



# COMUNE DI FANO

Provincia di Pesaro e Urbino

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Nr. **127**

del **31/03/2016**

**OGGETTO: ADOZIONE DI UN PIANO DI RECUPERO PER UN FABBRICATO SITO IN CENTRO STORICO IN VIA BOVIO, AI SENSI DEGLI ARTT. 27 - 28 E 30 DELLA L. 457/1978 E DELL'ART. 30 DELLA L.R. 34/1992 E S.M.I., IN VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO APPROVATO CON D.C.C. N. 126 DEL 21/03/1980. RICHIEDENTI: RENZONI PIERINO - VINCENZI ANNA-MARIA - SPADARI MARCELLA - CECCACCI LANFRANCO - BATTISTELLI GIUSEPPINA - PACASSONI CORRADO - PACASSONI MARIA-GRAZIA - PACASSONI PAOLA**

L'anno **duemilasedici**, il giorno **trentuno** del mese di **marzo** alle ore **14,30** 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) <b>SERI MASSIMO</b>	<i>SINDACO</i>	<b>Presente</b>
2) <b>MARCHEGIANI STEFANO</b>	<i>VICE SINDACO</i>	<b>Assente</b>
3) <b>BARGNESI MARINA</b>	<i>ASSESSORE</i>	<b>Assente</b>
4) <b>CECCHETELLI CARLA</b>	<i>ASSESSORE</i>	<b>Presente</b>
5) <b>DEL BIANCO CATERINA</b>	<i>ASSESSORE</i>	<b>Presente</b>
6) <b>FANESI CRISTIAN</b>	<i>ASSESSORE</i>	<b>Presente</b>
7) <b>MASCARIN SAMUELE</b>	<i>ASSESSORE</i>	<b>Assente</b>
8) <b>PAOLINI MARCO</b>	<i>ASSESSORE</i>	<b>Presente</b>

Assenti: **3**

Presenti: **5**

Assume la Presidenza **SERI MASSIMO**

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

OGGETTO: ADOZIONE DI UN PIANO DI RECUPERO PER UN FABBRICATO SITO IN CENTRO STORICO IN VIA BOVIO, AI SENSI DEGLI ARTT. 27 - 28 E 30 DELLA L. 457/1978 E DELL'ART. 30 DELLA L.R. 34/1992 E S.M.I., IN VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO APPROVATO CON D.C.C. N. 126 DEL 21/03/1980. RICHIEDENTI: RENZONI PIERINO - VINCENZI ANNA-MARIA - SPADARI MARCELLA - CECCACCI LANFRANCO - BATTISTELLI GIUSEPPINA - PACASSONI CORRADO - PACASSONI MARIA-GRAZIA - PACASSONI PAOLA

## LA GIUNTA COMUNALE

Vista la seguente proposta di deliberazione

### **PREMESSO:**

che in data 08/06/2015 assunto agli atti al prot. 39211 i richiedenti Renzoni Pierino – Vincenzi Anna-Maria – Spadari Marcella – Ceccacci Lanfranco – Battistelli Giuseppina – Pacassoni Corrado – Pacassoni Maria-Grazia – Pacassoni Paola hanno presentato la richiesta per l’approvazione di un Piano di Recupero per un immobile sito in Fano via Bovio distinto al Catasto al Foglio 141, mapp. 815 sub. 2-5-6-7-8-9-10-11-12;

che il progetto presentato in data 08/06/2015 prot. 392111 redatto dai progettisti Arch. Giuseppe Di Loro e Geom. Francesco Pergolesi e costituito dai seguenti elaborati:

- Tavola P1 – Estratti planimetrici, schema fogne
- Tavola P2 – Calcolo S.U.L. e volume stato attuale
- Tavola P3 – Piante stato attuale
- Tavola P4 – Prospetti e sezioni stato attuale
- Tavola P5 – Calcolo S.U.L. e volume stato autorizzato P.d.C. 1518/2014
- Tavola P6 – Piante stato autorizzato P.d.C. 1518/2014
- Tavola P7 – Prospetti e sezioni stato autorizzato P.d.C. 1518/2014
- Tavola P8 – Calcolo S.U.L. e volume stato di progetto
- Tavola P9 – Piante stato di progetto
- Tavola P10 – Prospetti e sezioni stato di progetto
- Tavola P11 – Schema demolizioni e ricostruzioni (piante)
- Tavola P12 – Schema demolizioni e ricostruzioni (sezioni)
- Relazione Tecnica illustrativa
- Norme Tecniche di Attuazione
- Documentazione Fotografica
- Norme per l’Edilizia Sostenibile – Art. 5 L.R. 14/2008
- Relazione Tecnica per il superamento delle Barriere Architettoniche e schemi grafici
- Relazione Geologica
- Relazione geologica e sismica verifica compatibilità idraulica e principio dell’invarianza Idraulica.
- Valutazione previsionale di clima acustico e Certificato acustico di progetto
- Legge 10/91
- Schema di convenzione

## **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 e il P.R.G. vigente all'art. 2 comma 6 delle N.T.A conferma l'individuazione delle zone di recupero o contestualmente all'approvazione dei

piani di recupero, tale individuazione viene effettuata ai sensi dell'art.27 comma 2 della L. 457/78;

il P.R.G. vigente individua l'area in oggetto come zona omogenea "A" ai sensi del D.M. 1444/68;

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;

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 è individuata nella categoria A2 "Risanamento Conservativo".

**RITENUTO NECESSARIO** individuare il complesso edilizio 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:

- la modifica della tipologia d'intervento in "A3 Ristrutturazione".
- Il progetto proposto prevede inoltre i seguenti interventi: modifiche delle bucatore sul prospetto interno, realizzazione di un balcone al secondo piano con caratteristiche simili a quello esistente al piano primo, installazione di un nuovo lucernaio e modifica delle falde al fine di uniformarle, possibilità di incrementare la SUL attraverso la messa in opera di soppalchi (50% della superficie calpestabile) sui vani con altezza > a ml 4,50, ulteriore aumento della SUL (circa 39 mq) attraverso la messa in opera di un solaio in corrispondenza dell'ascensore. La volumetria non si modifica come si evince dagli elaborati grafici.

Il numero delle unità immobiliari rimane inalterato come da permesso di costruire 1518/2014 rilasciato in data 09/02/2015 che prevede questa distribuzione:

- Piano Terra: n. 2 U.I. a destinazione commerciali;
- Piano primo: n. 2 U.I. a destinazione d'uso residenziale;
- Piano secondo: n. 1 U.I. a destinazione d'uso residenziale.

**RITENUTO** necessario al fine della riqualificazione del centro storico prevedere interventi con ricomposizione volumetrica senza aumento di volumetria, al fine di migliorare le condizioni di vivibilità e le condizioni igieniche sanitarie degli ambienti.

**VISTO** che sul Piano di Recupero in oggetto sono stati richiesti i seguenti pareri:

- Provincia di Pesaro-Urbino, Servizio 6 Suolo – Attività estrattive – Acque Pubbliche – Servizi pubblici locali – P.O. 6.8 - Assetto e tutela idraulica ed idrogeologica negli strumenti di trasformazione del territorio in data 04/08/2015 P.G. 53729.
- U.O. S.U.A.E. in data 04/08/2015 P.G. 53747.

**VISTA** la nota con la richiesta di integrazioni della Provincia di Pesaro-Urbino, Servizio 6 Suolo – Attività estrattive – Acque Pubbliche – Servizi pubblici locali – P.O. 6.8 - Assetto e tutela idraulica ed idrogeologica negli strumenti di trasformazione del territorio in data 17/09/2015 P.G. 63058 (in copia agli atti con il n.1)

**VISTA** la documentazione integrativa presentata dai progettisti a seguito dei rilievi della Provincia in data 09/10/2015 P.G. 69157 composta dai seguenti elaborati:

- Relazione geologica e sismica verifica compatibilità idraulica e principio dell'invarianza idraulica.

**VISTA** la ns. nota del 15/10/2015 P.G. 70387 con cui sono stati trasmessi alla Provincia di Pesaro Urbino gli elaborati integrativi pervenuti dai progettisti;

**VISTO** il parere n. 3316/15 del 23/12/2015 (in copia agli atti con il n. 2) 7 del Servizio 6 Suolo – Attività estrattive – Acque Pubbliche – Servizi pubblici locali – P.O. 6.8 - Assetto e tutela idraulica ed idrogeologica negli strumenti di trasformazione del territorio - pervenuto il 12/01/2016 e assunto al protocollo al n° 1537 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:

*“omissis.... - 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 NCT 2008.*

*- Considerato che nella ricostruzione del modello geologico i primi due/tre metri a partire dall'attuale piano campagna sono costituiti da terreno fortemente rimaneggiato e di riporto, i carichi condotti dalle opere in progetto e/o dalle attrezzature di cantiere non dovranno in alcun modo interessare tale livello compressibile, ma essere trasmessi ad adeguata profondità, all'interno dello strato ghiaioso competente.*

*- Nella progettazione esecutiva dell'intervento strutturale si dovrà fare particolare riferimento al Capitolo 8 del D.M. 14.01.2008, relativo agli “Interventi su costruzioni esistenti”.*

*In particolare secondo il punto C8.3 “Valutazione della sicurezza” delle “Istruzioni per*

*l'applicazioni delle Norme Tecniche per le Costruzioni di cui al D.M. 14/01/2008", è obbligatorio eseguire valutazioni sulla sicurezza ogni qualvolta si prevedano 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.*

*L'elaborazione del progetto strutturale andrebbe quindi proceduto 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. In ogni caso andranno 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 relazioni ai carichi e sovraccarichi attesi in progetto.*

*- 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.*

*- Andrà evitato il previsto smaltimento per dispersione superficiale delle acque bianche relative alla rete fognaria interna al comparto, che andranno collettate nella fognatura pubblica. .... Omissis”.*

**VISTO** che l'U.O. S.U.A.E. ha espresso (in copia agli atti con il n. 3) in sede di riunione di verifica istruttoria - nella seduta n. 13 del 22/10/2015 - parere favorevole alle seguenti condizioni:

*“Si rileva che in seguito agli interventi di adeguamento sismico del fabbricato comportanti la modifica della copertura, rispetto lo stato autorizzato tale soluzione comporterebbe una diversa sagoma della stessa con incremento dell'altezza del colmo e modifica delle pendenze delle falde esistenti: negli elaborati progettuali risulta opportuno quotare le sezioni di progetto al fine di documentare tale variazione progettuale.”*

**ATTESO** che il piano di recupero 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 ricade nel caso descritto all'art. 1.3 punto 8) lettera m), – “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;

**VISTA** la Legge Regionale 05/08/1992 n. 34 e s.m.i, Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio;

**VISTO** il D.P.R. del 06/06/2001 n. 380 e s.m.i., Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia;

**VISTA** la legge 05/08/1978 n. 457 e s.m.i, Norme per l'edilizia residenziale;

**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;....."

**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 il 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 P.R.G. vigente approvato con Delibera di Consiglio Comunale 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;

**VISTO**, il D.L.174/2012 convertito con la legge 7 dicembre 2012, n. 213 "Disposizioni urgenti in materia di finanza e funzionamento degli enti territoriali, nonché ulteriori disposizioni in favore delle zone terremotate nel maggio 2012" in cui è previsto all'art. 3 il rafforzamento dei controlli in materia di enti locali;

Si **ATTESTA** che è stata verificata la regolarità tecnica amministrativa contabile in merito alla correttezza amministrativa ai sensi dell'art. 147 bis del TUEL che il presente atto e che il presente atto comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente derivanti dall'attuazione di uno strumento urbanistico;

**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:

- Responsabile Servizio interessato Arch. Adriano Giangolini in data 03.03.2016, favorevole ;
- Responsabile del Settore Servizi Finanziari Ragioneria Dott.ssa Daniela Mantoni in data 03.03.2016, favorevole;

Ad unanimità di voti palesemente espressi

N. 127 del 31/03/2016

## **DELIBERA**

1) di **INDIVIDUARE** il complesso edilizio 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.”*

2) di **ADOTTARE**, nel rispetto delle condizioni e delle prescrizioni richiamate in premessa, il Piano di Recupero per un fabbricato sito in Centro Storico in via Bovio distinto al Catasto al Foglio 141, mapp. 815 sub. 2-5-6-7-8-9-10-11-12, ai sensi degli artt. 27 - 28 e 30 della L. 457/1978 e dell'art. 30 della L.R. 34/1992 e s.m.i., in variante al Piano Particolareggiato del Centro Storico approvato con D.C.C. n. 126 del 21/03/1980, costituito dai seguenti elaborati:

- Tavola P1 – Estratti planimetrici, schema fogne
- Tavola P2 – Calcolo S.U.L. e volume stato attuale
- Tavola P3 – Piante stato attuale
- Tavola P4 – Prospetti e sezioni stato attuale
- Tavola P5 – Calcolo S.U.L. e volume stato autorizzato P.d.C. 1518/2014
- Tavola P6 – Piante stato autorizzato P.d.C. 1518/2014
- Tavola P7 – Prospetti e sezioni stato autorizzato P.d.C. 1518/2014
- Tavola P8 – Calcolo S.U.L. e volume stato di progetto
- Tavola P9 – Piante stato di progetto
- Tavola P10 – Prospetti e sezioni stato di progetto
- Tavola P11 – Schema demolizioni e ricostruzioni (piante)
- Tavola P12 – Schema demolizioni e ricostruzioni (sezioni)
- Relazione Tecnica illustrativa
- Norme Tecniche di Attuazione
- Documentazione Fotografica
- Norme per l'Edilizia Sostenibile – Art. 5 L.R. 14/2008
- Relazione Tecnica per il superamento delle Barriere Architettoniche e schemi grafici
- Relazione Geologica
- Relazione geologica e sismica verifica compatibilità idraulica e principio dell'invarianza Idraulica
- Valutazione previsionale di clima acustico e Certificato acustico di progetto
- Legge 10/91
- Schema di convenzione

3) di **DARE ATTO** che il presente Piano di Recupero ha valore di Piano Particolareggiato ai sensi e per gli effetti dell'art. 28 comma 4 della L. 457/1978;

4) di **STABILIRE** che prima della stipula della convenzione urbanistica gli elaborati progettuali dovranno essere adeguati alle prescrizioni riportate in premessa;

5) di **DARE ATTO** che il piano di recupero 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 ricade nel caso descritto all'art. 1.3 punto 8) lettera m), – *“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.”*

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

7) di **DARE ATTO** che il responsabile del procedimento è l'arch. Michele Adelizzi, Direttore della U.O. Pianificazione Territoriale del Settore V° Servizi LL.PP. e Urbanistica;

8) di **DARE MANDATO** al Dirigente del Settore V° LL.PP – URBANISTICA per tutti gli adempimenti relativi al perfezionamento della Convenzione Urbanistica, demandando allo stesso di apportare le modifiche e/o le integrazioni che potranno essere necessarie, fermo restando che non dovranno essere modificati gli aspetti sostanziali;

9) di **DARE MANDATO** al Dirigente del Settore V LL.PP. - URBANISTICA per tutti gli adempimenti conseguenti e necessari in ottemperanza a quanto prescritto dalla citata L.R. n.ro 34/1992 e s.m.i., in particolare alla pubblicazione al BUR del presente Piano di Recupero, nonché di provvedere alla pubblicazione del presente atto nel sito istituzionale dell'Amministrazione ai sensi e per gli effetti dell'art. 39 del D.Lgs. n. 33/2013.

## **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.



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

**Il Sindaco**  
F.to digitalmente  
Seri Massimo

**Il Segretario Generale**  
F.to digitalmente  
Renzi Antonietta

---

La presente deliberazione di Giunta N. **127** del **31/03/2016** 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 04/04/2016

L'incaricato dell'ufficio segreteria  
PORTINARI GLORI RAFFAELLA