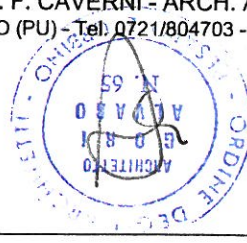
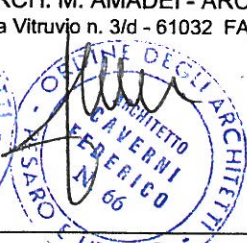
Novembre 2012

PROGETTO URBANISTICO:

STUDIO D'ARCHITETTURA

ARCH. M. AMADEI - ARCH. F. CAVERNI - ARCH. A. GORI - ING. F. AMADEI

Via Vitruvio n. 3/d - 61032 FANO (PU) - Tel: 0721/804703 - E-mail: amadei, caverni, gori@alice.it



PREMESSA

La presente Variante riguarda il cambio di destinazione urbanistica di un' area sita nell' abitato di Fossombrone, alla confluenza di Viale della Repubblica e Viale A. Gramsci della superficie di mq. 908,00 attualmente destinata a "Strutture scolastiche" e dove insiste l' edificio dell' ex Asilo-nido.

L' Amministrazione Comunale di Fossombrone con deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 06/06/2012, esecutiva ai sensi di legge, ha approvato il "Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari per il periodo 2011 – 2013" nel quale è prevista la vendita dell' area ex Asilo Nido.

Si rende quindi necessario redigere una Variante al PRG vigente per il cambio di destinazione d' uso al fine di consentire la vendita del fabbricato e della relativa area di pertinenza.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

L' edificio scolastico dell' ex Asilo Nido è situato in Viale della Repubblica nell' area distinta al Catasto al foglio n° 32 mappale n° 844.

L' area è attualmente destinata a "Zona per strutture scolastiche F1" e non è interessata da vincoli di PRG.

L' area non rientra tra le zone a rischio idraulico o tra i versanti in dissesto (PAI). L' area non è interessata da vincoli paesaggistici .

Il lotto di intervento risulta occupato dal fabbricato dell' ex asilo nido che si sviluppa su tre piani fuori terra e un piano seminterrato. L' edificio è stato realizzato nel 1977 e non presenta caratteristiche architettoniche di rilievo.

A seguito della realizzazione del nuovo asilo nido in Viale A. Gramsci non viene più utilizzato.

La Variante prevede il cambio di destinazione da "F1 – ZONE PER STRUTTURE SCOLASTICHE" di cui all' art. 40 delle NTA del PRG vigente in "ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO – B1 " di cui all' art. 49. delle NTA.

La destinazione residenziale risulta appropriata in quanto il lotto è inserito in una zona residenziale in gran parte definita dal vigente PRG come Zona di Completamento.

Per la parte dell' area esterna al mappale 426 e destinata anch' essa attualmente a Zona F1 si propone la destinazione d'uso di "Verde pubblico elementare – F9" in analogia a quanto previsto per le aree confinanti situate tra i lotti edificabili e la sede stradale veicolare.

Nelle Zone B1 sono ammesse nuove edificazioni, demolizioni e ricostruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, ristrutturazioni secondo le destinazioni di cui all' art. 48 delle NTA.

Complessivamente la Variante al P.R.G. riguarda la trasformazione urbanistica di un'area che sviluppa una superficie complessiva di mq 904,00. Di questi, mq 844,00 (corrispondenti al mappale 426) riguardano il lotto da destinare a Zona B1 mentre i restanti mq 64 vengono destinati a "Zona F5 – Verde elementare"

DIMENSIONAMENTO

La Variante non determina incrementi del carico urbanistico in quanto interessa un lotto in cui insiste un fabbricato che presenta una consistenza volumetrica di mc. 2.650.

In caso di nuova edificazione, sulla base dell' indice previsto dalle NTA del PRG, si prevede una volumetria massima di 2.110 mc.

VERIFICA DOTAZIONE AREE STANDARD

La Variante non determina variazioni significative nella dotazione di aree di uso pubblico previste nel PRG del Comune di Fossombrone.

Come si ricava dalla Relazione sul Dimensionamento del PRG (pag. 40) la quantità di aree per Strutture scolastiche e Attrezzature Collettive è attualmente di complessivi 176.900 mq (41.340 + 70.090 + 65.470) a fronte di una capacità insediativa di 12.291 abitanti con un rapporto di 14,39 mq/abitante, ampiamente superiore ai 6,50 mq/abitante richiesti dalle normative vigenti.

Con la presente Variante che, interessa il cambio di destinazione di un' area di 904 mq, la superficie delle aree pubbliche rimane di mq 175.996 (176.900 – 904) a fronte di un modesto aumento della capacità insediativa di 27 abitanti (corrispondenti a 2.110 mc / 80 mc/ab = 26,38) il che non altera in maniera significativa la dotazione di aree pubbliche che rimane di 14,29 mq/abitante .

SCHEDA PROGETTO

La scheda progetto individua uno schema di edificazione del lotto in conformità alla NTA del PRG.

Viene riportata la sagoma di massimo ingombro con una distanza dalle strade e dai confini di ml 5,00 e l' articolazione del fabbricato organizzato su tre piani fuori terra ed un piano interrato con un' altezza massima di ml 9,50.

La volumetria massima edificabile, derivante dall' applicazione dell' indice di 2,50 mc/mq alla superficie catastale di mq 844,00, è di mc 2.110,00 corrispondente ad una Superficie Utile di circa mq 670,00.

L' area situata nella confluenza delle due strade rimane a destinazione pubblica .

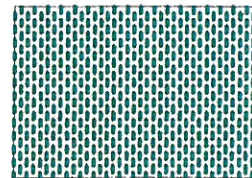
Le indicazioni contenute nella scheda progetto sono indicative e non vincolanti.

NTA

Di seguito vengono riportati gli articoli delle NTA relative alle “Zone per l’istruzione - F1” (attuale destinazione) e quelli relativi alle Zone residenziali e in particolare alle “Zone Residenziali di completamento - B1” (nuova destinazione) e l’ art. riguardante le “Zone di verde elementare – F5” che interessa la nuova destinazione di una parte dell’ area di intervento.

Capo III - Zone di uso pubblico.

Art. 40 Zona F1 strutture scolastiche



Sono zone destinate all'istruzione e comprendono le parti di territorio vincolate all'insediamento delle strutture scolastiche quali asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo e scuola secondaria superiore, oltre che per le attrezzature accessorie a detti insediamenti.

Il piano si attua mediante intervento diretto pubblico secondo le disposizioni normative vigenti in materia.

Capo V - Zone residenziali

Art. 48 Zone residenziali

Le zone omogenee A, B e C sono caratterizzate dalla prevalenza della destinazione d'uso abitativa.

Tutti gli interventi debbono essere eseguiti in osservanza delle norme previste per le singole aree individuate dal P.R.G. nonché tutte le norme previste dal Regolamento Edilizio Comunale.

Sono ammesse, salvo diverse specifiche prescrizioni previste per le singole zone, le seguenti destinazioni d'uso:

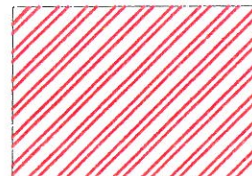
- abitazioni;
- uffici e studi professionali,
- esercizi di vendita al minuto con superficie inferiore a mq. 150, nuovi pubblici esercizi ed attività terziarie a condizione che l'intervento riguardi edifici preesistenti con destinazione d'uso diversa da quella abitativa;
- esercizi di vendita al minuto con superficie compresa tra 150 e 400 mq., pubblici esercizi ed attività terziarie, laboratori artigianali esclusivamente di tipo di servizio con caratteristiche tali da non interferire con la destinazione abitativa dell'area ubicati al piano terra o al piano primo se in contiguità funzionale.

Non sono ammesse:

- le attività commerciali all'ingrosso e terziarie ad eccezione di quanto previsto ai commi precedenti;
- depositi o magazzini di vendita all'ingrosso;
- caserme, istituti di pena;

- mattatoi, industrie, strutture per autotrasportatori, laboratori artigianali di produzione, depositi di combustibili, ricoveri per animali e simili, ospedali e case di cura, nonché ogni altro insediamento destinato ad attività in contrasto con il carattere residenziale.

Art. 49 Zona B1 residenziale di completamento



Le zone residenziali di completamento B1 comprendono le zone già urbanizzate, totalmente o parzialmente edificate, così come definite alla lettera B) dell'art. 2 del D.M. 1444/68.

In dette zone sono consentite nuove edificazioni, demolizioni e ricostruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni ristrutturazioni secondo le destinazioni di cui al precedente art. 48.

Il piano si attua con intervento edilizio diretto

Le prescrizioni e gli indici urbanistici da osservare sono:

If = 2.5 mc/mq

Ds= distanza minima ml. 5.00

Dc= distanza minima ml. 5.00

Df= distanza minima ml. 10.00

Hmax= ml. 9,50

Ip = 100 piante/Ha

Riguardo alle aree di completamento dell'abitato di Isola di Fano, che risultano soggette ad esondazione per piene eccezionali riferite al Torrente Tarugo e al Rio Isola di Fano, secondo la <Carta delle pericolosità geologiche>, ogni nuovo intervento andrà valutato alla luce di verifiche

idrologiche ed idrauliche per la determinazione del grado di rischio connesso.¹

Le zone individuate a Isola di Fano lungo la via S. Floriano, a San Lazzaro lungo la strada provinciale Flaminia, a San Martino del Piano loc. la Barca, dovranno osservare i seguenti indici urbanistici:

$$I_f = 1.5 \text{ mc/mq}$$

$$D_s = \text{distanza minima ml. 5.00}$$

$$D_c = \text{distanza minima ml. 5.00}$$

$$D_f = \text{distanza minima ml. 10.00}$$

$$H_{\text{max}} = \text{ml. 7,50}$$

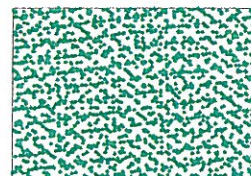
$$I_p = 100 \text{ piante/Ha}^2$$

L'area B1 del capoluogo evidenziata con il pallino nero è destinata alla locale caserma dei carabinieri.

¹ parere Servizio 4.4 Opere Pubbliche Difesa del Suolo e Pronto Intervento Provincia di Pesaro

² come modificato da delibera di G.P. 142/2004

Art. 44 Zona F5 verde pubblico elementare



Sono zone a verde pubblico elementare le aree destinate alla conservazione e realizzazione di percorsi pedonali, piste ciclabili e parcheggi.

In queste zone devono essere preservate e curate le alberature esistenti e garantite le opere di miglioramento e rinnovo necessarie.

E' ammessa la formazione ed il mantenimento di passi carrabili necessari all'accesso agli edifici e parcheggi nel rispetto delle attrezzature verdi esistenti.

PARAMETRI DI CONFRONTO FRA PRG VIGENTE E VARIANTE

PARAMETRI	PRG VIGENTE	VARIANTE
Modalità d'attuazione	Intervento diretto di iniziativa pubblica	Intervento diretto
Destinazione d' uso	F1 - Zona per strutture scolastiche	B1 – Zona Residenziale di completamento
		F5 - Zona di verde pubblico elementare
SUP. FONDIARIA	mq 908,00	B1 mq 844,00
		F5 mq 64,00
INDICE	=====	2, 50 mc/mq (B1)
		===== (F5)
H. MAX	=====	9, 50 ml (B1)
IPE	=====	100/ha (B1)