



# COMUNE DI FANO

Provincia di Pesaro e Urbino

SETT. 7° - SERVIZI URBANISTICI U.O. PRG E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Nr. **325**

Del **14/11/2011**

OGGETTO:

**ADOZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA DELLE ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO DEI NUCLEI EXTRAURBANI 'B5' E MODIFICA DEGLI ARTT. 35 E 36 DELLE N.T.A. DEL P.R.G. - VARIANTE AL P.R.G. VIGENTE AI SENSI DELL'ART. 26 DELLA L.R. 34/1992 E S.M.I.**

L'anno **duemilaundici**, il giorno **quattordici** del mese di **novembre** alle ore **18.00** in Fano nella Sala delle riunioni consiliari, si è riunito, su convocazione del Presidente del Consiglio, previ avvisi scritti consegnati in tempo utile ai singoli consiglieri, il Consiglio Comunale in seduta pubblica di 1a convocazione.

Fatto l'appello nominale sono risultati presenti i signori Consiglieri:

1) <b>Aguzzi Stefano</b>	Si	17) <b>Mascarin Samuele</b>	Si
2) <b>Aiudi Francesco</b>	No	18) <b>Mattioli Giacomo</b>	Si
3) <b>Antonucci Domenico</b>	Si	19) <b>Minardi Renato Claudio</b>	No
4) <b>Bellucci Floriano</b>	Si	20) <b>Montalbini Andrea</b>	No
5) <b>Benini Luciano</b>	Si	21) <b>Napolitano Antonio</b>	Si
6) <b>Cavalieri Francesco</b>	Si	22) <b>Nicusanti Mauro</b>	Si
7) <b>Cecchi Pierino</b>	Si	23) <b>Omiccioli Hadar</b>	Si
8) <b>Ciancamerla Oretta</b>	No	24) <b>Palazzi Marcello</b>	Si
9) <b>Cicerchia Marco</b>	Si	25) <b>Pierelli Massimo</b>	Si
10) <b>Di Sante Enzo</b>	Si	26) <b>Polidoro Dante Domenico</b>	No
11) <b>Federici Alessandro</b>	Si	27) <b>Sanchioni Daniele</b>	No
12) <b>Ferri Oscardo</b>	No	28) <b>Sartini Giuliano</b>	Si
13) <b>Fulvi Rosetta</b>	No	29) <b>Stefanelli Luca</b>	Si
14) <b>Gresta Roberto</b>	Si	30) <b>Torriani Francesco</b>	Si
15) <b>Ilari Gianluca</b>	No	31) <b>Valentini Federico</b>	No
16) <b>Marinelli Christian</b>	Si	32)	Si

Presenti: **21** Assenti: **10**

Hanno giustificato l'assenza i Signori:

La Signora **CAVALIERI FRANCESCO**, presidente del Consiglio Comunale

riconosciuto legale il numero dei presenti, dichiara aperta e valida la seduta.

Partecipa con funzioni consultive, referenti, di assistenza e verbalizzazione il Segretario Comunale Sig. **RENZI ANTONIETTA**

Vengono nominati scrutatori i signori: **Pierelli Massimo, Gresta Roberto, Torriani Francesco.**

Oggetto:

ADOZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA DELLE ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO DEI NUCLEI EXTRAURBANI 'B5' E MODIFICA DEGLI ARTT. 35 E 36 DELLE N.T.A. DEL P.R.G. - VARIANTE AL P.R.G. VIGENTE AI SENSI DELL'ART. 26 DELLA L.R. 34/1992 E S.M.I.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

**PREMESSO** che:

con Delibera Consiliare n° 34 del 19/02/2009 è stato approvato il nuovo Piano Regolatore Generale della città di Fano;

con Delibera Consiliare n° 341 del 21/12/2009 è stato approvato il Programma Pluriennale di Attuazione del PRG vigente per il quinquennio 2009-2014 ai sensi dell'art. 46 della Legge regionale n. 34/1992;

**PREMESSO** inoltre che:

il presente Piano Particolareggiato si configura come variante parziale al vigente PRG approvato con D.C.C. n. 34 del 19/02/2009, individuando nuovi nuclei residenziali di completamento che comprendono i nuclei extraurbani esistenti ovvero nuclei di edifici che hanno perso o hanno visto trasformate le caratteristiche di ruralità e sono dotati di un sistema infrastrutturale minimo;

questo Piano trae origine dalle dinamiche socioeconomiche che trasformano il paesaggio agrario ormai da decenni delineando un nuovo assetto urbanistico del territorio.

L'esigenza di individuare alcuni nuclei in zona agricola, di perimetrarli e classificarli di completamento si è formata già dal 1979 con l'adozione di una variante generale al P.R.G. (Piano Salvia 1979 – 1983, comprendente il territorio comunale a nord del Fiume Metauro) volendo dare una risposta all'esigenza di agevolare la permanenza nel luogo d'origine agli imprenditori agricoli.

L'edificazione di nuclei nelle zone agricole ha diverse origini, che come richiamato nella relazione al Piano Particolareggiato (PP) delle *"Zone Residenziali di Completamento dei nuclei esistenti B3"* approvato nel 1999 possono essere così sinteticamente riassunte:

- la storica esigenza di abitazioni per i lavoratori nelle zone agricole senza dimora nel fondo coltivato che ha dato luogo ad aggregati alle confluenze di strade e nei pressi di chiese o scuole;
- il proliferare negli anni sessanta e settanta di case su fondi di mezzo ettaro, dove l'allora PRG consentiva l'edificazione, senza particolari vincoli di utilizzo dell'abitazione una volta terminata la costruzione;
- nel '78 con apposita variante al PRG per le zone agricole, si stabilivano regole più severe per la costruzione di case in zona agricola, in particolare si permetteva di costruire solo all'imprenditore agricolo a titolo principale, unitamente ai requisiti soggettivi si fissava in due ettari da sottoporre a vincolo di inedificabilità, la superficie minima del fondo.

L'individuazione di tali zone è continuata con la variante per il territorio comunale a sud del Fiume Metauro del 1991 approvata dalla Regione Marche.

In fase di adeguamento generale del PRG al PPAR (1994 – 1998) sono state estese tali perimetrazioni di zone di completamento extraurbane e sono state perimetrate come zone B di completamento anche 7 aree aventi estensione maggiore di due ettari.

L'adeguamento del PRG al PPAR è stato approvato con Delibera di Giunta Provinciale n. 316 del 08/09/1998 e tali zone sono state disciplinate dall'art. 17 delle NTA: "B3 – Zone di completamento di nuclei extraurbani";

con Delibera di Giunta Comunale n. 324 del 05/11/2004 è stato approvato il documento contenente gli indirizzi per la riadozione del Piano Regolatore Generale, contenente tra l'altro il punto 2.1. – *Le zone di completamento "B5" che recita: "Le zone B5 – zone di completamento di nuclei extraurbani esistenti, si riferiscono alla complessa rete di edifici realizzati in zona agricola soprattutto a partire dagli anni '70.*

*Al fine di permettere ai nuclei familiari esistenti la permanenza nei luoghi d'origine, è necessaria un'analisi che tenda ad individuare, all'interno delle aree agricole della valle del Metauro e della pianura costiera, quei nuclei esclusi dalle perimetrazioni operate negli anni passati, al fine di consentire ampliamenti di 120 mq, degli edifici esistenti, necessari all'insediamento dei nuclei familiari."*;

con Delibera Consiliare n.337 del 19/12/2006 è stato adottato il Piano Regolatore Generale della città di Fano, che da un'analisi del territorio e delle esigenze abitative ha riconosciuto e assegnato, come richiesto dagli indirizzi della Giunta precedentemente richiamati, ai nuovi nuclei residenziali in zona agricola la classificazione di zone B5 "nuclei extraurbani di completamento";

con Delibera Consiliare n.232 del 29/09/2007 è stato adottato definitivamente il Piano Regolatore Generale della città di Fano, nel quale sono state riconfermate sostanzialmente invariate le previsioni del Piano Adottato, con alcune modifiche derivanti dal recepimento delle osservazioni pervenute durante la fase di pubblicazione del Piano;

in data 31/01/2008 è stato richiesto all'Amministrazione Provinciale il parere di conformità ai sensi dell'art.26 comma 3 della L.R. n.34 del 05/08/1992 e ss.mm.ii.;

con Delibera di Giunta Provinciale n. 421/2008 del 14/11/2008, è stato espresso parere di conformità con rilievi ai sensi dell'art. 26 comma 3 della L.R. 34/1992, ma per le zone "B5" si legge:

"...

#### *Zone B5.1 e B5.2*

*La scelta di Piano di estendere l'individuazione di tali zone in maniera generalizzata rispetto a quanto individuato dal vigente P.R.G. (zone B3) appare inopportuna e non condivisibile in quanto priva di qualsiasi fondamento urbanistico.*

*Il territorio agricolo del Comune di Fano è caratterizzato dalla presenza di un edilizia agricola sparsa che nel tempo ha mantenuto integra la sua identità urbanistica; molti edifici sono presenti nel catasto pontificio e nel catasto di primo impianto. La norma generalizzata per le zone B5.1 prevede la realizzazione di una SUL aggiuntiva nei lotti già edificati pari a 120 mq e addirittura pari a 400 mq. comprensiva di quella esistente per le zone B5.2 (Borgata rurale di Metaurilia).*

*Considerato che tale individuazione esce dagli schemi previsti dal vigente P.R.G. che individuava le B3 in corrispondenza dei nuclei che avevano una loro identità urbana compatibile con la destinazione a completamento, si prescrive lo stralcio di tutte le nuove previsioni B5.1 e B5.2 invitando l'A.C. a ridefinire le stesse attraverso un piano particolareggiato che dovrà tenere conto puntualmente del sistema insediativo-infrastrutturale esistente, delle reali necessità di ampliamento in funzione delle caratteristiche architettoniche e volumetriche dei fabbricati interessati dall'ampliamento nonché del relativo carico urbanistico che ne consegue.*

..."

in recepimento delle prescrizioni della Provincia di Pesaro-Urbino, con Delibera Consiliare n° 34 del 19/02/2009 con la quale è stato approvato il nuovo P.R.G., sono state stralciate le nuove previsioni di zone B5 e sono stati riformulati gli artt. 35 "B5.1 - Zone residenziali di

completamento di nuclei extraurbani esistenti” e 36 “B5.2 - Zone residenziali di completamento della “Borgata rurale di Metaurilia” delle N.T.A. dove, tra l’altro, si dispone che:

*“E’ possibile la ridefinizione delle zone B5.1 e B5.2, in seguito ad un’analisi che tenda ad individuare all’interno delle aree agricole della valle del Metauro e della pianura costiera quei nuclei esclusi dalle perimetrazioni operate negli anni passati, attraverso un piano particolareggiato in variante urbanistica che dovrà tenere conto puntualmente del sistema insediativo-infrastrutturale esistente, delle reali necessità di ampliamento in funzione delle caratteristiche architettoniche e volumetriche dei fabbricati interessati dall’ampliamento nonché del relativo carico urbanistico che ne consegue.”;*

con Deliberazione della Giunta Comunale n.524 del 29/12/2008 – INDIRIZZI PER LA REDAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLE ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO DEI NUCLEI EXTRAURBANI B5, l’Amministrazione Comunale ha dato incarico al Settore Urbanistica del Comune di Fano di avviare la progettazione del Piano Particolareggiato in oggetto, stabilendo che la progettazione stessa sia svolta dai dipendenti del Settore con la redazione di un progetto ai sensi dell’art. 92, D.Lgs 12/04/2006, n. 163;

con Provvedimento Dirigenziale n. 3057 del 30/12/2008, successivamente modificato con Provvedimento Dirigenziale n. 2453 del 17/11/2010, è stato costituito un gruppo di lavoro interno, incaricato della progettazione del Piano in oggetto;

#### **EVIDENZIATO che:**

il gruppo di lavoro sopracitato ha predisposto gli elaborati necessari e il Comune di Fano, in qualità di autorità procedente, con nota del 23/11/2010 pg. 79032, ha inoltrato alla Provincia di Pesaro-Urbino, quale autorità competente, domanda per l’avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, di cui all’art. 12 del D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii., relativamente al Piano Particolareggiato delle zone residenziali di completamento dei nuclei extraurbani ‘B5’, in variante al PRG vigente ai sensi dell’art. 26 della l.r. 34/1992 e ss.mm.ii.;

in data 08/03/2011 il Dirigente del Servizio 4.1 della Provincia di Pesaro Urbino, con Determina n°588 (in copia agli atti con il n°1), ha escluso tale variante dalla procedura di VAS di cui al D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. con le seguenti considerazioni e prescrizioni:

...

a) *I lotti B5.1 individuati con il piano in oggetto dovranno essere ridefiniti limitando l’individuazione degli stessi ai soli casi che risultano in prossimità con le zone di completamento già esistenti ed urbanizzate. Nel caso in cui i lotti comprendano edifici censiti al catasto pontificio e a quello di primo impianto dovrà essere prevista un’idonea scheda d’intervento con una specifica normativa che definisca gli interventi ammessi in base alle effettive condizioni e caratteristiche architettoniche degli edifici. Dovranno essere esclusi dal piano particolareggiato gli edifici censiti ai sensi degli articoli 15, comma 3, e 40 delle NTA del PPAR, nonché all’art. 15, comma2, della L.R. n.13/90, sottoposti a restauro e risanamento conservativo;*

b) *I commi 2 e 3 del vigente articolo 35 delle NTA dovranno essere mantenuti validi.*

c) *Al fine di valutare l’introduzione del nuovo comma 8 del suddetto art. 35, introdotto con la variante, dovrà essere illustrato nel dettaglio la motivazione che sta alla base di tale previsione chiarendo quali erano le prescrizioni del P.P. delle zone B3, approvato con D.C.C. n. 111/99, che si prevede di sostituire.*

d) *Come richiesto nei pareri espressi dell’ ASUR e della P.O. 4.1.3. - Compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni geomorfologiche – di questa A.P., riportati al precedente paragrafo 2) del parere rif. prot. n. 80809/10 del 03/03/11, le ipotesi di estensione delle reti infrastrutturali dovranno essere prescrittive e vincolati ai fini della autorizzazione degli interventi. A tal fine il piano particolareggiato dovrà indicare le modalità di programmazione e attuazione di tali opere infrastrutturali.*

e) *Relativamente ai pareri espressi dagli SCA, riportati nel precedente paragrafo 2) del parere rif. prot. n. 80809/10 del 03/03/11, il Comune dovrà conformarsi ad essi con riferimento ai contenuti prescrittivi ed alle raccomandazioni, nonché alle eventuali precisazioni e specificazioni.*

**CONSIDERATO** che i Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA) hanno formulato i seguenti pareri, in base a quanto previsto dall'art.12 c.2 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.:

Comune di Fano - Settore 5 - Mobilità e Traffico, ha espresso il seguente parere:

*“... PARERE FAVOREVOLE in merito alla esclusione dalla procedura di VAS della proposta in esame in quanto si ritiene che l'attuazione degli interventi previsti non comportino impatti significativi sull'ambiente.*

*In questa sede, alla luce della documentazione pervenuta e degli accertamenti effettuati, sono emersi alcuni aspetti che meritano di essere segnalati in questa fase e che all'occorrenza saranno oggetto di futuri approfondimenti:*

*1. gli accessi carrabili ai nuovi lotti dovranno rispettare quanto previsto dal D.M. 19/04/2006 (30 metri dalle intersezioni se posti fuori dai centri abitati e 12 metri dalle intersezioni se posti all'interno dei centri abitati). La suddivisione delle strade così come previsto dalla cartografia tecnica comunale non tiene conto della delimitazione dei centri abitati ai sensi dell'art. 2 del D.L.vo. 30/04/92 n.285 e dell'art. 5 del relativo Regolamento di Esecuzione e di Attuazione a cui bisognerà fare riferimento al momento dell'autorizzazione dei nuovi accessi carrabili;*

*2. con il Piano Particolareggiato verranno modificate le distanze dalla carreggiata delle recinzioni dei nuovi lotti, che solo per le aree agricole ai sensi del Regolamento Viario Comunale devono rispettare le distanze previste dagli art. 26 – 27 – 28 del Regolamento del Nuovo Codice della Strada. Tale modifica viene valutata positivamente in quanto le nuove recinzioni verranno realizzate così in allineamento alle recinzioni esistenti migliorando così la sicurezza della circolazione stradale.”*

ASUR Marche – Zona Territoriale n. 3 di Fano, ha espresso il seguente parere:

*“In riferimento alla Vs. richiesta del 16/12/2010 Prot. 84803, pervenuta al ns. Servizio in data 23/12/2010, si comunica che il parere richiesto non può essere espresso in quanto le questioni poste riguardano tematiche di carattere prettamente ambientale per le quali il nostro Servizio non ha dirette competenze.*

*Qualora si ravvisi da parte dei Vs. Spett.li Uffici la necessità di acquisire pareri di igiene e sanità pubblica, questo Servizio rimane a Vs. completa disposizione.*

*Per ciò che riguarda l'intervento in oggetto, lo scrivente Servizio provvederà ad esprimere il competente parere igienico-sanitario qualora lo stesso venga richiesto dal Comune di Fano in sede di approvazione del Piano Particolareggiato.*

*Si segnala comunque fin d'ora che la realizzazione degli interventi edilizi previsti, potrà essere autorizzata solo a completamento delle reti acquedottistiche e fognarie definite come “Ipotesi di Progetto” nelle tavole del Piano Particolareggiato.”*

A.A.T.O. n°1 - Marche Nord, ha espresso il seguente parere:

*“la scrivente Autorità di Ambito, analizzate le specifiche tecniche di propria competenza, esprime le seguenti osservazioni in merito alla fattibilità della variante progettata:*

*- SERVIZIO ACQUEDOTTO*

*Gli interventi del Piano interessano singoli lotti ricadenti in aree già urbanizzate o limitrofe.*

*Dovrà essere stimato il fabbisogno idrico giornaliero ed annuo per usi potabili in base agli abitanti da servire; l'ipotesi funzionale delle reti idriche all'interno ed all'esterno delle aree dovrà ricevere il parere preliminare del Gestore del S.I.I., il quale valuterà anche la sostenibilità degli interventi (adeguamenti, potenziamenti ed estendimenti) in relazione all'aumento del*

*fabbisogno, per definire se siano compatibili con le infrastrutture in essere o in progetto. Il parere dovrà rispettare le disposizioni del Piano d'Ambito vigente.*

**- SERVIZIO FOGNATURA/DEPURAZIONE**

*Non si è riscontrato nel Piano un aumento consistente del carico organico.*

*L'ipotesi funzionale della doppia rete, distinta per acque meteoriche e per acque nere al servizio degli insediamenti dovrà ricevere il parere preliminare del Gestore del S.I.I., il quale valuterà anche la sostenibilità degli interventi (adeguamenti, potenziamenti ed estendimenti), sia in relazione allo smaltimento dei reflui, per definire se siano compatibili con le infrastrutture in essere o in progetto, sia in base alla portata di magra dei ricettori finali, permettendo il livello di diluizione, la qualità delle acque ed il corretto smaltimento delle stesse.*

*Sempre in accordo con il Gestore del S.I.I. possono essere consentite soluzioni alternative come la subirrigazione, sia per i nuovi insediamenti, che per quelli esistenti, purchè questi sistemi di smaltimento siano posizionati esternamente alle aree di salvaguardia dei pozzi idropotabili.*

*Il parere dovrà rispettare le disposizioni del Piano d'Ambito vigente.*

**- AREE DI SALVAGUARDIA**

*Si rammenta che per i pozzi idropotabili esistenti nelle aree oggetto della variante sono stabilite aree di salvaguardia suddivise in zone di tutela assoluta e zone di rispetto. Nelle aree di salvaguardia dovranno essere rispettati i vincoli e le limitazioni d'uso secondo le disposizioni dell'art. 94 del D.Lgs. 152/2006.*

*Le zone di tutela assoluta dovranno avere un'estensione di almeno 10 ml. di raggio dal punto di captazione; dovranno essere recintate ed essere adibite esclusivamente ad opere di captazione, ed inoltre dovranno essere provviste di canalizzazioni per le acque meteoriche.*

*Per le zone di rispetto si ritiene che debbano essere mantenute le estensioni di 200 ml. di raggio dal punto di captazione o di derivazione (metodo di determinazione geometrico), così come previsto dalle NTA del P.R.G. del Comune di Fano. Nelle suddette zone di rispetto, oltre ai divieti di cui all'art. 94 del D.Lgs 152/2006, sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:*

- a) dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati; eliminazione di questi sistemi se attualmente presenti;*
- b) accumulo e spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;*
- c) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;*
- d) apertura di pozzi per uso domestico/irriguo o idropotabile;*
- e) gestione di rifiuti;*
- f) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;*
- g) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;*
- h) pozzi perdenti;*
- i) pascolo e stabulazione di bestiame.*

*Nel caso i progetti delle lottizzazioni della variante prevedano opere nel sottosuolo e/o nelle superfici delle aree di salvaguardia sono obbligatorie le seguenti prescrizioni:*

- 1. obbligo di impermeabilizzazione (asfaltatura) delle aree dove è prevista la percorrenza e la sosta di mezzi motorizzati;*
- 2. obbligo di utilizzo del doppio tubo per le reti fognarie nere, prestando massima attenzione nella impermeabilizzazione dei rispettivi pozzetti prefabbricati a tenuta stagna; risulta ideale l'utilizzo del sistema integrato doppio tubo e pozzetti, come presenti in commercio, che garantiscono la completa impermeabilità e tenuta idraulica;*
- 3. posa in opera a regola d'arte dei manufatti delle reti fognarie bianche, curando in particolar modo la tenuta idraulica delle giunzioni tubo-tubo e tubo-pozzetto; si garantisce in questo modo la corretta laminazione e smaltimento in fognatura delle acque di prima pioggia.*

*La scrivente Autorità ritiene che, per le specifiche tecniche di competenza, la variante non debba essere assoggettata a VAS.*

*Si comunica inoltre che codesta Autorità si riserva di esprimersi al fine di verificare le suddette prescrizioni, fornite per il raggiungimento dei livelli ottimali dei servizi del S.I.I..”*

del  
territorio della Provincia di Pesaro e Urbino, ha espresso il seguente parere:

“ ...

*Con riferimento al contenuto del Rapporto Preliminare trasmesso si formulano nel seguito le seguenti osservazioni/considerazioni.*

*Si ritiene utile per tradurre in termini pratici l'impatto sul territorio, conseguente all'attuazione del piano in esame, esporre alcuni dati meramente numerici. Il territorio investito dal piano è caratterizzato da 31 nuclei extraurbani, all'interno dei quali il piano individua circa 204 lotti. Se il piano trovasse completa attuazione, ovvero se per ogni lotto venissero interamente sfruttati i 120 m<sup>2</sup> di potenzialità SUL realizzabile, ciò comporterebbe un incremento in termini SUL di ben 24.480 m<sup>2</sup> in zona agricola. Preme ricordare che a tale previsione vanno sommate le ulteriori superfici in ampliamento, consentite dalla vigente L.R. Marche n.22 del 08/10/2009 e s.m.i "Piano Casa".*

*Tutto ciò a dimostrazione che gli interventi previsti, se valutati nei loro effetti cumulativi, non possono considerarsi come affermato nel Rapporto Preliminare di modesta entità.*

*Alcune perplessità e dubbi permangono riguardo al criterio utilizzato nel Piano per l'individuazione dei lotti di intervento, ricompresi nei nuclei extraurbani ovvero come indicato nel piano in base alla "proprietà con la quale è stata costruita la casa o su cui insiste il fabbricato". Risulta infatti dall'elaborato "Schede dei Lotti" la suddivisione in più parti di lotti di contenuta estensione, che appaiono già densamente edificati, anche con frazionamento degli edifici esistenti.*

*Non è inoltre chiaro se l'indice di UF = 0,60 mq/mq definito dall'art.35 delle N.T.A. costituisca un limite assoluto o possa essere superato in forza delle previsioni di cui al comma 4 del citato articolo. Per una corretta valutazione dei possibili impatti sull'ambiente, derivanti dall'attuazione del piano, occorre pertanto un chiarimento circa il criterio utilizzato per l'individuazione dei singoli lotti ed in merito l'applicabilità dell'indice di Utilizzazione Fondiaria sugli stessi.*

*Per quanto riguarda il sistema infrastrutturale, con riguardo agli aspetti di competenza, si rileva che circa 86 dei lotti individuati non risultano serviti da reti fognarie. Per far fronte a tale problematica il piano si limita ad abbozzare delle "ipotesi di progetto", riguardo all'estensione delle reti stesse, indicate sull'allegata tavola n.2 "Sistema infrastrutturale".*

*Tali ipotesi non risultano tuttavia supportate da precise indicazioni circa la fattibilità delle opere e soprattutto la loro copertura finanziaria, tenuto conto che il collegamento di molti nuclei richiede condotte di considerevole lunghezza e nuovi manufatti per l'attraversamento delle infrastrutture di comunicazione per raggiungere il mare, a volte a fronte di contenuti potenziali interventi edificatori. Si ritiene quindi che l'ipotesi più accreditata possa essere la realizzazione di impianti di sub-irrigazione, per lo smaltimento delle acque nere ed il convogliamento delle bianche nel reticolo idrografico superficiale.*

*Anzitutto si sottolinea che per quanto riguarda le zone ricadenti nella piana del Metauro, caratterizzate da elevata vulnerabilità della falda come nelle zone di rispetto dei pozzi non è consentita dalla normativa vigente la realizzazione di tali impianti per lo smaltimento delle acque nere (D.Lgs 152/2006-P.T.A Regionale). In ogni caso preme rilevare che la realizzazione su ogni singolo lotto di impianti di sub-irrigazione, stimando n. 4 abitanti equivalenti e 5,00 m di condotta disperdente per ciascun abitante, comporterebbe un sistema drenante di 20 m.*

*Di conseguenza per la realizzazione e funzionalità dell'impianto, la cui progettazione e dimensionamento è condizionata dalla natura e soprattutto dalla permeabilità dei terreni interessati, occorre vincolare una fascia di terreno di estensione non trascurabile. Ciò tenuto conto che il nuovo impianto si aggiunge ad un assetto drenante già presente sui lotti edificati e considerato l'effetto cumulativo dovuto all'individuazione di più lotti contigui.*

*Inoltre tali condotte disperdenti vanno ovviamente realizzate a debita distanza da strutture e infrastrutture. Per quanto riguarda lo smaltimento delle acque bianche, conseguenti all'impermeabilizzazione, del suolo sono ormai note da tempo le problematiche di ordine idrologico-idraulico che gravano sull'ambito territoriale di fondovalle. Si è dell'avviso che la realizzazione delle previste potenzialità edificatorie articolate su due piani potrebbe costituire un*

valido contributo, ai fini del contenimento delle superfici impermeabilizzate. Resta comunque l'esigenza in tali ambiti di orientare la progettazione dei singoli interventi al controllo degli apporti idrici sulla rete idraulica del territorio, spesso inadeguata, prevedendo azioni correttive volte a mitigarne gli effetti, promuovendo parallelamente il riciclo della risorsa idrica. L'applicazione della norma relativa alle zone B5.1 viene estesa anche alle zone omogenee individuate dai Comparti ST2\_E08, ST5\_E10, ST5\_E15, ST5\_E21, ST5\_E27, ST5\_E29 e ST5\_31, sostituendosi alle prescrizioni contenute nel Piano Particolareggiato delle zone B3 approvato con delibera del CC n.111 del 22/04/09. La norma in variante prevede inoltre l'attuazione per intervento diretto per i comparti omogenei aventi sup. superiore a 2 ha, con soppressione dell'obbligo di attuazione tramite Piano Attuativo. Con riguardo a quanto sopra si osserva che a suo tempo tali previsioni urbanistiche sono state oggetto di puntuali valutazioni da parte del Servizio, nell'ambito della procedura art.89 D.P.R. n.380, che hanno tenuto conto della possibilità di rinviare l'analisi di alcune problematiche peculiari sulla base di appropriati approfondimenti di ordine tecnico, studi ed analisi da elaborarsi contestualmente al successivo piano attuativo o planivolumetrico. Si ritiene pertanto ingiustificato azzerare l'istruttoria svolta sottrarre di fatto le trasformazioni urbanistiche, attuabili con intervento diretto, ad una puntuale valutazione in ordine alla loro compatibilità con le condizioni geomorfologiche del territorio ed i rischi presenti.

Sulla base di quanto argomentato, per fare in modo che le previsioni della variante proposta non possano avere impatti significativi sull'ambiente tali da richiedere l'assoggettabilità a VAS, si ritiene che il piano debba essere rielaborato in base alle seguenti indicazioni/osservazioni: - L'attuazione degli interventi edificatori previsti dal piano andranno sempre subordinati alla realizzazione delle reti fognarie. - Andrà annullato il nuovo comma 8 dell'art. 35 delle N.T.A. che estende l'applicazione della norma relativa alle zone B5.1 anche alle zone omogenee individuate dai Comparti ST2\_E08, ST5\_E10, ST5\_E15, ST5\_E21, ST5\_E27, ST5\_E29 e ST5\_31. - Andrà mantenuto il comma 2 dell'art 35 delle N.T.A., che prevede il piano attuativo obbligatorio per comparti omogenei con superficie superiore a 2 ha. - Sembra inoltre opportuno, al fine di evitare l'insostenibile incremento del carico urbanistico in aree che appaiono già densamente edificate, definire una soglia all'applicabilità della norma in termini di superficie minima del lotto. - Al fine di contenere il consumo di suolo andrà valutata la possibilità di prescrivere la realizzazione degli ampliamenti articolati su due piani.

Si fa inoltre presente che nell'ambito della procedura finalizzata all'espressione del parere di compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni geomorfologiche del territorio, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/01, sulla variante in parola potranno essere imposte particolari prescrizioni o limitazioni per l'attuazione delle previsioni urbanistiche proposte, nonché l'esclusione di aree ubicate in contesti territoriali caratterizzati da particolari criticità, al fine di limitare possibili effetti indotti sulle matrici ambientali interessate. Si ricorda che in tale sede, a supporto della variante, andrà predisposto un adeguato studio geologico-geomorfologico-geotecnico-idrologico e idrogeologico sulle aree di previsione.”

Comune di Fano Settore 6 - Servizi Lavori Pubblici, ha espresso il seguente parere:

“In riferimento alla richiesta di parere, ai sensi dell'art. 12 comma 2 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., sulla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS del Piano Particolareggiato di cui all'oggetto si ritiene che non vi siano elementi da richiedere tale verifica.”

ASET S.p.a. ha espresso il seguente parere:

“...con la presente questa Azienda esprime, per quanto di competenza ed in relazione ai servizi da essa gestiti, il proprio parere favorevole sulla Valutazione Ambientale Strategica che la realizzazione delle opere comporta.

A tale proposito si esprimono le seguenti osservazioni, per ciascun servizio gestito dalla scrivente Azienda, che riprendono in gran parte le osservazioni espresse nella nota AATO in data 25.01.11 (prot 99/11), sempre in relazione all'argomento trattato:

Servizio Acquedotto - per quanto concerne il Servizio Acquedotto, gli interventi previsti nel

piano interessano singoli lotti ricadenti in aree già urbanizzate, nelle quali non si evidenziano particolari problematiche in merito all' approvvigionamento idrico, oppure lotti limitrofi ad urbanizzazioni esistenti, per i quali invece occorrerà valutare singolarmente le potenziali richieste idriche giornaliere e la sostenibilità di eventuali interventi sia dal punto di vista economico che in relazione all'incidenza dell'aumento del nuovo fabbisogno idrico sulle strutture di distribuzione esistenti, nel rispetto del Piano d'Ambito vigente.

Si fa presente inoltre che i lotti ricadenti nel nucleo NEU 23 loc. Metaurilia –Torrette – Forestieri sono serviti dalla rete idrica .

Servizio Fognatura – come riportato nella relazione tecnico illustrativa del progetto in esame, i nuclei esistenti sono attualmente dotati, prevalentemente, di sistemi di evacuazione dei reflui attraverso la dispersione superficiale che, considerati i modesti incrementi di carico previsti, possono essere ampliati nel loro sistema drenante (20 ml ca.).

Per quanto riguarda il collegamento degli scarichi alla rete fognaria, sono da valutare le varie situazioni in cui le reti stesse si trovino a ridosso dei vari lotti di progetto, nonché la loro compatibilità circa il corretto smaltimento dei reflui sia nelle attuali condizioni di edificazione che in conseguenza dell'incremento di unità abitative previste e, di conseguenza, la possibilità di un eventuale ampliamento e/o potenziamento della rete fognaria stessa.

In alternativa possono essere consentite soluzioni di smaltimento in subirrigazione, così come sopra descritte, purché a debita distanza dai pozzi di prelievo dell'acqua potabile eventualmente presenti e dove non vi siano falde superficiali.

A tale riguardo si segnala la necessità di rispettare le aree di salvaguardia, suddivise in zone di tutela assoluta e zone di rispetto, nelle quali dovranno essere rispettati i vincoli e le limitazioni previsti dall'art. 94 del D.Lgs. 152/2006.

Come previsto dal P.R.G. del Comune di Fano, le zone di tutela assoluta dovranno avere un'estensione del raggio di 10 ml. dal punto di captazione e dovranno essere recintate, mentre le zone di rispetto dovranno mantenere un raggio di 200 ml. dal punto di captazione stesso. Nelle aree di salvaguardia di cui sopra l'eventuale realizzazione di fogne nere previste dal progetto di urbanizzazione in esame e che saranno gestite da questa Azienda, si dovrà rispettare la prescrizione riportata nella nota dell'AATO di cui alle premesse, in merito all'utilizzo del doppio tubo e l'impermeabilizzazione dei pozzetti a tenuta stagna.

Servizio Distribuzione Gas - per quanto concerne infine la rete di distribuzione gas, è possibile collegarsi alla stessa laddove questa è già presente o dove è prevista la sua realizzazione. I contatori d'utenza dovranno essere ubicati a confine tra i lotti di progetto e la strada pubblica, in luogo sicuro e di facile accesso.

Per quei lotti che si trovano nel territorio comunale a sud del fiume Metauro si precisa che la rete di distribuzione gas è gestita da altro distributore.

Servizio Pubblica Illuminazione – la rete di illuminazione pubblica è presente in gran parte dei lotti di progetto. Eventuali ampliamenti della rete stessa devono essere valutati ed approvati dal competente Ufficio Tecnico Comunale.”

Comune di Fano Settore 13 – U.O. Ambiente, ha espresso il seguente parere:

“...visionata ed analizzata la documentazione allegata si ha motivo di ritenere che dalla attuazione della variante urbanistica proposta, non emergano impatti ambientali significativi.

Si ritiene comunque avanzare le seguenti osservazioni:

Alcune delle aree oggetto di variante, ricadono in “Aree di Salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano” così come definite dall'art. 94 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. In tali aree, costituite da una zona di tutela assoluta (di estensione di estensione pari 10 mt di raggio dal punto di captazione che “deve essere adeguatamente protetta e dev'essere adibita esclusivamente a opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio”) nonché da una zona di rispetto (di estensione pari a 200 mt. dal punto di captazione), sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività: “a) dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati; b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi; c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di

utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche; d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade. e) aree cimiteriali; f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda; g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica; h) gestione di rifiuti; i) stoccaggio di prodotti ovvero, sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive; l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli; m) pozzi perdenti; n) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. È comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.” Sono inoltre da adottare all'interno di tali zone le altre misure di tutela, definite dall'art. 20 del P.T.A. (Piano di Tutela delle Acque) della Regione Marche e nello specifico “.....a) è vietato l'utilizzo delle acque reflue per scopi irrigui b) per le condotte fognarie all'interno delle zone di rispetto è richiesta un'alta affidabilità relativamente alla tenuta, che deve essere garantita per tutta la durata dell'esercizio e deve essere periodicamente controllata”.

All'interno delle aree di protezione dei pozzi individuate nella carta degli scenari di pericolosità idrogeologica (tavola 4b). sono vietati l'accumulo di concimi organici; lo spandimento di pesticidi e fertilizzanti, le discariche di qualsiasi tipo anche se controllate; i pozzi perdenti; lo stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti o sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive. (art. 7 Sistema Paesistico Ambientale)

Relativamente allo smaltimento dei reflui, per i quali non è previsto il collettamento in pubblica fognatura perché inesistente, nel concordare che l'apporto del carico organico derivante dalla realizzazione dall'ampliamento (pari a 120mq massimo per ogni lotto d'intervento), non risulta essere consistente (..... incremento del numero di abitanti equivalenti pari a 4...), si ritiene che possa essere consentita una dispersione superficiale dei reflui attraverso un sistema di subirrigazione purchè lo stesso non interessi le “Aree di Salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano” e sia garantito il rispetto di quanto disposto nella Delibera del C.I.T.A.I. 4.2.77 - Allegato V “.....Le trincee con condotte disperdenti sono poste lontane da fabbricati, aie, aree pavimentate o altre sistemazioni che ostacolano il passaggio dell'aria nel terreno; la distanza fra il fondo della trincea ed il massimo livello della falda non dovrà essere inferiore al metro; la falda non potrà essere utilizzata a valle per uso potabile o domestico o per irrigazione di prodotti mangiati crudi a meno di accertamenti chimici e microbiologici caso per caso da parte dell'autorità sanitaria. Fra la trincea e una qualunque condotta, serbatoio od altra opera destinata al servizio di acqua potabile ci deve essere una distanza minima di 30 metri.....” Poiché parte delle aree d'intervento ricadono inoltre in zone sottoposte a tutela orientata “...aree con terreni grossolani granulari e falda a profondità  $\leq 5$  ml....” le opere dovranno essere compatibili con gli elementi ambientali del contesto, e garantire la tutela della risorsa idrica dall'inquinamento.

In ogni caso, poiché il piano tratta di zone residenziali di completamento di nuclei extraurbani, dotati di un sistema infrastrutturale minimo, pur trattandosi di lotti singoli con ampliamenti di 120 mq, e quindi con modesti incrementi del carico urbanistico, si ritiene opportuno che l'ente gestore preveda di estendere la rete fognaria ed idrica a servizio dei lotti d'intervento attualmente sprovvisti.

Qualora in prossimità dei lotti di che trattasi esista una rete idrica e fognaria pubblica si ritiene debba essere disposto il collegamento a tali servizi.

Relativamente ai lotti che ricadono lungo le fasce di rispetto degli elettrodotti si ritiene debba essere garantito il rispetto di quanto disposto dall'art. 83 delle N.T.A. PRG.”

La Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici delle Marche non ha espresso alcun parere.

**CONSIDERATE** le prescrizioni espresse dall'Amministrazione Provinciale si è proceduto ad una rielaborazione del Piano sviluppata a partire dalle basi conoscitive delle componenti ambientali (geologia, geomorfologia, idrogeologia, uso del suolo, beni ambientali, beni culturali,

rischi ambientali, ecc.). Tali informazioni sono state rielaborate al fine di comprendere le attitudini del territorio in modo da strutturare il piano secondo i criteri dell'uso corretto e razionale delle risorse e della sostenibilità e più in generale nel rispetto delle prescrizioni impartite. In relazione alla Determinazione Provinciale di esclusione dalla procedura di VAS si riportano in sintesi i contenuti del Piano che consentono di verificare il recepimento delle prescrizioni, rinviando per una puntuale disamina ai documenti ed agli elaborati tecnici costituenti il Piano Particolareggiato:

è stato ricercato un criterio omogeneo per la perimetrazione dei nuclei extraurbani e dei lotti di intervento ricompresi in essi, definendo:

NUCLEO EXTRAURBANO (NEU\_xx): nuclei frazionali rurali caratterizzati dalla presenza di un sistema insediativo-infrastrutturale;

LOTTO (L\_x): proprietà con la quale è stata costruita la casa o su cui insiste il fabbricato (esistente da ampliare).

Sulla base delle definizioni date si è proceduto all'individuazione dei possibili nuovi nuclei extraurbani all'interno dei quali si inseriscono i lotti di completamento (B5), tenendo conto di:

- densità dell'insediamento esistente;
- aree classificate di espansione residenziale già presenti nelle previsioni del PRG;
- matrice infrastrutturale della "VIABILITÀ" esistente;
- matrice infrastrutturale delle "RETI TECNOLOGICHE" esistenti;
- vincoli (derivanti dai Piani di settore sopraordinati al PRG o da normative specifiche di settore) presenti sul territorio;
- criterio di prossimità con le zone di completamento già esistenti ed urbanizzate, assumendo il parametro geometrico di 150 metri lineari entro cui individuare i nuovi lotti;

alla luce di quanto sopra si riporta di seguito uno schema riassuntivo dei dati di progetto così come rielaborato:

- n°lotti B5.1 = 128 (di cui 40 contengono edifici presenti nei catasti storici)
- SUL max consentita (in ampliamento) per ogni lotto = 120 mq
- SUL Totale (intero Piano) =  $120 \times 128 = 15360$  mq
- n° abitanti insediabili =  $15360/25 = 614$

per quanto concerne i lotti comprendenti edifici censiti nei catasti storici, sono state redatte n. 40 "Schede di intervento specifiche relative agli edifici censiti al Catasto Pontificio e al Catasto di Primo Impianto", nelle quali vengono definiti nel dettaglio planimetrico ed altimetrico gli interventi ammessi in base alle effettive condizioni e caratteristiche architettoniche degli edifici. Si specifica inoltre che gli edifici censiti ai sensi degli articoli 15, comma 3, e 40 delle NTA del PPAR, nonché all'art. 15, comma 2, della L.R. n.13/90, sottoposti a restauro e risanamento conservativo sono esclusi dal piano particolareggiato, così come già erano esclusi in sede di verifica di assoggettabilità a VAS;

i commi 2 e 3 del vigente articolo 35 delle NTA del PRG vigente sono stati riproposti nella riformulazione normativa del presente Piano Particolareggiato;

per quanto riguarda le aree già classificate B5 dal vigente PRG all'interno dei comparti ST2\_E08, ST5\_E10, ST5\_E15, ST5\_E21, ST5\_E27, ST5\_E29 e ST5\_E31 (punto 1c delle Determinazione Provinciale), per uniformità di trattamento con i lotti ad intervento diretto già esistenti e con i nuovi lotti individuati dal presente Piano Particolareggiato si ritiene di confermare le prescrizioni contenute nel Piano Particolareggiato delle Zone B3 approvato con delibera del Consiglio Comunale n° 111 del 22/04/99, eliminando la possibilità di realizzare nuovi edifici nei lotti ineditati;

per quanto riguarda le opere di urbanizzazione primaria, dato atto che gli interventi riguardano edifici esistenti per la gran parte già abitati, tenuto conto che qualche carenza si riscontra nella rete delle acque reflue, risultando invece i nuclei serviti riguardo alle altre reti infrastrutturali, si

ritiene di ottemperare alla prescrizione contenuta nel punto 1d della Determinazione Provinciale introducendo nelle NTA il comma seguente:

*“Ai sensi di quanto previsto dall’art.12 comma 2 del D.P.R.380/2001 e ss.mm.ii., il permesso di costruire è subordinato all’esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell’attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all’impegno degli interessati di procedere all’attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell’intervento oggetto del permesso e nel rispetto delle altre normative di settore vigenti.”*

relativamente al punto 1e della Determinazione Provinciale concernente le prescrizioni e raccomandazioni, nonché eventuali precisazioni e specificazioni degli SCA coinvolti nella verifica di assoggettabilità preliminare, ritenendo di essersi conformati ad essi, si rinvia ai documenti ed agli elaborati tecnici costituenti il Piano Particolareggiato, considerando i pareri espressi dai vari Enti ed uffici come un utile strumento di arricchimento dei contenuti del Piano, le cui scelte fondamentali sono state effettuate attraverso il confronto tra le caratteristiche e le attitudini del territorio ed i requisiti che lo stesso deve avere per rispondere in maniera ottimale alla domanda d’uso per le diverse attività o esigenze della popolazione sulla base del proprio stile di vita e delle specifiche condizioni socio-economiche. In tal modo il processo di pianificazione è stato impostato secondo criteri coerenti di analisi territoriale e di sostenibilità ambientale, teso a pervenire, per quanto possibile, ad una soluzione ambientalmente sostenibile;

**VERIFICATO** che:

- la presente variante, consistente nella redazione di un PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA DELLE ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO DEI NUCLEI EXTRAURBANI ‘B5’, viene adottata ai sensi dell’art. 26 della l.r. 34/1992 e s.m.i.;

- non contrasta con le previsioni del PPAR e del PTC;

- è conforme alla classificazione acustica del territorio comunale, approvata con delibera di consiglio comunale n. 387 del 15/12/2005 e con delibera di consiglio comunale n. 26 del 12/02/2009, ai sensi dell’art. 8 della L.R. n. 28/2001;

- gli elaborati tecnici comprendono le analisi previste dall’art. 5 della L.R. n. 14/2008 – Norme per l’edilizia sostenibile;

- la presente variante è costituita dai seguenti elaborati:

- Relazione illustrativa e verifica degli standard urbanistici;
- Norme Tecniche di Attuazione;
- Analisi di sostenibilità ambientale negli strumenti urbanistici, ai sensi dell’art. 5 della L.R. 17 giugno 2008, n. 14;
- Rapporto del piano particolareggiato con le zone vincolate ai sensi del D.L.vo 42/2004 e ss.mm.ii - Tav.1 e Tav.2 – scala 1:10.000;
- Interferenze con zone di dissesto e/o esondabili vincolate dal PAI - Tav.1 e Tav. 2 – scala 1:10.000;
- Rapporto con i vincoli di P.P.A.R Sistema Paesistico Ambientale - Tav.1 e Tav. 2 – scala 1:10.000;
- Sistema Infrastrutturale –Viabilità - Tav.1 e Tav. 2 – scala 1:10.000;
- Sistema Infrastrutturale – Principali reti tecnologiche - Tav.1, Tav. 2, Tav. 3, Tav. 4 – scala 1:10.000;
- Rapporto del Piano Particolareggiato con ulteriori vincoli di P.R.G. - Tav.1 e Tav. 2 – scala 1:10.000;
- Rapporto del Piano Particolareggiato con il Piano di Zonizzazione Acustica - Tav.1 e Tav. 2 – scala 1:10.000;
- Studio geologico - geomorfologico - idrologico e idrogeologico;

- Inquadramento territoriale su base P.R.G. - scala 1:20.000;
- Nuclei ExtraUrbani (NEU) da 01 a 23 - TAV. A - scala 1:5.000, TAV B – scala 1:1.000 (n. 44 Tavole)
- Schede dei lotti e Schede di intervento specifiche relative agli edifici censiti al Catasto Pontificio e al Catasto di Primo Impianto;

**VISTO** che ai fini della verifica della compatibilità della presente variante con le condizioni geomorfologiche del territorio di cui all'art. 89 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., è stato richiesto il parere di competenza al Servizio 4.1 - P.O. Compatibilità delle Previsioni urbanistiche con le condizioni geomorfologiche del territorio della Provincia di Pesaro e Urbino in data 07/11/2011 pg -74019.

Tale parere, data la procedura di approvazione delle varianti operante nella Regione Marche in base alla L.R. 34/1992, può essere acquisito prima della delibera di adozione definitiva. Si veda in tal senso la sentenza TAR Marche 17/03/2003, n. 97, di cui si riporta uno stralcio :

“ ...

*3.1.- Infondata è la censura di cui al primo motivo di violazione dell'art.13 della legge 2 febbraio 1974, n.64.*

*La norma richiedeva che l'adozione degli strumenti urbanistici di Comuni ricadenti in zone a rischio sismico dovesse essere preceduta dal parere dell'Ufficio del Genio civile in ordine alla compatibilità sismica dell'intervento.*

*L'uso del tempo imperfetto è necessario perché il successivo art. 20 della L. 10 dicembre 1981, n.741 ha fatto a sua volta obbligo alle Regioni di dettare norme “per l'adeguamento degli strumenti urbanistici generali e particolareggiati vigenti, nonché sui criteri per la formazione degli strumenti urbanistici “ai fini della prevenzione del rischio sismico”, aggiungendo che le disposizioni di cui all'art.13 della L. 2 febbraio 1974, n.64 dovevano essere applicate fintantoché le Regioni non si fossero adeguate.*

*La Regione Marche con L.R. 5 agosto 1992, n.34 ha dettato una disciplina compiuta in materia urbanistica prevedendo, tra l'altro, all'art.16 che il progetto di piano regolatore sia accompagnato da una cartografia che abbia a suo corredo “le indagini svolte in relazione alla pericolosità geologica, alla vulnerabilità delle risorse ambientali, alle caratteristiche sismiche locali” (vedasi anche la L.R. 8 marzo 1990, n.13 che all'art.12, 4° co., con riferimento alle zone agricole, a loro volta ricadenti in zone dichiarate sismiche, impone il rispetto “delle norme più restrittive eventualmente stabilite dalla legislazione vigente”).*

*Nella Regione Marche si è, dunque, realizzata la condizione di cui all'art.20 della L. n.741 del 1981.*

*Ne è prova il fatto che, dopo la crisi sismica del 1997, il Legislatore all'art.21, co.1, della L.R. 25 maggio 1999, n.13 ha confermato “le funzioni regionali in materia di costruzioni in zone sismiche di cui alla legge 2 febbraio 1974, n.64 per le opere di ricostruzione ... fino alla completa realizzazione delle opere medesime”. Non è fatto riferimento agli strumenti urbanistici ma ai soli interventi edilizi, ciò induce a ritenere che la conferma sia riferita alla disciplina dei soli artt.17 e 18 della L. n.64 del 1974 per i quali è richiesto il nulla-osta regionale (sostitutivo di quello del Genio-civile le cui competenze spettano ora alla Regione) prima del rilascio dei titoli abilitativi a costruire.*

*Ad ogni buon fine, anche qualora si propenda per una persistente operatività dell'art.13 della L. n.64 del 1974, occorre individuare quale il momento conclusivo della fase d'adozione dello strumento urbanistico.*

*Diversamente, la norma dovrebbe essere intesa quale impositiva di un obbligo dell'ente locale di richiedere un parere ancor prima di aver improntato lo schema progettuale del piano che intenda adottare.*

*L'art.26, ai co.1° e 2° della L.R. n.34 del 1992, fa seguire ad una prima delibera “d'adozione del piano”: il suo deposito, la sua pubblicazione, la formulazione d'osservazioni, l'adozione definitiva del piano “con le eventuali modifiche conseguenti all'accoglimento delle osservazioni”.*

*Il parere dell'ufficio regionale (ormai sostitutivo di quello del non più esistente ufficio del genio civile), sugli aspetti del piano che attengono ad una maggior sicurezza cui deve essere assoggettata l'attività edilizia nelle zone sismiche, si colloca nello spazio temporale che*

*intercorre tra l'adozione della prima delibera (quando già è stato elaborato un progetto urbanistico-edilizio e sono state formulate le NTA) e della seconda.*

*Nella specie il parere del Servizio regionale OO.PP. e Difesa è stato espresso in data 19 novembre 1997, dopo l'adozione della delibera del 23 marzo 1997 n.23, ma prima dell'adozione definitiva del P.R.G., intervenuta con delibera 1° settembre 1998 n.73 del Consiglio comunale.*

...”

**VISTA** la richiesta di parere all'ASUR Marche – Zona Territoriale n. 3 di Fano, in data 07/11/2011 p.g. 74016;

**VISTO** che la Commissione Consiliare Urbanistica ha espresso il relativo parere nella seduta del 9.11.2011 Verbale n.ro 74.;

**VISTA** la legge 17 agosto 1942, n. 1150 e s.m.i., “Legge urbanistica”;

**VISTA** la legge regionale 5 agosto 1992, n.34 e s.m.i. “Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio”;

**VISTO** l'art. 39 della L.R. 34/1992 avente ad oggetto “Misure di salvaguardia degli strumenti urbanistici comunali”;

**VISTI** i seguenti pareri, richiesti ed espressi sulla proposta di deliberazione ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D. Lgs.vo 18.8.2000 n 267 :

responsabile del servizio interessato Arch. Adriano Giangolini in data 7.11.2011

responsabile ragioneria dott.ssa Daniela Mantoni in data 8.11.2011

Preso atto che sono stati presentati e assunti al protocollo del Comune n.8 emendamenti , che si allegano,quale parte integrante e sostanziale del presente atto,

Il Presidente, per chiarezza, illustra le modalità di trattazione degli emendamenti pervenuti, numerati in ordine d'arrivo e raggruppati per gruppo politico dalla Segreteria per praticità

### **Si inizia con gli EMENDAMENTI PRESENTATI DA GRUPPO SINISTRA UNITA.**

#### **EMENDAMENTO N. 1**

presentato in data 11.11.2011 P.G. N. 75267 dal Gruppo Sinistra Unita . recante parere **FAVOREVOLE** di regolarità tecnica, apposto dal Dirigente del Servizio Urbanistica , Arch. Adriano Giangolini in data 11.11.2011.

Dopo l'illustrazione fatta dal Consigliere Mascarin, alcuni interventi da parte dei Consiglieri ed il parere della Giunta, l'emendamento viene posto in votazione, per alzata di mano, con il seguente esito:

Sono Presenti al 2° appello delle ore 21,05 N. 24 consiglieri

Sono usciti: Cicerchia, Ilari

PRESENTI N. 22

VOTANTI N. 21

ASTENUTI N. 1 FERRI

VOTI FAVOREVOLI N. 6 (Mascarin,Benini,Omiccioli ,Sanchioni, Fulvi,Minardi)

VOTI CONTRARI N. 15

Visto l'esito della votazione **I'EMENDAMENTO n. 1 è RESPINTO**

## **EMENDAMENTI PRESENTATI DAL GRUPPO “ BENE COMUNE”**

### **EMENDAMENTO N. 1**

presentato in data 14.11.2011 P.G. N. 75620 al BENE COMUNE, recante parere **FAVOREVOLE** di regolarità tecnica, apposto dal Dirigente del Servizio Urbanistica , Arch. Adriano Giangolini in data 14.11.2011.

Dopo l'illustrazione fatta dal Consigliere Benini , alcuni interventi da parte dei Consiglieri ed il parere della Giunta, l'emendamento viene posto in votazione, per alzata di mano, con il seguente esito:

Sono Presenti al 2° appello delle ore 21.05 N. 24 consiglieri

Sono usciti: Cicerchia,

PRESENTI N. 23

VOTANTI N. 22

ASTENUTI N.1 Federici

VOTI FAVOREVOLI N.7 (**Mascarin**,Benini,Omiccioli,,Sanchioni, Fulvi, Minardi, Ferri)

VOTI CONTRARI N. 15

**Visto l'esito della votazione l'EMENDAMENTO n. 1 è RESPINTO**

### **EMENDAMENTO N. 2**

presentato in data 14.11.2011 P.G. N. 75620 al BENE COMUNE, recante parere **FAVOREVOLE** di regolarità tecnica, apposto dal Dirigente del Servizio Urbanistica , Arch. Adriano Giangolini in data 14.11.2011.

Dopo l'illustrazione fatta dal Consigliere Benini , alcuni interventi da parte dei Consiglieri ed il parere della Giunta, l'emendamento viene posto in votazione, per alzata di mano, con il seguente esito:

Sono Presenti al 2° appello delle ore 21.05 N. 24 consiglieri

Sono usciti: Cicerchia,

PRESENTI N. 23

VOTANTI N. 23

ASTENUTI N. ==

VOTI FAVOREVOLI N.6 (Mascarin,Benini,Omiccioli,,Sanchioni, Fulvi, Minardi, )

VOTI CONTRARI N. 17

**Visto l'esito della votazione l'EMENDAMENTO n. 1 è RESPINTO**

### **EMENDAMENTO N. 3**

presentato in data 14.11.2011 P.G. N. 75620 al BENE COMUNE, recante parere **FAVOREVOLE** di regolarità tecnica, apposto dal Dirigente del Servizio Urbanistica , Arch. Adriano Giangolini in data 14.11.2011.

Dopo l'illustrazione fatta dal Consigliere Benini , alcuni interventi da parte dei Consiglieri ed il parere della Giunta, l'emendamento viene posto in votazione, per alzata di mano, con il seguente esito:

Sono Presenti al 2° appello delle ore 21.05 N. 24 consiglieri

Sono usciti: Cicerchia,

PRESENTI N. 23

VOTANTI N. 22

ASTENUTI N.1 Ferri

VOTI FAVOREVOLI N.6 (**Mascarin**,Benini,Omiccioli,,Sanchioni, Fulvi, Minardi,)

VOTI CONTRARI N. 16

**Visto l'esito della votazione l'EMENDAMENTO n. 1 è RESPINTO**

**EMENDAMENTO N. 4**

presentato in data 14.11.2011 P.G. N. 75620 al BENE COMUNE, recante parere **FAVOREVOLE** di regolarità tecnica, apposto dal Dirigente del Servizio Urbanistica , Arch. Adriano Giangolini in data 14.11.2011.

Dopo l'illustrazione fatta dal Consigliere Benini , alcuni interventi da parte dei Consiglieri ed il parere della Giunta, l'emendamento viene posto in votazione, per alzata di mano, con il seguente esito:

Sono Presenti al 2° appello delle ore 21.05 N. 24 consiglieri

Sono usciti: Cicerchia,

PRESENTI N. 23

VOTANTI N. 23

ASTENUTI N. ==

VOTI FAVOREVOLI N.6 (Mascarin,Benini,Omiccioli,,Sanchioni, Fulvi, Minardi, )

VOTI CONTRARI N. 17

**Visto l'esito della votazione l'EMENDAMENTO n. 1 è RESPINTO**

**EMENDAMENTI PRESENTATI DAL GRUPPO “ PARTITO DEMOCRATICO”**

**EMENDAMENTO N. 1**

presentato in data 14.11.2011 P.G. N. 75655 al Partito Democratico, recante parere Contrario di regolarità tecnica, apposto dal Dirigente del Servizio Urbanistica , Arch. Adriano Giangolini in data 14.11.2011 in quanto in contrasto con la normativa nazionale

Visto il parere negativo di regolarità tecnica espresso dal responsabile del Servizio Urbanistica il consigliere Sanchioni, a nome dei firmatari , comunica di **RITIRARE** l'emendamento n. 1

**EMENDAMENTO N. 2**

presentato in data 14.11.2011 P.G. N. 75657 al Partito Democratico, recante parere Contrario di regolarità tecnica, apposto dal Dirigente del Servizio Urbanistica , Arch. Adriano Giangolini in data 14.11.2011 in quanto in contrasto con la normativa nazionale

Visto il parere negativo di regolarità tecnica espresso dal responsabile del Servizio Urbanistica il consigliere Sanchioni, a nome dei firmatari , comunica di **RITIRARE** l'emendamento n.2

**EMENDAMENTO N. 3**

presentato in data 14.11.2011 P.G. N. 75670 al Partito Democratico recante parere **FAVOREVOLE** di regolarità tecnica, apposto dal Dirigente del Servizio Urbanistica , Arch. Adriano Giangolini in data 14.11.2011.

Dopo l'illustrazione fatta dal Consigliere Sanchioni , alcuni interventi da parte dei Consiglieri ed il parere della Giunta, l'emendamento , modificato e sottoscritto dai firmatari sulla cui modifica il Dirigente Arch. Giangolini ha espresso il parere favorevole di regolarità tecnica (come nell'allegato facente parte integratene del presente atto) viene posto in votazione , per alzata di mano, con il seguente esito:

Sono Presenti al 2° appello delle ore 21.05 N. 24 consiglieri

Sono usciti: Cicerchia

PRESENTI N. 23  
VOTANTI N. 21  
ASTENUTI N. 2 Bellucci, Polidoro  
VOTI FAVOREVOLI N.17  
VOTI CONTRARI N. 4 Palazzi, Gresta, Di Sante, Cavalieri

**Visto l'esito della votazione l'EMENDAMENTO n. 3 è APPROVATO**

Viene quindi posta in votazione la delibera emendata  
PRESENTI N.23  
VOTANTI N. 23  
VOTI FAVOREVOLI N. 20  
VOTI CONTRARI N. 3 ( Mascarin, Benini, Omiccioli)  
ASTENUTI ==

**DELIBERA**

1. **DI ADOTTARE**, come emendato, in base alle risultanze dalla disamina degli emendamenti forniti, il "PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA DELLE ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO DEI NUCLEI EXTRAURBANI 'B5' E MODIFICA DEGLI ARTT. 35 E 36 DELLE N.T.A. DEL P.R.G. - VARIANTE AL P.R.G. VIGENTE AI SENSI DELL'ART. 26 DELLA L.R. 34/1992 E S.M.I." costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione illustrativa e verifica degli standard urbanistici;
- Norme Tecniche di Attuazione;
- Analisi di sostenibilità ambientale negli strumenti urbanistici, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 17 giugno 2008, n. 14;
- Rapporto del piano particolareggiato con le zone vincolate ai sensi del D.L.vo 42/2004 e ss.mm.ii - Tav.1 e Tav.2 – scala 1:10.000;

Interferenze con zone di dissesto e/o esondabili vincolate dal P.A.I.- Tav.1 e Tav. 2 – scala 1:10.000;

- Rapporto con i vincoli di P.P.A.R Sistema Paesistico Ambientale - Tav.1 e Tav. 2 – scala 1:10.000;
- Sistema Infrastrutturale –Viabilità - Tav.1 e Tav. 2 – scala 1:10.000;
- Sistema Infrastrutturale – Principali reti tecnologiche - Tav.1, Tav. 2, Tav. 3, Tav. 4 – scala 1:10.000;
- Rapporto del Piano Particolareggiato con ulteriori vincoli di P.R.G. - Tav.1 e Tav. 2 – scala 1:10.000;
- Rapporto del Piano Particolareggiato con il Piano di Zonizzazione Acustica - Tav.1 e Tav. 2 – scala 1:10.000;
- Studio geologico - geomorfologico - idrologico e idrogeologico;
- Inquadramento territoriale su base P.R.G. - scala 1:20.000;
- Nuclei ExtraUrbani (NEU) da 01 a 23 - TAV. A - scala 1:5.000, TAV B – scala 1:1.000 (n. 44 Tavole)
- Schede dei lotti e Schede di intervento specifiche relative agli edifici censiti al Catasto Pontificio e al Catasto di Primo Impianto;

2. **DI DARE ATTO** che la presente variante al P.R.G. è stata esclusa con prescrizioni dalla procedura di VAS di cui al D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. in base alla Determina n°588 del 08/03/2011 del Dirigente del Servizio 4.1 della Provincia di Pesaro Urbino;

3. **DI DARE ATTO** che la presente variante 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.

4. **DI DARE ATTO** che il responsabile del procedimento è l'arch. Adriano Giangolini, Dirigente del Settore Servizi Urbanistici;
5. **DI DARE MANDATO** al Dirigente del Settore Servizi Urbanistici per tutti gli adempimenti conseguenti e necessari in ottemperanza a quanto prescritto dalla citata L.R. n.ro 34/1992.

#### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

mediante votazione, i cui risultati proclamati dal Presidente sono i seguenti:

PRESENTI N.23

VOTANTI N. 23

VOTI FAVOREVOLI N. 20

VOTI CONTRARI N. 3 ( Mascarin, Benini, Omiccioli)

ASTENUTI ==

#### **DELIBERA**

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

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

**Il Presidente**  
F.to Cavalieri Francesco

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

---

La presente deliberazione del Consiglio Comunale N. **325** del **14/11/2011** sarà pubblicata all'Albo Pretorio in data odierna.

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

Fano, li 18/11/2011

L'incaricato dell'ufficio segreteria  
GIOVANNA MANNA

---

---