



COMUNE DI FANO

Provincia di Pesaro e Urbino

ORIGINALE DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Nr. **299** del **23/09/2021**

OGGETTO: CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI E APROVAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO AD UN IMMOBILE SITO IN FANO IN VIA DELLE RIMEMBRANZE, N. 3, AI SENSI DELLA LEGGE 457/1978 E DEGLI ART. 15 E 30 DELLA L.R. 34/1992. I.E.

L'anno **duemilaventuno**, il giorno **ventitre** del mese di **settembre** 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) BRUNORI BARBARA	<i>ASSESSORE</i>	Presente
5) CUCCHIARINI SARA	<i>ASSESSORE</i>	Assente
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 il Segretario Generale **MORGANTI STEFANO**

OGGETTO: CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI E APROVAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO AD UN IMMOBILE SITO IN FANO IN VIA DELLE RIMEMBRANZE, N. 3, AI SENSI DELLA LEGGE 457/1978 E DEGLI ART. 15 E 30 DELLA L.R. 34/1992. I.E.

LA GIUNTA COMUNALE

VISTA la deliberazione di Giunta Comunale n. 4 del 14/01/2021, esecutiva a norma di legge, con cui è stato adottato ai sensi del combinato disposto dell'art. 15, comma 5 e, promosso dalla ditta Esseci s.r.l. il Piano di Recupero di iniziativa privata relativo ad un immobile sito in Fano in via delle Rimembranze, n. 3, promosso dalla sig. Federica Orciani;

VISTE le note:

PEC del 19/01/2021, p.g. n. 4650, con cui veniva trasmesso all'Amministrazione Provinciale di Pesaro e Urbino, per quanto di competenza ai sensi dell'art. 30 comma 3 della L.R. 05.08.1992 n. 34 e s.m.i., copia della deliberazione di giunta n. 4 del 14/01/2021 e degli elaborati costituenti il Piano di Recupero in oggetto;

del 11/03/2021 con P.G. n. 19390 (Allegato 1), in cui si comunica che il Presidente della Provincia in data 02/03/2021, ai sensi dell'art. 30 comma 3 della L.R. 34/92 e s.m.i., ha preso atto della proposta formulata dal *Servizio 6 - Pianificazione Territoriale, Urbanistica, Edilizia, Istruzione scolastica, Gestione riserva naturale del Furlo*, circa la mancanza di osservazioni in merito al Piano di Recupero in oggetto;

VISTA la certificazione del Funzionario P.O. del Settore II[^] - Servizi Demografici e Interni - Ufficio Archivio Protocollo e Albo, in data 30/03/2021 - prot. n. 24823 (Allegato 2), con la quale viene attestato:

- che la pubblicazione dell'avviso ed il deposito degli atti adottati con deliberazione di giunta n. 4 del 14/01/2021, relativi a "*Adozione piano di recupero di iniziativa privata relativo ad un immobile sito in Fano alla Via delle Rimembranze, 3 ai fini della legge 457/1978 e degli art. 15 e 30 della L.R. 34/1992*" sono regolarmente avvenuti;

- che gli atti sono stati depositati a disposizione del pubblico per 30 giorni consecutivi dal 22/01/2021 al 20/02/2021;

- che alla data di scadenza per la presentazione delle osservazioni, fissata al giorno 22/03/2021, sono pervenute all'Ente tre osservazioni: 1) Francesco Maria Zauli da Baccagnano, pervenuta in data 10/02/2021 agli atti con PG 19179; 2) Giovanni Solazzi, pervenuta in data 11/03/2021 agli atti con pg 19338; 3) Federica Tesini Italia Nostra Pesaro Fano, pervenuta in data 22/03/2021 agli atti con PG 22140.

VISTE le osservazione pervenute:

1) PG 19179 del 10/02/2021 (Allegato 3), presentata dal dott. Francesco Maria Zauli da Baccagnano, suddivisa in cinque punti che sinteticamente si riportano di seguito unitamente alle

conclusioni ivi contenute, rimandando alla lettura integrale dell'osservazione allegata alla presente:

“OPPOSIZIONE 01: PROCEDURA URBANISTICA. La procedura urbanistica del PdiR Orciani non ha rispettato le NTA del PRG di Fano, riferite alla zona B1.1 dell'art. 25: (...)”, viene contestato inoltre l'utilizzo dello strumento “Piano di Recupero” ed il fatto che lo stesso costituisca “variante sostanziale al PRG” contravvenendo così al comma 5 dell'art. 15 della L.R. n. 34/1992;

“OPPOSIZIONE 02: DOCUMENTAZIONE GRAFICA. La Documentazione Grafica risulta carente e imprecisa nelle planimetrie e nelle altimetrie, ed è motivo di inganno nei confronti degli istruttori delle Amministrazioni chiamate ad emettere i pareri obbligatori: (...)”;

“OPPOSIZIONE 03- RELAZIONE ILLUSTRATIVA e NTA”. In sei punti (lettere da a. ad f.) si contesta l'utilizzo dello strumento del Piano di Recupero, la sopraelevazione del terreno per ciò che concerne la quota d'imposta dell'edificio ricostruito, la modifica dell'area di sedime dell'edificio e la maggiore impermeabilizzazione dell'intero lotto oggetto d'intervento, l'aumento della superficie con destinazione residenziale ed il metodo di calcolo del volume;

“OPPOSIZIONE 04 - MANCATO RISPETTO DELL'AMBIENTE. 4. Il progetto presentato e non contestato dal Comune di Fano è motivo di inganno nei confronti degli istruttori delle Amministrazioni chiamate ad emettere i pareri obbligatori.”;

“OPPOSIZIONE 05 - RISCHIO IDROGEOLOGICO. 5. Anche il Parere della Regione P.F. Tutela del Territorio di Pesaro e Urbino - Parere N.3738/20 è falsato dalla prescrizione del livellamento della quota di imposta inserita nelle NTA del PdiR (Vedi OPP.03 pto 3); essa produrrà senza dubbio un effetto vasca con conseguenze gravi per i confinanti.”;

(...) per i motivi esposti richiede la revoca e/o la modifica delle N.T.A. del PdiR adottato relativamente a:

- 1. per l'art. 2 al secondo capoverso perché detta che “il lotto di intervento non presenta valori storici, architettonici e/o ambientali”;*
- 2. per l'art. 2 comma 3 delle NTA del PdiR adottato perché prevede, contrariamente alle NTA del PRG art. 25, “che è consentita la nuova edificazione a mezzo di demolizione e ricostruzione etc”;*
- 3. per l'art. 2 comma 3 delle NTA la cancellazione tout court per l'ingannevole artificio “... dell'allineamento ... che comporta la modifica degli allineamenti delle quote Servizi e Zauli etc”;*
- 4. per l'art. 3 comma 2 perché non rispetta la qualità ambientale, non precisa il mantenimento dell'area di sedime con la conseguente riduzione del verde (+354% di consumo del suolo verde) e dell'indice di permeabilità che diminuisce del 37% (passa dal 0.90 a 0.57);*
- 5. per il Rischio Idrogeologico derivante qualora fosse realizzato il progetto presentato; (...);*

2) PG 19338 del 11/03/2021 (Allegato 4), presentata dall'avv. Giovanni Solazzi, suddivisa in sette punti (dalla lettera a alla lettera g) che sinteticamente si riportano di seguito unitamente alle conclusioni ivi contenute, rimandando alla lettura integrale dell'osservazione allegata alla presente:

“a – Proposta del Piano di Recupero. (...) Quello presentato non è un Piano di Recupero vero ma la richiesta di un titolo amministrativo che in violazione delle norme e delle regole esistenti consenta di demolire e ricostruire un fabbricato del 1933, completamente nuovo e diverso dal precedente, spostandone l’area di sedime fino a 10 metri, diminuendo il verde della metà e alzando la quota di imposta del lotto. (...)”

“b - Inquadramento urbanistico. (...) Il fabbricato oggetto di intervento è stato costruito in forza alla Autorizzazione inizio lavori prot. n. 12626 del 28.11.1933”(doc 1 allegato)

Il fabbricato in questione si trova all’interno dell’area ricompresa nel Piano Particolareggiato del Centro Storico della Città di Fano.

Si tratta di un’area inserita all’interno del PRG del Comune di Fano Approvato con delibera consiliare n° 34 del 19/02/2009 come B.1.1. - Zone residenziali sature con presenza di valori storico (...)”

“c – Valore Storico. (...) L’edificio del 1933 ha un valore storico architettonico perché conserva intatta la storia e la composizione architettonica urbanistica del contesto urbano in cui è collocato. (...)”

“d - Demolizione e modifica area di sedime. Il nuovo posizionamento del fabbricato procura un danno al fabbricato ex Servigi limitandone in maniera importante la visuale e la luce (...)”

“e - Variante sostanziale al PRG – Violazione Legge Regionale 34/1992. Lo scrivente ha interesse ad opporsi alla Adozione del Piano di Recupero in esame in variante sostanziale (e non formale) al PG che prevede l’innalzamento e lo spostamento del fabbricato (...)”

“f – L’innalzamento dell’intero lotto e danno da allagamenti. Il punto è fondamentale. Lo scrivente ha interesse a che non venga alzata la quota di imposta del lotto confinante (...)”

“g - L’intervento di recupero. Lo scrivente ha interesse ad opporsi alla Adozione del PdR in esame che prevede l’innalzamento e la traslazione dell’immobile (...)”

Conclusioni. Si evince che Piano di Recupero proposto ed Adottato da un organo incompetente La Giunta Comunale, in violazione dell’art 15 comma 5 L.R. 34/92, comporta una modifica sostanziale al PRG in violazione dell’art 18 comma 3 L.R. 34/92 ed appare un titolo amministrativo edilizio- urbanistico mascherato per consentire ad un singolo privato di aggirare il rispetto dell’art.25 delle NTA del PRG per la zona B 1.1 ed in contrasto con il 1° e 2° comma dell’art.25 delle NTA del PRG.

Inoltre si chiede di rinnovare la richiesta di pareri agli Enti in ragione del fatto che il parere reso si è basato su elaborati progettuali e sulla descrizione dell’intervento che riportavano omissioni ed in parte indicazioni non conformi al vero.

Premesso, ciò ferma ogni più ampia tutela in ogni sede competente, si chiede:

- la revoca della deliberazione della Giunta Comunale n° 4 del 14/01/2021 di adozione del piano di recupero da attuare su un fabbricato residenziale in via delle Rimembranze n° 3 in quanto emessa da organo incompetente (in violazione del combinato disposto dell’art 15 comma 5 e dell’art 18 comma 3 della L.R. 34/92) ed in violazione di legge ed eccesso di potere

- il punto 3 dell’art. 2 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Recupero in oggetto vengano modificate ovvero vengano recepiti i contenuti così come di seguito descritto: “È prescritto il mantenimento delle attuali quote del terreno esistente. La quota di progetto del

pavimento al piano terra e del terreno all'interno della proprietà devono corrispondere con quelle attuali di rilievo del terreno lungo il perimetro del marciapiede esistente.”

- il punto 3 dell'art. 3 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Recupero in oggetto vengano modificate ovvero vengano recepiti i contenuti così come di seguito descritto: “È prescritto il mantenimento della sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria (...)”;

3) PG 22140 del 22/03/2021 (Allegato 5), presentata da Italia Nostra, sezione di Pesaro e Fano di cui si riportano di seguito le richieste, rimandando alla lettura integrale dell'osservazione allegata alla presente:

“(...

SI CHIEDE

- Che venga riconosciuta la non applicabilità della L. 457/78, per ciò che riguarda i piani di recupero di iniziativa privata, in quanto progetto non conforme allo strumento urbanistico vigente, in particolare all'art. 25 delle N.T.A.

- Che il progetto vada coerentemente riproposto con riferimento alle prescrizioni contenute nelle NTA all'Art.25, B1.1, Zone residenziali sature con presenza di valori storico-architettonici e/o ambientali, eliminando quanto la norma non concede.

- Che in futuro gli Uffici preposti alla predisposizione degli atti esprimano il loro parere in maniera più unitaria, circostanziata e meno evasiva.”;

CONSIDERATO che:

a seguito delle osservazioni pervenute per il Piano di Recupero in oggetto ed in particolare ai rilievi mossi in ordine alla situazione planimetrica relativa allo stato attuale e allo stato di progetto, con p.g. 32477 del 27/04/2021 si è ritenuto necessario richiedere al proponente il PdR di integrare gli elaborati, rappresentando tramite rilievo topografico i profili altimetrici del lotto oggetto di PdR estesi a tutte le proprietà confinanti con l'indicazione delle quote relative ai giardini e agli edifici;

in data 24/05/2021, con il consenso delle proprietà private confinanti ed alla presenza del Responsabile del Procedimento, si è svolto un sopralluogo congiunto finalizzato all'effettuazione di un rilievo topografico plano-altimetrico;

in data 01/06/2021, con p.g.43266 è stato trasmesso dall'avv. Giovanni Solazzi un rilievo topografico, fatto eseguire per proprio conto dal geom. M. Rossignolo dal quale si desume che la quota d'imposta del fabbricato oggetto del PdR risulta essere a m. 11,79, identica a quella del confinante fabbricato di proprietà Solazzi (m. 11,79) e lievemente inferiore a quella del confinante fabbricato di proprietà Zauli (m. 11.90) (Allegato 6);

in data 09/06/2021, con p.g. 46348, in data 14/06/2021 con p.g. 47644 e in data 24/06/2021 con pg. 51101 sono stati trasmessi dall'ing. P. Paleani, per conto del proponente il PdR, i seguenti elaborati a seguito del rilievo topografico:

- TAV A12 – STATO ATTUALE –PIANO QUOTATO – PLANIMETRIA

- TAV A13 – STATO ATTUALE PIANO QUOTATO – SEZIONI

- TAV A14 – STATO ATTUALE PIANO QUOTATO - SEZIONI,

dal quale si desume che la quota d'imposta del fabbricato oggetto del PdR risulta essere a m. 11,78, praticamente quasi identica a quella del confinante fabbricato di proprietà Solazzi (m. 11,79) e leggermente inferiore a quella del confinante fabbricato di proprietà Zauli (m. 11,90). Tali elaborati costituiscono documentazione tecnica del piano di recupero e sono parte integrante del piano stesso.

In data 25/06/2021 pg. 51846 (Allegato 7) e in data 30/06/2021 pg. 52948 (Allegato 8) sono pervenute due note a firma dell'avv. Antonella Storoni in nome e per conto del proponente il piano di recupero tendenti a dimostrare la correttezza sia della documentazione tecnica allegata al PdR sia la correttezza del procedimento urbanistico intrapreso;

RITENUTO di dedurre alle osservazioni presentate nel modo seguente:

1) Osservazione PG 19179 del 10/02/2021, presentata dal dott. Francesco Maria Zauli da Baccanano.

Opposizione 1.

La procedura urbanistica seguita dal Comune di Fano nel PdR in oggetto è desunta dalla legge urbanistica regionale n. 34/1992 che consente alla Giunta Comunale di approvare i Piani di Recupero di cui all'art. 28 della legge 5 agosto 1978, n. 457, *“conformi al PRG o qualora soddisfino le condizioni previste dalla procedura del comma 5 dell'articolo 15”* (art. 4).

Il PRG vigente individua l'area come zona B1.1 *“Zone residenziali sature con presenza di valori storico-architettonici e/o ambientali”* (art. 25 NTA), inoltre all'art.2 - *Norme Generali* delle N.T.A. del PRG, il comma 6 prevede: *“6. L'individuazione delle zone di recupero ai sensi della legge 457/1978 è stata approvata con delibera consigliere n. 648 del 21 dicembre 1978 o contestualmente all'approvazione dei piani di recupero.”*

L'area oggetto di intervento è ricompresa nella delimitazione della suddetta delibera consiliare n. 648/1978.

Riguardo alle caratteristiche tipologiche dell'edificio, nella Relazione illustrativa (TAV. B1) è descritta la trasformazione che ha subito l'edificio nel corso del tempo.

La prima edificazione risale al 1933 con Autorizzazione all'inizio dei lavori prot. n. 12626 del 28.11.1933.

L'edificio originale era costituito da un unico piano fuori terra suddiviso in quattro ambienti, il bagno e il corridoio.

I prospetti erano caratterizzati da finestre e porte ad arco unite fra loro da una modanatura che correva lungo il perimetro dell'edificio all'altezza dell'imposta degli archi.

Con la Licenza edilizia n. 30 del 24.02.1954 è stato sottoposto ad una trasformazione pesante che ha previsto un aumento del volume e l'eliminazione dei caratteri tipologici delle costruzioni degli anni '30 del secolo scorso, gli archi e modanature, preferendo bucatore architravate e intonaco liscio eccetto la zoccolatura a intonaco sbruffato.

Per quanto riguarda la qualità strutturale dell'edificio esistente si evidenzia che le norme per le costruzioni nelle zone sismiche sono state emanate con la legge 02.02.1974 n. 64.

L'ampliamento del 1954 si rifà per le strutture al R.D. n. 2229 del 16.11.1939 che normava le costruzioni in conglomerato cementizio semplice od armato.

Pertanto la costruzione del 1954, peraltro ampliata, non fornisce quelle garanzie strutturali e antisismiche che la normativa attuale richiede attraverso le “Norme Tecniche per le costruzioni” approvate con il Decreto 17.01.2018 emanato dal Ministero delle Infrastrutture e Trasporti.

Il Piano di recupero è volto a valorizzare le superfici esistenti anche attraverso usi diversi consentiti, quindi, considerando che la superficie totale dello stato attuale è di 299,57 mq e la superficie totale di progetto risulta essere di 291,15 vi è una riduzione della stessa.

Pur vero che l'art.25 delle NTA del PRG al comma 1 descrive le zone B1 come: *“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”*. Considerato che l'edificio non presenta tutti i valori indicati al comma 1 dell'art. 25 delle N.T.A a seguito delle trasformazioni avvenute, il comune ha ritenuto di procedere con l'adozione di un Piano di Recupero in variante non sostanziale al PRG.

L'individuazione delle zone di recupero ai sensi della legge 457/1978 è stata approvata con delibera consigliare n. 648 del 21 dicembre 1978 o contestualmente all'approvazione dei piani di recupero.

Si sottolinea che l'approvazione del Piano di Recupero è propedeutica al rilascio del Permesso di Costruire.

I Piani di Recupero (PdR) del patrimonio edilizio esistente possono riguardare, ai sensi dell'art. 28, comma 1 della L. n. 457/1978 anche singoli immobili, inoltre ai sensi dell'art. 4, comma 1 della L.R. n. 34/1992 i PdR possono essere adottati ed approvati in conformità al PRG o in variante (sostanziale o non sostanziale) ad esso.

Opposizione 2.

Come già sopraesposto, a seguito delle osservazioni pervenute si è ritenuto necessario richiedere al proponente il PdR di integrare gli elaborati rappresentando tramite rilievo topografico i profili altimetrici del lotto oggetto di PdR estesi a tutte le proprietà confinanti con l'indicazione delle quote relative ai giardini e agli edifici.

Sono stati acquisiti aggiornamenti del rilievo planialtimetrico dai quale si desume che la quota d'imposta del fabbricato oggetto del PdR risulta essere a m. 11,78, praticamente quasi identica a quella del confinante fabbricato di proprietà Solazzi (m. 11,79) e lievemente inferiore a quella del confinante fabbricato di proprietà Zauli (m. 11,90);

A seguito della verifica delle quote planoaltimetriche e delle risultanze dei rilievi, considerato il sostanziale allineamento delle tre proprietà, si ritiene che la quota d'imposta del nuovo edificio progettato debba restare quella esistente.

Il soffitto del piano interrato dell'edificio dovrà essere posto ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio, come disposto dell'art.5 delle N.T.A. del PRG vigente integrato con il quadro delle definizioni uniformi di cui all'Allegato A dell'Intesa tra Governo, Regioni e Comuni del 20.10.2016 e la l.R. Marche n.8/2018.

Opposizione 3.

Il citato art. 33 delle NTA – Sistema Paesistico Ambientale del PRG è inconferente, infatti lo stesso, di diretta derivazione dell'art. 57 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano

Paesistico Ambientale Regionale (PPAR), riguarda il “recupero ambientale” delle aree extra-urbane ed è finalizzato all’eliminazione delle situazioni di degrado paesistico.

L'edificio esistente, come già esplicitato, ha perso i suoi caratteri storico-architettonici risalenti alla costruzione del 1933 a causa della ristrutturazione attuata nel 1954, come si evince dalla documentazione fotografica di progetto TAV B3, lo stesso si presenta oggi in stato di degrado, come un edificio del tutto ordinario privo di quegli elementi di pregio da tutelare.

Per quanto concerne l’area di sedime, si evidenzia che il calcolo della superficie coperta dell'edificio esistente è stato effettuato al netto della superficie del marciapiede esistente.

Dal progetto si può rilevare che:

- l'impronta a terra dell'edificio esistente, compreso il garage, è di mq 147,20;
- l'impronta a terra dell'edificio di progetto è di mq 149,46 a cui si aggiungono mq 47,75 del portico.

Da quanto sopra si ritiene che l’area di sedime non sia mutata in maniera sostanziale.

Gli scostamenti sui lati nord-est e nord-ovest rispettano la distanza di m. 5 dai confini come richiesto al comma 4, art. 61 del REC.

Sul lato sud-est il fabbricato esce dall'area di sedime precedente perché il rispetto della distanza dai confini ha determinato un'impronta a terra più stretta e quindi mantenendo la superficie dell'impronta del fabbricato questo va a spostarsi verso Via Corridoni.

La traslazione fa sì che il fabbricato vada ad occupare la zona di manovra dell'accesso esistente, pertanto è stato previsto un nuovo accesso su Via Buoizzi, la cui previsione ha ottenuto il parere favorevole del Servizio Mobilità e traffico.

Gli elaborati progettuali dimostrano che l'indice di permeabilità, 0,20 mq/mq, richiesto per la zona urbanistica viene rispettato prevedendo un indice di permeabilità pari a 0,57 mq/mq.

Relativamente al calcolo della cubatura e delle superfici, si rimanda all'art 5 delle NTA del PRG che disciplina le modalità di calcolo dei parametri edilizi.

Per gli edifici esistenti si fa menzione di superficie totale secondo la seguente definizione riportata al comma 3 “... *si definisce ST - Superficie Totale - la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio*”, con esclusione dei piani completamente interrati che non vengono considerati nel computo della ST.

Le tavole A3 e A5 riportano il calcolo della ST dimostrando che il nuovo fabbricato non supera il limite di mq 299,10 dell'edificio esistente, andando a realizzare mq 291,15 inferiore del limite imposto.

Riguardo alla superficie del vano scala - in accordo alla definizione n.15 del RET, ai fini del calcolo di superficie e volume, il vano scala interno all’edificio va computato in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta sia nello stato di fatto che di progetto come indicato nel parere del Settore IV –Urbanistica U.O.C. SUAE.

All’interno degli edifici, il PRG del Comune di Fano considera indistintamente le superfici utili e le superfici accessorie, da ciò discende che il Piano di Recupero non prevede un aumento ma anzi una diminuzione della superficie che può essere destinata a fini residenziali.

Gli standard urbanistici del PRG del Comune di Fano sono stati calcolati, sulla base dell’art. 3 del D.M. 1444/1968, considerando un dotazione teorica di mq. 25 di superficie lorda ad ogni abitante insediato o da insediare e tutti gli indici edificatori di tutte le zone omogenee sono espressi in mq/mq.

Si richiama inoltre l’art. 18, comma 3 ultimo paragrafo della L.R. n. 34/1992 che considera ininfluenza ai fini della capacità insediativa teorica l’ampliamento fino al 20% degli edifici

unifamiliari esistenti: “Non si computa l'incremento di volume teoricamente possibile per l'ampliamento fino al 20% degli edifici unifamiliari esistenti ai sensi della lettera d) dell'articolo 9 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.”

Dalla tav. A7 – Calcolo della superficie totale e del volume, si riscontra un errore nel calcolo del volume del piano primo dell'edificio di progetto, infatti ai sensi delle definizioni uniformi del RET nel calcolo del volume, “Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.”. La quota all'intradosso riportata sul disegno (Sez. A-A) risulta essere m. 4,20 e non m. 4,34, per cui si avrà:

Volume piano primo: $141,69 * (4,20 + 2,60) / 2 = 481,66$

Volume totale: mc. 974,88, inferiore al volume esistente maggiorato del 20% (mc. 984,72)

Da quanto sopra si desume che il PdR in oggetto, non aggrava il carico urbanistico dell'area prevedendo anzi una diminuzione della superficie lorda, per cui non comportando una modifica alla “dotazione degli standard di cui al decreto ministeriale 1444/1968” non determina una variante sostanziale al PRG e può essere approvato in via definitiva dalla giunta comunale ai sensi dell'articolo 30 della L.R. n. 34/1992.

Opposizione 4.

Le considerazioni di natura ambientale sono state effettuate dalla Provincia di Pesaro-Urbino, autorità competente nell'ambito della verifica di assoggettabilità a VAS, la quale con Determinazione n. 894 del 22/09/2020 dell'Ufficio Pianificazione territoriale, urbanistica ed edilizia ha escluso il piano dalla procedura di VAS.

Opposizione 5.

In merito alla compatibilità geomorfologica dell'intervento si richiama il parere favorevole con prescrizioni N. 3738/20 del 18.11.2020 espresso dalla REGIONE MARCHE Servizio Tutela Gestione e Assetto del Territorio - PF Tutela del Territorio di Pesaro e Urbino.

Il progetto è corredato da una “Relazione sull'invarianza idraulica” e una “Relazione idraulica” redatti dal dott. Giovanni Montanari, inoltre a seguito del parere Parere N. 3738/20 della Regione Marche e in ottemperanza a quanto prescritto ed indicato, è stato effettuato uno studio integrativo redatto dall'ing. Giacomo Furlani (pg.19411 del 11.03.2021) in cui viene formulata una soluzione per mitigare il differente comportamento idrogeologico della zona che subisce la trasformazione. (Allegato 9)

Pertanto, per tutto quanto sopraesposto, si ritiene di accogliere la parte dell'osservazione relativa alla quota d'imposta del nuovo fabbricato, prescrivendo che non vengano modificate le quote attuali del terreno.

Il soffitto del piano interrato dell'edificio dovrà essere posto ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio, come disposto dell'art.5 delle N.T.A. del PRG vigente integrato con il quadro delle definizioni uniformi di cui all'Allegato A dell'Intesa tra Governo, Regioni e Comuni del 20.10.2016 e la l.R. Marche n.8/2018.

In conseguenza di ciò dovranno essere modificati gli elaborati grafici e le NTA dove viene previsto l'innalzamento del piano di campagna. (art. 2 comma 3, art. 3 comma 4).

L'osservazione n. 1 è da ACCOGLIERE PARZIALMENTE.

2) PG 19338 del 11/03/2021 (Allegato 4), presentata dall'avv. Giovanni Solazzi, suddivisa in sette punti (dalla lettera a alla lettera g);

punto a)

La procedura urbanistica seguita dal Comune di Fano nel PdR in oggetto è desunta dalla legge urbanistica regionale n. 34/1992 che consente alla Giunta Comunale di approvare i Piani di Recupero di cui all'art. 28 della legge 5 agosto 1978, n. 457, *“conformi al PRG o qualora soddisfino le condizioni previste dalla procedura del comma 5 dell'articolo 15”* (art. 4).

Il PRG vigente individua l'area come zona B1.1 *“Zone residenziali sature con presenza di valori storico-architettonici e/o ambientali”* (art. 25 NTA), inoltre all'art.2 - *Norme Generali* delle N.T.A. del PRG, il comma 6 prevede: *“6. L'individuazione delle zone di recupero ai sensi della legge 457/1978 è stata approvata con delibera consiliare n. 648 del 21 dicembre 1978 o contestualmente all'approvazione dei piani di recupero.”*

L'area oggetto di intervento è ricompresa nella delimitazione della suddetta delibera consiliare n. 648/1978.

punti b, c)

Riguardo alle caratteristiche tipologiche dell'edificio, nella Relazione illustrativa (TAV. B1) è descritta la trasformazione che ha subito l'edificio nel corso del tempo.

La prima edificazione risale al 1933 con Autorizzazione all'inizio dei lavori prot. n. 12626 del 28.11.1933.

L'edificio originale era costituito da un unico piano fuori terra suddiviso in quattro ambienti, il bagno e il corridoio.

I prospetti erano caratterizzati da finestre e porte ad arco unite fra loro da una modanatura che correva lungo il perimetro dell'edificio all'altezza dell'imposta degli archi.

Con la Licenza edilizia n. 30 del 24.02.1954 è stato sottoposto ad una trasformazione pesante che ha previsto un aumento del volume e l'eliminazione dei caratteri tipologici delle costruzioni degli anni '30 del secolo scorso, gli archi e modanature, preferendo bucaure architravate e intonaco liscio eccetto la zoccolatura a intonaco sbruffato.

Per quanto riguarda la qualità strutturale dell'edificio esistente si evidenzia che le norme per le costruzioni nelle zone sismiche sono state emanate con la legge 02.02.1974 n. 64.

L'ampliamento del 1954 si rifà per le strutture al R.D. n. 2229 del 16.11.1939 che normava le costruzioni in conglomerato cementizio semplice od armato.

Pertanto la costruzione del 1954, peraltro ampliata, non fornisce quelle garanzie strutturali e antisismiche che la normativa attuale richiede attraverso le *“Norme Tecniche per le costruzioni”* approvate con il Decreto 17.01.2018 emanato dal Ministero delle Infrastrutture e Trasporti.

Il Piano di recupero è volto a valorizzare le superfici esistenti anche attraverso usi diversi consentiti quindi considerando che la superficie totale dello stato attuale è di 299,57 mq e la superficie totale di progetto risulta essere di 291,15 mq vi è una riduzione della stessa.

Pur vero che l'art. 25 delle NTA del PRG al comma 1 descrive le zone B1 come: *“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”*. Considerato che l'edificio non presenta tutti i valori indicati al comma 1 dell'art. 25 delle N.T.A a seguito delle trasformazioni avvenute, il comune ha ritenuto di procedere con l'adozione di un Piano di Recupero in variante non sostanziale al PRG.

L'individuazione delle zone di recupero ai sensi della legge 457/1978 è stata approvata con delibera consigliare n. 648 del 21 dicembre 1978 o contestualmente all'approvazione dei piani di recupero.

Si sottolinea che l'approvazione del Piano di Recupero è propedeutica al rilascio del Permesso di Costruire.

I Piani di Recupero (PdR) del patrimonio edilizio esistente possono riguardare, ai sensi dell'art. 28, comma 1 della L. n. 457/1978 anche singoli immobili, inoltre ai sensi dell'art. 4, comma 1 della L.R. n. 34/1992 i PdR possono essere adottati ed approvati in conformità al PRG o in variante (sostanziale o non sostanziale) ad esso.

punto d)

Per quanto concerne l'area di sedime, si evidenzia che il calcolo della superficie coperta dell'edificio esistente è stato effettuato al netto della superficie del marciapiede esistente.

Dal progetto si può rilevare che:

- l'impronta a terra dell'edificio esistente, compreso il garage, è di mq 147,20;
- l'impronta a terra dell'edificio di progetto è di mq 149,46 a cui si aggiungono mq 47,75 del portico.

Da quanto sopra si ritiene che l'area di sedime non sia mutata in maniera sostanziale.

Gli scostamenti sui lati nord-est e nord-ovest rispettano la distanza di m. 5 dai confini come richiesto al comma 4, art. 61 del REC.

Sul lato sud-est il fabbricato esce dall'area di sedime precedente perché il rispetto della distanza dai confini ha determinato un'impronta a terra più stretta e quindi mantenendo la superficie dell'impronta del fabbricato questo va a spostarsi verso Via Corridoni.

La traslazione fa sì che il fabbricato vada ad occupare la zona di manovra dell'accesso esistente, pertanto è stato previsto un nuovo accesso su Via Buoizzi, la cui previsione ha ottenuto il parere favorevole del Servizio Mobilità e traffico.

Gli elaborati progettuali dimostrano che l'indice di permeabilità, 0,20 mq/mq, richiesto per la zona urbanistica viene rispettato prevedendo un indice di permeabilità pari a 0,57 mq/mq.

Relativamente al calcolo della cubatura e delle superfici, si rimanda all'art 5 delle NTA del PRG che disciplina le modalità di calcolo dei parametri edilizi.

Per gli edifici esistenti si fa menzione di superficie totale secondo la seguente definizione riportata al comma 3 “... *si definisce ST - Superficie Totale - la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio*”, con esclusione dei piani completamente interrati che non vengono considerati nel computo della ST.

Le tavole A3 e A5 riportano il calcolo della ST dimostrando che il nuovo fabbricato non supera il limite di mq 299,10 dell'edificio esistente, andando a realizzare mq 291,15, inferiore del limite imposto.

Riguardo alla superficie del vano scala - in accordo alla definizione n.15 del RET, ai fini del calcolo di superficie e volume, il vano scala interno all'edificio va computato in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta sia nello stato di fatto che di progetto come indicato nel parere del Settore IV –Urbanistica U.O.C. SUAE.

All'interno degli edifici, il PRG del Comune di Fano considera indistintamente le superfici utili e le superfici accessorie, da ciò discende che il Piano di Recupero non prevede un aumento ma anzi una diminuzione della superficie che può essere destinata a fini residenziali.

Gli standard urbanistici del PRG del Comune di Fano sono stati calcolati, sulla base dell'art. 3 del D.M. 1444/1968, considerando una dotazione teorica di mq. 25 di superficie lorda ad ogni

abitante insediato o da insediare e tutti gli indici edificatori di tutte le zone omogenee sono espressi in mq/mq.

Si richiama inoltre l'art. 18, comma 3 ultimo paragrafo della L.R. n. 34/1992 che considera ininfluyente ai fini della capacità insediativa teorica l'ampliamento fino al 20% degli edifici unifamiliari esistenti: *“Non si computa l'incremento di volume teoricamente possibile per l'ampliamento fino al 20% degli edifici unifamiliari esistenti ai sensi della lettera d) dell'articolo 9 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.”*

Dalla tav. A7 – Calcolo della superficie totale e del volume, si riscontra un errore nel calcolo del volume del piano primo dell'edificio di progetto, infatti ai sensi delle definizioni uniformi del RET nel calcolo del volume, *“Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.”*. La quota all'intradosso riportata sul disegno (Sez. A-A) risulta essere m. 4,20 e non m. 4,34, per cui si avrà:

Volume piano primo: $141,69 \cdot (4,20 + 2,60) / 2 = 481,66$

Volume totale: mc. 974,88, inferiore al volume esistente maggiorato del 20% (mc. 984,72)

Da quanto sopra si desume che il PdR in oggetto, non aggrava il carico urbanistico dell'area prevedendo anzi una diminuzione della superficie lorda, per cui non comportando una modifica alla *“dotazione degli standard di cui al decreto ministeriale 1444/1968”* non determina una variante sostanziale al PRG e può essere approvato in via definitiva dalla giunta comunale ai sensi dell'articolo 30 della L.R. n. 34/1992.

punti e, f, g, conclusioni)

Come già sopraesposto, a seguito delle osservazioni pervenute si è ritenuto necessario richiedere al proponente il PdR di integrare gli elaborati rappresentando tramite rilievo topografico i profili altimetrici del lotto oggetto di PdR estesi a tutte le proprietà confinanti con l'indicazione delle quote relative ai giardini e agli edifici.

Sono stati acquisiti aggiornamenti del rilievo planialtimetrico dai quale si desume che la quota d'imposta del fabbricato oggetto del PdR risulta essere a m. 11,78, praticamente quasi identica a quella del confinante fabbricato di proprietà Solazzi (m. 11,79) e lievemente inferiore a quella del confinante fabbricato di proprietà Zauli (m. 11,90);

Le considerazioni di natura ambientale sono state effettuate dalla Provincia di Pesaro-Urbino, autorità competente nell'ambito della verifica di assoggettabilità a VAS, la quale con Determinazione n. 894 del 22.09.2020 dell'Ufficio Pianificazione territoriale, urbanistica ed edilizia ha escluso il piano dalla procedura di VAS.

In merito alla compatibilità geomorfologica dell'intervento si richiama il parere favorevole con prescrizioni N. 3738/20 del 18.11.2020 espresso dalla REGIONE MARCHE Servizio Tutela Gestione e Assetto del Territorio - PF Tutela del Territorio di Pesaro e Urbino.

Il progetto è corredato da una *“Relazione sull'invarianza idraulica”* e una *“Relazione idraulica”* redatti dal dott. Giovanni Montanari, inoltre a seguito del parere Parere N. 3738/20 della Regione Marche e in ottemperanza a quanto prescritto ed indicato è stato effettuato uno studio integrativo redatto dall'ing. Giacomo Furlani in cui viene formulata una soluzione per mitigare il differente comportamento idrogeologico della zona che subisce la trasformazione. (Allegato 9)

Pertanto, per tutto quanto sopraesposto, si ritiene di accogliere la parte dell'osservazione relativa alla quota d'imposta del nuovo fabbricato, prescrivendo che non vengano modificate le quote attuali del terreno.

Il soffitto del piano interrato dell'edificio dovrà essere posto ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio, come disposto dell'art.5 delle N.T.A. del PRG vigente integrato con il quadro delle definizioni uniformi di cui all'Allegato A dell'Intesa tra Governo, Regioni e Comuni del 20.10.2016 e la l.R. Marche n.8/2018.

**In conseguenza di ciò dovranno essere modificati gli elaborati grafici e le NTA dove viene previsto l'innalzamento del piano di campagna. (art. 2 comma 3, art. 3 comma 4).
L'osservazione n. 2 è da ACCOGLIERE PARZIALMENTE.**

3) PG 22140 del 22/03/2021 (Allegato 5), presentata da Italia Nostra, sezione di Pesaro e Fano.

La procedura urbanistica seguita dal Comune di Fano nel PdR in oggetto è desunta dalla legge urbanistica regionale n. 34/1992 che consente alla Giunta Comunale di approvare i Piani di Recupero di cui all'art. 28 della legge 5 agosto 1978, n. 457, *“conformi al PRG o qualora soddisfino le condizioni previste dalla procedura del comma 5 dell'articolo 15”* (art. 4).

Riguardo alle caratteristiche tipologiche dell'edificio, nella Relazione illustrativa (TAV. B1) è descritta la trasformazione che ha subito l'edificio nel corso del tempo.

La prima edificazione risale al 1933 con Autorizzazione all'inizio dei lavori prot. n. 12626 del 28.11.1933.

L'edificio originale era costituito da un unico piano fuori terra suddiviso in quattro ambienti, il bagno e il corridoio.

I prospetti erano caratterizzati da finestre e porte ad arco unite fra loro da una modanatura che correva lungo il perimetro dell'edificio all'altezza dell'imposta degli archi.

Con la Licenza edilizia n. 30 del 24.02.1954 è stato sottoposto ad una trasformazione pesante che ha previsto un aumento del volume e l'eliminazione dei caratteri tipologici delle costruzioni degli anni '30 del secolo scorso, gli archi e modanature, preferendo bucatore architravate e intonaco liscio eccetto la zoccolatura a intonaco sbruffato.

Per quanto riguarda la qualità strutturale dell'edificio esistente si evidenzia che le norme per le costruzioni nelle zone sismiche sono state emanate con la legge 02.02.1974 n. 64.

L'ampliamento del 1954 si rifà per le strutture al R.D. n. 2229 del 16.11.1939 che normava le costruzioni in conglomerato cementizio semplice od armato.

Pertanto la costruzione del 1954, peraltro ampliata, non fornisce quelle garanzie strutturali e antisismiche che la normativa attuale richiede attraverso le “Norme Tecniche per le costruzioni” approvate con il Decreto 17.01.2018 emanato dal Ministero delle Infrastrutture e Trasporti.

Il Piano di recupero è volto a valorizzare le superfici esistenti anche attraverso usi diversi consentiti quindi considerando che la superficie totale dello stato attuale è di 299,57 mq e la superficie totale di progetto risulta essere di 291,15 mq vi è una riduzione della stessa.

Pur vero che l'art. 25 delle NTA del PRG al comma 1 descrive le zone B1 come: *“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”*. Considerato che l'edificio non presenta tutti i valori indicati al comma 1 dell'art. 25 delle N.T.A a seguito delle trasformazioni avvenute, il comune ha ritenuto di procedere con l'adozione di un Piano di Recupero in variante non sostanziale al PRG.

Pertanto, per tutto quanto sopraesposto, l'osservazione n. 3 è da RESPINGERE.

VISTA la nota p.g. 35412 del 04/05/2021 a firma dell'avv. Giovanni Solazzi contenente “*ISTANZA IN AUTOTUTELA PER LA REVOCA/ANNULLAMENTO della Deliberazione della Giunta Comunale n° 4 del 14/01/2021*”, con allegato un parere dell'ing. Carlo Pagliai (Allegati 10, 11);

RITENUTO di non accogliere la suddetta istanza per le seguenti motivazioni:

- il PdR in oggetto, così come specificato nelle controdeduzioni soprariportate, non prevede un aumento del carico urbanistico rispetto al PRG vigente, sia con riguardo al DM n. 1444/1968 che determina la capacità insediativa teorica sulla base della Superficie (e nel nostro caso la superficie diminuisce) sia rispetto all'art. 18 comma 3 della L.R. n. 34/1992 per cui “*Non si computa l'incremento di volume teoricamente possibile per l'ampliamento fino al 20% degli edifici unifamiliari esistenti ai sensi della lettera d) dell'articolo 9 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.*”. Inoltre pare doveroso evidenziare che per il lotto in questione, classificato come zona B1.1 (art. 25), il PRG vigente riconosce un indice di utilizzazione fondiario massimo di 0,5 mq/mq, per cui eventualmente si avrebbe un aumento di carico urbanistico in variante sostanziale al PRG in caso di superamento del suddetto indice, mentre l'indice UF di progetto risulta pari a $ST/SF = mq\ 299,10/1.387 = UF\ 0,216$;

- il lotto oggetto di PdR è pianificato unicamente dal PRG vigente approvato con D.C.C. n. 34/2009 che classifica l'area come “*Art. 25^[SEP] B1.1 - Zone residenziali sature con presenza di valori storico - architettonici e/o ambientali*” e non anche dal Piano Particolareggiato del Centro Storico approvato con D.C.C. n. 126/1980, infatti tale Piano Particolareggiato, ai sensi dell'art. 9 delle NTA del PRG conserva validità, ma unicamente per le zone omogenee A. Peraltro per la zona in questione, precedentemente classificata come zona omogenea A, il Piano Particolareggiato prevedeva la demolizione senza ricostruzione di tutti gli edifici compresi fra viale Gramsci, via delle Rimembranze e via Corridoni, destinando tutte le aree a Verde Pubblico;

RICHIAMATI i pareri espressi da Enti/Servizi in fase di adozione, così come riportati nella parte narrativa della delibera di Giunta Comunale n. 4 del 14/01/2021.

RICHIAMATO in particolare il Parere N. 3738/20 acquisito con pg.n.80815 del 18.11.2020 della REGIONE MARCHE Servizio Tutela Gestione e Assetto del Territorio - PF Tutela del Territorio di Pesaro e Urbino che ha espresso;

“(…)

A conclusione dell'istruttoria si esprime parere favorevole in ordine alla compatibilità del piano di recupero proposto con le condizioni geomorfologiche del territorio, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 6giugno 2001 n. 380, comprensivo delle valutazioni e degli 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 indicazioni e nel rispetto delle prescrizioni riportate nel seguito:

La progettazione esecutiva strutturale delle opere dovrà basarsi su uno specifico studio geologico-geotecnico-sismico, nel rispetto delle vigenti norme tecniche per le costruzioni (D.M. 17 gennaio 2018).

Andranno valutati eventuali fenomeni di doppia risonanza, considerata la risposta sismica del terreno (frequenza e periodo fondamentale), in relazione alle frequenze di risonanza della tipologia edilizia prevista in progetto.

Le fondazioni della nuova costruzione andranno adeguatamente attestate all'interno di uno strato competente, superando in ogni caso i terreni costituenti la copertura.

Prima dell'inizio lavori si rende necessaria la presentazione della pratica sismica, come disposto nella Parte II, Capo IV, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., tramite portale DOMUS (Deposito On-line Marche Unificato per la Sismica), raggiungibile all'indirizzo <https://domus.regione.marche.it/sismica/>.

Le operazioni di scavo per la realizzazione della piscina dovranno essere precedute dalla realizzazione di un'adeguata opera a contenimento, a sostegno del dislivello che separa l'area d'intervento dalla sovrastante via Filippo Corridoni.

Andrà posta particolare attenzione nell'esecuzione dei lavori di scavo per la realizzazione del livello interrato nell'edificio e della piscina, adottando tutti gli accorgimenti tecnici e le modalità operative in grado di salvaguardare l'integrità delle strutture ed infrastrutture vicine. Al riguardo si ribadisce l'opportunità di valutare analiticamente la stabilità dei fronti di sbancamento secondo le indicazioni contenute al paragrafo 6.8.6 "Fronti di scavo" delle N.T.C. 2018, considerando la loro prossimità con esistenti costruzioni, opere di recinzione e infrastrutture, in modo da poter verificare se necessiti ricorrere all'adozione di eventuali opere di presidio degli scavi, anche preventive e/o provvisorie.

In ogni caso, come indicato dal progettista nella relazione integrativa, si dovranno evitare fronti di scavo verticali, profilandoli con una inclinazione verso l'esterno tale da garantirne la stabilità e prevedendo un gradone orizzontale a metà altezza.

Noto che l'accertamento in ordine all'applicazione delle disposizioni rivolte al perseguimento del principio dell'invarianza idraulica (Titolo III dei criteri) spetta all'Ente competente al rilascio del titolo abilitativo ad attività di trasformazione, comportante variazione della permeabilità superficiale, come dispone il documento tecnico (art.10, comma 4, della L.R. 22/2011) approvato con D.G.R. 53/2014, si evidenzia che la progettazione delle opere di urbanizzazione, comprese le misure compensative ed il loro corretto dimensionamento, in base ai criteri contenuti nel predetto documento, rimane di stretta competenza dei progettisti, anche sulla base di valutazioni relative all'assetto complessivo della rete idraulica recapitante, costituita nel caso di specie dal terreno in sito. Come meglio esplicitato nella parte istruttoria del presente provvedimento, a parere della scrivente permangono incertezze sulla compatibilità e sostenibilità del sistema prescelto, costituito da serbatoi disperdenti in linea che, secondo le indicazioni progettuali, dovrebbero nel contempo assicurare i volumi di accumulo richiesti dalla norma ai fini dell'invarianza idraulica della trasformazione territoriale e garantire il corretto smaltimento delle acque nel banco di ghiaie posto a 8,00 m di profondità dal p.c., in relazione alla permeabilità dei terreni e al livello della falda in sito. Pertanto, fatte salve le specifiche responsabilità professionali dei progettisti delle opere e le valutazioni degli uffici comunali preposti ad autorizzarle, si ritiene utile fornire le seguenti indicazioni:

La progettazione delle opere suindicate dovrebbe basarsi sui dati acquisiti attraverso uno studio idrogeologico, con prove di portata in foro e di permeabilità a carico idraulico costante o variabile, atto a determinare i parametri idrodinamici caratteristici dell'acquifero (coefficiente di permeabilità, trasmissività e immagazzinamento) dell'area interessata dalle opere.

Andrebbe dimostrata la compatibilità e funzionalità del sistema prescelto a smaltire gli eccessi di portata prodotti dalle superfici impermeabilizzate almeno per un tempo di ritorno di 30 anni, considerando nel caso di specie le acque raccolte sull'intero lotto.

Per le finalità di cui sopra andrebbe verificata l'eventuale interazione dei serbatoi disperdenti con le fluttuazioni stagionali della falda, come in concomitanza con precipitazioni di una certa intensità e la sussistenza dei franchi di rispetto previsti dalle vigenti normative.

Fermo restando l'obbligo di garantire in condizioni di tempo asciutto la disponibilità dei volumi di accumulo richiesti per l'invarianza idraulica, si ritiene necessario predisporre un piano di monitoraggio e manutenzione delle opere suindicate, individuando eventuali interventi di ripristino della funzionalità, in modo che non si manifestino ristagni e fenomeni d'impaludamento ed interferenze delle acque drenate con la falda e le opere di fondazione delle strutture adiacenti.

Allo scopo di mantenere costanti nel tempo le caratteristiche geomeccaniche dei terreni di fondazione, si raccomanda di dotare l'intera area d'intervento, comprese le zone di scarpata di un adeguato sistema di regimazione, raccolta e smaltimento delle acque superficiali attraverso il sistema disperdente.

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

CONSIDERATO che il progettista in ottemperanza a quanto indicato nel parere favorevole N. 3738/20 acquisito con pg.n.80815 del 18.11.2020 della REGIONE MARCHE Servizio Tutela Gestione e Assetto del Territorio - PF Tutela del Territorio di Pesaro e Urbino ha trasmesso con pg.n.19411 del 11.03.2021 e con pg.n.20131 del 15.03.2021 i seguenti elaborati integrativi:

- Relazione Idraulica
- TAV A11-Schema del Sistema di Smaltimento su suolo delle Acque meteoriche.

RIBADITO CHE:

il piano di recupero in oggetto 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. 894 del 22/09/2021, acquisita via PEC in data 3/02/2020 e assunta agli atti con prot. n. 64326 del 23/09/2020;

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;

il Piano di Recupero in oggetto è costituito dagli elaborati elencati nella parte dispositiva della delibera di Giunta Comunale n. 43 del 13/02/2020, di adozione dello stesso oltre ai seguenti elaborati integrativi acquisiti con pg. n. 19411 del 11.03.2021 e con pg.n. 20131 del 15.03.2021:

- Relazione Idraulica
- TAV A11-Schema del Sistema di Smaltimento su suolo delle Acque meteoriche.

ATTESO CHE:

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'arch., Adelizzi Michele Funzionario 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;

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;

ATTESTATA ai sensi dell'art. 147 bis del D. Lgs. 267/2000, la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa del presente atto;

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 22.09.2021, favorevole;

- Parere di regolarità contabile del Dirigente del Settore 3[^] Servizi Finanziari, Dott.ssa Daniela Mantoni in data 22.09.2021, non dovuto;

Per quanto sopra, con voti unanimi espressi palesemente

DELIBERA

1) di COSTITUIRE tutte le premesse parti integranti e sostanziali del presente atto deliberativo come se le stesse fossero qui integralmente riportate;

2) di CONFERMARE l'individuazione della zona di recupero ai sensi della L.457/1978;

3) DI INDIVIDUARE il complesso edilizio oggetto della presente deliberazione e subordinare il rilascio dei permessi di costruire alla formazione di un piano di recupero secondo quanto stabilito dall'art. 27 comma 3 della L. 457/78 che recita *“3. Nell'ambito delle zone, con la deliberazione di cui al precedente comma o successivamente con le stesse modalità di approvazione, possono essere individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione dei piani di recupero di cui al successivo art. 28.”*;

4) DI APPROVARE le controdeduzioni alle osservazioni pervenute alla deliberazione di Giunta Comunale n. 4 del 14/01/2021, nei termini e per le motivazioni espressi nella parte narrativa del presente atto;

5) di APPROVARE nel rispetto delle prescrizioni degli Enti e con le modifiche conseguenti all'accoglimento parziale delle osservazioni, il *“Piano di Recupero di iniziativa privata relativo ad un immobile sito in Fano in Via delle Rimembranze - distinto al N.C.E.U. di Fano al Foglio n. 27 - Mappale 1091, ai sensi della L. 457/1978 e degli artt. 15 e 30 della L.R. 34/1992 e s.m.i.”*, così come formulato nella parte narrativa del presente atto, costituito dai seguenti elaborati conservati agli atti d'ufficio:

TAV A1 Inquadramento cartografico;

TAV A2 Stato Attuale – Piano quotato;

TAV A3 Stato Attuale – Piante prospetti e sezioni;
TAV A4 Progetto – Piano quotato;
TAV A5 Progetto - Piante prospetti e sezioni;
TAV A6 Progetto – Passo carrabile;
TAV A7 Calcolo della Superficie Totale e del Volume;
TAV A8 Sovrapposizione Stato Attuale Progetto;
TAV A9 Render;
TAV A10 Schema scarichi;
TAV B1 Relazione illustrativa;
TAV B2 Norme Tecniche d'Attuazione;
TAV B3 Documentazione fotografica;
Schema di convenzione;
Relazione Geologica;
Verifica di compatibilità idraulica;
Asseverazione sulla compatibilità idraulica delle trasformazioni territoriali ai sensi della D.G.R. n. 53 del 27.01.2014
Relazione Idraulica
TAV A11-Schema del Sistema di Smaltimento su suolo delle Acque meteoriche.
TAV A12- STATO ATTUALE –PIANO QUOTATO – PLANIMETRIA
TAV A13- STATO ATTUALE PIANO QUOTATO –SEZIONI
TAV A14- STATO ATTUALE PIANO QUOTATO –SEZIONI;

6) di STABILIRE che, a seguito dell'accoglimento parziale delle Osservazioni n. 1 e n. 2, preliminarmente alla stipula della convenzione urbanistica dovranno essere modificati gli elaborati grafici e le NTA dove viene previsto l'innalzamento del piano di campagna. (art. 2 comma 3, art. 3 comma 4);

7) di DARE ATTO che il Piano di Recupero è conforme alla classificazione acustica del territorio comunale, approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 387 del 15.12.2005 e con delibera del Consiglio Comunale n. 26 del 12.02.2009, ai sensi dell'art. 8 della L.R. n. 28/2001;

8) di DARE ATTO che il Piano di Recupero 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. 894 del 22/09/2020, acquisita via PEC e assunta agli atti con prot. n. 64326 del 23/09/2020;

9) 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;

10) 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;

11) di PRENDERE ATTO che il responsabile del procedimento è l'arch. Michele Adelizzi, Funzionario della U.O. Pianificazione Urbanistica/Territoriale del Settore 4 Urbanistica;

12) DI ATTESTARE:

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

13) di DARE ATTO che la presente deliberazione sarà pubblicata sul sito istituzionale del Comune ai sensi e per gli effetti dell'art. 39 del D.Lgs. n. 33/2013, nonché nell'ambito dei "Servizi in evidenza " "Archivio Delibere e Atti";

Inoltre, con separata votazione unanime

DELIBERA

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

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

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

Il Sindaco
Seri Massimo
F.to digitalmente

Il Segretario Generale
Morganti Stefano
F.to digitalmente

La presente deliberazione di Giunta N. **299** del **23/09/2021** 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 24/09/2021

L'incaricato dell'ufficio segreteria
DANIELA MOGETTA