



COMUNE DI FANO

Provincia di Pesaro e Urbino

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Nr. **251**

del **20/05/2014**

OGGETTO: Adozione di un piano di recupero per un fabbricato sito in Centro Storico in via Della Valle n. 14, ai sensi degli artt. 27 - 28 e 30 della L. 457/1978 e dell'art. 30 della L.R. 34/1992 e s.m.i., in variante al Piano Particolareggiato del Centro Storico approvato con D.C.C. n. 126 del 21/03/1980. Richiedenti: D.L. s.r.l.

L'anno **duemilaquattordici**, il giorno **venti** del mese di **maggio** alle ore **9,30** nella Residenza Municipale della città di Fano, convocata su invito del Sindaco, disposta nei modi di legge, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei signori:

1) AGUZZI STEFANO	<i>SINDACO</i>	Presente
2) CUCUZZA MARIA ANTONIA RITA	<i>VICE SINDACO</i>	Presente
3) FALCIONI MAURO	<i>ASSESSORE ANZIANO</i>	Presente
4) ANTOGNOZZI SIMONE	<i>ASSESSORE</i>	Presente
5) DELVECCHIO DAVIDE	<i>ASSESSORE</i>	Presente
6) LOMARTIRE GIANLUCA	<i>ASSESSORE</i>	Presente
7) MANCINELLI FRANCO	<i>ASSESSORE</i>	Presente
8) SANTORELLI ALBERTO	<i>ASSESSORE</i>	Presente
9) SERFILIPPI LUCA	<i>ASSESSORE</i>	Assente
10) SILVESTRI MICHELE	<i>ASSESSORE</i>	Assente

Assenti: **2**

Presenti: **8**

Assume la Presidenza il Sig. **AGUZZI STEFANO**

Partecipa con funzioni consultive, referenti, di assistenza e verbalizzazione il Segretario Generale **RENZI ANTONIETTA**

OGGETTO: Adozione di un piano di recupero per un fabbricato sito in Centro Storico in via Della Valle n. 14, ai sensi degli artt. 27 - 28 e 30 della L. 457/1978 e dell'art. 30 della L.R. 34/1992 e s.m.i., in variante al Piano Particolareggiato del Centro Storico approvato con D.C.C. n. 126 del 21/03/1980. Richiedenti: D.L. s.r.l.

LA GIUNTA COMUNALE

Vista la seguente proposta di deliberazione

PREMESSO:

che in data 20/01/2014 assunto agli atti al prot. 4143 la Ditta D.L. s.r.l. ha presentato la richiesta per l'approvazione di un Piano di Recupero per un immobile sito in Fano via Vecchia n. 1 distinto al Catasto al Foglio 141, mapp. 1102;

che il progetto presentato in data 20/01/2014 prot. 4143 redatto dal progettista Ing. Ettore Dell'Ontè iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Pesaro al n. 969, è costituito dai seguenti elaborati:

Tavola 1 – Stato Attuale – Stato di progetto (planimetrie – prospetti – dati tecnici).

Tavola 2 – Stato Attuale (Documentazione fotografica).

Tavola 3 – Stato Attuale – Stato di progetto (Piante- prospetti – sezione – barriere architettoniche).

Relazione tecnica illustrativa.

Relazione tecnica ai sensi dell'art. 5 della L.R. 14/2008 – Norme per l'Edilizia Sostenibile.

Schema di Convenzione.

Norme Tecniche di attuazione.

Relazione Geologica.

Relazione tecnica Legge 10/91.

Relazione Tecnica Misurazione e Valutazione del Clima Acustico.

PRESO ATTO CHE:

con delibera del Consiglio Comunale n. 648 del 21/12/1978 il Comune ha individuato tale area come "zona di recupero" ai sensi della L. 457/78 e il P.R.G. vigente all'art. 2 comma 6 delle N.T.A conferma l'individuazione delle zone di recupero o contestualmente all'approvazione dei piani di recupero, tale individuazione viene effettuata ai sensi dell'art.27 comma 2 della L. 457/78;

il P.R.G. vigente individua l'area in oggetto come zona omogenea "A" ai sensi del D.M. 1444/68;

il P.R.G. vigente all'art. 9 comma 2 delle N.T.A. prevede per tale zona l'attuazione mediante Piano Particolareggiato o piano equivalente attuativo (piano di recupero, piano di zona ...) che ne definisce le destinazioni d'uso e le modalità d'intervento;

il PRG vigente all'art. 9 comma 3 prevede che il Piano Particolareggiato del centro storico approvato con D.C.C. n. 126 del 21 marzo 1980 conserva validità e che tale area è individuata nella categoria A2 "Risanamento Conservativo".

RITENUTO NECESSARIO individuare il complesso edilizio oggetto della presente deliberazione e subordinare il rilascio dei permessi di costruire alla formazione di un piano di recupero secondo quanto stabilito dall'art. 27 comma 3 della L. 457/78 che recita *"3,Nell'ambito delle zone, con la deliberazione di cui al precedente comma o successivamente con le stesse modalità di*

approvazione, possono essere individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione dei piani di recupero di cui al successivo art. 28.”

VISTO il progetto presentato che prevede:

il mantenimento della destinazione d'uso residenziale, della volumetria e della SUL esistenti e consiste nella demolizione del solaio di piano e di copertura, con innalzamento dell'imposta dello stesso di cm 30, al fine di riportare il piano di quota al livello della strada. Sono inoltre previsti i seguenti interventi: diversa distribuzione dei locali esistenti e rifacimento degli impianti, sostituzione dei serramenti e installazione di nuove persiane, tinteggiatura della facciata. Dal punto di vista distributivo il progetto prevede l'arretramento dell'ingresso rispetto l'apertura esistente posta in facciata allo scopo di ottenere uno spazio utile per la sistemazione del pozzetto condensagrassi e della vasca imhoff.

il solaio verrà rialzato in modo da portare il piano terra ad una altezza di cm. 250 e la gronda verrà rialzata come si evince dagli elaborati grafici di 35 cm circa. L'ingresso dell'immobile è ribassato di circa 30 cm rispetto al piano stradale, tale ribassamento interessa tutto il piano terra. Nello stato di progetto si prevede l'innalzamento della quota di imposta del piano terra di 40 cm., il volume così ricavato sarà recuperato spostandolo sulla copertura, si otterrà quindi un innalzamento della quota di imposta della gronda. Tali interventi mantengono inalterate le cubature attuali.

RITENUTO necessario al fine della riqualificazione del centro storico prevedere interventi con ricomposizione volumetrica senza aumento di volumetria, al fine di migliorare le condizioni di vivibilità e le condizioni igieniche sanitarie degli ambienti.

VISTO che sul Piano di Recupero in oggetto sono stati richiesti i seguenti pareri:

Provincia di Pesaro-Urbino, Servizio 11 Suolo – Attività estrattive – Acque Pubbliche – Servizi pubblici locali – P.O. 11.3 - Assetto e tutela idraulica ed idrogeologica negli strumenti di trasformazione del territorio in data 13/02/2014 P.G. 10961.

U.O. S.U.A.E. in data 13/02/2014 P.G. 10947.

A.S.U.R. – Area Vasta n.1 in data 18/02/2014 P.G. 12221.

VISTO il parere n. 3190/14 del 14/04/2014 (in copia agli atti con il n. 1) del Servizio 11 Suolo – Attività estrattive – Acque Pubbliche – Servizi pubblici locali – P.O. 11.3 - Assetto e tutela idraulica ed idrogeologica negli strumenti di trasformazione del territorio - pervenuto il 16/04/2014 e assunto al protocollo al n° 27838 con il quale si esprime 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 con le seguenti prescrizioni:

- La progettazione esecutiva dell'intervento dovrà basarsi su un puntuale studio geologico-geotecnico, supportato da una adeguata campagna geognostica sull'area di sedime dell'immobile interessato dal piano, con eventuali prove in sito ed in laboratorio, al fine di definire un preciso modello litostratigrafico e fisico e meccanico dei terreni interessati, secondo quanto prescritto dal D.M. 14.01.2008. Andrà inoltre verificata l'eventuale presenza di gallerie e/o cunicoli in corrispondenza della zona d'interesse individuando, se occorrenti, adeguate misure di mitigazione a livello fondale, al fine di evitare possibili cedimenti differenziali o crolli strutturali.

- Si ritiene inoltre opportuno eseguire saggi in corrispondenza delle murature portanti esistenti, in particolare a livello fondale, per verificare le caratteristiche geomeccaniche del terreno sul quale insistono le fondazioni, la loro consistenza e il grado di conservazione e conseguentemente l'idoneità in relazione ai carichi e sovraccarichi attesi in progetto, ovvero la necessità di intervenire con opere di consolidamento.

- Trattandosi di edificio in aggregato edilizio, sarebbe opportuno che il progetto esecutivo tenga conto delle possibili interazioni derivanti dalla continuità-contiguità strutturale con gli edifici adiacenti, valutando anche gli effetti delle spinte non contrastate, causate da orizzontamenti sfalsati di quota sulle pareti comuni con altre l'unità strutturali (US).

- Particolare attenzione andrà posta nell'esecuzione dei lavori, adottando i dovuti accorgimenti tecnici e le soluzioni progettuali per salvaguardare i fabbricati contigui, i servizi ed i sottoservizi.

- Gli interventi strutturali, la cui esecuzione resta subordinata all'osservanza degli adempimenti previsti nella Parte II Capo IV del D.P.R. n° 380/2001 e nelle LL.RR. n.ri 33/84 e 18/87, dovranno risultare rispondenti alle disposizioni contenute nelle specifiche norme tecniche, con particolare riguardo alla redazione dello studio geologico-geotecnico secondo il D.M. 14/01/2008.

- Al fine di mantenere costanti nel tempo le caratteristiche geomeccaniche dei terreni di fondazione, si raccomanda la realizzazione sulla zona d'intervento di un efficiente sistema di regimazione e raccolta delle acque superficiali, che andranno convogliate per lo smaltimento attraverso la rete fognaria, evitando interferenze tra le stesse ed i terreni di fondazione.

- Tutte le condotte, defluenti ed affluenti alla struttura, dovranno essere realizzate a tenuta.

VISTO il parere contrario dell'A.S.U.R. Marche Area Vasta n. 1 (in copia agli atti con il n. 2) pervenuto in data 16/04/2014 P.G. 27858 per i seguenti motivi:

“visto le integrazioni del 14/03/14 p.g. 13969. Non si rispettano le altezze minime stabilite dal D.M. 05/07/1975. Trattandosi di edificio esistente si rinvia la pratica agli uffici comunali per le valutazioni di competenza in merito ad eventuali deroghe. Per quanto concerne i rapporti aero-illuminanti del vano soggiorno posti al piano terra, si hanno alcune perplessità, in quanto alla posizione arretrata della superficie trasparente rispetto al prospetto dell'edificio, non favorisce una adeguata aerazione ed illuminazione naturale.”

RITENUTO di considerare quanto segue in merito al parere ASUR:

si può andare in deroga alle altezze minime stabilite dal D.M. 05/07/1975 in quanto il REC Comunale prevede all'articolo 80 comma 9 (Requisiti relativi all'aerazione e al dimensionamento dei locali) : *“Può essere autorizzata un'altezza diversa da quella indicata ai punti precedenti nelle opere di recupero del patrimonio edilizio esistente, sia nel caso che si mantengano altezze già esistenti e sia nel caso di modifiche alle quote originarie dei solai, quando non si proceda ad un incremento del numero dei piani”.*

Per quanto concerne i rapporti aero-illuminanti trova applicazione l'articolo 79 comma 6 (Requisiti Illuminotecnici) del REC: *“La conservazione delle minori superfici trasparenti per gli edifici già esistenti, ancorché sottoposti ad opere di ristrutturazione, può essere autorizzata quando la modifica delle aperture non risulti compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali del manufatto”.*

VISTO che la Commissione Edilizia comunale ha espresso (in copia agli atti con il n. 3) - nella seduta n. 7 del 17/04/2014 - parere favorevole alle seguenti condizioni:

“Dovrà essere rimosso l'arretramento dell'ingresso previsto nel progetto rispetto il fronte dell'edificio. Occorre produrre inoltre elaborati di dettaglio a descrizione delle finiture esterne: materiali e colori di infissi e oscuranti, colore dell'intonaco, tipologia dei cancelli e inferriate posti in facciata. La C.E. valuta opportuna l'applicazione della deroga di cui agli artt. 80 c. 9 e 79 c. 9 del REC.”

VISTI gli elaborati presentati in data 02/05/2014 P.G. 30839 di recepimento delle prescrizioni della commissione edilizia.

ATTESO che il piano di recupero proposto non è soggetto alle procedure V.A.S. (Valutazione Ambientale Strategica) ai sensi della Deliberazione della Giunta Regionale n° 1813 del 21/12/2010 ricade nel caso descritto all'art. 1.3 punto 8) lettera m), – *“i piani attuativi di cui al titolo IV della L.R. 34/1992 che non comportano varianti ai relativi PRG non sottoposti a VAS, purché non contengano opere soggette alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale o a Valutazione di Incidenza, secondo la vigente normativa;”*

ATTESO che il piano di recupero oggetto della presente deliberazione 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 e con delibera del Consiglio Comunale n. 26 del 12.02.2009 – ai sensi dell'art. 8 della L.R. n. 28/2001;

VISTA la Legge Regionale 05/08/1992 n. 34 e s.m.i, Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio;

VISTO il D.P.R. del 06/06/2001 n. 380 e s.m.i., Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia;

VISTA la legge 05/08/1978 n. 457 e s.m.i, Norme per l'edilizia residenziale;

VISTA la lettera b) del comma 13 dell'art. 5 del D.L. 13-5-2011 n. 70 “Semestre Europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia” convertito in legge, con modificazioni, dall'art. 1, comma 1, L. 12 luglio 2011, n. 106 per il quale *“i piani attuativi, come denominati dalla legislazione regionale, conformi allo strumento urbanistico generale vigente, sono approvati dalla giunta comunale”*;

VISTO il P.R.G. vigente approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 34 del 19/02/2009;

VISTO il Regolamento Edilizio Comunale vigente;

CONSIDERATO che il Piano di Recupero in esame è conforme alle normative statali, regionali e comunali sopra elencate;

VISTA la Direttiva della Direzione Generale 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 in oggetto, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs.vo 18.08.2000 n. 267 s.m.i;

- a) Responsabile Servizio interessato Arch. Adriano Giangolini in data 19 maggio 2014, favorevole;
- b) Responsabile del Settore 3: Servizi Finanziari Ragioneria Dott. sa Daniela Mantoni in data 20 maggio 2014, non dovuto;

Ad unanimità di voti palesemente espressi;

DELIBERA

1. di **INDIVIDUARE** il complesso edilizio oggetto della presente deliberazione e subordinare il rilascio dei permessi di costruire alla formazione di un piano di recupero secondo quanto stabilito dall'art. 27 comma 3 della L. 457/78 che recita *“3, Nell'ambito delle zone, con ladeliberazione di cui al*

precedente comma o successivamente con le stesse modalità di approvazione, possono essere individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione dei piani di recupero di cui al successivo art. 28.”

2. di **ADOTTARE**, nel rispetto delle condizioni e delle prescrizioni richiamate in premessa, il Piano di Recupero per un fabbricato sito in Centro Storico in via Della Valle n. 14, distinto al Catasto al Foglio 141, mapp 1102, ai sensi degli artt. 27 - 28 e 30 della L. 457/1978 e dell'art. 30 della L.R. 34/1992 e s.m.i., in variante al Piano Particolareggiato del Centro Storico approvato con D.C.C. n. 126 del 21/03/1980, costituito dai seguenti elaborati:

Tavola 1 – Stato Attuale – Stato di progetto (planimetrie – prospetti – dati tecnici).

Tavola 2 – Stato Attuale (Documentazione fotografica).

Tavola 3 – Stato Attuale – Stato di progetto (Piante- prospetti – sezione – barriere architettoniche).

Relazione tecnica illustrativa.

Relazione tecnica ai sensi dell'art. 5 della L.R. 14/2008 – Norme per l'Edilizia Sostenibile.

Schema di Convenzione.

Norme Tecniche di attuazione.

Relazione Geologica.

Relazione tecnica Legge 10/91.

Relazione Tecnica Misurazione e Valutazione del Clima Acustico.

3. di **DARE ATTO** che il presente Piano di Recupero ha valore di Piano Particolareggiato ai sensi e per gli effetti dell'art. 28 comma 4 della L. 457/1978.

4. di **DARE ATTO** che il piano di recupero proposto non è soggetto alle procedure V.A.S. (Valutazione Ambientale Strategica) ai sensi della Deliberazione della Giunta Regionale n° 1813 del 21/12/2010 ricade nel caso descritto all'art. 1.3 punto 8) lettera m), – *“i piani attuativi di cui al titolo IV della L.R. 34/1992 che non comportano varianti ai relativi PRG non sottoposti a VAS, purché non contengano opere soggette alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale o a Valutazione di Incidenza, secondo la vigente normativa.”*

5. di **DARE ATTO** che il piano di recupero oggetto della presente deliberazione è conforme alla classificazione acustica del territorio comunale – approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 387 del 15.12.2005 – ai sensi dell'art. 8 della L.R. n. 28/2001 e con delibera del Consiglio Comunale n. 26 del 12.02.2009 – ai sensi dell'art. 8 della L.R. n. 28/2001 e con delibera del Consiglio Comunale n. 26 del 12.02.2009 – ai sensi dell'art. 8 della L.R. n. 28/2001.

6. di **DARE ATTO** che il responsabile del procedimento è l'arch. Adriano Giangolini, Dirigente del Settore V° Servizi LL.PP. e Urbanistica.

7. di **DARE MANDATO** al Dirigente Settore V° Servizi LL.PP. e Urbanistica per tutti gli adempimenti conseguenti e necessari in ottemperanza a quanto prescritto dalla citata L.R. n.ro 34/1992.

LA GIUNTA

Ad unanimità di voti palesemente espressi;

DELIBERA

N. 251 del 20/05/2014

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

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

Il Sindaco
F.to digitalmente
Aguzzi Stefano

Il Segretario Generale
F.to digitalmente
Renzi Antonietta

La presente deliberazione di Giunta N. **251** del **20/05/2014** sarà pubblicata all'Albo Pretorio e contestualmente comunicata in elenco ai Capigruppo Consiliari ai sensi dell'art.125, comma 1, D. Lgs. n. 267/2000.

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

Fano, li 22/05/2014

L'incaricato dell'ufficio segreteria
FERRARI VALENTINA