



# COMUNE DI FANO

Provincia di Pesaro e Urbino

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

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Nr. **16**

Del **22/01/2019**

OGGETTO:

**CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE DELLA VARIANTE ALLE NTA DEL PRG VIGENTE, ADOTTATA CON D.C.C. N. 166 DEL 24/10/2018, A SEGUITO DELL'ENTRATA IN VIGORE DELLA L.R. N. 8/2018 "RECEPIMENTO SCHEMA DI REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO (RET)" - VARIANTE AI SENSI DEGLI ARTT. 15 E 30 DELLA L.R. 34/92 E DELL'ART. 2 C. 4 DELLA L.R. 8/2018. - i.e.**

L'anno **duemiladiciannove**, il giorno **ventidue** del mese di **gennaio** 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) <b>SERI Massimo</b>	Si	14) <b>MAGRINI Marianna</b>	Si
2) <b>BACCHIOCCHI Alberto</b>	Si	15) <b>MINARDI Renato Claudio</b>	Si
3) <b>BRUNORI Barbara</b>	Si	16) <b>MIRISOLA Stefano</b>	No
4) <b>CIARONI Terenzio</b>	Si	17) <b>NICOLELLI Enrico</b>	Si
5) <b>CUCCHIARINI Sara</b>	Si	18) <b>OMICCIOLI Hadar</b>	No
6) <b>DE BENEDITTIS Mattia</b>	Si	19) <b>PERINI Federico</b>	Si
7) <b>DELVECCHIO Davide</b>	No	20) <b>RUGGERI Marta Carmela Raimonda</b>	Si
8) <b>D'ERRICO Sergio</b>	Si	21) <b>SERFILIPPI Luca</b>	Si
9) <b>FONTANA Giovanni</b>	Si	22) <b>SERRA Laura</b>	Si
10) <b>FULVI Rosetta</b>	Si	23) <b>SEVERI Riccardo</b>	Si
11) <b>FUMANTE Enrico</b>	Si	24) <b>TARSI Lucia</b>	Si
12) <b>ILARI Gianluca</b>	No	25) <b>TORRIANI Francesco</b>	Si
13) <b>LUZI Carla</b>	Si		

Presenti: **21** Assenti: **4**

Hanno giustificato l'assenza i Signori:**DELVECCHIO Davide -OMICCIOLI Hadar -**

**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: **FUMANTE ENRICO, LUZI CARLA, MAGRINI MARIANNA.**

Oggetto:

CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE DELLA VARIANTE ALLE NTA DEL PRG VIGENTE, ADOTTATA CON D.C.C. N. 166 DEL 24/10/2018, A SEGUITO DELL'ENTRATA IN VIGORE DELLA L.R. N. 8/2018 "RECEPIMENTO SCHEMA DI REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO (RET)" - VARIANTE AI SENSI DEGLI ARTT. 15 E 30 DELLA L.R. 34/92 E DELL'ART. 2 C. 4 DELLA L.R. 8/2018. - i.e.

**Dopo l'appello nominale sono entrati i consiglieri Ilari e Mirisola.  
Sono presenti n. 23 consiglieri.**

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione di seguito riportata:

**VISTO** che con Delibera di Consiglio Comunale n. 166 del 24/10/2018 è stata adottata la "VARIANTE NON SOSTANZIALE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE A SEGUITO DELL'ENTRATA IN VIGORE DELLA L.R. N. 8/2018 "RECEPIMENTO SCHEMA DI REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO (RET)" - VARIANTE AI SENSI DEGLI ARTT. 15 E 30 DELLA L.R. 34/92 E DELL'ART. 2 C. 4 DELLA L.R. 8/2018. - i.e.";

**RICORDATO** che:

l'art. 4 comma 1-sexies del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. dispone che il Governo, le Regioni e le Autonomie locali, in sede di Conferenza unificata, concludano intese ai sensi dell'art. 8 della Legge n. 131/2003 per l'adozione di uno schema di regolamento edilizio-tipo, al fine di semplificare e uniformare le norme e gli adempimenti;

il 20 Ottobre 2016 Governo, Regioni e Comuni hanno raggiunto, in sede di Conferenza unificata, l'Intesa ai sensi dell'art. 8 comma 6 della Legge n. 131/2003, concernente l'adozione di tale regolamento edilizio-tipo. L'intesa ed i relativi allegati contengono lo schema di Regolamento Edilizio Tipo (RET), le definizioni uniformi e la raccolta delle disposizioni sovraordinate in materia edilizia;

la Legge Regionale n. 8 del 03/05/2018 (entrata in vigore l'11/05/2018, giorno successivo alla pubblicazione sul BUR Marche) recepisce tale schema di regolamento e, nell'Allegato A, fornisce indicazioni tecniche per alcune definizioni introdotte dall'Intesa, segnalando quali hanno incidenza sulle previsioni dimensionali degli strumenti urbanistici;

l'art. 2 della L.R. 8/2018 al comma 2, conformemente a quanto stabilito dal punto 4 dell'art. 2 dell'Intesa, prevede che il recepimento delle definizioni uniformi non debba comportare la modifica delle previsioni dimensionali degli strumenti urbanistici vigenti e a tal fine, al comma 3, fornisce indicazioni ai Comuni che utilizzano come indici edilizi la superficie utile lorda (SUL) o il volume (V), così come definiti nel regolamento regionale n. 23/1989 (Regolamento edilizio tipo), per l'utilizzo rispettivamente della superficie totale (ST) o del volume totale (VT).

il Piano Regolatore Generale del Comune di Fano è dimensionato sulla base del parametro della superficie utile lorda (SUL), ricadendo pertanto nella casistica di cui all'art.3 c.2 della L.R. n.8/2018 secondo cui:

*“3. Ai fini di cui al comma 2, i Comuni che utilizzano come indici edilizi la superficie utile lorda (SUL) o il volume (V) così come definiti nel regolamento regionale 14 settembre 1989, n. 23 (Regolamento edilizio tipo), o nel regolamento edilizio comunale vigente, ferme restando tutte le altre disposizioni dello strumento urbanistico generale, devono utilizzare rispettivamente la superficie totale (ST) o il volume totale (VT), così come definiti nel “Quadro delle definizioni uniformi”. In tali Comuni:*

*a) nel caso di nuove costruzioni, possono essere realizzati, in aggiunta rispetto agli indici di piano, nuovi superfici o volumi per:*

*1) i piani interrati;*

*2) il 50 per cento del volume o della superficie dei piani seminterrati, qualora gli stessi presentino una quota superiore al 50 per cento della superficie delle pareti perimetrali poste al di sotto del livello di terra;*

*3) i piani fuori terra, relativamente a sottotetti non utilizzabili, aventi cioè altezza netta interna massima inferiore o pari a metri 1,80, misurata all'intradosso del solaio, vani scala emergenti dalla copertura piana, fine corsa ascensori, vani tecnici, portici pubblici o d'uso pubblico e logge;*

*b) nelle ristrutturazioni edilizie e nelle trasformazioni di edifici esistenti, non sono considerati come volumetria esistente, ai fini del calcolo delle volumetrie fuori terra di progetto, i sottotetti non utilizzabili, aventi cioè altezza netta interna massima inferiore o pari a metri 1,80, misurata all'intradosso del solaio, i vani scala emergenti dalla copertura piana, i fine corsa ascensori, i vani tecnici, i portici pubblici o d'uso pubblico, le logge ed i volumi dei piani interrati, mentre i piani seminterrati che presentano una quota superiore al 50 per cento della superficie delle pareti perimetrali poste al di sotto del livello di terra vanno computati nella percentuale del 50 per cento”;*

tuttavia, contenendo previsioni dimensionali modificate per effetto dell'entrata in vigore della L.R. 8/2018, come previsto dal comma 4 e 5 dello stesso art. 2, il Comune può adottare una variante al piano urbanistico ai sensi del comma 5 art. 15 della L.R. n. 34/1992 (con tempi di deposito ridotti a 20 giorni ex art.2 c.4 della L.R. n. 8/2018), individuando fattori e modalità di conversione dei parametri e degli indici urbanistici utilizzati nel PRG vigente in applicazione delle definizioni uniformi;

i Comuni sono tenuti ad adeguare i propri regolamenti edilizi allo schema di RET e relativi allegati entro il termine di centottanta giorni decorrenti dalla data di entrata in vigore della L.R. n. 8/2018, (art. 3 comma 1); decorso inutilmente tale termine, le definizioni uniformi e le disposizioni sovraordinate in materia edilizia troveranno diretta applicazione prevalendo sulle disposizioni comunali con esse compatibili (art.3 comma 3);

le previsioni dimensionali da armonizzare a seguito dell'entrata in vigore della L.R. 8/2018 sono contenute negli artt.5, 97 e 101 delle NTA del PRG vigente, in riferimento ai seguenti parametri: SUL (Superficie utile lorda), IPE (Indice di permeabilità), DC (Distacco dai confini), H (Altezza delle fronti), DF (Distacco tra gli edifici);

**VISTO** il certificato P.g. 89952/2018 del 18/12/2018 (**Allegato n.1**), rilasciato dal FUNZIONARIO P.O. SETTORE II^ SERVIZI INTERNI E DEMOGRAFICI, il quale attesta:

- che la pubblicazione dell'avviso ed il deposito degli atti adottati con deliberazione di consiglio n.

166 del 24.10.2018, relativi a “*Variante non sostanziale alle norme tecniche di attuazione del piano regolatore a seguito dell’entrata in vigore della L.R. n. 8/2018 “Recepimento schema di regolamento edilizio tipo (Ret) – variante ai sensi degli artt. 15 e 30 della L.R. 34/92 e dell’art. 2 c.4 della L.R. 8/2018”*” sono regolarmente avvenuti;

- che gli atti sono stati depositati a disposizione del pubblico per 20 giorni consecutivi dal 29.10.2018 al 17.11.2018;

- che alla data di scadenza per la presentazione delle osservazioni, fissata al giorno 17.12.2018, sono pervenute all'Ente n. 2 (due) osservazioni: Tomassini Francesco, pervenuta il 13.12.2018, agli atti con PG 88732; Frausini Giuseppe, pervenuta il 17.12.2018 agli atti con PG 89167 (**Allegato n.2**);

**PRESO ATTO** che è stata data notizia anche mediante pubblicazione degli atti nel portale istituzionale del Comune di Fano ([www.comune.fano.ps.it](http://www.comune.fano.ps.it)) sia all'albo informatico on – line sia alla pagina di settore “Avvisi Urbanistica”;

**VISTA** la nota del 20/11/2018 pervenuta lo stesso giorno con P.G. 82399 (**Allegato n.3**), in cui si comunica che il Presidente della Provincia di Pesaro e Urbino in data 15/11/2018, ai sensi dell’art. 30 comma 3 L.R. 34/92 e s.m.i., ha preso atto della proposta formulata dal Servizio 6 Pianificazione territoriale – Edilizia – Gestione Riserva Naturale Statale “Gola del Furlo” circa la mancanza di osservazioni in merito alla variante di cui in oggetto;

RITENUTO di controdedurre alle osservazioni pervenute come di seguito riportato:

**1 - OSSERVAZIONE n.1** agli atti, P.G. n. 88732 del 13/12/2018

DITTA: Arch. Tomassini Francesco

*Sintesi della richiesta:*

All’art. 5 comma 3

“... ”

*In aggiunta rispetto agli indici di piano, sia nelle nuove costruzioni che nelle ristrutturazioni, possono essere realizzati superfici o volumi per:*

*- serbatoi, vasi di espansione o canne fumarie, terrazze e porticati aperti su tre lati ovvero su due se posti nell'angolo dell'edificio purché, in entrambi i casi, non delimitati superiormente da superfici calpestabili;*

“... ”

si propone di modificare l’aggettivo “calpestabile” con “abitabile” così da “*adeguare la situazione futura a quella attuale dove logge e porticati posti al piano terra non fanno superficie e/o volume nel caso che non siano poste al di sotto di superfici/volumi abitabili*”.

*Deduzione:*

La modifica proposta all’art. 5 c.3 delle NTA è volta a lasciare inalterate, in accordo alla ratio della L.R. n.8/2018, le previsioni dimensionali dello strumento urbanistico vigente, codificando la prassi operativa attuata dal Comune di Fano fino all’adozione della presente Variante. Tuttavia la definizione “*superficie abitabile*” che viene proposta non risulta tra le definizioni uniformi

stabilite dall'Intesa tra Governo, Regioni e Comuni del 20 Ottobre. Al fine di adeguare quanto osservato alla normativa vigente, si propone di accogliere l'osservazione sostituendo la definizione "superfici calpestabili" riportata all'art. 5 c.3 delle NTA con la seguente dicitura: "*superfici comprese nelle pareti perimetrali dell'edificio*".

Proposta: L'osservazione è da ACCOGLIERE con la seguente modifica:

Si propone di sostituire la definizione "superfici calpestabili" riportata all'art. 5 c.3 delle NTA con la seguente dicitura: "*superfici comprese nelle pareti perimetrali dell'edificio*".

**2 - OSSERVAZIONE n.2** agli atti, P.G. n. 89167 del 17/12/2018

DITTA: Arch. Frausini Giuseppe

*Sintesi della richiesta:*

All'art. 5 comma 3

"...

*In aggiunta rispetto agli indici di piano, sia nelle nuove costruzioni che nelle ristrutturazioni, possono essere realizzati superfici o volumi per:*

- *serbatoi, vasi di espansione o canne fumarie, terrazze e porticati aperti su tre lati ovvero su due se posti nell'angolo dell'edificio purché, in entrambi i casi, non delimitati superiormente da superfici calpestabili;*
- *i locali seminterrati con altezza netta interna non superiore a m 2.50 ed il cui piano di calpestio sia posto ad una quota maggiore di quella della falda freatica (al livello di massima ricarica) maggiorata di 0.50 m; ciò a condizione che venga dimostrata, attraverso una relazione geologica asseverata, la presenza di falda freatica superficiale la cui quota, al livello di massima ricarica, sia compresa entro 3.50 m dal piano di campagna;*
- *le porzioni poste nel piano terra degli edifici realizzate a pilotis nella zona della foce del torrente Arzilla ove insiste il perimetro istituito dal Piano di Assetto Idrogeologico (codice PAI E-04-0001) oggetto di mitigazione del rischio approvata con D.C.C. n° 160 del 04/07/2012, fermo restando l'attuale indice fondiario (0,5 mq/mq) previsto dal PRG per le nuove costruzioni e gli ampliamenti e fermo restando l'indice massimo consentito per le demolizioni e ricostruzioni pari a 0,7 mq/mq;*
- *la trasformazione di scale comuni in scale di proprietà esclusiva: negli interventi su edifici realizzati antecedentemente al 31/01/2006 (data di entrata in vigore della D.C.C. N. 25 del 31/01/2006); negli edifici realizzati successivamente, qualora tale superficie sia stata inserita nella verifica dell'indice;*
- *tettoie*".

si propone di inserire alla fine del comma 3 sopra citato, a completamento dell'elenco puntato, i seguenti ulteriori due punti:

"...

- *scale aperte ancorché dotate di copertura;*
- *ballatoi/corridoi comuni*".

Tale modifica è motivata "*al fine di rendere coerente le nuove definizioni con quelle in uso nel vigente PRG*".

*Deduzione:*

La modifica proposta all'art. 5 c.3 delle NTA è volta a lasciare inalterate, in accordo alla ratio della L.R. n.8/2018, le previsioni dimensionali dello strumento urbanistico vigente, codificando

la prassi operativa attuata dal Comune di Fano fino all'adozione della presente Variante.

Proposta: L'osservazione è da ACCOGLIERE

**EVIDENZIATO** che:

in merito ai parametri per i quali la presente variante non introduce fattori di conversione, si considerano equiparabili le nuove definizioni introdotte rispetto a quelle previgenti nel PRG e nel REC. La mancanza di coefficienti correttivi è motivata dall'incidenza trascurabile di alcune definizioni sulle previsioni dimensionali dello strumento urbanistico, in quanto attinenti esclusivamente a diverse modalità di misurazione e rilievo, oppure alla coincidenza di contenuti delle definizioni stesse;

per la determinazione del contributo relativo al costo di costruzione le superfici assoggettate sono quelle del DM n. 801/1977 e del Regolamento regionale n.9/1979, mentre per il calcolo degli oneri di urbanizzazione si fa riferimento al vigente Regolamento Comunale di cui alla D.C.C. n. 307/2010 e ss.mm.ii.;

**RITENUTO** di approvare la variante alle NTA del PRG costituita dall'**Allegato A** alla presente deliberazione "*Stralcio Norme Tecniche di Attuazione*" con le modifiche introdotte a seguito delle osservazioni sopra controdedotte;

**CONSIDERATO** che:

trattasi di una variante ai sensi dell'art. 15 comma 5 della L.R. 34/92 e s.m.i. in quanto, prevedendo modificazioni alle relative norme tecniche di attuazione del piano, la stessa non comporta un incremento del carico urbanistico, non varia le destinazioni d'uso delle aree, non modifica la distribuzione dei carichi insediativi e la dotazione degli standard di cui al decreto ministeriale 1444/1968 da osservarsi in ciascuna zona;

la variante non comporta un nuovo consumo del suolo e in particolare non prevede ulteriori espansioni di aree edificabili in zona agricola, non ricadendo pertanto nella disposizione dell'art. 11 della L.R. 23 novembre 2011, n. 22 "*Norme in materia di riqualificazione urbana sostenibile e assetto idrogeologico e modifiche alle Leggi regionali 5 agosto 1992, n. 34 "Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio" e 8 ottobre 2009, n. 22 "Interventi della regione per il riavvio delle attività edilizie al fine di fronteggiare la crisi economica, difendere l'occupazione, migliorare la sicurezza degli edifici e promuovere tecniche di edilizia sostenibile"*;

si prescinde dalle analisi previste dall'art. 5 della L.R. n. 14/2008 – *Norme per l'edilizia sostenibile*, in quanto la variante normativa in oggetto non è in grado di generare trasformazioni territoriali e urbane valutabili;

**VERIFICATO** 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 8, lettere a) *le varianti di cui all'art. 15 comma 5 della L.R. 34/92 e s.m.i.,h) le varianti al PRG contenenti precisazioni normative a chiarimento di meccanismi di attuazione delle previsioni insediative, ferma restando l'entità del carico urbanistico, k) le varianti agli strumenti urbanistici generali e attuativi che non determinino incrementi del carico urbanistico, che non contemplino trasferimento di capacità edificatoria in aree diverse e non contengano opere soggette alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale o a Valutazione di Incidenza, secondo la vigente normativa"* delle linee guida approvate con D.G.R. n. 1813/10 della Regione Marche, come è stato attestato dal Dirigente del Settore IV Urbanistica Arch. Adriano Giangolini con comunicazione alla Provincia di Pesaro-Urbino Prot. 73285 del 12/10/2018 ai sensi del paragrafo 1.3, punto 10 delle Linee Guida;

**EVIDENZIATO** che la presente variante è necessaria al fine di lasciare invariate le previsioni dimensionali dello strumento urbanistico vigente (art. 2 c.2 della L.R. 8/2018 e art. 2 punto 4 dell'Intesa) a seguito del recepimento delle definizioni uniformi, possono ritenersi validi i pareri degli Enti già espressi in sede di approvazione del vigente PRG e delle successive varianti richiamate in premessa, in particolare del parere P.G. 2545/08 del 07/07/2008 e successivi espresso ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/01 e s.m.i dalla Regione Marche - Servizio Infrastrutture, Trasporti ed Energia - P.F. Presidio Territoriale Ex Genio Civile Pesaro-Urbino E Ancona - Sede di Pesaro;

**VISTO** l'art.2 c.5 della L.R. n.8/2018 che recita: *"Ai fini della dimostrazione della loro conformità alle disposizioni di cui al decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765), le varianti adottate ai sensi del comma 4 sono corredate dalla documentazione analitica, asseverata dall'organo tecnico comunale, che dimostri la sostanziale invarianza delle previsioni edificatorie e del carico urbanistico a seguito dell'adozione dei nuovi indici di conversione"*;

**EVIDENZIATO** che la presente variante riguarda unicamente la modifica degli artt.5, 97, 101 per armonizzare le previsioni dimensionali del PRG vigente a seguito dell'entrata in vigore della L.R. 8/2018 e non introduce nuovi indici di conversione in quanto le previsioni edificatorie del PRG vigente sono già espresse mediante la SUL, parametro oggetto di raccordo ad opera dell'art.2 comma 3 della L.R. n. 8/2018;

**DATO ATTO** che la presente variante, perseguendo la finalità di non alterare le previsioni edificatorie del PRG vigente e non aumentando il carico urbanistico a seguito delle modifiche apportate agli artt.5, 97, 101, risulta conforme alle disposizioni di cui al decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 *(Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765)*;

**DATO ATTO** che:

il responsabile del procedimento è l'arch. Adriano Giangolini in qualità di Dirigente del Settore IV Urbanistica;

ai sensi del paragrafo 2.2 del Titolo II del Regolamento della L.R. 23 novembre 2011 n. 22, approvato con D.G.R. Marche n. 53 del 27/01/2014, il responsabile del procedimento attesta che la variante non prevede una trasformazione territoriale in grado di modificare il regime idraulico non rientrando nell'ambito di applicazione definito alle lettere a) b) c) d) del citato paragrafo 2.2, in quanto la stessa:

- è una variante che non comporta una maggiore capacità edificatoria o un incremento del rapporto di copertura vigente alla data di approvazione del Regolamento citato;
- prevede norme generali che non interessano superfici specifiche del terreno;
- non comporta un cambio di destinazione d'uso rispetto a quanto previsto dal P.R.G. vigente, non introducendo così destinazioni d'uso che possono determinare un aumento dell'esposizione al rischio idraulico;
- non è uno strumento di pianificazione territoriale attuativa previsto dalla L.R. 34/92 trattandosi di variante alle NTA dello strumento urbanistico generale;

il responsabile del procedimento attesta inoltre che la verifica dell'applicazione delle disposizioni prescritte al comma 3 dell'art. 10 della LR 23 novembre 2011, n. 22, circa il perseguimento dell'invarianza idraulica, avverrà al momento del rilascio dei singoli titoli abilitativi per attività di trasformazione comportanti variazioni di permeabilità superficiale; in tale sede dovrà essere redatta, congiuntamente alla progettazione, l'asseverazione sull'invarianza idraulica secondo i criteri stabiliti dalla DGR Marche n. 53 del 27/01/2014;

**VISTO** il Verbale n. 1 del 14.01.2019 della II Commissione Consiliare Urbanistica e Ambiente;

**VISTE:**

- la L.R. 5 agosto 1992 n. 34 "*Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio*" e s.m.i.;
- il Piano Regolatore Generale vigente adeguato al PPAR, approvato con D.C.C. n. 34 del 19/02/2009;
- la LR 23/11/2011 n. 22 "*Norme in materia di riqualificazione urbana sostenibile e assetto idrogeologico....*";
- la D.G.R. 53 del 27/01/2014 Regolamento di attuazione della L.R. 23/11/2011 n. 22 "*Criteri, modalità e indicazioni tecnico operative per la verifica di compatibilità idraulica degli strumenti di pianificazione territoriale e per l'invarianza idraulica delle trasformazioni territoriali*";
- la L. 17 agosto 1942, n. 1150 e ss.mm.ii., "*Legge urbanistica*";
- il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*";
- la Deliberazione di Giunta Regionale n. 1813 del 21/12/2010, "*Aggiornamento delle Linee guida regionali per la Valutazione Ambientale Strategica di cui alla DGR 1400/2008 e adeguamento al D.lgs 152/2006 così come modificato dal D.lgs 128/2010*";

**VISTA** la Direttiva della Direzione Generale n.10 del 20.11.2012 con oggetto: "D.L.174 del 10.10.2012 Art.3 - RAFFORZAMENTO CONTROLLI INTERNI", SI ATTESTA, che è stata verificata la regolarità tecnica amministrativa contabile in merito alla correttezza amministrativa



ai sensi dell'art. 147 bis del TUEL come previsto dall'art. 3 del D.L. 174/2012 e che il presente atto NON comporta riflessi diretti e indiretti sulla situazione economico – finanziaria o sul patrimonio dell'ente;

**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:

- Parere di regolarità tecnica del Responsabile del Settore IV Urbanistica Arch. Adriano Giangolini in data 08.01.2019, favorevole;
- Parere di regolarità contabile del Responsabile del Servizio Ragioneria Dott.ssa Daniela Mantoni in data 08.01.2019, non dovuto;

Si esaminano le osservazioni per **DEDURRE** quanto segue:

**1 - OSSERVAZIONE n.1** agli atti, P.G. n. 88732 del 13/12/2018  
DITTA: Arch. Tomassini Francesco

*Sintesi della richiesta:*

All'art. 5 comma 3

“... ”

*In aggiunta rispetto agli indici di piano, sia nelle nuove costruzioni che nelle ristrutturazioni, possono essere realizzati superfici o volumi per:*

*- serbatoi, vasi di espansione o canne fumarie, terrazze e porticati aperti su tre lati ovvero su due se posti nell'angolo dell'edificio purché, in entrambi i casi, non delimitati superiormente da superfici calpestabili;*

“... ”

si propone di modificare l'aggettivo “calpestabile” con “abitabile” così da “adeguare la situazione futura a quella attuale dove logge e porticati posti al piano terra non fanno superficie e/o volume nel caso che non siano poste al di sotto di superfici/volumi abitabili”.

*Deduzione:*

La modifica proposta all'art. 5 c.3 delle NTA è volta a lasciare inalterate, in accordo alla ratio della L.R. n.8/2018, le previsioni dimensionali dello strumento urbanistico vigente, codificando la prassi operativa attuata dal Comune di Fano fino all'adozione della presente Variante. Tuttavia la definizione “superficie abitabile” che viene proposta non risulta tra le definizioni uniformi stabilite dall'Intesa tra Governo, Regioni e Comuni del 20 Ottobre. Al fine di adeguare quanto osservato alla normativa vigente, si propone di accogliere l'osservazione sostituendo la definizione “superfici calpestabili” riportata all'art. 5 c.3 delle NTA con la seguente dicitura: “superfici comprese nelle pareti perimetrali dell'edificio”.

*Proposta: L'osservazione è da ACCOGLIERE con la seguente modifica:*

Si propone di sostituire la definizione “superfici calpestabili” riportata all'art. 5 c.3 delle NTA con la seguente dicitura: “superfici comprese nelle pareti perimetrali dell'edificio”.

Si pone in votazione l'osservazione mediante sistema di votazione elettronica i cui risultati proclamati dalla Presidente sono i seguenti:

PRESENTI: 23

VOTANTI:19  
VOTI FAVOREVOLI: 19  
VOTI CONTRARI: 0  
ASTENUTI:4 (Fontana, Ruggeri, Serfilippi, Severi)

Visto l'esito della votazione

### **DELIBERA**

L'osservazione n. 1 è **ACCOLTA** con la seguente modifica: la definizione "superfici calpestabili" è sostituita con la dicitura "superfici comprese nelle pareti perimetrali dell'edificio"

**2 - OSSERVAZIONE n.2** agli atti, P.G. n. 89167 del 17/12/2018

DITTA: Arch. Frausini Giuseppe

*Sintesi della richiesta:*

All'art. 5 comma 3

“...  
“...

*In aggiunta rispetto agli indici di piano, sia nelle nuove costruzioni che nelle ristrutturazioni, possono essere realizzati superfici o volumi per:*

*- serbatoi, vasi di espansione o canne fumarie, terrazze e porticati aperti su tre lati ovvero su due se posti nell'angolo dell'edificio purché, in entrambi i casi, non delimitati superiormente da superfici calpestabili;*

*- i locali seminterrati con altezza netta interna non superiore a m 2.50 ed il cui piano di calpestio sia posto ad una quota maggiore di quella della falda freatica (al livello di massima ricarica) maggiorata di 0.50 m; ciò a condizione che venga dimostrata, attraverso una relazione geologica asseverata, la presenza di falda freatica superficiale la cui quota, al livello di massima ricarica, sia compresa entro 3.50 m dal piano di campagna;*

*- le porzioni poste nel piano terra degli edifici realizzate a pilotis nella zona della foce del torrente Arzilla ove insiste il perimetro istituito dal Piano di Assetto Idrogeologico (codice PAI E-04-0001) oggetto di mitigazione del rischio approvata con D.C.C. n° 160 del 04/07/2012, fermo restando l'attuale indice fondiario (0,5 mq/mq) previsto dal PRG per le nuove costruzioni e gli ampliamenti e fermo restando l'indice massimo consentito per le demolizioni e ricostruzioni pari a 0,7 mq/mq;*

*- la trasformazione di scale comuni in scale di proprietà esclusiva: negli interventi su edifici realizzati antecedentemente al 31/01/2006 (data di entrata in vigore della D.C.C. N. 25 del 31/01/2006); negli edifici realizzati successivamente, qualora tale superficie sia stata inserita nella verifica dell'indice;*

*. tettoie”.*

si propone di inserire alla fine del comma 3 sopra citato, a completamento dell'elenco puntato, i seguenti ulteriori due punti:

“...  
“...

- scale aperte ancorché dotate di copertura;*
- ballatoi/corridoi comuni”.*

Tale modifica è motivata “*al fine di rendere coerente le nuove definizioni con quelle in uso nel vigente PRG*”.

*Deduzione:*

La modifica proposta all'art. 5 c.3 delle NTA è volta a lasciare inalterate, in accordo alla ratio della L.R. n.8/2018, le previsioni dimensionali dello strumento urbanistico vigente, codificando la prassi operativa attuata dal Comune di Fano fino all'adozione della presente Variante.

Proposta: L'osservazione è da ACCOGLIERE

Si pone in votazione l'osservazione mediante sistema di votazione elettronica i cui risultati proclamati dalla Presidente sono i seguenti:

PRESENTI: 23  
VOTANTI: 20  
VOTI FAVOREVOLI: 20  
VOTI CONTRARI: 0  
ASTENUTI: 3 (Fontana, Ruggeri, Severi)

Visto l'esito della votazione

**DELIBERA**

L'osservazione n. 2 è **ACCOLTA**

Si procede quindi alla votazione della proposta di deliberazione mediante votazione espressa con sistema di votazione elettronica i cui risultati proclamati dalla Presidente sono i seguenti:

PRESENTI: 23  
VOTANTI: 21  
VOTI FAVOREVOLI: 21  
VOTI CONTRARI: 0  
ASTENUTI: 2 (Fontana, Severi)

Al termine della votazione la consigliera Ruggeri del Movimento 5 Stelle Fano chiede la parola per comunicare di aver erroneamente votato a favore della delibera precisando che il suo voto è invece di astensione.

**DELIBERA**

**1) DI APPROVARE** le controdeduzioni alle osservazioni e la **VARIANTE ALLE NTA DEL PRG VIGENTE, ADOTTATA CON D.C.C. 166 DEL 24/10/2018 , A SEGUITO DELL'ENTRATA IN VIGORE DELLA L.R. N. 8/2018 "RECEPIMENTO SCHEMA DI REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO (RET)" - VARIANTE AI SENSI DEGLI ARTT. 15 E 30 DELLA L.R. 34/92 E DELL'ART. 2 C. 4 DELLA L.R. 8/2018. - i.ei, in conformità ai pareri espressi, variante costituita dall'allegato A - "Stralcio Norme Tecniche di Attuazione", parte integrante e sostanziale del presente atto;**

**2) 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;

**3) 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 8, delle linee guida approvate con D.G.R. 1400/08 della Regione Marche poiché non determina incrementi del carico urbanistico e non contiene opere soggette alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale o a Valutazione di Incidenza, secondo la vigente normativa richiamata nelle premesse;

**4) DI DARE ATTO** che la presente variante, perseguendo la finalità di non alterare le previsioni edificatorie del PRG vigente e non aumentando il carico urbanistico a seguito delle modifiche apportate agli artt.5, 97, 101, risulta conforme alle disposizioni di cui al decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 (*Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765*);

**5) DI DARE ATTO** che il responsabile del procedimento è l'arch. Adriano Giangolini, Dirigente del Settore IV - Urbanistica;

**6) DI DARE ATTO** che il responsabile del procedimento ha motivato l'esclusione dalla Verifica di Compatibilità idraulica di cui alla DGR n.53 del 27/01/2014, così come riportato in premessa;

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

**8) DI DARE ATTO** che verso il presente atto chiunque abbia interesse può proporre entro 60 giorni ricorso al Tribunale Amministrativo della Regione 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;

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

PRESENTI: 23

VOTANTI: 19

VOTI FAVOREVOLI: 19

VOTI CONTRARI: 0

ASTENUTI: 4 (Fontana, Ruggeri, Serfilippi, Severi)

## **DELIBERA**

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

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. **16** del **22/01/2019** 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 24/01/2019

L'incaricato dell'ufficio segreteria  
MOGETTA DANIELA

---

---