



COMUNE DI FANO

Provincia di Pesaro e Urbino

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Nr. **31**

del **17/02/2022**

OGGETTO: CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE 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

L'anno **duemilaventidue**, il giorno **diciassette** del mese di **febbraio** alle ore **8,30** 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) SERI MASSIMO	<i>SINDACO</i>	Presente
2) FANESI CRISTIAN	<i>VICE SINDACO</i>	Presente
3) MASCARIN SAMUELE	<i>ASSESSORE ANZIANO</i>	Presente
4) BRUNORI BARBARA	<i>ASSESSORE</i>	Assente
5) CUCCHIARINI SARA	<i>ASSESSORE</i>	Presente
6) LUCARELLI ETIENN	<i>ASSESSORE</i>	Presente
7) TINTI DIMITRI	<i>ASSESSORE</i>	Assente
8) TONELLI FABIOLA	<i>ASSESSORE</i>	Assente

Assenti: **3**

Presenti: **5**

Assume la Presidenza **SERI MASSIMO**

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

OGGETTO: CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE 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

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che:

- in data 19/02/2009 il Consiglio Comunale con delibera n. 34/09, ha approvato ai sensi delle vigenti normative il Piano Regolatore Generale della città di Fano;
- in data 30/09/2021 con Delibera di Giunta Comunale n. 302, è stata adottata la “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”;

RICHIAMATO che:

- la variante adottata consiste in una modifica non sostanziale alle norme tecniche di attuazione del P.R.G., 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 sovrappollamento 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”;
- 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 D.G.C. n. 302 del 30/09/2021.

VISTE le note:

- PEC del 08/10/2021 - prot. n. 0080864 (in copia agli atti d'ufficio), con cui veniva trasmessa all'Amministrazione Provinciale di Pesaro e Urbino – per quanto di competenza ai sensi dell'art. 30 comma 3 della L.R. 05.08.1992 n. 34 e s.m. – copia della deliberazione di Giunta Comunale n. 302 del 30/09/2021 e degli elaborati costituenti la Variante in oggetto;
- PEC acquisita agli atti in data 21/10/2021 - prot. n. 0085083 (Allegato 1), in cui viene comunicato che con Decreto del Presidente della Provincia di Pesaro e Urbino n. 231 del 21/10/2021, sono state formulate, ai sensi dell'art. 30 comma 3 della L.R. 34/92 e s.m.i., osservazioni riguardanti la variante di cui in oggetto; in particolare:

“...
a)

*a) prima dell'approvazione definitiva della variante, **si osserva** la necessità di*

acquisire, il già richiesto, parere previsto dall'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 rilasciato dal competente Servizio Tutela Gestione e Assetto del Territorio della Regione Marche. Delle risultanze di tale verifica se ne dovrà dare atto nella delibera di Giunta Comunale di approvazione definitiva della presente variante:"

VISTA la certificazione del Funzionario P.O. del Settore II[^] - Servizi Demografici e Interni - Ufficio Archivio Protocollo e Albo, del 15/12/2021 - prot. n. 0102128 (in copia agli atti d'ufficio al n° 3), con la quale viene attestato:

- che la pubblicazione dell'avviso ed il deposito degli atti adottati con deliberazione di Giunta Comunale n. 302 del 30/09/2021, relativi all' "ADOZIONE 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" sono regolarmente avvenuti;
- che gli atti sono stati depositati a disposizione del pubblico per 30 giorni consecutivi dal 11/10/2021 al 09/11/2021;
- che alla data di scadenza per la presentazione delle osservazioni, fissata al giorno 29/11/2021, all'Ente sono pervenute tre osservazioni:
 - 1) Fiocco Virginio e Roberti Giorgio, pervenuta in data 24.11.2021 agli atti con P.G. 95699 (Allegato 2);
 - 2) Collegio Provinciale dei Geometri e Geometri Laureati di Pesaro e Urbino pervenuta in data 26.11.2021 agli atti con P.G. 96532 (Allegato 3);
 - 3) Mazzanti Tommaso, Panaroni Francesco, Giovanni Fontana, pervenuta tramite pec in data 29.03.2021, agli atti con P.G. 97143 (Allegato 4)

DATO ATTO che dell'adozione della Delibera di Giunta Comunale n. 302 del 30/09/2021, è stata data notizia anche mediante pubblicazione degli atti nel portale istituzionale del Comune di Fano (www.comune.fano.pu.it), sia all'albo informatico online, che alla pagina di settore "Avvisi Urbanistica".

RIBADITO 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;

EVIDENZIATO che:

- il parere alla REGIONE MARCHE - Servizio Tutela, Gestione e Assetto del Territorio della Marche- P.F. Tutela del Territorio di Pesaro Urbino, sulla compatibilità delle previsioni con le condizioni geomorfologiche del territorio e sugli accertamenti di cui alla L.R. 22/11, è stato richiesto in data 01/06/2021 con prot. n. 0043384;

- la REGIONE MARCHE - Servizio Tutela Gestione e Assetto del Territorio - P.F.: Tutela del Territorio di Pesaro e Urbino - Sede di Pesaro, si è espressa favorevolmente col **Parere n. 3807/21**, acquisito al prot. n. 0055072 del 7/07/2021 (in copia agli atti d'ufficio), nei seguenti termini:

“...
si esprime parere favorevole in ordine alla compatibilità della variante normativa proposta con le condizioni geomorfologiche del territorio, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, con le valutazioni e gli accertamenti previsti dal documento tecnico approvato con D.G.R. 53/2014, in applicazione dell'art. 10 della L.R. Marche 22/2011.”

RITENUTO di aver ottemperato alle richieste della Provincia approvando la presente variante dopo il recepimento del parere della Regione Marche;

VISTA l'osservazione 1) presentata da parte di Fiocco Virginio e Roberti Giorgio, pervenuta in data 24.11.2021 agli atti con P.G. 95699 (Allegato 2) con la quale, ravvisato fra l'altro nella norma in oggetto un obbligo di realizzare “... *minialloggi per un massimo del 20% di quelli previsti e con pezzatura inferiore a 54 mq. ...*”, si chiede che la delibera venga annullata e si rinvi la sua problematica all'interno della variante al PRG in corso di elaborazione, argomentando che tale proposta non risponde alle esigenze evidenziate dai cittadini, non rappresentando la volontà di apportare una modifica sostanziale alla situazione di fatto;

RITENUTO di controdedurre all'osservazione 1) come di seguito riportato:

Preliminarmente alla controdeduzione si chiarisce che l'espressione “...*dovranno essere realizzati alloggi aventi una Superficie utile calpestabile inferiore ai 54 mq per un massimo del 20% di quelli previsti nell'intero edificio*”, per prassi applicativa degli uffici è sempre stata intesa come un'opportunità e non come un obbligo, l'indicazione di un limite massimo non oltrepasabile, ma non un valore a cui attenersi, ad ogni modo per chiarire ogni dubbio interpretativo si ritiene utile modificare il termine “*dovranno*” con “*potranno*”. Si ritiene di non rinviare la risoluzione della problematica alla redazione del Nuovo PRG perché i tempi delle trasformazioni edilizie non sono compatibili con la complessità dell'elaborazione di un nuovo PRG benché si tratti di una variante generale e che per le motivazioni espresse e contenute nella delibera di adozione sia non procrastinabile l'approvazione di tale norma, come sottolineato nell'osservazione acquisita agli atti.

Per quanto sopra esposto si ritiene di **ACCOGLIERE PARZIALMENTE** l'osservazione presentata, sostituendo il termine “*dovranno*” con “*potranno*” al nuovo comma 10 dell'art. 24;

VISTA l'osservazione 2) presentata da parte del Collegio Provinciale dei Geometri e Geometri Laureati di Pesaro e Urbino pervenuta in data 26.11.2021 agli atti con P.G. 96532 (Allegato 3) nella quale si propone di modificare la proposta di modifica come segue:

“10. “Fino alla vigenza dell'applicazione agli interventi edilizi dei benefici di cui agli articoli n. 119 e n. 121 e 122 bis del DL 34/2020 smi (c.d. Superbonus) al fine di evitare i fenomeni di sovrappollamento ...”

È proposta tale modifica perché si ritiene che tali problematiche siano legate all'approvazione della citata normativa di incentivazione dell'attività edilizia e che altrimenti tale norma scoraggi il rinnovo dell'esistente patrimonio edilizio e la sua sostituzione attraverso la demolizione e ricostruzione.

RITENUTO di controdedurre all'osservazione 2) come di seguito riportato:

Si ritiene che tale norma possa essere utilizzate sempre e i suoi effetti non debbano essere limitati alla presenza degli incentivi per gli interventi edilizi. Il dimensionamento proposto non scoraggia la trasformazione edilizia con il rinnovo degli edifici esistenti permettendo comunque di generare una pluralità di tagli degli alloggi che coprono le richieste del mercato senza appesantire in maniera insostenibile il carico urbanistico. Si rimanda inoltre alle motivazioni contenute nella delibera di adozione e si sottolinea nuovamente che tale normativa è già presente e operante nelle zone omogenee B5 e C previste dal Piano Regolatore Generale vigente;

Per quanto sopra esposto si ritiene di **RESPINGERE** l'osservazione presentata;

VISTA l'osservazione 3) presentata da parte di Mazzanti Tommaso, Panaroni Francesco, Giovanni Fontana, pervenuta tramite pec in data 29.03.2021 agli atti con P.G. 97143 (Allegato 4) con la quale si propone, tra l'altro, di modificare la norma inserendo il numero massimo degli alloggi in luogo della superficie al fine di ottenere il risultato atteso riportando alcuni esempi pratici a cui si rinvia nel testo allegato;

RITENUTO di controdedurre all'osservazione 3) come di seguito riportato:

Si ritiene che l'inserimento di un nuovo parametro edilizio (unità abitative per lotto), peraltro di non semplice applicazione, all'interno di un piano debba essere oggetto di un'attenta riflessione in quanto non presente nei piani regolatori conosciuti.

Si ritiene doveroso comunque procedere con l'approvazione di questa variante al fine di fronteggiare eventuali richieste edilizie relative alle incentivazioni economiche unite al c.d. "Piano Casa" al fine di realizzazione di mini alloggi che andrebbero ad appesantire il tessuto edilizio in maniera ancora maggiore di quanto non sia riportato negli esempi a corredo dell'osservazione;

Per quanto sopra esposto si ritiene di **RESPINGERE** l'osservazione presentata;

RITENUTO di procedere con l'approvazione della variante al PRG adottata con D.G.C. n. 302 del 30/09/2021;

ATTESO 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 del 11/06/2021.

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;

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 15.02.2022, favorevole;
- parere di regolarità contabile della Responsabile del Settore III Servizi Finanziari Dott.ssa Daniela Mantoni in data 15.02.2022, non dovuto;

Per quanto sopra, con voti unanimi palesemente espressi

DELIBERA

- 1) di **CONSIDERARE** le premesse quali parti integrali sostanziali del presente atto;
- 2) di **DEDURRE** all'osservazioni presentate così come riportato in premessa;

3) di APPROVARE ai sensi degli artt. 15 e 30 della L.R. 34/92 e s.m.i. la proposta di 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, con la modifica in accoglimento parziale dell'osservazione n. 1, 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 **potranno** essere realizzati alloggi aventi una Superficie utile calpestabile inferiore ai 54 mq per un massimo del 20% di quelli previsti nell'intero edificio";*

4) 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;

5) di DARE ATTO che il responsabile del procedimento ha motivato nella delibera di adozione l'esclusione dalla Verifica di Compatibilità idraulica di cui alla DGR n.53 del 27/01/2014;

6) 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;

7) di DARE ATTO che la presente variante è stata sottoposta a verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi della D.G.R. 1647/2019 e con Determinazione n. 585 del 11/06/2021, secondo la vigente normativa;

8) 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.;

9) di DARE ATTO che la presente Deliberazione sarà pubblicata sul sito istituzionale del Comune nell'ambito di "Amministrazione Trasparente" ai sensi del D.Lgs. 33/2013 e ss.mm.ii.;

10) 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 palesemente

DELIBERA

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali"- T.U.E.L. approvato con D.Lgs.18.08.2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni.

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 Sindaco
Seri Massimo
F.to digitalmente

Il Segretario Generale
Morganti Stefano
F.to digitalmente

La presente deliberazione di Giunta N. **31** del **17/02/2022** 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 17/02/2022

L'incaricato dell'ufficio segreteria
RAFFAELLA PORTINARI GLORI
