



COMUNE DI FANO

Provincia di Pesaro e Urbino

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Nr. **499**

del **19/11/2015**

OGGETTO: ADOZIONE DEL PIANO ATTUATIVO RELATIVO A "ST5_P28 - COMPARTO COMMERCIALE BELLOCCHI 3" PER L'AMPLIAMENTO DEL CENTRO COMMERCIALE METAURO IN VIA EINAUDI 30, AI SENSI DELL'ART. 15 COMMA 5 E DELL'ART. 30 DELLA L.R. N. 34/1992 E S.M.I. E ADOZIONE DEL RAPPORTO AMBIENTALE AI SENSI DEL D.LGS N. 152/2006 E S.M.I.

L'anno **duemilaquindici**, il giorno **diciannove** del mese di **novembre** alle ore **13,30** 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) SERI MASSIMO	<i>SINDACO</i>	Assente
2) MARCHEGIANI STEFANO	<i>VICE SINDACO</i>	Presente
3) BARGNESI MARINA	<i>ASSESSORE</i>	Presente
4) CECCHETELLI CARLA	<i>ASSESSORE</i>	Assente
5) DEL BIANCO CATERINA	<i>ASSESSORE</i>	Presente
6) FANESI CRISTIAN	<i>ASSESSORE</i>	Presente
7) MASCARIN SAMUELE	<i>ASSESSORE</i>	Presente
8) PAOLINI MARCO	<i>ASSESSORE</i>	Presente

Assenti: **2**

Presenti: **6**

Assume la Presidenza **MARCHEGIANI STEFANO**

Partecipa con funzioni consultive, referenti, di assistenza e verbalizzazione il Segretario Generale **RENZI ANTONIETTA**

OGGETTO: ADOZIONE DEL PIANO ATTUATIVO RELATIVO AL COMPARTO "COMPARTO COMMERCIALE BELLOCCHI 3 "Scheda ST5_P28" PER L'AMPLIAMENTO DEL CENTRO COMMERCIALE METAURO IN VIA EINAUDI 30 E ADOZIONE DEL RAPPORTO AMBIENTALE ai sensi dell'Art. 15, Comma 5, della L.R. 5/8/92 n.34 come modificato dalla L.R. 3/15 art. 34, con adozione ed approvazione ai sensi dell'art.30 della stessa L.R. 34/92.

LA GIUNTA COMUNALE

Vista la seguente proposta di deliberazione

PREMESSO CHE:

Il vigente PRG di Fano approvato con D.C.C. n.34 del 19/02/2009, in recepimento di una osservazione della ditta Auchan S.P.A. al P.R.G. adottato con D.C.C. n. 337 del 19/12/2006, ha individuato nel comparto unitario "ST5_P28 - Comparto commerciale Bellocchi 3" il sostanziale accorpamento dei comparti n. 2 e n. 3 previsti dal previgente PRG, prevedendo dunque l'ampliamento della grande struttura di vendita tutt'ora presente;

la Provincia di Pesaro-Urbino con deliberazione di Consiglio Provinciale n. 109 del 20/07/2000 ha approvato il Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.) e per quanto concerne la programmazione riguardante la grande distribuzione commerciale con relativa individuazione di zone idonee, si evidenzia che nell'Elaborato n. 3 "Atlante della Matrice insediativo infrastrutturale" al punto 8 "Sistemi delle funzioni strutturanti" e in particolare nella scheda 8D "Strutture Commerciali – Grande Distribuzione" troviamo la descrizione del tematismo nonché le specifiche ricadute operative ed indirizzi normativi e gestionali che contengono la seguente precisazione "La programmazione urbanistica di nuove strutture commerciali di rilevanza zonale e/o provinciale dovrà essere effettuata con estrema attenzione e possibilmente in una dimensione di concertazione interistituzionale, date le forti ricadute che esse hanno sul complesso dell'armatura insediativo-territoriale esistente. In generale esse dovranno comunque essere localizzate in aree extraurbane "centrali" rispetto ai contesti insediativi territoriali, in modo da far funzionare tali strutture come strumento di interazione e non come strumento di rottura delle relazioni preesistenti."; nella Tav. 9A "Progetto Matrice Insediativo infrastrutturale" e nella relativa scheda 9A "La Matrice insediativo infrastrutturale di progetto" vengono individuate e definite le cosiddette "aree centrali" che " si articolano anch'esse in diversi livelli in base al ruolo e all'importanza ad esse attribuita nell'ambito provinciale, relativamente all'insieme delle funzioni produttive - commerciali - direzionali. Per "aree centrali" è da intendersi un insieme di luoghi che per la loro particolare posizione assumono un'importanza strategica, per ricondurre ad una "distribuzione razionalmente diffusa" la logica tendenziale della polverizzazione casuale e prevalentemente unidirezionale delle attività produttive e direzionali in generale. Tali aree centrali andranno viste come i luoghi polifunzionali ideali per indirizzare la localizzazione di grandi ed importanti attività imprenditoriali, che nelle loro interazioni creino effetti sinergici positivi, non solo dal punto di vista dell'economia aziendale, ma anche dal punto di vista sociale ed urbanistico-territoriale.";

nella citata Tav. 9A viene indicata la zona produttiva di Bellocchi, al cui interno è situata l'area oggetto del presente piano attuativo, come "Area centrale di 1° livello";

PREMESSO INOLTRE CHE:

il P.R.G. vigente attraverso la Scheda Tecnica dei comparti Unitari "ST5_P28" prevede per il comparto oggetto di Piano attuativo i seguenti indici edificatori:

ST5_P28 - COMPARTO COMMERCIALE BELLOCCHI 3

Sup. Comparto	SUL comparto	UT S U L / S u p . comparto	Zona	Sup. zona omogenea mq	SUL zona omogenea mq
82.717	36.446	0,44	D3	28.542	21.859
			D4	20.085	14.587
			F5_IC	16.016	
			P1	2.620	
			P2_pr	15.452	

Il Comparto di cui alla presente scheda individua un'area per la grande distribuzione in località Bellocchi. Le previsioni avranno attuazione attraverso un Piano urbanistico attuativo, esteso all'intera area del Comparto unitario così come perimetrato nelle tavole di Piano e conforme a tutte le prescrizioni delle singole zone omogenee che lo compongono.

In data 20/03/2015 prot. 19070, è stata presentata dalle ditte AUCHAN S.p.A. e GALLERIE COMMERCIALI ITALIA S.p.A. richiesta di approvazione del piano attuativo relativo al "COMPARTO COMMERCIALE BELLOCCHI 3 "Scheda ST5_P28" per l'ampliamento del Centro Commerciale Metauro in Via Einaudi 30, a firma dei progettisti ing. F. Tombari e ing. S. Ansuini;

la proposta di piano attuativo è stata presentata in variante non sostanziale al piano regolatore generale in quanto le modifiche previste, pur comportando variazioni alla destinazione d'uso delle aree, alle NTA ed al perimetro del comparto, non incidono sul suo dimensionamento globale, né modificano la distribuzione dei carichi insediativi e la dotazione di standards di cui al DM. 1444/68, ai sensi dell'Art. 15, Comma 5, della L.R. 5/8/92 n. 34; come modificato dalla L.R. 3/15 art. 34, con adozione ed approvazione ai sensi dell'art.30 della stessa L.R. 34/92.

il Piano Attuativo proposto contiene opere di cui all'allegato B2 punto 7b) della L.R. 3/2012 per le quali è necessaria la verifica di assoggettabilità a Valutazione d'Impatto Ambientale (VIA), pertanto risulta necessario sottoporre il piano in oggetto anche alle procedure relative alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) di cui al D.Lgs n. 152/2006;

In data 05/05/2015 con nota prot. n. 30471 (copia agli atti n. 1) è stato richiesto dal Servizio Urbanistica al Servizio Avvocatura Comunale un parere in merito alla natura giuridica del trasferimento di aree facenti parte del patrimonio indisponibile e del demanio stradale del Comune di Fano, necessarie all'attuazione del Piano Attuativo in oggetto;

con nota del 27/06/2015 pg. n. 51814 (copia agli atti n. 2) è stato trasmesso il parere del Dirigente Capo Gabinetto dal quale si evince che:

"In relazione al parere dell'Avvocatura Comunale a firma dell'avv. Romoli del 22.06.2015 p.g.n. 43075 che si allega alla presente si ritiene di evidenziare quanto segue facendo seguito all'incontro tenuto in data odierna.

Accogliendo la tesi di fondo del parere in questione risulta innegabile al sottoscritto che dall'accorpamento dei volumi la società abbia acquisito un vantaggio a fronte della non espandibilità dell'attuale AUCHAN; si delinea in tal modo una struttura di vendita unitaria e di maggiori dimensioni a cui consegue un valutabile quid pluris commerciale suscettibile di valutazione economica.

Parimenti si ritiene che la peculiare e dettagliata volontà pianificatoria impressa dal civico consesso in sede di accoglimento dell'osservazione alla variante generale al PRG non possa avere interamente assorbito gli effetti economici-patrimoniali sottesi nonostante l'anomalia del profilo attuativo emergente.

Le decisioni del Consiglio Comunale in sede di variante sono, ope legis, orientate alle finalità urbanistico edilizie; in tale ambito l'ente agisce doverosamente secondo regole di diritto pubblico impregiudicata la necessità di definire gli aspetti di diritto privato alle stregua di ogni soggetto proprietario immobiliare su cui la pianificazione urbanistica genera effetti.

In tal senso si rinvencono nell'accoglimento dell'osservazione al PRG alcuni elementi, ancorchè non conclusivi, di cui all'art.11 della L.n. 241/1990.

Pertanto si ritiene che il procedimento urbanistico debba procedere con ogni sollecitudine e che parallelamente il Servizio Patrimonio debba congruire con la proprietà privata l'ammontare della maggiore utilità relativa all'accorpamento dei volumi.

Formalmente si riterrebbe di riscontrare, salva diversa impostazione dell'U.O. Patrimonio, l'ipotesi di una "permuta con conguaglio" a favore del Comune di Fano in conformità ai principi desumibili dall'art.18, comma n.5 del Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare valorizzando la portata generale dell'art.870 del codice civile.

Da vagliare i profili fiscali dell'operazione.

Si perfezionerà pertanto, con apposita delibera del Consiglio Comunale, l'assetto delle obbligazioni jure privatorum impostate ma non concluse con l'approvazione dell'osservazione alla variante di PRG.

Coerentemente con la ricostruzione giuridico amministrativa in questione lo scomputo degli oneri di urbanizzazione non potrà riguardare le spese per la demolizione ed il ripristino dei parcheggi e della strada in altro sedime dello stesso comparto; il "danno" cagionato dall'intervento del privato al patrimonio indisponibile dell'ente, ancorchè su suolo pubblico, non può mai essere sorretto in via ripristinatoria specifica con una fonte di finanziamento pubblica.

Ogni diversa opzione postulerebbe, a parere del sottoscritto, la variante alla scheda di PRG in lesione dell'affidamento del privato "

con Delibera di Consiglio Comunale n. 233 del 03/11/2015 è stata approvata "L'INTEGRAZIONE DELLA DELIBERA DI CONSIGLIO N. 196 DEL 14.10.2015 relativa a " INTEGRAZIONE DELLA DELIBERA DI CONSIGLIO N. 155 DEL 09/09/2015" - I.E.", (copia agli atti n. 3) con la quale, tra l'altro, si dispone:

- di approvare la permuta con conguaglio tra il Comune di Fano e la Società Auchan S.p.A. e Gallerie Commerciali Italia S.p.A. circa le aree di proprietà comunale attualmente adibite a parcheggio e strada;
- di dare atto che risulta un'utilità a favore del Comune di Fano pari ad € 270.000,00 oltre IVA ai sensi di legge che dovrà essere corrisposta dalle Società Auchan S.p.A. e Gallerie Commerciali Italia S.p.A. entro 10 giorni dall'adozione del Piano Attuativo in oggetto;
- di autorizzare la sdemanializzazione e la declassificazione della strada comunale ai sensi dell'art. 59 della L.R. 10/99 secondo tempi e modi che saranno meglio definiti nell'approvazione del Piano Attuativo e relativa convenzione urbanistica da parte della Giunta Comunale;
- di demandare ai Dirigenti competenti per materia l'attivazione delle procedure finalizzate al perfezionamento delle procedure di che trattasi;

PREMESSO ULTERIORMENTE CHE:

Il Comune di Fano (Settore 5 – U.O. Pianificazione Territoriale), in qualità di autorità procedente, con nota prot. 41618 del 17/06/2015 (copia agli atti n.4) ha trasmesso al Servizio 9 - Urbanistica - Pianificazione Territoriale - VIA - VAS - Aree Protette della Provincia di Pesaro e Urbino la richiesta di avvio della procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs 152/06 e s.m.i., riguardante il Piano Attuativo del comparto commerciale "ST5_P28 - Bellocchi 3" per l'ampliamento del centro commerciale "Metauro";

La Provincia di Pesaro e Urbino in qualità di Autorità procedente, con nota del 24/06/2015 (copia agli atti n.5), inviata via PEC e acquisita al pg n. 44516 del 25/06/2015 del Comune di Fano ha comunicato l'avvio della fase di Consultazione Preliminare (Scoping) - artt. da 13 a 18 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. – confermando come soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA) da consultare nella procedura in oggetto, i seguenti enti ed uffici:

- Provincia di Pesaro e Urbino - Servizio 6 - P.O. 6.8 Assetto e tutela idraulica ed idrogeologica negli strumenti di trasformazione del territorio;
- A.S.U.R. Area vasta 1 - zona territoriale di Fano;
- Comune di Fano - U.O. Ambiente;
- Comune di Fano – U.O. Nuove Opere;
- Comune di Fano - U.O. Progettazione Traffico;
- Comune di Fano - SUAP e Tutela del Paesaggio;
- ASET Servizi s.p.a.;
- ANAS s.p.a. - Compartimento della viabilità per le Marche;
- A.A.T.O. N°1 - Marche Nord

- Regione Marche - P.F. Turismo, Commercio e tutela dei consumatori;

il Comune di Fano (Settore 5 – U.O. Pianificazione Territoriale), in qualità di autorità procedente, con nota prot. 47145 del 06/07/2015 (copia agli atti n. 6), ha trasmesso il Rapporto Preliminare per l'avvio della fase di consultazione preliminare (scoping) del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) , di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs n.152/2006 e convocato in accordo con l'autorità competente una Conferenza di Servizi, di cui all'art. 14 e successivi della L.241/90 per il giorno giovedì 30/07/2015 alle ore 11,00 presso la sala riunioni del Settore Urbanistica del comune di Fano finalizzata alla illustrazione della proposta di Piano Attuativo e dei contenuti del Rapporto Preliminare, al fine di definire unitamente a tutti i soggetti coinvolti la portata ed il livello di dettaglio delle informazioni da includere nel successivo Rapporto Ambientale, da redigere per il procedimento di V.A.S.;

Il giorno 30 luglio 2015, presso la sala riunioni del Settore V del Comune di Fano, si è svolta la suddetta Conferenza di Servizi nell'ambito della quale i soggetti presenti hanno espresso i propri contributi sulla proposta preliminare di piano e sul livello di dettaglio delle informazioni da includere nel Rapporto Ambientale di VAS;

le risultanze della Conferenza sono state riportate nel verbale redatto dal settore LL.PP. e Urbanistica U.O. Pianificazione Territoriale del Comune di Fano (copia agli atti n.7), ed inviato a tutti i soggetti coinvolti nel procedimento di VAS, comprensivo dei contributi espressi da:

- Provincia di Pesaro e Urbino - Servizio 6 - P.O. 6.8 Assetto e tutela idraulica ed idrogeologica negli strumenti di trasformazione del territori ;
- Provincia di Pesaro e Urbino - Servizio 9 Progettazione Opere Pubbliche - Urbanistica – Pianificazione Territoriale – V.I.A. – V.A.S. – Aree protette;
- Comune di Fano – U.O. Nuove Opere ;
- Comune di Fano - SUAP e Tutela del Paesaggio;
- Comune di Fano - U.O. Ambiente;
- Comune di Fano - U.O. Progettazione Traffico;

unitamente al suddetto verbale, il Comune di Fano, ha trasmesso tutti i pareri acquisiti dagli SCA, che non hanno partecipato alla Conferenza di Servizi, e qui di seguito elencati:

- parere ANAS – prot. 12408 del 28/07/2015;
- parere A.A.T.O. – prot. 672 del 30/07/2015;
- parere Soprintendenza Archeologia delle Marche – prot. 6420 del 28/07/2015.
- parere ASET spa – prot. 5629 del 31/07/2015;
- parere ASUR Marche – Area Vasta 1 – prot. 63995 del 03/08/2015.

Fra gli SCA coinvolti, la Regione Marche - P.F. Turismo, Commercio e tutela dei consumatori - non ha espresso alcun contributo;

la Provincia di Pesaro-Urbino con Determinazione Dirigenziale n. 1670 del 01/09/2015 (copia agli atti n. 8), ha concluso la fase di consultazione preliminare di cui all'art.13, commi 1 e 2, del D.Lgs 152/2006 disponendo:

“...omissis

le risultanze della Conferenza di Servizi del 30/07/2015, ovvero tutti i contributi rilasciati dagli SCA durante la fase di consultazione preliminare, allegati quale parte integrante e sostanziale della presente determinazione, dovranno essere tenuti in considerazione per la redazione della proposta progettuale di piano e del relativo Rapporto Ambientale, dando atto di come sono stati recepiti detti contributi, come stabilito dall'art. 13 comma 1 del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii.”

VISTO che alla luce della Determinazione Provinciale n. 1670 del 01/09/2015 le ditte proponenti hanno rielaborato la proposta di piano attuativo ed il rapporto ambientale e hanno trasmesso in data 15/09/2015 p.g. 62472 i nuovi elaborati tecnici integrati con PG 65335 del 25.09.2015 ed il rapporto ambientale aggiornato acquisito con pg. 65349 del 25.09.2015.

VISTO INOLTRE CHE:

con nota del 06/10/2015 pg. 67958 è stato richiesto alla Provincia di Pesaro e Urbino P.O. – Compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni geomorfologiche del territorio, il parere ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. relativo alla proposta di piano attuativo;

con nota del 13.10.2015 p.g. 69718 è stato richiesto il parere di competenza relativo alla proposta di
N. 499 del 19/11/2015

piano attuativo ai seguenti Enti e uffici:

- Comune di Fano – U.O. Nuove Opere ;
- Comune di Fano - SUAP e Tutela del Paesaggio;
- Comune di Fano - U.O. Ambiente;
- Comune di Fano - U.O. Progettazione Traffico;
- Comune di Fano - U.O. Patrimonio;
- ANAS;
- A.A.T.O.;
- Soprintendenza per i beni archeologici delle Marche.
- ASET spa;
- ASUR Marche – Area Vasta 1;

VISTI i seguenti pareri di competenza sul Piano attuativo espressi dai seguenti uffici, favorevoli con prescrizioni:

- Comune di Fano – U.O. Nuove Opere - prot. Gen. N. 76048 del 06.11.2015 ; (copia agli atti n. 9),
- Comune di Fano - SUAP e Tutela del Paesaggio - prot. Gen. N. 76674 del 10.11.2015; (copia agli atti n.10),
- Comune di Fano - U.O. Ambiente - prot. Gen. N. 73599 del 27.10.2015; (copia agli atti n. 11),
- Comune di Fano - U.O. Progettazione Traffico - prot. Gen. N. 74167 del 29.10.2015; (copia agli atti n. 12),
- Soprintendenza per i beni archeologici delle Marche - prot. Gen. N. 74777 del 02.11.2015 (copia agli atti n. 13),
- ANAS - prot. Gen. N. 74338 del 30.10.2015; (copia agli atti n. 14),

VISTO il PARERE FAVOREVOLE del Servizio 6 della Provincia di Pesaro e Urbino N. 3328/15 del 28.10.2015 (copia agli atti n. 15), 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 con le seguenti indicazioni e prescrizioni:

“...

- *La progettazione esecutiva dell'intervento edificatorio dovrà basarsi su uno specifico studio geologico-geotecnico, al fine di definire un preciso modello litostratigrafico, fisico e meccanico dei terreni interessati dalle opere, secondo le NTC 2008.*

- *In fase esecutiva andranno effettuate puntuali verifiche di sicurezza sui fronti di sbancamento, secondo le indicazioni contenute al paragrafo 6.8.6 "Fronti di scavo " del D.M. 14.01.2008.*

Sulla base degli esiti di tali verifiche andrà valutata la necessità di ricorrere all'esecuzione di strutture di sostegno, anche temporanee, durante o ancor prima di procedere alle operazioni di scavo, segnatamente lungo il lato di aderenza all'edificio esistente, al fine di garantire la sicurezza in cantiere e la salvaguardia di strutture ed infrastrutture limitrofe.

- *Già in fase di apertura del cantiere si dovrà predisporre un sistema di regimentazione e drenaggio delle acque superficiali e profonde, in modo da convogliarle e smaltirle lontano dall'area di interesse, per non provocare l'allargamento degli scavi.*

- *Per le strutture in progetto andranno previste fondazioni adeguatamente attestata all'interno di uno strato competente, in ogni caso almeno a – 1,50 m dall'attuale piano campagna.*

- *Il piano di posa delle opere di urbanizzazione quali strade, marciapiedi ecc. dovrà essere eseguito su un terreno privo del cotico agrario, procedendo alla stesa di materiale appartenente alle classi A1-A3 della classifica CNR-UNI 10006, da porre in opera per strati successivi (max 25 cm) opportunamente costipati.*

- *Gli interventi edilizi, la cui esecuzione resta subordinata all'osservanza degli adempimenti previsti nella Parte II capo IV del D.P.R. n. 380/2001 e nelle LL.RR. n.ri 33/84 e 18/87, dovranno risultare rispondenti alle disposizioni contenute nelle specifiche norme tecniche, con particolare riguardo alle indagini previste dalla normativa vigente (NTC 2008).*

ASPETTI IDROLOGICI-IDRAULICI

- *Si ricorda che in base ai "criteri, modalità e indicazioni tecnico-operative per la redazione della verifica di compatibilità idraulica degli strumenti di pianificazione territoriale e per l'invarianza idraulica delle trasformazioni territoriali di cui all'art.10, comma 4, della L.R. 22/2011" approvati con D.G.R. n.53 del 27/01/2014 (B.U.R. Marche n.19 del 17.02.2014), l'accertamento in ordine all'applicazione delle N. 499 del 19/11/2015*

disposizioni rivolte al perseguimento dell'invarianza idraulica di cui al Titolo III degli stessi spetta all'Ente competente al rilascio del titolo abilitativo ad attività di trasformazione, comportante variazione della permeabilità superficiale

Ciò premesso si evidenzia che la progettazione delle opere di urbanizzazione comprese le misure ed il loro corretto dimensionamento, in base ai criteri contenuti nella predetta DGR n. 53 del 27/01/2014, rimane di stretta competenza del progettista, anche sulla base di valutazioni relative all'assetto complessivo della rete idraulica recapitante e, nel caso specifico, della capacità di dispersione nei terreni.

- In fase esecutiva si ritiene opportuno verificare puntualmente, per ogni sito di ubicazione delle vasche di laminazione/dispersione, l'effettiva corrispondenza del coefficiente di permeabilità dei terreni, assunto in questa fase per il dimensionamento delle stesse ($K=5,3$ cm/sec).

- Allo scopo di mantenere costanti nel tempo le caratteristiche geomeccaniche dei terreni di fondazione, si raccomanda di dotare l'area d'intervento di un adeguato sistema di regimentazione, raccolta e smaltimento delle acque superficiali.

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

Nel caso in cui vengano apportate modifiche agli elaborati allegati al presente parere dovrà inoltrarsi apposita richiesta di riesame.”

...”

VISTO che alla luce del parere della Provincia di Pesaro-Urbino N. 3328/15 del 28.10.2015, e dei pareri sopra citati di Enti e Uffici intervenuti nel procedimento, le Ditte Proponenti hanno aggiornato la proposta di Piano Attuativo trasmettendo i nuovi elaborati tecnici in data 16.11.2015 P.G. 78066 , per cui il Piano risulta ora costituito dalla seguente documentazione:

Elaborati:

- Rapporto Ambientale;
- Sintesi non tecnica;
- Allegato I al Rapporto Preliminare (Relazione idrologica –Idraulica);
- Allegato II al Rapporto Preliminare (Studio di valutazione previsionale di impatto acustico);
- Allegato III al Rapporto Preliminare (Studio dei flussi di traffico indotto);

Relazioni e Documenti

- A - Relazione Tecnico Illustrativa;
- B - Norme tecniche di attuazione;
- C - Schema di convenzione
- D - Relazione tecnica sulle opere di urbanizzazione;
- E1 - Computo metrico estimativo – Opere di Urbanizzazione Primaria;
- E2 - Computo metrico estimativo – Opere di Urbanizzazione Secondaria;
- E3 - Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione non scomputabili;
- F1 - Elenco prezzi opere di urbanizzazione primaria;
- F2 - Elenco prezzi opere di urbanizzazione secondaria;
- G - Relazione Sostenibilità ambientale L.R.14/2008;
- H - Asseverazione Compatibilità Idraulica;
- I - Relazione Geologica;
- L - Documentazione fotografica;
- M - Relazione di Valutazione Previsionale del Clima Acustico;
- N - Relazione botanico –vegetazionale e progetto del verde;
- O - Relazione di ottemperanza alle prescrizioni e pareri;

Progetto Urbanistico

- Tav. 1 – Inquadramento;
- Tav. 2 – Stato attuale;
- Tav. 3 – Destinazione Aree Stato Attuale;
- Tav. 4 - Destinazione aree – Stato di Progetto;
- Tav. 5 - Dimensionamento e Standard;
- Tav. 5bis - Verifica parcheggi L.R. 27/2009 – D.G.R. n. 120/15;
- Tav. 6 – Piano volumetrico e viabilità;
- Tav. 7 – Tipologia edilizia;
- Tav. 8 - Individuazione aree oggetto di permuta e cessione;
- Tav. 9 – Variante al PRG;

Progetto Opere di Urbanizzazione

Tav.URB01/a	– Rilievo piano altimetrico – Planimetria;
Tav.URB01/b	– Rilievo piano altimetrico – Profili;
Tav.URB 02/a	– Strade e parcheggi – Planimetria;
Tav.URB 02/b	– Strade e parcheggi – Profili e Particolari costruttivi;
Tav. URB02/c	- Strade e parcheggi – Viabilità e segnaletica;
Tav. URB 03/a	– Rete fognante e smaltimento acque meteoriche – Planimetria;
Tav. URB 03/b	– Rete fognante e smaltimento acque meteoriche – Profili,particolari costruttivi ed invasi di laminazione;
Tav. URB 04	– Rete pubblica illuminazione;
Tav. URB 05/a	– Rotatoria stradale su via Einaudi – Rilievo stradale piano – spiccatto stradali;
Tav. Urb 05/b	- Rotatoria stradale su via Einaudi – Progetto;
Tav. Urb 05/c	- Rotatoria stradale su via Einaudi – Segnaletica stradale e particolari costruttivi;
Tav. URB 06	– Verde pubblico – Interferenze;
Tav. URB 07	– Rete idrica;

CONSIDERATO CHE:

come si evince dall'elaborato "Relazione tecnico illustrativa" i principali interventi previsti dal piano in oggetto sono:

“ ...

- *Ampliamento del centro commerciale "Metauro", in particolare della sua galleria di negozi e medie superfici, con nuova costruzione in continuità all'esistente sul fronte Sud-Ovest estesa sino al retro del distributore nel frattempo realizzato su via Einaudi all'interno del comparto in parola.*
- *Spostamento della strada locale pubblica di collegamento tra via Einaudi, dall'incrocio con via Meda, e a via VII strada, per il tratto ricadente nel comparto, mantenendone attraverso il sottopasso della Superstrada la sua funzione di collegamento del traffico locale.*
- *Affiancamento alla stessa, per il tratto più a Sud, di una pista ciclabile di collegamento tra via Einaudi e la zona agricola ad Ovest della superstrada, attraverso il sottopasso ciclo-pedonale già esistente.*
- *Spostamento di gran parte del parcheggio pubblico realizzato nel 1993 in attuazione dell'allora comparto 2 della ZTD nella parte Sud dell'attuale comparto, accorrandosi ai nuovi parcheggi richiesti dalla nuova edificazione sino a formare un'unica grande area a parcheggio, pubblico e/o di uso pubblico, alternativo a quello presente sul fronte opposto del comparto, a cavallo con l'ex comparto 1 della ZTD.*
- *Realizzazione di una nuova rotatoria su via Einaudi, allo spigolo Sud del comparto quale unico accesso pubblico al parcheggio Sud del centro commerciale ed anche accesso alla strada di collegamento tra via Einaudi e via VII strada.*
- *Ubicazione della nuova Zona F5 , già prevista all'estremità Sud-ovest del comparto a ridosso della sotto centrale Enel, in zona con vincolo V6-fascia di rispetto di centrali elettriche ed elettrodotti, nella fascia dei primi 20 m. dalla Superstrada, zona con vincolo V1- fascia di rispetto stradale e sua trasformazione in zona F1 "verde Pubblico" sistemata a verde naturale , quale barriera filtro tra l'arteria veicolare ed il centro commerciale.*
- *Individuazione delle aree a destinate a parcheggio pubblico, a parcheggio privato di uso pubblico e/o privata, del lotti privati destinato alla costruzione dell'ampliamento.*

“ ...”

come riportato dalla TAV. 9, i parametri quantitativi e le destinazioni funzionali sono i seguenti:

ST5_P28 - COMPARTO COMMERCIALE BELLOCCHI 3					
Sup. Comparto	SUL comparto	UT S U L / S u p . comparto	Zona	Sup. zona omogenea mq	SUL zona omogenea mq
83113	36.446	0,44	D3	29.275	21.859
			D4	18.491	14.587
			F5_IC	7.595	

		F1	4.583	
		P1	3.128	
		P2_pr	16.014	
		P2_es	4.027	

Il Comparto di cui alla presente scheda individua un'area per la grande distribuzione in località Bellocchi. Le previsioni avranno attuazione attraverso un Piano urbanistico attuativo, esteso all'intera area del Comparto unitario così come perimetrato nelle tavole di Piano e conforme a tutte le prescrizioni delle singole zone omogenee che lo compongono.

Come risulta dall'elaborato "*Relazione botanico-vegetazionale – Progettazione del verde*", a firma del Dott. Agr. G. Stefanelli, il piano attuativo prevede l'abbattimento, ai sensi della L.R. n. 6/2005 di n. 2 esemplari di Roverella (*Quercus pubescens*) n. 13 esemplari di Olmo (*Ulmus minor*) " e n. 45 esemplari di Ippocastano (*Aesculus hippocastanum*) in quanto non esistono soluzioni tecnicamente valide diverse da quelle comportanti l'abbattimento delle piante stesse. Il piano prevede altresì la ripiantumazione delle specie arboree "Acero riccio globoso", "Cipresso di Leyland" e "Camedrio Femmina" come meglio dettagliati nell'elaborato grafico URB06: Verde pubblico - interferenze;

RIENUTO di esprimere parere "FAVOREVOLE" all'abbattimento delle piante protette sopradescritte in quanto non esistono soluzioni tecnicamente valide diverse da quelle comportanti l'abbattimento delle piante stesse, dando atto che dovranno essere effettuate le compensazioni come previsto dall'art. 23 della L.R. 6/2005 e s.m.i.;

ATTESO che il piano in oggetto 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;

VISTE:

- la L. 17 agosto 1942, n. 1150 e ss.mm.ii., "Legge urbanistica";
 - la L.R. 5 agosto 1992, n.34 e ss.mm.ii. "Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio";
 - il D.Lgs. n. 152 del 3 aprile 2006 e ss.mm.ii., "Norme in materia ambientale";
 - la L.R. n. 6 del 12 giugno 2007 "Modifiche e integrazioni alle Leggi regionali 14 Aprile 2004, n. 7, 5 Agosto 1992, n. 3, 28 Ottobre 1999, n. 28, 23 Febbraio 2005, n. 16 e 17 Maggio 1999, n. 10 – Disposizioni in materia ambientale e rete natura 2000";
- la Deliberazione di Giunta Regionale n. 1813 del 21/12/2010, "Aggiornamento delle Linee guida regionali per la Valutazione Ambientale Strategica di cui alla DGR 1400/2008 e adeguamento al D.lgs 152/2006 così come modificato dal D.lgs 128/2010.";
- la legge regionale 26 marzo 2012, n. 3 "Disciplina regionale della valutazione di impatto ambientale (VIA)"
- la legge regionale 10 novembre 2009, n. 27, "Testo unico in materia di commercio";
- il regolamento regionale 02 marzo 2015, n. 1, approvato con D.G.R. n. n. 120 del 02/03/2015;
- il D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i., "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";

VISTA la lettera b) del comma 13 dell'art. 5 del D.L. 13-5-2011 n. 70 "Semestre Europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia" convertito il legge, con modificazioni, dall'art. 1, comma 1, L. 12 luglio 2011, n. 106 per il quale "*i piani attuativi, come denominati dalla legislazione regionale, conformi allo strumento urbanistico generale vigente, sono approvati dalla giunta comunale*";

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 Piano Regolatore Generale vigente approvato con delibera n° 34 del 19/02/2009;

VISTO il Regolamento Edilizio Comunale vigente;

CONSIDERATO che il Piano di Attuativo di iniziativa privata 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 comporta riflessi diretti sulla situazione economica – finanziaria o sul patrimonio dell’ente in quanto trattasi di cessione di aree e opere di urbanizzazione;

DATO ATTO che con successiva determina dirigenziale si provvederà all’esatta quantificazione economica delle spese di urbanizzazione realizzate ed alla loro sistemazione contabile;

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

- Responsabile Servizio interessato Arch. Adriano Giangolini in data 18.11.2015, favorevole;
- Responsabile di Ragioneria Dott.ssa Daniela Mantoni in data 18.11.2015, favorevole;

Con voti unanimi, 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 ADOTTARE, nel rispetto delle prescrizioni impartite dagli enti ed uffici, il piano attuativo relativo a “ST5_P28 - COMPARTO COMMERCIALE BELLOCCHI 3” PER L’AMPLIAMENTO DEL CENTRO COMMERCIALE METAURO IN VIA EINAUDI 30, ai sensi dell’art. 15 comma 5 e dell’art. 30 della L.R. n. 34/1992 e s.m.i.;

3) Di ADOTTARE il Rapporto Ambientale, relativo alla Valutazione Ambientale Strategica, redatto ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. e avviare, ai sensi di quanto previsto al paragrafo 2.5 delle Linee Guida Regionali per la valutazione ambientale strategica approvate con Deliberazione di Giunta Regionale n. 1813 del 21/12/2010, la fase di pubblicità e consultazione;

4) DI DARE ATTO che, pure in corpo separato, costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento i seguenti documenti depositati agli atti presso l’ U.O. Pianificazione Territoriale del Settore V° LL.PP. - URBANISTICA:

Elaborati:

- Rapporto Ambientale;
- Sintesi non tecnica;
- Allegato I al Rapporto Preliminare (Relazione idrologica –Idraulica);
- AllegatoII al Rapporto Preliminare (Studio di valutazione previsionale di impatto acustico);
- Allegato III al Rapporto Preliminare (Studio dei flussi di traffico indotto);

Relazioni e Documenti

- A - Relazione Tecnico Illustrativa;
- B - Norme tecniche di attuazione;
- C - Schema di convenzione
- D - Relazione tecnica sulle opere di urbanizzazione;
- E1 - Computo metrico estimativo – Opere di Urbanizzazione Primaria;
- E2 - Computo metrico estimativo – Opere di Urbanizzazione Secondaria;
- E3 - Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione non scomputabili;

- F1 - Elenco prezzi opere di urbanizzazione primaria;
- F2 - Elenco prezzi opere di urbanizzazione secondaria;
- G - Relazione Sostenibilità ambientale L.R.14/2008;
- H - Asseverazione Compatibilità Idraulica;
- I - Relazione Geologica;
- L - Documentazione fotografica;
- M - Relazione di Valutazione Previsionale del Clima Acustico;
- N - Relazione botanico –vegetazionale e progetto del verde;
- O - Relazione di ottemperanza alle prescrizioni e pareri;

Progetto Urbanistico

- Tav. 1 – Inquadramento;
- Tav. 2 – Stato attuale;
- Tav. 3 – Destinazione Aree Stato Attuale;
- Tav. 4 - Destinazione aree – Stato di Progetto;
- Tav. 5 - Dimensionamento e Standard;
- Tav. 5bis - Verifica parcheggi L.R. 27/2009 – D.G.R. n. 120/15;
- Tav. 6 – Piano volumetrico e viabilità;
- Tav. 7 – Tipologia edilizia;
- Tav. 8 - Individuazione aree oggetto di permuta e cessione;
- Tav. 9 – Variante al PRG;

Progetto Opere di Urbanizzazione

- Tav.URB01/a – Rilievo piano altimetrico – Planimetria;
- Tav.URB01/b – Rilievo piano altimetrico – Profili;
- Tav.URB 02/a – Strade e parcheggi – Planimetria;
- Tav.URB 02/b – Strade e parcheggi – Profili e Particolari costruttivi;
- Tav. URB02/c - Strade e parcheggi – Viabilità e segnaletica;
- Tav. URB 03/a – Rete fognante e smaltimento acque meteoriche – Planimetria;
- Tav. URB 03/b – Rete fognante e smaltimento acque meteoriche – Profili,particolari costruttivi ed invasi di laminazione;
- Tav. URB 04 – Rete pubblica illuminazione;
- Tav. URB 05/a – Rotatoria stradale su via Einaudi – Rilievo stradale piano – spiccato stradali;
- Tav. Urb 05/b - Rotatoria stradale su via Einaudi – Progetto;
- Tav. Urb 05/c - Rotatoria stradale su via Einaudi – Segnaletica stradale e particolari costruttivi;
- Tav. URB 06 – Verde pubblico – Interferenze;
- Tav. URB 07 – Rete idrica;

5) DI PUBBLICARE il piano in oggetto ai sensi dell'art. 30 della L.R. 34/1992 e s.m.i e il rapporto ambientale ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., nonché di quanto previsto dal par. 2.5.1 (Modalità di pubblicazione e messa a disposizione della documentazione) delle linee guida approvate con D.G.R. della Regione Marche n. 1813/2010 relativa alle procedure di Valutazione Ambientale Strategica;

6) DI DARE ATTO che il piano, il rapporto ambientale e una sintesi non tecnica dello stesso saranno trasmessi alla Provincia di Pesaro-Urbino, in qualità di Autorità Competente, per il deposito come previsto dal par. 2.5.1, punti 2 e 3 della D.G.R. n. 1813/2010, nonché pubblicato sui rispettivi siti Web (punto 4) ed inviati agli SCA (punto 4bis), contestualmente si procederà alla pubblicazione di un avviso nel Bollettino Ufficiale della Regione (punto 5);

7) DI DARE ATTO che il Comune in qualità di autorità procedente collaborerà con la Provincia di Pesaro-Urbino, autorità competente all'espressione del parere motivato di cui all'art. 15 del D.Lgs 152/2006, allo svolgimento delle attività tecnico-istruttorie, all'acquisizione e valutazione della documentazione presentata, nonché delle osservazioni, obiezioni e suggerimenti pervenuti;

8) DI DARE ATTO che il piano attuativo, insieme con il parere motivato e la documentazione acquisita nell'ambito della consultazione, tenuto conto delle risultanze del parere stesso, saranno approvati con successiva deliberazione di giunta, secondo quanto disposto dall'art. 16 del D.Lgs. 152/2006, dal par. 2.6.2 della D.G.R. n. 1813/2010 e dall'art. 30 della L.R. 34/1992;

9) DI SIGNIFICARE che le Ditte proponenti dovranno avviare il procedimento per la verifica di assoggettabilità a V.I.A. (art. 20 del D.Lgs. n. 152/2006 e art. 8 L.R. n.3/2012);

10) DI ESPRIMERE parere “FAVOREVOLE” all’abbattimento di n. 2 esemplari di Roverella (*Quercus pubescens*) n. 13 esemplari di Olmo (*Ulmus minor*) “ e n. 45 esemplari di Ippocastano (*Aesculus hippocastanum*) in quanto non esistono soluzioni tecnicamente valide diverse da quelle comportanti l’abbattimento delle piante stesse, dando atto che dovranno essere effettuate le compensazioni come previsto dall’art. 23 della L.R. 6/2005 e s.m.i.;;

11) DI DARE ATTO che il presente Piano Attuativo 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;

12) DI DARE MANDATO al Dirigente del Settore Servizi V Servizi Lavori Pubblici ed Urbanistica per tutti gli adempimenti conseguenti e necessari in ottemperanza a quanto prescritto dalla citata L.R. n. 34/1992 e dalle linee guida approvate con D.G.R. della Regione Marche n. 1813/2010 in ordine alle procedure di Valutazione Ambientale Strategica, nonché di provvedere alla pubblicazione del presente atto nel sito istituzionale dell’Amministrazione ai sensi e per gli effetti dell’art. 39 del D.Lgs. n. 33/2013;

13) DARE MANDATO al Dirigente del Settore V° LL.PP – 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;

14) DI DARE ATTO che il responsabile del procedimento è l’arch. Michele Adelizzi, Direttore della U.O. Pianificazione Territoriale del Settore V° LL.PP. - URBANISTICA;

LA GIUNTA

Ad unanimità di voti palesemente espressi;

DELIBERA

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

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

Il Sindaco
F.to digitalmente
Marchegiani Stefano

Il Segretario Generale
F.to digitalmente
Renzi Antonietta

La presente deliberazione di Giunta N. **499** del **19/11/2015** 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 24/11/2015

L'incaricato dell'ufficio segreteria
BERGOMI ALBERTO