



COMUNE DI FANO

Provincia di Pesaro e Urbino

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

Urbanistica

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Nr. **159**

Del **04/07/2012**

OGGETTO:

ADOZIONE VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. - MODIFICA DEGLI ARTICOLI 9, 24, 42, 97 DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE, AI SENSI DELL'ART. 26 DELLA L.R. 34/1992 E S.M.I.

L'anno **duemiladodici**, il giorno **quattro** del mese di **luglio** alle ore **18.30** 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) Aguzzi Stefano	Si	17) Mascarin Samuele	Si
2) Aiudi Francesco	Si	18) Mattioli Giacomo	Si
3) Antonucci Domenico	Si	19) Minardi Renato Claudio	No
4) Bellucci Floriano	Si	20) Montalbini Andrea	No
5) Benini Luciano	Si	21) Napolitano Antonio	No
6) Cavalieri Francesco	Si	22) Nicusanti Mauro	Si
7) Cecchi Pierino	Si	23) Omiccioli Hadar	Si
8) Ciancamerla Oretta	No	24) Palazzi Marcello	Si
9) Cicerchia Marco	Si	25) Pierelli Massimo	Si
10) Di Sante Enzo	Si	26) Polidoro Dante Domenico	Si
11) Federici Alessandro	Si	27) Sanchioni Daniele	No
12) Ferri Oscar	No	28) Sartini Giuliano	Si
13) Fulvi Rosetta	Si	29) Stefanelli Luca	No
14) Gresta Roberto	Si	30) Torriani Francesco	Si
15) Ilari Gianluca	Si	31) Valentini Federico	No
16) Marinelli Christian	Si		

Presenti: **23** Assenti: **8**

Hanno giustificato l'assenza i Signori: **Ciancamerla, Montalbini**

Il Signor **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.ra **RENZI ANTONIETTA**

Vengono nominati scrutatori i signori: **Mattioli Giacomo, Ilari Gianluca, Torriani Francesco.**

Oggetto:

ADOZIONE VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. - MODIFICA DEGLI ARTICOLI 9, 24, 42, 97 DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE, AI SENSI DELL'ART. 26 DELLA L.R. 34/1992 E S.M.I.

**In precedenza sono entrati i consiglieri: Sanchioni, Stefanelli, Minardi
E' uscito il Consigliere Stefanelli
Sono presenti n. 25 consiglieri**

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE:

con delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 19/02/2009 è stato approvato il nuovo Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Fano;

le "Zone Storico-Artistiche" sono disciplinate dal Capitolo IV delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.)

in fase di espressione del parere di cui all'art. 26 comma 3 della L.R. 34/1992, la Provincia di Pesaro-Urbino, fra l'altro, ha prescritto la soppressione degli articoli da 10 a 22 del suddetto Capitolo IV delle N.T.A. riguardanti le zone omogenee "A";

il solo articolo 9 "*Norme generali*" delle N.T.A. disciplina attualmente le zone storico-artistiche "A" di cui al D. I. 02/04/1968 n. 1444;

conseguentemente allo stralcio operato dalla Provincia di Pesaro-Urbino e per adeguare gli strumenti della pianificazione alle esigenze contemporanee nel rispetto dei valori storico-architettonici presenti, si ritiene necessario procedere ad una rivisitazione generale del Piano del Centro storico ed a tal fine con determinazione dirigenziale n° 2576 del 15/12/2011 è stato affidato all'Ing. Bruno Benini specifico incarico per il "*Coordinamento tecnico delle indagini preliminari finalizzate alla redazione del nuovo Piano Particolareggiato del Centro Storico di Fano per la redazione delle analisi preliminari del centro storico*" al fine di coordinare le indagini preliminari finalizzate alla redazione del Nuovo Piano Particolareggiato del Centro Storico;

il Piano Particolareggiato del Centro Storico approvato con delibera consiliare n.126 del 21/03/1980 e tutt'ora operante, individua al suo interno alcune zone stralciate dallo stesso piano, nelle quali secondo la vigente normativa gli interventi consentiti sono soltanto quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché quelli di restauro e risanamento conservativo, così come definiti dall'art. 3 del DPR 380/2001 e s.m.i.;

all'interno di tali "zone stralciate" anche per la realizzazione di interventi minimi devono quindi essere attivati specifici Piani di Recupero con conseguente aggravio dei procedimenti amministrativi;

già nel previgente P.R.G., approvato con Delibera di Giunta Provinciale n. 316 del 08/09/1998, l'art.12 - "Zone storiche, artistiche o di particolare pregio ambientale - A" al comma 3 prevedeva che "*In assenza del Piano Particolareggiato o piano attuativo equivalente (piano di recupero, piano di zona, ecc...) sono consentiti soltanto gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché quelli di restauro e di risanamento conservativo, e ristrutturazione edilizia con l'esclusione di interventi di demolizione totale e ricostruzione, così come definiti*

dall'art.3 del DPR 380/2001 e successive modificazioni" e, al comma 6 prevedeva che "La destinazione d'uso deve essere compatibile con il valore storico ed architettonico dell'edificio. La residenza è sempre consentita, nuove attività terziarie ed artigianali sono consentite ai piani terra e ai primi piani degli edifici";

CONSIDERATO inoltre che gli immobili del centro storico, compatibilmente con il loro valore storico-architettonico possono rappresentare un importante momento per la valorizzazione turistica della città e dell'intero territorio, si ritiene di ammettervi le funzioni ricettive di cui alla L.R. 9/2006, "Testo unico delle norme regionali in materia di turismo".

RITENUTO quindi di dover procedere mediante variante all'art. 9 "Norme Generali" delle N.T.A. per introdurre nell'apparato normativo ulteriori enunciati come di seguito riportato:

Per le zone stralciate dal Piano Particolareggiato del Centro Storico approvato con D.C.C. N.126 del 08/09/1998 e in assenza di piano attuativo equivalente (piano di recupero, piano di zona, ecc.): Sono consentiti soltanto gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché quelli di restauro e di risanamento conservativo, e ristrutturazione edilizia con l'esclusione di interventi di demolizione totale e ricostruzione, così come definiti dall'art. 3 del DPR 380/2001 e s.m.i.. La destinazione d'uso deve essere compatibile con il valore storico ed architettonico dell'edificio; la residenza è sempre consentita, nuove attività terziarie ed artigianali, compresi gli esercizi di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande così come definiti e disciplinati dalla L.R. 27/2009, sono consentite ai piani terra e ai piani primi degli edifici.

Compatibilmente con il valore storico-architettonico degli edifici, sono ammesse le funzioni ricettive di cui alla L.R. 9/2006, "Testo unico delle norme regionali in materia di turismo".

PREMESSO INOLTRE CHE:

l'articolo 24 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) disciplina le zone residenziali di completamento "B" di cui al D. I. 02/04/1968 n. 1444, classificandole secondo le diverse sottozone, definendone i parametri comuni, le destinazioni d'uso ammesse, ecc;

con D.C.C. n° 34 del 22/02/2012 è stata approvata la "Variante all' Art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, ai sensi dell'Art. 26 della L.R.34/1992 e s.m.i" con la quale è stato introdotto il comma 3 bis che di seguito si riporta:

3 bis.

Per gli esercizi di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande così come definiti e disciplinati dalla L.R. 27/2009, esistenti alla data di approvazione del presente PRG, è ammessa la possibilità di ampliamento, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, nel rispetto dei parametri previsti dal piano. Sono inoltre ammessi nuovi esercizi di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, con la dotazione di parcheggi di cui all'uso U3.4:

a) negli immobili prospicienti la S.S. Adriatica, compresa la "Traversa interna" (dai punti della S.S. n. 16 Adriatica Nord dal Km. 246+940 e S.S. n. 16 Adriatica Sud dal Km. 253+700) e negli immobili compresi fra tali assi ed il mare;

b) negli immobili prospicienti via Roma e la Strada Provinciale n. 3 Flaminia dal Km. 281+54; a condizione che l'intervento riguardi immobili preesistenti già destinati ad uso diverso da quello abitativo alla data di approvazione del presente PRG.

CONSIDERATO INOLTRE che già nel previgente P.R.G., approvato con Delibera di Giunta Provinciale n.316 del 08/09/1998, l'art.13 – "Norme generali" prevedeva al comma 2 lettera c) "nuovi esercizi di vendita al minuto, nuovi pubblici esercizi e nuove attività terziarie a condizione che l'intervento riguardi immobili preesistenti già destinati ad uso diverso da quello abitativo (per le zone residenziali di completamento B1 e B2)";

VISTA la deliberazione di Giunta Comunale n. 210 del 22/05/2012 con cui si approvano gli indirizzi riguardanti l'apertura di nuovi esercizi di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande in tutte le zone residenziali di completamento del territorio comunale a condizione che l'intervento riguardi immobili preesistenti già destinati ad uso diverso da quello abitativo alla data di approvazione del presente PRG, consentendo le stesse possibilità anche nelle zone *D1 - Zone produttive a carattere industriale e/o artigianale esistenti* con le limitazioni previste dal comma 7 dell'art. 42 delle NTA vigenti;

CONSIDERATO che mediante il decreto legislativo 26 marzo 2010, n.59 è stata recepita nell'ordinamento italiano la direttiva comunitaria n. 123/2006 "Bolkestein" recante disposizioni urgenti per la concorrenza, lo sviluppo delle infrastrutture e la competitività *"al fine di garantire la libertà di concorrenza secondo condizioni di pari opportunità ed il corretto ed uniforme funzionamento del mercato, nonché per assicurare ai consumatori finali un livello minimo ed uniforme di condizioni di accessibilità ai servizi sul territorio nazionale"*;

VISTO il Decreto Legge 24 gennaio 2012, c.d. Decreto Liberalizzazioni coordinato con la legge di conversione 24 marzo 2012, n. 27, recante "Disposizioni urgenti per la concorrenza, lo sviluppo delle infrastrutture e la competitività" che in attuazione del principio di libertà di iniziativa economica sancito dall'articolo 41 della Costituzione e del principio di concorrenza sancito dal Trattato dell'Unione europea, *abroga le norme che prevedono limiti numerici, autorizzazioni, licenze, nulla osta o preventivi atti di assenso dell'amministrazione comunque denominati per l'avvio di un'attività economica non giustificati da un interesse generale, costituzionalmente rilevante e compatibile con l'ordinamento comunitario nel rispetto del principio di proporzionalità e le norme che pongono divieti e restrizioni alle attività economiche non adeguati o non proporzionati alle finalità pubbliche perseguite, nonché le disposizioni di pianificazione e programmazione territoriale o temporale autoritativa con prevalente finalità economica o prevalente contenuto economico, che pongono limiti, programmi e controlli non ragionevoli, ovvero non adeguati ovvero non proporzionati rispetto alle finalità pubbliche dichiarate*;

CONSIDERATO che nelle *"D1 - Zone produttive a carattere industriale e/o artigianale esistenti"* sono ammesse di norma anche le attività commerciali di vicinato con le limitazioni previste dal comma 7 dell'art. 42 delle norme tecniche di attuazione del PRG vigente e che le zone stesse stanno sempre più dimostrando la loro vocazione terziaria;

CONSIDERATO che la Città di Fano conferma la spiccata vocazione turistica all'interno di tutto il territorio comunale e che le funzioni terziarie, collegate a quelle residenziali ed a quelle produttive contribuiscono a creare un mix funzionale che sempre ha caratterizzato le città e che arricchisce il tessuto della città stessa;

RITENUTO quindi di dover procedere mediante ulteriore variante all'art. 24 delle N.T.A. al fine di consentire nuovi esercizi di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande così come definiti e disciplinati dalla L.R. 27/2009 nelle zone residenziali di completamento "B" del territorio comunale a condizione che l'intervento riguardi immobili preesistenti già destinati ad uso diverso da quello abitativo alla data di approvazione del presente PRG e, nelle *D1 - Zone produttive a carattere industriale e/o artigianale esistenti*, in cui sono consentite le attività commerciali di vicinato, così come definite dall'art.42 delle N.T.A. vigenti;

VISTA la Legge Regionale 10 novembre 2009, n. 27 "Testo unico in materia di commercio" che al Titolo III disciplina le attività di somministrazione di alimenti e bevande;

PREMESSO ULTERIORMENTE CHE:

le zone all'interno del territorio del Comune di Fano in cui la falda freatica è vicina al piano campagna sono numerose e ampie, il PRG adottato definitivamente con D.C.C. 232 del 29/09/2007 al fine di agevolare l'attuazione dello stesso e facilitare gli interventi in tali aree all'art. 97 "Falda freatica" prevedeva:

"1. Sono esclusi dal calcolo della S.U.L. i piani parzialmente interrati per un'altezza massima fuori terra di ml. 1,50 ove venga dimostrata la presenza di falda freatica superficiale attraverso relazione geologica asseverata.

2. La quota pavimento del piano parzialmente interrato dovrà essere posta a ml. 0,50 sopra la falda freatica e detto piano dovrà avere un'altezza netta interna non superiore a ml. 2,50.

3. L'altezza massima viene calcolata dal piano di calpestio relativo al primo solaio fuori terra."

la Provincia di Pesaro-Urbino in sede di parere di conformità con deliberazione di Giunta N. 421/2008 del 14/1/2008 ha prescritto per l'art. 97 – "Falda freatica", "... il comma 1 andrà integralmente stralciato in quanto in contrasto con le definizioni e modalità di calcolo contenute nel R.E.T.";

con delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 19/02/2009 è stato approvato il nuovo Piano Regolatore Generale (P.R.G.) e sono state accolte tutte le prescrizioni contenute nel parere di conformità precedentemente citato pertanto a seguito dell'accoglimento della precedente prescrizione l'articolo 97 è stato così riscritto:

"1. La quota pavimento del piano parzialmente interrato dovrà essere posta a ml. 0,50 sopra la falda freatica e detto piano dovrà avere un'altezza netta interna non superiore a ml. 2,50.

2. L'altezza massima viene calcolata dal piano di calpestio relativo al primo solaio fuori terra."

Così riscritto l'articolo in aree dove la falda freatica è in prossimità del piano campagna non prevede la possibilità di realizzare locali all'interno della falda freatica, infatti la quota d'imposta dei locali interrati dovrà essere posta 0,5 ml sopra la falda freatica, rendendo impossibile realizzare piani interrati ma, nella migliore delle ipotesi solo seminterrati che generano superfici utili lorde;

CONSIDERATO che al fine di consentire gli interventi edificatori previsti dal Piano Regolatore Generale, nonché in applicazione del cosiddetto "piano Casa" (L.R. 22/2009 e s.m.i.) sono stati già attivati i seguenti provvedimenti:

adozione della variante al PRG ai sensi dell'art. 15 comma 5 della L.R. 34/92 con delibera del consiglio comunale n° 121 del 22/5/2012 a seguito del procedimento promosso dalle seguenti ditte al fine di dotare i nuovi edifici di posti auto nel rispetto degli standard previsti dal PRG nei locali interrati:

- Scigno S.r.l. Prot. 85889 del 23/12/2011 in qualità di richiedente del permesso di costruire n° 489/09 sottoscritta da Marzoli Olga legale rappresentante e dai progettisti Dott. Arch. Remigio Bursi e Dott. Geol Stefano Boccarossa per la realizzazione di un edificio sull'area identificata al NCT al F° 27 mapp. 2881-2883;

- CEFIM Spa Prot. 86596 del 29/12/11 (depositata agli atti al n° 2) in qualità di richiedente del permesso di costruire n° 981/11 a firma del Presidente Andrea Cecchini e dei progettisti Dott. Arch. Marzia Gamboni e del Dott. Geol. Angelo Renzoni per la realizzazione di due edifici sull'area identificata al NCEU al F° 122 mapp. 973 e al F° 123 mapp. 245, 246, 1091, 109, 1093;

procedure relative ai piani attuativi del comparto ST1_P11 Comparto di ricucitura urbana in loc. Sassonia V.le D.Alighieri e del comparto ST1_P09 Comparto residenziale di completamento Via Modigliani" che hanno ottenuto il parere favorevole delle Servizio 4.2 in merito alla compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni geomorfologiche del territorio favorevole alle seguenti condizioni:

"Per la progettazione delle opere strutturali andranno predisposti la relazione geologica e lo studio geotecnico che rispettivamente espongano e commentino i metodi ed i risultati delle indagini di caratterizzazione e modellazione geologica e geotecnica del sito, supportati da specifiche indagini geognostiche, con prove in sito ed in laboratorio, secondo quanto disposto dalle NTC 2008.

Nel contesto della progettazione esecutiva, verificata l'esatta geometria degli sbancamenti rispetto alle reali condizioni al contorno, andranno effettuate 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, a salvaguardia delle strutture ed infrastrutture esistenti.

In ordine alle modalità esecutive degli sbancamenti andranno inoltre adottate le normali precauzioni, evitando fronti di sbanco verticali ed il posizionamento di sovraccarichi a ridosso del perimetro di sbanco.

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 progressivamente all'esecuzione delle strutture.

Considerata la presenza sul sito di una falda piuttosto superficiale, durante l'esecuzione delle operazioni di sbanco si dovranno adottare soluzioni tecnico progettuali, atte ad evitare l'allagamento degli scavi (tipo Well-Point o simili) ed interferenze delle acque con i terreni di fondazione e le strutture da realizzarsi.

*.....
Per le strutture in progetto andranno previste fondazioni adeguatamente immorsate all'interno di uno strato competente.*

Gli interventi strutturali, 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 dal D.M. 14 gennaio 2008.

Per quanto attiene al sistema di regimazione e smaltimento delle acque bianche:

Andrà limitata l'impermeabilizzazione delle superfici scoperte, privilegiando l'utilizzo di pavimentazioni permeabili o semipermeabili.

Sull'ambito d'intervento andrà realizzato un adeguato sistema di regimazione delle acque superficiali, attuando le previsioni di progetto riportate nella parte introduttiva del presente provvedimento. Andrà pertanto realizzata la raccolta delle acque meteoriche all'interno dell'area con allaccio della nuova condotta alla fognatura esistente acque bianche, individuata lungo via Reni nell'elaborato grafico "Rilievo sottoservizi".

Si evidenzia che qualora non venisse autorizzato il suddetto scarico nella fognatura esistente e si renda indispensabile prevedere una o più trincee per lo smaltimento delle acque bianche del comparto, il sistema drenante andrà progettato e dimensionato in base alla natura e al grado di permeabilità dei terreni, garantendone il corretto funzionamento. Tutto ciò allo scopo di evitare impaludamenti e infiltrazioni, che vadano ad interferire con le strutture ed infrastrutture in progetto o esistenti.

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."

RITENUTO di estendere la possibilità di realizzare locali interrati al di sotto della quota di falda in tutto il territorio comunale, per i seguenti motivi:

- L'art. 97 delle NTA del PRG del comune di Fano approvato con D.C.C. n° 34 del 19/02/2009 prevede che "la quota pavimento del piano parzialmente interrato dovrà essere posta a ml. 0,50 sopra la falda freatica e detto piano dovrà avere un'altezza netta interna non superiore a ml. 2,50. L'altezza massima viene calcolata dal piano di calpestio relativo al

primo solaio fuori terra". Questo comporta l'impossibilità di realizzare il piano interrato, mentre il piano parzialmente interrato viene computato ai sensi dell'art. 13 del Regolamento Edilizio Comunale come superficie utile lorda;

- L'impossibilità di realizzare il piano interrato non permette di trovare i posti auto richiesti per soddisfare lo standard di PRG sia all'interno della struttura sia nelle aree esterne rimanenti;
- Le tecniche costruttive attuali consentono, nel rispetto di lavori eseguiti a regola d'arte, l'impermeabilizzazione dei vani interrati da possibili interferenze con la falda freatica;
- Considerato inoltre il parere n° 2958/11 ai sensi dell' art.89 del D.P.R. n°380/2001 del Servizio 4.2. della Provincia di Pesaro-Urbino per la verifica della compatibilità con le condizioni geomorfologiche del territorio, ottenuto a seguito delle istanze promosse dalle ditte Scigno S.r.l. e CEFIM Spa favorevole con condizioni e i pareri N° 2920/11 del 22/11/2011 e n° 2922/11 del 17/11/2011 precedentemente richiamati ottenuti rispettivamente per l'adozione dei piani attuativi del comparto ST1_P11 Comparto di ricucitura urbana in loc. Sassonia V.le D.Alighieri e del comparto ST1_P09 Comparto residenziale di completamento Via Modigliani";

RITENUTO per i motivi sopraesposti di modificare l'art. 97 come di seguito riportato:

1.

E' possibile realizzare locali interrati al di sotto della falda freatica alle seguenti condizioni: Nel contesto della progettazione esecutiva, verificata l'esatta geometria degli sbancamenti rispetto alle reali condizioni al contorno, andranno effettuate 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, a salvaguardia delle eventuali strutture ed infrastrutture esistenti. Durante l'esecuzione delle operazioni di sbanco si dovranno adottare soluzioni tecnico progettuali, atte ad evitare l'allagamento degli scavi (tipo Well-Point o simili) ed interferenze delle acque con i terreni di fondazione e le strutture da realizzarsi. In linea generale si richiamano le disposizioni dell'art.10 della L.R. 22/2011 che prevede per tutti gli interventi che comportino l'impermeabilizzazione dei suoli, l'adozione di misure di compensazione rivolte al perseguimento dell'invarianza idraulica della trasformazione, secondo i criteri, modalità e indicazioni tecnico-operative definiti con Regolamento di Giunta Regionale.

2.

Nei casi in cui venga dimostrata la presenza di falda freatica superficiale attraverso relazione geologica asseverata, la quota pavimento del piano parzialmente interrato potrà essere posta a ml. 0,50 sopra la falda freatica, detto piano dovrà avere un'altezza netta interna non superiore a ml. 2,50. Sono esclusi dal calcolo della S.U.L. i piani parzialmente interrati per un'altezza massima fuori terra di ml. 1,50.

3.

Ai soli fini del rispetto delle altezze H, nei casi di cui al comma 2, l'altezza massima viene calcolata dal piano di calpestio relativo al primo solaio fuori terra.

VISTO che in 11/06/2012 sono stati richiesti i seguenti pareri:

- ASUR
- Provincia di Pesaro e Urbino - Servizio 4.2.2. – Assetto e tutela idraulica ed idrogeologica negli strumenti di trasformazione del territorio
- Comune di Fano - Settore 4: Servizi Territoriali e Ambientali – SUAP e Tutela del Paesaggio - Ambiente

VERIFICATO che la presente variante in premessa descritta consiste nella modifica degli artt. 9, 24, 42, 97 delle N.T.A. del vigente P.R.G., viene adottata ai sensi dell'art. 26 della l.r. 34/1992 e s.m.i. e che:

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

- non comporta aumento del carico urbanistico;

- 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;

- non è soggetta alle procedure di valutazione ambientale strategica ai sensi di quanto disposto dal paragrafo 1.3, punto 8, lettera k delle linee guida approvate con D.G.R. 1810/2010 della Regione Marche poichè non determina incrementi del carico urbanistico e non contiene opere soggette alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale o a Valutazione di Incidenza, secondo la vigente normativa;

CONSIDERATO che la variante in oggetto riguarda unicamente modifiche normative e non vengono modificati i volumi, le superfici utili lorde, le quantità edificatorie, ecc., si prescinde dalle analisi previste dall'art. 5 della L.R. n. 14/2008 – Norme per l'edilizia sostenibile;

VISTO che la Commissione Consiliare Urbanistica ha espresso parere nella seduta del 19.6.2012 Verbale n.ro 91;

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";

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 12.6.2012 -favorevole
responsabile ragioneria dott.De Leo in data12.6.2012 - non dovuto

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

PRESENTI 25
VOTANTI 25
FAVOREVOLI 17
CONTRARI 8 (Aiudi, Fulvi, Minardi, Sanchioni, Torriani, Mascarin, Benini, Omiccoli)
ASTENUTI ==

DELIBERA

1. **DI ADOTTARE**, ai sensi dell'art. 26 della l.r. 34/1992 e s.m.i., la **VARIANTE AGLI ARTT. 9, 24, 42, 97 DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE**, costituita dal testo allegato alla presente deliberazione con la lettera "A", a farne parte integrante e sostanziale;
2. **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.

3. **DI DARE ATTO** che la presente variante non è soggetta alle procedure di valutazione ambientale strategica ai sensi di quanto disposto dal par. 1.3, punto 8, lettera K delle linee guida approvate con D.G.R. 1813/2010 della Regione Marche poiché non determina incrementi del carico urbanistico e non contiene opere soggette alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale o a Valutazione di Incidenza, secondo la vigente normativa;
4. **DI DARE ATTO** che il responsabile del procedimento è l'arch. Adriano Giangolini, Dirigente del Settore V Servizi Lavori Pubblici ed Urbanistica;
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 25
VOTANTI 25
FAVOREVOLI 17
CONTRARI 8 (Aiudi, Fulvi, Minardi, Sanchioni, Torriani, Mascarin, Benini, Omiccoli)
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.

TESTO COORDINATO

ALLEGATO "A"

N.T.A. VIGENTI	N.T.A. VARIANTE
<p style="text-align: center;">Art. 9 Norme generali</p> <p>1. Le zone A sono le parti di territorio interessate da agglomerati urbani, o parte di essi, che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale, comprese le eventuali aree circostanti che possono essere, per tali caratteristiche, considerate parte integrante degli agglomerati stessi.</p> <p>2. Nelle zone storico, artistiche o di particolare pregio ambientale il Piano si attua mediante la definizione di un Piano Particolareggiato o piano attuativo equivalente (piano di recupero, piano di zona, ecc...), che ne definisce le destinazioni d'uso e le modalità di intervento.</p> <p>3. Il Piano Particolareggiato del Centro Storico ed i Piani di Recupero approvati conservano validità applicando la norma più restrittiva nel caso di norme concorrenti. In assenza del Piano Particolareggiato o piano attuativo equivalente (piano di recupero, piano di zona, ecc...) sono consentiti soltanto gli</p>	<p style="text-align: center;">Art. 9 Norme generali</p> <p>1. Le zone A sono le parti di territorio interessate da agglomerati urbani, o parte di essi, che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale, comprese le eventuali aree circostanti che possono essere, per tali caratteristiche, considerate parte integrante degli agglomerati stessi.</p> <p>2. Nelle zone storico, artistiche o di particolare pregio ambientale il Piano si attua mediante la definizione di un Piano Particolareggiato o piano attuativo equivalente (piano di recupero, piano di zona, ecc...), che ne definisce le destinazioni d'uso e le modalità di intervento.</p> <p>3. Il Piano Particolareggiato del Centro Storico ed i Piani di Recupero approvati conservano validità applicando la norma più restrittiva nel caso di norme concorrenti. In assenza del Piano Particolareggiato o piano attuativo equivalente (piano di recupero, piano di zona, ecc...) sono consentiti soltanto gli</p>

<p>interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché quelli di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti dall'art 3 del DPR n. 380/2001 e successive modificazioni.</p> <p>4. Per le zone A di Carignano circostanti i resti della "Torre Medievale, una futura trasformazione dell'area dovrà essere valutata mediante un piano particolareggiato o una progettazione di dettaglio che dovrà definire il giusto equilibrio tra l'edificazione e la vincolistica presente.</p>	<p>interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché quelli di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti dall'art 3 del DPR n. 380/2001 e successive modificazioni.</p> <p>4. Per le zone A di Carignano circostanti i resti della "Torre Medievale, una futura trasformazione dell'area dovrà essere valutata mediante un piano particolareggiato o una progettazione di dettaglio che dovrà definire il giusto equilibrio tra l'edificazione e la vincolistica presente.</p> <p>5. Per le zone stralciate dal Piano Particolareggiato del Centro Storico approvato con D.C.C. N.126 del 08/09/1998 e in assenza di piano attuativo equivalente (piano di recupero, piano di zona, ecc.):</p> <ul style="list-style-type: none"> • sono consentiti soltanto gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché quelli di restauro e di risanamento conservativo, e ristrutturazione edilizia con l'esclusione di interventi di demolizione totale e ricostruzione, così come definiti dall'art. 3 del DPR 380/2001 e s.m.i.; • La destinazione d'uso deve essere compatibile con il valore storico ed architettonico dell'edificio; la residenza è sempre consentita, nuove attività terziarie ed artigianali, compresi gli esercizi di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande così come definiti e disciplinati dalla L.R. 27/2009, sono consentite ai piani terra e ai piani primi degli edifici. <p>6. Compatibilmente con il valore storico-architettonico degli edifici, sono ammesse le funzioni ricettive di cui alla L.R. 9/2006, "Testo unico delle norme regionali in materia di turismo".</p>
<p style="text-align: center;">Art. 24 Zone di completamento residenziale</p> <p>1. Sono considerate zone territoriali omogenee "B" a destinazione di completamento residenziale le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate di cui al D. l. 02/04/1968 n. 1444 destinate prevalentemente alla residenza.</p> <p>2. Esse si suddividono come di seguito e sono definite quanto ad indici, parametri e particolari funzioni nei successivi specifici articoli: B1 - zone residenziali sature: B1.1 - con presenza di valori storici - architettonici e/o ambientali; B1.2 - con conservazione dell'area di sedime dei fabbricati B1.3 - con conservazione della superficie utile; B2 - zone residenziali semisature: B2.1 - a valle della strada interquartieri; B2.2 - a monte della strada interquartieri ed a sud del Fiume Metauro; B2.3 - da riqualificare a valle della strada interquartieri; B3 - Zone residenziali di completamento: B3.1 - di aree intercluse; B3.2 - da convenzionare a valle della strada interquartieri; B3.3 - da convenzionare a monte della strada interquartieri ed a sud del Fiume Metauro; B4 - Zone residenziali convenzionate (ex lottizzazioni); B5.1 - Zone residenziali di completamento di nuclei extraurbani esistenti. B5.2 - Zone residenziali di completamento della "Borgata rurale di Metaurilia".</p> <p>3. In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni d'uso così come definite dalle presenti norme:</p>	<p style="text-align: center;">Art. 24 Zone di completamento residenziale</p> <p>1. Sono considerate zone territoriali omogenee "B" a destinazione di completamento residenziale le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate di cui al D. l. 02/04/1968 n. 1444 destinate prevalentemente alla residenza.</p> <p>2. Esse si suddividono come di seguito e sono definite quanto ad indici, parametri e particolari funzioni nei successivi specifici articoli: B1 - zone residenziali sature: B1.1 - con presenza di valori storici - architettonici e/o ambientali; B1.2 - con conservazione dell'area di sedime dei fabbricati B1.3 - con conservazione della superficie utile; B2 - zone residenziali semisature: B2.1 - a valle della strada interquartieri; B2.2 - a monte della strada interquartieri ed a sud del Fiume Metauro; B2.3 - da riqualificare a valle della strada interquartieri; B3 - Zone residenziali di completamento: B3.1 - di aree intercluse; B3.2 - da convenzionare a valle della strada interquartieri; B3.3 - da convenzionare a monte della strada interquartieri ed a sud del Fiume Metauro; B4 - Zone residenziali convenzionate (ex lottizzazioni); B5.1 - Zone residenziali di completamento di nuclei extraurbani esistenti. B5.2 - Zone residenziali di completamento della "Borgata rurale di Metaurilia".</p> <p>3. In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni d'uso così come definite dalle presenti norme:</p>

- U1.1 - Residenze private
- U1.2 - Residenze collettive
- U2.1 - Alberghi
- U3.1 - Attività professionali
- U3.2 - Attività artigianali di servizio non moleste
- U3.4 - Attività commerciali di vicinato (solo al piano terra)

3 bis.

Per gli esercizi di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande così come definiti e disciplinati dalla L.R. 27/2009, esistenti alla data di approvazione del presente PRG, è ammessa la possibilità di ampliamento, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, nel rispetto dei parametri previsti dal piano. Sono inoltre ammessi nuovi esercizi di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, con la dotazione di parcheggi di cui all'uso U3.4:

- a) negli immobili prospicienti la S.S. Adriatica, compresa la "Traversa interna" (dai punti della S.S. n. 16 Adriatica Nord dal Km. 246+940 e S.S. n. 16 Adriatica Sud dal Km. 253+700) e negli immobili compresi fra tali assi ed il mare;
 - b) negli immobili prospicienti via Roma e la Strada Provinciale n. 3 Flaminia dal Km. 281+54;
- a condizione che l'intervento riguardi immobili preesistenti già destinati ad uso diverso da quello abitativo alla data di approvazione del presente PRG.

4.

Le distanze da rispettare in tutte le zone, salvo specifiche eccezioni, sono le seguenti:

- DC = 5,00 ml Distacco dai confini
- DF = 10,00 ml Distacco tra gli edifici
- DS = 5,00 ml Distanza dalle strade

5.

Sono ammesse costruzioni in allineamento con le costruzioni adiacenti a distanza inferiore alla minima prescritta dalle strade, nel rispetto della distanza tra i fabbricati, in detti casi l'altezza massima costruibile per la parte che non rispetta la distanza e la visuale libera non può superare l'altezza massima del fabbricato adiacente più alto.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra definite, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate sopra, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche.

6.

Negli interventi su aree inedificate o in caso di demolizione e ricostruzione nonché ampliamento dovrà essere presentato lo stato di fatto delle piante esistenti evidenziando le piante protette secondo la L. R. n. 6/2005 e succ. mod. e integrazioni e precisata con particolare attenzione la soluzione progettuale degli scoperti al fine di preservare dall'abbattimento il maggior numero di piante.

Parte integrante di ogni progetto edilizio deve comunque essere sia il rilevamento puntuale della vegetazione esistente sia la previsione dettagliata delle sistemazioni degli spazi aperti, delle recinzioni e del verde che dovrebbe comunque essere sempre presente secondo quantità adeguate alle aree di pertinenza.

7.

Negli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, nonché nei casi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione che prevedano aumento delle unità immobiliari è richiesta una dotazione di standard a parcheggio privato che garantisca due posti auto ad alloggio, da reperire per la differenza fra il numero delle unità esistenti, computando sia le unità residenziali che non, e di progetto computando solo le unità residenziali. Se la dotazione di parcheggi richiesta non può essere reperita nel lotto di pertinenza potrà essere reperita in un lotto posto nelle vicinanze o monetizzata.

8.

- U1.1 - Residenze private
- U1.2 - Residenze collettive
- U2.1 - Alberghi
- U3.1 - Attività professionali
- U3.2 - Attività artigianali di servizio non moleste
- U3.4 - Attività commerciali di vicinato (solo al piano terra)

3 bis.

Per gli esercizi di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande così come definiti e disciplinati dalla L.R. 27/2009, esistenti alla data di approvazione del presente PRG, è ammessa la possibilità di ampliamento, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, nel rispetto dei parametri previsti dal piano. Sono inoltre ammessi nuovi esercizi di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, con la dotazione di parcheggi di cui all'uso U3.4 a condizione che l'intervento riguardi immobili preesistenti già destinati ad uso diverso da quello abitativo alla data di approvazione del presente PRG.

4.

Le distanze da rispettare in tutte le zone, salvo specifiche eccezioni, sono le seguenti:

- DC = 5,00 ml Distacco dai confini
- DF = 10,00 ml Distacco tra gli edifici
- DS = 5,00 ml Distanza dalle strade

5.

Sono ammesse costruzioni in allineamento con le costruzioni adiacenti a distanza inferiore alla minima prescritta dalle strade, nel rispetto della distanza tra i fabbricati, in detti casi l'altezza massima costruibile per la parte che non rispetta la distanza e la visuale libera non può superare l'altezza massima del fabbricato adiacente più alto.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra definite, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate sopra, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche.

6.

Negli interventi su aree inedificate o in caso di demolizione e ricostruzione nonché ampliamento dovrà essere presentato lo stato di fatto delle piante esistenti evidenziando le piante protette secondo la L. R. n. 6/2005 e succ. mod. e integrazioni e precisata con particolare attenzione la soluzione progettuale degli scoperti al fine di preservare dall'abbattimento il maggior numero di piante.

Parte integrante di ogni progetto edilizio deve comunque essere sia il rilevamento puntuale della vegetazione esistente sia la previsione dettagliata delle sistemazioni degli spazi aperti, delle recinzioni e del verde che dovrebbe comunque essere sempre presente secondo quantità adeguate alle aree di pertinenza.

7.

Negli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, nonché nei casi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione che prevedano aumento delle unità immobiliari è richiesta una dotazione di standard a parcheggio privato che garantisca due posti auto ad alloggio, da reperire per la differenza fra il numero delle unità esistenti, computando sia le unità residenziali che non, e di progetto computando solo le unità residenziali. Se la dotazione di parcheggi richiesta non può essere reperita nel lotto di pertinenza potrà essere reperita in un lotto posto nelle vicinanze o monetizzata.

8.

Negli interventi di nuova costruzione, di ampliamento nonché di demolizione e ricostruzione non riconducibili alla ristrutturazione edilizia è ammessa la monetizzazione degli standard richiesti di cui al precedente comma, nella misura del 50%, fatto salvo il reperimento dello standard previsto dalla L. 1150/42, art. 41-sexies e successive modifiche.

9.

Si prescrive per le aree prossime ai nuclei storici di cui all'art. 18 delle N.T.A. del Sistema Paesistico - Ambientale l'utilizzo di materiali e finiture di carattere tradizionale.

Negli interventi di nuova costruzione, di ampliamento nonché di demolizione e ricostruzione non riconducibili alla ristrutturazione edilizia è ammessa la monetizzazione degli standard richiesti di cui al precedente comma, nella misura del 50%, fatto salvo il reperimento dello standard previsto dalla L. 1150/42, art. 41-sexies e successive modifiche.

9.

Si prescrive per le aree prossime ai nuclei storici di cui all'art. 18 delle N.T.A. del Sistema Paesistico - Ambientale l'utilizzo di materiali e finiture di carattere tradizionale.

Art. 42
D1 - Zone produttive a carattere industriale e/o artigianale esistenti

1.

Le zone D1 sono le zone produttive esistenti a carattere industriale e/o artigianale, e cioè sono quelle alle quali le previsioni dello strumento urbanistico generale attribuiscono una funzione di completamento degli insediamenti industriali e/o artigianali esistenti.

2.

Sono ammesse di norma le seguenti destinazioni d'uso e attività, così come definite dalle presenti Norme:

U4.1	Attività produttive a carattere artigianale e industriale
U3.1	Terziario diffuso
U3.3	Attività direzionali
U3.4	Attività commerciali di vicinato
U3.9	Attività commerciali all'ingrosso

3.

In tali zone il Piano si attua per intervento diretto.

4.

Gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono di seguito riportati.

UF	=	0,60 mq/mq	Utilizzazione fondiaria
IPE	=	0,20 mq/mq	Indice di permeabilità
HMAX	=	10,00 ml	Altezza massima degli edifici
		10,00 ml	Distacco dai confini
		5,00 ml	Distacco dai confini nelle zone artigianali di Rosciano, Cuccurano e Ponte Metauro Tombaccia
DC	=		
DF	=	10,00 ml	Distacco tra gli edifici
		10,00 ml	Distanza dalle strade
		8,00 ml	Distacco dalle strade nelle zone artigianali di Rosciano, Cuccurano e Ponte Metauro Tombaccia
DS	=		

5.

Il valore HMAX prescritto potrà essere superato soltanto in presenza di particolari esigenze di lavorazione; in ogni caso nel calcolo dell'altezza massima sono esclusi i volumi tecnici;

6.

La superficie di vendita (SUV) delle attività commerciali di vicinato deve essere obbligatoriamente abbinata ad un deposito o a superfici produttive aventi una SUL di almeno mq. 150; ogni unità edilizia con accesso indipendente dalla strada pubblica viene considerata singolarmente ai fini commerciali;

7.

Nella zona industriale di Bellocchi è esclusa, tranne che nell'asse fronteggiante via Einaudi (aree indicate con il simboli "cv" nelle tavole di piano) la destinazione d'uso e attività U3.4 - Attività commerciali di vicinato.

Art. 42
D1 - Zone produttive a carattere industriale e/o artigianale esistenti

1.

Le zone D1 sono le zone produttive esistenti a carattere industriale e/o artigianale, e cioè sono quelle alle quali le previsioni dello strumento urbanistico generale attribuiscono una funzione di completamento degli insediamenti industriali e/o artigianali esistenti.

2.

Sono ammesse di norma le seguenti destinazioni d'uso e attività, così come definite dalle presenti Norme:

U4.1	Attività produttive a carattere artigianale e industriale
U3.1	Terziario diffuso
U3.3	Attività direzionali
U3.4	Attività commerciali di vicinato
U3.9	Attività commerciali all'ingrosso

3.

In tali zone il Piano si attua per intervento diretto.

4.

Gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono di seguito riportati.

UF	=	0,60 mq/mq	Utilizzazione fondiaria
IPE	=	0,20 mq/mq	Indice di permeabilità
HMAX	=	10,00 ml	Altezza massima degli edifici
		10,00 ml	Distacco dai confini
		5,00 ml	Distacco dai confini nelle zone artigianali di Rosciano, Cuccurano e Ponte Metauro Tombaccia
DC	=		
DF	=	10,00 ml	Distacco tra gli edifici
		10,00 ml	Distanza dalle strade
		8,00 ml	Distacco dalle strade nelle zone artigianali di Rosciano, Cuccurano e Ponte Metauro Tombaccia
DS	=		

5.

Il valore HMAX prescritto potrà essere superato soltanto in presenza di particolari esigenze di lavorazione; in ogni caso nel calcolo dell'altezza massima sono esclusi i volumi tecnici;

6.

La superficie di vendita (SUV) delle attività commerciali di vicinato deve essere obbligatoriamente abbinata ad un deposito o a superfici produttive aventi una SUL di almeno mq. 150; ogni unità edilizia con accesso indipendente dalla strada pubblica viene considerata singolarmente ai fini commerciali;

7.

Nella zona industriale di Bellocchi è esclusa, tranne che nell'asse fronteggiante via Einaudi (aree indicate con il simboli "cv" nelle tavole di piano) la destinazione d'uso e attività U3.4 - Attività commerciali di vicinato.

<p>8. Nella zona industriale di Bellocchi sono ammesse anche le costruzioni destinate all'abitazione del personale addetto alla custodia e di quello incaricato della manutenzione degli impianti. La superficie degli alloggi non deve essere superiore a mq 150di SUL. In ogni lotto potranno insediarsi più aziende, in tal caso non è ammessa alcuna superficie da adibirsi a residenza. Per migliorare l'immagine architettonica del manufatto nonché la funzionalità urbanistica e logistica nell'ambito del lotto gli interventi dovranno prevedere specifici progetti per il miglioramento della strutturazione funzionale del lotto di pertinenza e del relativo arredo. Sono comunque da salvaguardare le aree di verde privato interno ai lotti.</p>	<p>7-bis. Nelle zone in cui sono ammesse le attività commerciali di vicinato, sono ammessi anche gli esercizi di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande così come definiti e disciplinati dalla L.R. 27/2009,</p> <p>8. Nella zona industriale di Bellocchi sono ammesse anche le costruzioni destinate all'abitazione del personale addetto alla custodia e di quello incaricato della manutenzione degli impianti. La superficie degli alloggi non deve essere superiore a mq 150di SUL. In ogni lotto potranno insediarsi più aziende, in tal caso non è ammessa alcuna superficie da adibirsi a residenza. Per migliorare l'immagine architettonica del manufatto nonché la funzionalità urbanistica e logistica nell'ambito del lotto gli interventi dovranno prevedere specifici progetti per il miglioramento della strutturazione funzionale del lotto di pertinenza e del relativo arredo. Sono comunque da salvaguardare le aree di verde privato interno ai lotti.</p>
<p style="text-align: center;">Art. 97 Falda freatica</p> <p>1. La quota pavimento del piano parzialmente interrato dovrà essere posta a ml. 0,50 sopra la falda freatica e detto piano dovrà avere un'altezza netta interna non superiore a ml. 2,50.</p> <p>2. L'altezza massima viene calcolata dal piano di calpestio relativo al primo solaio fuori terra.</p>	<p style="text-align: center;">Art. 97 Falda freatica</p> <p>1. E' possibile realizzare locali interrati al di sotto della falda freatica alle seguenti condizioni: nel contesto della progettazione esecutiva, verificata l'esatta geometria degli sbancamenti rispetto alle reali condizioni al contorno, andranno effettuate 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, a salvaguardia delle eventuali strutture ed infrastrutture esistenti. Durante l'esecuzione delle operazioni di sbanco si dovranno adottare soluzioni tecnico progettuali, atte ad evitare l'allagamento degli scavi (tipo Well-Point o simili) ed interferenze delle acque con i terreni di fondazione e le strutture da realizzarsi. In linea generale si richiamano le disposizioni dell'art.10 della L.R. 22/2011 che prevede per tutti gli interventi che comportino l'impermeabilizzazione dei suoli, l'adozione di misure di compensazione rivolte al perseguimento dell'invarianza idraulica della trasformazione, secondo i criteri modalità e indicazioni tecnico-operative definiti con Regolamento di Giunta Regionale.</p> <p>2. Nei casi in cui venga dimostrata la presenza di falda freatica superficiale attraverso relazione geologica asseverata, la quota pavimento del piano parzialmente interrato potrà essere posta a ml. 0,50 sopra la falda freatica, detto piano dovrà avere un'altezza netta interna non superiore a ml. 2,50. Sono esclusi dal calcolo della S.U.L. i piani parzialmente interrati per un'altezza massima fuori terra di ml. 1,50.</p> <p>3. Ai soli fini del rispetto delle altezze H, nei casi di cui al comma 2, l'altezza massima viene calcolata dal piano di calpestio relativo al primo solaio fuori terra.</p>

- Copia del presente atto verrà inviata, per le procedure attuative all'ufficio Urbanistica
-

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

Il Presidente

F.to Avv.to Cavalieri Francesco

Il Segretario Generale

F.to Dott.ssa Renzi Antonietta

La presente deliberazione del Consiglio Comunale N. 159 del 04/07/2012 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 09/07/2012



L'incaricato dell'ufficio segreteria
MANNA GIOVANNA

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Manna Giovanna".