



COMUNE DI FANO

Provincia di Pesaro e Urbino

Monistice

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Nr. 65

del 13/03/2012

OGGETTO: Adozione ai sensi dell'art. 30 della L.R. 34/92 e s.m.i e dell'art. 28 della L.457/78, di un "Piano di Recupero in variante al Piano Particolareggiato del Centro Storico per un fabbricato sito in via Garibaldi 115 - 117, con cambio di destinazione d'uso da laboratorio a civile abitazione". Prop: Camussi G., Camussi L. Manieri L., Giovanelli Anna M. F., G. ,M. Bargnesi F. Campanelli A.

L'anno duemiladodici, il giorno tredici del mese di marzo alle ore 16,00 nella Residenza Municipale della città di Fano, convocata su invito del Sindaco, disposta nei modi di legge, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei signori:

1) AGUZZI STEFANO	<i>SINDACO</i>	Presente
2) CUCUZZA MARIA ANTONIA RITA	<i>VICE SINDACO</i>	Assente
3) FALCIONI MAURO	<i>ASSESSORE ANZIANO</i>	Presente
4) ANTOGNOZZI SIMONE	<i>ASSESSORE</i>	Presente
5) DELVECCHIO DAVIDE	<i>ASSESSORE</i>	Presente
6) LOMARTIRE GIANLUCA	<i>ASSESSORE</i>	Presente
7) MANCINELLI FRANCO	<i>ASSESSORE</i>	Presente
8) SANTORELLI ALBERTO	<i>ASSESSORE</i>	Presente
9) SERFILIPPI LUCA	<i>ASSESSORE</i>	Presente
10) SEVERI RICCARDO	<i>ASSESSORE</i>	Presente
11) SILVESTRI MICHELE	<i>ASSESSORE</i>	Presente

Assenti: 1

Presenti: 10

Assume la Presidenza il Sig. **AGUZZI STEFANO**

Partecipa con funzioni consultive, referenti, di assistenza e verbalizzazione il Segretario Generale **RENZI ANTONIETTA**

OGGETTO: Adozione ai sensi dell'art. 30 della L.R. 34/92 e s.m.i e dell'art. 28 della L.457/78, di un "Piano di Recupero in variante al Piano Particolareggiato del Centro Storico per un fabbricato sito in via Garibaldi 115 - 117, con cambio di destinazione d'uso da laboratorio a civile abitazione". Prop: Camussi Graziella, Camussi Loredana, Manieri Luigi, Giovanelli Anna Maria, Francesco, Giuseppe, Maurizio, Eredi Bargnesi, Bargnesi Fabio, Campanelli Annalisa.

LA GIUNTA COMUNALE

Vista la seguente proposta di deliberazione

PREMESSO:

che in data 19/07/2011 assunto agli atti al prot. 49074 i signori Camussi Graziella, Camussi Loredana, Manieri Luigi, Giovanelli Anna Maria, Giovanelli Francesco, Giovanelli Giuseppe, Giovanelli Maurizio, Bargnesi Fabio, Campanelli Annalisa hanno presentato la richiesta per l'approvazione di Piano di Recupero per un immobile sito in via Garibaldi distinto al Catasto al Foglio 141, mapp 1635 sub 3, 7, 8, ai sensi dell'art. 30 della L.R. 34/92 e s.m.i e dell'art. 28 della L. 457/78;

che il progetto presentato in data 19/07/2011 redatto dai progettisti Ing. Giuseppe Rossetti iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pesaro e Urbino al n. 1206 e dal geom. Claudio Panni iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Pesaro e Urbino al n. 878, è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione Tecnica illustrativa;
- Norme Tecniche di attuazione;
- Relazione ai sensi dell'art. 5 della L.R. 14/2008;
- Relazione Geologica e sismica con riferimenti idrogeologici;
- Valutazione previsionale del Clima Acustico;
- Tav. 1 Stato di Fatto – Piante, Prospetti e Sezioni;
- Tav. 2 Stato di Progetto - Piante, Prospetti e Sezioni;
- Tav. 3 Dati Tecnici – Planimetrie;
- Tav. 4 Dati Urbanistici e Catastali – Planimetrie;
- Tav. 5 Documentazione Fotografica.

PRESO ATTO:

- che con delibera del Consiglio Comunale n. 648 del 21/12/1978 il Comune ha individuato tale area come "Zona di Recupero" ai sensi della L. 457/78;
- che il P.R.G. vigente individua l'area in oggetto come zona omogenea "A" ai sensi del D.M. 1444/68;
- che il P.R.G. vigente all'art. 9 comma 2 delle N.T.A. prevede per tale zona l'attuazione mediante Piano Particolareggiato o piano equivalente attuativo (piano di recupero, piano di zona ...) che ne definisce le destinazioni d'uso e le modalità d'intervento;
- che il PRG vigente all'art. 9 comma 3 prevede che il Piano Particolareggiato del centro storico approvato con D.C.C. n. 126 del 21 marzo 1980 conserva validità e che tale area risulta stralciata del PPCS stesso, per cui per definire le destinazione d'uso e le modalità d'intervento occorre approvare un Piano Attuativo;

RITENUTO NECESSARIO individuare l'edificio oggetto della presente deliberazione e subordinare il rilascio dei permessi di costruire alla formazione di un piano di recupero secondo quanto stabilito dall'art. 27 comma 3 della L. 457/78 che recita "3, *Nell'ambito delle zone, con la deliberazione di cui al precedente comma o successivamente con le stesse modalità di approvazione, possono essere individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio della*

concessione è subordinato alla formazione dei piani di recupero di cui al successivo art. 28."

VISTO il progetto presentato che prevede:

- il cambio d'uso con interventi rivolti a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere, conseguentemente ai sensi del D.P.R. 380/01 e s.m.i. l'intervento si può ascrivere tra quelli di Ristrutturazione Edilizia;
- la destinazione d'uso ammessa in conformità al PPCS "Zone Mista 3": "unità edilizie destinate ad accogliere residenze e servizi per la residenza e altre attività, queste sino ad un massimo del 50% delle superfici globali";
- l'incremento di SUL da 144 mq a 198 mq (pari a 54 mq);
- La diminuzione di volume da 703,4 mc a 602 mc (pari a 101 mc).
- Una unica unità immobiliare, pur prevedendo per il futuro la possibilità di suddividere in l'immobile per ottenere al massimo due unità come nello stato attuale;

RITENUTO necessario, al fine di riqualificare il centro storico, prevedere il recupero all'uso abitativo di edifici non più utilizzati per gli usi originari nel rispetto della tipologia edilizia e dei caratteri storico e architettonici;

VISTO il parere n. 7395 del 01/02/2012 del Servizio Urbanistica – Pianificazione Ter.le – V.I.A. V.A.S. Aree Protette – P.O. Compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni geomorfologiche del territorio - pervenuto il 03/02/2012 e assunto al protocollo al n° 8007 (depositato agli atti al 1.) con il quale si esprime parere favorevole in ordine alla compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni geomorfologiche del territorio, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 con le seguenti prescrizioni:

- *Per la progettazione dell'intervento strutturale andranno predisposti sia la relazione geologica che lo studio geotecnico, che rispettivamente espongano e commentino i metodi ed i risultati delle indagini di caratterizzazione e modellazione geologica e geotecnica del sito, supportati da specifiche indagini geognostiche, con prove in sito ed in laboratorio, secondo quanto disposto dalle NTC 2008.*
- *Richiamata l'entrata in vigore del D.M. 14.01.2008 che comporta l'obbligo di impostare le indagini ed i successivi interventi alla luce delle nuove norme tecniche. Vista la tipologia dell'intervento si dovrà pertanto fare particolare riferimento a quanto riportato nel capitolo 8 relativo agli "interventi su costruzioni esistenti". In particolare il punto C8.3 "Valutazione della sicurezza" delle "Istruzioni per l'applicazione delle Norme Tecniche per Le Costruzioni di cui al D.M. 14/01/2008" recita testualmente che è obbligatorio eseguire valutazioni sulla sicurezza ogni qualvolta si eseguano interventi strutturali di cui al par. 8.4 ed in particolare di miglioramento o di adeguamento, determinando il livello di sicurezza prima e dopo l'intervento. Si sottolinea infine che il citato punto C8.3 delle "Istruzioni" considera come "intervento di adeguamento" una serie organica di opere, attraverso le quali si ottiene una struttura capace di soddisfare le verifiche rispetto a tutti gli stati limite (di danno e di salvaguardia della vita), previsti dalle nuove norme.*
- *L'elaborazione del progetto strutturale dovrà essere preceduto da una serie di indagini in sito e da un'attenta verifica sismica dello stato attuale, per mezzo della quale determinare in misura quantitativa il livello di sicurezza rispetto all'azione sismica di progetto di cui dispone l'edificio. E' auspicabile raggiungere il massimo livello di conoscenza (LC3 - Conoscenza Accurata) che consente di adottare un Fattore di Confidenza FC=1 e quindi un'ottimale progettazione dei successivi interventi strutturali. Andranno comunque eseguiti saggi in corrispondenza delle murature portanti esistenti, in particolare a livello fondale, per verificare le caratteristiche geomeccaniche del terreno sul quale insistono le fondazioni, la loro consistenza e il grado di conservazione e conseguentemente l'idoneità in relazione ai carichi e sovraccarichi attesi in progetto.*
- *Trattandosi di edificio in aggregato edilizio, il progetto esecutivo dovrà tener conto delle possibili interazioni, derivanti dalla continuità, contiguità strutturale con gli edifici adiacenti.*
- *Andranno inoltre valutati gli effetti delle eventuali spinte non contrastate, causate da orizzontamenti sfalsati di quota sulle pareti comuni con altre unità strutturali (US), valutando le interazioni anche sugli edifici adiacenti.*

- *Nel contesto della progettazione esecutiva, verificata l'esatta geometria degli sbancamenti rispetto alle reali condizioni al contorno, andranno effettuate verifiche di sicurezza sui fronti di sbancamento, secondo le indicazioni contenute al paragrafo 6.8.6 "Fronti di scavo" del D.M. 14/01/2008. Sulla base degli esiti di tali verifiche andrà valutata la necessità di ricorrere all'esecuzione di opere di presidio durante l'esecuzione dei lavori o strutture di sostegno ancor prima di procedere alle operazioni di scavo, per garantire la sicurezza in cantiere nonché a salvaguardia delle strutture ed infrastrutture esistenti.*
- *Al fine di evitare accumuli idrici nel terreno in corrispondenza delle strutture controterra (vano interrato) queste andranno sempre munite di drenaggio a tergo, con canaletta alla base che consenta la raccolta delle acque, da convogliarsi con condotte a tenuta fino allo smaltimento nel recapito finale.*
- *Sull'ambito d'intervento andrà realizzato un adeguato sistema di regimazione delle acque superficiali attuando le previsioni di progetto, relativamente alle reti fognarie, riportate nella parte introduttiva del presente provvedimento.*
- *Le sopra esposte prescrizioni dovranno essere esplicitamente richiamate nell'atto di approvazione dello strumento urbanistico attuativo in variante.*
- *Nel caso in cui vengano apportate modifiche agli elaborati allegati al presente parere, dovrà inoltrarsi apposita richiesta di riesame.*
- *Gli interventi edilizi, la cui esecuzione resta subordinata all'osservanza degli adempimenti previsti nella Parte II Capo IV del D.P.R. n. 380/2001 e nelle LL.RR. n.ri 33/84 e 18/87, dovranno risultare rispondenti alle disposizioni contenute nelle specifiche norme tecniche, con particolare riguardo alle indagini previste dalla normativa vigente.*

VISTA la risposta della Soprintendenza dei Beni Archeologici delle Marche pervenuta tramite Fax in data 2/09/2011 (depositato agli atti al 2.) in cui si comunica che: *"....., stante la zona oggetto dei lavori inserita in un'area largamente interessata da rinvenimenti di età romana, chiede che tutte le operazioni di scavo, comprese quelle per la cantierizzazione dell'opera, dovranno essere, in ogni caso, controllate da ditta specializzata nel seguire scavi archeologici (vedi allegato), di fiducia di questo Ufficio, per la provata affidabilità, che la committenza potrà contattare per l'assegnazione di un incarico professionale, di cui si chiede copia, senza onere per questa Soprintendenza.*

L'incarico prevederà specificatamente che il tecnico prenda accordi preventivi con questa Soprintendenza sullo svolgimento dei lavori, ne renda conto periodicamente comunicando tempestivamente al funzionario responsabile del territorio eventuali rinvenimenti e documenti con una relazione scritta e ove indispensabile, con foto e disegni l'andamento dei lavori.

Resta inteso che, qualora si rendesse necessario per la comprensione della situazione archeo-stratigrafica, questo Ufficio potrà chiedere la conduzione manuale di alcuni tratti nonché limitati ampliamenti degli scavi previsti ed in caso di rinvenimenti le modalità di prosecuzione della scavo saranno comunque concordate con questa Soprintendenza e valutate in sede di parere definitivo".

VISTO che la Commissione Edilizia comunale ha espresso - nella seduta n. 20 del 01/12/2011 - (depositato agli atti al 3.) parere favorevole condizionato a condizione che prima dell'adozione sia stabilito il numero massimo di unità immobiliari

VISTI gli elaborati del 9/03/2012 Prot. 16015 che recepiscono le prescrizioni espresse dalla Commissione edilizia;

ATTESO che l'intervento proposto non è soggetto alle procedure V.A.S. (Valutazione Ambientale Strategica) ai sensi della Deliberazione della Giunta Regionale n° 1813 del 21/12/2010 in quanto ricade nel caso descritto all'art. 1.3 punto 8) – i piani attuativi di cui al titolo IV della L.R. 34/1992 che non comportano varianti ai relativi PRG non sottoposti a VAS, purché non contengano opere soggette alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale o a Valutazione di Incidenza, secondo la vigente normativa;"

ATTESO che il piano di recupero oggetto della presente deliberazione è conforme alla classificazione acustica del territorio comunale – approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 387 del 15.12.2005 e con delibera del Consiglio Comunale n. 26 del 12.02.2009 – ai sensi

dell'art. 8 della L.R. n. 28/2001 e con delibera del Consiglio Comunale n. 26 del 12.02.2009 – ai sensi dell'art. 8 della L.R. n. 28/2001;

VISTA la Legge Regionale 05.08.1992 n.ro 34 e s.m.i;

VISTO il D.P.R. del 06.06.2001 n.ro 380 testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia s.m.i;

VISTA la legge 5 agosto 1978 n.ro 457 e s.m.i;

VISTA la lettera b) del comma 13 dell'art. 5 del D.L. 13-5-2011 n. 70 "Semestre Europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia" convertito in legge, con modificazioni, dall'art. 1, comma 1, L. 12 luglio 2011, n. 106 per il quale "*i piani attuativi, come denominati dalla legislazione regionale, conformi allo strumento urbanistico generale vigente, sono approvati dalla giunta comunale*";

VISTO il comma 5 dell'art. 11 della L.R. 22/11 "Norme in materia di riqualificazione urbana sostenibile e assetto idrogeologico e modifiche alle Leggi regionali 5 agosto 1992, n. 34 "Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio" e 8 ottobre 2009, n. 22 "Interventi della regione per il riavvio delle attività edilizie al fine di fronteggiare la crisi economica, difendere l'occupazione, migliorare la sicurezza degli edifici e promuovere tecniche di edilizia sostenibile" che recita "In attuazione dell'articolo 5, commi da 9 a 14 del D.L. 70/2011 convertito, con modificazioni, in legge 106/2011, la Giunta comunale approva:

a) i piani attuativi conformi allo strumento urbanistico generale vigente o in variante al medesimo ai sensi dell' art. 15, comma 5 della L.R. 34/1992;....."

VISTO il P.R.G. vigente approvato con delibera n° 34 del 19/02/2009;

VISTO il Regolamento edilizio comunale vigente;

CONSIDERATO che il Piano di Recupero in esame è conforme alle normative statali, regionali e comunali sopra elencate;

VISTI i seguenti pareri, richiesti ed espressi sulla proposta di deliberazione in oggetto, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs.vo 18.08.2000 n. 267 s.m.i;

- a) Responsabile Servizio interessato Arch. Adriano Giangolini in data 13.3.2012 favorevole;
- b) Responsabile del Settore 3: Servizi Finanziari Ragioneria Dott. sa Daniela Mantoni in data 13.3.2012 non dovuto;

Ad unanimità di voti palesemente espressi;

DELIBERA

1. di **ADOTTARE**, nel rispetto delle condizioni e delle prescrizioni richiamate in premessa, ai sensi dell'art. 30 della L.R. 34/92 e s.m.i e dell'art. 28 della L. 457/78, di un "Piano di Recupero in variante al Piano Particolareggiato del Centro Storico per un fabbricato sito in via Garibaldi 115 – 117, con cambio di destinazione d'uso da laboratorio a civile abitazione" distinto al Catasto al Foglio 141, mapp 1635 sub 3, 7, 8 costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione Tecnica illustrativa;
- Norme Tecniche di attuazione;
- Relazione ai sensi dell'art. 5 della L.R. 14/2008;
- Relazione Geologica e sismica con riferimenti idrogeologici;
- Valutazione previsionale del Clima Acustico;
- Tav. 1 Stato di Fatto – Piante, Prospetti e Sezioni;
- Tav. 2 Stato di Progetto - Piante, Prospetti e Sezioni;
- Tav. 3 Dati Tecnici – Planimetrie;
- Tav. 4 Dati Urbanistici e Catastali – Planimetrie;

- Tav. 5 Documentazione Fotografica.
2. di **DARE ATTO** che l'intervento proposto non è soggetto alle procedure V.A.S. (Valutazione Ambientale Strategica) ai sensi della Deliberazione della Giunta Regionale n° 1813 del 21/12/2010 in quanto ricade nel caso descritto all'art. 1.3 punto 8) – i piani attuativi di cui al titolo IV della L.R. 34/1992 che non comportano varianti ai relativi PRG non sottoposti a VAS, purché non contengano opere soggette alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale o a Valutazione di Incidenza, secondo la vigente normativa;"
 3. di **DARE ATTO** che il piano di recupero oggetto della presente deliberazione è conforme alla classificazione acustica del territorio comunale – approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 387 del 15.12.2005 – ai sensi dell'art. 8 della L.R. n. 28/2001 e con delibera del Consiglio Comunale n. 26 del 12.02.2009 – ai sensi dell'art. 8 della L.R. n. 28/2001 e con delibera del Consiglio Comunale n. 26 del 12.02.2009 – ai sensi dell'art. 8 della L.R. n. 28/2001;
 4. di **DARE ATTO** che il responsabile del procedimento è l'arch. Adriano Giangolini, Dirigente del Settore V° Servizi LL.PP. e Urbanistica;
 5. di **DARE MANDATO** al Dirigente Settore V° Servizi LL.PP. e Urbanistica per tutti gli adempimenti conseguenti e necessari in ottemperanza a quanto prescritto dalla citata L.R. n.ro 34/1992.

LA GIUNTA

Ad unanimità di voti palesemente espressi;

DELIBERA

DI DICHIARARE il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art.134 comma 4 del D.L. n. 267 del 18.8.2000.

Copia del presente atto viene inviata per le procedure attuative all'Uff. Urbanistica

DEL CHE E' REDATTO IL PRESENTE VERBALE, COME APPRESSO SOTTOSCRITTO.

Il Sindaco
F.to Aguzzi Stefano

Il Segretario Generale
F.to Renzi Antonietta

La presente deliberazione di Giunta N. **65** del **13/03/2012** sarà pubblicata all'Albo Pretorio e contestualmente comunicata in elenco ai Capigruppo Consiliari ai sensi dell'art.125, comma 1, D. Lgs. n. 267/2000.

E' stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4° del D. Lgs. n. 267/2000;

Fano, li 15/03/2012



L'incaricato dell'ufficio segreteria
ROMAGNA CARLA