



COMUNE DI FANO

Provincia di Pesaro e Urbino

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Nr. 76

del 14/03/2024

OGGETTO: ADOZIONE PIANO DI RECUPERO IN VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO PER LA RISTRUTTURAZIONE DI DUE UNITA' IMMOBILIARI CON TRASPOSIZIONE DI VOLUMI IN UN FABBRICATO SITO IN VICOLO GALLIZI 8 E 10. AI SENSI DELL'ART. 30 DELLA L.R. 34/1992 E SS.MM.II

L'anno **duemilaventiquattro**, il giorno **quattordici** del mese di **marzo** alle ore **8,30** nella Residenza Municipale della città di Fano, convocata su invito del Sindaco, disposta nei modi di legge, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei signori:

1) SERI MASSIMO	<i>SINDACO</i>	Presente
2) FANESI CRISTIAN	<i>VICE SINDACO</i>	Presente
3) MASCARIN SAMUELE	<i>ASSESSORE ANZIANO</i>	Presente
4) BRUNORI BARBARA	<i>ASSESSORE</i>	Presente
5) CUCCHIARINI SARA	<i>ASSESSORE</i>	Assente
6) FATTORI CORA	<i>ASSESSORE</i>	Presente
7) LUCARELLI ETIENN	<i>ASSESSORE</i>	Presente
8) TINTI DIMITRI	<i>ASSESSORE</i>	Assente

Assenti: **2**

Presenti: **6**

Assume la Presidenza **SERI MASSIMO**

Partecipa con funzioni consultive, referenti, di assistenza e verbalizzazione il Segretario Generale **MORGANTI STEFANO**

OGGETTO: ADOZIONE PIANO DI RECUPERO IN VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO PER LA RISTRUTTURAZIONE DI DUE UNITA' IMMOBILIARI CON TRASPOSIZIONE DI VOLUMI IN UN FABBRICATO SITO IN VICOLO GALLIZI 8 E 10. AI SENSI DELL'ART. 30 DELLA L.R. 34/1992 E SS.MM.II

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO:

che in data 26/09/2023 assunto agli atti al prot.94953 è stata presentata la richiesta a firma dell'arch. Antonio Feligiotti per l'approvazione di un Piano di Recupero per la ristrutturazione con trasposizione di volumi, ubicato in un fabbricato sito in vicolo Gallizi 8 10 in Fano distinto al Catasto al Foglio 141, mapp.606 sub 3-4;

che il progetto presentato redatto dal progettista arch. Antonio Feligiotti, è costituito dai seguenti elaborati:

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA.pdf
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.pdf
RELAZIONE ai sensi dell'art.5 della L.R. 14 del 2008.pdf
RELAZIONE LEGGE 13.89.pdf
Relazione-Invarianza-Idraulica.pdf
Asseverazione sulla compatibilità idraulica.pdf
RELAZIONE GEOLOGICA.pdf
Norme tecniche di attuazione del piano di recupero.pdf
Schema_CONVENZIONE.pdf
T1 - VISTA AEREA / CATASTO.pdf
T2 - PIANTE STATO DI FATTO - PIANO TERRA / PIANO PRIMO.pdf
T3 - PIANTE STATO DI FATTO - PIANO 2 / COPERTURA.pdf
T4 - SEZIONI E PROSPETTI - STATO DI FATTO.pdf
T5 – PROGETTO PIANTE PIANO TERRA / PIANO PRIMO.pdf
T6 – PROGETTO PIANTE PIANO SECONDO / PIANO COPERTURA.pdf
T7 – PROGETTO SEZIONI / PROSPETTO /PARTICOLARI.pdf

PRESO ATTO CHE:

con delibera del Consiglio Comunale n. 648 del 21/12/1978 il Comune ha individuato tale area come “zona di recupero” ai sensi della L. 457/78 e il P.R.G. vigente all'art. 2 comma 6 delle N.T.A conferma l'individuazione delle zone di recupero o contestualmente all'approvazione dei piani di recupero, tale individuazione viene effettuata ai sensi dell'art.27 comma 2 della L. 457/78;

il P.R.G. vigente individua l'area in oggetto come zona omogenea “A” ai sensi del D.M. 1444/68;

il P.R.G. vigente all'art. 9 comma 2 delle N.T.A. prevede per tale zona l'attuazione mediante Piano Particolareggiato o piano equivalente attuativo (piano di recupero, piano di zona ...) che ne definisce le destinazioni d'uso e le modalità d'intervento;

il PRG vigente all'art. 9 comma 3 prevede che il Piano Particolareggiato del centro storico approvato con D.C.C. n. 126 del 21 marzo 1980 conserva validità e il fabbricato in questione è classificato per le tipologie di intervento come “A3” e per tale edificio è ammesso l'intervento di “RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA”.

Il Piano regolatore adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 189 del 18.11.2023 prevede:
N. 76 del 14/03/2024

Art. 14 – Zone di valore storico architettonico ambientale: norme generali

(...)

4. Il Piano Particolareggiato del Centro Storico vigente viene sostituito dalle presenti norme. Sono fatti salvi i Piani di Recupero adottati o per i quali sia stato avviato l'iter procedimentale alla data di adozione delle presenti NTA e i Piani di Recupero approvati conservano validità con possibilità di utilizzare la normativa più favorevole contenuta nelle presenti norme.

(...)

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

VISTO il progetto presentato che prevede:

la ristrutturazione attraverso un miglioramento delle condizioni statiche e sismiche senza modificare la sagoma di massimo ingombro e l'impianto strutturale dell'edificio ed in particolare:

- la conservazione della funzione residenziale che verrà recuperata nel rispetto del reinserimento nel paesaggio urbano del centro storico.

- ricomposizione volumetrica attraverso un trasferimento di volumi il cui saldo finale sarà in diminuzione.

l'apposizione del pacchetto isolante volto ad efficientare l'immobile sotto l'aspetto energetico con aumento di almeno due classi energetiche.

- nel rispetto delle caratteristiche compositive del fabbricato vi sarà un riordino della facciata su via Gallizi recuperando, l'apparato ornamentale delle cornici e il paramento murario faccia a vista nei due corpi di fabbrica dell'edificio.

- la sostituzione della copertura in legno, le cui travi sono fortemente ammalorate, mantenendo l'orditura attuale, con legname certificato e con tavolato chiodato, mentre il soffitto piano in camorcanna, semplice e privo di decorazioni, ormai quasi completamente crollato, non verrà ricostruito.

- la sostituzione degli infissi con analoghi in legno verniciato con miglioramento della trasmittanza;

- la sostituzione dei solai in latero-cemento con solai in legno con travi collegate ai cordoli e soletta armata con calcestruzzo strutturale leggero collegata tramite barre resinate alle pareti perimetrali. Le altezze dei piani, determinate dall'involucro rimangono pressoché inalterate;

RITENUTO necessario al fine della riqualificazione del centro storico prevedere interventi con ricomposizione volumetrica senza aumento di volumetria, al fine di migliorare le condizioni di vivibilità e le condizioni igieniche sanitarie degli ambienti.

VISTA la normativa di riferimento che disciplina gli interventi ammessi per l'edificio in questione, al fine di riqualificare l'immobile preservandone la funzione residenziale esistente, nel rispetto dei caratteri del contesto del centro storico, si rende necessario procedere alla proposta di approvazione del presente Piano di Recupero di iniziativa privata in variante al Piano Particolareggiato del Centro Storico.

DATO ATTO CHE:

- in data 05/10/2023 - prot. 99010 è stato richiesto l'avvio del procedimento alla Provincia di Pesaro e Urbino per la verifica di Assoggettabilità a V.A.S. in forma semplificata (paragrafo A.3, comma 5, DGR 1647/2019);

- in data 06/10/2023 - prot. 99437è stato acquisito l'avvio del procedimento della Provincia di Pesaro e Urbino di verifica di Assoggettabilità a V.A.S. in forma semplificata;
- in data 14/11/2023 - prot. 113000 è stata acquisita la Determinazione di esclusione dalla procedura di VAS n. 1337 del 14/11/2023; (allegato 1)
- con nota del 19.10.2023 pg.104203 è stata indetta una Conferenza dei Servizi in forma semplificata e in modalità asincrona ai sensi ai sensi dell'art. 14 bis della legge n. 241/90 e ss.mm.ii. per l'acquisizione dei pareri tecnici preliminari all'adozione dello stesso del piano di recupero.

In particolare sono stati invitati a partecipare alla Conferenza di Servizi i seguenti soggetti/enti/uffici:

- REGIONE MARCHE - SERVIZIO TUTELA, GESTIONE E ASSETTO DEL TERRITORIO -
P.F. Tutela del Territorio di Pesaro Urbino
Parere ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/01 e s.m.i.

- AST - AZIENDA SANITARIA TERRITORIALE

- COMUNE DI FANO – U.O.C. S.U.A.E.

- il termine perentorio entro il quale le Amministrazioni coinvolte dovevano chiedere eventuali integrazioni documentali o chiarimenti relativi a fatti, stati o qualità, è scaduto il giorno 03/11/2023;
- è pervenuta la seguente nota di richiesta di documentazione integrativa:

- REGIONE MARCHE - SERVIZIO TUTELA, GESTIONE E ASSETTO DEL TERRITORIO -
P.F. Tutela del Territorio di Pesaro Urbino
Parere ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/01 e s.m.i.

- con nota del 03.11.2023 pg.109413 è stata sospesa la Conferenza dei Servizi;

- con pg. n.124023 del 19/12/2023 è stata acquisita la documentazione integrativa inoltrata via PEC da parte del tecnico progettista;

- con nota del 20.12.2023 pg.124727 è stata indetta la seconda Conferenza dei Servizi in forma semplificata e in modalità asincrona ai sensi 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;

EVIDENZIATO che sono pervenuti, i seguenti pareri:

- AST - AZIENDA SANITARIA TERRITORIALE in data 22/11/2023 con prot. 115549, parere favorevole: (allegato 2)

- REGIONE MARCHE - SERVIZIO TUTELA, GESTIONE E ASSETTO DEL TERRITORIO -
P.F. Tutela del Territorio di Pesaro Urbino- Parere ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/01 e s.m.i.
(allegato 3)
(...)

*Per quanto sopra esposto e considerato, in sede di valutazione finale e per quanto di specifica competenza di questa struttura regionale, si esprime **parere favorevole** in ordine alla compatibilità del Piano di Recupero in oggetto con le condizioni geomorfologiche del territorio, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/01, comprensivo 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 sotto riportate:

- Per la progettazione esecutiva degli interventi strutturali ci si dovrà avvalere di uno studio geologico-geotecnico-sismico di dettaglio nel rispetto delle disposizioni recate dal D.M. 17 gennaio 2018 "Aggiornamento delle Norme Tecniche per le Costruzioni" e relativa Circolare esplicativa CS LL.PP. n.7/2019, in funzione delle indagini geognostiche e geofisiche da eseguire in sito (cap.6.2.1 e 6.2.2 delle NTC2018), con definizione del modello geologico, geotecnico del terreno fino alle profondità influenzate, direttamente o indirettamente, dalle costruzioni (volume significativo).

- Con riguardo allo studio di Microzonazione Sismica di 2° livello del Comune di Fano, nel quale l'area d'interesse è individuata come "Zone stabili suscettibili di amplificazioni locali" (Microzona 2003), si rimanda al pieno rispetto delle disposizioni contenute nelle correlate NTA di PRG, con particolare riguardo agli studi ed indagini da eseguire in sede di progettazione degli interventi.

- Si ritiene inoltre necessaria la verifica del coefficiente di sicurezza alla liquefazione alle profondità interessate dalle opere previste in progetto e, ove si riscontrino terreni potenzialmente liquefacibili, sia con metodi empirici che semplificati, in modo da esprimere il rischio di liquefazione in termini di fattore di sicurezza come previsto dalle NTC 2018-Cap.7.

- Per l'elaborazione della progettazione esecutiva strutturale si dovrà fare particolare riferimento al Capitolo C8 - Costruzioni esistenti del D.M. 17 gennaio 2018, relativo agli interventi su costruzioni esistenti. In particolare secondo 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. E' 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.

In ogni caso andranno eseguiti saggi in corrispondenza delle murature portanti esistenti, in particolare a livello di fondazioni, per definire le caratteristiche di resistenza da attribuire al sistema fondale, in ragione anche del suo stato di conservazione, procedendo di conseguenza, se le condizioni lo richiedano, alla progettazione di appropriate opere di consolidamento/risanamento, come peraltro indicato nell'allegata Tavola 6 dell'ottobre 2023. Si consideri al riguardo che le fondazioni dell'edificio andrebbero immorsate all'interno dei livelli ghiaiosi compatti.

Si precisa inoltre che al ricorrere delle circostanze di cui al suddetto paragrafo Valutazione della Sicurezza del cap. 8 delle N.T.C. 2018, è prevista l'esecuzione delle verifiche del sistema delle fondazioni, rimanendo nella responsabilità del progettista la decisione in merito alla scelta delle indagini/prove ecc.... da effettuare, come indicato nello stesso capitolo.

Alla luce degli esiti della suddetta attività, oltre alla progettazione degli interventi di miglioramento/adeguamento sismico, andranno anche definire in dettaglio sia le modalità esecutive dei lavori che le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici che verranno adottati allo scopo di garantire adeguate condizioni di sicurezza in fase esecutiva e la salvaguardia del tessuto urbano sull'ambito di possibile influenza delle lavorazioni.

- Al fine di mantenere costanti nel tempo le caratteristiche geomeccaniche dei terreni di fondazione, si raccomanda di realizzare un efficiente sistema di regimazione e raccolta delle acque superficiali provenienti dalla copertura, che andranno convogliate per lo smaltimento attraverso la fognatura pubblica, evitando interferenze delle stesse con i terreni di fondazione, ristagni e dispersioni incontrollate nei terreni contermini.

ATTESO che il piano di recupero proposto è stato escluso dalle procedure di VAS con Determinazione dirigenziale della provincia di Pesaro e Urbino n. 1337 del 14.11.2023; (allegato 1)

ATTESO che il piano di recupero oggetto della presente deliberazione è conforme alla classificazione acustica del territorio comunale – approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 387 del 15.12.2005 e con delibera del Consiglio Comunale n. 26 del 12.02.2009 – ai sensi dell’art. 8 della L.R. n. 28/2001 e con delibera del Consiglio Comunale n. 26 del 12.02.2009 – ai sensi dell’art. 8 della L.R. n. 28/2001;

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

VISTA la Legge Regionale 30/11/2023 n. 19 e s.m.i, Norme della pianificazione per il governo 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;

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

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

VISTO il P.R.G. adottato con Delibera di Consiglio Comunale n° 189 del 18/11/2023;

VISTO il Regolamento Edilizio Comunale vigente;

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

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 in conformità a quanto disposto dalle linee Guida ANAC n. 15/2019 e/o la normativa in materia di conflitto di interessi, per la procedura in oggetto non è stata presentata dal RUP alcuna dichiarazione circa la sussistenza di una situazione di conflitto di interessi.

ATTESTATA la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa del presente atto” e che il presente atto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente;

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

- parere di regolarità tecnica del Responsabile Servizio interessato Arch. Adriano Giangolini in data 12.03.2024 favorevole;
- parere di regolarità contabile della Responsabile dei Servizi Finanziari Ragioneria Dott.ssa Daniela Mantoni in data 12.03.2024 non dovuto;

Ad unanimità di voti palesemente espressi;

DELIBERA

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

2. di **ADOTTARE**, nel rispetto delle condizioni e delle prescrizioni richiamate in premessa, il Piano di Recupero in variante al Piano Particolareggiato del centro storico per la ristrutturazione di due unità immobiliari con trasposizione di volumi in un fabbricato sito in Vicolo Gallizi 8 e 10 ai sensi dell'art. 30 della L.R. 34/1992 e s.m.i., costituito dai seguenti elaborati (agli atti del settore urbanistica):

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA.pdf
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.pdf
RELAZIONE ai sensi dell'art.5 della L.R. 14 del 2008.pdf
RELAZIONE LEGGE 13.89.pdf
Relazione-Invarianza-Idraulica.pdf
Asseverazione sulla compatibilità idraulica.pdf
RELAZIONE GEOLOGICA.pdf
Norme tecniche di attuazione del piano di recupero.pdf
Schema_CONVENZIONE.pdf
T1 - VISTA AEREA / CATASTO.pdf
T2 - PIANTE STATO DI FATTO - PIANO TERRA / PIANO PRIMO.pdf
T3 - PIANTE STATO DI FATTO - PIANO 2 / COPERTURA.pdf
T4 - SEZIONI E PROSPETTI - STATO DI FATTO.pdf
T5 – PROGETTO PIANTE PIANO TERRA / PIANO PRIMO.pdf
T6 – PROGETTO PIANTE PIANO SECONDO / PIANO COPERTURA.pdf
T7 – PROGETTO SEZIONI / PROSPETTO /PARTICOLARI.pdf
INTEGRAZIONI
RELAZIONE GEOLOGICA.pdf
T9 – PIANTE E PARTICOLARI SCARICHI.pdf

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

4. di **DARE ATTO** che il piano di recupero proposto è stato escluso dalle procedure V.A.S. con Determinazione dirigenziale della provincia di Pesaro e Urbino n. 1335 del 14.11.2023;

5. di **DARE ATTO** che il piano di recupero oggetto della presente deliberazione è conforme alla classificazione acustica del territorio comunale – approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 387 del 15.12.2005 – ai sensi dell'art. 8 della L.R. n. 28/2001 e con delibera del Consiglio Comunale n. 26 del 12.02.2009 – ai sensi dell'art. 8 della L.R. n. 28/2001 e con delibera del Consiglio Comunale n. 26 del 12.02.2009 – ai sensi dell'art. 8 della L.R. n. 28/2001.

6. di **DARE MANDATO** al Dirigente del Settore IV - Urbanistica per tutti gli adempimenti conseguenti e necessari in ottemperanza a quanto prescritto dalla citata L.R. N° 34/1992;

7. di **DARE ATTO** che la presente Deliberazione sarà pubblicata sul sito istituzionale del Comune nell'ambito di “Amministrazione Trasparente” ai sensi del D.Lgs. 33/2013 e ss.mm.ii.;

8. di **DARE ATTO** che il Responsabile del Procedimento è l'ing. Marco Ferri Funzionario preposto U.O. Pianificazione Urbanistica / Territoriale del Settore 4 - Servizio Urbanistica);

Inoltre con separata ed unanime votazione palesemente espressa

DELIBERA

DI DICHIARARE il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art.134 comma 4 del D.L. n. 267 del 18.8.2000 per dar fine ai lavori edili di ristrutturazione dell'edificio che hanno già avuto inizio per la parte non oggetto di Piano di Recupero. L'urgenza della chiusura dei lavori è legata al decoro cittadino in considerazione del fatto che il cantiere è visibile anche da Via Garibaldi.

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

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

Il Sindaco
Seri Massimo
F.to digitalmente

Il Segretario Generale
Morganti Stefano
F.to digitalmente

La presente deliberazione di Giunta N. **76** del **14/03/2024** sarà pubblicata all'Albo Pretorio e contestualmente comunicata in elenco ai Capigruppo Consiliari ai sensi dell'art.125, comma 1, D. Lgs. n. 267/2000.

E' stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4° del D. Lgs. n. 267/2000;

Fano, li 18/03/2024

L'incaricato dell'ufficio segreteria
RAFFAELLA PORTINARI GLORI
