



# COMUNE DI FANO

Provincia di Pesaro e Urbino

SETT. 7° - SERVIZI URBANISTICI U.O. PRG E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Nr. **214**

Del **28/07/2011**

OGGETTO:

**ADOZIONE VARIANTE AL PRG AI SENSI DELL'ART. 26 DELLA L.R. 34/1992 E SS.MM.II. PER LIEVI MODIFICHE ALL'ASSETTO URBANISTICO: DI UN'AREA IN LOCALITÀ BELGATTO, DEL COMPARTO UNITARIO ST2\_P07 "COMPARTO RESIDENZIALE STRADA S.ORSO - VIA ROMA 4", DEL COMPARTO UNITARIO ST3\_P07 "COMPARTO DI ESPANSIONE RESIDENZIALE TREPONTI" E DI UN'AREA LOCALIZZATA IN VIALE CARDUCCI.**

L'anno **duemilaundici**, il giorno **ventotto** del mese di **luglio** alle ore **18,00** in Fano nella Sala delle riunioni consiliari, si è riunito, su convocazione del Presidente del Consiglio, previ avvisi scritti consegnati in tempo utile ai singoli consiglieri, il Consiglio Comunale in seduta pubblica di 1a convocazione.

Fatto l'appello nominale sono risultati presenti i signori Consiglieri:

1) <b>Aguzzi Stefano</b>	Si	17) <b>Mascarin Samuele</b>	Si
2) <b>Aiudi Francesco</b>	No	18) <b>Mattioli Giacomo</b>	Si
3) <b>Antonucci Domenico</b>	Si	19) <b>Minardi Renato Claudio</b>	No
4) <b>Bellucci Floriano</b>	Si	20) <b>Montalbini Andrea</b>	Si
5) <b>Benini Luciano</b>	Si	21) <b>Napolitano Antonio</b>	Si
6) <b>Cavalieri Francesco</b>	Si	22) <b>Nicusanti Mauro</b>	Si
7) <b>Cecchi Pierino</b>	Si	23) <b>Omiccioli Hadar</b>	Si
8) <b>Ciancamerla Oretta</b>	Si	24) <b>Palazzi Marcello</b>	Si
9) <b>Cicerchia Marco</b>	Si	25) <b>Pierelli Massimo</b>	Si
10) <b>Di Sante Enzo</b>	Si	26) <b>Polidoro Dante Domenico</b>	Si
11) <b>Federici Alessandro</b>	Si	27) <b>Sanchioni Daniele</b>	No
12) <b>Ferri Oscar</b>	No	28) <b>Sartini Giuliano</b>	Si
13) <b>Fulvi Rosetta</b>	Si	29) <b>Stefanelli Luca</b>	Si
14) <b>Gresta Roberto</b>	Si	30) <b>Torriani Francesco</b>	Si
15) <b>Ilari Gianluca</b>	No	31) <b>Valentini Federico</b>	No
16) <b>Marinelli Christian</b>	Si	32)	Si

Presenti: **25** Assenti: **6**

Hanno giustificato l'assenza i Signori:

La Signora **CAVALIERI FRANCESCO**, presidente del Consiglio Comunale riconosciuto legale il numero dei presenti, dichiara aperta e valida la seduta.

Partecipa con funzioni consultive, referenti, di assistenza e verbalizzazione il Segretario Comunale Sig. **RENZI ANTONIETTA**

Vengono nominati scrutatori i signori: **Montalbini Andrea, Palazzi Marcello, Omiccioli Hadar.**

Oggetto:

ADOZIONE VARIANTE AL PRG AI SENSI DELL'ART. 26 DELLA L.R. 34/1992 E SS.MM.II. PER LIEVI MODIFICHE ALL'ASSETTO URBANISTICO: DI UN'AREA IN LOCALITÀ BELGATTO, DEL COMPARTO UNITARIO ST2\_P07 "COMPARTO RESIDENZIALE STRADA S.ORSO - VIA ROMA 4", DEL COMPARTO UNITARIO ST3\_P07 "COMPARTO DI ESPANSIONE RESIDENZIALE TREPONTI" E DI UN'AREA LOCALIZZATA IN VIALE CARDUCCI.

**In precedenza è entrato il Consigliere Minardi. Sono usciti i Consiglieri Mascarin, Minardi.**

**SONO PRESENTI N. 23 CONSIGLIERI**

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Vista la proposta di deliberazione di seguito riportata:

**PREMESSO** che:

con delibera consiliare n° 337 del 19/12/2006 è stato adottato il nuovo Piano Regolatore Generale della città di Fano;

con delibera consiliare n° 232 del 29/09/2007 è stato adottato definitivamente il nuovo Piano Regolatore Generale della città di Fano;

con delibera consiliare n° 34 del 19/02/2009 è stato approvato il nuovo Piano Regolatore Generale della città di Fano;

con delibera consiliare n° 341 del 21/12/2009 è stato approvato il Programma Pluriennale di Attuazione del PRG vigente per il quinquennio 2009-2014 ai sensi dell'art.46 della Legge regionale n. 34/1992;

**CONSIDERATO** che:

a seguito dell'approvazione del PRG vigente sono pervenute diverse richieste di variante al PRG sull'intero territorio comunale;

nell'ottica di completare il disegno urbanistico che il PRG persegue, con delibera di Giunta Comunale n. 86 del 15/03/2011, sono stati individuati i criteri/indirizzi:

- a. ripianificazione di aree su cui sono stati accolti dal TAR Marche ricorsi in opposizione al PRG approvato;
- b. ripianificazione di aree già presenti nel PRG definitivamente adottato, previa rimozione dei motivi ostativi riscontrati dalla Provincia di Pesaro-Urbino ed espressi nel parere reso in data 14/11/2008 con delibera n° 421;
- c. riconversione di potenzialità edificatorie già presenti nel PRG o di aree edificate;
- d. soluzione di problematiche urbanistiche connesse alla viabilità, agli standard o ad aree e immobili di interesse collettivo, privilegiando quelle che comportano il minor impatto ambientale

e le migliori soluzioni di risparmio energetico;  
e. ridefinizione di modeste zone di completamento esistenti o di perimetri di comparti edificatori già presenti al fine di consentirne l'attuazione e correzioni di errori o disfunzioni sia legate agli elaborati grafici che alla normativa di attuazione;

**EVIDENZIATO** che:

- in data 21/05/2010 la Sig.ra Maria Grazia Corsi, in qualità di Amministratore unico della società Agricola Talevi srl, ha presentato una richiesta di variante al PRG per l'area sita in Località Belgatto al foglio 34 mappali 2-20-291-290-289 (di seguito denominata **area 1**), richie, in conformità alle previsioni contenute nel progetto definitivo del nuovo casello Fano-Nord redatto dalla Società Autostrade; la Ditta chiede di adeguare il perimetro della zona D4 (direzionale-commerciale) al nuovo tracciato della viabilità così da costituire un comparto unitario denominato ST4\_P30 che, a parità di Superficie utile lorda (SUL) e destinazione urbanistica, garantisca una più razionale distribuzione dell'edificazione e l'inserimento di aree per gli standard urbanistici;

- in data 15/12/2010 il Dirigente del Servizio 4.1 della Provincia di Pesaro Urbino, con Determina n°3402 (in copia agli atti con il n°1), ha escluso tale variante dalla procedura di VAS di cui al D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. con le seguenti considerazioni e prescrizioni:

- 1. il Comune dovrà conformarsi ai pareri espressi dagli SCA, ..., con riferimento ai contenuti prescrittivi ed alle raccomandazioni, nonché alle eventuali precisazioni e specificazioni;*
- 2. il terreno di riporto presente nell'area, derivante dagli interventi di ritombamento dell'ex sito di cava, dovrà essere sottoposto ad opportune indagini ambientali per verificare la presenza di eventuali sostanze inquinanti. In sede di approvazione del piano attuativo, pertanto, dovrà essere acquisito il parere di ARPAM e delle altre autorità competenti in materia di sicurezza ambientale;*
- 3. la fascia verde lungo il fosso contiguo al perimetro orientale del comparto dovrà essere aumentata al fine di migliorare la sicurezza idraulica dello stesso e implementarne la funzione di corridoio ecologico.*
- 4. dal punto di vista urbanistico la possibilità di localizzare gli standard pubblici nelle fasce di rispetto stradale è ammessa solo per le parti in esubero rispetto ai minimi di legge, come previsto dallo stesso PRG vigente all' art. 78 delle NTA. Le quote minime di parcheggio e verde pubblico dovranno essere reperite al di fuori delle fasce di rispetto stradali. Nel conteggio dei parcheggi dovrà essere verificato il rispetto della L.R.26/99.*
- 5. Gli aspetti trattati dalla L.R. 14/08 dovranno essere approfonditi nell'ambito della redazione del piano attuativo e delle relative norme di esecuzione degli interventi, dove dovranno essere descritti tutti gli accorgimenti e le tecnologie finalizzate a minimizzare gli impatti delle nuove previsioni. Qualora in sede di adozione definitiva della variante in oggetto venissero introdotte modifiche conseguenti all'accoglimento di eventuali osservazioni alle previsioni urbanistiche, il Servizio scrivente, in qualità di autorità competente, nell'ambito dell'espressione del parere di cui all'art. 26 della L.R. 34/92 e ss.mm.ii., si riserva di valutare la conformità delle variazioni apportate rispetto all'esito della presente verifica di assoggettabilità.*

**CONSIDERATO** che:

I Soggetti competenti in materia ambientale (SCA) hanno formulato i seguenti pareri, in base a quanto previsto dall'art.12 c.2 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.

- ASET Servizi S.p.a.: Parere favorevole;

- Provincia di Pesaro Urbino Servizio 4.1 - P.O. Compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni geomorfologiche del territorio: parere favorevole con segnalazioni ...” che

*all'occorrenza saranno oggetto di futuri approfondimenti e chiarimenti ai fini del rilascio del parere di cui all'art.89 del D.P.R. n°380/2001”;*

- Provincia di Pesaro Urbino – Servizio 3.1 - P.O. Sicurezza stradale, Catasto stradale, Arredo, Pareri tecnici, Autorizzazioni e concessioni, Impianti di segnaletica, movimenti franosi: tale Servizio esprime parere favorevole precisando che la fascia di rispetto stradale sul tratto di SP 45 potrà anche essere ridotta, in quanto detto tratto è superato dal nuovo tracciato della provinciale compreso tra le due rotatorie;

- Comune di Fano - Settore 6 - Servizi Lavori Pubblici: favorevole con le seguenti prescrizioni:

*- Le acque meteoriche dell'intero comparto dovranno essere convogliate, con condotta separata, nel fosso denominato Rio Palombara ovvero in un fosso di scolo delle acque meteoriche vicino al nuovo insediamento. L'opera dovrà avere il parere favorevole del Servizio Pianificazione e tutela dei corsi d'acqua, emergenze idrogeologiche della Provincia di Pesaro e Urbino;*

*- Si ricorda di verificare la compatibilità con la pista ciclabile lungo la Strada Provinciale n. 45 di Carignano da Fano a Fenile;*

*- Il Rio Palombara ed il fosso Villanova dovranno essere ripuliti ed eventualmente risagomati fino alla confluenza con il Torrente Arzilla.*

- ASUR MARCHE – Zona territoriale 3 di Fano:

*“...in merito all'eventuale assoggettabilità della variante in oggetto a Valutazione Ambientale strategica, si comunica che il parere richiesto non può essere espresso in quanto le questioni poste riguardano tematiche di carattere prettamente ambientali per le quali il nostro Servizio non ha dirette competenze. Questo Servizio provvederà ad esprimere il competente parere igienico sanitario qualora venga presentato il progetto di Lottizzazione. Si ritiene fin d'ora doveroso segnalare comunque la necessità che la Lottizzazione venga collegata all'acquedotto comunale ed all'impianto di depurazione tramite fognatura dinamica comunale”.*

- A.A.T.O. N°1 - Marche Nord: favorevole con le seguenti osservazioni:

*- dovrà essere stimato il fabbisogno idrico giornaliero ed annuo per usi potabili in base agli abitanti da servire; l'ipotesi funzionale della rete idrica all'interno dell'area dovrà ricevere il parere preliminare del Gestore del S.I.I., il quale valuterà anche la sostenibilità dell'intervento in relazione all'aumento del fabbisogno, per definire se sia compatibile con le infrastrutture in essere o in progetto;*

*- dovrà essere stimata la produzione annua di acque reflue ed i massimi picchi giornalieri in base agli A.E.; l'ipotesi funzionale della doppia rete, distinta per acque meteoriche e per acque nere al servizio del nuovo insediamento dovrà ricevere il parere preliminare del Gestore del S.I.I., il quale valuterà anche la sostenibilità dell'intervento, sia in relazione allo smaltimento dei reflui, per definire se siano compatibili con le infrastrutture in essere o in progetto, sia in base alla portata di magra dei ricettori finali, permettendo il livello di diluizione, la qualità delle acque e il corretto smaltimento delle stesse;*

*- i costi di realizzazione delle opere per il convogliamento e la raccolta delle acque meteoriche (tubazioni e vasche di laminazione) non saranno finanziate dalla Tariffa Reale Media prevista nel Piano d'Ambito, in quanto trattasi di costi non inerenti al S.I.I.;*

*- nel complesso le opere del S.I.I. saranno costituite da sottoservizi interrati.*

- Comune di Fano - Settore 5 – Mobilità e Traffico: “... si esprime **PARERE FAVOREVOLE** all'eventuale declassamento della S.P. Carignano e alla conseguente riduzione delle fasce di rispetto stradale. In merito ad eventuali modifiche delle geometrie delle infrastrutture viarie esistenti e da aumenti di traffico indotto , si comunica che si esprimerà il relativo parere nelle

*sedi competenti al momento della definizione dell'ente proprietario delle strade in oggetto. ”*

La Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici delle Marche non ha espresso alcun parere.

**VISTI** gli elaborati progettuali integrati rispettivamente in data 31/05/2011 con nota prot.36446, in data 05/07/2011 con nota prot. 45549 e quindi in data 18/07/2011 con nota prot. 48671;

**CONSIDERATO** inoltre che in data 12/11/2010 con nota prot. 76389 è stato richiesto, per la variante suddetta, il parere ai sensi dell'art.89 del D.P.R. 380/2001 alla Provincia di Pesaro-Urbino, Servizio 4.1, e lo stesso Servizio ha chiesto integrazioni in data 24/12/2010, trasmesse in data 07/06/2011 con nota prot.37506;

**VISTO** il parere favorevole con prescrizioni reso ai sensi dell'art.89 del D.P.R. 380/2001 dalla Provincia di Pesaro-Urbino n°2850/10 del 12.07.2011 prot. 53791 (in copia agli atti con il n°2), parere che di seguito si riporta:

*“...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 osservazioni e prescrizioni:*

*- Per la progettazione del piano di lottizzazione andranno predisposti sia la relazione geologica che lo studio geotecnico che rispettivamente esponano e commentino i metodi ed i risultati delle indagini di caratterizzazione e modellazione geologica e geotecnica del sito, supportati da specifiche indagini geognostiche, con prove in sito ed in laboratorio, secondo quanto disposto dalle NTC 2008.*

*- Sull'intera area oggetto di trasformazione urbanistica si raccomanda la realizzazione un idoneo ed efficiente sistema di regimazione e smaltimento delle acque superficiali e sotterranee, allo scopo di limitare fenomeni di ruscellamento e d'infiltrazione sul terreno ed interferenze delle stesse con i terreni di fondazione.*

*- Qualora fosse rilevata la presenza di falda idrica alle quote di progetto, si dovrà prevedere al fine di mantenere gli scavi asciutti, l'utilizzo d'impianti Wellpoint o pompe autoadescanti, ponendo particolare attenzione a non creare danni agli edifici limitrofi.*

*- Per tutte le opere in progetto si dovranno prevedere fondazioni profonde, adeguatamente ammorsate all'interno della formazione di base integra e compatta, evitando sovraccarichi sulla coltre detritica.*

*- Si dovrà procedere alla caratterizzazione dei suoli, con tests di cessione, al fine di valutare la presenza di sostanze inquinanti all'interno del terreno utilizzato per la realizzazione del riempimento della vecchia area di cava.*

*- Come indicato nella relazione geologica è sconsigliabile la realizzazione di piani interrati per la presenza di una falda superficiale e nel contempo, visto l'aumento di impermeabilizzazione di suolo, per garantire un'adeguata ricarica delle acque sotterranee.*

#### IN MERITO ALL'ASSETTO IDROLOGICO-IDRAULICO DELLA ZONA

*- Si dovrà predisporre un progetto di sistemazione idraulica di entrambi i corsi d'acqua afferenti l'area oggetto di trasformazione urbanistica (Rio Palombara e fosso sul lato orientale del comparto), che nello specifico individui puntualmente tutti gli interventi necessari all'adeguamento delle sezioni idrauliche e degli attraversamenti stradali sulla Strada Provinciale. Le soluzioni progettuali andranno supportate da puntuali studi idraulici nello stato di*

progetto.

- In base alle condizioni idrologiche-idrauliche, conseguenti agli interventi di cui sopra, andrà valutata la necessità di ricorrere alla realizzazione di eventuali misure di mitigazione del rischio idraulico (vasca di laminazione, zone verdi ribassate, sovradimensionamento fognature, strutture su piloty, esclusione di piani interrati ecc.

- Sarà comunque necessario programmare la periodica pulizia e protezione dei due corsi d'acqua, affinché non si manifestino restringimenti o intasamenti di alcun genere, a scapito del regolare deflusso verso valle.

- Qualsiasi intervento da eseguirsi sul fosso demaniale denominato Rio Palombara, compresi gli scarichi, è soggetto a preventiva autorizzazione, ai sensi del R.D. n.523/1904, di competenza del Servizio 4.2 di questa Amministrazione.

Richiamate infine le prescrizioni imposte dalla scrivente in qualità di SCA nel parere espresso sulla verifica di assoggettabilità a V.A.S. della variante in oggetto, che andranno recepite nello strumento attuativo si ritiene utile ribadire quanto nel seguito.

Al fine di proteggere il territorio dal rischio idraulico, conseguente alla progressiva impermeabilizzazione delle aree è necessario il controllo degli apporti idrici sulla rete idraulica, spesso inadeguata, prevedendo azioni correttive volte a mitigarne gli effetti.

Si invita pertanto alla progettazione di misure compensative rivolte al perseguimento del principio dell'invarianza idraulica della trasformazione di uso del suolo, attuabile, ad esempio, mediante la realizzazione di volumi d'invaso finalizzati alla laminazione delle portate derivanti da superfici rese impermeabili e dimensionati in modo da mantenere inalterati i picchi di portata, prima e dopo la trasformazione.

Per praticità, al fine del dimensionamento degli invasi di laminazione, si suggerisce di far riferimento al parametro previsto nel P.A.I. dell'Autorità di Bacino Interregionale Marecchia e Conca, che indica una capacità di almeno 350 mc per ogni ettaro di superficie impermeabilizzata.

Oltre a perseguire finalità tese alla sicurezza idraulica del territorio, ai fini della sostenibilità idrologica l'immagazzinamento temporaneo di tali volumi in vere e proprie vasche consentirebbe altresì, nell'organizzazione del ciclo dell'acqua all'interno del comparto in trasformazione, il loro utilizzo a fini non pregiati (irrigazione delle superfici destinate a verde, scarichi dei servizi igienici, ecc..).

Le sopra esposte prescrizioni dovranno essere esplicitamente richiamate nell'atto di approvazione della variante urbanistica.

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

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".

**CONSIDERATO** che:

la proposta di variante per l'**area 1** (Località Belgatto) è finalizzata ad adeguare le previsioni urbanistiche vigenti al progetto definitivo del casello autostradale di Fano-Nord, mantenendo invariato il carico urbanistico previsto sull'area e garantendo aree a parcheggio pari a 2.404 mq ed aree a verde attrezzato pari a 1.607 mq;

le prescrizioni, osservazioni e segnalazioni impartite dagli SCA in ambito di verifica di assoggettabilità a VAS sono state rispettivamente così recepite:

- Provincia di Pesaro Urbino Servizio 4.1 - P.O. Compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni geomorfologiche del territorio: come riportato nel parere espresso da tale Servizio, le prescrizioni ivi contenute saranno approfondite in sede di espressione del parere di cui all'art.89 del DPR 380/2001;

- Provincia di Pesaro Urbino – Servizio 3.1 - P.O. Sicurezza stradale, Catasto stradale, Arredo, Pareri tecnici, Autorizzazioni e concessioni, Impianti di segnaletica, movimenti franosi: come contemplato da tale Servizio nell'ambito dell'espressione del proprio parere, la fascia di rispetto stradale sul tratto di SP 45 è stata ridotta da mt 30,00 a mt 10,00, in quanto detto tratto è superato dal nuovo tracciato della provinciale compreso tra le due rotatorie;

- Comune di Fano - Settore 6 - Servizi Lavori Pubblici: le prescrizioni relative alle acque meteoriche, alla pista ciclabile ed alla ripulitura di Rio Palombara ed il Fosso di Villanova saranno verificate/impartite in sede di approvazione del Piano attuativo del comparto, come precisato nella Scheda comparto in variante.

- ASUR MARCHE – Zona territoriale 3 di Fano: la segnalazione circa la necessità che la Lottizzazione venga collegata all'acquedotto comunale ed all'impianto di depurazione tramite fognatura dinamica comunale sarà impartita in sede di approvazione del Piano attuativo del comparto, come precisato nella Scheda comparto in variante.

- A.A.T.O. N°1 - Marche Nord: le osservazioni inserite dall'A.A.T.O. saranno riportate in sede di approvazione del Piano attuativo del comparto, come precisato nella Scheda comparto in variante.

La prescrizione circa il terreno di riporto presente nell'area derivante dagli interventi di ritombamento dell'ex sito di cava e la necessità di acquisire il parere ARPAM e delle altre autorità competenti in materia di sicurezza ambientale sarà impartita in sede di approvazione del Piano attuativo del comparto, come precisato nella Scheda comparto in variante.

La prescrizione di incrementare la fascia verde lungo il fosso contiguo al perimetro orientale del comparto al fine di migliorare la sicurezza idraulica dello stesso e implementarne la funzione di corridoio ecologico è stata recepita negli elaborati di progetto;

Le quote minime di parcheggio e verde pubblico sono state reperite al di fuori delle fasce di rispetto stradali. La proposta di variante verifica inoltre il rispetto della L.R.26/99 in termini di parcheggi disponibili nell'area e comunque la verifica delle dotazioni minime di standard sarà effettuata puntualmente all'atto dell'approvazione del Piano attuativo.

Gli aspetti trattati dalla L.R. 14/08 saranno approfonditi nell'ambito della redazione del piano attuativo del comparto, come precisato nella Scheda comparto in variante.

**EVIDENZIATO** inoltre che:

- in data 06/04/2010 p.g. 22880 le Sig.re Cerreti Lide e Talamelli Nella, in qualità di proprietarie, hanno presentato una richiesta di variante al PRG per il comparto unitario ST2\_P07 "Comparto Residenziale Strada S.Orso – Via Roma 4" al fine di stralciare dal comparto le aree di loro proprietà identificate al foglio 47 mappali 1763 (parte), 1765 (parte), 1767, 1768, 1770 (parte) per ripristinare in tali aree la destinazione agricola; la Superficie territoriale (ST) del comparto (di seguito denominato **area 2**), si riduce pertanto di 4.055 mq con la relativa riduzione della

SUL da 4.698 mq a 3.887 mq, a parità di indice  $UT=0,2$  mq/mq e con conseguente ridefinizione degli standard urbanistici e della SUL da destinarsi a PEEP;

- in data 14/10/2008 il geom. Raoul Cocchiaro, in qualità di tecnico incaricato dalle sign.re Pedini Assunta e Pedini Annalisa, proprietarie dell'immobile distinto al foglio 76 mappale 82 sub 2, ha presentato una richiesta di variante al PRG per lo stralcio, dal comparto ST3\_P07 "Comparto di espansione residenziale Treponti" (di seguito denominato **area 3**), della parte del mappale 82 ivi ricadente, in quanto destinato a scoperto esclusivo della propria abitazione; tale esclusione comporta una riduzione della ST di 135 mq (da 34.250 mq a 34.115 mq), con corrispondente riduzione della SUL di 27 mq (da 6.850 mq a 6.823 mq) a parità di indice di utilizzazione territoriale  $UT = 0,2$  mq/mq e con conseguente ridefinizione degli standard urbanistici e della SUL da destinarsi a PEEP;

- in data 21/01/2011 con nota prot. 3826 il geom. Elvio Borghesi, in qualità di tecnico incaricato dai sigg. De Sanctis Luciano e De Sanctis Gianluigi, proprietari del terreno distinto al foglio 26 mappale 1039, ha presentato una richiesta di variante al PRG per il cambio di destinazione d'uso di parte del mappale suddetto da zona D5 "Zone a carattere turistico-alberghiero esistenti" a zona B1.1 "Zone residenziali sature con presenza di valori storico-architettonici e/o ambientali" (di seguito denominata **area 4**), in quanto area facente parte dello scoperto di proprietà dell'abitazione adiacente;

#### **CONSIDERATO** che:

la proposta di variante per l'**area 2** (comparto unitario ST2\_P07 "Comparto Residenziale Strada S.Orso – Via Roma 4") comporta una diminuzione di carico urbanistico, riducendo la SUL di circa 800 mq a favore dell'incremento di aree agricole a ridosso di un'area urbanizzata e di un'asse viario notevolmente trafficato;

la proposta di variante per l'**area 3** (comparto ST3\_P07 "Comparto di espansione residenziale Treponti"), stralciando dalla superficie del comparto unitario ST3\_P07 circa 135 mq da destinare a Verde privato F4, comporta una diminuzione della SUL di comparto per circa 27 mq e pertanto concorre ad una riduzione del carico urbanistico per l'area;

la proposta di variante per l'**area 4** (Viale Carducci) prevede il cambio di destinazione d'uso di un mappale di circa 450 mq da D5 (Zone a carattere turistico-alberghiero esistenti) a B1.1 (Zone residenziali sature con presenza di valori storico-architettonici e/o ambientali), in analogia alla destinazione dei lotti limitrofi, con le seguenti specifiche di cui all'art.25 delle NTA del PRG che recita:

"

*1. Le zone B1 sono le zone residenziali di completamento che risultano oramai saturate dall'edificazione esistente e che, inoltre, presentano valori storico - architettonici e/o ambientali in relazione ad un processo storico – costruttivo consolidato della città e/o alla loro ubicazione geografica.*

*2. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto.*

*3. Gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono di seguito riportati.*

*UF = 0,50 mq/mq Utilizzazione fondiaria*

*HMAX = 8,50 ml Altezza massima degli edifici*

*IPE = 0,20 mq/mq Indice di permeabilità*

*4. Le tipologie di intervento consentite sono:*

*a. restauro e risanamento conservativo*

*b. ristrutturazione edilizia*

*c. sopraelevazione*

*5. La progettazione dovrà essere sempre sviluppata attraverso un particolare approfondimento sia di carattere architettonico che tipologico, nonché nell'uso dei materiali, in relazione al contesto di riferimento e alle finalità di recupero e/o reinserimento dei suoi valori;*

*6. L'area di sedime degli edifici esistenti deve sostanzialmente rimanere immutata, salvaguardando i giardini privati esistenti;*

*Negli interventi su edifici con impianto antecedente al 1950 - con le caratteristiche di cui al comma 1 - sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché quelli di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, che non comporti modifiche sostanziali dei prospetti."*

Alla luce della norma vigente sopra riportata, l'assegnazione della destinazione B1.1 per l'**area 4** non genera incremento di carico urbanistico in quanto l'area è attualmente destinata a giardino e come tale deve essere conservata; inoltre gli interventi previsti nelle zone B1.1 prevedono ampliamenti solo per sopraelevazione e, considerato che gli edifici adiacenti alla particella hanno già raggiunto sia l'altezza massima consentita per l'area (8,50 mt) che l'indice UF massimo ammissibile, l'attribuzione della destinazione B1.1 non comporta assegnazione di alcuna capacità edificatoria aggiuntiva;

**VISTO** che la Variante in oggetto è composta dai seguenti elaborati:

- Tavola di inquadramento generale – scala 1:5000
- Relazione illustrativa;
- Relazione ai sensi dell'art.5 della L.R.14/2008;

#### **area 1:**

- Elaborato E1: Progetto urbanistico (Stralcio catastale scala 1:2000; stralcio aerofotogrammetrico scala 1:2000; Stralcio PRG vigente scala 1:2000; Stralcio PRG vigente con ambiti di tutela scala 1:5000; Stralcio PRG proposta di variante scala 1:2000; Stralcio PRG proposta di variante con ambiti di tutela scala 1:5000; Planivolumetrico; Sezione; Documentazione fotografica.
- Elaborato E2: Relazione illustrativa
- Elaborato E3: Relazione geologica
- Elaborato E4: Scheda tecnica del Comparto unitario ST4\_P30.

#### **aree 2, 3, 4:**

- Tavola AREA n°2: Inquadramento aerofotogrammetrico scala 1:5.000, Inquadramento catastale scala 1:2.000, Ortofoto scala 1:5.000, PRG vigente scala 1:2.000, PRG con vincoli ed aree di tutela scala 1:5.000, PRG Proposta di Variante scala 1:2.000, PRG Proposta di Variante ed ambiti di Tutela scala 1:5.000, Scheda Tecnica del Comparto unitario – PRG vigente, Scheda Tecnica del Comparto unitario – PRG Proposta di Variante;
- Tavola AREA n°3: Inquadramento aerofotogrammetrico scala 1:5.000, Inquadramento catastale scala 1:2.000, Ortofoto scala 1:5.000, PRG vigente scala 1:2.000, PRG con vincoli ed aree di tutela scala 1:5.000, PRG Proposta di Variante scala 1:2.000, PRG Proposta di Variante ed ambiti di Tutela scala 1:5.000, Scheda Tecnica del Comparto unitario – PRG vigente, Scheda Tecnica del Comparto unitario – PRG Proposta di Variante;
- Tavola AREA n°4: Inquadramento aerofotogrammetrico scala 1:2.000, Inquadramento catastale- scala 1:2.000, Ortofoto scala 1:2.000, PRG vigente scala 1:2.000, PRG con vincoli ed aree di tutela scala 1:5.000, PRG Proposta di Variante scala 1:2.000, PRG Proposta di Variante ed ambiti di Tutela scala 1:5.000;

**RITENUTO** quindi, per le motivazioni sopra esposte, di procedere alla ridefinizione dell'assetto urbanistico delle aree in oggetto;

**TENUTO CONTO** che le sopraccitate proposte di variante non rientrano fra i piani da sottoporre a verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi del D.Lgs 152/06 e ss.mm.ii., in quanto:

- il Servizio 4.1 della Provincia di Pesaro-Urbino ha escluso la proposta per l'**area 1** (Località Belgatto) dalla procedura di VAS con Determinazione n°3402 del 15/12/2010;

- per le previsioni delle **aree 2, 3, 4** è applicabile la lett. k) p.to 8 dell'art.1.3 di cui alla DGR Marche n°1813 del 21/12/2010, in quanto le stesse non determinano incremento di carico urbanistico, non contemplano trasferimento di capacità edificatoria in aree diverse e non contengono opere soggette alle procedure di Valutazione di Impatto ambientale o a Valutazione di Incidenza;

Visto il parere espresso dalla Commissione 2<sup>^</sup> in data 26.7.2011 verbale n. 67;

**VISTI** i seguenti pareri, richiesti ed espressi sulla presente proposta di deliberazione, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs.vo 18.08.2000 n. 267:

- Parere del responsabile del servizio interessato, Dirigente del Settore 7 Servizi Urbanistici, Arch. Adriano Giangolini, in data 15.7.2011;

- Parere del responsabile di ragioneria, Dirigente del Settore 3 Servizi Finanziari, Dott.ssa Daniela Mantoni, in data 19.7.2011;

Con votazione palesemente espressa per alzata di mano i cui risultati proclamati dal Presidente sono i seguenti:

PRESENTI N. 23

VOTANTI N. 18

FAVOREVOLI N. 18

ASTENUTI N. 5 (Benini, Omiccioli, Ciancamerla, Stefanelli, Fulvi)

## **DELIBERA**

1. di **ADOTTARE**, ai sensi dell'art. 26 della L.R. 34/1992 e ss.mm.ii., recependo le prescrizioni degli Enti riportate in premessa, la variante sostanziale al PRG per la ridefinizione dell'assetto urbanistico di un'area in località Belgatto, del comparto unitario ST2\_P07 "Comparto residenziale strada S.Orso – Via Roma 4", del comparto unitario ST3\_P07 "Comparto di espansione residenziale Treponti" e di un'area localizzata in Viale Carducci, variante costituita dai seguenti elaborati:

- Tavola di inquadramento generale – scala 1:5000
- Relazione illustrativa;
- Relazione ai sensi dell'art.5 della L.R.14/2008;

**area 1:**

- Elaborato E1: Progetto urbanistico (Stralcio catastale scala 1:2000; stralcio aerofotogrammetrico scala 1:2000; Stralcio PRG vigente scala 1:2000; Stralcio PRG vigente con ambiti di tutela scala 1:5000; Stralcio PRG proposta di variante scala 1:2000; Stralcio PRG proposta di variante con ambiti di tutela scala 1:5000; Planivolumetrico; Sezione; Documentazione fotografica.
- Elaborato E2: Relazione illustrativa
- Elaborato E3: Relazione geologica
- Elaborato E4: Scheda tecnica del Comparto unitario ST4\_P30.

#### **aree 2, 3, 4:**

- Tavola AREA n°2: Inquadramento aerofotogrammetrico scala 1:5.000, Inquadramento catastale scala 1:2.000, Ortofoto scala 1:5.000, PRG vigente scala 1:2.000, PRG con vincoli ed aree di tutela scala 1:5.000, PRG Proposta di Variante scala 1:2.000, PRG Proposta di Variante ed ambiti di Tutela scala 1:5.000, Scheda Tecnica del Comparto unitario – PRG vigente, Scheda Tecnica del Comparto unitario – PRG Proposta di Variante;
- Tavola AREA n°3: Inquadramento aerofotogrammetrico scala 1:5.000, Inquadramento catastale scala 1:2.000, Ortofoto scala 1:5.000, PRG vigente scala 1:2.000, PRG con vincoli ed aree di tutela scala 1:5.000, PRG Proposta di Variante scala 1:2.000, PRG Proposta di Variante ed ambiti di Tutela scala 1:5.000, Scheda Tecnica del Comparto unitario – PRG vigente, Scheda Tecnica del Comparto unitario – PRG Proposta di Variante;
- Tavola AREA n°4: Inquadramento aerofotogrammetrico scala 1:2.000, Inquadramento catastale scala 1:2.000, Ortofoto scala 1:2.000, PRG vigente scala 1:2.000, PRG con vincoli ed aree di tutela scala 1:5.000, PRG Proposta di Variante scala 1:2.000, PRG Proposta di Variante ed ambiti di Tutela scala 1:5.000;

2. 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.

3. di **DARE ATTO** che la presente variante non è soggetta alle procedure di valutazione ambientale strategica in quanto il Servizio 4.1 ha escluso la proposta per l'area in Località Belgatto dalla procedura di VAS mentre per le altre previsioni urbanistiche è applicabile la lett. k) p.to 8 dell'art.1.3 di cui alla DGR Marche n°1813 del 21/12/2010, in quanto le stesse non determinano incremento di carico urbanistico, non contengono trasferimento di capacità edificatoria in aree diverse e non contengono opere soggette alle procedure di Valutazione di Impatto ambientale o a Valutazione di Incidenza;

4. di **DARE ATTO** che Responsabile del Procedimento è l'Arch. Adriano Giangolini, Dirigente del Settore 7 Servizi Urbanistici.

5. di **DARE MANDATO** al Dirigente del Settore 7 Servizi Urbanistici per tutti gli adempimenti conseguenti e necessari in ottemperanza a quanto prescritto dalla citata L.R. n° 34/1992 e ss. mm.ii..

Ed inoltre

**IL CONSIGLIO COMUNALE**

mediante votazione, i cui risultati proclamati dal Presidente sono i seguenti:

PRESENTI N. 23

VOTANTI N. 18

FAVOREVOLI N. 18

ASTENUTI N. 5 (Benini, Omiccioli, Ciancamerla, Stefanelli, Fulvi)

**DELIBERA**

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

---

Copia del presente atto viene inviata per le procedure attuative all'Uff. Urbanistica

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

**Il Presidente**  
F.to Cavalieri Francesco

**Il Segretario Generale**  
F.to Renzi Antonietta

---

La presente deliberazione del Consiglio Comunale N. **214** del **28/07/2011** sarà pubblicata all'Albo Pretorio in data odierna.

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

Fano, li 02/08/2011

L'incaricato dell'ufficio segreteria  
ROMAGNA CARLA

---

---