



COMUNE DI FANO

Provincia di Pesaro e Urbino

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

Alonistice

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Nr. 128

Del 11/05/2011

OGGETTO:

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.

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

Fatto il 2° appello nominale alla ore 20.20 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	Si
4) Bellucci Floriano	Si	20) Montalbini Andrea	Si
5) Benini Luciano	Si	21) Napolitano Antonio	Si
6) Cavaliere Francesco	Si	22) Nicusanti Mauro	Si
7) Cecchi Pierino	Si	23) Omiccioli Hadar	Si
8) Ciancamerla Oretta	Si	24) Palazzi Marcello	No
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	Si
12) Ferri Oscar	Si	28) Sartini Giuliano	Si
13) Fulvi Rosetta	Si	29) Stefanelli Luca	Si
14) Gresta Roberto	Si	30) Torriani Francesco	Si
15) Ilari Gianluca	Si	31) Valentini Federico	Si
16) Marinelli Christian	Si		

Presenti: **30** Assenti: **1**

Hanno giustificato l'assenza i Signori:Palazzi

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. **RENZI ANTONIETTA**

Vengono nominati scrutatori i signori: **Pierelli Massimo, Sartini Giuliano, Omiccioli Hadar.**

Oggetto:

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.

Presenti al 2^a appello alle ore 20.20 n. 30 consiglieri .

Sono usciti i consiglieri: Ferri, Mascarin, Ilari, Napolitano, Gresta, Fulvi, Sartini, Minardi, Valentini.

Sono presenti all'oggetto n. 21 consiglieri.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione di seguito riportata:

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;

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;

le destinazioni d'uso ammesse nelle zone residenziali di completamento "B", così come definite nell'art. 8 delle N.T.A. sono le seguenti:

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)

e non rientrano tra queste i pubblici esercizi quali ristoranti, trattorie, bar, pizzerie, ecc. previsti invece dallo stesso art. 8 all'uso *U2.5 – Attrezzature ricreative e pubblici esercizi*;

CONSIDERATO che nella fase attuativa del P.R.G. il Servizio Urbanistica ha constatato che l'effetto di tale norma nelle zone residenziali di completamento, oltre ad impedire l'apertura di nuovi esercizi impedisce anche l'ampliamento di quelli esistenti causando pesanti limitazioni agli operatori;

TENUTO CONTO 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)*";

RILEVATO dalla lettura delle Norme Tecniche di Attuazione che il vigente P.R.G. prevede una articolata serie di usi del territorio, i quali opportunamente combinati costituiscono le destinazioni d'uso previste per le varie zone omogenee;

RITENUTO che nelle zone a spiccata vocazione turistica, quali sono quelle comprese fra la S.S. Adriatica ed il mare, e commerciale quali sono quelle prospicienti la S.S. Adriatica e la

strada Provinciale Flaminia, attività compatibili con le funzioni residenziali contribuiscono a creare un mix funzionale che sempre ha caratterizzato le città e che arricchisce il tessuto della città stessa e di tutto il territorio;

RITENUTO quindi di dover procedere mediante la presente variante all'art. 24 delle N.T.A. al fine di consentire per i pubblici esercizi già esistenti la possibilità di ampliamento, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione nel rispetto dei parametri del PRG, e di consentire nuovi esercizi di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande:

- negli immobili prospicienti la S.S. n. 16 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;

- negli immobili prospicienti via Roma e la Strada Provinciale n. 3 Flaminia dal Km. 281+549;

a condizione che gli interventi riguardino immobili preesistenti già destinati ad uso diverso da quello abitativo alla data di approvazione del presente PRG;

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;

VERIFICATO che la presente variante in premessa descritta consiste nella modifica dell'art. 24 delle N.T.A. del 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 una ridefinizione della gamma degli usi ammessi in parte delle zone di completamente "B" nel rispetto dei parametri urbanistici del P.R.G., non vengono modificati i volumi, le superfici utili lorde, le quantità edificatorie, ecc., si richiama 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., il parere già espresso dal Servizio 4.4 Acque Pubbliche Rischio Idraulico e Sismico della Provincia di Pesaro e Urbino del 07/07/2008 n. 2545/08 reso sul Piano Regolatore Generale vigente;

CONSIDERATO che la variante in oggetto riguarda unicamente una ridefinizione della gamma degli usi ammessi in parte delle zone di completamente "B" 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, nella seduta del 10.5.2011 Verbale n.ro 58;

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 3.5.2011 favorevole

responsabile ragioneria dott.ssa Daniela Mantoni in data 4.5.2011 non dovuto

Mediante votazione espressa nei modi di legge, i cui risultati accertati con la presenza degli scutatori sono i seguenti:

PRESENTI 21
VOTANTI 19
FAVOREVOLI 19
CONTRARI ==
ASTENUTI 2 (Benini,Omiccioli)

DELIBERA

- 1. DI ADOTTARE**, ai sensi dell'art. 26 della l.r. 34/1992 e s.m.i., la **VARIANTE ALL'ART. 24 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 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;
- 4. DI DARE ATTO** che il responsabile del procedimento è l'arch. Adriano Giangolini, Dirigente del Settore Servizi Urbanistici;
- 5. DI DARE MANDATO** al Dirigente del Settore Servizi Urbanistici per tutti gli adempimenti conseguenti e necessari in ottemperanza a quanto prescritto dalla citata L.R. n.ro 34/1992.

Inoltre,

IL CONSIGLIO COMUNALE

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

PRESENTI 21

VOTANTI 19
FAVOREVOLI 19
CONTRARI ==
ASTENUTI 2 (Benini,Omiccioli)

DELIBERA

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

- Copia del presente atto, verrà inviato per le procedure attuative all'Ufficio Urbanistica

TESTO COORDINATO

N.T.A. VIGENTI	N.T.A. VARIANTE
<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: 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)</p> <p>4. Le distanze da rispettare in tutte le zone, salvo specifiche eccezioni, sono le seguenti:</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: 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)</p> <p>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:</p> <p>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;</p> <p>b) negli immobili prospicienti via Roma e la Strada Provinciale n. 3 Flaminia dal Km. 281+54;</p> <p>a condizione che l'intervento riguardi immobili preesistenti già destinati ad uso diverso da quello abitativo alla data di approvazione del presente PRG.</p> <p>4. Le distanze da rispettare in tutte le zone, salvo specifiche</p>

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.

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.

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

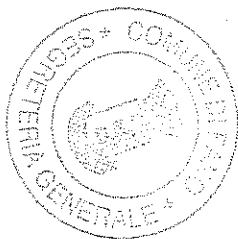
Il Presidente
F.to Cavalieri Francesco

Il Segretario Generale
F.to Renzi Antonietta

La presente deliberazione del Consiglio Comunale N. 128 del 11/05/2011 sarà pubblicata all'Albo Pretorio in data odierna.

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

Fano, li 17/05/2011



L'incaricato dell'ufficio segreteria
GIOVANNA MANNA