



# COMUNE DI FANO

Provincia di Pesaro e Urbino

SETT. 5° - SERVIZI LL.PP. E URBANISTICA PRG e Pianificazione territoriale

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Nr. **128**

Del **01/07/2013**

OGGETTO:

**ADOZIONE DEFINITIVA DI VARIANTE AL P.R.G. AI SENSI DEGLI ARTT.26 E 15 C.4 DELLA L.R.34/1992 E SS.MM.II. PER LA REALIZZAZIONE DEL COMPARTO ST3\_P38 A DESTINAZIONE RESIDENZIALE IN VIA DEGLI OLMI.**

L'anno **duemilatredici**, il giorno **uno** del mese di **luglio** alle ore **20,00** 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>Marinelli Christian</b>	Si
2) <b>Aiudi Francesco</b>	No	18) <b>Mascarin Samuele</b>	Si
3) <b>Antonucci Domenico</b>	Si	19) <b>Mattioli Giacomo</b>	Si
4) <b>Bellucci Floriano</b>	Si	20) <b>Minardi Renato Claudio</b>	No
5) <b>Benini Luciano</b>	Si	21) <b>Montalbini Andrea</b>	Si
6) <b>Cavalieri Francesco</b>	Si	22) <b>Napolitano Antonio</b>	No
7) <b>Cecchi Pierino</b>	Si	23) <b>Omiccioli Hadar</b>	Si
8) <b>Ciancamerla Oretta</b>	Si	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>	Si
11) <b>Fanesi Cristian</b>	Si	27) <b>Sanchioni Daniele</b>	Si
12) <b>Federici Alessandro</b>	Si	28) <b>Sartini Giuliano</b>	Si
13) <b>Ferri Oscardo</b>	No	29) <b>Simoncelli Ermanno</b>	Si
14) <b>Fulvi Rosetta</b>	Si	30) <b>Stefanelli Luca</b>	Si
15) <b>Gresta Roberto</b>	Si	31) <b>Torriani Francesco</b>	Si
16) <b>Ilari Gianluca</b>	Si		

Presenti: **27** Assenti: **4**

Hanno giustificato l'assenza i Signori:**Aiudi Francesco -Ferri Oscardo -Napolitano Antonio -**

Il Sig. **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, Montalbini Andrea, Stefanelli Luca.**

Oggetto:

ADOZIONE DEFINITIVA DI VARIANTE AL P.R.G. AI SENSI DEGLI ARTT.26 E 15 C.4 DELLA L.R.34/1992 E SS.MM.II. PER LA REALIZZAZIONE DEL COMPARTO ST3\_P38 A DESTINAZIONE RESIDENZIALE IN VIA DEGLI OLMI.

**In precedenza è entrato il consigliere Minardi**

**Sono presenti n. 28 consiglieri**

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione di seguito riportata:

**VISTA** la Delibera Consiliare n° 241 del 28/09/2012 con la quale è stata adottata la variante al P.R.G. vigente, ai sensi dell'art.26 della l.r.34/1992 e ss.mm.ii. per la realizzazione del comparto ST3\_P38 a destinazione residenziale in via degli Olmi.

**VISTO** il certificato PG. n° 2320 del 10/01/2013 (in copia agli atti con la lettera A), rilasciato dal Settore II Servizi Demografici e Interni – U.O. Archivio e Protocollo, il quale attesta:

- *“che la pubblicazione dell'avviso ed il deposito degli atti adottati con deliberazione di consiglio n. 241 del 28.09.2012 relativi a “Variante al P.R.G. ai sensi dell'art.26 della l.r.34/1992 e ss.mm.ii. per la realizzazione del comparto ST3\_P38 a destinazione residenziale in via degli Olmi sono regolarmente avvenuti;*
- *che gli atti sono stati depositati a disposizione del pubblico per 60 giorni consecutivi dal 05.11.2012 al 03.01.2013;*
- *che alla data di scadenza per la presentazione delle osservazioni, fissata al giorno 03.01.2013, sono pervenute all'ufficio archivio n. 2 osservazioni: 1) Teodori Maria Antonietta, ed altri, pervenuta in data 29/11/2012, agli atti con Pg 80020; 2) Viola Attilia, pervenuta in data 03/01/2013, agli atti con Pg 477.*

**PRESO ATTO CHE** dell'eseguito deposito è stata data notizia anche mediante:

avviso pubblicato sul quotidiano “Il Resto del Carlino” in data 09/11/2012 (in copia agli atti con la lettera B);

avviso pubblicato sul quotidiano “Corriere Adriatico” in data 05/11/2012 (in copia agli atti con la lettera C);

avviso pubblicato sul quotidiano “Il Messaggero” in data 05/11/2012 (in copia agli atti con la lettera D);

affissione di manifesti datati 29/10/2012, p.g 71925 (in copia agli atti con la lettera E);

pubblicazione degli atti nel portale istituzionale del Comune di Fano ([www.comune.fano.ps.it](http://www.comune.fano.ps.it));

**VISTO** il parere n. 3017/12 del Servizio 11 Suolo - Attività estrattive - Acque pubbliche - Servizi pubblici locali - Tutela e gestione della fauna selvatica della Provincia di Pesaro e Urbino prot. n. 41805 del 27/05/2013 pervenuto il 28/05/2013 pg 38954 (in copia agli atti con la lettera F), 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 osservazioni, raccomandazioni e prescrizioni:

- *Premesso che la progettazione delle opere di urbanizzazione ed il loro corretto dimensionamento, comprese le misure compensative previste dalla L.R.22/2011, rimane di stretta competenza del progettista, anche sulla base di valutazioni relative all'assetto complessivo della rete idraulica recapitante, nelle successive fasi di progettazione si dovrà comunque tener conto di quanto segue:*
  1. *La vasca di accumulo/laminazione, ai fini dell'invarianza idraulica, dovrà avere una capacità d'invaso complessiva pari ad almeno 350 metri cubi per ogni ettaro di*

superficie impermeabilizzata, come prevede l'art. 13 comma 3 lett.b) della L.R. 22/2011 (fino all'approvazione della Deliberazione di cui all'art.10, comma 4 della L.R. 22/2011).

2. La previsione di riutilizzare a fini non pregiati le acque raccolte nella vasca di cui sopra, come proposto, comporta la previsione in progetto di volumi aggiuntivi, rispetto a quello indicato al punto precedente, poiché quest'ultimo va mantenuto totalmente disponibile in condizioni di tempo asciutto.
  3. La vasca dovrà inoltre essere dotata di scarico di fondo collegato alla fognatura pubblica in progetto, oltre che di tubazione di sfioro.
  4. A titolo cautelativo nella configurazione di progetto sarebbe opportuno che la portata massima in uscita allo scarico della vasca non sia superiore a quella desumibile da un coefficiente idrometrico di 20 l/sec per ettaro, in riferimento ad elaborazioni di pioggia per  $T_r = 50$  anni.
- Andrà comunque limitata l'impermeabilizzazione delle superfici scoperte, privilegiando l'utilizzo di pavimentazioni permeabili o semipermeabili.
  - La rete idraulica artificiale andrà preferibilmente dimensionata con adeguati tempi di ritorno, con riferimento alla normativa UNI EN 752-4.
  - Nella progettazione e nella costruzione di tutte le condotte dovrà essere garantita l'affidabilità dell'opera in relazione al grado di sicurezza statica, di resistenza alla corrosione, di integrità della tenuta nel tempo, tenendo conto della caratterizzazione geologica-geotecnica dei terreni interessati dal tracciato delle tubazioni.
  - Al fine di mantenere costanti nel tempo le caratteristiche geomeccaniche dei terreni di fondazione si raccomanda la realizzazione di un efficiente sistema di regimazione e raccolta delle acque superficiali e sotterranee, che andranno convogliate per lo smaltimento attraverso la fognatura pubblica, evitando interferenze delle stesse con i terreni di fondazione.
  - Per evitare accumuli idrici ed infiltrazioni in corrispondenza delle strutture controterra (piani interrati, opere di contenimento, ecc.. ), queste andranno adeguatamente impermeabilizzate e sempre munite di drenaggio a tergo, su tutta l'altezza del paramento, con canaletta alla base che consenta la raccolta delle acque, da convogliarsi con condotte a tenuta fino allo smaltimento nel recapito finale.
  - La progettazione di ogni singolo intervento edificatorio dovrà basarsi su uno specifico studio geologico e geotecnico, supportato da specifiche indagini geognostiche, con prove in sito ed in laboratorio, rilevando l'eventuale presenza di acque nei terreni, secondo quanto disposto dalle NTC 2008.
  - Andranno inoltre definiti gli scenari di pericolosità sismica locale mediante specifiche analisi, come prevede il D.M. 14.01.2008, attraverso prove geofisiche ( $V_{s30}$ ) e geotecniche, rivolte alla definizione del comportamento dei terreni sotto sollecitazione dinamica.
  - Le operazioni di scavo andranno eseguite in periodi di scarse precipitazioni, evitando di lasciare i fronti esposti per lunghi periodi agli agenti atmosferici e procedendo quanto prima alla esecuzione delle strutture.
  - Già in fase di apertura del cantiere si dovrà predisporre un sistema di regimazione e drenaggio delle acque superficiali, in modo da convogliarle e smaltirle lontano dall'area di interesse, per non provocare l'allagamento degli scavi.
  - In fase esecutiva si ritiene comunque necessario effettuare puntuali 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 o strutture di sostegno, prima o durante l'esecuzione degli scavi, per la sicurezza in cantiere e la salvaguardia delle eventuali strutture ed infrastrutture esistenti.
  - Le fondazioni dei futuri edifici andranno adeguatamente ammorsate all'interno di uno strato competente.
  - Il piano d'imposta delle opere di urbanizzazione quali strade, marciapiedi ecc. dovrà essere eseguito su un terreno privo del cotico agrario, procedendo alla stesa di materiale

*appartenente alle classi A1-A3 della classifica CNR-UNI 10006, da porre in opera per strati successivi (max 30 cm), opportunamente costipati.*

- *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.*

**RITENUTO** di recepire le suddette prescrizioni del Servizio 4.2 della Provincia di Pesaro e Urbino riportandole nell'atto di approvazione della presente variante;

**RITENUTO** di controdedurre alle osservazioni pervenute come di seguito riportato:

**1 ^ OSSERVAZIONE agli atti p.g. 80020 del 29.11.2012 (in copia agli atti con la lettera G)**

DITTA: Teodori Maria Antonietta ed altri

*Stralcio della richiesta:*

*"...*

*Si osserva:*

- *che in sede di redazione della predetta variante non sia tenuto che l'area con destinazione F4 (destinazione del terreno trasformato in edificabile) era più ampia rispetto a quella oggetto del cambio d'uso creando così una disparità di trattamento fra i proprietari confinanti. La previsione del PRG del 2009, non approvato dalla Provincia, prevedeva l'inserimento nel comparto dell'area di nostra proprietà, sita in Fano Via degli Olmi distinta al foglio n.53, mapp.le 98 parte 464, parte 467;*
- *che la carenza di parcheggi e spazi verdi pubblici dovuti alla concentrazione di abitazioni della zona rende necessario un ampliamento del predetto comparto in quanto il rapporto abitazione/strade/parcheggi previsto risulta essere del tutto insufficiente;*
- *che la vicinanza delle scuole necessita di un'area attrezzata e di area giochi per mettere in sicurezza la presenza di bambini residenti nel nucleo edificato, sprovvisto di spazi verdi e costretti a giocare per la strada. Fra l'altro i residenti stessi da tempo richiedono una previsione più ampia di verde attrezzato, in questo momento irrealizzabile se non per mano privata.*

*Si richiede pertanto di voler includere nel predetto comparto di cui alla variante in oggetto il terreno di proprietà con destinazione: "destinazione residenziale" o in difetto "verde di lottizzazione".*

*..."*

*Deduzione:*

L'originario comparto edificatorio "ST3\_P19" presente nel PRG adottato definitivamente con D.C.C. n. 232 del 29/09/2007 sul quale è intervenuto lo stralcio operato dalla Provincia con Delibera di Giunta n. 421 del 14/11/2008 era di dimensioni notevolmente superiori (Superficie Territoriale ST= mq 21.500, Superficie Utile Lorda SUL= mq 4.300) e soprattutto conteneva al suo interno la previsione di una nuova strada di collegamento fra via del Ponte e via del Fiume, in adiacenza ed in attraversamento della dismessa ferrovia Fano-Urbino. Diversa è stata l'impostazione urbanistica della presente variante che oltre a ridurre a poco più di un terzo la superficie interessata dall'intervento (ST= mq 7.662) ha in proporzione ridotto il carico urbanistico (SUL= mq 1.532,4) e non è più prevista la strada di collegamento sopraccitata, interessando invece la variante unicamente la via Degli Olmi con previsione del suo raddoppio ed un'intersezione a rotatoria fra la stessa via degli Olmi e via del Ponte.

Con tale diversa impostazione del nuovo disegno urbanistico il Comune di Fano, quale Autorità Procedente, in data 23/05/2011 prot. 33819 ha richiesto all'Amministrazione Provinciale l'attivazione della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, di cui all'art. 12 del D.Lgs.

152/06 e ss.mm.ii., inerente la variante parziale al vigente P.R.G. relativamente a n. 7 aree localizzate in varie zone del territorio comunale, tra cui l'area in oggetto.

Con Determinazione n°2692 datata 06/10/2011 del Dirigente del Servizio 4.1 della Provincia di Pesaro-Urbino tale gruppo di Varianti è stato escluso, con condizioni, dalla procedura di V.A.S. (Valutazione Ambientale Strategica) di cui agli artt. dal 13 al 18 del D.Lgs.152/06 s.m.i.;

Proposta: L'osservazione è da **RESPINGERE**

**2 ^ OSSERVAZIONE agli atti p.g. 477 del 03.01.2013 (in copia agli atti con la lettera H)**

DITTA: Viola Attilia e altri

Punto 1 dell'osservazione

*Sintesi della richiesta:*

Si sostiene che la realizzazione della rotatoria penalizza, per quanto concerne la possibilità di parcheggio, i residenti dell'edificio posto all'inizio della via, inoltre l'introduzione di un senso unico di marcia con la realizzazione di un'aiuola centrale spartitraffico di m. 2,50 andrebbe restringere la carreggiata inibendo il parcheggio sul lato destro della carreggiata, per cui si propone: *"L'aiuola che delimita i cordoli di separazione delle due carreggiate si elimini completamente (tenuto conto che per la classificazione della tipologia di strada non è prevista una larghezza minima dello spartitraffico) o si riduca notevolmente di larghezza in modo da consentire la sosta anche sul lato sinistro come evidenziato nel rilievo fotografico allegato.*

*Si ritiene sufficiente la costruzione del cordolo di separazione delle due corsie di marcia a sud del filare di lecci. "*

*Deduzione:*

Si ritiene condivisibile il principio che l'attuale via degli Olmi conservi, per quanto possibile, le sue attuali caratteristiche dimensionali senza subire restringimenti, inoltre in considerazione che la strada è prevista a fondo chiuso e quindi usata per lo più dai residenti si ritiene possibile rivedere la funzione e la larghezza dell'aiuola centrale, comunque salvaguardando i lecci esistenti e nel rispetto del D.Lgs 285/1992, "Codice della Strada".

Proposta: il punto 1 dell'osservazione è da **ACCOGLIERE**

Punto 2 dell'osservazione

*Sintesi della richiesta:*

Si sostiene che il varco di accesso alle nuove abitazioni, posto in posizione centrale, sia pericoloso per la circolazione per cui si propone *"E del varco posto in posizione centrale di Via degli Olmi perché ritenuto pericoloso per la circolazione stradale. In tale varco di accesso andrebbero ad incrociarsi quattro correnti di traffico."*

*Deduzione:*

L'errore di battitura presente nell'osservazione consente comunque di desumere la richiesta di eliminazione del previsto accesso carrabile, ed a tal proposito si ritiene di non condividere l'assunto di tale parte dell'osservazione, infatti la previsione di un unico punto centrale di accesso alle palazzine in luogo di molteplici e sparsi, appare quello maggiormente razionale, tale soluzione ha avuto il parere favorevole del competente ufficio "U.O. Progettazione Traffico", inoltre in fase esecutiva come riportato nel parere stesso *"... i passi carrabili una volta realizzati, secondo quanto disposto dall'art. 22 comma 3 del C.d.S. siano individuati con apposito segnale (fig. Il 78) previa autorizzazione da parte dell' U.O. Progettazione Traffico del Comune di Fano; ..."*, in tale sede di gestione ordinaria della mobilità, in considerazione del traffico esistente, si potrà anche valutare un obbligo di svolta a destra.

Proposta: il punto 2 dell'osservazione è da **RESPINGERE** .

Punto 3 dell'osservazione

*Sintesi della richiesta:*

Dalla "Relazione tecnica delle opere di urbanizzazione primaria" allegata alla variante si evince che l'attuale via degli Olmi sarà oggetto di numerosi interventi per la realizzazione dei sottoservizi per cui si propone di "Conoscere se alla fine di tutti i lavori che comportano uno scavo sul manto stradale, sia previsto o meno un rifacimento completo del manto stradale dell'attuale via degli Olmi."

*Deduzione:*

Si concorda con l'osservazione che i numerosi interventi che saranno effettuati nell'attuale via Degli Olmi causeranno una manomissione del manto stradale molto elevata che semplici "rattoppi" metteranno ancor più in evidenza, per cui si ritiene di prescrivere che prima del rilascio delle agibilità delle nuove palazzine venga effettuato con spese a completo carico della ditta lottizzante il rifacimento completo del manto stradale dell'attuale via degli Olmi.

Proposta: il punto 3 dell'osservazione è da **ACCOGLIERE** .

Punto 4 dell'osservazione

*Stralcio della richiesta:*

*"Si suggerisce di spostare l'isola ecologica, prevista nel nuovo parcheggio in fondo a via degli Olmi, sulla via del Ponte (parcheggio centro diurno rilievo fotografico 5 e 6) avvalendosi dell'attuale sede dei cassonetti tenendo presente anche l'agevole accesso ed il relativo spazio di manovra a disposizione degli automezzi di raccolta; in subordine ruotare l'isola ecologica all'interno del nuovo parcheggio".*

*Deduzione:*

L'isola ecologica è stata posizionata nel parcheggio in fondo a via degli Olmi perché tale soluzione coniuga le esigenze legate al prelievamento dei materiali depositati da parte dei mezzi autorizzati e le esigenze dei residenti che potranno usufruirne senza effettuare grossi spostamenti.

La posizione individuata non pare creare problematiche di vicinanza con gli edifici, inoltre la rotazione dell'isola ecologica all'interno del nuovo parcheggio potrebbe comportare pericoli per i veicoli che nella nuova posizione uscirebbero in retromarcia direttamente sulla via.

Proposta: il punto 4 dell'osservazione è da **RESPINGERE** .

**VERIFICATO** che:

la presente proposta di variante 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;

la presente proposta di variante, redatta ai sensi dell'art.26 della L.R. 34/1992 e ss.mm.ii. per la realizzazione del comparto ST3\_P38 a destinazione residenziale in via degli Olmi è costituita dai seguenti elaborati contenuti nella delibera di adozione:

- Relazione tecnica ed NTA;
- Relazione tecnica delle opere di urbanizzazione primaria;
- Scheda tecnica del comparto;
- Relazione geologico tecnica;
- Relazione art.5 LR 14/2008;

- Tav. A/1 – Planimetria stato attuale e indicazione essenze arboree esistenti – scala 1:500;
- Tav. A/2.1 – Planimetrie: urbanizzazione primaria e lotti attuativi – scala 1:500;
- Tav. A/2.2 – Planimetrie: fili fissi, massimo ingombro e tipologia interventi – scala 1:500;
- Tav. A/3.1 – Planivolumetrico – Viste 3D – scala 1:200;
- Tav. A/3.2 – Piante, prospetti, sezioni della tipologia edilizia – scala 1:200;
- Tav. A/4.1 – Planimetrie e particolari costruttivi: percorsi pedonali, ciclabili, parcheggi e verde pubblico – scala 1:500;
- Tav. A/4.2 – Planimetrie e particolari costruttivi: rete pubblica illuminazione – scala 1:500;
- Tav. A/5 – Rete idrica e gas metano – scala 1:500;
- Tav. A/6.1 – Planimetrie e particolari costruttivi: rete acque reflue e meteoriche – scala 1:500;
- Tav. A/6.2 – Planimetrie e particolari costruttivi: rete ENEL e rete TELECOM – scala 1:500;
- Tav. A/7 – Planimetria con indicazione di tutte le reti e sezione – scala 1:500;
- Tav. A/8 – Planimetrie – Intersezione stradale e segnaletica – scala 1:200 - 1:500;

**VISTO CHE** la Commissione Consiliare Urbanistica ha espresso il relativo parere, nella seduta del 18.6.2013 Verbale n.ro 115;

**VISTA** la Legge n° 1150 del 17 agosto 1942, e ss.mm.ii., “Legge urbanistica”;

**VISTA** la Legge Regionale 5 agosto 1992, n.34 e s.m.i.;

**VISTO** il Piano Regolatore Generale vigente adeguato al PPAR, approvato con D.C.C. n. 34 del 19/02/2009;

**SI ATTESTA** ai sensi dell’art. 147 bis del D.lgs. 267/2000, la regolarità e la correttezza dell’azione amministrativa del presente atto e che il presente atto comporta riflessi indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell’ente derivanti dall’attuazione di una nuova previsione di PRG;

**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 :

Dirigente del Settore 5 Servizi Lavori Pubblici e Urbanistica, Arch. Adriano Giangolini in data 10.6.2013

Dirigente del Settore 3 Servizi Finanziari, Dott. ssa Daniela Mantoni in data 10.6.2013

Si esaminano le osservazioni per DEDURRE quanto segue:

**1^OSSERVAZIONE agli atti p.g. 80020 del 29.11.2012 (in copia agli atti con la lettera G)**

DITTA: Teodori Maria Antonietta ed altri

*Stralcio della richiesta:*

“... ”

*Si osserva:*

- che in sede di redazione della predetta variante non sia tenuto che l'area con destinazione F4 (destinazione del terreno trasformato in edificabile) era più ampia rispetto a quella oggetto del cambio d'uso creando così una disparità di trattamento fra i proprietari confinanti. La previsione del PRG del 2009, non approvato dalla Provincia, prevedeva l'inserimento nel comparto dell'area di nostra proprietà, sita in Fano Via degli Olmi distinta al foglio n.53, mapp.le 98 parte 464, parte 467;
- che la carenza di parcheggi e spazi verdi pubblici dovuti alla concentrazione di abitazioni della zona rende necessario un ampliamento del predetto comparto in quanto il rapporto abitazione/strade/parcheggi previsto risulta essere del tutto insufficiente;
- che la vicinanza delle scuole necessita di un'area attrezzata e di area giochi per mettere in sicurezza la presenza di bambini residenti nel nucleo edificato, sprovvisto di spazi verdi e costretti a giocare per la strada. Fra l'altro i residenti stessi da tempo richiedono una previsione più ampia di verde attrezzato, in questo momento irrealizzabile se non per mano privata.

Si richiede pertanto di voler includere nel predetto comparto di cui alla variante in oggetto il terreno di proprietà con destinazione: "destinazione residenziale" o in difetto "verde di lottizzazione".

..."

**Deduzione:**

L'originario comparto edificatorio "ST3\_P19" presente nel PRG adottato definitivamente con D.C.C. n. 232 del 29/09/2007 sul quale è intervenuto lo stralcio operato dalla Provincia con Delibera di Giunta n. 421 del 14/11/2008 era di dimensioni notevolmente superiori (Superficie Territoriale ST= mq 21.500, Superficie Utile Lorda SUL= mq 4.300) e soprattutto conteneva al suo interno la previsione di una nuova strada di collegamento fra via del Ponte e via del Fiume, in adiacenza ed in attraversamento della dismessa ferrovia Fano-Urbino. Diversa è stata l'impostazione urbanistica della presente variante che oltre a ridurre a poco più di un terzo la superficie interessata dall'intervento (ST= mq 7.662) ha in proporzione ridotto il carico urbanistico (SUL= mq 1.532,4) e non è più prevista la strada di collegamento sopraccitata, interessando invece la variante unicamente la via Degli Olmi con previsione del suo raddoppio ed un'intersezione a rotatoria fra la stessa via degli Olmi e via del Ponte.

Con tale diversa impostazione del nuovo disegno urbanistico il Comune di Fano, quale Autorità Procedente, in data 23/05/2011 prot. 33819 ha richiesto all'Amministrazione Provinciale l'attivazione della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, di cui all'art. 12 del D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii., inerente la variante parziale al vigente P.R.G. relativamente a n. 7 aree localizzate in varie zone del territorio comunale, tra cui l'area in oggetto.

Con Determinazione n°2692 datata 06/10/2011 del Dirigente del Servizio 4.1 della Provincia di Pesaro-Urbino tale gruppo di Varianti è stato escluso, con condizioni, dalla procedura di V.A.S. (Valutazione Ambientale Strategica) di cui agli artt. dal 13 al 18 del D.Lgs.152/06 s.m.i.;

**Proposta: L'osservazione è da RESPINGERE**

Al termine della relazione e discussione si procede alla votazione palese della  
1^OSSERVAZIONE agli atti p.g. 80020 del 29.11.2012 (in copia agli atti con la lettera G)

In precedente sono usciti i consiglieri : Polidoro, Fulvi, Sanchioni  
Sono presenti n. 24 consiglieri

PRESENTI N.24

VOTANTI N. 24

ASTENUTI N.==

FAVOREVOLI N. 24

Visto l'esito della votazione

**DELIBERA**

L'osservazione è **RESPINTA**

**2 ^OSSERVAZIONE agli atti p.g. 477 del 03.01.2013 (in copia agli atti con la lettera H)**  
DITTA: Viola Attilia e altri

**2^osservazione punto 1**

*Sintesi della richiesta:*

Si sostiene che la realizzazione della rotatoria penalizza, per quanto concerne la possibilità di parcheggio, i residenti dell'edificio posto all'inizio della via, inoltre l'introduzione di un senso unico di marcia con la realizzazione di un'aiuola centrale spartitraffico di m. 2,50 andrebbe a restringere la carreggiata inibendo il parcheggio sul lato destro della carreggiata, per cui si propone: *"L'aiuola che delimita i cordoli di separazione delle due carreggiate si elimini completamente (tenuto conto che per la classificazione della tipologia di strada non è prevista una larghezza minima dello spartitraffico) o si riduca notevolmente di larghezza in modo da consentire la sosta anche sul lato sinistro come evidenziato nel rilievo fotografico allegato.*

*Si ritiene sufficiente la costruzione del cordolo di separazione delle due corsie di marcia a sud del filare di lecci. "*

*Deduzione:*

Si ritiene condivisibile il principio che l'attuale via degli Olmi conservi, per quanto possibile, le sue attuali caratteristiche dimensionali senza subire restringimenti, inoltre in considerazione che la strada è prevista a fondo chiuso e quindi usata per lo più dai residenti si ritiene possibile rivedere la funzione e la larghezza dell'aiuola centrale, comunque salvaguardando i lecci esistenti e nel rispetto del D.Lgs 285/1992, "Codice della Strada".

**Proposta: il punto 1 dell'osservazione è da ACCOGLIERE \_**

Al termine della relazione e discussione si procede alla votazione palese del 1 punto dell'osservazione in copia agli atti con la lettera H)

In precedente sono usciti i consiglieri : Polidoro, Fulvi

Sono presenti n. 26 consiglieri

PRESENTI N.26

VOTANTI N. 26

ASTENUTI N.==

FAVOREVOLI N.26

Visto l'esito della votazione

**DELIBERA**

**Il punto 1 dell'osservazione è ACCOLTO.**

## **2^osservazione punto 2**

### *Sintesi della richiesta:*

Si sostiene che il varco di accesso alle nuove abitazioni, posto in posizione centrale, sia pericoloso per la circolazione per cui si propone *“E del varco posto in posizione centrale di Via degli Olmi perché ritenuto pericoloso per la circolazione stradale. In tale varco di accesso andrebbero ad incrociarsi quattro correnti di traffico.”*

### *Deduzione:*

L'errore di battitura presente nell'osservazione consente comunque di desumere la richiesta di eliminazione del previsto accesso carrabile, ed a tal proposito si ritiene di non condividere l'assunto di tale parte dell'osservazione, infatti la previsione di un unico punto centrale di accesso alle palazzine in luogo di molteplici e sparsi, appare quello maggiormente razionale, tale soluzione ha avuto il parere favorevole del competente ufficio "U.O. Progettazione Traffico", inoltre in fase esecutiva come riportato nel parere stesso *“... i passi carrabili una volta realizzati, secondo quanto disposto dall'art. 22 comma 3 del C.d.S. siano individuati con apposito segnale (fig. Il 78) previa autorizzazione da parte dell' U.O. Progettazione Traffico del Comune di Fano; ...”*, in tale sede di gestione ordinaria della mobilità, in considerazione del traffico esistente, si potrà anche valutare un obbligo di svolta a destra.

**Proposta: il punto 2 dell'osservazione è da RESPINGERE**

Al termine della relazione e discussione si procede alla votazione palese del 2 punto dell'osservazione in copia agli atti con la lettera H)

In precedente sono usciti i consiglieri : Polidoro, Fulvi

Sono presenti n. 26 consiglieri

PRESENTI N. 26

VOTANTI N. 23

ASTENUTI N. 3 Mascarin, Benini, Omiccioli

FAVOREVOLI N. 17

CONTRARI N. 6 ( Cincamerla, Sanchioni, Torriani, Stefanelli, Fanesi, Minardi)

Visto l'esito della votazione

**DELIBERA**

**Il punto 2 dell'osservazione è RESPINTA**

## **2^osservazione punto 3**

### *Sintesi della richiesta:*

Dalla "Relazione tecnica delle opere di urbanizzazione primaria" allegata alla variante si evince che l'attuale via degli Olmi sarà oggetto di numerosi interventi per la realizzazione dei sottoservizi per cui si propone di *“Conoscere se alla fine di tutti i lavori che comportano uno scavo sul manto stradale, sia previsto o meno un rifacimento completo del manto stradale dell'attuale via degli Olmi.”*

### *Deduzione:*

Si concorda con l'osservazione che i numerosi interventi che saranno effettuati nell'attuale via

Degli Olmi causeranno una manomissione del manto stradale molto elevata che semplici "rattoppi" metteranno ancor più in evidenza, per cui si ritiene di prescrivere che prima del rilascio delle agibilità delle nuove palazzine venga effettuato con spese a completo carico della ditta lottizzante il rifacimento completo del manto stradale dell'attuale via degli Olmi.

Proposta: il punto 3 dell'osservazione è da **ACCOGLIERE** \_

Al termine della relazione e discussione si procede alla votazione palese del 3 punto dell'osservazione in copia agli atti con la lettera H)

In precedente sono usciti i consiglieri : Polidoro

Sono presenti n. 27 consiglieri

PRESENTI N. 27

VOTANTI N. 27

ASTENUTI N. ==

FAVOREVOLI N. 27

Visto l'esito della votazione

### **DELIBERA**

Il punto 3 dell'osservazione è **ACCOLTA**

#### **2^osservazione punto 4**

*Stralcio della richiesta:*

*"Si suggerisce di spostare l'isola ecologica, prevista nel nuovo parcheggio in fondo a via degli Olmi, sulla via del Ponte (parcheggio centro diurno rilievo fotografico 5 e 6) avvalendosi dell'attuale sede dei cassonetti tenendo presente anche l'agevole accesso ed il relativo spazio di manovra a disposizione degli automezzi di raccolta; in subordine ruotare l'isola ecologica all'interno del nuovo parcheggio".*

*Deduzione:*

L'isola ecologica è stata posizionata nel parcheggio in fondo a via degli Olmi perché tale soluzione coniuga le esigenze legate al prelevamento dei materiali depositati da parte dei mezzi autorizzati e le esigenze dei residenti che potranno usufruirne senza effettuare grossi spostamenti.

La posizione individuata non pare creare problematiche di vicinanza con gli edifici, inoltre la rotazione dell'isola ecologica all'interno del nuovo parcheggio potrebbe comportare pericoli per i veicoli che nella nuova posizione uscirebbero in retromarcia direttamente sulla via.

Proposta: il punto 4 dell'osservazione è da **RESPINGERE** \_

Al termine della relazione e discussione si procede alla votazione palese del 4 punto dell'osservazione in copia agli atti con la lettera H)

In precedente sono usciti i consiglieri : Polidoro

Sono presenti n. 27 consiglieri

PRESENTI N. 27

VOTANTI N. 17

ASTENUTI N.10 ( Mascarin, Benini, Omiccioli, Torriani, Fanesi, Ciancamerla, Sanchioni, Stefanelli, Minardi, Fulvi )

FAVOREVOLI N. 17

Visto l'esito della votazione

## DELIBERA

Il punto 4 dell'osservazione è **RESPINTO**

Si procede, quindi, alla votazione della proposta di deliberazione, mediante votazione palesemente espressa per alzata di mano, i cui risultati proclamati dal Presidente sono i seguenti:

PRESENTI N.27

VOTANTI N. 17

ASTENUTI N. 10 ( Mascarin, Benini, Omiccioli, Torriani, Fanesi, Ciancamerla, Sanchioni, Stefanelli, Minardi, Fulvi )

FAVOREVOLI N. 17

CONTRARI N. ==

## DELIBERA

1. di **ADOTTARE DEFINITIVAMENTE**, con le modifiche conseguenti alle osservazioni accolte e recependo quanto previsto nel parere n. 3017/12 del Servizio 11 Suolo - Attività estrattive - Acque pubbliche - Servizi pubblici locali - Tutela e gestione della fauna selvatica della Provincia di Pesaro e Urbino, la variante al PRG vigente ai sensi degli artt.26 e 15 c.4 della L.R. 34/1992 e ss.mm.ii. per la realizzazione del comparto ST3\_P38 a destinazione residenziale in Via degli Olmi, variante costituita dai seguenti elaborati contenuti nella delibera di adozione:

- Relazione tecnica ed NTA;
- Relazione tecnica delle opere di urbanizzazione primaria;
- Scheda tecnica del comparto;
- Relazione geologico tecnica;
- Relazione art.5 LR 14/2008;
- Tav. A/1 – Planimetria stato attuale e indicazione essenze arboree esistenti – scala 1:500;
- Tav. A/2.1 – Planimetrie: urbanizzazione primaria e lotti attuativi – scala 1:500;
- Tav. A/2.2 – Planimetrie: fili fissi, massimo ingombro e tipologia interventi – scala 1:500;
- Tav. A/3.1 – Planivolumetrico – Viste 3D – scala 1:200;
- Tav. A/3.2 – Piante, prospetti, sezioni della tipologia edilizia – scala 1:200;
- Tav. A/4.1 – Planimetrie e particolari costruttivi: percorsi pedonali, ciclabili, parcheggi e verde pubblico – scala 1:500;
- Tav. A/4.2 – Planimetrie e particolari costruttivi: rete pubblica illuminazione – scala 1:500;
- Tav. A/5 – Rete idrica e gas metano – scala 1:500;
- Tav. A/6.1 – Planimetrie e particolari costruttivi: rete acque reflue e meteoriche – scala 1:500;
- Tav. A/6.2 – Planimetrie e particolari costruttivi: rete ENEL e rete TELECOM – scala 1:500;
- Tav. A/7 – Planimetria con indicazione di tutte le reti e sezione – scala 1:500;
- Tav. A/8 – Planimetrie – Intersezione stradale e segnaletica – scala 1:200 - 1:500;

2. di **DARE ATTO** che la variante contiene previsioni urbanistiche di dettaglio, così come stabilito dall'art. 15 comma 4 della L.R. 34/1992, da attuarsi per intervento diretto previa stipula della convenzione urbanistica;
3. di **DARE ATTO** che non sussistono i presupposti di cui all'art. 22, comma 3, lett. b, del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001, "T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia Edilizia" (interventi di nuova costruzione subordinati a denuncia di inizio attività);
4. di **DARE ATTO** che le previsioni urbanistiche avranno attuazione, ai sensi dell'art.89 delle N.T.A. del vigente P.R.G., mediante permesso di costruire convenzionato, dando mandato al Dirigente del Settore 5 Servizi Lavori Pubblici e Urbanistica per la stipula della relativa convenzione urbanistica;
5. di **DARE ATTO** che il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, unitamente allo schema di convenzione urbanistica, saranno approvati con Deliberazione di Giunta Comunale;
6. di **DARE ATTO** che, con Determinazione n°2692 del 06/10/2011 il Dirigente del Servizio 4.1 della Provincia di Pesaro-Urbino ha escluso tale Variante dalla procedura di V.A.S. (Valutazione Ambientale Strategica) di cui agli artt. dal 13 al 18 del D.Lgs.152/06 s.m.i., con le prescrizioni e condizioni ivi riportate;
7. 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;
8. di **DARE MANDATO** al Dirigente del Settore 5 Servizi Lavori Pubblici e Urbanistica, arch. Adriano Giangolini, per tutti gli adempimenti conseguenti e necessari in ottemperanza a quanto prescritto dalla citata L.R. n° 34/1992;
9. di **DARE ATTO** che il Responsabile del Procedimento è l'arch. Adriano Giangolini, Dirigente del Settore 5 Servizi Lavori Pubblici e Urbanistica.

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

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

PRESENTI N.27

VOTANTI N. 17

ASTENUTI N. 10 ( Mascarin, Benini, Omiccioli, Torriani, Fanesi, Ciancamerla, Sanchioni, Stefanelli, Minardi, Fulvi )

FAVOREVOLI N. 17

CONTRARI N. ==

## **DELIBERA**

di **DICHIARARE** il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134 comma 4 D.Lgs.vo n.267/2000.

Copia della presente provvedimento verrà trasmesso all'Ufficio Urbanistica

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

**Il Presidente**  
Avv.to Cavalieri Francesco

**Il Segretario Generale**  
Dott.ssa Renzi Antonietta

---

La presente deliberazione del Consiglio Comunale N. **128** del **01/07/2013** sarà pubblicata all'Albo Pretorio.

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

Fano, li 22/07/2013

L'incaricato dell'ufficio segreteria  
MANNA GIOVANNA

---

---