



COMUNE DI FANO

SETTORE 4^A SERVIZI LLPP e URBANISTICA
U.O. Pianificazione Urbanistica/Territoriale

P.G. n.ro 0050370
Fano, lì 09/07/2018
Riferimento V267
Inviato via PEC

Spett.le Provincia di Pesaro e Urbino
Servizio Urbanistica – Pianificazione
Territoriale – VIA – VAS – Aree Protette

provincia.pesarourbino@legalmail.it

OGGETTO: Comunicazione di esclusione dalle procedure di V.A.S. della Variante denominata: “VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO PER LA MODIFICA DELLA DESTINAZIONE D’USO DI UN IMMOBILE DI PROPRIETA’ COMUNALE SITO IN VIA MONTEVECCHIO N. 46, AI SENSI DELL’ART. 30 DELLA L.R. 34/1992 E S.M.I.”.

Il sottoscritto Adriano Giangolini, Dirigente del Settore 4 – Urbanistica del Comune di Fano, in Rappresentanza dell’Autorità Procedente, in base a quanto previsto al paragrafo 1.3, punto 10 delle Linee Guida Regionali (D.G.R. 1813/2010), comunica all’Autorità Competente che la Variante in oggetto risulta esclusa dal campo di applicazione delle procedure di V.A.S. in quanto rientra nella seguente categoria¹:

k) le varianti agli strumenti urbanistici generali e attuativi che non determinino incrementi del carico urbanistico, che non contemplino trasferimento di capacità edificatoria in aree diverse e non contengano opere soggette alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale o a Valutazione di Incidenza, secondo la vigente normativa;

In base a quanto stabilito dal punto 10 del paragrafo 1.3 delle linee guida regionali, si forniscono le seguenti motivazioni e specificazioni ad attestazione dell’applicabilità del requisito di esclusione.

Descrizione della variante

il Comune di Fano è proprietario di un immobile sito in via Montevicchio, n. 46 angolo via Alavolini, censito al N.C.E.U. al F. Mappa Urbana, part. 1699, sub. 4 (C1 – Negozi e botteghe), (Allegato 1) concesso fino a non molto tempo fa in locazione per attività commerciale;

il P.R.G. vigente individua l’area su cui insiste l’immobile come zona omogenea “A” ai sensi del D.M. 1444/68;

il PRG vigente all’art. 9 comma 3 prevede che il Piano Particolareggiato del Centro Storico (P.P.C.S.) approvato con D.C.C. n. 126 del 21 marzo 1980 conserva validità;

il P.P.C.S. prevede per l’edificio in oggetto:

- Vincoli agli interventi (Tav. 2.3): A3 "RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA" (Art. 3 delle N.T.A. del P.P.C.S.);

- Destinazioni d’uso degli edifici (Tav. 2.2): “MISTI 1” (Art. 7 delle N.T.A. del P.P.C.S.) – “*Edifici a destinazione mista 1: unità edilizie destinate alla residenza e servizi per la residenza (cantine, autorimesse singole, ecc.) nelle quali sono consentite ai piani terra: le attività commerciali e le attività artigianali non moleste o rumorose né inquinanti o soggette a limitazioni e prescrizioni di legge.*”;

Considerato inoltre che:

terminata la precedente locazione commerciale è intenzione dell’Amministrazione Comunale eseguire dei lavori sull’immobile al fine di ricavarne un “Centro per le pari opportunità”, mutandone la destinazione d’uso da “commerciale” a “sociale/uffici pubblici”;

¹ paragrafo 1.3, punto 8 lettere da d) ad n) della D.G.R. 1813/2010



COMUNE DI FANO

SETTORE 4^A SERVIZI LLPP e URBANISTICA
U.O. Pianificazione Urbanistica/Territoriale

in data 28/06/2018, p.g. 46975 è pervenuta dal Settore V Lavori Pubblici una richiesta per un cambio di destinazione d'uso dell'immobile sopradescritto (Allegato 1), corredata della seguente documentazione tecnica a firma della progettista arch. P. Lisotta:

Relazione tecnica generale (Allegato 2);

Tavola 1 – Stato di fatto e di progetto (Allegato 3)

Tale progetto consiste nei seguenti interventi come descritti nella relazione tecnica:

“(…) L'immobile verrà adibito ad una sede per consentire attività a favore della promozione sociale, delle politiche di genere e dell'antidiscriminazione in generale.

L'intervento riguarda principalmente il piano terra in quanto il piano interrato resterà destinato a ripostiglio senza apportare alcuna modifica.

(…)

Nello specifico le opere da realizzare sono: demolizione di arredi, spazi vetrina e tramezzi in cartongesso; levigatura di parquet; realizzazione di doppio WC in muratura con i relativi sanitari e impianti; nuove pareti divisorie in cartongesso/muratura; ristrutturazione e modifica di alcuni infissi; realizzazione di porta d'ingresso (attualmente mancante); realizzazione di rampa esterna in lamiera grecata per il superamento della barriera architettonica posta in essere dal gradino d'ingresso, la rampa verrà appoggiata sul selciato della strada; ripristino impianto elettrico e di illuminazione; realizzazione di nuovo impianto di riscaldamento/raffrescamento previo smontaggio dell'esistente; tinteggiatura e rifiniture.

Si propone ai sensi dell'art. 30 della L.R. 34/1992 e s.m.i, la VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO per il cambio di destinazione d'uso di un immobile di proprietà comunale sito in via Montavecchio, n. 46 angolo via Alavolini, censito al N.C.E.U. al F. Mappa Urbana, part. 1699, sub. 4, prevedendo per lo stesso, oltre che le destinazioni d'uso previste nella fattispecie “MISTI 1” anche le ulteriori destinazioni: **“uffici pubblici e funzioni sociali”**, modificando l'articolo l'art. 7 delle N.T.A. del P.P.C.S. nel modo seguente:

- Destinazioni d'uso degli edifici (Tav. 2.2): “MISTI 1”– *“Edifici a destinazione mista 1: unità edilizie destinate alla residenza e servizi per la residenza (cantine, autorimesse singole, ecc.) nelle quali sono consentite ai piani terra: le attività commerciali e le attività artigianali non moleste o rumorose né inquinanti o soggette a limitazioni e prescrizioni di legge.*

Nell'immobile di proprietà comunale sito in via Montavecchio, n. 46 angolo via Alavolini, censito al N.C.E.U. al F. Mappa Urbana, part. 1699, sub. 4, oltre alle destinazioni d'uso soprariportate sono consentite anche le destinazioni: “uffici pubblici e funzioni sociali”

Considerando inoltre che si tratta di modificare la destinazioni d'uso per una superficie di limitate estensioni di circa 80 metri di superficie calpestabile.

Conclusioni

Si conferma pertanto l'esclusione dalla VAS in quanto si interviene su un tessuto edilizio consolidato su una superficie di limitate dimensioni permettendo di inserire la funzione di “uffici pubblici e funzioni sociali” dove già era presente un'attività commerciale. Ai sensi del PRG Vigente la destinazione “uffici pubblici e funzioni sociali” è ricompresa nella funzione U5.2 – *Attrezzature sociali* che genera la medesima richiesta di parcheggi pubblici della funzione esistente U3.1 – *Terziario diffuso*, non comportando un incremento del carico urbanistico.

Per quanto sopra descritto **si attesta**, ai sensi del punto 10 del paragrafo 1.3 delle Linee Guida Regionali (D.G.R. 1813/2010), **l'applicabilità di esclusione dalla procedura di VAS.**

Si allegano i seguenti elaborati:

Richiesta per un cambio di destinazione d'uso dell'immobile sopradescritto (Allegato 1)

Relazione tecnica generale (Allegato 2)



COMUNE DI FANO

SETTORE 4^A SERVIZI LLPP e URBANISTICA
U.O. Pianificazione Urbanistica/Territoriale

Tavola 1 – Stato di fatto e di progetto (Allegato 3)

Per ogni altro chiarimento o informazione che si rendessero necessari il funzionario tecnico di riferimento è l'ing. Marco Ferri, reperibile al numero 0721-887517.

Cordiali saluti

il Dirigente di Settore
Arch. Adriano Giangolini