



# COMUNE DI FANO

Provincia di Pesaro e Urbino

SETT. 4° URBANISTICA U.O. Pianificazione Urbanistica/Territoriale

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Nr. **165**

Del **30/07/2021**

OGGETTO:

**ADOZIONE PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA IN VARIANTE AL P.R.G. AI SENSI DELL'ART. 27-28-30 DELLA LEGGE 457/1978 E DELL'ART. 26 DELLA L.R. 34/1992 PREVIA INDIVIDUAZIONE DI UNA ZONA DI RECUPERO DELL'IMMOBILE DENOMINATO "EX RISTORANTE NUOVA CASACCIA" SITO IN LOCALITA' RONCOSAMBACCIO-STRADA COMUNALE TOMBA N.70/A - I.E.**

L'anno **duemilaventuno**, il giorno **trenta** del mese di **luglio** alle ore **18,00** in Fano si è riunito con modalità telematica in videoconferenza, previ avvisi notificati in tempo utile ai singoli consiglieri, il Consiglio Comunale in seduta pubblica virtuale, in attuazione del Provvedimento monocratico n. 1/2020 adottato dalla Presidente del Consiglio Comunale Fatto l'appello nominale e riscontrati i relativi collegamenti audio video opportunamente tracciabili, sono risultati collegati da remoto i signori Consiglieri:

1) <b>CARBONI Edoardo</b>	No	14) <b>MAZZANTI Tommaso</b>	Si
2) <b>CECCHETELLI Carla</b>	Si	15) <b>NICOLELLI Enrico</b>	Si
3) <b>CIPRIANI Enrico</b>	Si	16) <b>PAGNETTI Mirco</b>	Si
4) <b>CLINI Giovanni Alessandro</b>	Si	17) <b>PANARONI Francesco</b>	Si
5) <b>FATTORI Cora</b>	No	18) <b>PEDINI Giampiero</b>	No
6) <b>FUMANTE Enrico</b>	Si	19) <b>PERINI Federico</b>	No
7) <b>GIACOMONI Agnese</b>	Si	20) <b>PIERPAOLI Giuseppe</b>	Si
8) <b>GIULIANI Matteo</b>	Si	21) <b>SCOPELLITI Carmelo-Luigi</b>	Si
9) <b>ILARI Gianluca</b>	Si	22) <b>SERFILIPPI Luca</b>	Si
10) <b>LUCIOLI Stefano</b>	Si	23) <b>SERI Massimo</b>	Si
11) <b>LUZI Carla</b>	Si	24) <b>TARSI Lucia</b>	Si
12) <b>MAGRINI Marianna</b>	Si	25) <b>VALORI Piero</b>	Si
13) <b>MARCHEGIANI Stefano</b>	No		

Presenti: **20** Assenti: **5**

Hanno giustificato l'assenza i Signori:**MARCHEGIANI Stefano**

**CECCHETELLI CARLA, 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 Generale **MORGANTI STEFANO**

Vengono nominati scrutatori i signori: **PANARONI FRANCESCO, NICOLELLI ENRICO, PAGNETTI MIRCO.**

ADOZIONE PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA IN VARIANTE AL P.R.G. AI SENSI DELL'ART. 27-28-30 DELLA LEGGE 457/1978 E DELL'ART. 26 DELLA L.R. 34/1992 PREVIA INDIVIDUAZIONE DI UNA ZONA DI RECUPERO DELL'IMMOBILE DENOMINATO "EX RISTORANTE NUOVA CASACCIA" SITO IN LOCALITA' RONCOSAMBACCIO-STRADA COMUNALE TOMBA N.70/A - I.E.

**La presente seduta del Consiglio Comunale si è tenuta con modalità telematica, in video conferenza, in attuazione del Provvedimento n. 1/2020 adottato dalla Presidente del Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 73 del D.L. n. 18 del 17 marzo 2020 e successivamente integrato con Provvedimento n. 2/2020.**

La seduta di Consiglio Comunale, considerato lo stato di emergenza sanitaria pandemica, si è tenuta con la sola presenza presso la sede comunale della Presidente del Consiglio che la presiede e del Segretario Generale che ha accertato dai collegamenti al sistema informatico l'identità dei Consiglieri partecipanti e quindi la sussistenza del numero legale, come risulta dai relativi tracciati.

**Al momento dell'appello partecipano alla presente seduta attraverso collegamento in videoconferenza n. 20 consiglieri.**

**Si sono successivamente collegati i consiglieri Pedini, Perini, Carboni e Fattori.**

**Risultata interrotto il collegamento con i consiglieri Fumante, Pagnetti e Scopelliti.**

**I suddetti consiglieri risultano pertanto assenti.**

**Sono presenti n. 21 consiglieri**

## IL CONSIGLIO COMUNALE

**PREMESSO** che:

il PRG vigente individua parte dell'area distinta al NCEU foglio 3 mapp. 128 sub.3 e parte dell'area distinta al Catasto terreni al foglio 3 mappale 191 e 194 in Località Roncosambaccio Strada Comunale Tomba n,70/A come Zona D7 - Art. 49 (NTA del PRG vigente) - Zone a carattere turistico-ricreativo esistenti e zona E2 - Art. 56 (NTA del PRG vigente) - Zone agricole con presenza di valori paesaggistici;

sull'area si trova un fabbricato attualmente adibito a ristorante (attività cessata da alcuni anni);

in data 12.02.2020 con pg.n. 11224 la ditta Livi Aroldo, Livi Roberto, Salucci Giuseppina ha trasmesso tramite l'arch., Pietro Broccoli la richiesta di un Piano di Recupero in Variante al PRG riguardante il cambio di destinazione urbanistica e la ristrutturazione dell'immobile insistente sull'area composto dai seguenti documenti ed elaborati:

- TAV.1 - RELAZIONE TECNICA E N.T.A. ;
- TAV.2 – STATO ATTUALE STRALCI E DATI TECNICI ;
- TAV.3 – STATO ATTUALE – PLANIMETRIA GENERALE ;
- TAV.4 – STATO ATTUALE – PLANIMETRIE ;
- TAV.5 – STATO ATTUALE – PROSPETTI E SEZIONI ;
- TAV.6 – STATO DI PROGETTO – PLANIMETRIA GENERALE ;
- TAV.7 – STATO DI PROGETTO – PLANIMETRIE ;

- TAV.8 – STATO DI PROGETTO – PROSPETTI E SEZIONI ;
- RELAZIONE LR 14\_2008;
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- RELAZIONE GEOLOGICA E CARATTERIZZAZIONE SISMICA;
- RELAZIONE COMPATIBILITA' IDRAULICA;
- ASSEVERAZIONE COMPATIBILITA' IDRAULICA;
- RELAZIONE INVARIANZA IDRAULICA;
- VALUTAZIONE CLIMA ACUSTICO;

in data 17.06.2020 con pg.n.3766 per completare l'iter istruttorio sono state richiesti elaborati integrativi che la ditta ha trasmesso con note del 29.07.2020 pg.49273 e del 24.08.2020 pg 55759;

**PREMESSO INOLTRE** che:

il Piano di Recupero richiesto presuppone l'individuazione di una zona di recupero nonché l'individuazione degli immobili “per i quali il rilascio della concessione è subordinata alla formazione dei Piani di recupero” ai sensi dell'art. 27 della L.457/78;

*“Art. 27. Individuazione delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente*

*1. ...*

*2. Le zone sono individuate in sede di formazione dello strumento urbanistico generale ovvero, per i comuni che, alla data di entrata in vigore della presente legge ne sono dotati, con deliberazione del consiglio comunale .*

*3. Nell'ambito delle zone, con la deliberazione di cui al precedente comma o successivamente con le stesse modalità di approvazione, possono essere individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione dei piani di recupero di cui al successivo art. 28.*

*4. ...”.*

### **RITENUTO NECESSARIO**

Adottare la variante al PRG per assegnare all'area oggetto della richiesta la zona omogenea E2 in conformità alle aree limitrofe al fine di poter insediare l'uso residenziale non consentito nell'attuale zone D7 “Zone a carattere turistico-ricreativo esistenti” e al fine di permettere un recupero dei volumi edificati esistenti individuare la zona oggetto della presente deliberazione come zona di recupero ai sensi dell'articolo 27 comma 2 della Legge 457/78 e precisamente corrispondente ai mappali 128 sub 3 del foglio 3 del NCEU e mappali 191 e 194 del foglio 3 del Catasto Terreni, subordinando il rilascio dei titoli edilizi per intervenire nelle aree di cui sopra alla formazione di un piano di recupero secondo quanto stabilito dall'art. 27 comma 3 della L. 457/78 sopra riportato;

**DATO ATTO** che:

con pg.n. 56325 del 26.08.2020 è stato richiesto alla Provincia di Pesaro e Urbino Servizio 3 –Amministrativo-Ambiente Trasporto Privato l'avvio del procedimento per il rilascio della Valutazione di Incidenza Ambientale semplificata di cui alle D.G,R Marche n.23/2015 e n. 57/2015;

Con nota della Provincia di Pesaro e Urbino Servizio 3 –Amministrativo-Ambiente Trasporto Privato pg.n.23498/2020 acquisita agli atti del Comune di Fano con pg.n. 57853 del 01.09.2020 veniva richiesta documentazione integrativa ed in particolare uno studio di Screening;

con pg.n. 72670 del 20.10.2020 è stato richiesto alla Provincia di Pesaro e Urbino Servizio 3 –Amministrativo-Ambiente-Trasporto Privato l’avvio del procedimento per il rilascio della Valutazione di Incidenza Ambientale (fase di screening) di cui al D.P.R. n.357/1997 e D.G.R. n.220/2010 allegando lo studio di screening trasmesso dalla Ditta e acquisito con pg.n. 72133 del 19.10.2020;

con determinazione n.1040 del 29.10.2020 acquisita dal Comune di Fano con pg.n. 76896 del 04.11.2020 la Provincia di Pesaro e Urbino ha espresso Valutazione di Screening Positiva; **(allegato 1)**

con pg.n. 79623 del 13.11.2020 è stato richiesto alla Provincia di Pesaro e Urbino Servizio Pianificazione Territoriale - Urbanistica - Edilizia - Gestione Riserva Naturale Statale “Gola del Furlo l’avvio del procedimento per la Verifica di assogettabilità a VAS in forma semplificata;

con determinazione n.1227 del 09.12.2020 la Provincia di Pesaro e Urbino ha escluso dalla procedura di VAS il Piano di Recupero in Variante al PRG in oggetto. (allegato 2)

in data 18.12.2020 con pg. N. 90233 è stata indetta la conferenza dei servizi in forma semplificata e in modalità asincrona ai sensi dell’art. 14 bis della legge n. 241/90 e ss.mm.ii. per l’acquisizione dei pareri tecnici preliminari all’adozione del Piano di Recupero in Variante al P.R.G.

i termini stabiliti dalla conferenza dei servizi in forma semplificata e in modalità asincrona ai sensi dell’art. 14 bis della legge n. 241/90 e ss.mm.ii. entro i quali le Amministrazioni e gli uffici coinvolti erano tenuti ad esprimere il proprio parere, assenso o nulla osta sono stati stabiliti entro e non oltre il 20 Gennaio 2021;

alla conferenza dei servizi di cui sopra sono stati invitati i seguenti Enti ed Uffici:

- REGIONE MARCHE SERVIZIO TUTELA GESTIONE ASSETTO DEL TERRITORIO  
P.F. Tutela del Territorio di Pesaro e Urbino  
Parere ai sensi dell’art.89 del DPR 380/01 e s.m.i
- SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO DELLE MARCHE
- ASET (Servizio Idrico-acquedotto-fonature e depurazione)
- COMUNE FANO  
U.O.C. Viabilità e Traffico  
U.O.C. S.U.A.E.  
U.O.C. S.U.A.P. e Tutela del Paesaggio

con nota Rif. P.G. n. 1422996 del 18.12.2020 acquisita in data 28/12/2020 con pg. 91997 la REGIONE MARCHE Servizio tutela Gestione e Assetto del Territorio - PF Tutela del Territorio

di Pesaro e Urbino ha richiesto integrazioni per il rilascio del parere ai sensi dell'art.89 del DPR 380/01 e s.m.i;

in data 25.03.2021 con pg.n.23581 sono state trasmesse alla Regione Marche le integrazioni così come predisposte dai progettisti;

Con Parere N. 3769/20 acquisito con pg.n.26500 del 06.04.2021 (**Allegato 3**) la REGIONE MARCHE Servizio Tutela Gestione e Assetto del Territorio - PF Tutela del Territorio di Pesaro e Urbino ha espresso;

(...)

***A conclusione dell'istruttoria si esprime parere favorevole in ordine alla compatibilità del piano di recupero proposto con le condizioni geomorfologiche del territorio, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 6giugno 2001 n. 380, comprensivo delle valutazioni e degli accertamenti previsti dal documento tecnico approvato con D.G.R. 53/2014, in applicazione dell'art. 10 della L.R. Marche 22/2011, con le indicazioni e nel rispetto delle prescrizioni riportate nel seguito:***

- *Noto che l'accertamento in ordine all'applicazione delle disposizioni rivolte al perseguimento del principio dell'invarianza idraulica delle trasformazioni territoriali spetta all'Ente competente al rilascio del titolo abilitativo ad attività di trasformazione, comportante variazione della permeabilità superficiale, come dispone il documento tecnico (art.10, comma 4, della L.R. 22/2011) approvato con D.G.R. 53/2014, si sottolinea che la progettazione delle opere di urbanizzazione, comprese le misure compensative ed il loro corretto dimensionamento, in base ai criteri contenuti nel predetto documento, rimane di stretta competenza dei progettisti, anche sulla base di valutazioni relative all'assetto complessivo della rete idraulica recapitante, costituita nel caso di specie dal terreno in sito.*

*Pertanto, fatte salve le specifiche responsabilità dei progettisti dell'opera di laminazione e del sistema drenante previsto per lo smaltimento delle acque meteoriche e le valutazioni degli uffici comunali preposti ad autorizzarle, in merito al perfezionamento dell'intervento a livello esecutivo e alla fase di esercizio delle opere stesse si rappresenta quanto segue:*

- *Il dispositivo idraulico per l'invarianza (vasca interrata) dovrà essere dotato di scarico di fondo, dimensionato nel rispetto della massima portata allo scarico determinata mediante specifico foglio di calcolo e di sfioratore di troppo pieno.*

- *Andrà garantita la funzionalità del sistema prescelto per lo smaltimento nel suolo delle acque defluenti dalla vasca progettata secondo i dettami dell'invarianza idraulica, per un tempo di ritorno di almeno 30 anni.*

- *Andrà garantito il franco di sicurezza di almeno 1,00 m dalla base della trincea drenante, al livello di massima escursione della falda idrica.*

- *A monte del sistema drenante è opportuno realizzare un pozzetto con setto di separazione, in grado di trattenere la parte più grossolana dei solidi sospesi trasportati dalle acque di corrivazione.*

- *Andrà predisposto a totale carico della ditta interessata un piano di monitoraggio/controllo e di manutenzione delle opere drenanti (compresa la vasca per l'invarianza), individuando gli interventi necessari ai fini di un eventuale ripristino della sua funzionalità, in modo che non si manifestino ristagni e fenomeni d'impaludamento ed interferenze delle acque drenate con la falda.*

***Per quanto sopra è necessario in linea generale che i terreni interessati dai sistemi drenanti/disperdenti siano nella piena disponibilità dei futuri proprietari delle unità abitative, considerando fra l'altro che per assicurare il mantenimento dell'integrità ed efficienza di tali opere necessita limitare e condizionare le ordinarie lavorazioni agricole.***

- *Ai fini del mantenimento di adeguate condizioni di equilibrio sull'area d'intervento e sul relativo ambito di influenza, andrà garantita su tutta la superficie di pertinenza dell'edificato, compreso il parcheggio, la viabilità interna, la piscina e l'area a verde una diffusa ed efficiente rete di regimazione delle acque superficiali, che andranno convogliate nella rete fognaria prevista in progetto.*

- Per la progettazione esecutiva delle opere strutturali ci si dovrà avvalere di uno studio geologico-geomorfologico-geotecnico-sismico, supportato da specifiche indagini geotecniche e prove in sito, attenendosi alle disposizioni recate dalle vigenti Norme Tecniche per le Costruzioni (D.M. 17 gennaio 2018).
  - Considerato che nello studio di risposta sismica locale fornito si evidenziano fenomeni di amplificazione sismica con spettri di risposta e accelerazioni superiori a quelle previste dalle NTC 2018, si ritiene necessario:
    - procedere con l'individuazione della categoria di suolo in funzione del piano di appoggio della struttura e degli scavi/sbancamenti da realizzare, con valutazione dei fenomeni di amplificazione sismica locale;
    - che la progettazione rispetti i valori di accelerazione che sono stati individuati mediante le indagini sismiche locali e loro elaborazioni;
    - che le strutture in progetto siano verificate in funzione del periodo di oscillazione e della sua frequenza di risonanza, in modo tale da evitare fenomeni di doppia risonanza derivanti dalla frequenze caratteristiche di oscillazione del terreno.
  - Per l'elaborazione del progetto strutturale riguardante il costruito si dovrà fare particolare riferimento alle disposizioni contenute nel Capitolo 8 - Costruzioni esistenti del D.M. 17 gennaio 2018 (N.T.C. 2018). Come dispone il punto C8.3 -Valutazione della sicurezza, è obbligatorio eseguire valutazioni sulla sicurezza ogni qualvolta si prevedano interventi strutturali di cui al par. C8.4 ed in particolare di miglioramento o di adeguamento, determinando il livello di sicurezza prima e dopo l'intervento. L'elaborazione del progetto strutturale andrebbe quindi preceduto da una serie di indagini in sito e da un'attenta verifica sismica dello stato attuale, per mezzo della quale determinare in misura quantitativa il livello di sicurezza, rispetto all'azione sismica di progetto di cui dispone l'edificio.
 

Sarebbe auspicabile raggiungere il massimo livello di conoscenza (LC3 – Conoscenza Accurata) che consente di adottare un Fattore di Confidenza  $FC=1$  e quindi un'ottimale progettazione dei successivi interventi strutturali. **Le verifiche del sistema delle fondazioni dovranno comunque essere eseguite al ricorrere delle circostanze di cui al suddetto paragrafo Valutazione della Sicurezza del cap. 8 delle N.T.C. 2018, rimanendo nella responsabilità del progettista la decisione in merito agli accertamenti/indagini da eseguire, come indicato nello stesso capitolo.**
  - Viste le risultanze delle verifiche condotte ad integrazione della pratica, gli scavi per la realizzazione del vano garage/cantina dovranno essere eseguiti per tratti e prontamente seguiti dalla realizzazione dell'opera di contenimento, adeguatamente dimensionata secondo le vigenti N.T.C. 2018 e dotata di drenaggio a tergo. In ogni caso i fronti di scavo dovranno rimanere aperti lo stretto indispensabile, proteggendoli dagli agenti esogeni con teli impermeabili.
  - Prima dell'inizio lavori si rende necessaria la presentazione della pratica sismica, come disposto nella Parte II, Capo IV, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., tramite portale DOMUS (Deposito On-line Marche Unificato per la Sismica), raggiungibile all'indirizzo <https://domus.regione.marche.it/sismica/>.
- Le sopra esposte indicazioni e prescrizioni dovranno essere esplicitamente richiamate nell'atto di approvazione del Piano di Recupero.

(...)

**VISTI** i seguenti ulteriori pareri pervenuti:

- **Comune Fano - U.O.C. Viabilità e Traffico**, acquisito in data 13/01/2021 pg. 2785 (Allegato 4) parere favorevole alle seguenti condizioni:
  - (...)
  - la recinzione in corrispondenza dell'accesso carrabile dovrà essere mantenuta prive di siepi ed arbusti che limitano la visibilità nelle manovre di uscita dall'accesso stesso in ottemperanza a quanto stabilito dalle norme del Regolamento Viario Comunale;
  - si dovrà provvedere alla riduzione della vegetazione prospiciente i luoghi su cui insiste

*l'accesso carraio al fine di garantire la distanza di visibilità richiesta dal D.M.19/04/2006 p.4.6, nella manovra di immissione sulla strada comunale, in modo tale da non creare pericolo per gli utilizzatori dell'accesso e per l'utenza stradale;*

- *l'eventuale piantagione di siepi ed arbusti dovrà avvenire in ottemperanza a quanto stabilito dalle norme del Regolamento Viario Comunale;*
- *dovrà essere garantita la corretta ed adeguata regimentazione delle acque piovane senza che queste defluiscano sulla strada.*

- ASET S,P.A. – acquisito in data 12.01.2021 pg.2232 del 12.01.2021 (**Allegato 5**) ;

(....)

*.... si esprime parere favorevole con le seguenti note:*

- *la zona non è servita da pubblica fognatura;*
- *nel raggio di 200 m non sussistono captazioni di acque destinate al pubblico acquedotto mentre nel raggio di 50 mt sono presenti opere di captazione di acqua per scopi privati regolarmente autorizzate.*

- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio delle Marche acquisito in data 20.01.2021 con pg.n. 4864 (**Allegato 6**);

(....)

*.....**parere favorevole** in relazione alla variante dell'attuale Zona omogenea in oggetto da Zona D7a Zona E2 e all'intervento di ristrutturazione del fabbricato di cui trattasi nel suo complesso, limitatamente alla sua compatibilità con l'interesse paesaggistico tutelato ed alla conformità dello stesso alle disposizioni contenute nel piano paesaggistico, in quanto l'intervento non comporta cambiamenti alle volumetrie esistenti e pertanto non modifica sostanzialmente l'assetto paesaggistico preesistente, garantendo la tutela degli equilibri già in essere.*

*Tuttavia, al fine di ottimizzare l'inserimento dell'intervento nello specifico contesto paesaggistico sottoposto a tutela, si ritiene che il presente progetto debba essere adeguato attraverso il recepimento delle seguenti indicazioni esecutive:*

- *la suddivisione dell'immobile in quattro appartamenti non deve trovare ripercussione sulla sistemazione degli spazi esterni, la quale dovrebbe comunque essere il prodotto di un progetto unitario ovvero richiamare l'uniformità della conduzione originaria del fabbricato rurale, anche se accresciutosi diacronicamente per aggiunte successive. Allo scopo le tettoie, ridotte in profondità, dovranno essere costituite da un unico elemento lineare di progetto (privo di parti segmentate), gli spazi esterni di pertinenza delle singole unità abitative dovranno essere a prato o a elementi permeabili, definiti mediante un'unica linea di delimitazione tra le parti possibilmente non rettilinea, eliminando le suddivisioni ortogonali tra le unità, in modo da evocare un'area verde non confinata;*
- *la copertura del garage adibita a solarium dovrà essere pavimentata con materiali antisdrucchiolo e a getto continuo, opachi e con cromie scelte tra quelle delle terre;*
- *il telo in P.V.C. per il rivestimento del fondo e delle pareti perimetrali della piscina dovrà essere dei colori dei verdi o delle terre, inoltre, il bordo della piscina dovrà essere preferibilmente in pietra, anch'esso delle cromie delle terre, analogamente al muro perimetrale della piscina che emerge dal terreno;*
- *in merito alla pavimentazione dei percorsi esterni, il criterio della progettazione dovrà essere il medesimo di quello già indicato per gli spazi attorno alla piscina, anche se cromaticamente e superficialmente differenziati ;*

- il gazebo esagonale previsto dovrà assumere forme più semplici e riconoscibili (rettangolo) ed essere posizionato preferibilmente parallelamente alla linea di confine del limite di proprietà;

- i nuovi infissi dovranno essere in legno, con persiane nuove o di recupero;

- l'impianto fotovoltaico previsto, in quanto particolarmente percettibile da strada, dovrà essere del tipo "integrato" alla copertura, costituito da pannelli non riflettenti e del colore dei coppi.

Inoltre, per gli aspetti di seguito precisati, si ritiene che il presente progetto debba essere integrato attraverso il supporto della seguente documentazione:

- in merito all'impianto di condizionamento dovrà essere presentato un elaborato adeguato che indichi la localizzazione di locali tecnici o macchine e la loro eventuale schermatura dai principali punti di osservazione stradale;

- il colore della tinteggiatura esterna del complesso dovrà essere scelto tra quello delle cromie delle terre, escludendo pertanto la colorazione gialla proposta. Inoltre, si suggerisce di differenziarne le tonalità onde delimitare il volume dei singoli corpi, al fine di sottolineare la conformazione di aggregato da cui risulta caratterizzato l'immobile. Dovranno contestualmente essere specificati, tramite l'indicazione di materiali e coloriture, tutti gli elementi che caratterizzano il progetto dell'esterno, quali le soglie dei muretti, le ringhiere, i cornicioni, e le pavimentazioni ecc. Allo scopo dovranno essere prodotti adeguati elaborati che possano dimostrare l'acquisizione delle indicazioni rese ed il dettaglio delle scelte progettuali mancanti.

Per quanto concerne la tutela archeologica, preso atto della tipologia di intervento, si richiede che tutte le operazioni di scavo siano condotte in regime di sorveglianza in corso d'opera, sotto la direzione scientifica di questa Soprintendenza, da parte di archeologi professionisti appositamente incaricati da codesta Committenza.

L'incarico prevederà che il tecnico prenda accordi preventivi con questo Ufficio sullo svolgimento dei lavori, ne renda conto comunicando eventuali rinvenimenti e li documenti con una relazione scritta redatta secondo le direttive impartite dalla Soprintendenza. Tale relazione dovrà essere prodotta anche in caso di esito negativo della sorveglianza archeologica.

In caso di rinvenimenti questa Soprintendenza procederà a valutare l'interferenza delle opere in progetto con le eventuali emergenze rinvenute tramite indagini archeologiche limitate od estese, condotte sotto la propria direzione scientifica da archeologi professionisti con oneri a carico della Committenza e con modalità e metodologie da valutarsi di volta in volta sulla base delle necessità di tutela.

Modalità e metodologie delle suddette indagini saranno di volta in volta valutate dallo scrivente Ufficio che si riserverà il diritto di fornire ulteriori indicazioni in corso d'opera e di chiedere, se necessario ai fini di tutela, successive modifiche al progetto.

Il parere definitivo sull'opera in progetto potrà in questo caso essere reso soltanto al termine delle suddette indagini archeologiche e dietro consegna della documentazione archeostratigrafica di rito redatta secondo le direttive impartite da questa Soprintendenza (giornali di scavo, schede stratigrafiche con relativo elenco, matrix, documentazione grafica e fotografica di scavo con relativo elenco degli elaborati, compresa una campagna fotografica degli eventuali reperti notevoli accompagnata da relativo elenco, elenco delle cassette con relativo contenuto).

Per ogni emergenza individuata sarà richiesta la compilazione della scheda SI su piattaforma SigecWeb, secondo standard ICCD, previa valutazione, da parte del Funzionario archeologo responsabile, della consistenza di tali contesti.

I reperti mobili, le strutture e/o le stratificazioni di interesse archeologico eventualmente poste in luce, ai sensi del dettato del comma 14, art. 25 D.Lgs. 50/2016, saranno oggetto di ulteriori specifiche per definirne le forme di conservazione, tutela e divulgazione.

Dovrà essere data comunicazione, con preavviso di almeno 15 giorni, dell'inizio dell'intervento e del nominativo della ditta o del professionista prescelto per l'incarico di sorveglianza



*archeologica e della data di inizio dell'intervento, agli indirizzi mbac-sabap-mar@mailcert.beniculturali.it e mariaraffaella.ciuccarelli@beniculturali.it*  
*Si rammenta, ad ogni buon conto, l'obbligo di ottemperare al dettato dell'art. 90 del D.Lgs. 42/2004, che prevede, in caso di rinvenimenti archeologici, l'immediata sospensione dei lavori e la comunicazione entro 24 ore alla Soprintendenza competente, al Sindaco o alle Autorità di Pubblica Sicurezza.*

(...)

**VISTO** che a seguito delle prescrizioni e in adeguamento al Parere N. 3769/20 della REGIONE MARCHE Servizio Tutela Gestione e Assetto del Territorio - PF Tutela del Territorio di Pesaro e Urbino è stato previsto un intervento di subirrigazione è stato richiesto con pg.n. 28727 del 14.04.2021 un parere al Settore I – U.O. Ambiente;

Visto che con nota del 16.04.2021 pg.n. 29765 il Settore I Servizi Risorse Umane e Tecnologiche U.O. Ambiente ha espresso il seguente parere (**Allegato 7**):

(...)

*.....fermo restando il rispetto di norme e regolamenti vigenti, allo stato non apparirebbero motivi ostativi al rilascio dell'autorizzazione allo scarico di acque reflue domestiche o assimilate.*

(...)

**VISTO** che a seguito delle modifiche e integrazioni in ottemperanza alle prescrizioni la ditta ha trasmesso via PEC (pg.21650 del 19/03/2021 e pg 3651 del 11.05.2021) ulteriore documentazione ed elaborati integrativi per cui il piano di recupero risulta costituito dai seguenti elaborati (conservati agli atti di ufficio):

- TAV.1 - RELAZIONE TECNICA ;
- TAV. 1BIS-NTA;
- TAV.2 – STATO ATTUALE STRALCI E DATI TECNICI ;
- TAV.3 – STATO ATTUALE – PLANIMETRIA GENERALE ;
- PLANIMETRIA CATASTALE CON PROPRIETA’;
- RELAZIONE PROPRIETA’ E ALLEGATI;
- DOCUMENTO SERVITU’;
- TAV.4 – STATO ATTUALE – PLANIMETRIE ;
- TAV.5 – STATO ATTUALE – PROSPETTI E SEZIONI ;
- TAV.6 – STATO DI PROGETTO – PLANIMETRIA GENERALE ;
- TAV.7 – STATO DI PROGETTO – PLANIMETRIE ;
- TAV.8 – STATO DI PROGETTO – PROSPETTI E SEZIONI ;
- TAV 9 – INTEGRATIVA CON SEZIONE;
- TAV.10 – SCHEMA FOGNARIO;
- RELAZIONE LR 14\_2008
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- RELAZIONE GEOLOGICA E CARATTERIZZAZIONE SISMICA;
- INTEGRAZIONE RELAZIONE GEOLOGICA;
- RELAZIONE COMPATIBILITA’ IDRAULICA
- RELAZIONE INVARIANZA IDRAULICA;
- RELAZIONE TECNICA DI COMPATIBILITA’ IDRAULICA;
- VALUTAZIONE CLIMA ACUSTICO;

**ATTESO CHE:**

il piano è conforme alla classificazione acustica del territorio comunale, approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 387 del 15.12.2005 e con delibera del Consiglio Comunale n. 26 del 12.02.2009, ai sensi dell'art. 8 della L.R. n. 28/2001.

**DATO ATTO CHE:**

il responsabile del procedimento è l'arch., Adelizzi Michele Funzionario della U.O. Pianificazione Urbanistica/Territoriale del Settore 4 Urbanistica.

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

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

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

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

**VISTO** il Regolamento Edilizio Comunale vigente.

**ATTESTATO:**

il rispetto di tutte le disposizioni e l'assolvimento di tutti gli adempimenti e prescrizioni previsti dal vigente Piano per la Prevenzione della Corruzione e Trasparenza, nonché delle direttive attuative dello stesso;

il rispetto di quanto previsto dal Codice di comportamento dei dipendenti pubblici - a norma dell'art. 54 del D.Lgs. 30 marzo 2001, n.165 - di cui al D.P.R. n.62/2013 integrato con deliberazione della Giunta Comunale n.503 del 30/12/2013.

che è stata verificata la regolarità tecnica amministrativa contabile in merito alla correttezza amministrativa ai sensi dell'art. 147 bis del TUEL e che il presente atto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente.

**VISTO** il verbale n. 27 della 2<sup>a</sup> Commissione Consiliare nella seduta del 27.07.2021;

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

Dirigente del Settore 4<sup>a</sup> Urbanistica, Arch. Adriano Giangolini in data 13.07.2021, favorevole;

Dirigente del Settore 3<sup>a</sup> Servizi Finanziari, Dott.ssa Daniela Mantoni in data 13.07.2021, non dovuto.

Mediante votazione espressa con sistema di votazione elettronica i cui risultati proclamati dalla Presidente sono i seguenti:

PRESENTI: 21

VOTANTI: 12

VOTI FAVOREVOLI: 12

VOTI CONTRARI: 0

ASTENUTI: 9 (Mazzanti, Tarsi, Magrini, Pierpaoli, Giuliani, Panaroni, Cecchetelli, Ilari, Serfilippi)

Si dà atto che i consiglieri Pedini, Cipriani, Ilari e Serfilippi risultano presenti alla seduta in videoconferenza ma gli stessi hanno dichiarato di avere problemi di connessione/di inserimento codice per procedere alla formalizzazione dell'espressione di voto e di non riuscire ad esprimerlo attraverso il sistema in uso. I consiglieri Pedini e Cipriani hanno precisato, entro il termine utile per tale dichiarazione, che il loro voto sarebbe stato **favorevole**, i consiglieri Ilari e Serfilippi hanno precisato, entro il termine utile per tale dichiarazione, di voler essere considerati **astenuti**. Pertanto nel foglio di votazione firmato digitalmente dalla Presidente del Consiglio e dal Segretario Generale risulta riportata la rettifica della presenza e dell'espressione di voto sulla base della dichiarazione dei consiglieri.

Il voto, così rettificato, viene inserito nella presente deliberazione come sopra riportato.

## **DELIBERA**

- 1) **di COSTITUIRE** tutte le premesse parti integranti e sostanziali del presente atto deliberativo come se le stesse fossero qui integralmente riportate;
  
- 2) **di INDIVIDUARE** la zona oggetto della presente deliberazione come zona di recupero ai sensi dell'articolo 27 comma 2 della Legge 457/78 e precisamente corrispondente ai mappali 128 sub 3 del foglio 3 del NCEU e mappali 191 e 194 del foglio 3 del Catasto Terreni, subordinando il rilascio dei titoli edilizi per intervenire nelle aree di cui sopra alla formazione di un piano di recupero secondo quanto stabilito dall'art. 27 comma 3 della L. 457/78 sopra riportato;
  
- 3) **di ADOTTARE** nel rispetto delle condizioni e delle prescrizioni richiamate in premessa, il “Piano di Recupero di iniziativa privata in Variante al P.R.G. ai sensi degli artt. 27-28-29 della Legge 457/1978 e dell'art. 30 della L.R. 34/92 dell'immobile denominato “Ristorante Nuova Casaccia” sito in Località Roncosambaccio – Strada Comunale N.70/A. costituito dai seguenti elaborati (conservati agli atti di ufficio)

- TAV.1 - RELAZIONE TECNICA ;
- TAV. 1BIS-NTA;
- TAV.2 – STATO ATTUALE STRALCI E DATI TECNICI ;
- TAV.3 – STATO ATTUALE – PLANIMETRIA GENERALE ;
- PLANIMETRIA CATASTALE CON PROPRIETA’;
- RELAZIONE PROPRIETA’ E ALLEGATI;
- DOCUMENTO SERVITU’;
- TAV.4 – STATO ATTUALE – PLANIMETRIE ;
- TAV.5 – STATO ATTUALE – PROSPETTI E SEZIONI ;
- TAV.6 – STATO DI PROGETTO – PLANIMETRIA GENERALE ;
- TAV.7 – STATO DI PROGETTO – PLANIMETRIE ;
- TAV.8 – STATO DI PROGETTO – PROSPETTI E SEZIONI ;
- TAV.9 – INTEGRATIVA CON SEZIONE;
- TAV.10 – SCHEMA FOGNARIO;
- RELAZIONE LR 14\_2008
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- RELAZIONE GEOLOGICA E CARATTERIZZAZIONE SISMICA;
- INTEGRAZIONE RELAZIONE GEOLOGICA;

- RELAZIONE COMPATIBILITA' IDRAULICA
- RELAZIONE INVARIANZA IDRAULICA;
- RELAZIONE TECNICA DI COMPATIBILITA' IDRAULICA;
- VALUTAZIONE CLIMA ACUSTICO;

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

**5) di DARE ATTO** che il Piano di Recupero è stato **escluso dalle procedure di VAS** (Valutazione Ambientale Strategica), di cui al Paragrafo A3) comma 5 della D.G.R. 1647/2019, da parte della Provincia di Pesaro-Urbino con **Determinazione n. 1227 del 09/12/2020**, acquisita via PEC e assunta agli atti con prot. n. 86992 del 09/12/2020;

**6) di DARE ATTO** che il Piano di Recupero con Determinazione Dirigenziale del Servizio 3-Amministrativo-Ambiente-\_Trasporto privato la Provincia di Pesaro-Urbino con **Determinazione n. 1040 del 29/10/2020**, acquisita via PEC e assunta agli atti con prot. n. 76896 del 04/11/2020 ha espresso Valutazione di Screening positiva,

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

**8) di DARE MANDATO** al Dirigente del Settore 4 Urbanistica, in seguito all'approvazione del piano in oggetto, per tutti gli adempimenti relativi al perfezionamento della Convenzione Urbanistica, demandando allo stesso di apportare le modifiche e/o le integrazioni che potranno essere necessarie, fermo restando che non dovranno essere modificati gli aspetti sostanziali;

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

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

Inoltre, mediante votazione espressa con sistema di votazione elettronica i cui risultati proclamati dalla Presidente sono i seguenti:

PRESENTI: 21

VOTANTI: 13

VOTI FAVOREVOLI: 13

VOTI CONTRARI: 0

ASTENUTI: 8 (Serfilippi, Mazzanti, Tarsi, Magrini, Pierpaoli, Giuliani, Panaroni, Ilari)

Si dà atto che i consiglieri Pedini, Cipriani e Ilari risultano presenti alla seduta in videoconferenza ma gli stessi hanno dichiarato di avere problemi di connessione/di inserimento codice per procedere alla formalizzazione dell'espressione di voto e di non riuscire ad esprimerlo attraverso il sistema in uso. I consiglieri Pedini e Cipriani hanno precisato, entro il termine utile per tale dichiarazione, che il loro voto sarebbe stato **favorevole**, il consigliere Ilari ha precisato, entro il termine utile per tale dichiarazione, di voler essere considerato **astenuito**.

Pertanto nel foglio di votazione firmato digitalmente dalla Presidente del Consiglio e dal

Segretario Generale risulta riportata la rettifica della presenza e dell'espressione di voto sulla base della dichiarazione dei consiglieri.

Il voto, così rettificato, viene inserito nella presente deliberazione come sopra riportato.

### **DELIBERA**

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

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

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

**La Presidente**  
Cecchetelli Carla  
F.to digitalmente

**Il Segretario Generale**  
Morganti Stefano  
F.to digitalmente

---

La presente deliberazione del Consiglio Comunale N. **165** del **30/07/2021** 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 05/08/2021

L'incaricato dell'ufficio segreteria  
DANIELA MOGETTA

---

---