



# COMUNE DI FANO

Provincia di Pesaro e Urbino

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

*M. Mustice*

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Nr. 147

Del 26/05/2011

OGGETTO:

**ADOZIONE DI UN PIANO DI RECUPERO PER LA COSTRUZIONE DI UNA UNITA' ABITATIVA IN ADERENZA IN FANO VIA BELGATTO N° 78 , AI SENSI DELL'ART. 1 COMMA 6 DELLA L.R. 22/2009 E DELL'ART. 30 DELLA L.R. 34/1992 E S.M.I.DITTA: LUCIANO BENINI**

L'anno **duemilaundici**, il giorno **ventisei** del mese di **maggio** 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) <b>Aguzzi Stefano</b>	Si	17) <b>Mascarin Samuele</b>	Si
2) <b>Aiudi Francesco</b>	Si	18) <b>Mattioli Giacomo</b>	Si
3) <b>Antonucci Domenico</b>	Si	19) <b>Minardi Renato Claudio</b>	No
4) <b>Bellucci Floriano</b>	Si	20) <b>Montalbini Andrea</b>	Si
5) <b>Benini Luciano</b>	Si	21) <b>Napolitano Antonio</b>	Si
6) <b>Cavalieri Francesco</b>	Si	22) <b>Nicusanti Mauro</b>	Si
7) <b>Cecchi Pierino</b>	Si	23) <b>Omiccioli Hadar</b>	Si
8) <b>Ciancamerla Oretta</b>	Si	24) <b>Palazzi Marcello</b>	Si
9) <b>Cicerchia Marco</b>	Si	25) <b>Pierelli Massimo</b>	No
10) <b>Di Sante Enzo</b>	No	26) <b>Polidoro Dante Domenico</b>	No
11) <b>Federici Alessandro</b>	Si	27) <b>Sanchioni Daniele</b>	No
12) <b>Ferri Oscardo</b>	No	28) <b>Sartini Giuliano</b>	Si
13) <b>Fulvi Rosetta</b>	Si	29) <b>Stefanelli Luca</b>	Si
14) <b>Gresta Roberto</b>	No	30) <b>Torriani Francesco</b>	Si
15) <b>Ilari Gianluca</b>	Si	31) <b>Valentini Federico</b>	No
16) <b>Marinelli Christian</b>	No	32)	No

Presenti: **22** Assenti: **9**

Hanno giustificato l'assenza i Signori: Minardi, Gresta

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, Ilari Gianluca, Omiccioli Hadar.**

Oggetto:

ADOZIONE DI UN PIANO DI RECUPERO PER LA COSTRUZIONE DI UNA UNITA' ABITATIVA IN ADERENZA IN FANO VIA BELGATTO N° 78 , AI SENSI DELL'ART. 1 COMMA 6 DELLA L.R. 22/2009 E DELL'ART. 30 DELLA L.R. 34/1992 E S.M.I.DITTA: LUCIANO BENINI

In precedenza sono entrati i Consiglieri Di Sante, valentini, Napolitano, Polidoro, Marinelli, Ssanchioni. Sono usciti i Consiglieri Mascarin, Polidoro, Napolitano, Benini, Stefanelli, Omiccioli, Torriani.

**SONO PRESENTI N. 21 CONSIGLIERI**

### IL CONSIGLIO COMUNALE

**PREMESSO** che:

in data 28/05/2010 p.g. n. 36919, integrata in data 13/10/2010 p.g. n. 69022, il sig. Luciano Benini ha presentato richiesta di approvazione di Piano di Recupero ai sensi dell'art. 1 comma 6 della L.R. 22/2009, per la costruzione di una unità abitativa in aderenza, sita in località Belgatto n. 78, censito al catasto terreni al foglio 36, mappale 384 sub. 1;

il P.R.G. vigente individua l'area oggetto del Piano di Recupero come zona "E2 – zone agricole con presenza di valori paesaggistici" di cui all'art. 56 delle N.T.A. e come zona omogenea "E" ai sensi del D.I. 1444/1968;

il comma 2 dell'art. 56 delle N.T.A. del P.R.G. vigente prevede che nelle zone E2 "sono ammesse compatibilmente con quanto previsto dalle prescrizioni relative alle tutele (integrale, orientata, specifica), ove presenti delle norme del Sistema Paesistico Ambientale che comunque prevarranno sul presente articolo:

a) ampliamento o ricostruzione di abitazioni preesistenti da parte dell'imprenditore agricolo;  
lotto minimo: 2 ha

b) attrezzature e infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento dell'attività agricola, come silos, serbatoi idrici, depositi per attrezzi, macchine, fertilizzanti, sementi e antiparassitari, ricoveri per bestiami;  
lotto minimo: 5 ha

c) costruzioni da adibire alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli ed edifici per industrie forestali;  
lotto minimo: 5 ha

H MAX = 5 m salvo comprovate necessità

d) opere di pubblica utilità che debbono sorgere necessariamente in zone agricole;  
e) attività agrituristica e di turismo rurale".

il comma 6 dell'art. 1 della L.R. 22/2009 e s.m.i. "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" recita "6. Previa approvazione di apposito piano di recupero, per gli edifici ubicati in zona agricola che non presentino le caratteristiche di cui all'articolo 15, comma 2, della l.r. 8 marzo 1990, n. 13 (Norme edilizie per il territorio agricolo), è consentito accorpate all'edificio principale la volumetria degli accessori di pertinenza per una superficie massima di mq 70, anche mediante mutamento della loro destinazione d'uso. L'accorpamento di cui al presente comma è cumulabile con l'ampliamento

previsto al comma 1. Il piano di recupero non è necessario qualora l'accorpamento riguardi la volumetria di un solo accessorio di pertinenza con superficie massima di 70 mq."

la delibera di Giunta Regionale n. 1991 del 24/11/2009, "Atto di indirizzo concernente: Interpretazione e applicazione della L.R. n. 22/2009 (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) precisa che:

"Art.1, comma 6: l'accorpamento previsto in questo comma si configura come aggiuntivo rispetto alla possibilità di ampliamento prevista dal comma 1 dell'art. 1.

Il fatto che l'accorpamento in esame debba essere considerato aggiuntivo rispetto all'ampliamento dei commi precedenti, dipende da due ordini di considerazioni:

- a) l'accorpamento e l'ampliamento sono due istituti diversi: l'ampliamento conduce alla creazione di nuovi volumi, mentre l'accorpamento determina l'inserimento nell'edificio principale di volumetrie già esistenti;
- b) i commi 5 e 6 dell'art. 1 sono dedicati esclusivamente agli edifici ubicati in zona agricola. Il comma 5 quando menziona l'ampliamento richiama la disciplina dettata per l'ampliamento stesso dai commi precedenti, invece il comma 6 quando menziona l'accorpamento, ovviamente, non richiama la disciplina precedente e richiede, inoltre, la previa approvazione di un piano di recupero, strumento che non è imposto per gli ampliamenti di cui ai commi precedenti.

La superficie massima alla quale fa riferimento il comma 6 è la superficie utile lorda (SUL).

Al fine di rendere coerente con le misurazioni espresse in metri cubi, il parametro espresso in mq. 70 di cui al comma 6, si assume che a mq. 70 di superficie utile lorda corrispondano mc. 200 di volume vuoto per pieno.

Anche per gli accessori da accorpare vale la regola generale di cui all'art. 4, comma 1, deve trattarsi di manufatti esistenti alla data del 31 dicembre 2008.

I piani di recupero ai quali si fa riferimento nel comma 6 sono quelli previsti dalla L. 457/78; poiché la legge prevede espressamente la possibilità della loro redazione, non necessita la preventiva individuazione delle zone di recupero da parte dei Comuni. Inoltre poiché i piani di recupero riguarderanno accorpamenti ed eventualmente anche ampliamenti la cui entità è stata direttamente assentita dalla legge che di diritto (ope legis) opera una variante agli strumenti urbanistici generali vigenti, non necessita l'effettuazione della verifica di assoggettabilità relativa alla Valutazione Ambientale Strategica. I piani, anche di iniziativa privata dovranno essere presentati nei termini stabiliti dall'art. 9, comma 2 della legge (entro e non oltre diciotto mesi dal 30 novembre 2009) e potranno trovare attuazione nei termini stabiliti dalle relative convenzioni, la cui durata potrà essere definita nella delibera prevista dall'art. 9, comma 1. Sempre per quanto riguarda i piani di recupero si evidenzia che per gli aspetti procedurali trovano applicazione le disposizioni della L.R. 34/92; in particolare si precisa che i piani di recupero (che come sopra osservato riguardano accorpamenti ed eventualmente anche ampliamenti la cui entità è stata direttamente assentita dalla legge) sono da considerarsi conformi agli strumenti urbanistici generali comunali e pertanto per quanto concerne la loro approvazione trovano applicazioni i commi 2 e 3 dell'art. 4 della citata L.R. 34/92;

Il consiglio Comunale con delibera n. 289 del 16/11/2009 e con delibera n. 32 del 31/01/2011 ha approvato la "Applicazione della Legge Regionale 8 ottobre 2009, n. 22 e s.m.i., avente ad oggetto "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";

#### **RILEVATO** che:

Il progetto a firma dell'architetto Mirko Strika riguarda la demolizione degli annessi presenti nello stato di fatto per il recupero dei volumi e la demolizione del porticato a lato dell'unità abitativa esistente per la costruzione dell'unità abitativa in adiacenza.

Il nuovo fabbricato di progetto avrà destinazione ad uso abitativo di un'unica unità immobiliare, articolata sui seguenti piani:

- Piano interrato: di altezza netta interna di ml. 2,50 destinata a taverna;
- Piano terra: di altezza netta interna di ml. 2,70 con la distribuzione della zona giorno dell'abitazione (soggiorno-pranzo, ingresso, w.c. Bagno lavanderia). Vengono rispettati i rapporti illuminotecnici degli ambienti come verificato in tavola n° 5 di progetto;

- Piano primo: di altezza variabile da un minimo di ml. 2,25 ad un massimo di ml. 3,20 con la distribuzione della zona notte dell'abitazione (camera da letto e bagni). Le altezze medie dei relativi ambienti corrispondenti sono urbanisticamente corrette per l'abitabilità, altrettanto per i rapporti illuminotecnici degli ambienti.

**VERIFICATO** che il presente piano di recupero è costituito dai seguenti elaborati:

- Tav. 1a – Piano quotato stato di fatto;
- Tav. 2 – Rilievo stato di fatto;
- Tav. 2a – Rilievo stato di fatto per autorizzazione paesaggistica;
- Tav. 3 – Conteggi stato di fatto;
- Tav. 4b – Piano quotato e sezioni altimetriche stato di progetto;
- Tav. 5b – Progetto Architettonico stato di progetto;
- Tav. 6b – Conteggi stato di progetto;
- Tav. 7b – Tavola sinottica differenze fatto-progetto;
- Relazione tecnica;
- Norme Tecniche di Attuazione;
- Relazione tecnica relativa al progetto di un impianto di riscaldamento;
- Analisi di sostenibilità ambientale (art. 5 L.R. 14/2008);
- Relazione paesaggistica;
- Relazione Fotografica;
- Bozza schema di convenzione;
- Relazione Geologica;
- Certificato acustico di progetto.

**VISTO** il parere n. 2833/10 del 25/10/2010 del servizio Acque Pubbliche Rischio Idraulico e Sismico della Provincia di Pesaro-Urbino pervenuto il 19/11/2010 e assunto al protocollo al n. 78166 con il quale si esprime parere favorevole condizionato in ordine alla compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni geomorfologiche del territorio, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, condizionato al rispetto delle seguenti prescrizioni di cui tenere conto nella progettazione esecutiva dell'intervento:

- Per la progettazione esecutiva dell'intervento strutturale andranno predisposti sia la relazione geologica che 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 dal D.M. 14/01/2008.
- Sarà inoltre necessario procedere alla definizione degli scenari di pericolosità sismica locale mediante specifiche analisi da condurre sul lotto d'interesse, come prescritto dal D.M. 14/01/2008, tese alla definizione del comportamento dei terreni sotto sollecitazione dinamica.
- Come indicato nell'allegata relazione le strutture di fondazione andranno adeguatamente immerse all'interno di litotipi competenti, comunque a profondità tale da non risentire delle variazioni stagionali e/o cicliche del contenuto d'acqua. Tutto ciò al fine di evitare che fenomeni di ritiro e rigonfiamento dei terreni, particolarmente evidenti in corrispondenza dei litotipi più marcatamente argillosi superficiali, possano creare pregiudizio alla stabilità delle opere.
- Nel contesto della progettazione esecutiva andrà verificata l'esatta geometria degli sbancamenti rispetto alle reali condizioni al contorno, al fine di valutare l'esigenza di ricorrere ad opere provvisorie e di sostegno dei fronti di sbanco, anche preventive, a salvaguardia dell'area e delle strutture esistenti. In ogni caso al fine di garantire adeguate condizioni di sicurezza, laddove siano presenti opere o manufatti ricadenti all'interno del cuneo di spinta del terreno a tergo delle pareti di sbanco comunque ubicati entro 5.00 m dal perimetro dello sbanco stesso, si prescrive la realizzazione di opere di contenimento preventive alle operazioni di scavo.
- 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.
- Già in fase di apertura del cantiere si dovrà predisporre un sistema di regimazione, convogliamento e smaltimento delle acque superficiali e sotterranee, per evitare l'allagamento degli scavi.

- Le operazioni di scavo andranno eseguite per tratti, in periodi di scarse precipitazioni, evitando di lasciare i fronti esposti per lunghi periodi agli agenti atmosferici e precedendo progressivamente alla esecuzione delle strutture.
- Sull'edificio oggetto d'intervento e sull'area di pertinenza andrà realizzato un adeguato sistema di regimazione delle acque superficiali, evitando interferenze delle stesse con i terreni e le strutture di fondazione. In particolare le acque meteoriche raccolte dai pluviali andranno adeguatamente canalizzate e smaltite lontano dalle strutture.
- L'intervento strutturale, 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, dovrà risultare rispondente alle disposizioni contenute nelle specifiche norme tecniche, con particolare riguardo alle indagini previste dal D.M. 14 gennaio 2008.

**VISTO** il parere della Commissione edilizia del 25/11/2010 verbale 14 favorevole e del 12/05/2011 verbale 3 favorevole condizionato alla modifica delle tavole di progetto 6B e 5B in quanto il volume max edificabile al piano primo ai sensi della L.R. 22/09 è di 200 mc e da progetto risulta pari a 202,76 mc.

**VISTO** il Parere della Commissione Locale per il Paesaggio del 12/05/2011 verbale n° 7 favorevole.

**VERIFICATO** che il presente piano di recupero:

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. 2 della L.R. n. 28/2001;

contiene le analisi di sostenibilità ambientale di cui all'art. 5 L.R. 14/2008, Norme per l'edilizia sostenibile;

non è soggetta alle procedure di valutazione ambientale strategica come stabilito dalla delibera di Giunta comunale n. 1991 del 24/11/2009 precedentemente citata;

**VISTO** che la Commissione Consiliare Urbanistica ha espresso, nella seduta del 24.5.2011 Verbale n.ro 59;

**STE** le seguenti leggi e s.m.i.:

del 17 agosto 1942, n. 1150, "Legge urbanistica";

del 5 agosto 1978, n. 457, "norme per l'edilizia residenziale";

del 5 agosto 1992, n.34, " Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio";

del 8 ottobre 2009, n. 22, "Interventi della Regione per il riavvio delle attività edilizie al fine di mitigare la crisi economica, difendere l'occupazione, migliorare la sicurezza degli edifici e promuovere politiche di edilizia sostenibile";

**TI** 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 :

del servizio interessato Arch. Adriano Giangolini favorevole.

del servizio di consulenza tecnica ingegneristica dott.ssa Daniela Mantoni in data 16.5.2011 non dovuto;

unanimità di voti palesemente espressi per alzata di mano;

**DELIBERA**

1. **DI ADOTTARE** il PIANO DI RECUPERO PER LA COSTRUZIONE DI UNA UNITA' ABITATIVA IN ADERENZA IN FANO VIA BELGATTO N°78, distinto al catasto terreni al foglio 36 mapp. 384 sub.1, ai sensi dell'art. 1 comma 6 della L.R. 22/2009 e dell'art. 30 della L.R. 34/1992 e s.m.i, con le prescrizioni dettate dagli enti e uffici in sede di acquisizione dei pareri di competenza, proposto dal Sig. Luciano Benini, costituito dai seguenti elaborati:
  - Tav. 1a – Piano quotato stato di fatto;
  - Tav. 2 – Rilievo stato di fatto;
  - Tav. 2a – Rilievo stato di fatto per autorizzazione paesaggistica;
  - Tav. 3 – Conteggi stato di fatto;
  - Tav. 4b – Piano quotato e sezioni altimetriche stato di progetto;
  - Tav. 5b – Progetto Architettonico stato di progetto;
  - Tav. 6b – Conteggi stato di progetto;
  - Tav. 7b – Tavola sinottica differenze fatto-progetto;
  - Relazione tecnica;
  - Norme Tecniche di Attuazione;
  - Relazione tecnica relativa al progetto di un impianto di riscaldamento;
  - Analisi di sostenibilità ambientale (art. 5 L.R. 14/2008);
  - Relazione paesaggistica;
  - Relazione Fotografica;
  - Bozza schema di convenzione;
  - Relazione Geologica;
  - Certificato acustico di progetto.
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 il presente piano di recupero non è soggetto alle procedure di valutazione ambientale strategica come stabilito dalla delibera di Giunta Regionale n. 1991 del 24/11/2009 citata nelle premesse;
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.

ed inoltre

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

mediante votazione, palesemente espressa per alzata di mano;

### **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 viene inviato per le procedure attuative all'uff. Urbanistica

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. 147 del 26/05/2011 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 30/05/2011



L'incaricato dell'ufficio segreteria  
ROMAGNA CARLA