



# COMUNE DI FANO

Provincia di Pesaro e Urbino

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Nr. 160

del 11/04/2019

**OGGETTO: APPROVAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA DI PALAZZO ZAGARELLI, OGGI BORGOGELLI AVVEDUTI, SITO IN FANO, VIA SAN FRANCESCO D' ASSISI N° 68 IN VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO APPROVATO CON D.C.C. N. 126 DEL 21/03/1980**

L'anno **duemiladiciannove**, il giorno **undici** del mese di **aprile** alle ore **15,00** 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) SERI MASSIMO	<i>SINDACO</i>	Presente
2) MARCHEGIANI STEFANO	<i>VICE SINDACO</i>	Presente
3) BARGNESI MARINA	<i>ASSESSORE</i>	Presente
4) CECCHETELLI CARLA	<i>ASSESSORE</i>	Presente
5) DEL BIANCO CATERINA	<i>ASSESSORE</i>	Assente
6) FANESI CRISTIAN	<i>ASSESSORE</i>	Assente
7) MASCARIN SAMUELE	<i>ASSESSORE</i>	Assente
8) PAOLINI MARCO	<i>ASSESSORE</i>	Presente

Assenti: **3**

Presenti: **5**

Assume la Presidenza **SERI MASSIMO**

Partecipa con funzioni consultive, referenti, di assistenza e verbalizzazione la Segretaria Generale **RENZI ANTONIETTA**

OGGETTO: APPROVAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA DI PALAZZO ZAGARELLI, OGGI BORGOGELLI AVVEDUTI, SITO IN FANO, VIA SAN FRANCESCO D' ASSISI N° 68 IN VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO APPROVATO CON D.C.C. N. 126 DEL 21/03/1980

## LA GIUNTA COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione di seguito riportata:

PREMESSO che:

con Delibera di Giunta n° 23 del 24/01/2019 è stato adottato, nel rispetto delle condizioni e delle prescrizioni espresse dagli Enti e Uffici competenti, il Piano di Recupero per un fabbricato sito in Centro Storico in via Francesco n° 68 distinto al Catasto al Foglio 141, mapp. 719, ai sensi degli artt. 27 - 28 e 30 della L. 457/1978 e dell'art. 30 della L.R. 34/1992 e s.m.i., in variante al Piano Particolareggiato del Centro Storico approvato con D.C.C. n. 126 del 21/03/1980

VISTO il certificato Pg. 024215 del 03/04/2019, rilasciato dal Settore II Servizi Demografici e Interni – Servizio Archivio Protocollo e Albo, il quale attesta:

- che la pubblicazione dell'avviso ed il deposito degli atti adottati con deliberazione di giunta n. 23

del 24.01.2019, relativi a “Piano di recupero di iniziativa privata di palazzo Zagarelli, oggi Borgogelli Avveduti, sito in Fano Via San Francesco D’Assisi n. 68, in variante al piano particolareggiato del centro storico approvato con D.C.C. n. 126 del 21.03.1980. Richiedente Fondazione Carifano” sono regolarmente avvenuti;

- che gli atti sono stati depositati a disposizione del pubblico per 30 giorni consecutivi dal 30.01.2019 al 28.02.2019;

- che alla data di scadenza per la presentazione delle osservazioni, fissata al giorno 30.03.2019, non è pervenuta all'Ente alcuna osservazione;

VISTA la nota del 09/04/2019 P.G. 13047 assunta agli atti in data 10/09/2019 con P.G. n. 26238, in cui si comunica che il Presidente della Provincia di Pesaro e Urbino in data 09/04/2019, ai sensi dell'art. 30 comma 3 L.R. 34/92 e s.m.i., ha preso atto della proposta formulata dal competente Servizio circa la mancanza di osservazioni in merito alla pratica;

VISTO CHE dell'eseguito deposito è stata data notizia anche mediante pubblicazione nel sito WEB del Comune di Fano (<http://www.comune.fano.ps.it/>) alla voce “Avvisi di pubblicazione Servizi LL.PP. – Urbanistica”;

RICHIAMATO CHE:

- con delibera del Consiglio Comunale n. 648 del 21/12/1978 il Comune ha individuato tale area come “zona di recupero” ai sensi della L. 457/78 e il P.R.G. vigente all'art. 2 comma 6 delle N.T.A conferma l'individuazione delle zone di recupero o contestualmente all'approvazione dei piani di recupero, tale individuazione viene effettuata ai sensi dell'art.27 comma 2 della L. 457/78;

- il P.R.G. vigente individua l'area in oggetto come zona omogenea “A” ai sensi del D.M.

1444/68;

- il P.R.G. vigente all'art. 9 comma 2 delle N.T.A. prevede per tale zona l'attuazione mediante Piano Particolareggiato o piano equivalente attuativo (piano di recupero, piano di zona ...) che ne definisce le destinazioni d'uso e le modalità d'intervento;

- il PRG vigente all'art. 9 comma 3 prevede che il Piano Particolareggiato del centro storico approvato con D.C.C. n. 126 del 21 marzo 1980 conserva validità e prevede per l'edificio in oggetto:

- destinazione d'uso "MISTO 1" (Art.7, punto "d"): unità edilizia destinate alla residenza e servizi per la residenza;

- categoria d'intervento "A2 Risanamento Conservativo" (Art.3);

il Piano di Recupero adottato comporta le seguenti modifiche al Piano Particolareggiato del Centro Storico:

- modifica della *categoria di intervento* da "A2 – Intervento di Risanamento conservativo" a "A2.1 - Intervento di Ristrutturazione vincolata" così come rappresentato nelle tavole che costituiscono il piano stesso;

- modifica della *destinazione d'uso* da "Mista 1", a "*spazi museali, spazi per mostre ed esposizioni, attrezzature culturali e ricreative e sociali, sedi di associazioni*".

- Il progetto consiste nella rifunzionalizzazione dell'edificio attraverso il consolidamento di murature, solai e scala di collegamento, la conservazione degli spazi liberi (corti e chiostri), la revisione della copertura e degli impianti, l'inserimento di un nuovo collegamento verticale (scala e ascensore) nella porzione più recente del fabbricato e di un ascensore nella parte più antica, modifiche distributive interne senza alterare la configurazione complessiva, parziali modifiche sui fronti esterni ed interni.

Il progetto preserverà l'identità del fabbricato esistente, ponendo la massima attenzione nella scelta dei materiali e delle finiture proposte, mantenendo inalterati gli elementi caratteristici dell'edificio.

L'edificio sarà destinato a spazi museali, spazi per mostre ed esposizioni, attrezzature culturali, ricreative e sociali, sedi di associazioni.

Resteranno invariate la superficie utile e la volumetria dell'intero edificio.

-il Piano di Recupero è costituito dai seguenti elaborati depositati agli atti del settore Urbanistica così come predisposti dal progettista Ing. Edile Arch. Francesca Amadei:

Tav. 1 Inquadramento e planimetrie generale;

Tav. 2 Documentazione fotografica stato attuale\_ ESTERNI;

Tav. 2.1 Documentazione fotografica stato attuale\_ INTERNI;

Tav. 3 Stato di fatto: planimetrie;

Tav. 4 Stato di fatto: prospetti e sezioni;

Tav. 5 Stato di progetto: planimetrie;

Tav. 6 Stato di progetto: prospetti e sezioni;

Tav. 7 Dimensionamento;

Tav. 9 Relazione Tecnica Illustrativa;

Tav. 8 Documentazione attestante il titolo di proprietà;

Tav. 9 Relazione Tecnica Illustrativa;

Tav. 10 Relazione Tecnica art.5 LR14-2008 Norme edilizia sostenibile;

Tav. 11 – Relazione Barriere Architettoniche;

Tav. 12 – Relazione geologica;

Tav. 13 – Verifica Invarianza Idraulica;

Tav. 14 – Valutazione previsionale Clima Acustico;

- Tav. 15 Schema di convenzione;
- Tav. 16 Norme Tecniche di Attuazione;
- Tav. 18 Conformità urbanistica;
- Tav. 19 Verifica compatibilità idraulica;
- Tav. 20 Schema fognario acque bianche;

RICHIAMATO che con la delibera di adozione n° DGC n° 23 del 24/01/2019 è stato individuato il complesso edilizio oggetto della presente deliberazione e subordinato il rilascio dei permessi di costruire alla formazione di un piano di recupero secondo quanto stabilito dall'art. 27 comma 3 della L. 457/78 che recita: *“3. Nell'ambito delle zone, con la deliberazione di cui al precedente comma o successivamente con le stesse modalità di approvazione, possono essere individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione dei piani di recupero di cui al successivo art. 28.”*

RICHIAMATO che la nuova destinazione urbanistica assegnata agli immobili attraverso il Piano di Recupero in oggetto costituisce opera di urbanizzazione secondaria in quanto rientrante tra i *“centri sociali e attrezzature culturali ”* ai sensi dell'art. 16 comma 8 del D.P.R. 380/2001, e come tale non è soggetta, ai sensi dell'art. 17, del D.P.R. 380/2001 al pagamento del contributo di costruzione in quanto la Fondazione Cassa di Risparmio trasforma i locali in *“spazi museali, spazi per mostre ed esposizioni, attrezzature culturali e ricreative e sociali, sedi di associazioni”* con una destinazione esclusivamente di ordine pubblico.;

RICHIAMATO il parere n° 3587/18 della *“Regione Marche - Servizio Infrastrutture, Trasporti ed Energia P.F. Presidio Territoriale ex Genio Civile Pesaro-Urbino e Ancona Sede di Pesaro”* - pervenuto il 22/01/2019 e assunto al protocollo al n° 0004827 con il quale si esprime **PARERE FAVOREVOLE** 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, 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 seguenti indicazioni, raccomandazioni e prescrizioni:

*“- La progettazione esecutiva degli interventi strutturali dovrà basarsi su uno specifico studio geologico-geotecnico-sismico, secondo le Norme Tecniche per le Costruzioni 2018 e relative circolari applicative. In ogni caso il progetto esecutivo delle opere, la cui realizzazione resta subordinata all'osservanza degli adempimenti previsti nella Parte II Capo IV del D.P.R. n. 380/2001 e nella normativa regionale, dovrà risultare rispondente alle disposizioni contenute nelle specifiche norme tecniche, con particolare riguardo alle indagini e verifiche previste dalla normativa vigente.*

*- Per l'elaborazione del progetto strutturale si dovrà fare riferimento alle disposizioni contenute nel Capitolo 8 Costruzioni esistenti del D.M. 17 gennaio 2018 (N.T.C. 2018), che in particolare prevede l'esecuzione di valutazioni sulla sicurezza (paragrafo 8.3 Valutazione della sicurezza) ogni qualvolta si prevedano interventi strutturali, con particolare riferimento ad interventi di miglioramento o di adeguamento, determinando il livello di sicurezza prima e dopo l'intervento. L'elaborazione del progetto strutturale andrebbe quindi preceduto da una serie di indagini in sito e da un'attenta verifica sismica dello stato attuale, per mezzo della quale determinare in misura quantitativa il livello di sicurezza, rispetto all'azione sismica di progetto di cui dispone l'edificio. Sarebbe auspicabile raggiungere il massimo livello di conoscenza (LC3 – Conoscenza Accurata), che consente di adottare un Fattore di Confidenza*

*FC=1 e quindi un'ottimale progettazione dei successivi interventi strutturali. In ogni caso andranno eseguiti saggi in corrispondenza delle murature portanti esistenti, in particolare a livello fondale, per verificare le caratteristiche geomeccaniche del terreno sul quale insistono le fondazioni, la loro consistenza e il grado di conservazione e conseguentemente l'idoneità in relazione ai carichi e sovraccarichi attesi in progetto, prevedendo nel caso appropriati interventi di consolidamento.*

*Si tenga presente che l'indagine geognostica speditiva eseguita ha rilevato, in corrispondenza dei cortili interni del fabbricato, la presenza di un consistente spessore di terreno di riporto. (circa 3,00 m).*

*Per la determinazione della categoria d'intervento nel caso in esame, si ritiene inoltre opportuno valutare se la variazione dell'attuale destinazione su parte dell'edificio, per la realizzazione di spazi museali e/o espositivi, comporti incrementi dei carichi globali verticali in fondazione superiori al 10% (par. 8.4.3 Intervento di adeguamento).*

*- Andrà inoltre attentamente verificata l'eventuale presenza di gallerie e/o cunicoli in corrispondenza dell'ambito d'intervento, procedendo nel caso alla mappatura topografica di dettaglio delle cavità e del loro sviluppo, all'identificazione delle caratteristiche strutturali e geometriche (larghezza e altezza), definizione degli strati sovrastanti, ecc...*

*Se risultasse necessario andranno inoltre individuate appropriate soluzioni tecniche a livello fondale, al fine di evitare possibili cedimenti differenziali o crolli strutturali.*

*- Particolare attenzione andrà posta nell'esecuzione dei lavori, adottando appropriate soluzioni progettuali e/o accorgimenti tecnici, anche preventivi, volti a salvaguardare i fabbricati contigui e le infrastrutture esistenti”;*

ATTESO che il piano di recupero proposto non è soggetto alle procedure V.A.S. (Valutazione Ambientale Strategica) ai sensi della Deliberazione della Giunta Regionale n° 1813 del 21/12/2010 in quanto ricade nel caso descritto all'art. 1.3 punto 8) lettera m), – “*i piani attuativi di cui al titolo IV della L.R. 34/1992 che non comportano varianti ai relativi PRG non sottoposti a VAS, purché non contengano opere soggette alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale o a Valutazione di Incidenza, secondo la vigente normativa*” come è stato attestato dal Dirigente del Settore IV - Urbanistica Arch. Adriano Giangolini con comunicazione alla Provincia di Pesaro-Urbino Prot. 78241 del 02/11/2018, ai sensi del paragrafo 1.3, punto 10 delle Linee Guida e confermato dalla stessa Provincia in qualità di Autorità Competente con comunicazione del 13/11/2018 inviata a mezzo PEC e assunta agli atti con Prot. 0080464 del 13/11/2018;

ATTESO che il piano di recupero oggetto della presente deliberazione 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;

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

VISTA la legge 05/08/1978 n. 457 e s.m.i, Norme per l'edilizia residenziale;

VISTO il comma 5 dell'art. 11 della L.R. 22/11 “*Norme in materia di riqualificazione urbana*

*sostenibile e assetto idrogeologico e modifiche alle Leggi regionali 5 agosto 1992, n. 34 "Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio" e 8 ottobre 2009, n. 22 "Interventi della regione per il riavvio delle attività edilizie al fine di fronteggiare la crisi economica, difendere l'occupazione, migliorare la sicurezza degli edifici e promuovere tecniche di edilizia sostenibile" che recita "In attuazione dell'articolo 5, commi da 9 a 14 del D.L. 70/2011 convertito, con modificazioni, in legge 106/2011, la Giunta comunale approva:  
a) i piani attuativi conformi allo strumento urbanistico generale vigente o in variante al medesimo ai sensi dell' art. 15, comma 5 della L.R. 34/1992;....."*

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

VISTO il Regolamento Edilizio Comunale vigente;

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

VISTO, il D.L.174/2012 convertito con la legge 7 dicembre 2012, n. 213 "Disposizioni urgenti in materia di finanza e funzionamento degli enti territoriali, nonché ulteriori disposizioni in favore delle zone terremotate nel maggio 2012" in cui è previsto all'art. 3 il rafforzamento dei controlli in materia di enti locali;

Si ATTESTA che è stata verificata la regolarità tecnica amministrativa contabile in merito alla correttezza amministrativa ai sensi dell'art. 147 bis del TUEL e che il presente atto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente;

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;

- Parere di regolarità tecnica del Responsabile Servizio interessato Arch. Adriano Giangolini in data 10.04.2019;
- Parere di regolarità tecnica del Responsabile del Settore 3: Servizi Finanziari Ragioneria Dott.ssa Daniela Mantoni in data 11.04.2019, non dovuto;

Ad unanimità di voti palesemente espressi;

## **DELIBERA**

1) di APPROVARE, nel rispetto delle condizioni e delle prescrizioni richiamate in premessa, il Piano di Recupero per un fabbricato sito in Centro Storico in via Francesco n° 68 distinto al Catasto al Foglio 141, mapp. 719, ai sensi degli artt. 27 - 28 e 30 della L. 457/1978 e dell'art. 30 della L.R. 34/1992 e s.m.i., in variante al Piano Particolareggiato del Centro Storico approvato con D.C.C. n. 126 del 21/03/1980, costituito dai seguenti elaborati depositati agli atti del settore Urbanistica:

- Tav. 1 Inquadramento e planimetrie generale;
- Tav. 2 Documentazione fotografica stato attuale\_ ESTERNI;
- Tav. 2.1 Documentazione fotografica stato attuale\_ INTERNI;
- Tav. 3 Stato di fatto: planimetrie;

Tav. 4 Stato di fatto: prospetti e sezioni;  
Tav. 5 Stato di progetto: planimetrie;  
Tav. 6 Stato di progetto: prospetti e sezioni;  
Tav. 7 Dimensionamento;  
Tav. 9 Relazione Tecnica Illustrativa;  
Tav. 8 Documentazione attestante il titolo di proprietà;  
Tav. 9 Relazione Tecnica Illustrativa;  
Tav. 10 Relazione Tecnica art.5 LR14-2008 Norme edilizia sostenibile;  
Tav. 11 – Relazione Barriere Architettoniche;  
Tav. 12 – Relazione geologica;  
Tav. 13 – Verifica Invarianza Idraulica;  
Tav. 14 – Valutazione previsionale Clima Acustico;  
Tav. 15 Schema di convenzione;  
Tav. 16 Norme Tecniche di Attuazione;  
Tav. 18 Conformità urbanistica;  
Tav. 19 Verifica compatibilità idraulica;  
Tav. 20 Schema fognario acque bianche;

2) di DARE ATTO che la nuova destinazione urbanistica assegnata agli immobili attraverso il Piano di Recupero in oggetto costituisce opera di urbanizzazione secondaria in quanto rientrante tra i “centri sociali e attrezzature culturali ” ai sensi dell’art. 16 comma 8 del D.P.R. 380/2001, e come tale non è soggetta, ai sensi dell’art. 17, del D.P.R. 380/2001 al pagamento del contributo di costruzione in quanto la Fondazione Cassa di Risparmio trasforma i locali in “*spazi museali, spazi per mostre ed esposizioni, attrezzature culturali e ricreative e sociali, sedi di associazioni*” con una destinazione esclusivamente di ordine pubblico;

3) di DARE ATTO che il presente Piano di Recupero ha valore di Piano Particolareggiato ai sensi e per gli effetti dell’art. 28 comma 4 della L. 457/1978;

4) di DARE ATTO che il piano di recupero proposto non è soggetto alle procedure V.A.S. (Valutazione Ambientale Strategica) ai sensi della Deliberazione della Giunta Regionale n° 1813 del 21/12/2010 ricade nel caso descritto all’art. 1.3 punto 8) lettera m), – “*i piani attuativi di cui al titolo IV della L.R. 34/1992 che non comportano varianti ai relativi PRG non sottoposti a VAS, purché non contengano opere soggette alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale o a Valutazione di Incidenza, secondo la vigente normativa*”, confermato dalla stessa Provincia in qualità di Autorità Competente.

5) di DARE ATTO che il piano di recupero oggetto della presente deliberazione 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;

6) di DARE ATTO che il responsabile del procedimento è l’Ing. Marco Ferri, Funzionario preposto della U.O. Pianificazione Urbanistica/Territoriale del Settore IV Urbanistica;

7) 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;

8) DI DARE ATTO che la presente Deliberazione unitamente a tutti gli elaborati costituenti il Piano di Recupero sarà pubblicata sul sito istituzionale del Comune nell'ambito di "Amministrazione Trasparente" ai sensi del D.Lgs. 33/2013 e ss.mm.ii. nonché alla pagina "Avvisi Urbanistica /LLPP";

9) DI ATTESTARE:

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.

Con separata e 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.

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 E' REDATTO IL PRESENTE VERBALE, COME APPRESSO SOTTOSCRITTO.

**Il Sindaco**  
F.to digitalmente  
Seri Massimo

**La Segretaria Generale**  
F.to digitalmente  
Renzi Antonietta

---

La presente deliberazione di Giunta N. **160** del **11/04/2019** sarà pubblicata all'Albo Pretorio e contestualmente comunicata in elenco ai Capigruppo Consiliari ai sensi dell'art.125, comma 1, D. Lgs. n. 267/2000.

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

Fano, li 12/04/2019

L'incaricato dell'ufficio segreteria  
MOGETTA DANIELA