



COMUNE DI FANO

Provincia di Pesaro e Urbino

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

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Nr. **129**

Del **01/07/2013**

OGGETTO:

ADOZIONE DEFINITIVA DI VARIANTE AL P.R.G. AI SENSI DEGLI ARTT.26 E 15 C.4 DELLA L.R.34/1992 E SS.MM.II. PER LA REALIZZAZIONE DEL COMPARTO ST2_P21 A DESTINAZIONE RESIDENZIALE IN VIA FANELLA.

L'anno **duemilatredici**, il giorno **uno** del mese di **luglio** alle ore **20,00** in Fano nella Sala delle riunioni consiliari, si è riunito, su convocazione del Presidente del Consiglio, previ avvisi scritti consegnati in tempo utile ai singoli consiglieri, il Consiglio Comunale in seduta pubblica di 1a convocazione.

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

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

Presenti: **27** Assenti: **4**

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

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

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

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

Vengono nominati scrutatori i signori: **Pierelli Massimo, Montalbini Andrea, Stefanelli Luca.**

Oggetto:

ADOZIONE DEFINITIVA DI VARIANTE AL P.R.G. AI SENSI DEGLI ARTT.26 E 15 C.4 DELLA L.R.34/1992 E SS.MM.II. PER LA REALIZZAZIONE DEL COMPARTO ST2_P21 A DESTINAZIONE RESIDENZIALE IN VIA FANELLA.

In precedenza è entrato il consigliere Minardi.

Sono presenti n. 28 consiglieri

Il consigliere Mascarin propone il rinvio dell'argomento in oggetto tenuto conto dell'arrivo della petizione dell'iniziativa popolare promossa dal " Quartiere Fano 2 "e pervenuta a questa Amministrazione in data odierna.

Il Presidente pone in votazione la proposta di rinvio

In precedenza è uscito il consigliere Polidoro

Sono presenti N. 27 consiglieri

Votanti n. 26

Astenuti n. 1 (Cecchi)

Favorevoli n. 10 (Mascarin, Omiccioli, Benini, Torriani, Fanesi, Sanchioni, Stefanelli, Ciancamerla, Fulvi, Minardi)

Contrari n. 16

Visto l'esito della votazione la proposta di RINVIO è RESPINTA

Si procede quindi alla discussione della delibera;

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione di seguito riportata:

VISTA la Delibera Consiliare n° 242 del 28/09/2012 con la quale è stata adottata la variante al P.R.G. vigente, ai sensi degli artt.26 e 15 c.4 della l.r.34/1992 e ss.mm.ii. per la realizzazione del comparto ST2_P21 a destinazione residenziale in via Fanella;

VISTO il certificato PG. n° 2306 del 10/01/2013 (in copia agli atti con la lettera A), rilasciato dal Settore II Servizi Demografici e Interni – U.O. Archivio e Protocollo, il quale attesta:

- *“che la pubblicazione dell'avviso ed il deposito degli atti adottati con deliberazione di consiglio n. 242 del 28.09.2012 relativi a “Variante al P.R.G., ai sensi degli artt.26 e 15 c.4 della l.r.34/1992 e ss.mm.ii. per la realizzazione del comparto ST2_P21 a destinazione residenziale in via Fanella sono regolarmente avvenuti;*
- *che gli atti sono stati depositati a disposizione del pubblico per 60 giorni consecutivi dal 05.11.2012 al 03.01.2013;*
- *che alla data di scadenza per la presentazione delle osservazioni, fissata al giorno 03.01.2013, sono pervenute all'ufficio archivio n. 3 osservazioni: 1) Milani Maria Valeria pervenuta in data 02/01/2013, agli atti con Pg 61; 2) Fattorini Andrea, Ciacci Nada ed altri, pervenuta in data 03/01/2013, agli atti con Pg 470; 3) Orazi Claudio, pervenuta in data 03/01/2013, agli atti con Pg. 473;*

PRESO ATTO CHE dell'eseguito deposito è stata data notizia anche mediante: avviso pubblicato sul quotidiano “Il Resto del Carlino” in data 05/11/2012 (in copia agli atti con

la lettera B);
avviso pubblicato sul quotidiano "Corriere Adriatico" in data 05/11/2012 (in copia agli atti con la lettera C);
avviso pubblicato sul quotidiano "Il Messaggero" in data 05/11/2012 (in copia agli atti con la lettera D);
affissione di manifesti datati 29/10/2012, p.g 71925 (in copia agli atti con la lettera E);
pubblicazione degli atti nel portale istituzionale del Comune di Fano (www.comune.fano.ps.it);

VISTO che con nota del 04.07.2012 p.g. 45377, è stato richiesto parere ai sensi dell'art.89 del D.P.R. 380/2001 sulla variante, ex art.26 della L.R. Marche n°34/92 e ss.mm.ii. al Servizio 4.2 – P.O. Assetto e tutela idraulica ed idrogeologica negli strumenti di trasformazione del territorio;

in data 28.11.2012 prot.82600, acquisita agli atti del comune di Fano con prot.80281 del 30/11/2012 la Provincia di Pesaro e Urbino – Servizio 4.2 ha richiesto integrazioni ai fini del rilascio del parere art.89 D.P.R. 380/2001;

in data 04.12.2012 prot. 81110 il Comune di Fano ha inoltrato tale richiesta alla Ditta proponente la variante;

in data 12.02.2013 prot.11853 il Comune di Fano ha acquisito le integrazioni ;

in data 18.02.2013 prot.13224 il Comune di Fano ha trasmesso alla Provincia di Pesaro e Urbino – Servizio 4.2 le seguenti integrazioni:

- Lettera di invio documentazione integrativa a firma dell'arch. Anna Serafini
- Compatibilità idraulica;
- Tavola d'acqua;

VISTO il parere n. 3024/12 del Servizio 11 Suolo - Attività estrattive - Acque pubbliche - Servizi pubblici locali -Tutela e gestione della fauna selvatica della Provincia di Pesaro e Urbino prot. n. 34558 del 03/05/2013 pervenuto il 05/05/2013 pg 32732 (in copia agli atti con la lettera F), FAVOREVOLE in ordine alla compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni geomorfologiche del territorio, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 con le seguenti osservazioni, raccomandazioni e prescrizioni:

- *Per la fase esecutiva della progettazione e la determinazione della tipologia fondale andrà sviluppato uno specifico studio geologico-geotecnico, supportato da adeguate indagini geognostiche, con prove in sito ed in laboratorio, secondo quanto disposto dalle NTC 2008.*
- *Qualora si prevedano piani interrati andranno effettuate, in fase esecutiva, 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 strutture di sostegno, anche temporanee, durante o ancor prima di procedere alle operazioni di scavo, al fine di garantire la sicurezza in cantiere e la salvaguardia di strutture ed infrastrutture limitrofe.*
- *Già in fase di apertura del cantiere si dovrà predisporre un sistema di regimazione e drenaggio delle acque superficiali e profonde, in modo da convogliarle e smaltirle lontano dall'area di interesse, per non provocare l'allagamento degli scavi.*
- *Il piano di posa delle opere di urbanizzazione quali strade, marciapiedi ecc. dovrà essere eseguito su un terreno privo del cotico agrario, procedendo alla stesa di materiale appartenente alle classi A1-A3 della classifica CNR-UNI 10006, da porre in opera per strati successivi (max 25 cm), opportunamente costipati.*
- *Gli interventi edilizi, la cui esecuzione resta subordinata all'osservanza degli adempimenti previsti nella Parte II Capo IV del D.P.R. n. 380/2001 e nelle LL.RR. n.ri 33/84 e 18/87, dovranno risultare rispondenti alle disposizioni contenute nelle specifiche norme tecniche, con particolare riguardo alle indagini previste dalla normativa vigente.*

ASPETTI IDROLOGICI-IDRAULICI _

- *Posto che la progettazione delle opere di urbanizzazione ed il loro corretto dimensionamento rimane di stretta competenza del progettista, comprese le misure compensative previste dalla L.R.22/2011, da definirsi anche sulla base di valutazioni relative all'assetto complessivo della rete idraulica recapitante, per la successiva progettazione si dovrà tener conto di quanto segue:*
 1. *Il criterio per il dimensionamento della capacità d'invaso della vasca, pari ad almeno 350 metri cubi per ogni ettaro di superficie impermeabilizzata, prevista dall'art. 13 comma 3 lett.b) della L.R. 22/2011, è applicabile solo fino all'approvazione della Deliberazione di Giunta Regionale di cui all'art.10, comma 4 della L.R.22/2011 che stabilirà "Criteri, modalità e indicazioni tecnico-operative per la redazione della verifica di compatibilità idraulica degli strumenti di pianificazione e per l'invarianza idraulica delle trasformazioni territoriali".*
 2. *Quale condizione cautelativa nella configurazione di progetto sarebbe opportuno prevedere per il dispositivo idraulico (bacini a verde ribassato) una portata massima in uscita allo scarico non superiore a quella desumibile da un coefficiente idrometrico di 20 l/sec per ha, in riferimento ad elaborazioni di pioggia per $T_r = 50$ anni.*
 3. *Con la finalità di mantenere nel tempo l'efficienza del dispositivo idraulico si ritiene opportuno, come indica lo studio di compatibilità idraulica, rivestire i bacini con apposita geomembrana e geostuoia tridimensionale, poste ad una profondità di 40/50 cm in modo da consentire l'inerbimento delle superfici.*
 4. *Quale parte integrante della progettazione esecutiva della rete fognaria, con particolare riferimento alle opere di compensazione, andrà comunque redatto uno specifico piano di manutenzione con individuazione del soggetto che dovrà farsene carico.*
- *In linea generale le scelte progettuali andranno orientate al contenimento dell'impermeabilizzazione delle superfici scoperte, privilegiando l'utilizzo di pavimentazioni permeabili o semipermeabili.*
- *La rete idraulica artificiale andrà preferibilmente dimensionata con adeguati tempi di ritorno, facendo riferimento alla normativa UNI EN 752-4.*
- *Allo scopo di mantenere costanti nel tempo le caratteristiche geomeccaniche dei terreni di fondazione si raccomanda di dotare l'intera zona d'intervento di un adeguato sistema di regimazione, raccolta e smaltimento delle acque superficiali.*
- *Per evitare accumuli idrici in corrispondenza di eventuali strutture controterra (piani interrati, ecc.) queste andranno impermeabilizzate e sempre munite di drenaggio a tergo su tutta l'altezza del paramento, con ghiaia e pietrisco di opportuna granulometria, tessuto-non-tessuto per evitare l'intasamento del dreno, cunetta di base e tubazione forata che consenta la raccolta delle acque, da convogliarsi con condotte a tenuta fino alla smaltimento.*

CONSTATATO che la soluzione progettuale proposta a cui fa riferimento il parere n. 3024/12 del Servizio 11 Suolo - Attività estrattive - Acque pubbliche - Servizi pubblici locali - Tutela e gestione della fauna selvatica della Provincia di Pesaro e Urbino, per garantire l'invarianza idraulica risulta di fatto occupare parte delle aree destinate a verde pubblico;

DATO ATTO che:

in data 20.05.2013 prot. 36676 è stata chiesta dal Servizio Urbanistica alla Ditta proponente una soluzione alternativa che non impegnasse le aree verdi previste;

in data 23.05.2013 prot.38000 11853 il Comune di Fano ha acquisito la seguente documentazione integrativa contenente una soluzione alternativa:

- Elaborato grafico di progetto;
- Integrazione compatibilità idraulica;

in data 28.05.2013 prot. 38774 il Comune di Fano ha trasmesso alla Provincia di Pesaro e

Urbino la richiesta di parere relativo alla nuova soluzione progettuale proposta per garantire l'invarianza idraulica ad integrazione di quanto già rilasciato con il parere 3024/12;

VISTO il parere integrativo n. 3116/13 del Servizio 11 Suolo - Attività estrattive - Acque pubbliche - Servizi pubblici locali - Tutela e gestione della fauna selvatica della Provincia di Pesaro e Urbino prot. n. 45202 del 06/06/2013 pervenuto il 07/06/2013 pg 41994 (in copia agli atti con la lettera G), che così recita:

Nel riconfermare, per quanto attiene agli aspetti geologici-geomorfologici della variante le determinazioni precedentemente assunte nel parere n. 3024/12 del 03.05.2013, si elencano nel seguito le ulteriori diverse osservazioni, raccomandazioni e prescrizioni relativamente ai soli aspetti idrologici-idraulici della trasformazione:

- *Posto che la progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione ed il loro corretto dimensionamento rimane di stretta competenza del progettista, comprese le misure compensative previste dalla L.R.22/2011, da definirsi anche sulla base di valutazioni relative all'assetto complessivo della rete idraulica recapitante e della capacità di dispersione dei terreni (dispositivi drenanti), per la successiva progettazione si dovrà tener conto di quanto segue:*
 1. *Nella configurazione di progetto andrà prevista una portata massima complessiva in uscita allo scarico, ovvero nel punto di immissione della rete bianca interna nella fognatura pubblica (ϕ 400 mm), non superiore a quella desumibile da un coefficiente idrometrico di 20 l/sec per ha, in riferimento ad elaborazioni di pioggia per $T_r = 50$ anni.*
 2. *Nel calcolo delle superfici impermeabilizzate andranno considerate anche le pozioni a parcheggio, che verranno interessate in proiezione dai dispositivi idraulici interrati.*
 3. *Le vasche di accumulo a tenuta andranno progettate e dimensionate prevedendo un adeguato franco di sicurezza, rispetto al livello di massimo riempimento previsto nel calcolo esecutivo.*
 4. *Al fine di garantire la funzione di laminazione dei dispositivi l'impianto di pompaggio dovrà entrare in funzione in concomitanza, e non prima, che la vasca abbia invasato un volume pari a quello calcolato in progetto ai fini dell'invarianza idraulica.*
 5. *Oltre all'impianto di sollevamento di progetto ciascuna vasca andrà dotata di una pompa di riserva e di un troppo pieno di sicurezza, collegato alla vasca drenante o alla rete acque bianche.*
 6. *Quale parte integrante della progettazione esecutiva della rete fognaria, con particolare riferimento alle opere compensative, andrà comunque redatto uno specifico piano di manutenzione con individuazione del soggetto che dovrà farsene carico.*
- 7. *In linea generale le scelte progettuali andranno orientate al contenimento dell'impermeabilizzazione delle superfici scoperte, privilegiando l'utilizzo di pavimentazioni permeabili o semipermeabili.*
 - *La rete idraulica artificiale andrà preferibilmente dimensionata con adeguati tempi di ritorno, facendo riferimento alla normativa UNI EN 752-4.*
 - *Nella successiva fase di progettazione della variante le opere di urbanizzazione, con particolare riferimento alle reti fognarie, compresi i dispositivi idraulici (L.R.22/2011) andranno puntualmente calcolati, descritti e rappresentati negli elaborati grafici di progetto del comparto.*
 - *Allo scopo di mantenere costanti nel tempo le caratteristiche geomeccaniche dei terreni di fondazione si raccomanda di dotare l'intera zona d'intervento di un adeguato sistema di regimazione, raccolta e smaltimento delle acque superficiali.*
 - *Per evitare accumuli idrici in corrispondenza di eventuali strutture controterra (piani interrati, ecc.) queste andranno impermeabilizzate e sempre munite di drenaggio a tergo su tutta l'altezza del paramento, con ghiaia e pietrisco di opportuna granulometria, tessuto-non-tessuto per evitare l'intasamento del dreno, cunetta di base e tubazione forata*

che consenta la raccolta delle acque, da convogliarsi con condotte a tenuta fino alla smaltimento.

RITENUTO di recepire le suddette prescrizioni del Servizio 11 della Provincia di Pesaro e Urbino riportandole nell'atto di approvazione della presente variante;

RITENUTO di controdedurre alle osservazioni pervenute come di seguito riportato:

OSSERVAZIONE agli atti p.g 61 del 02.01.2013 (in copia agli atti con la lettera H)
DITTA: Milani Maria Valeria e altri

Sintesi della richiesta:

A parere dei proponenti l'osservazione, la variante non rientra nei parametri individuati dalla Giunta Comunale negli atti di indirizzo n. 86 del 15/03/2011 e n. 125 del 05/04/2011, non risultano rimossi i motivi ostativi riscontrati dalla Provincia in sede di approvazione del PRG 2009, si ha una rilevante riduzione dell'area a verde, aggrava le problematiche di viabilità presenti nel quartiere, prevede la realizzazione di parcheggi su via Fanella in un'area che già di fatto viene utilizzata come parcheggio pubblico, compromettendo in ultima analisi *"le ultime aree verdi disponibili"*, per cui si propone *"In accordo con quanto già prescritto dalla Provincia di Pesaro e Urbino con DGP n. 421 del 14.11.2008, di mantenere la previsione del PRG vigente di F1 - Zona di verde attrezzato (dal momento che il comparto residenziale era stato integralmente stralciato e non erano state prescritte semplicemente riduzioni e/o modifiche di parametri), stante la già insostenibile cementificazione del quartiere ed in considerazione della forte carenza di aree a standard pubblico ed alla presenza della scuola per l'infanzia."*

Deduzione:

Il Consiglio Comunale con delibera n° 194 del 15/09/2009 ha approvato le linee programmatiche relative alle azioni ed ai progetti da realizzare nel corso del mandato amministrativo, in cui, per la parte urbanistica, si evidenzia tra l'altro che:

"Il parere di conformità con rilievi al PRG espresso da parte della provincia di Pesaro-Urbino ha comportato purtroppo l'eliminazione di alcune scelte su cui il PRG definitivamente adottato puntava molto, e sulle quali è opportuna una rinnovata riflessione da parte dell'Amministrazione Comunale e da parte della stessa Provincia, al fine di addivenire secondo il principio di sussidiarietà alla migliore definizione dell'assetto del territorio, nell'interesse pubblico, dei bisogni e delle esigenze della comunità e degli stakeholders.

.....

Vi sono da ristudiare anche altre situazioni dove sono stati stralciati modesti comparti che risolvevano carenza di standard urbanistici e di opere di urbanizzazione primaria o secondaria, che essendo a carico dei soggetti attuatori conseguivano più obiettivi in uno, o altre situazioni dove venivano risolte e razionalizzate problematiche legate alla viabilità".

Con deliberazioni di Giunta Comunale sono stati approvati gli atti di indirizzo n. 86 del 15/03/2011 e n. 125 del 05/04/2011 alla base della ridefinizione urbanistica di alcune aree del territorio comunale fra cui quella oggetto del presente atto.

Nello specifico, le aree oggetto della presente variante risultano essere di proprietà privata, per cui la classificazione imposta dalla Provincia e recepita dal Comune con l'approvazione del PRG nel 2009 necessita della preventiva acquisizione della proprietà delle aree stesse che, tralasciando forme di compensazione urbanistica di difficilissima applicazione, può avvenire o mediante acquisto o mediante procedura espropriativa. In entrambi i casi, data la centralità urbana delle aree, l'altissima rendita fondiaria gravante sugli immobili e la giurisprudenza della Corte Costituzionale sulla quantificazione del giusto e congruo prezzo di esproprio, l'esborso per un ente territoriale come il Comune di Fano sarebbe davvero ingente, soprattutto in un periodo storico come questo dove la limitatezza delle risorse da impiegare unita ai vincoli di finanza non consente il ricorso all'esproprio se non in limitatissimi e particolari casi.

D'altro canto la trasformazione urbanistica con indici edificatori molto bassi (UT= 0,15 mq/mq),

il porre a carico dei lottizzanti la cessione di standard urbanistici complessivi di gran lunga superiori ai minimi previsti dalla legge (mq 7.671, rispetto ai minimi di legge pari a mq 1.368), la realizzazione di due aree verdi di cui una in adiacenza alla nuova scuola materna, un sistema di collegamento con marciapiedi e pista ciclabile e la realizzazione di due parcheggi, uno accessibile da via Fanella ed uno accessibile da via Guarnieri, non collegati tra di loro per evitare il traffico da attraversamento, rappresentano una risposta alle problematiche esistenti che andrà a beneficio dell'intero quartiere.

Per quanto sopra si ritiene che la variante in argomento rientri pienamente fra i criteri individuati nelle citate delibere di giunta e di consiglio.

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

OSSERVAZIONE agli atti p.g 470 del 03.01.2013 (in copia agli atti con la lettera I)
DITTA: Fattorini Andrea, Ciacci Nada ed altri

Sintesi della richiesta:

Dopo aver ripercorso le vicende urbanistiche dell'area legate soprattutto alla redazione del nuovo PRG della città, i proponenti l'osservazione sostengono che la variante in oggetto rappresenta una forzatura "*rispetto all'interesse generale e collettivo*", per cui propongono di "*mantenere la previsione vigente del PRG a zona F1- Verde pubblico e/o attrezzato*" così come imposto a suo tempo dalla Provincia di Pesaro-Urbino che aveva chiesto la eliminazione del Comparto e non una riduzione dei pesi edilizi.

La inutile e forzata cementificazione della zona, andrebbe a danno della vivibilità dell'intero quartiere e delle strutture pubbliche esistenti, in primis l'asilo nido ed altre.

Inoltre il danno di ulteriori previsioni urbanistiche graverebbe sul già caotico traffico veicolare delle vie interessate (Via Guarnieri, Via Mariani, Via Roma e Via Fanella)."

Deduzione:

Il Consiglio Comunale con delibera n° 194 del 15/09/2009 ha approvato le linee programmatiche relative alle azioni ed ai progetti da realizzare nel corso del mandato amministrativo, in cui, per la parte urbanistica, si evidenzia tra l'altro che:

"Il parere di conformità con rilievi al PRG espresso da parte della provincia di Pesaro-Urbino ha comportato purtroppo l'eliminazione di alcune scelte su cui il PRG definitivamente adottato puntava molto, e sulle quali è opportuna una rinnovata riflessione da parte dell'Amministrazione Comunale e da parte della stessa Provincia, al fine di addivenire secondo il principio di sussidiarietà alla migliore definizione dell'assetto del territorio, nell'interesse pubblico, dei bisogni e delle esigenze della comunità e degli stakeholders.

.....

Vi sono da ristudiare anche altre situazioni dove sono stati stralciati modesti comparti che risolvevano carenze di standard urbanistici e di opere di urbanizzazione primaria o secondaria, che essendo a carico dei soggetti attuatori conseguivano più obiettivi in uno, o altre situazioni dove venivano risolte e razionalizzate problematiche legate alla viabilità".

Con deliberazioni di Giunta Comunale sono stati approvati gli atti di indirizzo n. 86 del 15/03/2011 e n. 125 del 05/04/2011 alla base della ridefinizione urbanistica di alcune aree del territorio comunale fra cui quella oggetto del presente atto.

Nello specifico, le aree oggetto della presente variante risultano essere di proprietà privata, per cui la classificazione imposta dalla Provincia e recepita dal Comune con l'approvazione del PRG nel 2009 necessita della preventiva acquisizione della proprietà delle aree stesse che, tralasciando forme di compensazione urbanistica di difficilissima applicazione, può avvenire o mediante acquisto o mediante procedura espropriativa. In entrambi i casi, data la centralità urbana delle aree, l'altissima rendita fondiaria gravante sugli immobili e la giurisprudenza della Corte Costituzionale sulla quantificazione del giusto e congruo prezzo di esproprio, l'esborso per un ente territoriale come il Comune di Fano sarebbe davvero ingente, soprattutto in un periodo storico come questo dove la limitatezza delle risorse da impiegare unita ai vincoli di

finanza non consente il ricorso all'esproprio se non in limitatissimi e particolari casi. D'altro canto la trasformazione urbanistica con indici edificatori molto bassi (UT= 0,15 mq/mq), il porre a carico dei lottizzanti la cessione di standard urbanistici complessivi di gran lunga superiori ai minimi previsti dalla legge (mq 7.671, rispetto ai minimi di legge pari a mq 1.368), la realizzazione di due aree verdi di cui una in adiacenza alla nuova scuola materna, un sistema di collegamento con marciapiedi e pista ciclabile e la realizzazione di due parcheggi, uno accessibile da via Fanella ed uno accessibile da via Guarnieri, non collegati tra di loro per evitare il traffico da attraversamento, rappresentano una risposta alle problematiche esistenti che andrà a beneficio dell'intero quartiere.

Relativamente ai dati complessivi delle aree verdi nell'intero territorio comunale, gli stessi sono riportati nell'elaborato "Verifica degli standard urbanistici e dati dimensionali" allegato al PRG vigente, dal quale si desume il rispetto dei dati complessivi di verde rispetto alla popolazione previsti dalla vigente normativa.

Per quanto concerne il traffico veicolare, la realizzazione dei due parcheggi pubblici è prevista come un'efficace risposta ed un effetto di razionalizzazione rispetto alla situazione attuale.

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

OSSERVAZIONE agli atti p.g 473 del 03.01.2013 (in copia agli atti con la lettera L)

DITTA: Orazi Claudio in qualità di Vice Presidente dell'Associazione ambientalista la Lupus in Fabula;

Stralcio della richiesta:

Dopo aver ripercorso le vicende urbanistiche dell'area legate soprattutto alla redazione del nuovo PRG della città, il proponente l'osservazione sostiene che "... le osservazioni riportate da parte dell'ufficio urbanistica della Provincia di Pesaro e Urbino in merito alla variante in oggetto, partono dal presupposto di dover mantenere spazi di standard pubblico in una zona già compromessa per la mancanza di essi. Con il progetto presentato ad agosto 2012 di fatto non vengono superati i motivi ostativi contenuti all'interno della citata DGP 421 del 14.11.2008.

- Viene ridotta l'area a standard pubblico;

1. Viene annullata la fascia di verde in prossimità della scuola dell'infanzia con capacità di ricucitura urbana.

Occorre osservare inoltre che:

2. Il nuovo progetto riduce la Superficie Comparto da 12.162 a 10.954 mq. ovvero 1208 mq. Tale cifra appare alquanto risibile ai fini dell'interesse esplicito di tutelare la presenza di sufficienti spazi a standard pubblico.

1. In relazione alla necessità fortemente espressa dagli abitanti della zona di garantire parcheggi nell'area, si fa notare che (come da foto allegate dal progettista) la viabilità del quartiere è alquanto condizionata dalla mancanza cronica di parcheggi. La realizzazione di due palazzine per un totale di 1.643 mq di SUL non porterà miglioramento alla viabilità di quartiere. All'attualità vengono già utilizzate come parcheggio (in aggiunta ai parcheggi presenti dati non riportati nella relazione) le seguenti aree:

2. L'area dimessa lungo via Fanella (foto 1)
 - a. L'area "ex fontanelle" (foto 4)
 - b. Viale Guarnirei (lato in divieto di sosta) (foto 7)

Pertanto si osserva che il progetto prevede parcheggi laddove già vengono parcheggiate le auto.

Si chiede inoltre di valutare (qualora venga accolta la variante) quale valore debba ascrivere all'area descritta in foto 5 visto che la DGP 421 la definisce 'Tale area a verde, su cui insiste una scuola per l'infanzia, assume un forte ruolo di interconnessione urbana all'interno del quartiere Fano 2 dove si rileva una forte carenza di aree a standards pubblico'.

Per quanto sopra con la presente il sottoscritto chiede di mettere in atto tutti gli adempimenti necessari affinché venga rispettato il parere espresso all'interno della DGP 421 del 14/11/2008,

confermando le previsioni del vigente PRG con destinazione F2 per l'area in oggetto."

Deduzione:

Il Consiglio Comunale con delibera n° 194 del 15/09/2009 ha approvato le linee programmatiche relative alle azioni ed ai progetti da realizzare nel corso del mandato amministrativo, in cui, per la parte urbanistica, si evidenzia tra l'altro che:

"Il parere di conformità con rilievi al PRG espresso da parte della provincia di Pesaro-Urbino ha comportato purtroppo l'eliminazione di alcune scelte su cui il PRG definitivamente adottato puntava molto, e sulle quali è opportuna una rinnovata riflessione da parte dell'Amministrazione Comunale e da parte della stessa Provincia, al fine di addivenire secondo il principio di sussidiarietà alla migliore definizione dell'assetto del territorio, nell'interesse pubblico, dei bisogni e delle esigenze della comunità e degli stakeholders.

.....

Vi sono da ristudiare anche altre situazioni dove sono stati stralciati modesti comparti che risolvevano carenze di standard urbanistici e di opere di urbanizzazione primaria o secondaria, che essendo a carico dei soggetti attuatori conseguivano più obiettivi in uno, o altre situazioni dove venivano risolte e razionalizzate problematiche legate alla viabilità".

Con deliberazioni di Giunta Comunale sono stati approvati gli atti di indirizzo n. 86 del 15/03/2011 e n. 125 del 05/04/2011 alla base della ridefinizione urbanistica di alcune aree del territorio comunale fra cui quella oggetto del presente atto.

Nello specifico, le aree oggetto della presente variante risultano essere di proprietà privata, per cui la classificazione imposta dalla Provincia e recepita dal Comune con l'approvazione del PRG nel 2009 necessita della preventiva acquisizione della proprietà delle aree stesse che, tralasciando forme di compensazione urbanistica di difficilissima applicazione, può avvenire o mediante acquisto o mediante procedura espropriativa. In entrambi i casi, data la centralità urbana delle aree, l'altissima rendita fondiaria gravante sugli immobili e la giurisprudenza della Corte Costituzionale sulla quantificazione del giusto e congruo prezzo di esproprio, l'esborso per un ente territoriale come il Comune di Fano sarebbe davvero ingente, soprattutto in un periodo storico come questo dove la limitatezza delle risorse da impiegare unita ai vincoli di finanza non consente il ricorso all'esproprio se non in limitatissimi e particolari casi.

D'altro canto la trasformazione urbanistica con indici edificatori molto bassi (UT= 0,15 mq/mq), il porre a carico dei lottizzanti la cessione di standard urbanistici complessivi di gran lunga superiori ai minimi previsti dalla legge (mq 7.671, rispetto ai minimi di legge pari a mq 1.368), la realizzazione di due aree verdi di cui una in adiacenza alla nuova scuola materna, un sistema di collegamento con marciapiedi e pista ciclabile e la realizzazione di due parcheggi, uno accessibile da via Fanella ed uno accessibile da via Guarnieri, non collegati tra di loro per evitare il traffico da attraversamento, rappresentano una risposta alle problematiche esistenti che andrà a beneficio dell'intero quartiere.

Per quanto concerne il traffico veicolare, la realizzazione dei due parcheggi pubblici è prevista come un'efficace risposta ed un effetto di razionalizzazione rispetto alla situazione attuale.

Per quanto sopra si ritiene che la variante in argomento rientri pienamente fra i criteri individuati nelle citate delibere di giunta e di consiglio.

Proposta: L'osservazione è da RESPINGERE

VERIFICATO che:

la presente proposta di variante è conforme alla classificazione acustica del territorio comunale, approvata con delibera di consiglio comunale n. 387 del 15/12/2005 e con delibera di consiglio comunale n. 26 del 12/02/2009, ai sensi dell'art. 8 della L.R. n. 28/2001;

la presente proposta di variante, redatta ai sensi degli artt.26 e 15 c.4 della l.r.34/1992 e ss.mm.ii. per la realizzazione del comparto ST2_P21 a destinazione residenziale in via Fanella è costituita dai seguenti elaborati contenuti nella delibera di adozione:

c. Relazione;

- Relazione tecnica misurazione e valutazione di clima acustico;
- Sostenibilità ambientale dello strumento urbanistico (art.5 LR 14/2008)
- Indagine geologica, geognostica e sismica
- Tav. 1 Progetto: PRG vigente scala 1:2000; PRG variante scala 1:2000; Estratto mappa catastale 1:2000; Aerofotogrammetria scala 1:2000; Progetto Urbanistico e Profili scala 1:500.

VISTO CHE la Commissione Consiliare Urbanistica ha espresso, nella seduta del 18.6.2013 Verbale n.ro 115.;

VISTA la Legge n° 1150 del 17 agosto 1942, e ss.mm.ii., “Legge urbanistica”;

VISTA la Legge Regionale 5 agosto 1992, n.34 e s.m.i.;

VISTO il Piano Regolatore Generale vigente adeguato al PPAR, approvato con D.C.C. n. 34 del 19/02/2009;

SI ATTESTA ai sensi dell’art. 147 bis del D.lgs. 267/2000, la regolarità e la correttezza dell’azione amministrativa del presente atto e che il presente atto comporta riflessi indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell’ente derivanti dall’attuazione di una nuova previsione di PRG;

VISTI i seguenti pareri, richiesti ed espressi sulla proposta di deliberazione ai sensi dell’art. 49 comma 1 del D. Lgs.vo 18.8.2000 n 267 :

Dirigente del Settore 5 Servizi Lavori Pubblici e Urbanistica, Arch. Adriano Giangolini in data 10.6.2013

Dirigente del Settore 3 Servizi Finanziari, Dott. ssa Daniela Mantoni in data 10.6.2013

Si esaminano le osservazioni per DEDURRE quanto segue:

1^ OSSERVAZIONE agli atti p.g 61 del 02.01.2013 (in copia agli atti con la lettera H)

DITTA: Milani Maria Valeria e altri

Sintesi della richiesta:

A parere dei proponenti l’osservazione, la variante non rientra nei parametri individuati dalla Giunta Comunale negli atti di indirizzo n. 86 del 15/03/2011 e n. 125 del 05/04/2011, non risultano rimossi i motivi ostativi riscontrati dalla Provincia in sede di approvazione del PRG 2009, si ha una rilevante riduzione dell’area a verde, aggrava le problematiche di viabilità presenti nel quartiere, prevede la realizzazione di parcheggi su via Fanella in un’area che già di fatto viene utilizzata come parcheggio pubblico, compromettendo in ultima analisi “*le ultime aree verdi disponibili*”, per cui si propone “*In accordo con quanto già prescritto dalla Provincia di Pesaro e Urbino con DGP n. 421 del 14.11.2008, di mantenere la previsione del PRG vigente di F1 - Zona di verde attrezzato (dal momento che il comparto residenziale era stato integralmente stralciato e non erano state prescritte semplicemente riduzioni e/o modifiche di parametri), stante la già insostenibile cementificazione del quartiere ed in considerazione della forte carenza di aree a standard pubblico ed alla presenza della scuola per l’infanzia.*”

Deduzione:

Il Consiglio Comunale con delibera n° 194 del 15/09/2009 ha approvato le linee programmatiche relative alle azioni ed ai progetti da realizzare nel corso del mandato amministrativo, in cui, per la parte urbanistica, si evidenzia tra l’altro che:

“Il parere di conformità con rilievi al PRG espresso da parte della provincia di Pesaro-Urbino ha comportato purtroppo l’eliminazione di alcune scelte su cui il PRG definitivamente adottato

puntava molto, e sulle quali è opportuna una rinnovata riflessione da parte dell'Amministrazione Comunale e da parte della stessa Provincia, al fine di addivenire secondo il principio di sussidiarietà alla migliore definizione dell'assetto del territorio, nell'interesse pubblico, dei bisogni e delle esigenze della comunità e degli stakeholders.

.....

Vi sono da ristudiare anche altre situazioni dove sono stati stralciati modesti comparti che risolvevano carenza di standard urbanistici e di opere di urbanizzazione primaria o secondaria, che essendo a carico dei soggetti attuatori conseguivano più obiettivi in uno, o altre situazioni dove venivano risolte e razionalizzate problematiche legate alla viabilità”.

Con deliberazioni di Giunta Comunale sono stati approvati gli atti di indirizzo n. 86 del 15/03/2011 e n. 125 del 05/04/2011 alla base della ridefinizione urbanistica di alcune aree del territorio comunale fra cui quella oggetto del presente atto.

Nello specifico, le aree oggetto della presente variante risultano essere di proprietà privata, per cui la classificazione imposta dalla Provincia e recepita dal Comune con l'approvazione del PRG nel 2009 necessita della preventiva acquisizione della proprietà delle aree stesse che, tralasciando forme di compensazione urbanistica di difficilissima applicazione, può avvenire o mediante acquisto o mediante procedura espropriativa. In entrambi i casi, data la centralità urbana delle aree, l'altissima rendita fondiaria gravante sugli immobili e la giurisprudenza della Corte Costituzionale sulla quantificazione del giusto e congruo prezzo di esproprio, l'esborso per un ente territoriale come il Comune di Fano sarebbe davvero ingente, soprattutto in un periodo storico come questo dove la limitatezza delle risorse da impiegare unita ai vincoli di finanza non consente il ricorso all'esproprio se non in limitatissimi e particolari casi.

D'altro canto la trasformazione urbanistica con indici edificatori molto bassi (UT= 0,15 mq/mq), il porre a carico dei lottizzanti la cessione di standard urbanistici complessivi di gran lunga superiori ai minimi previsti dalla legge (mq 7.671, rispetto ai minimi di legge pari a mq 1.368), la realizzazione di due aree verdi di cui una in adiacenza alla nuova scuola materna, un sistema di collegamento con marciapiedi e pista ciclabile e la realizzazione di due parcheggi, uno accessibile da via Fanella ed uno accessibile da via Guarnieri, non collegati tra di loro per evitare il traffico da attraversamento, rappresentano una risposta alle problematiche esistenti che andrà a beneficio dell'intero quartiere.

Per quanto sopra si ritiene che la variante in argomento rientri pienamente fra i criteri individuati nelle citate delibere di giunta e di consiglio.

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

Al termine della relazione e discussione si procede alla votazione palese dell'osservazione
1^ votazione - Osservazione contrassegnata con la lettera H

Sono presenti n. 28 consiglieri

PRESENTI N.28

VOTANTI N.25

ASTENUTI N. 3 (Federici, Marinelli, Cecchi)

FAVOREVOLI N.15

CONTRARI n. 10 (Mascarin, Omiccioli, Benini, Torriani, Fanesi, Sanchioni, Stefanelli, Ciancamerla, Fulvi, Minardi)

Visto l'esito della votazione

L'osservazione è respinta .

2 ^ OSSERVAZIONE agli atti p.g 470 del 03.01.2013 (in copia agli atti con la lettera I)

DITTA: Fattorini Andrea, Ciacci Nada ed altri

Sintesi della richiesta:

Dopo aver ripercorso le vicende urbanistiche dell'area legate soprattutto alla redazione del nuovo PRG della città, i proponenti l'osservazione sostengono che la variante in oggetto rappresenta una forzatura *"rispetto all'interesse generale e collettivo"*, per cui propongono di *"mantenere la previsione vigente del PRG a zona F1- Verde pubblico e/o attrezzato"* così come imposto a suo tempo dalla Provincia di Pesaro-Urbino che aveva chiesto la eliminazione del Comparto e non una riduzione dei pesi edilizi.

La inutile e forzata cementificazione della zona, andrebbe a danno della vivibilità dell'intero quartiere e delle strutture pubbliche esistenti, in primis l'asilo nido ed altre.

Inoltre il danno di ulteriori previsioni urbanistiche graverebbe sul già caotico traffico veicolare delle vie interessate (Via Guarnirei, Via Mariani, Via Roma e Via Fanella)."

Deduzione:

Il Consiglio Comunale con delibera n° 194 del 15/09/2009 ha approvato le linee programmatiche relative alle azioni ed ai progetti da realizzare nel corso del mandato amministrativo, in cui, per la parte urbanistica, si evidenzia tra l'altro che:

"Il parere di conformità con rilievi al PRG espresso da parte della provincia di Pesaro-Urbino ha comportato purtroppo l'eliminazione di alcune scelte su cui il PRG definitivamente adottato puntava molto, e sulle quali è opportuna una rinnovata riflessione da parte dell'Amministrazione Comunale e da parte della stessa Provincia, al fine di addivenire secondo il principio di sussidiarietà alla migliore definizione dell'assetto del territorio, nell'interesse pubblico, dei bisogni e delle esigenze della comunità e degli stakeholders.

.....

Vi sono da ristudiare anche altre situazioni dove sono stati stralciati modesti comparti che risolvevano carenze di standard urbanistici e di opere di urbanizzazione primaria o secondaria, che essendo a carico dei soggetti attuatori conseguivano più obiettivi in uno, o altre situazioni dove venivano risolte e razionalizzate problematiche legate alla viabilità".

Con deliberazioni di Giunta Comunale sono stati approvati gli atti di indirizzo n. 86 del 15/03/2011 e n. 125 del 05/04/2011 alla base della ridefinizione urbanistica di alcune aree del territorio comunale fra cui quella oggetto del presente atto.

Nello specifico, le aree oggetto della presente variante risultano essere di proprietà privata, per cui la classificazione imposta dalla Provincia e recepita dal Comune con l'approvazione del PRG nel 2009 necessita della preventiva acquisizione della proprietà delle aree stesse che, tralasciando forme di compensazione urbanistica di difficilissima applicazione, può avvenire o mediante acquisto o mediante procedura espropriativa. In entrambi i casi, data la centralità urbana delle aree, l'altissima rendita fondiaria gravante sugli immobili e la giurisprudenza della Corte Costituzionale sulla quantificazione del giusto e congruo prezzo di esproprio, l'esborso per un ente territoriale come il Comune di Fano sarebbe davvero ingente, soprattutto in un periodo storico come questo dove la limitatezza delle risorse da impiegare unita ai vincoli di finanza non consente il ricorso all'esproprio se non in limitatissimi e particolari casi.

D'altro canto la trasformazione urbanistica con indici edificatori molto bassi (UT= 0,15 mq/mq), il porre a carico dei lottizzanti la cessione di standard urbanistici complessivi di gran lunga superiori ai minimi previsti dalla legge (mq 7.671, rispetto ai minimi di legge pari a mq 1.368), la realizzazione di due aree verdi di cui una in adiacenza alla nuova scuola materna, un sistema di collegamento con marciapiedi e pista ciclabile e la realizzazione di due parcheggi, uno accessibile da via Fanella ed uno accessibile da via Guarnieri, non collegati tra di loro per evitare il traffico da attraversamento, rappresentano una risposta alle problematiche esistenti che andrà a beneficio dell'intero quartiere.

Relativamente ai dati complessivi delle aree verdi nell'intero territorio comunale, gli stessi sono riportati nell'elaborato "Verifica degli standard urbanistici e dati dimensionali" allegato al PRG vigente, dal quale si desume il rispetto dei dati complessivi di verde rispetto alla popolazione previsti dalla vigente normativa.

Per quanto concerne il traffico veicolare, la realizzazione dei due parcheggi pubblici è prevista come un'efficace risposta ed un effetto di razionalizzazione rispetto alla situazione attuale.

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

Al termine della relazione e discussione si procede alla votazione palese dell'osservazione

2^ votazione - Osservazione contrassegnata con la lettera I

In precedenza è uscito il consigliere Stefanelli
Sono presenti n. 27 consiglieri

PRESENTI N.27

VOTANTI N.25

ASTENUTI N. 2 (Federici, Cecchi)

FAVOREVOLI N. 16

CONTRARI n. 9 (Mascarin, Omiccioli, Benini, Torriani, Fanesi, Sanchioni, Ciancamerla, Fulvi, Minardi)

Visto l'esito della votazione

L'osservazione è respinta

3 ^ OSSERVAZIONE agli atti p.g 473 del 03.01.2013 (in copia agli atti con la lettera L)

DITTA: Orazi Claudio in qualità di Vice Presidente dell'Associazione ambientalista la Lupus in Fabula;

Stralcio della richiesta:

Dopo aver ripercorso le vicende urbanistiche dell'area legate soprattutto alla redazione del nuovo PRG della città, il proponente l'osservazione sostiene che "... le osservazioni riportate da parte dell'ufficio urbanistica della Provincia di Pesaro e Urbino in merito alla variante in oggetto, partono dal presupposto di dover mantenere spazi di standard pubblico in una zona già compromessa per la mancanza di essi. Con il progetto presentato ad agosto 2012 di fatto non vengono superati i motivi ostativi contenuti all'interno della citata DGP 421 del 14.11.2008.

- Viene ridotta l'area a standard pubblico;

1. Viene annullata la fascia di verde in prossimità della scuola dell'infanzia con capacità di ricucitura urbana.

Occorre osservare inoltre che:

2. Il nuovo progetto riduce la Superficie Comparto da 12.162 a 10.954 mq. ovvero 1208 mq. Tale cifra appare alquanto risibile ai fini dell'interesse esplicito di tutelare la presenza di sufficienti spazi a standard pubblico.

1. In relazione alla necessità fortemente espressa dagli abitanti della zona di garantire parcheggi nell'area, si fa notare che (come da foto allegate dal progettista) la viabilità del quartiere è alquanto condizionata dalla mancanza cronica di parcheggi. La realizzazione di due palazzine per un totale di 1.643 mq di SUL non porterà miglioramento alla viabilità di quartiere. All'attualità vengono già utilizzate come parcheggio (in aggiunta ai parcheggi presenti dati non riportati nella relazione) le seguenti aree:

2. L'area dimessa lungo via Fanella (foto 1)
 - a. L'area "ex fontanelle" (foto 4)
 - b. Viale Guarnirei (lato in divieto di sosta) (foto 7)

Pertanto si osserva che il progetto prevede parcheggi laddove già vengono parcheggiate le auto.

Si chiede inoltre di valutare (qualora venga accolta la variante) quale valore debba ascrivere all'area descritta in foto 5 visto che la DGP 421 la definisce "Tale area a verde, su cui insiste una scuola per l'infanzia, assume un forte ruolo di interconnessione urbana all'interno del

quartiere Fano 2 dove si rileva una forte carenza di aree a standards pubblico'. Per quanto sopra con la presente il sottoscritto chiede di mettere in atto tutti gli adempimenti necessari affinché venga rispettato il parere espresso all'interno della DGP 421 del 14/11/2008, confermando le previsioni del vigente PRG con destinazione F2 per l'area in oggetto."

Deduzione:

Il Consiglio Comunale con delibera n° 194 del 15/09/2009 ha approvato le linee programmatiche relative alle azioni ed ai progetti da realizzare nel corso del mandato amministrativo, in cui, per la parte urbanistica, si evidenzia tra l'altro che:

"Il parere di conformità con rilievi al PRG espresso da parte della provincia di Pesaro-Urbino ha comportato purtroppo l'eliminazione di alcune scelte su cui il PRG definitivamente adottato puntava molto, e sulle quali è opportuna una rinnovata riflessione da parte dell'Amministrazione Comunale e da parte della stessa Provincia, al fine di addivenire secondo il principio di sussidiarietà alla migliore definizione dell'assetto del territorio, nell'interesse pubblico, dei bisogni e delle esigenze della comunità e degli stakeholders.

.....

Vi sono da ristudiare anche altre situazioni dove sono stati stralciati modesti comparti che risolvevano carenza di standard urbanistici e di opere di urbanizzazione primaria o secondaria, che essendo a carico dei soggetti attuatori conseguivano più obiettivi in uno, o altre situazioni dove venivano risolte e razionalizzate problematiche legate alla viabilità".

Con deliberazioni di Giunta Comunale sono stati approvati gli atti di indirizzo n. 86 del 15/03/2011 e n. 125 del 05/04/2011 alla base della ridefinizione urbanistica di alcune aree del territorio comunale fra cui quella oggetto del presente atto.

Nello specifico, le aree oggetto della presente variante risultano essere di proprietà privata, per cui la classificazione imposta dalla Provincia e recepita dal Comune con l'approvazione del PRG nel 2009 necessita della preventiva acquisizione della proprietà delle aree stesse che, tralasciando forme di compensazione urbanistica di difficilissima applicazione, può avvenire o mediante acquisto o mediante procedura espropriativa. In entrambi i casi, data la centralità urbana delle aree, l'altissima rendita fondiaria gravante sugli immobili e la giurisprudenza della Corte Costituzionale sulla quantificazione del giusto e congruo prezzo di esproprio, l'esborso per un ente territoriale come il Comune di Fano sarebbe davvero ingente, soprattutto in un periodo storico come questo dove la limitatezza delle risorse da impiegare unita ai vincoli di finanza non consente il ricorso all'esproprio se non in limitatissimi e particolari casi.

D'altro canto la trasformazione urbanistica con indici edificatori molto bassi (UT= 0,15 mq/mq), il porre a carico dei lottizzanti la cessione di standard urbanistici complessivi di gran lunga superiori ai minimi previsti dalla legge (mq 7.671, rispetto ai minimi di legge pari a mq 1.368), la realizzazione di due aree verdi di cui una in adiacenza alla nuova scuola materna, un sistema di collegamento con marciapiedi e pista ciclabile e la realizzazione di due parcheggi, uno accessibile da via Fanella ed uno accessibile da via Guarnieri, non collegati tra di loro per evitare il traffico da attraversamento, rappresentano una risposta alle problematiche esistenti che andrà a beneficio dell'intero quartiere.

Per quanto concerne il traffico veicolare, la realizzazione dei due parcheggi pubblici è prevista come un'efficace risposta ed un effetto di razionalizzazione rispetto alla situazione attuale.

Per quanto sopra si ritiene che la variante in argomento rientri pienamente fra i criteri individuati nelle citate delibere di giunta e di consiglio.

Proposta: L'osservazione è da RESPINGERE

Al termine della relazione e discussione si procede alla votazioni palese dell'osservazione

3^ votazione - Osservazione contrassegnata con la lettera L

Sono presenti N. 28 consiglieri

PRESENTI N.28
VOTANTI N. 26
ASTENUTI N. 2 (Federici , Cecchi)
FAVOREVOLI N. 16
CONTRARI n. 10 (Mascarin. Omiccioli, Benini, Torriani, Fanesi, Sanchioni, Ciancamerla, Fulvi, Minardi, Stefanelli)

Visto l'esito della votazione

L'osservazione è respinta

Si procede, quindi, alla votazione della proposta di deliberazione, mediante votazione palesemente espressa per alzata di mano, i cui risultati proclamati dal Presidente sono i seguenti:

PRESENTI N. 28
VOTANTI N. 27
ASTENUTI N. 1 (Cecchi)
FAVOREVOLI N. 16
CONTRARI n. 11 (Mascarin. Omiccioli, Benini, Torriani, Fanesi, Sanchioni, Ciancamerla, Fulvi, Minardi, Stefanelli, Federici)

DELIBERA

1) di **ADOTTARE DEFINITIVAMENTE** la variante al PRG vigente ai sensi degli artt.26 e 15 c.4 della L.R. 34/1992 e ss.mm.ii. per la realizzazione del comparto ST2_P21 a destinazione residenziale in Via Fanella, variante costituita dai seguenti elaborati conservati nella delibera di adozione:

- Relazione;
- Relazione tecnica misurazione e valutazione di clima acustico;
- Sostenibilità ambientale dello strumento urbanistico (art.5 LR 14/2008)
- Indagine geologica, geognostica e sismica
- Tav. 1 Progetto: PRG vigente scala 1:2000; PRG variante scala 1:2000; Estratto mappa catastale 1:2000; Aerofotogrammetria scala 1:2000; Progetto Urbanistico e Profili scala 1:500.

2) di **DARE ATTO** che la variante contiene previsioni urbanistiche di dettaglio, così come stabilito dall'art. 15 comma 4 della L.R. 34/1992, da attuarsi per intervento diretto previa stipula della convenzione urbanistica;

3) di **DARE ATTO** che non sussistono i presupposti di cui all'art. 22, comma 3, lett. b, del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001, "T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia Edilizia" (interventi di nuova costruzione subordinati a denuncia di inizio attività);

4) di **DARE ATTO** che le previsioni urbanistiche avranno attuazione, ai sensi dell'art.89 delle N.T.A. del vigente P.R.G., mediante permesso di costruire convenzionato, dando mandato al Dirigente del Settore 5 Servizi Lavori Pubblici e Urbanistica per la stipula della relativa convenzione urbanistica;

5) di **DARE ATTO** che il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, unitamente allo schema di convenzione urbanistica, saranno approvati con Deliberazione di Giunta Comunale;

6) di **DARE ATTO** che, con Determinazione n°2692 del 06/10/2011 il Dirigente del Servizio 4.1 della Provincia di Pesaro-Urbino ha escluso tale Variante dalla procedura di V.A.S. (Valutazione Ambientale Strategica) di cui agli artt. dal 13 al 18 del D.Lgs.152/06 s.m.i., con le prescrizioni e condizioni ivi riportate;

7) di **DARE ATTO** che la presente variante è conforme alla classificazione acustica del territorio comunale – approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 387 del 15.12.2005 e con delibera del Consiglio Comunale n. 26 del 12/02/2009 – ai sensi dell’art. 8 della L.R. n. 28/2001;

8) di **DARE MANDATO** al Dirigente del Settore 5 Servizi Lavori Pubblici e Urbanistica, arch. Adriano Giangolini, per tutti gli adempimenti conseguenti e necessari in ottemperanza a quanto prescritto dalla citata L.R. n° 34/1992;

9) di **DARE ATTO** che il Responsabile del Procedimento è l’arch. Adriano Giangolini, Dirigente del Settore 5 Servizi Lavori Pubblici e Urbanistica.

Inoltre,

IL CONSIGLIO COMUNALE

mediante votazione, i cui risultati proclamati dal Presidente sono i seguenti:

PRESENTI 28

VOTANTI 26

FAVOREVOLI 16

CONTRARI 10 (Mascarin, Omiccioli, Benini, Torriani, Fanesi, Sanchioni, Ciancamerla, Fulvi, Minardi, Stefanelli)

ASTENUTI 2 (Cecchi, Federici)

DELIBERA

di **DICHIARARE** il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell’art.134 comma 4 D.Lgs.vo n.267/2000.

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

Il Presidente
Avv.to Cavalieri Francesco

Il Segretario Generale
Dott.ssa Renzi Antonietta

La presente deliberazione del Consiglio Comunale N. **129** del **01/07/2013** sarà pubblicata all'Albo Pretorio.

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

Fano, li 12/07/2013

L'incaricato dell'ufficio segreteria
MANNA GIOVANNA
