



# COMUNE DI FANO

Provincia di Pesaro e Urbino  
SETT. 5° - SERVIZI LL.PP. E URBANISTICA PRG

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Nr. **209**

Del **11/12/2014**

OGGETTO:

**ADOZIONE VARIANTE AL PRG AI SENSI DELL'ART. 26 DELLA L.R. 34/1992 E S.M.I., RELATIVAMENTE ALLA RIDEFINIZIONE DELLA ZONA OMOGENEA B2.1 INTERNA AL COMPARTO ST3\_P29 "COMPARTO DI COMPLETAMENTO VIA DRAGONCINO" E DELLA ZONA F4 ADIACENTE CON CONSEGUENTE ANNULLAMENTO DELLA SCHEDA COMPARTO.**

L'anno **duemilaquattordici**, il giorno **undici** del mese di **dicembre** 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.

Alle ore **20,30** viene discusso l'argomento in oggetto, sono presenti i signori Consiglieri:

1) <b>Seri Massimo</b>	No	14) <b>Fulvi Rosetta</b>	Si
2) <b>Aguzzi Stefano</b>	Si	15) <b>Fumante Enrico</b>	Si
3) <b>Ansuini Roberta</b>	Si	16) <b>Garbatini Aramis</b>	Si
4) <b>Bacchiocchi Alberto</b>	Si	17) <b>Luzi Carla</b>	Si
5) <b>Brunori Barbara</b>	No	18) <b>Minardi Renato Claudio</b>	Si
6) <b>Carloni Mirco</b>	No	19) <b>Nicolelli Enrico</b>	Si
7) <b>Ciaroni Terenzio</b>	Si	20) <b>Omiccioli Hadar</b>	Si
8) <b>Cucchiari Sara</b>	Si	21) <b>Perini Federico</b>	Si
9) <b>Cucuzza Maria Antonia Rita</b>	Si	22) <b>Ruggeri Marta Carmela Raimonda</b>	Si
10) <b>D'anna Giancarlo</b>	Si	23) <b>Serra Laura</b>	Si
11) <b>De Benedittis Mattia</b>	Si	24) <b>Severi Riccardo</b>	No
12) <b>Delvecchio Davide</b>	Si	25) <b>Torriani Francesco</b>	No
13) <b>Fanesi Cristian</b>	Si		

Presenti: **20** Assenti: **5**

Hanno giustificato l'assenza i Signori: **Brunori Barbara -Carloni Mirco -Torriani Francesco -**

Il Sig. **MINARDI RENATO CLAUDIO**, 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: **Perini Federico, De Benedittis Mattia, Cucuzza Maria Antonia Rita.**

ADOZIONE VARIANTE AL PRG AI SENSI DELL'ART. 26 DELLA L.R. 34/1992 E S.M.I.,RELATIVAMENTE ALLA RIDEFINIZIONE DELLA ZONA OMOGENEA B2.1 INTERNA AL COMPARTO ST3\_P29 "COMPARTO DI COMPLETAMENTO VIA DRAGONCINO" E DELLA ZONA F4 ADIACENTE CON CONSEGUENTE ANNULLAMENTO DELLA SCHEDA COMPARTO.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione di seguito riportata:

### **PREMESSO** che:

Il Piano Regolatore Generale approvato con D.C.C. n. 34 del 19/02/2009 classifica il terreno in località S.Lazzaro individuato al catasto terreni F. 35, mapp. 451, come comparto edificatorio identificato con la scheda ST3\_P29 e denominato "Comparto di completamento via Dragoncino" con una superficie territoriale di mq 1580 e una S.U.L di mq. 790 e classifica il terreno individuato al F. 35 mapp. 895 e al Foglio 38 mapp.li 2420 e 2491 in parte come zona F4 – *Zone di Verde Privato* e parte come zona F5 - *Zone per attrezzature di interesse collettivo esterne al comparto*.

Si riporta di seguito la scheta tecnica ST3\_P29:

COMPARTO DI COMPLETAMENTO VIA DRAGONCINO ST3_P29					
Sup. Comparto (mq)	SUL comparto (mq)	UT SUL/Sup. comparto (mq/mq)	Zona	Sup. zona omogenea (mq)	SUL zona omogenea (mq)
1.580	790	0,50	B2.1	1.580	790

*Il Comparto di cui alla presente scheda individua una zona residenziale di completamento in via del Dragoncino.*  
*Le previsioni avranno attuazione mediante intervento diretto, subordinato ad un progetto planivolumetrico esteso all'intera area del Comparto unitario così come perimetrato.*  
*Qualsiasi nuovo fabbricato dovrà sorgere a distanza di almeno 5 ml e previa demolizione dei corpi di fabbrica esistenti a meno di 5 ml dalla vecchia chiesetta di S.Lazzaro.*  
*L'intervento potrà essere realizzato soltanto a seguito del suo convenzionamento.*

**VISTA** la deliberazione del Consiglio Comunale n° 173 del 27/09/2013 (depositata agli atti alla lettera a) "IPOTESI TRANSATTIVA TRA FONDAZIONE CASSA DI RISPARMIO DI FANO, UGUCCIONI MAURIZIO, UGUCCIONI MICHELE, FONDAZIONE CASSA DI RISPARMIO DI FANO E COMUNE DI FANO. PRESA D'ATTO DELLA PROPOSTA TRANSATTIVA ED APPROVAZIONE DELLA SCHEMA DI TRANSAZIONE. I.E",

in cui nelle premesse è riportato che:

*con atto di citazione del 26.05.2004, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pesaro in data 04.06.2004, i sigg.ri Uguccioni Maurizio, Uguccioni Michele e Mencoboni Giuseppina hanno convenuto in giudizio il Comune di Fano al fine di vedersi riconosciuto il diritto di proprietà per usucapione ventennale su un'area di proprietà del Comune di Fano della superficie di ca mq. 1.558 identificata al C.T. del Comune di Fano al F. 53 map. 2420 e map 2491;*

*con atto di compravendita rogito notaio Cecchetelli, Rep. 72364 del 26.07.2007, il Comune ha ceduto alla Fondazione anche la proprietà del terreno sul quale ricadono le particelle sopra identificate per destinarle a pertinenza ed accesso carrabile da via del Dragoncino della realizzanda struttura del Centro Residenziale per anziani " Don Paolo Tonucci";*

*con atto di avveramento della condizione rogito notaio Cecchetelli, Rep. 74410 del 27.02.2009, le parti si danno reciprocamente atto dell'avveramento della condizione apposta all'atto Rep. 72364;*

*con sentenza emessa dal Tribunale di Pesaro, Sezione distaccata di Fano, nella causa R.G. n. 230/2004 in data 22.09.2009 è stata dichiarata l'avvenuta usucapione della proprietà dei precitati map. 2420 e map. 2491 in capo ai sig.ri Uguccioni e Mencoboni;:*

**VISTO** il punto 5 dello schema di transazione approvato (in copia agli atti alla lett. b.) e successivamente sottoscritto in data 15/11/2013 dalla Fondazione Cassa di Risparmio di Fano, in persona del suo Presidente Ing. Fabio Tombari, dal Comune di Fano, in persona del Direttore Generale Dott. Giuseppe De Leo e dai sig.ri Uguccioni e Mencoboni in cui è contenuta la seguente clausola:

*“l'efficacia del presente atto è subordinata alla condizione che il Comune di Fano approvi in via definitiva ai sensi della L.R. n.34/92 entro il termine di due anni da oggi, una variante al P.R.G. che preveda la redistribuzione dell'area verde F4 e B2.1 mantenendo inalterata la SUL e, di conseguenza la rimozione del vincolo esistente nella scheda del comparto relativo al rispetto della distanza di almeno 5 ml per la costruzione di nuovo fabbricato e la demolizione dei corpi di fabbrica a meno di 5 ml dalla vecchia chiesetta di San Lazzaro”.*

**DATO ATTO** che le modifiche previste nell'atto di transazione sono coerenti con le previsioni pianificatorie contenute nel P.R.G., non viene aumentata la Superficie Utile Lorda né il carico urbanistico e la redistribuzione del verde privato a parità di superficie consente una migliore attuazione delle previsioni edificatorie contenute nel PRG stesso;

**RITENUTO** di approvare come indicato nell'atto transattivo la variante urbanistica contenente la redistribuzione della zona B2.1 (area presente nel comparto con superficie fondiaria di 1580 mq) e F4 (area adiacente al comparto) e della soppressione della scheda-comparto con l'eliminazione dei vincoli e prescrizioni che la scheda prevedeva, in particolare il vincolo di demolizione dei corpi di fabbrica a distanza inferiore ai 5 m dalla vecchia chiesetta di San Lazzaro, ciò senza aumento della superficie Utile Lorda (SUL) né modifiche alla dimensione della superficie fondiaria e del verde privato e senza aumento di carico urbanistico;

**VERIFICATO** che la variante è costituita da:

Relazione illustrativa;

Elaborato grafico TAV. U contenente:

- Inquadramento aerofotogrammetrico;
- Inquadramento catastale;
- Ortofoto;
- Progetto Urbanistico VIGENTE;
- Progetto Urbanistico in VARIANTE;
- Ambiti di tutela VIGENTI;
- Ambiti di tutela in VARIANTE

**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;

**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 alla lett. c.) dal Dirigente del Servizio LL.PP. e Urbanistica Arch. Adriano Giangolini con comunicazione alla Provincia di Pesaro-Urbino Prot. 20598 del 21/03/2014 ai sensi del paragrafo 1.3, punto 10 delle Linee Guida e confermato dalla stessa Provincia in qualità di Autorità Competente con comunicazione del 02/04/2014 (in copia agli atti alla lett. d.) inviata a mezzo PEC e assunta agli atti con Prot. 0024822 del 07/04/2014;

**VISTO** il parere n° 3250/14 del 26/11/2014 favorevole in ordine alla compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni geomorfologiche del territorio, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/01 e s.m.i (in copia agli atti alla lett. e.) rilasciato dal Servizio 11 - P.O. 11.3. "Assetto e tutela idraulica ed idrogeologica negli strumenti di trasformazione del territorio" della Provincia di Pesaro e Urbino" con le seguenti indicazioni e prescrizioni:

- *"La progettazione esecutiva degli interventi strutturali dovrà basarsi su uno specifico studio geologico-geotecnico, supportato da indagini geognostiche, con prove in sito ed in laboratorio, al fine di definire un preciso modello litostratigrafico, fisico e meccanico dei terreni interessati, rilevando l'eventuale presenza di acque nel sottosuolo, secondo quanto disposto dalle NTC 2008.*
- 1. *Si dovrà inoltre procedere alla definizione degli scenari di pericolosità sismica locale mediante specifiche analisi, tese alla definizione del comportamento dei terreni sotto sollecitazione dinamica ( $V_{s30}$ ).*
- 2. *Per le nuove strutture andranno previste fondazioni adeguatamente attestata all'interno di uno strato competente.*
- 3. *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 dalla normativa vigente (NTC 2008).*

#### **ASPETTI IDROLOGICI-IDRAULICI**

4. *Si ricorda 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 DGR 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 misure compensative ed il loro corretto dimensionamento in base ai criteri contenuti nella predetta D.G.R. n. 53 del 27/01/2014, rimane di stretta competenza del progettista, anche sulla base di valutazioni relative all'assetto complessivo della rete idraulica recapitante.***

5. *Qualora non siano possibili canalizzazioni delle acque chiare provenienti dall'area oggetto di trasformazione verso corpi idrici recettori o collettori fognari, l'adozione di sistemi di drenaggio o d'infiltrazione facilitata per lo smaltimento delle acque, fermo restando l'obbligo di prevedere dispositivi di invarianza idraulica, è subordinata alla redazione di studi specifici con i quali siano dimostrate le condizioni di conservazione dell'equilibrio geomorfologico, idrogeologico ed idraulico dell'ambito territoriale interessato. Il progetto completo di calcoli idraulici del sistema drenate dovrà documentare la funzionalità del sistema per adeguati tempi di ritorno, in relazione alla permeabilità dei terreni e al livello piezometrico in sito.*
6. *Al fine di garantire l'efficienza nel tempo evitando fenomeni d'impaludamento e possibili danni a strutture ed infrastrutture esistenti e future andrà predisposto, quale parte integrante del progetto esecutivo delle opere drenanti uno specifico piano di manutenzione, con individuazione del soggetto che dovrà farsene carico.*
7. *Le scelte progettuali andranno comunque orientate al contenimento dell'impermeabilizzazione delle superfici scoperte, privilegiando l'utilizzo di pavimentazioni permeabili o semipermeabili.*
8. *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.*
9. *Allo scopo di mantenere costanti nel tempo le caratteristiche geomeccaniche dei terreni di fondazione, si raccomanda di dotare l'area d'intervento di un adeguato sistema di regimazione, raccolta e smaltimento delle acque superficiali.*
10. *Per evitare accumuli idrici in corrispondenza di eventuali strutture controterra (piani interrati, ecc...) queste andranno sempre impermeabilizzate e munite di drenaggio a tergo su tutta l'altezza del paramento, con ghiaia e pietrisco di opportuna granulometria, tessuto-non-tessuto per evitare l'intasamento del dreno, cunetta di base e tubazione forata che consenta la raccolta delle acque, da convogliarsi con condotte a tenuta fino allo smaltimento nella rete fognaria o attraverso idonei recettori in grado di riceverle.*

*Le sopra esposte indicazioni e prescrizioni dovranno essere esplicitamente richiamate nell'atto di approvazione della variante.*

*Nel caso in cui vengano apportate modifiche agli elaborati allegati al presente parere andrà inoltrata apposita richiesta di riesame".*

**VISTO** che la Commissione Consiliare Urbanistica ha espresso, nella seduta del 9.12.2014 Verbale n.ro 13 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";

**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 previsto dall'art. 3 del D.L. 174/2012 e che il presente atto comporta riflessi diretti e indiretti sulla situazione economico – finanziaria o sul patrimonio dell'ente derivanti dall'attuazione della transazione tra il Comune di Fano i sigg.ri Uguccione Maurizio, Uguccione Michele e Mencoboni Giuseppina e la Fondazione Carifano;

**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 3.12.2014, favorevole  
responsabile ragioneria Dott.sa Daniela Mantoni in data 3.12.2014, favorevole;

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

PRESENTI N. 20  
VOTANTI N. 16  
FAVOREVOLI N,. 15  
CONTRARI N. 1 Garbatini  
ASTENUTI N. 4 ( D'Anna, Ruggeri, Omiccioli, Ansuini)

### **DELIBERA**

Di **ADOTTARE** la variante al P.R.G. vigente ai sensi dell'art. 26 della L.R. 34/1992 e s.m.i., relativamente alla ridefinizione della zona omogenea B2.1 interna al comparto ST3\_P29 "*Comparto di completamento via Dragoncino*" e della zona F4 adiacente, con conseguente annullamento della scheda comparto, costituita dai seguenti elaborati allegati alla presente deliberazione:

- Relazione illustrativa;
- Elaborato grafico TAV. U contenente:
  - Inquadramento aerofotogrammetrico;
  - Inquadramento catastale;
  - Ortofoto;
  - Progetto Urbanistico VIGENTE;
  - Progetto Urbanistico in VARIANTE;
  - Ambiti di tutela VIGENTI;
  - Ambiti di tutela in VARIANTE

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.

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. 1400/08 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 come richiamato nelle premesse;

di **DARE MANDATO** al Dirigente del Settore 5 Lavori Pubblici e Urbanistica per tutti gli adempimenti conseguenti e necessari in ottemperanza a quanto prescritto dalla

citata L.R. n° 34/1992, nonché di provvedere alla pubblicazione del presente atto nel sito istituzionale dell'Amministrazione ai sensi e per gli effetti dell'art. 39 del D.Lgs. n. 33/2013.

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**

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

PRESENTI N. 20  
VOTANTI N. 16  
FAVOREVOLI N. 15  
CONTRARI N. 1 Garbatini  
ASTENUTI N. 4 ( D'Anna, Ruggeri, Omiccioli, Ansuini)

### **DELIBERA**

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

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

**Il Presidente**  
Minardi Renato Claudio  
F.to digitalmente

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

---

La presente deliberazione del Consiglio Comunale N. **209** del **11/12/2014** 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 15/12/2014

L'incaricato dell'ufficio segreteria  
MANNA GIOVANNA

---

---