



COMUNE DI FANO

Provincia di Pesaro e Urbino

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

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Nr. **68**

Del **20/04/2018**

OGGETTO:

ADOZIONE DI VARIANTE URBANISTICA NON SOSTANZIALE PER LA FORMAZIONE DI UN NUOVO COMPARTO CON PREVISIONI DI DETTAGLIO A SEGUITO DELLA RIPERIMETRAZIONE DEL COMPARTO ST5_E34 NELLA ZONA INDUSTRIALE DI BELLOCCHI, AI SENSI DELL'ART. 15 COMMI 4 E 5 E ART. 30 DELLA L.R. 34/1992 E S.M.I." - I.E.

L'anno **duemiladiciotto**, il giorno **venti** del mese di **aprile** alle ore **18,30** in Fano nella Sala delle riunioni consiliari, si è riunito, su convocazione della Presidente del Consiglio, previ avvisi notificati 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) SERI Massimo	Si	14) MAGRINI Marianna	No
2) BACCHIOCCHI Alberto	No	15) MINARDI Renato Claudio	Si
3) BRUNORI Barbara	Si	16) MIRISOLA Stefano	No
4) CIARONI Terenzio	Si	17) NICOLELLI Enrico	Si
5) CUCCHIARINI Sara	No	18) OMICCIOLI Hadar	Si
6) DE BENEDITTIS Mattia	Si	19) PERINI Federico	Si
7) DELVECCHIO Davide	No	20) RUGGERI Marta Carmela Raimonda	Si
8) D'ERRICO Sergio	No	21) SERFILIPPI Luca	Si
9) FONTANA Giovanni	Si	22) SERRA Laura	Si
10) FULVI Rosetta	Si	23) SEVERI Riccardo	Si
11) FUMANTE Enrico	Si	24) TARSI Lucia	Si
12) ILARI Gianluca	No	25) TORRIANI Francesco	Si
13) LUZI Carla	Si		

Presenti: **18** Assenti: **7**

Hanno giustificato l'assenza i Signori: **BACCHIOCCHI Alberto - D'ERRICO Sergio**

FULVI ROSETTA, 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 la Segretaria Generale **RENZI ANTONIETTA**

Vengono nominati scrutatori i signori: **NICOLELLI ENRICO, LUZI CARLA, FONTANA GIOVANNI.**

Oggetto:

ADOZIONE DI VARIANTE URBANISTICA NON SOSTANZIALE PER LA FORMAZIONE DI UN NUOVO COMPARTO CON PREVISIONI DI DETTAGLIO A SEGUITO DELLA RIPERIMETRAZIONE DEL COMPARTO ST5_E34 NELLA ZONA INDUSTRIALE DI BELLOCCHI, AI SENSI DELL'ART. 15 COMMI 4 E 5 E ART. 30 DELLA L.R. 34/1992 E S.M.I." - I.E.

Dopo l'appello nominale sono entrati i consiglieri Magrini, Cucchiarini, Delvecchio, Mirisola e Ilari.

Sono usciti i consiglieri Severi, Serfilippi e Ilari.

Sono presenti n. 20 consiglieri.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione di seguito riportata:

PREMESSO CHE:

le ditte ALFA IMMOBILIARE s.r.l., ADRIA FANO s.r.l., TECNOMETALLI s.r.l., in data 24/11/2017 con p.g. n. 81568 hanno presentato domanda per la variante urbanistica per la ripermetrazione del comparto ST5_E34;

la proposta di variante ha lo scopo di redistribuire la superficie utile lorda di un'area compresa nel comparto ST5_E34 e di alcuni lotti formatisi a seguito del Piano Particolareggiato della Zona Industriale di Bellocchi, oggi comparto ST5_E23, pertanto non è previsto alcun aumento delle superfici utili lorde esistenti.

Ai sensi dell'art. 15 comma 4 della L.R. 34/1992 e dell'art. 89 delle N.T.A. del P.R.G. vigente l'attuazione delle previsioni avverrà con la modalità dell'intervento diretto:

La variante oggetto della presente deliberazione attraverso la ripermetrazione del comparto consente:

- l'utilizzo di una zona D1 al fine di ampliare un capannone esistente in un'area finora occupata da edifici ad uso residenziale incompatibili con la destinazione di zona D1 prevista dal PRG vigente;

- l'utilizzo dell'area di sedime della strada di accesso agli edifici residenziali di cui sopra;

- la possibilità di portare l'altezza massima ammissibile da 10 a 13 metri per la realizzazione di un edificio che dovrà ospitare uffici e servizi complementari all'attività produttiva, comunque senza aumento della SUL già prevista dal vigente PRG. Tale possibilità di aumentare l'altezza è già prevista dal comma 6 dell'art. 43 della NTA del PRG vigente per gli opifici per particolari esigenze lavorative, ma non per la realizzazione di uffici;

inoltre, per completezza di lettura, negli elaborati grafici viene rappresentato anche un procedimento autonomo tuttora in corso per il conseguimento del rilascio del permesso di costruire subordinato all'approvazione da parte del Consiglio Comunale dello schema di

convenzione, ai sensi dell'art. 28-bis del D.P.R. 380/2001, “PER LA DEVIAZIONE DI VIA VIII STRADA SU VIA VAMPA IN ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DI P.R.G. CONNESSA ALLA DEVIAZIONE DI UN TRATTO DEL FOSSO DEMANIALE DELLA CARRARA, LUNGO VIA VIII STRADA E VIA VAMPA – PERMESSO DI COSTRUIRE n. 717/17”. Viene così data attuazione alle seguenti previsioni del vigente P.R.G.:

- l'utilizzo dell'area di sedime di un fosso demaniale, Fosso della Carrara, per cui è in corso un procedimento amministrativo per la deviazione. L'autorizzazione allo spostamento del fosso demaniale ai sensi del R.D. 523/1904 è già stata rilasciata con determinazione della Regione Marche SERVIZIO TUTELA GESTIONE E ASSETTO DEL TERRITORIO - P.F. Tutela del Territorio di Pesaro e Urbino Autorizzazione Rep n. 2432/me, assunta agli atti con P.G. 0047429 del 04/07/2017;

- l'utilizzo dell'area di sedime dell'VIII strada in quanto il PRG vigente ne prevede la deviazione su Via Dino Vampa;

VISTA la seguente documentazione a firma dell'ing. Lorenzo Zandri e del geom. Michele Bernucci che descrive e costituisce la proposta di variante:

- Relazione;
- Dichiarazione titolo dei proprietari;
- Tav. 1 “Planimetria catastale – proprietà”;
- Tav. 2 “Tavola urbanistica – stato attuale”;
- Tav. 3. “Tavola urbanistica – variante richiesta
- Tav. 4 “Tavole urbanistica – vincoli”
- Tav. 5 “Completamento asse II – opere di urbanizzazione”
- Elenco prezzi (opere di urbanizzazione)
- Computo metrico (opere di urbanizzazione)
- Relazione geologica e geomorfologica
- Verifica della compatibilità idraulica;

VERIFICATO che la variante proposta rientra nelle disposizioni previste dall'art. 15 comma 5 della L.R. 34/92 s.m.i.: *“Le varianti al piano regolatore generale che non incidono sul suo dimensionamento globale e che, pur variando le destinazioni d'uso delle aree e comportando modificazioni alle relative norme tecniche di attuazione del piano, non modificano la distribuzione dei carichi insediativi e la dotazione degli standard di cui al decreto ministeriale 1444/1968 da osservarsi in ciascuna zona di cui al comma 3, sono approvate in via definitiva dal consiglio comunale ai sensi dell'articolo 30 della presente legge”;*

VISTO che a seguito della richiesta di integrazioni e modifiche da parte della U.O. Pianificazione Urbanistica / Territoriale in data 16/01/2018 con P.G. 3833, sono stati consegnati in data 25 gennaio 2018 con p.g. n. 6478 i seguenti elaborati in sostituzione dei precedenti:

- Relazione Tecnica;
- Tav. 1/A PROGETTO URBANISTICO - “Planimetria catastale – proprietà”;
- Tav. 2/A PROGETTO URBANISTICO - “Stato attuale”;
- Tav. 3/A. PROGETTO URBANISTICO - “Variante richiesta”;
- Tav. 4/A PROGETTO URBANISTICO - “Planimetria vincoli”;
- Tav. 1/B PROGETTO DI DETTAGLIO - “Elenco proprietà”

- Tav. 2/B PROGETTO DI DETTAGLIO - “Planivolumetrico”
- Tav. 1/C OPERE DI URBANIZZAZIONE – Completamento asse II
- Elenco prezzi (opere di urbanizzazione);
- Computo metrico (opere di urbanizzazione);
- Relazione geologica e geomorfologica;
- Verifica della compatibilità idraulica;
- Schema di convenzione;

EVIDENZIATO che:

- la proposta di variante contiene una progettazione di dettaglio, consistente nella definizione dei fili fissi e dei massimi ingombri degli edifici, in scala 1: 500 come previsto dall'art. 15 comma 4 della L.R. 34/92. Pertanto al fine di attuare le previsioni della presente variante è consentito l'intervento edilizio diretto nel rispetto degli standards previsti dal D.M. 1444/1968, previa stipula di una convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- il progetto, così come indicato dal PRG vigente, prevede la realizzazione del “Completamento ASSE II” per un valore di 98.157,69 euro. Si dà atto che tali lavori non saranno realizzati a scomputo degli oneri;
- per tale opera si procederà alla cessione gratuita così come stabilito nello schema di convenzione allegato;

RICORDATO quanto previsto per l'adiacente comparto della medesima proprietà dalla "CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DEL COMPARTO PRODUTTIVO 'VIA TONIOLO' LOC. BELLOCCHI ST5_E34, CESSIONI GRATUITE DI AREE E COSTITUZIONE DI SERVITU", stipulata presso il notaio Annunziata Morico in data 27 aprile 2015 Repertorio n. 50421 Raccolta n. 22034:

“La realizzazione del tratto di strada denominato ASSE II, che collega Via VIII Strada con Via Filippini dovrà essere realizzato non oltre il termine decennale di scadenza della presente Convenzione dalla data di stipula, quindi entro il 27 aprile 2025.”;

RITENUTO di procedere in analogia con quanto soprariportato e cioè di procedere con la stipula della convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione oggetto della presente variante acquisendo contestualmente la proprietà delle aree e di costituire servitù fondiaria d'uso sull'area stessa di sedime dell'ASSE II a favore delle ditte oggi proponenti stabilendo come termine massimo per la consegna delle aree e delle opere realizzate il 27 aprile 2025;

VISTO che al fine di acquisire i pareri ed i nulla osta degli Enti ed Uffici competenti in merito alla variante al PRG è stata convocata una conferenza di servizi ai sensi dell'art. 14 e seguenti della L. n. 241/1990 e s.m.i., per il giorno 27/02/2018, poi riconvocata per il giorno 06/03/2018, alla quale sono stati invitati a partecipare:

- AGENZIA DEL DEMANIO Direzione Regione Marche;
- REGIONE MARCHE Servizio Tutela Gestione e Assetto del Territorio – P.F. Tutela del Territorio di Pesaro-Urbino;
- PROVINCIA DI PESARO E URBINO Servizio Urbanistica - Pianificazione Territoriale VIA -

VAS - Aree Protette,
- SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO DELLE MARCHE;
- A.S.U.R., Area Vasta 1 Fano;
- ASET Spa, Azienda Servizi sul Territorio Ciclo integrato delle acque;
- COMUNE DI FANO:
Settore III – Servizi Finanziari - Servizio Patrimonio;
Settore IV – Urbanistica - U.O.C. Suap;
Settore V - Lavori Pubblici - U.O.C. Infrastrutture e verde pubblico, U.O.C. Progettazione traffico;

VISTA la richiesta di integrazioni da parte dell'A.S.U.R. del 08/02/2018 assunta agli atti il 09/02/2018 con P.G. 0010782 che si riporta testualmente qui di seguito:

“Valutati gli elaborati grafici che mettono in evidenza la costruzione di un ampliamento di 4537,73 mq di capannone, considerata la vicinanza alle civili abitazioni e viste anche le numerose segnalazioni/esposti pervenuti nel corso degli anni a questo Servizio da parte dei cittadini residenti, al fine di poter esprimere il parere igienico sanitario, si richiede di integrare la pratica in oggetto indicando il tipo di lavorazioni che si andranno ad effettuare nella zona indicata in planimetria come “ampliamento”, fornendo il layout interno e le eventuali misure di contenimento che verranno messe in atto al fine di ridurre i principali rischi (rumore, polveri ed emissioni diffuse) per la tutela della salute della popolazione così come previsto dall’art.216 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie”:

VISTA l’integrazione assunta agli atti con P.G. 0015607 dell’01/03/2018 nella quale si risponde alle richieste formulate dall’A.S.U.R.;

VISTO il verbale n.1 relativo alla seduta della conferenza di servizi del 06/03/2018 per l’ottenimento dei pareri e nulla osta dei competenti Enti ed Uffici (Allegato 1);

VISTI i seguenti elaborati, (depositati agli atti) trasmessi dai progettisti della Variante in seguito alle richieste emerse durante la Conferenza di Servizi del 06/03/2018:

- integrazione assunta agli atti con P.G. 0019272 del 15/03/2018 nella quale si risponde alle richieste emerse durante la conferenza dei Servizi da parte della rappresentante dell’A.S.U.R.;

- integrazione assunta agli atti con P.G. 0019170 del 15/03/2018 nella quale si risponde in ottemperanza alle prescrizioni e suggerimenti pervenuti in sede di conferenza di servizi da parte della rappresentante della Regione Marche, Servizio Infrastrutture Trasporti ed energia – P.F. Presidio Territoriale ex Genio Civile Pesaro Urbino e Ancona – Sede Pesaro, composta dei seguenti elaborati:

- ASSEVERAZIONE SULLA COMPATIBILITA’ IDRAULICA DELLE TRASFORMAZIONI TERRITORIALI a firma della Dott.ssa Geol. Francesca Macci;

- Avvenuto deposito dell’inizio lavori per lo spostamento del Fosso della Carrara a firma dell’ing. Lorenzo Zandri e del Geom. Michele Bernucci;

- Integrazione alla relazione geologica geomorfologica a firma della Dott.ssa Geol. Francesca Macci;

- Integrazioni alla verifica della compatibilità idraulica ai sensi dell’art. 10 della legge regionale N.22/2011-DGR N.53/2014 a firma dell’ing. Lorenzo Zandri e del Geom. Michele Bernucci e della Dott.ssa Geol. Francesca Macci;

VISTI i seguenti pareri pervenuti a seguito della Conferenza dei Servizi:

- A.S.U.R., Area Vasta 1 Fano, pervenuto a mezzo PEC e assunto agli atti con P.G. 0019270 del 15/03/2018 che si riporta testualmente qui di seguito: *“In relazione alla pratica in oggetto, viste le integrazioni pervenute il 01/03/2018 Prot. 18130, il verbale della Conferenza dei Servizi (Prot. 22427 del 14/03/2018) e le integrazioni pervenute con Prot. 21522 del 12/03/2018 in cui viene specificato che nell’ampliamento non sono previste nuove lavorazioni, non si produce materiale pulverulento, emissioni odorigene ed emissioni in atmosfera, si esprime parere favorevole all’intervento in oggetto. Si precisa che debbono essere messe in atto tutte le precauzioni e le migliori tecnologie possibili per l’abbattimento degli inquinanti per evitare di recare nocimento e disturbo alle abitazioni circostanti e che venga comunicata tempestivamente ogni anomalia degli impianti agli organi competenti al fine di valutare eventuali pericoli per la salute pubblica.”* (Allegato 2);

- REGIONE MARCHE Servizio Tutela Gestione e Assetto del Territorio – P.F. Tutela del Territorio di Pesaro-Urbino; di cui si riporta stralcio qui di seguito:

“(…)

si esprime PARERE FAVOREVOLE in ordine alla compatibilità della previsione urbanistica con le condizioni geomorfologiche del territorio, ai sensi dell’art. 89 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, compresi gli accertamenti previsti dal documento tecnico approvato con D.G.R. 53/2014, in applicazione dell’art. 10 della L.R. Marche 22/2011, con le indicazioni e nel rispetto delle prescrizioni riportate nel seguito:

- La progettazione esecutiva dei futuri interventi strutturali dovrà basarsi su uno specifico studio geologico-geotecnico-sismico, supportato da indagini geognostiche, con prove in sito ed in laboratorio, al fine di definire un preciso modello litostratigrafico, fisico e meccanico dei terreni interessati, secondo le vigenti Norme Tecniche per le Costruzioni e relative circolari applicative. In ogni caso il progetto esecutivo degli interventi strutturali, la cui realizzazione resta subordinata all’osservanza degli adempimenti previsti nella Parte II Capo IV del D.P.R. n. 380/2001 e nella normativa regionale, dovrà risultare rispondente alle disposizioni contenute nelle specifiche norme tecniche, con particolare riguardo alle indagini e verifiche previste.

- Per le nuove strutture andranno previste fondazioni adeguatamente attestate all’interno di uno strato competente.

- Qualora si preveda la realizzazione di piani interrati, andranno condotte puntuali verifiche di sicurezza sui fronti di sbancamento, secondo le indicazioni contenute nelle vigenti NTC paragrafo “Fronti di scavo”. In base agli 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 delle strutture ed infrastrutture limitrofe.

- Al fine di conseguire la compatibilità sotto il profilo idraulico della trasformazione urbanistica proposta, considerato il livello di pericolosità “basso” stimato ed asseverato nella verifica prodotta, andranno adottate, in aggiunta all’opera idraulica già autorizzata, le seguenti misure di mitigazione di tipo edilizio-costruttivo, prescritte dai criteri di cui alla DGR 53/2014:

1. il piano di calpestio interno delle nuove strutture andrà attestato ad una quota superiore di almeno 0,20 m (franco) rispetto alla quota di allagamento;

2. per l’accesso dall’esterno agli eventuali piani interrati andrà adottato un franco di sicurezza di almeno + 0,50 m rispetto alla quota di allagamento.

- Si intendono riconfermate tutte le indicazioni e prescrizioni a suo tempo formulate nell’autorizzazione Rep. 2432/me, rilasciata dalla scrivente P.F. in data 04/07/2017 sul progetto

per la “deviazione di un tratto d’interesse del fosso demaniale della Carrara, in località Zona industriale Bellocchi – Fano”, ai sensi del R.D. 523/1904.

- Si ricorda che in base ai “Criteri, modalità e indicazioni tecnico-operative per la redazione della verifica di compatibilità idraulica degli strumenti di pianificazione territoriale e per l’invarianza idraulica delle trasformazioni territoriali di cui all’art.10, comma 4, della L.R. 22/2011” approvati con D.G.R. n. 53 del 27/01/2014 (B.U.R. Marche n.19 del 17/02/2014), l’accertamento in ordine all’applicazione delle disposizioni rivolte al perseguimento dell’invarianza idraulica, di cui al Titolo III degli stessi, spetta all’Ente competente al rilascio del titolo abilitativo ad attività di trasformazione, comportante variazione della permeabilità superficiale.

Nell’evidenziare che la progettazione delle opere di urbanizzazione, comprese le misure compensative ed il loro corretto dimensionamento, in base ai suddetti criteri e relative linee guida, rimane di stretta competenza del progettista, anche sulla base di valutazioni relative all’assetto complessivo della rete idraulica recapitante, si fa presente che:

- Per il calcolo dei volumi di accumulo e delle portate massime in uscita allo scarico dei dispositivi idraulici andrà utilizzato lo specifico foglio di calcolo (<http://www.autoritabacino.marche.it/invidr/default.asp>), sulla base del computo della variazione di permeabilità superficiale conseguente la realizzazione degli interventi, applicando ai diversi tipi di uso del suolo i coefficienti definiti dalle linee guida (superfici permeabili, semipermeabili ed impermeabili).

- Eventuali nuovi recapiti di acque proventi dall’area in esame nel corso d’acqua demaniale, sono soggetti a preventiva autorizzazione, ai sensi del R.D.523/1904.

- Nelle more della procedura di sdemanializzazione il nuovo tracciato del fosso della Carrara andrà considerato alla stregua del demanio pubblico, rispettando con le opere le distanze fissate dall’art. 96 lettera f) del T.U. 25/07/1904 n. 523, misurate dall’esterno della nuova canalizzazione.

- Come evidenziato dall’Agenzia del Demanio nella nota prot. 2018/1429/DRM del 23/02/2018, della quale si prende atto, l’attività di edificazione prevista nell’allegato progetto di dettaglio sul sedime del vecchio alveo, interessato dalla deviazione, potrà avvenire solo dopo l’avvenuta sdemanializzazione dello stesso e la sua acquisizione da parte della ditta interessata.

- Allo scopo di mantenere costanti nel tempo le caratteristiche geomeccaniche dei terreni di fondazione, si raccomanda di dotare gli ambiti d’intervento di un adeguato sistema di regimazione, raccolta e smaltimento delle acque superficiali attraverso idonei recettori in grado di riceverle.

- Per evitare accumuli idrici in corrispondenza di eventuali strutture controterra (piani interrati) queste andranno sempre impermeabilizzate e 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 fino allo smaltimento attraverso idonei recettori.

Richiamato quanto rappresentato nella parte istruttoria del presente provvedimento, in ordine al permanere del rischio idraulico residuo sulla zona industriale di Bellocchi e più in generale sulle aree ubicate in prossimità del fosso della Carrara, anche con la realizzazione della nuova sezione di scorrimento (Aut. rep.2432/me), questa Amministrazione si ritiene indenne da responsabilità per eventuali danni a cose o persone derivanti da eventi di piena, per i quali non potrà essere preteso alcun risarcimento.

Ai fini della protezione del territorio dal rischio, si rappresenta in particolare la necessità di assicurare sul settore idraulico di nuova realizzazione e per un congruo tratto a monte ed a valle dello stesso la periodica pulizia del materiale eventualmente depositato, al fine di garantire il regolare deflusso delle acque.

(...)" (Allegato 3);

VISTO il parere della SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA pervenuto con Prot. 0017095 del 07/03/2018 nel quale viene riportato: "*considerata la zona di notevole interesse archeologico per rinvenimenti di epoca romana e preistorica, richiede, per quanto di competenza, di inserire tra le norme di concessione edilizia l'obbligo per il concessionario dei lavori che ricadano nelle aree di tutela preventiva e di preavvertire questo Ufficio dei lavori che comportino movimento di terra a qualsiasi scopo effettuati (cave, lottizzazioni, impianti industriali, infrastrutture varie ecc.), compresi gli scassati per l'impianto di alberature, per consentire il controllo tecnico scientifico da parte di archeologi accreditati presso questa Soprintendenza.*

La comunicazione di inizio lavori dovrà essere inoltrata, anche via fax, con 15 giorni di anticipo ed in allegato, la localizzazione degli stessi su I.G.M. o carta topografica regionale, lo stralcio catastale completo dei dati di proprietà ed il recapito telefonico e stradale della Direzione lavori.

In mancanza di tali requisiti questo Ufficio potrà, all'occorrenza, far sospendere i lavori, ovvero comunicherà al Comune di non essere in condizione di espletare i propri compiti di tutela e che pertanto i lavori, ove eseguiti, saranno da considerare difformi dal dettato della licenza edilizia qualora necessaria." (Allegato 4);

EVIDENZIATO che:

come sopradescritto, la variante prevede il cambio di destinazione d'uso, senza alcun aumento di Superficie Utile Lorda (S.U.L.), della particella identificata al Catasto Terreni al Foglio 102, Mappale 126, delle dimensioni di mq. 665, da *P1 - Zone per la viabilità veicolare* (Art. 71 delle N.T.A.) a *D1 - Zone produttive a carattere industriale e/o artigianale esistenti* (Art. 42 delle N.T.A.);

tale particella, ancorché di proprietà privata ed intestata alla ditta richiedente la variante in oggetto, costituiva l'accesso ad alcuni edifici residenziali presenti nell'area, già classificati dal vigente P.R.G. con destinazione D1 (Industriale/Artigianale) ed oggi acquistati nella totalità dalla ditta stessa;

dal parere del Servizio Patrimonio, pervenuto in seguito alla convocazione per la conferenza di Servizi del 06/03/2018 si evince che: "*... il tratto di circa 140 metri censito al F. 102 con il mappale 126, risulta essere sedime stradale della XV Strada, ...*" facente parte dell'elenco delle strade comunali approvato con D.G.C. n. 1507 del 05/07/1994 ..." (Allegato 5)

nonostante la proprietà privata dell'area ed il fatto che il Comune da decenni ed a memoria dell'Ufficio Strade non vi effettui alcuna manutenzione, si ritiene comunque necessario, come si ricava anche dalla giurisprudenza, procedere alla sdemanializzazione del tratto di strada in oggetto ed espungerlo dall'elenco delle strade comunali approvato con D.G.C. n. 1507 del 05/07/1994, (si vedano in tal senso le sentenze Consiglio di Stato n. 1240/2011 e n. 5207/2013);

VISTA la "Relazione Tecnica di Stima" del Servizio Patrimonio del 04/04/2018, P.G. 0024241 (Allegato 6), redatta sia per le aree oggetto della presente variante sia per le aree oggetto del connesso procedimento ai sensi dell'art. 28-bis del D.P.R. 380/2001, "PER LA DEVIAZIONE DI VIA VIII STRADA SU VIA VAMPA IN ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DI P.R.G. CONNESSA ALLA DEVIAZIONE DI UN TRATTO DEL FOSSO DEMANIALE DELLA CARRARA, LUNGO VIA VIII STRADA E VIA VAMPA – RICHIESTA PERMESSO DI

COSTRUIRE n. 717/17, nella quale vengono calcolati i valori delle aree comunali da alienare, il valore dei diritti di uso pubblico sulle aree di proprietà privata ed il “quid pluris”, cioè il maggior valore che acquisisce la proprietà privata a seguito della vendita delle aree comunali ed alla decadenza dell’uso pubblico;

DATO ATTO che il calcolo contenuto nella “Relazione Tecnica di Stima” sopracitata ottempera a quanto previsto dal D.P.R. 380/2001, art. 16 comma 4, lettera d-ter) in merito “*alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d’uso*”;

RITENUTO quindi di procedere con l’adozione della “VARIANTE URBANISTICA NON SOSTANZIALE PER LA FORMAZIONE DI UN NUOVO COMPARTO CON PREVISIONI DI DETTAGLIO A SEGUITO DELLA RIPERIMETRAZIONE DEL COMPARTO ST5_E34 NELLA ZONA INDUSTRIALE DI BELLOCCHI, AI SENSI DELL'ART. 15 COMMI 4 E 5 E ART. 30 DELLA L.R. 34/1992 E S.M.I.” in quanto consente una migliore attuazione delle previsioni già in essere nel PRG vigente permettendo di ampliare secondo le necessità un’importante attività presente nel territorio fanese;

PRESO ATTO che al fine di poter procedere con il rilascio dei titoli abilitativi nelle aree oggi occupate sia dal fosso della Carrara, sia dal sedime stradale dell’VIII strada, le ditte dovranno entrarne in possesso in seguito all’alienazione delle stessa da parte degli enti oggi proprietari, nonché all’avvenuta sdemanializzazione dei sedimi stradali;

VERIFICATO inoltre che la presente variante al P.R.G.:

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;

non è soggetta alle procedure di valutazione ambientale strategica in quanto non ha impatti significativi sull’ambiente e sul patrimonio culturale ai sensi di quanto disposto dal paragrafo 1.3, punto 10, lettera D) “varianti di cui all'art. 15 comma 5 della L.R. 34/92 e s.m.i.” delle linee guida approvate con D.G.R. n. 1813/10 della Regione Marche, come è stato attestato (Allegato 7) dal Dirigente del Settore IV - Urbanistica Arch. Adriano Giangolini con comunicazione alla Provincia di Pesaro-Urbino Prot. 0 020514 del 21/03/2017 ai sensi del paragrafo 1.3, punto 10 delle Linee Guida e confermato dalla stessa Provincia in qualità di Autorità Competente con comunicazione del 22/03/2018 (Allegato 8) inviata a mezzo PEC e assunta agli atti con Prot. 0021151 del 22/03/2018;

VISTO il parere espresso dalla II Commissione Consiliare Urbanistica nella seduta del 18.04.2018, verbale n. 94;

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

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

ATTESTATA, ai sensi dell'art.147-bis del D.lgs. n.267/2000, la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa del presente atto e che il medesimo comporta riflessi diretti e indiretti

sulla situazione economico-finanziaria e sul patrimonio;

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:

a) Parere di regolarità tecnica reso congiuntamente dal:

- Responsabile del Settore IV – Urbanistica, Arch. Adriano Giangolini in data 05.04.2018, favorevole;

- Responsabile del Servizio Patrimonio, Dott.ssa Daniela Mantoni, limitatamente alla parte patrimoniale, in data 05.04.2018, favorevole;

b) Parere di regolarità contabile della Responsabile del Servizio Ragioneria, Dott.ssa Daniela Mantoni in data 05.04.2018, favorevole;

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

PRESENTI: 20

VOTANTI: 16

VOTI FAVOREVOLI: 16

VOTI CONTRARI: 0

ASTENUTI: 4 (Fontana, Omiccioli, Ruggeri, Tarsi)

DELIBERA

1) DI ADOTTARE la VARIANTE URBANISTICA NON SOSTANZIALE PER LA FORMAZIONE DI UN NUOVO COMPARTO CON PREVISIONI DI DETTAGLIO A SEGUITO DELLA RIPERIMETRAZIONE DEL COMPARTO ST5_E34 NELLA ZONA INDUSTRIALE DI BELLOCCHI, AI SENSI DELL'ART. 15 COMMI 4 E 5 E ART. 30 DELLA L.R. 34/1992 E S.M.I.", nel rispetto delle disposizioni e prescrizioni contenute nei pareri e nulla osta riportati nelle premesse dagli enti e servizi competenti intervenuti, composta dai seguenti elaborati:

- Relazione Tecnica;
- Tav. 1/A PROGETTO URBANISTICO - "Planimetria catastale – proprietà";
- Tav. 2/A PROGETTO URBANISTICO - "Stato attuale";
- Tav. 3/A. PROGETTO URBANISTICO - "Variante richiesta";
- Tav. 4/A PROGETTO URBANISTICO - "Planimetria vincoli";
- Tav. 1/B PROGETTO DI DETTAGLIO - "Elenco proprietà"
- Tav. 2/B PROGETTO DI DETTAGLIO - "Planivolumetrico"
- Tav. 1/C OPERE DI URBANIZZAZIONE – Completamento asse II
- Elenco prezzi (opere di urbanizzazione Completamento asse II);
- Computo metrico (opere di urbanizzazione Completamento asse II);
- Relazione geologica e geomorfologica (con l'integrazione del 15/03/2018);
- Verifica della compatibilità idraulica (con l'integrazione del 15/03/2018);
- Schema di convenzione;

2) DI PRENDERE ATTO della “Relazione Tecnica di Stima” del Servizio Patrimonio del 04/04/2018, P.G. 0024241 (Allegato 6), redatta sia per le aree oggetto della presente variante sia per le aree oggetto del connesso procedimento ai sensi dell'art. 28-bis del D.P.R. 380/2001, “PER LA DEVIAZIONE DI VIA VIII STRADA SU VIA VAMPA IN ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DI P.R.G. CONNESSA ALLA DEVIAZIONE DI UN TRATTO DEL FOSSO DEMANIALE DELLA CARRARA, LUNGO VIA VIII STRADA E VIA VAMPA – RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE n. 717/17, nella quale vengono calcolati i valori delle aree comunali da alienare, il valore dei diritti di uso pubblico sulle aree di proprietà privata ed il “quid pluris”, cioè il maggior valore che acquisisce la proprietà privata a seguito della vendita delle aree comunali ed alla decadenza dell'uso pubblico;

3) DI AUTORIZZARE la sdemanializzazione e la declassificazione del tratto di circa 140 metri censito al F. 102 con mappale 126, sedime della XV Strada, ai sensi dell'art. 59 della L.R. 10/99 secondo tempi e modi che saranno meglio definiti dalla convenzione urbanistica;

4) DI DARE ATTO che, preliminarmente alla stipula della convenzione urbanistica, è necessario procedere con la rimozione dell'uso pubblico sull'area di sedime stradale della XV Strada e Via VIII Strada e con il versamento, da parte della Ditta, di quanto dovuto ai sensi della Relazione Tecnica di Stima di cui al precedente punto 2) della delibera;

5) DI STABILIRE che in analogia alla convenzione stipulata presso il notaio Annunziata Morico in data 27 aprile 2015 Repertorio n. 50421 Raccolta n. 22034, sulle aree di sedime per il completamento dell'ASSE II, previste quale opera di urbanizzazione della presente variante urbanistica, potrà essere costituita servitù fondiaria d'uso a favore delle ditte richiedenti stabilendo come termine massimo per la consegna delle aree e delle opere realizzate il 27 aprile 2025;

6) DI DARE MANDATO ai Dirigenti del Settore III Servizi Finanziari e del Settore IV Urbanistica, ognuno per le proprie competenze, di predisporre i necessari provvedimenti attuativi nonché di apportare eventuali modifiche allo schema di convenzione nel rispetto di quanto disposto dal presente atto;

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 ATTO che la presente variante non è soggetta alle procedure di valutazione ambientale strategica ai sensi di quanto disposto dal par. 1.3, punto 10, lettera D delle linee guida approvate con D.G.R. 1400/08 della Regione Marche poiché rientra tra le varianti di cui all'art. 15 comma 5 della L.R. n. 34/92 e s.m.i.”, secondo la vigente normativa come richiamato in premessa;

9) DI DARE MANDATO al Dirigente del Settore IV - Urbanistica per tutti gli adempimenti conseguenti e necessari in ottemperanza a quanto prescritto dalla citata L.R. n. 34/92 e s.m.i.;

10) DI DARE ATTO che Responsabile del Procedimento è l'Ing. Marco Ferri, Funzionario preposto della U.O. Pianificazione Urbanistica/Territoriale del Settore IV – Urbanistica;

**E' uscita la consigliera Brunori.
Sono presenti n. 19 consiglieri.**

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

PRESENTI: 19

VOTANTI: 15

VOTI FAVOREVOLI: 15

VOTI CONTRARI: 0

ASTENUTI: 4 (Fontana, Omiccioli, Ruggeri, Tarsi)

DELIBERA

DI DICHIARARE il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art.134 comma 4 del D.Lgs. n. 267 del 18.8.2000.

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

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

La Presidente
Fulvi Rosetta
F.to digitalmente

La Segretaria Generale
Renzi Antonietta
F.to digitalmente

La presente deliberazione del Consiglio Comunale N. **68** del **20/04/2018** 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 26/04/2018

L'incaricato dell'ufficio segreteria
PORTINARI GLORI RAFFAELLA
