



**Decreto di Governo**

**DECRETO DEL PRESIDENTE N. 204 / 2016**

**OGGETTO: COMUNE DI FANO - ART. 26 CO. 3 L.R. 34/92 E S.M. - PARERE FAVOREVOLE DI CONFORMITA' - VARIANTE PARZIALE AL PRG VIGENTE DENOMINATA V147 PER IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO URBANISTICA DA ZONA F2 A ZONA B1.3 IN ADEMPIMENTO ALLA DELIBERA C.C. N. 38 DEL 19/03/2014.**

L'anno **duemilasedici** il giorno **venti** del mese di **dicembre** alle ore **14:30** negli uffici della Provincia di Pesaro e Urbino, viale Gramsci n. 4, il Presidente della Provincia **Daniele Tagliolini**, con la partecipazione e assistenza del Segretario Generale **Rita Benini**, ha assunto il seguente decreto:

**IL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA DI PESARO E URBINO**

Visti:

- la rispondenza ai fini generali ed alle competenze della Provincia fissati dall'art. 19 del T.U.E.L. n. 267/2000 e dallo Statuto;
- la rispondenza alle linee programmatiche di cui all'art. 46, III co. Del T.U.E.L., la rispondenza ad altri atti di natura programmatica approvati dal Consiglio (art. 42 TUEL);

Vista la legge regionale 05.08.1992, n. 34 così come modificata dalla legge regionale 16 agosto 2001 n.19.

Visti in particolare:

- l'art. 3 comma 1 lett. a) della L.R. 34/92 secondo cui è attribuita alla provincia, per il rispettivo territorio, l'espressione dei pareri di cui all'art. 26 sugli strumenti urbanistici generali comunali, sui regolamenti edilizi e sulle relative varianti, sugli strumenti urbanistici attuativi in variante agli strumenti urbanistici comunali, non rientranti nelle previsioni di cui all'art. 15, comma 5;
- l'art. 26 comma 10 della L.R. 34/92 secondo cui le disposizioni per l'approvazione dei P.R.G., previste ai commi precedenti del medesimo articolo, si applicano anche alle varianti agli strumenti urbanistici generali.

Vista la deliberazione del Consiglio Regionale delle Marche n. 197 del 03.11.1989 (P.P.A.R.).

Visto il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato con deliberazione di questo Consiglio n.109 del 20 luglio 2000.

**VISTO ED ASSUNTO IN PREMESSA IL PARERE FAVOREVOLE PROT. 50583/2016 ESPRESSO DAL SERVIZIO URBANISTICA – PIANIFICAZIONE TERRITORIALE – V.I.A. – V.A.S. – AREE PROTETTE IN DATA 19.12.2016 IN MERITO ALLA VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. VIGENTE DENOMINATA V147 PER IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D’USO URBANISTICA DA ZONA F2 A ZONA B1.3 IN ADEMPIMENTO ALLA DELIBERA C.C. N. 38 DEL 19/03/2014, DEL COMUNE DI FANO; parere che di seguito si riporta:**

““...OMISSIS...”

#### **1. PREMESSA**

Con Delibera di Consiglio n. 93 del 28/04/2016, il Comune di Fano ha adottato la variante parziale al vigente PRG denominata V147, di cui all’oggetto.

La delibera consiliare e gli elaborati tecnici adottati sono stati depositati a disposizione del pubblico per 60 giorni consecutivi, dal 13/05/2016 sino all’11/07/2016; detto deposito è stato reso noto al pubblico mediante pubblicazione degli atti nel portale istituzionale del Comune di Fano, pubblicazione su tre quotidiani a diffusione regionale ed affissione di manifesti; durante il periodo di pubblicazione-deposito non sono pervenute osservazioni nei termini di legge, come si evince dalla Deliberazione C.C. n. 145/2016.

La variante è stata adottata definitivamente con Deliberazione C.C. n. 145 del 28/07/2016.

Con nota PEC Prot. n. 52780 dell’11/08/2016 -pervenuta a quest’Amministrazione in pari data ed acquisita agli atti con P.G. n. 37869 del 12/08/2016- il Comune di Fano ha richiesto alla Provincia di Pesaro e Urbino il parere di conformità della variante parziale V147, ai sensi dell’art. 26, comma 3, della LR 34/92 e ss.mm.ii., allegando i relativi atti ed elaborati.

Con nota PEC P.G. n. 38365 del 19/08/2016 la Provincia di Pesaro e Urbino ha comunicato al Comune di Fano l’avvio del procedimento amministrativo in data 11/08/2016, ed il termine di conclusione in data 06/02/2017.

## 2. ATTI AMMINISTRATIVI E TECNICI

Unitamente alla richiesta di parere di conformità, ai sensi dell'art. 26 della L.R. Marche n. 34/92 e ss.mm.ii, il Comune di Fano ha trasmesso la seguente documentazione in formato informatico:

1. Delibera Consiglio Comunale n. 93 del 28/04/2016 di adozione della variante parziale "V147" al PRG vigente;
2. Delibera Consiglio Comunale n. 145 del 28/07/2016 di adozione definitiva della variante parziale V147" al PRG vigente;
3. Elaborati tecnici:
  - a) Relazione illustrativa;
  - b) Elaborato grafico denominato Tav. U contenente:
    - inquadramento aerofotogrammetrico
    - inquadramento catastale
    - ortofoto
    - progetto urbanistico vigente
    - progetto urbanistico in variante
    - ambiti di tutela vigenti
    - ambiti di tutela in variante

## 3. PARERI DEGLI ENTI

Relativamente alla procedura di adozione, il Comune di Fano:

1. ha acquisito il parere FAVOREVOLE n. 3246/14 del Servizio 6 della Provincia di Pesaro e Urbino, 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;
2. in qualità di autorità procedente -ai sensi del p.to 10 del paragrafo 1.3 delle Linee Guida approvate dalla Regione Marche con DGR 1813 del 21/12/2010- ha comunicato all'autorità competente, con nota P.G. n. 14076 del 26/02/2016, l'esclusione della variante dalla procedura di VAS -ricadendo essa nella fattispecie di cui al p.to punto 8) lettera k) delle citate linee guida- attestandone contestualmente la sussistenza dei requisiti, confermata dalla Provincia di Pesaro e Urbino con nota PEC P.G. n. 15214 del 09/03/2016 assunta in pari data agli atti del Comune al Prot. n. 16878;

3. in riferimento alle disposizioni di cui all'art. 10 della L.R. 23 novembre 2011, n. 22: "Norme in materia di riqualificazione urbana sostenibile e assetto idrogeologico.", ha escluso la variante dalla verifica di compatibilità idraulica in quanto non incidente sul regime idraulico dell'area, non rientrando essa tra le fattispecie di cui ai punti a), b), c), d) del paragrafo 2.2 dell'allegato 1 alla D.G.R. n. 53 del 27/01/2014;
4. ha omesso le analisi di cui all'art. 5 della L.R. 14/2008 Norme per l'edilizia sostenibile, in quanto la variante in oggetto, per le sue ridotte dimensioni, non è in grado di generare trasformazioni territoriali e urbane valutabili.

#### **4. MOTIVAZIONI, OBIETTIVI ED ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI IN VARIANTE**

Con l'approvazione della presente variante il Comune di Fano intende dare attuazione ad uno degli obiettivi previsti dalla Deliberazione C.C. n. 38 del 19/03/2014, relativa ad accordi pregressi fra Comune e privati tesi a risolvere l'annosa questione connessa all'accesso all'area di proprietà comunale occupata dagli impianti sportivi gestiti dall'associazione polisportiva "La Combattente", i quali, oggetto di rapporto convenzionale fra Comune e privati solo parzialmente attuato, sono di fatto interclusi dalla viabilità pubblica sin dagli anni '80.

Tali accordi sostanzialmente prevedono, da un lato: 1) la permuta di pari superficie di due particelle (distinte al Catasto Terreni Foglio 37 ai Mapp. nn. 2080 e 2385), in modo da consentire la realizzazione di un legittimo accesso agli impianti sportivi dal tratto di Via Tito Speri, attualmente ancora di proprietà privata, ricompreso fra Via Fabbri e la Ferrovia; dall'altro: 2) l'approvazione di una variante urbanistica parziale *"che preveda la modifica della destinazione d'uso da Zona F2 -zone di verde attrezzato per lo sport- a Zona B1.3 -zone residenziali sature con conservazione della superficie utile- nel lotto identificato al F. 37 Mapp. 2371"*.

Il lotto oggetto della variante parziale denominata V147 -individuato catastalmente al F.37 Mapp. n. 2371, di proprietà privata -è ubicato a ridosso del quartiere Vallato, in fondo a Via Tito Speri ed in posizione contigua all'impianto sportivo sopra detto.

Privo di vincoli di PRG o PPAR, esso ha una superficie di 859 mq sulla quale insiste una piccola casa colonica, realizzata nei primi anni Quaranta, distribuita su un solo piano, di mq. 71 di SU, con annessi alcuni accessori di mq. 32, per una SUL complessiva di mq. 103. Il tutto risulta legittimamente assentito e condonato.

Attualmente gli immobili versano in stato di abbandono e di avanzato degrado, quest'ultimo in parte aggravato dalla presenza e dalla crescita, nello scoperto pertinenziale a ridosso dei manufatti, di numerose essenze arboree, alcune delle quali protette ai sensi della L.R. 6/2005 "Legge forestale regionale".

La variante in esame prevede il cambio di destinazione d'uso da Zona F2, Zone di verde attrezzato per lo sport, a Zona B1.3, Zone residenziali sature con conservazione della superficie utile, con conseguente modifica delle modalità attuative dell'intervento. Più in dettaglio, la tabella sottostante pone a confronto le previsioni urbanistiche vigenti ed in variante:

<b>P.R.G. VIGENTE</b> <b>Art. 62</b> <b>F2 – Zone di verde attrezzato per lo sport</b>	<b>VARIANTE</b> <b>Art. 27</b> <b>B1.3 – Zone residenziali sature con conservazione della superficie utile</b>
<p>1. Le zone F2 sono le zone di verde attrezzato nelle quali insistono attrezzature ed impianti sportivi.</p> <p>2. Sono ammesse di norma le seguenti destinazioni d'uso e attività, così come definite dalle presenti norme:</p> <p>U5.4 Attrezzature per lo sport</p> <p>U2.5 Attrezzature ricettive e Pubblici esercizi</p> <p>3. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto di mano pubblica o anche da parte di privati, purchè in quest'ultimo caso- estesi ad unità minime di intervento da concordare con l'Amministrazione Comunale e previa stipula di una convenzione che garantisca l'uso pubblico delle aree, gli interventi di salvaguardia e di valorizzazione dell'ambiente naturale, i modi della gestione, nonché i tempi e le scadenze di attuazione.</p> <p>4. Le prescrizioni e gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono di seguito riportati:</p> <p>UF = 0,25 mq/mq Utilizzazione Fondiaria</p> <p>IPE = 0,20 mq/mq Indice di permeabilità</p> <p>HMAX = 5,00 ml Altezza massima degli edifici</p> <p>DC = 5,00 ml Distacco dai confini</p> <p>DF = 10,00 Distacco tra gli edifici</p>	<p>1. Le zone B1.3 sono zone residenziali sature caratterizzate da differenti densità fondiaria in cui si considera esaurita la possibilità edificatoria, dovendo prevedere gli interventi la conservazione della SUL esistente, anche se afferente a diverse destinazioni funzionali.</p> <p>2. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto.</p> <p>3. Gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono di seguito riportati:</p> <p>HMAX = 9,50 ml Altezza massima degli edifici</p> <p>IPE = 0,20 mq/mq Indice di permeabilità</p> <p>Sono ammesse maggiori altezze per giungere al rispetto delle prescrizioni obbligatorie (es. prescrizioni relative all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione definiti con il D.M. sanità 5 luglio 1975).</p>

DS = 8,00	Distacco dalle strade	
5. Le attività diverse da U5.4 sono da considerarsi complementari della attività sportiva, e pertanto potranno essere realizzate solo in presenza di quella principale e comunque con indice di utilizzazione fondiaria UF non superiore a 0,05.		

In conclusione, si ritiene di affermare che la proposta di variante in esame -essendo la potenzialità edificatoria della vigente Zona F2 (mq. 859 x 0,25 = mq. 215 SUL) superiore a quella della prevista Zona B1.3 (SUL esistente mq. 103)- si configuri in riduzione rispetto le previsioni del PRG vigente.

Per quanto riguarda il soddisfacimento della dotazione degli standard urbanistici, inoltre, si può ragionevolmente ritenere, concordando con quanto espresso nella Deliberazione C.C. n. 93/2016, che la riduzione di standard F2 sia *“ininfluente nel contesto urbano di Fano, considerando che la dotazione di standard a verde della zona è abbondantemente al di sopra dei minimi di legge (30 mq/ab contro i 12 mq/ab previsti per legge)”*.

## **5. VALUTAZIONI IN MERITO ALLA CONFORMITÀ E ALL'ADEGUAMENTO AL PPAR, AL PTC ED AGLI ALTRI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATI.**

Alla luce di quanto esposto nei precedenti paragrafi, questo Ufficio:

Visti gli atti ed elaborati trasmessi dal Comune di Fano, di cui al paragrafo 2 del presente parere;

Preso atto che la proposta di variante:

- è stata esclusa dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), ai sensi del paragrafo 1.3 p.to 8 lett. k) delle linee guida regionali di cui alla D.G.R. n. 1813 del 21/12/2010;
- è stata esclusa dalla verifica di compatibilità idraulica di cui all'art. 10 della L.R. 22/2011, non rientrando essa tra le fattispecie di cui ai punti a), b), c), d) del paragrafo 2.2 dell'allegato 1 alla D.G.R. n. 53 del 27/01/2014;

- è stata esclusa dalle analisi di cui all'art. 5 della L.R. 14/2008 '*Norme per l'edilizia sostenibile*' in quanto ritenuta, per le sue ridotte dimensioni, non in grado di generare trasformazioni territoriali e urbane valutabili;
- è conforme al piano di classificazione acustica del territorio comunale, approvata con Deliberazioni C.C. n. 387 del 15/12/2005 e n. 26 del 12/02/2009, ai sensi dell'art. 8 della L.R. n. 28/2001;

Considerato che la proposta, in variante parziale alle previsioni urbanistiche del PRG vigente a norma dell'art. 26 della L.R. 34/92 e ss.mm.ii., determina una riduzione del consumo di suolo e del carico urbanistico e che, pertanto, non ricade nelle disposizioni di cui all'art. 11 della L.R. 23/11/2011, n. 22 "*Norme in materia di riqualificazione urbana sostenibile e assetto idrogeologico e modifiche alle Leggi regionali 05/08/1992, n. 34 'Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio' e 08/10/2009, n. 22 'Interventi nella regione per il riavvio delle attività edilizie al fine di fronteggiare la crisi economica, difendere l'occupazione, migliorare la sicurezza degli edifici e promuovere tecniche di edilizia sostenibile'*";

Ritenuto che la variante non trovi specifiche controindicazioni con le previsioni dei Piani Territoriali e dei Programmi di carattere sovracomunale e, in particolare, con le previsioni e gli indirizzi del PPAR, del PIT, del PTC e relativa normativa;

Evidenziato che il Responsabile della Posizione Organizzativa e del Procedimento dichiarano, ciascuno per se stesso, di non trovarsi in situazioni di incompatibilità né di conflitto di interesse anche parziale, ai sensi dell'art. 6-bis della Legge n. 241/1990, nei confronti dei destinatari del presente atto;

esprime, ai sensi dell'art. 26 della L.R. n. 34/92 così come modificata con L.R. 19/01, **PARERE DI CONFORMITÀ FAVOREVOLE.**””

Visto il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, di cui all'art. 49, comma 1, del D.Lgs. n.267/2000, espresso dal titolare della P.O. 9.3 del Servizio 9 Urbanistica – Pianificazione Territoriale – VIA – VAS – Aree Protette, Ing. Mario Primavera, che si allega.

Esaminato dal Servizio Ragioneria.

Visti:

- lo Statuto della Provincia di Pesaro e Urbino;
- il Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi;
- il Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267;
- la Legge n. 56/2014;
- la Legge n. 114/2014.

## **DECRETA**

per quanto esposto in premessa - riguardo alla variante parziale al PRG vigente denominata V147 per il cambio di destinazione d'uso urbanistica da Zona F2 a Zona B1.3 in adempimento alla Delibera C.C. n. 38 del 19/03/2014, adottata dal Comune di Fano con delibere C.C. n. 93 del 28.04.2016 e n. 145 del 28.07.2016 - quanto segue:

**I)** 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 PPAR, del PIT e del PTC.

**II)** Di inviare una copia del presente decreto presidenziale e degli elaborati informatizzati firmati digitalmente al Comune di Fano ai fini dell'approvazione definitiva entro 60 giorni previsti dall'art. 26 comma 5 della L.R. 34/92 e s.m..

**III)** Di pubblicare il presente decreto presidenziale sull'albo on-line dell'Ente.

**IV)** Di rappresentare che avverso il presente atto è possibile, ai sensi dell'art. 29 del Codice del processo amministrativo, proporre, innanzi al TAR Marche, nel termine di decadenza di sessanta giorni, azione di annullamento per violazione di legge, incompetenza ed eccesso di potere; contro il medesimo atto è ammessa altresì, entro centoventi giorni, la presentazione del ricorso straordinario al Capo dello Stato ai sensi del D.P.R. n. 1199/1971.

## IL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA DI PESARO E URBINO

- Rilevata l'urgenza di provvedere;
- Visto l'art. 134, comma 4 del D.Lgs 267/2000;

### DECRETA

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile.

MP/ED/ed  
1472Urba\1615Fa005

IL PRESIDENTE  
**TAGLIOLINI DANIELE**  
(sottoscritto con firma digitale)

IL SEGRETARIO GENERALE  
**BENINI RITA**  
(sottoscritto con firma digitale)

Dichiarazione da sottoscrivere in caso di rilascio di copia cartacea

*Il sottoscritto.....in qualità di. funzionario/P.O./Dirigente della Provincia di Pesaro e Urbino ATTESTA, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 23 del D.Lgs. 82/2005, che la presente copia cartacea è conforme all'originale del decreto n..... del .....firmato digitalmente comprensivo di n..... allegati, e consta di n.....pagine complessive, documenti tutti conservati presso questo Ente ai sensi di legge. Si rilascia per gli usi consentiti dalla legge*

Pesaro, \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_

Timbro e Firma \_\_\_\_\_--