



COMUNE DI FANO

Provincia di Pesaro e Urbino

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Nr. **52**

del **16/02/2017**

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLA VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO DEL COMPARTO PRODUTTIVO B "COLLATERALE AL MERCATO ORTOFRUTTICOLO " SCHEDE TECNICHE ST5_E07 - AI SENSI DELL'ART. 15 COMMA 5 E DELL'ART. 30 DELLA L.R. 34/92 E S.M.I. DITTA PROPONENTE: IMMOBILIARE VERA S.R.L.

L'anno **duemiladiciassette**, il giorno **sedici** del mese di **febbraio** alle ore **14,30** 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>	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>	Presente
6) FANESI CRISTIAN	<i>ASSESSORE</i>	Presente
7) MASCARIN SAMUELE	<i>ASSESSORE</i>	Presente
8) PAOLINI MARCO	<i>ASSESSORE</i>	Presente

Assenti: **0**

Presenti: **8**

Assume la Presidenza **SERI MASSIMO**

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

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLA VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO DEL COMPARTO PRODUTTIVO B “COLLATERALE AL MERCATO ORTOFRUTTICOLO “ SCHEDE TECNICHE ST5_E07 - AI SENSI DELL’ART. 15 COMMA 5 E DELL’ART. 30 DELLA L.R. 34/92 E S.M.I. DITTA PROPONENTE: IMMOBILIARE VERA S.R.L.

LA GIUNTA COMUNALE

Vista la seguente proposta di deliberazione

PREMESSO:

VISTA la deliberazione di Giunta Comunale n. 501 del 03.11.2016, esecutiva a norma di legge, con la quale è stata adottata la Variante al Piano Attuativo del Comparto Produttivo B “collaterale al mercato ortofrutticolo “ scheda tecnica ST5_E07 - ai sensi dell’art. 15 comma 5 e dell’art. 30 della L.R. 34/92 e s.m.i.

VISTE le note:

del 15.11.2016, P.G. n. 73952 (*Allegato alla Lettera A come parte integrante e sostanziale della presente deliberazione*), con cui veniva trasmesso alla Amministrazione Provinciale di Pesaro e Urbino – per quanto di competenza ai sensi dell’art. 30 comma 3 della L.R. 05.08.1992 n. 34 e s.m.i. – copia della deliberazione di giunta n. 501 del 03.11.2016 e degli elaborati costituenti il Piano Attuativo in oggetto;

del 05.12.2016 pervenuta in data 05.12.2016 con P.G. n. 79273 (*Allegato alla Lettera B come parte integrante e sostanziale della presente deliberazione*) in cui si comunica che il Presidente della Provincia di Pesaro e Urbino in data 30.11.2016, ai sensi dell’art. 30 comma 3 L.R. 34/92 e s.m.i., ha preso atto della proposta formulata dallo scrivente Servizio circa la mancanza di osservazioni in merito alla pratica di cui in oggetto;

VISTA la certificazione del Dirigente del Settore II^ Servizi Demografici e Interni - U.O. Servizio Archivio Protocollo e Albo in data 17/01/2017 P.G. n. 3506 (*Allegato alla Lettera C come parte integrante e sostanziale della presente deliberazione*), con la quale viene attestato:

- che la pubblicazione dell’avviso ed il deposito degli atti adottati con deliberazione di Giunta n.501 del 03.11.2016, all’oggetto: Adozione della variante al piano attuativo del comparto produttivo B “collaterale al mercato ortofrutticolo” scheda tecnica ST5 E07 – ai sensi dell’art. 15 comma 5 e dell’art. 30 della L.R. 34/92 e s.m.i.. Ditta Immobiliare Vera s.r.l. sono regolarmente avvenuti;

- che gli atti sono stati depositati a disposizione del pubblico per 30 giorni consecutivi dal 16.11.2016 al 15.12.2016;

- che alla data di scadenza per la presentazione delle osservazioni, fissata al 14.01.2017, è pervenuta all’Ente una osservazione firmata dalla progettista incaricata Arch. Maria Elena Pierini, in data 13.01.2017 agli atti con PG n. 2927.

VISTA l’osservazione pervenuta:

Prot. n. 2927 del 13.01.2017 (*Allegato alla Lettera D come parte integrante e sostanziale della presente deliberazione*), presentata dalla progettista incaricata dell'Immobiliare Vera Arch. Maria Elena Pierini :

“omissis...In riferimento alla Variante in oggetto, redatta ai sensi dell’art. 15 comma 5 e dell’art. 30 della L.R. 34/92 e s.m.i., presentata dalla scrivente in data 15/7/2016, adottata con Delibera di Giunta Comunale n. 501 del 3/11/2016 e pubblicata come da avviso P.G. 73937 in data 16 novembre 2016, si presentano le seguenti osservazioni:

1) Nella suddetta delibera sono stati erroneamente riportati i dati dei parcheggi pubblici proposti per i lotti n. 7 e 7A. I dati corretti sono quelli della tavola progettuale n. 3 pubblicata.

Inoltre la ditta promettente l’acquisto del lotto n. 7 ha richiesto di precisare quanto segue:

- L’ubicazione delle aree a parcheggio ed a verde all’interno del lotto non è vincolante.*
- Nella progettazione interna dei lotti andranno rispettate le superfici a parcheggio minime, indicate nella tavola n. 3 come “parcheggi richiesti” ed evidenziati in colore blu.*
- Sono consentiti altri accessi ai lotti, o la modifica di quelli esistenti, nel rispetto del Codice della Strada..... omissis”.*

RITENUTO di dedurre nel modo seguente:

Si ritiene di accogliere l’osservazione in quanto per errore di digitazione non sono stati riportati correttamente i dati presenti nell’elaborato di progetto Tav. n. 3.

Si ritiene di accogliere le altre richieste inserendo nell’articolo 5 della convenzione da modificare il seguente comma:

“...omissis Nell’intero comparto la progettazione interna dei lotti dovrà rispettare la superficie a parcheggi minime indicate nella Tav. 3 (elaborato del 14/09/2016). Il progetto dovrà comunque evidenziare i parcheggi privati di uso pubblico nelle quantità minime previste nella Tav.3.Sono consentiti altri accessi ai lotti nel rispetto del codice e del parere favorevole dell’ufficio Viabilità e Traffico.... omissis”.

Pertanto, l’osservazione è da ACCOGLIERE come sopraesposto.

VISTO l’articolo 5 corretto qui di seguito riportato:

ART. 5 – DOTAZIONE DI PARCHEGGI

L’attuazione del presente Piano Attuativo, con le nuove possibili destinazioni d’uso, introdotte dal nuovo P.R.G. vigente, comporta la necessità di reperire “...omissis

Lotto 4	S.U.L.	mq. 5.268,26			
DESTINAZIONE:		Superfici	Indice	Parcheggi	Parcheggi
		mq.	parcheggi	richiesti	proposti
				mq.	mq.
COMMERCIO AL MINUTO		206,00	1,5	309,00	377,54
Altri usi consentiti		5.062,26	0,3 privati	1.518,68	4.025,65

		0,4 pubblici	2.024,90	2.129,76
	Sommano		3.852,58	6.532,95
LOTTO 5	S.U.L. mq. 5.587,00			
DESTINAZIONE:				
Commercio al Minuto	1.000,00	1,5	1.500,00	1.566,54
Altri usi consentiti	4.587,00	0,3 privati	1.376,10	1.376,48
		0,4 pubblici	1.834,80	1.875,15
	Sommano		4.710,90	4.818,17
LOTTO 6	S.U.L. mq. 7.494,04			
DESTINAZIONE:				
Commercio al Minuto	750,00	1,5	1.125,00	1.141,90
Altri usi consentiti	6.744,00	0,3 privati	2.023,21	2.179,41
		0,4 pubblici	2.697,62	2.729,16
	Sommano		5.845,83	6.050,47
LOTTO 7	S.U.L. mq. 3.200,00			
DESTINAZIONE:				
Commercio al Minuto	250,00	1,5	375,00	378,00
Altri usi consentiti	2.950,00	0,3 privati	885,00	948,10
		0,4 pubblici	1.180,00	1.230,54
	Sommano		2.440,00	2.556,64
LOTTO 7A	S.U.L. mq. 3.195,00			
DESTINAZIONE:				
Commercio al Minuto	525,00	1,5	788,00	790,40
Altri usi consentiti	2.670,00	0,3 privati	801,00	837,37
		0,4 pubblici	1.068,00	1.084,10
	Sommano		2.657,00	2.711,87
LOTTO 8	S.U.L. mq. 2.520,00			
DESTINAZIONE:				
Commercio al Minuto	722,00	1,5	1.083,00	1.084,85
Altri usi consentiti	1.798,00	0,3 privati	540,00	580,35
		0,4 pubblici	720,00	791,00
	Sommano		2.343,00	2.456,20
	TOTALI		40.578,47	45.173,99

Comma 2:

Nell'intero comparto la progettazione interna dei lotti dovrà rispettare la superficie a parcheggi minime indicate nella Tav. 3 (elaborato del 14/09/2016). Il progetto dovrà comunque evidenziare i parcheggi privati di uso pubblico nelle quantità minime previste nella Tav.3. Sono consentiti altri accessi ai lotti nel rispetto del codice e del parere favorevole dell'ufficio Viabilità e traffico.... omissis

.....omissis."

VISTE:

- la L.R. 5 agosto 1992 n. 34 "Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio" e s.m.i.;
- il Piano Regolatore Generale vigente adeguato al PPAR, approvato con D.C.C. n. 34 del 19/02/2009;
- la LR 23/11/2011 n. 22 "Norme in materia di riqualificazione urbana sostenibile e assetto idrogeologico....";

- la D.G.R. 53 del 24/01/2014 Regolamento di attuazione della L.R. 23/11/2011 n. 22 “Criteri, modalità e indicazioni tecnico operative per la verifica di compatibilità idraulica degli strumenti di pianificazione territoriale e per l’invarianza idraulica delle trasformazioni territoriali”;
- la L. 17 agosto 1942, n. 1150 e ss.mm.ii., “Legge urbanistica”;
- il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”;
- 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.”;

ATTESTATA la regolarità tecnica amministrativa contabile in merito alla correttezza amministrativa ai sensi dell’art. 147 bis del TUEL come previsto dall’art. 3 del D.L. 174/2012 e che il presente atto comporta riflessi diretti e indiretti sulla situazione economico – finanziaria o sul patrimonio dell’ente;

VISTI i seguenti pareri, richiesti ed espressi sulla proposta di deliberazione ai sensi dell’art. 49 comma 1 del D. Lgs.vo 18.8.2000 n 267 :

- Parere di regolarità tecnica del Responsabile del Settore IV Urbanistica arch. Adriano Giangolini in data 13.02.2017, favorevole;
- Parere di regolarità contabile del Responsabile del Servizio Ragioneria dott.ssa Daniela Mantoni in data 13.02.2017, non dovuto;

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 alla osservazione presentata accogliendo le richieste come così di seguito riportato:

“Si ritiene di accogliere l’osservazione in quanto per errore di digitazione non sono stati riportati correttamente i dati presenti nell’elaborato di progetto Tav. n. 3.

Si ritiene di accogliere le altre richieste inserendo nell’articolo 5 della convenzione da modificare il seguente comma:

“...omissis Nell’intero comparto la progettazione interna dei lotti dovrà rispettare la superficie a parcheggi minime indicate nella Tav. 3 (elaborato del 14/09/2016). Il progetto dovrà comunque evidenziare i parcheggi privati di uso pubblico nelle quantità minime

previste nella Tav.3.Sono consentiti altri accessi ai lotti nel rispetto del codice e del parere favorevole dell'ufficio Viabilità e Traffico.... omissis”.

3. DI APPROVARE, ai sensi dell'art. 30 e 15 comma 5 della l.r. 34/1992 e s.m.i., la VARIANTE DEL COMPARTO PRODUTTIVO B “**COLLATERALE AL MERCATO ORTOFRUTTICOLO “ SCHEDA TECNICA ST5_E07**, costituito dai seguenti elaborati depositati agli atti del settore LL.PP. e Urbanistica e conservati nel fascicolo della delibera di adozione :

- Relazione tecnico illustrativa generale;
- Tav. 1 Planimetria d'inquadramento e dati urbanistici;
- Tav. 2 Planimetria generale e verifica dotazione di parcheggi convenzionata;
- Tav. 3 Planimetria generale e verifica dotazione di parcheggi di modifica.

4. DI MODIFICARE gli articoli 3-4-5 relativi alla convenzione del Piano Attuativo del Comparto Produttivo “Collaterale al Mercato Ortofrutticolo”– ST5_E07, comparto B, approvato con delibera di giunta 124 del 17/04/2012 e convenzionato presso lo studio Notarile De Martino in data 03/08/2012 rep. 109.767 come qui di seguito riportato:

ART. 3 - INDICI E STANDARDS URBANISTICI PRESCRITTI DAL P.R.G.

1. Le prescrizioni, gli indici, e gli standard urbanistici riportati nel presente Nuovo Piano Attuativo, sono quelli previsti dalle N.T.A. (Art.42) del P.R.G. vigente:

Indice di Utilizzazione Fondiaria UF	=	0,60 mq/mq
Indice di Permeabilità	IPE	= 0,20 mq/mq
Altezza massima degli edifici	HMAX	= 10,00 ml
Distacco dai confini	DC	= 7,00 ml
Distacco dagli edifici	DF	= 10,00 ml
Distacco dalle strade	DS	= 10,00 ml

2. La verifica delle aree da destinarsi all'urbanizzazione primaria e secondaria è la seguente :

Verde pubblico

- rispetto stradale	mq.	2.895
- fascia lungo fosso degli Uscenti	mq.	13.605
Parcheggi pubblici	mq.	6.943
Viabilità interna	mq.	3.209
Accessi	mq.	289
Cabina ENEL	mq.	68
Verde a protezione Cabina ENEL	mq.	479
Totale	mq.	27.488

3. Sono state rispettate le norme di cui al D.M. n. 1444 del 02.04.1968.

ART. 4 - INDICI E STANDARDS URBANISTICI PREVISTI DAL PIANO DI LOTTIZZAZIONE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

1. Il Piano Attuativo prevede per il Comparto B le seguenti utilizzazioni delle aree: “...omissis

2. Le dimensioni e le superfici dei singoli Lotti, nonché le relative S.U.L.(Superfici Utili Lorde) massime realizzate e realizzabili, così

come previste nella tabella riportata nella Tav.1, sono le seguenti:

LOTTO	SUPERFICIE LOTTO	S.U.L. ATTRIBUITA e/o REALIZZATA
n.4	mq. 7.237	mq. 5.268
n.5	mq. 7.868	mq. 5.587
n.6	mq. 8.492	mq. 7.494
n.7	mq. 3.476	mq. 3.200
n.7A	mq. 3.583	mq. 3.195
n.8	mq. 3.466	mq. 2.520
Totale	mq.34.122	mq. 27.264

.....omissis."

ART. 5 - DOTAZIONE DI PARCHEGGI

L'attuazione del presente Piano Attuativo, con le nuove possibili destinazioni d'uso, introdotte dal nuovo P.R.G. vigente, comporta la necessità di reperire "...omissis

LOTTO 4	S.U.L.	mq.	5.268,26			
DESTINAZIONE:	Superfici	Indice	Parcheggi	Parcheggi		
	mq.	parcheeggi	richiesti	proposti		
			mq.	mq.		
COMMERCIO AL MINUTO	206,00	1,5	309,00	377,54		
Altri usi consentiti	5.062,26	0,3 privati	1.518,68	4.025,65		
		0,4 pubblici	2.024,90	2.129,76		
	Sommano		3.852,58	6.532,95		

LOTTO 5	S.U.L.	mq.	5.587,00			
DESTINAZIONE:	Superfici	Indice	Parcheggi	Parcheggi		
	mq.	parcheeggi	richiesti	proposti		
			mq.	mq.		
Commercio al Minuto	1.000,00	1,5	1.500,00	1.566,54		
Altri usi consentiti	4.587,00	0,3 privati	1.376,10	1.376,48		
		0,4 pubblici	1.834,80	1.875,15		
	Sommano		4.710,90	4.818,17		

LOTTO 6	S.U.L.	mq.	7.494,04			
DESTINAZIONE:	Superfici	Indice	Parcheggi	Parcheggi		
	mq.	parcheeggi	richiesti	proposti		
			mq.	mq.		
Commercio al Minuto	750,00	1,5	1.125,00	1.141,90		
Altri usi consentiti	6.744,00	0,3 privati	2.023,21	2.179,41		
		0,4 pubblici	2.697,62	2.729,16		
	Sommano		5.845,83	6.050,47		

LOTTO 7	S.U.L.	mq.	3.200,00			
DESTINAZIONE:	Superfici	Indice	Parcheggi	Parcheggi		
	mq.	parcheeggi	richiesti	proposti		
			mq.	mq.		
Commercio al Minuto	250,00	1,5	375,00	378,00		
Altri usi consentiti	2.950,00	0,3 privati	885,00	948,10		
		0,4 pubblici	1.180,00	1.230,54		
	Sommano		2.440,00	2.556,64		

LOTTO 7A	S.U.L.	mq.	3.195,00			
DESTINAZIONE:	Superfici	Indice	Parcheggi	Parcheggi		
	mq.	parcheeggi	richiesti	proposti		
			mq.	mq.		
Commercio al Minuto	525,00	1,5	788,00	790,40		
Altri usi consentiti	2.670,00	0,3 privati	801,00	837,37		
		0,4 pubblici	1.068,00	1.084,10		
	Sommano		2.657,00	2.711,87		

LOTTO 8	S.U.L.	mq.	2.520,00			
DESTINAZIONE:	Superfici	Indice	Parcheggi	Parcheggi		
	mq.	parcheeggi	richiesti	proposti		
			mq.	mq.		
Commercio al Minuto	722,00	1,5	1.083,00	1.084,85		
Altri usi consentiti	1.798,00	0,3 privati	540,00	580,35		

	0,4 pubblici	720,00	791,00
Sommano		2.343,00	2.456,20
TOTALI		40.578,47	45.173,99

Comma 2:

Nell'intero comparto la progettazione interna dei lotti dovrà rispettare la superficie a parcheggi minime indicate nella Tav. 3 (elaborato del 14/09/2016). Il progetto dovrà comunque evidenziare i parcheggi privati di uso pubblico nelle quantità minime previste nella Tav.3. Sono consentiti altri accessi ai lotti nel rispetto del codice e del parere favorevole dell'ufficio Viabilità e traffico.... omissis

.....omissis."

5. DI DARE ATTO, che la presente variante è conforme alla classificazione acustica del territorio comunale, approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 387 del 15.12.2005 e con delibera del Consiglio Comunale n. 26 del 12/02/2009, ai sensi dell'art. 8 della L.R. n. 28/2001.

6. DI DARE ATTO, che la presente variante non è soggetta alle procedure di valutazione ambientale strategica ai sensi di quanto disposto dal par. 1.3, punto 8, lettera K delle linee guida approvate con D.G.R. 1813/2010 della Regione Marche poiché non determina incrementi del carico urbanistico e non contiene opere soggette alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale o a Valutazione di Incidenza, secondo la vigente normativa;

7. DI DARE ATTO che il responsabile del procedimento relativo al Piano Attuativo è l'Arch. Adriano Giangolini, Dirigente del Settore IV - Urbanistica.

8. DI DARE MANDATO al Dirigente del Settore Urbanistica per tutti gli adempimenti relativi alla modifica 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;

9. 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.ro 34/1992 e s.m.i., in particolare alla pubblicazione al BUR del presente Piano Attuativo, 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;

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.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. **52** del **16/02/2017** 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 17/02/2017

L'incaricato dell'ufficio segreteria
PORTINARI GLORI RAFFAELLA