



COMUNE DI FANO

Provincia di Pesaro e Urbino

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

Administrative

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Nr. 127

Del 11/05/2011

OGGETTO:

VARIANTE ALL'ART. 58 DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE, IN OTTEMPERANZA ALLA SENTENZA T.A.R. MARCHE 18/03/2011 N. 175 E PER MODIFICA DELLA PREVISIONE DI NUOVE COSTRUZIONI AMMESSE IN ZONA AGRICOLA, AI SENSI DELL'ART. 26 DELLA L.R. 34/1992 E S.M.I.

L'anno **duemilaundici**, il giorno **undici** del mese di **maggio** 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 il 2^a appello nominale alla ore 20.20 sono risultati presenti i signori Consiglieri:

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

Presenti: **30** Assenti: **1**

Hanno giustificato l'assenza i Signori:Palazzi

IL Signor **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: **Pierelli Massimo, Sartini Giuliano, Omiccioli Hadar.**

Oggetto:

VARIANTE ALL'ART. 58 DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE, IN OTTEMPERANZA ALLA SENTENZA T.A.R. MARCHE 18/03/2011 N. 175 E PER MODIFICA DELLA PREVISIONE DI NUOVE COSTRUZIONI AMMESSE IN ZONA AGRICOLA, AI SENSI DELL'ART. 26 DELLA L.R. 34/1992 E S.M.I.

Presenti al 2^a appello alle ore 20.20 n. 30 consiglieri .

Sono usciti i consiglieri: Ferri, Mascarin, Ilari, Napolitano, Gresta, Cecchi, Fulvi, Sartini, Minardi, Stefanelli.

Sono presenti all'oggetto n. 20 consiglieri.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione di seguito riportata:

PREMESSO che:

con Delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 19/02/2009 è stato approvato il nuovo Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Fano;

il P.R.G. adottato definitivamente con D.C.C. n. 232 del 29/09/2007 prevedeva il seguente comparto ST5_P38, stralciato in fase di approvazione in accoglimento ad una prescrizione della Provincia di Pesaro-Urbino, contenuta nella Delibera di Giunta Provinciale 14/11/2008 n. 421:

"ST5_P38 COMPARTO RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE 'EX DICOMAR'

Zona : E4

Sup. comparto mq 11.537

Sup. zona omogenea mq 11.537

Il Comparto di cui alla presente scheda individua un'area all'interno della zona agricola di riqualificazione ambientale del Metauro. Le previsioni avranno attuazione mediante intervento diretto, subordinato ad un progetto planivolumetrico esteso all'intera area del Comparto unitario così come perimetrato nelle tavole di Piano.

La volumetria e la superficie utile regolarmente assentite o sanate potranno essere mantenute anche con interventi di demolizione e ricostruzione mantenendo la destinazione già in essere. I volumi e le superfici utili esistenti potranno essere anche riconvertiti ed utilizzati per attività ricreative o ristorazione. In questo caso le previsioni avranno attuazione mediante un progetto planovolumetrico esteso all'intera area del Comparto con relativa convenzione.

Si dovrà mantenere una fascia di rispetto ineficabile della larghezza di 20 m., della zona di esondazione del Fiume Metauro, cartografata nel P.A.I. dell'Autorità di Bacino Regionale con grado di rischio R1 (Rischio moderato) In sede di progettazione dell'intervento dovrà essere valutato con opportune verifiche idrauliche l'eventuale rischio di esondazione per l'intero comparto. Lo studio richiesto dovrà tener conto di un tratto significativo del corso d'acqua e delle relative opere accessorie, esteso a monte e a valle dell'area in oggetto. Il comparto dovrà essere assoggettato a verifica secondo il regolamento previsto nel D.M. 471/99 e nel caso che superi i valori consentiti dallo stesso decreto, si dovrà procedere alla bonifica e alla messa in sicurezza del sito, prima di iniziare la nuova previsione urbanistica."

La ditta Eco Riccardi srl, proprietaria dell'area, presentava ricorso al TAR MARCHE avverso il suddetto stralcio;

il TAR MARCHE con sentenza 18/03/2011 n. 175 ha accolto il ricorso disponendo che "Ai sensi dell'art. 34 comma 1 lett. e) del D.Lgs. n. 104/2010, il Comune di Fano, osservando la procedura di variante semplificata al PRG, dovrà riformulare il predetto art. 58 definendo una

disciplina di mantenimento dell'attività esistente, e di relativa conversione, coerente con i principi sopra enunciati. Qualora tale nuova disciplina non possa assumere carattere generale (erga omnes), tenuto conto dell'effettiva situazione delle Zone E4 e della specifica realtà del sito in oggetto, dovrà essere definita una disciplina di dettaglio attraverso una specifica scheda di comparto."

RITENUTO di ottemperare a quanto disposto dal TAR MARCHE, modificando l'art. 58 delle N.T.A. che disciplina le zone "E4 – Zone agricole di ristrutturazione ambientale" e proponendo una specifica scheda di comparto per l'area oggetto del ricorso che disciplini il mantenimento dell'attività esistente e la riconversione degli immobili esistenti destinandoli, previa redazione di un piano attuativo e nel rispetto dei valori paesaggistici che caratterizzano tali aree, agli usi U3.1 – Attività direzionali, U2.5- Attrezzature ricreative e Pubblici esercizi, U3.4 – Attività commerciali di vicinato.;

PREMESSO inoltre che:

al comma 3 del medesimo 58 delle N.T.A. del P.R.G. vigente si prevede che *"3. Previa redazione di un apposito piano particolareggiato possono essere realizzate nuove costruzioni nel rispetto dell'indice edificatorio di 0,03 mc/mq, e destinate a fini naturalistico-ricreativi assegnando gli usi U3.1–Attività direzionali, U2.5-Attrezzature ricreative e Pubblici esercizi, U3.4–Attività commerciali di vicinato."*;

tale dispositivo risulta essere in contrasto con l'art. 3 della Legge Regionale 8 marzo 1990 n. 13 *"Norme edilizie per il territorio agricolo"*, che così recita:

"Art. 3 - Nuove costruzioni ammesse nelle zone agricole

1. Nelle zone agricole sono ammesse soltanto le nuove costruzioni che risultino necessarie per l'esercizio delle attività di cui al comma 2 del precedente articolo 1 ed in particolare:□

a) abitazioni necessarie per l'esercizio dell'attività agricola;□

b) ampliamento o ricostruzione di abitazioni preesistenti da parte dell'imprenditore agricolo;□

c) attrezzature e infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento dell'attività agricola, come silos, serbatoi idrici, depositi per attrezzi, macchine, fertilizzanti, sementi e antiparassitari, ricoveri per bestiame;□

d) edifici per allevamenti zootecnici, di tipo industriale, lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica;□

e) serre;

f) costruzioni da adibire alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli;□

g) edifici per industrie forestali;□

h) opere di pubblica utilità che debbono sorgere necessariamente in zone agricole.

2. Nessun'altra costruzione nuova può insediarsi nelle zone agricole fatta eccezione per quelle espressamente consentite dalla legislazione vigente.

3. Per gli insediamenti di industrie nocive e per gli allevamenti industriali i comuni individuano apposite zone attraverso varianti agli strumenti urbanistici generali. Sono fatti salvi gli ampliamenti degli allevamenti comunque esistenti."

CONSIDERATO che il comma 3 dell'art. 58 delle N.T.A. dalla data di approvazione del P.R.G. vigente ad oggi non ha mai trovato applicazione e che comunque ai sensi della citata L.R. 13/1990, art. 1 comma 3:

"3. Le norme della presente legge prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici comunali e dei regolamenti edilizi. Sono fatte comunque salve le normative comunali eventualmente più restrittive di quelle previste dalla presente legge e le prescrizioni contenute nel Piano Paesistico Ambientale regionale di cui alla L.R. 8 giugno 1987, n. 26."

RITENUTO di modificare il citato comma 3 dell'art. 58 delle N.T.A. del P.R.G. vigente, eliminando la possibilità di realizzare nuove costruzioni non destinate alle "attività dirette alla coltivazione dei fondi, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame ed alle altre attività produttive connesse, ivi compreso l'agriturismo" al fine di "allineare" la normativa dello strumento urbanistico comunale con la sovraordinata legislazione regionale;

VERIFICATO che la presente variante in premessa descritta consiste nella modifica dell'art. 58 delle N.T.A. del P.R.G., viene adottata ai sensi dell'art. 26 della l.r. 34/1992 e s.m.i. e che:

- non contrasta con le previsioni del PPAR e del PTC;

- non comporta aumento del carico urbanistico;

- è conforme alla classificazione acustica del territorio comunale, approvata con delibera di consiglio comunale n. 387 del 15/12/2005 e con delibera di consiglio comunale n. 26 del 12/02/2009, ai sensi dell'art. 8 della L.R. n. 28/2001;

- non è soggetta alle procedure di valutazione ambientale strategica ai sensi di quanto disposto dal paragrafo 1.3, punto 8, lettera k delle linee guida approvate con D.G.R. 1810/2010 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;

CONSIDERATO che la variante in oggetto riguarda unicamente la modifica di un articolo delle Norme Tecniche di Attuazione, nel rispetto dei parametri urbanistici del P.R.G., non vengono modificati i volumi, le superfici utili lorde, le quantità edificatorie, ecc., si richiama ai fini della verifica della compatibilità della presente variante con le condizioni geomorfologiche del territorio di cui all'art. 89 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., il parere già espresso dal Servizio 4.4 Acque Pubbliche Rischio Idraulico e Sismico della Provincia di Pesaro e Urbino del 07/07/2008 n. 2545/08 reso sul Piano Regolatore Generale vigente;

CONSIDERATO che la variante in oggetto riguarda unicamente la modifica di un articolo delle Norme Tecniche di Attuazione e non vengono modificati i volumi, le superfici utili lorde, le quantità edificatorie, ecc., si prescinde dalle analisi previste dall'art. 5 della L.R. n. 14/2008 – Norme per l'edilizia sostenibile;

VISTO che la Commissione Consiliare Urbanistica ha espresso, nella seduta del 10.5.2011 Verbale n.ro 58;

VISTA la legge 17 agosto 1942, n. 1150 e s.m.i., "Legge urbanistica";

VISTA la legge regionale 5 agosto 1992, n.34 e s.m.i. " Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio";

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 :

responsabile del servizio interessato Arch. Adriano Giangolini in data 3.5.2011 favorevole

responsabile ragioneria dott.ssa Daniela Mantoni in data 4.5.2011 non dovuto

Mediante votazione, espressa nei modi di legge, i cui risultati, accertati dagli scrutatori, sono i seguenti :

PRESENTI 20

VOTANTI13
FAVOREVOLI 13
CONTRARI ==

ASTENUTI 7 (Benini, Omiccioli, Torriani, Valentini, Aiudi, Sanchioni, Ciancamerla)

DELIBERA

1. **DI DARE ATTUAZIONE** alla sentenza TAR MARCHE 18/03/2011 n. 175, prevedendo una specifica scheda di comparto per l'area oggetto di ricorso;
2. **DI ADOTTARE**, ai sensi dell'art. 26 della l.r. 34/1992 e s.m.i., la **VARIANTE ALL'ART. 58 DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE**, costituita dal testo allegato alla presente deliberazione con la lettera "A" a farne parte integrante e sostanziale;
3. **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.
4. **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 poichè 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;
5. **DI DARE ATTO** che il responsabile del procedimento è l'arch. Adriano Giangolini, Dirigente del Settore Servizi Urbanistici;
6. **DI DARE MANDATO** al Dirigente del Settore Servizi Urbanistici per tutti gli adempimenti conseguenti e necessari in ottemperanza a quanto prescritto dalla citata L.R. n.ro 34/1992.

Inoltre,

IL CONSIGLIO COMUNALE

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

PRESENTI 20
VOTANTI13
FAVOREVOLI 13
CONTRARI ==

ASTENUTI 7 (Benini, Omiccioli, Torriani, Valentini, Aiudi, Sanchioni, Ciancamerla)

DELIBERA

DI NON DICHIARARE il presente atto immediatamente eseguibile, in quanto non è stato raggiunto il quorum dei voti favorevoli (16 voti).

- Copia del presente atto viene inviato, per le procedure attuative all'Ufficio Urbanistica.

ALLEGATO "A"

TESTO COORDINATO

N.T.A. VIGENTI	N.T.A. VARIANTE
<p style="text-align: center;">Art. 58 E4 - Zone agricole di ristrutturazione ambientale</p> <p>1. Le zone E 4 sebbene destinate all'esercizio dell'attività agricola – ammettono interventi di riqualificazione ambientale finalizzati ad un uso naturalistico-ricreativo nel rispetto dei valori paesaggistici che caratterizzano le aree stesse.</p> <p>2. Compatibilmente con quanto previsto dalle prescrizioni relative alle tutele (integrale, orientata, specifica) , ove presenti, delle norme del Sistema Paesistico Ambientale che comunque prevarranno sul presente articolo, in esse sono ammesse: a) ampliamento o ricostruzione di abitazioni preesistenti da parte dell'imprenditore agricolo; lotto minimo: 2 ha b) attrezzature e infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento dell'attività agricola, come silos, serbatoi idrici, depositi per attrezzi, macchine, fertilizzanti, sementi e antiparassitari, ricoveri per bestiami; lotto minimo: 5 ha c) opere di pubblica utilità che debbono sorgere necessariamente in zone agricole; d) attività agrituristica e di turismo rurale.</p> <p>3. Previa redazione di un apposito piano particolareggiato possono essere realizzate nuove costruzioni nel rispetto dell'indice edificatorio di 0,03 mc/mq, e destinate a fini naturalistico-ricreativi assegnando gli usi U3.1 – Attività direzionali, U2.5- Attrezzature ricreative e Pubblici esercizi, U3.4 – Attività commerciali di vicinato.</p> <p>4. Tutte strutture, il cui uso non è conforme agli usi previsti per zone E4, ricadenti o prospicienti aree SIC o ZPS, al termine delle attività attualmente in essere, non potranno essere riconvertite se non per la conservazione e la gestione dei siti stessi.</p> <p>5. Le aree in località Falcinetto e in località Tombaccia specificatamente perimetrare come indicato nella "Valutazione di incidenza delle opere previste nel P.R.G." (schede intervento 5 e 7) approvata con Decreto della P.F. Valutazioni e Autorizzazioni Ambientali della Regione Marche n.70 del 08/07/2008 nonché il laboratorio di ecologia all'aperto e il centro didattico naturalistico ubicato in località Ponte Metauro (lago della Fondazione Carifano), in continuità con le aree SIC/ZPS, sono destinate a "Zona agricola di conservazione naturalistica - E4.1" e sono riservate ad oasi didattico naturalistica sul cui territorio impostare attività di conservazione degli ambienti umidi ed agricoli, attuare una agricoltura a basso impatto ambientale e realizzare percorsi didattici; su tali zone vige il divieto di edificazione, fatta eccezione per le aule didattiche e locali di servizio, ed è obbligatorio il mantenimento delle zone umide.</p>	<p style="text-align: center;">Art. 58 E4 - Zone agricole di ristrutturazione ambientale</p> <p>1. Le zone E 4 sebbene destinate all'esercizio dell'attività agricola – ammettono interventi di riqualificazione ambientale finalizzati ad un uso naturalistico-ricreativo nel rispetto dei valori paesaggistici che caratterizzano le aree stesse.</p> <p>2. Compatibilmente con quanto previsto dalle prescrizioni relative alle tutele (integrale, orientata, specifica) , ove presenti, delle norme del Sistema Paesistico Ambientale che comunque prevarranno sul presente articolo, in esse sono ammesse: a) ampliamento o ricostruzione di abitazioni preesistenti da parte dell'imprenditore agricolo; lotto minimo: 2 ha b) attrezzature e infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento dell'attività agricola, come silos, serbatoi idrici, depositi per attrezzi, macchine, fertilizzanti, sementi e antiparassitari, ricoveri per bestiami; lotto minimo: 5 ha c) opere di pubblica utilità che debbono sorgere necessariamente in zone agricole; d) attività agrituristica e di turismo rurale.</p> <p>3. Previa redazione di un apposito piano particolareggiato o piano di recupero e nel rispetto delle finalità enunciate al comma 1, i volumi esistenti legittimamente assentiti o sanati possono essere destinati a fini naturalistico-ricreativi assegnando gli usi U3.1 – Attività direzionali, U2.5- Attrezzature ricreative e Pubblici esercizi, U3.4 – Attività commerciali di vicinato.</p> <p>4. Tutte le strutture, il cui uso non è conforme agli usi previsti per le zone E4, ricadenti o prospicienti aree SIC o ZPS, al termine delle attività attualmente in essere, non potranno essere riconvertite se non per la conservazione e la gestione dei siti stessi, fatto salvo quanto previsto dalla SCHEDA COMPARTO DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE "EX DICOMAR", riportata in calce al presente articolo.</p> <p>5. Le aree in località Falcinetto e in località Tombaccia specificatamente perimetrare come indicato nella "Valutazione di incidenza delle opere previste nel P.R.G." (schede intervento 5 e 7) approvata con Decreto della P.F. Valutazioni e Autorizzazioni Ambientali della Regione Marche n.70 del 08/07/2008 nonché il laboratorio di ecologia all'aperto e il centro didattico naturalistico ubicato in località Ponte Metauro (lago della Fondazione Carifano), in continuità con le aree SIC/ZPS, sono destinate a "Zona agricola di conservazione naturalistica - E4.1" e sono riservate ad oasi didattico naturalistica sul cui territorio impostare attività di conservazione degli ambienti umidi ed agricoli, attuare una agricoltura a basso impatto ambientale e realizzare percorsi didattici; su tali zone vige il divieto di edificazione, fatta eccezione per le aule didattiche e locali di servizio, ed è obbligatorio il mantenimento delle zone umide.</p> <p>SCHEDA COMPARTO DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE "EX DICOMAR" Zona : E4 Il Comparto di cui alla presente scheda individua un'area all'interno della zona agricola di riqualificazione ambientale del Metauro e coincide con le aree oggetto del Permesso di Costruire n.753/07 del — e successive varianti. La volumetria, la superficie utile e l'area interessata dal</p>

permesso di costruire possono mantenere la destinazione artigianale/industriale.

Previa redazione di un apposito piano particolareggiato o piano di recupero e nel rispetto dei valori paesaggistici che caratterizzano tali aree, i volumi esistenti possono essere destinati a fini naturalistico-ricreativi assegnando gli usi U3.1 – Attività direzionali, U2.5- Attrezzature ricreative e Pubblici esercizi, U3.4 – Attività commerciali di vicinato.

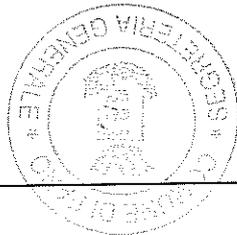
DEL CHE E' REDATTO IL PRESENTE VERBALE, COME APPRESSO SOTTOSCRITTO.

Il Presidente
F.to Cavalieri Francesco

Il Segretario Generale
F.to Renzi Antonietta

La presente deliberazione del Consiglio Comunale N. **127** del **11/05/2011** sarà pubblicata all'Albo Pretorio in data odierna e diventerà esecutiva trascorsi dieci giorni dalla data di pubblicazione, ai sensi dell'art.134, comma 3°, del D.lgs.vo n 267/2000.

Fano, li 17/05/2011



L'incaricato dell'ufficio segreteria
GIOVANNA MANNA