



# COMUNE DI FANO

Provincia di Pesaro e Urbino

SETT. 5° - SERVIZI LL.PP. E URBANISTICA PRG e Pianificazione territoriale

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Nr. **121**

Del **22/05/2012**

OGGETTO:

**ADOZIONE VARIANTE NON SOSTANZIALE AL P.R.G. RELATIVAMENTE AD UN LOTTO IN VIA DELLA MARINA E AD UN LOTTO IN LOC. PONTESASSO STR. ADRIATICA SUD, AL FINE DI PREVEDERE LA POSSIBILITÀ DI REALIZZARE LOCALI INTERRATI AL DI SOTTO DELLA QUOTA DI FALDA, AI SENSI DELL'ART. 15 COMMA 5 DELLA L.R. 34/1992 E SS.MM.II.**

L'anno **duemiladodici**, il giorno **ventidue** 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 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 Oscardo</b>	No	28) <b>Sartini Giuliano</b>	Si
13) <b>Fulvi Rosetta</b>	No	29) <b>Stefanelli Luca</b>	Si
14) <b>Gresta Roberto</b>	No	30) <b>Torriani Francesco</b>	No
15) <b>Ilari Gianluca</b>	Si	31) <b>Valentini Federico</b>	No
16) <b>Marinelli Christian</b>	Si	32)	Si

Presenti: **23** Assenti: **8**

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: **Nicusanti Mauro, Montalbini Andrea, Ciancamerla Oretta.**

Oggetto:

ADOZIONE VARIANTE NON SOSTANZIALE AL P.R.G. RELATIVAMENTE AD UN LOTTO IN VIA DELLA MARINA E AD UN LOTTO IN LOC. PONTESASSO STR. ADRIATICA SUD, AL FINE DI PREVEDERE LA POSSIBILITÀ DI REALIZZARE LOCALI INTERRATI AL DI SOTTO DELLA QUOTA DI FALDA, AI SENSI DELL'ART. 15 COMMA 5 DELLA L.R. 34/1992 E SS.MM.II.

In precedenza sono entrati i Consiglieri Benini, Ciancamerla, Fulvi, Mascarin, Minardi, Napolitano, Omiccioli, Sanchioni, Stefanelli, Aguzzi.

SONO PRESENTI N. 26 CONSIGLIERI

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione di seguito riportata:

**PREMESSO** che:

le zone all'interno del territorio del Comune di Fano in cui la falda freatica è vicina al piano campagna sono numerose e ampie, il PRG adottato definitivamente con D.C.C. 232 del 29/09/2007 al fine di agevolare l'attuazione dello stesso e facilitare gli interventi in tali aree all'art. 97 "Falda freatica" prevedeva:

*"1. Sono esclusi dal calcolo della S.U.L. i piani parzialmente interrati per un'altezza massima fuori terra di ml. 1,50 ove venga dimostrata la presenza di falda freatica superficiale attraverso relazione geologica asseverata.*

*2. La quota pavimento del piano parzialmente interrato dovrà essere posta a ml. 0,50 sopra la falda freatica e detto piano dovrà avere un'altezza netta interna non superiore a ml. 2,50.*

*3. L'altezza massima viene calcolata dal piano di calpestio relativo al primo solaio fuori terra."*

La Provincia di Pesaro e Urbino in sede di parere di conformità di cui all'art. 26 della L.R. 34/1992, con deliberazione di Giunta N. 421/2008 del 14/1/2008 ha prescritto che per l'art. 97 – "Falda freatica - il comma 1 andrà integralmente stralciato in quanto in contrasto con le definizioni e modalità di calcolo contenute nel R.E.T.";

con delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 19/02/2009 è stato approvato il nuovo Piano Regolatore Generale (P.R.G.) e sono state accolte tutte le prescrizioni contenute nel parere di conformità precedentemente citato pertanto a seguito dell'accoglimento della precedente prescrizione l'articolo 97 è stato così riscritto:

*1. La quota pavimento del piano parzialmente interrato dovrà essere posta a ml. 0,50 sopra la falda freatica e detto piano dovrà avere un'altezza netta interna non superiore a ml. 2,50.*

*2. L'altezza massima viene calcolata dal piano di calpestio relativo al primo solaio fuori terra.";*

così riscritto l'articolo in aree dove la falda freatica è in prossimità del piano campagna non prevede la possibilità di realizzare locali all'interno della falda freatica, infatti la quota d'imposta dei locali interrati dovrà essere posta 0,5 ml sopra la falda freatica, rendendo impossibile realizzare piani interrati ma, nella migliore delle ipotesi solo piani seminterrati che generano superfici utili lorde;

**VISTE** le istanze proposte dalle seguenti ditte:

- Scigno S.r.l. Prot. 85889 del 23/12/2011 (depositata agli atti al n° 1) in qualità di richiedente del permesso di costruire n° 489/09 sottoscritta da Marzoli Olga legale rappresentante e dai progettisti Dott. Arch. Remigio Bursi e Dott. Geol Stefano Boccarossa per la realizzazione di un

edificio sull'area in Via della Marina identificata al NCT al F° 27 mapp. 2881-2883 in cui sono previsti locali interrati al fine di dotare il nuovo edificio di posti auto nel rispetto degli standard previsti dal PRG contenente i seguenti allegati:

- Relazione Geologica;
- Tav. 1 – Relazione Tecnico descrittiva;
- Tav. 2 – Stato di Progetto - Estratti Catastale - PRG - Aerofotogrammetria, distanze dai fabbricati, calcolo SUL, schema fogne, calcolo indice di permeabilità;
- Tav. 3 – Stato di Progetto - Piante;
- Tav. 4 – Prospetti e sezioni particolari costruttivi;

- CEFIM Spa Prot. 86596 del 29/12/11 (depositata agli atti al n° 2) in qualità di richiedente del permesso di costruire n° 981/11 a firma del Presidente Andrea Cecchini e dei progettisti Dott. Arch. Marzia Gamboni e del Dott. Geol. Angelo Renzoni, in applicazione dell'art. 2 della L.R. 22/2009 (Piano Casa), per la realizzazione di due edifici sull'area in loc. Pontesasso Str. Adriatica Sud identificata al NCEU al F° 122 mapp. 973 e al F° 123 mapp. 245, 246, 1091, 109, 1093 in cui sono previsti locali interrati al fine di dotare i nuovi edifici di posti auto nel rispetto degli standard previsti dal PRG contenente i seguenti allegati:

- Relazione Tecnica;
- Relazione Geologica;
- A01 - Rilievo planialtimetrico;
- A04 - Piano Interrato;
- A05 – Piano Terra;
- A06 – Piano Primo - Piano Secondo;
- A07 – Copertura;
- A08 – Profili;
- A09 – Sezioni;

**RITENUTO** di promuovere un procedimento in variante al PRG ai sensi dell'art. 15 comma 5 della L.R. 34/92 al fine di prevedere la possibilità di realizzare locali interrati al di sotto della quota di falda per i lotti di cui sopra, per i seguenti motivi:

- l'art. 97 delle NTA del PRG del comune di Fano approvato con D.C.C. n° 34 del 19/02/2009 prevede che "la quota pavimento del piano parzialmente interrato dovrà essere posta a ml. 0,50 sopra la falda freatica e detto piano dovrà avere un'altezza netta interna non superiore a ml. 2,50. L'altezza massima viene calcolata dal piano di calpestio relativo al primo solaio fuori terra";
- questo comporta l'impossibilità di realizzare il piano interrato, mentre il piano parzialmente interrato viene computato ai sensi dell'art. 13 del Regolamento Edilizio Comunale come superficie utile lorda;
- l'impossibilità di realizzare il piano interrato non permette di trovare i posti auto richiesti per soddisfare lo standard di PRG sia all'interno della struttura sia nelle aree esterne rimanenti;
- considerato che le tecniche costruttive attuali consentono, nel rispetto di lavori eseguiti a regola d'arte, l'impermeabilizzazione dei vani interrati non creando interferenze con la falda freatica e mantenendo inalterato l'equilibrio naturale dell'acquifero;

**VERIFICATO** che la variante proposta :

rientra in quanto previsto dal comma 5 dell'art. 15 della L.R. 34/92 s.m.i. che recita "*Le varianti al piano regolatore generale che non incidono sul suo dimensionamento globale e non comportano modificazioni alle destinazioni d'uso delle aree, alle norme tecniche di attuazione del piano, alla distribuzione dei carichi insediativi ed alla dotazione degli standards di cui al decreto ministeriale 1444/1968 da osservarsi in ciascuna zona di cui al comma 3, sono approvate in via definitiva dal consiglio comunale ai sensi dell'articolo 30 della presente legge*";

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 non comporta modifiche a volumi, superfici utili lorde, quantità edificatorie, ecc., e che pertanto si prescinde dalle analisi previste dall'art. 5 della L.R. n. 14/2008 – Norme per l'edilizia sostenibile;

**VISTO** il parere n° 2958/11 ai sensi dell' art.89 del D.P.R. n°380/2001 del Servizio 4.2. della Provincia di Pesaro-Urbino pervenuto in data 17/04/2012 Prot. 25015 (depositato agli atti al n° 3) favorevole in ordine alla compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni geomorfologiche del territorio, condizionato al rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Nel contesto della progettazione esecutiva, verificata l'esatta geometria degli sbancamenti rispetto alle reali condizioni al contorno, andranno effettuate puntuali verifiche di sicurezza sui fronti di sbancamento, secondo le indicazioni contenute al paragrafo 6.8.6 "Fronti di scavo" del D.M. 14/01/2008. Sulla base degli esiti di tali verifiche andrà valutata la necessità di ricorrere all'esecuzione di opere di presidio o strutture di sostegno, prima o durante l'esecuzione degli scavi, a salvaguardia delle eventuali strutture ed infrastrutture esistenti.
- In ordine alle modalità esecutive degli sbancamenti andranno inoltre adottate le normali precauzioni, evitando fronti di sbanco verticali ed il posizionamento di sovraccarichi a ridosso del perimetro di sbanco.
- Le operazioni di scavo andranno eseguite in periodi di scarse precipitazioni, evitando di lasciare i fronti esposti per lunghi periodi agli agenti atmosferici e procedendo progressivamente all'esecuzione delle strutture.
- Considerata la presenza sul sito di una falda piuttosto superficiale, durante l'esecuzione delle operazioni di sbanco si dovranno adottare soluzioni tecnico progettuali, atte ad evitare l'allagamento degli scavi ( tipo Well-Point o simili) ed interferenze delle acque con i terreni di fondazione e le strutture da realizzarsi.
- Per le strutture in progetto andranno previste fondazioni adeguatamente immorsate all'interno di uno strato competente.
- Gli interventi strutturali, 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 dal D.M. 14 gennaio 2008.

**Per quanto attiene al sistema di regimazione e smaltimento delle acque bianche:**

- Andrà limitata l'impermeabilizzazione delle superfici scoperte, privilegiando l'utilizzo di pavimentazioni permeabili o semipermeabili.
- Sull'ambito d'intervento andrà realizzato un adeguato sistema di regimazione, raccolta e smaltimento delle acque superficiali, evitando interferenze delle stesse con i terreni di fondazione.
- In linea generale si richiamano le disposizioni dell'art.10 della L.R. 22/2011 che prevede per tutti gli interventi che comportino l'impermeabilizzazione dei suoli, l'adozione di misure di compensazione rivolte al perseguimento dell'invarianza idraulica della trasformazione, secondo i criteri modalità e indicazioni tecnico-operative definiti con Regolamento di Giunta Regionale.
- Nella progettazione e nella costruzione delle condotte fognarie acque bianche e nere dovrà essere comunque garantita l'affidabilità dell'opera in relazione al grado di sicurezza statica,

- di resistenza alla corrosione, di integrità della tenuta nel tempo, tenendo conto della caratterizzazione geologica-geotecnica dei terreni interessati dal tracciato delle tubazioni.
- Per evitare accumuli idrici ed infiltrazioni in corrispondenza delle strutture controterra (piani interrati, opere di contenimento, ecc.. ), queste andranno adeguatamente impermeabilizzate e sempre munite di drenaggio a tergo, su tutta l'altezza del paramento, con canaletta alla base che consenta la raccolta delle acque, da convogliarsi con condotte a tenuta fino allo smaltimento nel recapito finale.

**VISTO** che la Commissione Edilizia ha espresso, nella seduta n. 6 del 19/04/2012 Verbale n.ro 20, parere Favorevole

**VISTO** il verbale n. 86 del 8.5.2012 della 2^ Commissione Consiliare;

**VISTA** la legge 17 agosto 1942, n. 1150 e ss.mm.ii., "Legge urbanistica";

**VISTA** la legge regionale 5 agosto 1992, n.34 e ss.mm.ii. "Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio";

**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 5 Lavori Pubblici e Urbanistica, Arch. Adriano Giangolini, in data 23.4.2012 favorevole

Parere del responsabile di ragioneria, Dirigente del Settore 3 Servizi Finanziari, Dott.ssa Daniela Mantoni, in data 24.4.2012 non dovuto;

Sono usciti i Consiglieri Polidoro, Di Sante, Mascarin, Benini, Cicerchia, Fulvi.

SONO PRESENTI N. 20 CONSIGLIERI

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

PRESENTI N. 20

VOTANTI N. 15

FAVOREVOLI N. 15

CONTRARI ==

ASTENUTI N. 5 (Minardi, Stefanelli, Ciancamerla, Sanchioni, Omiccioli)

## **DELIBERA**

- 1. DI ADOTTARE**, ai sensi dell'art. 30 della L.R. 34/1992 come previsto dal comma 5 dell'art. 15 della medesima legge, e nel rispetto dei pareri e prescrizioni richiamati in premessa, LA VARIANTE NON SOSTANZIALE AL P.R.G. RELATIVAMENTE AD UN LOTTO IN VIA DELLA MARINA IDENTIFICATO AL NCT AL F° 27 MAPP. 2881 - 2883 E AD UN LOTTO IN LOC. PONTESASSO STR. ADRIATICA SUD IDENTIFICATO AL NCT F° 122 MAPP. 973 E AL F° 123 MAPP. 245, 246, 1091, 109, 1093, AL FINE DI PREVEDERE LA POSSIBILITÀ DI REALIZZARE LOCALI INTERRATI AL DI SOTTO DELLA QUOTA DI FALDA come previsti nei relativi seguenti progetti:

- Scigno S.r.l. Prot. 85889 del 23/12/2011 a firma del Dott. Arch. Remigio Bursi e Dott. Geol Stefano Boccarossa composto da:
  - Relazione Geologica;
  - Tav. 1 – Relazione Tecnico descrittiva;

- Tav. 2 – Stato di Progetto - Estratti Catastale - PRG - Aerofotogrammetria, distanze dai fabbricati, calcolo SUL, schema fogne, calcolo indice di permeabilità;
  - Tav. 3 – Stato di Progetto - Piante;
  - Tav. 4 – Prospetti e sezioni particolari costruttivi;
- CEFIM Spa Prot. 86596 del 29/12/11 a firma del Dott. Arch. Marzia Gamboni e del Dott. Geol. Angelo Renzoni composto da
- Relazione Tecnica;
  - Relazione Geologica;
  - A01 - Rilievo planialtimetrico;
  - A04 - Piano Interrato;
  - A05 – Piano Terra;
  - A06 – Piano Primo - Piano Secondo;
  - A07 – Copertura;
  - A08 – Profili;
  - A09 – Sezioni;

- 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 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;
- 4. DI DARE ATTO** che il responsabile del procedimento è l'arch. Adriano Giangolini, Dirigente del Settore 5 Lavori Pubblici e Urbanistica;
- 5. DI DARE MANDATO** al Dirigente del Settore 5 Lavori Pubblici e Urbanistica per tutti gli adempimenti conseguenti e necessari in ottemperanza a quanto prescritto dalla citata L.R. n.ro 34/1992.

Ed inoltre

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

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

PRESENTI N. 20  
 VOTANTI N. 16  
 FAVOREVOLI N. 16  
 CONTRARI ==  
 ASTENUTI N. 4 (Minardi, Omiccioli, Stefanelli, Ciancamerla)

### **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. **121** del **22/05/2012** sarà pubblicata all'Albo Pretorio.

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

Fano, li 30/05/2012

L'incaricato dell'ufficio segreteria  
**ROMAGNA CARLA**

---

---