



COMUNE DI FANO

Provincia di Pesaro e Urbino

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Nr. **73**

del **20/03/2012**

OGGETTO: ADOZIONE DEL PIANO ATTUATIVO RELATIVO AL COMPARTO “ ST6_P55 – COMPARTO RESIDENZIALE E SCOLASTICO VIA CARDARELLI” AI SENSI DELL’ART. 30 DELLA L.R. 34/92 E S.M.I. DITTA : CUICCHI MARINO

L'anno **duemiladodici**, il giorno **venti** del mese di **marzo** alle ore **16,00** 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) AGUZZI STEFANO	<i>SINDACO</i>	Presente
2) CUCUZZA MARIA ANTONIA RITA	<i>VICE SINDACO</i>	Assente
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>	Presente
10) SEVERI RICCARDO	<i>ASSESSORE</i>	Presente
11) SILVESTRI MICHELE	<i>ASSESSORE</i>	Presente

Assenti: **1**

Presenti: **10**

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

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

OGGETTO: ADOZIONE DEL PIANO ATTUATIVO RELATIVO AL COMPARTO “
ST6_P55 – COMPARTO RESIDENZIALE E SCOLASTICO VIA CARDARELLI” AI
SENSI DELL’ART. 30 DELLA L.R. 34/92 E S.M.I. DITTA : CUICCHI MARINO

LA GIUNTA COMUNALE

VISTO che la ditta Cuicchi Marino in qualità di proprietaria dell'area distinta al Catasto Terreni al foglio n.ro 124 mappale 329 (parte) in località Marotta , via Cardarelli, con nota pervenuta in data 01.10.2009 prot. n.ro 72358 (*in copia depositata agli atti con il n. 1*) ha presentato richiesta di approvazione di Piano di Attuativo a norma della vigente legislazione in materia urbanistica ed edilizia, per il comparto identificato dalla scheda tecnica di P.R.G. ST6_P55 – “*COMPARTO RESIDENZIALE E SCOLASTICO VIA CARDARELLI*” ;

PRESO ATTO che il P.R. G. vigente attraverso la “Scheda Tecnica ST6_P55” prevede i seguenti indici edificatori:

ST	SUL	UT	ZONA	SUP zona omogenea	SUL zona omogenea
8.720	1.744	0,20	C2	3.488	1.744
			F1	1.632	
			F6_SM	2.200	
			P2_pr	1.400	

Il Comparto di cui alla presente scheda individua un'area residenziale e scolastica in località Marotta.

Le previsioni avranno attuazione attraverso un Piano urbanistico attuativo, esteso all'intera area del Comparto unitario così come perimetrato nelle tavole di Piano e conforme a tutte le prescrizioni delle singole zone omogenee che lo compongono.

VISTA la documentazione a corredo della richiesta di approvazione di Piano Attuativo, redatta secondo i disposti della vigente legislazione in materia urbanistica ed edilizia dall' Ing. Simone Tonelli e composta da:

- Relazione Tecnica

- Norme Tecniche di Attuazione

- Relazione Geologica redatta dal Dott. Geol. Laura Pelonghini

- Relazione di Valutazione Previsionale del Clima Acustico ai sensi della L. 447/85 e L.R. 28/01 redatta dalla Dott.ssa Katuscia Cecchini

- *Computo Metrico delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie*

- *Schema di Convenzione urbanistica*

- *Analisi di Settore ai sensi dell'art.5 L.R. 14/2008*

- *Relazione Tecnica e Attestazione di Conformità relativa alle prescrizioni della L. 05.02.1992 n.104 e D.P.R. 24.04.1996 n, 503*

- TAV A01 - Inquadramento territoriale: PRG – catastale con inserimento prog.;
- TAV A02 - Stato attuale: planimetria generale - sezioni;
- TAV A03 - Stato attuale: rilievo fotografico;
- TAV A04 - Stato attuale-progetto, confronto tra: PRG, mappa catastale, rilievo, previsioni di progetto;
- TAV A05 - Progetto: planimetria generale – sezioni tipo;
- TAV A06 - Stato attuale/Progetto: sezioni comparative dei profili - sezione tipo;
- TAV A07 - Progetto: planimetria quotata;
- TAV A08 - Progetto: zonizzazione – calcolo delle aree;
- TAV A09 - Progetto: sistema fognario;
- TAV A10 - Progetto: acquedotto – gas;
- TAV A11 - Progetto:distribuzione ENEL – pubblica illuminazione;
- TAV A12 - Progetto: distribuzione Telecom;
- TAV A13 - Progetto: verde pubblico;
- TAV A14 - Progetto: tipologie edilizie (ipotesi);
- TAV A15 - Progetto: rendering.

- VISTO che in merito al Piano Attuativo presentato venivano richiesti i seguenti pareri necessari all'adozione della lottizzazione, ed in particolare :

- che con nota del 4.12.2009 p.g. n.ro 89280 (in copia depositata agli atti con il n. 2) , veniva richiesto il parere di competenza all' ASET S.P.A. – Ufficio Fogne;**
- che con nota del 4.12.2009 p.g. n.ro 89279 (in copia depositata agli atti con il n. 3) , veniva richiesto il parere di competenza all' ASET S.P.A. – Ufficio Acquedotto;**
- che con nota del 4.12.2009 p.g. n.ro 89088 (in copia depositata agli atti con il n.4) , veniva richiesto il parere di competenza al Settore Servizi Lavori Pubblici – U.O. Nuove Opere;**

che con nota del 4.12.2009 p.g. n.ro 89093 (in copia depositata agli atti con il n. 5) , veniva richiesto il parere di competenza al Settore Servizi Lavori Pubblici – U.O. Verde Pubblico;

che con nota del 4.12.2009 p.g. n.ro 89086 (in copia depositata agli atti con il n. 6) , veniva

richiesto il parere di competenza all' Ufficio Mobilità Urbana;

- **VISTO** che con nota del 4.12.2009 p.g. n.ro 89037 (*in copia depositata agli atti con il n. 7*) , il Piano Attuativo in oggetto veniva trasmesso alla Provincia di Pesaro e Urbino – Servizio 4.4 Acque Pubbliche, Rischio Idraulico e Sismico (ex Genio Civile), al fine di ottenere la verifica della compatibilità delle previsioni in esso contenute con le condizioni geomorfologiche del territorio ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. (ex art. L. 64/74) ;

- **CHE** la Provincia di Pesaro e Urbino – Servizio Acque Pubbliche, Rischio Idraulico e Sismico con nota del 24.03.2010 prot. n. 19964 - pervenuta a questo Comune in data 30.03.2010 prot. n. 21871 del 02.04.2010 - (*in copia depositata agli atti con il n. 8*) invitava questa Amministrazione Comunale a produrre documentazione integrativa, al fine dell'ottenimento del parere ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. (ex art.13 L. 64/74) richiesto con nostra nota del 04.12.2009 ;

- **CHE** con nota del 7.04.2010 p.g. n.ro 22656 (*in copia depositata agli atti con il n. 9*) si trasmetteva al progettista Ing. Tonelli Simone copia della nota della Provincia di Pesaro e Urbino – Servizio Acque Pubbliche Rischio Idraulico e Sismico del 24.03.2010 prot. n. 19964 di cui sopra, e si invitava a presentare a questo Settore la documentazione integrativa richiesta, ai fini della trasmissione alla Provincia di Pesaro e Urbino;

- **CHE** con nota del 14.07.2010 pervenuta in data 21.07.2010 p.g. n.ro 50263 del 22.07.2010 (*in copia depositata agli atti con il n. 10*) il tecnico incaricato dalla ditta lottizzante ing. Simone Tonelli trasmetteva la documentazione integrativa da inviare al competente Ufficio Provinciale;

- **CHE con nota del 03.08.2010 p.g. n.ro 53295 (*in copia depositata agli atti con il n. 11*) , le integrazioni presentate venivano trasmesse alla Provincia di Pesaro e Urbino – Servizio Acque Pubbliche, Rischio Idraulico e Sismico;**

- **CHE** la Provincia di Pesaro e Urbino - ora Servizio Urbanistica-Pianificazione Terr.le-V.I.A.-V.A.S.-Aree Protette P.O. 4.1.3 Compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni geomorfologiche del territorio - con nota del 19.08.2010 prot. n. 56415 - pervenuta a questo Comune in data 23.08.2010 prot. n. 56847 - (*in copia depositata agli atti con il n. 12*), comunicava che in riferimento alla richiesta di parere si ravvisava la necessità “.....di un incontro con i soggetti interessati e l'Amministrazione Comunale per un esame contestuale dell'intervento urbanistico proposto, volto in sostanza all'acquisizione di alcuni ragguagli progettuali, utili allo svolgimento dell'istruttoria.”.....;

- **CHE** con nota in data 05.10.2010 p.g. n.ro 66816 (*in copia depositata agli atti con il n. 13*) l'ing. Simone Tonelli comunicava che unitamente al geologo dott. Laura Pelonghini nelle giornate del 02.09.2010 e 28.09.2010 aveva tenuto due incontri con il funzionario istruttore della P.O. 4.1.3. geol. Massimo Del Prete al fine di chiarire alcuni aspetti della progettazione, e trasmetteva documentazione integrativa da inviare alla Provincia, in risposta alle richieste verbali di chiarimenti e di modifiche al progetto;

- **CHE con nota del 12.10.2010 p.g. n.ro 68734 (*in copia depositata agli atti con il n. 14*), gli elaborati integrativi trasmessi dal progettista venivano inviati alla Provincia di Pesaro e Urbino;**

- **CHE** con nota del 25.11.2010 p.g. n.ro 79562 (*in copia depositata agli atti con il n. 15*) l'ing. Simone Tonelli comunicava che in riferimento alla richiesta verbale di chiarimenti da parte della Provincia successivamente all'invio degli ultimi elaborati, il giorno 15 novembre - in accordo con l'Ufficio Urbanistica del Comune di Fano - unitamente al dott.geol. Laura Pelonghini si erano incontrati con il funzionario istruttore dell'ufficio Provinciale 4.1.3.1 del “Servizio Urbanistica-Pianificazione Territoriale-V.I.A.-V.A.S.-Aree Protette” dott.geol. Massimo Del Prete per offrire spiegazioni agli

elaborati in suo possesso e concordare la redazione di chiarimenti che vengono esplicitati in nuovi elaborati: -”*Chiarimenti alla relazione geologica*” - “*Tavola sezioni profili fosso Monte Marile*”; - “*Tav.A16 Rev.03 che sostituisce la Tav.A16 Rev.02*”;

- **CHE con nota del 26.11.2010 p.g. n.ro 79898 (in copia depositata agli atti con il n. 16), gli elaborati integrativi di cui sopra trasmessi dal progettista, venivano inviati alla Provincia di Pesaro e Urbino a chiarimento della documentazione precedentemente inoltrata;**

- **CHE** la Provincia di Pesaro e Urbino – *Servizio Urbanistica-Pianificazione Terr.le-V.I.A.-V.A.S.-Aree Protette P.O. 4.1.3 Compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni geomorfologiche del territorio*, con nota del 31.01.2011 prot. n. 6623 - pervenuta a questo Comune in data 14.02.2011 prot. n. 9403 - *(in copia depositata agli atti con il n. 17)*, comunicava che a seguito di incontro tenutosi presso tale Servizio, relativamente al piano urbanistico di cui all'oggetto, restava in attesa degli elaborati aggiornati in conformità alle soluzioni progettuali concordate in tale sede;

- **DATO ATTO CHE**, al fine di ottenere la verifica della compatibilità delle previsioni contenute nel piano attuativo con le condizioni geomorfologiche del territorio ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/01 e s.m.i, al fine del rilascio del parere richiesto, il competente Servizio Provinciale ha richiesto diversa documentazione integrativa, ed in particolare diverse indagini suppletive in merito al fosso di Monte Marile adiacente al comparto, tra le quali:

- *Comparativo dei profili attuali e di progetto più significativi comprensivi del fosso Monte Marile e dell'edificato, debitamente quotati in scala 1.200, riportando le distanze, le quote e le pendenze ed evidenziando gli sterri ed i riporti previsti, nonché le opere previste per l'urbanizzazione dell'area;*

- *Redazione della carta idrografica, contenente lo schema della regimazione di tutte le acque superficiali, ricadenti in un intorno significativo dell'area in esame, fino al recapito finale;*

- *Verifiche idrauliche tese a verificare eventuali rischi di esondazione e l'idoneità del fosso Monte Marile e dei suoi accessori allo smaltimento delle portate attuali, gravate dagli scarichi in progetto, individuando nel caso gli interventi necessari al suo adeguamento. Altresì andrà verificata l'idoneità idraulica del tratto tombinato in corrispondenza di via Cardarelli.*

- **CHE** dalle integrazioni prodotte in merito alle analisi sul fosso demaniale di Monte Marile, è emerso che alcune zone del comparto, ed in particolare quelle in prossimità del fosso e una parte dell'area ove è stato previsto il fabbricato scolastico, risultavano “*Aree soggette a possibile esondazione*”, e che il competente Servizio della Provincia ha dato indicazioni di prevedere una fascia di rispetto inedificata di metri 10,00 lungo il fosso;

- **SIGNIFICATO CHE** in merito a questa problematica, l' U.O. Pianificazione Territoriale ha richiesto al progettista del piano di lottizzazione, di elaborare due ipotesi in merito all'ubicazione del fabbricato scolastico, e che tale nuove due soluzioni, unitamente ad una relazione integrativa, sono state prodotte dalla ditta proprietaria Cuicchi Marino con nota del 28.03.2011 pervenuta in data 29.03.2011 p.g. n.20108 *(in copia depositata agli atti con il n. 18)*;

- **CHE** con l'ipotesi “1”, si prevedeva di ubicare la scuola sostanzialmente nella posizione prevista con il progetto iniziale, creando una fascia di rispetto destinata a verde pubblico lungo il fosso, che va dalla larghezza di 14,00 metri in corrispondenza della zona scolastica, ai 10,00 metri in corrispondenza del parcheggio e del lotto residenziale.

Con l'ipotesi “2”, l'area scolastica viene ubicata su via Cardarelli come sostanzialmente previsto dal P.R.G., e lungo il fosso prevista una fascia di rispetto a verde pubblico della larghezza di metri 10,00;

- **CONSIDERATO** che, al fine di poter fornire indicazioni definitive al progettista del piano di lottizzazione per l'aggiornamento del progetto del comparto, veniva richiesto in proposito un parere alla Giunta Comunale, la quale nella seduta del 29.03.2011 esprimeva parere favorevole alla “Ipotesi 1”,

tenendo conto dei pareri necessari da acquisire necessariamente *(in copia depositata agli atti con il n. 19)*;

- **VISTO** che conseguentemente questo Settore Servizi Urbanistici con nota del 06.04.2011 p.g. n.ro 22271 *(in copia depositata agli atti con il n. 20)* richiedeva alla ditta lottizzante integrazione degli elaborati progettuali aggiornati per l'acquisizione dei necessari pareri, specificando quanto segue:

□g.....

Si Comunica che:

- *Richiesto il parere della Giunta Comunale in merito alle due ipotesi di ubicazione dell'area scolastica all'interno del Comparto di cui in oggetto, la stessa nella seduta del 29.03.2011 ha espresso parere favorevole alla ipotesi "1", con la specifica di "tenere conto dei pareri necessari da acquisire necessariamente".*

Pertanto, al fine di poter procedere al proseguimento dell'iter di approvazione del piano di lottizzazione, Codesta Ditta è invitata a presentare a questo Servizio gli elaborati di progetto aggiornati come previsto nella ipotesi "1", necessari per richiedere la conferma dei pareri ai competenti Uffici Comunali ed ASET che già si sono espressi sulla soluzione iniziale: n.ro 1 copia completa del P.d.L. per l'Ufficio Pianificazione Territoriale; n.ro 2 copie degli elaborati necessari per la richiesta del parere agli Uffici Comunali Nuove Opere, Progettazione Traffico/Mobilità Urbana, Verde Pubblico; n.ro 2 copie degli elaborati necessari per la richiesta del parere agli Uffici ASET Servizio Fognature e Servizio Acquedotto; n.ro 2 copie degli elaborati necessari per la richiesta del parere alla Sadori Gas.

Dovrà inoltre essere prodotta triplice copia degli elaborati aggiornati, firmati e timbrati in originale dai professionisti redattori, ai fini della trasmissione alla Provincia di Pesaro e Urbino- P.O. 4.1.3, per l'ottenimento del parere ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/01 e s.m.i (ex art.13 L. 64/74)□h;

- **VISTO** che con nota del 18.04.2011 pervenuta in data 20.04.2011 p.g. n.ro 26240 *(in copia depositata agli atti con il n. 21)* il tecnico progettista del piano attuativo ing. Simone Tonelli – con riferimento alla comunicazione di cui al punto precedente , alla nota del “*Servizio Urbanistica-Pianificazione Terr.le-V.I.A.-V.A.S.-Aree Protette P.O. 4.1.3 Compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni geomorfologiche del territorio*” del 31.01.2011 prot. n. 6623, e a seguito del parere favorevole espresso dalla Giunta Comunale nella seduta del 29.03.2011 al riguardo della “ipotesi 1” - inviava le tavole sostitutive in conformità alle soluzioni concordate in sede di incontro presso gli uffici provinciali, specificando che a breve sarebbero stati recapitati tutti gli elaborati progettuali aggiornati come previsto nell' “ipotesi 1”;

- **VISTO** che con nota del 26.04.2011 p.g. n.ro 27261 *(in copia depositata agli atti con il n. 22)*, gli elaborati integrativi trasmessi dal progettista venivano inviati alla Provincia di Pesaro e Urbino “*Servizio Urbanistica-Pianificazione Terr.le-V.I.A.-V.A.S.-Aree Protette P.O. 4.1.3 Compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni geomorfologiche del territorio*” ;

VISTO che la Provincia di Pesaro e Urbino “*Servizio Urbanistica-Pianificazione Terr.le-V.I.A.-V.A.S.-Aree Protette P.O. 4.1.3 Compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni geomorfologiche del territorio*” , con nota del 21.06.2011 prot. n.48024 *(in copia depositata agli atti con il n. 23)* pervenuta in data 19.07.2011 prot. n. 49006, esprimeva il **PARERE N. 2769/10 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 condizionato al rispetto delle seguenti prescrizioni:**

- *Andranno puntualmente realizzate e mantenute le soluzioni tecniche e gli accorgimenti proposti negli elaborati di progetto: “ Soluzioni progettuali atte a ridurre l'impatto della nuova lottizzazione sull'equilibrio idrogeologico dell'area”- del 18/04/2011 e tavola A16*

“Sovrapposizione corso d'acqua Monte Barile e mappa catastale-Trattamento dei suoli e distanze-Recapito nel fosso-Sezione con quote edificato-Zonizzazione” del marzo 2011 e sintetizzati nella parte introduttiva del presente provvedimento, allo scopo di mitigare il rischio idraulico sulla zona in esame.

- Dovrà essere garantita nel tempo la regolare manutenzione, pulizia e protezione del corso d'acqua, affinché non si manifestino restringimenti o intasamenti di alcun genere a scapito del regolare deflusso delle acque.

- In un'ottica più ampia di sicurezza del territorio si invita l'Amministrazione Comunale a valutare con attenzione l'opportunità di programmare nel tempo interventi volti all'adeguamento degli attraversamenti presenti nel settore idraulico d'interesse o al loro abbattimento, qualora risultino non autorizzati da questa Amministrazione. In particolare andrà rimosso il manufatto in corrispondenza della zona in esame (Fig.n. 124 mapp.n. 646-1046), ed obbligatoriamente adeguato l'attraversamento su via Cardarelli.

- Tutti gli interventi da eseguirsi sul fosso Monte Barile, compreso lo scarico, andranno preventivamente autorizzati, ai sensi del R.D. 523/1904, dal competente Servizio 4.2 di questa Amministrazione. Ai fini della predetta autorizzazione si forniscono le seguenti indicazioni progettuali:

- L'angolo di incidenza del nuovo collettore acque bianche rispetto al corpo idrico recettore dovrà essere, per quanto possibile, tale da agevolare il deflusso delle acque e la condotta dovrà terminare in corrispondenza della sponda del corso d'acqua senza prolungarsi nell'alveo, ciò al fine di evitare riduzioni della sezione di deflusso e lo sviluppo di erosioni.

- Per evitare possibili fenomeni di erosione o di scalzamento locale nel punto di immissione della condotta nel fosso, andranno realizzati interventi di protezione dell'alveo (materassini di tipo “Reno”, ecc.).

- Sulla base di puntuali verifiche e calcoli idraulici andrà adeguatamente dimensionato, considerati i necessari franchi di sicurezza, il nuovo scatolare in sostituzione dell'attuale attraversamento su via Cardarelli. In sede di autorizzazione, ai sensi del R.D. 523/1904, il progetto esecutivo dell'opera sarà oggetto di valutazione da parte del competente Servizio 4.2 di questa Amministrazione.

- Le opere di progetto dovranno rispettare le distanze minime dal ciglio di sponda del corso d'acqua demaniale, fissate dal R.D. n. 523/1904, pari a metri quattro per le piantagioni e movimenti di terreno e di metri dieci per le strutture e gli scavi.

- Sull'area oggetto d'intervento andrà realizzato un adeguato sistema di regimazione delle acque superficiali, evitando interferenze delle stesse con i terreni e le strutture delle fondazioni.

- Nella progettazione e nella costruzione delle condotte fognarie acque bianche e nere dovrà essere comunque garantita l'affidabilità dell'opera in relazione al grado di sicurezza statica, di resistenza alla corrosione, di integrità della tenuta nel tempo, tenendo conto della caratterizzazione geologica-geotecnica dei terreni interessati dal tracciato delle tubazioni.

- Al fine di evitare accumuli idrici nel terreno in corrispondenza delle strutture controterra (piani interrati, opere di contenimento, ecc..) queste andranno sempre munite di drenaggio a tergo, con canaletta alla base che consenta la raccolta delle acque, da convogliarsi con condotte a tenuta fino allo smaltimento. Le strutture interrate andranno inoltre adeguatamente impermeabilizzate.

- I piani interrati in progetto dovranno essere muniti di sistemi di pompaggio, da sottoporre a periodica verifica di funzionalità.

- Considerata la superficialità della falda acquifera andranno adottate e prese tutte le dovute precauzioni, al fine di evitare possibili sversamenti di reflui nel sottosuolo.

- Per la progettazione esecutiva di ogni singolo intervento edificatorio andranno predisposti sia

la relazione geologica che lo studio geotecnico che rispettivamente esponga e commentino i metodi ed i risultati delle indagini di caratterizzazione e modellazione geologica e geotecnica del sito, supportati da specifiche indagini geognostiche, con prove in sito ed in laboratorio, rilevando l'eventuale presenza di acque nei terreni, secondo quanto disposto dal D.M. 14/01/2008.

- Sarà inoltre necessario definire gli scenari di pericolosità sismica locale mediante specifiche analisi, come prescritto dal D.M. 14/01/2008, attraverso un significativo numero di prove geofisiche e geotecniche, sia in sito che in laboratorio, rivolte alla definizione del comportamento dei terreni sotto la sollecitazione dinamica.
- Le operazioni di scavo andranno eseguite per tratti, in periodi di scarse precipitazioni, evitando di lasciare i fronti esposti per lunghi periodi agli agenti atmosferici e procedendo progressivamente all'esecuzione delle strutture.
- In fase esecutiva si ritiene comunque opportuno effettuare 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 delle strutture di sostegno, ancor prima di procedere alle operazioni di scavo. Si dovranno comunque evitare fronti di scavo verticali, adottando altezze ed angoli di scarpa tali da garantirne la stabilità.
- Comunque, come indicato nell'indagine geologica, fronti di scavo di altezza superiore a 1,5 m. andranno presidiati o, in alternativa, si dovrà procedere per conci, provvedendo progressivamente all'esecuzione delle strutture.
- Qualora fosse rilevata la presenza di falda idrica alle quote di progetto, al fine di mantenere gli scavi asciutti si dovrà prevedere l'utilizzo d'impianti Wellpoint o pompe autoadescanti, ponendo particolare attenzione a non creare danni alle strutture ed infrastrutture limitrofe.
- Il terreno asportato e analogamente i materiali di risulta non potranno essere impiegati per la realizzazione di riporti, per i quali andrà sempre utilizzato materiale appartenente alle classi A1-A3 della classifica CNR-UNI 10006, da porre in opera per strati successivi (max 25 cm), opportunamente costipati, previa scorticatura dei terreni in posto.
- Il piano di posa dei lotti e delle opere quali strade, marciapiedi ecc. dovrà essere innalzato su un terreno privo del cortico agrario, dopo la stesa di materiale granulare "arido" con le predette caratteristiche e costipato secondo le specifiche tecniche contenute nel punto precedente.

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, dovrà risultare rispondente alle disposizioni contenute nelle specifiche norme tecniche, con particolare riguardo alle indagini previste dal D.M. 14 gennaio 2008.

Le sopra esposte prescrizioni dovranno essere esplicitamente richiamate nell'atto di approvazione dello strumento urbanistico attuativo.

Nel caso in cui vengano apportate modifiche agli elaborati allegati al presente parere dovrà inoltrarsi apposita richiesta di riesame.

.....”;

- **VISTO** che con nota del 03.08.2011 pervenuta in data 12.08.2011 p.g. n.ro 55357 (in copia depositata agli atti con il n. 24) il tecnico incaricato dalla ditta lottizzante ing. Simone Tonelli, a seguito delle modifiche richieste dal Servizio Provinciale ed altre richieste dell'Ufficio Urbanistica, trasmetteva il nuovo progetto di lottizzazione completo di tutti gli elaborati, precisando che la trasmissione della documentazione all'Enel e alla Telecom per i nulla osta di competenza è stata effettuata direttamente dalla proprietà;

- **VISTO** che con nota del 02.09.2011 p.g. n.ro 59067 (in copia depositata agli atti con il n. 25),

per l'acquisizione dei pareri sul piano attuativo in oggetto e su altri due piani attuativi veniva convocata per il giorno 6 ottobre 2011 apposita "Conferenza di Servizi per Pareri", alla quale venivano invitati i seguenti uffici:

ASET S.P.A.: a)- Servizio acquedotto b)- Servizio Fognature -c)-Servizio Distribuzione Gas

SETTORE SERVIZI LAVORI PUBBLICI: U.O. Nuove Opere (Strade - Arredo Urbano – Pubblica Illuminazione)

SETTORE SERVIZI MOBILITA' E TRAFFICO : a)- U.O. Progettazione Traffico b)-U.O. Verde Pubblico

SETTORE SERVIZI URBANISTICI: U.O. Edilizia Convenzionata

- **VISTO** il "Verbale" della Conferenza di Servizi del 06/10/2011 (*in copia depositato agli atti con il n. 26*), dal quale risulta che per il piano di lottizzazione in esame sono stati espressi i seguenti pareri:

1) - **Piano di lottizzazione relativo al Comparto ST6 P55 " Comparto residenziale e scolastico Via Cardarelli – Marotta". Ditta: Cuicchi Marino.**

- **L'Ing.Santini** *relaziona in merito alle valutazioni dell' U.O. Progettazione Traffico sul piano attuativo in esame:*

Si esprime parere favorevole alle seguenti condizioni:

- *che venga allargata l'area di manovra posta di fronte al lotto 4 per garantire l'inversione di marcia dei veicoli in totale sicurezza, eliminando almeno n. 4 posti auto posti di fronte all'area di accesso alla futura scuola;*

che vengano ri-progettati i posti auto privati su via Cardarelli lato Ancona del lotto 1 in quanto sono in contrasto con le norme del Nuovo Codice della Strada e del Regolamento Viario;

che venga prevista una eventuale area di sosta scuolabus e idonee aree per il posizionamento dei cassonetti per la raccolta rifiuti;

- *che in convenzione sia precisato che saranno a carico della Ditta la realizzazione della segnaletica orizzontale e verticale e il rifacimento fino alla consegna delle opere, secondo apposito progetto della segnaletica da sottoporsi preventivamente a questa U.O. per l'approvazione e che venga previsto a carico della Ditta il rifacimento di tutta la segnaletica su via Cardarelli, nei tratti posti in adiacenza al Comparto per migliorare la sicurezza della viabilità di accesso al comparto;*

che i lavori di realizzazione della segnaletica verticale ed orizzontale inizino solo successivamente all'emissione di apposita ordinanza che istituisca ufficialmente tale disciplina della circolazione e delle soste veicolari, previa richiesta scritta da parte della ditta esecutrice delle opere con allegate n. 5 tavole del progetto della segnaletica e contestuale trasmissione in formato digitale della tavola al seguente indirizzo mail: ilenia.santini@comune.fano.ps.it ;

- *che di fronte ai posti auto privati e agli accessi carrabili venga richiesto il segnale di passo carrabile che dovrà essere individuato, a carico del concessionario, con l'apposito segnale (art. 22 comma 3 del N.C.d.S.).*

Si precisa che il presente parere riguarda solo gli elaborati visionati (Rel. Tec.. tav. A03-A02-A06-A07A01-A05). Si riserva inoltre di esprimere eventuale parere in merito alla collocazione

degli accessi carrabili al momento della presentazione delle planimetrie relative agli accessi carrabili e pedonali. Al riguardo si comunica che gli accessi carrabili e pedonali dovranno rispettare quanto richiesto dal regolamento viario comunale e dalle normative in materia. Si richiede inoltre di fornire il computo metrico estimativo al fine di esprimere parere nelle parti di propria competenza.

- La Dott.ssa Malanga dell' U.O. Verde Pubblico, dall'analisi dei documenti presentati al fine dell'elaborazione del parere di competenza sul progetto in oggetto, comunica quanto segue:

In termini generali la disposizione del verde in una fascia di raccordo fra l'area destinata alla realizzazione di una scuola e le aree attrezzate e la lottizzazione risulta corretta.

Mentre dall'analisi degli allegati e degli elaborati grafici si evincono alcuni elementi che richiedono modifiche, come di seguito specificato:

- Dalla Tavola A 13, le essenze arboree da piantumare risultano ad una distanza di m 6. Trattandosi di essenze che a maturità raggiungono altezze e diametri considerevoli (orniello e roverella), si prescrive che vengano piantumati ad una distanza di almeno 8 metri. A seguito di queste modifiche dovranno essere proporzionalmente riviste le distanze degli alberi dai corpi luminosi, che dovranno essere valutate in modo cautelativo con il fine di evitare che le chiome degli alberi, a maturità, vadano a limitarne la luminosità.*

Si ricorda che la sistemazione del terreno dovrà precedere di qualche tempo la piantumazione delle essenze arboree, così da permettere al suolo di stabilizzarsi, consentendo la piantagione ad un'altezza corretta, senza il rischio di approfondire eccessivamente il colletto della pianta, evitando i conseguenti rischi fitosanitari e di stabilità.

- Gli alberi di maggiociondolo (*Laburnum anagyroides*) dovranno essere sostituiti con altra specie di analoghe dimensioni, in quanto le parti verdi di questa pianta contengono un alcaloide, la citisina, ad elevato potere venefico. Pertanto si ritiene che la piantumazione di detta specie sia assolutamente da evitare in aree frequentate da bambini.*
- Dall'analisi del Computo Metrico Estimativo si rileva che le piante vengono acquistate a radice nuda. Si prescrive che vengano invece acquistate "in zolla" o "in vaso", così da aumentare la possibilità di successo dell'impianto. Le piante dovranno avere un diametro di 14/16 centimetri (a prescindere dall'altezza), e l'acquisto di dischi pacciamanti dovrà essere sostituito da quello di pali tutori (almeno due ad albero) e di "shelter" (uno per pianta) per la protezione del colletto da danni meccanici durante la manutenzione del prato.*

Sempre in merito al Computo Metrico estimativo, si comunica che non è di competenza della scrivente U. O. la valutazione delle seguenti voci: 20/17, 21/18, 22/19, 24/21, 25/22, 26/23, 27/24, 28/25, 29/26, 30/27, 31/28 (opere edili), e delle voci: 32/29, 33/30 (strutture in legno per giochi).

Si richiede la correzione del Computo Metrico alle seguenti voci: a) Voce 20.01.065.004: gli ornielli computati sono 5 invece dei 3 risultanti dagli elaborati grafici; b) Voce 20.01.086.002: gli alberi tipo maggiociondolo computati sono 3 invece dei 2 risultanti dagli elaborati grafici.

- Si richiede inoltre che venga rivista e corretta la voce cod. 44/133, in quanto relativa ad una superficie superiore a quella destinata a verde pubblico, la cui eccedenza andrà quindi presumibilmente computata in sezioni del Computo relative ad altri oneri di urbanizzazione.*
- In merito alla Convenzione urbanistica si rileva che non sono riportati i valori analitici delle superfici relative ai rispettivi oneri di urbanizzazione primaria.*

Per quanto riguarda il Lotto 4, destinato alla futura realizzazione di una scuola, essendo questa realizzazione da effettuarsi in futuro, si richiede che l'area venga sistemata a prato e mantenuta in

buone condizioni a cura e spese della Ditta Lottizzante, per tutto il periodo intercorrente tra la realizzazione del Comparto di cui trattasi e la realizzazione della struttura scolastica, o comunque per una durata stabilita dall'U.O. P.R.G.-Pianificazione Territoriale. Per "sistemazione a prato" si intende la realizzazione di almeno i seguenti interventi: aratura, vangatura e fresatura del terreno con relativa ripulitura da materiali terzi (inerti, sassi, erbe infestanti e quant'altro), diserbo pre semina, concimazione, formazione di prato con semina di miscugli idonei di graminacee, eventuale rullatura post semina. Per eventuali confinamenti e recinzioni dell'area (Lotto 4), la scrivente si rimette a quanto stabilito dagli Uffici competenti per questa valutazione.

- L' Ing. Matteo Lucertini, Responsabile dell'Area Reti e Impianti, per l'espressione dei pareri tecnici di competenza dell'Azienda Aset in merito alla lottizzazione in oggetto, comunica le osservazioni per la realizzazione dei seguenti sottoservizi:

Rete distribuzione Acquedotto

In relazione al Piano di Lottizzazione relativo al Comparto ST6_P55 si comunica che nell'anno 2009 Aset Spa ha espresso un parere tecnico per il comparto in oggetto; tale parere è stato recepito nelle linee progettuali in quanto il progettista ha previsto sia le opere di urbanizzazione primaria sia quelle di urbanizzazione secondaria propedeutiche al potenziamento idraulico della zona.

Da un'attenta analisi si riscontano imperfezioni sia a livello di computo metrico estimativo sia dal punto di vista strettamente progettuale e precisamente:

Opere primarie

Il computo metrico risulta insufficiente nelle voci e nelle quotazioni delle opere acquedottistiche.

I nodi dovranno essere realizzati utilizzando pezzi speciali in GS collegati alle tubazioni in PEAD.

Nel nodo P2 è previsto un pozzetto passo-chiave che non trova riscontro come quotazione.

Nel terminale della tubazione in PEAD DN63 dovrà essere previsto un idrante di scarico.

Si evidenzia inoltre che la buona regola dell'arte prevede che la tubazione in PE venga posata su uno strato di sabbia vagliata e ricoperta per almeno 30 cm con il medesimo materiale, nel computo metrico è previsto invece l'utilizzo di materiali di riciclo non propriamente indicati per la posa di questo materiale.

Al fine di evitare carichi puntuali sulla tubazione di progetto, la stessa dovrà essere posata dopo la completa realizzazione della strada di lottizzazione; inoltre nelle fasi di lavorazione dovrà essere sempre garantita una ricopertura di almeno 1 metro misurata sull'estradosso superiore della tubazione.

Per quel che concerne l'inizio lavori, questa azienda dovrà essere preventivamente informata dal Direttore Lavori. Al fine di definire tempi e modi della realizzazione delle opere e dei nodi idraulici di progetto, il D.L. dovrà presentare ai competenti uffici un crono-programma dei lavori.

Opere Secondarie

Le opere relative alla realizzazione del tratto di tubazione in Via Tre Pini sono valutate in maniera sommaria; sono assenti gli schemi idraulici di collegamento ai nodi esistenti, inoltre il progettista non menziona la tipologia di collegamento e non specifica i materiali utilizzati, le sezioni di scavo e le relative profondità di posa.

Il nodo P3 su via Cardarelli manca di organo di intercettazione per garantire il sezionamento della nuova distributrice.

Il nodo P3 dovrà essere collocato all'interno di un pozzetto in muratura a due teste di misure minime atte a contenere perfettamente collegati gli organi idraulici e gli accessori, completo di chiusino passo uomo in GS 400.

Per quanto riguarda i materiali e la posa della tubazione vale quanto sopra indicato.

Note generali

Si evidenzia e si ribadisce infine la necessità di realizzare un'opera di ingegneria capace di potenziare l'alimentazione idraulica delle zone poste a sud del Fiume Metauro, per un importo dei lavori stimato in circa 1 milione di Euro.

Nel contempo le nuove aree di completamento in fase di approvazione, impongono un'immediata soluzione impiantistica; Aset si è riservata di approfondire un'analisi idraulica valutando la possibilità di interconnettere i due distretti esistenti Lato mare/Lato Monte .

Soluzione questa che dovrebbe garantire per il periodo estivo un sostanziale miglioramento della distribuzione, con una migliore parzializzazione dei prelievi, producendo minori perdite di carico e quindi sostanzialmente un miglioramento della distribuzione nella zona.

La soluzione prospettata, ad ogni modo, può essere valutata solo ed esclusivamente come soluzione tampone, in quanto le portate richieste richiedono una completa rivisitazione del sistema di approvvigionamento idropotabile della zona a sud del fiume Metauro.

Rete Fognatura

Con nota prot. n° 1780 del 24.02.10 è già stato espresso parere relativo al comparto ST6_P55.

Acque meteoriche

Nessuna osservazione agli elaborati progettuali che prevedono come recapito delle acque meteoriche un fosso adiacente all'area di lottizzazione.

Sulla nuova condotta per acque meteoriche andranno allacciate anche le caditoie esistenti.

Le acque meteoriche provenienti dai piani interrati carrabili privati dovranno essere convogliate nella condotta per acque meteoriche e non in quella per le acque reflue come dichiarato nella relazione tecnica.

La gestione e manutenzione della rete non rientra tra le competenze di Aset Spa.

Acque di prima pioggia

Si prescrive quanto segue:

- *Lo svuotamento della vasca dovrà avvenire a 48 ore di distanza dalla fine dell'evento meteorico.*

La condotta premente in uscita dalla vasca dovrà terminare in un pozzetto ispezionabile collegato a gravità alla condotta per acque reflue.

- ***In ingresso alla vasca andrà montata una valvola di chiusura motorizzata che chiuda il flusso nel momento in cui la vasca è piena con le acque di prima pioggia e si riapra a svuotamento avvenuto.***

- *Dovrà essere installato un sistema di monitoraggio che permetta di rilevare in remoto ad Aset Spa l'avvio e l'arresto delle pompe della vasca di prima pioggia. Il sistema sarà*

compatibile con il telecontrollo in uso ad Aset Spa.

La gestione e manutenzione della vasca di prima pioggia non rientra tra le competenze di Aset Spa.

Acque reflue

Esaminati gli elaborati progettuali delle opere in oggetto, si evidenzia quanto segue:

– *il nuovo collettore per acque reflue (Ø 315) previsto in via Cardarelli (tratto lato mare parallelo alla SS16) dovrà sostituire la fognatura esistente che dovrà dunque essere rimossa, permettendo di avere una sola fognatura dedicata alle acque reflue;*

il collettore delle acque reflue dovrà essere posto a quota inferiore rispetto al collettore delle acque meteoriche;

il dislivello tra le due condotte dovrà consentire il passaggio di una condotta Ø 200 e del relativo letto di posa e rinfianco;

a metà riempimento dello scavo dovrà essere posto il nastro segnaletico per la segnalazione di sottoservizi recante la scritta “Attenzione Fognatura”;

i chiusini in ghisa sferoidale a passo d'uomo tipo Norinco Mod. Brio SC dovranno riportare la scritta “Acque reflue” essendo posizionati sul tale collettore;

la condotta e i pozzetti d'ispezione dovranno essere posti sulle strade o spazi di manovra e non all'interno dei parcheggi, posti auto, aree private o piste ciclabili;

le dimensioni interne dei pozzetti di raccordo dovranno essere 80 x 140;

gli allacci delle utenze verranno realizzati da Aset spa.

Certificazioni e collaudi

– *le condotte e gli elementi prefabbricati dovranno essere collaudati per tenuta ad acqua secondo le normative vigenti;*

le condotte dovranno essere video ispezionati e consegnato il relativo rapporto e DVD in formato dvx;

dovranno essere forniti i certificati di laboratorio dei materiali impiegati (condotte, ghisa, etc.), i disegni di contabilità, la planimetria e il profilo delle opere realizzate su supporto informatico (file dwg).

La/e planimetria/e dei rilievi delle opere realizzate dovranno essere complete dei dettagli e particolari costruttivi e redatti per consentire l'individuazione della condotta.

Dovranno contenere le seguenti informazioni:

– *condotte: pendenza, materiale, diametro, posizione (rispetto ai fabbricati), profondità, sviluppo parziale e progressivo;*

pozzetti d'ispezione posti lungo le condotte: posizione rispetto ai fabbricati e/o punti fissi dei chiusini, profondità (rispetto al piano viabile), distanza relativa e spechi; posizione e precisa individuazione plano-altimetrica delle intersezioni o interferenze con altri servizi.

Rilievo topografico georeferenziato (Gauss Boaga 33) dei chiusini posti a dimora della rete.

Tutte le autorizzazioni necessarie per l'esecuzione delle opere sono a carico della ditta in oggetto.

Il Direttore dei Lavori dovrà comunicare con congruo anticipo la data di inizio lavori.

- L'Arch. De Vita, relazione in merito al parere dell'U.O. Nuove Opere:

Si rileva che numerose prescrizioni fornite con le note P.G. 13174 del 26/02/2010 e P.G. 66310 del 04/10/2010 non sono state recepite; pertanto in questa sede se ne ribadisce il rispetto.

Strade, parcheggi e marciapiedi

Nel Computo Metrico non è stata prevista la voce relativa alla sistemazione del materiale di cui all'art. 010 (che non prevede la posa in opera).

Precisare all'art- 011 – Massetto di calcestruzzo – lo spessore (cm 15) già riportato negli elaborati grafici.

Si ribadisce che i ripristini di tutti gli scavi eseguiti sulla viabilità esistente, per la realizzazione dei sottoservizi, dovranno avvenire rispettando le modalità di cui al Provvedimento Dirigenziale n.146 del 23/07/2000 già trasmessoVi; per tutti gli altri tombamenti, all'interno del Comparto, si dovranno utilizzare, una volta eseguito il rinfiacco del tubo, i materiali di cui alle voci art.010 e 19.13.001.001e gli spessori già indicati per la fondazione stradale.

Si riconsegna il fascicolo “Specifiche tecniche per i materiali provenienti da impianti di trattamento dei rifiuti inerti” completo delle Tabelle di riferimento che andrà allegato al Capitolato speciale d'Appalto. Con la contabilità finale andranno consegnati i certificati di attestazione della conformità degli aggregati riciclati unitamente alle copie delle bolle di accompagnamento dei materiali in uscita dall'impianto.

Tutti gli stalli di sosta, ad eccezione di quelli riservati ai disabili, dovranno essere realizzati con pavimentazione inerbata.

Su indicazione di Aset non verranno predisposti gli allacci alle utenze che comunque Aset, come dichiarato in conferenza, realizzerà prima dell'esecuzione dei tappeti d'usura.

Aree verdi

Nel marciapiede dell'area verde V1 lo stabilizzato, tipo 0-25 (Codice di riferimento del Prezzario Regionale 19.13.001.001 - €/mc 36,67 -) dovrà avere lo spessore di cm 15 in luogo dei cm 7 indicati.

Occorre prevedere n.3 cestini porta-rifiuti nell'area attrezzata parallela al Fosso Demaniale.

Occorre produrre gli esecutivi del muretto citato nel Computo metrico.

Recinzioni

Il lotto 4 dovrà essere completamente recintato fatta eccezione per il tratto confinante con l'area verde sistemata a prato parallela al Fosso Demaniale (recinzione da inizio area pavimentata attrezzata con panche, proseguendo lungo il lato parcheggi-strada e a confine con le proprietà private) e la recinzione dovrà essere dotata di adeguato cancello, in ferro zincato, da porsi in corrispondenza della zona adibita alla circolazione carrabile per consentire l'accesso dei mezzi che dovranno effettuare la manutenzione.

L'area di verde pubblico dovrà essere recintata su tutti i lati fatta eccezione per il tratto a confine con il lotto 4, come sopra precisato e, sul lato di via Cardarelli, dotata di adeguato cancello in ferro zincato per consentire l'accesso dei mezzi che dovranno effettuare la manutenzione (previo adeguato abbassamento del marciapiede). Dovrà ovviamente essere previsto un varco in corrispondenza del percorso pedonale adiacente al parcheggio.

Impianto di fognatura – Acque bianche

Si ribadisce la necessità di aumentare il diametro della tubazione della condotta che fiancheggia il lotto 1 da 300 mm a 400 mm; i pozzetti d'ispezione dovranno avere dimensioni minime interne pari a cm 100x100.

Occorre integrare il progetto con l'elaborato grafico relativo al profilo della fognatura con recapito nel Fosso Montebarile.

Prevedere almeno altre due caditoie nella strada di distribuzione ai parcheggi situati di fianco al fosso.

Si ribadisce che è necessario produrre il calcolo in base al quale è stata dimensionata la vasca di prima pioggia; si fa presente che lo stesso dovrà tener conto degli ulteriori apporti di acque meteoriche derivanti dalla realizzazione dell'edificio scolastico.

La documentazione andrà integrata con una copia completa del Progetto strutturale delle vasche interrato (di prima pioggia e/o laminazione) da depositare all'Ufficio Sismico del Servizio Acque Pubbliche Rischio Idraulico e Sismico della Provincia di Pesaro-Urbino.

Il Computo metrico dovrà riportare capitoli separati relativamente alle reti delle acque bianche e nere; ciò sia per eseguire i necessari riscontri sulla progettazione che per consentire la verifica, a lavori ultimati, della contabilità finale che compete ad uffici diversi (Ufficio Tecnico Comunale e Servizio Aset Fognature).

Nel Computo metrico dovrà essere previsto il gruppo elettrogeno di supporto alle pompe di sollevamento delle acque di prima pioggia.

Illuminazione Pubblica

Il lampione posto in curva su via Cardarelli (lato fosso) dovrà essere previsto a doppio braccio per migliorare l'illuminazione dell'area verde nella parte confinante con il lotto 3.

I basamenti dei pali andranno realizzati con calcestruzzo Rck 25 Mpa in luogo di Rck 15 Mpa. Dovrà essere recepita la prescrizione relativa alla predisposizione per il sistema di telecontrollo unitamente alle altre prescrizioni già elencate nei precedenti pareri.

Enel

Per lo spostamento della linea aerea, con particolare riferimento ai relativi costi si ribadiscono i contenuti dei pareri già espressi.

Schema di convenzione

Art. 4 – 1° comma – Il primo periodo va sostituito con il seguente: “La Ditta lottizzante, a scomuto degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, si obbliga a realizzare le opere di urbanizzazione previste dal Piano attuativo di cui all'articolo 2 comma 1 e meglio descritte nel progetto esecutivo presentato dalla Ditta lottizzante stessa e corredato dei pareri dei vari Uffici Comunali, Servizi ed Enti ognuno per la parte di relativa competenza, previo rilascio del permesso di Costruire.”

Art. 5 – aggiungere al comma 1 a – “Rete di distribuzione Enel – impianto che prevede la realizzazione di nuova cabina di trasformazione” le parole “e l'interramento della linea aerea”.

Dovrà essere previsto a carico dei proprietari delle unità immobiliari realizzate, la manutenzione ordinaria e straordinaria delle vasche di prima pioggia e dei relativi componenti che ne garantiscono il funzionamento, gruppi elettrogeno compresi. Gli articoli introdotti andranno aggiunti al comma 4 dell'art.19 tra quelli da inserire negli atti di trasferimento di proprietà dei lotti agli acquirenti.

Tra gli oneri ed obblighi a carico della Ditta lottizzante devono essere previste le eventuali spese per

energia elettrica necessaria ad illuminare strade e parcheggi prima del trasferimento al Comune di dette aree.

Tutti gli elaborati andranno corretti in sintonia con le prescrizioni sopra descritte.

Si evidenzia, inoltre, l'opportunità di concordare con Aset, Servizio Igiene Urbana, la collocazione di cassonetti o la predisposizione di isole ecologiche per lo smaltimento dei rifiuti in relazione al fabbisogno stimato.

- DATO ATTO che in conclusione della Conferenza si stabiliva quanto segue:

... "La Conferenza stabilisce quanto segue:

-Sulla base di quanto emerso dalla riunione, l'Ufficio Pianificazione Territoriale comunicherà le risultanze della Conferenza alle Ditte Lottizzanti ed ai tecnici dei tre Comparti, con l'invito a prendere contatto con gli Uffici che devono esprimere i pareri definitivi, al fine di eventuali chiarimenti e delucidazioni in merito alle modifiche da apportare ai progetti presentati ed esaminati.

-L'Ufficio Pianificazione Territoriale, sulla base delle modifiche che verranno apportate ai progetti di lottizzazione, provvederà ad esprimere le proprie valutazioni sotto l'aspetto urbanistico ed edilizio, ed a fornire indicazioni in merito alla stesura definitiva delle Norme Tecniche d'Attuazione e degli Schemi di Convenzione....." ;

- VISTO che con nota del 22.12.2011 p.g. n.ro 85359 (in copia depositata agli atti con il n. 27), l'Ufficio Pianificazione Territoriale comunicava alla ditta lottizzante quanto segue:

".....

-Visto quanto emerso nella Conferenza di Servizi del 06.10.2011 con gli Uffici Comunali ed Aset competenti all'espressione dei pareri in merito all'attuazione del Comparto in oggetto, le cui risultanze sono state portate a conoscenza del progettista del piano di lottizzazione da parte dell'Ufficio Pianificazione Territoriale, con l'invito a prendere contatto con gli Uffici che devono esprimere i pareri definitivi, al fine di eventuali chiarimenti e delucidazioni in merito alle modifiche da apportare ai progetti presentati ed esaminati;

-Dato atto che nella Conferenza si era stabilito che l'Ufficio Pianificazione Territoriale, sulla base delle modifiche che verranno apportate al progetto di lottizzazione, avrebbe dovuto provvedere ad esprimere le proprie valutazioni sotto l'aspetto urbanistico ed edilizio, ed a fornire indicazioni in merito alla stesura definitiva delle Norme Tecniche d'Attuazione e dello Schema di Convenzione;

- Visti gli elaborati tecnici prodotti dal tecnico progettista Ing. Simone Tonelli a conclusione degli incontri con i vari Uffici competenti in merito all'espressione dei pareri sul piano di lottizzazione;

Si evidenzia quanto segue:

1)- Nell'elaborato grafico in cui vengono riportate le modifiche conseguenti ai pareri espressi in sede di Conferenza dei Servizi, viene indicato che la zonizzazione F1 corrisponde a mq. 1624, rispetto ai mq. 1632 previsti nella scheda tecnica del Comparto. Nel progetto la quantità minima di mq.1632 di F1 deve essere rispettata.

L'area relativa alla cabina Enel, non può essere ricompresa nella zonizzazione "P2-pr".

2)- Per quanto concerne il lotto n.ro 3, considerate anche le dimensioni del lotto in rapporto alla superficie utile assegnata, il distacco del fabbricato dal marciapiede su via Cardarelli dovrà essere della misura minima di mt. 5,00.

3)- Per quanto concerne l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e delle opere di urbanizzazione secondaria, elencate agli artt. 3 e 4 delle Norme Tecniche di Attuazione, si dovrà rivedere tale elencazione tenendo conto di quelle che sono le opere che potranno essere considerate assimilate alle secondarie: condotta idrica in ghisa sferoidale da realizzare su via Tre Pini come da prescrizione ASET; allargamento di via Cardarelli come previsto dal PRG per la parte esterna al perimetro del comparto e sistemazione dei cordoli sul lato della via opposto al comparto; raccolta delle acque da caditoie su via Cardarelli fino alla vasca di prima pioggia.

4)- Art. 5 N.T.A. , “Validità del Piano” : “Il Piano precisa le previsioni dello strumento urbanistico per un periodo di anni 10 dalla firma della convenzione, salvo varianti ad esso apportate ed approvate”. Si ribadisce che alla sua scadenza il Piano non potrà essere prorogato.

5)- Art. 7 N.T.A. , “ Le Varianti”. Le parti del progetto che possono subire modifiche nell'ambito della progettazione di dettaglio, consistono nella “configurazione architettonica, l'articolazione interna dei fabbricati all'interno del perimetro di massimo ingombro e l'ubicazione dei parcheggi privati”.

Il numero delle unità immobiliari sono indicative e comunque il numero massimo non potrà essere superiore alla dotazione di parcheggi pubblici.

Il disegno degli spazi pubblici e la distribuzione dei parcheggi pubblici, potranno essere modificati con apposite varianti al piano di lottizzazione approvato.

Il progetto degli accessi carrabili e pedonali ai lotti funzionali, il progetto delle reti tecnologiche, possono essere modificati solamente previo preventivo parere favorevole degli Uffici comunali ed Aset competenti.

6)- Art. 8 N.T.A. “Definizioni edilizie ed urbanistiche, parametri edilizi, indici ed altezze”. Si ribadisce che per il lotto n.ro 3 il distacco del fabbricato dal marciapiede su via Cardarelli dovrà essere della misura minima di mt. 5,00.

La realizzazione di logge al piano terra è consentita per una profondità massima di mt. 2,50 e con una distanza dal confine pari a mt. 2,50; tale disposizione non trova applicazione sui lati confinanti con le proprietà private esterne e con via Cardarelli.

7)- Art. 10 N.T.A. “Descrizione dell'intervento”. Si ritiene opportuno riportare in questo articolo apposita tabella con l'indicazione dei dati parametrici della lottizzazione: superficie complessiva; superfici dei lotti, S.U.L. e numero unità immobiliari per ogni lotto residenziale; superfici degli spazi pubblici e indicazione numero dei parcheggi pubblici.

La descrizione degli interventi ammissibili sui lotti n.ro 1 e 2, dovrà essere riferita ad ogni singolo lotto.

I parcheggi privati dovranno essere ricavati tutti all'interno dei lotti nel numero di 2 per unità immobiliare realizzata.

Qualora venisse incrementata la S.U.L. per i lotti n.ro 1,2,3 in considerazione degli incentivi di cui all'art.92 delle N.T.A. del vigente P.R.G. “Norme di incentivazione alla qualificazione urbana”, dovrà essere riverificata la dotazione minima degli standards urbanistici.

Il numero complessivo delle unità immobiliari, non potrà essere superiore al numero complessivo dei posti auto pubblici previsti.

Con riferimento a quanto disposto dall'art. 38 comma 4. delle N.T.A. del P.R.G., potranno essere realizzati alloggi aventi una superficie utile calpestabile inferiore ai 54 mq. Per un massimo del 20% di quelli previsti nell'intero comparto.

Per quanto concerne il lotto 4, dovrà essere indicato: “L'attuazione del lotto avverrà in conformità a quanto prescritto dall'art. 67 delle N.T.A. del P.R.G. vigente; inoltre è data facoltà all'Amministrazione Comunale di convenzionare la realizzazione della scuola dell'infanzia con la Ditta lottizzante, previa successiva variante alle N.T.A. del P.R.G.”.

8)- Art.11 N.T.A. “ Tecniche architettoniche”.

Per quanto concerne le recinzioni prospicienti le aree pubbliche, si ritiene che l'altezza massima misurata dal piano pubblico debba essere di m. 1,20. Si potrà valutare una maggiore altezza sulla base della tipologia della recinzione, comunque non superiore a m.1,50.

SCHEMA DI CONVENZIONE

9)- ART. 4 “Opere di urbanizzazione”. Il punto 1. va sostituito con il seguente:

□g1. *La Ditta lottizzante, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, si obbliga a realizzare le opere di urbanizzazione previste dal Piano attuativo di cui all'articolo 2 comma 1 e meglio descritte nel progetto esecutivo presentato dalla Ditta lottizzante stessa e corredato dei pareri dei vari Uffici Comunali, Servizi ed Enti ognuno per la parte di relativa competenza, previo rilascio del permesso di Costruire.”*

10)- ART. 5 “Opere di urbanizzazione primaria”. Aggiungere al punto 1. a – “Rete di distribuzione Enel – impianto che prevede la realizzazione di nuova cabina di trasformazione” le parole “e l'interramento della linea aerea”.

11)- *Per quanto concerne l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e delle opere di urbanizzazione secondaria, elencate agli artt. 5 e 6 dello Schema di Convenzione, si dovrà rivedere tale elencazione tenendo conto che potranno essere considerate opere assimilate alle urbanizzazioni secondarie: condotta idrica in ghisa sferoidale da realizzare su via Tre Pini come da prescrizione ASET; allargamento di via Cardarelli come previsto dal PRG per la parte esterna al perimetro del comparto, e sistemazione dei cordoli sul lato della via opposto al comparto; raccolta delle acque da caditoie su via Cardarelli fino alla vasca di prima pioggia.*

Per le opere di urbanizzazione primarie e assimilate alle secondarie che si prevedono da realizzare, dovranno essere indicati gli importi parziali e complessivi.

12)- Dopo l'ART.7 “Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e opere di urbanizzazione a scomputo” dovranno essere riportate apposite tabelle, “Criterio di scomputo delle opere di urbanizzazione primaria” e “Criterio di scomputo delle opere di urbanizzazione assimilate alle secondarie” con la ripartizione degli importi delle opere a scomputo per ogni lotto edificabile del piano di lottizzazione, proporzionalmente alla superficie utile realizzabile prevista.

13)- ART. 10 “Termini per l'esecuzione delle opere”. Il primo comma del punto 1. dovrà così formulato: “ 1. Il termine per l'esecuzione delle opere è stabilito in cinque anni a decorrere dalla data di stipula della presente convenzione, salvo eventuale proroga del Comune, su richiesta motivata della Ditta lottizzante ai sensi dell'art.15 comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, ma in ogni caso mai superiore al termine decennale”.

14)- Con riferimento all'ART.11 “Cessione delle aree e conferimento delle opere di urbanizzazione”, dovrà essere predisposta la tavola con l'indicazione e l'individuazione quotata delle aree da cedere in forma gratuita a favore del Comune.

15)- ART. 21 “Manutenzione delle aree a verde pubblico”. Come indicato nei pareri espressi in sede di Conferenza dei Servizi dall'U.O.Verde Pubblico e dall'U.O. Nuove Opere, dovranno essere aggiunti i punti 5. e 6. relativi alla Gestione del lotto 4 ed alla manutenzione delle vasche di prima pioggia. “ 5. Per quanto riguarda il Lotto 4, destinato alla futura realizzazione di una scuola, essendo questa realizzazione da effettuarsi in futuro, l'area dovrà essere sistemata a prato e mantenuta in buone condizioni a cura e spese della Ditta Lottizzante fino alla cessione definitiva delle opere, e per tutto il periodo intercorrente tra la chiusura del Comparto e la realizzazione della struttura scolastica da tutti i proprietari delle unità immobiliari realizzate nel comparto. Per “sistemazione a prato” si intende la realizzazione di almeno i seguenti interventi: aratura, vangatura e fresatura del terreno con relativa ripulitura da materiali terzi (inerti, sassi, erbe infestanti e quant'altro), diserbo pre semina, concimazione, formazione di prato con semina di miscugli idonei di graminacee, eventuale rullatura post semina.

Il lotto 4 dovrà essere completamente recintato fatta eccezione per il tratto confinante con l'area verde sistemata a prato parallela al Fosso Demaniale (recinzione da inizio area pavimentata attrezzata con panche, proseguendo lungo il lato parcheggi-strada e a confine con le proprietà private) e la recinzione dovrà essere dotata di adeguato cancello, in ferro zincato, da porsi in corrispondenza della zona adibita alla circolazione carrabile per consentire l'accesso dei mezzi che dovranno effettuare la manutenzione. L'area di verde pubblico dovrà essere recintata su tutti i lati fatta eccezione per il tratto a confine con il lotto 4, come sopra precisato e, sul lato di via Cardarelli, dotata di adeguato cancello in ferro zincato per consentire l'accesso dei mezzi che dovranno effettuare la manutenzione (previo adeguato abbassamento del marciapiede). Dovrà ovviamente essere previsto un varco in corrispondenza del percorso pedonale adiacente al parcheggio.

– *Compete ai proprietari delle unità immobiliari realizzate nel comparto, dopo la consegna definitiva delle opere, la manutenzione ordinaria e straordinaria delle vasche di prima pioggia e dei relativi componenti che ne garantiscono il funzionamento, gruppi elettrogeno compresi.*

Il punto 1. dovrà così essere riformulato:

1. La gestione delle aree interne al Piano di Lottizzazione in questione e destinate dallo stesso a verde pubblico e a viabilità pedonale – così come indicato nelle tav. del progetto di cui al precedente art. - è a completo carico, secondo quote di proprietà millesimale, che verranno predisposte dalla Ditta lottizzante, di tutti i proprietari delle unità immobiliari realizzate nel Comparto, che quindi devono assolvere alla loro manutenzione ordinaria e straordinaria.

Le spese per l'energia elettrica necessaria ad illuminare strade, parcheggi e verde pubblico, prima del trasferimento al Comune di dette aree, sono a carico della Ditta lottizzante.

..... ”;

- **VISTO** che con nota del 09.01.2012 pervenuta in data 10.01.2012 p.g. n.ro 1274 (*in copia depositata agli atti con il n. 28*) il progettista ing. Simone Tonelli - in riferimento alla comunicazione di cui sopra, alle richieste scaturite nella Conferenza dei Servizi del 06.10.2011 dagli uffici comunali ed ASET, ed ai confronti avuti con i referenti degli uffici – trametteva nuovo progetto di lottizzazione;

- **VISTO** che in merito alla ultima stesura del Piano Attuativo presentato venivano richiesti nuovamente i seguenti pareri definitivi necessari all'adozione della lottizzazione, ed in particolare :

- che con nota del 16.01.2012 p.g. n.ro 3241 (*in copia depositata agli atti con il n. 29*) , veniva richiesto il parere definitivo di competenza all' ASET S.P.A. – Servizio Fognature;
- che con nota del 16.01.2012 p.g. n.ro 3242 (*in copia depositata agli atti con il n. 30*) , veniva richiesto il parere definitivo di competenza all' ASET S.P.A. – Ufficio Acquedotto;
- che con nota del 16.01.2012 p.g. n.ro 3160 (*in copia depositata agli atti con il n.31*) , veniva richiesto il parere definitivo di competenza al Settore Servizi Lavori Pubblici – U.O. Nuove Opere;

che con nota del 16.01.2012 p.g. n.ro 31633 (*in copia depositata agli atti con il n. 32*) , veniva richiesto il parere definitivo di competenza al Settore Servizi Lavori Pubblici – U.O. Verde Pubblico;

che con nota del 16.01.2012 p.g. n.ro 3158 (*in copia depositata agli atti con il n. 33*) , veniva richiesto il parere definitivo di competenza all' U.O. Progettazione Traffico;

- VISTO che con nota del 26.01.2012 p.g. n.ro 5981 (in copia depositata agli atti con il n. 34) , veniva richiesto il parere di competenza alla Sadori Reti s.r.l. per quanto concerne la rete gas;

- VISTI i seguenti pareri definitivi espressi sul progetto di lottizzazione:

– U.O. Progettazione Traffico del 01/02/2012 p.g. 7642 : PARERE DEFINITIVO FAVOREVOLE al progetto visionato (in copia depositata agli atti con il n. 35).

Si riserva inoltre di esprimere parere definitivo in ordine alla segnaletica al momento di presentazione di idoneo elaborato esecutivo in cui verrà indicata la segnaletica verticale ed orizzontale da installarsi, che non risulta nelle tavole visionate.

Si precisa inoltre che i lavori di realizzazione della segnaletica verticale ed orizzontale potranno essere iniziati solo successivamente all'emissione di apposita ordinanza che istituisca ufficialmente tale disciplina della circolazione e delle soste veicolari, previa richiesta scritta da parte della ditta esecutrice delle opere con allegate n.5 tavole del progetto della segnaletica e contestuale trasmissione in formato digitale della tavola al seguente indirizzo mail:

ilenia.santini@comune.fano.ps.it

– U.O. Verde Pubblico del 01.02.2012 prot. 7483 : parere favorevole (in copia depositata agli atti con il n. 36)

Per quanto riguarda in particolare la valutazione delle voci riportate in Computo metrico, si sottolinea che sono state valutate, e ritenute congrue, le voci dalla 38/35 “fornitura e posa in opera di shelter”, alla 54/133 “formazione di prato”, per un totale computato di euro 14.277,51.

Le altre voci non risultano di competenza della scrivente U.O. .

– ASET S.p.A. del 27/01/2012 prot.n. 877, pervenuto in data 30.01.2012 prot. n. 6740 (in copia depositata agli atti con il n. 37):

Rete distribuzione Acquedotto

Parere tecnico favorevole.

Rete Fognatura

Parere tecnico favorevole.

Sono fatte salve le condizioni di presa in carico delle opere realizzate come già espresso con nota di Aset Spa prot.n. 13571 del 17.10.11.

– U.O. Nuove Opere del 20/01/2012 prot. 71451/23.01.2012 (in copia depositata agli atti con il n. 38):

Parere favorevole.

Non avendo trovato esatto riscontro tra elaborati grafici e computo metrico estimativo si fa presente che verrà data priorità agli elaborati grafici.

Si ricorda inoltre che i ripristini di tutti gli scavi necessari alla realizzazione dei sottoservizi nelle aree destinate a strade e parcheggi all'interno del Comparto, dovranno essere eseguiti utilizzando, una volta realizzato il rinfianco del tubo, i materiali di cui alle voci art.010 e 19.13.001.001 e gli spessori già indicati per la fondazione stradale; non è consentito l'uso di materiale proveniente da scavi di cantiere se diversi dai materiali di cui sopra.

Si conferma e si prende atto di quanto dichiarato dal progettista in merito alla consegna, in

allegato alla contabilità finale

-delle pratiche relative al muro di sostegno tra parcheggio e area verde ed alla vasca di prima pioggia che verranno depositate presso l'ex Genio Civile

-dell'autorizzazione allo scarico nel Fosso demaniale rilasciata dal competente ufficio dell'Amministrazione Provinciale.

Si ricorda, infine, che l'art.45, primo comma della Legge n.214 del 22/12/2011 (conversione del D.L. n.201/2011) di seguito riportato, introduce modifiche al D.P.R. 380/2001:

1.All'articolo 16 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, dopo il comma 2 è inserito il seguente:

“2-bis. Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 7, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, letter c), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n.163, funzionali all'intervento di trasformazione del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n.163”.

In tal senso va modificato lo Schema di convenzione, in particolare l'art.8.

- **VISTO** il parere della **Sadori Reti S.R.L.** del 09.02.2012 prot.n. 140 PS/pg pervenuto in data 14.02.2012 prot. n. 9896 (*in copia depositata agli atti con il n. 39*), con il quale si esprime parere favorevole per la metanizzazione del nuovo comparto urbanistico della zona di espansione in argomento, alle seguenti condizioni:

- l'attuazione delle opere previste sarà subordinata al ricevimento di specifica richiesta da parte della ditta lottizzante, da presentarsi alla scrivente entro tre mesi dall'avvenuta formalizzazione della convenzione comunale di lottizzazione (fornendo la documentazione specificata nell'apposita scheda allegata) a seguito della quale potrà essere emesso il relativo preventivo di spesa corredato di progetto esecutivo;

- la realizzazione delle opere di metanizzazione previste per il comparto edilizio restano subordinate al verificarsi di idonee condizioni per l'esecuzione delle opere stesse (accesso al cantiere, sottofondi stradali, opere edili per alloggiamento impianti ecc.), come meglio indicato nel progetto esecutivo e nelle condizioni attuative;

- alla valutazione, da parte della scrivente Società, d'idoneità dell'impianto cittadino di distribuzione del gas metano in relazione ai fabbisogni di gas da rendere disponibili alle utenze previste nell'intervento urbanistico pianificato;

- resta facoltà della scrivente di modificare a proprio insindacabile giudizio il progetto preliminare allegato o il successivo progetto esecutivo, anche dopo emesso;

- la redazione della progettazione esecutiva delle opere di metanizzazione sarà effettuata da parte della scrivente società, quale concessionaria in esclusiva del servizio di distribuzione gas sul territorio del Comune di Fano;

- la validità della presente è di 3 mesi dalla data della stessa a condizione che, entro tale termine, pervenga alla scrivente società apposita comunicazione scritta circa l'adozione integrale della presente nella convenzione comunale di lottizzazione per la quale è stata emessa, con la relativa richiesta di attuazione delle opere di cui sopra, in caso contrario quanto esposto nella presente comunicazione è da intendersi decaduto e privo di effetti.

- **ATTESO** che il piano attuativo 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 in quanto ricade nel caso descritto al paragrafo 1.3, punto 8 lettera m – “i piani attuativi di cui al titolo IV della L.R. 34/1992 che non comportano variante ai relativi P.R.G. non

sono sottoposti a V.A.S., 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 in oggetto 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;

- **VISTO** che la **Commissione Edilizia** ha esaminato il progetto attuativo in oggetto nella **seduta n. 3 del 01/03/2012 punto n.ro 19**, e che dopo aver valutato gli aspetti salienti del progetto e considerato i pareri espressi dai competenti servizi come di seguito indicato:

“

Il comparto in esame è ubicato in area limitrofa al centro abitato di Marotta, confinante su due lati con via Cardarelli, su un lato con un fosso demaniale, e su un lato con un lotto edificato e con zona agricola.

Il comparto ricade per intero nella proprietà della ditta Cuicchi Marino, e risulta avere una superficie pari a mq. 8.722, mentre all'allargamento della via Cardarelli previsto dal PRG corrisponde una superficie di circa mq. 354.

Il piano di lottizzazione prevede una funzione residenziale, una funzione scolastica, più un'area a verde attrezzato e parcheggio pubblico.

Le aree residenziali sono prevalentemente organizzate in corrispondenza dell'attuale rete stradale di via Cardarelli, mentre l'area scolastica viene ubicata in posizione più arretrata in corrispondenza dell'area a parcheggio.

La “Provincia di Pesaro e Urbino – P.O. 4.1.3 Compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni geomorfologiche del territorio”, a seguito della richiesta di parere ai sensi dell’art. 89 del D.P.R. 380/01 e s.m.i (ex art.13 L. 64/74) - dopo diverse integrazioni di documentazione ed incontri - definiva di spostare l'area a verde pubblico prevalentemente lungo il fosso demaniale per una fascia di circa 10,00 metri quale opera di mitigazione. In corrispondenza dell'area scolastica, la fascia di verde pubblico viene prevista di metri 14,00, per un suo migliore utilizzo da parte della scuola.

Il progetto prevede la suddivisione in 4 lotti, di cui 3 con funzione residenziale ed il quarto destinato alla realizzazione di una scuola per l'infanzia.

Nei lotti residenziali 1 e 2, è prevista una SUL residenziale pari a mq. 800 ciascuno, per un totale di mq. 1600; nel lotto n. 3 è prevista una SUL di mq. 144, per complessivi mq. 1.744 di superficie residenziale. Le unità immobiliari che si possono insediare sono 32, pari al numero dei parcheggi pubblici previsti (n.15 u.i. nel lotto 1; n. 15 u.i. nel lotto 2; n.2 u.i. nel lotto 3).

– *La realizzazione di logge al piano terra è consentita per una profondità massima di mt. 2,50 e con una distanza dal confine pari a mt. 2,50; tale disposizione non trova applicazione sui lati confinanti con le proprietà private esterne e con via Cardarelli.*

a) *I parcheggi privati saranno ricavati tutti all'interno dei lotti nel numero di 2 per unità immobiliare realizzata.*

Con riferimento a quanto disposto dall'art. 38 comma 4. delle N.T.A. del P.R.G., potranno essere realizzati alloggi aventi una superficie utile calpestabile inferiore ai 54 mq. Per un massimo del 20% di quelli previsti nell'intero comparto.

Standards previsti:

-Verde pubblico : mq. 1.632

-Parcheggi pubblici: mq. 1.400 (n. 32 di cui 2 per disabili)

-Area scolastica: mq. 2.200

PARERI

In merito al piano di lottizzazione sono stati acquisiti i seguenti allegati pareri :

1)-Provincia di Pesaro e Urbino – Servizio Urbanistica-Pianificazione Terr.le-V.I.A. -V.A.S. -Aree Protette- P.O. Compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni geomorfologiche del territorio.

Parere n. 2769/10 del 21.06.2011 prot.n. 48024

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 (ex art.13 L. 64/74), con prescrizioni.

2)- ASET S.P.A.

Parere del 27.01.2012 prot.n. 877

Rete Distribuzione Acquedotto

Parere tecnico favorevole

Rete Fognatura

Parere tecnico favorevole con condizioni.

3)- U.O. NUOVE OPERE

Parere del 20.01.2012 prot. n.4720/23.01.2012

Parere favorevole con condizioni.

4)- U.O. VERDE PUBBLICO

Parere del 01.02.2012 prot. n.7483

Parere favorevole con sottolineatura.

5)- U.O. PROGETTAZIONE TRAFFICO

Parere del 01.02.2012 prot. n.7642

Parere favorevole con riserva e precisazione.

6)- SADORI RETI S.R.L.

Parere del 09.02.2012 prot. n.140 PS/gp

Parere favorevole con condizioni

.....”

ha espresso parere favorevole al Piano di Lottizzazione in esame, alle condizioni, prescrizioni e precisazioni espresse dai competenti servizi con i pareri soprariportati.

- SIGNIFICATO che gli elaborati progettuali dovranno essere modificati comunque prima della delibera di approvazione al fine di ottemperare alle prescrizioni e condizioni dei pareri sopracitati, e che dovranno essere aggiornati in nulla osta di competenza dell'Enel e della Telecom;

VISTA la L. 17 agosto 1942, n. 1150 e s.m.i., Legge urbanistica;

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

VISTO il comma 5 dell'art. 11 della L.R. 22/11 “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" che recita "In attuazione dell'articolo 5, commi da 9 a 14 del D.L. 70/2011 convertito, con modificazioni, in legge 106/2011, la Giunta comunale approva:

a) i piani attuativi conformi allo strumento urbanistico generale vigente o in variante al medesimo ai sensi dell' art. 15, comma 5 della L.R. 34/1992;.....”

VISTO il D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i., Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia;

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 il 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 Piano Regolatore Generale vigente approvato con delibera n° 34 del 19/02/2009;

VISTO il Regolamento edilizio comunale vigente;

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

VISTI i seguenti pareri, richiesti ed espressi sulla suindicata proposta di deliberazione, ai sensi dell’art. 49, comma 1, del D.Lgs.vo 18.08.2000 n. 267;

b) Responsabile Servizio interessato Arch. Adriano Giangolini in data 19.3.2012: favorevole;

Responsabile di Ragioneria D.ssa Daniela Mantoni in data 19.3.2012 : non dovuto;

Ad unanimità di voti palesemente espressi;

DELIBERA

1. di ADOTTARE per le motivazioni e nel rispetto delle prescrizioni e condizioni richiamate in premessa, ai sensi dell’art. 30 della L.R. 34 del 8 agosto 1992 e s.m.i., il Piano di Lottizzazione relativo al comparto **ST6_P55 –“COMPARTO RESIDENZIALE E SCOLASTICO VIA CARDARELLI”** in località Marotta via Cardarelli, presentato dalla Ditta: Cuicchi Marino, redatto dall' Ing. Simone Tonelli di Fano, e costituito dai seguenti elaborati depositati agli atti:

- Relazione Tecnica

- Norme Tecniche di Attuazione

- Relazione Geologica redatta dal Dott. Geol. Laura Pelonghini
- Relazione di Valutazione Previsionale del Clima Acustico ai sensi della L. 447/85 e L.R. 28/01 redatta dalla Dott.ssa Katuscia Cecchini
- Computo Metrico delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie
- Schema di Convenzione urbanistica
- Analisi di Settore ai sensi dell'art.5 L.R. 14/2008
- Relazione Tecnica e Attestazione di Conformità relativa alle prescrizioni della L. 05.02.1992 n.104 e D.P.R. 24.04.1996 n, 503

- TAV A01 - Inquadramento territoriale: PRG – catastale con inserimento prog.;
- TAV A02 - Stato attuale: planimetria generale - sezioni;
- TAV A03 - Stato attuale: rilievo fotografico;
- TAV A04 - Stato attuale-progetto, confronto tra: PRG, mappa catastale, rilievo, previsioni di progetto;
- TAV A05 - Progetto: planimetria generale – sezioni tipo;
- TAV A06 - Stato attuale/Progetto: sezioni comparative dei profili - sezione tipo;
- TAV A07 - Progetto: planimetria quotata;
- TAV A08 - Progetto: zonizzazione – calcolo delle aree;
- TAV A09 - Progetto: sistema fognario;
- TAV A10 - Progetto: acquedotto – gas;
- TAV A11 - Progetto:distribuzione ENEL – pubblica illuminazione;
- TAV A12 - Progetto: distribuzione Telecom;
- TAV A13 - Progetto: verde pubblico;
- TAV A14 - Progetto: tipologie edilizie (ipotesi);
- TAV A15 - Progetto: rendering.

2. di STABILIRE che tutti gli elaborati costituenti il Piano di Lottizzazione in oggetto, dovranno essere modificati ed integrati sulla base delle prescrizioni e condizioni richiamate in premessa; il perfezionamento dovrà essere predisposto dalla ditta lottizzante prima della approvazione;

di **DARE ATTO** che il Piano Attuativo non è soggetto alle procedure V.A.S. (Valutazione Ambientale Strategica) ai sensi della Deliberazione della Giunta Regionale n° 1813 del 21/12/2010 in quanto ricade nel caso descritto al paragrafo 1.3, punto 8 lettera m – “ i piani attuativi di cui al titolo IV della L.R. 34/1992 che non comportano variante ai relativi P.R.G. non sono sottoposti a V.A.S., purché

non contengano opere soggette alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale o a Valutazione di Incidenza, secondo la vigente normativa”;

4. di **DARE ATTO** che il Piano 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;

5. di **DARE ATTO** che il responsabile del procedimento è l’arch. Adriano Giangolini, Dirigente del Settore V LL.PP - URBANISTICA;

6. di **DARE MANDATO** al Dirigente del Settore V° LL.PP – URBANISTICA per tutti gli adempimenti relativi al perfezionamento della Convenzione Urbanistica, demandando allo stesso di apportare le modifiche e/o le integrazioni che potranno essere necessarie, fermo restando che non dovranno essere modificati gli aspetti sostanziali;

7. di **DARE MANDATO** al Dirigente del Settore V LL.PP - URBANISTICA per tutti gli adempimenti conseguenti e necessari in ottemperanza a quanto prescritto dalla citata L.R. n.ro 34/1992 e s.m.i..

LA GIUNTA

Ad unanimità di voti palesemente espressi;

DELIBERA

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

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

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

Il Sindaco
F.to Aguzzi Stefano

Il Segretario Generale
F.to Renzi Antonietta

La presente deliberazione di Giunta N. **73** del **20/03/2012** 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 21/03/2012

L'incaricato dell'ufficio segreteria
ROMAGNA CARLA