



COMUNE DI FANO

Provincia di Pesaro e Urbino

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Nr. **115** del **11/04/2024**

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLA VARIANTE AL P.R.G. AI SENSI DELL'ART. 15 C. 5 PER I COMPARTI ST1_P06 E ST1_P15 TRA VIALE RUGGERI E VIA DEGLI SCHIAVONI PER UNA MIGLIORE REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DEL COMPARTO ST1_P15"

L'anno **duemilaventiquattro**, il giorno **undici** del mese di **aprile** alle ore **9,00** 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) SERI MASSIMO	<i>SINDACO</i>	Presente
2) FANESI CRISTIAN	<i>VICE SINDACO</i>	Assente
3) MASCARIN SAMUELE	<i>ASSESSORE ANZIANO</i>	Assente
4) BRUNORI BARBARA	<i>ASSESSORE</i>	Presente
5) CUCCHIARINI SARA	<i>ASSESSORE</i>	Presente
6) FATTORI CORA	<i>ASSESSORE</i>	Presente
7) LUCARELLI ETIENN	<i>ASSESSORE</i>	Assente
8) TINTI DIMITRI	<i>ASSESSORE</i>	Presente

Assenti: **3**

Presenti: **5**

Assume la Presidenza **SERI MASSIMO**

Partecipa con funzioni consultive, referenti, di assistenza e verbalizzazione il Vice Segretario Generale **MANTONI DANIELA**

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLA VARIANTE AL P.R.G. AI SENSI DELL'ART. 15 C. 5 PER I COMPARTI ST1_P06 E ST1_P15 TRA VIALE RUGGERI E VIA DEGLI SCHIAVONI PER UNA MIGLIORE REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DEL COMPARTO ST1_P15"

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che in data 26/10/2023 con Delibera di Giunta Comunale n. 448, è stata adottata la “VARIANTE AL P.R.G. AI SENSI DELL'ART. 15 C. 5 PER I COMPARTI ST1_P06 E ST1_P15 TRA VIALE RUGGERI E VIA DEGLI SCHIAVONI PER UNA MIGLIORE REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DEL COMPARTO ST1_P15”- I.E.”;

RICHIAMATO che:

- la proposta di variante migliora la fruibilità dei parcheggi previsti portandoli lungo Via degli Schiavoni eliminando i percorsi di entrata e uscita, si propone di modificare le schede dei comparti urbanistici unitari ST1_P15 e ST1_P06 che definiscono indici e prescrizioni aggiungendo rispettivamente le seguenti frasi:

“ST1_P15: Ai sensi della Variante approvata con delibera di Giunta Comunale n. ... del ... il parcheggio P2_pr di 235 mq sarà realizzato all'interno del comparto ST1_P06 sulle particelle distinte al F. 38 mapp. 2614, 2616, 2552, lungo Via degli Schiavoni. Una pari quantità di verde pubblico F1 del comparto ST1_P06 sarà realizzata all'interno del comparto ST1_P15.”

“ST1_P06: Ai sensi della Variante approvata con delibera di Giunta Comunale n. ... del ... il parcheggio P2_pr di mq 235 previsto dalla scheda tecnica del comparto ST1_P15, sarà realizzato all'interno del presente comparto sulle particelle distinte al F. 38 mapp. 2614, 2616, 2552. Una pari quantità di verde pubblico F1 del presente comparto sarà realizzata all'interno del comparto ST1_P15”

- gli elaborati costituenti la variante allegati alla D.G.C. di adozione n° 448 del 26/10/2023 sono i seguenti:

- RELAZIONE TECNICA VARIANTE COMPARTO.pdf;
- Relazione Sintetica VAS.pdf ;
- STATO AUTORIZZATO P.R.G..pdf ;
- STATO VARIANTE P.R.G..pdf;
- SCHEDE DEI COMPARTI URBANISTICI ST1_P15 E ST1_P06;

VISTA la certificazione del Funzionario P.O. del Settore II[^] - Servizi Demografici e Interni - Ufficio Archivio Protocollo e Albo, Prot. 0004390 del 16/01/2024 (in copia agli atti d'ufficio), con la quale viene attestato:

- che la pubblicazione dell'avviso ed il deposito degli atti adottati con deliberazione di giunta comunale n. 448 del 26/10/2023, relativi alla pubblicazione “dell'adozione della variante al PRG ai sensi dell'art. 15 c. 5 per i comparti ST1_P06 e ST1_P15 tra Viale Ruggeri e Via degli Schiavoni per

una migliore realizzazione delle opere di urbanizzazione del comparto ST1_P15- I.E”, sono regolarmente avvenuti;
- che gli atti sono stati depositati a disposizione del pubblico per 30 giorni consecutivi dal 10.11.2023 al 09.12.2023 compreso;
- che alla data di scadenza per la presentazione delle osservazioni, fissata al giorno 29.12.2023 compreso, non sono pervenute all'Ente opposizioni e /o osservazioni.

DATO ATTO che dell'adozione della Delibera di Giunta Comunale n. 448 del 26/10/2023, è stata data notizia anche mediante pubblicazione degli atti nel portale istituzionale del Comune di Fano (www.comune.fano.pu.it), sia all'albo informatico online, che alla pagina di settore “Avvisi Urbanistica”.

VISTE le note:

- PEC Prot. 0110903 del 08/11/2023 (in copia agli atti d'ufficio), con cui veniva trasmessa all'Amministrazione Provinciale di Pesaro e Urbino – per quanto di competenza ai sensi dell'art. 30 comma 3 della L.R. 05.08.1992 n. 34 e s.m. – copia della deliberazione di Giunta Comunale n. 448 del 26/10/2023 e degli elaborati costituenti la Variante in oggetto;

- PEC acquisita agli atti Prot. 125077 del 21/12/2023 – (allegato 1), FORMULAZIONE DI OSSERVAZIONI, AI SENSI DELL'ART. 30 COMMA 3 L.R. 34/92 E S.M.I., IN MERITO ALLA VARIANTE NON SOSTANZIALE AL VIGENTE P.R.G. RELATIVA AI COMPARTI ST1_P06 E ST1_P15, ADOTTATA DAL COMUNE DI FANO CON DELIBERA G.C. N. 448 DEL 26/10/2023 AI SENSI DELL'ART. 15, COMMA 5 DELLA L.R. 34/92. in cui viene trasmesso il Decreto del Presidente della Provincia di Pesaro e Urbino n. 317 del 15/12/2023 con il quale sono state formulate le seguenti osservazioni, ai sensi dell'art. 30 comma 3 della L.R. 34/92 e s.m.i.,:

- “Rispetto alle previsioni vigenti, la variante proposta comporta la perdita dell'autonomia funzionale del comparto ST1_P15 in quanto i parcheggi dovuti, in termini di standard urbanistici, sono necessari al funzionamento e svolgimento delle attività turistiche/commerciali ivi esistenti e alle possibilità di una loro futura espansione che non può essere compensata con l'inserimento di una zona destinata a verde attrezzato (Zona F1) di pari dimensioni.

Pertanto si osserva che la variante, così come configurata, non risulta essere conforme alle norme urbanistiche vigenti in quanto modifica la dotazione degli standard di cui al decreto ministeriale 1444/1968 da osservarsi in ciascuna zona; a tale proposito si evidenzia anche che la variante, modificando la “... dotazione di standard di cui al D.M. 1444/1968 da osservarsi in ciascuna zona ...”, viene a mancare uno dei presupposti fondamentali per l'attivazione della procedura di variante non sostanziale così come definita all'art. 15, comma 5, della L.R. 34/1992”.

Deduzione:

Come indicato nella scheda progetto allegata alla variante l'area a parcheggio di mq 235 relativa al comparto ST1_P15 viene realizzata in adiacenza al comparto stesso in posizione più funzionale rispetto alla viabilità esistente permettendo di massimizzare il numero degli stalli e riducendo gli spazi di manovra presenti nella soluzione prospettata dal PRG vigente. In luogo della previsione di parcheggi è prevista la realizzazione dello standard

“verde pubblico F1” pari a mq 235 così come definito dalle NTA del PRG.

Il comparto ST1_P15 formatosi da uno stralcio del comparto ST1_P06 per esigenze dovute alle strutture commerciali esistenti è stato approvato con DGC n° 116 del 30/09/2019. La variante 2019 definisce un nuovo comparto le cui quantità sia di standard che di superfici edificabili sono proporzionali al comparto esistente ST1_P06.

La presente variante migliora la soluzione relativa alla viabilità e alla sistemazione dei parcheggi senza modificare gli indici o la distribuzione degli stessi nel territorio.

Una diversa soluzione, come ad esempio l’ampliamento del comparto per ricomprendere anche l’area a parcheggio comporterebbe un proporzionale aumento della superficie edificatoria in una zona oggi interessata dalla tutela del GIZC.

Le dimensioni e l’articolazione del Comparto ST1_P06 nel territorio permette invece di attuare le previsioni edificatorie al di fuori di aree oggetto dei possibili eventi meteo - marini individuati dal GIZC garantendo un utilizzo sostenibile delle risorse delle zone costiere.

La quota di parcheggi pari a 235 mq che viene realizzata nel comparto ST1_P06 ma al servizio del comparto ST1_P15 non potrà essere conteggiata ai fini della verifica degli standards a parcheggio al momento della realizzazione del comparto ST1_P06.

Per le motivazioni sopra espresse si ritiene che la variante proposta non modifichi la “dotazione degli standards di cui al decreto ministeriale 1444/1968 da osservarsi in ciascuna zona di cui al comma 3.” così come disposto dall’art. 15 comma 5 della L.R. 34/92 e premette uno sviluppo del territorio migliore e più razionale.

Proposta

L’osservazione è da respingere;

VISTA la richiesta di modifica della convenzione pervenuta con Prot. 29696 / 2024 - A del 26/03/2024 allegata alla presente al numero 2 con la quale si chiede una modifica parziale della convenzione urbanistica per l’attuazione della variante al comparto ST1_P15 visto che i lavori di ampliamento del fabbricato esistente a destinazione edicola sono in corso di ultimazione al fine di consentire l’inizio dell’attività commerciale per l’anno in corso si chiede di modificare il comma 6 dell’art. 6 come segue:

“Si precisa che la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità relativa agli interventi previsti nella scheda di progetto venga subordinata alla stipula di una polizza fidejussoria di importo pari a € 30.000,00 a garanzia dell’esecuzione dei lavori relativi alla realizzazione dei parcheggi previsti nella nuova ubicazione oggetto della variante al comparto ST1_P15 che dovranno essere completati entro un anno dalla data della firma della presente Convenzione.

In caso di non ottemperanza a quanto esposto, i firmatari della presente Convenzione, titolari dell’area oggetto d’intervento, autorizzano l’escussione della succitata Polizza Fidejussoria concedendo, nel contempo, il titolo al Comune stesso per la realizzazione dei parcheggi ad uso pubblico nel terreno di proprietà”;

VISTO il computo metrico estimativo trasmesso con il medesimo Prot. 29696 / 2024 - del 26/03/2024 di cui sopra in cui è stato valutato l’importo dei lavori per la realizzazione del parcheggio in € 28.032,85 allegato al numero 3;

RITENUTO che tale richiesta non costituisca variante al PRG ma rientri nell’ambito dell’esecuzione delle opere di urbanizzazione di competenza della Giunta Comunale così come stabilito con D.C.C. n° 28 del 06/03/2019 “*ADOZIONE DELLA VARIANTE NON*

SOSTANZIALE AL P.R.G. VIGENTE AI SENSI DELL'ART. 15 COMMA 5 E DELL'ART. 30, CON PREVISIONI DI DETTAGLIO AI SENSI DELL'ART. 15 COMMA 4 DELLA L.R. 34/1992 E S.M.I., PER "STRALCIO DI UN'AREA DAL COMPARTO ST1_P06 E CREAZIONE DEL COMPARTO ST1_P15 "COMPARTO TURISTICO/COMMERCIALE VIALE RUGGERI";

RITENUTO di accogliere la richiesta di modifica della convenzione in quanto si ritengono congrue le garanzie prestate e si ritiene possibile il differimento della realizzazione del parcheggio rispetto la possibilità di presentare la Segnalazione Certificata di Agibilità in quanto oltre all'urgenza di attivare l'attività commerciale per l'anno in corso anche dalla presenza di parcheggi limitrofi all'intervento che temporaneamente possono sopperire alle esigenze dell'ampliamento in considerazione che questo è previsto di 45 metri;

DATO atto che la presente variante è conforme al PRG adottato con DCC 189 del 18/11/2023;

RIBADITO che:

- il responsabile del procedimento è l'ing. Marco Ferri in qualità di Funzionario Preposto della U.O. Pianificazione Urbanistica / Territoriale del Settore IV Urbanistica;
- trattasi di una variante ai sensi dell'art. 15 comma 5 della L.R. 34/92 e s.m.i. in quanto, la stessa non comporta un incremento del carico urbanistico, pur variando le destinazioni d'uso delle aree, non modifica la distribuzione dei carichi insediativi e la dotazione degli standard di cui al decreto ministeriale 1444/1968 da osservarsi in ciascuna zona. La dotazione di standard totale rimane la medesima.
- la variante non comporta un nuovo consumo del suolo e in particolare non prevede ulteriori espansioni di aree edificabili in zona agricola, non ricadendo pertanto nella disposizione dell'art. 11 della L.R. 23 novembre 2011, n. 22 "Norme in materia di riqualificazione urbana sostenibile e assetto idrogeologico e modifiche alle Leggi regionali 5 agosto 1992, n. 34 "Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio" e 8 ottobre 2009, n. 22 "Interventi della 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";
- si prescinde dalle analisi previste dall'art. 5 della L.R. n. 14/2008 – Norme per l'edilizia sostenibile, in quanto la variante normativa in oggetto non è in grado di generare trasformazioni territoriali e urbane considerato la dimensione dell'area interessata;

RICHIAMATO il parere n. 3975/23 agli atti con Prot. 100605 del 10/10/2023 ai sensi dell'art. 89 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e ss.mm.ii. ed accertamenti art. 10 Legge Regionale Marche 23 novembre 2011 n. 22 "Approvazione della variante non sostanziale al P.R.G. vigente, ai sensi dell'art. 15 comma 5 e dell'art. 30 della L.R. 34/1992 e s.m.i., con previsione di dettaglio ai sensi dell'art. 15 comma 4 della stessa legge, per stralcio di un'area dal comparto ST1-P06 e creazione del comparto ST1-P15 "comparto turistico/commerciale viale Ruggeri". Della Regione Marche - DIPARTIMENTO INFRASTRUTTURE, TERRITORIO E PROTEZIONE CIVILE DIREZIONE PROTEZIONE CIVILE E SICUREZZA DEL TERRITORIO SETTORE GENIO CIVILE MARCHE NORD con il quale si esprime parere favorevole, riconfermando le valutazioni, indicazioni e contenuti prescrittivi formulati nel parere n. 3580/18 acquisito agli atti con Prot. 3663 in data 17/01/2018 allegato alla D.C.C. n. 28 del 06/03/2019;

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

- 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;

- è stata esclusa dalle procedure di VAS (Valutazione Ambientale Strategica), di cui al Paragrafo A3) comma 5 della D.G.R. 1647/2019, da parte della Provincia di Pesaro-Urbino con Determinazione n. 981 del 29/08/2023, acquisita via PEC e assunta agli atti con prot. n. 0084976 del 29/08/2023;

VISTE:

- la L.R. 30 novembre 2023, n. 19 *“Norme per la pianificazione per il governo del territorio”*

- la L.R. 5 agosto 1992 n. 34 *“Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio”* e s.m.i.;

- il Piano Regolatore Generale vigente adeguato al PPAR, approvato con D.C.C. n. 34 del 19/02/2009;

- il Piano Regolatore Generale adottato con D.C.C. 189 del 18/11/2023;

- la LR 23/11/2011 n. 22 *“Norme in materia di riqualificazione urbana sostenibile e assetto idrogeologico...”*;

- la D.G.R. 53 del 27/01/2014 Regolamento di attuazione della L.R. 23/11/2011 n. 22 *“Criteri, modalità e indicazioni tecnico operative per la verifica di compatibilità idraulica degli strumenti di pianificazione territoriale e per l'invarianza idraulica delle trasformazioni territoriali”*;

- la L. 17 agosto 1942, n. 1150 e ss.mm.ii., *“Legge urbanistica”*;

- il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 *“Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”*;

- la Deliberazione di Giunta Regionale D.G.R. 1647/2019, *“Aggiornamento delle Linee guida regionali per la Valutazione Ambientale Strategica di cui alla DGR 1400/2008 e adeguamento al D.lgs. 152/2006 così come modificato dal D.lgs. 128/2010”*.

ATTESTATO che è stata verificata la regolarità tecnica amministrativa contabile in merito alla correttezza amministrativa ai sensi dell'art. 147 bis del TUEL 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. 18.8.2000 n 267:

- parere di regolarità tecnica del Responsabile del Settore IV Urbanistica Arch. Adriano Giangolini in data 09.04.2024, favorevole

- parere di regolarità contabile della Responsabile del Settore III Servizi Finanziari Dott.ssa Daniela Mantoni in data 10.04.2024, non dovuto.

Per quanto sopra, con voti unanimi palesemente espressi

DELIBERA

1) di CONSIDERARE le premesse quali parti integrali sostanziali del presente atto;

N. 115 del 11/04/2024

2) di **RESPINGERE** l'osservazione della Provincia di Pesaro e Urbino per le motivazioni espresse in premessa;

3) di **APPROVARE** la VARIANTE AL PRG AI SENSI DELL'ART. 15 C. 5 PER I COMPARTI ST1_P06 E ST1_P15 TRA VIALE RUGGERI E VIA DEGLI SCHIAVONI PER UNA MIGLIORE REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DEL COMPARTO ST1_P15" costituita dai seguenti elaborati allegati alla delibera di adozione n° 448 del 26/10/2023:

- RELAZIONE TECNICA VARIANTE COMPARTO.pdf
- STATO AUTORIZZATO P.R.G..pdf ;
- STATO VARIANTE P.R.G..pdf ;
- SCHEDE DEI COMPARTI URBANISTICI ST1_P15 E ST1_P06;

4) di **APPROVARE** per le motivazioni espresse in premessa la modifica del comma 6 dell'art. 6 della convenzione come segue:

“Si precisa che la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità relativa agli interventi previsti nella scheda di progetto venga subordinata alla stipula di una polizza fidejussoria di importo pari a € 30.000,00 a garanzia dell'esecuzione dei lavori relativi alla realizzazione dei parcheggi previsti nella nuova ubicazione oggetto della variante al comparto ST1_P15 che dovranno essere completati entro un anno dalla data della firma della presente Convenzione.

In caso di non ottemperanza a quanto esposto, i firmatari della presente Convenzione, titolari dell'area oggetto d'intervento, autorizzano l'escussione della succitata Polizza Fidejussoria concedendo, nel contempo, il titolo al Comune stesso per la realizzazione dei parcheggi ad uso pubblico nel terreno di proprietà”;

5) **DI DARE ATTO** che il responsabile del procedimento è l'ing. Marco Ferri Funzionario Preposto della U.O. Pianificazione Urbanistica / Territoriale del Settore IV - Urbanistica;

6) **DI DARE ATTO** che il responsabile del procedimento ha motivato nella delibera di adozione l'esclusione dalla Verifica di Compatibilità idraulica di cui alla DGR n.53 del 27/01/2014;

7) **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;

8) **DI DARE ATTO** che la presente variante è stata esclusa dalle procedure di VAS (Valutazione Ambientale Strategica), di cui al Paragrafo A3) comma 5 della D.G.R. 1647/2019, da parte della Provincia di Pesaro-Urbino con Determinazione n. 981 del 29/08/2023, acquisita via PEC e assunta agli atti con prot. n. 0084976 del 29/08/2023;

9) **DI DARE MANDATO** al Dirigente del Settore IV - Urbanistica per tutti gli adempimenti conseguenti e necessari in ottemperanza a quanto prescritto dalla citata L.R. n. 34/92 e s.m.i.;

10) DI DARE ATTO che la presente Deliberazione sarà pubblicata sul sito istituzionale del Comune nell'ambito di "Amministrazione Trasparente" ai sensi del D.Lgs. 33/2013 e ss.mm.ii.;

11) DI ATTESTARE:

- il rispetto di tutte le disposizioni e l'assolvimento di tutti gli adempimenti e prescrizioni previsti dal vigente Piano per la Prevenzione della Corruzione e Trasparenza, nonché delle direttive attuative dello stesso;
- il rispetto di quanto previsto dal Codice di comportamento dei dipendenti pubblici - a norma dell'art. 54 del D.Lgs. 30 marzo 2001, n.165 - di cui al D.P.R. n.62/2013 integrato con deliberazione della Giunta Comunale n.503 del 30/12/2013.
- che, in conformità a quanto disposto dalle Linee Guida ANAC n. 15/2019 e/o la normativa in materia di conflitto di interessi, per la procedura in oggetto non è stata presentata dal RUP alcuna dichiarazione circa la sussistenza di una situazione di conflitto di interessi

Inoltre, con separata unanime votazione espressa palesemente, al fine di dar corso tempestivamente agli interventi edilizi necessari per l'apertura dell'attività commerciale.

DELIBERA

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" - T.U.E.L. approvato con D.Lgs.18.08.2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni

Verso il presente atto chiunque abbia interesse può proporre entro 60 giorni ricorso al Tribunale Amministrativo delle Marche con le modalità di cui al D.Lgs. 02/07/2010 n.104, oppure entro 120 giorni ricorso straordinario al Presidente della Repubblica ai sensi del D.P.R. 24.11.1971 n.1199.

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

Il Sindaco
Seri Massimo
F.to digitalmente

Il Vice Segretario Generale
Mantoni Daniela
F.to digitalmente

La presente deliberazione di Giunta N. **115** del **11/04/2024** 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 11/04/2024

L'incaricato dell'ufficio segreteria
RAFFAELLA PORTINARI GLORI