



COMUNE DI FANO

Provincia di Pesaro e Urbino

ORIGINALE DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Nr. **43** del **13/02/2020**

OGGETTO: ADOZIONE DEL PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO AD UN FABBRICATO SITO IN FANO VIALE B. BUOZZI - F. 25 MAPP.LE 220 - AI SENSI DEL COMBINATO DISPOSTO DEGLI ARTT. 28 E 30 DELLA L. 457/1978 E DEGLI ARTT. 15. 5 E 30 DELLA L.R. 34/1992 – IN VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PRG DEL COMUNE DI FANO (PU)

L'anno **duemilaventi**, il giorno **treddici** del mese di **febbraio** 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>	Presente
3) MASCARIN SAMUELE	<i>ASSESSORE ANZIANO</i>	Presente
4) CUCCHIARINI SARA	<i>ASSESSORE</i>	Assente
5) DEL BIANCO CATERINA	<i>ASSESSORE</i>	Presente
6) LUCARELLI ETIENN	<i>ASSESSORE</i>	Presente
7) TINTI DIMITRI	<i>ASSESSORE</i>	Presente
8) TONELLI FABIOLA	<i>ASSESSORE</i>	Presente

Assenti: **1**

Presenti: **7**

Assume la Presidenza **SERI MASSIMO**

Partecipa con funzioni consultive, referenti, di assistenza e verbalizzazione la Segretaria Generale **RENZI ANTONIETTA**

OGGETTO: ADOZIONE DEL PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO AD UN FABBRICATO SITO IN FANO VIALE B. BUOZZI - F. 25 MAPP.LE 220 - AI SENSI DEL COMBINATO DISPOSTO DEGLI ARTT. 28 E 30 DELLA L. 457/1978 E DEGLI ARTT. 15. 5 E 30 DELLA L.R. 34/1992 – IN VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PRG DEL COMUNE DI FANO (PU)

LA GIUNTA COMUNALE

Vista la seguente proposta di deliberazione

PREMESSO CHE:

con **delibera del Consiglio Comunale n. 57 del 4/04/2019 il Comune ha individuato l'area relativa al fabbricato sito in via B. Buozzi di Fano - distinto al N.C.E.U. di Fano al foglio n. 25 - mappale 220, come "zona di recupero"** ai sensi della L. 457/78 e il P.R.G. vigente all'art. 2 comma 6 delle N.T.A conferma l'individuazione delle zone di recupero o contestualmente all'approvazione dei piani di recupero, tale individuazione viene effettuata ai sensi dell'art. 27 comma 2 della L. 457/78;

in relazione a quanto espresso nella suddetta delibera, il rilascio dei titoli edilizi, relativi al complesso in oggetto, è subordinato all'approvazione di un piano di recupero secondo quanto stabilito dall'art. 27 comma 3 della L. 457/78.

VERIFICATO CHE:

il P.R.G. vigente individua l'area in oggetto come **zona omogenea "B1.1"** ai sensi del D.M. 1444/68.

Secondo l'art. 25 delle NTA di PRG vigente:

"Le zone B1.1 sono individuate come Zone residenziali sature con presenza di valori storico-architettonici e/o ambientali

-1 Le zone B1 sono le zone residenziali di completamento che risultano oramai saturate dall'edificazione esistente e che - inoltre - presentano valori storico - architettonici e/o ambientali in relazione ad un processo storico - costruttivo consolidato della città e/o alla loro ubicazione geografica.

-2. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto;

-3. Gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono di seguito riportati. UF = 0,50 mq/mq Utilizzazione fondiaria HMAX = 8,50 ml Altezza massima degli edifici IPE = 0,20 mq/mq Indice di permeabilità

-4. Le tipologie di intervento consentite sono:

a) restauro e risanamento conservativo b) ristrutturazione edilizia c) sopraelevazione;

-5. La progettazione dovrà essere sempre sviluppata attraverso un particolare approfondimento sia di carattere architettonico che tipologico, nonché nell'uso dei materiali, in relazione al contesto di riferimento e alle finalità di recupero e/o reinserimento dei suoi valori;

-6. L'area di sedime degli edifici esistenti deve sostanzialmente rimanere immutata, salvaguardando i giardini privati esistenti.

Negli interventi su edifici con impianto antecedente al 1950 - con le caratteristiche di cui al comma 1 - sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e

straordinaria, nonché quelli di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia con l'esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione, che non comporti modifiche sostanziali dei prospetti."

La Zona è sottoposta ai seguenti vincoli di cui al D.Lgs. 42/2004 e ai seguenti ambiti di tutela del Sistema Paesistico Ambientale: "PASSEGGI" istituito con D.M. 26/11/1963

"Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona del viale dei Passeggi di Fano". Nelle motivazioni si riconosce che la zona comprendente il viale dei passeggi dal Ponte Rosso sino al Ponte della Liscia, ove il Canale Albani scorre al centro di due viali alberati con spazi a giardino e prato pubblico sulle sponde che con il verde delle ville che vi prospettano forma una zona di verde di particolare e suggestivo quadro naturale nel perimetro della città, costituendo inoltre un complesso di cose immobili aventi valore estetico e tradizionale.

RICHIAMATO CHE:

secondo quanto disposto dalla Delibera C.C. n. 289/2019, nelle zone B 1.1 - di cui all'art. 25 delle NTA di PRG vigente - per gli edifici con un impianto antecedente al 1950, che presentano valori storico-architettonici e/o ambientali, non trova applicazione la L.R. n. 22 /2009 (c.d. Piano Casa).

VISTO CHE:

in data 28/06/2019 con PEC acquisita al prot. n. 49611/2019 e successive integrazioni venivano trasmessi, dai progettisti Geom. Carlo Cecchetelli ed Ing. Roberto Giulioni, gli elaborati relativi al Piano di Recupero del fabbricato sito in via B. Buozzi di Fano - distinto al N.C.E.U. di Fano al foglio n. 25 - mappale 220;

il Piano di Recupero ultimo aggiornato degli elaborati integrativi è stato trasmesso in data 05/12/2019 – prot. n. 91493.

SOTTOLINEATO CHE:

gli interventi previsti dal Piano di Recupero in esame, riguardano principalmente lo spostamento di una porzione della volumetria dell'edificio accessorio di pertinenza dell'abitazione principale. L'annesso accessorio attualmente ha una volumetria complessiva dichiarata dai progettisti di mc 86,95. Parte del fabbricato verrà demolito rendendo disponibile una volumetria di 52,26 mc da utilizzarsi sul corpo di fabbrica dell'abitazione principale.

La volumetria verrà così ridistribuita sul fronte posteriore del fabbricato: Parte al piano seminterrato per mc 17,30 da utilizzarsi come ampliamento del soggiorno; Parte al piano Rialzato per mc 32,89 da utilizzarsi a sinistra del vano ascensore come bagno della camera da letto e a destra come lavanderia.

Complessivamente si prevede la realizzazione di 50,19 mc <dei 52,26 mc demoliti dall'annesso. La copertura piana dell'ampliamento verrà utilizzata per i due balconi del piano primo.

Gli interventi di finitura proposti sostanzialmente si pongono in continuità con le finiture dell'edificio attuale, in particolare: Gli infissi saranno realizzati in alluminio con le medesime caratteristiche di quelle esistenti e su tali aperture sono previste in progetto delle cornici decorative delle stesse caratteristiche delle aperture esistenti; Il vano ascensore verrà tamponato con muratura intonacata mitigando in tal modo l'inserimento del nuovo manufatto sul prospetto posteriore del corpo edilizio esistente; anche le nuove pareti saranno realizzate in laterizio ed intonacate rendendo omogenea la facciata del fronte posteriore.

ATTESO CHE:

la proposta di piano in oggetto, costituisce variante al comma 6 - secondo paragrafo dell'art. 25 delle NTA di PRG vigente, in quanto per l'edificio considerato, con impianto antecedente al 1950, si prevedono parziali interventi di demolizione e ricostruzione, che comportano modifiche sostanziali del prospetto sul retro, nel rispetto delle volumetrie complessive esistenti;

il piano proposto, in variante non sostanziale al PRG vigente, potrà essere approvato ai sensi del combinato disposto degli artt. 15.5 e 30 della L.R. n. 34/1992, in quanto non incide sul dimensionamento globale, non comporta modificazioni alle destinazioni d'uso delle aree e pur variando le norme tecniche di attuazione del PRG non comporta modifiche alla distribuzione dei carichi insediativi del PRG e alla dotazione degli standard di cui al D.M. n. 1444/1968.

VISTO CHE per il Piano di Recupero in oggetto sono stati richiesti i pareri di competenza ai seguenti Enti/Servizi:

- Regione Marche - Servizio Infrastrutture Trasporti ed energia-PF Presidio Territoriale ex Genio Civile Pesaro Urbino e Ancona – Sede Pesaro, con nota del 23/08/2019 – prot. nn. 62588 e 62584;
- A.S.U.R. Area vasta 1, con nota del 23/08/2019 – prot. nn. 62592 e 62591;
- Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio Marche, con nota del 23/08/2019 – prot. nn. 62625 e 62626;
- SUAE Sportello Unico Attività Edilizia con nota del 2/09/2019 – prot. n.64375.

VISTI i seguenti pareri pervenuti:

- parere n. **3662/19** (in copia agli atti) della **Regione Marche - Servizio Infrastrutture, Trasporti ed Energia P.F. Presidio Territoriale ex Genio Civile Pesaro-Urbino e Ancona Sede di Pesaro-** assunto al prot. n. 079186 del 22/10/2019, con il quale **si esprime PARERE FAVOREVOLE in ordine alla compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni geomorfologiche del territorio, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, compresi gli accertamenti previsti dal documento tecnico approvato con D.G.R. 53/2014, in applicazione dell'art. 10 della L.R. Marche 22/2011, con le seguenti indicazioni, raccomandazioni e prescrizioni:**

“- La progettazione esecutiva degli interventi strutturali dovrà basarsi su uno specifico studio geologico-geotecnico-sismico, secondo il D.M.17 gennaio 2018 e relativa circolare applicativa. Il progetto esecutivo degli interventi resta comunque subordinato all'osservanza degli adempimenti previsti nella Parte II Capo IV del D.P.R. n. 380/2001 e all'art.94 bis della L. 55 del 14/06/2019.

- Per la struttura in ampliamento andranno previste fondazioni adeguatamente attestata all'interno di uno strato competente.

- Allo scopo di mantenere costanti nel tempo le caratteristiche geo-meccaniche dei terreni di fondazione, si raccomanda di dotare l'area di adeguato sistema di regimazione, raccolta e smaltimento delle acque superficiali attraverso la fognatura pubblica evitando l'adozione, anche temporanea, di sistemi di smaltimento delle acque nel suolo e/o dispersioni incontrollate nei terreni limitrofi.

- Per evitare accumuli idrici in corrispondenza delle eventuali strutture contro terra (piani interrati, opere di contenimento etc.) queste andranno sempre impermeabilizzate e munite di drenaggio a tergo su tutta l'altezza del paramento, con ghiaia e pietrisco di opportuna granulometria, tessuto-non-tessuto per evitare l'intasamento del dreno, cunetta di base e tubazione forata che consenta la raccolta delle acque, da convogliarsi con condotte a tenuta fino allo smaltimento nella rete fognaria. Andrà inoltre realizzato un drenaggio alla base della

nuova struttura.

- *Tutte le condotte sia affluenti al lotto d'intervento, dovranno essere realizzate a tenuta.*

Si ricorda che in base al documento tecnico (art.10, comma 4, della L.R. n. 22/2011), approvato con D.G.R. n. 53/2014, l'accertamento in ordine alle applicazioni delle disposizioni rivolte al perseguimento dell'invarianza idraulica, di cui al Titolo III dello stesso, spetta all'Ente competente al rilascio del titolo abilitativo ad attività di trasformazione, comportante variazione della permeabilità superficiale.

Le sopra esposte indicazioni e prescrizioni dovranno essere specificatamente richiamate nell'atto di approvazione del piano di recupero.

Nel caso in cui vengano apportate modifiche agli elaborati allegati al presente parere, andrà inoltrata apposita richiesta di riesame ...”;

- **PARERE FAVOREVOLE**, senza prescrizioni, dell'**Asur Marche - Area Vasta 1**, assunto al prot. n. 66451 del 26/08/2019 (in copia agli atti);

- **PARERE CONDIZIONATO** dello **SUAЕ** assunto al prot. n. 71909 del 30/09/2019 in quanto:

“1) L'ampliamento lato DX non rispetta la distanza minima dal confine di proprietà, occorre acquisire il nulla osta della ditta confinante;

2) Nel locale denominato letto 1 non viene rispettato il rapporto di aereo-illuminazione in quanto la superficie dello stesso deve includere la superficie degli armadi...” (in copia agli atti).

VERIFICATO che la **Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio delle Marche** non ha fatto pervenire il proprio parere entro 90 giorni dalla richiesta.

PRESO ATTO che a seguito delle condizioni sopra riportate dallo SUAЕ, con nota del 05/12/2019 - prot. 91493, i progettisti provvedevano ad integrare la pratica con la tav A/2 aggiornata alle prescrizioni (modifiche interne al locale denominato letto1) e con il consenso scritto della ditta confinante che riporta:

“...Nulla osta alla realizzazione dell'intervento in oggetto, posto ad una distanza dal confine tra le due proprietà inferiore a ml 5,00, che comunque rispetta la distanza minima tra pareti finestrate di ml10,00 come prescrive il DM 1444/68, così come riportato nel progetto redatto dal Geom. Carlo Cecchetelli...”

ATTESO CHE:

il piano di recupero proposto è stato **escluso 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. 107 del 31/01/2020**, acquisita via PEC in data 3/02/2020 e assunta agli atti con prot. n. 8362 del 3/02/2020;

il piano 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.

DATO ATTO CHE:

il responsabile del procedimento è l'Ing. Marco Ferri, Funzionario preposto della U.O. Pianificazione Urbanistica/Territoriale del Settore 4 Urbanistica.

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

N. 43 del 13/02/2020

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

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

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

VISTO il Regolamento Edilizio Comunale vigente.

EVIDENZIATO CHE:

il Piano di Recupero in oggetto è costituito dagli elaborati elencati nella parte dispositiva del presente atto, allegati alla presente deliberazione.

ATTESTATO:

- 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.

VISTO, il D.L.174/2012 convertito con la legge 7 dicembre 2012, n. 213 “Disposizioni urgenti in materia di finanza e funzionamento degli enti territoriali, nonché ulteriori disposizioni in favore delle zone terremotate nel maggio 2012” in cui è previsto all'art. 3 il rafforzamento dei controlli in materia di enti locali.

Si ATTESTA 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 comporta indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente derivanti dall'attuazione di uno strumento urbanistico.

VISTI i seguenti pareri, richiesti ed espressi sulla proposta di deliberazione in oggetto, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs.vo 18.08.2000 n. 267 s.m.i:

- parere di regolarità tecnica del Dirigente del Settore 4^ Urbanistica Arch. Adriano Giangolini in data 10.02.2020;

- parere di regolarità contabile della Dirigente del Settore 3^ Servizi Finanziari Dott.ssa Daniela Mantoni in data 11.02.2020;

Ad unanimità di voti palesemente espressi

DELIBERA

1) di ADOTTARE nel rispetto delle condizioni e delle prescrizioni richiamate in premessa,

il “Piano di Recupero di iniziativa privata relativo ad un fabbricato sito in Fano in Viale B. Buozzi - distinto al N.C.E.U. di Fano al Foglio n. 25 - Mappale 220, ai sensi del combinato disposto degli artt. 28 e 30 della L. 457/1978 e degli artt. 15,5 e 30 della L.R. 34/1992 e s.m.i., in variante non sostanziale al P.R.G. del Comune di Fano (PU)”, così come formulato nella parte narrativa del presente atto, costituito dai seguenti elaborati:

- 1 – Relazione illustrativa
- 2 - Documentazione Fotografica
- 3 - Schema di Convenzione Urbanistica
- 4 - Norme Tecniche di Attuazione
- 5 - Asseverazione compatibilità idraulica
- 6 - Verifica Compatibilità Idraulica
- 7 - Relazione Geologica
- 8 -Tav A-0 Inquadramento e stralci cartografici
- 9 -Tav A-1 Stato Attuale
- 10 -Tav A-2 Rev02 Progetto
- 11 -Tav A-3 Rev01 Calcolo Volumi

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

3) di DARE ATTO che il piano di recupero di cui al precedente punto 1) è conforme alla classificazione acustica del territorio comunale, approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 387 del 15.12.2005 e con delibera del Consiglio Comunale n. 26 del 12.02.2009, ai sensi dell’art. 8 della L.R. n. 28/2001;

4) di DARE ATTO che il piano di recupero di cui al precedente punto 1) è stato **escluso 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. 107 del 31/01/2020**, acquisita via PEC in data 3/02/2020 e assunta agli atti con prot. n. 8362 del 3/02/2020;

5) di DARE MANDATO al Dirigente del Settore 4 Urbanistica per tutti gli adempimenti conseguenti e necessari in ottemperanza a quanto prescritto dalla citata L.R. n. 34/1992, nonché di provvedere alla pubblicazione del presente atto nel sito istituzionale dell’Amministrazione ai sensi e per gli effetti dell’art. 39 del D.Lgs. n. 33/2013;

6) di DARE MANDATO al Dirigente del Settore 4 Urbanistica, in seguito all’approvazione del piano in oggetto, 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 PRENDERE ATTO che il responsabile del procedimento è l’Ing. Marco Ferri, Funzionario preposto della U.O. Pianificazione Urbanistica/Territoriale del Settore 4 Urbanistica.

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

La Segretaria Generale
Renzi Antonietta
F.to digitalmente

La presente deliberazione di Giunta N. **43** del **13/02/2020** 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.

Diventerà esecutiva trascorsi dieci giorni dalla data di pubblicazione ai sensi dell'art. 134 comma 3° del D. Lgs. n. 267/2000;

L'incaricato dell'ufficio segreteria
PORTINARI GLORI RAFFAELLA