



COMUNE DI FANO

Provincia di Pesaro e Urbino

ORIGINALE
DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE
Nr. 320 Del 13/09/2024

OGGETTO:

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE PIANO
ATTUATIVO DEL COMPARTO ST5_P86 COMPARTO COMMERCIALE E
PARCHEGGIO DI SCAMBIO TRA VIA FLAMINIA N.3 LOC.FORCOLO E VIA
VALERIA MORICONI, AI SENSI DELL'ART. 30 DELLA L.R. 34/1992 E SS.MM.II**

L'anno **Duemilaventiquattro**, il giorno **Tredici** del mese di **Settembre** alle ore **11:30** nella Residenza Municipale della città di Fano, convocata su invito del Sindaco, disposta nei modi di legge, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei signori:

1)	Serfilippi Luca	Sindaco	Si da remoto
2)	Manocchi Loretta	Vice Sindaco	Si da remoto
3)	Santorelli Alberto	Assessore anziano	Si da remoto
4)	Curzi Alessio	Assessore	Si da remoto
5)	Ilari Gianluca	Assessore	Si da remoto
6)	Maghermino Loredana Maria Laura	Assessore	Si da remoto
7)	Talamelli Mauro	Assessore	Si da remoto
8)	Tarsi Lucia	Assessore	No

Presenti: 7 Assenti: 1

Assume la presidenza **Serfilippi Luca**.

Partecipa con funzioni consultive, referenti, di assistenza e verbalizzazione il Segretario Generale **Stefano Morganti**.

OGGETTO:

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE PIANO ATTUATIVO DEL COMPARTO ST5_P86 COMPARTO COMMERCIALE E PARCHEGGIO DI SCAMBIO TRA VIA FLAMINIA N.3 LOC.FORCOLO E VIA VALERIA MORICONI, AI SENSI DELL'ART. 30 DELLA L.R. 34/1992 E SS.MM.II

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 13 comma 1 del "Regolamento per lo svolgimento delle sedute degli organi del Comune di Fano in modalità telematica" approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 60 del 29.03.2022, tutti i presenti partecipano alla seduta in modalità telematica.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO:

con delibera di Giunta Comunale n° 94 del 28/03/2024 è stato adottato il "PIANO ATTUATIVO DEL COMPARTO ST5_P86 – COMPARTO COMMERCIALE E PARCHEGGIO DI SCAMBIO TRA VIA FLAMINIA N.3 LOC. FORCOLO E VIA VALERIA MORICONI, AI SENSI DELL'ART.30 DELLA L.R. 34/1992 E SS.MM.II".

RIBADITO CHE:

la Ditta Lottizzante è proprietaria dell'area sita nel Comune di Fano, contraddistinta al Catasto Terreni al Foglio n.49 mappali 1376/A – 6/A – 1386/A, confinante con Località Forcolo, Via Valeria Moriconi e Via Flaminia, della superficie catastale complessiva di mq 19.403,00 e con la superficie reale di mq 19.400,00 (diciannovemilaquattrocento) corrispondenti al 100,00% del comparto, con la piena disponibilità dell'area interessata;

i diritti edificatori dei frustoli di terreno su località Forcolo, di mq. 171 di proprietà del Comune di Fano, verranno ceduti alla stessa ditta Immobiliare Zeus contestualmente alla stipula della convenzione previo versamento del corrispettivo di € 21.375,00 oltre IVA così come calcolato dall'uff Patrimonio e come inserito nel Piano delle Alienazioni e valorizzazioni di cui alla D.C.C. n.213 del 20.12.2023;

la suddetta area risulta classificata dal vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Fano, approvato con D.C.C. n. 34 del 19/02/2009 e successive varianti, con D.C.C. n. 144 del 22/07/2013, con decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 4605 del 17/06/2014 e con decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 10337 del 27/06/2018 nell'ambito delle opere complementari all'ampliamento alla terza corsia dell'A14, come comparto unitario di attuazione:

COMPARTO COMMERCIALE E PARCHEGGIO DI SCAMBIO VIA FLAMINIA - ST5_P86

- Superficie comparto (ST) = 19.400,00 mq
- Superficie utile lorda del comparto (SUL) = 4.850,00 mq
- UT = SUL/ST = 0.25 mq/mq
- zona omogenea «D4 – Zone a carattere commerciale e/o direzionale di nuova formazione», per una superficie di mq 14.221,00;
- zona omogenea «F1 – Zone di verde attrezzato...», per una superficie di mq 1.754,00;
- zona omogenea «P2 – Zone per parcheggi pubblici», per una superficie di mq 2.130,00;

- zona omogenea «P1 – Zone per la viabilità carrabile», per una superficie di mq 1.295,00.

le previsioni avranno attuazione attraverso un Piano urbanistico attuativo esteso all'intera area del Comparto unitario;

la suddetta area risulta classificata dal Piano Regolatore Generale del Comune di Fano adottato con D.C.C. n. 189 del 18.11.2023 e adottato definitivamente con D.C.C. n° 91 del 19/04/2024 come Comparto AT-55-PA Denominato “Intervento commerciale e parcheggio di scambio loc. Forcolo il cui Piano attuativo ne risulta conforme.

con nota del 07.08.2023 pg.79154 è stata indetta una Conferenza dei Servizi in forma simultanea e in modalità sincrona ai sensi ai sensi dell'art. 14 ter della legge n. 241/90 e ss.mm.ii. – in videoconferenza - per l'acquisizione dei pareri tecnici preliminari all'adozione del piano attuativo.

In particolare sono stati invitati a partecipare alla Conferenza di Servizi i seguenti soggetti/enti/uffici:

- PROVINCIA PESARO-URBINO- Servizio Pianificazione Territoriale - Urbanistica - Edilizia - Gestione Riserva Naturale Statale “Gola del Furlo”: in relazione alle procedure di VAS
- PROVINCIA PESARO-URBINO- Strade Viabilità e Trasporti
- REGIONE MARCHE- SERVIZIO TUTELA, GESTIONE E ASSETTO DEL TERRITORIO P.F. Tutela del Territorio di Pesaro Urbino- Parere ai sensi dell'art.89 del DPR 380/01 e s.m.i
- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio delle Marche
- ASET S.p.A- Azienda Servizi sul Territorio
- ENEL DISTRIBUZIONE S.p.A.
- TELECOM ITALIA S.p.A.
- A.E.S. FANO DISTRIBUZIONE GASS.R.L.
- Comune di Fano – Settore Lavori Pubblici – U.O.C. Programmazione
- Comune di Fano – Settore Lavori Pubblici - U.O.C. Viabilità e Traffico
- Comune di Fano – Settore Servizi Risorse Umane e Tecnologiche - U.O.C. Ambiente
- Comune di Fano – Settore Urbanistica – U.O.C. S.U.A.P.
- Progettisti del Piano Attuativo.

il termine perentorio entro il quale le Amministrazioni coinvolte dovevano chiedere eventuali integrazioni documentali o chiarimenti relativi a fatti, stati o qualità, è scaduto il giorno 22/08/2023;

è pervenuta la seguente nota di richiesta di documentazione integrativa:

REGIONE MARCHE - DIPARTIMENTO INFRASTRUTTURE, TERRITORIO E PROTEZIONE CIVILE DIREZIONE PROTEZIONE CIVILE E SICUREZZA DEL TERRITORIO - SETTORE GENIO CIVILE MARCHE NORD – nota assunta agli atti al prot. 82787 del 22/08/2023;

con nota del 25.08.2023 pg.83894 è stata sospesa la Conferenza dei Servizi;

in data 23/08/2023 con prot. 0083194, il parere espresso da parte diASET S.p.A

in data 31/08/2023 con prot. 85716, il parere espresso da parte di A.E.S FANO DISTRIBUZIONE GAS S.R.L.

sono state inoltrate le integrazioni via PEC da parte dei tecnici progettisti, acquisite con pg. n.107143 del 27/10/2023, pg. n.107473 del 30/10/2023, pg. n.111313 del 09/11/2023, pg 117322 del 28/11/2023 (Tav 09 – Isole ecologiche) ;

con nota del 29.11.2023 pg.111629 è stata indetta una seconda Conferenza dei Servizi in forma simultanea e in modalità sincrona ai sensi ai sensi dell'art. 14 ter della legge n. 241/90 e ss.mm.ii. – in videoconferenza -

per l'acquisizione dei pareri tecnici preliminari all'adozione del piano attuativo. Sono stati invitati a partecipare alla Conferenza di Servizi i medesimi seguenti soggetti/enti/uffici della prima conferenza.

le risultanze, le prescrizioni, esplicitate nel corso della suddetta Conferenza di Servizi, il cui Verbale è stato allegato alla delibera di adozione (all. A) assieme ai parerispressi (all.B) che di seguito si riassumono:

ENTE/SERVIZIO/DITTA	Pareri pervenuti x CdS 07/08/2023 (sospesa)	CdS del 29/11/2023
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI ANCONA E PESARO-URBINO	-----	Parere favorevole con indicazioni e prescrizioni espresso in sede di CdS (5) Parere provvisorio con prescrizioni, acquisito il 11/12/2023 – prot. 121115
<u>REGIONE MARCHE - Direzione Protezione Civile e Sicurezza del Territorio-Settore Genio Civile Marche Nord</u>	(1) Nota del 22/08/2023 - prot. 82787 - richiesta integrazioni	(6) Parere favorevole con prescrizioni, acquisito il 13/12/2023 – prot. 122081
<u>PROVINCIA DI PESARO E URBINO - Servizio 6 - Pianificazione Territoriale - Urbanistica – Edilizia Scolastica - Gestione Riserva Naturale Statale “Gola del Furlo”</u>	-----	Parere di Conclusione positiva del procedimento, disponendo la NON ASSOGGETTABILITA' A VAS, espresso in sede di CdS
<u>PROVINCIA DI PESARO E URBINO - Servizio Strade Viabilità e Trasporti</u>	-----	Parere favorevole con indicazioni e prescrizioni espresso in sede di CdS
<u>ASET S.p.A - Azienda Servizi sul Territorio- Impianti</u>	(2) Parere con prescrizioni, acquisito il 23/08/2023 – prot. 83194	(7) Parere con prescrizioni, acquisito il 22/11/2023 – prot. 2115913

<u>ASET S.p.A - Azienda Servizi sul Territorio- Servizio Igiene Ambientale</u>	(3) Parere negativo con prescrizioni e modifiche, acquisito il 16/11/2023 – prot. 83194	Parere favorevole espresso in sede di CdS a seguito delle modifiche apportate al progetto
<u>ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A.</u>	-----	-----
<u>TELECOM ITALIA S.P.A.</u>	-----	-----
<u>A.E.S. FANO DISTRIBUZIONE GAS S.R.L.</u>	(4) Parere con prescrizioni, acquisito il 31/08/2023 – prot. 85716	-----
<u>Comune di Fano – Settore Lavori Pubblici - U.O.C. Lavori Pubblici</u>	-----	Parere favorevole con prescrizioni esecutive, espresso in sede di CdS (8)Parere favorevole con prescrizioni, acquisito il 06/12/2023 – prot. 120092
<u>Comune di Fano – Settore Lavori Pubblici - U.O.C. Viabilità e Traffico</u>	-----	Parere favorevole con prescrizioni esecutive, espresso in sede di CdS
<u>Comune di Fano – Settore Servizi Risorse Umane e Tecnologiche - U.O.C. Ambiente</u>	-----	Parere favorevole con prescrizioni esecutive, espresso in sede di CdS
<u>Comune di Fano – Settore Urbanistica – SUAP e Tutela del Paesaggio</u>	-----	(9)Parere favorevole con prescrizioni, acquisito il 09/01/2024 – prot.1741

la Determinazione Dirigenziale n.28 del 10.01.2024 di conclusione positiva della Conferenza dei Servizi ai sensi della L.241/1990 e ss.mm.ii;

- la REGIONE MARCHE - SERVIZIO TUTELA, GESTIONE E ASSETTO DEL TERRITORIO -

P.F.Tutela del Territorio di Pesaro Urbino ha espresso parere favorevole ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/01 e s.m.i. acquisito con pg. 122081 13.12.2023 (ALL.B n. 6)

(....)

.... si esprime parere favorevole in ordine alla compatibilità dell'intervento proposto con le condizioni geomorfologiche del territorio, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/01, compresi gli accertamenti previsti dal documento tecnico approvato con D.G.R. 53/2014, in applicazione dell'art. 10 della L.R. Marche 22/2011, con le indicazioni e nel rispetto delle prescrizioni sotto riportate:

- Per la progettazione esecutiva dei singoli interventi edificatori ci si dovrà avvalere di uno studio geologico-geotecnico-sismico di dettaglio, nel rispetto delle disposizioni recate dal D.M. 17 gennaio 2018 "Aggiornamento delle Norme Tecniche per le Costruzioni" e relativa Circolare esplicativa CS LL.PP. n.7/2019, considerando quanto segue:

- Realizzare ulteriori indagini geognostiche e geotecniche in corrispondenza degli interventi edificatori previsti in progetto, preferibilmente con il supporto di prove di laboratorio sui campioni indisturbati, in modo tale da ottenere un maggiore dettaglio della stratigrafia dell'area con indagini tarate in base al volume significativo coinvolto.

- Gli ulteriori dati acquisiti potranno portare ad una rivalutazione del modello geologico e geotecnico e dei fenomeni di amplificazione sismica, mediante nuove indagini di sismica attiva e passiva, in coerenza con le NTC 2018.

- Eseguire analisi granulometriche dei sedimenti interessati dalle nuove strutture a varie profondità al fine di poter valutare il coefficiente di sicurezza alla liquefazione alle profondità in cui si riscontrano terreni potenzialmente liquefacibili, sia con metodi empirici che semplificati, in modo da esprime il rischio di liquefazione in termini di fattore di sicurezza.

- Tenuto conto delle condizioni litostratigrafiche e sismiche dell'area di imposta dell'edificio 1 ad uso commerciale situato nel lato nord-ovest del comparto, in corrispondenza della zona di passaggio fra i depositi alluvionali (A) ed eluvio-colluviali (C), per tale fabbricato sarà necessario prevedere fondazioni profonde su pali trivellati adeguatamente ammorsati nella formazione nella formazione pliocenica di substrato integra. Tale soluzione, come si legge nella Relazione geologica, consentirà anche di scongiurare problemi legati alla eventuale liquefazione dei livelli di terreno presenti a profondità superiori agli - 8,00 m dal p.c. (livello di falda verificato).

- L'adozione di fondazioni profonde si ritiene appropriata anche per gli edifici nn. 2, 2A, 2B e 3, al fine di evitare eventuali cedimenti differenziali, stante le caratteristiche di eterogeneità dei terreni della coltre di copertura alluvionale in situ. Resta comunque nella discrezionalità dei progettisti la scelta dei sistemi di fondazione e il loro corretto dimensionamento nell'ambito della progettazione esecutiva strutturale, in relazione ai carichi di esercizio previsti, in ottemperanza alla normativa tecnica vigente.

- In linea generale per esecuzione delle opere di urbanizzazione si rimanda al pieno rispetto delle indicazioni fornite al par.6 Modalità di intervento: 6.1. Urbanizzazioni - 6.2. Sbancamenti e riporti di terreno - 6.3. Drenaggi-regimazione delle acque della Relazione geologica (ottobre 2023).

- Si ritiene opportuno per il dimensionamento delle strutture una valutazione sui possibili effetti di doppia risonanza, considerata la risposta sismica del terreno (frequenza e periodo fondamentale), in relazione alle frequenze di risonanza della tipologia edilizia in progetto.

- In sede di progettazione esecutiva e in fase esecutiva andrà sempre verificata la rispondenza delle ipotesi

assunte negli studi specialistici prodotti in questa fase, adottando soluzioni progettuali migliorative e/o correttive, allorché si riscontrino condizioni diverse da quelle ipotizzate.

- Considerate le criticità idrauliche che interessano l'ambito di intervento, legate alle precarie condizioni di drenaggio delle acque di scolo provenienti dal versante soprastante, la compatibilità dell'intervento di trasformazione urbanistica per gli aspetti idrologici-idraulici **deve ritenersi condizionata al pieno rispetto delle seguenti misure di mitigazione del rischio idraulico, che ripropongono e integrano quanto riportato nella Relazione di compatibilità idraulica (ottobre 2023) ed illustrato nelle correlate tavole grafiche:**

1. Realizzazione di un invaso di laminazione ricavato nella porzione pubblica ribassata compresa fra la via Flaminia ed il comparto interessato, adeguatamente delimitato con muretti a perfetta tenuta idraulica, atto a garantire una capienza di circa 800 m³ con adeguato franco di sicurezza.

La condotta di scarico di detto dispositivo idraulico recapiterà nel collettore diam. 1000 mm presente lungo via V. Moriconi di recente realizzazione in prossimità della rotatoria, previo passaggio in una vasca/pozzetto di calma, al fine di evitare l'intasamento delle reti.

- Considerato che l'opera è collocata nella fascia di rispetto stradale, per la sua realizzazione andrà preventivamente acquisito l'assenso della Provincia di Pesaro e Urbino.

- Andrà posto in opera idoneo materiale antierosivo, a protezione sia della scarpata stradale in corrispondenza dell'invaso che nel punto di immissione nello stesso delle nuove condotte, che convogliano le acque raccolte dalle due canaline, da collocarsi lungo la via Flaminia, e dalla condotta lungo via Forcolo.

2. Interventi volti alla regimazione delle acque lungo la via Flaminia, mediante realizzazione di canali in cemento prefabbricati a sezione trapezia, delle dimensioni di 1,50 x 0,50 x h 0,50 m, da posizionare sopra le condotte esistenti su entrambi i lati della sede stradale; le acque così raccolte saranno convogliate mediante nuovi collettori interrati nell'invaso di laminazione (punto 1).

3. Interventi volti alla regimazione delle acque lungo via Forcolo, mediante realizzazione di una rete di raccolta delle acque di scorrimento superficiale attraverso posa di nuovo collettore del diametro di 250 mm con relative finestrelle/caditoie nel marciapiede, con scarico nel nuovo invaso di laminazione (punto 1).

4. Intervento di manutenzione ordinaria (o spурго) ai collettori esistenti in cemento diam. 600 mm volti, per quanto possibile, a ripristinarne una normale funzionalità idraulica.

5. Interventi di protezione dell'area di comparto, mediante realizzazione di:

- muretto perimetrale a tenuta idraulica di altezza pari a 0,50 m lungo il confine di proprietà del comparto sul lato di via Forcolo, che dovrà costituire un battente per convogliare le acque di

scorrimento superficiale nelle caditoie predisposte sul nuovo collettore diam. 250 mm (punto 3) ed evitare che le acque sgrondino all'interno dell'area di comparto più depressa;

- ulteriore muro a tenuta idraulica sul lato nord-ovest del comparto (lato via Flaminia) lungo il confine di proprietà a delimitazione del bacino di laminazione sopradescritto, che sarà quindi perimetrato dal rilevato della Flaminia e di via V. Moriconi;

- innalzamento della quota di imposta dei lotti di almeno + 0,50 m rispetto all'attuale piano campagna.

6. Redazione di uno specifico Piano di manutenzione atto ad assicurare nel tempo la funzionalità, efficienza ed integrità sia delle opere in progetto che esistenti (rete fognaria, opere di regimazione, laminazione e drenanti), mediante periodici controlli, interventi di pulizia e manutenzione. Tale piano andrà compreso nella convenzione che i soggetti attuatori andranno a stipulare con il comune di Fano, con definizione delle modalità di esecuzione e cadenza temporale di tali operazioni.

7. Misure di protezione eventuali piani interrati

Laddove si renda necessaria la realizzazione di piani interrati, ancorché sconsigliabili, questi andranno dotati di adeguati sistemi di sicurezza al fine di impedirne l'eventuale allagamento (innalzamento della rampa di accesso dal piano campagna, protezione delle aperture o posizionamento a quote più elevate....), tenendo come riferimento una quota minima di almeno +0,40 m rispetto a quella delle aree scoperte limitrofe nell'assetto di progetto (minimo + 0,50 m rispetto all'attuale piano campagna).

Si ritiene inoltre opportuno che al piano interrato non si realizzino nuove superfici utili, ma solo superfici accessorie.

In aggiunta a quanto precede si raccomanda l'apposizione di segnaletica e l'adozione di sistemi di preallertamento, congiuntamente ad una specifica modalità di controllo diretto e presidio a cura del gestore dell'attività, al fine di garantire l'interdizione all'accesso e/o la tempestiva evacuazione di persone e mezzi in caso si manifestino eventi critici.

- Allo scopo di mantenere costanti nel tempo le caratteristiche geomeccaniche dei terreni di fondazione, si raccomanda di dotare l'intera area d'intervento di un capillare sistema di regimazione delle acque meteoriche, che andranno convogliate allo smaltimento attraverso la rete fognaria di progetto, evitando dispersioni incontrollate nei terreni limitrofi.

- Come è noto, in base ai Criteri tecnici (art.10, comma 4, della L.R. Marche n. 22/2011), approvati con D.G.R. n. 53/2014, l'accertamento finale in ordine all'applicazione delle disposizioni rivolte al perseguitamento 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 suindicati criteri, rimane di stretta competenza dei progettisti, anche sulla base di valutazioni relative all'assetto complessivo della rete idraulica recapitante. Per quanto riguarda nello specifico la documentazione prodotta e le soluzioni progettuali proposte, ai fini del perfezionamento a livello esecutivo delle suddette opere compensative secondo i dettami dell'invarianza idraulica e allo scopo di fornire utili elementi agli uffici comunali preposti ad autorizzarle, si fa presente che:

- I dispositivi idraulici secondo i dettami dell'invarianza idraulica relativi ai singoli lotti, con particolare riguardo alle aree private, dovranno essere oggetto di progettazione esecutiva nell'ambito delle opere di urbanizzazione primaria, inserendo le reali e definitive dimensioni degli interventi da realizzare e delle superfici da impermeabilizzare, garantendo il rispetto delle disposizioni dettate dai suddetti Criteri tecnici.

- A titolo cautelativo si ritiene adeguato prevedere che il troppo pieno dei dispositivi di laminazione venga convogliato e smaltito nella fognatura pubblica, nel rispetto della portata massima di 20 l/sec/ha, previo sollevamento con pompa autoadescante, visto che le quote dell'area di intervento risultano inferiori a quelle della fognatura pubblica lungo via V. Moriconi.

- Per mantenere in adeguata efficienza ed officiosità idraulica le opere di regimazione, laminazione e drenanti (sia per aree private che pubbliche) sarà necessario prevedere nell'ambito del piano di manutenzione di cui al precedente punto 6) periodici controlli e interventi di pulizia e manutenzione (ordinaria e straordinaria) con particolare attenzione per la l'invaso di laminazione a ridosso del rilevato stradale e per i sistemi modulari geocellulari.

- Dovrà essere verificato in corso di esecuzione il livello ghiaioso preposto allo smaltimento delle acque bianche mediante i prescelti sistemi a dispersione, verificandone la continuità e la potenza prevista in progetto, in modo da rispettare nella progettazione delle opere drenanti le indicazioni fornite nella Relazione idrologica e idraulica.

- Si consiglia comunque di limitare l'impermeabilizzazione delle superfici scoperte, privilegiando l'utilizzo di pavimentazioni permeabili o semipermeabili.

Le sopra esposte indicazioni e prescrizioni dovranno essere esplicitamente richiamate nell'atto di approvazione del Piano attuativo.

(....)

in data 05.02.2024 con pg.11713 e pg.11715 sono stati acquisiti gli elaborati trasmessi dall'arch. Remigio Bursi aggiornati a seguito delle risultanze e prescrizioni emerse in fase di Conferenza dei Servizi:

in data 05.03.2024 con pg.22607 è stata acquisita la Relazione definitiva relativa all' indagine archeologica tramite prospezioni geofisiche redatta dalla società SACI Arkeo incaricata dalla Ditta attuatrice in ottemperanza a quanto prescritto dalla SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI ANCONA E PESARO-URBINO

in data 11.03.2024 con pg. 24464 è stata trasmessa alla Soprintendenza Archeologica la relazione suddetta.

in data 19.03.2024 con pg. 27276 è stato acquisito il parere della Soprintendenza sulla relazione archeologica con cui viene richiesto che “....la relazione in esame sia integrata con un'interpretazione archeologica chiara e univoca dei dati acquisiti con la magnetometria e il georadar “.

in data 20.03.2024 con pg. 27782 è stato acquisito il documento di precisazioni della ditta Saci Arkeo Servizi Di Archeologia inviato alla Soprintendenza Archeologica.

L'amministrazione comunale valuterà in fase successiva la realizzazione di un senso unico in via Forcolo per permettere la realizzazione di una pista ciclabile;

VISTE le note:

- PEC del 22/04/2024 - prot. n. 39003 (in copia agli atti al n. 1), con cui veniva trasmessa all'Amministrazione Provinciale di Pesaro e Urbino – per quanto di competenza ai sensi dell'art. 30 della L.R. 05.08.1992 n. 34 e s.m. – copia della deliberazione di Giunta Comunale n. 94 del 28/03/2024 avente ad oggetto “ ADOZIONE PIANO ATTUATIVO DEL COMPARTO ST5_P86 COMPARTO COMMERCIALE E PARCHEGGIO DI SCAMBIO TRA VIA FLAMINIA N.3 LOC.FORCOLO E VIA VALERIA MORICONI, AI SENSI DELL'ART. 30 DELLA L.R. 34/1992 E SS.MM.II e degli elaborati costituenti il Piano in oggetto;

- PEC del 21/06/2024 - prot. n. 0060954 (in copia agli atti al n. 2) con cui il Servizio 3 – Amministrativo – Ambiente – Trasporto Privato – Urbanistica – Pianificazione Territoriale della Provincia di Pesaro Urbino, comunica la formulazione di osservazioni, ai sensi del combinato disposto dell'art. 33 comma 8 L.R. 19/2023 e art. 30 comma 3 L.R 34/92, in merito all'adozione del piano attuativo in oggetto allegando il Decreto del Presidente N. 177/2024 e la Relazione Istruttoria contenente la proposta di formulare le seguenti osservazioni:

a) *Lo sviluppo progettuale del Parco Commerciale (così come definito dall'art. 19, comma 1, lettera i) della L.R. n. 22 del 05/08/2021 e dall'art. 46, comma 1 del relativo regolamento di attuazione n. 4 del 07/06/2022) del presente piano attuativo, costituito da più strutture edilizie, si configura come un unico progetto commerciale e pertanto la classificazione come media struttura di vendita, nei limiti individuati dalla “Tabella 3 – Medie strutture di vendita” del Regolamento Regionale n. 4 del 07/06/2022, va calcolata in base alla somma delle superfici di vendita degli esercizi commerciali previsti. La media struttura, così determinata, dovrà garantire complessivamente una quantità di aree da destinare a parcheggio calcolata sulla base della “Tabella 6 – Parametri di parcheggio per medie strutture” del Regolamento Regionale n. 4 del 07/06/2022. Si ricorda inoltre che le dotazioni di parcheggio, come correttamente previsto nei calcoli effettuati, devono essere incrementate di una percentuale pari ad almeno il dieci per cento per le superfici destinate ad attività commerciali del settore alimentare o miste (vedi art. 35, comma 2 del R.R. n. 4/2022).*

b) *All'interno delle superfici destinate allo standard a parcheggio privato esclusivo del lotto 1 (come identificata nell'elaborato “Tav. 03 bis – Destinazione d'uso delle aree”), dovranno essere effettivamente*

ricavate le aree necessarie a rispettare le quantità di standard di legge riservate ai parcheggi intese come spazi necessari tanto alla sosta quanto alla manovra ed all'accesso dei veicoli, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie. Nella fase di definizione della progettazione esecutiva degli interventi si ricorda che tutti i parcheggi privati, pubblici o di uso pubblico previsti dal piano attuativo dovranno rispettare le caratteristiche definite all'art. 47 del Regolamento Regionale n. 4 del 07/06/2022.

c) A seguito dell'entrata in vigore delle "Misure di salvaguardia" (ai sensi dell'art. 12, comma 3 del D.P.R. n. 380/2001), derivanti dall'adozione da parte dell'amministrazione comunale di Fano del nuovo "Piano Regolatore Generale - PRG 2023 – della Città di Fano" (delibere di C.C. n. 189 del 23/11/2023 adozione - e n. 91 del 19/04/2024 – adozione definitiva), si ravvisa la non conformità del progetto del Piano Attuativo in oggetto con i contenuti della "Scheda AT-55-PA" (che prevede di sostituirsi a quella del vigente PRG e denominata "Scheda ST5_P86 – Comparto commerciale e parcheggio di scambio via Flaminia") presente nelle NTA del nuovo PRG adottato. Pertanto, si invita l'amministrazione comunale a modificare il progetto del piano attuativo in oggetto nel rispetto ed in conformità con le previsioni di entrambi gli strumenti urbanistici generali (vigente e adottato). Inoltre, si osserva anche la necessità di modificare e aggiornare le "Prescrizioni specifiche", presenti nelle schede sopra richiamate che normano il comparto attuativo, in considerazione delle indicazioni e prescrizioni contenute nella Determinazione n. 28 del 10/01/2024 del Dirigente del Settore IV – Urbanistica, U.O. Pianificazione Urbanistica/Territoriale del Comune di Fano.

- PEC del 02.07.2024 pg.64442 con cui veniva trasmesso dall'ufficio Pianificazione Urbanistica/Territoriale alla Ditta Immobiliare Zeus l'osservazione della Provincia e la richiesta di adeguamento alle prescrizioni formulate

VISTA la certificazione della Responsabile P.O. del Settore II^ - Servizi Demografici e Interni Appalti e Contratti- Ufficio Archivio Protocollo e Albo, del 26/07/2024 - prot. n. 72307 (in copia agli atti al n. 3), nella quale viene attestato:

- che la pubblicazione dell'avviso "ADOZIONE PIANO ATTUATIVO DEL COMPARTO ST5_P86

COMPARTO COMMERCIALE E PARCHEGGIO DI SCAMBIO TRA VIA FLAMINIA N. 3

LOC.FORCOLO E VIA VALERIA MORICONI, AI SENSI DELL'ART.30 DEL DELLA L.R. 34/1992 E.SS.MM.II" è regolarmente avvenuto;

- che gli atti sono stati depositati a disposizione del pubblico per 30 giorni consecutivi dal 26.04.2024 al 25.05.2024 compreso;

- che alla data di scadenza per la presentazione delle osservazioni, fissata al giorno 24/06/2024 compreso, sono pervenute all'Ente n.2 osservazioni di seguito elencate:

1) Arch. Massimo Carboni pervenuta il 24.06.2024 agli atti Pg n. 61540 del 24.06.2024

2) Avv. Antonella Storoni pervenuta il 24.06.2024 agli atti Pg n. 61864 del 25.06.2024.

PRESO ATTO delle osservazioni pervenute di cui si riporta la sintesi :

1) Arch. Massimo Carboni pervenuta il 24.06.2024 agli atti Pg n. 61540 del 24.06.2024 (in copia agli atti al n. 4),

(...)

Nonostante gli edifici non siano ricompresi tra quelli che presentano particolare pregio, è opportuno

sottolineare il valore architettonico individuabile nella particolare composizione della facciata del lato corto dell'edificio principale, dove il fabbricato colonico assume una connotazione quasi di edificio urbano con la peculiarità di trovarsi inserito in un contesto (allora) agricolo. Interessante è inoltre l'allineamento tra questo edificio e il prospiciente accessorio su due piani adibito a rimessa/fienile. Quest'ultimo con la caratteristica diffusa in territorio fanese di disporre di una scala esterna per raggiungere il piano primo, in questo caso coperto, che si configura come un aggetto rispetto al volume principale. Se il fienile rispecchia una tipologia consolidata nel territorio, seppur con pochissimi esempi rimasti, la particolarità del fabbricato principale si scorge anche nella composizione planimetrica con l'insolita disposizione del vano scala inusuale per un edificio di questo tipo, contribuendo a fare di questo complesso un caso più unico che raro.

Il mantenimento tipologico in questo caso non dovrebbe limitarsi a riproporre due edifici a pianta regolare, con copertura a doppia falda, distribuiti su due piani con l'inusuale e ideale disposizione lungo un segno architettonico di pura invenzione ed estraneo al contesto. Se la demolizione con ricostruzione si presenta inevitabilmente come extrema ratio, al posto di un auspicato intervento di recupero, bisognerebbe riproporre almeno per i due edifici più significativi (la casa colonica e la rimessa/fienile) la situazione attuale con le medesime caratteristiche architettoniche, dimensionali e soprattutto con il mantenimento dell'area di sedime, in modo da costituire l'eccezione all'interno di questo disegno idealizzato del semicerchio, che faccia comprendere e apprezzare la situazione originaria dei due manufatti. Prospettiva più consona al termine "ristrutturare" impiegato allora nella redazione della scheda di comparto. Nei complessi rurali di questo tipo, costituiscono una caratteristica fondamentale i rapporti spaziali che si creano tra i vari manufatti oltre alla posizione dell'intero complesso all'interno dell'appezzamento di terreno: persi questi caratteri non avrebbe senso riproporre edifici tipologicamente affini ma disposti secondo altri criteri.

Analizzando la tavola dei fili fissi tra gli elaborati pubblicati nel sito del Comune di Fano, dove sono indicati con linea tratteggiata i sedimi degli edifici esistenti, si potrebbe ipotizzare di traslare l'edificio che ospiterà il supermercato ad insegna "MD" di alcuni metri verso la Flaminia, rimanendo all'interno del poligono tratteggiato rosso, così da poter mantenere almeno i due edifici della casa colonica e del fienile nell'attuale posizione.

(...)

2) Avv. Antonella Storoni in nome e per conto della ditta proponente il piano attuativo pervenuta il 24.06.2024 agli atti Pg n. 61864 del 25.06.2024. (in copia agli atti al n. 5),

(...)

Dalla riconuzione "funzionale delle opere di urbanizzazione previste dal piano attuativo, sulla scorta di tali principi, si può procedere pertanto a qualificare come secondarie le seguenti opere:

A) RETE IDRICA SU VIA FORCOLO (tavola 6)

Si tratta del rifacimento e della realizzazione di un nuovo tratto di rete idrica esterna al comparto, richiesta da Aset con nota 23.08.2023, da realizzare lungo tutta Via Forcolo.

La nuova rete in progetto si estende ben oltre Via Forcolo e riguarda il collegamento della rete della SS Flaminia con quella di Via Strada di Mezzo, con integrazione della nuova rete idrica con quella di altro comparto convenzionato STS_PlS (vedasi Tav. 06i - "Rete idrica esterna al comparto su via Forcolo").

Il rifacimento e la realizzazione della rete idrica di Via Forcolo costituisce, come tale, una rete di collegamento e rifacimento di una rete idrica molto più vasta e totalmente esterna al comparto, non servente all'uso esclusivo del comparto stesso ma una collettività più ampia.

.....

Trattandosi di opera esterna al comparto, non funzionale alle specifiche esigenze del comparto (in ogni caso di interesse generale e non certamente ad uso esclusivo del comparto), non potrà che essere riconosciuto il suo scomputo dalle secondarie.

B) MARCIAPIEDE SU VIA FORCOLO (tavola 6H)

La realizzazione del "marciapiede su Via Forcolo" riguarda il rifacimento e l'allargamento del marciapiede di Via Forcolo al confine con il comparto, che verrà adibito in parte a pista ciclopedinale come da scheda di PRG.

Il marciapiede, seppur situato formalmente all'interno del comparto, è destinato alla realizzazione di un'opera di interesse generale e non ad uso esclusivo del comparto, quale la nuova

pista ciclopedinale. Il marciapiede, inoltre, verrà delimitato da un muro in cemento armato con sovrastante rete metallica plastificata, che lo separerà di fatto dal comparto, ponendolo a tutti gli effetti come opera esterna al comparto e di uso pubblico.

Il salto di quota tra i piani di progetto all'interno del comparto e il piano di scorrimento di Via Forcolo risulta un ulteriore elemento di discontinuità tra il marciapiede e il comparto.

.....

Trattasi di opera non funzionale ad esigenze specifiche del comparto la quale, appurata la mancanza di ogni e qualsiasi esclusiva funzionalità dell'opera alle esigenze del comparto, non potrà che essere scomputata tra le secondarie.

C) OPERE DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA SU STRADA FLAMINIA (tavola 6L)

Per tali opere la Immobiliare Zeus S.r.l., in sede di Conferenza di Servizi, aveva richiesto la riconducibilità delle stesse a quelle di interesse generale, da scomputare, per la natura e funzione, alla stregua delle opere di url.JdniaaLione secondaria. Si veda il verbale della Conferenza di Servizi:

"Arch. Remigio Bursi: chiede se tutte queste opere di salvaguardia che sono da costruire fuori comparto possono essere considerate in convenzione come opere di primaria importanza".

La richiesta è stata rigettata per le seguenti motivazioni:

"Arch. Adriano Giangolini: sostiene che non è possibile perché la legge regionale classifica queste opere come opere di urbanizzazione primaria quindi si scomputano gli oneri di urbanizzazione primaria perché funzionali al comparto".

Sul punto va osservato quanto segue.

Si tratta, come correttamente rilevato dall'Arch. Giangolini, di opere previste nella Legge Regionale n. 22/2011 e ora Legge Regionale n. 19/2023 come opere di urbanizzazione primaria.

Tuttavia, alla categorizzazione va integrato il criterio normativo e giurisprudenziale relativo alla destinazione funzionale, in quanto si tratta di opere totalmente esterne al comparto e realizzate nell'interesse della collettività:

"si evidenzia che le opere di mitigazione previste all'esterno dell'area di comparto ed indicate al capitolo 2.4 avranno finalità di pubblica utilità, andando a migliorare e mitigare le condizioni di rischio dell'intera area interessata, comprendendo anche gli edifici limitrofi al comvaro e vosti a valle della via Flaminio"

lungo ii tratto interessato"(doc. 3B pag. 61).

Tali opere non potranno che essere riconosciute come secondarie, o di interesse generale, con conseguente relativa scomputo.

D) PARCHEGGI DI SCAMBIO (tavola 03; p2_fs)

I parcheggi pubblici di scambio (o parcheggi scambiatoare) sono previsti al fine di ridurre i flussi di traffico in entrata nel centro cittadino (c.d. park and ride).

I parcheggi p2_fs verranno come tali realizzati allo scopo di garantire una specifica esigenza della collettività.

Si tratta come tali e per loro natura di opere di urbanizzazione in toto assimilabili alle opere di urbanizzazione secondaria e che, per la loro concreta funzione, assolvono ad un interesse collettivo extra comparto (sul riconoscimento dello scomputo degli oneri dovuti per parcheggio correlato a funzione collettiva, se pur nel quadro della destinazione funzionale a servizio degli esercizi commerciali, si e per di piu espresso ii Consiglio di Stato, sez. V, 13.09.2018, n. 5372; sul riconoscimento di parcheggi pubblici tra le opere di urbanizzazione secondaria, vedasi anche T.A.R. Lombardia, Brescia, 28.06.1995, n. 729: "ai sensi dell'art. 22 L.R. Lombardia n. 51/1975 i parcheggi pubblici rientrano tra le opere di urbanizzazione secondaria e non primaria").

Le opere extra standard non sono del resto per loro definizione necessariamente funzionali al comparto, da qui una ulteriore motivazione per pater includere i parcheggi interscambio tra le opere secondarie (vedasi Tav. 03, con indicazione dei "parcheggi pubblici (fuori standard)").

E) FOGNATURA ACQUE METEORICHE PARCHEGGI SCAMBIATORI

Le medesime considerazioni di cui alla precedente lett. D) valgono per tali opere, in quanta pertinenziali al parcheggio scambiatoare e, quindi, da intendersi parimenti secondarie.

F) ILLUMINAZIONE PARCHEGGI SCAMBIATORI

Le medesime considerazioni di cui alla precedente lett. D) valgono per tali opere, in quanta pertinenziali al parcheggio scambiatoare e, quindi, da intendersi parimenti secondarie.

Pertanto la richiesta della ditta proponente il piano attuativo risulta essere:

(...)

PROPOSTA DI MODIFICA DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE.

In base alle considerazioni che precedono, si propone l'inserimento del seguente articolo 5 bis nello schema di Convenzione con conseguente modifica dello schema di Convenzione adottato:

ART. 5 BIS

"OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA "0" OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA O DI INTERESSE GENERALE"

1. Sono previste le seguenti opere di urbanizzazione secondaria:

a)	Rete idrica su via Forcolo	€ 60.141,57
b)	Marciapiede su Via Forcolo	€ 31.172,28
c)	Opere di compatibilità idraulica	€ 87.767,55
d)	Parcheggi scambiatori	€ 85.626,25
e)	Fognatura acque meteoriche parcheggi scambiatori	€17.215,52
f)	lluminazione parcheggi scambiatori	€11.095,18

2. *L'assunzione del suddetto onere di urbanizzazione avverrà – ai sensi dell'art. 33 della L.R. 5 agosto 1992 n. 34 -ascomputo del contributo prescritto dall'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 N.380 relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria.*

O in subordine ed in via meramente alternativa:

2. *Le predette opere vengono considerate opere di interesse generale ed in quanto tali può essere effettuato lo scomputo della loro realizzazione dall'importo degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria, secondo quanto previsto dall'art. 17, comma 8, del "Regolamento per la disciplina del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) di cui al D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380-Testo Unico dell'Edilizia" approvato con D.C.C. n. 221 del 20/12/2023 e ss.mm.ii.*

(...)

RITENUTO di accogliere le osservazioni della Provincia Servizio 3 – Amministrativo – Ambiente – Trasporto Privato – Urbanistica – Pianificazione Territoriale della Provincia di Pesaro Urbino (PEC del 21/06/2024 - prot. n. 0060954 (in copia agli atti al n. 2) con le seguenti modifiche e adeguamenti:

punto a) dell'osservazione

Si prevede la riduzione della superficie di vendita (SV) nel lotto 3 da 1.770 mq a 1320 che sommata alla superficie di vendita degli altri lotti risulta essere di 2420 mq totali e quindi minore di 2500 mq.

I parametri, tenendo conto della nuova superficie di vendita (SV), saranno calcolati e verificati in ottemperanza alla L.R. n.22 del 05/08/2021 e del relativo regolamento di attuazione n. 4 del 07.06.2022 nei limiti individuati dalla “Tabella 3 – Medie strutture di vendita “. La media struttura di vendita garantirà complessivamente una quantità di aree da destinare a parcheggio calcolata e verificata sulla base della Tabella 6 – Parametri di parcheggio per medie strutture e cioè 2,0 mq/mq Le dotazioni di parcheggi saranno incrementate del 10 per cento così come indicato nel R.R. 4/2022.

punto b) dell'osservazione

Nel lotto 1 sono indicati gli spazi riservati alla sosta e alla manovra del parcheggio privato esclusivo.

Viene indicata un'area nella fascia di rispetto stradale per l'ubicazione della quantità di parcheggi privati come standard privati (legge Tognoli) solo della quantità della superficie accessoria del Lotto 1 e 3 in quanto si ritiene che il divieto di posizionare le superfici a standard nelle fasce di rispetto stradale si riferisca agli standard urbanistici di cui al DM 1444/68.

Verrà indicato nelle N.T.A. e in convenzione l'impegno della ditta di reperire la quantità di parcheggi privati (Legge Tognoli) indicata nella fascia di rispetto stradale qualora tale area dovesse essere utilizzata per l'allargamento stradale.

Considerato che il progetto è stato redatto ai fini dell'approvazione di un piano attuativo si rimanda al Titolo Unico delle opere di urbanizzazione e degli edifici la definizione dei dettagli urbanistici ed edilizi.

punto c) dell'osservazione

Il piano attuativo verrà modificato in accoglimento delle prescrizioni e indicazioni di cui ai punti precedenti e sarà conforme ad entrambi gli strumenti urbanistici, in particolare il piano prevederà una superficie commerciale di vendita al dettaglio di 2420 mq. inferiore al limite max di 2500 previsto dal PRG adottato definitivamente. Le ulteriori indicazioni e prescrizioni contenute nella Determinazione Dirigenziale n. 28 del 10/01/2024 sono parte integrante delle NTA e degli elaborati del Piano attuativo.

RITENUTO inoltre di contro dedurre alle osservazioni pervenute con la seguente proposta:

1) Arch. Massimo Carboni pervenuta il 24.06.2024 agli atti Pg n. 61540 del 24.06.2024 (in copia agli atti al n. 4),

CONTRODEDUZIONE

L'attuale normativa (D.P.R. 380/2001 art. 3 c.1 lettera d) consente la demolizione e la ricostruzione nell'ambito delle ristrutturazioni edilizie di fabbricati non gravati da vincoli storico architettonici e /o ambientali.

Non è possibile mantenere la stessa collocazione in quanto la riduzione dell'area dovuta alla realizzazione di Via Moriconi e la generazione della relativa fascia di rispetto stradale di 30 mt. analoga alla SS 3 Flaminia ha generato un lotto di forma stretta ed allungata tale da contenere di stretta misura la tipologia dell'edificio commerciale previsto nel lotto 1.

Il mantenimento della collocazione originaria dei due fabbricati citati nell'osservazione risulta difficile in quanto verrebbero a trovarsi al centro della zona di verde pubblico.

PROPOSTA

L'osservazione è da respingere

2) Avv. Antonella Storoni pervenuta il 24.06.2024 con Pg n. 61864 del 25.06.2024. (in copia agli atti al n. 5),

CONSIDERATA l'osservazione di cui sopra si è ritenuto opportuno richiedere un parere integrativo ad ASET S.p.A con nota del 04.07.2024 pg.65595 in merito alla rete idrica esterna al comparto.

VISTO il seguente parere integrativo di ASET acquisito in data 08.07.2024 con pg. 66261 (in copia agli atti al n. 6):

"In riferimento alla nota del Comune di Fano del 04/07/2024 nr. prot. 65595 acquisita al protocollo ASET Spa in pari data con prot. n. 7550/24, come espresso nei precedenti pareri espressi dal Gestore del Servizio Idrico Integrato, si conferma che l'intervento richiesto alla rete idrica esistente lungo via Forcolo ha allo stesso tempo un interesse sia strettamente connesso alle opere in progetto nel comparto ST5_P86 visti i limiti delle condotte esistenti, sia di carattere generale ed esteso a tutta la rete di distribuzione di acqua potabile dell'intero quartiere di Rosciano. L'intervento prospettato ha infatti riflessi sia sui compatti limitrofi sia sul resto dell'abitato in quanto consentirebbe un funzionamento più efficace in termini di continuità del servizio, di qualità dell'acqua distribuita, di disponibilità grazie alla realizzazione di una nuova struttura di distribuzione equalizzata "ad anello" in luogo della struttura esistente a "singola alimentazione".

A) RETE IDRICA SU VIA FORCOLO

CONTRODEDUZIONE

L'ASET con parere integrativo del 08.07.2024 con pg. 66261 (in copia agli atti al n. 6) ha evidenziato quanto segue:

(....)

..... si conferma che l'intervento richiesto alla rete idrica esistente lungo via Forcolo ha allo stesso tempo un interesse sia strettamente connesso alle opere in progetto nel comparto ST5_P86 visti i limiti delle condotte esistenti, sia di carattere generale ed esteso a tutta la rete di distribuzione di acqua potabile dell'intero quartiere di Rosciano. L'intervento prospettato ha infatti riflessi sia sui comparti limitrofi sia sul resto dell'abitato in quanto consentirebbe un funzionamento più efficace in termini di continuità del servizio, di qualità dell'acqua distribuita, di disponibilità grazie alla realizzazione di una nuova struttura di distribuzione equalizzata "ad anello" in luogo della struttura esistente a "singola alimentazione".

Ritenuto che l'opera sopra indicata sia da considerarsi di interesse generale secondo quanto previsto dall'art. 17 c.8 del "REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE (ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE) E DETERMINAZIONE DELL'INCIDENZA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE AI SENSI DEL D.P.R. 380/2001 E DELLA L.R. 34/1992

PROPOSTA

L'osservazione al punto A è da accogliere

B) MARCIAPIEDE SU VIA FORCOLO

CONTRODEDUZIONE

Il marciapiede su Via Forcolo riguarda l'allargamento previsto dalla scheda di piano attuativo ed è funzionale all'attuazione dello stesso pertanto è da considerarsi come opera di urbanizzazione primaria da scomputare nelle opere di urbanizzazione primarie.

PROPOSTA

L'osservazione al punto B è da respingere

C) OPERE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA SU STRADA FLAMINIA

Si tratta di opera di urbanizzazione primaria ai sensi dell'art. 10 c.5 della L.R. 22/2011, funzionali all'attuazione del comparto attuativo. Le stesse vengono realizzate su aree appartenenti al demanio stradale di altro ente, come tali non possono essere oggetto di scomputo degli oneri di urbanizzazione secondo quanto disposto dall'art. 16 c.2 del DPR. 380/2001

PROPOSTA

L'osservazione al punto C è da respingere

D) PARCHEGGI DI SCAMBIO

E) FOGNATURA ACQUE METEORICHE PARCHEGGI SCAMBIATORI

F) ILLUMINAZIONE PARCHEGGI SCAMBIATORI

CONTRODEDUZIONE

Ancorchè richiamato nella rubrica della scheda comparto il parcheggio in oggetto non presenta le caratteristiche dimensionali o funzionali dei parcheggi scambiatori a servizio dei diversi sistemi di mobilità ma si tratta di opere funzionali al comparto la cui legge regionale classifica come opere di urbanizzazione primarie da scomputare dagli oneri di urbanizzazione primarie così come indicato anche nel “REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE (ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE) E DETERMINAZIONE DELL’INCIDENZA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE AI SENSI DEL D.P.R. 380/2001 E DELLA L.R. 34/1992.

PROPOSTA

L’osservazione ai punti D-E-F è da respingere

VISTI gli elaborati presentati a seguito delle sopra descritte osservazioni acquisiti con pg.80123-80158 del 26_08_2024

- Tavola 03 – Destinazione d’uso delle aree; Verifica degli standard edilizi; (modificata a seguito osservazione Provincia)
- Tavola 03 Bis – Destinazione d’uso delle aree -Verifica degli standard L.R. 22/21 e Reg. DGR64/22 art 35; (aggiunta a seguito osservazione Provincia)
- Tavola 03 Ter – Soluzione indicativa degli spazi riservati al parcheggio privato del Lotto 1; (aggiunta a seguito osservazione Provincia)
- Tavola 04 – Destinazione d’uso degli edifici; Fili fissi e distanze dai confini e dai fabbricati; Profili attuali e di progetto; (modificata a seguito accoglimento osservazioni)
- Documento 01 – Relazione tecnico Illustrativa; Relazione di conformità alla L.9 gennaio 1989 n.13 e D.M. 236/89; (modificata a seguito osservazione Provincia)
- Documento 11 – N.T.A ;(modificato a seguito osservazione Provincia);
- Documento 12 – Schema di convenzione con allegata Tav.10 (aree da cedere e aree private di uso pubblico ;(modificato a seguito osservazione Provincia);

VISTA la Legge Regionale 05/08/1992 n. 34 e s.m.i, Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio;

VISTA la Legge Regionale 30/11/2023 n. 19 e s.m.i, Norme della pianificazione per il governo del territorio;

VISTO il D.P.R. del 06/06/2001 n. 380 e s.m.i., Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia;

VISTO il P.R.G. vigente approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 34 del 19/02/2009;

VISTO il P.R.G. adottato con Delibera di Consiglio Comunale n° 189 del 18/11/2023;

VISTO il P.R.G. adottato definitivamente con Delibera di Consiglio Comunale n° 91 del 19/04/2024;

VISTO il Regolamento Edilizio Comunale vigente;

CONSIDERATO che il Piano attuativo in esame è conforme alle normative statali, regionali e comunali sopra elencate;

ATTESTATO:

- il rispetto di tutte le disposizioni e l’assolvimento di tutti gli adempimenti e prescrizioni previsti dal vigente

Piano per la Prevenzione della Corruzione e Trasparenza, nonché delle direttive attuative dello stesso;

- il rispetto di quanto previsto dal Codice di comportamento dei dipendenti pubblici - a norma dell'art. 54 del D.Lgs. 30 marzo 2001, n.165 - di cui al D.P.R. n.62/2013 integrato con deliberazione della Giunta Comunale n.503 del 30/12/2013;

- che in conformità a quanto disposto dalle linee Guida ANAC n. 15/2019 e/o la normativa in materia di conflitto di interessi, per la procedura in oggetto non è stata presentata dal RUP alcuna dichiarazione circa la sussistenza di una situazione di conflitto di interessi.

ATTESTATA la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa del presente atto" e che il presente atto comporta riflessi diretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente in quanto sono previste cessioni di aree e opere di urbanizzazione oltre alla cessione di diritti edificatori;

VISTI i seguenti pareri, richiesti ed espressi sulla proposta di deliberazione in oggetto, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs.vo 18.08.2000 n. 267 s.m.i;

- a) Parere di regolarità tecnica del Responsabile Servizio interessato Arch. Adriano Giangolini in data 09.09.2024, favorevole;
- b) Parere di regolarità contabile della Responsabile del Settore 3 Servizi Finanziari Dott.ssa Daniela Mantoni in data 10.09.2024, favorevole.

Ad unanimità di voti palesemente espressi

DELIBERA

1) **DI COSTITUIRE** tutte le premesse parti integranti e sostanziali del presente atto deliberativo come se le stesse fossero qui integralmente riportate;

2) **DI DEDURRE** alle osservazioni presentate come riportato in premessa;

3) **DI APPROVARE**, nel rispetto delle prescrizioni impartite dagli enti ed uffici, il "PIANO ATTUATIVO DEL COMPARTO ST5_P86 COMPARTO COMMERCIALE E PARCHEGGIO DI SCAMBIO TRA VIA FLAMINIA N.3 LOC.FORCOLO E VIA VALERIA MORICONI, AI SENSI DELL'ART. 30 DELLA L.R. 34/1992 E SS.MM.II., con le modifiche da apportare agli elaborati conseguentemente alle osservazioni accolte;

4) **DI DARE ATTO** che i diritti edificatori dei frustoli di terreno su località Forcolo, di mq 171 di proprietà del Comune di Fano, verranno ceduti alla stessa ditta Immobiliare Zeus contestualmente alla stipula della convenzione previo versamento del corrispettivo di € 21.375,00 oltre IVA così come calcolato dall'ufficio Patrimonio;

5) **DI DARE ATTO** che, costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento i seguenti elaborati modificati a seguito dell'accoglimento delle osservazioni e depositati agli atti di ufficio in formato digitale:

- Tavola 01 – Planimetria catastale; Aerofotogrammetria; Scheda P.R.G. vigente; Scheda PRG adeguato;
- Tavola 02 – Stato attuale: Piano quotato; Profili longitudinale e trasversale; Ortofoto; Documentazione fotografica;
- Tavola 03 – Destinazione d'uso delle aree; Verifica degli standard edilizi; (modificata a seguito osservazione Provincia)
- Tavola 03 Bis – Destinazione d'uso delle aree -Verifica degli standard L.R. 22/21 e Reg. DGR64/22 art 35; (modificata a seguito osservazione Provincia)

- Tavola 03 Ter – Soluzione indicativa degli spazi riservati al parcheggio privato del Lotto 1; (aggiunta a seguito osservazione Provincia)
- Tavola 04 – Destinazione d’uso degli edifici; Fili fissi e distanze dai confini e dai fabbricati; Profili attuali e di progetto; (modificata a seguito accoglimento osservazioni)
- Tavola 05 – Planivolumetrico; Viabilità carrabile e pedonale; Verde pubblico; Invarianza idraulica;
- Tavola 06A - Opere di Urbanizzazione Primaria: Viabilità carrabile e pedonale – Parcheggi; Tavola 06A Bis - Quote in elevazione di progetto.
- Tavola 06B - Opere di Urbanizzazione Primaria: Viabilità – Segnaletica;
- Tavola 06C - Opere di Urbanizzazione Primaria: Viabilità – Profili;
- Tavola 06D - Rete Fognature meteoriche - Invasi di laminazione e dispersione.
- Tavola 06E - Impianto Pubblica illuminazione;
- Tavola 06E Bis - Verifica Illuminotecnica.
- Tavola 06F - Canalizzazioni elettriche - Cabina di trasformazione:
- Tavola 06G - Verde Pubblico – Irrigazione;
- Tavola 06H – Marciapiede su via Forcolo;
- Tavola 06I – Reta idrica su via Forcolo esterna al comparto;
- Tavola 06L – Opere di compatibilità idraulica – nuove opere;
- Tavola 06L bis – Opere di compatibilità idraulica rilievo reti esistenti;
- Tavola 07A – Documentazione per parere Soprintendenza dei Beni Archeologici;
- Tavola 07B – Allegato precisazioni archeologo;
- Tavola 08 – Documentazione fotografica e rilievo degli edifici esistenti;
- Tavola 09 – Sistemazione esterna: posizionamento isole ecologiche;
- Documento 01 – Relazione tecnico Illustrativa; Relazione di conformità alla L.9 gennaio 1989 n.13 e D.M. 236/89; (aggiunta a seguito osservazione Provincia)
- Documento 02 – Documentazione fotografica;
- Documento 03 A – Relazione geologica;
- Documento 03 B – Relazione di compatibilità idraulica;
- Documento 03 C – Rapporto preliminare di screening semplificato;
- Documento 04A – Relazione botanico-vegetazionale;
- Documento 04B – Allegato precisazioni Agronomo relazione tecnica integrativa;
- Documento 04C – Allegato precisazioni Agronomo allegati grafici;
- Documento 05 – Analisi di cui alla L.R. 14/08: norme per l’edilizia sostenibile.
- Documento 06 - Opere di Urbanizzazione: Relazione Illustrativa

Allegato 1: Relazione sull'invarianza idraulica;

Allegato 2: Dimensionamento collettori;

Allegato 3: Calcolo illuminotecnico;

Allegato 4: Schema Quadro elettrico e schede armature stradali;

- Documento 07 – Opere di Urbanizzazione: Elenco dei Prezzi Unitari;
- Documento 08 - Opere di Urbanizzazione Primaria: Computo Metrico Estimativo;
- Documento 09 – Elenco elaborati di progetto.
- Documento 10A – Relazione previsionale di clima acustico;
- Documento 10B – Allegato precisazioni tecnico in acustica;
- Documento 11 – N.T.A ;(modificato a seguito osservazione Provincia e osservazione accolta);
- Documento 12 – Schema di convenzione con allegata Tav.10 (aree da cedere e aree private di uso pubblico ;(modificato a seguito osservazione Provincia);
- Documento 13 – Stima Ufficio Patrimonio;
- Documento 14 – Programma di manutenzione;
- Documento 15- Relazione definitiva relativa all’ Indagine Archeologica tramite prospezioni geofisiche;

- 6) di **DARE ATTO** che il piano attuativo proposto è stato escluso dalle procedure V.A.S. con parere espresso in sede di Conferenza dei Servizi;
- 7) di **DARE ATTO** che il Piano Attuativo oggetto della presente deliberazione è conforme alla classificazione acustica del territorio comunale – approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 387 del 15.12.2005 – ai sensi dell’art. 8 della L.R. n. 28/2001 e con delibera del Consiglio Comunale n. 26 del 12.02.2009
- 8) di **DARE MANDATO** al Dirigente del Settore IV - Urbanistica per tutti gli adempimenti conseguenti e necessari in ottemperanza a quanto prescritto dalla citata L.R. N° 34/1992;
- 9) di **DARE MANDATO** al Dirigente del Settore IV – Urbanistica per tutti gli adempimenti relativi al perfezionamento della Convenzione Urbanistica, demandando allo stesso di apportare le modifiche e/o le integrazioni che potranno essere necessarie, fermo restando che non dovranno essere modificati gli aspetti sostanziali;
- 10) di **DARE ATTO** che il Responsabile del Procedimento è l’arch. Michele Adelizzi Funzionario U.O. Pianificazione Urbanistica / Terroriale del Settore 4 - Servizio Urbanistica);
- 11) di **DARE ATTO** che la presente Deliberazione sarà pubblicata sul sito istituzionale del Comune nell’ambito di “Amministrazione Trasparente” ai sensi del D.Lgs. 33/2013 e ss.mm.ii.;

Inoltre con separata ed unanime votazione palesemente espressa

DELIBERA

DI DICHiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell’art.134 comma 4 del D.L. n. 267 del 18.8.2000 al fine di procedere celermente alle fasi successive per l’approvazione definitiva.

Verso il presente atto chiunque abbia interesse può proporre entro 60 giorni ricorso al Tribunale Amministrativo delle Marche con le modalità di cui al D.Lgs. 02/07/2010 n.104, oppure entro 120 giorni ricorso straordinario al Presidente della Repubblica ai sensi del D.P.R. 24.11.1971 n.1199.

DEL CHE È REDATTO IL PRESENTE VERBALE, COME APPRESSO SOTTOSCRITTO.

Il Sindaco
Serfilippi Luca
F.to digitalmente

Il Segretario Generale
Stefano Morganti
F.to digitalmente

La presente deliberazione della Giunta Comunale N. **320** del **13/09/2024** sarà pubblicata all'Albo Pretorio.

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

Fano, li 13/09/2024

L'incaricato dell'ufficio segreteria
Raffaella Portinari Glori