



COMUNE DI FANO

Provincia di Pesaro e Urbino

SETT. 5° - SERVIZI LL.PP. E URBANISTICA Pianificazione Territoriale

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Nr. **64**

Del **08/04/2014**

OGGETTO:

ADOZIONE VARIANTE AL PRG AI SENSI DELL'ART. 26 DELLA L.R. 34/1992 E S.M.I., RELATIVAMENTE ALLA REDISTRIBUZIONE DI UNA ZONA OMOGENEA B2.2 IN VIA BRIGATA MESSINA ALL'INTERNO DELLA PROPRIETÀ, FG.35 PARTICELLA 231, SENZA AUMENTO DI CARICO URBANISTICO.

L'anno **duemilaquattordici**, il giorno **otto** del mese di **aprile** alle ore **19,00** 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 il 2° appello nominale alle ore 20,45 sono risultati presenti i signori Consiglieri:

1) Aguzzi Stefano	Si	17) Marinelli Christian	Si
2) Aiudi Francesco	No	18) Mascarin Samuele	No
3) Antonucci Domenico	Si	19) Mattioli Giacomo	Si
4) Bellucci Floriano	Si	20) Minardi Renato Claudio	No
5) Benini Luciano	No	21) Montalbini Andrea	Si
6) Cavaliere Francesco	Si	22) Napolitano Antonio	No
7) Cecchi Pierino	No	23) Omiccioli Hadar	No
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) Fanesi Cristian	No	27) Sanchioni Daniele	No
12) Federici Alessandro	Si	28) Sartini Giuliano	Si
13) Ferri Oscar	No	29) Simoncelli Ermanno	Si
14) Fulvi Rosetta	No	30) Stefanelli Luca	No
15) Gresta Roberto	No	31) Torriani Francesco	No
16) Ilari Gianluca	Si		

Presenti: **16** Assenti: **15**

Hanno giustificato l'assenza i Signori:==

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: **Fanesi Cristian**, **Aiudi Francesco**, **Montalbini Andrea**.

Oggetto:

ADOZIONE VARIANTE AL PRG AI SENSI DELL'ART. 26 DELLA L.R. 34/1992 E S.M.I.,
RELATIVAMENTE ALLA REDISTRIBUZIONE DI UNA ZONA OMOGENEA B2.2 IN VIA
BRIGATA MESSINA ALL'INTERNO DELLA PROPRIETÀ, FG.35 PARTICELLA 231, SENZA
AUMENTO DI CARICO URBANISTICO.

In precedenza sono entrati i consiglieri: Mascarin, Benini, Omiccioli, Aiudi, Fanesi, Torriani, Fulvi.

E' uscito il consigliere Mascarin, Fanesi

Sono presenti N. 21 consiglieri

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione di seguito riportata:

PREMESSO CHE:

in data 27/01/2014, P.G. 5826 i signori Isidori Maura e Benvenuti Angelo hanno inoltrato (in copia agli atti con il n. 1) istanza di variante al Piano Regolatore Generale vigente per la redistribuzione di una zona omogenea B2.2 in via Brigata Messina all'interno della proprietà, censita al Catasto Terreni al foglio 35 particella 231, senza aumento di carico urbanistico, al fine di consentire un miglior utilizzo dell'area edificabile stessa, con allegata la seguente documentazione:

- Estratto PRG ed individuazione terreno (scala 1:2000);
- Stato di fatto (scala 1:200);
- Superficie edificabile allo stato di fatto (scala 1:2000);
- Stato di progetto (scala 1:200);
- Misura catastale e planimetria catastale (1:2000);
- Documenti di identità richiedenti;

Le previsioni attuali del PRG approvato con D.C.C. 34 del 19/02/2009, per l'area di riferimento, prevedono una zona B2.2 di 240 mq dalle dimensioni in pianta di circa 10 x24 mq. La disposizione planimetrica dell'ampliamento recepita dal P.R.G. non è consona a realizzare un edificio residenziale, in quanto le misure in pianta del nuovo edificio sarebbero di 5,75x16,37 mq, misure improbabili sia per quel che riguarda l'aspetto architettonico, sia per lo sviluppo "a corridoio" degli spazi interni dell'abitazione. Pertanto, al fine di una miglior realizzazione architettonica, è stata richiesta una diversa distribuzione delle aree, semplicemente scambiando tra loro una porzione di B2.2 ed una porzione di E4 all'interno della stessa particella, senza alcuna modifica della SUL e delle misure delle superfici destinate a B2.2 ed E4. Pertanto al fine di una miglior attuazione del P.R.G. è stata richiesta una diversa redistribuzione della superficie B2.2 senza aumento della superficie utile lorda realizzabile, né della superficie fondiaria;

il Piano Regolatore Generale vigente, approvato con D.C.C. n. 34 del 19/02/2009 destina tale area in parte come zona "B2.2 - Zone residenziali semisature a monte della strada interquartieri ed a sud del Fiume Metauro" ed in parte come zona "E4 - Zone agricole di ristrutturazione ambientale";

La zona è meglio individuata negli elaborati grafici costituenti la presente variante depositati agli atti dove è presentato il PRG approvato e la variante proposta;

CONSIDERATO CHE:

non si ha un incremento del carico urbanistico-insediativo, infatti la variante non prevede né aumento di Superficie Utile Lorda (SUL), né un aumento della superficie fondiaria della zona B2.2;

non si ha un nuovo consumo del suolo e in particolare non si prevedono ulteriori espansioni di aree edificabili in zona agricola pertanto non si ricade nella disposizione dell'art. 11 della L.R. 23 novembre 2011, n. 22 "Norme in materia di riqualificazione urbana sostenibile e assetto idrogeologico e modifiche

alle Leggi regionali 5 agosto 1992, n. 34 "Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio" e 8 ottobre 2009, n. 22 "Interventi della regione per il riavvio delle attività edilizie al fine di fronteggiare la crisi economica, difendere l'occupazione, migliorare la sicurezza degli edifici e promuovere tecniche di edilizia sostenibile".

si prescinde dalle analisi previste dall'art. 5 della L.R. n. 14/2008 – Norme per l'edilizia sostenibile in quanto la variante in oggetto per le dimensioni ridotte non è in grado di generare trasformazioni territoriali e urbane valutabili;

VISTO il parere favorevole del 28/03/2014 n.3195 (in copia agli atti con il n. 2), espresso dalla Provincia di Pesaro Urbino 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. con le seguenti indicazioni e prescrizioni:

- *La progettazione esecutiva dei futuri interventi edificatori dovrà basarsi su uno specifico studio geologico-geotecnico, supportato da specifiche indagini geognostiche con prove in sito ed in laboratorio, rilevando l'eventuale presenza di acque nei terreni, secondo quanto disposto dal D.M. 14/01/2008.*
- *Si dovrà inoltre procedere alla definizione degli scenari di pericolosità sismica locale mediante specifiche analisi, secondo le NTC 2008, tese alla definizione del comportamento dei terreni sotto sollecitazione dinamica (Vs30).*
- *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 (NTC 2008).*

ASPETTI IDROLOGICI-IDRAULICI

- *Considerata la presenza del fosso di proprietà demaniale a breve distanza dal limite Ovest della la zona si ritiene opportuno, nelle successive fasi di progettazione, valutare l'eventuale pericolosità idraulica sulla zona, prevedendo, se necessari, interventi di mitigazione della pericolosità e/o l'adozione di accorgimenti tecnico-costruttivi tesi a ridurre la vulnerabilità/esposizione delle opere in progetto.*
- *Qualora si preveda lo smaltimento delle acque bianche della zona oggetto di trasformazione nel citato corso d'acqua, andrà garantita nel tempo la periodica pulizia e manutenzione del corpo idrico e dei suoi accessori nel settore interessato, affinché non si manifestino restringimenti o intasamenti di alcun genere a scapito del regolare deflusso delle acque verso valle. Si ricorda che qualsiasi intervento da eseguirsi su corsi d'acqua demaniali, compresi gli scarichi, è soggetto a preventiva autorizzazione da parte di questo Servizio, ai sensi del R.D. n. 523/1904.*
- *Premesso che in base ai "Criteri, modalità e indicazioni tecnico-operative per la redazione della verifica di compatibilità idraulica degli strumenti di pianificazione territoriale e per l'invarianza idraulica delle trasformazioni territoriali di cui all'art.10, comma 4, della L.R. 22/2011" approvati con D.G.R. n. 53 del 27/01/2014 (B.U.R. Marche n.19 del 17/02/2014), l'accertamento in ordine all'applicazione delle disposizioni, rivolte al perseguimento dell'invarianza idraulica di cui al Titolo III degli stessi spetta all'Ente competente al rilascio del titolo abilitativo ad attività di trasformazione, comportante variazione della permeabilità superficiale.*

Ciò premesso si evidenzia che la progettazione delle opere di urbanizzazione, comprese le eventuali misure compensative, ed il loro corretto dimensionamento rimane di stretta competenza del progettista, anche sulla base di valutazioni relative all'assetto complessivo della rete idraulica recapitante.

- *Le scelte progettuali andranno comunque orientate al contenimento dell'impermeabilizzazione delle superfici scoperte, privilegiando l'utilizzo di pavimentazioni permeabili o semipermeabili (parcheggi, strade e ecc.).*
- *Nella progettazione e nella costruzione delle condotte fognarie acque bianche e nere dovrà essere garantita l'affidabilità dell'opera in relazione al grado di sicurezza statica, di resistenza alla corrosione, di integrità della tenuta nel tempo.*
- *Tutte le condotte, defluenti ed affluenti all'area, dovranno essere realizzate a tenuta.*

- *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, che andranno convogliate in condotte a tenuta per lo smaltimento attraverso idonei recettori, evitando interferenze tra le stesse ed i terreni di fondazione.*

VALUTATA la destinazione ed il disegno urbanistico che il PRG vigente prevede per la zona in questione, si ritiene di modificare il PRG vigente approvato con D.C.C. n. 34 del 19/02/2009 al fine di permettere una miglior attuazione delle previsioni del PRG stesso come mostrato negli elaborati grafici costituenti la presente variante depositati;

VERIFICATO che la presente variante al P.R.G.:

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 in quanto non ha impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale ai sensi di quanto disposto dal paragrafo 1.3, punto 8, lettera K) "*varianti agli strumenti urbanistici generali e attuativi che non determinino incrementi del carico urbanistico, che non contemplino trasferimento di capacità edificatoria in aree diverse ... omissis*" delle linee guida approvate con D.G.R. n. 1813/10 della Regione Marche, come è stato attestato (in copia agli atti con il n. 3) dal Dirigente del Servizio LL.PP. e Urbanistica Arch. Adriano Giangolini con comunicazione alla Provincia di Pesaro-Urbino del 26/02/2014 P.G. 14414, ai sensi del paragrafo 1.3, punto 10 delle Linee Guida e confermato dalla stessa Provincia in qualità di Autorità Competente con comunicazione del 06/03/2014 (in copia agli atti con il n. 4) inviata a mezzo PEC e assunta agli atti con Prot. 16689 del 06/03/2014;

VERIFICATO che la presente variante in premessa descritta è costituita dal seguente elaborato (in copia agli atti con il n. 5):

Tavola Unica contenente:

- Inquadramento aerofotogrammetrico
- Inquadramento catastale
- Ortofoto
- Progetto urbanistico vigente
- Progetto urbanistico in variante
- Ambiti di tutela vigenti
- Ambiti di tutela in variante

VISTO che la 2^a Commissione Consiliare Urbanistica ha espresso, nella seduta del 4.4. 2014, verbale n. 128 il relativo parere ;

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 il Piano Regolatore Generale vigente approvato con D.C.C. n. 34 del 19/02/2009;

SI ATTESTA che è stata verificata la regolarità tecnica amministrativa contabile in merito alla correttezza amministrativa ai sensi dell'art. 147 bis del TUEL come modificato dall'art. 3 dal n. D.L. 174/2012 e che il presente atto non comporta riflessi diretti e indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente;

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 31.3. 2014, favorevole;

responsabile Servizi Finanziari dott.ssa Daniela Mantoni in data 31.3. 2014, non dovuto;

Mediante votazione espressa palesemente per alzata di mano, i cui risultati proclamati dal Presidente sono i seguenti

PRESENTI: N. 21

VOTANTI: N. 14

FAVOREVOLI : n.14

CONTRARI : ==

ASTENUTI: n. 7 (Benini, Omiccioli, Aiudi, Fanesi, Fulvi, Torriani, Sartini)

DELIBERA

1) DI ADOTTARE la variante al P.R.G. vigente relativamente alla redistribuzione di una zona omogenea B2.2 in via Brigata Messina all'interno della proprietà, censita al Catasto Terreni al foglio 35 particella 231, senza aumento di Superficie Utile Lorda (SUL), né della superficie fondiaria della zona B2.2, costituita dai seguenti elaborati, che pure in corpo separato costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento:

Tavola Unica contenente:

- Inquadramento aerofotogrammetrico
- Inquadramento catastale
- Ortofoto
- Progetto urbanistico vigente
- Progetto urbanistico in variante
- Ambiti di tutela vigenti
- Ambiti di tutela in variante

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 in quanto non ha impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale ai sensi di quanto disposto dal paragrafo 1.3, punto 8, lettera k) "*varianti agli strumenti urbanistici generali e attuativi che non determinino incrementi del carico urbanistico, che non contemplino trasferimento di capacità edificatoria in aree diverse ... omissis*" delle linee guida approvate con D.G.R. n. 1813/10 della Regione Marche";

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 V Servizi Lavori Pubblici ed Urbanistica 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 palesemente espressa per alzata di mano, i cui risultati proclamati dal Presidente sono i seguenti:

PRESENTI: N. 21

VOTANTI: N. 14

FAVOREVOLI : n.14

CONTRARI : ==

ASTENUTI: n. 7 (Benini, Omiccioli, Aiudi, Fanesi, Fulvi, Torriani, Sartini)

DELIBERA

DI **NON 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
Cavalieri Francesco
F.to digitalmente

Il Segretario Generale
Renzi Antonietta
F.to digitalmente

La presente deliberazione del Consiglio Comunale N. **64** del **08/04/2014** sarà pubblicata all'Albo Pretorio e diventerà esecutiva trascorsi dieci giorni dalla data di pubblicazione, ai sensi dell'art.134, comma 3°, del D.lgs.vo n 267/2000.

Fano, li 22/04/2014

L'incaricato dell'ufficio segreteria
MANNA GIOVANNA
