



# COMUNE DI FANO

Provincia di Pesaro e Urbino

SETT. 5° - SERVIZI LL.PP. E URBANISTICA PRG e Pianificazione territoriale

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Nr. **274**

Del **18/12/2013**

OGGETTO:

**ADOZIONE DEFINITIVA DELLA 'VARIANTE AL PRG VIGENTE, RELATIVAMENTE ALL'AREA DELL'EX ZUCCHERIFICIO, COMPARTO ST3\_P06', AI SENSI DELL'ART. 26 DELLA L.R. 34/1992 E S.M.I. CORREDATA DEL RAPPORTO AMBIENTALE PER LA V.A.S. AI SENSI DEL D.LGS 152/2006 E S.M.I.**

L'anno **duemilatredici**, il giorno **diciotto** del mese di **dicembre** alle ore **19,30** in Fano nella Sala delle riunioni consiliari, si è riunito, su convocazione del Presidente del Consiglio, previ avvisi scritti consegnati in tempo utile ai singoli consiglieri, il Consiglio Comunale in seduta pubblica di 1a convocazione.

Fatto l'appello nominale sono risultati presenti i signori Consiglieri:

1) <b>Aguzzi Stefano</b>	Si	17) <b>Marinelli Christian</b>	No
2) <b>Aiudi Francesco</b>	Si	18) <b>Mascarin Samuele</b>	Si
3) <b>Antonucci Domenico</b>	Si	19) <b>Mattioli Giacomo</b>	Si
4) <b>Bellucci Floriano</b>	Si	20) <b>Minardi Renato Claudio</b>	No
5) <b>Benini Luciano</b>	Si	21) <b>Montalbini Andrea</b>	Si
6) <b>Cavaliere Francesco</b>	Si	22) <b>Napolitano Antonio</b>	No
7) <b>Cecchi Pierino</b>	Si	23) <b>Omiccioli Hadar</b>	Si
8) <b>Ciancamerla Oretta</b>	Si	24) <b>Palazzi Marcello</b>	Si
9) <b>Cicerchia Marco</b>	No	25) <b>Pierelli Massimo</b>	Si
10) <b>Di Sante Enzo</b>	Si	26) <b>Polidoro Dante Domenico</b>	Si
11) <b>Fanesi Cristian</b>	Si	27) <b>Sanchioni Daniele</b>	No
12) <b>Federici Alessandro</b>	Si	28) <b>Sartini Giuliano</b>	Si
13) <b>Ferri Oscardo</b>	No	29) <b>Simoncelli Ermanno</b>	Si
14) <b>Fulvi Rosetta</b>	Si	30) <b>Stefanelli Luca</b>	Si
15) <b>Gresta Roberto</b>	Si	31) <b>Torriani Francesco</b>	Si
16) <b>Ilari Gianluca</b>	Si		

Presenti: **25** Assenti: **6**

Hanno giustificato l'assenza i Signori: **Ferri Oscardo -Napolitano Antonio -**

Il Sig. **CAVALIERI FRANCESCO**, presidente del Consiglio Comunale

riconosciuto legale il numero dei presenti, dichiara aperta e valida la seduta.

Partecipa con funzioni consultive, referenti, di assistenza e verbalizzazione il Segretario Comunale Sig. **RENZI ANTONIETTA**

Vengono nominati scrutatori i signori: **Mattioli Giacomo, Ilari Gianluca, Stefanelli Luca.**

Oggetto:

ADOZIONE DEFINITIVA DELLA 'VARIANTE AL PRG VIGENTE, RELATIVAMENTE ALL'AREA DELL'EX ZUCCHERIFICIO, COMPARTO ST3\_P06', AI SENSI DELL'ART. 26 DELLA L.R. 34/1992 E S.M.I. CORREDATA DEL RAPPORTO AMBIENTALE PER LA V.A.S. AI SENSI DEL D.LGS 152/2006 E S.M.I.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione di seguito riportata:

**VISTA** la Delibera Consiliare n° 44 del 26/03/2013 con la quale è stata adottata la variante al P.R.G. vigente, relativamente all'area dell'ex zuccherificio, Comparto ST3\_P06, ai sensi dell'art.26 della L.R. 34/1992 e ss.mm.ii. e adozione del rapporto ambientale ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.;

**VISTO** il parere n. 3047/12 del 07/02/2013 della Provincia di Pesaro-Urbino, Servizio 4.2, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.; acquisito in data 08/02/2013 p.g. 10554, contenente le seguenti prescrizioni:

“...omissis

*A conclusione dell'istruttoria questo Servizio ESPRIME PARERE FAVOREVOLE in ordine alla compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni geomorfologiche del territorio, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, con le seguenti raccomandazioni e prescrizioni:*

- *In fase attuativa andrà sviluppato uno specifico studio geologico-geotecnico, secondo le NTC 2008.*
- *Gli interventi edilizi, la cui esecuzione resta subordinata all'osservanza degli adempimenti previsti nella Parte II Capo IV del D.P.R. n. 380/2001 e nelle LL.RR. n.ri 33/84 e 18/87, dovranno risultare rispondenti alle disposizioni contenute nelle specifiche norme tecniche, con particolare riguardo alle indagini previste dalla normativa vigente.*

### ASPETTI IDROLOGICI-IDRAULICI

- *La rete idraulica artificiale andrà progettata e dimensionata con adeguati tempi di ritorno, secondo la normativa UNI EN 752-4.*
- *Andrà per quanto possibile limitata l'impermeabilizzazione delle superfici scoperte, privilegiando l'utilizzo di pavimentazioni permeabili o semipermeabili.*
- *Sull'intera area oggetto d'intervento si raccomanda la realizzazione un idoneo ed efficiente sistema di regimazione e smaltimento delle acque superficiali e sotterranee, allo scopo di evitare interferenze delle stesse con i terreni di fondazione.*
- *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. Le condotte acque bianche andranno inoltre dotate di dispositivi antirigurgito.*
- *Andrà garantita nel tempo la periodica e costante manutenzione e pulizia della rete idraulica artificiale e delle relative opere previste in progetto.*
- *La progettazione nell'ambito delle previsioni di comparto ricadenti all'interno dell'area inondabile individuata dal PAI Regionale (codice E-05-001 -R4) è subordinata ad una verifica tecnica, da allegare al progetto, volta a dimostrarne la compatibilità rispetto alla situazione di pericolosità e rischio dichiarato, ai sensi dell'art.9, comma 2 delle N.A. del PAI.*
- *Resta fermo che all'interno degli ambiti a rischio idraulico sono consentiti esclusivamente gli interventi contemplati agli artt.7 e 9 delle Norme di Attuazione del PAI.*
- *Eventuali nuovi recapiti di acque provenienti dall'area d'interesse sul fiume Metauro sono soggetti alla preventiva autorizzazione, ai sensi del R.D. n. 523/1904, di competenza di questo Servizio.*

*Le sopra esposte raccomandazioni e prescrizioni dovranno essere esplicitamente richiamate nell'atto di approvazione della variante urbanistica.*

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

**RITENUTO** di recepire le suddette prescrizioni del Servizio 4.2 della Provincia di Pesaro e Urbino riportandole nell'atto di approvazione della presente variante;

**PRESO ATTO CHE** con nota del 22.04.2013 P.G. n. 29779 (in copia agli atti con la lettera A) è stata trasmessa la documentazione riguardante la valutazione Ambientale Strategica di cui agli art. da 13 a 18 del D.Lgs n. 152/2006 e ss.mm.ii. inerente la Variante parziale al vigente P.R.G.(ai sensi dell'art. 26 della L.R. 34/92 e s.m.i.) relativa al comparto edificatorio di cui alla scheda ST3\_P06 (ex zuccherificio di Fano) al Servizio 4.1 –Urbanistica-Pianificazione Territoriale-VIA-Vas-Aree Protette in qualità di Autorità Competente e ai seguenti SCA:

- Provincia di Pesaro e Urbino - Servizio Urbanistica – Pianificazione Territoriale – VIA – VAS –Aree Protette: P.O. 4.1.3 Compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni geomorfologiche del territorio;
- Provincia di Pesaro e Urbino - Servizio Urbanistica – Pianificazione Territoriale – VIA – VAS –Aree Protette: P.O. 4.1.1 Pianificazione Territoriale - VIA - Beni Paesaggistico Ambientali;
- Provincia di Pesaro e Urbino - Servizio Ambiente
- A.S.U.R. n. 3 – Fano;
- Comune di Fano - Settore 4 - U.O.Ambiente;
- Comune di Fano - Settore 5 - U.O.Servizi Lavori Pubblici;
- Comune di Fano - Settore 9 - U.O.Mobilità e Traffico;
- Soprintendenza Beni Architettonici e del Paesaggio;
- ASET Servizi S.p.a.,
- A.A.T.O. N.1 Marche Nord;
- ARPAM;

**VISTO** il certificato PG. n° 52855 del 19/07/2013 (in copia agli atti con la lettera B), rilasciato dal Settore II Servizi Demografici e Interni – U.O. Archivio e Protocollo, il quale attesta:

- *“che la pubblicazione dell'avviso ed il deposito degli atti adottati con deliberazione di consiglio n. 44 del 26.03.2013 relativi a “Adozione di variante al P.R.G. vigente relativamente all'area dell'ex zuccherificio, comparto ST3\_P06, ai sensi dell'art.26 della L.R. 34/1992 e s.m.i. e adozione del rapporto ambientale ai sensi del D.Lgs 152/2006 e s.m.i.” sono regolarmente avvenuti;*
- *che gli atti sono stati depositati a disposizione del pubblico per 60 giorni consecutivi dal 09.05.2013 al 08.07.2013;*
- *che alla data di scadenza per la presentazione delle osservazioni, fissata al giorno 08.07.2013, sono pervenute all'ente n. 42 osservazioni di cui all'elenco allegato, facente parte integrante e sostanziale del presente atto*

Elenco osservazioni pervenute (in copia agli atti):

	Nominativo	data arrivo	P.G.
01	Mattioli Stefano	06/06/13	41732
02	Mattioli Giovanni	06/06/13	41734
03	Scrilatti Loretta	06/06/13	41737
04	Mattioli Anna Maria	06/06/13	41740
05	Lugli Elisabetta	06/06/13	41741
06	Fratlicelli Maria	06/06/13	41742
07	Morbidelli Claudia	06/06/13	41745
08	Gori Silvana	06/06/13	41747
09	Rupoli Rita	06/06/13	41748
10	Giacomelli Noemi	06/06/13	41749
11	Falcioni Alessandro	06/06/13	41750
12	Falcioni Annalisa	06/06/13	41757
13	Bufalo Nicoletta	06/06/13	41758
14	Cornacchini Luisa	06/06/13	41764
15	Patrignani Mario	06/06/13	41766
16	Cornacchini Gabriella	06/06/13	41774
17	Saraga Lucia	06/06/13	41775
18	Gori Fulvio	06/06/13	41777
19	Torelli Tiziana	06/06/13	41780
20	Bucchini Giorgio	06/06/13	41781
21	Mariotti Bruno	06/06/13	41784

22	Mariotti Michele	06/06/13	41785
23	Confcommercio	06/06/13	41787
24	Confcommercio	06/06/13	41792
1.	Bornens Claude	07/06/13	42004
	Profumeria Stephany		
26	Taussi Rodolfo	07/06/13	42005
27	Moscatelli Mita	07/06/13	42006
28	Tranquilli Luciana	07/06/13	42009
29	Bacchiocchi Filippo	07/06/13	42030
30	Bruscia Nadia Maria	07/06/13	42090
31	Capodagli Maria Noemi	07/06/13	42099
32	Simoncelli Agnese	07/06/13	42106
33	Sora Federico	07/06/13	42109
34	Rivelli Luciano	07/06/13	45896
35	Auspici Teodosio	07/06/13	46521
36	Fiorelli Stefano	05/07/13	49631
37	Orazi Claudio	08/07/13	49741
38	Associazione Fano Virtuosa	08/07/13	49808
39	Associazione Fano Virtuosa	08/07/13	49810
40	Associazione Fano Virtuosa	08/07/13	49811
41	Associazione Fano Virtuosa	08/07/13	49814
42	Madonna Ponte S.r.l.	08/07/13	50122

**PRESO ATTO CHE** dell'eseguito deposito è stata data notizia anche mediante:

avviso pubblicato sul quotidiano "Il Resto del Carlino" in data 09/15/2013 (in copia agli atti con la lettera C);

avviso pubblicato sul quotidiano "Corriere Adriatico" in data 09/05/2013 (in copia agli atti con la lettera D);

avviso pubblicato sul quotidiano "Il Messaggero" in data 09/05/2013 (in copia agli atti con la lettera E);

affissione di manifesti datati 18/05/2013, p.g 28996 (in copia agli atti con la lettera F);

pubblicazione degli atti nel portale istituzionale del Comune di Fano ([www.comune.fano.ps.it](http://www.comune.fano.ps.it));

pubblicazione degli atti nel portale istituzionale della Provincia di Pesaro-Urbino ([www.provincia.pu.it](http://www.provincia.pu.it));

pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Marche in data 09/05/2013;

In data 12.11.2013, p.g. 78908, è stato inviato alla Provincia di Pesaro-Urbino, Servizio 4.1 - Urbanistica - Pianificazione Territoriale – VIA – VAS - Aree Protette, un parere tecnico quale contributo per l'attività istruttoria, secondo quanto riportato nel punto 2.6.1.1 delle Linee guida regionali per la Valutazione Ambientale Strategica approvate con D.G.R. 1813/2010, sulle osservazioni del pubblico pervenute al Comune di Fano quale Autorità Procedente (in copia agli atti con la lettera G);

**VISTO** che con nota acquisita agli atti del Comune di Fano in data 25/11/2013 p.g. 81866 la Provincia di Pesaro e Urbino ha trasmesso il provvedimento dirigenziale del 20/11/2013 prot. 871087, di Valutazione di incidenza positiva con prescrizioni, lo stesso provvedimento è allegato con il n.2 al parere motivato n. 2314 del 22/11/2013;

**VISTO** il parere positivo di compatibilità ambientale della Provincia di Pesaro-Urbino, reso con Determinazione Dirigenziale n. 2314 del 22/11/2013, ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs. 152/2006 sulla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), contenente i pareri espressi dai Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA), che si allega come "Allegato A" alla presente deliberazione a farne parte integrante e sostanziale e che del quale si riporta, per comodità di lettura un estratto del paragrafo 4) del parere motivato:

"...omissis

#### 4. VALUTAZIONE DEL RAPPORTO AMBIENTALE

*La valutazione ambientale strategica di un piano ha la finalità di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente ed assicurare uno sviluppo sostenibile.*

*Il Rapporto Ambientale costituisce parte integrante del piano e rappresenta il documento basilare del processo di VAS all'interno del quale devono essere individuati, descritti e valutati gli impatti significativi che l'attuazione del piano proposto potrebbe avere sull'ambiente e sul patrimonio culturale.*

*Nel caso in esame il Rapporto Ambientale elaborato per la variante al vigente P.R.G. del Comune di Fano, riguardante il comparto ST3\_P06 dell'Ex Zuccherificio, è stato redatto secondo le indicazioni metodologiche fornite dall'Allegato I delle linee guida regionali per la VAS, di cui alla D.G.R. 1813/2010.*

*Il Rapporto Ambientale esaminato, composto da vari allegati di approfondimento specialistici, ha fornito un insieme organico di informazioni utili ai fini della valutazione ambientale strategica riguardante la variante urbanistica in oggetto, rispondendo altresì a gran parte delle osservazioni formulate durante la fase di consultazione preliminare, denominata anche scoping.*

*Entrando nel merito della previsione urbanistica di variante, questo Ufficio ritiene che, da un punto di vista strettamente ambientale, tale intervento non produrrà un aggravamento degli impatti negativi rispetto alla previsione vigente, in base ad una serie di considerazioni che verranno trattate qui di seguito.*

*In primo luogo si vuole evidenziare il fatto che la variante in esame interessa una zona già edificabile avente una destinazione produttiva-artigianale. Altresì, come già evidenziato al precedente paragrafo, l'area risulta già parzialmente edificata. Con la variante, inoltre, è stata prevista una consistente riduzione della Superficie Utile Lorda complessiva che, anche a seguito della fase di scoping, è diminuita ulteriormente di circa 10.000 mq, riducendo la SUL attuale complessiva di 16.253 mq.*

*In base a quanto sopra evidenziato, dunque, si può sostenere che l'intervento operi un'azione positiva rispetto alla previsione vigente del PRG, ed in linea con i principi di uno sviluppo sostenibile in quanto non determina alcun incremento del consumo di suolo e aumenta la disponibilità di spazi adibiti all'uso pubblico. Riguardo al tema della destinazione d'uso principale, che da produttiva-artigianale (D1) viene trasformata a commerciale-direzionale (D4), si può ritenere che le nuove attività introdotte con la variante siano coerenti con il contesto edificato in cui si trova inserita l'area, caratterizzato più dalla presenza di attività commerciali e di servizio che non propriamente produttive.*

*L'intervento, infine, consentirà di attuare un'opera importante di riqualificazione naturalistica e mitigazione ambientale, finalizzata alla realizzazione di una zona umida nell'area delle ex vasche di decantazione dell'ex zuccherificio, derivante dall'esito della valutazione di incidenza del PRG approvato.*

*L'area, inoltre, risulta strategica dal punto di vista delle infrastrutture viarie e dell'accessibilità in quanto si trova a poca distanza dal casello autostradale della A14, dalla Fano Grosseto, dalla Statale Adriatica n. 16 e dalla Stazione Ferroviaria.*

*Il sistema infrastrutturale, altresì, verrà integrato da un insieme di opere stradali complementari ai lavori di costruzione della terza corsia dell'autostrada A14 che, garantendo un significativo miglioramento dell'accessibilità della zona, soprattutto per i flussi provenienti da sud e dall'entroterra.*

*Riguardo alle osservazioni e ai contributi espressi nella fase preliminare di scoping, la soluzione adottata ne ha tenuto conto sensibilmente, riducendo le superfici edificabili e rivedendo alcune scelte progettuali della proposta iniziale.*

*I riscontri pervenuti dagli SCA dopo la seconda fase di consultazione e pubblicazione, che si allegano al presente parere come parte integrante e sostanziale dello stesso, risultano sostanzialmente positivi circa la sostenibilità ambientale degli interventi, fatta eccezione per alcuni aspetti specifici che dovranno essere rivisti e migliorati nella fase di stesura del piano attuativo.*

*L'aspetto più sensibile e delicato della variante, che ha sollevato la maggiore attenzione anche da parte dell'opinione pubblica e delle associazioni di categoria e sul quale è opportuno soffermarsi in maniera più critica, riguarda soprattutto la scelta di insediare nuove attività commerciali, di media grandezza, che potrebbero generare impatti negativi sulla "vitalità" del centro storico e del commercio esistente.*

*Si può affermare, dunque, che gli effetti più significativi generati dalla variante, più che riguardare aspetti specificamente ambientali, interessano questioni di tipo socio-economico.*

*Dal punto di vista ambientale infatti, come argomentato precedentemente, si può ritenere che la variante abbia, più o meno, lo stesso peso della previsione vigente, risultando addirittura migliorativa rispetto ad alcune tematiche (riduzione della edificabilità, incremento delle superfici scoperte e pubbliche, vocazione del contesto)*

*Le valutazioni sugli impatti socio-economici derivanti dall'inserimento di una nuova zona commerciale risultano complesse in quanto dipendono da molte variabili e interessano soggetti portatori di istanze diverse. Senza considerare l'attuale momento storico caratterizzato da una profonda crisi economica che influenza fortemente le scelte politiche delle Amministrazioni Pubbliche, da cui dipendono le principali scelte di sviluppo.*

*Il Rapporto Ambientale ed in particolare lo studio di sostenibilità redatto dall'Ing. Crocioni nell'Allegato II analizza in modo approfondito tali aspetti sostenendo che la variante non determinerà effetti depressivi sui livelli occupazionali.*

*Il numero totale degli addetti insediabili per lo svolgimento delle attività commerciali, ricreative, direzionali, artigianali e di pubblico esercizio è stato stimato in 385 unità.*

*Riguardo alle problematiche connesse con il centro storico, le analisi svolte, escludono ricadute negative su tale ambito. Nel Rapporto, infatti, si afferma "che l'eventuale perdita occupazionale...non può di fatto*

essere estesa fino al centro storico di Fano dove la vitalità commerciale presente è dovuta alle peculiarità presenti (Uffici, residenze, scuole, servizi) che in altri Comuni sono meno marcate (Pesaro ad esempio ha un centro storico che ha perso la sua vitalità commerciale per alcune scelte che hanno portato alla delocalizzazione delle scuole e dei servizi, al non recupero di importanti complessi immobiliari storici e allo sviluppo residenziale della prima periferia a partire dagli anni 80).”

In riferimento a tale assunto è innegabile riconoscere che la vitalità di un centro storico dipende da svariati fattori e che il suo declino è dovuto ad una pluralità di concause, fra cui la mancanza di politiche integrate di sviluppo in grado di agire sulle dinamiche commerciali.

Si condivide pienamente, per esempio, l'importanza di conservare ed incentivare quel mix di destinazioni che sono in grado di far vivere le attività commerciali di un centro storico.

Proprio su quest'ultimo tema non si può fare a meno di evidenziare una contraddizione insita nei contenuti della variante stessa derivante dalla previsione di insediare all'interno del comparto 2.000 mq di uffici pubblici (uffici comunali, polizia urbana, tribunale ecc.), de-localizzandoli, presumibilmente, dal centro cittadino. Per di più va evidenziato che la previsione di insediare in tale zona il Tribunale non ha più ragione di esistere in quanto, a seguito delle recenti riforme Statali, gli uffici giudiziari di Fano sono stati trasferiti nella città di Pesaro.

In relazione a quanto evidenziato, dunque, suggeriamo al Comune di valutare attentamente il trasferimento all'interno del comparto di funzioni pubbliche che, allo stato attuale, sono vitali per la vita stessa del centro storico e per il mantenimento di attività all'interno del patrimonio edilizio esistente, favorendo azioni di recupero e risanamento.

Per ultimo va evidenziato che l'Amministrazione Comunale, con le Deliberazioni di Giunta Comunale n. 262 del 20/07/2010 e n. 337 del 17/07/2012, si è impegnata ad investire gli introiti derivanti dal contributo di costruzione dell'intero comparto per la riqualificazione del centro storico e dei centri commerciali di quartiere d'intesa con le associazioni di categoria del Commercio e dell'Artigianato.

Dopo le valutazioni di carattere generale sopra espresse si ritiene opportuno entrare nel merito della proposta progettuale elaborata esprimendo, qui di seguito, una serie di considerazioni e osservazioni specifiche:

- Come evidenziato dettagliatamente nel parere espresso, in qualità di SCA, dalla U.O. Progettazione traffico del Settore IX del Comune di Fano, il progetto della viabilità del comparto, così come rappresentato negli schemi planimetrici allegati al Rapporto Ambientale (Tav. 01 – 02 – 03), presenta una serie di criticità che dovranno essere risolte durante la stesura del Piano Attuativo. In aggiunta a quanto indicato dal suddetto SCA, si ribadisce l'importanza di adottare soluzioni che tengano conto della vicinanza di una scuola, garantendo il massimo della sicurezza per l'accessibilità della struttura, tenuto conto dell'incremento dei flussi di traffico derivanti dall'attuazione delle previsioni di variante. Riguardo all'eventuale percorso ciclabile dovrà essere studiata una ipotesi di collegamento con la rete di progetto del PRG, al fine di garantire, nel futuro, un sistema che sia ben integrato e connesso.
- Dal calcolo delle superfici dei parcheggi pubblici, rappresentato nella Tav. 01, dovranno essere escluse le sedi viarie, così come previsto dal D.M. 1444/68.
- Per quanto riguarda la qualità progettuale e architettonica degli interventi, in questa fase di pianificazione non è possibile esprimere alcuna valutazione. Va sottolineato comunque che i successivi livelli di progettazione (dal piano attuativo fino ai permessi di costruire) saranno soggetti ad autorizzazione paesaggistica da parte della Soprintendenza che, come ribadito nel parere espresso in questo procedimento e qui di seguito allegato, potrà esprimere ulteriori valutazioni di merito. In ogni caso, come già evidenziato nella fase di scoping, dovrà essere prestata particolare attenzione alla qualità architettonica degli esterni e alle prestazioni energetiche degli edifici, al fine di ridurre gli impatti ambientali e paesaggistici dei manufatti. Ribadiamo l'importanza di realizzare coperture verdi (tetti-giardino), suggerite anche nella valutazione di incidenza allegata, in quanto possono contribuire al miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici e all'assorbimento della CO2, in linea con quanto previsto dall'art. 5 della L.R.14/2008. Inoltre ridurrebbero l'impatto paesaggistico del costruito migliorando la qualità architettonica del progetto e arricchendo la biodiversità dell'area.
- Riguardo all'utilizzo di impianti da fonti rinnovabili si ricorda che la normativa vigente stabilisce l'obbligo del loro utilizzo: il D.Lgs. 192/2005, così come modificato dal D.Lgs. 311/06, stabilisce che :“[...] nel caso di edifici pubblici e privati è obbligatorio l'utilizzo di fonti rinnovabili per la produzione di energia termica ed elettrica. In particolare, nel caso di edifici di nuova costruzione o in occasione di nuova installazione di impianti termici o di ristrutturazione degli impianti termici esistenti, l'impianto di produzione di energia termica deve essere progettato e realizzato in modo da coprire almeno il 50% del fabbisogno annuo di energia primaria richiesta per la produzione di acqua calda sanitaria con l'utilizzo delle predette fonti di energia. ....”. L'obbligo di installare impianti a fonti rinnovabili viene ripreso anche dal decreto di attuazione, il D.P.R. 59/2009, che riporta integralmente i contenuti del 192/2005. E' inoltre previsto l'obbligo di installare impianti fotovoltaici per la produzione di energia

*elettrica negli edifici di nuova costruzione e in quelli esistenti soggetti a ristrutturazione, con superficie utile superiore a 1.000 mq. Lo stesso Testo unico per l'Edilizia (D.P.R. 380/2001) ha introdotto l'obbligo di impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili. Inoltre, il 29 marzo 2011 è entrato in vigore il cosiddetto "Decreto Rinnovabili" (D.Lgs. 28/2011) definendo in maniera compiuta i criteri di dotazione degli edifici di impianti alimentati da fonti rinnovabili. Per ultimo è importante evidenziare che l'inosservanza degli obblighi previsti dalla vigente normativa comporta il diniego del rilascio dei titoli edilizi.*

- *Un ulteriore aspetto che si ritiene osservare riguarda l'eventuale attuazione degli interventi per sub-comparti, come richiesto dalla Ditta proponente "Madonna Ponte s.r.l." nella Osservazione n.42 inviata al Comune e controdedotta dalla stesso nel documento inviatoci con prot. 78908 del 12/11/2013. La suddivisione dell'area in sub-comparti dovrà essere definita già in sede di adozione definitiva della variante unitamente al crono-programma delle opere di urbanizzazione, in particolare di quelle attinenti la riqualificazione naturalistica e la mitigazione ambientale della zona F\* (zona umida ex vasche di decantazione) prescritte con la valutazione di incidenza del PRG, che dovranno essere realizzate in contestualmente all'attuazione degli interventi.*

*...omissis"*

**RITENUTO**, in merito ai suggerimenti, considerazioni ed osservazioni specifiche rappresentare quanto segue:

per quanto riguarda l'immobile da realizzare e cedere al comune, anche in considerazione alla chiusura delle sedi distaccate dei Tribunali operata dal governo centrale, si ritiene di ampliare le possibilità di destinazioni d'uso prevedendo anche quelle connesse ad usi sportivi ed in generale ad usi di interesse collettivo che saranno valutate e dettagliate in fase esecutiva; (si veda a tal proposito la deduzione alle osservazioni 15 e 20);

in fase attuativa dovranno essere affrontate e risolte le problematiche riscontrate anche dal contributo della U.O. Progettazione traffico del Settore IX del Comune di Fano, oltre che precisate nel dettaglio soluzioni per garantire il massimo della sicurezza, tenuto conto della vicina struttura scolastica, nonché approfondite le tematiche inerenti la mobilità debole, i marciapiedi, le aree pedonali, la viabilità ciclabile, ecc. (si veda a tal proposito la deduzione alle osservazioni 16 e 17);

per quanto concerne il calcolo dello standard a parcheggio, si evidenzia che lo schema grafico riportato nell'elaborato Tav. 1 è puramente indicativo, essendo ancora in uno stadio urbanistico generale, lo stesso sarà ovviamente dettagliato in fase attuativa. Riguardo al metodo di misurazione è prassi consolidata rifarsi alla Circolare Ministero dei Lavori Pubblici 28 ottobre 1967 secondo la quale per "spazi per parcheggi debbono intendersi gli spazi necessari tanto alla sosta quanto alla manovra ed all'accesso dei veicoli";

per ciò che riguarda la qualità progettuale e architettonica degli interventi e l'utilizzo delle fonti rinnovabili, in fase esecutiva verrà tenuto in debito conto quanto riportato nel parere motivato;

per l'attuazione dell'intervento tramite sub-comparti funzionali si prevede sin da ora la "SUDDIVISIONE IN COMPARTI FUNZIONALI ATTUATIVI E INDIVIDUAZIONE DEL CRONO PROGRAMMA DELLE PRINCIPALI OPERE DI URBANIZZAZIONE" secondo lo schema di massima contenuto nell'elaborato grafico che si allega alla presente delibera come "Allegato B" a farne parte integrante e sostanziale e secondo un crono programma da inserire nella scheda tecnica del comparto (si veda a tal proposito la deduzione all'osservazione n. 42)

**RITENUTO** di controdedurre alle osservazioni pervenute come di seguito riportato:

1- OSSERVAZIONE n.1 agli atti

DITTA: **MATTIOLI STEFANO**

Stralcio della richiesta:

*Propone: "che la variante in oggetto e anche quella legata alle attività produttive fosse definita in fase successiva, quando saranno ben chiare le linee di indirizzo e di sviluppo che si ipotizza per la città. Auspico, dunque una maggiore integrazione tra commercio e sviluppo urbanistico."*

Deduzione:

La variante in oggetto è stata elaborata a seguito delle seguenti delibere di giunta comunale:

-D.G.C. n. 262 del 20.07.2010 "ATTO DI INDIRIZZO PER LA RIDEFINIZIONE DELL'ASSETTO URBANISTICO DELL'AREA RELATIVA ALL'EX ZUCCHERIFICIO - COMPARTO ST3\_P06".

-D.G.C. n.337 del 17/07/2012 "ATTO DI INDIRIZZO PER LA RIDEFINIZIONE DELL'ASSETTO URBANISTICO DELL'AREA RELATIVA ALL'EX ZUCCHERIFICIO - COMPARTO ST3\_P06-MODIFICA DELLA DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N.262 DEL 20.07.2010;

Inoltre a seguito delle osservazioni e contributi in fase di consultazione preliminare (scoping), la Provincia di Pesaro e Urbino con Determinazione dirigenziale n.3373 del 14/12/2010 ha concluso la fase di consultazione preliminare di cui all'art.13, commi 1 e 2, del D.Lgs 152/2006 stabilendo che i contributi e le osservazioni espresse durante la consultazione preliminare dai soggetti coinvolti nel procedimento in oggetto dovranno essere presi in considerazione per l'elaborazione della proposta di variante e per il livello di dettaglio delle informazioni da includere nel rapporto ambientale, come previsto dall'art. 13 comma 1 del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii.;

La Delibera di Giunta n. 337 del 17/07/2012 alla luce delle considerazioni ed osservazioni fatte in fase di scoping prevede una rimodulazione degli obiettivi ed indirizzi da perseguire nella ridefinizione dell'assetto urbanistico dell'area, che dovrà mirare ad una qualificazione complessiva dell'area di ingresso alla città da sud, attraverso funzioni urbane di qualità riconoscendo nella destinazione commerciale direzionale e di interesse collettivo la possibilità di raggiungere tale obiettivo.

Proposta: L'osservazione è da **RESPINGERE**

2- OSSERVAZIONE n.2 agli atti  
DITTA: **MATTIOLI GIOVANNI**

Stralcio della richiesta:

*Espone: "Secondo le previsioni la struttura causerebbe effetti devastanti sull'assetto socio-economico e antropico della città, alterando i poli di attrazione e frequentazione abituale dei residenti e mettendo a rischio la sostenibilità economica e di conseguenza la vivibilità del centro storico, penalizzando di fatto la competitività di Fano.*

*Propone: Ridurre almeno del 50% la superficie commerciale prevista."*

Deduzione:

Nell'allegato II del Rapporto Ambientale "Studio di sostenibilità per la polarità urbana di Madonna Ponte" nella parte relativa alla "Nota integrativa. Valutazioni e approfondimenti emersi nella procedura di VAS, conseguenti alla relativa Determinazione Dirigenziale provinciale 3373 del 14/12/2010, oltre che al successivo Atto di indirizzo della Giunta Comunale di Fano, Delibera 262 del 20/7/2012" viene specificato quanto segue:

*"...lo studio condotto sulla polarità urbana di Madonna Ponte sembra fornire ampie garanzie circa la relativa sostenibilità dei nuovi assetti urbani previsti, con particolare riguardo al ruolo che potranno venire a svolgere le opere complementari alla realizzazione della terza corsia autostradale e del secondo casello, di cui si è già detto in precedenza. Peraltro le recentissime integrazioni introdotte sul Progetto con l'Atto di indirizzo della Giunta Comunale del Luglio scorso, con l'esclusione delle previsioni degli usi artigianali e con la sensibile riduzione delle previsioni delle superfici di vendita degli usi commerciali comportano conseguenze tranquillizzanti circa la rispondenza degli interventi infrastrutturali previsti per il rafforzamento dell'offerta di mobilità, come si vedrà meglio in seguito.*

*Con riferimento all'osservazione presentata, ancora, dalla Confcommercio e dal Servizio urbanistica della Provincia di Pesaro Urbino, si ritiene di segnalare che il citato Studio di sostenibilità per la polarità urbana di Madonna Ponte, presentato nella fase preliminare della procedura di VAS si sofferma a più riprese sul tema di grande rilievo delle dinamiche che potrebbero venire ad investire l'assetto delle reti della distribuzione commerciale nell'intero Comune, ed in particolare nel Centro storico, non senza dimenticare i benefici, anche consistenti, che sull'intero quadro di previsione potrebbero derivarne per i consumatori, tanto in ragione di un clima di maggiore concorrenza tra gli esercizi, quanto considerando l'accresciuta accessibilità complessiva ai servizi commerciali. Peraltro la citata riduzione del 25% delle superfici di vendita, incide in positivo anche su questa area tematica.*

*Inoltre, come già si segnalava nello Studio del Giugno 2010, la polarità urbana storica di una città di straordinaria tradizione, quale è Fano, non viene né potrà certamente essere messa in discussione. ..."*



Proposta: L'osservazione è da **RESPINGERE**

**3- OSSERVAZIONE n.3 agli atti**  
DITTA: **SCRILATTI LORETTA**

Sintesi della richiesta:

*Propone: Lo studio per escludere la presenza di GAS Radon.*

Deduzione:

Come si desume dal sito [www.ispesl.it](http://www.ispesl.it) (Istituto Superiore per la Prevenzione e la Sicurezza del Lavoro):  
*"Il radon deriva dal decadimento radioattivo dell'uranio. L'uranio è uno dei più antichi elementi radioattivi naturali (primordiali) presenti sulla terra. E' ubiquitario, ovvero ovunque presente sulla crosta terrestre; e pertanto esso rappresenta una sorgente permanente di gas radon. Il radon proviene principalmente dal terreno dove, mescolato all'aria, si propaga fino a risalire in superficie. Nell'atmosfera si diluisce rapidamente e la sua concentrazione in aria è pertanto molto bassa. Ma quando penetra negli spazi chiusi tende ad accumularsi, raggiungendo concentrazioni dannose per la salute."*

Quindi il gas radon potrebbe diventare un problema unicamente per i luoghi chiusi.

Dal sito istituzionale dell'ARPAM [www.arpa.marche.it](http://www.arpa.marche.it) si apprende inoltre che "Il Centro Regionale Radioattività Ambientale (CRR) effettua anche, a pagamento, misure di concentrazione di attività di gas radon all'interno delle abitazioni e dei luoghi di lavoro."

Sono pubblicati sul sito dell'ARPAM i rapporti inerenti "L'attività di controllo della radioattività ambientale nelle Marche" dal 2003 al 2007, dove si evidenzia che in tutti gli anni citati i livelli medi di concentrazione di gas radon misurati nei luoghi di lavoro o nelle abitazioni sono risultati inferiori ai livelli di riferimento previsti rispettivamente dalla normativa italiana (Decreto Lgs.vo n. 230/95 e s.m.i.) e dalla Raccomandazione Europea 90/143/Euratom.

Proposta: L'osservazione è da **RESPINGERE**

**4- OSSERVAZIONE n.4 agli atti**  
DITTA: **MATTIOLI ANNA MARIA**

Stralcio della richiesta:

*Propone: "La previsione di soli insediamenti commerciali non superiori a 250 mq., negozi di vicinato, che aumenterebbero l'offerta del servizio nella zona."*

Deduzione:

La variante in oggetto è stata elaborata a seguito delle seguenti delibere di giunta comunale:

-D.G.C. n. 262 del 20.07.2010 "ATTO DI INDIRIZZO PER LA RIDEFINIZIONE DELL'ASSETTO URBANISTICO DELL'AREA RELATIVA ALL'EX ZUCCHERIFICIO - COMPARTO ST3\_P06".

-D.G.C. n.337 del 17/07/2012 "ATTO DI INDIRIZZO PER LA RIDEFINIZIONE DELL'ASSETTO URBANISTICO DELL'AREA RELATIVA ALL'EX ZUCCHERIFICIO - COMPARTO ST3\_P06-MODIFICA DELLA DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N.262 DEL 20.07.2010;

Inoltre a seguito delle osservazioni e contributi in fase di consultazione preliminare (scoping), la Provincia di Pesaro e Urbino con Determinazione dirigenziale n.3373 del 14/12/2010 ha concluso la fase di consultazione preliminare di cui all'art.13, commi 1 e 2, del D.Lgs 152/2006 stabilendo che i contributi e le osservazioni espresse durante la consultazione preliminare dai soggetti coinvolti nel procedimento in oggetto dovranno essere presi in considerazione per l'elaborazione della proposta di variante e per il livello di dettaglio delle informazioni da includere nel rapporto ambientale, come previsto dall'art. 13 comma 1 del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii.;

La Delibera di Giunta n. 337 del 17/07/2012 alla luce delle considerazioni ed osservazioni in fase di scoping prevede una rimodulazione degli obiettivi ed indirizzi da perseguire nella ridefinizione dell'assetto urbanistico dell'area che dovrà mirare ad una qualificazione complessiva dell'area di ingresso alla città da sud attraverso funzioni urbane di qualità, riconoscendo nella destinazione commerciale direzionale e di interesse collettivo la possibilità di raggiungere tale obiettivo limitando la superficie di vendita a 7500 mq, con la possibilità di insediamento di medie strutture M2.

La sostenibilità della proposta di variante è stata oggetto di studio e valutazioni contenute nel Rapporto Ambientale e suoi allegati redatto ai sensi del D.Lgs 152/2006 e 4/2008 e Linee Guida Regionali per la valutazione ambientale Strategica di cui alla DGR 1813 del 21/12/2010.

*Proposta: L'osservazione è da **RESPINGERE***

**5- OSSERVAZIONE n.5** agli atti  
DITTA: **LUGLI ELISABETTA**

Stralcio della richiesta:

*Espone: Considerato che per alcune merceologie non c'è distinzione di commercio all'ingrosso e minuto.  
Propone: Di lasciare solo 7500 mq di superficie commerciale.*

Deduzione:

La variante in oggetto è stata elaborata a seguito delle seguenti delibere di giunta comunale:  
-D.G.C. n. 262 del 20.07.2010 "ATTO DI INDIRIZZO PER LA RIDEFINIZIONE DELL'ASSETTO URBANISTICO DELL'AREA RELATIVA ALL'EX ZUCCHERIFICIO - COMPARTO ST3\_P06".  
-D.G.C. n.337 del 17/07/2012 "ATTO DI INDIRIZZO PER LA RIDEFINIZIONE DELL'ASSETTO URBANISTICO DELL'AREA RELATIVA ALL'EX ZUCCHERIFICIO - COMPARTO ST3\_P06-MODIFICA DELLA DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N.262 DEL 20.07.2010;

Inoltre a seguito delle osservazioni e contributi in fase di consultazione preliminare (scoping), la Provincia di Pesaro e Urbino con Determinazione dirigenziale n.3373 del 14/12/2010 ha concluso la fase di consultazione preliminare di cui all'art.13, commi 1 e 2, del D.Lgs 152/2006 stabilendo che i contributi e le osservazioni espresse durante la consultazione preliminare dai soggetti coinvolti nel procedimento in oggetto dovranno essere presi in considerazione per l'elaborazione della proposta di variante e per il livello di dettaglio delle informazioni da includere nel rapporto ambientale, come previsto dall'art. 13 comma 1 del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii.;

La Delibera di Giunta n. 337 del 17/07/2012 alla luce delle considerazioni ed osservazioni in fase di scoping prevede una rimodulazione degli obiettivi ed indirizzi da perseguire nella ridefinizione dell'assetto urbanistico dell'area che dovrà mirare ad una qualificazione complessiva dell'area di ingresso alla città da sud attraverso funzioni urbane di qualità, riconoscendo nella destinazione commerciale direzionale e di interesse collettivo la possibilità di raggiungere tale obiettivo limitando la superficie di vendita a 7500 mq, con la possibilità di insediamento di medie strutture M2.

La sostenibilità della proposta di variante è stata oggetto di studio e valutazioni contenute nel Rapporto Ambientale e suoi allegati redatto ai sensi del D.Lgs 152/2006 e 4/2008 e Linee Guida Regionali per la valutazione ambientale Strategica di cui alla DGR 1813 del 21/12/2010.

In fase attuativa l'insediamento delle diverse attività di commercio all'ingrosso e al dettaglio dovrà naturalmente rispettare la normativa nazionale (D.Lgs 114/1998) e regionale (L.R. n. 27/2009) in tema di strutture per il commercio all'ingrosso e al dettaglio.

*Proposta: L'osservazione è da **RESPINGERE***

**6- OSSERVAZIONE n.6** agli atti  
DITTA: **FRATICELLI MARIA**

Stralcio della richiesta:

*Espone: E' stato costruito con una precisa destinazione in base alla licenza autorizzata.*

*Propone: Di lasciare tutta la superficie dell'area a destinazione artigianale e industriale.*

Deduzione:

La variante in oggetto è stata elaborata a seguito delle seguenti delibere di giunta comunale:  
-D.G.C. n. 262 del 20.07.2010 "ATTO DI INDIRIZZO PER LA RIDEFINIZIONE DELL'ASSETTO URBANISTICO DELL'AREA RELATIVA ALL'EX ZUCCHERIFICIO - COMPARTO ST3\_P06".  
-D.G.C. n.337 del 17/07/2012 "ATTO DI INDIRIZZO PER LA RIDEFINIZIONE DELL'ASSETTO URBANISTICO DELL'AREA RELATIVA ALL'EX ZUCCHERIFICIO - COMPARTO ST3\_P06-MODIFICA

DELLA DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N.262 DEL 20.07.2010;

Inoltre a seguito delle osservazioni e contributi in fase di consultazione preliminare (scoping), la Provincia di Pesaro e Urbino con Determinazione dirigenziale n.3373 del 14/12/2010 ha concluso la fase di consultazione preliminare di cui all'art.13, commi 1 e 2, del D.Lgs 152/2006 stabilendo che i contributi e le osservazioni espresse durante la consultazione preliminare dai soggetti coinvolti nel procedimento in oggetto dovranno essere presi in considerazione per l'elaborazione della proposta di variante e per il livello di dettaglio delle informazioni da includere nel rapporto ambientale, come previsto dall'art. 13 comma 1 del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii.;

La Delibera di Giunta n. 337 del 17/07/2012 alla luce delle considerazioni ed osservazioni in fase di scoping prevede una rimodulazione degli obiettivi ed indirizzi da perseguire nella ridefinizione dell'assetto urbanistico dell'area che dovrà mirare ad una qualificazione complessiva dell'area di ingresso alla città da sud attraverso funzioni urbane di qualità, riconoscendo nella destinazione commerciale direzionale e di interesse collettivo la possibilità di raggiungere tale obiettivo limitando la superficie di vendita a 7500 mq, con la possibilità di insediamento di medie strutture M2.

La sostenibilità della proposta di variante è stata oggetto di studio e valutazioni contenute nel Rapporto Ambientale e suoi allegati redatto ai sensi del D.Lgs 152/2006 e 4/2008 e Linee Guida Regionali per la valutazione ambientale Strategica di cui alla DGR 1813 del 21/12/2010.

Proposta: L'osservazione è da **RESPINGERE**

7- OSSERVAZIONE n.7 agli atti  
DITTA: **MORBIDELLI CLAUDIA**

Stralcio della richiesta:

*Propone: Uno studio ambientale sull'impatto della struttura sull'ecosistema ed in particolare sulla protezione dell'avifauna sia stanziale che migratoria a tutela delle specie rare e protette.*

Deduzione:

La proposta di variante prevede oltre al Rapporto ambientale e suoi allegati anche lo studio per la Valutazione di Incidenza di cui all'art.5 del D.P.R. 357/97 redatto seguendo le Linee Guida regionali per la Valutazione di Incidenza (L.R.12.06.2007 n.6) dove sono stati valutati gli effetti ambientali tra cui la componente Fauna e Vegetazione.

Proposta: L'osservazione è da **RESPINGERE**

8- OSSERVAZIONE n.8 agli atti  
DITTA: **GORI SILVANA**

Stralcio della richiesta:

*Propone: Di riportare alla originaria destinazione delle strutture all'uso artigianale ed industriale.*

Deduzione:

La variante in oggetto è stata elaborata a seguito delle seguenti delibere di giunta comunale:

-D.G.C. n. 262 del 20.07.2010 "ATTO DI INDIRIZZO PER LA RIDEFINIZIONE DELL'ASSETTO URBANISTICO DELL'AREA RELATIVA ALL'EX ZUCCHERIFICIO - COMPARTO ST3\_P06".

-D.G.C. n.337 del 17/07/2012 "ATTO DI INDIRIZZO PER LA RIDEFINIZIONE DELL'ASSETTO URBANISTICO DELL'AREA RELATIVA ALL'EX ZUCCHERIFICIO - COMPARTO ST3\_P06-MODIFICA DELLA DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N.262 DEL 20.07.2010;

Inoltre a seguito delle osservazioni e contributi in fase di consultazione preliminare (scoping), la Provincia di Pesaro e Urbino con Determinazione dirigenziale n.3373 del 14/12/2010 ha concluso la fase di consultazione preliminare di cui all'art.13, commi 1 e 2, del D.Lgs 152/2006 stabilendo che i contributi e le osservazioni espresse durante la consultazione preliminare dai soggetti coinvolti nel procedimento in oggetto dovranno essere presi in considerazione per l'elaborazione della proposta di variante e per il livello di dettaglio delle informazioni da includere nel rapporto ambientale, come previsto dall'art. 13 comma 1 del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii.;

La Delibera di Giunta n. 337 del 17/07/2012 alla luce delle considerazioni ed osservazioni in fase di scoping prevede una rimodulazione degli obiettivi ed indirizzi da perseguire nella ridefinizione dell'assetto urbanistico dell'area che dovrà mirare ad una qualificazione complessiva dell'area di ingresso alla città da sud attraverso funzioni urbane di qualità, riconoscendo nella destinazione commerciale direzionale e di interesse collettivo la possibilità di raggiungere tale obiettivo limitando la superficie di vendita a 7500 mq, con la possibilità di insediamento di medie strutture M2.

La sostenibilità della proposta di variante è stata oggetto di studio e valutazioni contenute nel Rapporto Ambientale e suoi allegati redatto ai sensi del D.Lgs 152/2006 e 4/2008 e Linee Guida Regionali per la valutazione ambientale Strategica di cui alla DGR 1813 del 21/12/2010.

Proposta: L'osservazione è da **RESPINGERE**

**9- OSSERVAZIONE n.9** agli atti

DITTA: **RUPOLI RITA**

Stralcio della richiesta:

*Propone: Stralciare la destinazione commerciale (D4) dal comparto.*

Deduzione:

La variante in oggetto è stata elaborata a seguito delle seguenti delibere di giunta comunale:

-D.G.C. n. 262 del 20.07.2010 "ATTO DI INDIRIZZO PER LA RIDEFINIZIONE DELL'ASSETTO URBANISTICO DELL'AREA RELATIVA ALL'EX ZUCCHERIFICIO - COMPARTO ST3\_P06".

-D.G.C. n.337 del 17/07/2012 "ATTO DI INDIRIZZO PER LA RIDEFINIZIONE DELL'ASSETTO URBANISTICO DELL'AREA RELATIVA ALL'EX ZUCCHERIFICIO - COMPARTO ST3\_P06-MODIFICA DELLA DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N.262 DEL 20.07.2010;

Inoltre a seguito delle osservazioni e contributi in fase di consultazione preliminare (scoping), la Provincia di Pesaro e Urbino con Determinazione dirigenziale n.3373 del 14/12/2010 ha concluso la fase di consultazione preliminare di cui all'art.13, commi 1 e 2, del D.Lgs 152/2006 stabilendo che i contributi e le osservazioni espresse durante la consultazione preliminare dai soggetti coinvolti nel procedimento in oggetto dovranno essere presi in considerazione per l'elaborazione della proposta di variante e per il livello di dettaglio delle informazioni da includere nel rapporto ambientale, come previsto dall'art. 13 comma 1 del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii.;

La Delibera di Giunta n. 337 del 17/07/2012 alla luce delle considerazioni ed osservazioni in fase di scoping prevede una rimodulazione degli obiettivi ed indirizzi da perseguire nella ridefinizione dell'assetto urbanistico dell'area che dovrà mirare ad una qualificazione complessiva dell'area di ingresso alla città da sud attraverso funzioni urbane di qualità, riconoscendo nella destinazione commerciale direzionale e di interesse collettivo la possibilità di raggiungere tale obiettivo limitando la superficie di vendita a 7500 mq, con la possibilità di insediamento di medie strutture M2.

La sostenibilità della proposta di variante è stata oggetto di studio e valutazioni contenute nel Rapporto Ambientale e suoi allegati redatto ai sensi del D.Lgs 152/2006 e 4/2008 e Linee Guida Regionali per la valutazione ambientale Strategica di cui alla DGR 1813 del 21/12/2010.

Proposta: L'osservazione è da **RESPINGERE**

**10- OSSERVAZIONE n.10** agli atti

DITTA: **GIACOMELLI NOEMI**

Stralcio della richiesta:

*Propone: Realizzare le strutture a basso impatto energetico con previsto obbligo di utilizzare pannelli fotovoltaici a tetto a totale copertura delle strutture. Questo permette di non consumare territorio agricolo o seminativo.*

Deduzione:

Le osservazioni e contributi in merito alla fase di consultazione preliminare (scoping) contenute nella Determinazione n. 3373 del 4.12.2010 della Provincia di Pesaro-Urbino sono state esaminate da parte

della società proponente ed hanno determinato delle modifiche al progetto di variante presentato il 30.07.2010 tra cui anche la sistemazione delle coperture in parte a verde e parte a parco fotovoltaico.

Proposta: L'osservazione è da **RESPINGERE**

**11- OSSERVAZIONE n.11 agli atti**  
**DITTA: FALCIONI ALESSANDRO**

Stralcio della richiesta:

*Propone: La previsione di soli insediamenti commerciali ma non superiori a 900 mq.*

Deduzione:

La variante in oggetto è stata elaborata a seguito delle seguenti delibere di giunta comunale:  
-D.G.C. n. 262 del 20.07.2010 "ATTO DI INDIRIZZO PER LA RIDEFINIZIONE DELL'ASSETTO URBANISTICO DELL'AREA RELATIVA ALL'EX ZUCCHERIFICIO - COMPARTO ST3\_P06".  
-D.G.C. n.337 del 17/07/2012 "ATTO DI INDIRIZZO PER LA RIDEFINIZIONE DELL'ASSETTO URBANISTICO DELL'AREA RELATIVA ALL'EX ZUCCHERIFICIO - COMPARTO ST3\_P06-MODIFICA DELLA DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N.262 DEL 20.07.2010;

Inoltre a seguito delle osservazioni e contributi in fase di consultazione preliminare (scoping), la Provincia di Pesaro e Urbino con Determinazione dirigenziale n.3373 del 14/12/2010 ha concluso la fase di consultazione preliminare di cui all'art.13, commi 1 e 2, del D.Lgs 152/2006 stabilendo che i contributi e le osservazioni espresse durante la consultazione preliminare dai soggetti coinvolti nel procedimento in oggetto dovranno essere presi in considerazione per l'elaborazione della proposta di variante e per il livello di dettaglio delle informazioni da includere nel rapporto ambientale, come previsto dall'art. 13 comma 1 del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii.;

La Delibera di Giunta n. 337 del 17/07/2012 alla luce delle considerazioni ed osservazioni in fase di scoping prevede una rimodulazione degli obiettivi ed indirizzi da perseguire nella ridefinizione dell'assetto urbanistico dell'area che dovrà mirare ad una qualificazione complessiva dell'area di ingresso alla città da sud attraverso funzioni urbane di qualità, riconoscendo nella destinazione commerciale direzionale e di interesse collettivo la possibilità di raggiungere tale obiettivo limitando la superficie di vendita a 7500 mq, con la possibilità di insediamento di medie strutture M2.

La sostenibilità della proposta di variante è stata oggetto di studio e valutazioni contenute nel Rapporto Ambientale e suoi allegati redatto ai sensi del D.Lgs 152/2006 e 4/2008 e Linee Guida Regionali per la valutazione ambientale Strategica di cui alla DGR 1813 del 21/12/2010.

Proposta: L'osservazione è da **RESPINGERE**

**12- OSSERVAZIONE n.12 agli atti**  
**DITTA: FALCIONI ANNALISA**

Sintesi della richiesta:

*Propone: Dotare l'area come Porta Sud di Fano con strutture di profilo alto ed impatto panoramico sullo sky line della città come il progetto Botta prevedeva nel mantenimento delle torri saccarifere.*

Deduzione:

Le osservazioni e contributi in merito alla fase di consultazione preliminare (scoping) contenute nella Determinazione n. 3373 del 14.12.2010 della Provincia di Pesaro-Urbino sono state esaminate da parte della società proponente ed hanno determinato delle modifiche al progetto di variante presentato il 30.07.2010.

Le variazioni proposte a proposito dell'impatto delle strutture sulla città sono così sintetizzate:

- consistente riduzione delle superfici utili (ca. 10.000 mq.) e delle superfici coperte;
- interruzione della continuità dei fronti mediante ampie demolizioni volumetriche;
- creazione e valorizzazione di ampi spazi pubblici e di aggregazione;
- studio ed individuazione di percorsi ciclo-pedonali;
- radicale revisione dell'assetto viario;
- potenziamento e redistribuzione delle aree verdi a terra;

- sistemazione delle coperture parte a verde e parte quale parco fotovoltaico;
- aumento e redistribuzione delle aree a parcheggio, con organizzazione ai vari livelli, pubblici, privati e di servizio;
- caratterizzazione del fabbricato destinato a tribunale come edificio autonomo da cielo a terra e ubicato in posizione centrale privilegiata;
- cessione dei due fabbricati ex colonici ubicati nel verde pubblico di via della Pineta;
- formazione di una piazza centrale polivalente che sostituisce la struttura polivalente..

La proposta di variante tiene conto di un contesto che attualmente risulta edificato (urbanizzazioni ed edifici allo stato grezzo) con destinazione prettamente produttiva e quindi risponde ai criteri di sviluppo sostenibile costruendo sul costruito.

Proposta: L'osservazione è da **RESPINGERE**

**13- OSSERVAZIONE n.13 agli atti**

DITTA: **BUFALO NICOLETTA**

Stralcio della richiesta:

*Propone: Una pista di atterraggio elicotteri utile per i titolari di imprese importanti che potenzialmente potrebbero insediarsi nel centro commerciale: Armani-Trussardi-Cavalli ecc.*

Deduzione:

L'area oggetto di variante è ubicata a meno di 3 Km dall' areoporto civile di Fano e quindi ad una distanza utile usufruibile anche per i titolari delle imprese che si andranno ad insediare nell'area oggetto di variante.

Proposta: L'osservazione è da **RESPINGERE**

**14- OSSERVAZIONE n.14 agli atti**

DITTA: **CORNACCHINI LUISA**

Stralcio della richiesta:

*Propone: La realizzazione di uno studio sull'impatto della nuova area commerciale sugli assetti distributivi dell'attuale economia di Fano e del territorio.*

Deduzione:

Il Rapporto Ambientale e suoi allegati redatto ai sensi del D.Lgs 152/2006 e 4/2008 e Linee Guida Regionali per la valutazione ambientale Strategica di cui alla DGR 1813 del 21/12/2010 contiene il tema dell' impatto sugli assetti economici della città e in particolare nella sezione C ( paragrafo 4.C1.f ) in riferimento alle risultanze delle associazioni di categorie Confesercenti e Confcommercio viene descritto l'impatto sugli assetti distributivi dell'attuale economia di Fano che risulta non essere messo in discussione.

Proposta: L'osservazione è da **RESPINGERE**

**15- OSSERVAZIONE n.15 agli atti**

DITTA: **PATRIGNANI MARIO**

Stralcio della richiesta:

*Propone: Destinare i 2000 mq di superficie in dotazione del comune a palestre sportive, considerato che in quell'area non c'è necessità di uffici comunali.*

Deduzione:

La Delibera di Giunta n. 337 del 17/07/2012 alla luce delle considerazioni ed osservazioni in fase di scoping prevede una rimodulazione degli obiettivi ed indirizzi da perseguire nella ridefinizione dell'assetto

urbanistico dell'area che dovrà mirare ad una qualificazione complessiva dell'area di ingresso alla città da sud attraverso funzioni urbane di qualità, riconoscendo nella destinazione commerciale direzionale e di interesse collettivo la possibilità di raggiungere tale obiettivo limitando la superficie di vendita a 7500 mq, con la possibilità di insediamento di medie strutture M2. oltre che la realizzazione di un immobile, reso agibile, destinato da cielo a terra ad uffici pubblici (delegazione comunale, attività culturali e sociali, sede distaccata del Tribunale, della Polizia urbana, ecc) della superficie (SUL) di mq 2.000 e la sua cessione gratuita al Comune, senza ricorrere a scomputo degli oneri e senza alcun altro onere per il comune; Considerato che il governo centrale ha previsto la chiusura di sedi distaccate di Tribunali e considerato quanto espresso nel parere motivato della Provincia di Pesaro-Urbino in merito al suddetto immobile di mq. 2.000: *“suggeriamo al Comune di valutare attentamente il trasferimento all'interno del comparto di funzioni pubbliche che, allo stato attuale, sono vitali per la vita stessa del centro storico e per il mantenimento di attività all'interno del patrimonio edilizio esistente, favorendo azioni di recupero e risanamento.”*, si ritiene di ampliare le possibilità d'uso dell'immobile prevedendo la possibilità di insediare anche gli usi sportivi ed altri usi di interesse collettivo che saranno precisati con maggior dettaglio nella fase attuativa.

La prescrizione contenuta nella scheda tecnica viene modificata nel modo seguente:

*“Un immobile, reso agibile, della superficie (SUL) di mq. 2.000, destinato, ad uffici pubblici (delegazione comunale, attività culturali e sociali, della polizia urbana, ecc.), e/o ad attrezzature per lo sport, e/o ad altri usi di interesse collettivo, la sua cessione gratuita al Comune, senza ricorrere a scomputo degli oneri e senza alcun altro onere per il Comune di Fano.”*

Proposta: L'osservazione è da **ACCOGLIERE PARZIALMENTE**

**16- OSSERVAZIONE n.16 agli atti**  
**DITTA: CORNACCHINI GRAZIELLA**

Stralcio della richiesta:

*Propone: Il monitoraggio e uno studio sulla mobilità debole, marciapiedi, passi pedonali, aree pedonali ecc.*

Deduzione:

Il Rapporto Ambientale e suoi allegati redatto ai sensi del D.Lgs 152/2006 e 4/2008 e Linee Guida Regionali per la valutazione ambientale Strategica di cui alla DGR 1813 del 21/12/2010 ha analizzato i contributi e le prescrizioni degli SCA (Soggetti Competenti in materia Ambientale) previsti della fase di scoping. Nella sezione C (paragrafo 4.C1.g) si riporta quanto segue:

*“... In merito alle osservazioni del Settore 5 – Mobilità e Traffico, circa la mobilità pedonale, si mette in evidenza che l'intervento prevede la realizzazione all'interno del comparto interessato di circa 3700 ml di marciapiedi che collegano le zone a parcheggio con gli immobili e costeggiano la viabilità formando un circuito funzionale intervallato da passaggi pedonali individuati da idonea segnaletica orizzontale e verticale.*

*I marciapiedi verranno delimitati da cordoli in c.a e realizzati nel rispetto della normativa relativa all'accessibilità dei portatori di handicap.*

*Il totale in metri lineari di marciapiedi realizzati potrà essere utilizzato come indicatore del monitoraggio.*

*Al fine di incentivare l'utilizzo del mezzo pubblico verranno definite idonee convenzioni con Adriabus in modo da avere un prezzo agevolato ai fruitori del centro commerciale o in alternativa sistemi di rimborso del biglietto ai clienti che mostreranno il tiket alle casse delle strutture di vendita.*

*Infine in accordo con l'Amm.ne Comunale, in fase di operatività del centro commerciale, potranno essere previsti ulteriori sistemi finalizzati alla mobilità sostenibile come l'utilizzo di biciclette pubbliche di interscambio tra il centro storico, la stazione ferroviaria e il centro commerciale.*

*Per quanto riguarda il possibile impatto sulla cosiddetta “utenza debole” dei nuovi programmi di riqualificazione insediativa di Madonna Ponte – segnalato, ancora, dal Servizio Mobilità e Traffico del Comune di Fano – si sottolinea che il programma di intervento valorizza al massimo grado la mobilità pedonale interna all'ambito di intervento, anche se nella dimensione urbana esterna, più ampia, la mobilità pedonale non potrà venire ad assumere ruoli significativi.*

*Considerando le relazioni urbane dell'ambito più centrale del territorio comunale di Fano, si segnala piuttosto il ruolo che potrebbe venire ad acquisire una mobilità ciclabile ben concepita, con particolare riguardo all'intera fascia litoranea che si estende a Sud della città, ed in particolare nella tratta compresa fra il Centro storico, il corso fluviale del Metauro e le nuove previsioni di servizio ricomprese nell'iniziativa*

*di Madonna Ponte, tanto con riferimento ai servizi pubblici previsti quanto alle attività commerciali e pubblici esercizi ricompresi nella polarità di Madonna Ponte.*

*Naturalmente all'interno del nuovo insediamento di riqualificazione delle aree produttive dimesse dovranno essere individuati appropriati recapiti per la mobilità ciclabile, con tutte le necessarie possibilità, quali rastrelliere ed arredi mirati, per il ricovero dei mezzi in sicurezza.*

*Nella tratta intermedia si tratta pertanto di verificare tutte le effettive possibilità necessarie ad assicurare alla mobilità ciclabile sedi adeguate e protette. Lo stesso corso del Metauro potrebbe presentare un interesse non secondario in tal senso, garantendo così anche un più chiaro carattere nodale al nuovo insediamento. ..."*

Inoltre relativamente al sistema della mobilità è stato effettuato uno studio redatto dal Prof. Crocioni rivisto a seguito della fase di scoping che costituisce parte integrante del Rapporto ambientale (Allegato II) di cui la proposta di variante tiene conto.

In fase attuativa dovrà comunque essere approfondito con particolare attenzione il tema della mobilità debole e risolte le criticità rilevate nel contributo della U.O. Progettazione Traffico del Comune di Fano, p.g. 62238/2013;

Proposta: L'osservazione è da **ACCOGLIERE PARZIALMENTE**

**17- OSSERVAZIONE n.17** agli atti  
DITTA: **SARAGA LUCIA**

Stralcio della richiesta:

*Propone: Il monitoraggio ed uno studio sulla mobilità ciclabile, piste, posteggi, nonché le interazioni con mezzi di scambio ed aree apposite.*

Deduzione:

Si veda la deduzione alla precedente osservazione n. 16

Proposta: L'osservazione è da **ACCOGLIERE PARZIALMENTE**

**18- OSSERVAZIONE n.18** agli atti  
DITTA: **GORI FULVIO**

Stralcio della richiesta:

*Propone: La sostituzione del progetto con un'area turistica integrata con strutture sportive e ricreative, edilizia turistico residenziale, aree di sosta attrezzate, aree di scambio della mobilità collettiva turistica (camper, caravan, bus, ciclo gruppi, auto e moto conwoy) e le mete turistiche del territorio.*

Deduzione:

La variante in oggetto è stata elaborata a seguito delle seguenti delibere di giunta comunale:

-D.G.C. n. 262 del 20.07.2010 "ATTO DI INDIRIZZO PER LA RIDEFINIZIONE DELL'ASSETTO URBANISTICO DELL'AREA RELATIVA ALL'EX ZUCCHERIFICIO - COMPARTO ST3\_P06".

-D.G.C. n.337 del 17/07/2012 "ATTO DI INDIRIZZO PER LA RIDEFINIZIONE DELL'ASSETTO URBANISTICO DELL'AREA RELATIVA ALL'EX ZUCCHERIFICIO - COMPARTO ST3\_P06-MODIFICA DELLA DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N.262 DEL 20.07.2010;

Inoltre a seguito delle osservazioni e contributi in fase di consultazione preliminare (scoping), la Provincia di Pesaro e Urbino con Determinazione dirigenziale n.3373 del 14/12/2010 ha concluso la fase di consultazione preliminare di cui all'art.13, commi 1 e 2, del D.Lgs 152/2006 stabilendo che i contributi e le osservazioni espresse durante la consultazione preliminare dai soggetti coinvolti nel procedimento in oggetto dovranno essere presi in considerazione per l'elaborazione della proposta di variante e per il livello di dettaglio delle informazioni da includere nel rapporto ambientale, come previsto dall'art. 13 comma 1 del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii.;

La Delibera di Giunta n. 337 del 17/07/2012 alla luce delle considerazioni ed osservazioni in fase di scoping prevede una rimodulazione degli obiettivi ed indirizzi da perseguire nella ridefinizione dell'assetto urbanistico dell'area che dovrà mirare ad una qualificazione complessiva dell'area di ingresso alla città da sud attraverso funzioni urbane di qualità, riconoscendo nella destinazione commerciale direzionale e di



interesse collettivo la possibilità di raggiungere tale obiettivo limitando la superficie di vendita a 7500 mq, con la possibilità di insediamento di medie strutture M2 oltre che la realizzazione di un immobile, reso agibile, destinato da cielo a terra ad uffici pubblici (delegazione comunale, attività culturali e sociali, sede distaccata del Tribunale, della Polizia urbana, ecc) della superficie (SUL) di mq 2.000 e la sua cessione gratuita al Comune, senza ricorrere a scomputo degli oneri e senza alcun altro onere per il comune; La sostenibilità della proposta di variante è stata oggetto di studio e valutazioni contenute nel Rapporto Ambientale e suoi allegati redatto ai sensi del D.Lgs 152/2006 e 4/2008 e Linee Guida Regionali per la valutazione ambientale Strategica di cui alla DGR 1813 del 21/12/2010.

*Proposta: L'osservazione è da **RESPINGERE***

**19- OSSERVAZIONE n.19** agli atti  
DITTA: **TORELLI TIZIANA**

Stralcio della richiesta:

*Espone: In considerazione della vicinanza dell'area floristica del Metauro*

*Propone: Di prevedere ampi spazi a verde pubblico e aree sosta e pausa per appassionati di ciclismo.*

Deduzione:

Le osservazioni e contributi in merito alla fase di consultazione preliminare (scoping) contenute della Determinazione n. 3373 del 14.12.2010 della Provincia di Pesaro-Urbino sono state esaminate da parte della società proponente ed hanno determinato delle modifiche al progetto di variante presentato il 30.07.2010.

Le variazioni proposte dalla variante a proposito degli spazi verdi e aree sosta che possano dare una risposta alla richiesta sono così riassumibili:

- creazione e valorizzazione di ampi spazi pubblici e di aggregazione;
- studio ed individuazione di percorsi ciclo-pedonali;
- radicale revisione dell'assetto viario;
- potenziamento e redistribuzione delle aree verdi a terra;
- aumento e redistribuzione delle aree a parcheggio, con organizzazione ai vari livelli, pubblici, privati e di servizio;
- formazione di una piazza centrale polivalente.

*Proposta: L'osservazione è da **RESPINGERE***

**20- OSSERVAZIONE n.20** agli atti  
DITTA: **BUCChini Giorgio**

Stralcio della richiesta:

*Espone: Non essendoci più la destinazione per il tribunale, destinare i 2000 mq di spazi di uffici per il comune a destinazione sportiva: palestre e altro.*

*Propone: Di rinunciare al vincolo di uffici.*

Deduzione:

Vedi deduzione osservazione n. 20

*Proposta: L'osservazione è da **ACCOGLIERE PARZIALMENTE***

**21- OSSERVAZIONE n.21** agli atti  
DITTA: **MARIOTTI BRUNO**

Stralcio della richiesta:

*Propone: Destinare all'interno dell'area un parco attrezzato ad ospitare posteggi e box finalizzati all'incontro ed all'intrattenimento di coppie per incontri privati.*

Deduzione:

La variante in oggetto è stata elaborata a seguito delle seguenti Delibere di Giunta Comunale:

-D.G.C. n. 262 del 20.07.2010 "ATTO DI INDIRIZZO PER LA RIDEFINIZIONE DELL'ASSETTO URBANISTICO DELL'AREA RELATIVA ALL'EX ZUCCHERIFICIO - COMPARTO ST3\_P06".

-D.G.C. n.337 del 17/07/2012 "ATTO DI INDIRIZZO PER LA RIDEFINIZIONE DELL'ASSETTO URBANISTICO DELL'AREA RELATIVA ALL'EX ZUCCHERIFICIO - COMPARTO ST3\_P06-MODIFICA DELLA DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N.262 DEL 20.07.2010;

Inoltre a seguito delle osservazioni e contributi in fase di consultazione preliminare (scoping), la Provincia di Pesaro e Urbino con Determinazione dirigenziale n.3373 del 14/12/2010 ha concluso la fase di consultazione preliminare di cui all'art.13, commi 1 e 2, del D.Lgs 152/2006 stabilendo che i contributi e le osservazioni espresse durante la consultazione preliminare dai soggetti coinvolti nel procedimento in oggetto dovranno essere presi in considerazione per l'elaborazione della proposta di variante e per il livello di dettaglio delle informazioni da includere nel rapporto ambientale, come previsto dall'art. 13 comma 1 del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii.;

La Delibera di Giunta n. 337 del 17/07/2012 alla luce delle considerazioni ed osservazioni in fase di scoping prevede una rimodulazione degli obiettivi ed indirizzi da perseguire nella ridefinizione dell'assetto urbanistico dell'area che dovrà mirare ad una qualificazione complessiva dell'area di ingresso alla città da sud attraverso funzioni urbane di qualità, riconoscendo nella destinazione commerciale direzionale e di interesse collettivo la possibilità di raggiungere tale obiettivo.

La sostenibilità della proposta di variante è stata oggetto di studio e valutazioni contenute nel Rapporto Ambientale e suoi allegati redatto ai sensi del D.Lgs 152/2006 e 4/2008 e Linee Guida Regionali per la valutazione ambientale Strategica di cui alla DGR 1813 del 21/12/2010.

Proposta: L'osservazione è da **RESPINGERE**

**22- OSSERVAZIONE n.22** agli atti

DITTA: **MARIOTTI MICHELE**

Stralcio della richiesta:

*Propone: Modificare la viabilità, soprattutto per il periodo estivo-crocevia di entrata e uscita da e per l'entroterra e regione Umbria – già molto trafficata attualmente.*

*Con la presenza di un centro commerciale, la revisione della viabilità diventa necessaria per non rendere l'area intasata in modo permanente, con lunghe code code sulla S.S. Adriatica fino a Pontesasso.*

Deduzione:

Relativamente al sistema della mobilità è stato effettuato uno studio redatto dal Prof. Crocioni rivisto a seguito della fase di scoping che costituisce parte integrante del Rapporto ambientale (Allegato II) dove sono state fatte delle analisi della funzionalità della rete viaria simulando una serie di scenari e traendo delle conclusioni di cui la proposta variante ne ha tenuto conto.

Dallo studio emerge la sostenibilità della proposta di variante rispetto all'attuale previsione del PRG.

Proposta: L'osservazione è da **RESPINGERE**

**23- OSSERVAZIONE n.23** agli atti

DITTA: **CONFCOMMERCIO**

Stralcio della richiesta:

*Propone: Gli introiti che l'Amministrazione Comunale impegnerà derivanti dal contributo di costruzione incamerati dalla costruzione dell'intero comparto e destinati per la riqualificazione del centro storico e dei centri commerciali di quartiere chiediamo che gli stessi vengano destinati ad un fondo sociale di indennità per le imprese del commercio che abbandonano la partita I.V.A.*

Deduzione:

La variante in oggetto è stata elaborata a seguito delle seguenti delibere di giunta comunale:

-D.G.C. n. 262 del 20.07.2010 "ATTO DI INDIRIZZO PER LA RIDEFINIZIONE DELL'ASSETTO

URBANISTICODELL'AREA RELATIVA ALL'EX ZUCCHERIFICIO - COMPARTO ST3\_P06 “.  
-D.G.C. n.337 del 17/07/2012 “ATTO DI INDIRIZZO PER LA RIDEFINIZIONE DELL'ASSETTO URBANISTICODELL'AREA RELATIVA ALL'EX ZUCCHERIFICIO - COMPARTO ST3\_P06-MODIFICA DELLA DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N.262 DEL 20.07.2010;

Entrambe le delibere ritengono di prevedere da parte dell'Amministrazione Comunale l'impegno a che gli introiti derivanti dal contributo di costruzione incamerati dalla costruzione dell'intero comparto siano utilizzati per la riqualificazione del centro storico e dei centri commerciali di quartiere d'intesa con le associazioni di categoria del commercio e dell'Artigianato.

La presente richiesta non riveste carattere urbanistico, ma più propriamente sociale e di sostegno alle attività produttive, per cui va riformulata all'interno delle politiche sociali e delle attività produttive negli strumenti programmatori propri del Comune.

Proposta: L'osservazione è da **RESPINGERE**

**24- OSSERVAZIONE n.24 agli atti**  
DITTA: **CONFCOMMERCIO**

Stralcio della richiesta:

*Propone: Data la possibilità per queste merceologie di abbinare nelle stesse superfici ingrosso e dettaglio si chiede una riduzione della superficie totale di vendita di metri quadri 5.000 (cinquemila).*

Deduzione:

La variante in oggetto è stata elaborata a seguito delle seguenti delibere di giunta comunale:  
-D.G.C. n. 262 del 20.07.2010 “ATTO DI INDIRIZZO PER LA RIDEFINIZIONE DELL'ASSETTO URBANISTICODELL'AREA RELATIVA ALL'EX ZUCCHERIFICIO - COMPARTO ST3\_P06 “.

-D.G.C. n.337 del 17/07/2012 “ATTO DI INDIRIZZO PER LA RIDEFINIZIONE DELL'ASSETTO URBANISTICODELL'AREA RELATIVA ALL'EX ZUCCHERIFICIO - COMPARTO ST3\_P06-MODIFICA DELLA DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N.262 DEL 20.07.2010;

Inoltre a seguito delle osservazioni e contributi in fase di consultazione preliminare (scoping), la Provincia di Pesaro e Urbino con Determinazione dirigenziale n.3373 del 14/12/2010 ha concluso la fase di consultazione preliminare di cui all'art.13, commi 1 e 2, del D.Lgs 152/2006 stabilendo che i contributi e le osservazioni espresse durante la consultazione preliminare dai soggetti coinvolti nel procedimento in oggetto dovranno essere presi in considerazione per l'elaborazione della proposta di variante e per il livello di dettaglio delle informazioni da includere nel rapporto ambientale, come previsto dall'art. 13 comma 1 del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii.;

La Delibera di Giunta n. 337 del 17/07/2012 alla luce delle considerazioni ed osservazioni in fase di scoping prevede una rimodulazione degli obiettivi ed indirizzi da perseguire nella ridefinizione dell'assetto urbanistico dell'area che dovrà mirare ad una qualificazione complessiva dell'area di ingresso alla città da sud attraverso funzioni urbane di qualità, riconoscendo nella destinazione commerciale direzionale e di interesse collettivo la possibilità di raggiungere tale obiettivo limitando la superficie di vendita a 7500 mq, con la possibilità di insediamento di medie strutture M2.

La sostenibilità della proposta di variante è stata oggetto di studio e valutazioni contenute nel Rapporto Ambientale e suoi allegati redatto ai sensi del D.Lgs 152/2006 e 4/2008 e Linee Guida Regionali per la valutazione ambientale Strategica di cui alla DGR 1813 del 21/12/2010.

In fase attuativa l'insediamento delle diverse attività di commercio all'ingrosso e al dettaglio dovrà naturalmente rispettare la normativa nazionale (D.Lgs 114/1998) e regionale (L.R. n. 27/2009) in tema di strutture per il commercio all'ingrosso e al dettaglio.

Proposta: L'osservazione è da **RESPINGERE**

**25- OSSERVAZIONE n.25 agli atti**  
DITTA: **BORNES CLAUDE**

Stralcio della richiesta:

*Propone: Destinazione villaggio turistico con Hotel*

Deduzione:

La variante in oggetto è stata elaborata a seguito delle seguenti Delibere di Giunta Comunale:  
-D.G.C. n. 262 del 20.07.2010 "ATTO DI INDIRIZZO PER LA RIDEFINIZIONE DELL'ASSETTO URBANISTICO DELL'AREA RELATIVA ALL'EX ZUCCHERIFICIO - COMPARTO ST3\_P06".  
-D.G.C. n.337 del 17/07/2012 "ATTO DI INDIRIZZO PER LA RIDEFINIZIONE DELL'ASSETTO URBANISTICO DELL'AREA RELATIVA ALL'EX ZUCCHERIFICIO - COMPARTO ST3\_P06-MODIFICA DELLA DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N.262 DEL 20.07.2010;  
Inoltre a seguito delle osservazioni e contributi in fase di consultazione preliminare (scoping), la Provincia di Pesaro e Urbino con Determinazione dirigenziale n.3373 del 14/12/2010 ha concluso la fase di consultazione preliminare di cui all'art.13, commi 1 e 2, del D.Lgs 152/2006 stabilendo che i contributi e le osservazioni espresse durante la consultazione preliminare dai soggetti coinvolti nel procedimento in oggetto dovranno essere presi in considerazione per l'elaborazione della proposta di variante e per il livello di dettaglio delle informazioni da includere nel rapporto ambientale, come previsto dall'art. 13 comma 1 del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii.;  
La Delibera di Giunta n. 337 del 17/07/2012 alla luce delle considerazioni ed osservazioni in fase di scoping prevede una rimodulazione degli obiettivi ed indirizzi da perseguire nella ridefinizione dell'assetto urbanistico dell'area che dovrà mirare ad una qualificazione complessiva dell'area di ingresso alla città da sud attraverso funzioni urbane di qualità, riconoscendo nella destinazione commerciale direzionale e di interesse collettivo la possibilità di raggiungere tale obiettivo.  
La sostenibilità della proposta di variante è stata oggetto di studio e valutazioni contenute nel Rapporto Ambientale e suoi allegati redatto ai sensi del D.Lgs 152/2006 e 4/2008 e Linee Guida Regionali per la valutazione ambientale Strategica di cui alla DGR 1813 del 21/12/2010.  
Tutti gli atti finora analizzati che riguardano la suddetta variante riconoscono alle funzioni terziarie la capacità di rigenerazione e sviluppo dell'importante area di ingresso alla città da sud.

*Proposta: L'osservazione è da **RESPINGERE***

**26- OSSERVAZIONE n.26 agli atti  
DITTA: TAUSSI RODOLFO**

*Stralcio della richiesta:*

*Propone: La superficie commerciale prevista 7500 mq. da destinare solo a negozi di vicinato.*

*Deduzione:*

La variante in oggetto è stata elaborata a seguito delle seguenti Delibere di Giunta Comunale:  
-D.G.C. n. 262 del 20.07.2010 "ATTO DI INDIRIZZO PER LA RIDEFINIZIONE DELL'ASSETTO URBANISTICO DELL'AREA RELATIVA ALL'EX ZUCCHERIFICIO - COMPARTO ST3\_P06".  
-D.G.C. n.337 del 17/07/2012 "ATTO DI INDIRIZZO PER LA RIDEFINIZIONE DELL'ASSETTO URBANISTICO DELL'AREA RELATIVA ALL'EX ZUCCHERIFICIO - COMPARTO ST3\_P06-MODIFICA DELLA DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N.262 DEL 20.07.2010;  
Inoltre a seguito delle osservazioni e contributi in fase di consultazione preliminare (scoping), la Provincia di Pesaro e Urbino con Determinazione dirigenziale n.3373 del 14/12/2010 ha concluso la fase di consultazione preliminare di cui all'art.13, commi 1 e 2, del D.Lgs 152/2006 stabilendo che i contributi e le osservazioni espresse durante la consultazione preliminare dai soggetti coinvolti nel procedimento in oggetto dovranno essere presi in considerazione per l'elaborazione della proposta di variante e per il livello di dettaglio delle informazioni da includere nel rapporto ambientale, come previsto dall'art. 13 comma 1 del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii.;  
La Delibera di Giunta n. 337 del 17/07/2012 alla luce delle considerazioni ed osservazioni in fase di scoping prevede una rimodulazione degli obiettivi ed indirizzi da perseguire nella ridefinizione dell'assetto urbanistico dell'area che dovrà mirare ad una qualificazione complessiva dell'area di ingresso alla città da sud attraverso funzioni urbane di qualità, riconoscendo nella destinazione commerciale direzionale e di interesse collettivo la possibilità di raggiungere tale obiettivo limitando la superficie di vendita a 7500 mq, con la possibilità di insediamento di medie strutture M2.

*Proposta: L'osservazione è da **RESPINGERE***

**27- OSSERVAZIONE n.27 agli atti**

DITTA: **MOSCATELLI MITA**

Stralcio della richiesta:

*Essendo contigua al Fiume Metauro*

*Propone: Destinazione solo a ristoro – svago – sport.*

Deduzione:

La variante in oggetto è stata elaborata a seguito delle seguenti delibere di giunta comunale:

-D.G.C. n. 262 del 20.07.2010 “ATTO DI INDIRIZZO PER LA RIDEFINIZIONE DELL'ASSETTO URBANISTICO DELL'AREA RELATIVA ALL'EX ZUCCHERIFICIO - COMPARTO ST3\_P06 “.

-D.G.C. n.337 del 17/07/2012 “ATTO DI INDIRIZZO PER LA RIDEFINIZIONE DELL'ASSETTO URBANISTICO DELL'AREA RELATIVA ALL'EX ZUCCHERIFICIO - COMPARTO ST3\_P06-MODIFICA DELLA DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N.262 DEL 20.07.2010;

Inoltre a seguito delle osservazioni e contributi in fase di consultazione preliminare (scoping), la Provincia di Pesaro e Urbino con Determinazione dirigenziale n.3373 del 14/12/2010 ha concluso la fase di consultazione preliminare di cui all'art.13, commi 1 e 2, del D.Lgs 152/2006 stabilendo che i contributi e le osservazioni espresse durante la consultazione preliminare dai soggetti coinvolti nel procedimento in oggetto dovranno essere presi in considerazione per l'elaborazione della proposta di variante e per il livello di dettaglio delle informazioni da includere nel rapporto ambientale, come previsto dall'art. 13 comma 1 del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii.;

La Delibera di Giunta n. 337 del 17/07/2012 alla luce delle considerazioni ed osservazioni in fase di scoping prevede una rimodulazione degli obiettivi ed indirizzi da perseguire nella ridefinizione dell'assetto urbanistico dell'area che dovrà mirare ad una qualificazione complessiva dell'area di ingresso alla città da sud attraverso funzioni urbane di qualità, riconoscendo nella destinazione commerciale direzionale e di interesse collettivo la possibilità di raggiungere tale obiettivo limitando la superficie di vendita a 7500 mq, con la possibilità di insediamento di medie strutture M2.

La sostenibilità della proposta di variante è stata oggetto di studio e valutazioni contenute nel Rapporto Ambientale e suoi allegati redatto ai sensi del D.Lgs 152/2006 e 4/2008 e Linee Guida Regionali per la valutazione ambientale Strategica di cui alla DGR 1813 del 21/12/2010.

Proposta: L'osservazione è da **RESPINGERE**

**28- OSSERVAZIONE n.28 agli atti**

DITTA: **TRANQUILLI LUCIANA**

Stralcio della richiesta:

*Demograficamente la città in questi ultimi anni non è cresciuta. Importante la valorizzazione del centro storico ed il mantenimento della identità di piccola cittadina.*

*Propone: Destinazione commerciale limitata alla necessità di servizio al direzionale – bar- ristoranti mense- limitate a 7.500 mq.*

Deduzione:

La variante in oggetto è stata elaborata a seguito delle seguenti delibere di giunta comunale:

-D.G.C. n. 262 del 20.07.2010 “ATTO DI INDIRIZZO PER LA RIDEFINIZIONE DELL'ASSETTO URBANISTICO DELL'AREA RELATIVA ALL'EX ZUCCHERIFICIO - COMPARTO ST3\_P06 “.

-D.G.C. n.337 del 17/07/2012 “ATTO DI INDIRIZZO PER LA RIDEFINIZIONE DELL'ASSETTO URBANISTICO DELL'AREA RELATIVA ALL'EX ZUCCHERIFICIO - COMPARTO ST3\_P06-MODIFICA DELLA DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N.262 DEL 20.07.2010;

Inoltre a seguito delle osservazioni e contributi in fase di consultazione preliminare (scoping), la Provincia di Pesaro e Urbino con Determinazione dirigenziale n.3373 del 14/12/2010 ha concluso la fase di consultazione preliminare di cui all'art.13, commi 1 e 2, del D.Lgs 152/2006 stabilendo che i contributi e le osservazioni espresse durante la consultazione preliminare dai soggetti coinvolti nel procedimento in oggetto dovranno essere presi in considerazione per l'elaborazione della proposta di variante e per il livello di dettaglio delle informazioni da includere nel rapporto ambientale, come previsto dall'art. 13 comma 1 del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii.;

La Delibera di Giunta n. 337 del 17/07/2012 alla luce delle considerazioni ed osservazioni in fase di scoping prevede una rimodulazione degli obiettivi ed indirizzi da perseguire nella ridefinizione dell'assetto urbanistico dell'area che dovrà mirare ad una qualificazione complessiva dell'area di ingresso alla città da sud attraverso funzioni urbane di qualità, riconoscendo nella destinazione commerciale direzionale e di interesse collettivo la possibilità di raggiungere tale obiettivo limitando la superficie di vendita a 7500 mq, con la possibilità di insediamento di medie strutture M2.

La sostenibilità della proposta di variante è stata oggetto di studio e valutazioni contenute nel Rapporto Ambientale e suoi allegati redatto ai sensi del D.Lgs 152/2006 e 4/2008 e Linee Guida Regionali per la valutazione ambientale Strategica di cui alla DGR 1813 del 21/12/2010.

La destinazione D4 prevista dalla variante consente anche l'uso U2.5 - Attrezzature ricreative e pubblici esercizi.

Proposta: L'osservazione è da **RESPINGERE**

**29- OSSERVAZIONE n.29** agli atti

DITTA: **BACCHIOCCHI FILIPPO**

Stralcio della richiesta:

*Propone: Riduzione dell'area commerciale/direzionale (D4) a metri quadri totali 7500.*

Deduzione:

La variante in oggetto è stata elaborata a seguito delle seguenti delibere di giunta comunale:

-D.G.C. n. 262 del 20.07.2010 "ATTO DI INDIRIZZO PER LA RIDEFINIZIONE DELL'ASSETTO URBANISTICO DELL'AREA RELATIVA ALL'EX ZUCCHERIFICIO - COMPARTO ST3\_P06".

-D.G.C. n.337 del 17/07/2012 "ATTO DI INDIRIZZO PER LA RIDEFINIZIONE DELL'ASSETTO URBANISTICO DELL'AREA RELATIVA ALL'EX ZUCCHERIFICIO - COMPARTO ST3\_P06-MODIFICA DELLA DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N.262 DEL 20.07.2010;

Inoltre a seguito delle osservazioni e contributi in fase di consultazione preliminare (scoping), la Provincia di Pesaro e Urbino con Determinazione dirigenziale n.3373 del 14/12/2010 ha concluso la fase di consultazione preliminare di cui all'art.13, commi 1 e 2, del D.Lgs 152/2006 stabilendo che i contributi e le osservazioni espresse durante la consultazione preliminare dai soggetti coinvolti nel procedimento in oggetto dovranno essere presi in considerazione per l'elaborazione della proposta di variante e per il livello di dettaglio delle informazioni da includere nel rapporto ambientale, come previsto dall'art. 13 comma 1 del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii.;

La Delibera di Giunta n. 337 del 17/07/2012 alla luce delle considerazioni ed osservazioni in fase di scoping prevede una rimodulazione degli obiettivi ed indirizzi da perseguire nella ridefinizione dell'assetto urbanistico dell'area che dovrà mirare ad una qualificazione complessiva dell'area di ingresso alla città da sud attraverso funzioni urbane di qualità, riconoscendo nella destinazione commerciale direzionale e di interesse collettivo la possibilità di raggiungere tale obiettivo limitando la superficie di vendita a 7500 mq, con la possibilità di insediamento di medie strutture M2.

La sostenibilità della proposta di variante è stata oggetto di studio e valutazioni contenute nel Rapporto Ambientale e suoi allegati redatto ai sensi del D.Lgs 152/2006 e 4/2008 e Linee Guida Regionali per la valutazione ambientale Strategica di cui alla DGR 1813 del 21/12/2010.

Proposta: L'osservazione è da **RESPINGERE**

**30- OSSERVAZIONE n.30** agli atti

DITTA: **BRUSCIA NADIA MARIA**

Stralcio della richiesta:

*Propone: Centro studi e ricerca tecnologica e scientifica.*

Deduzione:

La variante in oggetto è stata elaborata a seguito delle seguenti delibere di giunta comunale:

-D.G.C. n. 262 del 20.07.2010 "ATTO DI INDIRIZZO PER LA RIDEFINIZIONE DELL'ASSETTO URBANISTICO DELL'AREA RELATIVA ALL'EX ZUCCHERIFICIO - COMPARTO ST3\_P06".

-D.G.C. n.337 del 17/07/2012 "ATTO DI INDIRIZZO PER LA RIDEFINIZIONE DELL'ASSETTO URBANISTICO DELL'AREA RELATIVA ALL'EX ZUCCHERIFICIO - COMPARTO ST3\_P06-MODIFICA DELLA DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N.262 DEL 20.07.2010;

Inoltre a seguito delle osservazioni e contributi in fase di consultazione preliminare (scoping), la Provincia di Pesaro e Urbino con Determinazione dirigenziale n.3373 del 14/12/2010 ha concluso la fase di consultazione preliminare di cui all'art.13, commi 1 e 2, del D.Lgs 152/2006 stabilendo che i contributi e le osservazioni espresse durante la consultazione preliminare dai soggetti coinvolti nel procedimento in oggetto dovranno essere presi in considerazione per l'elaborazione della proposta di variante e per il livello di dettaglio delle informazioni da includere nel rapporto ambientale, come previsto dall'art. 13 comma 1 del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii.;

La Delibera di Giunta n. 337 del 17/07/2012 alla luce delle considerazioni ed osservazioni in fase di scoping prevede una rimodulazione degli obiettivi ed indirizzi da perseguire nella ridefinizione dell'assetto urbanistico dell'area che dovrà mirare ad una qualificazione complessiva dell'area di ingresso alla città da sud attraverso funzioni urbane di qualità, riconoscendo nella destinazione commerciale direzionale e di interesse collettivo la possibilità di raggiungere tale obiettivo limitando la superficie di vendita a 7500 mq, con la possibilità di insediamento di medie strutture M2.

La destinazione D4 prevista dalla variante consente tra l'altro anche l'uso U3.3- Attività direzionali che tra gli usi consentiti prevede anche sedi di istituti di ricerca, sedi di informatica ed elaborazione dati.

Proposta: L'osservazione è da **RESPINGERE**

**31- OSSERVAZIONE n.31 agli atti**  
**DITTA: MARIA NOEMI CAPODAGLI**

Stralcio della richiesta:

*Propone: Centro culturale per giovani e anziani – Centro ricerca industriale e scientifica – Centro Termale e turistico.*

Deduzione:

La variante in oggetto è stata elaborata a seguito delle seguenti delibere di giunta comunale:

-D.G.C. n. 262 del 20.07.2010 "ATTO DI INDIRIZZO PER LA RIDEFINIZIONE DELL'ASSETTO URBANISTICO DELL'AREA RELATIVA ALL'EX ZUCCHERIFICIO - COMPARTO ST3\_P06 ".

-D.G.C. n.337 del 17/07/2012 "ATTO DI INDIRIZZO PER LA RIDEFINIZIONE DELL'ASSETTO URBANISTICO DELL'AREA RELATIVA ALL'EX ZUCCHERIFICIO - COMPARTO ST3\_P06-MODIFICA DELLA DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N.262 DEL 20.07.2010;

Inoltre a seguito delle osservazioni e contributi in fase di consultazione preliminare (scoping), la Provincia di Pesaro e Urbino con Determinazione dirigenziale n.3373 del 14/12/2010 ha concluso la fase di consultazione preliminare di cui all'art.13, commi 1 e 2, del D.Lgs 152/2006 stabilendo che i contributi e le osservazioni espresse durante la consultazione preliminare dai soggetti coinvolti nel procedimento in oggetto dovranno essere presi in considerazione per l'elaborazione della proposta di variante e per il livello di dettaglio delle informazioni da includere nel rapporto ambientale, come previsto dall'art. 13 comma 1 del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii.;

La Delibera di Giunta n. 337 del 17/07/2012 alla luce delle considerazioni ed osservazioni in fase di scoping prevede una rimodulazione degli obiettivi ed indirizzi da perseguire nella ridefinizione dell'assetto urbanistico dell'area che dovrà mirare ad una qualificazione complessiva dell'area di ingresso alla città da sud attraverso funzioni urbane di qualità, riconoscendo nella destinazione commerciale direzionale e di interesse collettivo la possibilità di raggiungere tale obiettivo limitando la superficie di vendita a 7500 mq, con la possibilità di insediamento di medie strutture M2.

La destinazione D4 prevista dalla variante consente tra l'altro anche:

L'uso U3.3- Attività direzionali che tra gli usi consentiti prevede anche sedi di istituti di ricerca, sedi di informatica ed elaborazione dati.

L'uso U2.5 – Attrezzature ricreative e pubblici servizi che tra gli usi consentiti prevede sedi di associazioni culturali, ricreative e per il tempo libero.

Tutti gli atti finora analizzati che riguardano la suddetta variante riconoscono alle funzioni terziarie la capacità di rigenerazione e sviluppo dell'importante area di ingresso alla città da sud.

Proposta: L'osservazione è da **RESPINGERE**

**32- OSSERVAZIONE n.32 agli atti**

DITTA: **AGNESE SIMONCELLI**

Stralcio della richiesta:

*Propone: Centro attrezzato per disabili (Medico-Sportivo)*

Deduzione:

La variante in oggetto è stata elaborata a seguito delle seguenti delibere di giunta comunale:

-D.G.C. n. 262 del 20.07.2010 "ATTO DI INDIRIZZO PER LA RIDEFINIZIONE DELL'ASSETTO URBANISTICO DELL'AREA RELATIVA ALL'EX ZUCCHERIFICIO - COMPARTO ST3\_P06".

-D.G.C. n.337 del 17/07/2012 "ATTO DI INDIRIZZO PER LA RIDEFINIZIONE DELL'ASSETTO URBANISTICO DELL'AREA RELATIVA ALL'EX ZUCCHERIFICIO - COMPARTO ST3\_P06-MODIFICA DELLA DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N.262 DEL 20.07.2010;

Inoltre a seguito delle osservazioni e contributi in fase di consultazione preliminare (scoping), la Provincia di Pesaro e Urbino con Determinazione dirigenziale n.3373 del 14/12/2010 ha concluso la fase di consultazione preliminare di cui all'art.13, commi 1 e 2, del D.Lgs 152/2006 stabilendo che i contributi e le osservazioni espresse durante la consultazione preliminare dai soggetti coinvolti nel procedimento in oggetto dovranno essere presi in considerazione per l'elaborazione della proposta di variante e per il livello di dettaglio delle informazioni da includere nel rapporto ambientale, come previsto dall'art. 13 comma 1 del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii.;

La Delibera di Giunta n. 337 del 17/07/2012 alla luce delle considerazioni ed osservazioni in fase di scoping prevede una rimodulazione degli obiettivi ed indirizzi da perseguire nella ridefinizione dell'assetto urbanistico dell'area che dovrà mirare ad una qualificazione complessiva dell'area di ingresso alla città da sud attraverso funzioni urbane di qualità, riconoscendo nella destinazione commerciale direzionale e di interesse collettivo la possibilità di raggiungere tale obiettivo limitando la superficie di vendita a 7500 mq, con la possibilità di insediamento di medie strutture M2.

Tutti gli atti finora analizzati che riguardano la suddetta variante riconoscono alle funzioni terziarie la capacità di rigenerazione e sviluppo dell'importante area di ingresso alla città da sud.

Proposta: L'osservazione è da **RESPINGERE**

**33- OSSERVAZIONE n.33 agli atti**

DITTA: **FEDERICO SORA**

Stralcio della richiesta:

*Propone: Centro Universitario – Parco Tecnologico*

Deduzione:

La variante in oggetto è stata elaborata a seguito delle seguenti delibere di giunta comunale:

-D.G.C. n. 262 del 20.07.2010 "ATTO DI INDIRIZZO PER LA RIDEFINIZIONE DELL'ASSETTO URBANISTICO DELL'AREA RELATIVA ALL'EX ZUCCHERIFICIO - COMPARTO ST3\_P06".

-D.G.C. n.337 del 17/07/2012 "ATTO DI INDIRIZZO PER LA RIDEFINIZIONE DELL'ASSETTO URBANISTICO DELL'AREA RELATIVA ALL'EX ZUCCHERIFICIO - COMPARTO ST3\_P06-MODIFICA DELLA DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N.262 DEL 20.07.2010;

Inoltre a seguito delle osservazioni e contributi in fase di consultazione preliminare (scoping), la Provincia di Pesaro e Urbino con Determinazione dirigenziale n.3373 del 14/12/2010 ha concluso la fase di consultazione preliminare di cui all'art.13, commi 1 e 2, del D.Lgs 152/2006 stabilendo che i contributi e le osservazioni espresse durante la consultazione preliminare dai soggetti coinvolti nel procedimento in oggetto dovranno essere presi in considerazione per l'elaborazione della proposta di variante e per il livello di dettaglio delle informazioni da includere nel rapporto ambientale, come previsto dall'art. 13 comma 1 del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii.;

La Delibera di Giunta n. 337 del 17/07/2012 alla luce delle considerazioni ed osservazioni in fase di scoping prevede una rimodulazione degli obiettivi ed indirizzi da perseguire nella ridefinizione dell'assetto urbanistico dell'area che dovrà mirare ad una qualificazione complessiva dell'area di ingresso alla città da sud attraverso funzioni urbane di qualità, riconoscendo nella destinazione commerciale direzionale e di interesse collettivo la possibilità di raggiungere tale obiettivo limitando la superficie di vendita a 7500 mq, con la possibilità di insediamento di medie strutture M2.

La destinazione D4 prevista dalla variante consente tra l'altro anche:



L'uso U3.3- Attività direzionali che tra gli usi consentiti prevede anche sedi di istituti di ricerca, sedi di informatica ed elaborazione dati.

Tutti gli atti finora analizzati che riguardano la suddetta variante riconoscono alle funzioni terziarie la capacità di rigenerazione e sviluppo dell'importante area di ingresso alla città da sud.

*Proposta: L'osservazione è da **RESPINGERE***

**34- OSSERVAZIONE n.34** agli atti

DITTA: **RIVELLI LUCIANO**

Stralcio della richiesta:

*Esponde: si tratta di una grande distribuzione mascherata, perché la somma dei locali commerciali porterà alla GDO e quindi si vuole aggirare la legge. Da un punto di vista occupazionale il saldo sarà negativo; la crescita di popolazione si è arrestata e quindi la scelta è antistorica; la riqualificazione architettonica è scadente.*

*Propone: Di valutare l'ipotesi di prevedere un centro di sviluppo per le imprese.*

Deduzione:

La variante in oggetto è stata elaborata a seguito delle seguenti delibere di giunta comunale:

-D.G.C. n. 262 del 20.07.2010 "ATTO DI INDIRIZZO PER LA RIDEFINIZIONE DELL'ASSETTO URBANISTICO DELL'AREA RELATIVA ALL'EX ZUCCHERIFICIO - COMPARTO ST3\_P06".

-D.G.C. n.337 del 17/07/2012 "ATTO DI INDIRIZZO PER LA RIDEFINIZIONE DELL'ASSETTO URBANISTICO DELL'AREA RELATIVA ALL'EX ZUCCHERIFICIO - COMPARTO ST3\_P06-MODIFICA DELLA DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N.262 DEL 20.07.2010;

Inoltre a seguito delle osservazioni e contributi in fase di consultazione preliminare (scoping), la Provincia di Pesaro e Urbino con Determinazione dirigenziale n.3373 del 14/12/2010 ha concluso la fase di consultazione preliminare di cui all'art.13, commi 1 e 2, del D.Lgs 152/2006 stabilendo che i contributi e le osservazioni espresse durante la consultazione preliminare dai soggetti coinvolti nel procedimento in oggetto dovranno essere presi in considerazione per l'elaborazione della proposta di variante e per il livello di dettaglio delle informazioni da includere nel rapporto ambientale, come previsto dall'art. 13 comma 1 del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii.;

La Delibera di Giunta n. 337 del 17/07/2012 alla luce delle considerazioni ed osservazioni in fase di scoping prevede una rimodulazione degli obiettivi ed indirizzi da perseguire nella ridefinizione dell'assetto urbanistico dell'area che dovrà mirare ad una qualificazione complessiva dell'area di ingresso alla città da sud attraverso funzioni urbane di qualità, riconoscendo nella destinazione commerciale direzionale e di interesse collettivo la possibilità di raggiungere tale obiettivo limitando la superficie di vendita a 7500 mq, con la possibilità di insediamento di medie strutture M2.

In fase attuativa l'insediamento delle medie strutture di vendita dovrà naturalmente rispettare la normativa nazionale (D.Lgs 114/1998) e regionale (L.R. n. 27/2009) in tema di superfici di vendita per il commercio al dettaglio.

In attesa dell'approvazione del regolamento regionale concernente la disciplina del commercio in sede fissa, in attuazione del titolo II capo I della L.R. 27/09, utili indicazioni sull'interpretazione del comma 4 dell'art. 6 della L.R. 26/1999, possono trarsi dalla giurisprudenza formatasi nella Regione Marche sulla corretta interpretazione della "struttura edilizia" e sulle modalità di considerare in maniera unitaria le varie superfici di vendita, in particolare si richiamano la sentenza del TAR Marche n. 325 del 16/05/2011 e la sentenza del Consiglio di Stato n. 4048 del 02/08/2013.

Nell'uso U3.3 previsto per la destinazione D4 è consentito tra l'altro anche l'insediamento di sedi di istituti di ricerca, sedi di informatica ed elaborazione dati.

*Proposta: L'osservazione è da **RESPINGERE***

**35- OSSERVAZIONE n.35** agli atti

DITTA: **AUSPICI TEODOSIO**

Sintesi della richiesta:

*Propone: La sostituzione della variante in oggetto con la seguente scheda di comparto ST\_P06 unitamente alle prescrizioni di seguito riportate:*

Superficie comparto (mq): 234.680

Sul Comparto (mq):36.157,5

UT SUL/sup.comparto:0,154

Zona C2:	Sup 65.000	Sul 19.500
Zona D3.1:	Sup 3.575	Sul 375,5
Zona F5_M	Sup 3.000	Sul 300
Zona D4	Sup 8.000	Sul 3.000
Zona D8.1	Sup 35.000	Sul 10.000
Zona F5(centro congressi)	Sup 5.000	Sul 3.000
Zona F1* (vasche)	Sup 65.565	
Zona F1	Sup 15.260	
Zona P1	Sup 4.280	

*Per quanto riguarda la zona di ricucitura urbana C2 prevista, si prescrive la costruzione di edifici rispondenti ai più moderni canoni di bioedilizia e bioarchitettura al fine di creare un nuovo quartiere fondato sull'approccio culturale dell'architettura sostenibile e dell'autonomia energetica. Con riferimento alla previsione F5\_M, collegata con la previsione d3.1, sarà realizzata a spese del lottizzante senza scomputo degli oneri di urbanizzazione e poi ceduta gratuitamente al Comune di Fano. Per quanto riguarda la previsione D4 si ammetta esclusivamente la destinazione U3.3 attività direzionali. La previsione D8.1 prevede la realizzazione di un villaggio turistico. Anche in questo caso si prescrive la costruzione di edifici rispondenti ai più moderni canoni di bioedilizia e bioarchitettura. La previsione f5 si riferisce alla costruzione, a carico del lottizzante a scomputo degli oneri di urbanizzazione, di un centro congressi poi da cedere gratuitamente al Comune di Fano. Le zone dell'ex-vasche F1\* dovrà essere sistemata ad area naturalistica con interventi finalizzati alla conservazione degli habitat naturali escludendo la realizzazione di nuove volumetrie a carattere permanente. Le case coloniche all'interno di detta area dovranno essere oggetto di ristrutturazione a carico del lottizzante e poi cedute gratuitamente al comune di Fano senza scomputo degli oneri.*

#### Deduzione:

La variante in oggetto è stata elaborata a seguito delle seguenti delibere di giunta comunale:

-D.G.C. n. 262 del 20.07.2010 "ATTO DI INDIRIZZO PER LA RIDEFINIZIONE DELL'ASSETTO URBANISTICO DELL'AREA RELATIVA ALL'EX ZUCCHERIFICIO - COMPARTO ST3\_P06".

-D.G.C. n.337 del 17/07/2012 "ATTO DI INDIRIZZO PER LA RIDEFINIZIONE DELL'ASSETTO URBANISTICO DELL'AREA RELATIVA ALL'EX ZUCCHERIFICIO - COMPARTO ST3\_P06-MODIFICA DELLA DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N.262 DEL 20.07.2010;

Inoltre a seguito delle osservazioni e contributi in fase di consultazione preliminare (scoping), la Provincia di Pesaro e Urbino con Determinazione dirigenziale n.3373 del 14/12/2010 ha concluso la fase di consultazione preliminare di cui all'art.13, commi 1 e 2, del D.Lgs 152/2006 stabilendo che i contributi e le osservazioni espresse durante la consultazione preliminare dai soggetti coinvolti nel procedimento in oggetto dovranno essere presi in considerazione per l'elaborazione della proposta di variante e per il livello di dettaglio delle informazioni da includere nel rapporto ambientale, come previsto dall'art. 13 comma 1 del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii.;

La Delibera di Giunta n. 337 del 17/07/2012 alla luce delle considerazioni ed osservazioni in fase di scoping prevede una rimodulazione degli obiettivi ed indirizzi da perseguire nella ridefinizione dell'assetto urbanistico dell'area che dovrà mirare ad una qualificazione complessiva dell'area di ingresso alla città da sud attraverso funzioni urbane di qualità, riconoscendo nella destinazione commerciale direzionale e di interesse collettivo la possibilità di raggiungere tale obiettivo limitando la superficie di vendita a 7500 mq, con la possibilità di insediamento di medie strutture M2.

La proposta di prevedere le zone F5\_M (Mercati Alimentari) e D8.1 (Zone a carattere turistico-ricettivo per la formazione di villaggi turistici) non rientra tra le destinazioni contenute negli atti di indirizzo citati.

In conformità al Decreto n. 70 del 08.07.2008 del Servizio Ambiente della Regione Marche la zona delle vasche di decantazione della superficie di mq. 95.565 non può essere classificata come zona F1 (Verde Pubblico) per non pregiudicare l'integrità del sito. Ma deve essere considerata come zona F1\* (umida).

In tale zona F1\* non sono ammesse costruzioni di alcun tipo ma unicamente interventi finalizzati alla conservazione degli habitat naturali presenti.

Tale zona sarà oggetto degli interventi ambientali di sistemazione e mitigazione dell'intervento in conformità al progetto autorizzato dalla Provincia.

La proposta di variante prevede come previsto dall'atto di indirizzo (D.G.C. n. 337 del 17.07.2012) oltre che una struttura polifunzionale ricavata ristrutturando gli edifici colonici presenti nell'area a sud di via della Pineta consentendo lo scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria anche la realizzazione di un immobile, reso agibile, destinato da cielo a terra ad uffici pubblici e di interesse collettivo della superficie (SUL) di mq 2000 e la sua cessione gratuita al Comune, senza ricorrere a scomputo degli oneri e senza alcun altro onere per il comune;

Proposta: L'osservazione è da **RESPINGERE**

**36- OSSERVAZIONE n.36 agli atti  
DITTA: FIORELLI STEFANO**

Stralcio della richiesta:

*Propone: ..ai sensi e per gli effetti dell'art.26, comma 1 L.R. 05/08/1992 n.34 come sostituito dall'art. 2 L.R. 16/08/2001 n.19, che la nuova destinazione d'uso D4 "Zone a carattere commerciale e/o direzionale di nuova formazione" prevista all'interno del comparto dell'ex zuccherificio, venga così modificata:*

*- Venga previsto l'insediamento di un Centro per le eccellenze del territorio, in particolare di quelle enogastronomiche ed artigianali;*

*Parte delle superfici venga destinata ad un Polo tecnologico, sia a servizio del settore produttivo primario e secondario, che dello studio e ridisegno del turismo, dell'ambiente di altri settori innovativi;*

*Altra parte delle superfici venga destinata a Centro sportivo (con piscina in primo piano) e Centro per la Convegnistica: per queste due destinazioni potrebbe essere valutato anche l'utilizzo di parte delle strutture esistenti;*

*Che altra parte della superficie venga destinata ad artigianato di servizio e direzionale, tenendo opportunamente distinte le due destinazioni mediante un'accorta pianificazione che ne identifichi la precisa collocazione in rapporto all'insieme.*

*Che le funzioni commerciali vengano dettagliatamente pianificate in relazione alle destinazioni complessive dell'area, all'interno di tutto il comparto e non diluite in maniera indifferenziata con il rischio di avere una promiscuità di funzioni ed un uso delle aree interne non pianificato; con gravi conseguenze sulla reale fruibilità e sull'immagine architettonica ed ambientale complessiva (un gommista vicino ad un generi alimentari etc.);*

*Che le quantità massime realizzabili pari a mq. 7.500, vengano ridotte a mq. 5.000 totali e dunque comprensive di aree espositive e magazzini, secondo la tipologia del commercio di vicinato e vengano organicamente sviluppate anche in riferimento al comparto attiguo D4, in gran parte di proprietà pubblica;*

*Che gli spazi e le destinazioni pubbliche tengano conto e valorizzano la qualità del luogo, dal punto di vista ambientale e nella sua relazione con il fiume;*

*Che, infine, l'approvazione definitiva della variante sia frutto di un'idea ed un progetto complessivo, che faccia leva sul pregio del luogo e sia foriera di nuova qualità urbana e di interesse per l'economia e lo sviluppo del territorio.*

Deduzione:

La variante in oggetto è stata elaborata a seguito delle seguenti delibere di giunta comunale:

-D.G.C. n. 262 del 20.07.2010 "ATTO DI INDIRIZZO PER LA RIDEFINIZIONE DELL'ASSETTO URBANISTICO DELL'AREA RELATIVA ALL'EX ZUCCHERIFICIO - COMPARTO ST3\_P06 ".

-D.G.C. n.337 del 17/07/2012 "ATTO DI INDIRIZZO PER LA RIDEFINIZIONE DELL'ASSETTO URBANISTICO DELL'AREA RELATIVA ALL'EX ZUCCHERIFICIO - COMPARTO ST3\_P06-MODIFICA DELLA DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N.262 DEL 20.07.2010;

Inoltre a seguito delle osservazioni e contributi in fase di consultazione preliminare (scoping), la Provincia di Pesaro e Urbino con Determinazione dirigenziale n.3373 del 14/12/2010 ha concluso la fase di consultazione preliminare di cui all'art.13, commi 1 e 2, del D.Lgs 152/2006 stabilendo che i contributi e le osservazioni espresse durante la consultazione preliminare dai soggetti coinvolti nel procedimento in oggetto dovranno essere presi in considerazione per l'elaborazione della proposta di variante e per il livello di dettaglio delle informazioni da includere nel rapporto ambientale, come previsto dall'art. 13 comma 1 del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii.;

La Delibera di Giunta n. 337 del 17/07/2012 alla luce delle considerazioni ed osservazioni in fase di scoping prevede una rimodulazione degli obiettivi ed indirizzi da perseguire nella ridefinizione dell'assetto urbanistico dell'area che dovrà mirare ad una qualificazione complessiva dell'area di ingresso alla città da sud attraverso funzioni urbane di qualità, riconoscendo nella destinazione commerciale direzionale e di interesse collettivo la possibilità di raggiungere tale obiettivo limitando la superficie di vendita a 7500 mq, con la possibilità di insediamento di medie strutture M2.

La proposta di utilizzo come Centro di sviluppo per le Imprese, Polo Tecnologico non sono specificamente contemplate negli usi consentiti per le zone omogenee contenute nella proposta di variante ma potrebbero rientrare nell'uso U3.3 previsto per la destinazione D4 che consente tra l'altro anche sedi di istituti di ricerca, servizi di informatica ed elaborazione dati.

In sede di pianificazione attuativa verranno naturalmente approfonditi gli aspetti di dettaglio sulla migliore ubicazione e compatibilità delle attività che si andranno ad insediare.

Proposta: L'osservazione è da **RESPINGERE**

**37- OSSERVAZIONE n.37** agli atti

DITTA: **ORAZI CLAUDIO**

Sintesi della richiesta:

*Propone: Si chiede che il progetto di variante includa tutto il comparto ST3\_P06 come cartografato nel P.R.G. vigente e che tra gli interventi da effettuare sia prevista la demolizione dei due fabbricati già costruiti in Via della Pineta, ancora non utilizzati, per una S.U.L. complessiva di mq. 15.233. In tale area deve essere realizzato un progetto di riqualificazione ambientale unitario con l'area in cui sono presenti le vasche. La riduzione di S.U.L. sopra indicata sostituisce in parte quella prevista dalla proposta di variante nell'area del comparto ancora da ultimare.*

Deduzione:

La proposta di variante ha previsto lo stralcio dal comparto dell'area interessata dal Permesso di Costruire n.1095/06 e successivo P.D.C. n. 1229/09 per la costruzione di n. 2 fabbricati produttivi. Detto permesso di costruire è stato rilasciato in conformità alla normativa del PRG allora vigente che prevedeva la destinazione urbanistica "Zona industriale di completamento" con un indice Uf di 0,6 mq/mq.

I due edifici realizzati sono esterni al perimetro dell'area S.I.C.-Z.P.S. del fiume Metauro, comunque unitamente ad altri interventi sono stati sottoposti ad una valutazione d'incidenza nell'anno 2009, tale valutazione è stata approvata dalla Regione Marche con decreto n. 85 del 07.09.2009, per i due edifici sono stati previsti e realizzati interventi di "mitigazione e cosmesi ambientale " così come progettati dall'ing. E. Politano

I fabbricati sono stati ultimati entro il periodo di validità dei permessi di costruire rilasciati.

Per quanto riguarda il progetto di riqualificazione ambientale della presente variante l'Allegato I al Rapporto Ambientale descrive le linee guida per la riqualificazione naturalistica delle vasche di decantazione dell'ex zuccherificio.

Proposta: L'osservazione è da **RESPINGERE**

**38- OSSERVAZIONE n.38** agli atti

DITTA: **ASSOCIAZIONE FANO VIRTUOSA**

Stralcio della richiesta:

*Propone:*

*La riformulazione completa della variante e l'impostazione della nuova scheda del comparto ST3\_P06 tenendo conto della stessa superficie Territoriale considerata nel PRG vigente. Mq 260.928*

*La conseguente applicazione del nuovo indice di UT proposto dalla proprietà per l'ottenimento del cambio di destinazione d'uso e cioè: 0,228 mq/mq.*

*La successiva detrazione dalla nuova SUL ricavata: mq 260.928 x 0,228= mq 59.491,58 dei mq di Sul già ultimati lungo via della Pineta: mq 15.233.*

Deduzione:

La proposta di variante ha previsto lo stralcio dal comparto dell'area interessata dal Permesso di Costruire n.1095/06 per la costruzione di n. 2 fabbricati produttivi. Detto permesso di costruire è stato rilasciato in conformità alla normativa del PRG allora vigente che prevedeva la destinazione urbanistica "Zona industriale di completamento" con un indice Uf di 0,6mq/mq.

I fabbricati sono stati ultimati entro il periodo di validità del permesso di costruire ed insistono su quella che viene definita dal Regolamento Edilizio, come Superficie Fondiaria (SF).

E' evidente che stralciando da un comparto una superficie fondiaria, diminuisce su ciò che resta l'indice di Utilizzazione Territoriale (UT), essendo quest'ultimo il rapporto tra la superficie utile lorda (SUL) massima realizzabile in una determinata zona e la superficie territoriale (ST) della zona stessa e ancora la ST è l'area complessiva comprendente le aree destinate all'edificazione (SF) e le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria. (si veda a tal proposito l'art. 13 del Regolamento Edilizio Comunale).

La proposta di variante riformulata a seguito della consultazione preliminare (scoping) contenute nella Determinazione n.3373 del 14.12.2010 della Provincia di Pesaro-Urbino prevede un indice UT di 0,228 mq/mq ridotto rispetto al PRG vigente (0,33 mq/mq).

Proposta: L'osservazione è da **RESPINGERE**

**39- OSSERVAZIONE** n.38 agli atti

DITTA: **ASSOCIAZIONE FANO VIRTUOSA**

Stralcio della richiesta:

*Propone: La sospensione della variante in oggetto affinché venga accertato che, le procedure urbanistiche riguardanti l'inquadramento dei due P.di C. 1105/06 – 1095/06 all'interno di un più ampio Piano Urbanistico Attuativo così come prescritto dalle disposizioni della scheda di comparto ST3\_P06 vigente siano state conformemente eseguite.*

Deduzione:

Detti permessi di costruire sono stati rilasciati in conformità alla normativa del PRG allora vigente che prevedeva la destinazione urbanistica "Zona industriale di completamento" con un indice Uf di 0,6mq/mq., prima dell'entrata in vigore delle norme di salvaguardia e delle norme contenute nella scheda del PRG vigente.

Gli edifici relativi al permesso di costruire n. 1095/06 sono stati regolarmente ultimati e resi agibili conformemente alla normativa previgente, quindi stralciati dalla presente variante urbanistica.

Per gli edifici oggetto del permesso di costruire 1105/06 si rimanda invece alla procedura di variante in oggetto.

Proposta: L'osservazione è da **RESPINGERE**

**40- OSSERVAZIONE** n.40 agli atti

DITTA: **ASSOCIAZIONE FANO VIRTUOSA**

Stralcio della richiesta:

*Propone: L'area in oggetto, corrispondente complessivamente alla superficie di mq 95.956 venga stralciata dalla superficie territoriale attualmente considerata nella scheda di variante del comparto ST3\_P06, in quanto, non potendo essere considerata come superficie da destinare ad opere di urbanizzazione primaria, non può di conseguenza essere inserita neanche nel conteggio totale della superficie territoriale.*

Deduzione:

In conformità al Decreto n. 70 del 08.07.2008 del Servizio Ambiente della Regione Marche la zona delle vasche di decantazione della superficie di mq. 95.565 non può essere classificata come zona F1 (Verde Pubblico) per non pregiudicare l'integrità del sito. Ma deve essere considerata come zona F1\* (umida).

In tale zona F1\* non sono ammesse costruzioni di alcun tipo ma unicamente interventi finalizzati alla conservazione degli habitat naturali presenti.

Tale zona sarà oggetto degli interventi ambientali di sistemazione e mitigazione dell'intervento in conformità a quanto indicato dalla Valutazione di incidenza allegata al rapporto ambientale.

Come si evince dall'elaborato progettuale "01 – verifica di fattibilità degli standard urbanistici", l'area F1\* non è stata calcolata fra gli standard in ossequio alla citata determinazione regionale, ma fa parte del comparto in quanto se ne prevede la realizzazione a carico del comparto stesso.

Proposta: L'osservazione è da **RESPINGERE**

**41- OSSERVAZIONE n.41** agli atti  
DITTA: **ASSOCIAZIONE FANO VIRTUOSA**

Stralcio della richiesta:

*Propone:*

*Venga concordato e stabilito prima dell'approvazione della variante il costo di costruzione al mq di SUL dell'opera in oggetto da cedere al comune.*

*Tale costo venga definito sulla base di costo medio di costruzione di almeno tre opere simili realmente costruire sul territorio nazionale negli 5 anni.*

*Si stabilisca che il costo di costruzione come sopra ricavato venga rivalutato al momento dell'effettiva costruzione dell'opera.*

Deduzione:

In analogia a quanto previsto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo il costo di costruzione verrà computato al momento dell'attivazione della procedura attuativa della presente variante, i relativi titoli abilitativi verranno rilasciati solo successivamente alla stipula della convenzione che regola i rapporti tra l'Amministrazione comunale e la Ditta proponente ed il rilascio delle garanzie previste dalla vigente normativa.

Proposta: L'osservazione è da **RESPINGERE**

**42- OSSERVAZIONE n.42** agli atti  
DITTA: **MADONNA PONTE S.r.l.**

Stralcio della richiesta:

*Propone: che venga espressamente indicata nella scheda comparto, la possibilità di attuazione dello stesso in più subcomparti funzionali ed autonomi, in conformità alla delibera di Giunta Comunale n. 178 del 04/06/2013, secondo lo schema di massima allegato e come meglio sarà precisato in sede di strumento attuativo.*

Deduzione:

La delibera citata prevede di valutare le singole proposte e le relative difficoltà di attuazione dei comparti senza modificare il disegno urbanistico proposto dal Piano Regolatore generale vigente e studiare le procedure urbanistiche più idonee per facilitarne l'attuazione.

A seguito di quanto contenuto nel parere motivato della Provincia di Pesaro-Urbino si prevede la "SUDDIVISIONE IN COMPARTI FUNZIONALI ATTUATIVI E INDIVIDUAZIONE DEL CRONO PROGRAMMA DELLE PRINCIPALI OPERE DI URBANIZZAZIONE" secondo lo schema di massima contenuto nell'elaborato grafico che si allega alla presente delibera come "Allegato B" a farne parte integrante e sostanziale e secondo il seguente crono programma da inserire nella scheda tecnica del comparto:

*"In fase attuativa, si potrà prevedere l'attuazione del Comparto tramite 3 sub-comparti autonomi e funzionali, così come riportato nell'elaborato grafico, comunque condizionatamente alla presentazione di un progetto di inquadramento generale.*

*Dovrà essere inoltre rispettato il seguente cronoprogramma relativo alle principali opere di urbanizzazione: Prima dell'avvio dei lavori sul primo comparto attuativo dovranno essere realizzati tutti gli interventi previsti su una parte significativa dell'area F1 delle ex vasche (in via esemplificativa le prime cinque vasche indicate a pag. 10 dell'Allegato I al Rapporto Preliminare di VAS).*

*Contestualmente alla realizzazione del primo comparto dovrà essere realizzata la piazza/area verde centrale e dovranno essere completati i lavori su 1.000 mq dell'immobile da cedere al Comune.*

*Contestualmente alla realizzazione del secondo comparto dovrà essere realizzata la ristrutturazione dei fabbricati colonici, con la sistemazione delle relative aree verdi e dovranno essere completati i lavori sui restanti 1.000 mq dell'immobile da cedere al Comune.*

*Contestualmente alla realizzazione del terzo comparto dovranno essere completati i lavori sull'area naturalistica delle ex vasche.*

*All'attuazione di ogni sub-comparto funzionale dovrà essere previsto dall'Amministrazione Comunale un intervento di riqualificazione del Centro Storico o dei centri commerciali di quartiere, d'intesa con le associazioni di categoria, sulla base del costo di costruzione che dovrà essere versato dalla ditta lottizzante e compatibilmente con le regole di finanza pubblica.*

*Oltre a quanto sopra stabilito, ogni sub-comparto funzionale dovrà prevedere e realizzare tutte le opere di urbanizzazione primaria necessarie all'attuazione stessa.*

*La definizione dei sub-comparti funzionali potrà essere modificata ai sensi dell'art. 15 comma 5 della L.R. 34/1992. ”.*

Proposta: L'osservazione è da **ACCOGLIERE PARZIALMENTE**

**VISTO** che la proposta di variante ed il rapporto ambientale sono costituiti dalla seguente documentazione:

Relazione Tecnica

Tavola A – Inquadramento aerofotogrammetrico, scala 1:5.000, Inquadramento catastale, scala 1:5.000, Ortofoto, P.R.G. vigente, scala 1:5.000, P.R.G. proposta di variante, scala 1:5.000, Stralcio P.A.I. scala 1:5.000;

Tavola B – P.R.G. vigente, scala 1:2.000, P.R.G. proposta di variante, scala 1:2.000, Scheda tecnica di comparto - P.R.G. vigente, Scheda tecnica di comparto - P.R.G. proposta di variante;

01 – verifica di fattibilità degli standard urbanistici;

02 – Individuazione dei settori oggetto di demolizione;

03 – Alberature previste nel comparto, escluse le aree F1 e F1\*;

Rapporto Ambientale ai sensi del D.Lgs 152/2006 e s.m.i.

Sintesi non tecnica

Allegato I al R.A. – Linee guida per la riqualificazione naturalistica delle vasche di decantazione dell'ex zuccherificio di Fano;

Allegato II al R.A. – Studio di sostenibilità per la polarità urbana di Madonna Ponte;

Allegato III al R.A. – Studio di valutazione previsionale di impatto acustico;

Allegato IV al R.A. – *Analisi ambientale, campionamenti di terreno ed acqua;*

Procedura di valutazione di incidenza appropriata, ai sensi del DPR 357/1997 e L.R. 6/2007;

Elaborato 1 - Studio geologico e dello scenario di rischio esondazione – Relazione, allegati;

Elaborato 2 - Studio geologico e dello scenario di rischio esondazione – Planimetria traccia sezioni di verifica esondazione;

Elaborato 3 - Studio geologico e dello scenario di rischio esondazione - Sezioni di verifica esondazione;

Elaborato 4 - Studio geologico e dello scenario di rischio esondazione – Carta dello scenario rischio esondazione;

**VISTA** la Direttiva della Direzione Generale del Comune di Fano n.10 del 20.11.2012 con oggetto: "D.L.174 del 10.10.2012 Art.3 - RAFFORZAMENTO CONTROLLI INTERNI", si attesta, ai sensi dell'art.147bis del D.lgs. n. 267/2000, la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa del presente atto" e che il presente atto comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria e sul patrimonio dell'ente;

**VISTO** che la Commissione Consiliare Urbanistica ha espresso, nella seduta del 12.12.2013. Verbale n.ro 122 il relativo parere.;

**VISTE:**

la L. 17 agosto 1942, n. 1150 e ss.mm.ii., "Legge urbanistica";

la L.R. 5 agosto 1992, n.34 e ss.mm.ii. "Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio";

il D.Lgs. n. 152 del 3 aprile 2006 e ss.mm.ii., "Norme in materia ambientale";

- la L.R. n. 6 del 12 giugno 2007 “Modifiche e integrazioni alle Leggi regionali 14 Aprile 2004, n. 7, 5 Agosto 1992, n. 3, 28 Ottobre 1999, n. 28, 23 Febbraio 2005, n. 16 e 17 Maggio 1999, n. 10 – Disposizioni in materia ambientale e rete natura 2000”;
- la Deliberazione di Giunta Regionale n. 1813 del 21/12/2010, “Aggiornamento delle Linee guida regionali per la Valutazione Ambientale Strategica di cui alla DGR 1400/2008 e adeguamento al D.lgs 152/2006 così come modificato dal D.lgs 128/2010.”;

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

Parere del responsabile del servizio interessato, Dirigente del Settore 5 Lavori Pubblici e Urbanistica, Arch. Adriano Giangolini, in data 2.12.2013

Parere del responsabile di ragioneria, Dirigente del Settore 3 Servizi Finanziari, Dott.ssa Daniela Mantoni, in data 3.12.2013

**Nella seduta del 17.12 2013, dopo la trattazione dei punti posti all'ordine del giorno, sentita l'illustrazione generale della proposta avente l'oggetto: "ADOZIONE DEFINITIVA DELLA 'VARIANTE AL PRG VIGENTE, RELATIVAMENTE ALL'AREA DELL'EX ZUCCHERIFICIO, COMPARTO ST3\_P06', AI SENSI DELL'ART. 26 DELLA L.R. 34/1992 E S.M.I. CORREDATA DEL RAPPORTO AMBIENTALE PER LA V.A.S. AI SENSI DEL D.LGS 152/2006 E S.M.I ", si iniziano ad esaminare le osservazioni :**

**Erano presenti i signori Consiglieri:**

1) <b>Aguzzi Stefano</b>	Si	17) <b>Marinelli Christian</b>	Si
2) <b>Aiudi Francesco</b>	Si	18) <b>Mascarin Samuele</b>	Si
3) <b>Antonucci Domenico</b>	Si	19) <b>Mattioli Giacomo</b>	Si
4) <b>Bellucci Floriano</b>	Si	20) <b>Minardi Renato Claudio</b>	Si
5) <b>Benini Luciano</b>	Si	21) <b>Montalbini Andrea</b>	Si
6) <b>Cavalieri Francesco</b>	Si	22) <b>Napolitano Antonio</b>	No
7) <b>Cecchi Pierino</b>	Si	23) <b>Omiccioli Hadar</b>	Si
8) <b>Ciancamerla Oretta</b>	Si	24) <b>Palazzi Marcello</b>	Si
9) <b>Cicerchia Marco</b>	Si	25) <b>Pierelli Massimo</b>	Si
10) <b>Di Sante Enzo</b>	Si	26) <b>Polidoro Dante Domenico</b>	Si
11) <b>Fanesi Cristian</b>	Si	27) <b>Sanchioni Daniele</b>	Si
12) <b>Federici Alessandro</b>	Si	28) <b>Sartini Giuliano</b>	Si
13) <b>Ferri Oscardo</b>	No	29) <b>Simoncelli Ermanno</b>	Si
14) <b>Fulvi Rosetta</b>	Si	30) <b>Stefanelli Luca</b>	Si
15) <b>Gresta Roberto</b>	Si	31) <b>Torriani Francesco</b>	Si
16) <b>Ilari Gianluca</b>	Si		

Presenti: **29** Assenti: 2

Hanno giustificato l'assenza i Signori:Ferri Oscardo -Mattioli Giacomo -Napolitano Antonio  
Vengono nominati scrutatori i signori: Palazzi Marcello, Ilari Gianluca, Torriani Francesco

Dopo un'ampia discussione vengono esaminate e messe in votazioni le osservazioni per dedurre quanto segue:

1- OSSERVAZIONE n.1 agli atti  
DITTA: **MATTIOLI STEFANO**

Stralcio della richiesta:

*Propone: “che la variante in oggetto e anche quella legata alle attività produttive fosse definita in fase*



*successiva, quando saranno ben chiare le linee di indirizzo e di sviluppo che si ipotizza per la città. Auspico, dunque una maggiore integrazione tra commercio e sviluppo urbanistico.”*

Deduzione:

La variante in oggetto è stata elaborata a seguito delle seguenti delibere di giunta comunale:

-D.G.C. n. 262 del 20.07.2010 “ATTO DI INDIRIZZO PER LA RIDEFINIZIONE DELL'ASSETTO URBANISTICO DELL'AREA RELATIVA ALL'EX ZUCCHERIFICIO - COMPARTO ST3\_P06”.

-D.G.C. n.337 del 17/07/2012 “ATTO DI INDIRIZZO PER LA RIDEFINIZIONE DELL'ASSETTO URBANISTICO DELL'AREA RELATIVA ALL'EX ZUCCHERIFICIO - COMPARTO ST3\_P06-MODIFICA DELLA DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N.262 DEL 20.07.2010;

Inoltre a seguito delle osservazioni e contributi in fase di consultazione preliminare (scoping), la Provincia di Pesaro e Urbino con Determinazione dirigenziale n.3373 del 14/12/2010 ha concluso la fase di consultazione preliminare di cui all'art.13, commi 1 e 2, del D.Lgs 152/2006 stabilendo che i contributi e le osservazioni espresse durante la consultazione preliminare dai soggetti coinvolti nel procedimento in oggetto dovranno essere presi in considerazione per l'elaborazione della proposta di variante e per il livello di dettaglio delle informazioni da includere nel rapporto ambientale, come previsto dall'art. 13 comma 1 del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii.;

La Delibera di Giunta n. 337 del 17/07/2012 alla luce delle considerazioni ed osservazioni fatte in fase di scoping prevede una rimodulazione degli obiettivi ed indirizzi da perseguire nella ridefinizione dell'assetto urbanistico dell'area, che dovrà mirare ad una qualificazione complessiva dell'area di ingresso alla città da sud, attraverso funzioni urbane di qualità riconoscendo nella destinazione commerciale direzionale e di interesse collettivo la possibilità di raggiungere tale obiettivo.

Proposta: L'osservazione è da **RESPINGERE**

Si pone in votazione l'osservazione

**Durante la discussione sono usciti i consiglieri: Fulvi, Ciancamerla, Sanchioni**

PRESENTI N.26

VOTANTI N. 24

ASTENUTI N. 2 ( Sartini, Cicerchia)

FAVOREVOLI N.16

CONTRARI n. 8 Benini, Mascarin, Omiccioli, Stefanelli, Torriani, Fanesi, Minardi, Aiudi

Visto l'esito della votazione

**DELIBERA**

L'osservazione è RESPINTA .

2- OSSERVAZIONE n.2 agli atti

DITTA: **MATTIOLI GIOVANNI**

Stralcio della richiesta:

*Espone: “Secondo le previsioni la struttura causerebbe effetti devastanti sull'assetto socio-economico e antropico della città, alterando i poli di attrazione e frequentazione abituale dei residenti e mettendo a rischio la sostenibilità economica e di conseguenza la vivibilità del centro storico, penalizzando di fatto la competitività di Fano.*

*Propone: Ridurre almeno del 50% la superficie commerciale prevista.”*

Deduzione:

Nell'allegato II del Rapporto Ambientale “Studio di sostenibilità per la polarità urbana di Madonna Ponte” nella parte relativa alla “Nota integrativa. Valutazioni e approfondimenti emersi nella procedura di VAS, conseguenti alla relativa Determinazione Dirigenziale provinciale 3373 del 14/12/2010, oltre che al successivo Atto di indirizzo della Giunta Comunale di Fano, Delibera 262 del 20/7/2012” viene specificato quanto segue:

“...lo studio condotto sulla polarità urbana di Madonna Ponte sembra fornire ampie garanzie circa la relativa sostenibilità dei nuovi assetti urbani previsti, con particolare riguardo al ruolo che potranno venire a svolgere le opere complementari alla realizzazione della terza corsia autostradale e del secondo casello, di cui si è già detto in precedenza. Peraltro le recentissime integrazioni introdotte sul Progetto con l'Atto di indirizzo della Giunta Comunale del Luglio scorso, con l'esclusione delle previsioni degli usi artigianali e con la sensibile riduzione delle previsioni delle superfici di vendita degli usi commerciali comportano conseguenze tranquillizzanti circa la rispondenza degli interventi infrastrutturali previsti per il rafforzamento dell'offerta di mobilità, come si vedrà meglio in seguito.

Con riferimento all'osservazione presentata, ancora, dalla Confcommercio e dal Servizio urbanistica della Provincia di Pesaro Urbino, si ritiene di segnalare che il citato Studio di sostenibilità per la polarità urbana di Madonna Ponte, presentato nella fase preliminare della procedura di VAS si sofferma a più riprese sul tema di grande rilievo delle dinamiche che potrebbero venire ad investire l'assetto delle reti della distribuzione commerciale nell'intero Comune, ed in particolare nel Centro storico, non senza dimenticare i benefici, anche consistenti, che sull'intero quadro di previsione potrebbero derivarne per i consumatori, tanto in ragione di un clima di maggiore concorrenza tra gli esercizi, quanto considerando l'accresciuta accessibilità complessiva ai servizi commerciali. Peraltro la citata riduzione del 25% delle superfici di vendita, incide in positivo anche su questa area tematica.

Inoltre, come già si segnalava nello Studio del Giugno 2010, la polarità urbana storica di una città di straordinaria tradizione, quale è Fano, non viene né potrà certamente essere messa in discussione. ...”

Proposta: L'osservazione è da **RESPINGERE**

Si pone in votazione l'osservazione

**Durante la discussione sono usciti i consiglieri: Fulvi, Stefanelli, Montalbini, Cicerchia.**

Votazione

PRESENTI N. 25

VOTANTI N. 22

ASTENUTI N. 3 ( Sartini, Sanchioni, Ciancamerla)

FAVOREVOLI N. 15

CONTRARI N. 7 ( Mascarin, Benini, Omiccioli, Torriani, Aiudi, Minardi, Fanesi )

Visto l'esito della votazione

## **DELIBERA**

L'osservazione è RESPINTA \_

**3- OSSERVAZIONE n.3 agli atti**

**DITTA: SCRILATTI LORETTA**

Sintesi della richiesta:

*Propone: Lo studio per escludere la presenza di GAS Radon.*

Deduzione:

Come si desume dal sito [www.ispesl.it](http://www.ispesl.it) (Istituto Superiore per la Prevenzione e la Sicurezza del Lavoro):

“Il radon deriva dal decadimento radioattivo dell'uranio. L'uranio è uno dei più antichi elementi radioattivi naturali (primordiali) presenti sulla terra. E' ubiquitario, ovvero ovunque presente sulla crosta terrestre; e pertanto esso rappresenta una sorgente permanente di gas radon. Il radon proviene principalmente dal terreno dove, mescolato all'aria, si propaga fino a risalire in superficie. Nell'atmosfera si diluisce rapidamente e la sua concentrazione in aria è pertanto molto bassa. Ma quando penetra negli spazi chiusi tende ad accumularsi, raggiungendo concentrazioni dannose per la salute.”

Quindi il gas radon potrebbe diventare un problema unicamente per i luoghi chiusi.

Dal sito istituzionale dell'ARPAM [www.arpa.marche.it](http://www.arpa.marche.it) si apprende inoltre che “Il Centro Regionale Radioattività Ambientale (CRRRA) effettua anche, a pagamento, misure di concentrazione di attività di gas

*radon all'interno delle abitazioni e dei luoghi di lavoro.”*

Sono pubblicati sul sito dell'ARPAM i rapporti inerenti “L'attività di controllo della radioattività ambientale nelle Marche” dal 2003 al 2007, dove si evidenzia che in tutti gli anni citati i livelli medi di concentrazione di gas radon misurati nei luoghi di lavoro o nelle abitazioni sono risultati inferiori ai livelli di riferimento previsti rispettivamente dalla normativa italiana (Decreto Lgs.vo n. 230/95 e s.m.i.) e dalla Raccomandazione Europea 90/143/Euratom.

Proposta: L'osservazione è da **RESPINGERE**

**Durante la discussione sono usciti i consiglieri: Fulvi, Stefanelli, Cicerchia, Mascarin**

Si pone in votazione l'osservazione  
Votazione

PRESENTI N.25

VOTANTI N. 16

ASTENUTI N. 9 ( Benini, Omiccioli, Torriani, Aiudi, Minardi, Fanesi, Ciancamerla, Sanchioni, Sartini)

FAVOREVOLI N. 16

CONTRARI N. ==

Visto l'esito della votazione

## **DELIBERA**

L'osservazione è RESPINTA \_

**4- OSSERVAZIONE n.4 agli atti**  
**DITTA: MATTIOLI ANNA MARIA**

Stralcio della richiesta:

*Propone: “La previsione di soli insediamenti commerciali non superiori a 250 mq., negozi di vicinato, che aumenterebbero l'offerta del servizio nella zona.”*

Deduzione:

La variante in oggetto è stata elaborata a seguito delle seguenti delibere di giunta comunale:

-D.G.C. n. 262 del 20.07.2010 “ATTO DI INDIRIZZO PER LA RIDEFINIZIONE DELL'ASSETTO URBANISTICO DELL'AREA RELATIVA ALL'EX ZUCCHERIFICIO - COMPARTO ST3\_P06 “.

-D.G.C. n.337 del 17/07/2012 “ATTO DI INDIRIZZO PER LA RIDEFINIZIONE DELL'ASSETTO URBANISTICO DELL'AREA RELATIVA ALL'EX ZUCCHERIFICIO - COMPARTO ST3\_P06-MODIFICA DELLA DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N.262 DEL 20.07.2010;

Inoltre a seguito delle osservazioni e contributi in fase di consultazione preliminare (scoping), la Provincia di Pesaro e Urbino con Determinazione dirigenziale n.3373 del 14/12/2010 ha concluso la fase di consultazione preliminare di cui all'art.13, commi 1 e 2, del D.Lgs 152/2006 stabilendo che i contributi e le osservazioni espresse durante la consultazione preliminare dai soggetti coinvolti nel procedimento in oggetto dovranno essere presi in considerazione per l'elaborazione della proposta di variante e per il livello di dettaglio delle informazioni da includere nel rapporto ambientale, come previsto dall'art. 13 comma 1 del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii.;

La Delibera di Giunta n. 337 del 17/07/2012 alla luce delle considerazioni ed osservazioni in fase di scoping prevede una rimodulazione degli obiettivi ed indirizzi da perseguire nella ridefinizione dell'assetto urbanistico dell'area che dovrà mirare ad una qualificazione complessiva dell'area di ingresso alla città da sud attraverso funzioni urbane di qualità, riconoscendo nella destinazione commerciale direzionale e di interesse collettivo la possibilità di raggiungere tale obiettivo limitando la superficie di vendita a 7500 mq, con la possibilità di insediamento di medie strutture M2.

La sostenibilità della proposta di variante è stata oggetto di studio e valutazioni contenute nel Rapporto Ambientale e suoi allegati redatto ai sensi del D.Lgs 152/2006 e 4/2008 e Linee Guida Regionali per la

valutazione ambientale Strategica di cui alla DGR 1813 del 21/12/2010.

*Proposta: L'osservazione è da **RESPINGERE***

**Durante la discussione sono usciti i consiglieri: Fulvi, Stefanelli, Cicerchia, Mascarin**

Si pone in votazione l'osservazione

Votazione

PRESENTI N.25

VOTANTI N. 18

ASTENUTI N. 7 Sartini, Torriani, Aiudi, Minardi, Ciancamerla, Sanchioni, Fanesi

FAVOREVOLI N. 18

Visto l'esito della votazione

## **DELIBERA**

L'osservazione è RESPINTA .

**5- OSSERVAZIONE n.5 agli atti**

**DITTA: LUGLI ELISABETTA**

Stralcio della richiesta:

*Esponde: Considerato che per alcune merceologie non c'è distinzione di commercio all'ingrosso e minuto.*

*Propone: Di lasciare solo 7500 mq di superficie commerciale.*

Deduzione:

La variante in oggetto è stata elaborata a seguito delle seguenti delibere di giunta comunale:

-D.G.C. n. 262 del 20.07.2010 "ATTO DI INDIRIZZO PER LA RIDEFINIZIONE DELL'ASSETTO URBANISTICO DELL'AREA RELATIVA ALL'EX ZUCCHERIFICIO - COMPARTO ST3\_P06".

-D.G.C. n.337 del 17/07/2012 "ATTO DI INDIRIZZO PER LA RIDEFINIZIONE DELL'ASSETTO URBANISTICO DELL'AREA RELATIVA ALL'EX ZUCCHERIFICIO - COMPARTO ST3\_P06-MODIFICA DELLA DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N.262 DEL 20.07.2010;

Inoltre a seguito delle osservazioni e contributi in fase di consultazione preliminare (scoping), la Provincia di Pesaro e Urbino con Determinazione dirigenziale n.3373 del 14/12/2010 ha concluso la fase di consultazione preliminare di cui all'art.13, commi 1 e 2, del D.Lgs 152/2006 stabilendo che i contributi e le osservazioni espresse durante la consultazione preliminare dai soggetti coinvolti nel procedimento in oggetto dovranno essere presi in considerazione per l'elaborazione della proposta di variante e per il livello di dettaglio delle informazioni da includere nel rapporto ambientale, come previsto dall'art. 13 comma 1 del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii.;

La Delibera di Giunta n. 337 del 17/07/2012 alla luce delle considerazioni ed osservazioni in fase di scoping prevede una rimodulazione degli obiettivi ed indirizzi da perseguire nella ridefinizione dell'assetto urbanistico dell'area che dovrà mirare ad una qualificazione complessiva dell'area di ingresso alla città da sud attraverso funzioni urbane di qualità, riconoscendo nella destinazione commerciale direzionale e di interesse collettivo la possibilità di raggiungere tale obiettivo limitando la superficie di vendita a 7500 mq, con la possibilità di insediamento di medie strutture M2.

La sostenibilità della proposta di variante è stata oggetto di studio e valutazioni contenute nel Rapporto Ambientale e suoi allegati redatto ai sensi del D.Lgs 152/2006 e 4/2008 e Linee Guida Regionali per la valutazione ambientale Strategica di cui alla DGR 1813 del 21/12/2010.

In fase attuativa l'insediamento delle diverse attività di commercio all'ingrosso e al dettaglio dovrà naturalmente rispettare la normativa nazionale (D.Lgs 114/1998) e regionale (L.R. n. 27/2009) in tema di strutture per il commercio all'ingrosso e al dettaglio.

Proposta: L'osservazione è da **RESPINGERE**

**Durante la discussione sono usciti i consiglieri: Fulvi, Stefanelli, Cicerchia, Mascarin, Cecchi**

Si pone in votazione l'osservazione  
Votazione

PRESENTI N. 24  
VOTANTI N. 21  
ASTENUTI N.3 Ciancamerla, Sartini, Sanchioni  
FAVOREVOLI N. 15  
CONTRARI N. 6 Omiccioli, Benini, Aiudi, Minardi, Fanesi, Torriani  
Visto l'esito della votazione

## DELIBERA

L'osservazione è RESPINTA .

6- OSSERVAZIONE n.6 agli atti  
DITTA: **FRATICELLI MARIA**

Stralcio della richiesta:

*Espone: E' stato costruito con una precisa destinazione in base alla licenza autorizzata.*

*Propone: Di lasciare tutta la superficie dell'area a destinazione artigianale e industriale.*

Deduzione:

La variante in oggetto è stata elaborata a seguito delle seguenti delibere di giunta comunale:

-D.G.C. n. 262 del 20.07.2010 "ATTO DI INDIRIZZO PER LA RIDEFINIZIONE DELL'ASSETTO URBANISTICO DELL'AREA RELATIVA ALL'EX ZUCCHERIFICIO - COMPARTO ST3\_P06 ".

-D.G.C. n.337 del 17/07/2012 "ATTO DI INDIRIZZO PER LA RIDEFINIZIONE DELL'ASSETTO URBANISTICO DELL'AREA RELATIVA ALL'EX ZUCCHERIFICIO - COMPARTO ST3\_P06-MODIFICA DELLA DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N.262 DEL 20.07.2010;

Inoltre a seguito delle osservazioni e contributi in fase di consultazione preliminare (scoping), la Provincia di Pesaro e Urbino con Determinazione dirigenziale n.3373 del 14/12/2010 ha concluso la fase di consultazione preliminare di cui all'art.13, commi 1 e 2, del D.Lgs 152/2006 stabilendo che i contributi e le osservazioni espresse durante la consultazione preliminare dai soggetti coinvolti nel procedimento in oggetto dovranno essere presi in considerazione per l'elaborazione della proposta di variante e per il livello di dettaglio delle informazioni da includere nel rapporto ambientale, come previsto dall'art. 13 comma 1 del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii.;

La Delibera di Giunta n. 337 del 17/07/2012 alla luce delle considerazioni ed osservazioni in fase di scoping prevede una rimodulazione degli obiettivi ed indirizzi da perseguire nella ridefinizione dell'assetto urbanistico dell'area che dovrà mirare ad una qualificazione complessiva dell'area di ingresso alla città da sud attraverso funzioni urbane di qualità, riconoscendo nella destinazione commerciale direzionale e di interesse collettivo la possibilità di raggiungere tale obiettivo limitando la superficie di vendita a 7500 mq, con la possibilità di insediamento di medie strutture M2.

La sostenibilità della proposta di variante è stata oggetto di studio e valutazioni contenute nel Rapporto Ambientale e suoi allegati redatto ai sensi del D.Lgs 152/2006 e 4/2008 e Linee Guida Regionali per la valutazione ambientale Strategica di cui alla DGR 1813 del 21/12/2010.

Proposta: L'osservazione è da **RESPINGERE**

**Durante la discussione sono usciti i consiglieri: Fulvi, Stefanelli, Cicerchia, Mascarin, Federici, Sartini**

Si pone in votazione l'osservazione  
Votazione

PRESENTI N.23  
VOTANTI N. 21  
ASTENUTI N. 2 Sanchioni, Ciancamerla

FAVOREVOLI N. 15

CONTRARI N: 6 Omiccioli, Benini, Aiudi, Minardi, Fanesi, Torriani

Visto l'esito della votazione

**DELIBERA**

L'osservazione è RESPINTA .

7- OSSERVAZIONE n.7 agli atti

DITTA: **MORBIDELLI CLAUDIA**

Stralcio della richiesta:

*Propone: Uno studio ambientale sull'impatto della struttura sull'ecosistema ed in particolare sulla protezione dell'avifauna sia stanziale che migratoria a tutela delle specie rare e protette.*

Deduzione:

La proposta di variante prevede oltre al Rapporto ambientale e suoi allegati anche lo studio per la Valutazione di Incidenza di cui all'art.5 del D.P.R. 357/97 redatto seguendo le Linee Guida regionali per la Valutazione di Incidenza (L.R.12.06.2007 n.6) dove sono stati valutati gli effetti ambientali tra cui la componente Fauna e Vegetazione.

Proposta: L'osservazione è da **RESPINGERE**

**Durante la discussione sono usciti i consiglieri: Fulvi, Stefanelli, Cicerchia, Mascarin, Sartini , Antonucci**

Si pone in votazione l'osservazione

Votazione

PRESENTI N.23

VOTANTI N. 21

ASTENUTI N. 2 Ciancamerla, Sanchioni

FAVOREVOLI N. 15

CONTRARI N. N: 6 Omiccioli, Benini, Aiudi, Minardi, Fanesi, Torriani

Visto l'esito della votazione

**DELIBERA**

L'osservazione è RESPINTA .

8- OSSERVAZIONE n.8 agli atti

DITTA: **GORI SILVANA**

Stralcio della richiesta:

*Propone: Di riportare alla originaria destinazione delle strutture all'uso artigianale ed industriale.*

Deduzione:

La variante in oggetto è stata elaborata a seguito delle seguenti delibere di giunta comunale:

-D.G.C. n. 262 del 20.07.2010 "ATTO DI INDIRIZZO PER LA RIDEFINIZIONE DELL'ASSETTO

URBANISTICO DELL'AREA RELATIVA ALL'EX ZUCCHERIFICIO - COMPARTO ST3\_P06 ".  
-D.G.C. n.337 del 17/07/2012 "ATTO DI INDIRIZZO PER LA RIDEFINIZIONE DELL'ASSETTO URBANISTICO DELL'AREA RELATIVA ALL'EX ZUCCHERIFICIO - COMPARTO ST3\_P06-MODIFICA DELLA DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N.262 DEL 20.07.2010;

Inoltre a seguito delle osservazioni e contributi in fase di consultazione preliminare (scoping), la Provincia di Pesaro e Urbino con Determinazione dirigenziale n.3373 del 14/12/2010 ha concluso la fase di consultazione preliminare di cui all'art.13, commi 1 e 2, del D.Lgs 152/2006 stabilendo che i contributi e le osservazioni espresse durante la consultazione preliminare dai soggetti coinvolti nel procedimento in oggetto dovranno essere presi in considerazione per l'elaborazione della proposta di variante e per il livello di dettaglio delle informazioni da includere nel rapporto ambientale, come previsto dall'art. 13 comma 1 del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii.;

La Delibera di Giunta n. 337 del 17/07/2012 alla luce delle considerazioni ed osservazioni in fase di scoping prevede una rimodulazione degli obiettivi ed indirizzi da perseguire nella ridefinizione dell'assetto urbanistico dell'area che dovrà mirare ad una qualificazione complessiva dell'area di ingresso alla città da sud attraverso funzioni urbane di qualità, riconoscendo nella destinazione commerciale direzionale e di interesse collettivo la possibilità di raggiungere tale obiettivo limitando la superficie di vendita a 7500 mq, con la possibilità di insediamento di medie strutture M2.

La sostenibilità della proposta di variante è stata oggetto di studio e valutazioni contenute nel Rapporto Ambientale e suoi allegati redatto ai sensi del D.Lgs 152/2006 e 4/2008 e Linee Guida Regionali per la valutazione ambientale Strategica di cui alla DGR 1813 del 21/12/2010.

Proposta: L'osservazione è da **RESPINGERE**

**Durante la discussione sono usciti i consiglieri: Fulvi, Stefanelli, Cicerchia, Sartini**

Si pone in votazione l'osservazione

Votazione

PRESENTI N.25

VOTANTI N. 23

ASTENUTI N. 2 Sanchioni, Ciancamerla

FAVOREVOLI N. 16

CONTRARI N. N: 7 Omiccioli, Benini, Aiudi, Minardi, Fanesi, Torriani, Mascarin

Visto l'esito della votazione

## **DELIBERA**

L'osservazione è RESPINTA

**9- OSSERVAZIONE n.9 agli atti**

**DITTA: RUPOLI RITA**

Stralcio della richiesta:

*Propone: Stralciare la destinazione commerciale (D4) dal comparto.*

Deduzione:

La variante in oggetto è stata elaborata a seguito delle seguenti delibere di giunta comunale:

-D.G.C. n. 262 del 20.07.2010 "ATTO DI INDIRIZZO PER LA RIDEFINIZIONE DELL'ASSETTO URBANISTICO DELL'AREA RELATIVA ALL'EX ZUCCHERIFICIO - COMPARTO ST3\_P06 ".

-D.G.C. n.337 del 17/07/2012 "ATTO DI INDIRIZZO PER LA RIDEFINIZIONE DELL'ASSETTO URBANISTICO DELL'AREA RELATIVA ALL'EX ZUCCHERIFICIO - COMPARTO ST3\_P06-MODIFICA DELLA DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N.262 DEL 20.07.2010;

Inoltre a seguito delle osservazioni e contributi in fase di consultazione preliminare (scoping), la Provincia di Pesaro e Urbino con Determinazione dirigenziale n.3373 del 14/12/2010 ha concluso la fase di consultazione preliminare di cui all'art.13, commi 1 e 2, del D.Lgs 152/2006 stabilendo che i contributi e le osservazioni espresse durante la consultazione preliminare dai soggetti coinvolti nel procedimento in

oggetto dovranno essere presi in considerazione per l'elaborazione della proposta di variante e per il livello di dettaglio delle informazioni da includere nel rapporto ambientale, come previsto dall'art. 13 comma 1 del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii.;

La Delibera di Giunta n. 337 del 17/07/2012 alla luce delle considerazioni ed osservazioni in fase di scoping prevede una rimodulazione degli obiettivi ed indirizzi da perseguire nella ridefinizione dell'assetto urbanistico dell'area che dovrà mirare ad una qualificazione complessiva dell'area di ingresso alla città da sud attraverso funzioni urbane di qualità, riconoscendo nella destinazione commerciale direzionale e di interesse collettivo la possibilità di raggiungere tale obiettivo limitando la superficie di vendita a 7500 mq, con la possibilità di insediamento di medie strutture M2.

La sostenibilità della proposta di variante è stata oggetto di studio e valutazioni contenute nel Rapporto Ambientale e suoi allegati redatto ai sensi del D.Lgs 152/2006 e 4/2008 e Linee Guida Regionali per la valutazione ambientale Strategica di cui alla DGR 1813 del 21/12/2010.

Proposta: L'osservazione è da **RESPINGERE**

***Durante la discussione sono usciti i consiglieri: Fulvi, Stefanelli, Cicerchia, Sartini***

Si pone in votazione l'osservazione

Votazione

PRESENTI N.25

VOTANTI N. 23

ASTENUTI N. 2 Sanchioni, Ciancamerla

FAVOREVOLI N. 16

CONTRARI N. N: 7 Omiccioli, Benini, Aiudi, Minardi, Fanesi, Torriani, Mascarin

Visto l'esito della votazione

## **DELIBERA**

L'osservazione è RESPINTA

**10- OSSERVAZIONE n.10 agli atti**

**DITTA: GIACOMELLI NOEMI**

*Stralcio della richiesta:*

*Propone: Realizzare le strutture a basso impatto energetico con previsto obbligo di utilizzare pannelli fotovoltaici a tetto a totale copertura delle strutture. Questo permette di non consumare territorio agricolo o seminativo.*

*Deduzione:*

Le osservazioni e contributi in merito alla fase di consultazione preliminare (scoping) contenute della Determinazione n. 3373 del 4.12.2010 della Provincia di Pesaro-Urbino sono state esaminate da parte della società proponente ed hanno determinato delle modifiche al progetto di variante presentato il 30.07.2010 tra cui anche la sistemazione delle coperture in parte a verde e parte a parco fotovoltaico.

Proposta: L'osservazione è da **RESPINGERE**

***Durante la discussione sono usciti i consiglieri: Stefanelli, Cicerchia, Sartini, Gresta***

Si pone in votazione l'osservazione

Votazione

PRESENTI N.25

VOTANTI N.24

ASTENUTI N.1 Marinelli

FAVOREVOLI N.14



CONTRARI N. 10 (Mascarin, Omiccioli, Benini, Aiudi, Minardi, Fanesi, Torriani, Fulvi, Ciancamerla, Sanchioni)

Visto l'esito della votazione

## DELIBERA

L'osservazione è RESPINTA .

11- OSSERVAZIONE n.11 agli atti  
DITTA: **FALCIONI ALESSANDRO**

Stralcio della richiesta:

*Propone: La previsione di soli insediamenti commerciali ma non superiori a 900 mq.*

Deduzione:

La variante in oggetto è stata elaborata a seguito delle seguenti delibere di giunta comunale:  
-D.G.C. n. 262 del 20.07.2010 "ATTO DI INDIRIZZO PER LA RIDEFINIZIONE DELL'ASSETTO URBANISTICO DELL'AREA RELATIVA ALL'EX ZUCCHERIFICIO - COMPARTO ST3\_P06".

-D.G.C. n.337 del 17/07/2012 "ATTO DI INDIRIZZO PER LA RIDEFINIZIONE DELL'ASSETTO URBANISTICO DELL'AREA RELATIVA ALL'EX ZUCCHERIFICIO - COMPARTO ST3\_P06-MODIFICA DELLA DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N.262 DEL 20.07.2010;

Inoltre a seguito delle osservazioni e contributi in fase di consultazione preliminare (scoping), la Provincia di Pesaro e Urbino con Determinazione dirigenziale n.3373 del 14/12/2010 ha concluso la fase di consultazione preliminare di cui all'art.13, commi 1 e 2, del D.Lgs 152/2006 stabilendo che i contributi e le osservazioni espresse durante la consultazione preliminare dai soggetti coinvolti nel procedimento in oggetto dovranno essere presi in considerazione per l'elaborazione della proposta di variante e per il livello di dettaglio delle informazioni da includere nel rapporto ambientale, come previsto dall'art. 13 comma 1 del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii.;

La Delibera di Giunta n. 337 del 17/07/2012 alla luce delle considerazioni ed osservazioni in fase di scoping prevede una rimodulazione degli obiettivi ed indirizzi da perseguire nella ridefinizione dell'assetto urbanistico dell'area che dovrà mirare ad una qualificazione complessiva dell'area di ingresso alla città da sud attraverso funzioni urbane di qualità, riconoscendo nella destinazione commerciale direzionale e di interesse collettivo la possibilità di raggiungere tale obiettivo limitando la superficie di vendita a 7500 mq, con la possibilità di insediamento di medie strutture M2.

La sostenibilità della proposta di variante è stata oggetto di studio e valutazioni contenute nel Rapporto Ambientale e suoi allegati redatto ai sensi del D.Lgs 152/2006 e 4/2008 e Linee Guida Regionali per la valutazione ambientale Strategica di cui alla DGR 1813 del 21/12/2010.

Proposta: L'osservazione è da **RESPINGERE**

***Durante la discussione sono usciti i consiglieri: Stefanelli, Cicerchia.***

Si pone in votazione l'osservazione

Votazione

PRESENTI N. 27

VOTANTI N. 16

ASTENUTI N. 11 ( Omiccioli, Benini, Aiudi, Minardi, Fanesi, Torriani, Mascarin, Fulvi, Ciancamerla, Sanchioni, Sartini )

FAVOREVOLI N. 16

CONTRARI N. ==

Visto l'esito della votazione

## DELIBERA

L'osservazione è RESPINTA

**12- OSSERVAZIONE n.12** agli atti  
DITTA: **FALCIONI ANNALISA**

Sintesi della richiesta:

*Propone: Dotare l'area come Porta Sud di Fano con strutture di profilo alto ed impatto panoramico sullo sky line della città come il progetto Botta prevedeva nel mantenimento delle torri saccarifere.*

Deduzione:

Le osservazioni e contributi in merito alla fase di consultazione preliminare (scoping) contenute della Determinazione n. 3373 del 14.12.2010 della Provincia di Pesaro-Urbino sono state esaminate da parte della società proponente ed hanno determinato delle modifiche al progetto di variante presentato il 30.07.2010.

Le variazioni proposte a proposito dell'impatto delle strutture sulla città sono così sintetizzate:

- consistente riduzione delle superfici utili (ca. 10.000 mq.) e delle superfici coperte;
- interruzione della continuità dei fronti mediante ampie demolizioni volumetriche;
- creazione e valorizzazione di ampi spazi pubblici e di aggregazione;
- studio ed individuazione di percorsi ciclo-pedonali;
- radicale revisione dell'assetto viario;
- potenziamento e redistribuzione delle aree verdi a terra;
- sistemazione delle coperture parte a verde e parte quale parco fotovoltaico;
- aumento e redistribuzione delle aree a parcheggio, con organizzazione ai vari livelli, pubblici, privati e di servizio;
- caratterizzazione del fabbricato destinato a tribunale come edificio autonomo da cielo a terra e ubicato in posizione centrale privilegiata;
- cessione dei due fabbricati ex colonici ubicati nel verde pubblico di via della Pineta;
- formazione di una piazza centrale polivalente che sostituisce la struttura polivalente..

La proposta di variante tiene conto di un contesto che attualmente risulta edificato (urbanizzazioni ed edifici allo stato grezzo) con destinazione prettamente produttiva e quindi risponde ai criteri di sviluppo sostenibile costruendo sul costruito.

Proposta: L'osservazione è da **RESPINGERE**

***Durante la discussione sono usciti i consiglieri: Stefanelli, Cicerchia.***

Si pone in votazione l'osservazione  
Votazione

PRESENTI N. 27

VOTANTI N. 24

ASTENUTI N.3 Sartini, Ciancamerla, Sanchioni

FAVOREVOLI N. 16

CONTRARI N. 8 (Mascarin, Omiccioli, Benini, Aiudi, Minardi, Fanesi, Torriani, Fulvi )

Visto l'esito della votazione

## DELIBERA

L'osservazione è RESPINTA

**13- OSSERVAZIONE n.13** agli atti

DITTA: **BUFALO NICOLETTA**

Stralcio della richiesta:

*Propone: Una pista di atterraggio elicotteri utile per i titolari di imprese importanti che potenzialmente potrebbero insediarsi nel centro commerciale: Armani-Trussardi-Cavalli ecc.*

Deduzione:

L'area oggetto di variante è ubicata a meno di 3 Km dall' areoporto civile di Fano e quindi ad una distanza utile usufruibile anche per i titolari delle imprese che si andranno ad insediare nell'area oggetto di variante.

Proposta: L'osservazione è da **RESPINGERE**

***Durante la discussione sono usciti i consiglieri: Stefanelli, Cicerchia, Antonucci .***

Si pone in votazione l'osservazione

Votazione

PRESENTI N.26

VOTANTI N. 26

ASTENUTI N. ==

FAVOREVOLI N. 26

CONTRARI N. ==

Visto l'esito della votazione

**DELIBERA**

L'osservazione è RESPINTA .

**14- OSSERVAZIONE n.14 agli atti**

DITTA: **CORNACCHINI LUISA**

Stralcio della richiesta:

*Propone: La realizzazione di uno studio sull'impatto della nuova area commerciale sugli assetti distributivi dell'attuale economia di Fano e del territorio.*

Deduzione:

Il Rapporto Ambientale e suoi allegati redatto ai sensi del D.Lgs 152/2006 e 4/2008 e Linee Guida Regionali per la valutazione ambientale Strategica di cui alla DGR 1813 del 21/12/2010 contiene il tema dell' impatto sugli assetti economici della città e in particolare nella sezione C ( paragrafo 4.C1.f ) in riferimento alle risultanze delle associazioni di categorie Confesercenti e Confcommercio viene descritto l'impatto sugli assetti distributivi dell'attuale economia di Fano che risulta non essere messo in discussione.

Proposta: L'osservazione è da **RESPINGERE**

***Durante la discussione sono usciti i consiglieri: Stefanelli, Cicerchia.***

Si pone in votazione l'osservazione

Votazione

PRESENTI N. 27

VOTANTI N. 24

ASTENUTI N. 3 sartini, Ciancamerla, Sanchioni

FAVOREVOLI N. 16

CONTRARI N. 8 (Mascarin, Omiccioli, Benini, Aiudi, Minardi, Fanesi, Torriani,Fulvi )

Visto l'esito della votazione

## DELIBERA

L'osservazione è RESPINTA

**15- OSSERVAZIONE n.15 agli atti  
DITTA: PATRIGNANI MARIO**

Stralcio della richiesta:

*Propone: Destinare i 2000 mq di superficie in dotazione del comune a palestre sportive, considerato che in quell'area non c'è necessità di uffici comunali.*

Deduzione:

La Delibera di Giunta n. 337 del 17/07/2012 alla luce delle considerazioni ed osservazioni in fase di scoping prevede una rimodulazione degli obiettivi ed indirizzi da perseguire nella ridefinizione dell'assetto urbanistico dell'area che dovrà mirare ad una qualificazione complessiva dell'area di ingresso alla città da sud attraverso funzioni urbane di qualità, riconoscendo nella destinazione commerciale direzionale e di interesse collettivo la possibilità di raggiungere tale obiettivo limitando la superficie di vendita a 7500 mq, con la possibilità di insediamento di medie strutture M2. oltre che la realizzazione di un immobile, reso agibile, destinato da cielo a terra ad uffici pubblici (delegazione comunale, attività culturali e sociali, sede distaccata del Tribunale, della Polizia urbana, ecc) della superficie (SUL) di mq 2.000 e la sua cessione gratuita al Comune, senza ricorrere a scomputo degli oneri e senza alcun altro onere per il comune; Considerato che il governo centrale ha previsto la chiusura di sedi distaccate di Tribunali e considerato quanto espresso nel parere motivato della Provincia di Pesaro-Urbino in merito al suddetto immobile di mq. 2.000: *"suggeriamo al Comune di valutare attentamente il trasferimento all'interno del comparto di funzioni pubbliche che, allo stato attuale, sono vitali per la vita stessa del centro storico e per il mantenimento di attività all'interno del patrimonio edilizio esistente, favorendo azioni di recupero e risanamento."*, si ritiene di ampliare le possibilità d'uso dell'immobile prevedendo la possibilità di insediare anche gli usi sportivi ed altri usi di interesse collettivo che saranno precisati con maggior dettaglio nella fase attuativa.

La prescrizione contenuta nella scheda tecnica viene modificata nel modo seguente:

*"Un immobile, reso agibile, della superficie (SUL) di mq. 2.000, destinato, ad uffici pubblici (delegazione comunale, attività culturali e sociali, della polizia urbana, ecc.), e/o ad attrezzature per lo sport, e/o ad altri usi di interesse collettivo, la sua cessione gratuita al Comune, senza ricorrere a scomputo degli oneri e senza alcun altro onere per il Comune di Fano."*

Proposta: L'osservazione è da **ACCOGLIERE PARZIALMENTE**

***Durante la discussione sono usciti i consiglieri: Stefanelli, Cicerchia, Omiccioli.***

Si pone in votazione l'osservazione  
Votazione

PRESENTI N. 26

VOTANTI N. 19

ASTENUTI N.7 (Mascarin, Benini, Aiudi, Minardi, Fanesi, Torriani, Fulvi )

FAVOREVOLI N.19

CONTRARI N. ==

Visto l'esito della votazione

## DELIBERA

L'osservazione è RESPINTA

16- OSSERVAZIONE n.16 agli atti  
DITTA: **CORNACCHINI GRAZIELLA**

Stralcio della richiesta:

*Propone: Il monitoraggio e uno studio sulla mobilità debole, marciapiedi, passi pedonali, aree pedonali ecc.*

Deduzione:

Il Rapporto Ambientale e suoi allegati redatto ai sensi del D.Lgs 152/2006 e 4/2008 e Linee Guida Regionali per la valutazione ambientale Strategica di cui alla DGR 1813 del 21/12/2010 ha analizzato i contributi e le prescrizioni degli SCA (Soggetti Competenti in materia Ambientale) previsti della fase di scoping. Nella sezione C ( paragrafo 4.C1.g) si riporta quanto segue:

*“... In merito alle osservazioni del Settore 5 – Mobilità e Traffico, circa la mobilità pedonale, si mette in evidenza che l'intervento prevede la realizzazione all'interno del comparto interessato di circa 3700 ml di marciapiedi che collegano le zone a parcheggio con gli immobili e costeggiano la viabilità formando un circuito funzionale intervallato da passaggi pedonali individuati da idonea segnaletica orizzontale e verticale.*

*I marciapiedi verranno delimitati da cordoli in c.a e realizzati nel rispetto della normativa relativa all'accessibilità dei portatori di handicap.*

*Il totale in metri lineari di marciapiedi realizzati potrà essere utilizzato come indicatore del monitoraggio.*

*Al fine di incentivare l'utilizzo del mezzo pubblico verranno definite idonee convenzioni con Adriabus in modo da avere un prezzo agevolato ai fruitori del centro commerciale o in alternativa sistemi di rimborso del biglietto ai clienti che mostreranno il tiket alle casse delle strutture di vendita.*

*Infine in accordo con l'Amm.ne Comunale, in fase di operatività del centro commerciale, potranno essere previsti ulteriori sistemi finalizzati alla mobilità sostenibile come l'utilizzo di biciclette pubbliche di interscambio tra il centro storico, la stazione ferroviaria e il centro commerciale.*

*Per quanto riguarda il possibile impatto sulla cosiddetta “utenza debole” dei nuovi programmi di riqualificazione insediativa di Madonna Ponte – segnalato, ancora, dal Servizio Mobilità e Traffico del Comune di Fano – si sottolinea che il programma di intervento valorizza al massimo grado la mobilità pedonale interna all'ambito di intervento, anche se nella dimensione urbana esterna, più ampia, la mobilità pedonale non potrà venire ad assumere ruoli significativi.*

*Considerando le relazioni urbane dell'ambito più centrale del territorio comunale di Fano, si segnala piuttosto il ruolo che potrebbe venire ad acquisire una mobilità ciclabile ben concepita, con particolare riguardo all'intera fascia litoranea che si estende a Sud della città, ed in particolare nella tratta compresa fra il Centro storico, il corso fluviale del Metauro e le nuove previsioni di servizio ricomprese nell'iniziativa di Madonna Ponte, tanto con riferimento ai servizi pubblici previsti quanto alle attività commerciali e pubblici esercizi ricompresi nella polarità di Madonna Ponte.*

*Naturalmente all'interno del nuovo insediamento di riqualificazione delle aree produttive dimesse dovranno essere individuati appropriati recapiti per la mobilità ciclabile, con tutte le necessarie possibilità, quali rastrelliere ed arredi mirati, per il ricovero dei mezzi in sicurezza.*

*Nella tratta intermedia si tratta pertanto di verificare tutte le effettive possibilità necessarie ad assicurare alla mobilità ciclabile sedi adeguate e protette. Lo stesso corso del Metauro potrebbe presentare un interesse non secondario in tal senso, garantendo così anche un più chiaro carattere nodale al nuovo insediamento. ...”*

Inoltre relativamente al sistema della mobilità è stato effettuato uno studio redatto dal Prof. Crocioni rivisto a seguito della fase di scoping che costituisce parte integrante del Rapporto ambientale (Allegato II) di cui la proposta di variante tiene conto.

In fase attuativa dovrà comunque essere approfondito con particolare attenzione il tema della mobilità debole e risolte le criticità rilevate nel contributo della U.O. Progettazione Traffico del Comune di Fano, p.g. 62238/2013;

Proposta: L'osservazione è da **ACCOGLIERE PARZIALMENTE**

**Durante la discussione sono usciti i consiglieri: Stefanelli, Cicerchia, Omiccioli, Mascarin**

Si pone in votazione l'osservazione

Votazione

PRESENTI N.25  
VOTANTI N. 25  
ASTENUTI N. ==  
FAVOREVOLI N. 25  
CONTRARI n. ==

Visto l'esito della votazione

**DELIBERA**

**L'osservazione è ACCOLTA PARZIALMENTE**

**17- OSSERVAZIONE n.17 agli atti**  
**DITTA: SARAGA LUCIA**

Stralcio della richiesta:

*Propone: Il monitoraggio ed uno studio sulla mobilità ciclabile, piste, posteggi, nonché le interazioni con mezzi di scambio ed aree apposite.*

Deduzione:

Si veda la deduzione alla precedente osservazione n. 16

Proposta: L'osservazione è da **ACCOGLIERE PARZIALMENTE**

***Durante la discussione sono usciti i consiglieri: Stefanelli, Cicerchia, Omiccioli, Mascarin***

Si pone in votazione l'osservazione  
Votazione

PRESENTI N.25  
VOTANTI N. 25  
ASTENUTI N. ==  
FAVOREVOLI N. 25  
CONTRARI n. ==

Visto l'esito della votazione

**DELIBERA**

**L'osservazione è ACCOLTA PARZIALMENTE**

**18- OSSERVAZIONE n.18 agli atti**  
**DITTA: GORI FULVIO**

Stralcio della richiesta:

*Propone: La sostituzione del progetto con un'area turistica integrata con strutture sportive e ricreative, edilizia turistico residenziale, aree di sosta attrezzate, aree di scambio della mobilità collettiva turistica (camper, caravan, bus, ciclo gruppi, auto e moto conwoy) e le mete turistiche del territorio.*

Deduzione:

La variante in oggetto è stata elaborata a seguito delle seguenti delibere di giunta comunale:

-D.G.C. n. 262 del 20.07.2010 "ATTO DI INDIRIZZO PER LA RIDEFINIZIONE DELL'ASSETTO URBANISTICO DELL'AREA RELATIVA ALL'EX ZUCCHERIFICIO - COMPARTO ST3\_P06".

-D.G.C. n.337 del 17/07/2012 "ATTO DI INDIRIZZO PER LA RIDEFINIZIONE DELL'ASSETTO URBANISTICO DELL'AREA RELATIVA ALL'EX ZUCCHERIFICIO - COMPARTO ST3\_P06-MODIFICA DELLA DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N.262 DEL 20.07.2010;

Inoltre a seguito delle osservazioni e contributi in fase di consultazione preliminare (scoping), la Provincia di Pesaro e Urbino con Determinazione dirigenziale n.3373 del 14/12/2010 ha concluso la fase di consultazione preliminare di cui all'art.13, commi 1 e 2, del D.Lgs 152/2006 stabilendo che i contributi e le osservazioni espresse durante la consultazione preliminare dai soggetti coinvolti nel procedimento in oggetto dovranno essere presi in considerazione per l'elaborazione della proposta di variante e per il livello di dettaglio delle informazioni da includere nel rapporto ambientale, come previsto dall'art. 13 comma 1 del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii.;

La Delibera di Giunta n. 337 del 17/07/2012 alla luce delle considerazioni ed osservazioni in fase di scoping prevede una rimodulazione degli obiettivi ed indirizzi da perseguire nella ridefinizione dell'assetto urbanistico dell'area che dovrà mirare ad una qualificazione complessiva dell'area di ingresso alla città da sud attraverso funzioni urbane di qualità, riconoscendo nella destinazione commerciale direzionale e di interesse collettivo la possibilità di raggiungere tale obiettivo limitando la superficie di vendita a 7500 mq, con la possibilità di insediamento di medie strutture M2 oltre che la realizzazione di un immobile, reso agibile, destinato da cielo a terra ad uffici pubblici (delegazione comunale, attività culturali e sociali, sede distaccata del Tribunale, della Polizia urbana, ecc) della superficie (SUL) di mq 2.000 e la sua cessione gratuita al Comune, senza ricorrere a scomputo degli oneri e senza alcun altro onere per il comune;

La sostenibilità della proposta di variante è stata oggetto di studio e valutazioni contenute nel Rapporto Ambientale e suoi allegati redatto ai sensi del D.Lgs 152/2006 e 4/2008 e Linee Guida Regionali per la valutazione ambientale Strategica di cui alla DGR 1813 del 21/12/2010.

*Proposta: L'osservazione è da **RESPINGERE***

***Durante la discussione sono usciti i consiglieri: Stefanelli, Cicerchia, Omiccioli, Mascarin, Fanesi***

Si pone in votazione l'osservazione

Votazione

PRESENTI N.24

VOTANTI N 20

ASTENUTI N.4 (Benini, Santini, Sanchioni, Ciancamerla)

FAVOREVOLI N.16

CONTRARI N. 4 (Aiudi, Minardi, Torriani, Fulvi )

Visto l'esito della votazione

## DELIBERA

L'osservazione è RESPINTA

**19- OSSERVAZIONE n.19 agli atti**

**DITTA: TORELLI TIZIANA**

*Stralcio della richiesta:*

*Espone: In considerazione della vicinanza dell'area floristica del Metauro*

*Propone: Di prevedere ampi spazi a verde pubblico e aree sosta e pausa per appassionati di ciclismo.*

*Deduzione:*

Le osservazioni e contributi in merito alla fase di consultazione preliminare (scoping) contenute della Determinazione n. 3373 del 14.12.2010 della Provincia di Pesaro-Urbino sono state esaminate da parte della società proponente ed hanno determinato delle modifiche al progetto di variante presentato il 30.07.2010.

Le variazioni proposte dalla variante a proposito degli spazi verdi e aree sosta che possano dare una risposta alla richiesta sono così riassumibili:

- creazione e valorizzazione di ampi spazi pubblici e di aggregazione;
- studio ed individuazione di percorsi ciclo-pedonali;
- radicale revisione dell'assetto viario;
- potenziamento e redistribuzione delle aree verdi a terra;
- aumento e redistribuzione delle aree a parcheggio, con organizzazione ai vari livelli, pubblici, privati e di servizio;
- formazione di una piazza centrale polivalente.

Proposta: L'osservazione è da **RESPINGERE**

***Durante la discussione sono usciti i consiglieri: Stefanelli, Cicerchia ,Omiccioli , Mascarin ,Fanesi, Antonucci, Torriani , Ciancamerla.***

Si pone in votazione l'osservazione

Votazione

PRESENTI N. 21

VOTANTI N. 18

ASTENUTI N. 3 Sartini, Sanchioni, Benini

FAVOREVOLI N. 15

CONTRARI N. 3 Aiudi, Minardi, Fulvi

Visto l'esito della votazione

**DELIBERA**

L'osservazione è RESPINTA

**20- OSSERVAZIONE n.20 agli atti**

DITTA: **BUCCHINI Giorgio**

*Stralcio della richiesta:*

*Espone: Non essendoci più la destinazione per il tribunale, destinare i 2000 mq di spazi di uffici per il comune a destinazione sportiva: palestre e altro.*

*Propone: Di rinunciare al vincolo di uffici.*

*Deduzione:*

Vedi deduzione osservazione n. 20

Proposta: L'osservazione è da **ACCOGLIERE PARZIALMENTE**

***Durante la discussione sono usciti i consiglieri: Stefanelli, Cicerchia ,Omiccioli , Mascarin , Sartini.***

Si pone in votazione l'osservazione

Votazione

PRESENTI N.24

VOTANTI N. 18

ASTENUTI N. 6 Benini, Aiudi, Minardi,Fulvi, Fanesi, Torriani

FAVOREVOLI N. 18

CONTRARI N. ==

Visto l'esito della votazione

**DELIBERA**

L'osservazione è ACCOLTA PARZIALMENTE



**Alle ore 23,40 la seduta viene sospesa e viene aggiornata per proseguire la trattazione a giovedì 18 dicembre 2013**

**La seduta riprende alle ore 19,30 del 18 dicembre 2013**

**Sono presenti n. 25 consiglieri ( vedi frontespizio )**

**Si riprendono i lavori con la votazione delle osservazioni rimaste**

**21- OSSERVAZIONE n.21 agli atti  
DITTA: **MARIOTTI BRUNO****

Stralcio della richiesta:

*Propone: Destinare all'interno dell'area un parco attrezzato ad ospitare posteggi e box finalizzati all'incontro ed all'intrattenimento di coppie per incontri privati.*

Deduzione:

La variante in oggetto è stata elaborata a seguito delle seguenti Delibere di Giunta Comunale:  
-D.G.C. n. 262 del 20.07.2010 "ATTO DI INDIRIZZO PER LA RIDEFINIZIONE DELL'ASSETTO URBANISTICO DELL'AREA RELATIVA ALL'EX ZUCCHERIFICIO - COMPARTO ST3\_P06".  
-D.G.C. n.337 del 17/07/2012 "ATTO DI INDIRIZZO PER LA RIDEFINIZIONE DELL'ASSETTO URBANISTICO DELL'AREA RELATIVA ALL'EX ZUCCHERIFICIO - COMPARTO ST3\_P06-MODIFICA DELLA DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N.262 DEL 20.07.2010;  
Inoltre a seguito delle osservazioni e contributi in fase di consultazione preliminare (scoping), la Provincia di Pesaro e Urbino con Determinazione dirigenziale n.3373 del 14/12/2010 ha concluso la fase di consultazione preliminare di cui all'art.13, commi 1 e 2, del D.Lgs 152/2006 stabilendo che i contributi e le osservazioni espresse durante la consultazione preliminare dai soggetti coinvolti nel procedimento in oggetto dovranno essere presi in considerazione per l'elaborazione della proposta di variante e per il livello di dettaglio delle informazioni da includere nel rapporto ambientale, come previsto dall'art. 13 comma 1 del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii.;  
La Delibera di Giunta n. 337 del 17/07/2012 alla luce delle considerazioni ed osservazioni in fase di scoping prevede una rimodulazione degli obiettivi ed indirizzi da perseguire nella ridefinizione dell'assetto urbanistico dell'area che dovrà mirare ad una qualificazione complessiva dell'area di ingresso alla città da sud attraverso funzioni urbane di qualità, riconoscendo nella destinazione commerciale direzionale e di interesse collettivo la possibilità di raggiungere tale obiettivo.  
La sostenibilità della proposta di variante è stata oggetto di studio e valutazioni contenute nel Rapporto Ambientale e suoi allegati redatto ai sensi del D.Lgs 152/2006 e 4/2008 e Linee Guida Regionali per la valutazione ambientale Strategica di cui alla DGR 1813 del 21/12/2010.

Proposta: L'osservazione è da **RESPINGERE**

***Durante la discussione sono usciti i consiglieri: Polidoro, Mascarin.***

Si pone in votazione l'osservazione

Votazione

PRESENTI N.23  
VOTANTI N.23  
ASTENUTI N.==  
FAVOREVOLI N. 23  
CONTRARI N: ==

Visto l'esito della votazione

## DELIBERA

L'osservazione è RESPINTA

**22- OSSERVAZIONE n.22** agli atti  
DITTA: **MARIOTTI MICHELE**

Stralcio della richiesta:

*Propone: Modificare la viabilità, soprattutto per il periodo estivo-crocevia di entrata e uscita da e per l'entroterra e regione Umbria – già molto trafficata attualmente.*

*Con la presenza di un centro commerciale, la revisione della viabilità diventa necessaria per non rendere l'area intasata in modo permanente, con lunghe code code sulla S.S. Adriatica fino a Pontesasso.*

Deduzione:

Relativamente al sistema della mobilità è stato effettuato uno studio redatto dal Prof. Crocioni rivisto a seguito della fase di scoping che costituisce parte integrante del Rapporto ambientale (Allegato II) dove sono state fatte delle analisi della funzionalità della rete viaria simulando una serie di scenari e traendo delle conclusioni di cui la proposta variante ne ha tenuto conto.

Dallo studio emerge la sostenibilità della proposta di variante rispetto all'attuale previsione del PRG.

Proposta: L'osservazione è da **RESPINGERE**

***Sono presenti all'appello iniziale n. 25 consiglieri;***

***Sono entrati: Minardi , Marinelli***

***Durante la discussione sono usciti i consiglieri: Mascarin, Montalbini, Palazzi***

Si pone in votazione l'osservazione  
Votazione

PRESENTI N.24

VOTANTI N. 22

ASTENUTI N. 2 Sartini, Ciancamerla

FAVOREVOLI N. 14

CONTRARI n. 8 ( Benini,Omiccioli, Fanesi, Torriani, Aiudi, Fulvi, Stefanelli, Minardi )

Visto l'esito della votazione

## DELIBERA

L'osservazione è RESPINTA

**23- OSSERVAZIONE n.23** agli atti  
DITTA: **CONFCOMMERCIO**

Stralcio della richiesta:

*Propone: Gli introiti che l'Amministrazione Comunale impegnerà derivanti dal contributo di costruzione incamerati dalla costruzione dell'intero comparto e destinati per la riqualificazione del centro storico e dei centri commerciali di quartiere chiediamo che gli stessi vengano destinati ad un fondo sociale di indennità per le imprese del commercio che abbandonano la partita I.V.A.*

Deduzione:

La variante in oggetto è stata elaborata a seguito delle seguenti delibere di giunta comunale:  
-D.G.C. n. 262 del 20.07.2010 "ATTO DI INDIRIZZO PER LA RIDEFINIZIONE DELL'ASSETTO URBANISTICO DELL'AREA RELATIVA ALL'EX ZUCCHERIFICIO - COMPARTO ST3\_P06".  
-D.G.C. n.337 del 17/07/2012 "ATTO DI INDIRIZZO PER LA RIDEFINIZIONE DELL'ASSETTO URBANISTICO DELL'AREA RELATIVA ALL'EX ZUCCHERIFICIO - COMPARTO ST3\_P06-MODIFICA DELLA DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N.262 DEL 20.07.2010;  
Entrambe le delibere ritengono di prevedere da parte dell'Amministrazione Comunale l'impegno a che gli introiti derivanti dal contributo di costruzione incamerati dalla costruzione dell'intero comparto siano utilizzati per la riqualificazione del centro storico e dei centri commerciali di quartiere d'intesa con le associazioni di categoria del commercio e dell'Artigianato.  
La presente richiesta non riveste carattere urbanistico, ma più propriamente sociale e di sostegno alle attività produttive, per cui va riformulata all'interno delle politiche sociali e delle attività produttive negli strumenti programmatori propri del Comune.

Proposta: L'osservazione è da **RESPINGERE**  
***Sono presenti all'appello iniziale n. 25 consiglieri;***  
***Sono entrati: Minardi , Marinelli , Sanchioni***  
***Durante la discussione sono usciti i consiglieri: Mascarin, Stefanelli, Polidoro***

Si pone in votazione l'osservazione  
Votazione

PRESENTI N.25  
VOTANTI N 18.  
ASTENUTI N. 7 ( Ciancamerla , Sanchioni, Minardi,Aiudi, Torriani, Fanesi, Fulvi,)  
FAVOREVOLI N. 18  
CONTRARI N. ==  
Visto l'esito della votazione

## **DELIBERA**

L'osservazione è RESPINTA .

**24- OSSERVAZIONE n.24 agli atti**  
**DITTA: CONFCOMMERCIO**

*Stralcio della richiesta:*

*Propone: Data la possibilità per queste merceologie di abbinare nelle stesse superfici ingrosso e dettaglio si chiede una riduzione della superficie totale di vendita di metri quadri 5.000 (cinquemila).*

*Deduzione:*

La variante in oggetto è stata elaborata a seguito delle seguenti delibere di giunta comunale:  
-D.G.C. n. 262 del 20.07.2010 "ATTO DI INDIRIZZO PER LA RIDEFINIZIONE DELL'ASSETTO URBANISTICO DELL'AREA RELATIVA ALL'EX ZUCCHERIFICIO - COMPARTO ST3\_P06".  
-D.G.C. n.337 del 17/07/2012 "ATTO DI INDIRIZZO PER LA RIDEFINIZIONE DELL'ASSETTO URBANISTICO DELL'AREA RELATIVA ALL'EX ZUCCHERIFICIO - COMPARTO ST3\_P06-MODIFICA DELLA DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N.262 DEL 20.07.2010;  
Inoltre a seguito delle osservazioni e contributi in fase di consultazione preliminare (scoping), la Provincia di Pesaro e Urbino con Determinazione dirigenziale n.3373 del 14/12/2010 ha concluso la fase di consultazione preliminare di cui all'art.13, commi 1 e 2, del D.Lgs 152/2006 stabilendo che i contributi e le osservazioni espresse durante la consultazione preliminare dai soggetti coinvolti nel procedimento in oggetto dovranno essere presi in considerazione per l'elaborazione della proposta di variante e per il livello di dettaglio delle informazioni da includere nel rapporto ambientale, come previsto dall'art. 13 comma 1 del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii.;

La Delibera di Giunta n. 337 del 17/07/2012 alla luce delle considerazioni ed osservazioni in fase di

scoping prevede una rimodulazione degli obiettivi ed indirizzi da perseguire nella ridefinizione dell'assetto urbanistico dell'area che dovrà mirare ad una qualificazione complessiva dell'area di ingresso alla città da sud attraverso funzioni urbane di qualità, riconoscendo nella destinazione commerciale direzionale e di interesse collettivo la possibilità di raggiungere tale obiettivo limitando la superficie di vendita a 7500 mq, con la possibilità di insediamento di medie strutture M2.

La sostenibilità della proposta di variante è stata oggetto di studio e valutazioni contenute nel Rapporto Ambientale e suoi allegati redatto ai sensi del D.Lgs 152/2006 e 4/2008 e Linee Guida Regionali per la valutazione ambientale Strategica di cui alla DGR 1813 del 21/12/2010.

In fase attuativa l'insediamento delle diverse attività di commercio all'ingrosso e al dettaglio dovrà naturalmente rispettare la normativa nazionale (D.Lgs 114/1998) e regionale (L.R. n. 27/2009) in tema di strutture per il commercio all'ingrosso e al dettaglio.

Proposta: L'osservazione è da **RESPINGERE**

***Sono presenti all'appello iniziale n. 25 consiglieri;***

***sono entrati: Minardi , Marinelli, Sanchioni***

***Durante la discussione sono usciti i consiglieri: Minardi. Marinelli***

***Sono presenti n. 26 consiglieri***

Si pone in votazione l'osservazione

Votazione

PRESENTI N. 26

VOTANTI N. 23

ASTENUTI N. 3 Sartini, Ciancamerla, Sanchioni

FAVOREVOLI N. 15

CONTRARI N. 8 (Mascarin, Benini, Omiccioli , Stefanelli, Aiudi, Torriani, Fanesi, Fulvi )

Visto l'esito della votazione

## **DELIBERA**

L'osservazione è RESPINTA .

**25- OSSERVAZIONE n.25 agli atti**

**DITTA: BORNES CLAUDE**

*Stralcio della richiesta:*

*Propone: Destinazione villaggio turistico con Hotel*

*Deduzione:*

La variante in oggetto è stata elaborata a seguito delle seguenti Delibere di Giunta Comunale:

-D.G.C. n. 262 del 20.07.2010 "ATTO DI INDIRIZZO PER LA RIDEFINIZIONE DELL'ASSETTO URBANISTICO DELL'AREA RELATIVA ALL'EX ZUCCHERIFICIO - COMPARTO ST3\_P06 ".

-D.G.C. n.337 del 17/07/2012 "ATTO DI INDIRIZZO PER LA RIDEFINIZIONE DELL'ASSETTO URBANISTICO DELL'AREA RELATIVA ALL'EX ZUCCHERIFICIO - COMPARTO ST3\_P06-MODIFICA DELLA DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N.262 DEL 20.07.2010;

Inoltre a seguito delle osservazioni e contributi in fase di consultazione preliminare (scoping), la Provincia di Pesaro e Urbino con Determinazione dirigenziale n.3373 del 14/12/2010 ha concluso la fase di consultazione preliminare di cui all'art.13, commi 1 e 2, del D.Lgs 152/2006 stabilendo che i contributi e le osservazioni espresse durante la consultazione preliminare dai soggetti coinvolti nel procedimento in oggetto dovranno essere presi in considerazione per l'elaborazione della proposta di variante e per il livello di dettaglio delle informazioni da includere nel rapporto ambientale, come previsto dall'art. 13 comma 1 del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii.;

La Delibera di Giunta n. 337 del 17/07/2012 alla luce delle considerazioni ed osservazioni in fase di scoping prevede una rimodulazione degli obiettivi ed indirizzi da perseguire nella ridefinizione dell'assetto urbanistico dell'area che dovrà mirare ad una qualificazione complessiva dell'area di ingresso alla città da

sud attraverso funzioni urbane di qualità, riconoscendo nella destinazione commerciale direzionale e di interesse collettivo la possibilità di raggiungere tale obiettivo.

La sostenibilità della proposta di variante è stata oggetto di studio e valutazioni contenute nel Rapporto Ambientale e suoi allegati redatto ai sensi del D.Lgs 152/2006 e 4/2008 e Linee Guida Regionali per la valutazione ambientale Strategica di cui alla DGR 1813 del 21/12/2010.

Tutti gli atti finora analizzati che riguardano la suddetta variante riconoscono alle funzioni terziarie la capacità di rigenerazione e sviluppo dell'importante area di ingresso alla città da sud.

*Proposta: L'osservazione è da **RESPINGERE***

*Sono presenti all'appello iniziale n. 25 consiglieri;*

*sono entrati: **Minardi , Marinelli, Sanchioni***

*Durante la discussione sono usciti i consiglieri: **Sanchioni , Minardi***

*Sono presenti n. 26 consiglieri*

Si pone in votazione l'osservazione

Votazione

PRESENTI N. 26

VOTANTI N.17

ASTENUTI N.8 ((Mascarin, Benini, Stefanelli, Aiudi, Torriani, Fanesi, Fulvi, Ciancamerla )

FAVOREVOLI N. 18

CONTRARI N. ==

Visto l'esito della votazione

## **DELIBERA**

L'osservazione è RESPINTA .

**26- OSSERVAZIONE n.26 agli atti**

**DITTA: TAUSSI RODOLFO**

Stralcio della richiesta:

*Propone: La superficie commerciale prevista 7500 mq. da destinare solo a negozi di vicinato.*

Deduzione:

La variante in oggetto è stata elaborata a seguito delle seguenti Delibere di Giunta Comunale:

-D.G.C. n. 262 del 20.07.2010 "ATTO DI INDIRIZZO PER LA RIDEFINIZIONE DELL'ASSETTO URBANISTICO DELL'AREA RELATIVA ALL'EX ZUCCHERIFICIO - COMPARTO ST3\_P06".

-D.G.C. n.337 del 17/07/2012 "ATTO DI INDIRIZZO PER LA RIDEFINIZIONE DELL'ASSETTO URBANISTICO DELL'AREA RELATIVA ALL'EX ZUCCHERIFICIO - COMPARTO ST3\_P06-MODIFICA DELLA DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N.262 DEL 20.07.2010;

Inoltre a seguito delle osservazioni e contributi in fase di consultazione preliminare (scoping), la Provincia di Pesaro e Urbino con Determinazione dirigenziale n.3373 del 14/12/2010 ha concluso la fase di consultazione preliminare di cui all'art.13, commi 1 e 2, del D.Lgs 152/2006 stabilendo che i contributi e le osservazioni espresse durante la consultazione preliminare dai soggetti coinvolti nel procedimento in oggetto dovranno essere presi in considerazione per l'elaborazione della proposta di variante e per il livello di dettaglio delle informazioni da includere nel rapporto ambientale, come previsto dall'art. 13 comma 1 del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii.;

La Delibera di Giunta n. 337 del 17/07/2012 alla luce delle considerazioni ed osservazioni in fase di scoping prevede una rimodulazione degli obiettivi ed indirizzi da perseguire nella ridefinizione dell'assetto urbanistico dell'area che dovrà mirare ad una qualificazione complessiva dell'area di ingresso alla città da sud attraverso funzioni urbane di qualità, riconoscendo nella destinazione commerciale direzionale e di interesse collettivo la possibilità di raggiungere tale obiettivo limitando la superficie di vendita a 7500 mq, con la possibilità di insediamento di medie strutture M2.

Proposta: L'osservazione è da **RESPINGERE**

***Presenti all'appello iniziale n. 25 consiglieri;***

***Sono entrati: Minardi , Marinelli, Sanchioni***

***Durante la discussione sono usciti i consiglieri: Sanchioni, Stefanelli,***

***Sono presenti n. 26 consiglieri***

Si pone in votazione l'osservazione

Votazione

PRESENTI N.26

VOTANTI N. 17

ASTENUTI N. 9 (Mascarin, Omiccioli, Aiudi, Torriani, Fanesi, Fulvi, Ciancamerla, Minardi, Sartini )

FAVOREVOLI N. 17

Visto l'esito della votazione

## **DELIBERA**

L'osservazione è RESPINTA .

**27- OSSERVAZIONE n.27 agli atti**

**DITTA: MOSCATELLI MITA**

*Stralcio della richiesta:*

*Essendo contigua al Fiume Metauro*

*Propone: Destinazione solo a ristoro – svago – sport.*

*Deduzione:*

La variante in oggetto è stata elaborata a seguito delle seguenti delibere di giunta comunale:

-D.G.C. n. 262 del 20.07.2010 "ATTO DI INDIRIZZO PER LA RIDEFINIZIONE DELL'ASSETTO URBANISTICO DELL'AREA RELATIVA ALL'EX ZUCCHERIFICIO - COMPARTO ST3\_P06".

-D.G.C. n.337 del 17/07/2012 "ATTO DI INDIRIZZO PER LA RIDEFINIZIONE DELL'ASSETTO URBANISTICO DELL'AREA RELATIVA ALL'EX ZUCCHERIFICIO - COMPARTO ST3\_P06-MODIFICA DELLA DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N.262 DEL 20.07.2010;

Inoltre a seguito delle osservazioni e contributi in fase di consultazione preliminare (scoping), la Provincia di Pesaro e Urbino con Determinazione dirigenziale n.3373 del 14/12/2010 ha concluso la fase di consultazione preliminare di cui all'art.13, commi 1 e 2, del D.Lgs 152/2006 stabilendo che i contributi e le osservazioni espresse durante la consultazione preliminare dai soggetti coinvolti nel procedimento in oggetto dovranno essere presi in considerazione per l'elaborazione della proposta di variante e per il livello di dettaglio delle informazioni da includere nel rapporto ambientale, come previsto dall'art. 13 comma 1 del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii.;

La Delibera di Giunta n. 337 del 17/07/2012 alla luce delle considerazioni ed osservazioni in fase di scoping prevede una rimodulazione degli obiettivi ed indirizzi da perseguire nella ridefinizione dell'assetto urbanistico dell'area che dovrà mirare ad una qualificazione complessiva dell'area di ingresso alla città da sud attraverso funzioni urbane di qualità, riconoscendo nella destinazione commerciale direzionale e di interesse collettivo la possibilità di raggiungere tale obiettivo limitando la superficie di vendita a 7500 mq, con la possibilità di insediamento di medie strutture M2.

La sostenibilità della proposta di variante è stata oggetto di studio e valutazioni contenute nel Rapporto Ambientale e suoi allegati redatto ai sensi del D.Lgs 152/2006 e 4/2008 e Linee Guida Regionali per la valutazione ambientale Strategica di cui alla DGR 1813 del 21/12/2010.

Proposta: L'osservazione è da **RESPINGERE**

***Presenti all'appello iniziale n. 25 consiglieri;***

***Sono entrati: Minardi , Marinelli, Sanchioni***

***Durante la discussione sono usciti i consiglieri: ==***

***Sono presenti n. 28 consiglieri***

Si pone in votazione l'osservazione

Votazione

PRESENTI N. 28

VOTANTI N. 17

ASTENUTI N. 9 ( Aiudi, Torriani, Fanesi, Fulvi, Ciancamerla, Minardi, Stefanelli, Sanchioni, Sartini )

FAVOREVOLI N. 16

VOTI CONTRARI N. 3 Benini, Omiccioli, Mascarin

Visto l'esito della votazione

## DELIBERA

L'osservazione è RESPINTA

**28- OSSERVAZIONE n.28 agli atti**

**DITTA: TRANQUILLI LUCIANA**

Stralcio della richiesta:

*Demograficamente la città in questi ultimi anni non è cresciuta. Importante la valorizzazione del centro storico ed il mantenimento della identità di piccola cittadina.*

*Propone: Destinazione commerciale limitata alla necessità di servizio al direzionale – bar- ristoranti mense- limitate a 7.500 mq.*

Deduzione:

La variante in oggetto è stata elaborata a seguito delle seguenti delibere di giunta comunale:

-D.G.C. n. 262 del 20.07.2010 "ATTO DI INDIRIZZO PER LA RIDEFINIZIONE DELL'ASSETTO URBANISTICO DELL'AREA RELATIVA ALL'EX ZUCCHERIFICIO - COMPARTO ST3\_P06".

-D.G.C. n.337 del 17/07/2012 "ATTO DI INDIRIZZO PER LA RIDEFINIZIONE DELL'ASSETTO URBANISTICO DELL'AREA RELATIVA ALL'EX ZUCCHERIFICIO - COMPARTO ST3\_P06-MODIFICA DELLA DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N.262 DEL 20.07.2010;

Inoltre a seguito delle osservazioni e contributi in fase di consultazione preliminare (scoping), la Provincia di Pesaro e Urbino con Determinazione dirigenziale n.3373 del 14/12/2010 ha concluso la fase di consultazione preliminare di cui all'art.13, commi 1 e 2, del D.Lgs 152/2006 stabilendo che i contributi e le osservazioni espresse durante la consultazione preliminare dai soggetti coinvolti nel procedimento in oggetto dovranno essere presi in considerazione per l'elaborazione della proposta di variante e per il livello di dettaglio delle informazioni da includere nel rapporto ambientale, come previsto dall'art. 13 comma 1 del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii.;

La Delibera di Giunta n. 337 del 17/07/2012 alla luce delle considerazioni ed osservazioni in fase di scoping prevede una rimodulazione degli obiettivi ed indirizzi da perseguire nella ridefinizione dell'assetto urbanistico dell'area che dovrà mirare ad una qualificazione complessiva dell'area di ingresso alla città da sud attraverso funzioni urbane di qualità, riconoscendo nella destinazione commerciale direzionale e di interesse collettivo la possibilità di raggiungere tale obiettivo limitando la superficie di vendita a 7500 mq, con la possibilità di insediamento di medie strutture M2.

La sostenibilità della proposta di variante è stata oggetto di studio e valutazioni contenute nel Rapporto Ambientale e suoi allegati redatto ai sensi del D.Lgs 152/2006 e 4/2008 e Linee Guida Regionali per la valutazione ambientale Strategica di cui alla DGR 1813 del 21/12/2010.

La destinazione D4 prevista dalla variante consente anche l'uso U2.5 - Attrezzature ricreative e pubblici esercizi.

Proposta: L'osservazione è da **RESPINGERE**

***Presenti all'appello iniziale n. 25 consiglieri;***

***Sono entrati: Minardi, Marinelli, Sanchioni***

***Durante la discussione sono usciti i consiglieri: ==***

***Sono presenti n. 28 consiglieri***

Si pone in votazione l'osservazione

Votazione

PRESENTI N. 28

VOTANTI N. 25

ASTENUTI N. 3 ( Ciancamerla, Sanchioni ,Sartini )

FAVOREVOLI N. 16

VOTI CONTRARI N. 9 Benini, Omiccioli, Mascarin, Aiudi, Torriani, Fanesi, Fulvi, Minardi, Stefanelli

Visto l'esito della votazione

## DELIBERA

L'osservazione è RESPINTA .

**29- OSSERVAZIONE n.29 agli atti**

DITTA: **BACCHIOCCHI FILIPPO**

Stralcio della richiesta:

*Propone: Riduzione dell'area commerciale/direzionale (D4) a metri quadri totali 7500.*

Deduzione:

La variante in oggetto è stata elaborata a seguito delle seguenti delibere di giunta comunale:

-D.G.C. n. 262 del 20.07.2010 "ATTO DI INDIRIZZO PER LA RIDEFINIZIONE DELL'ASSETTO URBANISTICO DELL'AREA RELATIVA ALL'EX ZUCCHERIFICIO - COMPARTO ST3\_P06 ".

-D.G.C. n.337 del 17/07/2012 "ATTO DI INDIRIZZO PER LA RIDEFINIZIONE DELL'ASSETTO URBANISTICO DELL'AREA RELATIVA ALL'EX ZUCCHERIFICIO - COMPARTO ST3\_P06-MODIFICA DELLA DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N.262 DEL 20.07.2010;

Inoltre a seguito delle osservazioni e contributi in fase di consultazione preliminare (scoping), la Provincia di Pesaro e Urbino con Determinazione dirigenziale n.3373 del 14/12/2010 ha concluso la fase di consultazione preliminare di cui all'art.13, commi 1 e 2, del D.Lgs 152/2006 stabilendo che i contributi e le osservazioni espresse durante la consultazione preliminare dai soggetti coinvolti nel procedimento in oggetto dovranno essere presi in considerazione per l'elaborazione della proposta di variante e per il livello di dettaglio delle informazioni da includere nel rapporto ambientale, come previsto dall'art. 13 comma 1 del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii.;

La Delibera di Giunta n. 337 del 17/07/2012 alla luce delle considerazioni ed osservazioni in fase di scoping prevede una rimodulazione degli obiettivi ed indirizzi da perseguire nella ridefinizione dell'assetto urbanistico dell'area che dovrà mirare ad una qualificazione complessiva dell'area di ingresso alla città da sud attraverso funzioni urbane di qualità, riconoscendo nella destinazione commerciale direzionale e di interesse collettivo la possibilità di raggiungere tale obiettivo limitando la superficie di vendita a 7500 mq, con la possibilità di insediamento di medie strutture M2.

La sostenibilità della proposta di variante è stata oggetto di studio e valutazioni contenute nel Rapporto Ambientale e suoi allegati redatto ai sensi del D.Lgs 152/2006 e 4/2008 e Linee Guida Regionali per la valutazione ambientale Strategica di cui alla DGR 1813 del 21/12/2010.

*Proposta: L'osservazione è da **RESPINGERE** Presenti all'appello iniziale n. 25 consiglieri;*

***Sono entrati: Minardi , Marinelli, Sanchioni***

***Durante la discussione sono usciti i consiglieri: ==***

***Sono presenti n. 28 consiglieri***

Si pone in votazione l'osservazione

Votazione

PRESENTI N. 28

VOTANTI N. 25

ASTENUTI N. 3 ( Ciancamerla, Sanchioni ,Sartini )

FAVOREVOLI N. 16

VOTI CONTRARI N. 9 Benini, Omiccioli, Mascarin, Aiudi, Torriani, Fanesi, Fulvi, Minardi, Stefanelli

Visto l'esito della votazione



## DELIBERA

L'osservazione è RESPINTA .

**30- OSSERVAZIONE n.30 agli atti**  
**DITTA: BRUSCIA NADIA MARIA**

Stralcio della richiesta:

*Propone: Centro studi e ricerca tecnologica e scientifica.*

Deduzione:

La variante in oggetto è stata elaborata a seguito delle seguenti delibere di giunta comunale:  
-D.G.C. n. 262 del 20.07.2010 "ATTO DI INDIRIZZO PER LA RIDEFINIZIONE DELL'ASSETTO URBANISTICO DELL'AREA RELATIVA ALL'EX ZUCCHERIFICIO - COMPARTO ST3\_P06".  
-D.G.C. n.337 del 17/07/2012 "ATTO DI INDIRIZZO PER LA RIDEFINIZIONE DELL'ASSETTO URBANISTICO DELL'AREA RELATIVA ALL'EX ZUCCHERIFICIO - COMPARTO ST3\_P06-MODIFICA DELLA DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N.262 DEL 20.07.2010;  
Inoltre a seguito delle osservazioni e contributi in fase di consultazione preliminare (scoping), la Provincia di Pesaro e Urbino con Determinazione dirigenziale n.3373 del 14/12/2010 ha concluso la fase di consultazione preliminare di cui all'art.13, commi 1 e 2, del D.Lgs 152/2006 stabilendo che i contributi e le osservazioni espresse durante la consultazione preliminare dai soggetti coinvolti nel procedimento in oggetto dovranno essere presi in considerazione per l'elaborazione della proposta di variante e per il livello di dettaglio delle informazioni da includere nel rapporto ambientale, come previsto dall'art. 13 comma 1 del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii.;  
La Delibera di Giunta n. 337 del 17/07/2012 alla luce delle considerazioni ed osservazioni in fase di scoping prevede una rimodulazione degli obiettivi ed indirizzi da perseguire nella ridefinizione dell'assetto urbanistico dell'area che dovrà mirare ad una qualificazione complessiva dell'area di ingresso alla città da sud attraverso funzioni urbane di qualità, riconoscendo nella destinazione commerciale direzionale e di interesse collettivo la possibilità di raggiungere tale obiettivo limitando la superficie di vendita a 7500 mq, con la possibilità di insediamento di medie strutture M2.  
La destinazione D4 prevista dalla variante consente tra l'altro anche l'uso U3.3- Attività direzionali che tra gli usi consentiti prevede anche sedi di istituti di ricerca, sedi di informatica ed elaborazione dati.

Proposta: L'osservazione è da **RESPINGERE**  
***Presenti all'appello iniziale n. 25 consiglieri;***  
***Sono entrati: Minardi , Marinelli, Sanchioni***  
***Durante la discussione sono usciti i consiglieri: ==***  
***Sono presenti n. 28 consiglieri***  
Si pone in votazione l'osservazione  
Votazione

PRESENTI N. 28

VOTANTI N. 25

ASTENUTI N. 3 ( Ciancamerla, Sanchioni ,Sartini )

FAVOREVOLI N. 16

VOTI CONTRARI N. 9 Benini, Omiccioli, Mascarin, Aiudi, Torriani, Fanesi, Fulvi, Minardi, Stefanelli

Visto l'esito della votazione

**DELIBERA**

L'osservazione è RESPINTA .

**31- OSSERVAZIONE n.31 agli atti**  
**DITTA: MARIA NOEMI CAPODAGLI**

Stralcio della richiesta:

*Propone: Centro culturale per giovani e anziani – Centro ricerca industriale e scientifica – Centro Termale e turistico.*

Deduzione:

La variante in oggetto è stata elaborata a seguito delle seguenti delibere di giunta comunale:  
-D.G.C. n. 262 del 20.07.2010 “ATTO DI INDIRIZZO PER LA RIDEFINIZIONE DELL'ASSETTO URBANISTICO DELL'AREA RELATIVA ALL'EX ZUCCHERIFICIO - COMPARTO ST3\_P06 “.

-D.G.C. n.337 del 17/07/2012 “ATTO DI INDIRIZZO PER LA RIDEFINIZIONE DELL'ASSETTO URBANISTICO DELL'AREA RELATIVA ALL'EX ZUCCHERIFICIO - COMPARTO ST3\_P06-MODIFICA DELLA DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N.262 DEL 20.07.2010;

Inoltre a seguito delle osservazioni e contributi in fase di consultazione preliminare (scoping), la Provincia di Pesaro e Urbino con Determinazione dirigenziale n.3373 del 14/12/2010 ha concluso la fase di consultazione preliminare di cui all'art.13, commi 1 e 2, del D.Lgs 152/2006 stabilendo che i contributi e le osservazioni espresse durante la consultazione preliminare dai soggetti coinvolti nel procedimento in oggetto dovranno essere presi in considerazione per l'elaborazione della proposta di variante e per il livello di dettaglio delle informazioni da includere nel rapporto ambientale, come previsto dall'art. 13 comma 1 del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii.;

La Delibera di Giunta n. 337 del 17/07/2012 alla luce delle considerazioni ed osservazioni in fase di scoping prevede una rimodulazione degli obiettivi ed indirizzi da perseguire nella ridefinizione dell'assetto urbanistico dell'area che dovrà mirare ad una qualificazione complessiva dell'area di ingresso alla città da sud attraverso funzioni urbane di qualità, riconoscendo nella destinazione commerciale direzionale e di interesse collettivo la possibilità di raggiungere tale obiettivo limitando la superficie di vendita a 7500 mq, con la possibilità di insediamento di medie strutture M2.

La destinazione D4 prevista dalla variante consente tra l'altro anche:

L'uso U3.3- Attività direzionali che tra gli usi consentiti prevede anche sedi di istituti di ricerca, sedi di informatica ed elaborazione dati.

L'uso U2.5 – Attrezzature ricreative e pubblici servizi che tra gli usi consentiti prevede sedi di associazioni culturali, ricreative e per il tempo libero.

Tutti gli atti finora analizzati che riguardano la suddetta variante riconoscono alle funzioni terziarie la capacità di rigenerazione e sviluppo dell'importante area di ingresso alla città da sud.

*Proposta: L'osservazione è da **RESPINGERE***

***Sono entrati: Minardi , Marinelli, Sanchioni***

***Durante la discussione sono usciti i consiglieri: Fanesi***

***Sono presenti n. 27 consiglieri***

Si pone in votazione l'osservazione

Votazione

PRESENTI N. 27

VOTANTI N. 24

ASTENUTI N. 3 ( Ciancamerla, Sanchioni ,Sartini )

FAVOREVOLI N. 16

VOTI CONTRARI N. 8 Benini, Omiccioli, Mascarin, Aiudi, Torriani, Fulvi, Minardi, Stefanelli

Visto l'esito della votazione

**DELIBERA**

L'osservazione è RESPINTA .

**32- OSSERVAZIONE n.32 agli atti**  
**DITTA: AGNESE SIMONCELLI**

Stralcio della richiesta:

Propone: Centro attrezzato per disabili (Medico-Sportivo)

Deduzione:

La variante in oggetto è stata elaborata a seguito delle seguenti delibere di giunta comunale:

-D.G.C. n. 262 del 20.07.2010 "ATTO DI INDIRIZZO PER LA RIDEFINIZIONE DELL'ASSETTO URBANISTICO DELL'AREA RELATIVA ALL'EX ZUCCHERIFICIO - COMPARTO ST3\_P06".

-D.G.C. n.337 del 17/07/2012 "ATTO DI INDIRIZZO PER LA RIDEFINIZIONE DELL'ASSETTO URBANISTICO DELL'AREA RELATIVA ALL'EX ZUCCHERIFICIO - COMPARTO ST3\_P06-MODIFICA DELLA DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N.262 DEL 20.07.2010;

Inoltre a seguito delle osservazioni e contributi in fase di consultazione preliminare (scoping), la Provincia di Pesaro e Urbino con Determinazione dirigenziale n.3373 del 14/12/2010 ha concluso la fase di consultazione preliminare di cui all'art.13, commi 1 e 2, del D.Lgs 152/2006 stabilendo che i contributi e le osservazioni espresse durante la consultazione preliminare dai soggetti coinvolti nel procedimento in oggetto dovranno essere presi in considerazione per l'elaborazione della proposta di variante e per il livello di dettaglio delle informazioni da includere nel rapporto ambientale, come previsto dall'art. 13 comma 1 del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii.;

La Delibera di Giunta n. 337 del 17/07/2012 alla luce delle considerazioni ed osservazioni in fase di scoping prevede una rimodulazione degli obiettivi ed indirizzi da perseguire nella ridefinizione dell'assetto urbanistico dell'area che dovrà mirare ad una qualificazione complessiva dell'area di ingresso alla città da sud attraverso funzioni urbane di qualità, riconoscendo nella destinazione commerciale direzionale e di interesse collettivo la possibilità di raggiungere tale obiettivo limitando la superficie di vendita a 7500 mq, con la possibilità di insediamento di medie strutture M2.

Tutti gli atti finora analizzati che riguardano la suddetta variante riconoscono alle funzioni terziarie la capacità di rigenerazione e sviluppo dell'importante area di ingresso alla città da sud.

Proposta: L'osservazione è da **RESPINGERE**

**In riferimento alla predetta osservazione risulta presentato dai consiglieri Sanchioni, Ciancamerla un emendamento alla controdeduzione proposta dall'ufficio in relazione alla predetta osservazione ( allegato n. 3 alla delibera ) in data 16.12.2013 Prot.N. 86721 recante parere tecnico favorevole del dirigente all'urbanistica Dott. Adriano Giangolini in data 16.12.2013**

Dopo ampia discussione si pone prima in votazione l'emendamento

***Sono entrati: Minardi , Marinelli, Sanchioni***

***Durante la discussione sono usciti i consiglieri: Ilari***

***Sono presenti n. 27 consiglieri***

PRESENTI N. 27

VOTANTI N. 23

ASTENUTI N. 4 ( Cavalieri, Sartni, Polidoro, Simoncelli )

FAVOREVOLI N. 14

VOTI CONTRARI N. 9 Benini, Omiccioli, Mascarin, Aiudi, Torriani, Fanesi, Fulvi, Minardi, Stefanelli

Visto l'esito della votazione

**DELIBERA**

L'emendamento è ACCOLTO \_

Si procede , visto l'esito della votazione favorevole dell'emendamento, a votare l'osservazione tenuto conto dell'emendamento interno nella parte della controdeduzione relativa ;

Votazione

***Sono entrati: Minardi , Marinelli, Sanchioni***

***Durante la discussione sono usciti i consiglieri: Benini, Ilari***

***Sono presenti n. 26 consiglieri***

Si pone in votazione l'osservazione emendata

PRESENTI N. 26

VOTANTI N. 21

ASTENUTI N.5 Cavalieri,Sartini, Polidoro, Simoncelli, Stefanelli

FAVOREVOLI N. 14

VOTI CONTRARI N. 7 Omiccioli, Mascarin, Aiudi, Torriani, Fanesi, Fulvi, Minardi

Visto l'esito della votazione

## **DELIBERA**

**L'osservazione è ACCOLTA PARZIALMENTE**

**33- OSSERVAZIONE n.33 agli atti**

**DITTA: FEDERICO SORA**

**Stralcio della richiesta:**

***Propone: Centro Universitario – Parco Tecnologico***

**Deduzione:**

La variante in oggetto è stata elaborata a seguito delle seguenti delibere di giunta comunale:

-D.G.C. n. 262 del 20.07.2010 "ATTO DI INDIRIZZO PER LA RIDEFINIZIONE DELL'ASSETTO URBANISTICO DELL'AREA RELATIVA ALL'EX ZUCCHERIFICIO - COMPARTO ST3\_P06".

-D.G.C. n.337 del 17/07/2012 "ATTO DI INDIRIZZO PER LA RIDEFINIZIONE DELL'ASSETTO URBANISTICO DELL'AREA RELATIVA ALL'EX ZUCCHERIFICIO - COMPARTO ST3\_P06-MODIFICA DELLA DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N.262 DEL 20.07.2010;

Inoltre a seguito delle osservazioni e contributi in fase di consultazione preliminare (scoping), la Provincia di Pesaro e Urbino con Determinazione dirigenziale n.3373 del 14/12/2010 ha concluso la fase di consultazione preliminare di cui all'art.13, commi 1 e 2, del D.Lgs 152/2006 stabilendo che i contributi e le osservazioni espresse durante la consultazione preliminare dai soggetti coinvolti nel procedimento in oggetto dovranno essere presi in considerazione per l'elaborazione della proposta di variante e per il livello di dettaglio delle informazioni da includere nel rapporto ambientale, come previsto dall'art. 13 comma 1 del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii.;

La Delibera di Giunta n. 337 del 17/07/2012 alla luce delle considerazioni ed osservazioni in fase di scoping prevede una rimodulazione degli obiettivi ed indirizzi da perseguire nella ridefinizione dell'assetto urbanistico dell'area che dovrà mirare ad una qualificazione complessiva dell'area di ingresso alla città da sud attraverso funzioni urbane di qualità, riconoscendo nella destinazione commerciale direzionale e di interesse collettivo la possibilità di raggiungere tale obiettivo limitando la superficie di vendita a 7500 mq, con la possibilità di insediamento di medie strutture M2.

La destinazione D4 prevista dalla variante consente tra l'altro anche:

L'uso U3.3- Attività direzionali che tra gli usi consentiti prevede anche sedi di istituti di ricerca, sedi di informatica ed elaborazione dati.

Tutti gli atti finora analizzati che riguardano la suddetta variante riconoscono alle funzioni terziarie la capacità di rigenerazione e sviluppo dell'importante area di ingresso alla città da sud.

***Proposta: L'osservazione è da RESPINGERE***

***Sono entrati: Minardi , Marinelli, Sanchioni***

***Durante la discussione sono usciti i consiglieri: Montalbini,Minardi, Cavalieri, Cecchi***

***Sono presenti n. 24 consiglieri***

***Presiede il vice Presidente Consigliere Di sante***

Si pone in votazione l'osservazione

PRESENTI N. 24

VOTANTI N. 21

ASTENUTI N.3 Sartini,Ciancamerla, Sanchioni

FAVOREVOLI N. 14

VOTI CONTRARI N. 7 Omiccioli, Mascarin, Aiudi, Torriani, Fanesi, Fulvi, Benini

Visto l'esito della votazione

## DELIBERA

L'osservazione è RESPINTA

**34- OSSERVAZIONE n.34 agli atti**

**DITTA: RIVELLI LUCIANO**

Stralcio della richiesta:

*Espone: si tratta di una grande distribuzione mascherata, perché la somma dei locali commerciali porterà alla GDO e quindi si vuole aggirare la legge. Da un punto di vista occupazionale il saldo sarà negativo; la crescita di popolazione si è arrestata e quindi la scelta è antistorica; la riqualificazione architettonica è scadente.*

*Propone: Di valutare l'ipotesi di prevedere un centro di sviluppo per le imprese.*

Deduzione:

La variante in oggetto è stata elaborata a seguito delle seguenti delibere di giunta comunale:

-D.G.C. n. 262 del 20.07.2010 "ATTO DI INDIRIZZO PER LA RIDEFINIZIONE DELL'ASSETTO URBANISTICO DELL'AREA RELATIVA ALL'EX ZUCCHERIFICIO - COMPARTO ST3\_P06".

-D.G.C. n.337 del 17/07/2012 "ATTO DI INDIRIZZO PER LA RIDEFINIZIONE DELL'ASSETTO URBANISTICO DELL'AREA RELATIVA ALL'EX ZUCCHERIFICIO - COMPARTO ST3\_P06-MODIFICA DELLA DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N.262 DEL 20.07.2010;

Inoltre a seguito delle osservazioni e contributi in fase di consultazione preliminare (scoping), la Provincia di Pesaro e Urbino con Determinazione dirigenziale n.3373 del 14/12/2010 ha concluso la fase di consultazione preliminare di cui all'art.13, commi 1 e 2, del D.Lgs 152/2006 stabilendo che i contributi e le osservazioni espresse durante la consultazione preliminare dai soggetti coinvolti nel procedimento in oggetto dovranno essere presi in considerazione per l'elaborazione della proposta di variante e per il livello di dettaglio delle informazioni da includere nel rapporto ambientale, come previsto dall'art. 13 comma 1 del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii.;

La Delibera di Giunta n. 337 del 17/07/2012 alla luce delle considerazioni ed osservazioni in fase di scoping prevede una rimodulazione degli obiettivi ed indirizzi da perseguire nella ridefinizione dell'assetto urbanistico dell'area che dovrà mirare ad una qualificazione complessiva dell'area di ingresso alla città da sud attraverso funzioni urbane di qualità, riconoscendo nella destinazione commerciale direzionale e di interesse collettivo la possibilità di raggiungere tale obiettivo limitando la superficie di vendita a 7500 mq, con la possibilità di insediamento di medie strutture M2.

In fase attuativa l'insediamento delle medie strutture di vendita dovrà naturalmente rispettare la normativa nazionale (D.Lgs 114/1998) e regionale (L.R. n. 27/2009) in tema di superfici di vendita per il commercio al dettaglio.

In attesa dell'approvazione del regolamento regionale concernente la disciplina del commercio in sede fissa, in attuazione del titolo II capo I della L.R. 27/09, utili indicazioni sull'interpretazione del comma 4 dell'art. 6 della L.R. 26/1999, possono trarsi dalla giurisprudenza formatasi nella Regione Marche sulla corretta interpretazione della "struttura edilizia" e sulle modalità di considerare in maniera unitaria le varie superfici di vendita, in particolare si richiamano la sentenza del TAR Marche n. 325 del 16/05/2011 e la sentenza del Consiglio di Stato n. 4048 del 02/08/2013.

Nell'uso U3.3 previsto per la destinazione D4 è consentito tra l'altro anche l'insediamento di sedi di istituti di ricerca, sedi di informatica ed elaborazione dati.

Proposta: L'osservazione è da **RESPINGERE**

In riferimento alla predetta osservazione risulta presentato dai consiglieri Sanchioni, Ciancamerla un emendamento alla controdeduzione proposta dall'ufficio in relazione alla predetta osservazione ( allegato n. 4 alla delibera ) in data 16.12.2013 Prot.N. 86722 recante parere tecnico favorevole del dirigente all'urbanistica Dott. Adriano Giangolini in data 16.12.2013

Dopo ampia discussione si pone in votazione prima l'emendamento

***Sono entrati: Minardi , Marinelli, Sanchioni***

***Durante la discussione sono usciti i consiglieri: Benini***

***Sono presenti n. 27 consiglieri***

PRESENTI N. 27

VOTANTI N 17

ASTENUTI N.10 ( Sartni, Montalbini, Omiccioli, Mascarin, Aiudi, Torriani, Fanesi, Fulvi, Minardi, Stefanelli )

FAVOREVOLI N. 17

VOTI CONTRARI N. ==

Visto l'esito della votazione

**DELIBERA**

L'emendamento è ACCOLTO .

Si procede , visto l'esito della votazione favorevole dell'emendamento, a votare l'osservazione tenuto conto dell'emendamento interno nella parte della controdeduzione relativa ;

Votazione

***Sono entrati: Minardi , Marinelli, Sanchioni***

***Durante la discussione sono usciti i consiglieri: Fanesi***

***Sono presenti n. 27 consiglieri***

Si pone in votazione l'osservazione emendata

PRESENTI N. 27

VOTANTI N. 21

ASTENUTI N.6 Sartini, Minardi, Fulvi, Aiudi, Torriani, Stefanelli

FAVOREVOLI N. 18

VOTI CONTRARI N.3 Benini, Omiccioli, Mascarin,

Visto l'esito della votazione

**DELIBERA**

L'osservazione è ACCOLTA PARZIALMENTE .

--

**35- OSSERVAZIONE n.35 agli atti**

**DITTA: AUSPICI TEODOSIO**

*Sintesi della richiesta:*

*Propone: La sostituzione della variante in oggetto con la seguente scheda di comparto ST\_P06 unitamente alle prescrizioni di seguito riportate:*

Superficie comparto (mq): 234.680

Sul Comparto (mq):36.157,5

UT SUL/sup.comparto:0,154

Zona C2:	Sup 65.000	Sul 19.500
Zona D3.1:	Sup 3.575	Sul 375,5
Zona F5_M	Sup 3.000	Sul 300
Zona D4	Sup 8.000	Sul 3.000
Zona D8.1	Sup 35.000	Sul 10.000
Zona F5(centro congressi)	Sup 5.000	Sul 3.000
Zona F1* (vasche)	Sup 65.565	
Zona F1	Sup 15.260	
Zona P1	Sup 4.280	

*Per quanto riguarda la zona di ricucitura urbana C2 prevista, si prescrive la costruzione di edifici rispondenti ai più moderni canoni di bioedilizia e bioarchitettura al fine di creare un nuovo quartiere fondato sull'approccio culturale dell'architettura sostenibile e dell'autonomia energetica. Con riferimento alla previsione F5\_M, collegata con la previsione d3.1, sarà realizzata a spese del lottizzante senza scomputo degli oneri di urbanizzazione e poi ceduta gratuitamente al Comune di Fano. Per quanto riguarda la previsione D4 si ammetta esclusivamente la destinazione U3.3 attività direzionali. La previsione D8.1 prevede la realizzazione di un villaggio turistico. Anche in questo caso si prescrive la costruzione di edifici rispondenti ai più moderni canoni di bioedilizia e bioarchitettura. La previsione f5 si riferisce alla costruzione, a carico del lottizzante a scomputo degli oneri di urbanizzazione, di un centro congressi poi da cedere gratuitamente al Comune di Fano. Le zone dell'ex-vasche F1\* dovrà essere sistemata ad area naturalistica con interventi finalizzati alla conservazione degli habitat naturali escludendo la realizzazione di nuove volumetrie a carattere permanente. Le case coloniche all'interno di detta area dovranno essere oggetto di ristrutturazione a carico del lottizzante e poi cedute gratuitamente al comune di Fano senza scomputo degli oneri.*

#### Deduzione:

La variante in oggetto è stata elaborata a seguito delle seguenti delibere di giunta comunale:

-D.G.C. n. 262 del 20.07.2010 "ATTO DI INDIRIZZO PER LA RIDEFINIZIONE DELL'ASSETTO URBANISTICO DELL'AREA RELATIVA ALL'EX ZUCCHERIFICIO - COMPARTO ST3\_P06".

-D.G.C. n.337 del 17/07/2012 "ATTO DI INDIRIZZO PER LA RIDEFINIZIONE DELL'ASSETTO URBANISTICO DELL'AREA RELATIVA ALL'EX ZUCCHERIFICIO - COMPARTO ST3\_P06-MODIFICA DELLA DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N.262 DEL 20.07.2010;

Inoltre a seguito delle osservazioni e contributi in fase di consultazione preliminare (scoping), la Provincia di Pesaro e Urbino con Determinazione dirigenziale n.3373 del 14/12/2010 ha concluso la fase di consultazione preliminare di cui all'art.13, commi 1 e 2, del D.Lgs 152/2006 stabilendo che i contributi e le osservazioni espresse durante la consultazione preliminare dai soggetti coinvolti nel procedimento in oggetto dovranno essere presi in considerazione per l'elaborazione della proposta di variante e per il livello di dettaglio delle informazioni da includere nel rapporto ambientale, come previsto dall'art. 13 comma 1 del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii.;

La Delibera di Giunta n. 337 del 17/07/2012 alla luce delle considerazioni ed osservazioni in fase di scoping prevede una rimodulazione degli obiettivi ed indirizzi da perseguire nella ridefinizione dell'assetto urbanistico dell'area che dovrà mirare ad una qualificazione complessiva dell'area di ingresso alla città da sud attraverso funzioni urbane di qualità, riconoscendo nella destinazione commerciale direzionale e di interesse collettivo la possibilità di raggiungere tale obiettivo limitando la superficie di vendita a 7500 mq, con la possibilità di insediamento di medie strutture M2.

La proposta di prevedere le zone F5\_M (Mercati Alimentari) e D8.1 (Zone a carattere turistico-ricettivo per la formazione di villaggi turistici) non rientra tra le destinazioni contenute negli atti di indirizzo citati.

In conformità al Decreto n. 70 del 08.07.2008 del Servizio Ambiente della Regione Marche la zona delle vasche di decantazione della superficie di mq. 95.565 non può essere classificata come zona F1 (Verde Pubblico) per non pregiudicare l'integrità del sito. Ma deve essere considerata come zona F1\* (umida).

In tale zona F1\* non sono ammesse costruzioni di alcun tipo ma unicamente interventi finalizzati alla conservazione degli habitat naturali presenti.

Tale zona sarà oggetto degli interventi ambientali di sistemazione e mitigazione dell'intervento in conformità al progetto autorizzato dalla Provincia.

La proposta di variante prevede come previsto dall'atto di indirizzo (D.G.C. n. 337 del 17.07.2012) oltre che una struttura polifunzionale ricavata ristrutturando gli edifici colonici presenti nell'area a sud di via della Pineta consentendo lo scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria anche la realizzazione di un immobile, reso agibile, destinato da cielo a terra ad uffici pubblici e di interesse collettivo della superficie (SUL) di mq 2000 e la sua cessione gratuita al Comune, senza ricorrere a scomputo degli oneri e senza alcun altro onere per il comune;

Proposta: L'osservazione è da **RESPINGERE**

Si pone in votazione l'osservazione

***Sono entrati: Minardi , Marinelli, Sanchioni***

***Durante la discussione sono usciti i consiglieri: ==***

***Sono presenti n. 28 consiglieri***

Si pone in votazione l'osservazione

PRESENTI N. 28

VOTANTI N. 25

ASTENUTI N.3 Sartini, Ciancamerla, Sanchioni

FAVOREVOLI N. 16

VOTI CONTRARI N.9 Benini, Omiccioli, Mascarin, Minardi, Fulvi, Aiudi, Torriani, Stefanelli ,Fanesi

L'osservazione è RESPINTA

**36- OSSERVAZIONE n.36 agli atti**

**DITTA: FIORELLI STEFANO**

*Stralcio della richiesta:*

*Propone: ..ai sensi e per gli effetti dell'art.26, comma 1 L.R. 05/08/1992 n.34 come sostituito dall'art. 2 L.R. 16/08/2001 n.19, che la nuova destinazione d'uso D4 "Zone a carattere commerciale e/o direzionale di nuova formazione" prevista all'interno del comparto dell'ex zuccherificio, venga così modificata:*

*Venga previsto l'insediamento di un Centro per le eccellenze del territorio, in particolare di quelle enogastronomiche ed artigianali;*

*Parte delle superfici venga destinata ad un Polo tecnologico, sia a servizio del settore produttivo primario e secondario, che dello studio e ridisegno del turismo, dell'ambiente di altri settori innovativi;*

*Altra parte delle superfici venga destinata a Centro sportivo (con piscina in primo piano) e Centro per la Convegnistica: per queste due destinazioni potrebbe essere valutato anche l'utilizzo di parte delle strutture esistenti;*

*Che altra parte della superficie venga destinata ad artigianato di servizio e direzionale, tenendo opportunamente distinte le due destinazioni mediante un'accorta pianificazione che ne identifichi la precisa collocazione in rapporto all'insieme.*

*Che le funzioni commerciali vengano dettagliatamente pianificate in relazione alle destinazioni complessive dell'area, all'interno di tutto il comparto e non diluite in maniera indifferenziata con il rischio di avere una promiscuità di funzioni ed un uso delle aree interne non pianificato; con gravi conseguenze sulla reale fruibilità e sull'immagine architettonica ed ambientale complessiva (un gommista vicino ad un generi alimentari etc.);*

*Che le quantità massime realizzabili pari a mq. 7.500, vengano ridotte a mq. 5.000 totali e dunque comprensive di aree espositive e magazzini, secondo la tipologia del commercio di vicinato e vengano organicamente sviluppate anche in riferimento al comparto attiguo D4, in gran parte di proprietà pubblica;*

*Che gli spazi e le destinazioni pubbliche tengano conto e valorizzano la qualità del luogo, dal punto di vista ambientale e nella sua relazione con il fiume;*

*Che, infine, l'approvazione definitiva della variante sia frutto di un'idea ed un progetto complessivo, che faccia leva sul pregio del luogo e sia foriera di nuova qualità urbana e di interesse per l'economia e lo sviluppo del territorio.*



Deduzione:

La variante in oggetto è stata elaborata a seguito delle seguenti delibere di giunta comunale:

-D.G.C. n. 262 del 20.07.2010 "ATTO DI INDIRIZZO PER LA RIDEFINIZIONE DELL'ASSETTO URBANISTICO DELL'AREA RELATIVA ALL'EX ZUCCHERIFICIO - COMPARTO ST3\_P06".

-D.G.C. n.337 del 17/07/2012 "ATTO DI INDIRIZZO PER LA RIDEFINIZIONE DELL'ASSETTO URBANISTICO DELL'AREA RELATIVA ALL'EX ZUCCHERIFICIO - COMPARTO ST3\_P06-MODIFICA DELLA DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N.262 DEL 20.07.2010;

*Inoltre a seguito delle osservazioni e contributi in fase di consultazione preliminare (scoping), la Provincia di Pesaro e Urbino con Determinazione dirigenziale n.3373 del 14/12/2010 ha concluso la fase di consultazione preliminare di cui all'art.13, commi 1 e 2, del D.Lgs 152/2006 stabilendo che i contributi e le osservazioni espresse durante la consultazione preliminare dai soggetti coinvolti nel procedimento in oggetto dovranno essere presi in considerazione per l'elaborazione della proposta di variante e per il livello di dettaglio delle informazioni da includere nel rapporto ambientale, come previsto dall'art. 13 comma 1 del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii.;*

*La Delibera di Giunta n. 337 del 17/07/2012 alla luce delle considerazioni ed osservazioni in fase di scoping prevede una rimodulazione degli obiettivi ed indirizzi da perseguire nella ridefinizione dell'assetto urbanistico dell'area che dovrà mirare ad una qualificazione complessiva dell'area di ingresso alla città da sud attraverso funzioni urbane di qualità, riconoscendo nella destinazione commerciale direzionale e di interesse collettivo la possibilità di raggiungere tale obiettivo limitando la superficie di vendita a 7500 mq, con la possibilità di insediamento di medie strutture M2.*

*La proposta di utilizzo come Centro di sviluppo per le Imprese, Polo Tecnologico non sono specificamente contemplate negli usi consentiti per le zone omogenee contenute nella proposta di variante ma potrebbero rientrare nell'uso U3.3 previsto per la destinazione D4 che consente tra l'altro anche sedi di istituti di ricerca, servizi di informatica ed elaborazione dati.*

*In sede di pianificazione attuativa verranno naturalmente approfonditi gli aspetti di dettaglio sulla migliore ubicazione e compatibilità delle attività che si andranno ad insediare.*

Proposta: L'osservazione è da **RESPINGERE**

Si pone in votazione l'osservazione

***Sono entrati: Minardi , Marinelli, Sanchioni***

***Durante la discussione sono usciti i consiglieri: Mascarin***

***Sono presenti n. 27 consiglieri***

PRESENTI N. 27

VOTANTI N. 25

ASTENUTI N.3 Sartini, Ciancamerla, Sanchioni

FAVOREVOLI N. 16

VOTI CONTRARI N.8 Benini, Omiccioli, Minardi, Fulvi, Aiudi, Torriani, Stefanelli ,Fanesi

Visto l'esito della votazione

**DELIBERA**

L'osservazione è RESPINTA

**37- OSSERVAZIONE n.37 agli atti**

**DITTA: ORAZI CLAUDIO**

Sintesi della richiesta:

*Propone: Si chiede che il progetto di variante includa tutto il comparto ST3\_P06 come cartografato nel P.R.G. vigente e che tra gli interventi da effettuare sia prevista la demolizione dei due fabbricati già costruiti in Via della Pineta, ancora non utilizzati, per una S.U.L. complessiva di mq. 15.233. In tale area deve essere realizzato un progetto di riqualificazione ambientale unitario con l'area in cui sono presenti le vasche. La riduzione di S.U.L. sopra indicata sostituisce in parte quella prevista dalla proposta di variante nell'area del comparto ancora da ultimare.*

Deduzione:

La proposta di variante ha previsto lo stralcio dal comparto dell'area interessata dal Permesso di Costruire n.1095/06 e successivo P.D.C. n. 1229/09 per la costruzione di n. 2 fabbricati produttivi. Detto permesso di costruire è stato rilasciato in conformità alla normativa del PRG allora vigente che prevedeva la destinazione urbanistica "Zona industriale di completamento" con un indice Uf di 0,6 mq/mq.

I due edifici realizzati sono esterni al perimetro dell'area S.I.C.-Z.P.S. del fiume Metauro, comunque unitamente ad altri interventi sono stati sottoposti ad una valutazione d'incidenza nell'anno 2009, tale valutazione è stata approvata dalla Regione Marche con decreto n. 85 del 07.09.2009, per i due edifici sono stati previsti e realizzati interventi di "mitigazione e cosmesi ambientale" così come progettati dall'ing. E. Politano

I fabbricati sono stati ultimati entro il periodo di validità dei permessi di costruire rilasciati.

Per quanto riguarda il progetto di riqualificazione ambientale della presente variante l'Allegato I al Rapporto Ambientale descrive le linee guida per la riqualificazione naturalistica delle vasche di decantazione dell'ex zuccherificio.

Proposta: L'osservazione è da **RESPINGERE**

Si pone in votazione l'osservazione

***Sono entrati: Minardi, Marinelli, Sanchioni***

***Durante la discussione sono usciti i consiglieri: Mascarin***

***Sono presenti n. 27 consiglieri***

PRESENTI N. 27

VOTANTI N. 19

ASTENUTI N.8 Ciancamerla, Sanchioni, Sartini, Minardi, Fulvi, Aiudi, Torriani, Fanesi

FAVOREVOLI N. 17

VOTI CONTRARI N.2 Benini, Omiccioli

Visto l'esito della votazione

**DELIBERA**

L'osservazione è RESPINTA

**38- OSSERVAZIONE n.38 agli atti**

**DITTA: ASSOCIAZIONE FANO VIRTUOSA**

Stralcio della richiesta:

*Propone:*

*La riformulazione completa della variante e l'impostazione della nuova scheda del comparto ST3\_P06 tenendo conto della stessa superficie Territoriale considerata nel PRG vigente. Mq 260.928*

*La conseguente applicazione del nuovo indice di UT proposto dalla proprietà per l'ottenimento del cambio di destinazione d'uso e cioè: 0,228 mq/mq.*

*La successiva detrazione dalla nuova SUL ricavata: mq 260.928 x 0,228= mq 59.491,58 dei mq di Sul già ultimati lungo via della Pineta: mq 15.233.*

Deduzione:

La proposta di variante ha previsto lo stralcio dal comparto dell'area interessata dal Permesso di Costruire n.1095/06 per la costruzione di n. 2 fabbricati produttivi. Detto permesso di costruire è stato rilasciato in conformità alla normativa del PRG allora vigente che prevedeva la destinazione urbanistica "Zona industriale di completamento" con un indice Uf di 0,6mq/mq.

I fabbricati sono stati ultimati entro il periodo di validità del permesso di costruire ed insistono su quella che viene definita dal Regolamento Edilizio, come Superficie Fondiaria (SF).

E' evidente che stralciando da un comparto una superficie fondiaria, diminuisce su ciò che resta l'indice di Utilizzazione Territoriale (UT), essendo quest'ultimo il rapporto tra la superficie utile lorda (SUL) massima realizzabile in una determinata zona e la superficie territoriale (ST) della zona stessa e ancora la ST è l'area complessiva comprendente le aree destinate all'edificazione (SF) e le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria. (si veda a tal proposito l'art. 13 del Regolamento Edilizio Comunale).

La proposta di variante riformulata a seguito della consultazione preliminare (scoping) contenute nella Determinazione n.3373 del 14.12.2010 della Provincia di Pesaro-Urbino prevede un indice UT di 0,228 mq/mq ridotto rispetto al PRG vigente (0,33 mq/mq).

Proposta: L'osservazione è da **RESPINGERE**

Si pone in votazione l'osservazione

***Sono entrati: Minardi , Marinelli, Sanchioni***

***Durante la discussione sono usciti i consiglieri: Mascarin***

***Sono presenti n. 27 consiglieri***

PRESENTI N. 27

VOTANTI N. 19

ASTENUTI N.9 Ciancamerla, Sanchioni , Sartini, Minardi. Fulvi, Aiudi, Torriani, Fanesi, Stefanelli

FAVOREVOLI N. 16

VOTI CONTRARI N.2 Benini, Omiccioli

Visto l'esito della votazione

## **DELIBERA**

L'osservazione è RESPINTA

**39- OSSERVAZIONE n.38 agli atti**

**DITTA: ASSOCIAZIONE FANO VIRTUOSA**

*Stralcio della richiesta:*

*Propone: La sospensione della variante in oggetto affinché venga accertato che, le procedure urbanistiche riguardanti l'inquadramento dei due P.di C. 1105/06 – 1095/06 all'interno di un più ampio Piano Urbanistico Attuativo così come prescritto dalle disposizioni della scheda di comparto ST3\_P06 vigente siano state conformemente eseguite.*

*Deduzione:*

Detti permessi di costruire sono stati rilasciati in conformità alla normativa del PRG allora vigente che prevedeva la destinazione urbanistica "Zona industriale di completamento" con un indice Uf di 0,6mq/mq., prima dell'entrata in vigore delle norme di salvaguardia e delle norme contenute nella scheda del PRG vigente.

Gli edifici relativi al permesso di costruire n. 1095/06 sono stati regolarmente ultimati e resi agibili conformemente alla normativa previgente, quindi stralciati dalla presente variante urbanistica.

Per gli edifici oggetto del permesso di costruire 1105/06 si rimanda invece alla procedura di variante in oggetto.

Proposta: L'osservazione è da **RESPINGERE**

Si pone in votazione l'osservazione

***Sono entrati: Minardi , Marinelli, Sanchioni***

***Durante la discussione sono usciti i consiglieri: Mascarin, Aguzzi, Sanchioni***

***Sono presenti n. 25 consiglieri***

PRESENTI N. 25

VOTANTI N. 17

ASTENUTI N.8 Ciancamerla, Sartini, Minardi. Fulvi, Aiudi, Torriani, Fanesi, Stefanelli

FAVOREVOLI N. 15

VOTI CONTRARI N.2 Benini, Omiccioli

Visto l'esito della votazione

## **DELIBERA**

L'osservazione è RESPINTA

**40- OSSERVAZIONE n.40 agli atti**

**DITTA: ASSOCIAZIONE FANO VIRTUOSA**

*Stralcio della richiesta:*

*Propone: L'area in oggetto, corrispondente complessivamente alla superficie di mq 95.956 venga stralciata dalla superficie territoriale attualmente considerata nella scheda di variante del comparto ST3\_P06, in quanto, non potendo essere considerata come superficie da destinare ad opere di urbanizzazione primaria, non può di conseguenza essere inserita neanche nel conteggio totale della superficie territoriale.*

*Deduzione:*

In conformità al Decreto n. 70 del 08.07.2008 del Servizio Ambiente della Regione Marche la zona delle vasche di decantazione della superficie di mq. 95.565 non può essere classificata come zona F1 (Verde Pubblico) per non pregiudicare l'integrità del sito. Ma deve essere considerata come zona F1\* (umida).

In tale zona F1\* non sono ammesse costruzioni di alcun tipo ma unicamente interventi finalizzati alla conservazione degli habitat naturali presenti.

Tale zona sarà oggetto degli interventi ambientali di sistemazione e mitigazione dell'intervento in conformità a quanto indicato dalla Valutazione di incidenza allegata al rapporto ambientale.

Come si evince dall'elaborato progettuale "01 – verifica di fattibilità degli standard urbanistici", l'area F1\* non è stata calcolata fra gli standard in ossequio alla citata determinazione regionale, ma fa parte del comparto in quanto se ne prevede la realizzazione a carico del comparto stesso.

Proposta: L'osservazione è da **RESPINGERE**

Si pone in votazione l'osservazione

***Sono entrati: Minardi , Marinelli, Sanchioni***

***Durante la discussione sono usciti i consiglieri: Mascarin, Aguzzi***

***Sono presenti n. 26 consiglieri***

PRESENTI N. 26

VOTANTI N. 23

ASTENUTI N. 3 Ciancamerla, Sartini, Sanchioni

FAVOREVOLI N. 15

VOTI CONTRARI N. 8 Benini, Omiccioli ,Minardi. Fulvi, Aiudi, Torriani, Fanesi, Stefanelli

Visto l'esito della votazione

## DELIBERA

L'osservazione è RESPINTA

**41- OSSERVAZIONE n.41 agli atti**  
DITTA: **ASSOCIAZIONE FANO VIRTUOSA**

Stralcio della richiesta:

*Propone:*

*Venga concordato e stabilito prima dell'approvazione della variante il costo di costruzione al mq di SUL dell'opera in oggetto da cedere al comune.*

*Tale costo venga definito sulla base di costo medio di costruzione di almeno tre opere simili realmente costruire sul territorio nazionale negli 5 anni.*

*Si stabilisca che il costo di costruzione come sopra ricavato venga rivalutato al momento dell'effettiva costruzione dell'opera.*

Deduzione:

In analogia a quanto previsto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo il costo di costruzione verrà computato al momento dell'attivazione della procedura attuativa della presente variante, i relativi titoli abilitativi verranno rilasciati solo successivamente alla stipula della convenzione che regola i rapporti tra l'Amministrazione comunale e la Ditta proponente ed il rilascio delle garanzie previste dalla vigente normativa.

Proposta: L'osservazione è da **RESPINGERE**

Si pone in votazione l'osservazione

***Sono entrati: Minardi , Marinelli, Sanchioni***

***Durante la discussione sono usciti i consiglieri:==***

***Sono presenti n. 28 consiglieri***

PRESENTI N. 28

VOTANTI N. 25

ASTENUTI N. 3 Ciancamerla, Sartini, Sanchioni

FAVOREVOLI N. 16

VOTI CONTRARI N. 9 Mascarin, Benini, Omiccioli ,Minardi. Fulvi, Aiudi, Torriani, Fanesi, Stefanelli

Visto l'esito della votazione

## DELIBERA

L'osservazione è RESPINTA

**42- OSSERVAZIONE n.42 agli atti**  
DITTA: **MADONNA PONTE S.r.l.**

Stralcio della richiesta:

*Propone: che venga espressamente indicata nella scheda comparto, la possibilità di attuazione dello stesso in più subcomparti funzionali ed autonomi, in conformità alla delibera di Giunta Comunale n. 178 del 04/06/2013, secondo lo schema di massima allegato e come meglio sarà precisato in sede di*

*strumento attuativo.*

Deduzione:

La delibera citata prevede di valutare le singole proposte e le relative difficoltà di attuazione dei comparti senza modificare il disegno urbanistico proposto dal Piano Regolatore generale vigente e studiare le procedure urbanistiche più idonee per facilitarne l'attuazione.

A seguito di quanto contenuto nel parere motivato della Provincia di Pesaro-Urbino si prevede la "SUDDIVISIONE IN COMPARTI FUNZIONALI ATTUATIVI E INDIVIDUAZIONE DEL CRONO PROGRAMMA DELLE PRINCIPALI OPERE DI URBANIZZAZIONE" secondo lo schema di massima contenuto nell'elaborato grafico che si allega alla presente come "Allegato B" a farne parte integrante e sostanziale e secondo il seguente crono programma da inserire nella scheda tecnica del comparto:

*"In fase attuativa, si potrà prevedere l'attuazione del Comparto tramite 3 sub-comparti autonomi e funzionali, così come riportato nell'elaborato grafico, comunque condizionatamente alla presentazione di un progetto di inquadramento generale.*

*Dovrà essere inoltre rispettato il seguente cronoprogramma relativo alle principali opere di urbanizzazione: Prima dell'avvio dei lavori sul primo comparto attuativo dovranno essere realizzati tutti gli interventi previsti su una parte significativa dell'area F1 delle ex vasche (in via esemplificativa le prime cinque vasche indicate a pag. 10 dell'Allegato I al Rapporto Preliminare di VAS).*

*Contestualmente alla realizzazione del primo comparto dovrà essere realizzata la piazza/area verde centrale e dovranno essere completati i lavori su 1.000 mq dell'immobile da cedere al Comune.*

*Contestualmente alla realizzazione del secondo comparto dovrà essere realizzata la ristrutturazione dei fabbricati colonici, con la sistemazione delle relative aree verdi e dovranno essere completati i lavori sui restanti 1.000 mq dell'immobile da cedere al Comune.*

*Contestualmente alla realizzazione del terzo comparto dovranno essere completati i lavori sull'area naturalistica delle ex vasche.*

*All'attuazione di ogni sub-comparto funzionale dovrà essere previsto dall'Amministrazione Comunale un intervento di riqualificazione del Centro Storico o dei centri commerciali di quartiere, d'intesa con le associazioni di categoria, sulla base del costo di costruzione che dovrà essere versato dalla ditta lottizzante e compatibilmente con le regole di finanza pubblica.*

*Oltre a quanto sopra stabilito, ogni sub-comparto funzionale dovrà prevedere e realizzare tutte le opere di urbanizzazione primaria necessarie all'attuazione stessa.*

*La definizione dei sub-comparti funzionali potrà essere modificata ai sensi dell'art. 15 comma 5 della L.R. 34/1992. "*

Proposta: L'osservazione è da **ACCOGLIERE PARZIALMENTE**

Si pone in votazione l'osservazione

***Sono entrati: Minardi , Marinelli, Sanchioni***

***Durante la discussione sono usciti i consiglieri: ==***

***Sono presenti n. 26 consiglieri***

PRESENTI N. 28

VOTANTI N. 27

ASTENUTI N. 1 Sartini

FAVOREVOLI N. 16

VOTI CONTRARI N. 11 Mascarin, Benini, Omiccioli ,Minardi. Fulvi, Aiudi, Torriani, Fanesi, Stefanelli, Sanchioni, Ciancamerla

Visto l'esito della votazione

**DELIBERA**

**L'osservazione è ACCOLTA PARZIALMENTE \_**

**Il Presidente invita il Segretario , come richiesto espressamente dal consigliere di opposizione Minardi. di riportare in allegato al presente atto ( allegati n.7- 8 )il verbale della trascrizione dell'intera discussione intervenuta;**

**Prima di procedere alla votazione della delibera i consiglieri Fanesi ( per il Gruppo PD ) e il consigliere Federici chiedono la parola per esporre la propria dichiarazione di voto ; entrambe le dichiarazioni vengono allegate alla presente deliberazione. ( allegato n. 5-6 )**

**Si procede quindi alla votazione della proposta di deliberazione nel testo che risulta, tenuto conto degli accoglimenti totali e parziali delle osservazioni come riportate nella prima parte del presente atto;**

Mediante votazione palesemente espressa per alzata di mano, i cui risultati proclamati dal Presidente sono i seguenti:

***Sono entrati: Minardi , Marinelli, Sanchioni***

***Sono presenti n. 28 consiglieri***

PRESENTI N. 28

VOTANTI N. 25

ASTENUTI N. 3 Sartini, Gresta, Marinelli

FAVOREVOLI N. 14

VOTI CONTRARI N. 11 Mascarin, Benini, Omiccioli ,Minardi. Fulvi, Aiudi, Torriani, Fanesi, Stefanelli,Sanchioni, Ciancamerla

## **DELIBERA**

**DI PRENDERE ATTO** del parere positivo circa la compatibilità ambientale espresso da parte della Provincia di Pesaro-Urbino, quale Autorità competente, con la Determinazione Dirigenziale n. 2314 del 22/11/2013, quale parere motivato ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i., che si allega alla presente deliberazione come "Allegato A" a farne parte integrante e sostanziale;

**DI ADOTTARE DEFINITIVAMENTE** la 'VARIANTE AL PRG VIGENTE RELATIVAMENTE ALL'AREA DELL'EX ZUCCHERIFICIO, COMPARTO ST3\_P06', ai sensi dell'art. 26 della L.R. 34/1992 e s.m.i., corredata dal Rapporto Ambientale per la V.A.S. ai sensi del D.Lgs 152/2006 e s.m.i., con le modifiche apportate in seguito alle osservazioni accolte;

**DI DARE ATTO** che costituisce elaborato grafico della presente variante la tav. "SUDDIVISIONE IN COMPARTI FUNZIONALI ATTUATIVI E INDIVIDUAZIONE DEL CRONO PROGRAMMA DELLE PRINCIPALI OPERE DI URBANIZZAZIONE" allegato alla presente delibera come "Allegato B" a farne parte integrante e sostanziale;

**DI DARE ATTO** che, pure in corpo separato, costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento i seguenti documenti:

Relazione Tecnica

Tavola A – Inquadramento aerofotogrammetrico, scala 1:5.000, Inquadramento catastale, scala 1:5.000, Ortofoto, P.R.G. vigente, scala 1:5.000, P.R.G. proposta di variante, scala 1:5.000, Stralcio P.A.I. scala 1:5.000;

Tavola B – P.R.G. vigente, scala 1:2.000, P.R.G. proposta di variante, scala 1:2.000, Scheda tecnica di comparto - P.R.G. vigente, Scheda tecnica di comparto - P.R.G. proposta di variante;

01 – verifica di fattibilità degli standard urbanistici;

02 – Individuazione dei settori oggetto di demolizione;

03 – Alberature previste nel comparto, escluse le aree F1 e F1\*;

Rapporto Ambientale ai sensi del D.Lgs 152/2006 e s.m.i.

Sintesi non tecnica

Allegato I al R.A. – Linee guida per la riqualificazione naturalistica delle vasche di decantazione dell'ex zuccherificio di Fano;

Allegato II al R.A. – Studio di sostenibilità per la polarità urbana di Madonna Ponte;

Allegato III al R.A. – Studio di valutazione previsionale di impatto acustico;

*Allegato IV al R.A. – Analisi ambientale, campionamenti di terreno ed acqua;*

Procedura di valutazione di incidenza appropriata, ai sensi del DPR 357/1997 e L.R. 6/2007;

Elaborato 1 - Studio geologico e dello scenario di rischio esondazione – Relazione, allegati;

Elaborato 2 - Studio geologico e dello scenario di rischio esondazione – Planimetria traccia sezioni di verifica esondazione;

Elaborato 3 - Studio geologico e dello scenario di rischio esondazione - Sezioni di verifica esondazione;

Elaborato 4 - Studio geologico e dello scenario di rischio esondazione – Carta dello scenario rischio esondazione;

**DI DARE ATTO** che la presente variante è conforme alla classificazione acustica del territorio comunale, approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 387 del 15.12.2005 e con delibera del Consiglio Comunale n. 26 del 12/02/2009, ai sensi dell'art. 8 della L.R. n. 28/2001.

**DI DARE ATTO** che il Comune di Fano, quale autorità procedente, dovrà ottemperare ai successivi adempimenti di VAS, previsti agli artt. 16, 17 e 18 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., paragrafi 2.6.2, 2.6.3, 2.6.4 e 3 delle linee guida regionali approvate con D.G.R. 1813/2010;

**DI DARE ATTO** che il responsabile del procedimento è l'arch. Adriano Giangolini, Dirigente del Settore V Servizi Lavori Pubblici ed Urbanistica;

**DI DARE MANDATO** al Dirigente del Settore Servizi V Servizi Lavori Pubblici ed Urbanistica per tutti gli adempimenti conseguenti e necessari in ottemperanza a quanto prescritto dalla citata L.R. n. 34/1992 e dalle linee guida approvate con D.G.R. della Regione Marche n. 1813/2010 in ordine alle procedure di Valutazione Ambientale Strategica.

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

mediante votazione, i cui risultati proclamati dal Presidente sono i seguenti:

***Sono entrati: Minardi , Marinelli, Sanchioni***

***Sono presenti n. 28 consiglieri***

PRESENTI N. 28

VOTANTI N. 28

ASTENUTI N. ==

FAVOREVOLI N. 17

VOTI CONTRARI N. 11 Mascarin, Benini, Omiccioli ,Minardi. Fulvi, Aiudi, Torriani, Fanesi, Stefanelli,

Cincamerla, S anchioni

## **DELIBERA**

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

Allegati alla presente deliberazione:

1. Parere motivato provincia
1. Allegato Sub comparto
2. Emendamento n. 1 consiglieri Sanchioni.Ciancamerla
3. Emendamento n. 2 consiglieri Sanchioni.Ciancamerla
4. Dichiarazione di voto gruppo pd
5. Dichiarazione di voto consigliere Federici
6. Verbale discussione del 17.12.2013
7. Verbale discussione del 18.12.2013



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

**Il Presidente**  
F.to Cavalieri Francesco

**Il Segretario Generale**  
F.to Renzi Antonietta

---

La presente deliberazione del Consiglio Comunale N. **274** del **18/12/2013** sarà pubblicata all'Albo Pretorio.

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

Fano, li 03/01/2014

L'incaricato dell'ufficio segreteria  
MANNA GIOVANNA

---

---