



# COMUNE DI FANO

Provincia di Pesaro e Urbino

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Nr. **520**

del **02/11/2017**

**OGGETTO: ADOZIONE DI UN PIANO DI RECUPERO PER UN FABBRICATO SITO IN CENTRO STORICO IN VIA DELLA VICA N.39, 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. RICHIEDENTE: BALDRATI STEFANO**

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

Assenti: **1**

Presenti: **7**

Assume la Presidenza **SERI MASSIMO**

Partecipa con funzioni consultive, referenti, di assistenza e verbalizzazione il Segretario Generale  
Supplente **DE LEO GIUSEPPE**

OGGETTO: ADOZIONE DI UN PIANO DI RECUPERO PER UN FABBRICATO SITO IN CENTRO STORICO IN VIA DELLA VICA N.39, 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. RICHIEDENTE: BALDRATI STEFANO

## LA GIUNTA COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione di seguito riportata:

### PREMESSO:

che in data 26/10/2016 assunto agli atti al prot. 69412 il richiedente Baldrati Stefano ha presentato la richiesta per l'approvazione di un Piano di Recupero per un immobile sito in Fano via della Vica n. 39 distinto al Catasto al Foglio 141, mapp. 384;

che il progetto presentato in data 26/10/2016 prot. 69412 redatto dal progettista Ing. Marco Borgogelli e costituito dai seguenti elaborati:

Stato di Fatto e di Progetto Planimetria-Prospetti-Dati Tecnici;  
Documentazione Fotografica;  
Stato di Fatto Piante-Prospetti e sezioni;  
Stato di progetto Piante-Prospetti – sezioni e barriere architettoniche;  
Titolo di proprietà;  
Relazione tecnica illustrativa;  
Relazione tecnica ai sensi dell'art. 5 L.R. 14/2008 – Norme per l'edilizia sostenibile;  
Relazione sulle barriere architettoniche;  
Relazione Geologica;  
Verifica invarianza Idraulica;  
Valutazione previsionale del clima acustico;  
certificato acustico di progetto;  
relazione tecnica legge 10/91;  
Schema di convenzione;  
Norme Tecniche di Attuazione;  
Dichiarazione tecnica ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. Del 04/07/2014 n°102.

### PRESO ATTO 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 che tale area è individuata nella categoria A2 "Risanamento Conservativo".

RITENUTO NECESSARIO individuare il complesso edilizio oggetto della presente deliberazione e subordinare 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."

VISTO il progetto presentato che prevede:

- la modifica della tipologia d'intervento in "A3 Ristrutturazione".
- Nel fabbricato esistente si prevede di ricavare due unità abitative, una al piano terra, tutta sviluppata sull'intero piano e una sviluppata sul primo e secondo. La destinazione d'uso rimarrà inalterata e la S.U.L. e la volumetria dell'edificio rimangono invariate.

Piano Terra: n. 1 U.I. a destinazione d'uso residenziale;

Piano primo-secondo: n. 1 U.I. a destinazione d'uso residenziale

RITENUTO necessario al fine della riqualificazione del centro storico prevedere interventi con ricomposizione volumetrica senza aumento di volumetria, al fine di migliorare le condizioni di vivibilità e le condizioni igieniche sanitarie degli ambienti.

VISTO che sul Piano di Recupero in oggetto sono stati richiesti i seguenti pareri:

Regione Marche, Servizio Infrastrutture, Trasporti ed energia P.F. Presidio Territoriale ex Genio Civile Pesaro-Urbino e Ancona in data 07/07/2017 P.G. n.ro 48730;

U.O.C. S.U.A.E. in data 03/08/2017 P.G. 54271;

VISTO il parere n. 3470/17 del 14/07/2017 (Allegato A) della "Regione Marche - Servizio Infrastrutture, Trasporti ed Energia P.F. Presidio Territoriale ex Genio Civile Pesaro-Urbino e Ancona Sede di Pesaro" - pervenuto il 10/08/2017 e assunto al protocollo al n° 56174 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 con le seguenti indicazioni e prescrizioni:

“omissis....a conclusione dell'istruttoria 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 e prescrizioni:

- Per la progettazione esecutiva degli interventi strutturali andranno predisposti sia la

relazione geologica che lo studio geotecnico, che rispettivamente espongano e commentino i metodi ed i risultati delle indagini di caratterizzazione e modellazione geologica e geotecnica del sito, supportati da specifiche indagini geognostiche o saggi da eseguirsi sulla zona d'intervento, con eventuali prove in sito ed in laboratorio, secondo quanto disposto dal D.M. Infrastrutture 14/01/2008 s.m.i. e relative Circolari applicative. In ogni caso 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.

■ Nella progettazione esecutiva degli interventi strutturali si dovrà fare particolare riferimento al Capitolo 8 del D.M. 14.01.2008, relativo agli "Interventi su costruzioni esistenti". In particolare secondo il punto C8.3 "Valutazione della sicurezza" delle "Istruzioni per l'applicazione delle Norme Tecniche per le Costruzioni di cui al D.M. 14/01/2008", è obbligatorio eseguire valutazioni sulla sicurezza ogni qualvolta si prevedano interventi strutturali di cui al par. 8.4 ed in particolare 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. E' 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.

■ Visti gli esiti dell'indagine speditiva eseguita, che ha rilevato la presenza in sito di un consistente spessore di terreno rimaneggiato e di materiale di riporto di varia natura; le strutture di fondazione andranno attestate all'interno di uno strato competente, al fine di evitare cedimenti differenziali.

■ 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.

■ Al fine di mantenere costanti nel tempo le caratteristiche geomeccaniche dei terreni di fondazione, l'edificio oggetto d'intervento andrà dotato di un adeguato sistema di regimazione, raccolta e smaltimento delle acque superficiali attraverso la rete fognaria. Le sopra esposte indicazioni e prescrizioni dovranno essere esplicitamente richiamate nell'atto di approvazione del piano di recupero. Nel caso in cui vengano apportate modifiche agli elaborati allegati al presente parere, andrà inoltrata apposita richiesta di riesame.

VISTO che l' U.O.C. S.U.A.E. ha espresso in sede di riunione di verifica istruttoria - nella seduta n. 21 del 31/08/2017 - parere favorevole.

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 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;”

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;.....”

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 in 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 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 comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell’ente derivanti dall’attuazione di uno strumento urbanistico;

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;

- Responsabile Servizio interessato Arch. Adriano Giangolini in data 25.10.2017;
- Responsabile del Settore 3: Servizi Finanziari Ragioneria Dott. sa Daniela Mantoni in data 27.10.2017, non dovuto;

Ad unanimità di voti palesemente espressi;

## **DELIBERA**

1) di INDIVIDUARE il complesso edilizio oggetto della presente deliberazione e subordinare 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."

2) di ADOTTARE, nel rispetto delle condizioni e delle prescrizioni richiamate in premessa, il Piano di Recupero per un fabbricato sito in Centro Storico in via Della Vica n. 39 distinto al Catasto al Foglio 141, mapp. 384, 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 agli atti del settore Urbanistica e conservati nel fascicolo della delibera di adozione:

Stato di Fatto e di Progetto Planimetria-Prospetti-Dati Tecnici;  
Documentazione Fotografica;  
Stato di Fatto Piante-Prospetti e sezioni;  
Stato di progetto Piante-Prospetti – sezioni e barriere architettoniche;  
Titolo di proprietà;  
Relazione tecnica illustrativa;  
Relazione tecnica ai sensi dell'art. 5 L.R. 14/2008 – Norme per l'edilizia sostenibile;  
Relazione sulle barriere architettoniche;  
Relazione Geologica;  
Verifica invarianza Idraulica;  
Valutazione previsionale del clima acustico;  
certificato acustico di progetto;  
relazione tecnica legge 10/91;  
Schema di convenzione;  
Norme Tecniche di Attuazione;  
Dichiarazione tecnica ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. Del 04/07/2014 n°102.

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.”

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 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 di Recupero, 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.

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

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

**Il Segretario Generale Supplente**  
F.to digitalmente  
De Leo Giuseppe

---

La presente deliberazione di Giunta N. **520** del **02/11/2017** 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 03/11/2017

L'incaricato dell'ufficio segreteria  
MOGETTA DANIELA