



# COMUNE DI FANO

Provincia di Pesaro e Urbino

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

*Urbanistica*

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Nr. **321**

Del **14/11/2011**

OGGETTO:

**ADOZIONE DEFINITIVA VARIANTE ALL'ART. 24 DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE, AI SENSI DELL'ART. 26 DELLA L.R. 34/1992 E S.M.I.**

L'anno **duemilaundici**, il giorno **quattordici** del mese di **novembre** alle ore **18.35** 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>	No
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>	No	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>	No
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>	No	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		

Presenti: **21** Assenti: **10**

Hanno giustificato l'assenza i Signori: **Aiudi, Ciancamerla, Montalbini, Valentini**

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, Gresta Roberto, Torriani Francesco**.

Oggetto:

ADOZIONE DEFINITIVA VARIANTE ALL'ART. 24 DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE, AI SENSI DELL'ART. 26 DELLA L.R. 34/1992 E S.M.I.

In precedenza sono entrati i Consiglieri Ferri, Fulvi, Sanchioni; Polidoro, Ilari. E' uscito il Consigliere Cicerchia.

SONO PRESENTI N. 25 CONSIGLIERI

### IL CONSIGLIO COMUNALE

**PREMESSO** che con D.C.C. n° 128 del 11/05/2011 è stata adottata la *"Variante all' Art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, ai sensi dell'Art. 26 della L.R.34/1992 e s.m.i."* costituita dal testo allegato alla suddetta delibera con la lettera "A" a farne parte integrante e sostanziale;

**VISTO** il certificato del Dirigente dell'Ufficio Archivio del 18/08/2011 p.g. 55965 (in copia agli atti con il n.1) nel quale si attesta:

**CHE** la pubblicazione degli atti adottati con deliberazione consiliare n.128 dell'11/05/2011, relativi all'adozione della *"Variante all' Art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, ai sensi dell'Art. 26 della L.R.34/1992 e s.m.i."* è regolarmente avvenuta;

**CHE** gli atti sono stati depositati a disposizione del pubblico per 60 (sessanta) giorni consecutivi dal 13/06/2011 al 12/08/2011;

**CHE** alla data di scadenza della pubblicazione (12.08.2011) non è pervenuta alcuna osservazione in merito;

**PRESO ATTO CHE** dell'eseguito deposito è stata data notizia anche mediante:  
avviso pubblicato sul quotidiano "Il Resto del Carlino" in data 12/06/2011 (in copia agli atti con il n.2);  
avviso pubblicato sul quotidiano "Corriere Adriatico" in data 13/06/2011 (in copia agli atti con il n.3);  
avviso pubblicato sul quotidiano "Il Messaggero" in data 13/06/2011 (in copia agli atti con il n.4);  
affissione di manifesti datati 9 Giugno 2011, p.g. 37912 (in copia agli atti con il n.5);  
pubblicazione degli atti nel portale istituzionale del Comune di Fano ([www.comune.fano.ps.it](http://www.comune.fano.ps.it)) (in copia agli atti con il n.6);

**VERIFICATO** che la presente variante consiste nella modifica dell'art. 24 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 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;

**PRESO ATTO CHE** non è pervenuta nessuna osservazione alla presente variante;

**VISTO** che la Commissione Edilizia ha espresso, nella seduta del 6/10/2011 Verbale n.ro 15, parere FAVOREVOLE;

**VISTO** che la Commissione Consiliare Urbanistica ha espresso, nella seduta 8.11.2011 Verbale n.ro 73, parere favorevole;

**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 24.10.2011 favorevole.

responsabile ragioneria dott.ssa Daniela Mantoni in data 24.10.2011 non dovuto

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

PRESENTI N. 25

VOTANTI N. 16

FAVOREVOLI 16

ASTENUTI N. 9 (Mascarin, Benini; Omiccioli, Torriani, Stefanelli, Sanchioni, Fulvi, Nicusanti, Ferri)

## DELIBERA

- 1. DI ADOTTARE DEFINITIVAMENTE**, ai sensi dell'art. 26 della l.r. 34/1992 e s.m.i., la **VARIANTE ALL' ART. 24 DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE, AI SENSI DELL' ART. 26 DELLA L.R. 34/1992 E S.M.I.**, costituita dal testo allegato alla delibera con la lettera "A" a farne parte integrante e sostanziale;
- 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. 1400/08 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;
- 4. DI DARE ATTO** che il responsabile del procedimento è l'arch. Adriano Giangolini, Dirigente del Settore Servizi Urbanistici;

**5. DI DARE MANDATO** al Dirigente del Settore 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. 25

VOTANTI N. 18

FAVOREVOLI N. 18

ASTENUTI N. (Mascarin, Benini, Omiccioli, Torriani, Stefanelli, Sanchioni, 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

## TESTO COORDINATO

N.T.A. VIGENTI	N.T.A. VARIANTE
<p style="text-align: center;"><b>Art. 24</b> Zone di completamento residenziale</p> <p>1. Sono considerate zone territoriali omogenee "B" a destinazione di completamento residenziale le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate di cui al D. l. 02/04/1968 n. 1444 destinate prevalentemente alla residenza.</p> <p>2. Esse si suddividono come di seguito e sono definite quanto ad indici, parametri e particolari funzioni nei successivi specifici articoli: B1 - zone residenziali sature: B1.1 - con presenza di valori storici - architettonici e/o ambientali; B1.2 - con conservazione dell'area di sedime dei fabbricati B1.3 - con conservazione della superficie utile; B2 - zone residenziali semisature: B2.1 - a valle della strada interquartieri; B2.2 - a monte della strada interquartieri ed a sud del Fiume Metauro; B2.3 - da riqualificare a valle della strada interquartieri; B3 - Zone residenziali di completamento: B3.1 - di aree intercluse; B3.2 - da convenzionare a valle della strada interquartieri; B3.3 - da convenzionare a monte della strada interquartieri ed a sud del Fiume Metauro; B4 - Zone residenziali convenzionate (ex lottizzazioni); B5.1 - Zone residenziali di completamento di nuclei extraurbani esistenti. B5.2 - Zone residenziali di completamento della "Borgata rurale di Metaurilia".</p> <p>3. In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni d'uso così come definite dalle presenti norme: U1.1 - Residenze private U1.2 - Residenze collettive U2.1 - Alberghi U3.1 - Attività professionali U3.2 - Attività artigianali di servizio non moleste U3.4 - Attività commerciali di vicinato (solo al piano terra)</p> <p>4. Le distanze da rispettare in tutte le zone, salvo specifiche eccezioni, sono le seguenti: DC = 5,00 ml Distacco dai confini</p>	<p style="text-align: center;"><b>Art. 24</b> Zone di completamento residenziale</p> <p>1. Sono considerate zone territoriali omogenee "B" a destinazione di completamento residenziale le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate di cui al D. l. 02/04/1968 n. 1444 destinate prevalentemente alla residenza.</p> <p>2. Esse si suddividono come di seguito e sono definite quanto ad indici, parametri e particolari funzioni nei successivi specifici articoli: B1 - zone residenziali sature: B1.1 - con presenza di valori storici - architettonici e/o ambientali; B1.2 - con conservazione dell'area di sedime dei fabbricati B1.3 - con conservazione della superficie utile; B2 - zone residenziali semisature: B2.1 - a valle della strada interquartieri; B2.2 - a monte della strada interquartieri ed a sud del Fiume Metauro; B2.3 - da riqualificare a valle della strada interquartieri; B3 - Zone residenziali di completamento: B3.1 - di aree intercluse; B3.2 - da convenzionare a valle della strada interquartieri; B3.3 - da convenzionare a monte della strada interquartieri ed a sud del Fiume Metauro; B4 - Zone residenziali convenzionate (ex lottizzazioni); B5.1 - Zone residenziali di completamento di nuclei extraurbani esistenti. B5.2 - Zone residenziali di completamento della "Borgata rurale di Metaurilia".</p> <p>3. In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni d'uso così come definite dalle presenti norme: U1.1 - Residenze private U1.2 - Residenze collettive U2.1 - Alberghi U3.1 - Attività professionali U3.2 - Attività artigianali di servizio non moleste U3.4 - Attività commerciali di vicinato (solo al piano terra)</p> <p>3 bis. Per gli esercizi di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande così come definiti e disciplinati dalla L.R. 27/2009, esistenti alla data di approvazione del presente PRG, è ammessa la possibilità di ampliamento, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, nel rispetto dei parametri previsti dal piano. Sono inoltre ammessi nuovi esercizi di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, con la dotazione di parcheggi di cui all'uso U3.4:</p> <p>a) negli immobili prospicienti la S.S. Adriatica, compresa la "Traversa interna" (dai punti della S.S. n. 16 Adriatica Nord dal Km. 246+940 e S.S. n. 16 Adriatica Sud dal Km. 253+700) e negli immobili compresi fra tali assi ed il mare;</p> <p>b) negli immobili prospicienti via Roma e la Strada Provinciale n. 3 Flaminia dal Km. 281+54;</p> <p>a condizione che l'intervento riguardi immobili preesistenti già destinati ad uso diverso da quello abitativo alla data di approvazione del presente PRG.</p> <p>4. Le distanze da rispettare in tutte le zone, salvo specifiche eccezioni, sono le seguenti: DC = 5,00 ml Distacco dai confini</p>

DF = 10,00 ml Distacco tra gli edifici  
DS = 5,00 ml Distanza dalle strade

5.

Sono ammesse costruzioni in allineamento con le costruzioni adiacenti a distanza inferiore alla minima prescritta dalle strade, nel rispetto della distanza tra i fabbricati, in detti casi l'altezza massima costruibile per la parte che non rispetta la distanza e la visuale libera non può superare l'altezza massima del fabbricato adiacente più alto.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra definite, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate sopra, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche.

6.

Negli interventi su aree inedificate o in caso di demolizione e ricostruzione nonché ampliamento dovrà essere presentato lo stato di fatto delle piante esistenti evidenziando le piante protette secondo la L. R. n. 6/2005 e succ. mod. e integrazioni e precisata con particolare attenzione la soluzione progettuale degli scoperti al fine di preservare dall'abbattimento il maggior numero di piante.

Parte integrante di ogni progetto edilizio deve comunque essere sia il rilevamento puntuale della vegetazione esistente sia la previsione dettagliata delle sistemazioni degli spazi aperti, delle recinzioni e del verde che dovrebbe comunque essere sempre presente secondo quantità adeguate alle aree di pertinenza.

7.

Negli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, nonché nei casi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione che prevedano aumento delle unità immobiliari è richiesta una dotazione di standard a parcheggio privato che garantisca due posti auto ad alloggio, da reperire per la differenza fra il numero delle unità esistenti, computando sia le unità residenziali che non, e di progetto computando solo le unità residenziali. Se la dotazione di parcheggi richiesta non può essere reperita nel lotto di pertinenza potrà essere reperita in un lotto posto nelle vicinanze o monetizzata.

8.

Negli interventi di nuova costruzione, di ampliamento nonché di demolizione e ricostruzione non riconducibili alla ristrutturazione edilizia è ammessa la monetizzazione degli standard richiesti di cui al precedente comma, nella misura del 50%, fatto salvo il reperimento dello standard previsto dalla L. 1150/42, art. 41-sexies e successive modifiche.

9.

Si prescrive per le aree prossime ai nuclei storici di cui all'art. 18 delle N.T.A. del Sistema Paesistico - Ambientale l'utilizzo di materiali e finiture di carattere tradizionale.

DF = 10,00 ml Distacco tra gli edifici  
DS = 5,00 ml Distanza dalle strade

5.

Sono ammesse costruzioni in allineamento con le costruzioni adiacenti a distanza inferiore alla minima prescritta dalle strade, nel rispetto della distanza tra i fabbricati, in detti casi l'altezza massima costruibile per la parte che non rispetta la distanza e la visuale libera non può superare l'altezza massima del fabbricato adiacente più alto.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra definite, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate sopra, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche.

6.

Negli interventi su aree inedificate o in caso di demolizione e ricostruzione nonché ampliamento dovrà essere presentato lo stato di fatto delle piante esistenti evidenziando le piante protette secondo la L. R. n. 6/2005 e succ. mod. e integrazioni e precisata con particolare attenzione la soluzione progettuale degli scoperti al fine di preservare dall'abbattimento il maggior numero di piante.

Parte integrante di ogni progetto edilizio deve comunque essere sia il rilevamento puntuale della vegetazione esistente sia la previsione dettagliata delle sistemazioni degli spazi aperti, delle recinzioni e del verde che dovrebbe comunque essere sempre presente secondo quantità adeguate alle aree di pertinenza.

7.

Negli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, nonché nei casi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione che prevedano aumento delle unità immobiliari è richiesta una dotazione di standard a parcheggio privato che garantisca due posti auto ad alloggio, da reperire per la differenza fra il numero delle unità esistenti, computando sia le unità residenziali che non, e di progetto computando solo le unità residenziali. Se la dotazione di parcheggi richiesta non può essere reperita nel lotto di pertinenza potrà essere reperita in un lotto posto nelle vicinanze o monetizzata.

8.

Negli interventi di nuova costruzione, di ampliamento nonché di demolizione e ricostruzione non riconducibili alla ristrutturazione edilizia è ammessa la monetizzazione degli standard richiesti di cui al precedente comma, nella misura del 50%, fatto salvo il reperimento dello standard previsto dalla L. 1150/42, art. 41-sexies e successive modifiche.

9.

Si prescrive per le aree prossime ai nuclei storici di cui all'art. 18 delle N.T.A. del Sistema Paesistico - Ambientale l'utilizzo di materiali e finiture di carattere tradizionale.



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

**Il Presidente**  
F.to Cavalieri Francesco

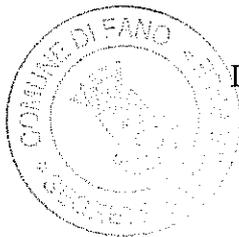
**Il Segretario Generale**  
F.to Renzi Antonietta

---

La presente deliberazione del Consiglio Comunale N. 321 del 14/11/2011 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 17/11/2011



L'incaricato dell'ufficio segreteria  
ROMAGNA CARLA

---

---