



COMUNE DI FANO

Provincia di Pesaro e Urbino

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

Montestini

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Nr. 77

Del 07/05/2013

OGGETTO:

APPROVAZIONE VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. - MODIFICA DEGLI ARTICOLI 9, 24, 42, 97 DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE, AI SENSI DELL'ART. 26 DELLA L.R. 34/1992 E S.M.I.

L'anno **duemilatredici**, il giorno **sette** del mese di **maggio** alle ore **19,00** 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) Aguzzi Stefano	Si	17) Marinelli Christian	Si
2) Aiudi Francesco	No	18) Mascarin Samuele	No
3) Antonucci Domenico	Si	19) Mattioli Giacomo	Si
4) Bellucci Floriano	Si	20) Minardi Renato Claudio	Si
5) Benini Luciano	No	21) Montalbini Andrea	Si
6) Cavalieri Francesco	Si	22) Napolitano Antonio	No
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) Fanesi Cristian	Si	27) Sanchioni Daniele	No
12) Federici Alessandro	Si	28) Sartini Giuliano	Si
13) Ferri Oiscardo	Si	29) Simoncelli Ermanno	Si
14) Fulvi Rosetta	Si	30) Stefanelli Luca	Si
15) Gresta Roberto	Si	31) Torriani Francesco	Si
16) Ilari Gianluca	Si	32)	Si

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

Hanno giustificato l'assenza i Signori: **Benini Luciano -Napolitano Antonio -Palazzi Marcello -Sanchioni Daniele -**

Il Sig. **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: **Simoncelli Ermanno, Montalbini Andrea, Fanesi Cristian.**

Oggetto:

APPROVAZIONE VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. - MODIFICA DEGLI ARTICOLI 9, 24, 42, 97 DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE, AI SENSI DELL'ART. 26 DELLA L.R. 34/1992 E S.M.I.

In precedenza sono entrati i Consiglieri Aiudi, Mascarin.

SONO PRESENTI N. 27 CONSIGLIERI

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione di seguito riportata:

VISTA la D.C.C. n° 159 del 04/07/2012 con la quale è stata adottata la *"Variante parziale al P.R.G.- modifica degli articoli 9, 24, 42, 97 delle Norme Tecniche di Attuazione, ai sensi dell'Art. 26 della L.R.34/1992 e s.m.i."*;

VISTO il certificato del Dirigente dell'Ufficio Archivio del 22/10/2012 p.g. 70217 nel quale si attesta:

CHE la pubblicazione dell'avviso ed il deposito degli atti adottati con deliberazione consiliare n.159 del 04.07.2012 relativi alla *"Variante parziale al P.R.G.- modifica degli articoli 9, 24, 42, 97 delle Norme Tecniche di Attuazione, 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 giorni consecutivi dal 14.08.2012 al 12.10.2012;

CHE alla data di scadenza per la presentazione delle osservazioni, fissata al giorno 12.10.2012 non è pervenuta alcuna osservazione;

PRESO ATTO CHE dell'eseguito deposito è stata data notizia anche mediante:

avviso pubblicato sul quotidiano "Il Resto del Carlino" in data 14/08/2012;

avviso pubblicato sul quotidiano "Corriere Adriatico" in data 14/08/2012;

avviso pubblicato sul quotidiano "Il Messaggero" in data 14/08/2012;

affissione di manifesti datati 13 Agosto 2012, p.g. 52742;

pubblicazione degli atti nel portale istituzionale del Comune di Fano (www.comune.fano.ps.it);

VISTA la D.C.C. n° 275 del 27/11/2012, esecutiva a norma di legge, con la quale è stata adottata definitivamente la *"Variante parziale al P.R.G.- modifica degli articoli 9, 24, 42, 97 delle Norme Tecniche di Attuazione, ai sensi dell'Art. 26 della L.R.34/1992 e s.m.i."*;

VISTA la nota del 04/12/2012, p.g. 81299 (depositata agli atti con il n.1), con cui venivano trasmessi all'Amministrazione Provinciale di Pesaro e Urbino – per quanto di competenza ai sensi dell'art. 26 comma 3 della L.R. 05/08/1992 n. 34 e s.m.i. – copia dei seguenti elaborati:

- D.C.C. N.159 del 04/07/2012 *"Adozione variante parziale al P.R.G – Modifica degli articoli 9,24,42,97 delle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale, ai sensi dell'art. 26 della L.R. 34/1992 e s.m.i."*
- Attestato di deposito della variante adottata p.g. 70217 del 22/10/2012
- Pubblicazione Albo pretorio
- Manifesto
- Copie n. 3 giornali quotidiani locali

- Pubblicazione sul portale istituzionale del Comune di Fano
- D.C.C. N.275 del 27/11/2012 *"Adozione definitiva variante parziale al P.R.G – Modifica degli articoli 9,24,42,97 delle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale, ai sensi dell'art. 26 della L.R. 34/1992 e s.m.i."*.

VISTA la nota della Provincia di Pesaro e Urbino Servizio 4.2. Suolo – Attività estrattive – Acque pubbliche – Servizi pubblici locali, prot. 73661 del 25/10/2012 qui pervenuta in data 07/11/2012 p.g. n. 74431 (in copia agli atti con il n.2); in cui si comunica il 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;

DATO ATTO che ASUR e Settore 4: Servizi Territoriali e Ambientali del Comune di Fano non hanno espresso alcun parere;

VISTO che con nota del 21/12/2012, prot. n. 89673 - assunta agli atti in data 27/12/2012 p.g. 86921 (depositata agli atti con il n.3) la Provincia di Pesaro e Urbino comunicava, ai sensi dell'art. 8 della L. 241/90 l'inizio del procedimento per il parere di conformità di cui all'art.26 comma 3 della L.R. 05/08/1992 n. 34 e s.m.i.;

VISTO che il 09/04/2013, p.g. 26230 è pervenuta la nota Prot. n. 27346 del 08/04/2013 del Dirigente del Servizio 4.1 Urbanistica – Pianificazione Territoriale – V.I.A. – V.A.S. – Aree Protette (depositata agli atti con il n.3) in cui si comunica che la Giunta Provinciale con Deliberazione N.39/2013 del 28/03/2013 ha espresso, ai sensi dell'art. 26 comma 3 e 6 della L.R. 05/08/1992 n. 34 e s.m.i. parere di conformità con rilievi in merito la variante in oggetto;

RITENUTO di recepire, ai sensi dell'art. 26 comma 6 lettera a) i rilievi di cui al punto I) formulati nella delibera di Giunta Provinciale N.39/2013 di cui si riporta il testo:

...“Di esprimere, ai sensi dell'art. 26 comma 3 della L.R. 34/92 così come modificata dalla L.R. 19/01, parere favorevole di conformità con la normativa vigente e con le previsioni dei piani territoriali e dei programmi di carattere sovracomunale e, in particolare, con le previsioni e gli indirizzi del PPA, del PIT e del PTC, condizionatamente all'adeguamento, ai sensi dell'art. 26 comma 6 della L.R. 34/92, ai rilievi contenuti nel parere prot. 17936/2013 del 05/03/2013 del Servizio Urbanistica-Pianificazione Territoriale – V.I.A. – V.A.S. – Aree Protette, parere allegato quale parte integrante e sostanziale alla presente deliberazione.”...;

VISTO il punto 5 del parere 17936/2013 del 05/03/2013 del Servizio Urbanistica-Pianificazione Territoriale – V.I.A. – V.A.S. – Aree Protette di cui si riporta il testo:

5. VALUTAZIONE URBANISTICA DI CONFORMITA' AL PPAR E AGLI ALTRI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATI

.....ritiene di esprimere il parere di conformità favorevole con le prescrizioni che scaturiscono dai rilievi di seguito esposti.

Relativamente alle modifiche apportate all'art. 97 pur ritenendo condivisibile la necessità di innovazione normativa, potendo attualmente disporre di tecnologie che permettono di superare le problematiche poste dalla costruzione sotto il livello della falda freatica, pare altrettanto necessaria cautela ed attenzione per gli interventi in situazioni così delicate. Si ritiene pertanto opportuno introdurre al comma primo il termine di massima ricarica della falda ed un margine di sicurezza, che si può ritenere sufficiente, pari a m 0.50.

Si ritiene inoltre condivisibile l'intento di disincentivare comunque gli interventi sotto la falda freatica, proponendo altresì un incentivo per gli interventi eseguiti al di sopra di questa. Detto ciò pare opportuno comunque precisare la disciplina proposta dal comma secondo.

Dalle considerazioni sopra emerse si ritiene opportuno riformulare l'art.97 nel seguente modo:

'Art. 97

Falda freatica

1.

I locali interrati e seminterrati posti al disotto della quota individuata dal limite della falda freatica al livello di massima ricarica maggiorata di 0.50 m, possono essere realizzati solo alle seguenti condizioni:

dovrà essere redatta una relazione geologica asseverata e, 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 nel 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. Durante l'esecuzione delle operazioni di sbanco si dovranno adottare soluzioni tecnico progettuali, atte ad evitare l'allargamento degli scavi (tipo Well-Point o simili) ed interferenze delle acque con i terreni di fondazione e le strutture da realizzarsi. 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.

2.

Nei casi in cui venga dimostrata, attraverso una relazione geologica asseverata, la presenza di falda freatica superficiale, la cui quota, al livello di massima ricarica, sia compresa entro 3.50 m dal piano di campagna, i locali seminterrati con altezza netta interna non superiore a m 2.50 ed il cui piano di calpestio sia posto ad una quota maggiore di quella individuata dal comma 1, sono esclusi dal calcolo della SUL.

3.

Nei casi di cui al comma 2, ai soli fini del rispetto delle altezze delle fronti (H), l'altezza massima viene calcolata dal piano di calpestio relativo al primo solaio fuori terra.'

Alla luce di quanto sopra esposto nei precedenti paragrafi, visti i pareri degli enti interessati e le motivazioni in essi contenute, si ritiene che possa essere espresso ai sensi dell'art. 26 della L.R. 34/92, così come modificata con L.R. 19/01, parere di conformità favorevole alla variante parziale al PRG vigente del Comune di Fano per la modifica agli articoli 9,24,42 e 97 delle Norme Tecniche di Attuazione, adottata con D.C.C. n. 159 del 04/07/2012 e n. 275 del 27/11/2012, condizionatamente all'accoglimento dei rilievi e prescrizioni proposte nel presente paragrafo e nel paragrafo 3 del presente parere."...

RILEVATO un mero errore di scritturazione nelle precedenti delibere di adozione e adozione definitiva, nell'allegato "A", al comma 5 dell'art. 9 della proposta di modifica delle N.T.A., in quanto il Piano Particolareggiato del Centro Storico è stato approvato con D.C.C. n. 126 del 21/03/1980 e non in data 08/09/1998. Si ritiene quindi di correggere il refuso.

VERIFICATO che la presente variante al P.R.G.:

- 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. 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;

VISTO che la Commissione Consiliare Urbanistica ha espresso, nella seduta del 30.4.2013 Verbale n.ro 110;

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";

VISTA la Direttiva della Direzione Generale del Comune di Fano n.10 del 20.11.2012 con oggetto: "D.L.174 del 10.10.2012 Art.3 - RAFFORZAMENTO CONTROLLI INTERNI", si attesta, ai sensi dell'art.147bis del D.lgs. n. 267/2000, la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa del presente atto" e che il presente atto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente;

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 15.4.2013 favorevole

responsabile ragioneria dott.ssa Daniela Mantoni in data 16.4.2013 non dovuto;

Sono usciti i Consiglieri Polidoro, Omiccioli, Mascarin, Ferri, Fanesi, Minardi, Torriani.

SONO PRESENTI N. 20 CONSIGLIERI

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

PRESENTI N. 20

VOTANTI N. 20

FAVOREVOLI N. 16

CONTRARI N. 4 (Aiudi, Ciancamerla, Fulvi, Stefanelli)

DELIBERA

- 1. DI RECEPIRE**, ai sensi dell'art. 26 comma 6 lettera a) della L.R. 34/1992 e s.m.i., i rilievi espressi nella delibera di Giunta Provinciale N.39/2013 riformulando l'art. 97 così come scritto al punto 5. del parere 17936/2013 del 05/03/2013 del Servizio Urbanistica-Pianificazione Territoriale – V.I.A. – V.A.S. – Aree Protette;
- 2. DI APPROVARE**, la VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. – MODIFICA DEGLI ARTICOLI 9, 24, 42, 97 DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE, 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;
- 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. 1813/10 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;

5. **DI INVIARE** a fini conoscitivi, la presente variante parziale al PRG vigente con relativo atto di approvazione, alla Giunta Provinciale di Pesaro-Urbino, ai sensi dell'art.26 comma 9, della L.R. n. 34/1992 e s.m.i.;
6. **DI DARE MANDATO** al Dirigente del Settore 5: Servizi Lavori Pubblici ed Urbanistica per tutti gli adempimenti conseguenti e necessari in ottemperanza a quanto prescritto dalla citata L.R. n. 34/1992 s.m.i.;
7. **DI DARE ATTO CHE** il responsabile del procedimento è l'Arch. Adriano Giangolini, Dirigente del Settore 5: Servizi Lavori Pubblici ed Urbanistica;

Ed inoltre

IL CONSIGLIO COMUNALE

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

PRESENTI N. 20

VOTANTI N. 20

FAVOREVOLI N. 16

CONTRARI N. 4 (Aiudi, Ciancamerla, Fulvi, Stefanelli)

DELIBERA

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

ALLEGATO "A"

TESTO COORDINATO

N.T.A. VIGENTI	N.T.A. VARIANTE
Art. 9 Norme generali 1. Le zone A sono le parti di territorio interessate da agglomerati urbani, o parte di essi, che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale, comprese le eventuali aree circostanti che possono essere, per tali caratteristiche, considerate parte integrante degli agglomerati stessi. 2. Nelle zone storico, artistiche o di particolare pregio ambientale il Piano si attua mediante la definizione di un Piano Particolareggiato o piano attuativo equivalente (piano di recupero, piano di zona, ecc...), che ne definisce le destinazioni d'uso e le modalità di intervento. 3. Il Piano Particolareggiato del Centro Storico ed i Piani di Recupero approvati conservano validità applicando la norma più restrittiva nel caso di norme concorrenti. In assenza del Piano Particolareggiato o piano attuativo equivalente (piano di recupero, piano di zona, ecc...) sono consentiti soltanto gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché quelli di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti	Art. 9 Norme generali 1. Le zone A sono le parti di territorio interessate da agglomerati urbani, o parte di essi, che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale, comprese le eventuali aree circostanti che possono essere, per tali caratteristiche, considerate parte integrante degli agglomerati stessi. 2. Nelle zone storico, artistiche o di particolare pregio ambientale il Piano si attua mediante la definizione di un Piano Particolareggiato o piano attuativo equivalente (piano di recupero, piano di zona, ecc...), che ne definisce le destinazioni d'uso e le modalità di intervento. 3. Il Piano Particolareggiato del Centro Storico ed i Piani di Recupero approvati conservano validità applicando la norma più restrittiva nel caso di norme concorrenti. In assenza del Piano Particolareggiato o piano attuativo equivalente (piano di recupero, piano di zona, ecc...) sono consentiti soltanto gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché quelli di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti

dall'art 3 del DPR n. 380/2001 e successive modificazioni. 4. Per le zone A di Carignano circostanti i resti della "Torre Medievale, una futura trasformazione dell'area dovrà essere valutata mediante un piano particolareggiato o una progettazione di dettaglio che dovrà definire il giusto equilibrio tra l'edificazione e la vincolistica presente.	dall'art 3 del DPR n. 380/2001 e successive modificazioni. 4. Per le zone A di Carignano circostanti i resti della "Torre Medievale, una futura trasformazione dell'area dovrà essere valutata mediante un piano particolareggiato o una progettazione di dettaglio che dovrà definire il giusto equilibrio tra l'edificazione e la vincolistica presente. 5. Per le zone stralciate dal Piano Particolareggiato del Centro Storico approvato con D.C.C. N.126 del 21/03/1980 e in assenza di piano attuativo equivalente (piano di recupero, piano di zona, ecc.): • sono consentiti soltanto gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché quelli di restauro e di risanamento conservativo, e ristrutturazione edilizia con l'esclusione di interventi di demolizione totale e ricostruzione, così come definiti dall'art. 3 del DPR 380/2001 e s.m.i.; • La destinazione d'uso deve essere compatibile con il valore storico ed architettonico dell'edificio; la residenza è sempre consentita, nuove attività terziarie ed artigianali, compresi gli esercizi di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande così come definiti e disciplinati dalla L.R. 27/2009, sono consentite ai piani terra e ai piani primi degli edifici. 6. Compatibilmente con il valore storico-architettonico degli edifici, sono ammesse le funzioni ricettive di cui alla L.R. 9/2006, "Testo unico delle norme regionali in materia di turismo".
Art. 24 Zone di completamento residenziale 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. 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; 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". 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)	Art. 24 Zone di completamento residenziale 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. 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; 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". 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)

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:

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;

b) negli immobili prospicienti via Roma e la Strada Provinciale n. 3 Flaminia dal Km. 281+54;

a condizione che l'intervento riguardi immobili preesistenti già destinati ad uso diverso da quello abitativo alla data di approvazione del presente PRG.

4.

Le distanze da rispettare in tutte le zone, salvo specifiche eccezioni, sono le seguenti:

DC = 5,00 ml Distacco dai confini

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.

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 a condizione che l'intervento riguardi immobili preesistenti già destinati ad uso diverso da quello abitativo alla data di approvazione del presente PRG.

4.

Le distanze da rispettare in tutte le zone, salvo specifiche eccezioni, sono le seguenti:

DC = 5,00 ml Distacco dai confini

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.

Art. 42

D1 - Zone produttive a carattere industriale e/o artigianale esistenti

1.
Le zone D1 sono le zone produttive esistenti a carattere industriale e/o artigianale, e cioè sono quelle alle quali le previsioni dello strumento urbanistico generale attribuiscono una funzione di completamento degli insediamenti industriali e/o artigianali esistenti.

2.
Sono ammesse di norma le seguenti destinazioni d'uso e attività, così come definite dalle presenti Norme:

U4.1 Attività produttive a carattere artigianale e industriale
U3.1 Terziario diffuso
U3.3 Attività direzionali
U3.4 Attività commerciali di vicinato
U3.9 Attività commerciali all'ingrosso

3.
In tali zone il Piano si attua per intervento diretto.

4.
Gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono di seguito riportati.

UF	=	0,60 mq/mq	Utilizzazione fondiaria
IPE	=	0,20 mq/mq	Indice di permeabilità
HMAX	=	10,00 ml	Altezza massima degli edifici
		10,00 ml	Distacco dai confini
		5,00 ml	Distacco dai confini nelle zone artigianali di Rosciano, Cuccurano e Ponte Metauro Tombaccia
DC	=		
DF	=	10,00 ml	Distacco tra gli edifici
		10,00 ml	Distanza dalle strade
		8,00 ml	Distacco dalle strade nelle zone artigianali di Rosciano, Cuccurano e Ponte Metauro Tombaccia
DS	=		

5.
Il valore HMAX prescritto potrà essere superato soltanto in presenza di particolari esigenze di lavorazione; in ogni caso nel calcolo dell'altezza massima sono esclusi i volumi tecnici;

6.
La superficie di vendita (SUV) delle attività commerciali di vicinato deve essere obbligatoriamente abbinata ad un deposito o a superfici produttive aventi una SUL di almeno mq. 150; ogni unità edilizia con accesso indipendente dalla strada pubblica viene considerata singolarmente ai fini commerciali;

7.
Nella zona industriale di Bellocchi è esclusa, tranne che nell'asse fronteggiante via Einaudi (aree indicate con il simboli "cv" nelle tavole di piano) la destinazione d'uso e attività U3.4 - Attività commerciali di vicinato.

8.
Nella zona industriale di Bellocchi sono ammesse anche le

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.

Art. 42

D1 - Zone produttive a carattere industriale e/o artigianale esistenti

1.
Le zone D1 sono le zone produttive esistenti a carattere industriale e/o artigianale, e cioè sono quelle alle quali le previsioni dello strumento urbanistico generale attribuiscono una funzione di completamento degli insediamenti industriali e/o artigianali esistenti.

2.
Sono ammesse di norma le seguenti destinazioni d'uso e attività, così come definite dalle presenti Norme:

U4.1 Attività produttive a carattere artigianale e industriale
U3.1 Terziario diffuso
U3.3 Attività direzionali
U3.4 Attività commerciali di vicinato
U3.9 Attività commerciali all'ingrosso

3.
In tali zone il Piano si attua per intervento diretto.

4.
Gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono di seguito riportati.

UF	=	0,60 mq/mq	Utilizzazione fondiaria
IPE	=	0,20 mq/mq	Indice di permeabilità
HMAX	=	10,00 ml	Altezza massima degli edifici
		10,00 ml	Distacco dai confini
		5,00 ml	Distacco dai confini nelle zone artigianali di Rosciano, Cuccurano e Ponte Metauro Tombaccia
DC	=		
DF	=	10,00 ml	Distacco tra gli edifici
		10,00 ml	Distanza dalle strade
		8,00 ml	Distacco dalle strade nelle zone artigianali di Rosciano, Cuccurano e Ponte Metauro Tombaccia
DS	=		

5.
Il valore HMAX prescritto potrà essere superato soltanto in presenza di particolari esigenze di lavorazione; in ogni caso nel calcolo dell'altezza massima sono esclusi i volumi tecnici;

6.
La superficie di vendita (SUV) delle attività commerciali di vicinato deve essere obbligatoriamente abbinata ad un deposito o a superfici produttive aventi una SUL di almeno mq. 150; ogni unità edilizia con accesso indipendente dalla strada pubblica viene considerata singolarmente ai fini commerciali;

7.
Nella zona industriale di Bellocchi è esclusa, tranne che nell'asse fronteggiante via Einaudi (aree indicate con il simboli "cv" nelle tavole di piano) la destinazione d'uso e attività U3.4 - Attività commerciali di vicinato.

7-bis.

Nelle zone in cui sono ammesse le attività commerciali di vicinato, sono ammessi anche gli esercizi di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande così come definiti e disciplinati dalla L.R. 27/2009.

8.
Nella zona industriale di Bellocchi sono ammesse anche le

costruzioni destinate all'abitazione del personale addetto alla custodia e di quello incaricato della manutenzione degli impianti. La superficie degli alloggi non deve essere superiore a mq 150di SUL. In ogni lotto potranno insediarsi più aziende, in tal caso non è ammessa alcuna superficie da adibirsi a residenza. Per migliorare l'immagine architettonica del manufatto nonché la funzionalità urbanistica e logistica nell'ambito del lotto gli interventi dovranno prevedere specifici progetti per il miglioramento della strutturazione funzionale del lotto di pertinenza e del relativo arredo. Sono comunque da salvaguardare le aree di verde privato interno ai lotti.	costruzioni destinate all'abitazione del personale addetto alla custodia e di quello incaricato della manutenzione degli impianti. La superficie degli alloggi non deve essere superiore a mq 150di SUL. In ogni lotto potranno insediarsi più aziende, in tal caso non è ammessa alcuna superficie da adibirsi a residenza. Per migliorare l'immagine architettonica del manufatto nonché la funzionalità urbanistica e logistica nell'ambito del lotto gli interventi dovranno prevedere specifici progetti per il miglioramento della strutturazione funzionale del lotto di pertinenza e del relativo arredo. Sono comunque da salvaguardare le aree di verde privato interno ai lotti.
Art. 97 Falda freatica 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.	Art. 97 Falda freatica 1. I locali interrati e seminterrati posti al disotto della quota individuata dal limite della falda freatica al livello di massima ricarica maggiorata di 0.50 m, possono essere realizzati solo alle seguenti condizioni: dovrà essere redatta una relazione geologica asseverata e, 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 nel 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. Durante l'esecuzione delle operazioni di sbanco si dovranno adottare soluzioni tecnico progettuali, atte ad evitare l'allagamento degli scavi (tipo Weil-Point o simili) ed interferenze delle acque con i terreni di fondazione e le strutture da realizzarsi. 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. 2. Nei casi in cui venga dimostrata, attraverso una relazione geologica asseverata, la presenza di falda freatica superficiale, la cui quota, al livello di massima ricarica, sia compresa entro 3.50 m dal piano di campagna, i locali seminterrati con altezza netta interna non superiore a m 2.50 ed il cui piano di calpestio sia posto ad una quota maggiore di quella individuata dal comma 1, sono esclusi dal calcolo della SUL. 3. Nei casi di cui al comma 2, ai soli fini del rispetto delle altezze delle fronti (H), l'altezza massima viene calcolata dal piano di calpestio relativo al primo solaio fuori terra.

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

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

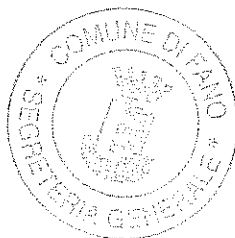
Il Presidente
F.to Cavalieri Francesco

Il Segretario Generale
F.to Renzi Antonietta

La presente deliberazione del Consiglio Comunale N. **77** del **07/05/2013** 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 10/05/2013



L'incaricato dell'ufficio segreteria
ROMAGNA CARLA
