



COMUNE DI FANO

Provincia di Pesaro e Urbino

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

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Nr. **275**

Del **27/11/2012**

OGGETTO:

ADOZIONE DEFINITIVA 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 **duemiladodici**, il giorno **ventisette** del mese di **novembre** alle ore **18,38** 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	Si
3) Antonucci Domenico	Si	19) Mattioli Giacomo	Si
4) Bellucci Floriano	Si	20) Minardi Renato Claudio	No
5) Benini Luciano	Si	21) Montalbini Andrea	No
6) Cavalieri Francesco	Si	22) Napolitano Antonio	No
7) Cecchi Pierino	Si	23) Nicusanti Mauro	Si
8) Ciancamerla Oretta	Si	24) Omiccioli Hadar	Si
9) Cicerchia Marco	Si	25) Palazzi Marcello	Si
10) Di Sante Enzo	Si	26) Pierelli Massimo	Si
11) Fanesi Cristian	Si	27) Polidoro Dante Domenico	Si
12) Federici Alessandro	Si	28) Sanchioni Daniele	Si
13) Ferri Oscardo	Si	29) Sartini Giuliano	Si
14) Fulvi Rosetta	No	30) Stefanelli Luca	Si
15) Gresta Roberto	Si	31) Torriani Francesco	Si
16) Ilari Gianluca	Si	32)	Si

Presenti: **26** Assenti: **5**

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: **Pierelli Massimo, Ilari Gianluca, Fanesi Cristian.**

Oggetto:

ADOZIONE DEFINITIVA 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 Fulvi, Aiudi.

SONO PRESENTI N. 28 CONSIGLIERI

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione di seguito riportata:

PREMESSO che con D.C.C. n° 159 del 04/07/2012 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.*” 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 22/10/2012 p.g. 70217 (in copia agli atti con il n.1) 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 (in copia agli atti con il n.2);
avviso pubblicato sul quotidiano “Corriere Adriatico” in data 14/08/2012 (in copia agli atti con il n.3);
avviso pubblicato sul quotidiano “Il Messaggero” in data 14/08/2012 (in copia agli atti con il n.4);
affissione di manifesti datati 13 Agosto 2012, p.g. 52742 (in copia agli atti con il n.5);
pubblicazione degli atti nel portale istituzionale del Comune di Fano (www.comune.fano.ps.it) (in copia agli atti con il n.6);

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.7); 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;

VISTO che ad oggi non sono pervenuti i pareri di ASUR e del Settore 4 : Servizi Territoriali e Ambientali – SUAP e Tutela del Paesaggio – Ambiente, entrambi richiesti in data 11/06/2012;

EVIDENZIATO che la Deliberazione del Consiglio Comunale n° 159 del 4/07/2012 nell’allegato

“A” che cita i testi delle NTA contiene un refuso all’Art. 24 “Zone di completamento residenziale”, comma 2, dove vengono erroneamente riportate nell’elenco delle zone di completamento le zone “B3.2 – da convenzionare a valle della strada interquartieri” e “B3.3 – da convenzionare a monte della strada interquartieri ed a sud del Fiume Metauro”; tali zone residenziali di completamento che non hanno corrispondenza né cartografica né normativa sono state cassate con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 34 del 22/02/2012, per tale motivo si ritiene di eliminare tale refuso cassando le parole “B3.2 – da convenzionare a valle della strada interquartieri” e “B3.3 – da convenzionare a monte della strada interquartieri ed a sud del Fiume Metauro”;

VERIFICATO che la presente variante consiste nella modifica degli articoli 9, 24, 42, 97 delle Norme Tecniche di Attuazione 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 il verbale n. 100 DEL 20.11.2012 della 2^a Commissione Consiliare;

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 12.11.2012 favorevole;

responsabile ragioneria dott.ssa Daniela Mantoni in data 13.11.2012 non dovuto

E' uscito il consigliere Aiudi

SONO PRESENTI N. 27 CONSIGLIERI

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

PRESENTI N. 27

VOTANTI N. 27

FAVOREVOLI N. 18

CONTRARI n. 9 (Mascarin, Benini, Omiccioli, Torriani, Ciancamerla, Sanchioni, Fulvi, Stefanelli, Fanesi)

DELIBERA

- 1. DI ELIMINARE** il refuso contenuto al comma 2 dell'Art. 24 così come riportato nell'allegato "A", cassando le parole "*B3.2 – da convenzionare a valle della strada interquartieri*" e "*B3.3 – da convenzionare a monte della strada interquartieri ed a sud del Fiume Metauro*";
- 2. DI ADOTTARE DEFINITIVAMENTE**, ai sensi dell'art. 26 della l.r. 34/1992 e s.m.i., 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. 1400/08 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 DARE ATTO** che il responsabile del procedimento è l'arch. Adriano Giangolini, Dirigente del Settore V Servizi LLPP ed Urbanistica;
- 6. DI DARE MANDATO** al Dirigente del Settore V Servizi LLPP ed 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 palesemente espressa per alzata di mano i cui risultati proclamati dal Presidente sono i seguenti:

PRESENTI N. 27

VOTANTI N. 27

FAVOREVOLI N. 18

CONTRARI n. 9 (Mascarin, Benini, Omiccioli, Torriani, Ciancamerla, Sanchioni, Fulvi, Stefanelli, Fanesi)

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

ALLEGATO "A"

TESTO COORDINATO

N.T.A. VIGENTI	N.T.A. VARIANTE
<p style="text-align: center;">Art. 9 Norme generali</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p style="text-align: center;">Art. 9 Norme generali</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>5. Per le zone stralciate dal Piano Particolareggiato del Centro Storico approvato con D.C.C. N.126 del 08/09/1998 e in assenza di piano attuativo equivalente (piano di recupero, piano di zona, ecc..):</p> <ul style="list-style-type: none">• 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

	<p>ricostruzione, così come definiti dall'art. 3 del DPR 380/2001 e s.m.i.;</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>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".</p>
<p style="text-align: center;">Art. 24 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. I. 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; 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: 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</p>	<p style="text-align: center;">Art. 24 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. I. 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; 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 a condizione che l'intervento riguardi immobili preesistenti già destinati ad uso diverso da quello abitativo alla data di approvazione del presente PRG.</p>

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

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 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.

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.

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.

Falda freatica

1.
E' possibile realizzare locali interrati al di sotto della falda freatica alle seguenti condizioni:
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. 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. 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 la presenza di falda freatica superficiale attraverso relazione geologica asseverata, la quota pavimento del piano parzialmente interrato potrà essere posta a ml. 0,50 sopra la falda freatica, detto piano dovrà avere un'altezza netta interna non superiore a ml. 2,50. Sono esclusi dal calcolo della S.U.L. i piani parzialmente interrati per un'altezza massima fuori terra di ml. 1,50.
3.
Ai soli fini del rispetto delle altezze H, nei casi di cui al comma 2, l'altezza massima viene calcolata dal piano di calpestio relativo al primo solaio fuori terra.

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. **275** del **27/11/2012** 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 28/11/2012

L'incaricato dell'ufficio segreteria
ROMAGNA CARLA
