



# COMUNE DI FANO

Provincia di Pesaro e Urbino

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Nr. **302**

del **30/09/2021**

**OGGETTO: ADOZIONE DELLA VARIANTE NON SOSTANZIALE ALL'ART. 24 DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PRG SULLA DIMENSIONE DEGLI ALLOGGI - VARIANTE AI SENSI DELL'ART. 15 COMMA 5 E ART. 30 DELLA L.R. 34/92 - i.e.**

L'anno **duemilaventuno**, il giorno **trenta** del mese di **settembre** alle ore **9,00** nella Residenza Municipale della città di Fano, convocata su invito del Sindaco, disposta nei modi di legge, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei signori:

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

Assenti: **3**

Presenti: **5**

Assume la Presidenza **FANESI CRISTIAN**

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

OGGETTO: ADOZIONE DELLA VARIANTE NON SOSTANZIALE ALL'ART. 24 DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PRG SULLA DIMENSIONE DEGLI ALLOGGI - VARIANTE AI SENSI DELL'ART. 15 COMMA 5 E ART. 30 DELLA L.R. 34/92 - I.E.

## LA GIUNTA COMUNALE

**PREMESSO** che:

- Il Piano Regolatore Generale è stato approvato con D.C.C. n. 34 del 19/02/2009 e con le seguenti delibere sono state approvate successive modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PRG:

D.C.C. n° 332 del 03/12/2010 - D.C.C. n° 374 del 22/12/2010 - D.C.C. n° 129 del 11/05/2011 - D.C.C. n° 149 del 26/05/2011 - D.C.C. n° 160 del 15/06/2011 - D.C.C. n° 233 del 12/09/2011 - D.C.C. n° 260 del 29/09/2011 - D.C.C. n° 34 del 22/02/2012 - D.C.C. n° 35 del 22/02/2012 - D.C.C. n°144 del 13/06/2012 - D.C.C. n°198 del 25/07/2012 - D.C.C. n°214 del 12/09/2012 D.C.C. n° 32 del 06/02/2013 - D.C.C. n° 77 del 07/05/2013 - D.C.C. n° 91 del 28/05/2013 - D.C.C. n° 92 del 28/05/2013 - D.C.C. n° 185 del 30/09/2015 - D.C.C. n° 134 del 29/06/2017 – D.C.C. n° 16 del 22/01/2019;

- in seguito agli incentivi volti al riuso, alla rifunzionalizzazione e alla riqualificazione degli edifici esistenti, come la L.R. 22/09 (il c. d. Piano Casa), gli incentivi economici e le agevolazioni fiscali, si sta assistendo ad un processo di trasformazione urbana che travalica il corretto processo pianificatorio, potendo generare anche fenomeni di sovraffollamento dovuti ad una eccessiva parcellizzazione edilizia, con la conseguenza di carenze di standard urbanistici quali le dotazioni di parcheggi pubblici e di verde pubblico disponibile per persona in un determinato ambito.

Se da un lato tale processo ha il pregio di riattivare l'economia e di evitare il consumo di nuovo suolo in favore di un riutilizzo di aree già urbanizzate, dall'altro potrebbe portare ad una diminuzione della qualità dell'abitare compromettendo equilibri ormai consolidati negli anni.

Il Piano Regolatore Generale vigente attraverso il contributo della Provincia di Pesaro e Urbino in sede di formazione del Piano stesso ha già individuato una soluzione a queste problematiche prevista ad oggi per le zone C1 di espansione e C2 di ricucitura urbana.

La Provincia, nel Parere di Conformità al Piano ai sensi dell'art. 26 della L.R. 34/92 in merito all'art. 38 "Zone Residenziali di espansione", prescrive quanto segue: "*Si prescrive inoltre di aggiungere il seguente comma: Al fine di evitare fenomeni di sovraffollamento che potrebbero rendere tra l'altro inadeguati gli spazi destinati a parcheggio pubblico e per adeguare le abitazioni alle esigenze del nucleo familiare secondo quanto previsto dall'art. 2 della L.R. n. 36 del 16.12.2005, dovranno essere realizzati alloggi avente una Superficie utile calpestabile inferiore ai 54 mq. per un massimo del 20% di quelli previsti nell'intero comparto*".

Questa prescrizione è stata introdotta anche per le zone B5.1 "Zone residenziali di completamento dei nuclei residenziali extraurbani esistenti" in seguito al Piano Particolareggiato approvato con D.C.C. n° 32 del 6 febbraio 2013, all' art. 35 comma 5 delle NTA del PRG è riportata la seguente disposizione: "*la superficie calpestabile degli alloggi non dovrà essere inferiore ai 54 mq*";

**RITENUTO** importante dover fronteggiare tale fenomeno al fine di mitigare gli effetti negativi che potrebbero insorgere in contesti urbani già consolidati, si ritiene opportuno, in linea con quanto disposto dalla Provincia di Pesaro e Urbino per le zone di espansione, inserire per tutte le zone di completamento il nuovo comma 10 all'art. 24 "*Zone di completamento residenziale*" contenente la seguente disposizione:

*"10. Al fine di evitare fenomeni di sovraffollamento che potrebbero rendere tra l'altro inadeguati gli spazi destinati a parcheggio pubblico e per adeguare le abitazioni alle esigenze del nucleo familiare secondo quanto previsto dall'art. 2 della L.R. n. 36 del 16.12.2005, negli interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione e di nuova costruzione dovranno essere realizzati alloggi aventi una Superficie utile calpestabile inferiore ai 54 mq per un massimo del 20% di quelli previsti nell'intero edificio";*

**RITENUTO** di applicare norme di salvaguardia di cui all'art. 12 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. a tutte le istanze di Permesso di costruire o S.C.I.A. pervenute dopo la data di adozione della presente deliberazione;

**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 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;

**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;

è stata esclusa dalle procedure di VAS (Valutazione Ambientale Strategica), di cui al Paragrafo A3) comma 5 della D.G.R. 1647/2019, da parte della Provincia di Pesaro-Urbino con Determinazione n. 585 del 11/06/2021, acquisita via PEC e assunta agli atti con prot. n. 47267 / 2021 del 11/06/2021;

**VISTA** la richiesta del parere sulla compatibilità delle previsioni con le condizioni geomorfologiche del territorio e sugli accertamenti di cui alla L.R. 22/11 inoltrata il giorno 01/06/2021 con P.G. 43384 al Servizio Tutela, Gestione e Assetto del Territorio della Marche- P.F. Tutela del Territorio di Pesaro Urbino;

**DATO ATTO** che:

il responsabile del procedimento è l'ing. Marco Ferri in qualità di Funzionario Preposto della U.O. Pianificazione Urbanistica / Territoriale 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;

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;

**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 D.G.R. 1647/2019, “*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*”;

**ATTESTATO** 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. 18.8.2000 n 267:

- parere di regolarità tecnica del Responsabile del Settore IV Urbanistica Arch. Adriano Giangolini in data 22.09.2021, favorevole;
- parere di regolarità contabile della Responsabile del Settore III Servizi Finanziari Dott.ssa Daniela Mantoni in data 22.09.2021, non dovuto;

Per quanto sopra, con voti unanimi espressi palesemente

### **DELIBERA**

**1) DI ADOTTARE** la variante non sostanziale alle norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale inserendo per tutte le zone di completamento il nuovo comma 10 all'art. 24 "Zone di completamento residenziale" contenente la seguente disposizione:

*"10. Al fine di evitare fenomeni di sovraffollamento che potrebbero rendere tra l'altro inadeguati gli spazi destinati a parcheggio pubblico e per adeguare le abitazioni alle esigenze del nucleo familiare secondo quanto previsto dall'art. 2 della L.R. n. 36 del 16.12.2005, negli interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione e di nuova costruzione dovranno essere realizzati alloggi aventi una Superficie utile calpestabile inferiore ai 54 mq per un massimo del 20% di quelli previsti nell'intero edificio";*

**2) DI DARE ATTO** che le norme di salvaguardia di cui all'art. 12 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. saranno applicate a tutte le istanze di Permesso di Costruire o S.C.I.A. pervenute dopo la data di adozione della presente deliberazione;

**3) 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;

**4) DI DARE ATTO** che la presente variante non è soggetta alle procedure di valutazione ambientale strategica ai sensi di quanto disposto dalla Provincia di Pesaro Urbino con Determinazione n. 585 del 11/06/2021, secondo la vigente normativa richiamata nelle premesse;

**5) DI DARE ATTO** che il responsabile del procedimento è l'ing. Marco Ferri, Funzionario Preposto della U.O. Pianificazione Urbanistica / Territoriale 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 ATTESTARE:**

- il rispetto di tutte le disposizioni e l'assolvimento di tutti gli adempimenti e prescrizioni previsti dal vigente Piano per la Prevenzione della Corruzione e Trasparenza, nonché delle direttive attuative dello stesso;
- il rispetto di quanto previsto dal Codice di comportamento dei dipendenti pubblici - a norma dell'art. 54 del D.Lgs. 30 marzo 2001, n.165 - di cui al D.P.R. n.62/2013 integrato con deliberazione della Giunta Comunale n.503 del 30/12/2013;
- che in conformità a quanto disposto dalle linee Guida ANAC n. 15/2019 e/o la normativa in materia di conflitto di interessi, per la procedura in oggetto non è stata presentata dal RUP alcuna dichiarazione circa la sussistenza di una situazione di conflitto di interessi.

Inoltre, con separata votazione unanime espressa palesamente

**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.

**Il Vice Sindaco**  
Fanesi Cristian  
F.to digitalmente

**Il Segretario Generale**  
Morganti Stefano  
F.to digitalmente

---

La presente deliberazione di Giunta N. **302** del **30/09/2021** sarà pubblicata all'Albo Pretorio e contestualmente comunicata in elenco ai Capigruppo Consiliari ai sensi dell'art.125, comma 1, D. Lgs. n. 267/2000.

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

Fano, li 01/10/2021

L'incaricato dell'ufficio segreteria  
**RAFFAELLA PORTINARI GLORI**