



Deliberazione N. 267 / 2012

Estratto dal verbale delle deliberazioni di Giunta

OGGETTO: COMUNE DI FANO - ART. 26 CO.3 L.R. 34/92 E S.M. - PARERE DI CONFORMITA' CON RILIEVI - PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA IN VARIANTE AL P.R.G. DELLE ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO DEI NUCLEI EXTRAURBANI "B5" E MODIFICA DEGLI ARTT. 35 E 36 DELLE N.T.A. DEL P.R.G.

L'anno **duemiladodici** il giorno **sette** del mese di **Dicembre** alle ore **08:30** in Pesaro nella sala delle adunanze "Sara Levi Nathan".

A seguito di avvisi, si è riunita la Giunta Provinciale nelle persone dei Signori:

RICCI MATTEO	Presidente	Presente
ROSSI DAVIDE	Vice Presidente	Presente
CIARONI DANIELA	Assessore	Assente
GALUZZI MASSIMO	Assessore	Presente
MINARDI RENATO CLAUDIO	Assessore	Presente
MORANI ALESSIA	Assessore	Assente
PORTO TARCISIO	Assessore	Presente
SERI MASSIMO	Assessore	Presente

Assiste il Segretario Generale **BENINI RITA**.

Riconosciuta legale l'adunanza il Sig. **RICCI MATTEO**, assunta la Presidenza, invita i Membri della Giunta stessa a prendere in trattazione i seguenti oggetti:

(OMISSIS)

LA GIUNTA PROVINCIALE

Visti:

- la rispondenza ai fini generali ed alle competenze della Provincia fissati dall'art. 19 del T.U.E.L. n. 267/2000 e dallo Statuto;
- la rispondenza alle linee programmatiche di cui all'art. 46, III co. Del T.U.E.L., la rispondenza ad altri atti di natura programmatica approvati dal Consiglio (art. 42 TUEL);

Vista la legge regionale 05.08.1992, n. 34 così come modificata dalla legge regionale 16 agosto 2001 n.19.

Visti in particolare:

- l'art. 3 comma 1 lett. a) della suddetta L.R. 34/92 secondo cui è attribuita alla provincia, per il rispettivo territorio, l'espressione dei pareri di cui all'art. 26 sugli strumenti urbanistici generali comunali, sui regolamenti edilizi e sulle relative varianti, sugli strumenti urbanistici attuativi in variante agli strumenti urbanistici comunali, non rientranti nelle previsioni di cui all'art. 15, comma 5;
- l'art. 26 comma 10 della suddetta L.R. 34/92 secondo cui le disposizioni per l'approvazione dei P.R.G., previste ai commi precedenti del medesimo articolo, si applicano anche alle varianti agli strumenti urbanistici generali.

Vista la delibera amministrativa del Consiglio Regionale delle Marche n. 197 del 03.11.1989 (P.P.A.R.).

Visto il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato con deliberazione di questo Consiglio n.109 del 20 luglio 2000.

VISTO ED ASSUNTO IN PREMESSA IL PARERE FAVOREVOLE CON RILIEVI RIF. PROT. 44631/2012 ESPRESSO DAL SERVIZIO URBANISTICA – PIANIFICAZIONE TERRITORIALE – V.I.A. – V.A.S. – AREE PROTETTE IN DATA 12.11.2012 IN MERITO AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA IN VARIANTE AL P.R.G. DELLE ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO DEI NUCLEI EXTRAURBANI “B5” E MODIFICA DEGLI ARTT. 35 E 36 DELLE N.T.A. DEL P.R.G., DEL COMUNE DI FANO; parere che di seguito si riporta:

““1. PREMESSA

L'Amministrazione Comunale di Fano, con delibera di C.C. n. 325 del 14/11/2011, ha adottato una Variante Parziale al PRG vigente relativa al Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica in variante al PRG delle zone residenziali di completamento dei nuclei extraurbani "B5" e modifica degli art. 35 e 36 delle NTA. La variante è stata adottata definitivamente con delibera di C.C. n. 117 del 22/05/2012.

Con nota prot. n. 43145 del 20.06.2012 il Comune ha trasmesso a questa Amministrazione Provinciale la richiesta di parere di conformità ai sensi dell'art. 26 della LR 34/92, così come modificata dalla LR 19/01, unitamente agli elaborati tecnico-amministrativi che compongono la variante.

La richiesta, recante il timbro di posta in arrivo del 26/06/2012, è stata acquisita agli atti di questa Amministrazione con prot. n. 44631 del 27/06/2012.

Con lettera prot. n. 49314 del 16/07/2012, la Provincia di Pesaro e Urbino ha comunicato l'avvio del procedimento.

Dagli Atti Amministrativi trasmessi, risulta che la delibera consiliare è stata depositata presso la Segreteria del Comune a libera visione del pubblico per sessanta giorni consecutivi e durante il periodo di deposito sono prevenute 68 osservazioni.

Con lettera del 26.06.2012 acquisita agli atti in data 27.06.2012 con prot. 46407 del 03.07.2012, l'associazione Italia Nostra ha trasmesso alcune considerazioni in merito al Piano Particolareggiato in variante.

Con protocollo n. 50950/2012 è stata acquisita agli atti una nota trasmessa tramite P.E.C. da parte dell'Associazione Lupus in Fabula riportante considerazioni in merito al Piano Particolareggiato in variante.

2. ATTI AMMINISTRATIVI E TECNICI

Gli atti e gli elaborati adottati e trasmessi agli Uffici Provinciali con la richiesta di parere di cui all'oggetto sono i seguenti:

- Delibera di CC n. 325 del 14/11/2011 di adozione della variante;
- Delibera di CC n. 117 del 22/05/2012 di adozione definitiva della variante;
- Atti relativi alla pubblicazione della variante;
- Relazione illustrativa e verifica degli standard urbanistici;
- Norme Tecniche di Attuazione;
- Analisi di sostenibilità ambientale negli strumenti urbanistici, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 17 giugno 2008, n. 14;
- Rapporto del piano particolareggiato con le zone vincolate ai sensi del D.L.vo 42/2004 e ss.mm.ii - Tav.1 e Tav.2 – scala 1:10.000;
- Interferenze con zone di dissesto e/o esondabili vincolate dal PAI - Tav.1 e Tav. 2 – scala 1:10.000;

- Rapporto con i vincoli di P.P.A.R Sistema Paesistico Ambientale - Tav.1 e Tav. 2 – scala 1:10.000;
- Sistema Infrastrutturale –Viabilità - Tav.1 e Tav. 2 – scala 1:10.000;
- Sistema Infrastrutturale – Principali reti tecnologiche - Tav.1, Tav. 2, Tav. 3, Tav. 4 – scala 1:10.000;
- Rapporto del Piano Particolareggiato con ulteriori vincoli di P.R.G. - Tav.1 e Tav. 2 – scala 1:10.000;
- Rapporto del Piano Particolareggiato con il Piano di Zonizzazione Acustica - Tav.1 e Tav. 2 – scala 1:10.000;
- Studio geologico - geomorfologico - idrologico e idrogeologico;
- Inquadramento territoriale su base P.R.G. - scala 1:20.000;
- Nuclei ExtraUrbani (NEU) da 01 a 23 - TAV. A - scala 1:5.000, TAV B – scala 1:1.000 (n. 44 Tavole)
- Schede dei lotti e Schede di intervento specifiche relative agli edifici censiti al Catasto Pontificio e al Catasto di Primo Impianto;

3. PARERI ENTI

Relativamente ai pareri di competenza sulla Variante, in aggiunta a quanto riportato nella determinazione n. 588 del 08/03/2011 relativa alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS si riporta di seguito il parere acquisito dall'Amm.ne Comunale in ordine alla compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni geomorfologiche del territorio

Parere del Servizio 4.2 (Suolo - attività estrattive - acque pubbliche - servizi pubblici locali) della Provincia di Pesaro e Urbino prot. n. 23146 del 02/04/2012 “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 condizionato al rispetto delle seguenti prescrizioni: “Per ogni singolo intervento strutturale andrà sviluppata la relazione geologica e lo studio geotecnico che rispettivamente esponga e commentino i metodi ed i risultati delle indagini di caratterizzazione e modellazione geologica e geotecnica del sito, supportati da specifiche indagini geognostiche, con prove in sito ed in laboratorio, rilevando leventuale presenza di acque nei terreni, secondo quanto disposto dal D.M. 14/01/2008.

Si dovrà procedere alla definizione degli scenari di pericolosità sismica locale mediante specifiche analisi, come prescritto dal D.M. 14/01/2008, attraverso un significativo numero di prove geofisiche (Vs30) e geotecniche, sia in sito che in laboratorio, rivolte alla definizione del comportamento dei terreni sotto sollecitazione dinamica.

Nel contesto della progettazione esecutiva, verificata l'esatta geometria degli sbancamenti rispetto alle reali condizioni al contorno, andranno effettuate puntuali verifiche di sicurezza sui fronti di sbancamento, secondo le indicazioni contenute al paragrafo 6.8.6 "Fronti di scavo" del D.M. 14/01/2008. Sulla base degli esiti di tali verifiche andrà valutata la necessità di ricorrere all'esecuzione di opere di presidio o strutture di sostegno, prima o durante l'esecuzione degli scavi, a salvaguardia delle eventuali strutture ed infrastrutture esistenti.

Gli interventi strutturali, 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 dal D.M. 14 gennaio 2008.

ASPETTI IDROLOGICI-IDRAULICI

Si richiama l'art. 10 della L.R. 22/11 "Norme in materia di riqualificazione urbana sostenibile e assetto idrogeologico" il quale prevede che gli strumenti di pianificazione del territorio e loro varianti, da cui derivi una trasformazione territoriale in grado di modificare il regime idraulico, contenga una "Verifica di compatibilità idraulica", redatta da un tecnico abilitato.

Tale verifica è tesa a valutare l'ammissibilità della previsione urbanistica, considerando le interferenze con le pericolosità idrauliche presenti o potenziali e la necessità prevedere interventi per la mitigazione del rischio, nonché le possibili alterazioni del regime idraulico che la trasformazione d'uso del suolo può determinare.

La norma contempla altresì la previsione delle misure compensative, rivolte al perseguimento del principio dell'invarianza idraulica della trasformazione.

Quanto sopra secondo i criteri modalità e indicazioni tecnico-operative in corso di definizione con Regolamento di Giunta Regionale.

Le opere per il perseguimento delle finalità di cui al presente articolo, ovvero misure di mitigazione e di compensazione, andranno progettate congiuntamente agli interventi e classificate come opere di urbanizzazione primaria.

Con riferimento a quanto sopra, relativamente al sistema infrastrutturale, si rimarca anzitutto la necessità, almeno nel territorio che si estende dall'Autostrada A14 alla S.S. Adriatica, di programmare la realizzazione della rete acque bianche, fermo restando l'obbligo di prevedere dispositivi di invarianza idraulica, al fine di non aggravare le attuali condizioni di criticità e pericolosità, più volte evidenziate, dovute alla difficoltà di drenaggio ed alla ridotta officiosità idraulica del reticolo idrografico minore.

In ogni caso qualora si prevedano scarichi di acque provenienti dalle zone di piano su fossi o corsi d'acqua in genere, anche non demaniali detta "Verifica di compatibilità idraulica" dovrà contenere una

valutazione, preferibilmente con verifica idraulica, sull'idoneità del corpo recettore allo smaltimento delle portate attuali e in progetto prevedendo, nel caso, gli interventi necessari alla sua sistemazione/adeguamento.

A tal proposito si ricorda che tutti gli interventi da eseguirsi su corsi d'acqua demaniali, compresi gli scarichi, sono soggetti a preventiva autorizzazione ai sensi del R.D. 523/1904.

Nei territori oggetto d'intervento con trasformazioni urbanistiche che comportino l'impermeabilizzazione dei suoli, per i quali non siano possibili canalizzazioni delle acque bianche verso corpi idrici recettori o collettori fognari l'adozione di sistemi di drenaggio o di infiltrazione facilitata per lo smaltimento delle acque, fermo restando l'obbligo di prevedere dispositivi di invarianza idraulica, è subordinata alla redazione di studi specifici con i quali siano dimostrate le condizioni di conservazione dell'equilibrio geomorfologico, idrogeologico ed idraulico dell'ambito territoriale interessato.

Il progetto completo di calcoli idraulici del sistema drenate dovrà documentare la funzionalità del sistema per adeguati tempi di ritorno, in relazione alla permeabilità dei terreni e al livello piezometrico in sito. Al fine di garantire l'efficienza nel tempo evitando fenomeni d'impaludamento e possibili danni a strutture ed infrastrutture esistenti e future andrà predisposto, quale parte integrante del progetto esecutivo delle opere drenanti uno specifico piano di manutenzione, con individuazione del soggetto che dovrà farsene carico.

Andrà limitata l'impermeabilizzazione delle superfici scoperte, privilegiando l'utilizzo di pavimentazioni permeabili o semipermeabili.

Per evitare accumuli idrici ed infiltrazioni in corrispondenza delle strutture controterra (piani interrati, opere di contenimento, ecc..), queste andranno adeguatamente impermeabilizzate e sempre munite di drenaggio a tergo, su tutta l'altezza del paramento, con canaletta alla base che consenta la raccolta delle acque, da convogliarsi con condotte a tenuta fino allo smaltimento nel recapito finale.

In presenza di falda superficiale, durante l'esecuzione delle operazioni di sbanco si dovranno adottare soluzioni tecnico progettuali, atte ad evitare l'allagamento degli scavi (tipo Well-Point o simili) ed interferenze delle acque con i terreni di fondazione e le strutture da realizzarsi.

Sugli ambiti d'intervento andranno realizzati adeguati sistemi di regimazione, raccolta e smaltimento delle acque superficiali, evitando interferenze delle stesse con i terreni di fondazione.

4. OBIETTIVI E CONTENUTI GENERALI DELLA VARIANTE

Il Piano Particolareggiato delle zone residenziali di completamento dei nuclei extraurbani", in variante parziale al vigente PRG approvato con D.C.C. n.34 del 19/02/2009, individua nuovi nuclei residenziali di completamento che comprendono i nuclei extraurbani esistenti ovvero nuclei di edifici che hanno

perso o hanno visto trasformate le caratteristiche di ruralità e sono dotati di un sistema infrastrutturale minimo.

L'Amministrazione del Comune di Fano ha avviato le procedure di formazione del Piano Particolareggiato in ottemperanza alle prescrizioni contenute nel parere di conformità espresso dalla Provincia di Pesaro e Urbino ai sensi dell'art.26 della L.R.34/1992 e ss.mm.ii. (D.G.P. n.421 del 14/11/2008), ponendosi quale obiettivo prioritario da perseguire quello di contrastare il fenomeno della dispersione insediativa salvaguardando al contempo il patrimonio edilizio rurale di interesse storico, nel rispetto dei vincoli esistenti sul territorio del comune e del sistema insediativi-infrastrutturale esistente, in base alle reali necessità di ampliamento dei fabbricati esistenti e delle loro caratteristiche architettoniche e volumetriche, nonché del relativo carico urbanistico che ne consegue.

Il progetto, infatti, interessa esclusivamente le aree extraurbane del territorio comunale traendo origine dalle dinamiche socioeconomiche che trasformano il paesaggio agrario fanese ormai da decenni, delineando un nuovo assetto urbanistico del territorio frutto del complesso sistema di relazioni tra gli elementi della morfologia naturale e le attività antropiche.

Al fine di comprendere le dinamiche di trasformazione del paesaggio sono state condotte una serie di verifiche preliminari basate sulla ricognizione e analisi dei dati disponibili, di tipo normativo, vincolistico e infrastrutturale, a partire dalle quali sono stati successivamente effettuati studi di approfondimento pervenendo così alla definizione dei nuclei e all'individuazione dei nuovi lotti di completamento disciplinati ai sensi dell'art.35 delle NTA del PRG e classificati come zone B5.1 - Zone residenziali di completamento di nuclei extraurbani.

Trattandosi di Piano Particolareggiato in variante al vigente strumento urbanistico Generale ai sensi dell'art.6 del D.Lgs.152/2006 e ss.mm.ii., contemporaneamente al processo di formazione del Piano Particolareggiato è stata avviata l'elaborazione del rapporto preliminare ambientale per la verifica di assoggettabilità a VAS, in conformità quanto previsto dalla normativa Comunitaria e Nazionale, volto a valutare le congruenze ambientali delle proposte pianificatorie, al fine di assicurare che queste vengano considerate in modo completo e appropriato all'interno dei modelli di "sviluppo sostenibile", a partire dalle prime fasi del processo decisionale, analizzando i possibili impatti sul territorio e le interferenze con il sistema di vincoli, derivanti dall'attuazione degli interventi previsti dal Piano stesso. Con Determinazione n.588 del 08/03/2011 che costituisce provvedimento finale di verifica di assoggettabilità a VAS (ai sensi dell'art.12 del D.Lgs.152/2006 e ss.mm.ii.) il presente Piano è stato escluso dalla procedura di VAS e pertanto è stato rielaborato recependo le prescrizioni ivi contenute.

Dopo l'approvazione del PRG generale in data 19/02/2009, la Giunta Comunale con atto del 19/12/2008 n.54 ha approvato gli "Indirizzi per la redazione del piano particolareggiato delle zone residenziali di completamento dei nuclei extraurbani - B5" stabilendo nella medesima delibera che la

progettazione verrà svolta dai dipendenti all'interno del Settore Urbanistica con la redazione di un progetto ai sensi dell'art.92, D.Lgs 12/04/2006 n.163.

Trattandosi di Piano Particolareggiato in VARIANTE al PRG vigente, ai sensi dell'art.12 del D.Lgs.152/2006 e ss.mm.ii., è stato elaborato il Rapporto Preliminare ambientale finalizzato alla verifica di assoggettabilità a VAS del Piano da parte dell'autorità competente ovvero la Provincia di Pesaro e Urbino. Con Determinazione n.588 del 08/03/2011 che costituisce provvedimento finale di verifica di assoggettabilità a VAS la Provincia ha escluso il Piano dalla procedura di Valutazione, subordinandolo al rispetto delle seguenti prescrizioni:

a) I lotti B5.1 individuati con il piano in oggetto dovranno essere ridefiniti limitando l'individuazione degli stessi ai soli casi che risultano in prossimità con le zone di completamento già esistenti ed urbanizzate. Nel caso in cui i lotti comprendano edifici censiti al catasto pontificio e a quello di primo impianto dovrà essere prevista un'ideale scheda d'intervento con una specifica normativa che definisca gli interventi ammessi in base alle effettive condizioni e caratteristiche architettoniche degli edifici. Dovranno essere esclusi dal piano particolareggiato gli edifici censiti ai sensi degli articoli 15, comma 3, e 40 delle NTA del PPAR, nonché all'art. 15, comma 2, della L.R. n.13/90, sottoposti a restauro e risanamento conservativo;

b) I commi 2 e 3 del vigente articolo 35 delle NTA dovranno essere mantenuti validi.

c) Al fine di valutare l'introduzione del nuovo comma 8 del suddetto art. 35, introdotto con la variante, dovrà essere illustrato nel dettaglio la motivazione che sta alla base di tale previsione chiarendo quali erano le prescrizioni del P.P. delle zone B3, approvato con D.C.C. n. 111/99, che si prevede di sostituire.

d) Come richiesto nei pareri espressi dell' ASUR e della P.O. 4.1.3. - Compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni geomorfologiche – di questa A.P., del parere rif. prot. n. 80809/10 del 03/03/11, le ipotesi di estensione delle reti infrastrutturali dovranno essere prescrittive e vincolati ai fini della autorizzazione degli interventi. A tal fine il piano particolareggiato dovrà indicare le modalità di programmazione e attuazione di tali opere infrastrutturali.

e) Relativamente ai pareri espressi dagli SCA, riportati nel precedente paragrafo 2) del parere rif. prot. n. 80809/10 del 03/03/11, il Comune dovrà conformarsi ad essi con riferimento ai contenuti prescrittivi ed alle raccomandazioni, nonché alle eventuali precisazioni e specificazioni.

Con Delibera Consiliare n.325 del 14/11/2011 il Consiglio Comunale ha adottato il presente Piano, ai sensi dell'art.26 della L.R. 34/1992 e s.m.i..

A seguito dell'Adozione ed al deposito degli atti a disposizione del pubblico per 60 giorni consecutivi, ai sensi di Legge, sono pervenute n.68 osservazioni le quali sono state esaminate e controdedotte pervenendo all'Adozione Definitiva del Piano con Delibera Consiliare n.117 del 22/05/2012.

Nella redazione del Piano Particolareggiato si è prestata particolare attenzione nell'individuazione dei lotti di B5.1 in modo tale da non interferire in maniera incongrua con le tutele paesaggistiche previste dal D.Lgs.42/2004 e ss.mm.ii.

Relativamente al sistema paesistico-ambientale i nuovi lotti di completamento individuati dal piano interferiscono marginalmente con le aree di tutela definite dal PRG adeguato al P.P.A.R. e comunque per ognuno di questi lotti è stata opportunamente valutata nella TAV.B di progetto la fattibilità dell'intervento in relazione ai vincoli presenti sul territorio dei quali si dovrà comunque tenere conto in fase di progetto.

Relativamente al sistema infrastrutturale i nuclei e successivamente i nuovi lotti di B5.1. sono stati individuati sulla base della ricognizione delle infrastrutture esistenti sul territorio comunale (elaborati di analisi “Sistema Infrastrutturale –Principali reti tecnologiche-”), ricordando che tali zone sono definite quali zone di completamento comprendenti i nuclei extraurbani esistenti ovvero nuclei di edifici che hanno perso le caratteristiche di ruralità e sono dotati di un sistema infrastrutturale minimo.

Norme tecniche di attuazione del Piano

Il presente Piano Particolareggiato, oltre all’individuazione di nuovi lotti residenziali di completamento dei nuclei extraurbani, prevede la modifica delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale per quanto riguarda gli artt.35 e 36, al fine di ottenere una normativa omogenea applicabile a tutte le zone classificate B5 (introdotte con il Piano Particolareggiato e già previste dal PRG vigente).

Nelle aree a destinazione B5.1 viene consentita la possibilità di ampliare di 120 mq massimi gli edifici esistenti, secondo i lotti individuati dal Piano escludendo quelli frazionati da meno di dieci anni dalla data di adozione del PRG vigente (D.C.C. n° 337 del 19/12/2006).

In particolare, a verifica di quanto sopra, in fase di richiesta di Permesso di costruire dovrà essere presentata idonea documentazione attestante la data del frazionamento, con la specificazione che comunque non potranno essere individuati nuovi lotti rispetto a quelli presenti nel Piano Particolareggiato. La superficie aggiunta (anche staccata dall’edificio principale) non potrà in nessun caso superare i 120 mq, fermo restando la verifica dell’indice di edificazione fondiaria, che potrà applicarsi ai soli lotti già edificati, ad esclusione di quelli che hanno già usufruito dell’ampliamento dopo il 1979 (adozione PRG Salvia) e hanno raggiunto il limite di 120 mq di SUL ammissibile.

Pertanto nelle zone B5.1 non sono ammesse nuove costruzioni ma in generale solo ristrutturazioni, ampliamenti e demolizioni con ricostruzione che dovrà avvenire, per gli edifici che hanno conservato l’originaria tipologia della casa colonica, conformemente alla tipologia edilizia presente rispettando i valori conservati.

Oltre a quanto già previsto dal PRG vigente è stato individuato il “taglio minimo” degli alloggi, al fine di evitare fenomeni di sovraffollamento che potrebbero rendere tra l’altro inadeguati gli spazi destinati a standard pubblici e al fine di rendere adeguate le abitazioni alle esigenze del nucleo familiare, stabilendo che la Superficie utile calpestabile degli alloggi non dovrà essere inferiore ai 54 mq.

Per quanto riguarda le aree già classificate B5.1 dal vigente PRG e ricomprese all’interno della perimetrazione dei comparti ST2_E08, ST5_E10, ST5_E15, ST5_E21, ST5_E27, ST5_E29 e ST5_E31, per uniformità di trattamento con i lotti ad intervento diretto e con i nuovi lotti individuati dal presente Piano Particolareggiato sono state confermate le prescrizioni contenute nel Piano Particolareggiato delle Zone B3 approvato con delibera del Consiglio Comunale n° 111 del 22/04/99, come si evince dalle schede tecniche dei comparti sopra elencati.

Al fine di risolvere la problematica derivante dalla carenza di alcune delle reti infrastrutturali (in particolare della fognatura), è stato specificato che gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto di quanto previsto dall'art.12 comma 2 del D.P.R.380/2001 e ss.mm.ii., ovvero il permesso di costruire è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso e nel rispetto delle altre normative di settore vigenti.

Infine, come illustrato di seguito, sono state previste norme specifiche per gli interventi sui lotti individuati dal presente Piano Particolareggiato, specificando che andranno rispettati gli allineamenti e i fili fissi previsti dalle tavole di Piano.

Per l'ampliamento degli edifici presenti nei catasti storici, indicati con opportuna simbologia nelle tavole di Piano, si dovrà inoltre fare riferimento alle SCHEDE DI INTERVENTO SPECIFICHE nelle quali vengono definiti nel dettaglio planimetrico ed altimetrico gli interventi ammessi in base alle effettive condizioni e caratteristiche architettoniche degli edifici, che comunque non potranno comportare la demolizione e ricostruzione dell'edificio principale a meno che non venga dimostrato che l'edificio sia già stato sottoposto ad interventi edilizi che ne abbiano alterato o trasformato le caratteristiche architettoniche.

Viene comunque chiarito che per gli edifici presenti nei catasti storici potrà comunque essere presentata, laddove si ritenga opportuno, una differente soluzione progettuale rispetto a quella prevista dalla relativa scheda specifica, finalizzata alla tutela dei valori storico-ambientali-architettonici presenti, previa redazione di studi approfonditi di dettaglio che prevedano un'analisi critica del manufatto e del lotto che verranno valutati dagli uffici comunali.

Riconoscendo le peculiarità degli edifici storici si è ritenuto opportuno, inoltre, limitare l'altezza massima realizzabile per gli ampliamenti a 6,50 m, ammettendo altezze maggiori solo in allineamento con l'edificio esistente.

Ulteriormente le norme tecniche di attuazione chiariscono che nei casi di edifici che insistono su più lotti dovrà comunque essere presentata idonea documentazione attestante che il frazionamento è avvenuto da non meno di dieci anni dalla data di adozione del PRG vigente (D.C.C. n° 337 del 19/12/2006), fermo restando che non potranno essere individuati nuovi lotti.

A seguito dell'accoglimento dell'emendamento presentato in data 14/1/2011 prot. 75670) (vedi Delibera Consiliare n. 325 del 14/11/2011) è stato inoltre specificato che coloro i quali beneficeranno della presente normativa che permette l'ampliamento dei fabbricati, non potranno alienare le superfici aggiunte nei cinque anni successivi alla data di ultimazione dei lavori.

5. VALUTAZIONE URBANISTICA DI CONFORMITA' AL PPAR E AGLI ALTRI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATI

Il piano particolareggiato delle zone residenziali di completamento dei nuclei Extraurbani B5 individua nella sua adozione definitiva 23 nuclei composti complessivamente da 130 lotti.

Si evidenzia da subito che rispetto l'ipotesi iniziale prevista dagli elaborati allegati al rapporto preliminare nella procedura di VAS, a seguito delle prescrizioni impartite con determina n. 588 del 08.03.2011, i nuclei sono passati da 31 a 23 e i lotti da 213 a 130.

Gli studi e le analisi allegati al piano risultano sufficientemente approfonditi per poter esprimere il parere di conformità ai sensi dell'art. 26 comma 3 della L.R. 34/92 e s.m.i.

I pareri degli SCA rilasciati nella fase di verifica di VAS nonché il parere rilasciato ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001 hanno portato l'amministrazione a definire un progetto di piano equilibrato e sostanzialmente corretto per quanto riguarda l'individuazione dei nuclei rispetto alle matrici ambientali, insediative ed infrastrutturali del PRG.

Per quanto riguarda invece l'individuazione dei singoli lotti si evidenziano alcune incongruenze rispetto a quanto prescritto con la determinazione n. 588/2011 relativa al procedimento finale di verifica.

In particolare si rileva che alcuni edifici, che hanno mantenuto le caratteristiche di ruralità rispondendo ai criteri di cui agli art. 15, comma 3, e 40 delle NTA del PPAR, nonché all'art. 15, comma 2, della L.R. n.13/90, sono rimasti inclusi nel piano.

Si evidenzia che da una verifica a campione eseguita sugli edifici schedati, per alcuni di essi non è stata indicata correttamente la loro presenza nel catasto pontificio.

Per citarne alcuni si evidenziano gli edifici individuati dalle schede SN03L03, SN17L02 e SN18L04 che pur essendo presenti nel catasto pontificio, non sono stati individuati come tali.

Tali edifici rivestono, integrandosi col paesaggio, un elevato valore architettonico o storico documentario da salvaguardare.

Inoltre si ritiene di non poter condividere la dicitura presente su alcuni edifici schedati che prevede il riutilizzo del volume esistente "se legittimamente assentito o sanato" in quanto trattandosi di piano particolareggiato, la legittimità dei volumi doveva essere verificata prima dell'adozione della variante.

Per tali motivazione si prescrive lo stralcio dei seguenti edifici individuato dal piano:

- scheda edificio SN03L03
- scheda edificio SN04L01
- scheda edificio SN05L01
- scheda edificio SN05L10
- scheda edificio SN05L12
- scheda edificio SN05L13

- scheda edificio SN05L14
- scheda edificio SN05L15
- scheda edificio SN06L01
- scheda edificio SN06L02
- scheda edificio SN06L05
- scheda edificio SN07L07
- scheda edificio SN09L01
- scheda edificio SN09L03
- scheda edificio SN10L01
- scheda edificio SN11L06
- scheda edificio SN13L04
- scheda edificio SN16L01
- scheda edificio SN16L02
- scheda edificio SN17L01
- scheda edificio SN17L02
- scheda edificio SN17L03
- scheda edificio SN18L04
- scheda edificio SN19L02
- scheda edificio SN20L04
- scheda edificio SN21L02

- schede edifici SN02L06 e SN02L07

La variante prevede l'ampliamento dell'edificio residenziale presente nel catasto di primo impianto recentemente ristrutturato nel rispetto della tipologia originaria. L'ampliamento dell'edificio, caratterizzato da una consistente volumetria e frazionato addirittura in due lotti, andrebbe a compromettere le caratteristiche originarie che si sono ben conservate con il recente intervento di restauro.

Per tale motivazioni si prescrive lo stralcio di entrambe le schede.

- Schede edificio SN22L04 e SN22L05

La variante prevede l'ampliamento dell'edificio residenziale di recente costruzione caratterizzato da una consistente volumetria, realizzato nelle immediate vicinanze di un edificio presente nel catasto pontificio che ha mantenuto nel tempo il suo valore architettonico e testimoniale. Un ulteriore ampliamento dell'edificio recente, frazionato addirittura in due lotti

andrebbe a compromettere ulteriormente l'edificio storico che meriterebbe un vincolo di tutela come previsto dall'art. 40 delle NTA del PPAR.

Per tale motivazioni si prescrive lo stralcio di entrambe le schede.

- Scheda edificio SN23L01

La variante inserisce sorprendentemente in zona di completamento un terreno agricolo con annesso un capanno di cui non viene dichiarata la legittimità, che non rispetta minimamente le disposizioni del DM 1444/68.

Per tale motivazione si prescrive lo stralcio della scheda.

- Scheda edificio SN23L04

La variante prevede la realizzazione di un ampliamento a fini residenziali di un consistente edificio censito dal catasto pontificio adibito a ristorante e pertanto non risponde ai criteri che hanno portato l'Amm.ne Comunale all'adozione della variante. Si prescrive pertanto lo stralcio e il mantenimento della destinazione vigente B1.3.

Relativamente alle norme tecniche di attuazione al fine di contenere lo sviluppo urbano delle zone individuate, limitare il consumo di suolo e diminuire la dispersione insediativa, l'ampliamento ammesso dovrà essere effettuato in aderenza all'edificio principale; pertanto il comma 4 dell'art. 35 in variante dovrà prevedere lo stralcio della frase "anche staccata dall'edificio principale" e la sostituzione con la frase "in aderenza all'edificio principale. E' ammesso l'accorpamento dei volumi esistenti legittimamente assentiti, pertinenziali all'edificio principale, finalizzati alla riqualificazione del contesto interessato".

Al fine di non incidere ulteriormente sulla scarsa disponibilità di standard a parcheggio, si prescrive di aggiungere all'interno dell'art. 35 delle NTA il seguente comma "Ad ogni unità abitativa, in aggiunta ai parcheggi di cui alla legge 122/89, dovrà essere previsto un parcheggio privato ad uso pubblico, pari ad almeno due posti auto ad alloggio, da individuare esternamente alla recinzione dei lotti individuati che dovrà avere una pavimentazione permeabile e un idonea alberatura ombreggiante.

Questo ufficio,

visto quanto sopra esposto e valutato;

visti gli elaborati trasmessi;

valutate le motivazioni che hanno comportato l'adozione della Variante Parziale al PRG vigente; attestata la sostanziale compatibilità con la normativa vigente e con le previsioni dei Piani Territoriali e dei Programmi di carattere sovracomunale e in particolare con le previsioni e gli indirizzi del PPAR, del PIT e del PTC;

ritiene di poter esprimere **parere di conformità favorevole alla Variante parziale al PRG vigente del Comune di Fano prescrivendo il recepimento integrale delle prescrizioni sopra riportate e del parere degli Enti.**

Relativamente alle due note trasmesse dalle associazioni ambientaliste citate in premessa si ritiene che gli stralci e le prescrizioni formulate nel presente parere diano una risposta sufficiente alle considerazioni espresse sia di natura urbanistica che ambientale.

6. VALUTAZIONE E PROPOSTA DI DETERMINAZIONI FINALI

Alla luce di quanto esposto nei precedenti paragrafi, visti i pareri degli enti interessati e le motivazioni in essi contenute, si ritiene che possa essere espresso ai sensi dell'art. 26 della LR n. 34/92, così come modificata con LR n. 19/01, **parere di conformità favorevole sulla Variante Parziale al PRG adottata dal Comune di Fano, condizionatamente al recepimento integrale delle prescrizioni contenute nel precedente paragrafo 5 e del parere degli Enti riportato al precedente paragrafo 3.**

In assenza di controdeduzioni, presentate da parte del Comune di Fano secondo i tempi e le modalità di cui all'art. 28 della LR 34/92, l'accoglimento delle prescrizioni formulate dovrà sostanziarsi con l'aggiornamento scritto-grafico delle NTA e degli elaborati adottati della Variante Parziale al PRG vigente, che saranno ritrasmessi a fini conoscitivi a questo Ente unitamente al relativo atto di approvazione.

In sede attuativa degli interventi, si ricorda si applicare l'art. 13 del PPAE avente ad oggetto "Recupero e riutilizzo di inerti da attività private diverse dalle demolizioni".””

Visto il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica di cui all'art. 49, comma 1, del T.U.E.L. ex D.Lgs. n. 267/2000, che si allega.

Esaminato dal Servizio Regioneria.

Mediante votazione espressa in forma palese i cui risultati sono i seguenti:

Assessori presenti:	n. 6
Assessori favorevoli:	n. 3 (Assessori provinciali: Massimo Galuzzi, Renato Claudio Minardi, Massimo Seri)
Assessori contrari:	n. 2 (Assessori provinciali: Davide Rossi e Tarcisio Porto)
Assessori astenuti:	n. 1 (Presidente Matteo Ricci)

DELIBERA

per quanto esposto in premessa - riguardo al Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica in variante al P.R.G. delle zone residenziali di completamento dei nuclei extraurbani "B5" e modifica degli artt. 35 e 36 delle N.T.A. del P.R.G., adottato dal Comune di Fano con delibere C.C. n. 325 del 14.11.2011 e n. 117 del 22.05.2012 - quanto segue:

I) Di esprimere, ai sensi dell'art. 26 comma 3 della L.R. 34/92 così come modificata dalla L.R. 19/01, parere favorevole di conformità con la normativa vigente e con le previsioni dei piani territoriali e dei programmi di carattere sovracomunale e, in particolare, con le previsioni e gli indirizzi del PPAR, del PIT e del PTC, condizionatamente all'adeguamento, ai sensi dell'art. 26 comma 6 della L.R. 34/92, ai rilievi contenuti nel parere rif. prot. 44631/2012 del 12.11.2012 del Servizio Urbanistica-Pianificazione Territoriale - V.I.A. - V.A.S. - Aree Protette riportato in premessa.

II) Di inviare una copia della presente deliberazione e degli elaborati vistati al Comune di Fano affinché l'Amministrazione Comunale provveda, ai sensi dell'art.26 comma 6 lett. a) e b) della L.R. 34/92, ad approvare la variante adeguata ai rilievi di cui al punto I) del presente dispositivo o, in alternativa, a respingere i rilievi formulati, rispettivamente entro 120 e 90 giorni dal ricevimento della presente deliberazione.

Di dare atto che in caso di eventuali discordanze fra gli elaborati scritto-grafici della variante - approvata ai sensi del suddetto art. 26 comma 6 lett. a) - ed i rilievi di cui al presente parere di conformità, saranno prevalenti i contenuti prescrittivi di cui al presente atto rispetto a qualsiasi altra disposizione o atto assunto dal Comune.

III) Di rappresentare che avverso il presente atto è possibile, ai sensi dell'art. 29 del Codice del processo amministrativo, proporre, innanzi al TAR Marche, nel termine di decadenza di sessanta giorni, azione di annullamento per violazione di legge, incompetenza ed eccesso di potere; contro il medesimo atto è ammessa altresì, entro centoventi giorni, la presentazione del ricorso straordinario al Capo dello Stato ai sensi del D.P.R. n. 1199/1971.

IV) Di dichiarare la relativa deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del T.U. degli Enti Locali, D.Lgs. 267/2000 considerata la particolare rilevanza degli interessi urbanistici e pertanto l'esigenza di accelerazione delle procedure di formazione degli strumenti

urbanistici così da garantire il più possibile una piena e anticipata vigenza delle scelte di pianificazione urbanistica.

MP/ED/ed
1472Urba\1215Fa015

(OMISSIS)

Del che si è redatto il presente verbale.

IL PRESIDENTE

F.to **RICCI MATTEO**

SEGRETARIO GENERALE

F.to **BENINI RITA**

La presente copia, composta di n. ...17..... pagine, è conforme all'originale conservato in atti e consta altresì di n.....1.... allegati per un totale di n.1.... pagine.

Pesaro,

IL CAPO UFFICIO 20.0.0.1
MAGRINI FEDERICA

Si certifica che una copia informatica della presente deliberazione è stata affissa in data
all'Albo Pretorio on-line della Provincia per la prescritta pubblicazione per 15 giorni interi e consecutivi.

Pesaro,

IL SEGRETARIO GENERALE
BENINI RITA

Si certifica che una copia informatica della presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio on-line per
15 giorni interi e consecutivi, non computando il giorno di affissione, dal al
(n. di Registro)

Pesaro,

IL RESPONSABILE DELLA PUBBLICAZIONE
PACCHIAROTTI ANDREA

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il 07/12/2012 perché dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi
dell'art. 134, comma 4, del T.U.E.L. 267/2000.

Pesaro,

IL SEGRETARIO GENERALE
BENINI RITA