



Provincia
di Pesaro e Urbino

Decreto di Governo

DECRETO DEL PRESIDENTE N. 70 / 2025

OGGETTO: COMUNE DI FANO - ART. 33 "NORME TRANSITORIE" L.R. 19/2023 - PARERE CON RILIEVI IN ORDINE ALLA CONFORMITA' AI SENSI DELL'ART. 26, COMMA 3, L. R. 34/1992, IN MERITO A: "ADOZIONE DEFINITIVA DEL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG 2023) DELLA CITTA' DI FANO" - DELIBERAZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 189 DEL 18.11.2023 (ADOZIONE) E N. 91 DEL 19.04.2024 (ADOZIONE DEFINITIVA).

L'anno **duemilaventicinque** il giorno **ventiquattro** del mese di **aprile** alle ore **09:00** negli uffici della Provincia di Pesaro e Urbino, viale Gramsci n. 4, il **PRESIDENTE DELLA PROVINCIA PAOLINI GIUSEPPE**, con la partecipazione e assistenza del **SEGRETARIO GENERALE CANCELLIERI MICHELE**, che garantisce la conformità dell'azione amministrativa alle Leggi, allo Statuto ed ai Regolamenti vigenti, ai sensi dell'art. 97, comma 2 del D.Lgs. 267/2000, ha assunto il seguente decreto:

Richiamata la PROPOSTA N. 1394/2025 sottoscritta dal dirigente del SERVIZIO 3 - AMMINISTRATIVO - AMBIENTE - TRASPORTO PRIVATO - URBANISTICA - PIANIFICAZIONE TERRITORIALE recante ad oggetto: **"COMUNE DI FANO - ART. 33 "NORME TRANSITORIE" L.R. 19/2023 - PARERE CON RILIEVI IN ORDINE ALLA CONFORMITA' AI SENSI DELL'ART. 26, COMMA 3, L. R. 34/1992, IN MERITO A: "ADOZIONE DEFINITIVA DEL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG 2023) DELLA CITTA' DI FANO" - DELIBERAZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 189 DEL 18.11.2023 (ADOZIONE) E N. 91 DEL 19.04.2024 (ADOZIONE DEFINITIVA)."** e di seguito integralmente riportata:

«**Vista** la Legge Regionale n. 19 del 30 novembre 2023 recante *"Norme della pianificazione per il governo del territorio"*, entrata in vigore il 1° gennaio 2024 e in particolare:

- l'art. 35 *“Abrogazioni”* che al comma 1, lettera a) dispone l'abrogazione della Legge Regionale n. 34 del 5 agosto 1992 *“Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio”*, ad eccezione delle lettere g) e h) del comma 1 dell'articolo 3 e della lettera d) del comma 2 dell'articolo 5 della citata Legge Regionale n. 34/1992;
- l'art. 33 *“Norme transitorie”* che al comma 8, prevede espressamente che: *“Fino alla data di entrata in vigore dei PUG sono fatti salvi gli strumenti urbanistici generali vigenti. Gli strumenti urbanistici generali e le loro varianti adottati alla data di entrata in vigore di questa legge [ndr 1° gennaio 2024] sono approvati secondo le disposizioni di cui all'articolo 26 della legge regionale 5 agosto 1992, n. 34 (Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio)....”*.

Vista la Legge Regionale n. 34 del 5 agosto 1992 recante *“Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio”* e in particolare:

- l'art. 3 *“Attribuzione alle province di funzioni amministrative in materia urbanistica”* che al comma 1, lettera a), dispone quanto segue: *“Sono attribuite alle province, per il rispettivo territorio, le seguenti funzioni: a) l'espressione dei pareri di cui all'articolo 26 sugli strumenti urbanistici generali comunali, sui regolamenti edilizi e sulle relative varianti, sugli strumenti urbanistici attuativi in variante agli strumenti urbanistici comunali, non rientranti nelle previsioni di cui all'articolo 15, comma 5”*;
- l'art. 26 *“Approvazione degli strumenti urbanistici comunali, dei regolamenti edilizi e delle relative varianti”* che ai commi 3 e 4, prevede che la Giunta Provinciale (i cui poteri a seguito della Legge n. 56/2014 cd. *“Legge Delrio”*, sono attualmente esercitati dal Presidente della Provincia), esprime un parere *“sulla conformità del PRG con la normativa vigente e con le previsioni dei piani territoriali e dei programmi di carattere sovracomunale e, in particolare, con le previsioni e gli indirizzi del PPAR, del PIT e del PTC, ove vigenti.*

Il parere è espresso [..omissis..] entro centottanta giorni dal ricevimento del PRG; tale termine è ridotto a centoventi giorni per i Comuni fino a 5.000 abitanti. Decorso inutilmente il termine, il parere si intende favorevole. Il termine può essere sospeso, per una sola volta, quando l'Amministrazione provinciale chieda chiarimenti o integrazioni documentali e riprende a decorrere dal ricevimento dei chiarimenti o delle integrazioni”.

Viste altresì:

- la deliberazione del Consiglio Regionale delle Marche n. 197 del 3 novembre 1989 di approvazione del Piano paesistico ambientale (PPAR);
- la deliberazione di questo Consiglio n.109 del 20 luglio 2000 e succ. varianti di approvazione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTC);
- la deliberazione del Consiglio Regionale delle Marche n. 295 del 8 febbraio 2000 di approvazione del Piano di Inquadramento Territoriale della Regione Marche (PIT).

Premesso che:

- il Comune di Fano con nota prot. n. 92890 del 16.11.2021, acquisita al protocollo provinciale n. 35691/2021 avente ad oggetto: *“Avvio della fase di consultazione preliminare (scoping) del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs n.152/2006, riguardante la variante generale al PRG - Nuovo PRG e convocazione Conferenza di Servizi, di cui all’art. 14 e successivi della L.241/90”*, ha indetto per il giorno 14 dicembre 2021 la relativa Conferenza dei Servizi i cui esiti sono riportati nel verbale acquisito agli atti della scrivente Amministrazione con prot. n. 3921 del 08.02.2022;
- il Comune di Fano con deliberazione del Consiglio Comunale n. 189 del 18.11.2023 ha adottato il nuovo Piano Regolatore Generale (PRG 2023);
- con nota prot. 125285 del 21.12.2023 acquisita agli atti di questa Amministrazione provinciale con prot. n. 46941 e n. 46942 del 22.12.2023 il Comune di Fano ha presentato istanza per l’avvio del procedimento di VAS, unitamente alla proposta di Piano Regolatore adottata con la sopra citata deliberazione di C.C., al Rapporto Ambientale, alla Sintesi non Tecnica e all’avviso pubblico ai sensi dell’art. 13, comma 5, del D.Lgs. 152/2006;
- con determinazione n. 389 del 26.03.2024 del sottoscritto Dirigente del Servizio 3 della Provincia di Pesaro e Urbino è stato espresso, ai sensi dell’art. 15 del D.Lgs. 152/2006, parere positivo di VAS relativamente al Piano Regolatore Generale della città di Fano con le considerazioni e osservazioni ambientali di cui al parere istruttorio allegato alla predetta determinazione (prot. n. 12017 del 26.03.2024);
- con la medesima determinazione si è dato atto che la sopra citata VAS comprende, ai sensi dell’art. 10, comma 3, del D.Lgs 152/06 e della DGR 1661/2020, la procedura di screening di Valutazione di Incidenza e si è approvato pertanto il parere di valutazione di incidenza di cui al prot.

n.11932/2024 e il relativo allegato, contenente l'esito positivo dello screening di Incidenza specifico del PRG 2023 del Comune di Fano, con le prescrizioni ivi riportate;

- il Comune di Fano con deliberazione del Consiglio Comunale n. 91 del 19.04.2024 ha adottato definitivamente il PRG 2023.

Dato atto che:

- il Comune di Fano con nota prot. n. 57481 del 11.06.2024, pervenuta in pari data e acquisita al protocollo provinciale n. 23649 del 12.06.2024 ha richiesto alla Provincia di Pesaro e Urbino il parere di conformità di cui al combinato disposto dell'art. 33, comma 8, Legge Regionale n. 19/2023 e dell'art. 26, comma 3, Legge Regionale n. 34/1992, in merito a: *“adozione definitiva del Piano Regolatore Generale (PRG 2023) della città di Fano”* e ha inviato la documentazione corretta in sostituzione di quella precedentemente trasmessa (nota prot. n. 56534 del 7.06.2024 acquisita agli atti con prott. nn. 23145 e 23147 del 10.06.2024);

- con nota prot. n. 26054 del 27.06.2024 avente ad oggetto *“comunicazione di avvio del procedimento per il parere di conformità, di cui al combinato disposto dell'art. 33, comma 8, L. R. 19/2023 e dell'art. 26 comma 3 L. R. 34/92, in merito a: “adozione definitiva del Piano Regolatore Generale (PRG 2023) della città di Fano”- delibere C.C. n. 189 del 18/11/2023 (adozione) e C.C. n. 91 del 19/04/2024 (adozione definitiva)”* la Provincia di Pesaro e Urbino ha comunicato al Comune di Fano: l'avvio del procedimento di che trattasi alla data del 11.06.2024; il termine di conclusione del procedimento scadente alla data del 07.12.2024 (data successivamente rideterminata in considerazione dell'intervenuta sospensione per integrazione documentale, come in seguito specificato); il responsabile del procedimento, individuato nell'Arch. Marzia Di Fazio, titolare di E.Q. 3.6. *“Urbanistica-VAS”* (responsabile successivamente avvicendato come di seguito specificato); i funzionari a supporto dell'istruttoria individuati nell'Arch. Simone Ridolfi e nella Dott.ssa Roberta Catucci (Ufficio 3.6.1. *“Istruttorie Urbanistiche e di V.A.S.”*);

- con nota prot. n. 41512 del 23.10.2024 successivamente integrata con nota prot. n. 43068/2024 la Provincia di Pesaro e Urbino ha richiesto al Comune di Fano documentazione integrativa, dando atto, al contempo, della sospensione dei termini del procedimento, sospensione protrattasi sino al 12.03.2025, atteso che il termine procedimentale ha ripreso a decorrere dal 13.03.2025, data di invio e ricezione dei documenti richiesti (nota prot. 26607 del 13.03.2025 acquisita in pari data al protocollo dell'Amministrazione provinciale n. 9302/2025);

- con nota n. 122059 del 20.12.2024 (ns. prot. n. 49378/2024) il Comune di Fano ha indetto per il giorno 28 gennaio 2025 la Conferenza dei Servizi per l'acquisizione dei pareri relativi alle modifiche conseguenti l'accoglimento delle osservazioni da parte del Consiglio Comunale, in sede di adozione definitiva del PRG 2023 del Comune di Fano, provvedendo poi a trasmettere a codesto Ente il relativo verbale unitamente ai pareri pervenuti utili ai fini dell'espressione del parere di conformità (nota n. 25383 del 11.03.2025 ns. prot. n. 8908/2025);
- con successiva nota prot. n. 13042 del 04.04.2025 l'Amministrazione provinciale, in conformità al soprariportato comma 4 dell'art. 26 della L.R. n. 34/92, ha comunicato che, in considerazione della sospensione del procedimento per integrazione documentale di cui sopra, il termine di conclusione è rideterminato al 26.04.2025;
- con nota prot. n. 15118 del 16.04.2025 la Provincia di Pesaro e Urbino ha dato atto dell'intervenuta modifica del responsabile del procedimento che, per sopravvenuta e forzata assenza prolungata dell'Arch. Marzia Di Fazio è stato individuato, a far data dal 16.04.2025, nell'Arch. Simone Ridolfi, confermando la Dott.ssa Roberta Catucci quale funzionaria a supporto dell'istruttoria del procedimento di che trattasi.

Vista e condivisa la relazione prot. n. 15811 del 23/04/2025, a firma del responsabile del procedimento, Arch. Simone Ridolfi, e del sottoscritto Dirigente del Servizio 3 della Provincia di Pesaro e Urbino, contenente l'esito dell'istruttoria dal quale risultano accertati, ai sensi del combinato disposto dei commi 3 e 6 dell'art. 26 della Legge Regionale n. 34/1992, molteplici rilievi in ordine alla conformità del PRG in oggetto, con la normativa vigente e con le previsioni dei piani territoriali e programmi di carattere sovracomunale; relazione allegata quale parte integrante e sostanziale al presente Decreto presidenziale contenente ai paragrafi 4.2 e 4.4. i rilievi di carattere prescrittivo a cui è condizionato il parere di conformità.

Richiamate le considerazioni conclusive nelle quali sono sintetizzati i principali profili di criticità del PRG, di cui al paragrafo 5 della sopra citata relazione istruttoria che qui di seguito si riportano integralmente:

“ 5. DETERMINAZIONI CONCLUSIVE

Valutare un progetto di pianificazione urbanistica e territoriale rappresenta un'attività particolarmente complessa in quanto necessita, oltre che di competenze giuridico amministrative di conoscenze che spaziano dalla tecnica urbanistica, a quelle legate alle dinamiche storico-architettoniche, paesaggistiche e che riguardano il complesso funzionamento dei sistemi territoriali e le loro interrelazioni con gli ecosistemi. Complessità amplificata dal fatto di dover analizzare un territorio ampio e variegato come quello del Comune di Fano.

Fin dalle prime battute dell'istruttoria condotta dall'ufficio scrivente si sono evidenziate carenze documentali che hanno portato alla richiesta di una corposa documentazione integrativa. Carenze che, come documentato nei paragrafi dedicati alle analisi e alle valutazioni del progetto urbanistico del PRG 2023, non sono state del tutto integrate.

Molto brevemente, il progetto urbanistico rappresentato negli elaborati del nuovo PRG di Fano riprende quasi integralmente le indicazioni contenute nel vigente PRG: si tratta praticamente di una revisione generale del progetto urbanistico vigente aggiornato con l'inserimento di pochi nuovi comparti di nuova previsione e lo stralcio di altri già esistenti. Tale affermazione è suffragata anche dal fatto che il nuovo piano, per le poche modifiche operate, non ha ritenuto necessario affrontare una revisione critica ed aggiornata del suo adeguamento alle indicazioni contenute nel PPAR o, in adeguamento alla REM, di progettare una rete ecologica locale.

In relazione al tema del dimensionamento di piano, il nuovo PRG analizza correttamente le dinamiche evolutive dei diversi sistemi antropici ma non effettua simulazioni previsionali di scenari evolutivi futuri, che di solito, come indicato nel "*documento di indirizzi*" del PTC, vanno riferiti ad un arco temporale di 10 anni; indirizzi che invitano ad ipotizzare un dimensionamento complessivo anche sulla base di simulazioni di scenari evolutivi al fine di soddisfare credibilmente il fabbisogno abitativo. Il tema degli standard urbanistici, che sono legati al dimensionamento del piano, è stato trattato in modo eccessivamente sintetico senza alcuna spiegazione della metodologia utilizzata ed ha evidenziato qualche elemento di criticità.

Dal punto di vista più strettamente legato al progetto urbanistico del piano le disposizioni normative che regolano le trasformazioni del "*Sistema della città consolidata*" prevedono, quasi indistintamente (ad esclusione delle Zone A1), la possibilità di ampliare gli edifici residenziali esistenti fino ad un massimo del 20% delle volumetrie esistenti sotto forma derogatoria rispetto ai dispositivi di legge nazionali e regionali, senza per altro vincolare, come necessario, tali ampliamenti a regole mirate al raggiungimento di obiettivi volti alla riqualificazione del patrimonio

edilizio esistente, attraverso il miglioramento e l'adeguamento sismico degli edifici o allo sviluppo dell'efficienza energetica e delle fonti rinnovabili ecc. Queste previsioni derogatorie comunali risultano in sostanza avulse dal vigente quadro normativo, che ha nel frattempo registrato l'abrogazione dell'ex Piano Casa regionale di cui alla L.R. n. 22/2009 (richiamato invece esplicitamente dall'art.17, comma 9 delle NTA del piano), ed è oggi caratterizzato da un sistema di norme (cfr. ad esempio art. 5 D.L. n. 32/2019, e, in ambito regionale, l'art. 25 della L.R. n. 19/2023) che ammettono deroghe volumetriche solo nell'ambito di organiche politiche di rigenerazione urbana e riqualificazione dell'edificato esistente.

Facendo riferimento a queste ultime zone, pur riprendendo i contenuti principali ed ancora attuali del Piano Particolareggiato del Centro Storico di Fano (approvato nel 1980), sicuramente una significativa novità apportata con il nuovo PRG 2023 è stata quella di decretare la conclusione dell'iter applicativo di tale strumento attuativo, sostituendosi organicamente alla sua disciplina. Altro elemento di novità del piano è dato dalla definizione dei cosiddetti "Schemi Direttori" i quali definiscono obiettivi generali raggiungibili attraverso un sistema coordinato di interventi. Dal punto di vista ecologico e paesaggistico, lo schema direttore denominato "*Corona verde*", che comprende il verde di gronda o di margine compreso tra il tessuto costruito e l'autostrada, potrebbe rappresentare uno spazio strategico per la ridefinizione del margine fisico della città e di collegamento dei due principali corridoi ecologici rappresentati dal torrente Arzilla e dal fiume Metauro; purtroppo bisogna rilevare che ad un obiettivo strategico di così ampio respiro non è corrisposto, dal punto di vista normativo, un sistema di regole specifiche utile a attuare tale visione progettuale.

Al termine delle valutazioni di merito, in cui sono state evidenziate alcune problematiche tra cui il sovradimensionamento del nuovo piano, in raccordo con gli indirizzi del PTC, l'istruttoria si è conclusa con la formulazione di prescrizioni di stralcio o riduzione dei carichi urbanistici previsti riguardanti alcune aree che presentano principalmente problemi di interferenza con i vincoli o che risultano scarsamente motivate dal punto di vista urbanistico. Ulteriori rilievi prescrittivi sono mirati al raggiungimento di una miglior comprensione delle norme di piano, all'eliminazione di alcuni refusi, e alla determinazione di indirizzi e regole progettuali volte ad orientare la progettazione urbanistico-edilizia delle "*Aree di Trasformazione*" e finalizzate a migliorare l'inserimento delle nuove edificazioni in armonia con il contesto urbanizzato e quello semi-naturale circostante."

Preso atto che, come attestato nella suddetta relazione:

- l'istruttoria è stata avviata rispettando l'ordine temporale di registrazione al protocollo delle domande attinenti alla medesima tipologia provvedimentale, ed è stata conclusa nel rispetto del medesimo ordine temporale in relazione alle istruttorie con il medesimo tasso di complessità e fatti salvi gli eventuali sfasamenti temporali dovuti alle richieste di chiarimenti o integrazioni documentali;
- il suddetto funzionario, come il sottoscritto, non si trova, così come dichiarato nella richiamata relazione istruttoria, in situazioni di incompatibilità e in condizioni di conflitto di interesse, anche potenziale, nei confronti dei destinatari del presente atto, ai sensi dell'articolo 6-bis della L. 241/1990 e dell'articolo 7 del Codice di comportamento aziendale.

Visti:

- il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 *“Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali”*;
- la Legge 7 aprile 2014, n. 56 *“Disposizioni sulle città metropolitane, sulle province, sulle unioni e fusioni di comuni”*;
- la Legge Regionale 3 aprile 2015, n. 13 *“Disposizioni per il riordino delle funzioni amministrative esercitate dalle Province”*;
- la Legge 7 agosto 1990, n. 241 *“Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi”*;
- la Legge Regionale 30 novembre 2023, n. 19 *“Norme della pianificazione per il governo del territorio”*;
- la Legge Regionale 5 agosto 1992, n. 34 *“Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio”*;
- lo Statuto dell'Ente.

Visto l'allegato parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, di cui all'art. 49, comma 1, del D.Lgs. n.267/2000 (TUEL), espresso dal sottoscritto Dirigente del Servizio 3 *“Amministrativo - Ambiente - Trasporto privato - Urbanistica - Pianificazione Territoriale”*.

Visto:

- che dal presente atto non derivano riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente e pertanto non è dovuto il parere di regolarità contabile, ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D.Lgs. 267/2000;

- che tutti gli atti normativi richiamati nel presente atto sono da intendersi comprensivi, ove intervenute, delle successive modificazioni ed integrazioni.

Esaminato dal Servizio Ragioneria.

PROPONE

1) Di esprimere, ai sensi del combinato disposto di cui ai commi 3 e 6 dell'art. 26 della Legge Regionale n. 34/92 - riguardo al Piano Regolatore Generale della città di Fano (PRG 2023), adottato con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 189 del 18.11.2023 (adozione) e n. 91 del 19.04.2024 (adozione definitiva) – i rilievi in ordine alla conformità con la normativa vigente e con le previsioni dei piani territoriali e programmi di carattere sovracomunale e, in particolare, con le previsioni e gli indirizzi del PPAR, del PIT e del PTC, contenuti nei paragrafi 4.2. e 4.4. dell'allegata relazione istruttoria (prot. n. 15811/2025) che qui di seguito si riportano:

“4.2.1 Rilievi in merito all'adeguamento del PRG al Piano Paesistico Ambientale Regionale (PPAR)”

1. Coerentemente con quanto descritto e cartografato negli elaborati tecnici di piano (Tavola PC1 Categorie della struttura geomorfologica) si prescrive di reintrodurre all'interno delle NTA del PRG 2023 la normativa di riferimento generale relativa alla *“Tutela specifica”*, così come già previsto dalle norme vigenti (vedi art. 2 del capitolo II delle NTA del PRG vigente).
2. Rispetto al PRG vigente, le norme tecniche di attuazione di piano non tengono minimamente conto degli indirizzi generali di tutela dei *“Sottosistemi Territoriali”* né dei *“Sottosistemi Tematici”* del PPAR. Si ritiene pertanto corretto prescrivere il ripristino, all'interno delle NTA del PRG 2023, del richiamo alle Unità di Paesaggio del PPAR, contenuto all'art. 2, comma 3, Capitolo II delle NTA del vigente PRG, nonché la loro classificazione e i relativi indirizzi generali di tutela così come descritti agli art. 23 e 24, Capitolo VI delle NTA del vigente PRG.
3. Ricordando che l'art. 27bis delle NTA del PPAR prevede che *“In nessun caso possono essere variate, sia all'ambito territoriale sia quanto al contenuto della tutela, le prescrizioni di base permanenti.”*, si ritiene necessario prescrivere la reintroduzione del testo contenuto

alla lettera d), comma 1, dell'art. 5, Capitolo I delle NTA del vigente PRG, all'interno dell'articolo 57 delle NTA del nuovo PRG 2023.

4. Accettando la modifica proposta contenuta nella documentazione integrativa e relativa all'art. 63 delle NTA, per completezza ed in conformità con l'art. 32 delle NTA del PPAR, si prescrive l'inserimento al suo interno di un ulteriore comma che detta regole per i *“litorali marini a bassa compromissione”* il quale dovrà avere la seguente formulazione: *“Nella Tav. PC1 - Categorie della struttura geomorfologica sono individuate le sette aree definite come litorali marini a bassa compromissione le quali sono sottoposte a tutela integrale.”*. Chiaramente, la *“Tav. PC1 - Categorie della struttura geomorfologica”* dovrà essere aggiornata con i perimetri delle aree che delimitano la spiaggia, il retrospiaggia, la pianura costiera e il versante costiero così come disegnati nelle cartografie denominate *“Elaborato_2.1.3_Ambito Costiero_Nord.pdf”* e *“Elaborato_2.1.3_Ambito Costiero_Sud.pdf”* allegate alla documentazione integrativa ricevuta. Infine, sempre nella stessa *“Tav. PC1 - Categorie della struttura geomorfologica”* dovrà essere corretta la legenda in quanto la simbologia degli ambiti di tutela integrale, che deve fare riferimento ai *“Litorali marini a basso livello di compromissione”*, e di quella che fa riferimento agli ambiti di tutela specifica dei litorali marini, è invertita.
5. Rilevato che nelle cartografie di piano le perimetrazioni delle 3 aree floristiche presenti all'interno del territorio comunale non corrispondono con quelle approvate con DPGR n. 95/2014 ai sensi della L.R. 52/1974, si prescrive la modifica della TAV. PC2 - *Categorie del patrimonio botanico vegetazionale* sulla quale dovranno essere correttamente disegnati i limiti delle aree floristiche attualmente vigenti. Nella medesima tavola grafica dovrà essere inoltre corretto il refuso posto in legenda nella quale si dovrà associare alle aree floristiche il giusto riferimento all'articolo delle NTA; art. 64 anziché art. 66.
6. Relativamente alla revisione del perimetro del nucleo storico di Carignano, operata con il nuovo piano, a seguito di specifica verifica cartografica, il comune di Fano ritiene corretta l'operazione di esclusione dalla *“Zona A”* degli edifici a schiera ubicati verso sud ovest *“... mentre l'esclusione degli edifici posti a nord risulta un refuso da correggere.”*. In conformità con quanto attestato, si prescrive pertanto la ridefinizione cartografica dei limiti della *“Zona A”*, che identifica il sedime dell'antico nucleo di Carignano, ricomprendendo al

suo interno gli edifici esistenti ubicati a nord est del rudere dell'antica torre di Carignano. La modifica comporta la revisione integrale ed il conseguente aggiornamento della scheda relativa al progetto di dettaglio denominata “PN-11A-PA - Progetto Norma PN11 – Carignano”, in cui gli edifici reinseriti al suo interno dovranno essere identificati e classificati come “Edifici da recuperare”. Si ricorda inoltre che tale modifica contempla anche il contestuale aggiornamento degli elaborati progettuali cartografici di piano relativi al progetto urbanistico (in scala 1:2.000 e 1:4.000).

7. Rilevato che anche nella documentazione integrativa ricevuta i perimetri che individuano le aree oggetto di tutela ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004 continuano ad essere difforni da quelli originariamente istituiti con i relativi decreti ministeriali, si prescrive quindi l'aggiornamento di tali limiti in conformità con quelli realmente vigenti. Così pure per l'area vincolata dal D.M. del 3 giugno 1952 (Viale costituito da doppia fila di ailanti), alla luce dell'esito negativo espresso dalla Commissione regionale per il paesaggio con prot. 370684 del 27/03/2024, in risposta alla richiesta del Comune di Fano di rimozione del vincolo, dovrà essere cartografata la tutela nelle tavole di piano. Questi limiti non possono essere oggetto di interpretazioni, come argomentato nella relazione integrativa, R2.3, in quanto la revisione o l'aggiornamento di tali perimetri può essere approvata soltanto a norma del D.Lgs. 42/2004 (articoli 138 e seguenti). Si invita pertanto il comune di Fano a verificare con la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio i limiti ufficiali dei vincoli paesaggistici presenti nel territorio comunale.
8. Considerata la scala rappresentazione delle tavole conformative del PRG, si suggerisce la modifica dell'art. 62 delle NTA, relativo ai “Versanti”, con l'inserimento del seguente nuovo comma:

“3. La verifica puntuale della sussistenza di pendenze assolute superiori al 30% (eventualmente integrativa e/o correttiva dell'ambito di tutela individuato nella cartografia del piano) potrà essere accertata durante le fasi di analisi preventive alle fasi di progettazione degli interventi urbanistici ed edilizi mediante un rilievo topografico di dettaglio che consideri l'area di intervento ed un suo adeguato intorno.”.
9. Quanto indicato al punto “G.3t – Pericolosità elevata per fattori topografici”, di cui al comma 1 dell'art. 89 “Le pericolosità geologiche, idrogeologiche e geomorfologiche del PRG” delle NTA, contrasta con il prevalente art. 62 che, in base a quanto prescritto dall'art.

31 del PPAR, vieta gli interventi edilizi sulle aree di versante aventi pendenza assoluta superiore al 30%. Alla luce di ciò il punto “G.3t – Pericolosità elevata per fattori topografici”, del sopra citato art. 89, dovrà essere corretto nel seguente modo:

*“Aree non interessate da fattori geomorfologici attivi o quiescenti ma in condizioni di elevata acclività con pendenze comprese fra 30% e il 50%. ~~I nuovi interventi edificatori in queste aree sono sconsigliati~~ **vietati gli interventi edilizi e valgono le norme previste all’art. 62 delle presenti NTA.** ~~e in ogni caso condizionati alla preventiva valutazione delle reali condizioni di stabilità, approfondimento degli studi, delle indagini e delle prospezioni a supporto delle eventuali opere di messa in sicurezza.~~”*

10. Il comma 1 dell’art. 42 delle NTA deve essere corretto in quanto gli edifici individuati ai sensi della L.R. 13/1990 non sono “... *individuati in uno specifico elenco allegato alle presenti NTA*”, ma fanno riferimento all’elaborato “PC4 “*Schede edifici di valore storico architettonico riportanti il censimento dei manufatti extraurbani previsto dalla L.R. 13/1990*”.

4.2.2 Rilievi in merito all’adeguamento del PRG al Piano di Gestione Integrata delle Zone Costiere Regionale (GIZC)

1. Si prescrive la modifica/integrazione delle “*Schede tecniche dei comparti attuabili attraverso Piani Attuativi*” che regolamentano la trasformazione delle aree che ricadono all’interno della “*Fascia di rispetto*”, così come definita e disciplinata rispettivamente dall’art. 3 e dall’art. 22 delle NTA del piano GIZC, aggiornandole con la seguente prescrizione: “*Nella fase di progettazione esecutiva degli interventi dovranno essere rispettate le indicazioni previste dalle N.T.A. del Piano GIZC con particolare riferimento all’art. 22 e al comma 11 dell’art. 3*”.
2. Al fine di mitigare le attuali pressioni antropiche ed economiche presenti lungo la fascia litoranea, e quelle potenzialmente derivanti dall’attuazione delle nuove previsioni di piano, si invita l’amministrazione comunale, in conformità con quanto previsto dall’art. 22, comma 2, lett. c), ad adottare, anche in sede di pianificazione attuativa, misure rivolte a migliorare la qualità ambientale della fascia litoranea attraverso una specifica regolamentazione della gestione del rischio all’interno delle zone ricomprese nelle aree $Tr > 100$ e al di fuori delle $Tr > 100$ di cui alla direttiva alluvioni 2007/60/CE – D.L.gs. 49/2010.

4.2.3 Rilievi in merito alla conformità/coerenza del piano con i pareri degli Enti

1. Alla luce di quanto descritto e valutato nel precedente paragrafo “4.1.7 Conformità/coerenza con i pareri degli Enti”, si prescrive il recepimento integrale di tutte le prescrizioni/indicazioni dettate dagli Enti intervenuti nel corso della procedura di adozione del piano e contenute nei pareri rilasciati nell’ambito delle diverse sedute delle conferenze di servizi indette dal Comune (27/04/2023; 18/07/2023; 13/02/2024 e 28/01/2025). Il recepimento dovrà sostanziarsi nella modifica/aggiornamento di tutti i documenti regolativi di Piano (NTA, Tavole di azionamento, Schede dei Comparti, Schede Progetti Norma, ecc.).
2. Il comma 2 dell’art. 100 “*Il parere del Servizio Tutela Gestione e Assetto del Territorio Regione Marche*” delle NTA richiama un parere della Regione Marche sbagliato (rif. Parere n. 3731/2020 del 20/10/2020), pertanto andrà corretto ed integrato citando i giusti pareri rilasciati dal Genio Civile per il presente piano, nell’ambito delle diverse conferenze di servizi indette dal Comune. In particolare detto comma 2 dovrà essere corretto nel seguente modo:

*“1. Si riporta in questo articolo il parere formulato dal Servizio regionale di tutela, gestione e assetto del territorio **Settore Genio Civile Marche Nord della Regione Marche.***

2. Pianificazione urbanistica comunale soggetta a valutazioni di compatibilità con riguardo agli aspetti geomorfologici/idraulici (recepimento del parere n. 3731/20 del 20/10/2020 - Regione Marche - Servizio tutela gestione e assetto del territorio - P.F. Tutela del Territorio di Pesaro e Urbino)

“...per quanto attiene ai riflessi diretti delle elaborazioni prodotte sulle scelte di pianificazione urbanistica comunale soggette a valutazioni di compatibilità con riguardo agli aspetti geomorfologici/idraulici, con la finalità di proteggere il territorio dal rischio sismico, si suggerisce quanto segue in previsione del futuro Livello 3 di approfondimento: - Riscontrato che ai fini dell’elaborazione del presente studio le indagini condotte risultano dislocate a significativa distanza una dall’altra, rendendo pertanto più approssimativa l’identificazione del modello di riferimento per le singole zone, si ritiene opportuno in sede di M.S. di 3° livello realizzare ulteriori indagini geognostiche in

~~funzione della determinazione del modello geologico-tecnico e dinamico, tali da raggiungere il substrato sismico, ai sensi di quanto previsto dal cap.6.2.1 e 7.11.3 delle NTC 2018 e relativa C.S.LL.PP n.7 del 21/01/2019.~~

~~– Si rileva l’opportunità di quantificare i contrasti di rigidità fra le varie litologie, tramite misure sismiche dirette, considerando ad esempio che prove simiche tipo Down hole e Cross hole forniscono dati utili per un maggior dettaglio dei parametri elastici e sono significative per la determinazione della stratigrafia delle coperture alluvionali sul bedrock, nonché per localizzare fratture e cavità.~~

~~– Mediante l’ausilio di ulteriori indagini in sito andrebbero inoltre evidenziati con maggior precisione i lineamenti tettonici; meriterebbero ulteriori approfondimenti in particolare le aree di confine tra le microzone di 2° livello. Nei settori di margine vallivo dove si registrano variazioni dinamiche dei terreni molto veloci nello spazio, come nei centri abitati collinari, è inoltre appropriato effettuare una analisi sismica 2D.~~

~~– Si caldeggia l’estensione delle indagini sismiche anche sugli ambiti del territorio comunale attualmente esclusi, come ad esempio le zone di riporto antropico e le aree in dissesto perimetrate dal PAI con livello di pericolosità elevata e molto elevata (P3-P4). In ogni caso andranno necessariamente studiate le aree in funzione di eventuali previsioni di trasformazione urbanistica o della realizzazione di infrastrutture.~~

~~– Principalmente per le aree oggetto di attenzione per possibili fenomeni di instabilità, andrebbero individuati i parametri geotecnici dei terreni, tramite analisi di laboratorio e/o interpretazione delle prove in sito (cap. 6.2.2.1 della C.S.LL.PP n.7 del 21/01/2019).~~

~~– Ai fini dell’individuazione puntuale delle aree suscettibili a fenomeni di liquefazione sarebbe appropriato conseguire un maggiore dettaglio dei livelli freaticometrici presenti, anche mediante monitoraggio della falda nei pozzi esistenti adeguatamente censiti. Si suggeriscono inoltre indagini specifiche utili a caratterizzare la resistenza dei terreni sotto carico ciclico, congiuntamente all’identificazione granulometrica dei depositi.~~

~~– Per quanto sopra a giudizio della scrivente è auspicabile che si creino le condizioni per procedere alla ulteriore fase di analisi in modo da condurre una più approfondita modellazione sismica del territorio, in linea peraltro con le disposizioni riportate nel capitolo 7.11.3 delle NTC 2018 e nella C.S.LL.PP. n.7/2019, che per l’appunto evidenzia l’opportunità di sviluppare una modellazione numerica più raffinata qualora la~~

~~rappresentazione geometrica monodimensionale risulti non rappresentativa dello stato stratigrafico e morfologico dei luoghi.~~

~~In particolare nelle future indagini sismiche di approfondimento, nonché in presenza di importanti previsioni urbanistiche, sarebbe opportuno determinare i profili di velocità di propagazione delle onde di taglio e valutare la rigidità a bassi livelli di deformazione, mediante conoscenza delle proprietà meccaniche dei terreni in condizioni cicliche, con specifiche analisi in sito e prove di laboratorio. Si consiglia inoltre una valutazione sui periodi tipici di vibrazione degli edifici in funzione delle accelerazioni sismiche attese al suolo e degli eventuali fenomeni di doppia risonanza, allo scopo di orientare la tipologia edilizia ottimale per ogni singola zona.”~~

a) parere n. 3945/2023 - Conferenza di Servizi del 18/07/2023:

“Omissis...

Per quanto sopra esposto e considerato a conclusione dell’istruttoria svolta la scrivente ritiene ci siano gli elementi per esprimere un parere sostanzialmente favorevole in ordine alla compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni geomorfologiche del territorio, ai sensi dell’art. 89 del D.P.R. 380/2001 con le valutazioni e gli accertamenti previsti in applicazione dell’art. 10 della L.R. 22/2011, secondo il documento tecnico approvato con D.G.R. 53/2014, condizionatamente al pieno rispetto delle limitazioni e prescrizioni sotto riportate.

1. In linea generale per le successive fasi di progettazione delle previsioni urbanistiche proposte nel presente PRG sulle aree interessate, ai fini del conseguimento della loro compatibilità per gli aspetti di specifica competenza della scrivente, sono da ritenersi prescrittivi:

- i condizionamenti geologici e sismici, le limitazioni, le misure di mitigazione della pericolosità geomorfologica e/o idraulica, le indagini e gli studi di approfondimento e dettaglio descritti negli studi specialistici prodotti e riportati negli elaborati PD1, PD2, PD3 e nelle NTA di PRG;***
- le ulteriori prescrizioni e limitazioni, maggiormente cautelative o restrittive, formulate nel presente parere per alcune zone di previsione.***

2. A supporto della progettazione attuativa dei comparti urbanistici dovrà essere elaborata una “Verifica di compatibilità idraulica” completa di asseverazione, secondo i “Criteri,

modalità e indicazioni tecnico operative per la redazione della verifica di compatibilità idraulica degli strumenti di pianificazione territoriale.....” (art.10, comma 4, della L.R. Marche n. 22/2011), approvati con D.G.R. n. 53/2014 e relative linee guida, volta a riscontare che non sia aggravato il livello di rischio idraulico esistente, né pregiudicata la riduzione, anche futura, di tale livello, che sarà oggetto di valutazione e accertamento da parte di questa struttura regionale, ai sensi del Titolo I, par. 1.3 lett. a) dello stesso documento tecnico. In particolare detta verifica è finalizzata a valutare l'ammissibilità degli interventi di trasformazione, nel caso di specie a livello di progettazione attuativa, in grado di modificare il regime idraulico, considerando le interferenze con le pericolosità idrauliche presenti e la necessità prevedere interventi per la mitigazione del rischio, indicandone l'efficacia in termini di riduzione della specifica pericolosità.

Si specifica che tale verifica andrà sviluppata sino al terzo livello di analisi (Analisi Idrografica-Bibliografica-Storica-Geomorfologica e Analisi Idrologica-Idraulica) per tutte le aree di previsione urbanistica ubicate in prossimità di corsi d'acqua o di scarpate fluviali, a meno che la zona interessata dallo strumento di pianificazione non sia posta ad una quota e distanza tale da non essere sicuramente (ovvero chiaramente inequivocabilmente e senza incertezze) interessata/interessabile dalle dinamiche fluviali, dall'evoluzione mobilità dell'alveo e delle scarpate fluviali.

Gli interventi di mitigazione del rischio idraulico già individuati e prescritti in questa sede, ovvero che sulla scorta delle analisi condotte risultassero necessari per il conseguimento della compatibilità della trasformazione urbanistica sull'area interessata, in relazione alle pericolosità presenti, accertate con un maggior livello di approfondimento, secondo i criteri tecnici di cui alla D.G.R. 53/2014, dovranno essere oggetto di una progettazione di dettaglio sulla quale andrà acquisita, ove ne ricorra il caso, la preventiva autorizzazione ai sensi del R.D. 523/1904, di competenza di questa struttura regionale.

3. Come prevede la suddetta norma regionale, al fine di contrastare gli effetti negativi sul coefficiente di deflusso delle nuove superfici impermeabilizzate, per ogni trasformazione che provochi una variazione di permeabilità superficiale (nuova sup. impermeabilizzata >100 mq), andranno realizzate misure compensative, rivolte al perseguimento del principio dell'invarianza idraulica della trasformazione territoriale.

Quanto sopra secondo i predetti criteri di cui alla D.G.R. n. 53/2014 che, in ogni caso, pongono in capo all'Ente competente al rilascio del titolo abilitativo ad attività di trasformazione, comportante variazione della permeabilità superficiale, l'accertamento in ordine all'applicazione delle disposizioni rivolte al perseguimento dell'invarianza idraulica, di cui al Titolo III degli stessi.

La progettazione delle opere di urbanizzazione, comprese le eventuali misure compensative ed il loro corretto dimensionamento, rimane comunque di stretta competenza del/i progettista/i, anche sulla base di valutazioni relative all'assetto complessivo della rete idraulica recapitante.

Le scelte progettuali andranno comunque orientate al contenimento dell'impermeabilizzazione delle superfici scoperte, privilegiando l'utilizzo di pavimentazioni permeabili o semipermeabili.

4. Per quanto riguarda il coordinamento dello strumento di pianificazione generale comunale di nuova stesura con il PAI dei bacini di rilievo regionale, relativamente alle interferenze delle zone di previsione (vigenti e di nuova introduzione) con aree a pericolosità idraulica perimetrate nel Piano stralcio, si ribadisce la necessità di dimostrare la coerenza delle proposte di trasformazione con le Norme di Attuazione del PAI mediante:

- Verifica volta a dimostrare che sulle zone interferenti con le aree inondabili censite nel PAI le previsioni (comprese le zone di completamento), anche normative, del nuovo strumento urbanistico generale non comportino incrementi delle condizioni di rischio idraulico (es: aumento della capacità edificatoria, del carico urbanistico, introduzione di destinazioni d'uso con maggior esposizione al rischio, ecc.), rispetto al PRG vigente.

- Riscontro negli elaborati di piano dell'esito delle valutazioni dell'Amministrazione Comunale circa la scelta di mantenere le sottoelencate aree di previsione in essere nel PRG vigente, ovvero per quelle non consentite dagli artt. 7 e 9 delle N.A. del PAI, poste all'interno di ambiti perimetrati a pericolosità idraulica, condizionando la loro concreta attuazione agli esiti della procedura di mitigazione ai sensi dell'art. 23 delle norme stesse, ovvero all'applicazione delle disposizioni e prescrizioni previste dalle Norme di Attuazione del PAI:

AT-93-PA (EX ST6-P10-ID), AT-29-PA (EX ST4-P24-PA), AT-27-PA (EX ST4-P08-PA), - PN-01-PA (EX ST3-P38-PA), PN-07-PA (EX ST6-E04-PA).

- Sebbene la previsione AT-08-PCC può ritenersi coerente con le finalità del PAI e mitigata, in quanto si prevende la delocalizzazione dei volumi esistenti all'esterno del perimetro dell'area inondabile, congiuntamente alle ulteriori misure di mitigazione della vulnerabilità individuate nell'elab. PEIDRO 01, in fase di progettazione si ritengono necessari ulteriori approfondimenti sulla pericolosità dell'area, nell'ambito della verifica tecnica prevista dall'art.9 comma 2 delle N.A. del PAI.

5. Relativamente al PN - 07 - Albergo loc. Torrette, ad integrazione e parziale modifica delle prescrizioni per la mitigazione della pericolosità idraulica individuate nella verifica di compatibilità idraulica (ELAB. PD3), si prescrive a titolo cautelativo una fascia a verde di rispetto ribassata e permeabile lungo il Rio Marsigliano, della profondità minima di circa 80 m a partire dal limite del demanio idrico riportato nella mappa catastale, in modo da garantire una maggior distanza di sicurezza, dal fosso e dall'area inondabile perimetrata nel PAI, della zona di previsione destinata allo stazionamento di camper e quindi caratterizzata da una maggiore classe di esposizione al rischio, a seguito del manifestarsi di esondazioni/allagamenti. Tale ulteriore misura di protezione, che comporta la modifica dello schema urbanistico previsto (ELAB. PD3), tiene conto degli effetti sul regime dei corsi d'acqua dovuti ad eventi estremi collegati ai cambiamenti climatici e alla possibile ostruzione dei manufatti di attraversamento sul corpo idrico (esistenti e di previsione), durante gli eventi di piena.

6. Come indicato dalla scrivente nell'ambito della prima conferenza di servizi, è stata riportata negli elaborati aggiornati la prescrizione specifica volta a salvaguardare le fasce di pertinenza fluviale lungo i corsi d'acqua, finalizzata al corretto assetto e alla protezione del territorio dal rischio idraulico, ai sensi dell'art. 96 c. f) del R.D. 523/1904. Si precisa a tale riguardo che la profondità minima di almeno 10 m deve essere verificata sia a partire dall'effettivo ciglio sponda o piede dell'argine del corpo idrico che dalla proprietà del Demanio pubblico-Ramo idrico riportata nella mappa catastale, optando per la condizione più favorevole per il corpo idrico. Appare utile ribadire l'importanza di preservare tali ambiti di rispetto in fregio ai corsi d'acqua i quali, secondo la normativa vigente (R.D. 523/1904-L.37/1994-PAI-PTA-D.Lgs 152/2006...), sono principalmente

destinati a favorire le naturali dinamiche evolutive dell'alveo, al mantenimento dei caratteri di naturalità e della qualità ambientale del corpo idrico, altre a costituire aree di libero accesso per l'esecuzione di interventi di controllo, pulizia e manutenzione.

In ordine a quanto sopra detto si precisa che le distanze di rispetto fissate dall'art. 96 c. f) del R.D.523/1904 valgono anche per il Canale Albani, sebbene di natura artificiale, considerando che all'interno di questo si immettono alcuni corsi d'acqua demaniali (fosso della Carrara, Uscenti, ecc.), condizionando di conseguenza la progettazione delle previsioni urbanistiche ivi ricadenti.

7. Per le aree che risultano soggette ad alluvioni improvvise (flash flood) generate da una commistione tra reticolo idrografico principale, spesso inadeguato, e la insufficiente o carente rete di drenaggio delle acque meteoriche, nella valutazione di compatibilità idraulica delle trasformazioni urbanistiche di cui all'elaborato PEIDRO 01 si legge: "La mappatura dell'area come soggetta a potenziali fenomeni di flash flood, ovvero la propensione al verificarsi di eventi intensi e concentrati, con possibile innesco di piene repentine, è aggravata dall'assenza nell'area di un reticolo idrografico sviluppato e reti meteoriche; in caso di eventi intensi e concentrati la maggior parte del deflusso andrà in scorrimento superficiale, interessando potenzialmente le aree con lame d'acqua con in genere tirante limitato ma buona velocità di propagazione. Per mitigare questi fenomeni è importante da una parte interventi pubblici con investimenti in sistemi di allerta preventiva e gestione dell'emergenza e dall'altra lo sviluppo di progetti edilizi integrati con la finalità della sicurezza del territorio, privilegiando infrastrutture verdi e sistemi di drenaggio urbano sostenibili per la regimazione e gestione delle acque meteoriche, dimensionati possibilmente per tempi di ritorno duecentennali, privilegiando anche un approccio ecosistemico e cercando di aumentare il tempo di corrivazione."

Pertanto, al fine di non incrementare le condizioni di rischio idraulico sul territorio e garantire la sostenibilità delle scelte di sviluppo nell'ambito della progettazione attuativa, almeno per le aree di previsione che presentano una significativa estensione, si rende necessaria la realizzazione di una rete fognaria e di drenaggio superficiale delle acque bianche, adeguatamente dimensionata per tempi di ritorno cautelativi, atta a garantire lo smaltimento in sicurezza delle portate defluenti dalla zona di futura urbanizzazione, fatta salva l'adozione delle misure compensative secondi dettami dell'invarianza idraulica.

*Andranno inoltre rispettate le prescrizioni sul tema della Compatibilità idraulica riportate nell'elaborato PD1 (giugno 2023) che prevedono in linea generale **l'obbligo della verifica efficienza e disponibilità reti pubbliche secondo l'art.107 delle NTA di PRG** (erroneamente indicato come art.106 nelle schede tecniche dei comparti).*

8. Relativamente al sistema infrastrutturale del territorio comunale, segnatamente per quanto attiene alle reti fognarie pubbliche delle acque nere e bianche, è utile richiamare il comma 2 dell'art. 12 "Presupposti per il rilascio del permesso di costruire" del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i. che per l'appunto subordina il permesso di costruire all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno da parte degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto di permesso.

Ciò premesso e fatto salvo quanto sopra argomentato al precedente punto 7, qualora non ci siano le condizioni tecnico-economiche per la realizzazione a breve termine delle reti pubbliche nella citata "Verifica di compatibilità idraulica", fermo restando l'obbligo di prevedere dispositivi di invarianza idraulica, andranno proposte e progettate adeguate soluzioni tecniche per il trattamento e smaltimento delle acque provenienti dalle aree oggetto di trasformazione.

Nel caso ad esempio che si prevedano scarichi di acque provenienti dalle zone di piano su fossi o corsi d'acqua in genere, anche non demaniali, lo studio dovrà contenere una valutazione, preferibilmente con verifica idraulica, sull'idoneità del corpo idrico recettore allo smaltimento delle portate attuali e in progetto prevedendo, ove occorrenti, gli interventi necessari alla sua sistemazione/adequamento.

Nel caso in cui non siano realizzabili canalizzazioni delle acque bianche e/o depurate defluenti dalle aree interessate dalle trasformazioni urbanistiche verso corpi idrici recettori o collettori fognari, l'adozione di sistemi di drenaggio o d'infiltrazione facilitata per lo smaltimento delle acque, fermo restando l'obbligo di prevedere dispositivi di invarianza idraulica, è subordinata alla redazione degli studi specifici indicati nelle NTA di PRG, con i quali siano dimostrate le condizioni di conservazione dell'equilibrio geomorfologico, idrogeologico ed idraulico dell'ambito territoriale interessato.

Lo studio idrologico andrà supportato da prove di portata in foro e di permeabilità a carico idraulico costante o variabile, per determinare i parametri idrodinamici caratteristici dell'acquifero (coefficiente di permeabilità, trasmissività e di immagazzinamento) sulla zona interessata dall'opera a dispersione.

Fatta salva la previsione dei dispositivi di immagazzinamento, secondo il principio dell'invarianza idraulica delle trasformazioni, andranno dimostrate le condizioni di conservazione dell'equilibrio geomorfologico, idrogeologico ed idraulico dell'ambito territoriale sul quale si interviene e garantita l'efficienza idraulica del sistema per adeguati tempi di ritorno.

Al fine di garantirne la funzionalità nel tempo ed evitare il manifestarsi di fenomeni d'impaludamento e/o possibili danni a strutture ed infrastrutture limitrofe, andrà predisposto, quale parte integrante del progetto esecutivo delle opere drenanti, uno specifico piano di manutenzione, con individuazione del soggetto che dovrà farsene carico.

9. Il Comparto AT-105-PA-Area di riqualificazione ambientale del Metauro, che corrisponde al vigente comparto AT5-P38, è confinato fra il Canale Albani e la scarpata di oltre 5 m di altezza del fiume Metauro e risulta lambito dal perimetro PAI che delimita l'area inondabile correlata piene con tempi di ritorno bisecolari. Nei condizionamenti geologici e sismici viene evidenziata la condizione particolarmente sensibile dell'area, in relazione agli aspetti legati alla dinamica fluvio torrentizia e al rischio idraulico caratterizzante l'area, specificando che parte della previsione ha interazioni dirette con il corso d'acqua ed è interessata da condizionamenti per fattori geomorfologici dovuti alla presenza delle suddette scarpate (FG4f). Vista la criticità della zona, sebbene la verifica di compatibilità idraulica non riscontri su base morfologica pericolosità da esondazione, si ritiene opportuno che una eventuale progettazione attuativa non consenta l'introduzione sulla zona di nuove destinazioni d'uso che comportino incremento della classe di esposizione al rischio (cfr. schema posto in appendice ai criteri tecnici di cui alla D.G.R. 53/2014), rispetto a quella vigente, di cui al Permesso di costruire n. 753/07 e successive varianti. Resta fermo il pieno rispetto delle Prescrizioni specifiche contenute nell'ELAB. PD1 e condizionatamente agli esiti favorevoli di una verifica di compatibilità idraulica di

terzo livello (D.G.R. 53/2014), sviluppata con un accurato livello di approfondimento e dettaglio.

10. Per quanto attiene al PN - 05 - Bellocchi produttivo, lo schema urbanistico rappresentato nell'ELAB. PD3 andrà aggiornato in coerenza con le importanti misure prescrittive di tipo strutturale atte alla mitigazione della pericolosità idraulica dell'ambito territoriale in cui si colloca la zona, già individuate nella scheda comparto ST5_P37 del PRG vigente e riproposte testualmente nel presente PRG.

Quanto precede segnatamente per quanto attiene alla individuazione, nell'ambito dello schema urbanistico, di un'area a verde adeguatamente dimensionata per accogliere il deviatore del fosso demaniale denominato della Carrara e relative fasce di pertinenza idraulica.

11. Al fine di mantenere costanti nel tempo le caratteristiche geomeccaniche dei terreni di fondazione, si ribadisce la necessità di dotare le aree d'intervento di un adeguato ed efficiente sistema di regimazione e raccolta delle acque superficiali e sotterranee, che andranno convogliate per lo smaltimento attraverso idonei recettori, evitando interferenze delle stesse con i terreni di fondazione e dispersioni incontrollate nei terreni contermini.

12. Qualsiasi intervento da eseguirsi su corsi d'acqua demaniali e relative fasce di pertinenza, compresi gli scarichi, è soggetto a preventiva autorizzazione, parere o nullamata da parte di questa struttura regionale, ai sensi del R.D. n. 523/1904.

13. In linea generale a supporto delle successive fasi di progettazione delle previsioni urbanistiche andrà sviluppato uno studio geologico-geomorfologico-geotecnico e sismico di dettaglio, secondo i Condizionamenti geologici sismici riportati negli elaborati di piano, supportato da specifiche indagini geognostiche e geofisiche, con prove in sito ed eventuali analisi di laboratorio, programmate in funzione del tipo di opera e/o intervento e relative al volume significativo, nel rispetto delle disposizioni recate dalla normativa vigente, con particolare riferimento nel rispetto delle disposizioni recate dal D.M. 17 gennaio 2018 "Aggiornamento delle Norme Tecniche per le Costruzioni" e relativa Circolare esplicativa CS LL.PP. n.7/2019. In particolare andrà elaborato il modello geologico e geotecnico del terreno fino alle profondità influenzate, direttamente o indirettamente dalle costruzioni, in funzione delle indagini geognostiche eseguite in sito, in base a quanto stabilito dal cap. 6.2.1 e 6.2.2. delle NTC 2018 e relativa circolare.

14. Si dovrà definire la profondità della falda e/o il regime delle pressioni interstiziali, determinando inoltre i valori caratteristici dei parametri geotecnici, mediante una stima ragionata e cautelativa del valore del parametro per ogni stato limite considerato. I valori caratteristici delle proprietà fisiche e meccaniche da attribuire ai terreni devono essere dedotti dall'interpretazione dei risultati di specifiche indagini e/o prove di laboratorio su campioni rappresentativi di terreno e/o da prove e misure in sito, come previsto nel cap.6.2.2 delle NTC 2018 e relativa circolare.

15. Ai fini della progettazione delle opere si ritiene inoltre opportuna una valutazione sui possibili fenomeni di doppia risonanza, considerata la risposta sismica del terreno (frequenza e periodo fondamentale) in relazione alle frequenze di risonanza della tipologia edilizia prevista in progetto.

16. In relazione all'assetto morfologico delle singole zone, andranno condotte eventuali verifiche di stabilità sui profili maggiormente critici e ipotizzando le situazioni di calcolo più cautelative, nello stato di fatto e di progetto, nelle condizioni statiche, sismiche e post-sismiche. Nelle analisi andranno inoltre utilizzati i parametri caratteristici dei terreni, valutando la presenza di pressioni interstiziali e/o della falda, come meglio indicato nel cap. 6.3 delle NTC 2018 e relativa circolare.

17. Relativamente alle aree che vengono caratterizzate nello studio geologico elaborato dal Geol. Leonardo Moretti con classi di pericolosità elevata "G3", da cui derivano le categorie di fattibilità elevata "FG3" (FG3g-FG3t-FG3s-FG3Tr-FG3m), distinte per fattori geologici, geomorfologici, idrogeologici e sismici, in aggiunta a quanto prescritto negli elaborati di piano si prescrive quanto segue:

AT-01-PA Comparto Residenziale di espansione in località Gimarra

Poiché l'area risulta caratterizzata da porzioni ad elevata pendenza e scarpate morfologiche (FG3s-Fg3t- FS3Inst), oltre a ricadere alla base di un pendio e subito a monte di lotti edificati, in parte presidiati da opere di contenimento, si prescrive:

- eventuali sbancamenti con altezze superiori 1,50 m andranno sempre contenuti con opere di sostegno, adeguatamente dimensionate secondo le NTC 2018 e drenate a tergo, fermo restando gli esiti delle necessarie analisi di stabilità globali e locali;

- per l'ubicazione degli standard urbanistici e in particolare le aree a verde andranno privilegiate le porzioni più acclivi dell'area, limitando le movimentazioni di terreno per sterri e riporti;
- nell'ambito della progettazione della rete di regimazione delle acque meteoriche si dovrà porre particolare attenzione alla intercettazione degli apporti idrici provenienti dal pendio superiore, evitando dispersioni incontrollate nelle aree urbanizzate contermini, con possibili disturbi all'edificato limitrofo.

AT-59-PA Intervento residenziale via Gualteruzzi

In corrispondenza del settore Ovest del comparto lo studio evidenzia la presenza di fattori geomorfologici quiescenti con grado di pericolosità geologica elevata (FG3g-FG3t), laddove sono riscontrabili in sito irregolarità topografiche e il pendio risulta sistemato a gradoni.

Per quanto sopra si prescrive:

- la completa stabilizzazione del settore Ovest dell'area mediante realizzazione di adeguate opere di contenimento e drenaggi, atti a conseguire la stabilità a lungo termine del pendio e la salvaguardia delle strutture e infrastrutture limitrofe;
- la porzione di cui sopra sarà destinata a standard, mentre l'edificazione andrà concentrata nel settore Est che presenta migliori caratteristiche geomorfologiche.

AT-64-PA Intervento residenziale di completamento via Flaminia – fronte

AT-82-PA Intervento residenziale Ex Cementificio Cuccurano

Per le aree in esame che risultano caratterizzate da porzioni ad elevata pendenza e scarpate morfologiche, eventuali sbancamenti con altezze superiori 1,50 m in corrispondenza del versante sovrastate andranno sempre contenuti con opere di sostegno, adeguatamente dimensionate secondo le NTC 2018 e drenate a tergo, fatti salvi gli esiti delle previste analisi di stabilità globali e locali;

PN-11-PA Sud Residenziale, turistico ricettivo, commerciale direzionale Carignano

L'area di sommità è caratterizzata dalla presenza di fattori geomorfologici quiescenti presenti lungo il versante a margine dell'area e nella porzione posta a nord, destinata ad accogliere il parcheggio, nonché da pendenze elevate.

Per quanto sopra si prescrive in particolare:

- l'edificabilità dell'area è condizionata alla completa stabilizzazione dei dissesti lungo il versante (lati Nord ed Est), mediante realizzazione di adeguate opere di contenimento e drenaggi, atti a conseguire la stabilità a lungo termine del pendio e la salvaguardia delle strutture e infrastrutture limitrofe, secondo la vigente normativa tecnica;
- andrà mantenuta una fascia di rispetto inedificabile di almeno 10 m a partire dal ciglio superiore del pendio che delimita il sub-comparto A lungo il confine Sud ed Est e analogamente lungo il lato Nord (area parcheggio), adeguando di conseguenza lo schema urbanistico proposto;
- di fondamentale importanza la realizzazione sull'intera zona di intervento di una capillare rete di regimazione delle acque superficiali, che andranno smaltite attraverso idonei recettori, evitando dispersioni incontrollate nei terreni contermini, al fine di non influire negativamente sull'equilibrio del versante afferente interessato da forme di instabilità.

Per quanto riguarda i temi legati alla tutela della risorsa idrica, si dovrà tener conto di quanto indicato nel contributo trasmesso per conoscenza a Codesta Amministrazione dalla Direzione Ambiente e Risorse Idriche.

Nel caso vengano apportate modifiche agli elaborati allegati al presente parere, andrà inoltrata apposita richiesta di riesame.

Ai sensi dell'art.14-bis della Legge 241/90 e s.m.i. con particolare riferimento alle modifiche introdotte dal D.Lgs 127/16, si specifica che indicazioni e prescrizioni individuate nel presente provvedimento derivano dall'applicazione di disposizioni normative vigenti e tecniche di settore, ovvero discrezionalmente apposte per la migliore tutela dell'interesse pubblico."

b) parere espresso nel verbale della conferenza di servizi del 13/02/2024 dalla rappresentante unica regionale; conferenza indetta per l'acquisizione dei pareri sulle modifiche apportate con emendamenti e approvati dal Consiglio Comunale in sede di prima adozione (D.C.C. n. 189 del 18/11/2023):

"Si conferma il parere precedentemente fornito. Si chiede chiarimenti sulla ricezione delle osservazioni espresse, in caso non fosse così occorrerà recepire le indicazioni fornite dal parere per ogni singola scheda comparto."

c) parere espresso nel verbale della conferenza di servizi del 28/01/2025 dalla rappresentante unica regionale; conferenza indetta per l'acquisizione dei pareri sulle modifiche introdotte a seguito dell'accoglimento delle osservazioni con l'adozione definitiva del piano:

Si richiamano le considerazioni e determinazioni in merito alla compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni geomorfologiche del territorio e in relazione al rischio idraulico, contenute nel parere 3945/23 - prot.915112 del 19/0/2023 rilasciato sul piano in prima adozione, nel quale erano state evidenziate nella parte prescrittiva quelli che erano gli elementi che andavano aggiornati e/o integrati. Si ricorda che per venire incontro alle esigenze dell'amministrazione comunale in fase di prima adozione si sono svolti diversi incontri con i tecnici comunali e i progettisti, tenendo conto delle valutazioni, per quanto attiene agli aspetti geologici-geomorfologici e idrologici-idraulici, condotte a suo tempo nei pareri di competenza resi su gran parte delle aree di previsione previgenti, che vengono riconfermate nel nuovo PRG.

Riguardo a quello che ci si sottopone e rispetto a quello prescritto occorre fornire dei chiarimenti in merito alle modalità con cui sono state recepite le prescrizioni formulate nel parere 3945/23 già richiamato, al quale si rimanda integralmente.

Si procede con una breve sintesi di quanto rilevato, al punto 4 del parere si chiedeva di dimostrare la coerenza delle aree di previsione urbanistica con i vincoli introdotti dal Piano di assetto idrogeologico, soprattutto per quelle previsioni di sviluppo interferenti con aree perimetrate a rischio esondazione nel PAI.

Si richiamano in particolare le prescrizioni per l'attuazione del comparto AT08_PCC - Comparto di ricucitura in via della Fratellanza, ricadente parzialmente all'interno dell'area inondabile PAI; contrariamente a quanto prescritto nel citato parere nella relativa scheda non viene riportata la necessità di svolgere approfondimenti sulla pericolosità dell'area, nella successiva fase di progettazione, in base a quanto prescritto dall'art. 9 comma 2 della N.A, del PAI, che prevede una verifica tecnica anche per la realizzazione di un parco. Nella scheda relativa non si riportano le indicazioni che si erano date nello specifico.

Per gli altri comparti interessati dalle aree a pericolosità idraulica non emergono

indicazioni in ordine alle disposizioni dell'art. 23 delle N.A. PAI, che ne subordina l'attuazione alla procedura di mitigazione delle condizioni di rischio. Va ricordato che lo stesso art.23 prevedeva per le aree di previsione vigenti alla data di approvazione del PAI che l'Amministrazione Comunale, ai fini della mitigazione del rischio, valutasse se mantenerle, modificarle o delocalizzarle. A tale riguardo si può prendere atto della volontà del Comune di mantenere tali previsioni, considerato che sono presenti da lungo tempo nel PRG e vengono qui riconfermate.

Tenuto conto quindi che l'attuazione di queste aree non è automatica è corretto esplicitare negli elaborati di piano, anche nei riguardi di coloro che si avvicinano al PRG, che il Comune dovrà preventivamente attivare una procedura di mitigazione seguendo la procedura indicata dall'art.23 delle N.A. del PAI, sulla quale andrà acquisito il parere favorevole dell'AUBAC.

Per quel che riguarda il PN_07 relativo all'Albergo loc. Torrette che viene trasformato in PA_AT 134, la scheda non è stata adeguata in accordo con le prescrizioni che erano state inserite nel parere 3945/23, relativamente alle misure di mitigazione del rischio idraulico. Si prescriveva in particolare a titolo cautelativo una fascia a verde di rispetto ribassata e permeabile lungo il Rio Marsigliano, della profondità minima di circa 80 m a partire dal limite del demanio idrico riportato nella mappa catastale, in modo da garantire una maggior distanza di sicurezza, dal fosso e dall'area inondabile perimetrata nel PAI, della zona di previsione destinata allo stazionamento di camper e quindi caratterizzata da una maggiore classe di esposizione al rischio, a seguito del manifestarsi di esondazioni/allagamenti.

Si rimarca che la trasformazione dell'area, rispetto alla previsione iniziale a verde, incrementa notevolmente l'esposizione a rischio di persone, beni e attività rispetto ad eventi alluvionali.

Per cui sebbene si condivida pienamente come misura strutturale principe la prescrizione riportata nella scheda, che prevede l'adeguamento idraulico del tratto del corso d'acqua da monte della statale fino a valle, cioè fino a mare attraversando la ferrovia e la viabilità, allo smaltimento delle portate con tempi di ritorno di 200 anni, tuttavia è noto per esperienza vissuta che tale intervento, oltre ad essere di non semplice esecuzione risulta anche particolarmente oneroso e con molta probabilità economicamente non sostenibile a

fronte dei benefici attesi.

Si richiama sul tema il ricorso promosso in fase di procedura di mitigazione da parte della ditta proprietaria dell'area di previsione urbanistica posta in sponda opposta del Rio Marsigliano, rispetto al comparto in argomento. Pertanto la prescrizione cautelativa individuata dal GCMN tiene già conto della oggettiva e verificata difficoltà di dare attuazione a tale intervento di adeguamento idraulico del corso d'acqua e dei suoi attraversamenti.

Si ribadisce quindi la necessità di inserire un'area di laminazione tra la statale e la ferrovia, per cui è necessario salvaguardare a tale scopo delle superfici a verde lungo il corso d'acqua, come già previsto in sponda sx, riducendo di conseguenza l'estensione della prevista zona a camper. È vero che ci sono delle prescrizioni nella scheda che impongono di destinare a verde la fascia di rispetto di 10 m dal corso d'acqua, indipendente dagli esiti degli studi idraulici, tuttavia, per quanto già detto, questa è del tutto insufficiente nel caso non si ricorra al predetto adeguamento idraulico dell'intero tratto fino a mare.

Considerata la pericolosità dell'area, soggetta a esondazione nel PAI e interessata dal piano GIZC, l'esondazione riguarda anche la parte a monte; dalla scheda si assume che "Indipendentemente dagli interventi di adeguamento del corso d'acqua le aree attualmente perimetrate in P2 dovranno essere lasciate a verde e gli interventi ammessi sono solo ed esclusivamente quelli previsti dall'articolo 7 e 9 delle NTA del PAI". Nel merito si fa presente che per caratterizzare la pericolosità idraulica dell'area e definire lo scenario di allagamento è necessario sviluppare un puntuale studio idraulico, non basandoci solo sul perimetro PAI. Vista la modellazione precedentemente sviluppata per l'area di previsione in sponda opposta, sebbene non completamente esaustiva, si può sostenere che l'area esondabile è più estesa rispetto al perimetro del PAI, sostenendo quindi la misura cautelativa prescritta, cioè gli 80 metri, fatta salva la possibilità, visti gli esiti degli studi e l'adozione di ulteriori misure, di poter consentire una superficie minore. Per il Comparto di ricucitura urbana "Ex Scuola Bianchini" - AT-133-PCC - si chiede di adeguare la scheda inserendo le prescrizioni imposte nel precedente parere reso dal GCMN con n. 3936/23 prot. 879260 in data 10/07/2023, relativo all'intervento previsto sull'area in argomento, che includono fra l'altro accorgimenti tecnico costruttivi atti a

ridurre la vulnerabilità idraulica dell'edificio.

PN05 Bellocchi produttivo - Comparto produttivo di Bellocchi, anche qui si richiama il precedente parere 3945/23 con le ulteriori precisazioni e prescrizioni contenute nel contributo più recente rilasciato con nota prot. 994026 del 01/08/2024.

In sintesi lo schema urbanistico proposto non è coerente con le prescrizioni imposte dal GCMN nel precedente piano regolatore per l'attuazione del comparto produttivo, in particolare per quanto riguarda gli aspetti relativi alla compatibilità idraulica della trasformazione. Trattasi di un'area strategica per la mitigazione del rischio idraulico che dovrà accogliere il nuovo deviatore del Fosso della Carrara e relative fasce di pertinenza idraulica, per cui si ribadisce la necessità di adeguare di conseguenza lo schema urbanistico previsto individuando un'area a verde adeguatamente dimensionata a tale scopo.

Il comparto di Via Gualteruzzi è stato suddiviso in due interventi. Nel precedente parere n. 3945/23 - punto 7 per tale l'area si rappresentava "In corrispondenza del settore Ovest del comparto lo studio evidenzia la presenza di fattori geomorfologici quiescenti con grado di pericolosità geologica elevata (FG3g-FG3t), laddove sono riscontrabili in sito irregolarità topografiche e il pendio risulta sistemato a gradoni.

Per quanto sopra si prescrive:

- la completa stabilizzazione del settore Ovest dell'area mediante realizzazione di adeguate opere di contenimento e drenaggi, atti a conseguire la stabilità a lungo termine del pendio e la salvaguardia delle strutture e infrastrutture limitrofe;*
- la porzione di cui sopra sarà destinata a standard, mentre l'edificazione andrà concentrata nel settore Est che presenta migliori caratteristiche geomorfologiche."*

La parte Ovest dell'area Gualteruzzi 2 è di fatto interessata da una frana quiescente e sul posto si rileva un pendio ad elevata acclività sul quale si è già intervenuti con degli scavi, che non garantiscono la stabilità del sito, peraltro posto a ridosso dell'edificio esistente. Pertanto l'area non è idonea alla edificazione, a meno di studi specifici che riescano a sostenere il raggiungimento di una adeguata condizione di stabilità attraverso la realizzazione di opere di bonifica/consolidamento del dissesto ed a salvaguardia dell'edificio sia di previsione che esistente. Pertanto non si condivide quanto riportato nella scheda "Presso il fronte ovest del comparto dovrà essere lasciata libera da

edificazioni, preferibilmente “a verde” una fascia terreno dell’ampiezza non inferiore a 10 m. dalla base del versante destinata ad accogliere eventuali altre opere di contenimento”, in quanto, oltre a non essere di chiara interpretazione (non si capisce dove dovrà avvenire l’edificazione), non parrebbe recepire le prescrizioni imposte.

17 - PN 11 PA Carignano, si ribadiscono le prescrizioni riportate nel parere 3945/23 che dovranno essere puntualmente recepite: “L’area di sommità è caratterizzata dalla presenza di fattori geomorfologici quiescenti presenti lungo il versante a margine dell’area e nella porzione posta a nord, destinata ad accogliere il parcheggio, nonché da pendenze elevate.

Per quanto sopra si prescrive in particolare:

- l’edificabilità dell’area è condizionata alla completa stabilizzazione dei dissesti lungo il versante (lati Nord ed Est), mediante realizzazione di adeguate opere di contenimento e drenaggi, atti a conseguire la stabilità a lungo termine del pendio e la salvaguardia delle strutture e infrastrutture limitrofe, secondo la vigente normativa tecnica;
- andrà mantenuta una fascia di rispetto inedificabile di almeno 10 m a partire dal ciglio superiore del pendio che delimita il sub-comparto A lungo il confine Sud ed Est e analogamente lungo il lato Nord (area parcheggio), adeguando di conseguenza lo schema urbanistico proposto;
- di fondamentale importanza la realizzazione sull’intera zona di intervento di una capillare rete di regimazione delle acque superficiali, che andranno smaltite attraverso idonei recettori, evitando dispersioni incontrollate nei terreni contermini, al fine di non influire negativamente sull’equilibrio del versante afferente interessato da forme di instabilità.”

AT74 PCC ed altre aree: si chiede di verificare le prescrizioni e condizionamenti geologici e sismici laddove si prevede “il consolidamento della sponda del limitrofo Canale Albani, considerando anche le eventuali opere previste per la riduzione del rischio idraulico.” Su questo punto si invita a valutare l’effettiva fattibilità e la sostenibilità, anche economica, di tale intervento, considerando che per alcune aree viene prescritto il consolidamento della sponda del Canale Albani nei 100 metri.

AT 137 PA Bellocchi – Sebbene per questo nuovo comparto non ci siano indagini geognostiche specifiche, tuttavia ci troviamo in un ambito urbanizzato stabile e

conosciuto, sia per precedenti indagini eseguite nella zona produttiva sia per gli studi di microzonazione sismica che hanno considerato queste aree, non rilevando pericolosità di natura geomorfologica.

Sotto il profilo idraulico la zona ricade all'interno della Z.I. di Bellocchi dove c'è una forte interazione con il fosso della Carrara, pertanto non si condivide quanto riportato nella documentazione "in fase attuativa effettuare uno specifico studio idraulico che consideri un tratto sufficientemente esteso sia a monte che a valle dell'area che dovrà essere preventivamente valutato e autorizzato dall'autorità idraulica".

Anzitutto gli uffici della Regione Marche non autorizzano tali studi, inoltre lo studio andrebbe sviluppato adesso nell'ambito della verifica di compatibilità idraulica come previsto dalla norma regionale, al fine di valutare l'effettiva pericolosità dell'area e definire le eventuali misure di mitigazione del rischio atte a rendere compatibile la trasformazione urbanistica proposta. Tenuto conto delle scelte strategiche già assunte per la mitigazione del rischio nella zona, che prevedono la realizzazione del fosso deviatore con conseguente declassamento dell'attuale tracciato del Fosso della Carrara a ramo secondario, nel caso specifico potrebbero essere individuate preliminarmente in questa fase alcune misure di mitigazione, eventualmente da rivedere in base agli esiti dello studio di dettaglio da presentarsi successivamente. Spetta comunque al professionista che effettua la VCI

asseverare la compatibilità idraulica sulla base delle specifiche analisi da lui effettuate. Pertanto in definitiva, se non adeguatamente integrato secondo l'art. 31 della L.R. 19/2023 (DGR 53/2014) tale comparto dovrà essere stralciato, ritenendo non condivisibili le già menzionate prescrizioni riportate nella documentazione prodotta.

Si prende atto che il Comune ha accolto alcune osservazioni volte a trasformare dei piani attuativi in permessi di costruire convenzionati, rinunciando quindi ad un successivo livello di approfondimento da parte della Regione Marche sulle trasformazioni urbanistiche del territorio, per gli aspetti di specifica competenza, che pertanto sono demandate alle strutture preposte dell'Amministrazione Comunale."

Le prescrizioni sopra riportate, riferite a specifici comparti, dovranno essere recepite anche nelle corrispondenti schede delle "Aree di Trasformazione".

4.4.1 Rilievi in merito al sistema della città consolidata

1. Attuazione ed efficacia (art. 4)

- a) Il comma 8 concernente il rapporto con le procedure di VAS andrà riformulato e corretto nel modo seguente più aderente alle disposizioni normative:

“8. ~~In considerazione che il presente Piano Regolatore Generale è stato sottoposto a procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), l’attuazione dei comparti qualora non comporti una variante allo stesso, non dovrà essere assoggettata alle procedure di VAS.~~ Ai sensi della lettera d), comma 3 par. A3) delle linee guida regionali di VAS, di cui alla D.G.R. 179/2025, gli strumenti attuativi dei comparti edificatori del presente PRG, qualora non comportino variante allo strumento sovraordinato, sono esclusi dalle procedure di VAS. Nei casi in cui lo strumento attuativo di piani urbanistici comporti variante allo strumento sovraordinato, la valutazione ambientale strategica o la verifica di assoggettabilità sono comunque limitate agli aspetti che non sono stati oggetto di valutazione sui piani sovraordinati.”.

- b) Alla luce delle considerazioni espresse per il comparto Ex Zuccherificio, inoltre, l’articolo andrà integrato con il presente comma 8bis:

“8bis. Il comparto dell’ex zuccherificio, in virtù della modifica introdotta con emendamento consigliare che ha ripristinato la destinazione produttiva del comparto con contestuale eliminazione del Progetto Norma, dovrà in via precauzionale essere sottoposta a verifica di assoggettabilità a VAS in quanto non adeguatamente analizzata in relazione ai potenziali effetti significativi sull’ambiente.”.

2. Indici e parametri (art. 6)

- a) In base a quanto chiarito nella relazione integrativa “R3 – NTA”, acquisita agli atti con prot. 9302/2025, si conferma la necessità di modificare il comma 8 lettera c) dell’art. 6 in questione, accogliendo la proposta avanzata dal Comune con la suddetta relazione, integrando altresì il corpo normativo con l’art. 95 bis. Le modifiche/integrazioni da apportare sono qui di seguito evidenziate:

“c) per 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. Per l'edificazione nelle aree dove insiste il perimetro istituito dal Piano di Assetto Idrogeologico (codice PAI E-04-0001) si applicano le disposizioni di cui all'art. 95 bis". Il nuovo articolo 95 bis da inserire nelle NTA è il seguente:

"Art. 95 bis "Zona inondabile alla foce del Torrente Arzilla (codice PAI E-04-0001)"

1. Per la zona nella 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, sono individuati due settori:

a) Settore A: tra Viale Romagna e la Ferrovia, nonché tra l'argine sinistro dell'Arzilla e Via del Moletto;

b) Settore B: tra l'argine sinistro e Viale Romagna, a monte del ponte di Viale Romagna.

2. Preliminarmente agli interventi edilizi in contrasto con gli artt. 7 e 9 delle N.d.A. del P.A.I. occorre attuare le seguenti misure di mitigazione della pericolosità:

a) Settore A: innalzare la quota dell'argine in sponda sinistra a monte del ponte della ferrovia, raccordandolo verso monte, eliminando l'abbassamento determinatosi in seguito alla realizzazione della pista ciclabile, in modo da raggiungere una quota compatibile con quella della sponda opposta e tale da garantire un comportamento idraulico conforme a quello della sezione più a monte in sponda sinistra e in ogni modo non inferiore a 3,10 m. s.l.m.

b) Settore B: innalzare la quota dell'argine in sponda sinistra subito a valle della sezione 8 dello studio allegato alla proposta di mitigazione portandolo fino a quota non inferiore a quella della sponda opposta, raccordandolo verso valle e al profilo di sponda a monte. Il progetto di sistemazione dell'argine, redatto sulla base di un apposito rilievo topografico di dettaglio del tratto interessato, nonché dei tratti limitrofi e della sponda opposta (le quote saranno determinate appoggiandosi al caposaldo IGM95-110615), dovrà essere trasmesso all'Autorità Idraulica competente (Provincia di Pesaro e Urbino), ai fini dell'autorizzazione ai sensi del R.D. 523/1904, e all'Autorità di bacino regionale.

3. Gli interventi edilizi in tali aree dovranno rispettare le seguenti prescrizioni e

disposizioni volte a mitigare la vulnerabilità:

a) fermo restando l'attuale indice fondiario (0,5 mq/mq) previsto dal PRG per le nuove costruzioni e gli ampliamenti, l'indice massimo consentito per le demolizioni e ricostruzioni, fedeli e non fedeli ai sensi dell'art. 95 (NTA PRG vigente), non può superare 0,7 mq/mq. Nel computo dell'indice non sono considerate le porzioni poste nel piano terra a pilotis;

b) si assume una quota di allagamento di 3,7 m. s.l.m. per il Settore A e di 4,0 m. s.l.m. per il settore B (già comprensive di un franco di 50 cm). Le quote saranno determinate appoggiandosi al caposaldo IGM95-110615 sul quale si assume una quota di 2,72 m. s.l.m.;

c) i cambi di destinazione d'uso con incremento del carico urbanistico potranno essere realizzati solo se interessano le superfici con piano di calpestio a quota non inferiore a quelle di allagamento sopra richiamate;

d) nel caso di interventi di restauro, ristrutturazione edilizia, manutenzione straordinaria su manufatti esistenti posti a quota inferiore a quelle di allagamento dovranno essere adottati accorgimenti tali da migliorare la loro vulnerabilità (ad esempio: impermeabilizzazione perimetrale, innalzamento piano di calpestio, porte a tenuta stagna, sistemi anti rigurgito sugli scarichi, ecc.);

e) gli ampliamenti potranno essere realizzati solo se posti con il piano di calpestio a quota non inferiore a quelle di allagamento sopra indicate e potranno essere posti su pilotis oppure su strutture esistenti;

f) gli interventi di nuova costruzione e le ricostruzioni potranno essere realizzati solo se posti con il piano di calpestio a quota non inferiore a quelle di allagamento sopra indicate e realizzati su pilotis; dovrà essere previsto, salvo motivata impossibilità tecnica, un accesso diretto pedonale su viale Romagna quale via di fuga in caso di allagamento;

g) le superfici esterne e quelle poste sotto il piano a pilotis potranno essere destinate a parcheggio privato nella misura massima di 1mq/10mc, fatte salve le superfici a parcheggio esistenti alla data di entrata in vigore delle norme di salvaguardia del P.A.I. (12/09/2003) e legittimamente assentite; eventuali parcheggi aggiuntivi richiesti dalla vigente normativa urbanistica dovranno essere posti su superfici situate a quota non

inferiore a quella di allagamento sopra indicata, oppure all'esterno dell'area inondabile, oppure potranno essere monetizzati secondo le disposizioni urbanistiche vigenti;

h) la porzione sotto i pilotis dovrà risultare sgombra da qualsiasi manufatto ed elemento fisso, se non per i vani strettamente necessari per i collegamenti verticali;

i) evitare modifiche alle quote attuali del terreno; la porzione sotto i pilotis potrà essere innalzata rispetto alla situazione attuale, entro un massimo di 30 cm dal piano delle superfici esterne, purché nell'ambito di ogni lotto di intervento non si determini una riduzione dei volumi di allagamento rispetto alla situazione ante-operam (considerando le quote di allagamento sopra richiamate) e purché non determini un incremento di pericolosità di allagamento per le aree limitrofe;

j) nell'esigenza di realizzare setti per ragioni sismiche, questi dovranno essere posti in modo tale da non impedire il deflusso delle acque;

k) gli impianti elettrici saranno posti a quota superiore a quella della quota di allagamento o inseriti in contenitori a tenuta stagna certificati per tenuta a battente d'acqua;

l) sono adottate delle misure specifiche per ottenere una adeguata resistenza delle strutture alle situazioni di battente d'acqua e sono adottate misure adeguate di difesa delle fondazioni superficiali contro le erosioni e le variazioni delle pressioni idrostatiche indotte dagli allagamenti;

m) le recinzioni dovranno avere fondazioni che non fuoriescano dal piano campagna e che siano sommergibili e trasparenti al flusso delle acque ed orientate, se possibile, nel senso parallelo al flusso delle acque ipotizzato;

n) per gli interventi previsti agli artt. 7 e 9 delle N.d.A. del P.A.I. dovrà esserne dimostrata, nella verifica tecnica, l'eventuale compatibilità con il livello di rischio, considerando le quote di allagamento sopra indicate;

o) ogni intervento edilizio eseguito nell'area dovrà essere accompagnato da una verifica tecnica, redatta ai sensi dell'art. 9 comma 2 e 3 delle N.d.A. del Piano stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico, corredata di adeguata documentazione tecnica (comprensiva di rilievo topografico appoggiato al caposaldo IGM95-110615, sul quale si assume una quota di 2,72 m.s.l.m.) e fotografica, che dimostri il rispetto delle

prescrizioni sopra indicate.”

3. Dotazioni minime per la sosta privata pertinenziale e pubblica (art. 9)

- a) In base a quanto chiarito nella relazione integrativa “R3 – NTA”, acquisita agli atti con prot. 9302/2025, si conferma la necessità di integrare il comma 2 dell’art. 9 in questione con le seguenti specificazioni evidenziate in neretto:

*“2. La dotazione minima di parcheggi privati e pubblici prevista non potrà comunque essere inferiore alla minima quantità stabilita dalla L. 1150/1942 art. 41 sexies e ss.mm.ii. e dal D.M. 1444/68, **nonché dalle norme di settore regionali sul commercio. Le quantità indicate qui di seguito “non sono aggiuntive” rispetto ai minimi di legge e non potranno risultare inferiori a questi. In sede attuativa dovrà essere fatta una doppia verifica delle dotazioni minime dei parcheggi nel rispetto dei minimi di legge e nel rispetto delle seguenti dotazioni di piano sempre relativamente alle attività commerciali:**”*

- b) All’ultimo capoverso della lettera d) del comma 2, dell’art. 9, si prevede la possibilità di monetizzare i parcheggi in tutte le zone per superfici di vendita inferiori a 250 mq; tale possibilità dovrà essere esclusa nelle zone di nuovo sviluppo di tipo C o D, pertanto tale norma dovrà essere corretta nel modo seguente:

È consentita la monetizzazione in caso di mancato reperimento dello standard nei seguenti casi:

- nelle zone omogenee A2 qualsiasi sia la superficie di vendita;*
- in tutte le altre zone per superfici di vendita inferiori a 250 mq, **ad eccezione delle zone destinate a nuovi complessi insediativi o produttivi identificati come aree di nuova trasformazione (PA o PCC o PN).**”.*

4. Categorie di intervento (art. 11)

- a) Condividendo quanto evidenziato dal Comune nel documento riferito al primo elenco di refusi (acquisito agli atti con prot. 39447 del 09/10/2024), si prescrive lo stralcio della possibilità di incremento del 20% della superficie esistente dell’edificio principale dalla *“Ristrutturazione edilizia vincolata”* (Ril), contemplata al comma 4, lett. g) dell’articolo 11.

5. Modalità attuative del PRG (art. 12)

a) Il comma 8 prevede che *“I PA di iniziativa pubblica possono prevedere variazioni ai parametri stabiliti dal presente PRG, senza ricorso a Variante, con un limite massimo di aumento del 15 per cento in termini volumetrici e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri tecnici, quali:*

- a) la densità massima territoriale o fondiaria;*
- b) l'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria;*
- c) l'altezza massima degli edifici;*
- d) la lunghezza massima delle fronti.”*

Tenuto conto dei riflessi che potrebbe avere su alcuni piani particolareggiati (P.P. spiagge, P.P. ex zone B5, ecc.) si ritiene che tale incentivo debba essere stralciato integralmente in quanto non giustificato e neppure associato ad alcune misure condizionanti per il riconoscimento di tale premialità, finalizzate alla sostenibilità ambientale e alla riduzione degli impatti (ad es. l'obbligo di realizzare edifici ad emissioni zero, interventi di rimboschimento, ecc.).

6. Zona A1: Città storico artistica (art. 15 NTA)

a) Il comma 21 dell'art. 15 delle NTA, riguardante le condizioni per l'installazione dei pannelli solari-termici e fotovoltaici, dovrà essere rimodulato in base a quanto ribadito dalla Soprintendenza con prot. 610 del 15/01/2025 (parere espresso per la conferenza di servizi del 28/01/2025, indetta dal Comune di Fano), tenendo altresì conto degli esiti della sentenza TAR n. 155/2025 sulla definizione di colorazione dei pannelli;

b) Al comma 16, le Regole 5, 7 e 13, dovranno essere integrate nel modo seguente:

“in caso di ristrutturazione edilizia e/o di ristrutturazione edilizia vincolata ...” in quanto tali regole sono associate anche ad edifici classificati con tipologie edilizie che non ammettono la ristrutturazione “pura”.

7. Zone A2: zone con presenza diffusa di tessuti e/o edifici singoli di valore storico architettonico ambientale. (Art. 16 NTA)

a) Si prescrive lo stralcio dei commi 7, 8 e 10 dell'art. 16 delle NTA.

8. Zone B: Zone totalmente o parzialmente edificate (art. 17 NTA)

- a) I commi 5 (parte in rosso) ed il comma 6 dell'art. 17 delle NTA prevedono la possibilità di deroga dalle distanze dai confini e dalle strade ammettendo costruzioni in allineamento con costruzioni adiacenti; commi tra l'altro estesi a tutte le zone omogenee in base a quanto comunicato dal Comune con la trasmissione dei "refusi 2" – acquisita agli atti con prot. 9304/2025 – dove si evidenzia che tale estensione a tutte le zone omogenee deriva dall'accoglimento della osservazione n. 235 del Consiglio Comunale. Tale norma, per come è stata scritta, si configura in contrasto con le norme sovraordinate riguardanti le distanze dai fabbricati, di cui al DM 1444/68, e dalle strade, di cui al DM 1404/68 e al Nuovo Codice della Strada (Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n. 285 e relativo regolamento di attuazione approvato con DPR 16 dicembre 1992, n. 495) che non ammettono deroghe a dette distanze. Per tali considerazioni le parti in rosso del comma 5 e l'intero comma 6 devono essere stralciati in quanto prive di fondamento legislativo a livello regionale e in contrasto con la normativa statale di riferimento sopra richiamata.
- b) Il comma 9 deve essere stralciato in quanto la L.R. n. 22/2009 (cd. legge Piano Casa), richiamata nel presente comma, è stata abrogata a seguito dell'entrata in vigore della L.R. 19/2023.

9. Zone B1: Zone sature con conservazione impianto urbanistico (art. 18 NTA)

- a) Il comma 12 dell'art. 18 delle NTA prevede le possibilità di ampliamento del 20% per le tipologie "compendi edilizi a schiera e/o a cortina" (Sc) classificati "di pregio"; tale ampliamento appare in contrasto con le ragioni di tutela degli edifici di pregio ed incoerente con la previsione di cui al comma 9 che limita gli interventi alla manutenzione, al restauro e risanamento conservativo e alla ristrutturazione edilizia vincolata ossia con l'esclusione degli interventi volumetrici. Si prescrive pertanto lo stralcio integrale del predetto comma 12.
- b) In merito al refuso indicato dal Comune nel documento acquisito agli atti con prot. 39447/2024, relativo all'eliminazione delle zone retinate come "lotti rilevanti" si precisa che tale aggiornamento, in accoglimento alle osservazioni catalogate con il n. 58

e 95, dovrà di fatto prevedere anche lo stralcio del relativo comma 8 contenuto nell'articolo 18 delle NTA.

10. Zone B3: Zone di completamento extraurbane (art. 20 NTA)

- a) L'art. 20 delle NTA dovrà essere modificato e ricondotto alla normativa vigente, stralciando altresì la possibilità di edificare nuove costruzioni nei lotti liberi e facendo salvi i P.P. attualmente vigenti ed approvati con D.C.C. n. 111/1999 e D.C.C. n. 32/2013.
- b) Dalle tavole di azionamento delle zone B3 dovranno essere stralciate le aree che non verificano la percentuale di superficie coperta prescritta dal DM 1444/68 per le zone B, indicate nel documento integrativo denominato *“elaborato 3_4_TAB_nuclei_nuove_B3_all_AGG”*, ed identificati con le sigle *“N2023_18”*, *“N2023_19, N2023_20, N2023_21”*.

11. Zone B4: zone convenzionate (ex lottizzazioni) - (art. 21 NTA)

- a) Il comma 1 dell'art. 21 delle NTA andrà integrato nel modo seguente:
“1. Le zone B4 sono ~~le zone che corrispondono ad aree che sono state oggetto di Piani di lottizzazioni già attuati in tutto od in parte.~~ le zone residenziali di completamento che ricomprendono lotti edificabili interni a Piani di lottizzazioni già convenzionati e ineditati restando in vigore per tutto il tempo residuo di validità i piani urbanistici approvati prima dell'adozione delle seguenti norme; alla loro scadenza - e per la parte non ancora attuata - rimane fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabilite nei rispettivi piani.”.
- b) Il comma 3 andrà integrato nel modo seguente:
“3. Quando nelle tavole “Zonizzazione zone urbane” viene riportato l'indice di zona, questo prevale su quello indicato nel rispettivo piano attuativo ed è consentita la costruzione di nuovi edifici, nel rispetto di tale indice, con l'obbligo di rispettare gli allineamenti e le eventuali ulteriori prescrizioni di zona stabilite nei rispettivi PA, purché siano già state realizzate le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e sia garantito il soddisfacimento degli standard urbanistici prescritto per le Zone C

correlato all'incremento del carico insediativo derivante dall'indice di zona.”.

c) Il comma 4 andrà integrato nel modo seguente:

“4. Nei casi di cui al comma 3 il Piano si attua per intervento diretto purché siano state già realizzate tutte le opere di urbanizzazione e gli standard previsti dal piano di lottizzazione.”.

12. Zone VP: zone a verde privato (art. 22 NTA)

- a) Si prescrive lo stralcio dei commi 4 e 6 dell'articolo 22 delle NTA in quanto non sono coerenti con la destinazione di verde privato.
- b) Le aree VP cartografate nelle tavole di azionamento dovranno essere verificate in base all'effettivo stato dei luoghi e alla loro rispondenza con la definizione di zona. In particolare si cita l'area ubicata lungo la strada Statale Adriatica (Foglio 11, mappale n. 106/parte), che, da una verifica a campione, risulta del tutto incongruente con lo stato di fatto dell'area, costituita dai piazzali asfaltati di pertinenza di attività commerciali (autolavaggio, bar, ristorante), attualmente utilizzate come aree di sosta a servizio delle attività esistenti; tale area non può essere qualificata fra le “... aree verdi intercluse di particolare valore naturale e paesaggistico o per le quali esiste l'esigenza alla conservazione di proprietà ed uso privato.” di cui al comma 1 dell'articolo 22.

13. Zone destinate a nuovi complessi insediativi (comparti): norme generali (art. 23 NTA)

- a) il secondo capoverso del comma 3 dell'art. 23 delle NTA presenta delle ambiguità e pertanto si prescrivono le seguenti integrazioni:

“3. Le quantità riferite alle aree per spazi pubblici attrezzati ed ai parcheggi sono quelle prescritte dal presente PRG per ogni singola Area di Trasformazione, anche se superiori a quelle derivanti dalla mera applicazione del DM 1444/1968 come integrati dall'art. 21 della L.R. 34/92. Potranno essere eventualmente rimodulate le quantità tra parcheggi e aree a verde attrezzato ferma restando la quantità complessiva indicata e nel rispetto delle dotazioni minime inderogabili di legge.

Qualora non espressamente indicata nella Scheda tecnica del Comparto di riferimento, per le sole zone di carattere industriale D, la quantità degli standard pubblici prescritti potrà essere ridotta o eliminata a favore di parcheggi pubblici o di uso pubblico e verde

pubblico o di uso pubblico, ai sensi dell'art. 5, punto 1) del D.M. 1444/68. Rimane comunque a carico dei proponenti la verifica della rispondenza quantitativa delle aree a standard con i minimi imposti dal suddetto decreto.”.

- b) Il comma 14 andrà stralciato integralmente in quanto è del tutto elusivo e privo di consistenza: in particolare il richiamato capitolo 9 del Rapporto Ambientale di VAS, nei fatti, contiene le stesse norme prescrittive contenute nelle schede tecniche dei comparti, tra l'altro già richiamate al comma 5 dello stesso articolo, confondendo l'apparato regolativo con quello analitico; il rapporto ambientale è un documento di analisi che non ha valore regolativo, pertanto non si ritiene corretto richiamarlo in modo così generico nelle NTA; sono le NTA stesse che devono tradurre gli obiettivi del rapporto ambientale al loro interno, attraverso le regole da rispettare nell'attuazione degli interventi.

14. Classificazione zone produttive e commerciali (art. 27)

- a) Similmente per quanto già detto per l'articolo 17 (norme generali delle zone B), il comma 2 dell'art. 27 delle NTA andrà stralciato in quanto concede, per le edificazioni, deroghe alle distanze dalle strade non ammesse dalle leggi di riferimento.
- b) Si ritiene opportuno integrare il seguente comma 4 nel modo seguente:
- “4. È sempre ammessa la costruzione a confine nel caso di presentazione di progetto unitario comprendente più lotti o in aderenza nel caso di costruzioni contermini già esistenti a confine, fatti salvi i diritti di terzi.”.*

15. Zone D: zone destinate agli insediamenti produttivi, commerciali, direzionali, turistico alberghiero e turistico ricreativo - D1, D2, D3 e D4 – (artt. da 28 a 31 NTA)

- a) Al fine di una maggiore chiarezza e precisione dei suddetti articoli si ritiene opportuno integrare i commi 2 degli articoli 28, 29, 30 e 31 delle NTA, che fanno riferimento rispettivamente alle zone D1, D2, D3 e D4, nel seguente modo:
- Zone D1, D2 e D3:
- “2. In tali zone il Piano si attua:*
- a);*
 - b) attraverso Piani di attuazione per le parti di nuova formazione, ai sensi degli artt. 23, 24, 25 e 26, estesi all'intera area del Comparto unitario così come perimetrato nelle*

tavole di Piano.”.

- Zona D4:

“2. In tali zone il Piano si attua:

a);

b) attraverso Piani di Attuazione o Permesso di Costruire Convenzionato per le parti di nuova formazione, ai sensi degli artt. 23, 24, 25 e 26.”.

16. Zone per attrezzature a verde gioco e sport - F3 (art. 51)

- a) Ai fini di una maggiore esaustività e completezza del testo normativo, il comma 10 dell’art. 51 delle NTA dovrà essere integrato riportando nel dettaglio le condizioni dettate dalla Regione Marche nel richiamato parere n. 3784/21.

17. Zone per parcheggio - F4 (art. 52)

- a) L’articolo 52 delle NTA dovrà essere integrato con il nuovo comma 8, qui di seguito riportato, relativo alle alberature da prevedere obbligatoriamente nei parcheggi scoperti (Ms), così come indicato dal vigente PTC e dal Regolamento Edilizio Tipo Regionale:

“8. La scelta delle soluzioni progettuali dovrà essere finalizzata alla mitigazione degli impatti visivi e di inquinamento nonché al miglioramento della qualità degli spazi aperti e all’ombreggiamento delle auto. A tal fine detto nuovo comma dovrà riportare le seguenti indicazioni/prescrizioni:

 - *Dovrà essere prevista la quantità di almeno 1 albero ogni 25 mq di superficie, ovvero ogni due posti auto;*
 - *Per l’impianto delle alberate dovrà essere valutato attentamente l’orientamento dei posti auto in relazione ai punti cardinali e quindi la migliore disposizione degli alberi in funzione dell’ombreggiamento;*
 - *La superficie di sosta dovrà essere realizzata preferibilmente con materiali permeabili (es. grigliato), mentre le aree di manovra potranno essere realizzate in asfalto o altri materiali impermeabili;*
 - *Le specie arboree da utilizzare nei parcheggi devono rispondere alle seguenti caratteristiche:*
 - ✓ *specie con elevata capacità di ombreggiamento durante il periodo estivo*

appartenenti a specie locali o naturalizzate e non invasive, (escludendo le specie esotiche invasive e/o idroesigenti);

- ✓ *specie con apparato radicale contenuto e profondo e con chioma rotondeggiante;*
- ✓ *specie caratterizzate dall'assenza di fruttificazione e essudati."*

b) Si concorda con la proposta formulata dal Comune nel primo elenco dei "refusi" (acquisito agli atti con prot. 39447/2024) di cambiare l'acronimo "Mt" per le aree di sosta attrezzate, di cui al comma 6 del presente articolo.

18. Zone per attrezzature pubbliche di interesse generale - F5 (art.53)

a) Il comma 2 contiene un rimando errato qui di seguito evidenziato:

"2. Le destinazioni d'uso riferite alle zone F5 sono quelle riportate al comma 1 lett. e), f), g), h) a), b), c) e d).".

19. Interventi su edifici esistenti (art. 117)

a) L'ultima parte del comma 3 andrà stralciata, come di seguito evidenziato, in quanto contrasta con le norme sovraordinate, non derogabili dal PRG:

"3. Gli edifici aventi impianto edilizio preesistente alla data di adozione del presente PRG potranno, fermo restando il rispetto dell'indice di edificabilità, sopraelevare di un piano, nel limite dell'altezza massima prevista per la zona, ~~ed in deroga al distacco dai confini, tra gli edifici e alla distanza dalle strade. Tale norma non trova applicazione per gli edifici a schiera.~~"

20. Azioni di rinnovamento urbano su trasformazioni non congruenti (art. 118)

a) Tale articolo andrà stralciato integralmente in quanto surroga in modo improprio la disciplina sovraordinata in materia di "Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, responsabilità e sanzioni" di cui al TITOLO IV del D.P.R. 380/2001: Disciplina totalmente sottratta alla potestà normativa comunale ancorché di carattere pianificatorio.

4.4.2 Rilievi in merito al sistema delle zone agricole

Fermo restando la diretta e integrale prevalenza delle norme della L.R. n. 13 /1990 sulle contrastanti e difformi previsioni degli strumenti urbanistici comunali e dei regolamenti edilizi che non abbiano carattere più restrittivo, si prescrivono le seguenti modifiche alle NTA delle zone agricole:

1. Le zone agricole. Norme generali (art. 32)

- a) Il comma 1 dell'art. 32 delle NTA, qui di seguito riportato, andrà integrato nel modo seguente, in conformità alla L.R. 13/1990:

*“1. Le zone agricole sono le parti del territorio destinate **esclusivamente alle** attività dirette alla coltivazione dei fondi, alla silvicoltura, allevamento del bestiame e alle altre attività connesse ivi compreso l'agriturismo, assimilabili alle zone omogenee “E” ai sensi del D.M. 02/04/1968 n. 1444.”.*

2. Nuove costruzioni nelle zone agricole (art. 34)

- a) L'articolo 34 delle NTA, al fine di allinearsi correttamente all'art. 3 della L.R. 13/1990 da cui è mutuato, dovrà essere integrato con il presente comma:

“2 bis. Nessun'altra costruzione nuova può insediarsi nelle zone agricole fatta eccezione per quelle consentite dalla legislazione vigente.”.

3. Edifici per allevamenti zootecnici e lagoni (art. 38)

- a) L'articolo 38 delle NTA, mutuato dall'art. 9 della L.R.13/1990, dovrà essere integrato con quanto dettato al comma 3 del citato articolo, ossia:

“3. I lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica devono essere posti a ml. 100 dalle abitazioni e dai confini e devono essere realizzati all'interno della zona di protezione di cui alla lettera a) del comma 2.”.

4. Manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici (art. 41)

- a) L'articolo 41 delle NTA andrà stralciato totalmente in quanto contempla la possibilità di realizzare nuove tipologie di annessi e manufatti non ammesse dalla citata L.R. 13/1990, configurandosi più estensivo della legge regionale.

5. Zone agricole: E1 (art. 43)

- a) Il comma 2 dell'art. 43 delle NTA andrà in parte stralciato, come di seguito evidenziato, in quanto non è conforme alla L.R. 13/1990:

“2. Nelle zone E1 sono ammesse tutte le nuove costruzioni e gli interventi consentiti dall'art. 3 della LR 13/1990 e riportati al comma 2 dell'art.34 delle presenti norme; sono inoltre ammessi i manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici di cui all'art.41.”.

- b) L'ultimo capoverso della lett. c), contenuta nel comma 3 dell'art. 43, andrà stralciato in quanto non conforme con quanto contenuto all'art. 2 della L.R. 13/1990.

6. Zone agricole di rispetto: zone E3 (art. 45)

- a) L'ultimo capoverso del comma 2 dell'art. 45 delle NTA andrà stralciato come di seguito evidenziato, in quanto non è conforme alla L.R. 13/1990:

“2... Sono inoltre ammessi i manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici di cui all'art.41”.

- b) Il comma 3, in coerenza con l'art. 11 della L.R. 13/1990, andrà corretto nel modo seguente:

*“3. Nelle zone E3 è prevista la realizzazione di punti vendita **per la commercializzazione di prodotti agricoli, ai sensi dell'art. 11 della L.R. 13/1990.** per poter esercitare l'attività di compravendita di prodotti complementari ed accessori al prodotto base. La superficie di vendita dell'attività deve avere una Superficie inferiore ai mq 250 e comunque con un volume non superiore all'indice di fabbricabilità di 1 mc/mq; e la costruzione deve essere obbligatoriamente abbinata alla serra o edificio di proprietà.”.*

- c) Il comma 4 deve essere stralciato integralmente in quanto non è conforme alla L.R. 13/1990.

“4. È altresì consentita la realizzazione di chioschi in legno o altro materiale leggero, per una dimensione max. di 36 mq. e con un'altezza massima di 3 m. Per tali fattispecie di manufatti non sono consentite opere in muratura, calcestruzzo o cemento armato.”.

7. Zone agricole di ristrutturazione ambientale: zone E4 (art. 46)

- a) Come per i precedenti articoli 43 e 45 il comma 5 dell'art. 46 delle NTA deve essere stralciato:

~~“5. Sono inoltre ammessi i manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici di cui all'art.41.”.~~

8. Attività agricole ad ordinamento intensivo (art. 47)

- a) Come per il precedente comma 3 dell'articolo 45, anche l'articolo 47 delle NTA deve essere ricondotto all'art. 11 della L.R. 13/1990 con eventuali limiti più restrittivi ma sempre nel rispetto della legge, pertanto andrà formulato nel modo seguente:

*“1. È consentito agli imprenditori agricoli professionali, che dimostrino di svolgere attività agricola ad ordinamento colturale intensivo, (ortaggi, frutta, vino, olio, formaggio, fiori, piante, carni suine, bovine, ovine) di realizzare all'interno del proprio fondo agricolo, una struttura destinata alla ~~vendita di prodotti aziendali~~ **commercializzazione di prodotti prevalentemente aziendali, ai sensi dell'art. 11 della L.R. 13/1990, ed extra-aziendali (chiosco)**, fino ad un massimo di 36 mq **e comunque con un volume non superiore all'indice di fabbricabilità di 1 mc/mq**; Le costruzioni dovranno avere un'altezza massima $H_{max}=2.50$ ml.”.*

- Lotto minimo: 2 ha”.

4.4.3 Rilievi in merito alle aree di trasformazione

1. Comparto AT-07-PA ex ST4-P29 (tav. 5 Paleotta)

Considerato che il nuovo PRG propone, per la zona racchiusa all'interno del comparto in oggetto, un cambio di destinazione d'uso rispetto alle previsioni vigenti (da “zona attrezzata per lo sport” viene proposta una destinazione “commerciale”), si rileva che tale indicazione contrasta con le NTA del piano GIZC, in quanto gran parte dell'area considerata ricade nella “Fascia di rispetto” (così come definita all'art. 3 delle NTA del piano di GIZC). In particolare, al comma 10 dell'art. 22 delle NTA del piano di GIZC viene indicato che, all'interno della fascia di rispetto, “... per motivi di pubblica utilità, è consentito il cambio di destinazione d'uso a condizione che lo stesso non comporti un aumento della classe di esposizione come definita dalla DGR n. 53/2014 e che l'intervento

sia di estensione inferiore a 1 ha.”. Nella fattispecie, la nuova previsione comporta un aumento della classe di esposizione passando dall’attuale Classe II alla Classe IV.

Per quanto sopra motivato si prescrive lo stralcio della proposta formulata per il comparto in oggetto con il nuovo PRG 2023 riconducendo la previsione urbanistica della zona a quella indicata dal vigente PRG.

2. **Comparto AT-10-PA** ex ST1-P02 (tav. 6 Porto)

Valutato il contesto urbanizzato e che il comparto racchiude al suo interno un edificio turistico-ricettivo in disuso da anni ubicato in un ambito costiero vulnerabile, al fine di valutare con attenzione le scelte progettuali, si suggerisce di attuare il comparto in oggetto tramite la redazione di uno specifico Piano di Recupero (ai sensi degli articoli 27 e 28 della L. n. 457/1978). Rilevato che gran parte dell’area considerata ricade all’interno della “Fascia di rispetto” e per circa metà della sua superficie all’interno della “Zona dei 100 metri”, così come identificate dal Piano di GIZC, durante la fase progettuale di trasformazione del comparto, facendo specifico riferimento alla quota destinata alla residenza di nuova previsione, dovranno essere rispettate le indicazioni e le prescrizioni previste dalle NTA del Piano GIZC, con particolare riferimento all’articolo 22 (e relativa tabella 2).

Sempre in conformità con le norme del piano GIZC, si prescrive lo stralcio dell’indicazione contenuta nelle “*Prescrizioni specifiche*” della scheda del Comparto AT-10-PA che ammette la possibilità di realizzare un parcheggio interrato.

3. **Comparto AT-15-PA** ex ST4-P30 (tav. 3 Fenile -Tavola spazi aperti)

Rilevato che in corrispondenza del nuovo comparto AT-15-PA, la fascia di rispetto stradale confinante strada provinciale n. 45 viene notevolmente ridotta senza alcuna ragione apparente in violazione del Codice della Strada; si prescrive pertanto di ripristinare il corretto limite della fascia di rispetto stradale nel rispetto del D.P.R. n. 495/1992 e del relativo “*Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada*”. Inoltre, si prescrive di recepire le prescrizioni già dettate a suo tempo formulate durante le procedure di VAS in occasione di una precedente variante urbanistica (vedi Determina dirigenziale n. 3402 del 15/12/2010 dell’ex Servizio 4.1 della Provincia di Pesaro e

Urbino), e recepiti all'interno della vigente scheda comparto contraddistinta dalla sigla ST4_P30.

4. **Comparto AT-22-PA ex ST1-P08 (tav. 9 Centro storico)**

Le *“Prescrizioni specifiche”* della scheda del Comparto AT-22-PA consentono *“... la suddivisione del presente comparto in più comparti funzionalmente autonomi nell'ambito dell'approvazione del piano attuativo unitario.”*. Considerato lo stato dei luoghi e il contesto urbano ed infrastrutturale esistente si formula la seguente prescrizione da inserire all'interno delle *“Prescrizioni specifiche”* della scheda progetto del comparto: *“Durante la fase della progettazione esecutiva del piano attuativo unitario, nella sua eventuale suddivisione in sub-comparti, dovrà essere dimostrata l'autonomia funzionale degli stessi in riguardo all'accessibilità e alla quantità di aree da destinare a standard (verde pubblico e parcheggi).”*.

5. **Comparto AT-24-PA ex ST1-P06 (tav. 10 Sassonia)**

Si invita l'amministrazione comunale a correggere un refuso rilevato nelle *“Prescrizioni specifiche”* della scheda del comparto in oggetto. Nel dettaglio, nel secondo punto, dovrà essere sostituito il riferimento alla variante urbanistica approvata con delibera di *“Consiglio Comunale n. 189 del 18/11/2023”* con quello relativo alla delibera di *“Giunta Comunale n. 115 del 11/04/2024”*.

6. **Comparto AT-26-PA (tav. 10 Sassonia e tav. 15 Baia Metauro)**

Considerata la qualità paesaggistica e la potenzialità intrinseca nell'area come serbatoio di biodiversità e per le opportunità che si presentano per ricostruire lembi di habitat tipici dei litorali costieri, si prescrive di elaborare il progetto esecutivo di trasformazione del Comparto AT-26-PA, ponendo la massima attenzione nel regolamentare lo svolgimento di tutte le attività di manutenzione delle aree destinate alla fruizione turistica, le quali saranno volte alla salvaguardia e alla cura nel mantenere quei piccoli elementi naturali che arricchiscono notevolmente la biodiversità dei litorali, limitando o negando, ad esempio, l'accesso all'arenile a mezzi fuoristrada. In secondo luogo, le nuove proposte progettuali non dovranno alterare, ma anzi dovranno essere mirate a gestire e potenziare i frammenti

di habitat presenti, tipici del litorale costiero anche attraverso un'operazione di ricucitura/riconnessione con gli esistenti elementi costitutivi della REM (*Stepping Stone* - spiaggia della Sassonia - e *Nodo* – Sito Rete Natura 2000 IT5310022 “*Fiume Metauro da Pian di Zucca alla foce*”).

Si evidenzia che proprio la rarefazione a cui sono andate incontro le formazioni vegetali delle spiagge, e con esse la fauna che vi si insedia, fa sì che tutti i tratti ancora parzialmente integri siano di grande interesse conservazionistico e per questo meritevoli di particolari attenzioni nell'ambito della loro implementazione all'interno della Rete Ecologica Locale. Considerato che gran parte dell'area ricade all'interno della “*Fascia di rispetto*” dei 100 metri del piano GIZC, le nuove ed eventuali volumetrie dovranno essere ubicate all'esterno di tale fascia.

7. Comparto AT-27-PA (tav. 11 Carignano e tav. 5 Carignano – Spazi aperti)

Si invita l'amministrazione comunale a correggere un refuso rilevato nella scheda del Comparto AT-27-PA. In particolare il riferimento alla Tavola della Struttura non è “*Tav. n. 5 Carignano*” ma è “*Tav. n. 11 Carignano*”. Nel settimo comma delle prescrizioni specifiche il riferimento alla scheda d'intervento non è la “*t4*” ma la “*14*”.

8. Comparto AT-29-PA (tav. 11 Carignano e tav. 5 Carignano – Spazi aperti)

Si invita l'amministrazione comunale a correggere un refuso rilevato nella scheda del Comparto AT-29-PA. In particolare si tratta del riferimento alla Tavola della Struttura che non è “*Tav. n. 5 Carignano*” ma è “*Tav. n. 11 Carignano*”.

9. Comparto AT-30-PA (tav. 6 Monte Giove – Spazi aperti)

Si invita l'amministrazione comunale a correggere un refuso rilevato nella scheda del Comparto AT-30-PA. In particolare si tratta del riferimento alla Tavola della Struttura “*Tav. n. 6 Monte Giove*” che nella realtà non esiste tra gli elaborati di piano.

10. Comparto AT-32-PA (tav. 12 Centinarola)

Considerato il contesto semi naturale ed antropico, la posizione, la morfologia del terreno su cui verranno realizzati gli interventi proposti e i punti di vista dai quali risalteranno i

nuovi volumi di progetto, si evidenzia la necessità di mitigare il loro impatto visivo attraverso un'attenta e dettagliata progettazione del verde. A tal fine, in sede di pianificazione attuativa, si prescrive la redazione di uno specifico "*Piano del verde*" consistente nella creazione di un elaborato progettuale in cui sia dettagliata la piantumazione delle essenze arboree da mettere a dimora: tale piano, che dovrà essere esteso anche all'area destinata ad ospitare i parcheggi pubblici, dovrà seguire principio generale quello della realizzazione, lungo il perimetro dell'intera zona ed in particolare lungo i margini della via Monfalcone (principale strada di accesso al comparto), di una barriera discontinua di verde, visiva e frangi rumore, con il fine di separare e connettere gli insediamenti esistenti con l'ambiente circostante. Tale barriera dovrà essere costituita da essenze arboree di alto fusto e siepi autoctone in cui le prime dovranno avere al momento della loro piantumazione un diametro del fusto non inferiore ai 10 cm. ed un'altezza minima di 1,5 mt.

Le aree destinate a parcheggio dovranno essere alberate con specie arboree di alto fusto appartenenti a specie locali o naturalizzate e non invasive. La superficie degli stalli adibiti alla sosta dei veicoli dovrà essere preferibilmente pavimentata con materiali permeabili o semipermeabili.

11. Comparto AT-41-PA ex ST5-P89 (tav. 06 Monte Giove - Spazi aperti)

In conformità con quanto contenuto nella delibera di C.C. n. 194 del 30/10/2024, con la quale si è ritenuto di recepire i rilievi contenuti nel Decreto del Presidente della Provincia di Pesaro e Urbino n. 254 del 04/10/2024 e dell'allegato parere istruttorio (prot. n. 38370 del 01/10/2024), si prescrive di aggiornare il contenuto della scheda del Comparto AT-41-PA ed in particolare la parte relativa alle "*Prescrizioni specifiche*".

12. Comparto AT-43-PA ex ST3-P38bis (tav. 14 Vallato)

Attraverso precise e specifiche indicazioni, che andranno inserite all'interno del paragrafo "*Prescrizioni specifiche*" della scheda del comparto, l'amministrazione comunale dovrà chiarire i rapporti che intercorrono tra la nuova viabilità di progetto (in corrispondenza di via del Ponte e il suo incrocio con via degli Olmi – nuova rotatoria) e le previsioni attuative interne al comparto AT-43-PA. In particolare si dovrà dare atto delle modalità di

realizzazione della rotatoria dei soggetti che si faranno carico delle relative spese di realizzazione.

Durante la fase di progettazione esecutiva degli interventi previsti, si prescrive anche la salvaguardia del filare di lecci disposto lungo il confine con via degli Olmi.

13. Comparto AT-44-PA (tav. 14 Vallato) – Nuovo Comparto

Considerata la necessità di mantenere l'identità storico-architettonica del "*Villaggio Ciano*", per l'intero comparto si prescrive la redazione di uno specifico Piano di Recupero (ai sensi degli articoli 27 e 28 della L. n. 457/1978) all'interno del quale dovranno essere censiti tutti gli edifici presenti al suo interno (in sintonia con il principio contenuto nel secondo capoverso del comma 6, art. 25 delle NTA del vigente PRG) distinguendo quelli classificabili come "permanenze" dello storico "*Villaggio Ciano*" da quelli realizzati in epoca più recente. Il Piano dovrà poi definire caso per caso gli interventi ammissibili con il fine ultimo di conservare e salvaguardare l'immagine estetica storico-architettonica complessiva del quartiere.

A tal fine, così come già previsto dalle attuali norme di piano (art. 25, comma 6) per gli edifici che saranno individuati e censiti dal Piano di Recupero come appartenenti a quelli dello storico "*Villaggio Ciano*", si prescrive che "*L'area di sedime degli edifici esistenti deve sostanzialmente rimanere immutata, salvaguardando i giardini privati esistenti*". Infine, il Piano di Recupero dovrà valutare caso per caso l'eventuale possibilità di ammettere ampliamenti volumetrici pari al 20% solo nei casi di sopraelevazione (così come attualmente concesso dalle vigenti norme di piano) ad esclusione, naturalmente, degli edifici che a seguito del censimento saranno classificati come "permanenze" dell'impianto originario dello storico "*Villaggio Ciano*".

14. Comparto AT-55-PA ex ST5-P86 (tav. 20 Rosciano Nord)

Al fine di rendere maggiormente leggibile la parte dedicata alla descrizione delle "*Destinazioni d'uso*", si prescrive la revisione grafica della scheda AT-55-PA.

15. Comparto AT-72-PA ex ST5-P66 (tav. 24 Chiaruccia)

Al fine di evitare la creazione di aree densamente edificate e rendere l'area di nuova previsione maggiormente legata al contesto urbanizzato e a quello paesaggistico circostante, in cui quest'ultimo conserva specifici valori derivanti dalle permanenze storiche dell'antica centuriazione romana, si prescrive la sostituzione dell'attuale indice di edificabilità territoriale pari a 0,20 mq/mq con quello di 0,10 mq/mq dimezzando di fatto le potenzialità edificatorie previste.

16. Comparto AT-80-PA ex ST5-P33 (tav. 27 Carrara)

Il primo comma delle *Prescrizioni specifiche* contenuto nella scheda del comparto AT-80-PA contiene un refuso, pertanto si invita l'amministrazione comunale a sostituire integralmente il testo attuale con quello qui di seguito riportato: *“Il Comparto di cui alla presente scheda individua un'area di espansione residenziale di ricucitura urbana in località Carrara.”*.

17. Comparto AT-94-PA ex ST5-P42 (tav. 29 Bellocchi)

Considerato il contesto semi naturale ed antropico, la posizione, la morfologia del terreno su cui verranno realizzati gli interventi proposti e i punti di vista dai quali risalteranno i nuovi volumi di progetto, si evidenzia la necessità di mitigare il loro impatto visivo attraverso un'attenta e dettagliata progettazione del verde.

A tal fine, in sede di pianificazione attuativa, si prescrive la redazione di uno specifico *“Piano del verde”* consistente nella creazione di un elaborato progettuale in cui sia dettagliata la piantumazione delle essenze arboree da mettere a dimora: tale piano dovrà seguire come principio generale quello della realizzazione, lungo il perimetro dell'intera zona ed in particolare lungo i margini della via Undicesima strada e via Tredicesima strada, di una barriera discontinua di verde, visiva e frangi rumore, con il fine di separare e connettere gli insediamenti esistenti con l'ambiente seminaturale circostante. Tale barriera dovrà essere costituita da essenze arboree di alto fusto e siepi autoctone in cui le prime dovranno avere al momento della loro piantumazione un diametro del fusto non inferiore ai 10 cm. ed un'altezza minima di 1,5 mt. Le aree destinate a parcheggio dovranno essere alberate con specie arboree di alto fusto appartenenti a specie locali o naturalizzate e non

invasive. La superficie degli stalli adibiti alla sosta dei veicoli dovrà essere preferibilmente pavimentata con materiali permeabili o semipermeabili.

18. Comparto AT-105-PA ex ST5-P38 (Tav. 37 Bellocchi industriale sud)

Si invita l'amministrazione comunale a correggere il refuso presente nella scheda comparto AT-105-PA sostituendo il riferimento alla "Tav. n. 39 Camminate" con la "Tav. n. 37 Bellocchi industriale sud".

19. Comparto AT-107-PA ex ST6-P25 (Tav. 39 Caminate)

Si invita l'amministrazione comunale a correggere il refuso presente nella scheda comparto AT-107-PA sostituendo il riferimento alla "Tav. n. 37 Bellocchi industriale sud" con la "Tav. n. 39 Camminate".

20. Comparto AT-108-PA ex ST6-P18 (Tav. 40 Torrette sud)

Valutati attentamente tutti gli aspetti ambientali che interessano l'area in oggetto, con la finalità di garantire un elevato grado di protezione dell'ambiente e contribuire all'integrazione di preventive considerazioni ambientali, durante la fase di elaborazione esecutiva del piano attuativo, si dovrà porre la massima attenzione nel determinare le scelte progettuali coerentemente ed in funzione al contesto ambientale attuale favorendo le condizioni per un suo sviluppo sostenibile. Pertanto, il piano attuativo dovrà essere accompagnato da uno specifico piano del verde, nell'ambito del quale andranno individuate tutte le sistemazioni del terreno e le piantumazioni delle aree a verde nelle quali dovranno essere messe a dimora essenze arboree ed arbustive autoctone. La sistemazione del verde sarà computata come opera di urbanizzazione e come tale dovrà essere oggetto di precisi riferimenti, con particolare riferimento ai tempi e ai modi di esecuzione delle opere e all'approntamento di idonee garanzie anche fideiussorie riguardanti l'attecchimento delle essenze vegetali, i quali dovranno essere contenuti nell'atto di loro convenzionamento.

21. Comparto AT-109-PA e Comparto AT-145-PA ex ST6-P19 (tav. 40 Torrette sud)

Premesso che l'ubicazione di nuove strutture commerciali di rilevanza zonale deve essere fatta con estrema attenzione valutando il complesso insediativo e territoriale esistente e la dotazione delle infrastrutture legate alla mobilità, per il comparto AT-145-PA si prescrive di restringere la possibilità di realizzare strutture commerciali sino a Ms2. Si ricorda inoltre che la realizzazione di due o più strutture di vendita commerciali nei due comparti confinanti, AT-109-PA e AT-145-PA, che possono dare origine ad una concentrazione di medie strutture di vendita, in cui la superficie di vendita complessiva dei singoli esercizi raggiunge la dimensione di una grande struttura di vendita, non è conforme alle previsioni del vigente PTC della Provincia di Pesaro e Urbino.

22. Comparto AT-112-PA ex ST6-P21 (Tav. 40 Torrette sud)

Così come indicato nelle schede relative ai limitrofi comparti AT-111-PA e AT-114-PA, si prescrive di integrare il secondo comma delle “*Prescrizioni specifiche*” contenute nella scheda del Comparto AT-112-PA con l'indicazione di “*lasciare una permeabilità per il passaggio verso mare.*”.

23. Comparto AT-117-PA (tav. 41 Ponte Sasso nord)

Considerato che l'area identificata come zona turistico ricreativa all'aria aperta ricade integralmente all'interno della “Fascia di rispetto” definita dal piano di GIZC, e per gran parte è ricompresa nella “Zona dei 30 metri” dal demanio marittimo, la possibilità ammessa dal piano di realizzare un chiosco bar/ristorante per una ST di 100 mq, dovrà essere attentamente verificata con quanto prescritto all'art. 22 delle NTA del piano di GIZC, e dalle allegate tabelle 1 e 2.

24. Comparto AT-122-PA (tav. 41 Ponte Sasso nord) – Nuovo Comparto

Valutato il conteso territoriale della zona considerata, caratterizzato da un edilizia residenziale rada che si è sviluppata in continuità a nuclei storici rurali esistenti e da un uso delle aree contermini ancora prevalentemente agricolo, si ritiene che la creazione di un'area destinata a campeggio di modeste dimensioni posta a ridosso degli edifici residenziali esistenti comporti una parcellizzazione e frammentazione del tessuto paesaggistico ed ecologico esistente e non rispondente alla sua vocazione naturale.

Pertanto, per le considerazioni sopra espresse si prescrive lo stralcio integrale della proposta formulata dal nuovo PRG 2023 ed il contestuale mantenimento delle vigenti previsioni urbanistiche.

25. Comparto AT-129-PA ex ST5-P85 (tav. 16 Sant'Orso)

In conformità con quanto già previsto dal vigente PRG, si prescrive l'inserimento, all'interno della scheda comparto, della quantità di superficie da destinare a *“Standard Verde Pubblico e Sport”*.

26. Comparto AT-131-PA ex ST3-P37 (tav. 18 Ex Zuccherificio)

Si evidenzia che nelle *“Prescrizione specifiche”* contenute nella scheda del Comparto AT-131-PA vi sono riferimenti all'indicazione di strutture commerciali (*Medie strutture superiore M2*) così come identificate nella L.R. n. 26/1999 la quale è ormai stata abrogata da tempo e sostituita dall'attuale L.R. n. 22/2021. Pertanto, al fine di conformarsi alla norma vigente, si prescrive di modificare la scheda del Comparto AT-131-PA ammettendo la possibilità di realizzare al suo interno edifici commerciali classificabili come *“Medie strutture di vendita - Ms2 con superficie di vendita da 1.501 mq fino a 2.000 mq”* o come *“Medie strutture di vendita – Ms3 con superficie di vendita da 2.001 mq fino a 3.000 mq”* ai sensi della L.R. n. 22/2021 e del relativo R.R. n. 4/2022.

Si ricorda inoltre che la realizzazione di due o più strutture di vendita commerciali nei due comparti confinanti, AT-131-PA e AT-132-PA, che possono dare origine ad una concentrazione di medie strutture di vendita, in cui la superficie di vendita complessiva dei singoli esercizi raggiunge la dimensione di una grande struttura di vendita, non è conforme alle previsioni del vigente PTC della Provincia di Pesaro e Urbino.

27. Comparto AT-132-PA ex ST3-P39 (tav. 18 Ex Zuccherificio)

Si ricorda che la realizzazione di due o più strutture di vendita commerciali nei due comparti confinanti, AT-131-PA e AT-132-PA, che possono dare origine ad una concentrazione di medie strutture di vendita, in cui la superficie di vendita complessiva dei singoli esercizi raggiunge la dimensione di una grande struttura di vendita, non è conforme alle previsioni del vigente PTC della Provincia di Pesaro e Urbino.

28. Comparto AT-135-PA (tav. 5 Paleotta) – Nuovo Comparto

Premesso che l'area presenta elevati valori paesaggistici ed è vocata ad un uso prettamente naturalistico e ricreativo, e considerato che ricade all'interno del vincolo di tutela integrale, che fa riferimento al sottosistema geologico, geomorfologico e idrogeologico (litorali marini a bassa compromissione – vedi art. 63 delle NTA - e emergenze geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche – vedi art. 59 delle NTA), ed è interessata da una zona di interesse archeologico, si prescrive lo stralcio della previsione urbanistica formulata nella scheda in oggetto.

29. Comparto AT-137-PA (tav. 34 ZI Bellocchi ovest e tav. 35 ZI Bellocchi centro)

Si prescrive il mantenimento delle attuali destinazioni ad uso residenziale e a verde privato, e di mantenere la previsione che offre la possibilità di realizzare i servizi complementari alle attività produttive (mensa, e relativi servizi, sale ricreative, aree per visite mediche, ecc.) solo ed esclusivamente nell'area attualmente desinata a “E3 – Zona agricola di rispetto” posta a confine tra la via Einaudi, via Vampa e via 8^a strada. Al suo interno, gli eventuali nuovi fabbricati dovranno avere un'altezza massima di 8,50 ml.

30. Comparto AT-08-PCC (tav. 05 Paleotta) – Nuovo Comparto

Premesso che l'area presenta elevati valori paesaggistici ed è vocata ad un uso prettamente naturalistico e ricreativo, e considerato che ricade all'interno del vincolo di tutela integrale, che fa riferimento al sottosistema geologico, geomorfologico e idrogeologico (corso d'acqua del torrente Arzilla – vedi art. 60 delle NTA - e litorali marini a bassa compromissione – vedi art. 63 delle NTA - e emergenze geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche – vedi art. 59 delle NTA), ed è interessata da una zona di interesse archeologico, si prescrive lo stralcio della previsione urbanistica formulata nella scheda in oggetto.

31. Comparto AT-11-PCC (tav. 06 Porto) – Nuovo Comparto

L'area identificata dal comparto AT-11-PCC racchiude una piccola porzione di terreno libero in un contesto urbanizzato densamente edificato ed è quindi correttamente denominato come “Comparto di ricucitura in via Rossetti”. Non è corretta la sua

classificazione come ZTO = C in quanto l'intervento proposto si configura come di completamento.

Conformemente a quanto contenuto all'art. 2 sopra richiamato D.M. n. 1444/1968 e da quanto già previsto dal vigente PRG, si prescrive di sostituire la classificazione del comparto da ZTO = C a ZTO = B.

32. **Comparto AT-42-PCC** (tav. 14 Vallato)

L'area identificata dal comparto AT-42-PCC racchiude una porzione di territorio attualmente utilizzata a fini agricoli ed è correttamente classificata, ai sensi del D.M. n. 1444/1968, come Zona C residenziale di nuova previsione. Pertanto la denominazione attribuita a tale comparto, "*Completamento residenziale del tessuto del quartiere Vallato*", non è corretta. Conformemente a quanto contenuto all'art. 2 sopra richiamato D.M. n. 1444/1968 e da quanto già previsto dal vigente PRG, si prescrive di reinserire nella scheda del comparto in oggetto la quota di superficie di 296 mq da destinare a standard a parcheggio pubblico.

33. **Comparto AT-74-PCC** (tav. 24 Chiaruccia) – Nuovo Comparto

La scheda del nuovo comparto in oggetto, che ha attualmente una destinazione agricola "*E1 – Zona agricola*", non possiede i requisiti per essere classificata, ai sensi del D.M. n. 1444/1968, come Zona B di completamento.

Considerato che la scheda del comparto non individua aree di standard a verde pubblico e sport e quelle da destinare a parcheggio interferiscono con la fascia di rispetto della vicina autostrada A14, si prescrive lo stralcio integrale della presente nuova previsione di piano.

34. **Comparto AT-85-PCC** (tav. 29 Bellocchi)

Considerato che il progetto Norma PN-02-PA non esiste, la "*Prescrizione specifica*" contenuta nel secondo capoverso della scheda di comparto, in cui si specifica che "*La Superficie Totale (ST) del comparto pari a 378 mq, sarà riutilizzata nell'ambito del PN-02-PA*" dovrà essere stralciata dalla scheda in oggetto.

35. **Comparto AT-139-PCC** (tav. 12 "Centinarola") - Nuovo Comparto

Considerato che l'area del nuovo comparto viene classificata come Zona C residenziale di nuova previsione, oltre alle aree standard a parcheggi pubblici, così come previsto dall'art. 3 del sopra D.M. 1444/1968, sulla base del calcolo degli abitanti teorici insediabili (pari a 18 abitanti), si prescrive l'inserimento nella scheda comparto della quantità di aree da destinare a verde pubblico e sport.

36. Progetto Norma n. 3 Bellocchi

Dalla lettura della scheda progetto si rilevano dei refusi che andranno rivisti e corretti; in particolare le quantità da destinare a standard (spazi pubblici attrezzati e parcheggi pubblici) nella descrizione riportano rispettivamente le superfici di 22.540 mq e 3.660 mq, mentre nello specchietto accanto denominato "*Dati dimensionali*" le quote riportate sono di 22.020 mq e 3.576 mq. Anche la superficie massima consentita destinata alla residenza nel testo è di 17.738 mq mentre nello specchietto affianco è riportata la quota di 17.329 mq.

Inoltre, considerato il contesto semi naturale ed antropico, la posizione, la morfologia del terreno su cui verranno realizzati gli interventi proposti e i punti di vista dai quali risalteranno i nuovi volumi di progetto, si evidenzia la necessità di mitigare il loro impatto visivo attraverso un'attenta e dettagliata progettazione del verde. A tal fine, in sede di pianificazione attuativa, si prescrive la redazione di uno specifico "*Piano del verde*" consistente nella creazione di un elaborato progettuale in cui sia dettagliata la piantumazione delle essenze arboree da mettere a dimora: tale piano dovrà seguire come principio generale quello della realizzazione, lungo il perimetro dell'intera zona ed in particolare lungo i margini del nuovo tracciato stradale (affiancato da una pista ciclabile e da un percorso pedonale), di una barriera discontinua di verde, visiva e frangi rumore, con il fine di separare e connettere gli insediamenti esistenti con l'ambiente seminaturale circostante. Tale barriera dovrà essere costituita da essenze arboree di alto fusto e siepi autoctone in cui le prime dovranno avere al momento della loro piantumazione un diametro del fusto non inferiore ai 10 cm. ed un'altezza minima di 1,5 mt. Anche il nuovo parco pubblico dovrà essere progettato facendo particolare attenzione ai percorsi pedonali interni, al sistema degli arredi e all'impianto di pubblica illuminazione. Le aree destinate a parcheggio, a servizio delle residenze, dovranno essere alberate con specie arboree di alto

fusto appartenenti a specie locali o naturalizzate e non invasive. La superficie degli stalli adibiti alla sosta dei veicoli dovrà essere preferibilmente pavimentata con materiali permeabili o semipermeabili.

37. Progetto Norma n. 4 Villa Carrara

Si prescrive la modifica della “*Scheda del progetto Norma PN-04-Villa Carrara*” all’interno della quale dovrà essere sostituita l’attuale classificazione “*ZTO: B – F per le parti a standard*” con “*ZTO: B - C - F per le parti a standard*”. In relazione alle superfici totali (ST) di 500 mq di nuova previsione da destinare a residenza che interessano il “*Sub comparto A*”, sempre all’interno della scheda, dovrà essere definita e successivamente inserita, la quantità di aree da destinare allo standard a parcheggio; per il e il “*Sub comparto B*” la scheda dovrà chiarire se tale standard verrà fisicamente realizzato o reperito nelle sue vicinanze oppure monetizzato. Infine, si prescrive che l’edificazione di 500 mq di nuova (ST) prevista all’interno del “*Sub comparto A*” dovrà essere subordinata all’intervento di recupero integrale dell’esistente edificio posto sul retro di “*Villa Carrara*”.

38. Progetto Norma n. 6 Fornace Solazzi

Dalla lettura della scheda progetto si è rilevato un refuso che dovrà essere rivisto e corretto; in particolare si fa riferimento alla quantità di superfice residenziale massima consentita che nella descrizione riporta una quantità pari a 7.750 mq, mentre nello specchietto accanto, denominato “*Dati dimensionali*”, tale quota è di 7.860 mq.

39. Progetto Norma n. 9 Caminate

Si prescrive la modifica della “*Scheda del progetto Norma PN-09-Camate*” all’interno della quale dovrà essere sostituita l’attuale classificazione “*ZTO: B – F per le parti a standard*” con “*ZTO: C – F per le parti a standard*”.

40. Progetto Norma n. 10 Metaurilia

Considerato che il nuovo PRG propone, per la zona racchiusa all’interno del comparto in oggetto, un cambio di destinazione d’uso rispetto alle previsioni vigenti (da “zona attrezzata per lo sport” viene proposta una destinazione “mista” che ammette la possibilità

di realizzare nuove residenze), si rileva che tale indicazione contrasta con le NTA del piano GIZC, in quanto gran parte dell'area considerata ricade nella "*Fascia di rispetto*" (così come definita all'art. 3 delle NTA del piano di GIZC). In particolare, al comma 10 dell'art. 22 delle NTA del piano di GIZC viene indicato che, all'interno della fascia di rispetto, "*... per motivi di pubblica utilità, è consentito il cambio di destinazione d'uso a condizione che lo stesso non comporti un aumento della classe di esposizione come definita dalla DGR n. 53/2014 e che l'intervento sia di estensione inferiore a 1 ha.*". Per quanto sopra motivato si prescrive lo stralcio della proposta formulata per il comparto in oggetto con il nuovo PRG 2023 riconducendo la previsione urbanistica della zona a quella indicata dal vigente PRG.

4.4.4 Rilievi su "Refusi" e segnalazioni dei cittadini

Potranno essere corretti nell'ambito dell'approvazione finale del PRG i "*Refusi*" riscontrati dal Comune nell'ambito dell'attività di applicazione delle norme di salvaguardia, trasmessi a questa provincia con due distinti documenti (il primo trasmesso con nota prot. 9565 del 08/10/2024 - acquisita agli atti con prot. 39447 del 09/10/2024 – ed il secondo trasmesso con nota prot. 26609 del 13/03/2025 - acquisita agli atti con prot. 9304 del 13/03/2025); sono fatti salvi i rilievi espressi nei paragrafi precedenti.

Sulle segnalazioni/obiezioni inviate al Comune di Fano, e pervenute anche a questa provincia, da parte di cittadini interessati ai fini delle proprietà, in particolare dal Sig. Vitali Marziano e dal Geom. Mancini Michele per conto dei Sigg. Carboni Carla e Fiorenzo, (acquisite rispettivamente agli atti con i prot. n. 30558 del 26/04/2024 e n.1248 del 02/04/2025), si rappresenta quanto segue:

- a) In merito alla richiesta del Sig. Vitali questa provincia non può esprimersi in quanto tale richiesta doveva semmai essere valutata dal Comune nell'ambito delle controdeduzioni alle osservazioni, in sede di adozione definitiva del nuovo PRG.
- b) In merito alla richiesta del Geom. Mancini Michele, per conto dei Sigg. Carboni, si prende atto che il Comune, nel secondo documento dei "*refusi*" ha già evidenziato tale errore di classificazione, pertanto potrà essere corretto in sede di approvazione finale."

2) Di dare mandato agli uffici di inviare il presente Decreto presidenziale e gli elaborati firmati digitalmente al Comune di Fano affinché l'Amministrazione Comunale provveda, alternativamente,

ai sensi dell'art. 26 comma 6 lett. a) e lett. b) della Legge Regionale n. 34/92, ad approvare entro 120 dal ricevimento del presente Decreto presidenziale, a pena di decadenza del Piano, il Piano Regolatore Generale (PRG) adeguato ai rilievi di cui al punto 1) del presente dispositivo o, altrimenti, a respingere i rilievi formulati controdeducendo con deliberazione consiliare motivata, entro 90 giorni dal ricevimento del presente Decreto presidenziale.

3) Di dare atto:

- che ai sensi del comma 7 del sopra citato art. 26 il Comune deve trasmettere l'eventuale deliberazione di cui al comma 6 lett. b) alla Provincia la quale esprime entro novanta giorni dal ricevimento delle controdeduzioni comunali un parere definitivo da intendersi favorevole in caso di inutile decorso del termine;
- che ai sensi del comma 8 del menzionato art. 26 entro il termine di novanta giorni dalla trasmissione del parere definitivo espresso dalla Provincia di cui al punto che precede, il Consiglio Comunale provvede all'approvazione del PRG conformemente al suddetto parere e che decorso detto termine il Comune è tenuto a provvedere alla rielaborazione del Piano.

4) Di dare atto che, ai sensi del comma 9 dell'art. 26 della Legge Regionale n. 34/92, il Comune è tenuto a trasmettere, a fini conoscitivi, il Piano Regolatore Generale con il relativo atto di approvazione alla Provincia, nonché ad adeguare gli elaborati tecnici e cartografici approvati.

5) Di dare atto, altresì, che in caso di eventuali discordanze fra gli elaborati scritto-grafici del Piano Regolatore Generale (qualora approvato ai sensi del suddetto art. 26 comma 6 lett. a)) ed i rilievi di cui al presente parere di conformità, saranno prevalenti i contenuti prescrittivi di cui al presente atto rispetto a qualsiasi altra disposizione o atto assunto dal Comune.

6) Di pubblicare in forma integrale il presente Decreto sull'Albo Pretorio on-line dell'Ente e di riportarlo altresì, quanto all'oggetto, nell'elenco dei provvedimenti adottati dagli Organi di indirizzo politico pubblicato nella sezione "Amministrazione Trasparente" dell'Ente, secondo quanto previsto dall'art. 23 del Decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33.

7) Di rappresentare che avverso il presente atto è possibile, ai sensi dell'art. 29 del Codice del processo amministrativo di cui al D.Lgs. 104/2010, proporre, innanzi al TAR Marche, nel termine di

decadenza di sessanta giorni, azione di annullamento per violazione di legge, incompetenza ed eccesso di potere; contro il medesimo atto è ammessa altresì, entro centoventi giorni, la presentazione del ricorso straordinario al Capo dello Stato ai sensi del D.P.R. n. 1199/1971.

8) Di dichiarare l'immediata eseguibilità dell'atto in quanto lo stesso ha carattere di urgenza, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000.

Sottoscritta dal Dirigente

PACCHIAROTTI ANDREA

con firma digitale»

IL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA DI PESARO E URBINO

Esaminata la sopra riportata proposta di decreto e ritenuto di condividerne le motivazioni e di farla quindi integralmente propria;

Richiamata l'art. 1, comma 55, della Legge 56/2014;

Richiamato, altresì, l'art. 23 dello Statuto dell'Ente;

DECRETA

1) Di esprimere, ai sensi del combinato disposto di cui ai commi 3 e 6 dell'art. 26 della Legge Regionale n. 34/92 - riguardo al Piano Regolatore Generale della città di Fano (PRG 2023), adottato con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 189 del 18.11.2023 (adozione) e n. 91 del 19.04.2024 (adozione definitiva) – i rilievi in ordine alla conformità con la normativa vigente e con le previsioni dei piani territoriali e programmi di carattere sovracomunale e, in particolare, con le previsioni e gli indirizzi del PPAR, del PIT e del PTC, contenuti nei paragrafi 4.2. e 4.4. dell'allegata relazione istruttoria (prot. n. 15811/2025) che qui di seguito si riportano:

“4.2.1 Rilievi in merito all’adeguamento del PRG al Piano Paesistico Ambientale Regionale (PPAR)”

1. Coerentemente con quanto descritto e cartografato negli elaborati tecnici di piano (Tavola PC1 Categorie della struttura geomorfologica) si prescrive di reintrodurre all’interno delle NTA del PRG 2023 la normativa di riferimento generale relativa alla *“Tutela specifica”*, così come già previsto dalle norme vigenti (vedi art. 2 del capitolo II delle NTA del PRG vigente).
2. Rispetto al PRG vigente, le norme tecniche di attuazione di piano non tengono minimamente conto degli indirizzi generali di tutela dei *“Sottosistemi Territoriali”* né dei *“Sottosistemi Tematici”* del PPAR. Si ritiene pertanto corretto prescrivere il ripristino, all’interno delle NTA del PRG 2023, del richiamo alle Unità di Paesaggio del PPAR, contenuto all’art. 2, comma 3, Capitolo II delle NTA del vigente PRG, nonché la loro classificazione e i relativi indirizzi generali di tutela così come descritti agli art. 23 e 24, Capitolo VI delle NTA del vigente PRG.
3. Ricordando che l’art. 27bis delle NTA del PPAR prevede che *“In nessun caso possono essere variate, sia all’ambito territoriale sia quanto al contenuto della tutela, le prescrizioni di base permanenti.”*, si ritiene necessario prescrivere la reintroduzione del testo contenuto alla lettera d), comma 1, dell’art. 5, Capitolo I delle NTA del vigente PRG, all’interno dell’articolo 57 delle NTA del nuovo PRG 2023.
4. Accettando la modifica proposta contenuta nella documentazione integrativa e relativa all’art. 63 delle NTA, per completezza ed in conformità con l’art. 32 delle NTA del PPAR, si prescrive l’inserimento al suo interno di un ulteriore comma che detta regole per i *“litorali marini a bassa compromissione”* il quale dovrà avere la seguente formulazione: *“Nella Tav. PC1 - Categorie della struttura geomorfologica sono individuate le sette aree definite come litorali marini a bassa compromissione le quali sono sottoposte a tutela integrale.”*. Chiaramente, la *“Tav. PC1 - Categorie della struttura geomorfologica”* dovrà essere aggiornata con i perimetri delle aree che delimitano la spiaggia, il retrospiaggia, la pianura costiera e il versante costiero così come disegnati nelle cartografie denominate *“Elaborato_2.1.3_Ambito Costiero_Nord.pdf”* e *“Elaborato_2.1.3_Ambito Costiero_Sud.pdf”* allegate alla documentazione integrativa ricevuta. Infine, sempre nella

stessa “*Tav. PC1 - Categorie della struttura geomorfologica*” dovrà essere corretta la legenda in quanto la simbologia degli ambiti di tutela integrale, che deve fare riferimento ai “*Litorali marini a basso livello di compromissione*”, e di quella che fa riferimento agli ambiti di tutela specifica dei litorali marini, è invertita.

5. Rilevato che nelle cartografie di piano le perimetrazioni delle 3 aree floristiche presenti all'interno del territorio comunale non corrispondono con quelle approvate con DPGR n. 95/2014 ai sensi della L.R. 52/1974, si prescrive la modifica della TAV. PC2 - *Categorie del patrimonio botanico vegetazionale* sulla quale dovranno essere correttamente disegnati i limiti delle aree floristiche attualmente vigenti. Nella medesima tavola grafica dovrà essere inoltre corretto il refuso posto in legenda nella quale si dovrà associare alle aree floristiche il giusto riferimento all'articolo delle NTA; art. 64 anziché art. 66.

6. Relativamente alla revisione del perimetro del nucleo storico di Carignano, operata con il nuovo piano, a seguito di specifica verifica cartografica, il comune di Fano ritiene corretta l'operazione di esclusione dalla “Zona A” degli edifici a schiera ubicati verso sud ovest “... *mentre l'esclusione degli edifici posti a nord risulta un refuso da correggere.*”. In conformità con quanto attestato, si prescrive pertanto la ridefinizione cartografica dei limiti della “Zona A”, che identifica il sedime dell'antico nucleo di Carignano, ricomprendendo al suo interno gli edifici esistenti ubicati a nord est del rudere dell'antica torre di Carignano. La modifica comporta la revisione integrale ed il conseguente aggiornamento della scheda relativa al progetto di dettaglio denominata “*PN-11A-PA - Progetto Norma PN11 – Carignano*”, in cui gli edifici reinseriti al suo interno dovranno essere identificati e classificati come “*Edifici da recuperare*”. Si ricorda inoltre che tale modifica contempla anche il contestuale aggiornamento degli elaborati progettuali cartografici di piano relativi al progetto urbanistico (in scala 1:2.000 e 1:4.000).

7. Rilevato che anche nella documentazione integrativa ricevuta i perimetri che individuano le aree oggetto di tutela ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004 continuano ad essere difforni da quelli originariamente istituiti con i relativi decreti ministeriali, si prescrive quindi l'aggiornamento di tali limiti in conformità con quelli realmente vigenti. Così pure per l'area vincolata dal D.M. del 3 giugno 1952 (Viale costituito da doppia fila di ailanti), alla luce dell'esito negativo espresso dalla Commissione regionale per il paesaggio con prot. 370684 del 27/03/2024, in risposta alla richiesta del Comune di Fano di rimozione del

vincolo, dovrà essere cartografata la tutela nelle tavole di piano. Questi limiti non possono essere oggetto di interpretazioni, come argomentato nella relazione integrativa, R2.3, in quanto la revisione o l'aggiornamento di tali perimetri può essere approvata soltanto a norma del D.Lgs. 42/2004 (articoli 138 e seguenti). Si invita pertanto il comune di Fano a verificare con la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio i limiti ufficiali dei vincoli paesaggistici presenti nel territorio comunale.

8. Considerata la scala rappresentazione delle tavole conformative del PRG, si suggerisce la modifica dell'art. 62 delle NTA, relativo ai “Versanti”, con l'inserimento del seguente nuovo comma:

“3. La verifica puntuale della sussistenza di pendenze assolute superiori al 30% (eventualmente integrativa e/o correttiva dell'ambito di tutela individuato nella cartografia del piano) potrà essere accertata durante le fasi di analisi preventive alle fasi di progettazione degli interventi urbanistici ed edilizi mediante un rilievo topografico di dettaglio che consideri l'area di intervento ed un suo adeguato intorno.”.

9. Quanto indicato al punto “G.3t – Pericolosità elevata per fattori topografici”, di cui al comma 1 dell'art. 89 “Le pericolosità geologiche, idrogeologiche e geomorfologiche del PRG” delle NTA, contrasta con il prevalente art. 62 che, in base a quanto prescritto dall'art. 31 del PPAR, vieta gli interventi edilizi sulle aree di versante aventi pendenza assoluta superiore al 30%. Alla luce di ciò il punto “G.3t – Pericolosità elevata per fattori topografici”, del sopra citato art. 89, dovrà essere corretto nel seguente modo:

*“Aree non interessate da fattori geomorfologici attivi o quiescenti ma in condizioni di elevata acclività con pendenze comprese fra 30% e il 50%. ~~I nuovi interventi edificatori in queste aree sono sconsigliati~~ **vietati gli interventi edilizi e valgono le norme previste all'art. 62 delle presenti NTA.** e in ogni caso condizionati alla preventiva valutazione delle reali condizioni di stabilità, approfondimento degli studi, delle indagini e delle prospezioni a supporto delle eventuali opere di messa in sicurezza.”.*

10. Il comma 1 dell'art. 42 delle NTA deve essere corretto in quanto gli edifici individuati ai sensi della L.R. 13/1990 non sono “... individuati in uno specifico elenco allegato alle presenti NTA”, ma fanno riferimento all'elaborato “PC4 “Schede edifici di valore storico architettonico riportanti il censimento dei manufatti extraurbani previsto dalla L.R. 13/1990”.

4.2.4 Rilievi in merito all'adeguamento del PRG al Piano di Gestione Integrata delle Zone Costiere Regionale (GIZC)

1. Si prescrive la modifica/integrazione delle “*Schede tecniche dei comparti attuabili attraverso Piani Attuativi*” che regolamentano la trasformazione delle aree che ricadono all'interno della “*Fascia di rispetto*”, così come definita e disciplinata rispettivamente dall'art. 3 e dall'art. 22 delle NTA del piano GIZC, aggiornandole con la seguente prescrizione: “*Nella fase di progettazione esecutiva degli interventi dovranno essere rispettate le indicazioni previste dalle N.T.A. del Piano GIZC con particolare riferimento all'art. 22 e al comma 11 dell'art. 3*”.
2. Al fine di mitigare le attuali pressioni antropiche ed economiche presenti lungo la fascia litoranea, e quelle potenzialmente derivanti dall'attuazione delle nuove previsioni di piano, si invita l'amministrazione comunale, in conformità con quanto previsto dall'art. 22, comma 2, lett. c), ad adottare, anche in sede di pianificazione attuativa, misure rivolte a migliorare la qualità ambientale della fascia litoranea attraverso una specifica regolamentazione della gestione del rischio all'interno delle zone ricomprese nelle aree $Tr > 100$ e al di fuori delle $Tr < 100$ di cui alla direttiva alluvioni 2007/60/CE – D.L.gs. 49/2010.

4.2.5 Rilievi in merito alla conformità coerenza del piano con i pareri degli Enti

1. Alla luce di quanto descritto e valutato nel precedente paragrafo “4.1.7 Conformità/coerenza con i pareri degli Enti”, si prescrive il recepimento integrale di tutte le prescrizioni/indicazioni dettate dagli Enti intervenuti nel corso della procedura di adozione del piano e contenute nei pareri rilasciati nell'ambito delle diverse sedute delle conferenze di servizi indette dal Comune (27/04/2023; 18/07/2023; 13/02/2024 e 28/01/2025). Il recepimento dovrà sostanziarsi nella modifica/aggiornamento di tutti i documenti regolativi di Piano (NTA, Tavole di azionamento, Schede dei Comparti, Schede Progetti Norma, ecc.).
2. Il comma 2 dell'art. 100 “*Il parere del Servizio Tutela Gestione e Assetto del Territorio Regione Marche*” delle NTA richiama un parere della Regione Marche sbagliato (rif. Parere n. 3731/2020 del 20/10/2020), pertanto andrà corretto ed integrato citando i giusti pareri rilasciati dal Genio Civile per il presente piano, nell'ambito delle diverse conferenze di

servizi indette dal Comune. In particolare detto comma 2 dovrà essere corretto nel seguente modo:

~~“1. Si riporta in questo articolo il parere formulato dal Servizio regionale di tutela, gestione e assetto del territorio~~ **Settore Genio Civile Marche Nord della Regione Marche.**

~~2. Pianificazione urbanistica comunale soggetta a valutazioni di compatibilità con riguardo agli aspetti geomorfologici/idraulici (ricepimento del parere n. 3731/20 del 20/10/2020 – Regione Marche – Servizio tutela gestione e assetto del territorio – P.F. Tutela del Territorio di Pesaro e Urbino)~~

~~“...per quanto attiene ai riflessi diretti delle elaborazioni prodotte sulle scelte di pianificazione urbanistica comunale soggette a valutazioni di compatibilità con riguardo agli aspetti geomorfologici/idraulici, con la finalità di proteggere il territorio dal rischio sismico, si suggerisce quanto segue in previsione del futuro Livello 3 di approfondimento:~~

~~– Ricontrato che ai fini dell’elaborazione del presente studio le indagini condotte risultano dislocate a significativa distanza una dall’altra, rendendo pertanto più approssimativa l’identificazione del modello di riferimento per le singole zone, si ritiene opportuno in sede di M.S. di 3° livello realizzare ulteriori indagini geognostiche in funzione della determinazione del modello geologico-tecnico e dinamico, tali da raggiungere il substrato sismico, ai sensi di quanto previsto dal cap.6.2.1 e 7.11.3 delle NTC 2018 e relativa C.S.LL.PP n.7 del 21/01/2019;~~

~~– Si rileva l’opportunità di quantificare i contrasti di rigidità fra le varie litologie, tramite misure sismiche dirette, considerando ad esempio che prove sismiche tipo Down hole e Cross hole forniscono dati utili per un maggior dettaglio dei parametri elastici e sono significative per la determinazione della stratigrafia delle coperture alluvionali sul bedrock, nonché per localizzare fratture e cavità;~~

~~– Mediante l’ausilio di ulteriori indagini in sito andrebbero inoltre evidenziati con maggior precisione i lineamenti tettonici; meriterebbero ulteriori approfondimenti in particolare le aree di confine tra le microzone di 2° livello. Nei settori di margine vallivo dove si registrano variazioni dinamiche dei terreni molto veloci nello spazio, come nei centri abitati collinari, è inoltre appropriato effettuare una analisi sismica 2D;~~

~~– Si caldeggia l’estensione delle indagini sismiche anche sugli ambiti del territorio~~

~~comunale attualmente esclusi, come ad esempio le zone di riporto antropico e le aree in dissesto perimetrate dal PAI con livello di pericolosità elevata e molto elevata (P3-P4). In ogni caso andranno necessariamente studiate le aree in funzione di eventuali previsioni di trasformazione urbanistica o della realizzazione di infrastrutture.~~

~~–Principalmente per le aree oggetto di attenzione per possibili fenomeni di instabilità, andrebbero individuati i parametri geotecnici dei terreni, tramite analisi di laboratorio e/o interpretazione delle prove in sito (cap. 6.2.2.1 della C.S.LL.PP n.7 del 21/01/2019).~~

~~–Ai fini dell'individuazione puntuale delle aree suscettibili a fenomeni di liquefazione sarebbe appropriato conseguire un maggiore dettaglio dei livelli freaticometrici presenti, anche mediante monitoraggio della falda nei pozzi esistenti adeguatamente censiti. Si suggeriscono inoltre indagini specifiche utili a caratterizzare la resistenza dei terreni sotto carico ciclico, congiuntamente all'identificazione granulometrica dei depositi.~~

~~–Per quanto sopra a giudizio della scrivente è auspicabile che si creino le condizioni per procedere alla ulteriore fase di analisi in modo da condurre una più approfondita modellazione sismica del territorio, in linea peraltro con le disposizioni riportate nel capitolo 7.11.3 delle NTC 2018 e nella C.S.LL.PP. n.7/2019, che per l'appunto evidenzia l'opportunità di sviluppare una modellazione numerica più raffinata qualora la rappresentazione geometrica monodimensionale risulti non rappresentativa dello stato stratigrafico e morfologico dei luoghi.~~

~~In particolare nelle future indagini sismiche di approfondimento, nonché in presenza di importanti previsioni urbanistiche, sarebbe opportuno determinare i profili di velocità di propagazione delle onde di taglio e valutare la rigidità a bassi livelli di deformazione, mediate conoscenza delle proprietà meccaniche dei terreni in condizioni cicliche, con specifiche analisi in sito e prove di laboratorio. Si consiglia inoltre una valutazione sui periodi tipici di vibrazione degli edifici in funzione delle accelerazioni sismiche attese al suolo e degli eventuali fenomeni di doppia risonanza, allo scopo di orientare la tipologia edilizia ottimale per ogni singola zona.”~~

a) parere n. 3945/2023 - Conferenza di Servizi del 18/07/2023:

~~“Omissis...~~

~~**Per quanto sopra esposto e considerato a conclusione dell'istruttoria svolta la scrivente ritiene ci siano gli elementi per esprimere un parere sostanzialmente favorevole in**~~

ordine alla compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni geomorfologiche del territorio, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001 con le valutazioni e gli accertamenti previsti in applicazione dell'art. 10 della L.R. 22/2011, secondo il documento tecnico approvato con D.G.R. 53/2014, condizionatamente al pieno rispetto delle limitazioni e prescrizioni sotto riportate.

1. In linea generale per le successive fasi di progettazione delle previsioni urbanistiche proposte nel presente PRG sulle aree interessate, ai fini del conseguimento della loro compatibilità per gli aspetti di specifica competenza della scrivente, ***sono da ritenersi prescrittivi:***

- i condizionamenti geologici e sismici, le limitazioni, le misure di mitigazione della pericolosità geomorfologica e/o idraulica, le indagini e gli studi di approfondimento e dettaglio descritti negli studi specialistici prodotti e riportati negli elaborati PD1, PD2, PD3 e nelle NTA di PRG;
- le ulteriori prescrizioni e limitazioni, maggiormente cautelative o restrittive, formulate nel presente parere per alcune zone di previsione.

2. A supporto della progettazione attuativa dei comparti urbanistici dovrà essere elaborata una “Verifica di compatibilità idraulica” completa di asseverazione, secondo i “Criteri, modalità e indicazioni tecnico operative per la redazione della verifica di compatibilità idraulica degli strumenti di pianificazione territoriale.....” (art.10, comma 4, della L.R. Marche n. 22/2011), approvati con D.G.R. n. 53/2014 e relative linee guida, volta a riscontare che non sia aggravato il livello di rischio idraulico esistente, né pregiudicata la riduzione, anche futura, di tale livello, che sarà oggetto di valutazione e accertamento da parte di questa struttura regionale, ai sensi del Titolo I, par. 1.3 lett. a) dello stesso documento tecnico. In particolare detta verifica è finalizzata a valutare l'ammissibilità degli interventi di trasformazione, nel caso di specie a livello di progettazione attuativa, in grado di modificare il regime idraulico, considerando le interferenze con le pericolosità idrauliche presenti e la necessità prevedere interventi per la mitigazione del rischio, indicandone l'efficacia in termini di riduzione della specifica pericolosità.

Si specifica che tale verifica andrà sviluppata sino al terzo livello di analisi (Analisi Idrografica-Bibliografica-Storica-Geomorfologica e Analisi Idrologica-Idraulica) per tutte le aree di previsione urbanistica ubicate in prossimità di corsi d'acqua o di scarpate

fluviali, a meno che la zona interessata dallo strumento di pianificazione non sia posta ad una quota e distanza tale da non essere sicuramente (ovvero chiaramente inequivocabilmente e senza incertezze) interessata/interessabile dalle dinamiche fluviali, dall'evoluzione mobilità dell'alveo e delle scarpate fluviali.

Gli interventi di mitigazione del rischio idraulico già individuati e prescritti in questa sede, ovvero che sulla scorta delle analisi condotte risultassero necessari per il conseguimento della compatibilità della trasformazione urbanistica sull'area interessata, in relazione alle pericolosità presenti, accertate con un maggior livello di approfondimento, secondo i criteri tecnici di cui alla D.G.R. 53/2014, dovranno essere oggetto di una progettazione di dettaglio sulla quale andrà acquisita, ove ne ricorra il caso, la preventiva autorizzazione ai sensi del R.D. 523/1904, di competenza di questa struttura regionale.

3. Come prevede la suddetta norma regionale, al fine di contrastare gli effetti negativi sul coefficiente di deflusso delle nuove superfici impermeabilizzate, per ogni trasformazione che provochi una variazione di permeabilità superficiale (nuova sup. impermeabilizzata >100 mq), andranno realizzate misure compensative, rivolte al perseguimento del principio dell'invarianza idraulica della trasformazione territoriale.

Quanto sopra secondo i predetti criteri di cui alla D.G.R. n. 53/2014 che, in ogni caso, pongono in capo all'Ente competente al rilascio del titolo abilitativo ad attività di trasformazione, comportante variazione della permeabilità superficiale, l'accertamento in ordine all'applicazione delle disposizioni rivolte al perseguimento dell'invarianza idraulica, di cui al Titolo III degli stessi.

La progettazione delle opere di urbanizzazione, comprese le eventuali misure compensative ed il loro corretto dimensionamento, rimane comunque di stretta competenza del/i progettista/i, anche sulla base di valutazioni relative all'assetto complessivo della rete idraulica recapitante.

Le scelte progettuali andranno comunque orientate al contenimento dell'impermeabilizzazione delle superfici scoperte, privilegiando l'utilizzo di pavimentazioni permeabili o semipermeabili.

4. Per quanto riguarda il coordinamento dello strumento di pianificazione generale comunale di nuova stesura con il PAI dei bacini di rilievo regionale, relativamente alle

interferenze delle zone di previsione (vigenti e di nuova introduzione) con aree a pericolosità idraulica perimetrata nel Piano stralcio, si ribadisce la necessità di dimostrare la coerenza delle proposte di trasformazione con le Norme di Attuazione del PAI mediante:

- Verifica volta a dimostrare che sulle zone interferenti con le aree inondabili censite nel PAI le previsioni (comprese le zone di completamento), anche normative, del nuovo strumento urbanistico generale non comportino incrementi delle condizioni di rischio idraulico (es: aumento della capacità edificatoria, del carico urbanistico, introduzione di destinazioni d'uso con maggior esposizione al rischio, ecc..), rispetto al PRG vigente.

- Riscontro negli elaborati di piano dell'esito delle valutazioni dell'Amministrazione Comunale circa la scelta di mantenere le sottoelencate aree di previsione in essere nel PRG vigente, ovvero per quelle non consentite dagli artt. 7 e 9 delle N.A. del PAI, poste all'interno di ambiti perimetrati a pericolosità idraulica, condizionando la loro concreta attuazione agli esiti della procedura di mitigazione ai sensi dell'art. 23 delle norme stesse, ovvero all'applicazione delle disposizioni e prescrizioni previste dalle Norme di Attuazione del PAI:

AT-93-PA (EX ST6-P10-ID), AT-29-PA (EX ST4-P24-PA), AT-27-PA (EX ST4-P08-PA), - PN-01-PA (EX ST3-P38-PA), PN-07-PA (EX ST6-E04-PA).

- Sebbene la previsione AT-08-PCC può ritenersi coerente con le finalità del PAI e mitigata, in quanto si prevende la delocalizzazione dei volumi esistenti all'esterno del perimetro dell'area inondabile, congiuntamente alle ulteriori misure di mitigazione della vulnerabilità individuate nell'elab. PEIDRO 01, in fase di progettazione si ritengono necessari ulteriori approfondimenti sulla pericolosità dell'area, nell'ambito della verifica tecnica prevista dall'art.9 comma 2 delle N.A. del PAI.

5. Relativamente al PN - 07 - Albergo loc. Torrette, ad integrazione e parziale modifica delle prescrizioni per la mitigazione della pericolosità idraulica individuate nella verifica di compatibilità idraulica (ELAB. PD3), si prescrive a titolo cautelativo una fascia a verde di rispetto ribassata e permeabile lungo il Rio Marsigliano, della profondità minima di circa 80 m a partire dal limite del demanio idrico riportato nella mappa catastale, in modo da garantire una maggior distanza di sicurezza, dal fosso e dall'area inondabile perimetrata nel PAI, della zona di previsione destinata allo stazionamento di camper e

quindi caratterizzata da una maggiore classe di esposizione al rischio, a seguito del manifestarsi di esondazioni/allagamenti. Tale ulteriore misura di protezione, che comporta la modifica dello schema urbanistico previsto (ELAB. PD3), tiene conto degli effetti sul regime dei corsi d'acqua dovuti ad eventi estremi collegati ai cambiamenti climatici e alla possibile ostruzione dei manufatti di attraversamento sul corpo idrico (esistenti e di previsione), durante gli eventi di piena.

6. Come indicato dalla scrivente nell'ambito della prima conferenza di servizi, è stata riportata negli elaborati aggiornati la prescrizione specifica volta a salvaguardare le fasce di pertinenza fluviale lungo i corsi d'acqua, finalizzata al corretto assetto e alla protezione del territorio dal rischio idraulico, ai sensi dell'art. 96 c. f) del R.D. 523/1904. Si precisa a tale riguardo che la profondità minima di almeno 10 m deve essere verificata sia a partire dall'effettivo ciglio sponda o piede dell'argine del corpo idrico che dalla proprietà del Demanio pubblico-Ramo idrico riportata nella mappa catastale, optando per la condizione più favorevole per il corpo idrico. Appare utile ribadire l'importanza di preservare tali ambiti di rispetto in fregio ai corsi d'acqua i quali, secondo la normativa vigente (R.D. 523/1904-L.37/1994-PAI-PTA-D.Lgs 152/2006...), sono principalmente destinati a favorire le naturali dinamiche evolutive dell'alveo, al mantenimento dei caratteri di naturalità e della qualità ambientale del corpo idrico, oltre a costituire aree di libero accesso per l'esecuzione di interventi di controllo, pulizia e manutenzione.

In ordine a quanto sopra detto si precisa che le distanze di rispetto fissate dall'art. 96 c. f) del R.D.523/1904 valgono anche per il Canale Albani, sebbene di natura artificiale, considerando che all'interno di questo si immettono alcuni corsi d'acqua demaniali (fosso della Carrara, Uscenti, ecc.), condizionando di conseguenza la progettazione delle previsioni urbanistiche ivi ricadenti.

7. Per le aree che risultano soggette ad alluvioni improvvise (flash flood) generate da una commistione tra reticolo idrografico principale, spesso inadeguato, e la insufficiente o carente rete di drenaggio delle acque meteoriche, nella valutazione di compatibilità idraulica delle trasformazioni urbanistiche di cui all'elaborato PEIDRO 01 si legge: "La mappatura dell'area come soggetta a potenziali fenomeni di flash flood, ovvero la propensione al verificarsi di eventi intensi e concentrati, con possibile innesco di piene repentine, è aggravata dall'assenza nell'area di un reticolo idrografico sviluppato e reti

meteoriche; in caso di eventi intensi e concentrati la maggior parte del deflusso andrà in scorrimento superficiale, interessando potenzialmente le aree con lame d'acqua con in genere tirante limitato ma buona velocità di propagazione. Per mitigare questi fenomeni è importante da una parte interventi pubblici con investimenti in sistemi di allerta preventiva e gestione dell'emergenza e dall'altra lo sviluppo di progetti edilizi integrati con la finalità della sicurezza del territorio, privilegiando infrastrutture verdi e sistemi di drenaggio urbano sostenibili per la regimazione e gestione delle acque meteoriche, dimensionati possibilmente per tempi di ritorno duecentennali, privilegiando anche un approccio ecosistemico e cercando di aumentare il tempo di corrivazione.”

*Pertanto, al fine di non incrementare le condizioni di rischio idraulico sul territorio e garantire la sostenibilità delle scelte di sviluppo nell'ambito della progettazione attuativa, almeno per le aree di previsione che presentano una significativa estensione, si rende necessaria la realizzazione di una rete fognaria e di drenaggio superficiale delle acque bianche, adeguatamente dimensionata per tempi di ritorno cautelativi, atta a garantire lo smaltimento in sicurezza delle portate defluenti dalla zona di futura urbanizzazione, fatta salva l'adozione delle misure compensative secondi dettami dell'invarianza idraulica. Andranno inoltre rispettate le prescrizioni sul tema della Compatibilità idraulica riportate nell'elaborato PD1 (giugno 2023) che prevedono in linea generale **l'obbligo della verifica efficienza e disponibilità reti pubbliche secondo l'art.107 delle NTA di PRG** (erroneamente indicato come art.106 nelle schede tecniche dei comparti).*

8. Relativamente al sistema infrastrutturale del territorio comunale, segnatamente per quanto attiene alle reti fognarie pubbliche delle acque nere e bianche, è utile richiamare il comma 2 dell'art. 12 “Presupposti per il rilascio del permesso di costruire” del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i. che per l'appunto subordina il permesso di costruire all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno da parte degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto di permesso.

Ciò premesso e fatto salvo quanto sopra argomentato al precedente punto 7, qualora non ci siano le condizioni tecnico-economiche per la realizzazione a breve termine delle reti pubbliche nella citata “Verifica di compatibilità idraulica”, fermo restando l'obbligo di

prevedere dispositivi di invarianza idraulica, andranno proposte e progettate adeguate soluzioni tecniche per il trattamento e smaltimento delle acque provenienti dalle aree oggetto di trasformazione.

Nel caso ad esempio che si prevedano scarichi di acque provenienti dalle zone di piano su fossi o corsi d'acqua in genere, anche non demaniali, lo studio dovrà contenere una valutazione, preferibilmente con verifica idraulica, sull'idoneità del corpo idrico recettore allo smaltimento delle portate attuali e in progetto prevedendo, ove occorrenti, gli interventi necessari alla sua sistemazione/adequamento.

Nel caso in cui non siano realizzabili canalizzazioni delle acque bianche e/o depurate defluenti dalle aree interessate dalle trasformazioni urbanistiche verso corpi idrici recettori o collettori fognari, l'adozione di sistemi di drenaggio o d'infiltrazione facilitata per lo smaltimento delle acque, fermo restando l'obbligo di prevedere dispositivi di invarianza idraulica, è subordinata alla redazione degli studi specifici indicati nelle NTA di PRG, con i quali siano dimostrate le condizioni di conservazione dell'equilibrio geomorfologico, idrogeologico ed idraulico dell'ambito territoriale interessato.

Lo studio idrologico andrà supportato da prove di portata in foro e di permeabilità a carico idraulico costante o variabile, per determinare i parametri idrodinamici caratteristici dell'acquifero (coefficiente di permeabilità, trasmissività e di immagazzinamento) sulla zona interessata dall'opera a dispersione.

Fatta salva la previsione dei dispositivi di immagazzinamento, secondo il principio dell'invarianza idraulica delle trasformazioni, andranno dimostrate le condizioni di conservazione dell'equilibrio geomorfologico, idrogeologico ed idraulico dell'ambito territoriale sul quale si interviene e garantita l'efficienza idraulica del sistema per adeguati tempi di ritorno.

Al fine di garantirne la funzionalità nel tempo ed evitare il manifestarsi di fenomeni d'impaludamento e/o possibili danni a strutture ed infrastrutture limitrofe, andrà predisposto, quale parte integrante del progetto esecutivo delle opere drenanti, uno specifico piano di manutenzione, con individuazione del soggetto che dovrà farsene carico.

9. Il Comparto AT-105-PA-Area di riqualificazione ambientale del Metauro, che corrisponde al vigente comparto AT5-P38, è confinato fra il Canale Albani e la scarpata

di oltre 5 m di altezza del fiume Metauro e risulta lambito dal perimetro PAI che delimita l'area inondabile correlata piene con tempi di ritorno bisecolari. Nei condizionamenti geologici e sismici viene evidenziata la condizione particolarmente sensibile dell'area, in relazione agli aspetti legati alla dinamica fluvio torrentizia e al rischio idraulico caratterizzante l'area, specificando che parte della previsione ha interazioni dirette con il corso d'acqua ed è interessata da condizionamenti per fattori geomorfologici dovuti alla presenza delle suddette scarpate (FG4f). Vista la criticità della zona, sebbene la verifica di compatibilità idraulica non riscontri su base morfologica pericolosità da esondazione, si ritiene opportuno che una eventuale progettazione attuativa non consenta l'introduzione sulla zona di nuove destinazioni d'uso che comportino incremento della classe di esposizione al rischio (cfr. schema posto in appendice ai criteri tecnici di cui alla D.G.R. 53/2014), rispetto a quella vigente, di cui al Permesso di costruire n. 753/07 e successive varianti. Resta fermo il pieno rispetto delle Prescrizioni specifiche contenute nell'ELAB. PD1 e condizionatamente agli esiti favorevoli di una verifica di compatibilità idraulica di terzo livello (D.G.R. 53/2014), sviluppata con un accurato livello di approfondimento e dettaglio.

10. Per quanto attiene al PN - 05 - Bellocchi produttivo, lo schema urbanistico rappresentato nell'ELAB. PD3 andrà aggiornato in coerenza con le importanti misure prescrittive di tipo strutturale atte alla mitigazione della pericolosità idraulica dell'ambito territoriale in cui si colloca la zona, già individuate nella scheda comparto ST5_P37 del PRG vigente e riproposte testualmente nel presente PRG.

Quanto precede segnatamente per quanto attiene alla individuazione, nell'ambito dello schema urbanistico, di un'area a verde adeguatamente dimensionata per accogliere il deviatore del fosso demaniale denominato della Carrara e relative fasce di pertinenza idraulica.

11. Al fine di mantenere costanti nel tempo le caratteristiche geomeccaniche dei terreni di fondazione, si ribadisce la necessità di dotare le aree d'intervento di un adeguato ed efficiente sistema di regimazione e raccolta delle acque superficiali e sotterranee, che andranno convogliate per lo smaltimento attraverso idonei recettori, evitando interferenze delle stesse con i terreni di fondazione e dispersioni incontrollate nei terreni contermini.

12. *Qualsiasi intervento da eseguirsi su corsi d'acqua demaniali e relative fasce di pertinenza, compresi gli scarichi, è soggetto a preventiva autorizzazione, parere o null osta da parte di questa struttura regionale, ai sensi del R.D. n. 523/1904.*

13. *In linea generale a supporto delle successive fasi di progettazione delle previsioni urbanistiche andrà sviluppato uno studio geologico-geomorfologico-geotecnico e sismico di dettaglio, secondo i Condizionamenti geologici sismici riportati negli elaborati di piano, supportato da specifiche indagini geognostiche e geofisiche, con prove in sito ed eventuali analisi di laboratorio, programmate in funzione del tipo di opera e/o intervento e relative al volume significativo, nel rispetto delle disposizioni recate dalla normativa vigente, con particolare riferimento nel rispetto delle disposizioni recate dal D.M. 17 gennaio 2018 "Aggiornamento delle Norme Tecniche per le Costruzioni" e relativa Circolare esplicativa CS LL.PP. n.7/2019. In particolare andrà elaborato il modello geologico e geotecnico del terreno fino alle profondità influenzate, direttamente o indirettamente dalle costruzioni, in funzione delle indagini geognostiche eseguite in sito, in base a quanto stabilito dal cap. 6.2.1 e 6.2.2. delle NTC 2018 e relativa circolare.*

14. *Si dovrà definire la profondità della falda e/o il regime delle pressioni interstiziali, determinando inoltre i valori caratteristici dei parametri geotecnici, mediante una stima ragionata e cautelativa del valore del parametro per ogni stato limite considerato. I valori caratteristici delle proprietà fisiche e meccaniche da attribuire ai terreni devono essere dedotti dall'interpretazione dei risultati di specifiche indagini e/o prove di laboratorio su campioni rappresentativi di terreno e/o da prove e misure in sito, come previsto nel cap.6.2.2 delle NTC 2018 e relativa circolare.*

15. *Ai fini della progettazione delle opere si ritiene inoltre opportuna una valutazione sui possibili fenomeni di doppia risonanza, considerata la risposta sismica del terreno (frequenza e periodo fondamentale) in relazione alle frequenze di risonanza della tipologia edilizia prevista in progetto.*

16. *In relazione all'assetto morfologico delle singole zone, andranno condotte eventuali verifiche di stabilità sui profili maggiormente critici e ipotizzando le situazioni di calcolo più cautelative, nello stato di fatto e di progetto, nelle condizioni statiche, sismiche e post-sismiche. Nelle analisi andranno inoltre utilizzati i parametri caratteristici dei terreni,*

valutando la presenza di pressioni interstiziali e/o della falda, come meglio indicato nel cap. 6.3 delle NTC 2018 e relativa circolare.

17. Relativamente alle aree che vengono caratterizzate nello studio geologico elaborato dal Geol. Leonardo Moretti con classi di pericolosità elevata "G3", da cui derivano le categorie di fattibilità elevata "FG3" (FG3g-FG3t-FG3s-FG3Tr-FG3m), distinte per fattori geologici, geomorfologici, idrogeologici e sismici, in aggiunta a quanto prescritto negli elaborati di piano si prescrive quanto segue:

AT-01-PA Comparto Residenziale di espansione in località Gimarra

Poiché l'area risulta caratterizzata da porzioni ad elevata pendenza e scarpate morfologiche (FG3s-Fg3t- FS3Inst), oltre a ricadere alla base di un pendio e subito a monte di lotti edificati, in parte presidiati da opere di contenimento, si prescrive:

- eventuali sbancamenti con altezze superiori 1,50 m andranno sempre contenuti con opere di sostegno, adeguatamente dimensionate secondo le NTC 2018 e drenate a tergo, fermo restando gli esiti delle necessarie analisi di stabilità globali e locali;
- per l'ubicazione degli standard urbanistici e in particolare le aree a verde andranno privilegiate le porzioni più acclivi dell'area, limitando le movimentazioni di terreno per sterri e riporti;
- nell'ambito della progettazione della rete di regimazione delle acque meteoriche si dovrà porre particolare attenzione alla intercettazione degli apporti idrici provenienti dal pendio superiore, evitando dispersioni incontrollate nelle aree urbanizzate contermini, con possibili disturbi all'edificato limitrofo.

AT-59-PA Intervento residenziale via Gualteruzzi

In corrispondenza del settore Ovest del comparto lo studio evidenzia la presenza di fattori geomorfologici quiescenti con grado di pericolosità geologica elevata (FG3g-FG3t), laddove sono riscontrabili in sito irregolarità topografiche e il pendio risulta sistemato a gradoni.

Per quanto sopra si prescrive:

- la completa stabilizzazione del settore Ovest dell'area mediante realizzazione di adeguate opere di contenimento e drenaggi, atti a conseguire la stabilità a lungo termine del pendio e la salvaguardia delle strutture e infrastrutture limitrofe;

- la porzione di cui sopra sarà destinata a standard, mentre l'edificazione andrà concentrata nel settore Est che presenta migliori caratteristiche geomorfologiche.

AT-64-PA Intervento residenziale di completamento via Flaminia – fronte

AT-82-PA Intervento residenziale Ex Cementificio Cuccurano

Per le aree in esame che risultano caratterizzate da porzioni ad elevata pendenza e scarpate morfologiche, eventuali sbancamenti con altezze superiori 1,50 m in corrispondenza del versante sovrastate andranno sempre contenuti con opere di sostegno, adeguatamente dimensionate secondo le NTC 2018 e drenate a tergo, fatti salvi gli esiti delle previste analisi di stabilità globali e locali;

PN-11-PA Sud Residenziale, turistico ricettivo, commerciale direzionale Carignano

L'area di sommità è caratterizzata dalla presenza di fattori geomorfologici quiescenti presenti lungo il versante a margine dell'area e nella porzione posta a nord, destinata ad accogliere il parcheggio, nonché da pendenze elevate.

Per quanto sopra si prescrive in particolare:

- l'edificabilità dell'area è condizionata alla completa stabilizzazione dei dissesti lungo il versante (lati Nord ed Est), mediante realizzazione di adeguate opere di contenimento e drenaggi, atti a conseguire la stabilità a lungo termine del pendio e la salvaguardia delle strutture e infrastrutture limitrofe, secondo la vigente normativa tecnica;

- andrà mantenuta una fascia di rispetto inedificabile di almeno 10 m a partire dal ciglio superiore del pendio che delimita il sub-comparto A lungo il confine Sud ed Est e analogamente lungo il lato Nord (area parcheggio), adeguando di conseguenza lo schema urbanistico proposto;

- di fondamentale importanza la realizzazione sull'intera zona di intervento di una capillare rete di regimazione delle acque superficiali, che andranno smaltite attraverso idonei recettori, evitando dispersioni incontrollate nei terreni contermini, al fine di non influire negativamente sull'equilibrio del versante afferente interessato da forme di instabilità.

Per quanto riguarda i temi legati alla tutela della risorsa idrica, si dovrà tener conto di quanto indicato nel contributo trasmesso per conoscenza a Codesta Amministrazione dalla Direzione Ambiente e Risorse Idriche.

Nel caso vengano apportate modifiche agli elaborati allegati al presente parere, andrà inoltrata apposita richiesta di riesame.

Ai sensi dell'art.14-bis della Legge 241/90 e s.m.i. con particolare riferimento alle modifiche introdotte dal D.Lgs 127/16, si specifica che indicazioni e prescrizioni individuate nel presente provvedimento derivano dall'applicazione di disposizioni normative vigenti e tecniche di settore, ovvero discrezionalmente apposte per la migliore tutela dell'interesse pubblico."

b) parere espresso nel verbale della conferenza di servizi del 13/02/2024 dalla rappresentante unica regionale; conferenza indetta per l'acquisizione dei pareri sulle modifiche apportate con emendamenti e approvati dal Consiglio Comunale in sede di prima adozione (D.C.C. n. 189 del 18/11/2023):

"Si conferma il parere precedentemente fornito. Si chiede chiarimenti sulla ricezione delle osservazioni espresse, in caso non fosse così occorrerà recepire le indicazioni fornite dal parere per ogni singola scheda comparto."

c) parere espresso nel verbale della conferenza di servizi del 28/01/2025 dalla rappresentante unica regionale; conferenza indetta per l'acquisizione dei pareri sulle modifiche introdotte a seguito dell'accoglimento delle osservazioni con l'adozione definitiva del piano:

Si richiamano le considerazioni e determinazioni in merito alla compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni geomorfologiche del territorio e in relazione al rischio idraulico, contenute nel parere 3945/23 - prot.915112 del 19/0/2023 rilasciato sul piano in prima adozione, nel quale erano state evidenziate nella parte prescrittiva quelli che erano gli elementi che andavano aggiornati e/o integrati. Si ricorda che per venire incontro alle esigenze dell'amministrazione comunale in fase di prima adozione si sono svolti diversi incontri con i tecnici comunali e i progettisti, tenendo conto delle valutazioni, per quanto attiene agli aspetti geologici-geomorfologici e idrologici-idraulici, condotte a suo tempo nei pareri di competenza resi su gran parte delle aree di previsione previgenti, che vengono riconfermate nel nuovo PRG.

Riguardo a quello che ci si sottopone e rispetto a quello prescritto occorre fornire dei

chiarimenti in merito alle modalità con cui sono state recepite le prescrizioni formulate nel parere 3945/23 già richiamato, al quale si rimanda integralmente.

Si procede con una breve sintesi di quanto rilevato, al punto 4 del parere si chiedeva di dimostrare la coerenza delle aree di previsione urbanistica con i vincoli introdotti dal Piano di assetto idrogeologico, soprattutto per quelle previsioni di sviluppo interferenti con aree perimetrate a rischio esondazione nel PAI.

Si richiamano in particolare le prescrizioni per l'attuazione del comparto AT08_PCC - Comparto di ricucitura in via della Fratellanza, ricadente parzialmente all'interno dell'area inondabile PAI; contrariamente a quanto prescritto nel citato parere nella relativa scheda non viene riportata la necessità di svolgere approfondimenti sulla pericolosità dell'area, nella successiva fase di progettazione, in base a quanto prescritto dall'art. 9 comma 2 della N.A. del PAI, che prevede una verifica tecnica anche per la realizzazione di un parco. Nella scheda relativa non si riportano le indicazioni che si erano date nello specifico.

Per gli altri comparti interessati dalle aree a pericolosità idraulica non emergono indicazioni in ordine alle disposizioni dell'art. 23 delle N.A. PAI, che ne subordina l'attuazione alla procedura di mitigazione delle condizioni di rischio. Va ricordato che lo stesso art.23 prevedeva per le aree di previsione vigenti alla data di approvazione del PAI che l'Amministrazione Comunale, ai fini della mitigazione del rischio, valutasse se mantenerle, modificarle o delocalizzarle. A tale riguardo si può prendere atto della volontà del Comune di mantenere tali previsioni, considerato che sono presenti da lungo tempo nel PRG e vengono qui riconfermate.

Tenuto conto quindi che l'attuazione di queste aree non è automatica è corretto esplicitare negli elaborati di piano, anche nei riguardi di coloro che si avvicinano al PRG, che il Comune dovrà preventivamente attivare una procedura di mitigazione seguendo la procedura indicata dall'art.23 delle N.A. del PAI, sulla quale andrà acquisito il parere favorevole dell'AUBAC.

Per quel che riguarda il PN_07 relativo all'Albergo loc. Torrette che viene trasformato in PA_AT 134, la scheda non è stata adeguata in accordo con le prescrizioni che erano state inserite nel parere 3945/23, relativamente alle misure di mitigazione del rischio idraulico. Si prescriveva in particolare a titolo cautelativo una fascia a verde di rispetto ribassata e

permeabile lungo il Rio Marsigliano, della profondità minima di circa 80 m a partire dal limite del demanio idrico riportato nella mappa catastale, in modo da garantire una maggior distanza di sicurezza, dal fosso e dall'area inondabile perimetrata nel PAI, della zona di previsione destinata allo stazionamento di camper e quindi caratterizzata da una maggiore classe di esposizione al rischio, a seguito del manifestarsi di esondazioni/allagamenti.

Si rimarca che la trasformazione dell'area, rispetto alla previsione iniziale a verde, incrementa notevolmente l'esposizione a rischio di persone, beni e attività rispetto ad eventi alluvionali.

Per cui sebbene si condivida pienamente come misura strutturale principe la prescrizione riportata nella scheda, che prevede l'adeguamento idraulico del tratto del corso d'acqua da monte della statale fino a valle, cioè fino a mare attraversando la ferrovia e la viabilità, allo smaltimento delle portate con tempi di ritorno di 200 anni, tuttavia è noto per esperienza vissuta che tale intervento, oltre ad essere di non semplice esecuzione risulta anche particolarmente oneroso e con molta probabilità economicamente non sostenibile a fronte dei benefici attesi.

Si richiama sul tema il ricorso promosso in fase di procedura di mitigazione da parte della ditta proprietaria dell'area di previsione urbanistica posta in sponda opposta del Rio Marsigliano, rispetto al comparto in argomento. Pertanto la prescrizione cautelativa individuata dal GCMN tiene già conto della oggettiva e verificata difficoltà di dare attuazione a tale intervento di adeguamento idraulico del corso d'acqua e dei suoi attraversamenti.

Si ribadisce quindi la necessità di inserire un'area di laminazione tra la statale e la ferrovia, per cui è necessario salvaguardare a tale scopo delle superfici a verde lungo il corso d'acqua, come già previsto in sponda sx, riducendo di conseguenza l'estensione della prevista zona a camper. È vero che ci sono delle prescrizioni nella scheda che impongono di destinare a verde la fascia di rispetto di 10 m dal corso d'acqua, indipendente dagli esiti degli studi idraulici, tuttavia, per quanto già detto, questa è del tutto insufficiente nel caso non si ricorra al predetto adeguamento idraulico dell'intero tratto fino a mare.

Considerata la pericolosità dell'area, soggetta a esondazione nel PAI e interessata dal

piano GIZC, l'esondazione riguarda anche la parte a monte; dalla scheda si assume che "Indipendentemente dagli interventi di adeguamento del corso d'acqua le aree attualmente perimetrate in P2 dovranno essere lasciate a verde e gli interventi ammessi sono solo ed esclusivamente quelli previsti dall'articolo 7 e 9 delle NTA del PAI". Nel merito si fa presente che per caratterizzare la pericolosità idraulica dell'area e definire lo scenario di allagamento è necessario sviluppare un puntuale studio idraulico, non basandoci solo sul perimetro PAI. Vista la modellazione precedentemente sviluppata per l'area di previsione in sponda opposta, sebbene non completamente esaustiva, si può sostenere che l'area esondabile è più estesa rispetto al perimetro del PAI, sostenendo quindi la misura cautelativa prescritta, cioè gli 80 metri, fatta salva la possibilità, visti gli esiti degli studi e l'adozione di ulteriori misure, di poter consentire una superficie minore. Per il Comparto di ricucitura urbana "Ex Scuola Bianchini" - AT-133-PCC - si chiede di adeguare la scheda inserendo le prescrizioni imposte nel precedente parere reso dal GCMN con n. 3936/23 prot. 879260 in data 10/07/2023, relativo all'intervento previsto sull'area in argomento, che includono fra l'altro accorgimenti tecnico costruttivi atti a ridurre la vulnerabilità idraulica dell'edificio.

PN05 Bellocchi produttivo - Comparto produttivo di Bellocchi, anche qui si richiama il precedente parere 3945/23 con le ulteriori precisazioni e prescrizioni contenute nel contributo più recente rilasciato con nota prot. 994026 del 01/08/2024.

In sintesi lo schema urbanistico proposto non è coerente con le prescrizioni imposte dal GCMN nel precedente piano regolatore per l'attuazione del comparto produttivo, in particolare per quanto riguarda gli aspetti relativi alla compatibilità idraulica della trasformazione. Trattasi di un'area strategica per la mitigazione del rischio idraulico che dovrà accogliere il nuovo deviatore del Fosso della Carrara e relative fasce di pertinenza idraulica, per cui si ribadisce la necessità di adeguare di conseguenza lo schema urbanistico previsto individuando un'area a verde adeguatamente dimensionata a tale scopo.

Il comparto di Via Gualteruzzi è stato suddiviso in due interventi. Nel precedente parere n. 3945/23 - punto 7 per tale l'area si rappresentava "In corrispondenza del settore Ovest del comparto lo studio evidenzia la presenza di fattori geomorfologici quiescenti con grado di pericolosità geologica elevata (FG3g-FG3t), laddove sono riscontrabili in sito

irregolarità topografiche e il pendio risulta sistemato a gradoni.

Per quanto sopra si prescrive:

- la completa stabilizzazione del settore Ovest dell'area mediante realizzazione di adeguate opere di contenimento e drenaggi, atti a conseguire la stabilità a lungo termine del pendio e la salvaguardia delle strutture e infrastrutture limitrofe;*
- la porzione di cui sopra sarà destinata a standard, mentre l'edificazione andrà concentrata nel settore Est che presenta migliori caratteristiche geomorfologiche.”*

La parte Ovest dell'area Gualteruzzi 2 è di fatto interessata da una frana quiescente e sul posto si rileva un pendio ad elevata acclività sul quale si è già intervenuti con degli scavi, che non garantiscono la stabilità del sito, peraltro posto a ridosso dell'edificato esistente. Pertanto l'area non è idonea alla edificazione, a meno di studi specifici che riescano a sostenere il raggiungimento di una adeguata condizione di stabilità attraverso la realizzazione di opere di bonifica/consolidamento del dissesto ed a salvaguardia dell'edificato sia di previsione che esistente. Pertanto non si condivide quanto riportano nella scheda “Presso il fronte ovest del comparto dovrà essere lasciata libera da edificazioni, preferibilmente “a verde” una fascia terreno dell'ampiezza non inferiore a 10 m. dalla base del versante destinata ad accogliere eventuali altre opere di contenimento”, in quanto, oltre a non essere di chiara interpretazione (non si capisce dove dovrà avvenire l'edificazione), non parrebbe recepire le prescrizioni imposte.

17 - PN 11 PA Carignano, si ribadiscono le prescrizioni riportate nel parere 3945/23 che dovranno essere puntualmente recepite: “L'area di sommità è caratterizzata dalla presenza di fattori geomorfologici quiescenti presenti lungo il versante a margine dell'area e nella porzione posta a nord, destinata ad accogliere il parcheggio, nonché da pendenze elevate.

Per quanto sopra si prescrive in particolare:

- l'edificabilità dell'area è condizionata alla completa stabilizzazione dei dissesti lungo il versante (lati Nord ed Est), mediante realizzazione di adeguate opere di contenimento e drenaggi, atti a conseguire la stabilità a lungo termine del pendio e la salvaguardia delle strutture e infrastrutture limitrofe, secondo la vigente normativa tecnica;*
- andrà mantenuta una fascia di rispetto inedificabile di almeno 10 m a partire dal ciglio superiore del pendio che delimita il sub-comparto A lungo il confine Sud ed Est e*

analogamente lungo il lato Nord (area parcheggio), adeguando di conseguenza lo schema urbanistico proposto;

- di fondamentale importanza la realizzazione sull'intera zona di intervento di una capillare rete di regimazione delle acque superficiali, che andranno smaltite attraverso idonei recettori, evitando dispersioni incontrollate nei terreni contermini, al fine di non influire negativamente sull'equilibrio del versante afferente interessato da forme di instabilità.”

AT74 PCC ed altre aree: si chiede di verificare le prescrizioni e condizionamenti geologici e sismici laddove si prevede “il consolidamento della sponda del limitrofo Canale Albani, considerando anche le eventuali opere previste per la riduzione del rischio idraulico.” Su questo punto si invita a valutare l'effettiva fattibilità e la sostenibilità, anche economica, di tale intervento, considerando che per alcune aree viene prescritto il consolidamento della sponda del Canale Albani nei 100 metri.

AT 137 PA Bellocchi – Sebbene per questo nuovo comparto non ci siano indagini geognostiche specifiche, tuttavia ci troviamo in un ambito urbanizzato stabile e conosciuto, sia per precedenti indagini eseguite nella zona produttiva sia per gli studi di microzonazione sismica che hanno considerato queste aree, non rilevando pericolosità di natura geomorfologica.

Sotto il profilo idraulico la zona ricade all'interno della Z.I. di Bellocchi dove c'è una forte interazione con il fosso della Carrara, pertanto non si condivide quanto riportato nella documentazione “in fase attuativa effettuare uno specifico studio idraulico che consideri un tratto sufficientemente esteso sia a monte che a valle dell'area che dovrà essere preventivamente valutato e autorizzato dall'autorità idraulica”.

Anzitutto gli uffici della Regione Marche non autorizzano tali studi, inoltre lo studio andrebbe sviluppato adesso nell'ambito della verifica di compatibilità idraulica come previsto dalla norma regionale, al fine di valutare l'effettiva pericolosità dell'area e definire le eventuali misure di mitigazione del rischio atte a rendere compatibile la trasformazione urbanistica proposta. Tenuto conto delle scelte strategiche già assunte per la mitigazione del rischio nella zona, che prevedono la realizzazione del fosso deviatore con conseguente declassamento dell'attuale tracciato del Fosso della Carrara a ramo secondario, nel caso specifico potrebbero essere individuate preliminarmente in questa

fase alcune misure di mitigazione, eventualmente da rivedere in base agli esiti dello studio di dettaglio da presentarsi successivamente. Spetta comunque al professionista che effettua la VCI

asseverare la compatibilità idraulica sulla base delle specifiche analisi da lui effettuate. Pertanto in definitiva, se non adeguatamente integrato secondo l'art. 31 della L.R. 19/2023 (DGR 53/2014) tale comparto dovrà essere stralciato, ritenendo non condivisibili le già menzionate prescrizioni riportate nella documentazione prodotta.

Si prende atto che il Comune ha accolto alcune osservazioni volte a trasformare dei piani attuativi in permessi di costruire convenzionati, rinunciando quindi ad un successivo livello di approfondimento da parte della Regione Marche sulle trasformazioni urbanistiche del territorio, per gli aspetti di specifica competenza, che pertanto sono demandate alle strutture preposte dell'Amministrazione Comunale.”

Le prescrizioni sopra riportate, riferite a specifici comparti, dovranno essere recepite anche nelle corrispondenti schede delle “Aree di Trasformazione”.

5.4.1 Rilievi in merito al sistema della città consolidata

21. Attuazione ed efficacia (art. 4)

c) Il comma 8 concernente il rapporto con le procedure di VAS andrà riformulato e corretto nel modo seguente più aderente alle disposizioni normative:

“8. ~~In considerazione che il presente Piano Regolatore Generale è stato sottoposto a procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), l'attuazione dei comparti qualora non comporti una variante allo stesso, non dovrà essere assoggettata alle procedure di VAS.~~ Ai sensi della lettera d), comma 3 par. A3) delle linee guida regionali di VAS, di cui alla D.G.R. 179/2025, gli strumenti attuativi dei comparti edificatori del presente PRG, qualora non comportino variante allo strumento sovraordinato, sono esclusi dalle procedure di VAS. Nei casi in cui lo strumento attuativo di piani urbanistici comporti variante allo strumento sovraordinato, la valutazione ambientale strategica o la verifica di assoggettabilità sono comunque limitate agli aspetti che non sono stati oggetto di valutazione sui piani sovraordinati.”.

d) Alla luce delle considerazioni espresse per il comparto Ex Zuccherificio, inoltre, l'articolo andrà integrato con il presente comma 8bis:

“8bis. Il comparto dell'ex zuccherificio, in virtù della modifica introdotta con emendamento consigliare che ha ripristinato la destinazione produttiva del comparto con contestuale eliminazione del Progetto Norma, dovrà in via precauzionale essere sottoposta a verifica di assoggettabilità a VAS in quanto non adeguatamente analizzata in relazione ai potenziali effetti significativi sull'ambiente.”.

22. Indici e parametri (art. 6)

b) In base a quanto chiarito nella relazione integrativa “R3 – NTA”, acquisita agli atti con prot. 9302/2025, si conferma la necessità di modificare il comma 8 lettera c) dell'art. 6 in questione, accogliendo la proposta avanzata dal Comune con la suddetta relazione, integrando altresì il corpo normativo con l'art. 95 bis. Le modifiche/integrazioni da apportare sono qui di seguito evidenziate:

“c) per 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. Per l'edificazione nelle aree dove insiste il perimetro istituito dal Piano di Assetto Idrogeologico (codice PAI E-04-0001) si applicano le disposizioni di cui all'art. 95 bis”.

Il nuovo articolo 95 bis da inserire nelle NTA è il seguente:

“Art. 95 bis “Zona inondabile alla foce del Torrente Arzilla (codice PAI E-04-0001)”

1. Per la zona nella 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, sono individuati due settori:

a) Settore A: tra Viale Romagna e la Ferrovia, nonché tra l'argine sinistro dell'Arzilla e Via del Moletto;

b) Settore B: tra l'argine sinistro e Viale Romagna, a monte del ponte di Viale Romagna.

2. Preliminarmente agli interventi edilizi in contrasto con gli artt. 7 e 9 delle N.d.A. del P.A.I. occorre attuare le seguenti misure di mitigazione della pericolosità:

a) Settore A: innalzare la quota dell'argine in sponda sinistra a monte del ponte della

ferrovia, raccordandolo verso monte, eliminando l'abbassamento determinatosi in seguito alla realizzazione della pista ciclabile, in modo da raggiungere una quota compatibile con quella della sponda opposta e tale da garantire un comportamento idraulico conforme a quello della sezione più a monte in sponda sinistra e in ogni modo non inferiore a 3,10 m. s.l.m.

b) Settore B: innalzare la quota dell'argine in sponda sinistra subito a valle della sezione 8 dello studio allegato alla proposta di mitigazione portandolo fino a quota non inferiore a quella della sponda opposta, raccordandolo verso valle e al profilo di sponda a monte. Il progetto di sistemazione dell'argine, redatto sulla base di un apposito rilievo topografico di dettaglio del tratto interessato, nonché dei tratti limitrofi e della sponda opposta (le quote saranno determinate appoggiandosi al caposaldo IGM95-110615), dovrà essere trasmesso all'Autorità Idraulica competente (Provincia di Pesaro e Urbino), ai fini dell'autorizzazione ai sensi del R.D. 523/1904, e all'Autorità di bacino regionale.

3. Gli interventi edilizi in tali aree dovranno rispettare le seguenti prescrizioni e disposizioni volte a mitigare la vulnerabilità:

a) fermo restando l'attuale indice fondiario (0,5 mq/mq) previsto dal PRG per le nuove costruzioni e gli ampliamenti, l'indice massimo consentito per le demolizioni e ricostruzioni, fedeli e non fedeli ai sensi dell'art. 95 (NTA PRG vigente), non può superare 0,7 mq/mq. Nel computo dell'indice non sono considerate le porzioni poste nel piano terra a pilotis;

b) si assume una quota di allagamento di 3,7 m. s.l.m. per il Settore A e di 4,0 m. s.l.m. per il settore B (già comprensive di un franco di 50 cm). Le quote saranno determinate appoggiandosi al caposaldo IGM95-110615 sul quale si assume una quota di 2,72 m. s.l.m.;

c) i cambi di destinazione d'uso con incremento del carico urbanistico potranno essere realizzati solo se interessano le superfici con piano di calpestio a quota non inferiore a quelle di allagamento sopra richiamate;

d) nel caso di interventi di restauro, ristrutturazione edilizia, manutenzione straordinaria su manufatti esistenti posti a quota inferiore a quelle di allagamento dovranno essere adottati accorgimenti tali da migliorare la loro vulnerabilità (ad

esempio: impermeabilizzazione perimetrale, innalzamento piano di calpestio, porte a tenuta stagna, sistemi anti rigurgito sugli scarichi, ecc.);

e) gli ampliamenti potranno essere realizzati solo se posti con il piano di calpestio a quota non inferiore a quelle di allagamento sopra indicate e potranno essere posti su pilotis oppure su strutture esistenti;

f) gli interventi di nuova costruzione e le ricostruzioni potranno essere realizzati solo se posti con il piano di calpestio a quota non inferiore a quelle di allagamento sopra indicate e realizzati su pilotis; dovrà essere previsto, salvo motivata impossibilità tecnica, un accesso diretto pedonale su viale Romagna quale via di fuga in caso di allagamento;

g) le superfici esterne e quelle poste sotto il piano a pilotis potranno essere destinate a parcheggio privato nella misura massima di 1mq/10mc, fatte salve le superfici a parcheggio esistenti alla data di entrata in vigore delle norme di salvaguardia del P.A.I. (12/09/2003) e legittimamente assentite; eventuali parcheggi aggiuntivi richiesti dalla vigente normativa urbanistica dovranno essere posti su superfici situate a quota non inferiore a quella di allagamento sopra indicata, oppure all'esterno dell'area inondabile, oppure potranno essere monetizzati secondo le disposizioni urbanistiche vigenti;

h) la porzione sotto i pilotis dovrà risultare sgombra da qualsiasi manufatto ed elemento fisso, se non per i vani strettamente necessari per i collegamenti verticali;

i) evitare modifiche alle quote attuali del terreno; la porzione sotto i pilotis potrà essere innalzata rispetto alla situazione attuale, entro un massimo di 30 cm dal piano delle superfici esterne, purché nell'ambito di ogni lotto di intervento non si determini una riduzione dei volumi di allagamento rispetto alla situazione ante-operam (considerando le quote di allagamento sopra richiamate) e purché non determini un incremento di pericolosità di allagamento per le aree limitrofe;

j) nell'esigenza di realizzare setti per ragioni sismiche, questi dovranno essere posti in modo tale da non impedire il deflusso delle acque;

k) gli impianti elettrici saranno posti a quota superiore a quella della quota di allagamento o inseriti in contenitori a tenuta stagna certificati per tenuta a battente d'acqua;

- l) sono adottate delle misure specifiche per ottenere una adeguata resistenza delle strutture alle situazioni di battente d'acqua e sono adottate misure adeguate di difesa delle fondazioni superficiali contro le erosioni e le variazioni delle pressioni idrostatiche indotte dagli allagamenti;*
- m) le recinzioni dovranno avere fondazioni che non fuoriescano dal piano campagna e che siano sommergibili e trasparenti al flusso delle acque ed orientate, se possibile, nel senso parallelo al flusso delle acque ipotizzato;*
- n) per gli interventi previsti agli artt. 7 e 9 delle N.d.A. del P.A.I. dovrà esserne dimostrata, nella verifica tecnica, l'eventuale compatibilità con il livello di rischio, considerando le quote di allagamento sopra indicate;*
- o) ogni intervento edilizio eseguito nell'area dovrà essere accompagnato da una verifica tecnica, redatta ai sensi dell'art. 9 comma 2 e 3 delle N.d.A. del Piano stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico, corredata di adeguata documentazione tecnica (comprensiva di rilievo topografico appoggiato al caposaldo IGM95-110615, sul quale si assume una quota di 2,72 m.s.l.m.) e fotografica, che dimostri il rispetto delle prescrizioni sopra indicate.”*

23. Dotazioni minime per la sosta privata pertinenziale e pubblica (art. 9)

- c) In base a quanto chiarito nella relazione integrativa “R3 – NTA”, acquisita agli atti con prot. 9302/2025, si conferma la necessità di integrare il comma 2 dell’art. 9 in questione con le seguenti specificazioni evidenziate in neretto:

“2. La dotazione minima di parcheggi privati e pubblici prevista non potrà comunque essere inferiore alla minima quantità stabilita dalla L. 1150/1942 art. 41 sexies e ss.mm.ii. e dal D.M. 1444/68, nonché dalle norme di settore regionali sul commercio. Le quantità indicate qui di seguito “non sono aggiuntive” rispetto ai minimi di legge e non potranno risultare inferiori a questi. In sede attuativa dovrà essere fatta una doppia verifica delle dotazioni minime dei parcheggi nel rispetto dei minimi di legge e nel rispetto delle seguenti dotazioni di piano sempre relativamente alle attività commerciali:”
- d) All’ultimo capoverso della lettera d) del comma 2, dell’art. 9, si prevede la possibilità di monetizzare i parcheggi in tutte le zone per superfici di vendita inferiori a 250 mq: tale

possibilità dovrà essere esclusa nelle zone di nuovo sviluppo di tipo C o D, pertanto tale norma dovrà essere corretta nel modo seguente:

È consentita la monetizzazione in caso di mancato reperimento dello standard nei seguenti casi:

- *nelle zone omogenee A2 qualsiasi sia la superficie di vendita;*
- *in tutte le altre zone per superfici di vendita inferiori a 250 mq, **ad eccezione delle zone destinate a nuovi complessi insediativi o produttivi identificati come aree di nuova trasformazione (PA o PCC o PN).***”.

24. Categorie di intervento (art. 11)

- b) Condividendo quanto evidenziato dal Comune nel documento riferito al primo elenco di refusi (acquisito agli atti con prot. 39447 del 09/10/2024), si prescrive lo stralcio della possibilità di incremento del 20% della superficie esistente dell’edificio principale dalla *“Ristrutturazione edilizia vincolata”* (Ril), contemplata al comma 4, lett. g) dell’articolo 11.

25. Modalità attuative del PRG (art. 12)

- b) Il comma 8 prevede che *“I PA di iniziativa pubblica possono prevedere variazioni ai parametri stabiliti dal presente PRG, senza ricorso a Variante, con un limite massimo di aumento del 15 per cento in termini volumetrici e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri tecnici, quali:*

- a) la densità massima territoriale o fondiaria;*
- b) l'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria;*
- c) l'altezza massima degli edifici;*
- d) la lunghezza massima delle fronti.”*

Tenuto conto dei riflessi che potrebbe avere su alcuni piani particolareggiati (P.P. spiagge, P.P. ex zone B5, ecc.) si ritiene che tale incentivo debba essere stralcio integralmente in quanto non giustificato e neppure associato ad alcune misure condizionanti per il riconoscimento di tale premialità, finalizzate alla sostenibilità ambientale e alla riduzione degli impatti (ad es. l’obbligo di realizzare edifici ad emissioni zero, interventi di rimboschimento, ecc.).

26. Zona A1: Città storico artistica (art. 15 NTA)

- c) Il comma 21 dell'art. 15 delle NTA, riguardante le condizioni per l'installazione dei pannelli solari-termici e fotovoltaici, dovrà essere rimodulato in base a quanto ribadito dalla Soprintendenza con prot. 610 del 15/01/2025 (parere espresso per la conferenza di servizi del 28/01/2025, indetta dal Comune di Fano), tenendo altresì conto degli esiti della sentenza TAR n. 155/2025 sulla definizione di colorazione dei pannelli;
- d) Al comma 16, le Regole 5, 7 e 13, dovranno essere integrate nel modo seguente:
“*in caso di ristrutturazione edilizia e/o di ristrutturazione edilizia vincolata ...*” in quanto tali regole sono associate anche ad edifici classificati con tipologie edilizie che non ammettono la ristrutturazione “pura”.

27. Zone A2: zone con presenza diffusa di tessuti e/o edifici singoli di valore storico architettonico ambientale. (Art. 16 NTA)

- b) Si prescrive lo stralcio dei commi 7, 8 e 10 dell'art. 16 delle NTA.

28. Zone B: Zone totalmente o parzialmente edificate (art. 17 NTA)

- c) I commi 5 (parte in rosso) ed il comma 6 dell'art. 17 delle NTA prevedono la possibilità di deroga dalle distanze dai confini e dalle strade ammettendo costruzioni in allineamento con costruzioni adiacenti; commi tra l'altro estesi a tutte le zone omogenee in base a quanto comunicato dal Comune con la trasmissione dei “refusi 2” – acquisita agli atti con prot. 9304/2025 – dove si evidenzia che tale estensione a tutte le zone omogenee deriva dall'accoglimento della osservazione n. 235 del Consiglio Comunale. Tale norma, per come è stata scritta, si configura in contrasto con le norme sovraordinate riguardanti le distanze dai fabbricati, di cui al DM 1444/68, e dalle strade, di cui al DM 1404/68 e al Nuovo Codice della Strada (Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n. 285 e relativo regolamento di attuazione approvato con DPR 16 dicembre 1992, n. 495) che non ammettono deroghe a dette distanze. Per tali considerazioni le parti in rosso del comma 5 e l'intero comma 6 devono essere stralciati in quanto prive di fondamento legislativo a livello regionale e in contrasto con la normativa statale di riferimento sopra richiamata.

- d) Il comma 9 deve essere stralciato in quanto la L.R. n. 22/2009 (cd. legge Piano Casa), richiamata nel presente comma, è stata abrogata a seguito dell'entrata in vigore della L.R. 19/2023.

29. Zone B1: Zone sature con conservazione impianto urbanistico (art. 18 NTA)

- c) Il comma 12 dell'art. 18 delle NTA prevede le possibilità di ampliamento del 20% per le tipologie "*compendi edilizi a schiera e/o a cortina*" (Sc) classificati "*di pregio*"; tale ampliamento appare in contrasto con le ragioni di tutela degli edifici di pregio ed incoerente con la previsione di cui al comma 9 che limita gli interventi alla manutenzione, al restauro e risanamento conservativo e alla ristrutturazione edilizia vincolata ossia con l'esclusione degli interventi volumetrici. Si prescrive pertanto lo stralcio integrale del predetto comma 12.
- d) In merito al refuso indicato dal Comune nel documento acquisito agli atti con prot. 39447/2024, relativo all'eliminazione delle zone retinate come "*lotti rilevanti*" si precisa che tale aggiornamento, in accoglimento alle osservazioni catalogate con il n. 58 e 95, dovrà di fatto prevedere anche lo stralcio del relativo comma 8 contenuto nell'articolo 18 delle NTA.

30. Zone B3: Zone di completamento extraurbane (art. 20 NTA)

- c) L'art. 20 delle NTA dovrà essere modificato e ricondotto alla normativa vigente, stralciando altresì la possibilità di edificare nuove costruzioni nei lotti liberi e facendo salvi i P.P. attualmente vigenti ed approvati con D.C.C. n. 111/1999 e D.C.C. n. 32/2013.
- d) Dalle tavole di azionamento delle zone B3 dovranno essere stralciate le aree che non verificano la percentuale di superficie coperta prescritta dal DM 1444/68 per le zone B, indicate nel documento integrativo denominato "*elaborato 3_4_TAB_nuclei_nuove_B3_all_AGG*", ed identificati con le sigle "*N2023_18*", "*N2023_19*", "*N2023_20*", "*N2023_21*".

31. Zone B4: zone convenzionate (ex lottizzazioni) - (art. 21 NTA)

- d) Il comma 1 dell'art. 21 delle NTA andrà integrato nel modo seguente:

“1. Le zone B4 sono ~~le zone che corrispondono ad aree che sono state oggetto di Piani di lottizzazioni già attuati in tutto od in parte.~~ le zone residenziali di completamento che ricomprendono lotti edificabili interni a Piani di lottizzazioni già convenzionati e ineditati restando in vigore per tutto il tempo residuo di validità i piani urbanistici approvati prima dell’adozione delle seguenti norme; alla loro scadenza - e per la parte non ancora attuata - rimane fermo a tempo indeterminato l’obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabilite nei rispettivi piani. ”.

e) Il comma 3 andrà integrato nel modo seguente:

“3. Quando nelle tavole “Zonizzazione zone urbane” viene riportato l’indice di zona, questo prevale su quello indicato nel rispettivo piano attuativo ed è consentita la costruzione di nuovi edifici, nel rispetto di tale indice, con l’obbligo di rispettare gli allineamenti e le eventuali ulteriori prescrizioni di zona stabilite nei rispettivi PA, purché siano già state realizzate le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e sia garantito il soddisfacimento degli standard urbanistici prescritto per le Zone C correlato all’incremento del carico insediativo derivante dall’indice di zona. ”.

f) Il comma 4 andrà integrato nel modo seguente:

“4. Nei casi di cui al comma 3 il Piano si attua per intervento diretto purché siano state già realizzate tutte le opere di urbanizzazione e gli standard previsti dal piano di lottizzazione. ”.

32. Zone VP: zone a verde privato (art. 22 NTA)

- c) Si prescrive lo stralcio dei commi 4 e 6 dell’articolo 22 delle NTA in quanto non sono coerenti con la destinazione di verde privato.
- d) Le aree VP cartografate nelle tavole di azionamento dovranno essere verificate in base all’effettivo stato dei luoghi e alla loro rispondenza con la definizione di zona. In particolare si cita l’area ubicata lungo la strada Statale Adriatica (Foglio 11, mappale n. 106/parte), che, da una verifica a campione, risulta del tutto incongruente con lo stato di fatto dell’area, costituita dai piazzali asfaltati di pertinenza di attività commerciali (autolavaggio, bar, ristorante), attualmente utilizzate come aree di sosta a servizio delle attività esistenti; tale area non può essere qualificata fra le “... aree verdi intercluse di

particolare valore naturale e paesaggistico o per le quali esiste l'esigenza alla conservazione di proprietà ed uso privato.” di cui al comma 1 dell'articolo 22.

33. Zone destinate a nuovi complessi insediativi (comparti): norme generali (art. 23 NTA)

- c) il secondo capoverso del comma 3 dell'art. 23 delle NTA presenta delle ambiguità e pertanto si prescrivono le seguenti integrazioni:

*“3. Le quantità riferite alle aree per spazi pubblici attrezzati ed ai parcheggi sono quelle prescritte dal presente PRG per ogni singola Area di Trasformazione, anche se superiori a quelle derivanti dalla mera applicazione del DM 1444/1968 come integrati dall'art. 21 della L.R. 34/92. Potranno essere eventualmente rimodulate le quantità tra parcheggi e aree a verde attrezzato ferma restando la quantità complessiva indicata **e nel rispetto delle dotazioni minime inderogabili di legge.***

*Qualora non espressamente indicata nella Scheda tecnica del Comparto di riferimento, **per le sole zone di carattere industriale D**, la quantità degli standard pubblici prescritti potrà essere ridotta o eliminata a favore di parcheggi pubblici o di uso pubblico e verde pubblico o di uso pubblico, **ai sensi dell'art. 5, punto 1) del D.M. 1444/68.** Rimane comunque a carico dei proponenti la verifica della rispondenza quantitativa delle aree a standard con i minimi imposti dal suddetto decreto.”.*

- d) Il comma 14 andrà stralciato integralmente in quanto è del tutto elusivo e privo di consistenza: in particolare il richiamato capitolo 9 del Rapporto Ambientale di VAS, nei fatti, contiene le stesse norme prescrittive contenute nelle schede tecniche dei comparti, tra l'altro già richiamate al comma 5 dello stesso articolo, confondendo l'apparato regolativo con quello analitico; il rapporto ambientale è un documento di analisi che non ha valore regolativo, pertanto non si ritiene corretto richiamarlo in modo così generico nelle NTA; sono le NTA stesse che devono tradurre gli obiettivi del rapporto ambientale al loro interno, attraverso le regole da rispettare nell'attuazione degli interventi.

34. Classificazione zone produttive e commerciali (art. 27)

- c) Similarmente per quanto già detto per l'articolo 17 (norme generali delle zone B), il comma 2 dell'art. 27 delle NTA andrà stralciato in quanto concede, per le edificazioni, deroghe alle distanze dalle strade non ammesse dalle leggi di riferimento.

d) Si ritiene opportuno integrare il seguente comma 4 nel modo seguente:

“4. È sempre ammessa la costruzione a confine nel caso di presentazione di progetto unitario comprendente più lotti o in aderenza nel caso di costruzioni contermini già esistenti a confine, fatti salvi i diritti di terzi.”.

35. Zone D: zone destinate agli insediamenti produttivi, commerciali, direzionali, turistico alberghiero e turistico ricreativo - D1, D2, D3 e D4 – (artt. da 28 a 31 NTA)

b) Al fine di una maggiore chiarezza e precisione dei suddetti articoli si ritiene opportuno integrare i commi 2 degli articoli 28, 29, 30 e 31 delle NTA, che fanno riferimento rispettivamente alle zone D1, D2, D3 e D4, nel seguente modo:

- Zone D1, D2 e D3:

“2. In tali zone il Piano si attua:

a);

b) attraverso Piani di attuazione per le parti di nuova formazione, ai sensi degli artt. 23, 24, 25 e 26, estesi all'intera area del Comparto unitario così come perimetrato nelle tavole di Piano.”.

- Zona D4:

“2. In tali zone il Piano si attua:

a);

b) attraverso Piani di Attuazione o Permesso di Costruire Convenzionato per le parti di nuova formazione, ai sensi degli artt. 23, 24, 25 e 26.”.

36. Zone per attrezzature a verde gioco e sport - F3 (art. 51)

b) Ai fini di una maggiore esaustività e completezza del testo normativo, il comma 10 dell'art. 51 delle NTA dovrà essere integrato riportando nel dettaglio le condizioni dettate dalla Regione Marche nel richiamato parere n. 3784/21.

37. Zone per parcheggio - F4 (art. 52)

c) L'articolo 52 delle NTA dovrà essere integrato con il nuovo comma 8, qui di seguito riportato, relativo alle alberature da prevedere obbligatoriamente nei parcheggi scoperti (Ms), così come indicato dal vigente PTC e dal Regolamento Edilizio Tipo Regionale:

“8. La scelta delle soluzioni progettuali dovrà essere finalizzata alla mitigazione degli impatti visivi e di inquinamento nonché al miglioramento della qualità degli spazi aperti e all’ombreggiamento delle auto. A tal fine detto nuovo comma dovrà riportare le seguenti indicazioni/prescrizioni:

- Dovrà essere prevista la quantità di almeno 1 albero ogni 25 mq di superficie, ovvero ogni due posti auto;*
- Per l’impianto delle alberate dovrà essere valutato attentamente l’orientamento dei posti auto in relazione ai punti cardinali e quindi la migliore disposizione degli alberi in funzione dell’ombreggiamento;*
- La superficie di sosta dovrà essere realizzata preferibilmente con materiali permeabili (es. grigliato), mentre le aree di manovra potranno essere realizzate in asfalto o altri materiali impermeabili;*
- Le specie arboree da utilizzare nei parcheggi devono rispondere alle seguenti caratteristiche:*
 - ✓ specie con elevata capacità di ombreggiamento durante il periodo estivo appartenenti a specie locali o naturalizzate e non invasive, (escludendo le specie esotiche invasive e/o idroesigenti);*
 - ✓ specie con apparato radicale contenuto e profondo e con chioma rotondeggiante;*
 - ✓ specie caratterizzate dall’assenza di fruttificazione e essudati.”*

d) Si concorda con la proposta formulata dal Comune nel primo elenco dei “refusi” (acquisito agli atti con prot. 39447/2024) di cambiare l’acronimo “Mt” per le aree di sosta attrezzate, di cui al comma 6 del presente articolo.

38. Zone per attrezzature pubbliche di interesse generale - F5 (art.53)

b) Il comma 2 contiene un rimando errato qui di seguito evidenziato:

*“2. Le destinazioni d’uso riferite alle zone F5 sono quelle riportate al comma 1 lett. ~~e), f), g), h)~~ **a), b), c) e d).**”.*

39. Interventi su edifici esistenti (art. 117)

b) L’ultima parte del comma 3 andrà stralciata, come di seguito evidenziato, in quanto

contrasta con le norme sovraordinate, non derogabili dal PRG:

“3. Gli edifici aventi impianto edilizio preesistente alla data di adozione del presente PRG potranno, fermo restando il rispetto dell’indice di edificabilità, sopraelevare di un piano, nel limite dell’altezza massima prevista per la zona, ~~ed in deroga al distacco dai confini, tra gli edifici e alla distanza dalle strade. Tale norma non trova applicazione per gli edifici a schiera.~~”.

40. Azioni di rinnovamento urbano su trasformazioni non congruenti (art. 118)

- b) Tale articolo andrà stralciato integralmente in quanto surroga in modo improprio la disciplina sovraordinata in materia di “*Vigilanza sull’attività urbanistico-edilizia, responsabilità e sanzioni*” di cui al TITOLO IV del D.P.R. 380/2001: Disciplina totalmente sottratta alla potestà normativa comunale ancorché di carattere pianificatorio.

5.4.2 Rilievi in merito al sistema delle zone agricole

Fermo restando la diretta e integrale prevalenza delle norme della L.R. n. 13 /1990 sulle contrastanti e difformi previsioni degli strumenti urbanistici comunali e dei regolamenti edilizi che non abbiano carattere più restrittivo, si prescrivono le seguenti modifiche alle NTA delle zone agricole:

9. Le zone agricole. Norme generali (art. 32)

- b) Il comma 1 dell’art. 32 delle NTA, qui di seguito riportato, andrà integrato nel modo seguente, in conformità alla L.R. 13/1990:

*“1. Le zone agricole sono le parti del territorio destinate **esclusivamente alle** attività dirette alla coltivazione dei fondi, alla silvicoltura, allevamento del bestiame e alle altre attività connesse ivi compreso l’agriturismo, assimilabili alle zone omogenee “E” ai sensi del D.M. 02/04/1968 n. 1444.”.*

10. Nuove costruzioni nelle zone agricole (art. 34)

- b) L’articolo 34 delle NTA, al fine di allinearsi correttamente all’art. 3 della L.R. 13/1990 da cui è mutuato, dovrà essere integrato con il presente comma:

*“2 bis. **Nessun'altra costruzione nuova può insediarsi nelle zone agricole fatta***

eccezione per quelle consentite dalla legislazione vigente.”.

11. Edifici per allevamenti zootecnici e lagoni (art. 38)

- b) L'articolo 38 delle NTA, mutuato dall'art. 9 della L.R.13/1990, dovrà essere integrato con quanto dettato al comma 3 del citato articolo, ossia:

“3. I lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica devono essere posti a ml. 100 dalle abitazioni e dai confini e devono essere realizzati all'interno della zona di protezione di cui alla lettera a) del comma 2.”.

12. Manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici (art. 41)

- b) L'articolo 41 delle NTA andrà stralciato totalmente in quanto contempla la possibilità di realizzare nuove tipologie di annessi e manufatti non ammesse dalla citata L.R. 13/1990, configurandosi più estensivo della legge regionale.

13. Zone agricole: E1 (art. 43)

- c) Il comma 2 dell'art. 43 delle NTA andrà in parte stralciato, come di seguito evidenziato, in quanto non è conforme alla L.R. 13/1990:

“2. Nelle zone E1 sono ammesse tutte le nuove costruzioni e gli interventi consentiti dall'art. 3 della LR 13/1990 e riportati al comma 2 dell'art.34 delle presenti norme; sono inoltre ammessi i manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici di cui all'art.41.”.

- d) L'ultimo capoverso della lett. c), contenuta nel comma 3 dell'art. 43, andrà stralciato in quanto non conforme con quanto contenuto all'art. 2 della L.R. 13/1990.

14. Zone agricole di rispetto: zone E3 (art. 45)

- d) L'ultimo capoverso del comma 2 dell'art. 45 delle NTA andrà stralciato come di seguito evidenziato, in quanto non è conforme alla L.R. 13/1990:

“2... Sono inoltre ammessi i manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici di cui all'art.41”.

- e) Il comma 3, in coerenza con l'art. 11 della L.R. 13/1990, andrà corretto nel modo

seguente:

*“3. Nelle zone E3 è prevista la realizzazione di punti vendita **per la commercializzazione di prodotti agricoli, ai sensi dell’art. 11 della L.R. 13/1990.** ~~per poter esercitare l’attività di compravendita di prodotti complementari ed accessori al prodotto base.~~ La superficie di vendita dell’attività deve avere una Superficie inferiore ai mq 250 **e comunque con un volume non superiore all’indice di fabbricabilità di 1 mc/mq; e la costruzione** deve essere obbligatoriamente abbinata alla serra o edificio di proprietà.”.*

- f) Il comma 4 deve essere stralciato integralmente in quanto non è conforme alla L.R. 13/1990.

~~“4. È altresì consentita la realizzazione di chioschi in legno o altro materiale leggero, per una dimensione max. di 36 mq. e con un’altezza massima di 3 m. Per tali fattispecie di manufatti non sono consentite opere in muratura, calcestruzzo o cemento armato.”.~~

15. Zone agricole di ristrutturazione ambientale: zone E4 (art. 46)

- b) Come per i precedenti articoli 43 e 45 il comma 5 dell’art. 46 delle NTA deve essere stralciato:

~~“5. Sono inoltre ammessi i manufatti per l’attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici di cui all’art.41.”.~~

16. Attività agricole ad ordinamento intensivo (art. 47)

- b) Come per il precedente comma 3 dell’articolo 45, anche l’articolo 47 delle NTA deve essere ricondotto all’art. 11 della L.R. 13/1990 con eventuali limiti più restrittivi ma sempre nel rispetto della legge, pertanto andrà formulato nel modo seguente:

*“1. È consentito agli imprenditori agricoli professionali, che dimostrino di svolgere attività agricola ad ordinamento colturale intensivo, (ortaggi, frutta, vino, olio, formaggio, fiori, piante, carni suine, bovine, ovine) di realizzare all’interno del proprio fondo agricolo, una struttura destinata alla ~~vendita di prodotti aziendali~~ **commercializzazione di prodotti prevalentemente aziendali, ai sensi dell’art. 11 della L.R. 13/1990, ed extra aziendali (chiosco),** fino ad un massimo di 36 mq **e comunque con un volume non superiore all’indice di fabbricabilità di 1 mc/mq;** Le costruzioni dovranno avere un’altezza massima $H_{max}=2.50$ ml.”.*

- Lotto minimo: 2 ha”.

4.4.3 Rilievi in merito alle aree di trasformazione

41. Comparto AT-07-PA ex ST4-P29 (tav. 5 Paleotta)

Considerato che il nuovo PRG propone, per la zona racchiusa all'interno del comparto in oggetto, un cambio di destinazione d'uso rispetto alle previsioni vigenti (da “zona attrezzata per lo sport” viene proposta una destinazione “commerciale”), si rileva che tale indicazione contrasta con le NTA del piano GIZC, in quanto gran parte dell'area considerata ricade nella “*Fascia di rispetto*” (così come definita all'art. 3 delle NTA del piano di GIZC). In particolare, al comma 10 dell'art. 22 delle NTA del piano di GIZC viene indicato che, all'interno della fascia di rispetto, “... *per motivi di pubblica utilità, è consentito il cambio di destinazione d'uso a condizione che lo stesso non comporti un aumento della classe di esposizione come definita dalla DGR n. 53/2014 e che l'intervento sia di estensione inferiore a 1 ha.*”. Nella fattispecie, la nuova previsione comporta un aumento della classe di esposizione passando dall'attuale Classe II alla Classe IV.

Per quanto sopra motivato si prescrive lo stralcio della proposta formulata per il comparto in oggetto con il nuovo PRG 2023 riconducendo la previsione urbanistica della zona a quella indicata dal vigente PRG.

42. Comparto AT-10-PA ex ST1-P02 (tav. 6 Porto)

Valutato il contesto urbanizzato e che il comparto racchiude al suo interno un edificio turistico-ricettivo in disuso da anni ubicato in un ambito costiero vulnerabile, al fine di valutare con attenzione le scelte progettuali, si suggerisce di attuare il comparto in oggetto tramite la redazione di uno specifico Piano di Recupero (ai sensi degli articoli 27 e 28 della L. n. 457/1978). Rilevato che gran parte dell'area considerata ricade all'interno della “Fascia di rispetto” e per circa metà della sua superficie all'interno della “Zona dei 100 metri”, così come identificate dal Piano di GIZC, durante la fase progettuale di trasformazione del comparto, facendo specifico riferimento alla quota destinata alla residenza di nuova previsione, dovranno essere rispettate le indicazioni e le prescrizioni previste dalle NTA del Piano GIZC, con particolare riferimento all'articolo 22 (e relativa tabella 2).

Sempre in conformità con le norme del piano GIZC, si prescrive lo stralcio dell'indicazione contenuta nelle *“Prescrizioni specifiche”* della scheda del Comparto AT-10-PA che ammette la possibilità di realizzare un parcheggio interrato.

43. Comparto AT-15-PA ex ST4-P30 (tav. 3 Fenile -Tavola spazi aperti)

Rilevato che in corrispondenza del nuovo comparto AT-15-PA, la fascia di rispetto stradale confinante strada provinciale n. 45 viene notevolmente ridotta senza alcuna ragione apparente in violazione del Codice della Strada; si prescrive pertanto di ripristinare il corretto limite della fascia di rispetto stradale nel rispetto del D.P.R. n. 495/1992 e del relativo *“Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada”*. Inoltre, si prescrive di recepire le prescrizioni già dettate a suo tempo formulate durante le procedure di VAS in occasione di una precedente variante urbanistica (vedi Determina dirigenziale n. 3402 del 15/12/2010 dell'ex Servizio 4.1 della Provincia di Pesaro e Urbino), e recepiti all'interno della vigente scheda comparto contraddistinta dalla sigla ST4_P30.

44. Comparto AT-22-PA ex ST1-P08 (tav. 9 Centro storico)

Le *“Prescrizioni specifiche”* della scheda del Comparto AT-22-PA consentono *“... la suddivisione del presente comparto in più comparti funzionalmente autonomi nell'ambito dell'approvazione del piano attuativo unitario.”*. Considerato lo stato dei luoghi e il contesto urbano ed infrastrutturale esistente si formula la seguente prescrizione da inserire all'interno delle *“Prescrizioni specifiche”* della scheda progetto del comparto: *“Durante la fase della progettazione esecutiva del piano attuativo unitario, nella sua eventuale suddivisione in sub-comparti, dovrà essere dimostrata l'autonomia funzionale degli stessi in riguardo all'accessibilità e alla quantità di aree da destinare a standard (verde pubblico e parcheggi).”*.

45. Comparto AT-24-PA ex ST1-P06 (tav. 10 Sassonia)

Si invita l'amministrazione comunale a correggere un refuso rilevato nelle *“Prescrizioni specifiche”* della scheda del comparto in oggetto. Nel dettaglio, nel secondo punto, dovrà essere sostituito il riferimento alla variante urbanistica approvata con delibera di

“Consiglio Comunale n. 189 del 18/11/2023” con quello relativo alla delibera di “Giunta Comunale n. 115 del 11/04/2024”.

46. Comparto AT-26-PA (tav. 10 Sassonia e tav. 15 Baia Metauro)

Considerata la qualità paesaggistica e la potenzialità intrinseca nell’area come serbatoio di biodiversità e per le opportunità che si presentano per ricostruire lembi di habitat tipici dei litorali costieri, si prescrive di elaborare il progetto esecutivo di trasformazione del Comparto AT-26-PA, ponendo la massima attenzione nel regolamentare lo svolgimento di tutte le attività di manutenzione delle aree destinate alla fruizione turistica, le quali saranno volte alla salvaguardia e alla cura nel mantenere quei piccoli elementi naturali che arricchiscono notevolmente la biodiversità dei litorali, limitando o negando, ad esempio, l’accesso all’arenile a mezzi fuoristrada. In secondo luogo, le nuove proposte progettuali non dovranno alterare, ma anzi dovranno essere mirate a gestire e potenziare i frammenti di habitat presenti, tipici del litorale costiero anche attraverso un’operazione di ricucitura/riconnessione con gli esistenti elementi costitutivi della REM (*Stepping Stone* - spiaggia della Sassonia - e *Nodo* – Sito Rete Natura 2000 IT5310022 “*Fiume Metauro da Pian di Zucca alla foce*”).

Si evidenzia che proprio la rarefazione a cui sono andate incontro le formazioni vegetali delle spiagge, e con esse la fauna che vi si insedia, fa sì che tutti i tratti ancora parzialmente integri siano di grande interesse conservazionistico e per questo meritevoli di particolari attenzioni nell’ambito della loro implementazione all’interno della Rete Ecologica Locale. Considerato che gran parte dell’area ricade all’interno della “*Fascia di rispetto*” dei 100 metri del piano GIZC, le nuove ed eventuali volumetrie dovranno essere ubicate all’esterno di tale fascia.

47. Comparto AT-27-PA (tav. 11 Carignano e tav. 5 Carignano – Spazi aperti)

Si invita l’amministrazione comunale a correggere un refuso rilevato nella scheda del Comparto AT-27-PA. In particolare il riferimento alla Tavola della Struttura non è “*Tav. n. 5 Carignano*” ma è “*Tav. n. 11 Carignano*”. Nel settimo comma delle prescrizioni specifiche il riferimento alla scheda d’intervento non è la “*t4*” ma la “*14*”.

48. Comparto AT-29-PA (tav. 11 Carignano e tav. 5 Carignano – Spazi aperti)

Si invita l'amministrazione comunale a correggere un refuso rilevato nella scheda del Comparto AT-29-PA. In particolare si tratta del riferimento alla Tavola della Struttura che non è "*Tav. n. 5 Carignano*" ma è "*Tav. n. 11 Carignano*".

49. Comparto AT-30-PA (tav. 6 Monte Giove – Spazi aperti)

Si invita l'amministrazione comunale a correggere un refuso rilevato nella scheda del Comparto AT-30-PA. In particolare si tratta del riferimento alla Tavola della Struttura "*Tav. n. 6 Monte Giove*" che nella realtà non esiste tra gli elaborati di piano.

50. Comparto AT-32-PA (tav. 12 Centinarola)

Considerato il contesto semi naturale ed antropico, la posizione, la morfologia del terreno su cui verranno realizzati gli interventi proposti e i punti di vista dai quali risalteranno i nuovi volumi di progetto, si evidenzia la necessità di mitigare il loro impatto visivo attraverso un'attenta e dettagliata progettazione del verde. A tal fine, in sede di pianificazione attuativa, si prescrive la redazione di uno specifico "*Piano del verde*" consistente nella creazione di un elaborato progettuale in cui sia dettagliata la piantumazione delle essenze arboree da mettere a dimora: tale piano, che dovrà essere esteso anche all'area destinata ad ospitare i parcheggi pubblici, dovrà seguire principio generale quello della realizzazione, lungo il perimetro dell'intera zona ed in particolare lungo i margini della via Monfalcone (principale strada di accesso al comparto), di una barriera discontinua di verde, visiva e frangi rumore, con il fine di separare e connettere gli insediamenti esistenti con l'ambiente circostante. Tale barriera dovrà essere costituita da essenze arboree di alto fusto e siepi autoctone in cui le prime dovranno avere al momento della loro piantumazione un diametro del fusto non inferiore ai 10 cm. ed un'altezza minima di 1,5 mt.

Le aree destinate a parcheggio dovranno essere alberate con specie arboree di alto fusto appartenenti a specie locali o naturalizzate e non invasive. La superficie degli stalli adibiti alla sosta dei veicoli dovrà essere preferibilmente pavimentata con materiali permeabili o semipermeabili.

51. Comparto AT-41-PA ex ST5-P89 (tav. 06 Monte Giove - Spazi aperti)

In conformità con quanto contenuto nella delibera di C.C. n. 194 del 30/10/2024, con la quale si è ritenuto di recepire i rilievi contenuti nel Decreto del Presidente della Provincia di Pesaro e Urbino n. 254 del 04/10/2024 e dell'allegato parere istruttorio (prot. n. 38370 del 01/10/2024), si prescrive di aggiornare il contenuto della scheda del Comparto AT-41-PA ed in particolare la parte relativa alle "*Prescrizioni specifiche*".

52. Comparto AT-43-PA ex ST3-P38bis (tav. 14 Vallato)

Attraverso precise e specifiche indicazioni, che andranno inserite all'interno del paragrafo "*Prescrizioni specifiche*" della scheda del comparto, l'amministrazione comunale dovrà chiarire i rapporti che intercorrono tra la nuova viabilità di progetto (in corrispondenza di via del Ponte e il suo incrocio con via degli Olmi – nuova rotatoria) e le previsioni attuative interne al comparto AT-43-PA. In particolare si dovrà dare atto delle modalità di realizzazione della rotatoria dei soggetti che si faranno carico delle relative spese di realizzazione.

Durante la fase di progettazione esecutiva degli interventi previsti, si prescrive anche la salvaguardia del filare di lecci disposto lungo il confine con via degli Olmi.

53. Comparto AT-44-PA (tav. 14 Vallato) – Nuovo Comparto

Considerata la necessità di mantenere l'identità storico-architettonica del "*Villaggio Ciano*", per l'intero comparto si prescrive la redazione di uno specifico Piano di Recupero (ai sensi degli articoli 27 e 28 della L. n. 457/1978) all'interno del quale dovranno essere censiti tutti gli edifici presenti al suo interno (in sintonia con il principio contenuto nel secondo capoverso del comma 6, art. 25 delle NTA del vigente PRG) distinguendo quelli classificabili come "permanenze" dello storico "*Villaggio Ciano*" da quelli realizzati in epoca più recente. Il Piano dovrà poi definire caso per caso gli interventi ammissibili con il fine ultimo di conservare e salvaguardare l'immagine estetica storico-architettonica complessiva del quartiere.

A tal fine, così come già previsto dalle attuali norme di piano (art. 25, comma 6) per gli edifici che saranno individuati e censiti dal Piano di Recupero come appartenenti a quelli dello storico "*Villaggio Ciano*", si prescrive che "*L'area di sedime degli edifici esistenti*

deve sostanzialmente rimanere immutata, salvaguardando i giardini privati esistenti". Infine, il Piano di Recupero dovrà valutare caso per caso l'eventuale possibilità di ammettere ampliamenti volumetrici pari al 20% solo nei casi di sopraelevazione (così come attualmente concesso dalle vigenti norme di piano) ad esclusione, naturalmente, degli edifici che a seguito del censimento saranno classificati come "permanenze" dell'impianto originario dello storico "*Villaggio Ciano*".

54. Comparto AT-55-PA ex ST5-P86 (tav. 20 Rosciano Nord)

Al fine di rendere maggiormente leggibile la parte dedicata alla descrizione delle "*Destinazioni d'uso*", si prescrive la revisione grafica della scheda AT-55-PA.

55. Comparto AT-72-PA ex ST5-P66 (tav. 24 Chiaruccia)

Al fine di evitare la creazione di aree densamente edificate e rendere l'area di nuova previsione maggiormente legata al contesto urbanizzato e a quello paesaggistico circostante, in cui quest'ultimo conserva specifici valori derivanti dalle permanenze storiche dell'antica centuriazione romana, si prescrive la sostituzione dell'attuale indice di edificabilità territoriale pari a 0,20 mq/mq con quello di 0,10 mq/mq dimezzando di fatto le potenzialità edificatorie previste.

56. Comparto AT-80-PA ex ST5-P33 (tav. 27 Carrara)

Il primo comma delle *Prescrizioni specifiche* contenuto nella scheda del comparto AT-80-PA contiene un refuso, pertanto si invita l'amministrazione comunale a sostituire integralmente il testo attuale con quello qui di seguito riportato: "*Il Comparto di cui alla presente scheda individua un'area di espansione residenziale di ricucitura urbana in località Carrara.*".

57. Comparto AT-94-PA ex ST5-P42 (tav. 29 Bellocchi)

Considerato il contesto semi naturale ed antropico, la posizione, la morfologia del terreno su cui verranno realizzati gli interventi proposti e i punti di vista dai quali risalteranno i nuovi volumi di progetto, si evidenzia la necessità di mitigare il loro impatto visivo attraverso un'attenta e dettagliata progettazione del verde.

A tal fine, in sede di pianificazione attuativa, si prescrive la redazione di uno specifico “*Piano del verde*” consistente nella creazione di un elaborato progettuale in cui sia dettagliata la piantumazione delle essenze arboree da mettere a dimora: tale piano dovrà seguire come principio generale quello della realizzazione, lungo il perimetro dell’intera zona ed in particolare lungo i margini della via Undicesima strada e via Tredicesima strada, di una barriera discontinua di verde, visiva e frangi rumore, con il fine di separare e connettere gli insediamenti esistenti con l’ambiente seminaturale circostante. Tale barriera dovrà essere costituita da essenze arboree di alto fusto e siepi autoctone in cui le prime dovranno avere al momento della loro piantumazione un diametro del fusto non inferiore ai 10 cm. ed un’altezza minima di 1,5 mt. Le aree destinate a parcheggio dovranno essere alberate con specie arboree di alto fusto appartenenti a specie locali o naturalizzate e non invasive. La superficie degli stalli adibiti alla sosta dei veicoli dovrà essere preferibilmente pavimentata con materiali permeabili o semipermeabili.

58. Comparto AT-105-PA ex ST5-P38 (Tav. 37 Bellocchi industriale sud)

Si invita l’amministrazione comunale a correggere il refuso presente nella scheda comparto AT-105-PA sostituendo il riferimento alla “*Tav. n. 39 Camminate*” con la “*Tav. n. 37 Bellocchi industriale sud*”.

59. Comparto AT-107-PA ex ST6-P25 (Tav. 39 Caminate)

Si invita l’amministrazione comunale a correggere il refuso presente nella scheda comparto AT-107-PA sostituendo il riferimento alla “*Tav. n. 37 Bellocchi industriale sud*” con la “*Tav. n. 39 Camminate*”.

60. Comparto AT-108-PA ex ST6-P18 (Tav. 40 Torrette sud)

Valutati attentamente tutti gli aspetti ambientali che interessano l’area in oggetto, con la finalità di garantire un elevato grado di protezione dell’ambiente e contribuire all’integrazione di preventive considerazioni ambientali, durante la fase di elaborazione esecutiva del piano attuativo, si dovrà porre la massima attenzione nel determinare le scelte progettuali coerentemente ed in funzione al contesto ambientale attuale favorendo le condizioni per un suo sviluppo sostenibile. Pertanto, il piano attuativo dovrà essere

accompagnato da uno specifico piano del verde, nell'ambito del quale andranno individuate tutte le sistemazioni del terreno e le piantumazioni delle aree a verde nelle quali dovranno essere messe a dimora essenze arboree ed arbustive autoctone. La sistemazione del verde sarà computata come opera di urbanizzazione e come tale dovrà essere oggetto di precisi riferimenti, con particolare riferimento ai tempi e ai modi di esecuzione delle opere e all'approntamento di idonee garanzie anche fideiussorie riguardanti l'attecchimento delle essenze vegetali, i quali dovranno essere contenuti nell'atto di loro convenzionamento.

61. Comparto AT-109-PA e Comparto AT-145-PA ex ST6-P19 (tav. 40 Torrette sud)

Premesso che l'ubicazione di nuove strutture commerciali di rilevanza zonale deve essere fatta con estrema attenzione valutando il complesso insediativo e territoriale esistente e la dotazione delle infrastrutture legate alla mobilità, per il comparto AT-145-PA si prescrive di restringere la possibilità di realizzare strutture commerciali sino a Ms2. Si ricorda inoltre che la realizzazione di due o più strutture di vendita commerciali nei due comparti confinanti, AT-109-PA e AT-145-PA, che possono dare origine ad una concentrazione di medie strutture di vendita, in cui la superficie di vendita complessiva dei singoli esercizi raggiunge la dimensione di una grande struttura di vendita, non è conforme alle previsioni del vigente PTC della Provincia di Pesaro e Urbino.

62. Comparto AT-112-PA ex ST6-P21 (Tav. 40 Torrette sud)

Così come indicato nelle schede relative ai limitrofi comparti AT-111-PA e AT-114-PA, si prescrive di integrare il secondo comma delle "Prescrizioni specifiche" contenute nella scheda del Comparto AT-112-PA con l'indicazione di "lasciare una permeabilità per il passaggio verso mare."

63. Comparto AT-117-PA (tav. 41 Ponte Sasso nord)

Considerato che l'area identificata come zona turistico ricreativa all'aria aperta ricade integralmente all'interno della "Fascia di rispetto" definita dal piano di GIZC, e per gran parte è ricompresa nella "Zona dei 30 metri" dal demanio marittimo, la possibilità ammessa dal piano di realizzare un chiosco bar/ristorante per una ST di 100 mq, dovrà

essere attentamente verificata con quanto prescritto all'art. 22 delle NTA del piano di GIZC, e dalle allegate tabelle 1 e 2.

64. Comparto AT-122-PA (tav. 41 Ponte Sasso nord) – Nuovo Comparto

Valutato il conteso territoriale della zona considerata, caratterizzato da un edilizia residenziale rada che si è sviluppata in continuità a nuclei storici rurali esistenti e da un uso delle aree contermini ancora prevalentemente agricolo, si ritiene che la creazione di un'area destinata a campeggio di modeste dimensioni posta a ridosso degli edifici residenziali esistenti comporti una parcellizzazione e frammentazione del tessuto paesaggistico ed ecologico esistente e non rispondente alla sua vocazione naturale. Pertanto, per le considerazioni sopra espresse si prescrive lo stralcio integrale della proposta formulata dal nuovo PRG 2023 ed il contestuale mantenimento delle vigenti previsioni urbanistiche.

65. Comparto AT-129-PA ex ST5-P85 (tav. 16 Sant'Orso)

In conformità con quanto già previsto dal vigente PRG, si prescrive l'inserimento, all'interno della scheda comparto, della quantità di superficie da destinare a “*Standard Verde Pubblico e Sport*”.

66. Comparto AT-131-PA ex ST3-P37 (tav. 18 Ex Zuccherificio)

Si evidenzia che nelle “*Prescrizione specifiche*” contenute nella scheda del Comparto AT-131-PA vi sono riferimenti all'indicazione di strutture commerciali (*Medie strutture superiore M2*) così come identificate nella L.R. n. 26/1999 la quale è ormai stata abrogata da tempo e sostituita dall'attuale L.R. n. 22/2021. Pertanto, al fine di conformarsi alla norma vigente, si prescrive di modificare la scheda del Comparto AT-131-PA ammettendo la possibilità di realizzare al suo interno edifici commerciali classificabili come “*Medie strutture di vendita - Ms2 con superficie di vendita da 1.501 mq fino a 2.000 mq*” o come “*Medie strutture di vendita – Ms3 con superficie di vendita da 2.001 mq fino a 3.000 mq*” ai sensi della L.R. n. 22/2021 e del relativo R.R. n. 4/2022.

Si ricorda inoltre che la realizzazione di due o più strutture di vendita commerciali nei due comparti confinanti, AT-131-PA e AT-132-PA, che possono dare origine ad una

concentrazione di medie strutture di vendita, in cui la superficie di vendita complessiva dei singoli esercizi raggiunge la dimensione di una grande struttura di vendita, non è conforme alle previsioni del vigente PTC della Provincia di Pesaro e Urbino.

67. Comparto AT-132-PA ex ST3-P39 (tav. 18 Ex Zuccherificio)

Si ricorda che la realizzazione di due o più strutture di vendita commerciali nei due comparti confinanti, AT-131-PA e AT-132-PA, che possono dare origine ad una concentrazione di medie strutture di vendita, in cui la superficie di vendita complessiva dei singoli esercizi raggiunge la dimensione di una grande struttura di vendita, non è conforme alle previsioni del vigente PTC della Provincia di Pesaro e Urbino.

68. Comparto AT-135-PA (tav. 5 Paleotta) – Nuovo Comparto

Premesso che l'area presenta elevati valori paesaggistici ed è vocata ad un uso prettamente naturalistico e ricreativo, e considerato che ricade all'interno del vincolo di tutela integrale, che fa riferimento al sottosistema geologico, geomorfologico e idrogeologico (litorali marini a bassa compromissione – vedi art. 63 delle NTA - e emergenze geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche – vedi art. 59 delle NTA), ed è interessata da una zona di interesse archeologico, si prescrive lo stralcio della previsione urbanistica formulata nella scheda in oggetto.

69. Comparto AT-137-PA (tav. 34 ZI Bellocchi ovest e tav. 35 ZI Bellocchi centro)

Si prescrive il mantenimento delle attuali destinazioni ad uso residenziale e a verde privato, e di mantenere la previsione che offre la possibilità di realizzare i servizi complementari alle attività produttive (mensa, e relativi servizi, sale ricreative, aree per visite mediche, ecc.) solo ed esclusivamente nell'area attualmente desinata a “E3 – Zona agricola di rispetto” posta a confine tra la via Einaudi, via Vampa e via 8^a strada. Al suo interno, gli eventuali nuovi fabbricati dovranno avere un'altezza massima di 8,50 ml.

70. Comparto AT-08-PCC (tav. 05 Paleotta) – Nuovo Comparto

Premesso che l'area presenta elevati valori paesaggistici ed è vocata ad un uso prettamente naturalistico e ricreativo, e considerato che ricade all'interno del vincolo di tutela integrale, che fa riferimento al sottosistema geologico, geomorfologico e idrogeologico (corso

d'acqua del torrente Arzilla – vedi art. 60 delle NTA - e litorali marini a bassa compromissione – vedi art. 63 delle NTA - e emergenze geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche – vedi art. 59 delle NTA), ed è interessata da una zona di interesse archeologico, si prescrive lo stralcio della previsione urbanistica formulata nella scheda in oggetto.

71. Comparto AT-11-PCC (tav. 06 Porto) – Nuovo Comparto

L'area identificata dal comparto AT-11-PCC racchiude una piccola porzione di terreno libero in un contesto urbanizzato densamente edificato ed è quindi correttamente denominato come *“Comparto di ricucitura in via Rossetti”*. Non è corretta la sua classificazione come ZTO = C in quanto l'intervento proposto si configura come di completamento.

Conformemente a quanto contenuto all'art. 2 sopra richiamato D.M. n. 1444/1968 e da quanto già previsto dal vigente PRG, si prescrive di sostituire la classificazione del comparto da ZTO = C a ZTO = B.

72. Comparto AT-42-PCC (tav. 14 Vallato)

L'area identificata dal comparto AT-42-PCC racchiude una porzione di territorio attualmente utilizzata a fini agricoli ed è correttamente classificata, ai sensi del D.M. n. 1444/1968, come Zona C residenziale di nuova previsione. Pertanto la denominazione attribuita a tale comparto, *“Completamento residenziale del tessuto del quartiere Vallato”*, non è corretta. Conformemente a quanto contenuto all'art. 2 sopra richiamato D.M. n. 1444/1968 e da quanto già previsto dal vigente PRG, si prescrive di reinserire nella scheda del comparto in oggetto la quota di superficie di 296 mq da destinare a standard a parcheggio pubblico.

73. Comparto AT-74-PCC (tav. 24 Chiaruccia) – Nuovo Comparto

La scheda del nuovo comparto in oggetto, che ha attualmente una destinazione agricola *“E1 – Zona agricola”*, non possiede i requisiti per essere classificata, ai sensi del D.M. n. 1444/1968, come Zona B di completamento.

Considerato che la scheda del comparto non individua aree di standard a verde pubblico e sport e quelle da destinare a parcheggio interferiscono con la fascia di rispetto della vicina autostrada A14, si prescrive lo stralcio integrale della presente nuova previsione di piano.

74. Comparto AT-85-PCC (tav. 29 Bellocchi)

Considerato che il progetto Norma PN-02-PA non esiste, la “*Prescrizione specifica*” contenuta nel secondo capoverso della scheda di comparto, in cui si specifica che “*La Superficie Totale (ST) del comparto pari a 378 mq, sarà riutilizzata nell’ambito del PN-02-PA*” dovrà essere stralciata dalla scheda in oggetto.

75. Comparto AT-139-PCC (tav. 12 “Centinarola”) - Nuovo Comparto

Considerato che l’area del nuovo comparto viene classificata come Zona C residenziale di nuova previsione, oltre alle aree standard a parcheggi pubblici, così come previsto dall’art. 3 del sopra D.M. 1444/1968, sulla base del calcolo degli abitanti teorici insediabili (pari a 18 abitanti), si prescrive l’inserimento nella scheda comparto della quantità di aree da destinare a verde pubblico e sport.

76. Progetto Norma n. 3 Bellocchi

Dalla lettura della scheda progetto si rilevano dei refusi che andranno rivisti e corretti; in particolare le quantità da destinare a standard (spazi pubblici attrezzati e parcheggi pubblici) nella descrizione riportano rispettivamente le superfici di 22.540 mq e 3.660 mq, mentre nello specchietto accanto denominato “*Dati dimensionali*” le quote riportate sono di 22.020 mq e 3.576 mq. Anche la superficie massima consentita destinata alla residenza nel testo è di 17.738 mq mentre nello specchietto affianco è riportata la quota di 17.329 mq.

Inoltre, considerato il contesto semi naturale ed antropico, la posizione, la morfologia del terreno su cui verranno realizzati gli interventi proposti e i punti di vista dai quali risalteranno i nuovi volumi di progetto, si evidenzia la necessità di mitigare il loro impatto visivo attraverso un’attenta e dettagliata progettazione del verde. A tal fine, in sede di pianificazione attuativa, si prescrive la redazione di uno specifico “*Piano del verde*” consistente nella creazione di un elaborato progettuale in cui sia dettagliata la

piantumazione delle essenze arboree da mettere a dimora: tale piano dovrà seguire come principio generale quello della realizzazione, lungo il perimetro dell'intera zona ed in particolare lungo i margini del nuovo tracciato stradale (affiancato da una pista ciclabile e da un percorso pedonale), di una barriera discontinua di verde, visiva e frangi rumore, con il fine di separare e connettere gli insediamenti esistenti con l'ambiente seminaturale circostante. Tale barriera dovrà essere costituita da essenze arboree di alto fusto e siepi autoctone in cui le prime dovranno avere al momento della loro piantumazione un diametro del fusto non inferiore ai 10 cm. ed un'altezza minima di 1,5 mt. Anche il nuovo parco pubblico dovrà essere progettato facendo particolare attenzione ai percorsi pedonali interni, al sistema degli arredi e all'impianto di pubblica illuminazione. Le aree destinate a parcheggio, a servizio delle residenze, dovranno essere alberate con specie arboree di alto fusto appartenenti a specie locali o naturalizzate e non invasive. La superficie degli stalli adibiti alla sosta dei veicoli dovrà essere preferibilmente pavimentata con materiali permeabili o semipermeabili.

77. Progetto Norma n. 4 Villa Carrara

Si prescrive la modifica della “*Scheda del progetto Norma PN-04-Villa Carrara*” all'interno della quale dovrà essere sostituita l'attuale classificazione “*ZTO: B – F per le parti a standard*” con “*ZTO: B - C - F per le parti a standard*”. In relazione alle superfici totali (ST) di 500 mq di nuova previsione da destinare a residenza che interessano il “*Sub comparto A*”, sempre all'interno della scheda, dovrà essere definita e successivamente inserita, la quantità di aree da destinare allo standard a parcheggio; per il e il “*Sub comparto B*” la scheda dovrà chiarire se tale standard verrà fisicamente realizzato o reperito nelle sue vicinanze oppure monetizzato. Infine, si prescrive che l'edificazione di 500 mq di nuova (ST) prevista all'interno del “*Sub comparto A*” dovrà essere subordinata all'intervento di recupero integrale dell'esistente edificio posto sul retro di “*Villa Carrara*”.

78. Progetto Norma n. 6 Fornace Solazzi

Dalla lettura della scheda progetto si è rilevato un refuso che dovrà essere rivisto e corretto; in particolare si fa riferimento alla quantità di superficie residenziale massima

consentita che nella descrizione riporta una quantità pari a 7.750 mq, mentre nello specchietto accanto, denominato “*Dati dimensionali*”, tale quota è di 7.860 mq.

79. Progetto Norma n. 9 Caminate

Si prescrive la modifica della “*Scheda del progetto Norma PN-09-Caminate*” all’interno della quale dovrà essere sostituita l’attuale classificazione “*ZTO: B – F per le parti a standard*” con “*ZTO: C – F per le parti a standard*”.

80. Progetto Norma n. 10 Metaurilia

Considerato che il nuovo PRG propone, per la zona racchiusa all’interno del comparto in oggetto, un cambio di destinazione d’uso rispetto alle previsioni vigenti (da “zona attrezzata per lo sport” viene proposta una destinazione “mista” che ammette la possibilità di realizzare nuove residenze), si rileva che tale indicazione contrasta con le NTA del piano GIZC, in quanto gran parte dell’area considerata ricade nella “*Fascia di rispetto*” (così come definita all’art. 3 delle NTA del piano di GIZC). In particolare, al comma 10 dell’art. 22 delle NTA del piano di GIZC viene indicato che, all’interno della fascia di rispetto, “... *per motivi di pubblica utilità, è consentito il cambio di destinazione d’uso a condizione che lo stesso non comporti un aumento della classe di esposizione come definita dalla DGR n. 53/2014 e che l’intervento sia di estensione inferiore a 1 ha.*”. Per quanto sopra motivato si prescrive lo stralcio della proposta formulata per il comparto in oggetto con il nuovo PRG 2023 riconducendo la previsione urbanistica della zona a quella indicata dal vigente PRG.

5.4.4 Rilievi su “Refusi” e segnalazioni dei cittadini

Potranno essere corretti nell’ambito dell’approvazione finale del PRG i “*Refusi*” riscontrati dal Comune nell’ambito dell’attività di applicazione delle norme di salvaguardia, trasmessi a questa provincia con due distinti documenti (il primo trasmesso con nota prot. 9565 del 08/10/2024 - acquisita agli atti con prot. 39447 del 09/10/2024 – ed il secondo trasmesso con nota prot. 26609 del 13/03/2025 - acquisita agli atti con prot. 9304 del 13/03/2025); sono fatti salvi i rilievi espressi nei paragrafi precedenti.

Sulle segnalazioni/obiezioni inviate al Comune di Fano, e pervenute anche a questa provincia, da

parte di cittadini interessati ai fini delle proprietà, in particolare dal Sig. Vitali Marziano e dal Geom. Mancini Michele per conto dei Sigg. Carboni Carla e Fiorenzo, (acquisite rispettivamente agli atti con i prot. n. 30558 del 26/04/2024 e n.1248 del 02/04/2025), si rappresenta quanto segue:

- c) In merito alla richiesta del Sig. Vitali questa provincia non può esprimersi in quanto tale richiesta doveva semmai essere valutata dal Comune nell'ambito delle controdeduzioni alle osservazioni, in sede di adozione definitiva del nuovo PRG.
- d) In merito alla richiesta del Geom. Mancini Michele, per conto dei Sigg. Carboni, si prende atto che il Comune, nel secondo documento dei "refusi" ha già evidenziato tale errore di classificazione, pertanto potrà essere corretto in sede di approvazione finale."

2) Di dare mandato agli uffici di inviare il presente Decreto presidenziale e gli elaborati firmati digitalmente al Comune di Fano affinché l'Amministrazione Comunale provveda, alternativamente, ai sensi dell'art. 26 comma 6 lett. a) e lett. b) della Legge Regionale n. 34/92, ad approvare entro 120 dal ricevimento del presente Decreto presidenziale, a pena di decadenza del Piano, il Piano Regolatore Generale (PRG) adeguato ai rilievi di cui al punto 1) del presente dispositivo o, altrimenti, a respingere i rilievi formulati controdeducendo con deliberazione consiliare motivata, entro 90 giorni dal ricevimento del presente Decreto presidenziale.

3) Di dare atto:

- che ai sensi del comma 7 del sopra citato art. 26 il Comune deve trasmettere l'eventuale deliberazione di cui al comma 6 lett. b) alla Provincia la quale esprime entro novanta giorni dal ricevimento delle controdeduzioni comunali un parere definitivo da intendersi favorevole in caso di inutile decorso del termine;
- che ai sensi del comma 8 del menzionato art. 26 entro il termine di novanta giorni dalla trasmissione del parere definitivo espresso dalla Provincia di cui al punto che precede, il Consiglio Comunale provvede all'approvazione del PRG conformemente al suddetto parere e che decorso detto termine il Comune è tenuto a provvedere alla rielaborazione del Piano.

4) Di dare atto che, ai sensi del comma 9 dell'art. 26 della Legge Regionale n. 34/92, il Comune è tenuto a trasmettere, a fini conoscitivi, il Piano Regolatore Generale con il relativo atto di approvazione alla Provincia, nonché ad adeguare gli elaborati tecnici e cartografici approvati.

5) Di dare atto, altresì, che in caso di eventuali discordanze fra gli elaborati scritto-grafici del Piano Regolatore Generale (qualora approvato ai sensi del suddetto art. 26 comma 6 lett. a)) ed i rilievi di cui al presente parere di conformità, saranno prevalenti i contenuti prescrittivi di cui al presente atto rispetto a qualsiasi altra disposizione o atto assunto dal Comune.

6) Di pubblicare in forma integrale il presente Decreto sull'Albo Pretorio on-line dell'Ente e di riportarlo altresì, quanto all'oggetto, nell'elenco dei provvedimenti adottati dagli Organi di indirizzo politico pubblicato nella sezione "Amministrazione Trasparente" dell'Ente, secondo quanto previsto dall'art. 23 del Decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33.

7) Di rappresentare che avverso il presente atto è possibile, ai sensi dell'art. 29 del Codice del processo amministrativo di cui al D.Lgs. 104/2010, proporre, innanzi al TAR Marche, nel termine di decadenza di sessanta giorni, azione di annullamento per violazione di legge, incompetenza ed eccesso di potere; contro il medesimo atto è ammessa altresì, entro centoventi giorni, la presentazione del ricorso straordinario al Capo dello Stato ai sensi del D.P.R. n. 1199/1971.

8) Di dichiarare l'immediata eseguibilità dell'atto in quanto lo stesso ha carattere di urgenza, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000

IL SEGRETARIO GENERALE
CANCELLIERI MICHELE
(sottoscritto con firma digitale)

IL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA
PAOLINI GIUSEPPE
(sottoscritto con firma digitale)



Provincia
di Pesaro e Urbino

SERVIZIO 3

AMMINISTRATIVO - AMBIENTE - TRASPORTO PRIVATO -
URBANISTICA - PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

Prot. n.
Class. n. 009-7
Fasc. 63/2024

Pesaro, 23/04/2025

**PIANO REGOLATORE GENERALE
(ANNO 2023)
DEL COMUNE DI FANO
RELAZIONE ISTRUTTORIA**

Gruppo di lavoro:

Dott. Andrea Pacchiarotti

Dirigente del Servizio 3

Arch. Marzia Di Fazio

E.Q. "Urbanistica V.A.S"

Arch. Ridolfi Simone

Capo Ufficio "Istruttorie urbanistiche e di VAS"

Responsabile del procedimento

Dott.sa Roberta Catucci

Funzionario tecnico



Indice:

1. Iter amministrativo	2
2. Pareri Enti	14
3. Descrizione sintetica dei contenuti progettuali del PRG 2023	16
4. Parere sulla conformità del nuovo PRG 2023	25
4.1 Primo livello di approfondimento e valutazione	25
4.1.1 <i>Conformità al Piano Paesistico Ambientale Regionale (PPAR)</i>	26
4.1.2 <i>Conformità con il Piano di Inquadramento Territoriale Regionale (PIT)</i>	33
4.1.3 <i>Conformità con il Piano di Gestione Integrata delle Zone Costiere Regionale (GIZC)</i>	35
4.1.4 <i>Conformità con la Rete Ecologica delle Marche (REM)</i>	38
4.1.5 <i>Conformità con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)</i>	43
4.1.6 <i>Conformità con la L.R. n. 22/2011 e la L.R. n. 19/2023 – Consumo di suolo agricolo</i>	64
4.1.7 <i>Conformità/coerenza con i pareri degli Enti.</i>	65
4.1.8 <i>Coerenza con la VAS</i>	66
4.2 Rilievi in ordine al primo livello di approfondimento	68
4.2.1 <i>Rilevi in merito all'adeguamento del PRG al Piano Paesistico Ambientale Regionale (PPAR)</i>	68
4.2.2 <i>Rilievi in merito all'adeguamento del PRG al Piano di Gestione Integrata delle Zone Costiere Regionale (GIZC)</i>	71
4.2.3 <i>Rilievi in merito alla conformità del piano con i pareri degli Enti</i>	72
4.3 Secondo livello di approfondimento e valutazione	84
4.3.1 <i>Sistema della città consolidata</i>	85
4.3.2 <i>Sistema delle zone agricole</i>	99
4.3.3 <i>Le nuove aree di trasformazione</i>	100
4.4 Rilievi in ordine al secondo livello di approfondimento	127
4.4.1 <i>Rilievi in merito Sistema della città consolidata</i>	127
4.4.2 <i>Rilievi in merito al sistema delle zone agricole</i>	138
4.4.3 <i>Rilevi in merito alle aree di trasformazione</i>	141
4.4.4 <i>Rilievi su "Refusi" e segnalazioni cittadini</i>	156
5. Determinazioni finali	158



1. Iter Amministrativo

Il Comune di Fano con Delibera di Consiglio Comunale n. 189 del 18/11/2023 ha adottato il Piano Regolatore Generale (PRG 2023) della città di Fano, ai sensi dell'art. 26 della L.R. 34/1992, e il Rapporto Ambientale di VAS, ai sensi del D.lgs. 152/2006.

Dagli atti amministrativi ricevuti, risulta che la delibera consiliare, unitamente alla documentazione ad essa allegata, sono stati pubblicati all'albo pretorio per 60 giorni consecutivi, e depositati presso l'Ufficio Archivio del Comune, dal 22/12/2023 sino al 20/02/2024.

Dell'avvenuto deposito è stata data notizia mediante avviso pubblicato all'Albo pretorio on-line del Comune di Fano e su 3 quotidiani di diffusione regionale/locale ("Corriere Adriatico", "Il Resto del Carlino", "Il Messaggero").

Durante il periodo di pubblicazione sono pervenute al Comune di Fano n. 270 opposizioni e/o osservazioni e n. 4 fuori termini, controdedotte in linea tecnica dall'Ufficio Comunale - U.O. Pianificazione Urbanistica / Territoriale - e sottoposte alla votazione del Consiglio Comunale.

Il Comune di Fano con delibera del C.C. n. 91 del 19/04/2024, ha adottato definitivamente il P.R.G. (anno 2023) della Città di Fano.

L'illustrazione e la votazione delle controdeduzioni alle osservazioni presentate da parte del Consiglio Comunale sono state espletate nel corso di più sedute consiliari, come riportate negli atti di Consiglio nr.78 del 08/04/2024, nr.79 del 09/04/2024, nr.86 del 16/04/2024, nr.89 del 18/04/2024 e nr.90 del 19/04/2024.

Il Comune di Fano con nota prot. n. 56534 del 07/06/2024, acquisita agli atti con prot. n. 23145 e n. 23147 del 10/06/2024, ha richiesto alla Provincia di Pesaro e Urbino il parere di conformità al PRG 2023 in oggetto, ai sensi dell'art. 26 comma 3 della LR 34/92 e s.m.i.; istanza poi annullata dallo stesso Comune mediante comunicazione e un nuovo inoltro della documentazione, in sostituzione



della precedente trasmissione, effettuata prot. 57481 del 11/06/2024, pervenuta in parti data e acquisita agli atti con prot. 23649 del 12/06/2024 e successivi protocolli interni di acquisizione degli elaborati, scaricati mediante link dal sito istituzionale comunale.

Con lettera prot. n. 26054 del 27/06/2024, questa Amministrazione provinciale ha comunicato l'avvio del procedimento ed il relativo termine di conclusione (07/12/2024).

Gli atti e gli elaborati, distinti in diversi raggruppamenti, sono stati acquisiti agli atti di questa provincia con diversi protocolli, qui di seguito elencati:

Gruppo A): documenti ed elaborati relativi alla D.C.C. n. 91 del 19/04/2024 di Adozione Definitiva.

Elenco documenti ricevuti con PEC, assunti al prot. 23649/2024:

- D.C.C. n° 91 del 19/04/2024 "ADOZIONE DEFINITIVA DEL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG 2023) DELLA CITTÀ' DI FANO AI SENSI DELL'ART. 26 DELLA L.R. 34/1992 CORREDATO DAL RAPPORTO AMBIENTALE AI SENSI DEL D.LGS. 152/2006"
- 1-20240213_Verbale_CdS3_e_pareri;
- 2-CONTRODEDUZIONI_PRG2023_X_NUMERO_25-03-24;
- 3-CONTRODEDUZIONI_PRG2023_X_NUMERO_fuori_termine;
- 4-CONTRODEDUZIONI_PRG2023_X_GRUPPO_25-03-24;
- 5-PRG2023_relazione_controdeduzioni;
- 6-B4_aree_refuso;
- 7-DET_DETE_389_2024_protocollato;
- 8-21fa20105_parere istruttorio vas_prot;
- 9-PRG2023_Adozione_Elenco elaborati_impronte;
- 10- Allegato 3 bis;
- 11-Allegato 4 bis;
- 01-Resto_Carlino_22-12-2023
- 02-Corriere_Adriatico_22-12-2023
- 03-20231222_avviso_pubblicazione_Messaggero
- 04-PRG2023_AVVISO_pubblicazione
- 05-sito_web
- 06_Certificazione PRG 2023_con_allegato
- 07-INTEGRAZIONECertificazione PRG 2023_protocollato

Elenco Elaborati scaricati dal link comunale:



https://www.comune.fano.pu.it/mount/comune/AreeRiservate/URB_PRATICHE, assunti agli atti in data 25/07/2024 con i prot. n. 30325, n.30326, n.30327, 30331, 30332, 30330, 30329 - cartella PRG2023_ADOZ_DEF_DCC91-2024.zip, identificata con la seguente impronta digitale (algoritmo sha-512):

ab620986383b1b8112f2df6c04dd99f29c77b6b26946632101d29f7338fbf30948306b65adf75465730aa142539d8fbfbf7
81ce752d4f82214fed4dd072e06

QUADRO CONOSCITIVO

A ANALISI MORFOLOGICA DELLA CITTÀ E DEL TERRITORIO

A1 Tav. TOPONIMI. Circoscrizioni, Quartieri, Aree sub-comunali e Località (dic. 2021)

A2 Tav. MORFOLOGIE DEL COSTRUITO. Intero territorio comunale e centro urbano (dic. 2021) A3 Tav. MORFOLOGIE DEI TRACCIATI. Intero territorio comunale e centro urbano (dic. 2021) A4 Tav. MORFOLOGIE DEL COSTRUITO E DEI TRACCIATI. Sintesi (dic. 2021)

B SISTEMI TERRITORIALI

B1 Tav. SISTEMA INSEDIATIVO STORICO (dic. 2021)

B2 Tav. SISTEMA DELLA RESIDENZA (dic. 2021)

B3 Tav. SISTEMA DELLA PRODUZIONE (dic. 2021)

B4 Tav. SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ (dic. 2021)

B5 Tav. SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE A RETE (dic. 2021)

B6 Tav. SISTEMA PAESAGGISTICO AMBIENTALE E STORICO-CULTURALE (dic. 2021) B7 Tav. SINTESI AREE SENSIBILI (dic. 2021)

B8 Tav. R.E.M. e Rete Natura 2000 (giugno 2024)

C PRG VIGENTE. SINTESI PREVISIONI URBANISTICHE

C1 Tav. ZONIZZAZIONE PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) VIGENTE (dic. 2021)

C2 Tav. STATO DI ATTUAZIONE CITTÀ CONSOLIDATA (dic. 2021)

C3 Tav. STATO DI ATTUAZIONE COMPARTI (dic. 2021)

C4 Tav. COMPARTI DI PROGETTO E MAPPATURA INTERESSI DIFFUSI (dic. 2021)

C5 Tav. STATO DI ATTUAZIONE SERVIZI ED ATTREZZATURE (dic. 2021)

D VINCOLI E PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

D1. Tav. RICOGNIZIONE DEI VINCOLI PAESAGGISTICI – DLGS 42/2004 (dic. 2021)

D2. Tav. VINCOLI DEL P.P.A.R. (dic. 2021)

E ELABORATI GEOLOGICI, SISMICI E IDRAULICI

EGEO 01.1 CARTA GEOLOGICA Nord (giu. 2023)

EGEO 01.2 CARTA GEOLOGICA Sud (giu. 2023)

EGEO 02.1 CARTA GEOMORFOLOGICA Nord (giu. 2023)

EGEO 02.2 CARTA GEOMORFOLOGICA Sud (giu. 2023)



EGEO 03.1 CARTA IDROGEOLOGICA Nord (giu. 2023)
EGEO 03.2 CARTA IDROGEOLOGICA Sud (giu. 2023)
EGEO 04.1 CARTA LITOTECNICA E DEI DATI GEOLOGICI Nord (giu. 2023)
EGEO 04.2 CARTA LITOTECNICA E DEI DATI GEOLOGICI Sud (giu. 2023)
EGEO 05.1 CARTA DELLA PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA Nord (giugno 2024)
EGEO 05.2 CARTA DELLA PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA Sud (giugno 2024)
EGEO 06.1 CARTA DELLA PERICOLOSITÀ SISMICA Nord (giugno 2024)
EGEO 06.2 CARTA DELLA PERICOLOSITÀ SISMICA Sud (giugno 2024)
EIDRO 01.1 CARTA DELLA PERICOLOSITÀ IDRAULICA Nord (mar. 2023)
EIDRO 01.2 CARTA DELLA PERICOLOSITÀ IDRAULICA Sud (mar. 2023)

F SOTTOSISTEMA BOTANICO-VEGETAZIONALE

F1 Tav. 1, 2, 3, 4 USO DEL SUOLO (dic. 2021)
F2 Tav. RISORSE BOTANICO-VEGETAZIONALI (dic. 2021)
F3 Rel. RELAZIONE SULLE INDAGINI BOTANICO VEGETAZIONALI (mar. 2023)

G SOTTOSISTEMA STORICO-CULTURALE

G1 Tav. NUCLEI STORICI, BENI ARCHITETTONICI ED ARCHEOLOGICI EXTRAURBANI (dic. 2021)

H DOCUMENTO DI SINTESI

H1 Tav. ATLANTE DEL TERRITORIO E DELL'AMBIENTE

PROGETTO

PA RELAZIONI E NORME

PA1 Rel. RELAZIONE GENERALE DI PIANO (giugno 2024)
PA2 NTA NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (giugno 2024)

PB ELABORATI CARTOGRAFICI

PB1 Tav. 1-42 ZONIZZAZIONE ZONE URBANE - scala 1:2000 (giugno 2024)
PB2 Tav. 1-42 STRUTTURA DEL PIANO-PROGETTO DI SUOLO - scala 1:2000 (giugno 2024)
PB3 Tav. 1-16 ZONIZZAZIONE SPAZI APERTI - scala 1:5000 (giugno 2024)
PB4 Tav. 1-16 STRUTTURA DEL PIANO-PROGETTO DI SUOLO - scala 1:5000 (giugno 2024) PB5 Tav. 1 CITTÀ STORICA.
DISCIPLINA - scala 1:1000 (giugno 2024)
PB6 Tav. 1 STRUTTURA DEL PIANO-PROGETTO DI SUOLO - scala 1:1000 (giugno 2024) PB7 Tav. 1 INFRASTRUTTURE
VIARIE DI PROGETTO - scala 1:20.000 (giugno 2024)

PC DISCIPLINA PAESAGGISTICA

PC1 Tav. 1, 2 CATEGORIE DELLA STRUTTURA GEOMORFOLOGICA (dic. 2023)
PC2 Tav. 1, 2 CATEGORIE DEL PATRIMONIO BOTANICO VEGETAZIONALE (giugno 2024) PC3 Tav. 1, 2 CATEGORIE DEL
PATRIMONIO STORICO CULTURALE (dic. 2023)
PC4 SCHEDE RELATIVE AGLI EDIFICI DI VALORE STORICO E ARCHITETTONICO RIPORTANTI IL CENSIMENTO DEI
MANUFATTI EXTRAURBANI PREVISTO DALLE LR n.13 DEL 08/03/1990 (Art. 42 delle presenti NTA) (giugno 2024)
PC5 SCHEDE DEGLI EDIFICI E MANUFATTI STORICI DEL PIANO PAESISTICO AMBIENTALE REGIONALE - P.P.A.R. -
(Art. 69 delle presenti NTA) (giu. 2023)



PD COMPARTI EDIFICATORI

- PD1 ALL. 1 SCHEDE TECNICHE DEI COMPARTI ATTUABILI ATTRAVERSO PA (giugno 2024)
PD2 ALL. 2 SCHEDE TECNICHE DEI COMPARTI ATTUABILI ATTRAVERSO PCC (giugno 2024)
PD2a ALL. 2bis SCHEDE TECNICHE DEI COMPARTI CONVENZIONATI O ATTUATI (giugno 2024)
PD3 ALL. 3 REPERTORIO DEI PROGETTI NORMA (giugno 2024)
PD4 ALL. 4 FATTIBILITA' ECONOMICO FINANZIARIA DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE E DEI PROGETTI NORMA-
RELAZIONE (dic. 2023)
PD5 ALL. 5 FATTIBILITA' ECONOMICO FINANZIARIA DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE E DEI PROGETTI NORMA-
SCHEDE ANALITICHE (dic. 2023)

P GEO ELABORATI GEOLOGICI E SISMICI

- PE GEO Rel RELAZIONE GEOLOGICA (giugno 2024)
Allegati alla Relazione Geologica:
PE GEO A1 STUDIO DI MICROZONAZIONE SISMICA LIVELLO II (ESTRATTO)
A1.1 RELAZIONE ILLUSTRATIVA (ESTRATTO)
A1.2 SEZIONI GEOLOGICO – TECNICHE
PE GEO A2 DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER L'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI URBANISTICHE (giugno 2024)
A2.1 PROGRAMMAZIONE ED ESECUZIONE DELLE INDAGINI GEOLOGICHE E DELLE PROSPEZIONI
GEOGNOSTICHE
A2.2 SCHEDE DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA E SISMICA RELATIVE ALLE AREE DI TRASFORMAZIONE
PE GEO 01 SCHEDE NORMA DI COMPATIBILITÀ GEOLOGICA E SISMICA (inserite all'interno dell'all.3 Repertorio dei Progetti
Norma)
PE GEO 02 TABELLA GENERALE DEI CONDIZIONAMENTI GEOLOGICI E SISMICI (inserite all'interno delle NTA – art.114)

PI DRO ELABORATI IDROLOGICI E IDRAULICI

- PEIDRO Rel STUDIO DI VERIFICA DI COMPATIBILITÀ E INVARIANZA IDRAULICA (dic. 2023)
Allegati alla Relazione di verifica di compatibilità e invarianza idraulica:
PEIDRO 01 VALUTAZIONE COMPATIBILITÀ IDRAULICA DELLE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE (giugno
2024)
PEIDRO 02 VALUTAZIONE INVARIANZA IDRAULICA DELLE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE

PVAS VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA – VAS (dic. 2023)

- PVAS1 RAPPORTO AMBIENTALE
PVAS2 SINTESI NON TECNICA

CPA ARCHEOLOGICA

- RELAZIONE
ALLEGATO X.1 ELENCO SITI ARCHEOLOGICI
ALLEGATO X.2 ELENCO TAVOLE
ALLEGATO X.3 SCHEDE SITI ARCHEOLOGICI
ALLEGATO X.4 SCHEDE VINCOLI AA (8 schede)
ALLEGATO X.5 TAVOLE (Tavv. da 1 a 6)



ALLEGATO X.6 LAYER

SHAPE FILE (giugno 2024)

Unitamente alla suddetta documentazione è stata acquisita agli atti di questa provincia anche la restante documentazione afferente all'intero iter procedurale, richiamata nella istanza comunale (scaricata dal link del sito istituzionale comunale), qui di seguito elencata sinteticamente:

Gruppo B): Documenti ed elaborati licenziati alla Giunta Comunale il 24/10/2023 e proposti al Consiglio Comunale: acquisiti agli atti di questa provincia in data 25/07/2024 con i prot. n. 30313, n. 30317, n. 30318.

Elaborati raggruppati nella cartella ELABORATI_ALLEGATI_ADOZ.zip, identificata attraverso la seguente impronta digitale (algoritmo sha-512):

b9226c36869a889cb3ddc8a2ba2ba0accbeb7e682e8ab41bbe125dbd77e973a4bd90fa3f5b3f35e54e1464015269d2309c1
75afe4b61235b882b4dcc17bb26c2

Gruppo C): Documenti ed elaborati emendati adottati con D.C.C. n. 189 del 18/11/2023: acquisiti agli atti di questa provincia in data 25/07/2024 con i prot. n. 30320, n. 30321, n. 30322.

La D.C.C. 189/2023, gli allegati e gli elaborati, costituenti il PRG 2023 emendato adottato, raggruppati e compressi con le relative impronte digitali (algoritmo sha-512); impronte indicate nel documento "9-PRG2023_Adozione_Elenco elaborati_impronte.pdf" – acquisito agli atti al suddetto prot. 23649/2024.

Gruppo D): osservazioni pervenute al Comune di Fano a seguito della pubblicazione della D.C.C. n. 189/2023: acquisite agli atti di questa provincia in data 25/07/2024 con prot. n. 30324.

Gruppo E): Elaborati grafici di adeguamento della zonizzazione acustica: acquisiti agli atti di questa provincia in data 25/07/2024 con prot. n. 30329.

Elaborati raggruppati nella cartella PRG2023_ZON_ACUSTICA_adeq.zip, identificata attraverso la seguente impronta digitale (algoritmo sha-512):



e994e0f3e4cd32b6add60623ecb1dd79512b7d2e517475b983b563c987fb3deed87b7b2d4f6b43362de65ccb7859b98ab98
59ce43e7dff11825fc2328111240e

Il Comune di Fano, con nota prot. 86854 del 16/09/2024, acquista agli atti di questa provincia con prot. 36384 del 16/09/2024, ad integrazione della suddetta documentazione ha trasmesso le deliberazioni con le quali il Consiglio Comunale ha votato le controdeduzioni alle osservazioni (D.C.C. n.78 del 08/04/2024; D.C.C. n. 79 del 09/04/2024; D.C.C. n. 86 del 16/04/2024; D.C.C. n. 89 del 18/04/2024; D.C.C. n. 90 del 19/04/2024) unitamente al parere espresso dal Segretario Comunale su richiesta dello stesso Consiglio Comunale, indirizzato al Presidente del Consiglio Comunale e al Prefetto, concernente la votazione del Consiglio Comunale sulle osservazioni e sulle deduzioni dell'ufficio comunale.

Il Comune di Fano, con nota prot. 9565 del 08/10/2024, acquisita agli atti di questa provincia con prot. 39447 del 09/10/2024, ha trasmesso un primo elenco di refusi riscontrati negli elaborati di piano adottati, nell'ambito dell'attività di applicazione delle norme di salvaguardia.

Questa Provincia, con nota prot. 41512 del 23/10/2024, successivamente integrata con nota prot. 43068 del 06/11/2024, ha richiesto documentazione integrativa sospendendo i termini del procedimento.

Il Comune di Fano, con nota prot. 26607 del 13/03/2025, pervenuta in data 13/03/2025, acquisita agli atti con di questa provincia in pari data con prot. n. 9302, ha provveduto a trasmettere la documentazione integrativa richiesta, facendo ripartire i termini del procedimento precedentemente sospesi.

Questa Provincia con nota prot. 13042 del 04/04/2025 ha provveduto a comunicare il riavvio del procedimento sospeso, comunicando il nuovo termine di scadenza, coincidente con il giorno 26/04/2025.



La documentazione integrativa, acquisita al citato protocollo 9302/2025, è stata scaricata dal link comunale; tale documentazione risulta suddivisa in singole cartelle, le cui impronte digitali di identificazione sono elencate nel documento “all_01_impronte_integrazioni”, unito alla suddetta nota prot. 26607/2025 del Comune di Fano.

Elenco elaborati integrativi:

cartella 01 INT:

• **Relazioni**

- Relazione_integrazione_REV1_6
- R1 - 1. Rapporto del PRG con il parere motivato di VAS
- R2 - 2. Rapporto e/o conformità del PRG con la pianificazione di area vasta
- R2.1 - Ambiti definitivi di tutela del PPAR
- R2.2 - Aree esenti ai sensi dell'art. 60 del PPAR – ricognizione
- R2.3 - Ricognizione dei vincoli paesaggistici
- R2.5 - Interferenze AT/ambiti definitivi di tutela del PPAR
- R2.6 - Rapporti delle nuove previsioni introdotte di PRG con gli indirizzi del PIT
- R2.7 - Conformità Piano di Gestione Integrata della Costa Regionale (Piano GIZC)
- R2.8 - Analisi socio economica: aggiornamento
- R2.9 - Stato attuazione PRG
- R2.10 - Dimensionamento del Piano
- R2.11 - Scheda Tipo bilancio tutele del PPAR
- R2.13 - Dimensionamento del Piano
- R2.14 - Previsioni turistico-alberghiere e relazioni tra PRG2023 e Piano Particolareggiato strutture ricettive approvato con D.C.C. n. 264 del 14/11/2012
- R2.15 – REM
- R2.16/2.17 - Conformità con le disposizioni normative sul consumo di suolo agricolo (L.R. 22/2011 e L.R. 19/2023)
- R3 – NTA

• **Elaborati**

01_Elab_C1_A_B_e_TAB_VAS

- Elaborato_1_TAB_intersect_VP_all
- Elaborato_2_TAB_VP_all
- Elaborato_C1_A_PRG_2023_zone_VP_tavole_10000



- Elaborato_C1_B_PRG_2023_zone_VP_all

02_Elab_C2_1A_B_CartaAmbitiPPAR

- Elaborato_2.1A_Ambiti_PPAR_Nord
- Elaborato_2.1A_Ambiti_PPAR_Sud
- Elaborato_2.1B_Ambiti_PPAR_Nord_2009
- Elaborato_2.1B_Ambiti_PPAR_Sud_2009

03_Elab_C2_1_1_A_B_RisorseBotanicoVeg

- Elab_2_1_1A_CategoriePatrBotanicoVeg_Nord
- Elab_2_1_1A_CategoriePatrBotanicoVeg_Sud
- Elab_2_1_1B_RisorseBotanicoVeg_Nord
- Elab_2_1_1B_RisorseBotanicoVeg_Sud

04_Elab_C2_1_3_AmbitoCostiero

- Elaborato_2.1.3_AmbitoCostiero_Nord
- Elaborato_2.1.3_AmbitoCostiero_Sud

05_Elab_C2_2_AreeEsenti -

- Elaborato_2.2_AreeEsenti_Nord
- Elaborato_2.2_AreeEsenti_Sud

06_Elab_C2_3A_B_Vincoli_paesaggistici

- Elab_C2_3A_Tav_01_Vincolo_paesistico_PRG 2009
- Elab_C2_3B_PRG_2023_DLgs42-04_tavole_10000

cartella 02 INT:

07_Elab_C2_4_A_ZoningVincoli

- cartella C2_4A_1k
- Elaborato PB5_CS_disciplina

cartella 03 INT:

07_Elab_C2_4_B_ZoningVincoli

cartella C2_4B_2k elaborati:

- ☐ Tavola1_Fosso Sejore
- ☐ Tavola2_Roncosambaccio
- ☐ Tavola3_Baia del Re
- ☐ Tavola4_Gimarra
- ☐ Tavola5_Paleotta
- ☐ Tavola6_Porto
- ☐ Tavola7_Fenile



- ☐ Tavola8_Trave
- ☐ Tavola9_Centro Storico
- ☐ Tavola10_Sassonia
- ☐ Tavola11_Carignano
- ☐ Tavola12_Centinara
- ☐ Tavola13_Flaminio
- ☐ Tavola14_Vallato
- ☐ Tavola15_Baia Metauro
- ☐ Tavola16_Sant'Orso
- ☐ Tavola17_Aeroporto
- ☐ Tavola18_Ex Zuccherificio
- ☐ Tavola19_Foce Metauro
- ☐ Tavola20_Rosciano Nord
- ☐ Tavola21_Casello
- ☐ Tavola22_Rosciano Sud
- ☐ Tavola23_Rosciano Es
- ☐ Tavola24_Chiauccia
- ☐ Tavola25_Tombaccia
- ☐ Tavola26_Metaurilia
- ☐ Tavola27_Carrara
- ☐ Tavola28_Cuccurano
- ☐ Tavola29_Bellocchi
- ☐ Tavola30_ZI Bellocchi Nord
- ☐ Tavola31_Ponte Alto
- ☐ Tavola32_Ponte Murello
- ☐ Tavola33_Falcineto
- ☐ Tavola34_ZI Bellocchi Ovest
- ☐ Tavola35_ZI Bellocchi Centro
- ☐ Tavola36_Torrette Nord
- ☐ Tavola37_ZI Bellocchi Sud
- ☐ Tavola38_Sant'Angelo
- ☐ Tavola39_Caminate
- ☐ Tavola40_Torrette Sud
- ☐ Tavola41_Ponte Sasso Nord



- ☐ Tavola42_Ponte Sasso Sud

cartella 04 INT:

07_Elab_C2_4_C_ZoningVincoli

cartella C2_4C_5k elaborati:

- ☐ Tavola1_Gimarra
- ☐ Tavola2_Roncosambaccio
- ☐ Tavola3_Fenile
- ☐ Tavola4_Fano
- ☐ Tavola5_Carignano
- ☐ Tavola6_Monte Giove
- ☐ Tavola7_Sant'Orso
- ☐ Tavola8_Metaurilia
- ☐ Tavola9_San Cesareo
- ☐ Tavola10_Bellocchi
- ☐ Tavola11_Zl. Bellocchi
- ☐ Tavola12_Torrette
- ☐ Tavola13_Carrara
- ☐ Tavola14_Ferriano
- ☐ Tavola15_Caminate
- ☐ Tavola16_Ponte Sasso

cartella 05 INT:

08_Elab_C2_5_A_B_C_D_Interferenza PRG_PPAR

- C2_5A_PRG_2023_interferenze_tavole_10000
- C2_5B_PRG_2023_interferenze_GEOL_VEG_CULT
- C2_5C_PRG_2023_interferenze_GEOM_IDRO
- C2_5D_PRG_2023_interferenze_SISM

09_Elab_C2_7_PrevisioniGIZC

- Elaborato_C2_7_PRG_2023_interferenze_PGIZC

10_Elab_C2_9_Attuazione_PRG Vigente

- Elaborato_C2_9_confronto_PRG2009_PRG2023_1
- Elaborato_C2_9_confronto_PRG2009_PRG2023_2
- Elaborato_C2_9_confronto_PRG2009_PRG2023_3
- Elaborato_C2_9_confronto_PRG2009_PRG2023_4

11_Elab_C2_12_LegendaTipoPTC



- Elaborato_C2_12_LegendaTipoPTC_Nord

- Elaborato_C2_12_LegendaTipoPTC_Sud

12_Elab_C2_15_REM

- Elaborato_2.15_REM 13_Elab_C_2_16-17_consumo di suolo

13_Elab_C_2_16-17_consumo di suolo

14_Elab_C3_4_Zone B3

- Elaborato_3_4_TAB_nuclei_nuove_B3_all_AGG

- Elaborato_C3_4A_PRG_2023_zone_B3_tavole_10000

- Elaborato_C3_4B_PRG_2023_zone_B3

15_Elab_C3_4_2_Zone B

- Elaborato_C3_4_2_Zone_B_Nord

- Elaborato_C3_4_2_Zone_B_Sud

16_Elab_3_4_3_Raffronto_Zone_B5_1

- Elaborato_3_4_3_TAB1_Edifici_dal2013_su_B51_2025

- Elaborato_3_4_3_TAB2_Edifici dal2013_intersect_nuclei_B5

- Elaborato_C3_4_3A_PRG_2009_zone_B51_tavole_10000

- Elaborato_C3_4_3B_PRG_2009_zone_B51_edificate

17_Elab_3_5_Zone D

- Elaborato_C3_5A1_PRG_2023_zone_D1_tavole_10000

- Elaborato_C3_5A2_PRG_2023_zone_D1

- Elaborato_C3_5B1_PRG_2023_zone_D2_tavole_10000

- Elaborato_C3_5B2_PRG_2023_zone_D2

- Elaborato_C3_5C1_PRG_2023_zone_D3_tavole_10000

- Elaborato_C3_5C2_PRG_2023_zone_D3

- Elaborato_C3_5D1_PRG_2023_zone_D4_tavole_10000

- Elaborato_C3_5D2_PRG_2023_zone_D4

Il Comune di Fano, con nota prot. 26609 del 13/03/2025, acquisita agli atti di questa provincia con prot. n. 9304 del 13/03/2025, ha trasmesso un secondo elenco di refusi riscontrati negli elaborati di piano adottati, nell'ambito dell'attività di applicazione delle norme di salvaguardia.



2. Pareri Enti

In esito alle Conferenze di Servizi decisorie del 27/04/2023, del 18/07/2023, del 13/02/2024 (quest'ultima finalizzata ad acquisire nuovamente i pareri sulle modifiche introdotte a seguito degli emendamenti accolti in sede di prima adozione con D.C.C. n. 189 del 18/11/2023) e, per ultimo, quella del 28/01/2025 (finalizzata ad acquisire i pareri sulle modifiche apportate in sede di adozione definitiva a seguito dell'accoglimento di alcune osservazioni da parte del Consiglio Comunale con D.C.C. n. 91 del 19/04/2024), sono stati richiesti i pareri degli Enti territoriali qui di seguito elencati e riassunti:

PREFETTO DI PESARO E URBINO;

SEGRETARIATO REGIONALE MiC PER LE MARCHE;

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO

DELLE MARCHE;

REGIONE MARCHE:

- Servizio Tutela, Gestione, Assetto del territorio - P.F. Tutela del territorio di Pesaro e Urbino – Settore Genio Civile Marche Nord;

- Servizio Tutela, Gestione e Assetto del Territorio - P.F. Tutela delle Acque e Difesa del Suolo e della Costa;

- Servizio Tutela, Gestione e Assetto del Territorio – P.F. Biodiversità e Rete Ecologica;

Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale (ex Autorità di Bacino Regionale);

AST: Azienda Sanitaria territoriale Pesaro Urbino;

ARPA Marche;

CAPITANERIA DI PORTO DI PESARO;

UFFICIO CIRCONDARIALE MARITTIMO DI FANO;

AGENZIA DEL DEMANIO – ANCONA;

AGENZIA DELLE DOGANE – ANCONA;

R.F.I. - RETE FERROVIARIA ITALIANA;

ANAS - compartimento di Ancona;

AUTOSTRADA PER L'ITALIA;

ENAC;

AATO n. 1 Marche – Nord;

ASET Servizi S.p.a.;

A.E.S. - Fano Distribuzione Gas S.r.l.;

TELECOM Italia;



TERNA RETE ITALIA SPA;

RTN Dipartimento Trasmissione Centro;

ENEL Divisione Infrastrutture e Reti;

ENEL GREEN POWER;

SNAM RETE GAS;

Comune di Pesaro;

Comune di S. Costanzo;

Comune di Terre Roveresche;

Comune di Mondolfo;

Comune di Cartoceto;

Comune di Mombaroccio;

PROVINCIA DI PESARO E URBINO:

- Servizio 3 - Centro ricerche botanico-vegetazionali – Rete natura 2000 - Aree protette - Servizio Ambiente
- Servizio 4 - Viabilità Progettazione opere pubbliche Rete viaria.

I verbali delle suddette conferenze di servizi sono stati assunti agli atti di questa provincia rispettivamente con prot. n. 29573 del 31/07/2023 (sedute del 27/04/2023 e 18/07/2023), prot. n. 10971 del 19/03/2024 (seduta del 13/02/2024) e prot. 8908 del 11/03/2025 (seduta del 28/01/2025).

Per ultimo si evidenzia che questo Servizio provinciale, con Determinazione Dirigenziale n. 389 del 26/03/2024, ha espresso il parere motivato di VAS, ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs. 152/2006, comprensivo della Valutazione di Incidenza, di cui al D.P.R. n. 357/1997 e alla D.G.R. n. 1661/2020.



3. Descrizione sintetica dei contenuti progettuali del PRG 2023

Data la complessità di uno strumento urbanistico generale di scala comunale, e la difficoltà di riassumerne sinteticamente i suoi contenuti per la vastità dei temi trattati, in questo paragrafo ci si limiterà a descrivere i principi informatori del nuovo PRG e gli obiettivi prefissati, demandando agli elaborati specifici che compongono il piano per una descrizione di maggior dettaglio.

La visione progettuale del nuovo PRG 2023 parte da una lettura del territorio comunale che ne mette in evidenza i suoi caratteri peculiari e le criticità. Il primo approccio alla conoscenza/descrizione del territorio è quindi rappresentato dal riconoscimento degli elementi fisici di cui è costituito. I primi elaborati riportano le basi cartografiche che consentono di riconoscere dimensioni, forme, attraverso analisi geologiche e geomorfologiche ma anche le prime geometrie che compongono il disegno degli insediamenti. Una seconda parte del percorso analitico svolto, riguarda la messa a punto di apparati più fortemente interpretativi e già finalizzati alla definizione di prime riflessioni progettuali. La metodologia per la conoscenza dei territori finalizzata alla redazione dei piani urbanistici utilizzata, si basa su un approccio che successivamente alla lettura dei caratteri fisici propone l'osservazione del funzionamento della città articolandola per sistemi. I sistemi proposti sono quelli della *residenzialità*, delle *attività economiche*, dei *servizi* e della *mobilità*.

Ogni nuovo piano si colloca all'interno di una sequenza che riconosce la storia della pianificazione del territorio in cui opererà, e la serie di strumenti operativi che lo attueranno, oppure delle varianti che lo modificheranno. In questa fase di costruzione del nuovo piano, la storia precedente è stata attentamente valutata sia rispetto alle previsioni che, e soprattutto, allo stato di attuazione dei suoi esiti. In prima battuta sono stati attentamente osservati e classificati i comparti attuativi previsti dal PRG vigente, in quanto ne hanno rappresentato la principale e più consistente modalità operativa.

Oltre che nel tempo ogni piano si colloca rispetto ad ambiti spaziali differenti. Il riferimento è alla pianificazione sovraordinata che spesso rappresenta il contesto territoriale di area vasta a cui il piano deve rivolgersi. Nelle cartografie prodotte, sono stati evidenziati gli elementi di vincolo derivati dagli strumenti di pianificazione sovracomunale e che riguardano principalmente gli elementi del paesaggio e gli aspetti geologici e idrogeologici. Particolare attenzione è stata indirizzata all'analisi



degli aspetti geomorfologici del territorio i quali sono strettamente legati alla sicurezza del territorio e, nel caso specifico, alla sicurezza delle trasformazioni urbanistico-edilizie.

L'analisi degli elementi vegetazionali, così come previsto dalle disposizioni regionali, è rappresentata da un approfondimento/aggiornamento di quanto già rilevato dal PRG vigente. L'attività più significativa è stata l'aggiornamento dell'uso del suolo al 2015, con l'individuazione degli ambiti urbanizzati (residenza, produttivo, etc.), agricolo-produttivi e naturali.

Il sistema di conoscenza del territorio di Fano è completato da un'altra serie di attività: in particolare si vuol fare riferimento al rapporto *“Una città che cambia. Analisi socio-economica di Fano e dei suoi quartieri. Spunti per il Piano Strategico e per il Nuovo Piano Regolatore Generale”* elaborato dal gruppo di lavoro costituito dal DESP dell'Università degli studi di Urbino Carlo Bo e dall'ISIA di Urbino con la direzione scientifica del Prof. Eduardo Barberis nel 2016.

L'analisi socio-economica, prende in considerazione una serie di indicatori relativi alla struttura e alla composizione della popolazione e del patrimonio immobiliare e relativo mercato e alle attività economiche. I dati con riferimento alle unità territoriali dei quartieri, restituiscono un quadro del territorio che mette in evidenza le caratteristiche tipiche della società contemporanea e rappresentate da un sostanziale mantenimento della popolazione esistente con tendenza alla diminuzione dei residenti, ad un progressivo invecchiamento della popolazione, alla frammentazione delle famiglie in nuclei sempre meno numerosi ed una progressiva terziarizzazione dell'economia che nell'ultimo decennio è stata caratterizzata dalla crescita del terziario e dalla riduzione del numero di imprese sia agricole che industriali.

Venendo al progetto urbanistico, il tema centrale assunto dal nuovo PRG è la *“Città Pubblica”*, ossia lo spazio pubblico inteso come luogo ordinatore della città e del territorio, finalizzato a migliorare la qualità urbana e la vivibilità dei luoghi. Dagli studi di analisi svolti è emerso come la pianificazione previgente, rispetto a tale tema, mancava di una visione sistemica strutturata su un disegno unitario della città e del suo territorio, con il conseguente effetto di frammentazione del tessuto esistente e delle previsioni di sviluppo.

In tale scenario il nuovo piano assegna allo spazio pubblico una marcata funzione di connessione e relazione, un ruolo strutturante e strategico ai fini della qualità spaziale e della vivibilità della città.



L'aspetto lodevole del piano è che esso, accanto alla zonizzazione urbanistica del territorio ossia al cosiddetto *zoning*, definisce un disegno dettagliato dello spazio pubblico, assumendo in alcuni casi un carattere prescrittivo e che, nelle intenzioni, tenta di superare la concezione prettamente quantitativa dei parametri urbanistici, puntando a dare risposte di tipo qualitativo.

Il "*progetto di suolo*", dunque, assurge ad elemento ordinatore del tessuto edilizio consolidato e viene calato sullo stato dei luoghi definendo un micro disegno avente i seguenti obiettivi principali:

- messa in rete del sistema delle aree verdi;
- messa in rete del sistema dei servizi;
- costruzione di un progetto di suolo capace di integrarsi con il sistema della mobilità lenta;
- tematizzazione degli ambiti e dei paesaggi del territorio comunale;
- valorizzazione della relazione tra spazi dell'urbanità e porte di ingresso.

In base a quanto indicato nella relazione generale del PRG la struttura del nuovo PRG di Fano si fonda sull'individuazione dei cd. Schemi Direttori, sulla base dei quali sono stati delineati i principi ed i criteri informatori degli interventi di trasformazione e gli obiettivi strategici di piano.

Ogni Schema Direttore assume in sé un tema specifico e gli elementi ordinatori fisici strutturanti (dalla strada al sistema dei servizi, al sistema delle aree a verde, ecc.) individuando nel "*progetto di suolo*" l'elemento connettivo del tessuto urbano. Gli Schemi Direttori, in totale 7, sono così individuati:

1. Schema Direttore "*Espandere la Città Storica*" a sua volta articolato nei seguenti gruppi tematici:
 - 1.1 Espandere la città storica ... verso il mare;
 - 1.2 Espandere la città storica ... verso la Stazione Ferroviaria;
 - 1.3 Espandere la città storica ... verso il porto;
 - 1.4 Espandere la città storica ... verso l'asse dei servizi;
 - 1.5 Espandere la città storica ... verso i giovani;
 - 1.6 Acropoli.
2. Schema Direttore "*Asse dei Servizi*";
3. Schema Direttore "*La città inclusiva*";



4. Schema Direttore “*Corona verde*”;
5. Schema Direttore “*Costa Sud*”;
6. Schema Direttore “*Strada Flaminia*”;
7. Schema Direttore “*Il progetto locale*”.

Ogni schema direttore delinea il disegno della sua struttura ordinatrice, fondata sulla messa in rete degli spazi e delle funzioni pubbliche, in maniera continua e riconoscibile, individuando le funzioni e le centralità, come le Community Hub (centri a servizio della comunità), le piazze, i percorsi ciclopeditoni, ecc. per dare valore agli spazi della socialità avendo come obiettivo la qualità del vivere. Gli obiettivi prefissati con gli schemi direttore dovrebbero tradursi nell’architettura del piano e nelle sue regole.

L’intero corpo del piano è costituito dalle seguenti sezioni principali:

1. Il Quadro conoscitivo (QC): rappresenta il sistema integrato delle informazioni e delle analisi territoriali, ambientali e socio-economiche raccolte nella prima fase di redazione del nuovo PRG e che costituiscono la base sulla quale è stato pianificato lo sviluppo del territorio comunale. Il QC si traduce in cartografie e dati che rappresentano le informazioni raccolte nella prima fase di redazione del nuovo PRG.
2. L’assetto strategico del piano: è la struttura del piano disegnata dagli “*Schemi direttori*” sopra detti, che individuano l’idea della nuova città e mirano a realizzare gli obiettivi di sviluppo e trasformazione del territorio comunale.
3. L’architettura del piano (progetto): sono le regole che disciplinano gli interventi di trasformazione, costituite principalmente dalle Norme Tecniche di Attuazione e dalle Tavole della zonizzazione che contengono segni grafici, sigle e simboli, il cui valore prescrittivo è definito nelle NTA.
4. Il dimensionamento del piano e gli standard pubblici: corrisponde ai dati quantitativi del piano in termini di previsioni di sviluppo e di attrezzature di interesse collettivo necessarie a soddisfare la richiesta di servizi degli abitanti del territorio.



Come già accennato la parte regolativa del piano è costituita da diversi apparati documentali: un primo apparato di carattere testuale (le Norme Tecniche di Attuazione e Schede tecniche dei comparti: elaborati serie “PA” e “PD”) ed un secondo esclusivamente cartografico (le tavole di Piano – serie PB - elaborati su diverse scale di rappresentazione). I vari apparati documentali regolativi richiedono una modalità di lettura sovrapposta e coordinata delle informazioni per decodificare le modalità attuative all’interno di ogni zona urbanistica. Le regole e le norme che caratterizzano il piano sono articolate e riferite a 3 diversi macro ambiti tematici.

Il primo è riferito alla “*Gestione della città consolidata*” che si attua attraverso regole e interventi sul patrimonio edilizio esistente. La disciplina del Piano della città consolidata si esplica attraverso la classificazione del territorio in zone differenziate dal punto di vista morfologico e valoriale. Nel dettaglio, il piano individua le seguenti zone:

- Zone di valore storico architettonico ambientale (Zone A1 e A2);
- Zone totalmente o parzialmente edificate (Zone B1, B2, B3 e B4);
- Zone destinate agli insediamenti produttivi (Zone D1, e D2);
- Zone a carattere turistico-alberghiero (Zone D3);
- Zone a carattere turistico-ricreativo (Zone D4).

Si evidenzia che le Zona A1 interessa l’area dell’attuale centro storico della città. Il PRG 2023, pur riprendendo i contenuti principali ed ancora attuali del Piano Particolareggiato del Centro Storico, decreta la conclusione dell’iter applicativo di tale strumento, sostituendosi alla sua disciplina.

Il secondo ambito tematico fa riferimento alla “*Gestione del territorio rurale: le zone agricole*”. Le zone agricole sono suddivise dal piano in:

- Zone agricole E1 (Suddivise nei sub ambiti Zone E1a e E1b);
- Zone agricole con presenza di valori paesaggistici E2;
- Zone agricole di rispetto E3;
- Zone agricole di ristrutturazione ambientale E4. Al suo interno viene ricompresa anche la Zona agricola di conservazione naturalistica E4.1.



Il terzo ambito tematico riguarda la “*Gestione dei nuovi interventi: le aree di nuova trasformazione*”.

Gli ambiti di trasformazione, così come definiti e perimetrati all’interno di comparti edificatori, sono assoggettati al rispetto di specifiche regole e si suddividono in:

- Le “*Aree di trasformazione*” distinte dalla sigla “*AT – PA*”, individuano i comparti nei quali l’edificazione, il trattamento del suolo, le eventuali dotazioni di servizi, attrezzature e spazi scoperti di uso pubblico, devono essere attuate con un Piano urbanistico Attuativo tramite una progettazione unitaria e coordinata.
- Le “*Aree di trasformazione*” distinte dalla sigla “*AT – PCC*”, sono attuate mediante la presentazione di progetti unitari convenzionati. Si tratta di ambiti le cui previsioni necessitano di un adeguato coordinamento della progettazione previa sottoscrizione di una convenzione finalizzata a disciplinare opere o benefici pubblici correlati all’intervento.
- I “*Progetti Norma*” sono una serie limitata di aree di trasformazione (sono 7 aree) che sono state sottoposte ad uno studio progettuale di livello urbanistico approfondito e di dettaglio e con il quale, oltre a definire prescrizioni e parametri urbanistici, riporta uno schema grafico di riferimento per gli interventi, i cui contenuti sono parte integrante delle Norme Tecniche di Attuazione.

Il Sistema infrastrutturale

Prima di descrivere tale tematismo si ritiene opportuno dare atto di una vicenda singolare verificatasi nel corso della procedura di adozione definitiva del piano, durante le votazioni del Consiglio Comunale sulle osservazioni riguardanti la previsione della nuova strada di Gimarra; vicenda sottoposta all’attenzione della scrivente Amm.ne Provinciale da alcuni degli stessi osservanti con note acquisite agli atti con prot. n. 39356 del 08/10/2024 e prot. n. 9210 del 13/03/2025. Il fatto peculiare verificatosi nel corso delle sedute consiliari riguarda l’effetto del pronunciamento contrario del Consiglio Comunale alla proposta di rigetto formulata dall’ufficio tecnico riguardo ad alcune osservazioni che chiedevano di stralciare la previsione della nuova strada di Gimarra. Dagli atti acquisiti risulta che su tale questione, assai dibattuta nel corso delle sedute consiliari, è stato richiesto dai consiglieri comunali un apposito parere al Segretario Comunale, reso il 17/04/2024 e



successivamente acquisito agli atti di questa provincia con prot. 36384 del 16/09/2024; con detto parere il segretario comunale ha espressamente chiarito che il pronunciamento contrario del Consiglio sulla proposta formulata dall'ufficio tecnico di respingimento delle osservazioni che chiedevano di stralciare la suddetta previsione, non è di per sé equivalente all'accoglimento delle osservazioni medesime. Il Segretario Comunale non ha ritenuto, infatti, che il citato pronunciamento consigliare *"equivalgia ad una precisa e determinata diversa manifestazione di volontà del Consiglio (si respinge la proposta di rigetto quindi si accoglie), anche in considerazione del fatto che sarebbe priva di motivazione."* Coerentemente con quanto chiarito dal Segretario Comunale gli elaborati del piano adottato definitivamente hanno mantenuto la previsione della nuova strada di Gimarra, che risulta cartografata nelle tavole di azionamento del PRG aventi valore conformativo, come specificatamente confermato dal Comune al punto 3.1 della relazione integrativa - "R3/ NTA" - acquisita agli atti con prot. 9302/2025.

Questa Provincia, dunque, nell'ambito del presente parere di conformità, ai sensi dell'art. 26 della L.R. 34/1992, non può far altro che prendere atto di quanto chiarito (il 17/04/2024) dal Segretario Comunale nel parere sopra citato, e di quanto deliberato definitivamente dal Consiglio Comunale (il 19/04/2024 con atto n. 91) che ha confermato, negli elaborati regolativi del piano, la previsione viaria di Gimarra.

Resta il fatto che il Consiglio Comunale, aderendo in sede di adozione definitiva all'interpretazione resa dal Segretario Comunale, ha di fatto omesso di pronunciarsi esplicitamente in merito alla accoglibilità o al rigetto delle osservazioni *de quo*.

Rispetto a detta carenza del pronunciamento del Consiglio Comunale, va rilevato che questo Ente, in sede di rilascio del parere di conformità urbanistica, non è competente ad integrarla in quanto questo intervento si tradurrebbe in una inammissibile surrogata, da parte della Provincia, dell'inespressa volontà del Consiglio Comunale. Compete invece a questa provincia pronunciarsi con una valutazione di merito sulla scelta urbanistica adottata, ossia da un punto di vista della pianificazione territoriale: in tal senso questa amministrazione è favorevole alla suddetta previsione infrastrutturale riguardante il tratto di strada della Gimarra, riconfermando in questa sede quanto già espresso nell'ambito dell'approfondita e complessa procedura di accordo di programma in variante avente per



l'appunto ad oggetto il progetto di fattibilità della cosiddetta "nuova strada di Gimarra" (accordo approvato con Decreto del Presidente della Provincia n. 140 del 06/06/2023 e ratificato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 98 del 16/06/2023). In particolare nella citata procedura di accordo di programma questa amministrazione, anche sulla base di approfondite valutazioni ambientali da parte degli enti preposti, ha espresso pareri favorevoli sia riguardo alla VAS e alla connessa variante urbanistica, sia riguardo alla VIA avente ad oggetto il progetto di fattibilità tecnica economica (PFTE) della strada.

Si evidenzia altresì che detta previsione urbanistica oltre a consentire il completamento della strada interquartieri già realizzata, consentendo il collegamento della rotatoria di Via Aldo Moro con la statale Adriatica, era presente nei precedenti strumenti di pianificazione comunale, a partire dal Piano Regolatore "Piccinato" del 1967, quando venne introdotta la prima ipotesi di corridoio infrastrutturale per allontanare il traffico di lunga percorrenza della S.S. 16 Adriatica dal centro abitato. Previsione poi confermata negli atti programmatici del 1983 (PRG Salvia) e nel del PRG del 1998, adeguato al PPAR, fino ad arrivare all'ultimo e ancora vigente PRG del 2009. Un tracciato strategico quello della Gimarra per il completamento della cd. "Strada Interquartieri" già realizzata.

Entrando nel merito del tema generale delle infrastrutture ossia della descrizione sintetica del sistema infrastrutturale che caratterizza il piano, il primo aspetto che connota il piano, caratterizzante la mobilità del territorio di Fano deriva dalla sua duplice natura di territorio costiero e di sistema di valle.

Dall'analisi delle scelte infrastrutturali del nuovo piano è possibile constatare come non siano state introdotte modifiche significative rispetto al vigente PRG, confermando, di fatto, gran parte delle previsioni progettuali attuali, se pur con lievi scostamenti di tracciato. L'obiettivo condivisibile che sta alla base di tali previsioni infrastrutturali è quello di migliorare i flussi di traffico alleggerendo l'asse litoraneo nord-sud della S.S.16 passante all'interno dell'area urbana centrale della città. Le previsioni del PRG aventi valore cogente e conformativo, quindi, riguardano i seguenti interventi:

- La strada cd. di Gimarra, a completamento della Strada Interquartieri;
- La cd. Complanare all'A14 Fano-Marotta;
- Il Casello di Fenile;



- La Strada delle Barche.

Tutti interventi condivisibili e strategici ai fini del miglioramento dei principali flussi di traffico nord-sud, provenienti anche dall'entroterra, che intasano il centro urbano della città di Fano.

Unitamente alle suddette previsioni progettuali il piano delinea anche altre ipotesi di progetto a vari livelli infrastrutturali, non aventi carattere prescrittivo/conformativo ma di indirizzo, tutte rappresentate tutte nella tavola PB7, dove sono previste anche i seguenti tracciati:

- Una seconda opzione alternativa alla suddetta complanare Fano – Marotta, tutta a monte dell'A14;
- Una complanare all'A14 Fano-Pesaro che collega Fenile alla zona tra Roncosambaccio e Novilara;
- Diverse ipotesi di corridoio per lo spostamento della ferrovia e relativo casello; tema che assorbe l'ipotesi progettuale introdotta con la legge di bilancio 2022 ed inserita anche nella recente proposta del “*Piano Regionale delle Infrastrutture Marche 2032*”, adottata con D.G.R. n. 1536 del 25/10/2023, avente come obiettivo la velocizzazione AV/AC della linea ferroviaria Adriatica mediante realizzazione AV passeggeri e incremento della capacità merci.

Altra priorità individuata dal Piano, e perseguita sia attraverso la zonizzazione che le strategie di Piano, è quella di favorire la mobilità sostenibile e alternativa ai mezzi a motore attraverso l'implementazione di infrastrutture ciclabili e pedonali, parcheggi di interscambio e servizi di trasporto pubblico, al fine di ridurre l'impatto derivante dal traffico, migliorare la qualità della vita dei cittadini e l'offerta turistica. Vanno citati diversi interventi a scala territoriale, alcuni già in atto, materia come la Ciclovía regionale della Valle del Metauro che collegherà la costa con i Comuni dell'entroterra; la Ciclovía nazionale Adriatica; i percorsi cicloturistici verdi greenways sulle sponde del Fiume Metauro. Inoltre, a scala urbana e di quartiere, il nuovo PRG recepisce il Piano degli itinerari ciclabili comunale (D.C.G. 77 del 2017) e il Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (PUMS), in corso di approvazione, contraddistinto da una rete primaria di direttrici (“assi”) che collegano la periferia al centro/mare e da una rete secondaria di connessione ad “anelli” che intersecano le direttrici e collegano i diversi quartieri tra loro.



4. Parere sulla conformità del nuovo PRG 2023: metodologia istruttoria

Il presente parere, come dettato dall'art. 26 della L.R.34/1992, è finalizzato alla verifica di conformità del PRG con la normativa vigente e con le previsioni dei piani territoriali e dei programmi di carattere sovracomunale e, in particolare, con le previsioni e gli indirizzi del PPAR, P.I.T., P.T.C. vigenti.

Nell'ambito dell'espressione di tale parere verrà verificata anche la coerenza delle previsioni urbanistiche con gli esiti della VAS, come ampiamente evidenziato nel parere motivato espresso da questo Servizio con Determinazione dirigenziale n. 389 del 26/03/2024.

Quale premessa necessaria, prima di entrare nel merito delle valutazioni sui contenuti di piano, è opportuno evidenziare che si è reso necessario richiedere al Comune una significativa documentazione integrativa (note prot. n. 41512/2024 e n. 43068/2024) in quanto gli elaborati adottati presentavano notevoli carenze di informazioni che impedivano di valutare la conformità del nuovo PRG di svolgere una adeguata istruttoria; documentazione pervenuta in data 13/03/2025 ed acquisita agli atti della provincia in pari data con prot. n. 9302/2025.

Sotto il profilo metodologico, data la complessità ed il corposo numero di elaborati da analizzare, si è deciso di articolare il presente parere su due differenti livelli di lettura e di approfondimento che consentissero di valutare il nuovo PRG 2023 per gradi differenti, al fine di non perdere la visione complessiva del piano stesso e della sua coerenza con gli strumenti di pianificazione sovraordinati. Nel primo livello di approfondimento sono descritti e valutati i caratteri che compongono la struttura del piano, con particolare attenzione alla dimensione pianificatoria di area vasta. Nel secondo livello di approfondimento sono descritte e valutate le previsioni di sviluppo, ossia l'azzonamento e le norme tecniche di attuazione del piano.

Alla fine di ognuno dei due livelli di approfondimento sono elencati i rilievi in ordine alla conformità del PRG con la normativa vigente e con le previsioni dei piani territoriali e dei programmi di carattere sovracomunale e, in particolare, con le previsioni e gli indirizzi del PPAR, del PIT e del PTC.

4.1 Primo livello di approfondimento e valutazione

Come accennato sopra, in questo primo livello di approfondimento sono trattate le scelte di piano in ordine alla conformità con la pianificazione di area vasta di carattere sovracomunale attualmente



vigenti ed aventi riflessi sugli strumenti urbanistici comunali, con particolare riferimento alle previsioni e gli indirizzi del PPAR, del PIT, del PTC, nonché al Piano di Gestione Integrata delle Zone Costiere Regionale (PGIZC) e alla Rete Ecologica delle Marche (REM).

Inoltre verrà analizzata la conformità del nuovo PRG rispetto alle principali norme vigenti in materia urbanistica ed edilizia limitatamente alle criticità rilevate, data la complessità di tale materia, difficilmente verificabile nella sua interezza.

Infine, per le motivazioni espresse nel successivo paragrafo 4.1.7, si è reso necessario esprimere alcune considerazioni circa la conformità/coerenza del piano adottato rispetto ai pareri espressi dai diversi enti competenti nelle varie fasi dell'iter amministrativo di elaborazione ed adozione.

Al termine della descrizione di ogni paragrafo tematico, in corsivo sottolineato, sono evidenziate le valutazioni dell'ufficio da cui derivano gli eventuali rilievi prescrittivi.

4.1.1 Conformità al Piano Paesistico Ambientale Regionale (PPAR)

In prima istanza si è potuto constatare, in linea generale, come il sistema delle tutele ambientali definitive del nuovo PRG derivi in massima parte da quello del precedente adeguamento al PPAR, attraverso una sua riproposizione passiva e acritica delle precedenti analisi settoriali, risalenti a quasi 20 anni fa, senza tra l'altro averne dato espressamente atto nella relazione generale; inoltre la documentazione adottata presentava numerose carenze senza chiarire e motivare le ragioni delle scelte riproposte con il nuovo piano, rendendo necessario da parte dell'ufficio scrivente richiedere al Comune l'invio di una corposa documentazione integrativa, e sulla quale si fondano le considerazioni espresse qui di seguito.

La documentazione integrativa ha confermato come il nuovo piano, per quanto attiene le scelte operate sull'adeguamento del nuovo PRG 2023 alle previsioni del PPAR, non si discosti in maniera significativa dal vigente PRG 2009. Si può affermare, quindi, come sia mancata una analisi critica complessiva del sistema paesistico attuale in rapporto alle scelte del progetto urbanistico del nuovo piano, mediante un nuovo adeguamento al PPAR. Come attestato dal comune nella relazione integrativa R2.1 il lavoro si è sostanziato nel "... *rielaborare direttamente, dove ritenuto necessario,*



le perimetrazioni degli ambiti definitivi, senza ripercorrere il passaggio da provvisorio a definitivo già effettuato del PRG vigente.”.

Anche gli articoli normativi che regolano la disciplina paesaggistica del nuovo PRG 2023 (articoli da 56 a 72 delle NTA) ricalcano quelli vigenti del PRG 2009 (articoli da 1 a 24 delle NTA - Sistema Paesistico – Ambientale), salvo alcune differenze o carenze qui di seguito evidenziate.

Livelli di tutela

Da un confronto delle NTA vigenti con quelle del nuovo PRG 2023, scompare il livello di “*Tutela specifica*” (art. 2 del capitolo II delle NTA vigenti). Tutela specifica – associata all’ambito di tutela dei crinali - che viene però richiamata nella legenda degli elaborati cartografici di piano (vedi ad esempio la Tavola PC1 *Categorie della struttura geomorfologica*) e all’interno dell’art. 61 delle NTA del PRG 2023.

Sottosistemi territoriali

Con il nuovo PRG 2023 scompare, senza addurre nessuna giustificazione, ogni riferimento, dal punto normativo, alle *Unità di Paesaggio* (Sottosistemi Territoriali) e alle *Aree ad alta percettività visuale* (*Aree V*) così come definite all’art. 20 del PPAR.

Il richiamo alle Unità di Paesaggio del PPAR è contenuto all’art. 2, comma 3, Capitolo II delle NTA del vigente PRG, mentre il riferimento alla loro classificazione e i relativi indirizzi generali di tutela si ritrovano all’art. 23 e art. 24, Capitolo VI delle NTA. Nelle cartografie del PRG 2023, invece, i suddetti sottosistemi sono individuati nella Tavola D2 - *Vincoli del PPAR* – che risulta essere identica a quella contenuta negli elaborati cartografici del vigente PRG. Nello specifico, sono correttamente riportate le aree che il PPAR individua come sottosistemi tematici e cioè un’area B di rilevante valore (Trebbiantico-Candelara-Rosciano) e due aree C di qualità diffuse (Castelleone di Suasa e Urbino-Fossombrone-Montemaggiore). Viene inoltre individuata una vasta area del territorio comunale classificata dal PPAR come “*area V – ambiti annessi alle infrastrutture a maggiore intensità di traffico*” – e due percorsi panoramici.



Aree esenti

A seguito della richiesta di documentazione integrativa, il comune ha prodotto un elaborato cartografico in cui sono evidenziati i perimetri delle *Aree esenti* (così come definite all'art. 60 delle NTA del PPAR). Rispetto al vigente PRG, nel nuovo PRG 2023 le aree individuate come "esenti" sono state modificate o eliminate in corrispondenza "... di zone edificabili, nella maggior parte dei casi in zone agricole, oltre a quelle dove si sono riscontrati degli errori di trasposizione.". A livello normativo, la gestione delle *Aree esenti* è richiamata all'art. 5, comma 1, Capitolo II delle NTA del vigente PRG e all'art. 57 delle nuove NTA del PRG 2023; in linea generale il contenuto dei due articoli coincide perfettamente salvo una piccola differenza. Nel dettaglio si evidenzia che nelle nuove NTA è proposto lo stralcio delle disposizioni previste per gli strumenti attuativi vigenti all'interno delle zone omogenee A (prescrizioni di base permanenti dell'art. 39 *Centri e nuclei storici* del PPAR).

Categorie della struttura geomorfologica

Come previsto dall'art. 9 del PPAR "*Gli strumenti urbanistici generali, per le parti di territorio investite da previsioni insediative, ed i progetti delle opere di trasformazione rilevanti del territorio, devono essere corredati da indagini condotte da esperti nei settori geologico, geomorfologico ed idrogeologico, volti alla valutazione delle condizioni geologiche, idrogeologiche e geologico-tecniche di un intorno significativo dell'area di intervento. Tali indagini devono essere volte all'individuazione delle aree soggette a pericolosità geologiche, alla valutazione della vulnerabilità dell'ambiente naturale e costruito, nonché del rischio geologico nelle aree soggette a trasformazione. I risultati delle indagini devono essere rappresentati su basi cartografiche a scala adeguata e comunque non inferiore alla scala 1:10.000.*".

Gli studi effettuati in seno alla redazione del nuovo PRG, riguardanti il sottosistema geologico-geomorfologico e idrogeologico, costituiscono la parte più corposa delle analisi svolte in quanto sono funzionali anche al rilascio del parere di compatibilità geomorfologica ed idraulica, di cui all'art. 89 del DPR 380/01 e all'ex art. 10 della L.R. 22/2011, recepito dall'art. 31 della L.R. 19/2023. Gli elaborati relativi a tali studi sono quelli della serie "E/EGEO"; "PEGEO" e "PIDRO". In esito alle analisi condotte e al contesto normativo vigente, sono state definite le condizioni di fattibilità, i limiti



e i condizionamenti per l'attuazione degli interventi edificatori e infrastrutturali sulle singole aree di previsione, in relazione alle diverse tipologie e classi di pericolosità e di fattibilità definite negli studi e trascritti negli elaborati di piano. Nello specifico, le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) disciplinano tali aspetti al Titolo VIII (Disposizioni geologiche, sismiche e di rischio idraulico) - dall'art. 86 all'art. 114. Inoltre le condizioni di attuazione delle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali atte al conseguimento della compatibilità della trasformazione nelle successive fasi di progettazione vengono differenziate secondo categorie di fattibilità per fattori geologici, idrogeologici, geomorfologici, sismici e idraulici, come indicato all'art. 114 delle NTA, nella tabella generale dei condizionamenti. Analizzando le componenti del sotto sistema geologico e geomorfologico del PPAR si è rilevato che il nuovo piano, come fu per l'attuale PRG2009, non ha effettuato la suddivisione dell'ambito costiero in spiaggia, pianura costiera, versante costiero, come richiesto dall'art. 32 delle NTA del PPAR. Con le integrazioni documentali il comune ha prodotto uno specifico elaborato nel quale sono riportate le suddette articolazioni dei litorali marini. Inoltre, conformemente alle indicazioni contenute all'art. 32, lett. b) delle NTA del PPAR, viene proposta la modifica dell'art. 63 delle NTA del PRG 2023 come qui di seguito riportato:

“Art. 63 – Litorali marini

1. *I litorali marini sono le aree delimitate dalla battigia fino al crinale costiero e sono costituiti dalla spiaggia, dal retrospiaggia, dalla pianura costiera e dal versante costiero.*
2. *Nella pianura alluvionale costiera si considera litorale il tratto compreso tra la battigia e la congiungente i due crinali costieri.*
3. *Nella Tav. PC1 - Categorie della struttura geomorfologica sono individuati gli ambiti territoriali di cui al comma 1 per i quali valgono le seguenti prescrizioni di tutela:*
 - a. *Spiaggia e retrospiaggia: l'area è dotata di un Piano Particolareggiato delle Spiagge, approvato con D.G.C. n. 147 del 04/04/2019 che ne stabilisce la tutela e le modalità di utilizzo stagionale. L'area è comunque da intendersi soggetta a tutela integrale ed è vietata ogni nuova edificazione, nonché l'ampliamento degli edifici esistenti.*
 - b. *Pianura costiera: in tutta l'area sono vietati nuovi insediamenti di espansione residenziale, ricettiva e produttiva, mentre sono ammessi interventi di riqualificazione urbanistica: servizi pubblici, attività ricreativa, parchi, parcheggi, impianti sportivi e simili. Sono inoltre vietati:*
 - *l'abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto esistente, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo-industriale. Resta salvo quanto regolamentato dalla LR 6/2005 e successive integrazioni e modificazioni nonché quanto previsto dalla LR 5/2013 per il solo miglioramento delle tartufaie controllate;*



- nuovi tracciati stradali o rilevanti modifiche di quelli esistenti, tranne le opere di manutenzione o di ampliamento-adeguamento delle sedi, autostrade, ferrovie, filovie, impianti a fune, interporti, aeroporti e aviosuperfici;
 - attrezzature turistico-ricreative (piscine e simili) e sportive;
 - il transito con mezzi motorizzati fuori delle strade statali, provinciali, comunali, vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio e private esistenti, fatta eccezione per i mezzi di servizio e per quelli occorrenti all'attività agro-silvo-pastorale;
 - l'allestimento di impianti, di percorsi o di tracciati per attività sportiva da esercitarsi con mezzi motorizzati;
 - l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica stradale e quella turistica di cui alla circolare del Ministero LL.PP. 9 febbraio 1979, n. 400;
 - l'apertura di nuove cave e l'ampliamento di quelle esistenti;
 - la realizzazione di depositi e di stoccaggi di materiali non agricoli;
 - la costruzione di recinzioni delle proprietà se non con siepi e materiali di tipo e colori tradizionali, salvo le recinzioni temporanee a servizio delle attività agro-silvo-pastorali e le recinzioni a servizio di colture specializzate che richiedono la protezione da specie faunistiche particolari;
 - le opere tecnologiche: elettrodotti, gasdotti, captazioni, acquedotti, depuratori, serbatoi, antenne, ripetitori e simili, salve, per le opere attinenti al regime idraulico, le derivazioni e captazioni di acqua, il trattamento delle acque reflue nonché le opere necessarie all'attraversamento sia viarie che impiantistiche.
 - i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno salvo che per le opere relative ai progetti di recupero ambientale di cui all'articolo 57 del PPAR.
- c. Versante costiero: all'interno della fascia profonda 300 mt. dalla linea di battigia, come individuata nella suddetta tav. PCI, valgono le disposizioni di cui alla lettera b. Nella restante area sono vietati:
- l'abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto esistente, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo-industriale. Resta salvo quanto regolamentato dalla LR 6/2005 e successive integrazioni e modificazioni nonché quanto previsto dalla LR 5/2013 per il solo miglioramento delle tartufaie controllate;
 - l'apertura di nuove cave e l'ampliamento di quelle esistenti;
 - la realizzazione di depositi e di stoccaggi di materiali non agricoli.
 - nuovi tracciati stradali o rilevanti modifiche di quelli esistenti, tranne le opere di manutenzione o di ampliamento-adeguamento delle sedi, autostrade, ferrovie, filovie, impianti a fune, interporti, aeroporti e aviosuperfici;
 - le opere tecnologiche: elettrodotti, gasdotti, captazioni, acquedotti, depuratori, serbatoi, antenne, ripetitori e simili, salve, per le opere attinenti al regime idraulico, le derivazioni e captazioni di acqua, il trattamento delle acque reflue nonché le opere necessarie all'attraversamento sia viarie che impiantistiche.
 - i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno salvo che per le opere relative ai progetti di recupero ambientale di cui all'articolo 57 del PPAR.
4. In tutto il litorale marino è fatto comunque divieto, in ambiente ripario delle foci dei fiumi, dell'impiego di gabbionate non ricoperte da riporti naturali, per sbarramenti e sostegni ad opere fluviali e stradali."

Categorie del patrimonio botanico vegetazionale

Le Aree floristiche sono regolamentate all'art. 12, del Capitolo IV delle NTA del vigente PRG e all'art. 64 delle nuove NTA del PRG 2023. Tali aree sono perimetrate nella TAV. PC2 - Categorie del



patrimonio botanico vegetazionale –; nella legenda della cartografia vi è un refuso in quanto le Aree floristiche vengono associate all'art. 66 delle NTA e non all'art. 64. All'interno del territorio comunale sono presenti 3 aree floristiche (*Selva di Montevicchio, Selva Severini, Litorale della Baia del RE* – tutte istituite con DPGR n. 73/97). Dall'analisi delle cartografie di piano si evidenzia che le perimetrazioni delle 3 aree floristiche non corrispondono a quelle approvate dalla Regione con DPGR n. 95/2014, ai sensi della L.R. 52/1974.

Categorie del patrimonio storico culturale

Relativamente ai *Centri e nuclei storici* questi sono cartografati nella TAV. PC3 - *Categorie del patrimonio storico culturale* – e regolamentati all'art. 68 delle nuove NTA del PRG 2023; lo stesso tematismo è normato dal vigente PRG all'art. 18, del Capitolo V delle relative NTA. Come centri storici e nuclei storici il PPAR individua solo il centro storico di Fano. Il vigente PRG conferma tale indicazione e aggiunge anche il nucleo storico di Carignano (non presente nel PPAR), classificato come “Zona A” ai sensi del D.M. 1444/1968. Tale nucleo, costituito da due aree distinte, viene rappresentato con un ambito di tutela integrale di 100 metri a partire dal bordo esterno del perimetro che identifica l'edificio storico.

Dall'analisi degli elaborati di azionamento del progetto urbanistico del nuovo PRG 2023 (scala 1:2.000) si è potuto riscontrare che per il nucleo storico di Carignano viene mantenuta la suddivisione attuale in due aree distinte, con alcune differenze nelle singole perimetrazioni. Dal perimetro della prima area, quella di forma ovoidale, corrispondente al sedime dell'antico castello di Carignano, vengono stralciate alcune unità immobiliari poste a margine del nucleo storico, mentre nella seconda area, che delimita il borgo nato attorno alla chiesa di Carignano, viene stralciata la parte antistante la chiesa.

A differenza dell'attuale PRG, inoltre, il nucleo di Carignano viene regolamentato da uno specifico progetto norma denominato “*PN-11A-PA - Progetto Norma PN11 – Carignano*” al fine di incentivarne il recupero e la rivitalizzazione mediante uno studio previsionale di maggior dettaglio. Si evidenzia anche che viene mantenuto lo stesso ambito di tutela integrale associato al nucleo storico



attualmente vigente, perimetrato nella TAV. PC3 - *Categorie del patrimonio storico culturale* e normato all'art. 68 delle nuove NTA.

I chiarimenti forniti dal Comune con la documentazione integrativa riguardo al suddetto ridimensionamento dei perimetri che individuano il nucleo storico di Carignano, attraverso specifica verifica cartografica operata sulla mappa dell'IGMI del 1894 (Foglio n. 109 di Cartoceto), dimostrano che sia corretta l'operazione di esclusione dalla Zona A degli edifici a schiera ubicati verso sud ovest "... mentre l'esclusione degli edifici posti a nord risulta un refuso da correggere".

Riguardo ai contenuti del progetto di dettaglio, così come descritti nel "PN-11A-PA - Progetto Norma PN11 – Carignano", si ritiene opportuno evidenziare soltanto un aspetto legato alla funzionalità dell'area destinata a parcheggio pubblico dal progetto norma, posta ad una certa distanza dai nuclei.

Vincoli paesaggistici

Le Aree a vincolo paesaggistico sono cartografate nelle Tav. D1 – "Ricognizione dei vincoli paesaggistici" in scala 1:40.000. La norma che regola e limita gli interventi possibili al loro interno (art. 78 NTA del PRG 2023) viene leggermente modificata ed ampliata rispetto a quella contenuta nelle NTA del vigente PRG.

Da una prima analisi delle cartografie, in cui sono state rappresentate graficamente le aree tutelate dal punto di vista paesaggistico, ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004, sono state rilevate diverse mancanze e discrepanze con quelle effettivamente perimetrare secondo quanto descritto nei rispettivi decreti istitutivi. Inoltre, anche a causa di una non chiara leggibilità degli elaborati cartografici, derivante dall'ampia sovrapposizione delle aree vincolate ai sensi dell'art. 136 con quelle tutelate dall'art. 142, lettera c), non è stato possibile operare una loro distinta lettura tale da permetterne una corretta identificazione.

A tal fine, l'ufficio scrivente ha ritenuto necessario richiedere al comune un ulteriore elaborato cartografico integrativo dal quale si potesse evincere la chiara identificazione e distinzione delle aree tutelate ai sensi dell'art. 136 da quelle tutelate dall'art. 142, lettera c).



A conclusione di quanto evidenziato nel presente paragrafo questo ufficio ritiene che, in base a quanto previsto dall'art. 27 bis delle NTA del PPAR, sarebbe stato opportuno effettuare un aggiornamento dell'adeguamento del PRG2023 al PPAR attraverso un'analisi critica degli attuali ambiti perimetrati nel vigente PRG, rivalutando gli attuali ambiti definitivi di tutela, anche in termini correttivi, a partire dagli ambiti provvisori di tutela e dalla evoluzione che nel corso degli anni ha subito il paesaggio ed il contesto territoriale di riferimento, attraverso una indagine qualitativa e quantitativa. Ad ogni modo, valutando gli elaborati presentati e successivamente integrati, si può sostenere una sostanziale conformità dei contenuti del PRG 2023 con le norme del PPAR in quanto non sono emersi profili di incongruenza e incompatibilità.

4.1.2 Conformità con il Piano di Inquadramento Territoriale della Regione Marche (PIT)

Secondo la legge regionale n. 34 del 1992 il PIT individua le linee fondamentali di assetto del territorio regionale che non si presentano sotto forma di proposta vincolante ma come una “*Visione di guida per il futuro*”, che intende indirizzare i comportamenti dei molti soggetti operanti sul territorio.

A tale scopo il PIT individua temi prioritari per promuovere “*Strategie territoriali intersettoriali*” attraverso la definizione di specifici indirizzi generali per il coordinamento delle strategie territoriali e indirizzi specifici per ciascun tema.

Le analisi rispetto al PIT sono state argomentate nella relazione integrativa R2.6.

Per quanto riguarda il tema legato alle “*Grandi infrastrutture*” vengono illustrate le scelte del nuovo PRG, già descritte al precedente paragrafo 3 (Infrastrutture).

Riguardo al tema “*Ambienti della storia e della Natura*” il PIT assume la rete dei centri storici e degli ambienti a dominante storico-naturalistica come fattori primari di ristrutturazione del territorio regionale al pari delle grandi reti infrastrutturali. A tal fine individua i grandi corridoi ambientali di interesse regionale che integrano le previsioni del PPAR vigente al fine di realizzare le connessioni dei grandi spazi verdi, aree protette e parchi di scala regionale. Sono individuate come telaio portante per le grandi connessioni storico-naturalistiche la direttrice appenninica, i principali fondo valle fluviali, la direttrice costiera. Le direttrici appenninica e adriatica si connettono attraverso i corridoi



ambientali realizzati lungo i fondi valle fluviali. Si prevedono due tipologie di corridoi ambientali trasversali: “di riequilibrio”, ovvero i fondi valle caratterizzati dalla compresenza degli ambienti fluviali con rilevanti attività produttive industriali e insediative; “di salvaguardia”, ovvero i fondi valle ancora relativamente poco compromessi e a forte vocazione ambientale e turistica. Tra l’elenco dei “corridoi di riequilibrio”, ovvero i fondi valle caratterizzati dalla compresenza degli ambienti fluviali e con rilevanti attività produttive industriali e insediative, identificati dal PIT vi è ricompreso anche quello che si snoda lungo il fiume Metauro.

Per ciò che riguarda le “Strategie territoriali intersettoriali” il PIT individua le azioni progettuali che sono di valenza strategica per il riassetto dello spazio regionale. Tali azioni, denominate “Cantieri progettuali”, sono da considerare come ambito prioritario di concertazione tra Regione, Province ed Enti locali, al fine di governare al meglio le ricadute territoriali dei processi di infrastrutturazione funzionale e ambientale previsti dal PIT.

Per tali ambiti la Regione, attraverso il PIT, individua quale criterio strategico da assumere per il raggiungimento degli obiettivi prefissati il metodo della copianificazione che si fonda sul riconoscimento della sussidiarietà e del partenariato tra le diverse amministrazioni di governo del territorio.

Tra i cantieri riconosciuti come prioritari, che interessano il territorio comunale di Fano, vi è quello relativo al “Corridoio vallivo integrato del Metauro” riferito al contesto Fano-Fossombrone per il quale sono indicate le seguenti azioni progettuali:

- Ispessimento della fascia di corridoio ambientale
- Riqualificazione ecosostenibile delle aree agricole perifluviali
- Rilancio del trasporto ferroviario
- Sviluppo delle centralità latenti
- Protezione dei varchi

Altro cantiere progettuale di rilievo è riferito alla “Facciata litoranea” per la quale il PIT raccomanda azioni progettuali mirate a dare soluzioni relative ai seguenti temi:

- Decongestionamento del territorio costiero



- Ristrutturazione della mobilità locale
- Realizzazione del corridoio ambientale
- Salvaguardia dei versanti di affaccio alla costa
- Prevenzione dei rischi naturali

In sintesi, gli obiettivi prefissati dal PIT considerano prioritaria la riqualificazione integrata della costa attraverso uno sviluppo ecosostenibile che metta al centro le strutture insediative e ambientali esistenti, la riqualificazione dell'offerta turistica, il miglioramento della mobilità locale e la rigenerazione ambientale degli spazi aperti.

A ciò si aggiunge la necessità di proteggere le aree ancora libere poste a ridosso della fascia litoranea favorendo i processi di riqualificazione ambientale, previsti anche dal P.P.A.R., e, laddove possibile, strategie di dismissione e rilocalizzazione di elementi degradati in contesti meno sensibili di quello costiero.

Il P.I.T. propone di considerare prioritaria la strategia di riqualificazione integrata della costa mettendo in valore la diversità degli ambienti locali che la caratterizzano e privilegiando dunque lo sviluppo ecosostenibile. Ciò deve essere letto anche alla luce del Piano di Gestione Integrata delle Zone Costiere (PGIZC) approvato dalla Regione nel 2015 (successivamente aggiornato nel 2019), avente anche un valore vincolante per lo sviluppo delle zone costiere.

A conclusione di quanto evidenziato nel presente paragrafo si evidenzia che non sono emerse particolari contraddizioni del PRG 2023 con le strategie regionali del PIT pertanto è possibile ritenere che le scelte del nuovo piano siano coerenti a detto strumento di pianificazione territoriale interessato.

4.1.3 Conformità con il Piano di Gestione Integrata delle Zone Costiere Regionale (GIZC)

Il piano di Gestione Integrato delle Zone Costiere (GIZC) marchigiane è stato approvato con Delibera Amministrativa di Consiglio Regionale (DACR) n. 104 del 06/12/2019 a cui sono state apportate modifiche ed integrazioni non sostanziali con Delibera di Giunte Regionale (DGR) n. 1015 del



08/08/2022. Il piano GIZC ha validità di piano territoriale di settore e rappresenta l'atto di pianificazione/programmazione con il quale la Regione Marche intende affrontare le tematiche relative alla continua e costante interazione tra il territorio litoraneo e le azioni del mare. Il piano GIZC prende in considerazione gli effetti dei cambiamenti meteo-climatici in corso che impongono misure di breve periodo finalizzate a garantire una immediata tutela della costa da ulteriore consumo di suolo e di lungo periodo finalizzate alla riduzione della vulnerabilità e all'aumento della resilienza della fascia costiera. I riflessi del piano sulla pianificazione urbanistica comunale riguardano le previsioni ubicate in corrispondenza delle zone costiere ed in particolare nelle aree ricomprese all'interno della cosiddetta "*Fascia di rispetto*" (art. 3 delle NTA del piano) che ingloba varie zone litoranee già normativamente definite ed in parte regolamentate quali: il demanio marittimo, le aree inondabili secondo la direttiva alluvioni e il protocollo del Mediterraneo. Anche la pianificazione urbanistica attuativa, con particolare riguardo ai Piani Spiaggia, previsti dall'art. 32 delle NTA del PPAR, deve essere redatta dai comuni costieri nel rispetto delle disposizioni contenute nel piano GIZC. All'interno della "*Fascia di rispetto*" gli interventi sono disciplinati in conformità ai principi generali della conservazione e valorizzazione del patrimonio costruito, nel rispetto della normativa in materia vigente (DM 1444/1968, DPR 380/2001), con l'obiettivo di dare piena autonomia alle singole amministrazioni proponenti nella valutazione della compatibilità delle trasformazioni previste e al contempo di minimizzare l'interferenza con l'equilibrio idrodinamico del litorale. La normativa prescrittiva risulta pertanto graduata in base alla localizzazione, alla destinazione d'uso, alla tipologia di intervento (art. 22 delle NTA del piano) e solo in alcuni puntuali casi di interventi edilizi, è previsto il parere obbligatorio e vincolante della struttura tecnica regionale competente in materia. Il Piano GIZC ha individuato all'interno di una sezione specifica della cartografia, le aree con opere e/o manufatti che, per le particolari condizioni di rischio dovuto alle specifiche caratteristiche di esposizione e/o vulnerabilità, non risultano efficacemente difendibili o che, per la presenza di opere influenti sulla dinamica costiera, possono determinare grave danno alle aree limitrofe. Nel caso specifico della zona costiera del comune di Fano non sono censite opere e/o manufatti aventi tali caratteristiche.



Dagli elaborati del PRG 2023 adottati, questo ufficio non è stato in grado di verificare e valutare la coerenza/conformità con le previsioni del Piano GIZC in quanto le fasce di rispetto che dettano prescrizioni vincolanti sugli interventi di trasformazione edilizia e territoriale non sono riportate nelle tavole del progetto urbanistico. A tal proposito è stata richiesta specifica documentazione integrativa che il comune ha puntualmente prodotto (Relazione integrativa R2.7 e relativo elaborato). In tali elaborati integrativi sono state analizzate le interferenze delle previsioni del PRG2023 con le prescrizioni del Piano GIZC proponendo di inserire all'interno delle schede dei comparti costieri interessati dalla "Fascia di rispetto", la seguente prescrizione:

"Rispettare le indicazioni previste dalle N.T.A. del Piano GIZC con particolare riferimento all'art.22".

Alla luce di quanto previsto dal comma 2, lettera c) dell'articolo 22 delle NTA del piano GIZC, il quale prevede che *"nelle aree Tr>100 e al di fuori del Tr 100, compete agli strumenti di pianificazione urbanistica e di protezione civile, la regolamentazione delle misure volte alla gestione del rischio."*, il Comune di Fano, nella Relazione integrativa R2.7, dichiara che: *"Per quanto riguarda le interferenze delle previsioni con le aree urbanizzate all'interno della fascia TR>100, non si è ritenuto regolamentare il rischio in quanto il PGIZC stesso, nella relazione Generale, evidenzia criticità per Fano solamente nell'area di Sassonia e in particolar modo Viale Ruggeri che è stata interessata da inondazioni (5-6 febbraio 2015), le cui analisi e misurazioni di quote topografiche hanno rappresentato il superamento di una quota raffigurabile a un tempo di ritorno superiore ai 100 anni (2,5 m s.l.m.). È inoltre da sottolineare che recentemente sono state effettuate opere di rifiorimento e risagomatura delle scogliere e per la maggior parte dei comparti al di fuori della zona Sassonia, la ferrovia e la sua massicciata costituiscono una vera e propria barriera fisica."*

Questo ufficio non può che prendere atto della scelta di piano di riconfermare o rimodulare la gran parte delle previsioni di sviluppo delle aree lungo la costa, in zone ritenute altamente sensibili in uno scenario futuro, come dimostrato anche dal recente piano regionale di adattamento al cambiamento climatico (PRACC), approvato con deliberazione dell'Assemblea legislativa della Regione Marche n. 84 dell'11/02/2025. Con la redazione del nuovo PRG 2023 ci si sarebbe aspettati un'attenzione



particolare alla programmazione dello sviluppo territoriale della fascia litoranea nell'ottica di uno sviluppo sostenibile di più ampio respiro che potesse ridurre ulteriormente le potenziali pressioni antropiche ed economiche (turismo, commercio, etc.) della prima fascia litoranea, considerato che, da quanto evidenziato nel citato PRACC, l'incremento del livello del mare previsto per i prossimi anni causerà la perdita di parte della spiaggia emersa, aggravando quindi il fenomeno già in atto dell'erosione costiera. Inoltre la diminuzione dell'estensione della spiaggia, oltre che provocare una perdita dal punto di vista ambientale ed ecosistemico, avrà ripercussioni anche sul versante socio-economico, considerando che sulla costa sono localizzate molte strutture, soprattutto turistiche.

4.1.4 Conformità con la Rete Ecologica delle Marche (REM)

La Rete Ecologica delle Marche rappresenta lo strumento prodotto dalla Regione più completo ed avanzato sul tema della biodiversità ecologica, che fornisce gli strumenti utili per la pianificazione territoriale ed ambientale; essa rappresenta anche il principale riferimento tecnico per l'adozione di programmi delle cosiddette infrastrutture verdi territoriali.

A scala comunale, come indicato dall'art. 5, comma 1 della L.R. n. 2/2013, la R.E.M. deve essere *recepita negli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica...*"; gli indirizzi metodologici per tale recepimento sono stati definiti nel documento specifico approvato dalla Giunta Regionale con delibera n. 1288/2018, ai sensi dell'art. 6, comma 1 della citata legge.

La REM ha dunque l'ambizione di introdurre negli strumenti di pianificazione e programmazione misure concrete mirate alla salvaguardia e al potenziamento del sistema ecologico e alla implementazione delle politiche di sviluppo sostenibile. La REM è stata progettata per essere integrata negli strumenti di pianificazione e di programmazione ai diversi livelli di governo del territorio, fra i quali gli strumenti urbanistici comunali.

Il recepimento della REM negli strumenti di pianificazione urbanistica deve avvenire mediante la sua delineazione a scala di dettaglio locale definita appunto come *rete ecologica comunale* (REC). Tale strumento di attuazione locale della REM oltre a valorizzare la tutela dei siti di particolare pregio naturalistico (Aree Natura 2000, SIC, ZPS, Aree Floristiche, Oasi, Riserve, ecc.), dotati a loro volta di specifici strumenti di gestione, rappresenta una opportunità di riqualificazione e il rafforzamento



della funzionalità ecologica di quelle porzioni di territorio più residuali, dove persistono frammenti di habitat, elementi di connessione o aree di particolare interesse ambientale favorendo una maggiore tutela della biodiversità e dei cosiddetti servizi ecosistemici (protezione dal dissesto idrogeologico, qualità dell'aria, acqua, suolo, cambiamenti climatici produzione cibo).

L'obiettivo della REM è infatti quello di *“incentivare la salvaguardia della biodiversità, ridurre la frammentazione degli habitat naturali e seminaturali e della matrice ambientale, incrementare la qualità del territorio, favorire la funzionalità ecologica, e contribuire alla valorizzazione del paesaggio”*.

Dall'analisi degli elaborati del nuovo piano PRG 2023 si è potuto constatare come il processo di recepimento della REM nel PRG 2023 sia stato sottovalutato e trattato superficialmente senza elaborarla in sinergia al progetto urbanistico. L'elaborato grafico *“Serie B - Tav. B8 - R.E.M. e Rete Natura 2000”* rappresenta l'unico documento che traduce il tentativo, non riuscito, di recepire all'interno del PRG 2023 il disegno degli elementi costitutivi della struttura della REM (Nodi, Aree buffer, Unità ecosistemiche e sistemi ambientali, Continuità naturali, ecc.). Documento, tra l'altro, che nella sua prima stesura presentava informazioni vaghe e poco rappresentative che ha comportato la necessità di essere rielaborato.

Con la documentazione integrativa è stato prodotto uno nuovo elaborato cartografico (Elab. C2_15) in scala 1:20.000 nel quale sono stati trasposti sul territorio comunale di Fano parte degli elementi costitutivi della Rete Ecologica delle Marche, ossia i cd. *“Nodi”* e le *“Continuità naturali”* (di cui fanno parte anche le *“Stepping stones”*). Inoltre, assieme a tale rielaborazione, è stata proposta una revisione dell'articolo 73 delle NTA come di seguito riportato:

“Art.73 – Rete Ecologica delle Marche (REM)”

1. Il PRG recepisce la Rete Ecologica delle Marche (REM) ai sensi dell'art. 5 della LR 5 febbraio 2013, n.2.
2. Nell'elaborato grafico Serie PB – B8 Tav. R.E.M. e Rete Natura 2000 sono rappresentati gli elementi costituenti la Rete Ecologica Marche (REM) di cui al comma 2 dell'art.4 della LR 5 febbraio 2013, n.2. Sono pertanto individuati:
 - a) *“NODI”*:
 1. I siti Natura 2000 (di cui al comma 1 del presente articolo):



- i. ZSC IT5310008 - Corso dell'Arzilla
 - ii. ZSC IT5310022 - Fiume Metauro da Pian di Zucca alla foce
 - iii. ZPS IT5310022 - Fiume Metauro da Pian di Zucca alla foce
 - iv. ZPS IT5310024 - Colle San Bartolo e litorale pesarese
 2. Le Aree floristiche (di cui all'art. 64 delle presenti norme):
 - i. Selva di Montevecchio (AF005)
 - ii. Selva Severini (AF006)
 - iii. Litorale della baia del re (o Marinella) (AF002)
 3. Le Oasi di protezione della fauna (di cui all'art. 74 delle presenti norme)
 - i. Stagni urbani - Fiume Metauro da Piano di Zucca alla Foce (PU6)
 - b) "CONTINUITA' NATURALI":
 1. Il sistema di connessione di interesse generale: Montefeltro
 2. Il sistema di connessioni locali:
 - i. Il fosso delle Caminate
 - ii. Il torrente Arzilla
 - iii. Il litorale tra Pesaro e Fano
 3. Il tratto fluviale urbano dell'Arzilla
 - c) "FRAMMENTI DI HABITAT" (Stepping Stone)
3. I "NODI" costituiscono le aree di maggior pregio ecologico e sono rappresentati dai Siti della Rete Natura 2000, dalle Aree floristiche di cui alla legge regionale 30 dicembre 1974, n. 52 (Provvedimenti per la tutela degli ambienti naturali), dalle Oasi di protezione faunistica di cui alla legge regionale 5 gennaio 1995, n. 7 (Norme per la protezione della fauna selvatica e per la tutela dell'equilibrio ambientale e disciplina dell'attività venatoria). Le aree protette costituiscono vocazionalmente "Core areas" essendo aree naturali di grande dimensione e di alto valore funzionale e qualitativo ai fini del mantenimento della vitalità delle popolazioni target. Si tratta di aree che costituiscono l'ossatura principale della rete ecologica, presentando caratteristiche di "centralità" in grado di favorire la biodiversità. Esse costituiscono inoltre un'importante sorgente di diffusione delle specie. Nelle "Core areas" individuate deve essere preservata e, dove possibile, incrementata la naturalità. Le aree della Rete Natura 2000 (ZSC e ZPS) sono sottoposte a tutela orientata; per la loro gestione dovrà essere rispettato l'art. 24 della L.R. 6/2007. Le aree floristiche e le oasi faunistiche sono normate rispettivamente dall'art.64 e dall'art.74 delle NTA del PRG.
 4. Le "CONTINUITA' NATURALI" costituiscono le aree di collegamento lineare per gli habitat e le specie di elevato pregio naturalistico fra "core areas" e fra esse e gli altri componenti della rete. La loro funzione è



quella di mantenere e favorire le dinamiche di dispersione delle popolazioni biologiche fra aree naturali. In tali aree deve essere evitata la saldatura dell'urbanizzato, mantenendo uno spazio minimo ineditato tra due fronti, tale da garantire la continuità del corridoio ecologico. All'interno di tali aree valgono le seguenti prescrizioni:

- a) *sono consentiti, in genere, gli interventi di miglioramento dei livelli di permeabilità ecologica attraverso, ad esempio, la piantumazione di specie arboree/arbustive igrofile autoctone per l'allargamento delle fasce ripariali e per ricostruire la continuità longitudinale delle formazioni ripariali; la creazione di fasce tampone sul reticolo idrografico di pianura alluvionale; la rinaturalizzazione di sponde fluviali; la mitigazione degli impatti di opere trasversali al corso d'acqua; la riqualificazione naturalistica e paesaggistica di ex siti di cava o discarica in aree di pertinenza fluviale, ecc.*
 - b) *gli eventuali interventi di trasformazione dovranno garantire il mantenimento della continuità ambientale (intesa come assenza di impedimenti fisici indotti da trasformazioni antropiche alla mobilità di animali selvatici) sia nei corpi idrici che nella vegetazione e nei cigli di sponda; essi dovranno avere quali indirizzi principali:*
 - *il miglioramento della qualità ecosistemica complessiva degli ambienti fluviali, degli ecosistemi ripariali e dei loro livelli di maturità, complessità strutturale e continuità longitudinale e trasversale ai corsi d'acqua;*
 - *la riduzione dei processi di artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale;*
 - *il miglioramento della compatibilità ambientale della gestione idraulica, delle opere per lo sfruttamento idroelettrico e delle attività di pulizia delle sponde;*
 - *il miglioramento della qualità delle acque;*
 - *la mitigazione degli impatti legati alla diffusione di specie aliene;*
 - c) *gli interventi sulla vegetazione ripariale e sugli eco-sistemi fluviali dovranno porsi l'obiettivo della salvaguardia della vegetazione ripariale, della continuità longitudinale e trasversale degli ecosistemi fluviali valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica, fatti salvi gli interventi per la messa in sicurezza idraulica e tenuto conto della relativa disciplina. Detti interventi dovranno garantire la conservazione degli habitat faunistici di pregio presenti.*
 - d) *la realizzazione di eventuali manufatti di attraversamento dei corsi d'acqua oppure di difesa idraulica è subordinata alla garanzia del mantenimento della continuità ambientale, da conseguirsi anche attraverso la predisposizione di specifiche misure di mitigazione e compensazione delle trasformazioni realizzate;*
5. *I "FRAMMENTI DI HABITAT" costituiscono i collegamenti non lineari per gli habitat e le specie di elevato pregio naturalistico. Si tratta di aree naturali minori poste lungo linee ideali di passaggio, che funzionano come punto di appoggio e rifugio per gli organismi mobili. Le "Stepping Stones" sono frammenti ambientali di habitat*



ottimale per determinate specie, immersi in una matrice paesaggistica antropizzata, utili al mantenimento della connettività per specie abili ad effettuare movimenti a medio/breve raggio attraverso ambienti non idonei. Le “Stepping Stones” sono soggette alle norme previste per i corridoi ecologici di cui al comma 4.

6. Nella tav. Serie PB – B8 Tav. R.E.M. e Rete Natura 2000 sono rappresentati gli attraversamenti per la fauna che consentono la mobilità delle specie. Ogni intervento che ne precluda il corretto funzionamento dovrà garantire la realizzazione di un varco alternativo di capacità e funzionalità analoga.”

Dall’analisi della documentazione ricevuta, quindi, si è potuto riscontrare come il PRG 2023 abbia implementato soltanto una minima parte degli elementi costituenti la “Struttura della Rete ecologica”. Oltre all’individuazione dei Nodi, dove tra l’altro manca il nodo all’interno del quale è ricompresa l’area “ZSC IT5310007 – Litorale della Baia del Re” (che comprendono le aree di maggior pregio ecologico della Regione) viene praticamente omessa l’individuazione delle “Aree buffer” e l’individuazione delle “Unità ecosistemiche naturali”.

Non viene trattata l’analisi del territorio in “Unità ecosistemiche” o la sua suddivisione in “Tessuto ecologico”, omettendo di indicare le “Opportunità” e cioè tutte quelle aree che per il tipo di proprietà, la presenza di previsioni o progetti o semplicemente il non utilizzo, potrebbero, con idonei interventi di riqualificazione, contribuire alla funzionalità della Rete ecologica; così anche la definizione degli *Obiettivi gestionali* articolati per tipologia di risorsa che riguardano i sistemi ambientali (Insediamenti, Infrastrutture, Agroecosistemi, Corsi d’acqua ed aree umide, Praterie, Foreste, Litorale marino, Aree rupestri) e le specie. Non sono presi in considerazione neppure gli *Obiettivi per sistemi territoriali* contenuti nelle 82 Unità Ecologico Funzionali (5 di queste interessano il territorio comunale di Fano) nelle quali è stato suddiviso il territorio delle Marche.

Di fatto quindi, pur riconoscendo lo sforzo di recepire la REM all’interno del nuovo piano, valutati gli elaborati integrativi e le correlate modifiche ed integrazioni operate all’articolo 73 delle NTA, si può affermare che il risultato ottenuto risulta essere riduttivo rispetto agli indicati dalla REM.

A conclusione di quanto evidenziato nel presente paragrafo, si ritiene che il nuovo PRG 2023 non abbia realizzato compiutamente il recepimento della REM e di conseguenza la realizzazione di un progetto di rete ecologica a scala locale comunale (REC), mancando il raggiungimento dell’obiettivo



“... di incentivare la salvaguardia della biodiversità, riducendo la frammentazione degli habitat naturali e seminaturali e della matrice ambientale, di incrementare la qualità del territorio, favorendone la funzionalità ecologica, e di contribuire alla valorizzazione del paesaggio ...”. Uno strumento che avrebbe dovuto essere parte integrante del processo pianificatorio, a garanzia del rispetto degli obiettivi e delle strategie complessive del piano urbanistico collegati alle necessità di salvaguardia e valorizzazione degli aspetti più prettamente legati alle funzioni ecologiche e ambientali che caratterizzano il territorio comunale.

Pur prendendo atto di questa carenza, nel corso della presente istruttoria, questo ufficio ha effettuato specifiche e puntuali valutazioni in merito ai potenziali impatti generati da alcune scelte di trasformazione urbanistico-edilizie previste con il nuovo piano le quali potrebbero incidere sulla funzionalità ecologica del sistema naturale e semi naturale. Valutazioni che hanno portato alla formulazione di prescrizioni che interessano alcune nuove “Aree di trasformazione” (AT-PA, AT-PCC e Progetti Norma) con l’obiettivo di pervenire ad un rafforzamento dei frammenti di habitat esistenti, anche attraverso una loro ri-connessione, al fine di favorire una maggior tutela della biodiversità ed un potenziamento dei servizi ecosistemici.

4.1.5 Conformità con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)

La relazione generale di piano non fornisce elementi sufficienti per avere un quadro generale del rapporto intercorrente tra le scelte di piano con quelle dettate dalla pianificazione di area vasta ed in particolare con le indicazioni contenute nel P.T.C. Provinciale. Scelte di piano che devono essere valutate anche attraverso una dettagliata analisi degli aspetti demografici e socio-economici. Il documento prodotto mette in risalto dati ormai obsoleti, risalenti ai censimenti 2001/2011, ed analizza soltanto alcuni aspetti connessi al quadro socio economico, senza rapportarli in alcun modo al dimensionamento del nuovo piano e alle sue previsioni di sviluppo. Tale lacuna è stata in parte colmata, su richiesta di questa provincia, con la redazione di una relazione integrativa di aggiornamento del quadro socio-economico (elaborato “R2.8”) che consente di analizzare molti aspetti che stanno alla base dei principi informatori di un PRG.



Qui di seguito sono riportate le risultanze dei temi analizzati e le risposte messe in campo dal nuovo piano. In conclusione sono riportate, in sintesi, le risultanze finali della verifica di conformità al PTC.

Dinamiche socio-demografiche

Le evidenze principali derivanti dalle dinamiche socio-demografiche aventi una rilevanza urbanistica, sono le seguenti:

- Fano ha un comportamento demografico del tutto analogo al trend nazionale e regionale: alto tasso di natalità e progressivo invecchiamento della popolazione. È interessante però notare che tutti gli indicatori rivelano un posizionamento più favorevole di Fano rispetto a Pesaro e Senigallia dovuto ad una popolazione relativamente più giovane e ad un saldo migratorio tornato positivo.
- Dopo il distacco di Marotta, Fano sembra aver trovato un certo equilibrio demografico intorno ai 60.000 abitanti.
- Prosegue la frammentazione delle forme familiari, con un calo del numero di componenti per famiglia (2,2) e una crescita significativa delle persone sole che riguarda sia single sia anziani (38% le famiglie mononucleari).
- La popolazione straniera si attesta al 6,8% della popolazione totale, ed è mediamente più giovane di quella italiana.

A tali rilevanzes il PRG 2023 fornisce le seguenti risposte:

- l'implementazione di una rete di percorsi ciclopeditoni interconnessi e l'attenzione alla "Città pubblica" sviluppata in ogni quartiere, dovrebbero favorire l'autonomia sia della popolazione *under 15*, sia di quella *over 65*, sollevando gli adulti di una parte del carico familiare.
- L'attuazione della "Città pubblica" – che prevede l'individuazione in ogni quartiere di spazi e servizi per la socialità – favorirà la creazione di legami di vicinato, utili a superare l'isolamento che può caratterizzare le famiglie immigrate, quelle monocomponente, gli anziani.



- La previsione di nuovi poli scolastici, in particolare nelle zone periferiche di Bellocchi e Torrette, dovrebbero favorire la razionalizzazione dei servizi mensa e trasporti, ed una più equa distribuzione dei vari ordini scolastici nei diversi territori (una nuova scuola media a Bellocchi, un nuovo asilo nido a Torrette). Tali azioni possono sostenere la natalità e diminuire il gap tra fertilità desiderata e fertilità attuata.
- Il potenziamento dei servizi nelle periferie favorirà l'insediamento delle famiglie giovani, che qui trovano un mercato della casa più favorevole.

Attraverso l'analisi socio-demografica condotta, è stato valutato anche il "potenziale attrattivo" di Fano; questo è stato misurato sulla base analitica dei flussi di mobilità per studio e lavoro e del bilancio migratorio che interessa il territorio comunale. Tali elementi vengono individuati come fattori utili ad esprimere l'attrattività del contesto locale dal punto di vista scolastico, lavorativo e residenziale, con evidenti riflessi anche sulla adeguatezza infrastrutturale della città e dei relativi collegamenti.

Dai dati analizzati emerge quanto segue:

- al 2011 6.000 fanesi circa (tra lavoratori e studenti) si spostavano quotidianamente verso Pesaro, 1.300 verso Cartoceto, 1.200 verso Mondolfo, 1.000 verso Senigallia, 800 verso Saltara ed altrettanti verso Urbino.
- Di contro si registravano 2.500 ingressi da Cartoceto, 2.000 da Pesaro, 1.800 da Saltara ed altrettanti da Mondolfo, 1.500 da San Costanzo, per un totale di 17.548 ingressi a fronte di 16.935 pendolari in uscita.
- Nel 2019 i pendolari in uscita per motivi di studio o lavoro sono 9.399, crescendo del 55% rispetto al 2011. Su tale scostamento viene ipotizzato che abbiano giocato un ruolo importante i seguenti fattori: l'invecchiamento della popolazione, la denatalità, il distacco di Marotta, la nuova scuola di Cuccurano, la ripresa del mercato del lavoro in Fano.
- Il 18,5% degli studenti frequenta istituti scolastici fuori del Comune di Fano.
- Il 34% dei lavoratori ha la sede di lavoro fuori comune.



- Nei primi anni 2000 il saldo migratorio estremamente favorevole andava a compensare il saldo naturale negativo della popolazione (sezione 2.1). Con la crisi economica il saldo migratorio seppur positivo si è ridotto, non riuscendo sempre a compensare quello naturale. Negli ultimi due anni (2022-2023) il saldo sembra in ripresa favorevole, e si attesta su una media di 400 unità.

In risposta alle suddette evidenze il nuovo PRG mette in campo le seguenti azioni:

- attenzione particolare al tema della “Città Pubblica” puntando ad incrementare il miglioramento della qualità della vita dei cittadini ed i servizi pubblici nei diversi quartieri della città.
- Migliorare il benessere abitativo tende ad accrescere l'appartenenza e la cura per il territorio che si abita, e riducendo il desiderio di spostarsi.
- Il piano riconosce alla zona industriale di Bellocchi il suo potenziale economico ed attrattivo, confermato dai segnali incoraggianti post-crisi economica e post-pandemia, e ne favorisce l'ampliamento.

Sistema della residenza e consumo di suolo

Questa sezione ha fornito un quadro complessivo dei maggiori fenomeni che interessano il patrimonio costruito presentando le dinamiche relative al patrimonio edilizio, esponendo diverse serie di dati che fanno riferimento agli alloggi ed al consumo di suolo.

Viene evidenziato anche che non è stato possibile aggiornare la sezione relativa agli edifici, non trovandosi dati ISTAT successivi al censimento 2011. Inoltre si è tralasciato l'approfondimento della sezione relativa al mercato immobiliare.

Gli aspetti analizzati riguardanti il patrimonio edilizio esistente mettono in luce i seguenti risultati principali:

- Nel quadro di una generale crescita degli alloggi, Fano si caratterizza, analogamente a Senigallia, per una decisa presenza di alloggi vuoti sul territorio, relazionata alla presenza di seconde case utilizzate a fini turistici.



- Gli alloggi vuoti a Fano sono il 24,2% del totale, 8.436 in valore assoluto.

Questi dati vanno letti in correlazione a quelli relativi al consumo di suolo. Nel dettaglio si evidenzia che la città di Fano si caratterizza per un forte crescita di suolo consumato, passando dal 16,5% del 2006 al 18,1% del 2023. L'incremento di consumo di suolo è molto più spiccato a Fano (+1,6%), rispetto ai Comuni limitrofi di riferimento, ed è superiore anche in valore assoluto (192 ha Fano, 129 ha Pesaro, 55 ha Senigallia). Questo andamento della crescita di suolo consumato non trova un'analogia crescita della popolazione. Ne consegue che la città di Fano ha conosciuto una forte espansione edilizia e infrastrutturale che necessita di essere contenuta da apposite politiche di riduzione del consumo di suolo e riutilizzo del costruito. Tale aspetto si lega dunque alle considerazioni, che verranno approfondite nel successivo secondo livello di valutazione, in merito ad alcune previsioni specifiche che contrastano con quanto affermato sopra (v. Zone B3). In sintesi, nel quadro di una generale crescita del consumo di suolo il Comune di Fano mostra i seguenti elementi di interesse urbanistico:

- La città di Fano si caratterizza per un forte andamento di crescita del suolo consumato tra 1991 e il 2023 - più marcato rispetto ai comuni di riferimento limitrofi - e che non trova riscontro in un'analogia crescita demografica;
- Il consumo di suolo a Fano ammonta nel 2023 al 18,1%;
- Nel quadro di una generale crescita degli alloggi, Fano si caratterizza, analogamente a Senigallia, per una decisa presenza di alloggi vuoti sul territorio, relazionata alla presenza di seconde case utilizzate a fini turistici.
- Gli alloggi vuoti a Fano sono il 24,2% del totale, 8.436 in valore assoluto.

La risposta del nuovo PRG al consumo di suolo si fa forza delle seguenti scelte previsionali:

- stralcio di numerosi comparti previsti dal vigente PRG 2009 per complessivi 82 ettari circa che, al netto dei nuovi comparti introdotti con il nuovo piano (di oltre 13 ettari), produce una riduzione complessiva delle zone di espansione di circa 70 ettari;



- incoraggia la riqualificazione del costruito con premialità pari al 20% del volume nelle zone A2 di minor pregio e nelle zone B1;
- agevola la riconversione delle aree dismesse per la rigenerazione urbana;

Sistema commerciale, produttivo e mercato del lavoro.

L'analisi delle dinamiche commerciali, di impresa e mercato del lavoro ha lo scopo di restituire un quadro del cambiamento delle attività produttive e commerciali nel corso del tempo e contestualmente indagare i fenomeni relazionati al mercato del lavoro. Questo ambito di analisi, pertanto, fornisce uno spaccato della situazione economica del territorio fanese e dei livelli di attività ed occupazione della popolazione residente, comparato con quelli dei comuni di riferimento.

In sintesi, gli aspetti principali relativi alle dinamiche delle imprese di Fano presentano i seguenti caratteri prevalenti:

- L'analisi delle imprese totali registrate pone in evidenza come il numero delle imprese sia tendenzialmente cresciuto nel periodo 2000-2015 in tutti i territori considerati. Tuttavia, complice la crisi economica, si osserva un certo rallentamento nei ritmi di crescita tra 2010 e 2015. Infine tra il 2015 ed il 2024 si assiste ad un calo importante del loro numero in tutti i comuni presi a riferimento (-25% in media);
- Cresce viceversa in modo importante il numero di addetti (+26,5%), a Fano più ancora che a Pesaro (14,1%) e Senigallia (20,5%). Pertanto il calo delle imprese non va necessariamente inteso come un segnale di criticità, ma come una propensione del tessuto imprenditoriale ad aggregare, incorporare per essere più competitivo sul mercato;
- Cresce di conseguenza il numero medio di addetti per impresa: a Fano va da 2,5 nel 2015 a 4,2 nel 2024;
- Il tessuto industriale di Fano ha superato la crisi economica e continua ad assorbire un elevato numero di addetti, soprattutto nei settori della cantieristica e dell'alluminio;
- Il settore turistico è molto forte in tutti e tre i territori, ed assorbe un elevato numero di addetti;
- Anche il settore commerciale è molto forte, seppur tendente gradualmente a privilegiare la grande distribuzione;



- L'edilizia ed i servizi alla persona - barbieri e parrucchieri in particolare - sono altri settori importanti in tutti e tre i territori;
- Fano si distingue rispetto ai comuni di riferimento (Pesaro e Senigallia) per l'importante presenza di studi di ingegneria e professionali in genere, che con ogni probabilità rappresentano soprattutto il settore dell'oil & gas;
- Altro settore caratterizzante Fano è quello delle imprese di pulizia in forte crescita;
- La popolazione attiva segna un aumento sostanziale fino al 2011. Dal 2011 al 2021 non muta il numero degli occupati, malgrado il distacco di Marotta avvenuto nel 2014. Pertanto si desume che in realtà cresce in valore assoluto la popolazione attiva, che rappresenta nel 2021 circa il 50% della popolazione totale;
- La disoccupazione presenta un lieve segnale di flessione e si attesta al 9,5%;
- Il settore che continua ad assorbire il maggior numero di occupati è il terziario seguito dal secondario che continua ad avere a Fano numeri importanti (8.011 addetti).

A tali rilevanze il PRG 2023 fornisce le seguenti risposte:

- Viene confermata l'area di espansione della zona industriale di Bellocchi, in grado di assorbire le pressioni di crescita del settore secondario.
- Il piano prende atto dell'evoluzione naturale, in corso da molti anni, verso una terziarizzazione (centri per la salute e per il tempo libero) delle aree artigianali più prossime agli abitati, in particolare quella di Ponte Metauro. Le NTA ammettono destinazioni terziarie di varia natura, con esclusione dell'area prettamente industriale di Bellocchi. Sull'argomento delle aree produttive va segnalato anche che il comparto dell'ex zuccherificio, dopo una prima proposta di trasformazione di tale area da zona industriale a zona con destinazioni d'uso miste (terziario, commerciale e residenza), è stato poi ricondotto all'attuale destinazione d'uso mediante un emendamento del Sindaco durante la prima seduta consiliare di adozione.
- Riguardo al settore del Commercio che preme verso le medie strutture, il piano risponde con alcune nuove previsioni in quartieri decentrati, ma tenta anche di tutelare il Centro Storico



quale area commerciale naturale, individuando gli assi a maggior vocazione e salvaguardando le destinazioni commerciali esistenti.

- Il calo del settore primario, fino al secondo dopoguerra tra le voci economiche più importanti di Fano, trova riscatto nella previsione di spazi ecomuseali, uno nei pressi del Porto e l'altro a Fano Sud, in grado di valorizzare la storia e l'identità dei luoghi dell'abitare e del lavoro di questi antichi mestieri, portandoli ad alimentare soprattutto il settore terziario (turismo, cultura, ristorazione).

Sistema turistico e ricettivo

Le analisi delle dinamiche relative al turismo ed i riflessi sul nuovo piano sono illustrate nelle relazioni integrative "R2.8" ed "R2.14"; tali informazioni hanno consentito di avere un quadro generale sulla domanda e sull'offerta turistica nel Comune di Fano e rapportarli alle scelte di piano.

I risultati principali delle analisi effettuate sono così riassunti:

- Il tessuto alberghiero di Fano si caratterizza per un numero di strutture e posti letto decisamente inferiore ai comuni limitrofi costieri (Pesaro e Senigallia).
- I campeggi offrono un numero di posti letto consistente, pari a quasi il triplo dei posti letto in hotel, circa i 2/3 di tutta l'offerta extra-alberghiera.
- A differenza degli alberghi, il tessuto ricettivo complementare risulta piuttosto sviluppato. Nel territorio fanese spiccano per numerosità le case in locazione gestite in forma imprenditoriale, gli agriturismi, i "bed and breakfast". Importante anche il numero di case affittate da privati, a Fano come altrove: Pesaro ne ha un numero analogo, Senigallia addirittura il doppio.
- Complessivamente Fano offre 2.036 posti letto in hotel, 5.456 nei campeggi, 1.890 in altre strutture extra-alberghiere (agriturismi, b&b, ecc.) e 1.724 in alloggi privati, per un totale di 11.106 posti letto.
- Senigallia presenta il triplo di posti letto in albergo rispetto a Fano, ma lo stesso numero di posti letto in strutture ricettive. Tale considerazione tende a mettere in dubbio il principio di causa-effetto che di solito attribuisce il calo della ricettività alberghiera al proliferare degli appartamenti turistici.



- La pandemia ha comportato una contrazione del turismo che nel 2023 sembra a Fano quasi del tutto risolta.
- Sebbene Fano presenti un tessuto ricettivo piuttosto articolato, il numero di turisti che ogni anno scelgono questa destinazione appare significativamente meno elevato di quanti scelgono Pesaro e Senigallia.
- La permanenza media dei turisti a Fano è di circa 5 giorni ed è andata livellandosi nel tempo con quella di Senigallia, mentre Pesaro si caratterizza per permanenze molto più brevi, verosimilmente legate ad eventi sportivi o culturali. Sono soprattutto i mesi estivi a vedere i turisti fermarsi per più giorni sul territorio.
- Dopo la pandemia si può osservare un progressivo aumento del tempo di permanenza anche fuori stagione, maggiormente consistente nel periodo autunnale, favorito dal prolungarsi oltre l'estate di temperature miti.
- I turisti stranieri a Fano sono circa il 18% del totale, e sebbene la maggioranza prediliga la sistemazione alberghiera si osserva negli ultimi anni un lento e progressivo spostamento verso le sistemazioni extra-alberghiere.
- Più della metà dei turisti stranieri che scelgono il territorio provinciale proviene da paesi che furono meta principale delle migrazioni italiane degli anni Cinquanta e Sessanta. Un'altra componente importante proviene dai territori di emigrazione verso l'Italia.
- I turisti italiani provengono prevalentemente da Marche, Umbria, Emilia Romagna e Lombardia e prediligono la sistemazione in strutture extra-alberghiere.

Alle suddette evidenze il PRG 2023 risponde nel seguente modo:

- Il piano prevede nuove strutture alberghiere al Lido, a Torrette, a Carignano, ed inoltre consente la realizzazione di strutture ricettive in tutto il tessuto residenziale esistente. Ammette il cambio di destinazione d'uso da ricettivo a residenziale per le sole strutture obsolete, chiuse da più di 5 anni, ad una o due stelle, con poche camere e lontane dal fronte mare. Attualmente rispondono a questi requisiti solo 4 strutture.



- Quasi tutti i comparti sul lungomare, che vengono qui di seguito elencati, hanno finalità turistiche:
 - AT-10-PA Comparto Ex Hotel Vittoria: prevede, oltre a residenza e commercio, un nuovo albergo, l'ampliamento del parcheggio del CIF a servizio dei bagnanti del Lido, la realizzazione di un sottopasso che collega il parcheggio alla spiaggia.
 - AT-24-PA Comparto Sassonia 4: prevede l'arretramento di viale Ruggeri, al fine di ampliare la spiaggia. La parte residenziale è concentrata verso la ferrovia.
 - AT-26-PA Comparto Ex Bersaglio: prevede la riqualificazione dell'area dell'ex Pista dei Go Kart e del Poligono di Tiro creando un polmone verde di retro-spiaggia, e uno spazio eventi.
 - PN-10-PA Comparto Metaurilia: prevede aree sportive a servizio dei bagnanti e del paese, oltre a modesta edificazione;
 - AT-77-PA: Comparto turistico Metaurilia: prevede un nuovo villaggio turistico;
 - AT-93-122-124-PA prevedono nuovi campeggi e agri-campeggi.
 - AT-92-PA: Comparto Ponte Alto: prevede un polo scolastico i cui spazi accessori, verde, parcheggi ed aree sportive saranno a servizio degli studenti nelle stagioni scolastiche, e dei turisti nella stagione estiva;
 - AT-134-PA: Ex albergo Torrette: nuova previsione alberghiera che realizza ampi parcheggi a servizio delle spiagge di Torrette. L'area di lottizzazione è notevolmente ridotta.
 - AT-108-PA Ex Fantasy World: cancellata la previsione residenziale per ripristinare quella di area vocata ad un parco tematico di grande attrattiva turistica.
- Il piano prevede la realizzazione di un albergo diffuso nel castello di Carignano;
- Il piano è attento nel valorizzare i caratteri identitari dei territori e accresce la salvaguardia del patrimonio storico-architettonico, incrementando così anche la loro attrattività turistica: la fornace Solazzi, la villa Carrara, la borgata rurale di Metaurilia, il Poligono di Tiro ne sono solo alcuni esempi;



- Il piano favorisce la destagionalizzazione del turismo prevedendo una Cittadella dello Sport a Chiaruccia, e due ciclovie turistiche importanti quali quella Adriatica e quella del Metauro.

Riguardo al settore turistico-alberghiero ci si è avvalsi anche della relazione integrativa “R2.14” che fornisce ulteriori informazioni utili, in risposta agli specifici chiarimenti richiesti da questa provincia. In particolare viene adeguatamente argomentata la previsione introdotta dall’art. 30, comma 8 delle NTA di piano in relazione agli effetti che potrebbe produrre sulla vocazione turistica della città. Si ricorda che il citato comma 8 dell’art. 30 prevede che:

“8. gli edifici e i complessi a destinazione turistico-ricettiva, dopo 5 anni di inattività della funzione, è possibile la loro riclassificazione di destinazione d’uso a residenziale e compatibile, purché abbiano almeno due delle seguenti caratteristiche:

- a) non siano posizionati sul fronte mare;*
- b) abbiano meno di 20 camere;*
- c) risultino della classe 1 o 2 stelle.”*

Riguardo alla suddetta possibilità di cambio d’uso, e sulla base della ricognizione effettuata dal Comune sulle strutture alberghiere esistenti, viene evidenziato che le strutture alberghiere potenzialmente ammesse a questa possibilità potrebbero essere al massimo due, ossia l’albergo ROMA (a 2 stelle), sito in zona Sassonia, chiuso da diversi anni, e l’albergo RIVIERA (a 1 stella), sito in zona Gimarra, anch’esso chiuso da diversi anni. Di contro, a fronte di questa possibilità di cambio d’uso di questi alberghi, il nuovo PRG relativamente al sistema turistico-alberghiero prevede diverse azioni di potenziamento dell’offerta ricettiva, normate dalle NTA di PRG, fra cui:

- L’art. 17 - Zone totalmente o parzialmente edificate (zone B), stabilisce che in tutte le zone B di completamento sono ammesse, tra le altre, anche le seguenti attività turistico ricettiva: Strutture ricettive alberghiere (Tr1) e Strutture ricettive extra-alberghiere (Tr3);
- Le previsioni di nuovi comparti edificatori che comprendono la realizzazione di complessi turistico alberghieri, quali: l’Hotel Vittoria (comparto AT-10-PA), Albergo Torrette (comparto AT-134-PA), Albergo diffuso di Carignano (comparto PN 11A), Struttura alberghiera zona



Terme di Carignano (comparto AT-27- PA), Villaggio Turistico a Metaurilia (comparto AT-77-PA), nuove aree a Campeggio a Metaurilia e Ponte Sasso (comparti AT-124-PA e AT-122-PA);

- La previsione di aree D4 - Zone a carattere turistico-ricreativo all'aria aperta (di cui all'art. 31 delle NTA) nella zona di Fano Sud tra la Statale e l'Autostrada, attuabili per intervento diretto, derivanti dall'accoglimento di alcune osservazioni pervenute.
- L'art. 12 comma 10 delle NTA stabilisce che il Piano Particolareggiato delle Strutture Ricettive, approvato con D.C.C. n. 264 del 14/11/2012, conserva validità. A proposito del suddetto P.P. del 2012 viene specificato che tale strumento ha individuato le strutture ricettive esistenti che possono beneficiare degli ampliamenti previsti dalla L.R. 9/2006 "*Testo unico in materia di turismo*".

Il progetto generale del Particolareggiato delle Strutture Ricettive regola tutte le strutture alberghiere e i campeggi esistenti ad esclusione di quelli ricadenti in zona omogenea A e di quelli ricadenti in piani attuativi. Il suo ambito di applicazione riguarda la zona costiera del territorio comunale compresa tra la località Fosso Sejore a nord e la località Ponte Sasso a sud, in quanto la località Marotta nel luglio 2014 è passata sotto il Comune di Mondolfo. In particolare la maggior parte degli alberghi esistenti pari a 21 unità sono ubicati in "zona urbana" comprendente Lido e Sassonia. Una sola struttura alberghiera è situata in località Fosso Sejore (Marinella SR_A01) e un'altra struttura alberghiera oggi chiusa (Riviera SR_A02) è ubicata in prossimità di Gimarra. Verso sud in località Metaurilia sono presenti 2 campeggi (Madonna Ponte_C01 e FANO_C02) e 2 alberghi (Euro_A24 e Metauro_A25). Le località di Metaurilia, Torrette e Ponte Sasso sono caratterizzate dalla numerosa presenza di campeggi e alberghi situati tra la statale adriatica sud e la ferrovia e tra questa e la costa. In particolare, sono presenti 10 strutture alberghiere tra Metaurilia e Ponte Sasso. I restanti campeggi sono ubicati prevalentemente tra Metaurilia e Torrette (7) e uno in località Pontesasso.

Il Piano Particolareggiato delle Strutture Ricettive del Comune di Fano è stato redatto ai sensi dell'art. 19 della L.R. 9/2006 ed ha come obiettivo primario la riqualificazione delle strutture ricettive esistenti sia alberghiere che all'aria aperta (campeggi), così come definite dal Capo I del testo unico delle norme regionali in materia di turismo. In particolare l'art. 19 disciplina urbanistica introduce la



possibilità di ampliamento fino ad un massimo del 20% del volume esistente per particolari tipi di interventi finalizzati all'ammodernamento e alla riqualificazione degli edifici ed impianti delle strutture ricettive. Cosa importate è che tali interventi possono essere eseguiti in deroga sia ad alcune prescrizioni della normativa locale (strumenti urbanistici vigenti) che nazionale (D.M. 1444/68) relativamente ad altezze, distacchi e ampliamenti volumetrici, subordinando gli interventi stessi (per i comuni costieri) all'approvazione di un piano particolareggiato. Il comma 1 dell'art. 19 della L.R. 9/2006 recita quanto segue: *“Negli edifici e negli impianti esistenti delle strutture ricettive...possono essere effettuati, anche in deroga a quanto stabilito dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 e dagli strumenti urbanistici vigenti in ordine ad altezze, ai distacchi e agli ampliamenti volumetrici, gli interventi finalizzati al superamento delle barriere architettoniche, al rispetto delle norme di sicurezza e igienico sanitarie, al risparmio energetico, all'utilizzo di fonti di energia rinnovabili, al raggiungimento di innovativi standard ambientali..., nonché al miglioramento qualitativo necessario per l'ottenimento del livello di classificazione superiore.”* Ne consegue che ai fini dell'ottenimento dell'incremento volumetrico gli interventi sulle strutture ricettive dovranno rientrare tra quelli il cui fine è indicato al comma 1 dell'art. 19 della L.R. 9/2006. Gli interventi previsti dal comma 1 dell'art. 19 della L.R. 9/2006 sono consentiti con salvezza dei diritti dei terzi e a condizione che:

- resti ferma la dotazione minima inderogabile per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggio;
- siano rispettate le norme vigenti per le costruzioni nelle zone dichiarate sismiche.

Gli ampliamenti volumetrici consentiti non possono superare il 20% della volumetria esistente. Il beneficio degli ampliamenti in deroga è possibile per 1 sola volta e le strutture ricettive in cui sono stati realizzati gli interventi sono vincolate alla specifica destinazione turistico ricettiva per 20 anni decorrenti dalla data di ultimazione dei lavori. Il vincolo risulta da apposito atto d'obbligo alla suddetta destinazione, sottoscritto dal richiedente, registrato e trascritto. Copia dell'atto è trasmessa al Comune dal richiedente (Art. 19 comma 5). Tale incremento volumetrico è mirato anche al raggiungimento di innovativi standard ambientali che sono stati individuati con apposito Regolamento Regionale 1° marzo 2007, n. 2 *“Criteri ambientali per le strutture ricettive alberghiere*



e all'aria aperta, in attuazione dell'art. 10, comma 1, della legge regionale 11 luglio 2006, n.9" (Testo unico in materia di turismo). Il regolamento tende alla sensibilizzazione degli operatori del settore turistico al rispetto ambientale ed alla cultura del risparmio energetico nell'ambito della politica del turismo sostenibile, attuata in ambito europeo e nazionale nella consapevolezza di dover garantire uno sviluppo compatibile con la salvaguardia dell'ambiente e del territorio.

I criteri per il raggiungimento di standard ambientali innovativi nelle strutture ricettive mirano in particolare a limitare i consumi energetici e idrici, a razionalizzare la produzione e la raccolta dei rifiuti, a favorire l'utilizzo di fonti rinnovabili e a ridurre l'uso di sostanze pericolose per l'ambiente, promuovere la formazione del personale, nonché la comunicazione e l'educazione ambientale rivolta agli utenti dei servizi offerti.

Per quanto riguarda le strutture ricettive all'aria aperta, gli ampliamenti potranno riguardare solamente le strutture relative ai servizi e non gli allestimenti stabili minimi ovvero i Bungalow. Nei campeggi è consentita, ai sensi dell'art. 12 della L.R. 9/2006, la presenza di allestimenti stabili minimi installati dal gestore nel limite di una capacità ricettiva non superiore al 25% di quella complessiva dell'esercizio. L'ampliamento delle strutture ricettive alberghiere con un massimo del 20% del volume esistente può essere realizzato in deroga sia al D.M.1444/68 sia agli strumenti urbanistici vigenti. Le strutture ricettive alberghiere si trovano in un tessuto densamente costruito.

Per le strutture alberghiere gli ampliamenti previsti dal Piano definiti nell'elaborato "*Schede identificative delle strutture ricettive: alberghi e campeggi*" sono vincolanti. Per le strutture ricettive all'aria aperta trovandosi in un tessuto scarsamente edificato in cui non sono previste deroghe alle distanze dai confini, non sono previsti interventi vincolanti, ma la scelta del posizionamento dell'ampliamento è lasciato ai proprietari in funzione alle esigenze dell'attività. Poiché l'ampliamento degli alberghi comporta un aumento del carico urbanistico e conseguentemente delle aree a standard, si è provveduto alla loro verifica attraverso il documento "*Verifica degli Standard Urbanistici*" in cui è stata definita la consistenza della dotazione minima inderogabile per spazi pubblici riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggio da garantire nel presente piano particolareggiato. Ad oggi, dall'approvazione del piano con D.C.C. n. 264 del 14/11/2012, solamente 4 strutture, ricadenti nel comune di Fano hanno attuato le previsioni del piano e precisamente:



- Hotel Riviera in Strada Adriatica Nord;
- Hotel Angela in Viale Adriatico;
- Hotel Edelweiss in Via Buonincontri, Torrette;
- Camping Verde Luna in Strada Adriatica Sud, Torrette.

Il nuovo PRG, all'articolo 12, comma 10 delle NTA, stabilisce che il Piano Particolareggiato delle Strutture Ricettive, approvato con D.C.C. n. 264 del 14/11/2012, conserva validità e pertanto rimangono attuabili tutte le previsioni di ampliamento e gli obiettivi di ammodernamento, di riqualificazione degli edifici ed impianti e di miglioramento qualitativo necessario per l'ottenimento del livello di classificazione superiore delle strutture ricettive, al fine di contribuire al sostegno ed alla crescita dell'offerta turistica.

Dimensionamento del piano e verifica degli standard urbanistici

Il tema del dimensionamento di piano, ossia della capacità insediativa teorica, e degli standard urbanistici è stato trattato nella relazione generale in modo estremamente sintetico con un insieme di dati disaggregati, difficilmente leggibili e comprensibili, senza alcuna spiegazione della metodologia utilizzata per i calcoli e senza tenere conto delle indicazioni fornite dallo stesso PTCP. A tal fine si è reso necessario richiedere specifici chiarimenti e approfondimenti.

La relazione integrativa di aggiornamento (elaborato "R2.10"), ha fornito i seguenti dati: la Superficie Totale edificabile (ST) complessivamente prevista dal PRG 2023 ammonta a 702.013 mq. così suddivisi tra le diverse destinazioni d'uso:

- Residenziale: 218.905 mq.
- Commerciale: 120.824 mq.
- Direzionale: 49.065 mq.
- Turistico ricettivo: 68.117 mq.
- Produttivo: 194.561 mq.
- Servizi: 50.541 mq.



Per il calcolo della capacità insediativa teorica è stata applicata alla Superficie Totale residenziale il parametro di 40 mq (120 mc.) per ogni nuovo abitante insediato, come prevede la L.R. 34/1992, ottenendo così una previsione di circa 5.500 abitanti teorici che rappresentano, rispetto alla popolazione residente all'anno 2023 (59.992), un incremento superiore al 9%. Vengono inoltre forniti i dati relativi alle superfici territoriali delle aree di espansione (comparti) in rapporto a quelle vigenti, come di seguito riportato:

- I comparti del vigente PRG 2009 attuati e/o convenzionati fino al 2023 hanno una superficie territoriale di 894.567 mq.
- I comparti del vigente PRG 2009 confermati dal nuovo piano hanno una superficie territoriale di 2.744.263 mq.
- I comparti del vigente PRG 2009 stralciati hanno una superficie territoriale di 768.045 mq,
- I comparti del PRG 2023 di nuova previsione hanno una superficie territoriale di 132.903 mq.

Dai suddetti dati si ricava che, in termini di superficie territoriale, le aree di espansione si riducono all'incirca del 23%.

Per la capacità insediativa delle zone residenziali esistenti è stato assunto il numero dei residenti insediati al momento dell'adozione del piano (60.156 abitanti). Su tali dati è stato determinato il fabbisogno degli standard urbanistici, in base ai *“rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi”* stabiliti dall'art. 3 del D.M. 1444/1968 e al comma 4 dell'art. 21 della L.R. 5 agosto 1992, n. 34, che stabilisce, per gli spazi per il verde pubblico, una dotazione aggiuntiva di 3 mq rispetto al D.M. 1444/1968. Pertanto, i parametri che sono stati applicati per il calcolo del fabbisogno di standard sono i seguenti:

- a. aree per l'istruzione: mq. 4,50/abitante;
- b. aree per attrezzature di interesse comune: mq. 2,00/abitante;
- c. aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport: mq. 12,00/abitante;
- d. aree per parcheggi: mq. 2,50/abitante;



Complessivamente dovrà essere verificata una dotazione minima per spazi pubblici non inferiore a mq. 21. Il calcolo del fabbisogno di aree da destinare a standard urbanistici è il seguente:

			Istruzione	Attrezzature comuni	Verde	Parcheggi	Totale
			mq./ab	mq./ab	mq./ab	mq./ab	mq./ab
			4,5	2,0	12,0	2,5	21,0
ABITANTI							
Residenti	60.156		270.702	120.312	721.872	150.390	1.263.276
Previsti*	5.502		24.760	11.004	66.027	13.756	115.547
Totale	65.658		295.462	131.316	787.899	164.146	1.378.823

Dai dati forniti nella relazione integrativa risulta che, da un punto di vista esclusivamente numerico, le dotazioni esistenti, riepilogate nella successiva tabella, connesse allo stato di attuazione del vigente PRG2009, soddisfano già il fabbisogno complessivo richiesto dal nuovo piano, ad esclusione della quota parziale di aree per l'istruzione.

Il mancato rispetto di tale parametro però non necessariamente denota una criticità nel livello di dotazione di attrezzature scolastiche, in quanto tale parametro risulta oggi non più attuale e decisamente elevato, in considerazione della diminuzione della popolazione scolastica rispetto alla fine degli anni sessanta, periodo al quale risale l'indicatore citato (DM 1444/1968).



STANDARD ESISTENTI (mq.)					
	a	b	c	d	
	Istruzione	Attrezzature comuni	Verde	Parcheggi	Totale
	mq./ab	mq./ab	mq./ab	mq./ab	mq./ab
	4,5	2,0	12,0	2,5	21,0
ZONE A (centro storico)	7.140	32.297	23.267	7.206	69.910
ZONE B (aree urbane)	134.942	213.406	1.480.004	623.726	2.452.078
ZONE E (area extraurbana)	3.035	426.605	216.963	76.036	722.639
Totale (a)	145.117	672.308	1.720.234	706.968	3.244.627
Scarto tra fabbisogno e dotazioni esistenti	-150.345	540.992	932.335	542.822	1.865.804
Dotazioni procapite esistenti	2,2	10,2	26,2	10,8	49,4
Surplus dotazioni esistenti	-2,3	8,2	14,2	8,3	28,4

In aggiunta a quanto sopra bisogna ricordare che alle dotazioni esistenti vanno considerati quelli derivanti dalle aree di trasformazione nei quali andranno realizzati i relativi standard, come riportato in ogni singola scheda di comparto, di progetto norma o di permesso di costruire convenzionato. Le dotazioni complessive derivanti dall'attuazione delle aree di trasformazione sono le seguenti:

	Istruzione	Attrezzature comuni	Verde	Parcheggi	Totale
Incremento dotazioni di previsione	38.182	71.418	1.214.695	486.476	1.810.770

Nella tabella successiva è riportato il riepilogo generale delle dotazioni a standard comprensivo di quelle già esistenti e di quelle di previsione, con evidenziato lo scarto di queste ultime con le quantità riferite al calcolo del fabbisogno.



			RIEPILOGO AREE A STANDARD				
			Istruzione	Attrezzature comuni	Verde	Parcheggi	Totale
Esistenti + Previsione							
	AREA URBANA		180.264	259.017	2.362.583	997.691	3.799.554
	AREA EXTRAURBANA		3.035	484.709	572.346	195.753	1.255.843
	TOTALE		183.299	743.726	2.934.929	1.193.444	5.055.397
Scarto tra fabbisogno e dotazioni			-112.163	612.410	2.147.030	1.029.298	3.676.574
Dotazioni procapite esistenti+previsioni			2,8	11,3	44,7	18,2	77,0
Surplus dotazioni			-1,7	9,3	32,7	15,7	56,0

Dai suddetti dati risultano dunque ampiamente soddisfatti tutti gli standard urbanistici, ad eccezione delle aree per l'istruzione. Complessivamente il PRG fornisce una quota di standard pro-capite di 77 mq. ad abitante. Si riporta in conclusione un raffronto fra i dati relativi agli standard del PRG vigente con quelli previsionali del nuovo Piano:

RAFFRONTO PRG2009/PRG2023						
		Istruzione	Attrezzature comuni	Verde	Parcheggi	Totale
PRG2009	mq. totali	235.779	225.559	3.560.204	927.552	4.949.094
	mq/ab previsti	2,9	2,8	44,3	11,6	61,6
PRG2022	mq/ab previsti	2,8	11,3	44,7	18,2	77,0
	mq. totali	183.299	743.726	2.934.929	1.193.444	5.055.397

I dati sopra riportati sono stati utili a comprendere alcune scelte di piano. Non è stata calcolata, invece, la capacità insediativa teorica delle aree di completamento come indicato dai commi 3 e 4 dell'art. 18 della L.R.34/1992. Inoltre, in termini di dotazioni di servizi pubblici, poiché per le zone residenziali esistenti è stato assunto il numero dei residenti insediati al momento di adozione del piano in rapporto alla dotazione di standard esistenti, derivanti dall'attuazione del PRG2009, non è stato possibile stimare l'effettiva incidenza derivante dagli ampliamenti o dalle nuove edificazioni ammesse nelle



zone di completamento delle diverse frazioni o quartieri e se le aree di maggiore potenziamento siano dotate di servizi idonei a supportare l'incremento del carico insediativo.

Risultanze finali della verifica di conformità al PTC Provinciale

Dal punto di vista delle dinamiche evolutive socio demografiche l'aspetto più debole del piano è quello di non aver sviluppato una visione relativa ad uno scenario di trasformazione futura del territorio di Fano. Gli indirizzi del PTC invitano ad ipotizzare un dimensionamento complessivo anche sulla base di simulazioni di scenari evolutivi della popolazione residente, dell'evoluzione dei nuclei familiari e dei processi di immigrazione ed emigrazione al fine di soddisfare credibilmente il fabbisogno abitativo. Il nuovo PRG analizza correttamente le dinamiche evolutive del sistema della residenza, delle attività produttive e del commercio ma non effettua simulazioni previsionali di scenari evolutivi futuri, che di solito vanno riferiti ad un arco temporale di 10 anni. Ciò premesso, dalla rappresentazione delle dinamiche socio-demografiche attuali risulta che dal punto di vista demografico il comune di Fano sembra aver trovato un punto di equilibrio stabile intorno ai 60.000 abitanti. Più precisamente i dati elaborati evidenziano che il tasso di variazione della popolazione residente dal 2015 al 2023 è leggermente negativo e pari a -1,5%. Questo dato, correlato a quello del consumo di suolo, che dal 2006 al 2023 ha evidenziato un incremento del +1,6%, non trova quindi un'analogia corrispondenza nella crescita della popolazione. Alla luce di tali evidenze, il nuovo PRG, attraverso lo stralcio di alcuni comparti, produce una riduzione delle zone di espansione per una superficie complessiva di circa 70 ettari. Le analisi effettuate, non hanno però tenuto alcun conto dell'incidenza e degli effetti, sempre in termini di consumo di suolo, derivanti delle nuove previsioni di piano relative alle zone di completamento extraurbane (B3), e di quelle indicate per le zone agricole. Nelle prime viene ammessa la possibilità di effettuare interventi di nuova edificazione nei lotti liberi, mentre nelle aree agricole (così come nelle aree a verde privato), viene consentita la possibilità di realizzare, in forma sparsa, piccoli manufatti diffusi in tutto il territorio. Queste previsioni, contrastano con gli indirizzi dello stesso PTC sulla pianificazione, intesa come strumento che deve garantire l'ordinato sviluppo del territorio, in quanto causerebbero l'ingenerarsi del cosiddetto effetto "sprawl", ossia l'espansione periurbana incontrollata e la frammentazione del



paesaggio.

Dalla relazione integrativa si evince anche che le previsioni complessive del nuovo piano producono una stima previsionale di 5.502 nuovi abitanti insediabili, vale a dire una quota superiore al 9% della popolazione attualmente residente. Confrontando questo dato con quello relativo al tasso di variazione della popolazione residente dal 2015 al 2023 che, come precedentemente evidenziato riporta un saldo leggermente negativo, si può in buona sintesi affermare che le previsioni del nuovo PRG 2023 risultano essere sovradimensionate.

Premesso che gli indirizzi del PTC sono di raccordo con le valutazioni delle scelte, a fronte dei dati sopra riportati, il sovradimensionamento complessivo evidenziato costituisce una delle motivazioni che supportano le proposte di stralcio, ripermimetrazione o riduzione dei carichi urbanistici previsti dando priorità, come oggetto di stralcio, a quelle aree che presentano problemi di interferenza con i vincoli o risultano scarsamente motivate dal punto di vista urbanistico.

In relazione al tema del dimensionamento di piano, relazionato agli standard urbanistici, questo è stato trattato in modo estremamente sintetico senza alcuna spiegazione della metodologia utilizzata e senza tenere conto delle indicazioni fornite dallo stesso PTC provinciale. Anche la documentazione integrativa prodotta dal Comune non è riuscita a colmare le mancanze evidenziate durante le prime battute della fase istruttoria del nuovo piano; come dichiarato dallo stesso Comune non viene ad esempio calcolata la capacità insediativa teorica delle aree di completamento, come indicato ai commi 3 e 4 dell'art. 18 della L.R. 34/1992. Per la determinazione del fabbisogno degli standard urbanistici, si è fatto riferimento alle quantità previste dall'art. 3 del D.M. 1444/1968 e al comma 4 dell'art. 21 della L.R. 5 agosto 1992, n. 34, che stabilisce, per gli spazi per il verde pubblico, una dotazione aggiuntiva di 3 mq rispetto al D.M. n. 1444/1968; non vengono invece considerati gli spazi per attrezzature pubbliche di interesse generale previsti dall'art. 4 del D.M. n. 1444/1968. Quindi, complessivamente la verifica è stata effettuata dimostrando una dotazione minima per spazi pubblici non inferiore a 21 mq così suddivisi:

- a. mq. 4,50/abitante di aree per l'istruzione;
- b. mq. 2,00/abitante di aree per attrezzature di interesse comune;
- c. mq. 12,00/abitante + mq. 3,00/abitante (art. 21 L.R. n. 34/1992) di aree per spazi pubblici



attrezzati a parco e per il gioco e lo sport;

d. mq. 2,50/abitante di aree per parcheggi.

Da tale verifica, effettuata considerando una popolazione di 65.658 abitanti (60.156 abitanti attuali + 5.502 abitanti insediabili previsti), risulta che il fabbisogno di aree da destinare a standard urbanistici non deve essere inferiore a 1.378.823 mq. Effettuando la somma delle dotazioni di standard esistenti (3.244.627 mq) connesse allo stato di attuazione del vigente PRG 2009, con quelle complessive derivanti dall'attuazione delle aree di trasformazione contenute nel nuovo piano (1.810.770 mq), si ha un totale di 5.055.397 mq di aree a standard. Complessivamente il PRG fornisce una quota di standard pro-capite di 77 mq ad abitante, risultando per tanto ampiamente soddisfatti i fabbisogni definiti dalle norme di legge.

Infine, dai dati forniti risulta che, anche se da un punto di vista esclusivamente numerico le dotazioni di standard previste con il nuovo piano soddisfano il fabbisogno complessivo richiesto, la quota parziale di aree da destinare alle aree per l'istruzione denuncia una certa carenza; carenza già evidenziata in occasione della precedente istruttoria effettuata sul progetto urbanistico del vigente PRG 2009 e che viene comunque parzialmente sanata con la presente proposta del PRG 2023.

4.1.6 Conformità con la L.R. n. 22/2011 e la L.R. n. 19/2023 – Consumo di suolo agricolo

La documentazione integrativa redatta dal Comune ai fini della verifica del consumo di suolo (elaborati serie "13_Elab_C_2_16-17_consumo di suolo", acquisiti agli atti con prot. 9302/2025) mette a confronto, esclusivamente su base cartografica, i comparti edificabili previsti nel vigente PRG con quelli del nuovo piano, evidenziando quelli nuovi e quelli stralciati, nell'ottica della possibilità consentita dalla L.R. n. 11/2022, e dal collegato Regolamento Regionale n. 6/2012, di effettuare una redistribuzione delle aree edificabili, a parità di superficie. Tuttavia la suddetta documentazione prodotta ai fini della verifica di conformità alle norme regionali sul consumo di suolo non contiene un conteggio numerico con la rendicontazione delle superfici mappate. Tali informazioni sono state desunte da una tabella riportata nella Relazione "R2.9" riguardante lo stato di attuazione del PRG, dove sono rendicontate le superfici territoriali delle aree nuove edificabili di tipo C e D e di quelle stralciate.



Secondo quanto contenuto nella documentazione integrativa ricevuta, ed in particolare da quanto descritto nella relazione “R2.9” sopra richiamata, è stato dimostrato che il nuovo piano, rispetto al vigente PRG, ha apportato una riduzione delle previsioni di espansione delle aree edificabili, dimostrando di essere conforme alla lettera b) dell’art. 11 della L.R. n. 22/2011 e coerente ai dettami contenuti nel comma 13, dell’art. 33 “Norme transitorie”, della nuova L.R. n. 19/2023 “Norme della pianificazione per il governo del territorio”.

4.1.7 Conformità/coerenza con i pareri degli Enti.

In merito al tema del recepimento, da parte del Comune, delle prescrizioni dettate dagli Enti nel corso della procedura di adozione del piano è necessario esprimere alcune considerazioni, quali premesse su tale argomento, in virtù di quanto dichiarato dal Dirigente del Settore Urbanistica di Fano nel verbale dell’ultima conferenza di servizi del 28/01/2025; verbale acquisito agli atti della provincia con prot. 8908 del 11/03/2025.

Dalla lettura del suddetto verbale e dai pareri espressi in tale conferenza si è appreso che alcuni degli Enti invitati, si citano in particolare la Soprintendenza, l’AST, la Provincia (Ufficio Centro ricerche botanico-vegetazionali – Rete natura 2000 - Aree protette del Servizio Ambiente) e la Regione Marche (Settore Genio Civile Marche Nord) hanno rilevato il mancato recepimento di alcune delle prescrizioni/indicazioni espresse dagli stessi enti nei precedenti pareri.

In risposta alle suddette osservazioni l’amministrazione comunale di Fano ha affermato che “*il procedimento di approvazione del PRG è in capo alla Provincia che nel parere di conformità si esprimerà sull’eventuale non recepimento dei pareri pervenuti. Anche il parere di Arpam entra in merito di articoli delle NTA adottati in particolare sulle distanze di tutela degli elettrodotti. Anche in questo caso sarà la Provincia che indicherà se e come recepire questi contributi ed inserire le prescrizioni per l’approvazione.*”

A tale proposito è bene precisare che, al contrario di quanto sopra affermato, non compete affatto alla Provincia verificare il corretto recepimento dei pareri espressi dagli enti sulla proposta di PRG la cui elaborazione ed approvazione è in capo al Comune; la Provincia, in base alle competenze stabilite



dalla legge regionale di riferimento (ex L.R. n. 34/1992) esprime un parere vincolante sulla conformità con la normativa vigente e con le previsioni dei piani territoriali e dei programmi di carattere sovracomunale e, in particolare, con le previsioni e gli indirizzi del PPAR, del P.I.T. e del P.T.C. vigenti, come previsto dall'art. 26 della citata legge regionale.

Il compito di adeguare il piano alle prescrizioni dettate dagli Enti territoriali nei relativi pareri di competenza spetta al Comune, ossia all'ente titolare della elaborazione ed approvazione del piano stesso che è tenuto ad adeguare la documentazione anche alle prescrizioni degli enti. Tale verifica doveva essere fatta scrupolosamente prima di adottare il PRG cosa, evidentemente, trascurata.

Sul rapporto fra il piano ed i pareri espressi dagli enti si ricorda che anche la VAS, all'art. 17 del D.Lgs. 152/06, assegna al Comune, ossia all'autorità procedente, l'adempimento di redigere, unitamente al provvedimento di approvazione del piano, una "Dichiarazione di Sintesi" che illustri in che modo le considerazioni ambientali sono state integrate nel piano e come si è tenuto conto dei pareri espressi e dei risultati delle consultazioni. Alla luce di quanto sopra esposto si è ritenuto comunque doveroso sottolineare l'importanza di tale aspetto che dovrà essere risolto in sede di approvazione finale del PRG mediante l'aggiornamento dell'impianto regolativo del PRG, recependo le prescrizioni dettate dagli enti. Da un ulteriore approfondimento si è avuto modo di riscontrare, anche attraverso verifiche a campione (v. ad es. i comparti AT-01-PA, AT-59-PA, AT-64-PA, AT-82-PA, PN-11-PA) che quanto dichiarato a pag. 4 della delibera di adozione definitiva C.C. n. 91 del 19/04/2024, ossia che i suggerimenti e le prescrizioni formulate dal Genio Civile della Regione Marche "sono stati accolti nelle NTA e nelle schede tecniche dei comparti unitari di intervento adottate dal Consiglio Comunale", non trova rispondenza negli elaborati di piano.

4.1.8 Coerenza con la VAS.

Il processo di formazione del nuovo PRG, come evidenziato in precedenza, è stato accompagnato dallo svolgimento della valutazione ambientale strategica (VAS), ai sensi della vigente normativa. Lo scrivente Ufficio, in qualità di autorità competente per la VAS, nell'ambito dell'espressione del proprio parere motivato, rilasciato con Determinazione dirigenziale n. 389 del 26/03/2024, ha



evidenziato numerose considerazioni e osservazioni, demandando al presente parere di conformità la verifica di coerenza delle scelte urbanistiche con gli obiettivi di sostenibilità fissati con il rapporto ambientale. A tal riguardo questa provincia è stata altresì costretta a richiedere al Comune una relazione integrativa che illustrasse chiaramente in che modo si è tenuto conto delle valutazioni di VAS. A tal fine è stata redatta la relazione integrativa “R1-Recepimento dei contenuti del parere motivato”, acquisita agli atti con prot. 9302 del 13/03/2025.

Dalla relazione prodotta e dall'esame del piano adottato definitivamente è possibile affermare che il parere di VAS non abbia inciso in modo determinante sull'adozione definitiva del nuovo PRG, come dimostrato dalle valutazioni sopra esposte e dai rilievi formulati con il presente parere di conformità.

Comune di Fano Prot.0041361-24/04/2025-RECEPIMENTO PARERE 004888-PRG-2023-000600001-A 0641-0244
Documento informatico sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 20 del D.lgs 82/2005 da
ANDREA PACCHIAROTTI il 23/04/2025 13:25:54
e registrato al numero PROTOCOLLO GENERALE: 15811 / 2025 del 23/04/2025



4.2 Rilievi in ordine al primo livello di approfondimento e valutazione

In base alle ampie valutazioni illustrate al precedente paragrafo 4.1, riguardanti il primo livello di approfondimento, qui di seguito sono elencati tutti i rilievi formulati da questo Ufficio distinti per argomento; rilievi a cui il Comune sarà tenuto ad adeguarsi o a controdedurre, ai sensi dell'art. 26, comma 6, della L.R.34/1992:

4.2.1 Rilievi in merito all'adeguamento del PRG al Piano Paesistico Ambientale Regionale (PPAR)

1. Coerentemente con quanto descritto e cartografato negli elaborati tecnici di piano (Tavola PC1 Categorie della struttura geomorfologica) si prescrive di reintrodurre all'interno delle NTA del PRG 2023 la normativa di riferimento generale relativa alla "*Tutela specifica*", così come già previsto dalle norme vigenti (vedi art. 2 del capitolo II delle NTA del PRG vigente).
2. Rispetto al PRG vigente, le norme tecniche di attuazione di piano non tengono minimamente conto degli indirizzi generali di tutela dei "*Sottosistemi Territoriali*" né dei "*Sottosistemi Tematici*" del PPAR. Si ritiene pertanto corretto prescrivere il ripristino, all'interno delle NTA del PRG 2023, del richiamo alle Unità di Paesaggio del PPAR, contenuto all'art. 2, comma 3, Capitolo II delle NTA del vigente PRG, nonché la loro classificazione e i relativi indirizzi generali di tutela così come descritti agli art. 23 e 24, Capitolo VI delle NTA del vigente PRG.
3. Ricordando che l'art. 27bis delle NTA del PPAR prevede che "*In nessun caso possono essere variate, sia all'ambito territoriale sia quanto al contenuto della tutela, le prescrizioni di base permanenti.*", si ritiene necessario prescrivere la reintroduzione del testo contenuto alla lettera d), comma 1, dell'art. 5, Capitolo I delle NTA del vigente PRG, all'interno dell'articolo 57 delle NTA del nuovo PRG 2023.
4. Accettando la modifica proposta contenuta nella documentazione integrativa e relativa all'art. 63 delle NTA, per completezza ed in conformità con l'art. 32 delle NTA del PPAR, si prescrive l'inserimento al suo interno di un ulteriore comma che detta regole per i "*litorali marini a bassa compromissione*" il quale dovrà avere la seguente formulazione: "*Nella Tav. PC1 - Categorie della struttura geomorfologica sono individuate le sette aree definite come*



litorali marini a bassa compromissione le quali sono sottoposte a tutela integrale.”. Chiaramente, la “*Tav. PC1 - Categorie della struttura geomorfologica*” dovrà essere aggiornata con i perimetri delle aree che delimitano la spiaggia, il retrospiaggia, la pianura costiera e il versante costiero così come disegnati nelle cartografie denominate “*Elaborato_2.1.3_Ambito Costiero_Nord.pdf*” e “*Elaborato_2.1.3_Ambito Costiero_Sud.pdf*” allegate alla documentazione integrativa ricevuta. Infine, sempre nella stessa “*Tav. PC1 - Categorie della struttura geomorfologica*” dovrà essere corretta la legenda in quanto la simbologia degli ambiti di tutela integrale, che deve fare riferimento ai “*Litorali marini a basso livello di compromissione*”, e di quella che fa riferimento agli ambiti di tutela specifica dei litorali marini, è invertita.

5. Rilevato che nelle cartografie di piano le perimetrazioni delle 3 aree floristiche presenti all'interno del territorio comunale non corrispondono con quelle approvate con DPGR n. 95/2014 ai sensi della L.R. 52/1974, si prescrive la modifica della TAV. PC2 - *Categorie del patrimonio botanico vegetazionale* sulla quale dovranno essere correttamente disegnati i limiti delle aree floristiche attualmente vigenti. Nella medesima tavola grafica dovrà essere inoltre corretto il refuso posto in legenda nella quale si dovrà associare alle aree floristiche il giusto riferimento all'articolo delle NTA; art. 64 anziché art. 66.
6. Relativamente alla revisione del perimetro del nucleo storico di Carignano, operata con il nuovo piano, a seguito di specifica verifica cartografica, il comune di Fano ritiene corretta l'operazione di esclusione dalla “Zona A” degli edifici a schiera ubicati verso sud ovest “... *mentre l'esclusione degli edifici posti a nord risulta un refuso da correggere.*”. In conformità con quanto attestato, si prescrive pertanto la ridefinizione cartografica dei limiti della “Zona A”, che identifica il sedime dell'antico nucleo di Carignano, ricomprendendo al suo interno gli edifici esistenti ubicati a nord est del rudere dell'antica torre di Carignano. La modifica comporta la revisione integrale ed il conseguente aggiornamento della scheda relativa al progetto di dettaglio denominata “*PN-11A-PA - Progetto Norma PN11 – Carignano*”, in cui gli edifici reinseriti al suo interno dovranno essere identificati e classificati come “*Edifici da recuperare*”. Si ricorda inoltre che tale modifica contempla anche il contestuale



aggiornamento degli elaborati progettuali cartografici di piano relativi al progetto urbanistico (in scala 1:2.000 e 1:4.000).

7. Rilevato che anche nella documentazione integrativa ricevuta i perimetri che individuano le aree oggetto di tutela ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004 continuano ad essere difformi da quelli originariamente istituiti con i relativi decreti ministeriali, si prescrive quindi l'aggiornamento di tali limiti in conformità con quelli realmente vigenti. Così pure per l'area vincolata dal D.M. del 3 giugno 1952 (Viale costituito da doppia fila di ailanti), alla luce dell'esito negativo espresso dalla Commissione regionale per il paesaggio con prot. 370684 del 27/03/2024, in risposta alla richiesta del Comune di Fano di rimozione del vincolo, dovrà essere cartografata la tutela nelle tavole di piano. Questi limiti non possono essere oggetto di interpretazioni, come argomentato nella relazione integrativa, R2.3, in quanto la revisione o l'aggiornamento di tali perimetri può essere approvata soltanto a norma del D.Lgs. 42/2004 (articoli 138 e seguenti). Si invita pertanto il comune di Fano a verificare con la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio i limiti ufficiali dei vincoli paesaggistici presenti nel territorio comunale.
8. Considerata la scala rappresentazione delle tavole conformative del PRG, si suggerisce la modifica dell'art. 62 delle NTA, relativo ai "Versanti", con l'inserimento del seguente nuovo comma:
"3. La verifica puntuale della sussistenza di pendenze assolute superiori al 30% (eventualmente integrativa e/o correttiva dell'ambito di tutela individuato nella cartografia del piano) potrà essere accertata durante le fasi di analisi preventive alle fasi di progettazione degli interventi urbanistici ed edilizi mediante un rilievo topografico di dettaglio che consideri l'area di intervento ed un suo adeguato intorno."
9. Quanto indicato al punto "G.3t – Pericolosità elevata per fattori topografici", di cui al comma 1 dell'art. 89 "Le pericolosità geologiche, idrogeologiche e geomorfologiche del PRG" delle NTA, contrasta con il prevalente art. 62 che, in base a quanto prescritto dall'art. 31 del PPAR, vieta gli interventi edilizi sulle aree di versante aventi pendenza assoluta



superiore al 30%. Alla luce di ciò il punto “G.3t – Pericolosità elevata per fattori topografici”, del sopra citato art. 89, dovrà essere corretto nel seguente modo:

“Aree non interessate da fattori geomorfologici attivi o quiescenti ma in condizioni di elevata acclività con pendenze comprese fra 30% e il 50%. ~~I nuovi interventi edificatori in queste aree sono sconsigliati~~ vietati gli interventi edilizi e valgono le norme previste all’art. 62 delle presenti NTA. ~~e in ogni caso condizionati alla preventiva valutazione delle reali condizioni di stabilità, approfondimento degli studi, delle indagini e delle prospezioni a supporto delle eventuali opere di messa in sicurezza.~~”

10. Il comma 1 dell’art. 42 delle NTA deve essere corretto in quanto gli edifici individuati ai sensi della L.R. 13/1990 non sono “... *individuati in uno specifico elenco allegato alle presenti NTA*”, ma fanno riferimento all’elaborato “PC4 “*Schede edifici di valore storico architettonico riportanti il censimento dei manufatti extraurbani previsto dalla L.R. 13/1990*”.

4.2.2 Rilievi in merito all’adeguamento del PRG al Piano di Gestione Integrata delle Zone Costiere Regionale (GIZC)

1. Si prescrive la modifica/integrazione delle “*Schede tecniche dei comparti attuabili attraverso Piani Attuativi*” che regolamentano la trasformazione delle aree che ricadono all’interno della “*Fascia di rispetto*”, così come definita e disciplinata rispettivamente dall’art. 3 e dall’art. 22 delle NTA del piano GIZC, aggiornandole con la seguente prescrizione: “*Nella fase di progettazione esecutiva degli interventi dovranno essere rispettate le indicazioni previste dalle N.T.A. del Piano GIZC con particolare riferimento all’art. 22 e al comma 11 dell’art. 3*”;
2. Al fine di mitigare le attuali pressioni antropiche ed economiche presenti lungo la fascia litoranea, e quelle potenzialmente derivanti dall’attuazione delle nuove previsioni di piano, si invita l’amministrazione comunale, in conformità con quanto previsto dall’art. 22, comma 2, lett. c), ad adottare, anche in sede di pianificazione attuativa, misure rivolte a migliorare la qualità ambientale della fascia litoranea attraverso una specifica regolamentazione della



gestione del rischio all'interno delle zone ricomprese nelle aree Tr>100 e al di fuori delle Tr 100 di cui alla direttiva alluvioni 2007/60/CE – D.L.gs. 49/2010.

4.2.3 Rilievi in merito alla conformità/coerenza del piano con i pareri degli Enti

1. Alla luce di quanto descritto e valutato nel precedente paragrafo “4.1.7 Conformità/coerenza con i pareri degli Enti”, si prescrive il recepimento integrale di tutte le prescrizioni/indicazioni dettate dagli Enti intervenuti nel corso della procedura di adozione del piano e contenute nei pareri rilasciati nell'ambito delle diverse sedute delle conferenze di servizi indette dal Comune (27/04/2023; 18/07/2023; 13/02/2024 e 28/01/2025). Il recepimento dovrà sostanziarsi nella modifica/aggiornamento di tutti i documenti regolativi di Piano (NTA, Tavole di azzonamento, Schede dei Comparti, Schede Progetti Norma, ecc.).
2. Il comma 2 dell'art. 100 “Il parere del Servizio Tutela Gestione e Assetto del Territorio Regione Marche” delle NTA richiama un parere della Regione Marche sbagliato (rif. Parere n. 3731/2020 del 20/10/2020), pertanto andrà corretto ed integrato citando i giusti pareri rilasciati dal Genio Civile per il presente piano, nell'ambito delle diverse conferenze di servizi indette dal Comune. In particolare detto comma 2 dovrà essere corretto nel seguente modo:

~~“1. Si riporta in questo articolo il parere formulato dal Servizio regionale di tutela, gestione e assetto del territorio Settore Genio Civile Marche Nord della Regione Marche.~~

~~2. Pianificazione urbanistica comunale soggetta a valutazioni di compatibilità con riguardo agli aspetti geomorfologici/idraulici (recepimento del parere n. 3731/20 del 20/10/2020 Regione Marche Servizio tutela gestione e assetto del territorio P.F. Tutela del Territorio di Pesaro e Urbino)~~

~~“...per quanto attiene ai riflessi diretti delle elaborazioni prodotte sulle scelte di pianificazione urbanistica comunale soggette a valutazioni di compatibilità con riguardo agli aspetti geomorfologici/idraulici, con la finalità di proteggere il territorio dal rischio sismico, si suggerisce quanto segue in previsione del futuro Livello 3 di approfondimento:~~

~~—Riscontrato che ai fini dell'elaborazione del presente studio le indagini condotte risultano dislocate a significativa distanza una dall'altra, rendendo pertanto più approssimativa l'identificazione del modello di riferimento per le singole zone, si ritiene opportuno in sede di M.S. di 3° livello realizzare ulteriori indagini~~



geognostiche in funzione della determinazione del modello geologico tecnico e dinamico, tali da raggiungere il substrato sismico, ai sensi di quanto previsto dal cap.6.2.1 e 7.11.3 delle NTC 2018 e relativa C.S.LL.PP n.7 del 21/01/2019.

—Si rileva l'opportunità di quantificare i contrasti di rigidità fra le varie litologie, tramite misure sismiche dirette, considerando ad esempio che prove simiche tipo Down hole e Cross hole forniscono dati utili per un maggior dettaglio dei parametri elastici e sono significative per la determinazione della stratigrafia delle coperture alluvionali sul bedrock, nonché per localizzare fratture e cavità.

—Mediante l'ausilio di ulteriori indagini in sito andrebbero inoltre evidenziati con maggior precisione i lineamenti tettonici; meriterebbero ulteriori approfondimenti in particolare le aree di confine tra le microzone di 2° livello. Nei settori di margine vallivo dove si registrano variazioni dinamiche dei terreni molto veloci nello spazio, come nei centri abitati collinari, è inoltre appropriato effettuare una analisi sismica 2D.

—Si caldeggia l'estensione delle indagini sismiche anche sugli ambiti del territorio comunale attualmente esclusi, come ad esempio le zone di riporto antropico e le aree in dissesto perimetrate dal PAI con livello di pericolosità elevata e molto elevata (P3-P4). In ogni caso andranno necessariamente studiate le aree in funzione di eventuali previsioni di trasformazione urbanistica o della realizzazione di infrastrutture.

—Principalmente per le aree oggetto di attenzione per possibili fenomeni di instabilità, andrebbero individuati i parametri geotecnici dei terreni, tramite analisi di laboratorio e/o interpretazione delle prove in sito (cap. 6.2.2.1 della C.S.LL.PP n.7 del 21/01/2019).

—Ai fini dell'individuazione puntuale delle aree suscettibili a fenomeni di liquefazione sarebbe appropriato conseguire un maggiore dettaglio dei livelli freaticometrici presenti, anche mediante monitoraggio della falda nei pozzi esistenti adeguatamente censiti. Si suggeriscono inoltre indagini specifiche utili a caratterizzare la resistenza dei terreni sotto carico ciclico, congiuntamente all'identificazione granulometrica dei depositi.

—Per quanto sopra a giudizio della scrivente è auspicabile che si creino le condizioni per procedere alla ulteriore fase di analisi in modo da condurre una più approfondita modellazione sismica del territorio, in linea peraltro con le disposizioni riportate nel capitolo 7.11.3 delle NTC 2018 e nella C.S.LL.PP. n.7/2019, che per l'appunto evidenzia l'opportunità di sviluppare una modellazione numerica più raffinata qualora la rappresentazione geometrica monodimensionale risulti non rappresentativa dello stato stratigrafico e morfologico dei luoghi.

In particolare nelle future indagini sismiche di approfondimento, nonché in presenza di importanti previsioni urbanistiche, sarebbe opportuno determinare i profili di velocità di propagazione delle onde di taglio e valutare la rigidezza a bassi livelli di deformazione, mediate conoscenza delle proprietà meccaniche dei terreni in condizioni cicliche, con specifiche analisi in sito e prove di laboratorio. Si consiglia inoltre una valutazione sui periodi tipici di vibrazione degli edifici in funzione delle accelerazioni sismiche attese al suolo e degli eventuali fenomeni di doppia risonanza, allo scopo di orientare la tipologia edilizia ottimale per ogni singola



zona.”

a) parere n. 3945/2023 - Conferenza di Servizi del 18/07/2023:

“Omissis...”

Per quanto sopra esposto e considerato a conclusione dell'istruttoria svolta la scrivente ritiene ci siano gli elementi per esprimere un parere sostanzialmente favorevole in ordine alla compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni geomorfologiche del territorio, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001 con le valutazioni e gli accertamenti previsti in applicazione dell'art. 10 della L.R. 22/2011, secondo il documento tecnico approvato con D.G.R. 53/2014, condizionatamente al pieno rispetto delle limitazioni e prescrizioni sotto riportate.

1. In linea generale per le successive fasi di progettazione delle previsioni urbanistiche proposte nel presente PRG sulle aree interessate, ai fini del conseguimento della loro compatibilità per gli aspetti di specifica competenza della scrivente, sono da ritenersi prescrittivi:

- i condizionamenti geologici e sismici, le limitazioni, le misure di mitigazione della pericolosità geomorfologica e/o idraulica, le indagini e gli studi di approfondimento e dettaglio descritti negli studi specialistici prodotti e riportati negli elaborati PD1, PD2, PD3 e nelle NTA di PRG;

- le ulteriori prescrizioni e limitazioni, maggiormente cautelative o restrittive, formulate nel presente parere per alcune zone di previsione.

2. A supporto della progettazione attuativa dei comparti urbanistici dovrà essere elaborata una “Verifica di compatibilità idraulica” completa di asseverazione, secondo i “Criteri, modalità e indicazioni tecnico operative per la redazione della verifica di compatibilità idraulica degli strumenti di pianificazione territoriale.....” (art.10, comma 4, della L.R. Marche n. 22/2011), approvati con D.G.R. n. 53/2014 e relative linee guida, volta a riscontare che non sia aggravato il livello di rischio idraulico esistente, né pregiudicata la riduzione, anche futura, di tale livello, che sarà oggetto di valutazione e accertamento da parte di questa struttura regionale, ai sensi del Titolo I, par. 1.3 lett. a) dello stesso documento tecnico. In particolare detta verifica è finalizzata a valutare l'ammissibilità degli interventi di trasformazione, nel caso di specie a livello di progettazione attuativa, in grado di modificare il regime idraulico, considerando le interferenze con le pericolosità idrauliche presenti e la necessità prevedere interventi per la mitigazione del rischio, indicandone l'efficacia in termini di riduzione della specifica pericolosità.

Si specifica che tale verifica andrà sviluppata sino al terzo livello di analisi (Analisi Idrografica-Bibliografica-Storica-Geomorfologica e Analisi Idrologica-Idraulica) per tutte le aree di previsione urbanistica ubicate in prossimità di corsi d'acqua o di scarpate fluviali, a meno che la zona interessata dallo strumento di pianificazione non sia posta ad una quota e distanza tale da non essere sicuramente (ovvero chiaramente inequivocabilmente e senza incertezze) interessata/interessabile dalle dinamiche fluviali, dall'evoluzione mobilità dell'alveo e delle scarpate fluviali.

Gli interventi di mitigazione del rischio idraulico già individuati e prescritti in questa sede, ovvero che sulla scorta delle analisi condotte risultassero necessari per il conseguimento della compatibilità della trasformazione urbanistica sull'area interessata, in relazione alle pericolosità presenti, accertate con un maggior livello di approfondimento, secondo i criteri tecnici di cui alla D.G.R. 53/2014, dovranno essere oggetto di una progettazione di dettaglio sulla quale andrà acquisita, ove ne ricorra il caso, la preventiva autorizzazione ai sensi del R.D. 523/1904, di competenza di questa struttura regionale.

3. Come prevede la suddetta norma regionale, al fine di contrastare gli effetti negativi sul coefficiente di deflusso delle nuove superfici impermeabilizzate, per ogni trasformazione che provochi una variazione di permeabilità superficiale (nuova sup. impermeabilizzata >100 mq), andranno realizzate misure compensative, rivolte al perseguimento del principio dell'invarianza idraulica della trasformazione territoriale.



Quanto sopra secondo i predetti criteri di cui alla D.G.R. n. 53/2014 che, in ogni caso, pongono in capo all'Ente competente al rilascio del titolo abilitativo ad attività di trasformazione, comportante variazione della permeabilità superficiale, l'accertamento in ordine all'applicazione delle disposizioni rivolte al perseguimento dell'invarianza idraulica, di cui al Titolo III degli stessi.

La progettazione delle opere di urbanizzazione, comprese le eventuali misure compensative ed il loro corretto dimensionamento, rimane comunque di stretta competenza dell/i progettista/i, anche sulla base di valutazioni relative all'assetto complessivo della rete idraulica recapitante.

Le scelte progettuali andranno comunque orientate al contenimento dell'impermeabilizzazione delle superfici scoperte, privilegiando l'utilizzo di pavimentazioni permeabili o semipermeabili.

4. Per quanto riguarda il coordinamento dello strumento di pianificazione generale comunale di nuova stesura con il PAI dei bacini di rilievo regionale, relativamente alle interferenze delle zone di previsione (vigenti e di nuova introduzione) con aree a pericolosità idraulica perimetrate nel Piano stralcio, si ribadisce la necessità di dimostrare la coerenza delle proposte di trasformazione con le Norme di Attuazione del PAI mediante:

- Verifica volta a dimostrare che sulle zone interferenti con le aree inondabili censite nel PAI le previsioni (comprese le zone di completamento), anche normative, del nuovo strumento urbanistico generale non comportino incrementi delle condizioni di rischio idraulico (es: aumento della capacità edificatoria, del carico urbanistico, introduzione di destinazioni d'uso con maggior esposizione al rischio, ecc..), rispetto al PRG vigente.

- Riscontro negli elaborati di piano dell'esito delle valutazioni dell'Amministrazione Comunale circa la scelta di mantenere le sottoelencate aree di previsione in essere nel PRG vigente, ovvero per quelle non consentite dagli artt. 7 e 9 delle N.A. del PAI, poste all'interno di ambiti perimetrati a pericolosità idraulica, condizionando la loro concreta attuazione agli esiti della procedura di mitigazione ai sensi dell'art. 23 delle norme stesse, ovvero all'applicazione delle disposizioni e prescrizioni previste dalle Norme di Attuazione del PAI:

AT-93-PA (EX ST6-P10-ID), AT-29-PA (EX ST4-P24-PA), AT-27-PA (EX ST4-P08-PA), - PN-01-PA (EX ST3-P38-PA), PN-07-PA (EX ST6-E04-PA).

- Sebbene la previsione AT-08-PCC può ritenersi coerente con le finalità del PAI e mitigata, in quanto si prevende la delocalizzazione dei volumi esistenti all'esterno del perimetro dell'area inondabile, congiuntamente alle ulteriori misure di mitigazione della vulnerabilità individuate nell'elab. PEIDRO 01, in fase di progettazione si ritengono necessari ulteriori approfondimenti sulla pericolosità dell'area, nell'ambito della verifica tecnica prevista dall'art.9 comma 2 delle N.A. del PAI.

5. Relativamente al PN - 07 - Albergo loc. Torrette, ad integrazione e parziale modifica delle prescrizioni per la mitigazione della pericolosità idraulica individuate nella verifica di compatibilità idraulica (ELAB. PD3), si prescrive a titolo cautelativo una fascia a verde di rispetto ribassata e permeabile lungo il Rio Marsigliano, della profondità minima di circa 80 m a partire dal limite del demanio idrico riportato nella mappa catastale, in modo da garantire una maggior distanza di sicurezza, dal fosso e dall'area inondabile perimetrata nel PAI, della zona di previsione destinata allo stazionamento di camper e quindi caratterizzata da una maggiore classe di esposizione al rischio, a seguito del manifestarsi di esondazioni/allagamenti. Tale ulteriore misura di protezione, che comporta la modifica dello schema urbanistico previsto (ELAB. PD3), tiene conto degli effetti sul regime dei corsi d'acqua dovuti ad eventi estremi collegati ai cambiamenti climatici e alla possibile ostruzione dei manufatti di attraversamento sul corpo idrico (esistenti e di previsione), durante gli eventi di piena.

6. Come indicato dalla scrivente nell'ambito della prima conferenza di servizi, è stata riportata negli elaborati aggiornati la prescrizione specifica volta a salvaguardare le fasce di pertinenza fluviale lungo i corsi d'acqua,



finalizzata al corretto assetto e alla protezione del territorio dal rischio idraulico, ai sensi dell'art. 96 c. f) del R.D. 523/1904. Si precisa a tale riguardo che la profondità minima di almeno 10 m deve essere verificata sia a partire dall'effettivo ciglio sponda o piede dell'argine del corpo idrico che dalla proprietà del Demanio pubblico-Ramo idrico riportata nella mappa catastale, optando per la condizione più favorevole per il corpo idrico. Appare utile ribadire l'importanza di preservare tali ambiti di rispetto in fregio ai corsi d'acqua i quali, secondo la normativa vigente (R.D. 523/1904-L.37/1994-PAI-PTA-D.Lgs 152/2006...), sono principalmente destinati a favorire le naturali dinamiche evolutive dell'alveo, al mantenimento dei caratteri di naturalità e della qualità ambientale del corpo idrico, oltre a costituire aree di libero accesso per l'esecuzione di interventi di controllo, pulizia e manutenzione.

In ordine a quanto sopra detto si precisa che le distanze di rispetto fissate dall'art. 96 c. f) del R.D.523/1904 valgono anche per il Canale Albani, sebbene di natura artificiale, considerando che all'interno di questo si immettono alcuni corsi d'acqua demaniali (fosso della Carrara, Uscenti, ecc...), condizionando di conseguenza la progettazione delle previsioni urbanistiche ivi ricadenti.

7. Per le aree che risultano soggette ad alluvioni improvvise (flash flood) generate da una commistione tra reticolo idrografico principale, spesso inadeguato, e la insufficiente o carente rete di drenaggio delle acque meteoriche, nella valutazione di compatibilità idraulica delle trasformazioni urbanistiche di cui all'elaborato PEIDRO 01 si legge: "La mappatura dell'area come soggetta a potenziali fenomeni di flash flood, ovvero la propensione al verificarsi di eventi intensi e concentrati, con possibile innesco di piene repentine, è aggravata dall'assenza nell'area di un reticolo idrografico sviluppato e reti meteoriche; in caso di eventi intensi e concentrati la maggior parte del deflusso andrà in scorrimento superficiale, interessando potenzialmente le aree con lame d'acqua con in genere tirante limitato ma buona velocità di propagazione. Per mitigare questi fenomeni è importante da una parte interventi pubblici con investimenti in sistemi di allerta preventiva e gestione dell'emergenza e dall'altra lo sviluppo di progetti edilizi integrati con la finalità della sicurezza del territorio, privilegiando infrastrutture verdi e sistemi di drenaggio urbano sostenibili per la regimazione e gestione delle acque meteoriche, dimensionati possibilmente per tempi di ritorno duecentennali, privilegiando anche un approccio ecosistemico e cercando di aumentare il tempo di corrivazione."

Pertanto, al fine di non incrementare le condizioni di rischio idraulico sul territorio e garantire la sostenibilità delle scelte di sviluppo nell'ambito della progettazione attuativa, almeno per le aree di previsione che presentano una significativa estensione, si rende necessaria la realizzazione di una rete fognaria e di drenaggio superficiale delle acque bianche, adeguatamente dimensionata per tempi di ritorno cautelativi, atta a garantire lo smaltimento in sicurezza delle portate defluenti dalla zona di futura urbanizzazione, fatta salva l'adozione delle misure compensative secondo dettami dell'invarianza idraulica. Andranno inoltre rispettate le prescrizioni sul tema della Compatibilità idraulica riportate nell'elaborato PD1 (giugno 2023) che prevedono in linea generale l'obbligo della verifica efficienza e disponibilità reti pubbliche secondo l'art.107 delle NTA di PRG (erroneamente indicato come art.106 nelle schede tecniche dei comparti).

8. Relativamente al sistema infrastrutturale del territorio comunale, segnatamente per quanto attiene alle reti fognarie pubbliche delle acque nere e bianche, è utile richiamare il comma 2 dell'art. 12 "Presupposti per il rilascio del permesso di costruire" del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i. che per l'appunto subordina il permesso di costruire all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno da parte degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto di permesso.

Ciò premesso e fatto salvo quanto sopra argomentato al precedente punto 7, qualora non ci siano le condizioni tecnico-economiche per la realizzazione a breve termine delle reti pubbliche nella citata "Verifica di compatibilità idraulica", fermo restando l'obbligo di prevedere dispositivi di invarianza idraulica, andranno proposte e progettate adeguate soluzioni tecniche per il trattamento e smaltimento delle acque provenienti dalle aree oggetto di trasformazione.



Nel caso ad esempio che si prevedano scarichi di acque provenienti dalle zone di piano su fossi o corsi d'acqua in genere, anche non demaniali, lo studio dovrà contenere una valutazione, preferibilmente con verifica idraulica, sull'idoneità del corpo idrico recettore allo smaltimento delle portate attuali e in progetto prevedendo, ove occorrenti, gli interventi necessari alla sua sistemazione/adequamento.

Nel caso in cui non siano realizzabili canalizzazioni delle acque bianche e/o depurate defluenti dalle aree interessate dalle trasformazioni urbanistiche verso corpi idrici recettori o collettori fognari, l'adozione di sistemi di drenaggio o d'infiltrazione facilitata per lo smaltimento delle acque, fermo restando l'obbligo di prevedere dispositivi di invarianza idraulica, è subordinata alla redazione degli studi specifici indicati nelle NTA di PRG, con i quali siano dimostrate le condizioni di conservazione dell'equilibrio geomorfologico, idrogeologico ed idraulico dell'ambito territoriale interessato.

Lo studio idrologico andrà supportato da prove di portata in foro e di permeabilità a carico idraulico costante o variabile, per determinare i parametri idrodinamici caratteristici dell'acquifero (coefficiente di permeabilità, trasmissività e di immagazzinamento) sulla zona interessata dall'opera a dispersione.

Fatta salva la previsione dei dispositivi di immagazzinamento, secondo il principio dell'invarianza idraulica delle trasformazioni, andranno dimostrate le condizioni di conservazione dell'equilibrio geomorfologico, idrogeologico ed idraulico dell'ambito territoriale sul quale si interviene e garantita l'efficienza idraulica del sistema per adeguati tempi di ritorno.

Al fine di garantirne la funzionalità nel tempo ed evitare il manifestarsi di fenomeni d'impaludamento e/o possibili danni a strutture ed infrastrutture limitrofe, andrà predisposto, quale parte integrante del progetto esecutivo delle opere drenanti, uno specifico piano di manutenzione, con individuazione del soggetto che dovrà farsene carico.

9. Il Comparto AT-105-PA-Area di riqualificazione ambientale del Metauro, che corrisponde al vigente comparto AT5-P38, è confinato fra il Canale Albani e la scarpata di oltre 5 m di altezza del fiume Metauro e risulta lambito dal perimetro PAI che delimita l'area inondabile correlata piene con tempi di ritorno bisecolari. Nei condizionamenti geologici e sismici viene evidenziata la condizione particolarmente sensibile dell'area, in relazione agli aspetti legati alla dinamica fluvio torrentizia e al rischio idraulico caratterizzante l'area, specificando che parte della previsione ha interazioni dirette con il corso d'acqua ed è interessata da condizionamenti per fattori geomorfologici dovuti alla presenza delle suddette scarpate (FG4f). Vista la criticità della zona, sebbene la verifica di compatibilità idraulica non riscontri su base morfologica pericolosità da esondazione, si ritiene opportuno che una eventuale progettazione attuativa non consenta l'introduzione sulla zona di nuove destinazioni d'uso che comportino incremento della classe di esposizione al rischio (cfr. schema posto in appendice ai criteri tecnici di cui alla D.G.R. 53/2014), rispetto a quella vigente, di cui al Permesso di costruire n. 753/07 e successive varianti. Resta fermo il pieno rispetto delle Prescrizioni specifiche contenute nell'ELAB. PD1 e condizionatamente agli esiti favorevoli di una verifica di compatibilità idraulica di terzo livello (D.G.R. 53/2014), sviluppata con un accurato livello di approfondimento e dettaglio.

10. Per quanto attiene al PN - 05 - Bellocchi produttivo, lo schema urbanistico rappresentato nell'ELAB. PD3 andrà aggiornato in coerenza con le importanti misure prescrittive di tipo strutturale atte alla mitigazione della pericolosità idraulica dell'ambito territoriale in cui si colloca la zona, già individuate nella scheda comparto ST5_P37 del PRG vigente e riproposte testualmente nel presente PRG.

Quanto precede segnatamente per quanto attiene alla individuazione, nell'ambito dello schema urbanistico, di un'area a verde adeguatamente dimensionata per accogliere il deviatore del fosso demaniale denominato della Carrara e relative fasce di pertinenza idraulica.

11. Al fine di mantenere costanti nel tempo le caratteristiche geomeccaniche dei terreni di fondazione, si ribadisce la necessità di dotare le aree d'intervento di un adeguato ed efficiente sistema di regimazione e raccolta delle acque superficiali e sotterranee, che andranno convogliate per lo smaltimento attraverso idonei



recettori, evitando interferenze delle stesse con i terreni di fondazione e dispersioni incontrollate nei terreni contermini.

12. Qualsiasi intervento da eseguirsi su corsi d'acqua demaniali e relative fasce di pertinenza, compresi gli scarichi, è soggetto a preventiva autorizzazione, parere o nulla-osta da parte di questa struttura regionale, ai sensi del R.D. n. 523/1904.

13. In linea generale a supporto delle successive fasi di progettazione delle previsioni urbanistiche andrà sviluppato uno studio geologico-geomorfologico-geotecnico e sismico di dettaglio, secondo i Condizionamenti geologici sismici riportati negli elaborati di piano, supportato da specifiche indagini geognostiche e geofisiche, con prove in sito ed eventuali analisi di laboratorio, programmate in funzione del tipo di opera e/o intervento e relative al volume significativo, nel rispetto delle disposizioni recate dalla normativa vigente, con particolare riferimento nel rispetto delle disposizioni recate dal D.M. 17 gennaio 2018 "Aggiornamento delle Norme Tecniche per le Costruzioni" e relativa Circolare esplicativa CS LL.PP. n.7/2019. In particolare andrà elaborato il modello geologico e geotecnico del terreno fino alle profondità influenzate, direttamente o indirettamente dalle costruzioni, in funzione delle indagini geognostiche eseguite in sito, in base a quanto stabilito dal cap. 6.2.1 e 6.2.2. delle NTC 2018 e relativa circolare.

14. Si dovrà definire la profondità della falda e/o il regime delle pressioni interstiziali, determinando inoltre i valori caratteristici dei parametri geotecnici, mediante una stima ragionata e cautelativa del valore del parametro per ogni stato limite considerato. I valori caratteristici delle proprietà fisiche e meccaniche da attribuire ai terreni devono essere dedotti dall'interpretazione dei risultati di specifiche indagini e/o prove di laboratorio su campioni rappresentativi di terreno e/o da prove e misure in sito, come previsto nel cap.6.2.2 delle NTC 2018 e relativa circolare.

15. Ai fini della progettazione delle opere si ritiene inoltre opportuna una valutazione sui possibili fenomeni di doppia risonanza, considerata la risposta sismica del terreno (frequenza e periodo fondamentale) in relazione alle frequenze di risonanza della tipologia edilizia prevista in progetto.

16. In relazione all'assetto morfologico delle singole zone, andranno condotte eventuali verifiche di stabilità sui profili maggiormente critici e ipotizzando le situazioni di calcolo più cautelative, nello stato di fatto e di progetto, nelle condizioni statiche, sismiche e post-sismiche. Nelle analisi andranno inoltre utilizzati i parametri caratteristici dei terreni, valutando la presenza di pressioni interstiziali e/o della falda, come meglio indicato nel cap. 6.3 delle NTC 2018 e relativa circolare.

17. Relativamente alle aree che vengono caratterizzate nello studio geologico elaborato dal Geol. Leonardo Moretti con classi di pericolosità elevata "G3", da cui derivano le categorie di fattibilità elevata "FG3" (FG3g-FG3t-FG3s-FG3Tr-FG3m), distinte per fattori geologici, geomorfologici, idrogeologici e sismici, in aggiunta a quanto prescritto negli elaborati di piano si prescrive quanto segue:

AT-01-PA Comparto Residenziale di espansione in località Gimarra

Poiché l'area risulta caratterizzata da porzioni ad elevata pendenza e scarpate morfologiche (FG3s-Fg3t-FS3Inst), oltre a ricadere alla base di un pendio e subito a monte di lotti edificati, in parte presidiati da opere di contenimento, si prescrive:

- eventuali sbancamenti con altezze superiori 1,50 m andranno sempre contenuti con opere di sostegno, adeguatamente dimensionate secondo le NTC 2018 e drenate a tergo, fermo restando gli esiti delle necessarie analisi di stabilità globali e locali;

- per l'ubicazione degli standard urbanistici e in particolare le aree a verde andranno privilegiate le porzioni più acclivi dell'area, limitando le movimentazioni di terreno per sterri e riporti;



- nell'ambito della progettazione della rete di regimazione delle acque meteoriche si dovrà porre particolare attenzione alla intercettazione degli apporti idrici provenienti dal pendio superiore, evitando dispersioni incontrollate nelle aree urbanizzate contermini, con possibili disturbi all'edificato limitrofo.

AT-59-PA Intervento residenziale via Gualteruzzi

In corrispondenza del settore Ovest del comparto lo studio evidenzia la presenza di fattori geomorfologici quiescenti con grado di pericolosità geologica elevata (FG3g-FG3t), laddove sono riscontrabili in sito irregolarità topografiche e il pendio risulta sistemato a gradoni.

Per quanto sopra si prescrive:

- la completa stabilizzazione del settore Ovest dell'area mediante realizzazione di adeguate opere di contenimento e drenaggi, atti a conseguire la stabilità a lungo termine del pendio e la salvaguardia delle strutture e infrastrutture limitrofe;

- la porzione di cui sopra sarà destinata a standard, mentre l'edificazione andrà concentrata nel settore Est che presenta migliori caratteristiche geomorfologiche.

AT-64-PA Intervento residenziale di completamento via Flaminia – fronte

AT-82-PA Intervento residenziale Ex Cementificio Cuccurano

Per le aree in esame che risultano caratterizzate da porzioni ad elevata pendenza e scarpate morfologiche, eventuali sbancamenti con altezze superiori 1,50 m in corrispondenza del versante sovrastate andranno sempre contenuti con opere di sostegno, adeguatamente dimensionate secondo le NTC 2018 e drenate a tergo, fatti salvi gli esiti delle previste analisi di stabilità globali e locali;

PN-11-PA Sud Residenziale, turistico ricettivo, commerciale direzionale Carignano

L'area di sommità è caratterizzata dalla presenza di fattori geomorfologici quiescenti presenti lungo il versante a margine dell'area e nella porzione posta a nord, destinata ad accogliere il parcheggio, nonché da pendenze elevate.

Per quanto sopra si prescrive in particolare:

- l'edificabilità dell'area è condizionata alla completa stabilizzazione dei dissesti lungo il versante (lati Nord ed Est), mediante realizzazione di adeguate opere di contenimento e drenaggi, atti a conseguire la stabilità a lungo termine del pendio e la salvaguardia delle strutture e infrastrutture limitrofe, secondo la vigente normativa tecnica;

- andrà mantenuta una fascia di rispetto inedificabile di almeno 10 m a partire dal ciglio superiore del pendio che delimita il sub-comparto A lungo il confine Sud ed Est e analogamente lungo il lato Nord (area parcheggio), adeguando di conseguenza lo schema urbanistico proposto;

- di fondamentale importanza la realizzazione sull'intera zona di intervento di una capillare rete di regimazione delle acque superficiali, che andranno smaltite attraverso idonei recettori, evitando dispersioni incontrollate nei terreni contermini, al fine di non influire negativamente sull'equilibrio del versante afferente interessato da forme di instabilità.

Per quanto riguarda i temi legati alla tutela della risorsa idrica, si dovrà tener conto di quanto indicato nel contributo trasmesso per conoscenza a Codesta Amministrazione dalla Direzione Ambiente e Risorse Idriche.



Nel caso vengano apportate modifiche agli elaborati allegati al presente parere, andrà inoltrata apposita richiesta di riesame.

Ai sensi dell'art.14-bis della Legge 241/90 e s.m.i. con particolare riferimento alle modifiche introdotte dal D.Lgs 127/16, si specifica che indicazioni e prescrizioni individuate nel presente provvedimento derivano dall'applicazione di disposizioni normative vigenti e tecniche di settore, ovvero discrezionalmente apposte per la migliore tutela dell'interesse pubblico."

b) parere espresso nel verbale della conferenza di servizi del 13/02/2024 dalla rappresentante unica regionale; conferenza indetta per l'acquisizione dei pareri sulle modifiche apportate con emendamenti e approvati dal Consiglio Comunale in sede di prima adozione (D.C.C. n. 189 del 18/11/2023):

"Si conferma il parere precedentemente fornito. Si chiede chiarimenti sulla ricezione delle osservazioni espresse, in caso non fosse così occorrerà recepire le indicazioni fornite dal parere per ogni singola scheda comparto."

c) parere espresso nel verbale della conferenza di servizi del 28/01/2025 dalla rappresentante unica regionale; conferenza indetta per l'acquisizione dei pareri sulle modifiche introdotte a seguito dell'accoglimento delle osservazioni con l'adozione definitiva del piano:

Si richiamano le considerazioni e determinazioni in merito alla compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni geomorfologiche del territorio e in relazione al rischio idraulico, contenute nel parere 3945/23 - prot.915112 del 19/0/2023 rilasciato sul piano in prima adozione, nel quale erano state evidenziate nella parte prescrittiva quelli che erano gli elementi che andavano aggiornati e/o integrati. Si ricorda che per venire incontro alle esigenze dell'amministrazione comunale in fase di prima adozione si sono svolti diversi incontri con i tecnici comunali e i progettisti, tenendo conto delle valutazioni, per quanto attiene agli aspetti geologici-geomorfologici e idrologici-idraulici, condotte a suo tempo nei pareri di competenza resi su gran parte delle aree di previsione previgenti, che vengono riconfermate nel nuovo PRG.

Riguardo a quello che ci si sottopone e rispetto a quello prescritto occorre fornire dei chiarimenti in merito alle modalità con cui sono state recepite le prescrizioni formulate nel parere 3945/23 già richiamato, al quale si rimanda integralmente.

Si procede con una breve sintesi di quanto rilevato, al punto 4 del parere si chiedeva di dimostrare la coerenza delle aree di previsione urbanistica con i vincoli introdotti dal Piano di assetto idrogeologico, soprattutto per quelle previsioni di sviluppo interferenti con aree perimetrate a rischio esondazione nel PAI.

Si richiamano in particolare le prescrizioni per l'attuazione del comparto AT08_PCC - Comparto di ricucitura in via della Fratellanza, ricadente parzialmente all'interno dell'area inondabile PAI; contrariamente a quanto prescritto nel citato parere nella relativa scheda non viene riportata la necessità di svolgere approfondimenti sulla pericolosità dell'area, nella successiva fase di progettazione, in base a quanto prescritto dall'art. 9 comma 2 della N.A. del PAI, che prevede una verifica tecnica anche per la realizzazione di un parco. Nella scheda relativa non si riportano le indicazioni che si erano date nello specifico.

Per gli altri comparti interessati dalle aree a pericolosità idraulica non emergono indicazioni in ordine alle disposizioni dell'art. 23 delle N.A. PAI, che ne subordina l'attuazione alla procedura di mitigazione delle condizioni di rischio. Va ricordato che lo stesso art.23 prevedeva per le aree di previsione vigenti alla data di approvazione del PAI che l'Amministrazione Comunale, ai fini della mitigazione del rischio, valutasse se



mantenerle, modificarle o delocalizzarle. A tale riguardo si può prendere atto della volontà del Comune di mantenere tali previsioni, considerato che sono presenti da lungo tempo nel PRG e vengono qui riconfermate. Tenuto conto quindi che l'attuazione di queste aree non è automatica è corretto esplicitare negli elaborati di piano, anche nei riguardi di coloro che si avvicinano al PRG, che il Comune dovrà preventivamente attivare una procedura di mitigazione seguendo la procedura indicata dall'art.23 delle N.A. del PAI, sulla quale andrà acquisito il parere favorevole dell'AUBAC.

Per quel che riguarda il PN_07 relativo all'Albergo loc. Torrette che viene trasformato in PA_AT 134, la scheda non è stata adeguata in accordo con le prescrizioni che erano state inserite nel parere 3945/23, relativamente alle misure di mitigazione del rischio idraulico. Si prescriveva in particolare a titolo cautelativo una fascia a verde di rispetto ribassata e permeabile lungo il Rio Marsigliano, della profondità minima di circa 80 m a partire dal limite del demanio idrico riportato nella mappa catastale, in modo da garantire una maggior distanza di sicurezza, dal fosso e dall'area inondabile perimetrata nel PAI, della zona di previsione destinata allo stazionamento di camper e quindi caratterizzata da una maggiore classe di esposizione al rischio, a seguito del manifestarsi di esondazioni/allagamenti.

Si rimarca che la trasformazione dell'area, rispetto alla previsione iniziale a verde, incrementa notevolmente l'esposizione a rischio di persone, beni e attività rispetto ad eventi alluvionali.

Per cui sebbene si condivida pienamente come misura strutturale principe la prescrizione riportata nella scheda, che prevede l'adeguamento idraulico del tratto del corso d'acqua da monte della statale fino a valle, cioè fino a mare attraversando la ferrovia e la viabilità, allo smaltimento delle portate con tempi di ritorno di 200 anni, tuttavia è noto per esperienza vissuta che tale intervento, oltre ad essere di non semplice esecuzione risulta anche particolarmente oneroso e con molta probabilità economicamente non sostenibile a fronte dei benefici attesi.

Si richiama sul tema il ricorso promosso in fase di procedura di mitigazione da parte della ditta proprietaria dell'area di previsione urbanistica posta in sponda opposta del Rio Marsigliano, rispetto al comparto in argomento. Pertanto la prescrizione cautelativa individuata dal GCMN tiene già conto della oggettiva e verificata difficoltà di dare attuazione a tale intervento di adeguamento idraulico del corso d'acqua e dei suoi attraversamenti.

Si ribadisce quindi la necessità di inserire un'area di laminazione tra la statale e la ferrovia, per cui è necessario salvaguardare a tale scopo delle superfici a verde lungo il corso d'acqua, come già previsto in sponda sx, riducendo di conseguenza l'estensione della prevista zona a camper. È vero che ci sono delle prescrizioni nella scheda che impongono di destinare a verde la fascia di rispetto di 10 m dal corso d'acqua, indipendente dagli esiti degli studi idraulici, tuttavia, per quanto già detto, questa è del tutto insufficiente nel caso non si ricorra al predetto adeguamento idraulico dell'intero tratto fino a mare.

Considerata la pericolosità dell'area, soggetta a esondazione nel PAI e interessata dal piano GIZC, l'esondazione riguarda anche la parte a monte; dalla scheda si assume che "Indipendentemente dagli interventi di adeguamento del corso d'acqua le aree attualmente perimetrare in P2 dovranno essere lasciate a verde e gli interventi ammessi sono solo ed esclusivamente quelli previsti dall'articolo 7 e 9 delle NTA del PAI". Nel merito si fa presente che per caratterizzare la pericolosità idraulica dell'area e definire lo scenario di allagamento è necessario sviluppare un puntuale studio idraulico, non basandoci solo sul perimetro PAI. Vista la modellazione precedentemente sviluppata per l'area di previsione in sponda opposta, sebbene non completamente esaustiva, si può sostenere che l'area esondabile è più estesa rispetto al perimetro del PAI, sostenendo quindi la misura cautelativa prescritta, cioè gli 80 metri, fatta salva la possibilità, visti gli esiti degli studi e l'adozione di ulteriori misure, di poter consentire una superficie minore.

Per il Comparto di ricucitura urbana "Ex Scuola Bianchini" - AT-133-PCC - si chiede di adeguare la scheda inserendo le prescrizioni imposte nel precedente parere reso dal GCMN con n. 3936/23 prot. 879260 in data 10/07/2023, relativo all'intervento previsto sull'area in argomento, che includono fra l'altro accorgimenti tecnico costruttivi atti a ridurre la vulnerabilità idraulica dell'edificio.

PN05 Bellocchi produttivo - Comparto produttivo di Bellocchi, anche qui si richiama il precedente parere 3945/23 con le ulteriori precisazioni e prescrizioni contenute nel contributo più recente rilasciato con nota prot. 994026 del 01/08/2024.

In sintesi lo schema urbanistico proposto non è coerente con le prescrizioni imposte dal GCMN nel precedente



piano regolatore per l'attuazione del comparto produttivo, in particolare per quanto riguarda gli aspetti relativi alla compatibilità idraulica della trasformazione. Trattasi di un'area strategica per la mitigazione del rischio idraulico che dovrà accogliere il nuovo deviatore del Fosso della Carrara e relative fasce di pertinenza idraulica, per cui si ribadisce la necessità di adeguare di conseguenza lo schema urbanistico previsto individuando un'area a verde adeguatamente dimensionata a tale scopo.

Il comparto di Via Gualteruzzi è stato suddiviso in due interventi. Nel precedente parere n. 3945/23 - punto 7 per tale l'area si rappresentava "In corrispondenza del settore Ovest del comparto lo studio evidenzia la presenza di fattori geomorfologici quiescenti con grado di pericolosità geologica elevata (FG3g-FG3t), laddove sono riscontrabili in sito irregolarità topografiche e il pendio risulta sistemato a gradoni.

Per quanto sopra si prescrive:

- la completa stabilizzazione del settore Ovest dell'area mediante realizzazione di adeguate opere di contenimento e drenaggi, atti a conseguire la stabilità a lungo termine del pendio e la salvaguardia delle strutture e infrastrutture limitrofe;
- la porzione di cui sopra sarà destinata a standard, mentre l'edificazione andrà concentrata nel settore Est che presenta migliori caratteristiche geomorfologiche."

La parte Ovest dell'area Gualteruzzi 2 è di fatto interessata da una frana quiescente e sul posto si rileva un pendio ad elevata acclività sul quale si è già intervenuti con degli scavi, che non garantiscono la stabilità del sito, peraltro posto a ridosso dell'edificato esistente. Pertanto l'area non è idonea alla edificazione, a meno di studi specifici che riescano a sostenere il raggiungimento di una adeguata condizione di stabilità attraverso la realizzazione di opere di bonifica/consolidamento del dissesto ed a salvaguardia dell'edificato sia di previsione che esistente. Pertanto non si condivide quanto riportano nella scheda "Presso il fronte ovest del comparto dovrà essere lasciata libera da edificazioni, preferibilmente "a verde" una fascia terreno dell'ampiezza non inferiore a 10 m. dalla base del versante destinata ad accogliere eventuali altre opere di contenimento", in quanto, oltre a non essere di chiara interpretazione (non si capisce dove dovrà avvenire l'edificazione), non potrebbe recepire le prescrizioni imposte.

17 - PN 11 PA Carignano, si ribadiscono le prescrizioni riportate nel parere 3945/23 che dovranno essere puntualmente recepite: "L'area di sommità è caratterizzata dalla presenza di fattori geomorfologici quiescenti presenti lungo il versante a margine dell'area e nella porzione posta a nord, destinata ad accogliere il parcheggio, nonché da pendenze elevate.

Per quanto sopra si prescrive in particolare:

- l'edificabilità dell'area è condizionata alla completa stabilizzazione dei dissesti lungo il versante (lati Nord ed Est), mediante realizzazione di adeguate opere di contenimento e drenaggi, atti a conseguire la stabilità a lungo termine del pendio e la salvaguardia delle strutture e infrastrutture limitrofe, secondo la vigente normativa tecnica;
- andrà mantenuta una fascia di rispetto inedificabile di almeno 10 m a partire dal ciglio superiore del pendio che delimita il sub-comparto A lungo il confine Sud ed Est e analogamente lungo il lato Nord (area parcheggio), adeguando di conseguenza lo schema urbanistico proposto;
- di fondamentale importanza la realizzazione sull'intera zona di intervento di una capillare rete di regimazione delle acque superficiali, che andranno smaltite attraverso idonei recettori, evitando dispersioni incontrollate nei terreni contermini, al fine di non influire negativamente sull'equilibrio del versante afferente interessato da forme di instabilità."

AT74 PCC ed altre aree: si chiede di verificare le prescrizioni e condizionamenti geologici e sismici laddove si prevede "il consolidamento della sponda del limitrofo Canale Albani, considerando anche le eventuali opere previste per la riduzione del rischio idraulico." Su questo punto si invita a valutare l'effettiva fattibilità e la sostenibilità, anche economica, di tale intervento, considerando che per alcune aree viene prescritto il consolidamento della sponda del Canale Albani nei 100 metri.

AT 137 PA Bellocchi – Sebbene per questo nuovo comparto non ci siano indagini geognostiche specifiche, tuttavia ci troviamo in un ambito urbanizzato stabile e conosciuto, sia per precedenti indagini eseguite nella zona produttiva sia per gli studi di microzonazione sismica che hanno considerato queste aree, non rilevando pericolosità di natura geomorfologica.

Sotto il profilo idraulico la zona ricade all'interno della Z.I. di Bellocchi dove c'è una forte interazione con il



fosso della Carrara, pertanto non si condivide quanto riportato nella documentazione “in fase attuativa effettuare uno specifico studio idraulico che consideri un tratto sufficientemente esteso sia a monte che a valle dell’area che dovrà essere preventivamente valutato e autorizzato dall’autorità idraulica”.

Anzitutto gli uffici della Regione Marche non autorizzano tali studi, inoltre lo studio andrebbe sviluppato adesso nell’ambito della verifica di compatibilità idraulica come previsto dalla norma regionale, al fine di valutare l’effettiva pericolosità dell’area e definire le eventuali misure di mitigazione del rischio atte a rendere compatibile la trasformazione urbanistica proposta. Tenuto conto delle scelte strategiche già assunte per la mitigazione del rischio nella zona, che prevedono la realizzazione del fosso deviatore con conseguente declassamento dell’attuale tracciato del Fosso della Carrara a ramo secondario, nel caso specifico potrebbero essere individuate preliminarmente in questa fase alcune misure di mitigazione, eventualmente da rivedere in base agli esiti dello studio di dettaglio da presentarsi successivamente. Spetta comunque al professionista che effettua la VCI

asseverare la compatibilità idraulica sulla base delle specifiche analisi da lui effettuate. Pertanto in definitiva, se non adeguatamente integrato secondo l’art. 31 della L.R. 19/2023 (DGR 53/2014) tale comparto dovrà essere stralciato, ritenendo non condivisibili le già menzionate prescrizioni riportate nella documentazione prodotta.

Si prende atto che il Comune ha accolto alcune osservazioni volte a trasformare dei piani attuativi in permessi di costruire convenzionati, rinunciando quindi ad un successivo livello di approfondimento da parte della Regione Marche sulle trasformazioni urbanistiche del territorio, per gli aspetti di specifica competenza, che pertanto sono demandate alle strutture preposte dell’Amministrazione Comunale.”

Le prescrizioni sopra riportate, riferite a specifici comparti, dovranno essere recepite anche nelle corrispondenti schede delle “Aree di Trasformazione”.



4.3 Secondo livello di approfondimento e valutazione

Come illustrato al precedente paragrafo 4 in questo secondo livello di approfondimento sono descritte e valutate in maniera più dettagliata le scelte operate con il nuovo PRG 2023 che hanno una ricaduta operativa sulle trasformazioni del territorio. Queste scelte interessano tutto il territorio comunale considerando quindi le parti della città consolidata, le zone del territorio rurale e le aree di nuova trasformazione.

Questo paragrafo approfondirà anche il contenuto delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) in maniera contestuale ed aggregata alle valutazioni sulle zone territoriali omogenee che sono state raggruppate per sistemi (*“Sistema della città consolidata”* e *“Sistema delle aree agricole”* di cui ai successivi sotto paragrafi 4.3.1 e 4.3.2).

Tale documento, rappresenta assieme alle cartografie di azionamento, la principale sezione regolativa del piano in quanto, al suo interno, sono dettate le regole e le modalità attuative per la trasformazione del territorio. La sua analisi ha consentito di valutare e verificare la coerenza delle scelte urbanistiche con gli obiettivi generali di piano e con la normativa sovraordinata vigente.

Pertanto, le valutazioni di merito verteranno anche sulla conformità/coerenza delle NTA con le scelte pianificatorie operate con il nuovo piano, in rapporto alle eventuali interferenze che saranno puntualmente evidenziate, con le previsioni dei piani territoriali e dei programmi di carattere sovracomunale, con le vigenti normative in materia urbanistica ed edilizia nazionali e regionali e con i pareri espressi dai diversi enti competenti.

Come per il primo livello di valutazione, al termine della descrizione di ogni paragrafo tematico, *in corsivo sottolineato*, sono evidenziate le valutazioni dell'ufficio da cui derivano gli eventuali rilievi prescrittivi che andranno ad incidere direttamente sull'impianto regolativo del nuovo PRG 2023 ed in particolare sulle NTA, sulle schede dei comparti (classificate come *“Aree di trasformazione”* e distinte dalle sigle *“AT – PA”*, *“AT-PCC”* e *“PN - Progetti Norma”*) e sulle cartografie di piano.

Dall'esame dell'apparato regolativo del nuovo PRG di Fano sono emerse numerose incongruenze che saranno dettagliate, nella successiva sezione dedicata ai rilievi del secondo livello di approfondimento.



4.3.1 Sistema della città consolidata

Zone A: Zone di valore storico architettonico ambientale (art. 14 NTA)

Le zone A, ai sensi dell'art. 2 del D.M. 1444/68, sono le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

Con il nuovo PRG di Fano le zone A sono state articolate in:

- Zona A: città storico artistica;
- Zona A2: con presenza diffusa di tessuti e/o edifici singoli di valore storico architettonico e ambientale.

Dall'analisi dell'impianto normativo delle zone A sono emersi alcuni aspetti che contrastano con la definizione stessa della zona e con le finalità di salvaguardia e conservazione di tale patrimonio, come di seguito argomentato.

Zona A1: Città storico artistica (art. 15 NTA)

La zona A1 corrisponde al Centro Storico di Fano.

Il PRG 2023 decreta la conclusione dell'iter applicativo del Piano Particolareggiato del Centro Storico di Fano approvato nel 1980, sostituendosi alla sua disciplina ma riprendendone i contenuti principali. In sostituzione degli elaborati del vecchio PPCS il centro storico di Fano è regolato da 2 elaborati grafici (Tav. 1 - PB5 "Città storica. Disciplina" e Tav. 1 - PB6 "Struttura del piano progetto di suolo Centro Storico") e dagli articoli 14 e 15 delle NTA del PRG 2023.

In linea generale è possibile affermare che non vi sono elementi sufficienti per valutare le singole scelte, edificio per edificio, in quanto gli elaborati progettuali non sono accompagnati da documenti di analisi dello stato di fatto che argomentino le scelte effettuate.

Si sono potute rilevare soltanto alcune incongruenze di rappresentazione connesse alle norme di piano di cui si dirà più avanti nella sezione delle NTA.

Un ulteriore aspetto che si ritiene sottolineare riguarda l'ultimo parere espresso dalla Soprintendenza, rilasciato con prot. 610 del 15/01/2025, in vista della conferenza di servizi del 28/01/2025 (parere



acquisito agli atti di questa provincia con prot. 1378 del 16/01/2025), dove viene rilevato il non corretto recepimento di quanto espresso precedentemente con prot. 8241 del 19/07/2023, relativamente al tema dei pannelli solari-termici e fotovoltaici in detta zona A1, qui di seguito riportato:

“-.... Vista la fase di adozione definitiva del nuovo Piano Regolatore Generale (PRG 2023), seppur conclusasi la procedura della VAS, questo Ufficio ritiene opportuno rilevare in questa sede che tra le NTA (Elaborato PA2) non è stato adeguatamente recepito il proprio parere espresso con nota prot. n. 8241 del 19/07/2023 (vedasi allegato). Nella fattispecie, si rileva che l'art. 15, cap. 21 delle NTA prevede che nel Centro Storico è consentita l'installazione di pannelli solari-termici e fotovoltaici secondo condizioni, disattendendo quanto espressamente evidenziato nel succitato parere della Soprintendenza, che recita: “(...) Nel merito dell'installazione di pannelli solari-termici e fotovoltaici, si ribadisce l'inopportuna messa in opera dei pannelli fotovoltaici, in quanto, seppur adottando le previste misure di mitigazione, questi per l'effetto cumulativo possono compromettere l'aspetto esteriore d'insieme del Centro Storico, la cui immagine identitaria dall'alto contribuisce a consolidare e valorizzare nel tempo la sua connotazione storico-culturale; tuttavia potranno essere indirizzate iniziative misurate e confinate a comparti di edilizia minore di più recente costruzione e solo nel caso di coperture piane a terrazza, previa comunque la verifica dell'impatto visivo dell'intervento rispetto al contesto circostante (...)”.

Per quanto sopra esposto, nello spirito di una leale collaborazione tra Enti Pubblici e con il comune obiettivo di salvaguardare e di tramandare l'immagine consolidata della Città storica, caratterizzante e qualificante il contesto storico e paesaggistico in esame, si chiede a Codesta Amministrazione di adeguare la specifica norma tecnica del nuovo PRG 2023, relativa ai pannelli fotovoltaici nel Centro storico, al parere della Soprintendenza prot. 8241 del 19/07/2023. Tuttavia, nel contempo si ribadisce che potranno essere valutate iniziative misurate e confinate a comparti di edilizia minore di più recente costruzione, previa la preventiva verifica dell'intervisibilità dell'intervento, dei suoi potenziali impatti visivi (da piazze e vie pubbliche, da punti e percorsi panoramici), che dovrà essere sottoposta allo Scrivente Ufficio per le valutazioni di competenza, visto anche che con il PRG 2023 si concluderà l'applicazione del “Piano Particolareggiato del Centro storico”.

Inoltre, potrà essere valutata positivamente l'eventuale installazione di “pannelli solari termici”, con le opportune mitigazioni (es. un solo pannello per edificio, di dimensioni limitate, integrato nella falda del tetto, ad esclusione delle falde prospettanti su strade principali), da valutare caso per caso.”

Sulla tale tematica, inoltre, si prende atto della sentenza del TAR n. 155/2025, trasmessa dal Comune nell'ambito della segnalazione di un elenco di refusi riscontrati negli elaborati, acquisita agli atti con prot. 9304/2025; sentenza che ha dichiarato illegittimo il vigente art. 13 bis delle NTA del PRG 2009



e, di riflesso, anche l'identico art. 15 comma 21 del nuovo piano, nella parte in cui prevede che “*i pannelli siano di colorazione simile ai coppi del centro storico*”, che dovrà essere di fatto stralciato.

Zone A2: zone con presenza diffusa di tessuti e/o edifici singoli di valore storico architettonico ambientale. (Art. 16 NTA)

Le zone A2 sono definite all'art. 16 delle NTA, che si cita:

“...zone che risultano oramai saturate dall'edificazione esistente e che presentano in maniera diffusa parti più o meno estese con valori storico - architettonici e/o ambientali in relazione ad un processo storico - costruttivo consolidato della città e/o alla loro ubicazione geografica”.

All'interno delle zone A2 sono identificati gli edifici di pregio, così come individuati nelle tavole di “Zonizzazione zone urbane” e sono articolati nelle seguenti 3 tipologie:

- Villini su lotto (Vi)
- Compendi edilizi a schiera e/o a cortina (Sc)
- Edifici di pregio nell'ambito della Borgata rurale di Metaurilia (Mt)

Per i suddetti edifici sono ammessi interventi fino alla “ristrutturazione vincolata” (Ril), definita ai commi 4 e 5 dell'art. 11; intervento che, al punto g) del citato comma 4, ammette le *demolizione di volumi secondari e/o accessori e la loro ricostruzione, a parità di Superficie totale demolita; tale superficie ricostruita potrà essere incrementata fino ad un massimo del 20% della superficie esistente dell'edificio principale; la superficie ricostruita potrà essere destinata anche ad usi residenziali, senza però incrementare il numero delle unità immobiliari esistenti; la ricostruzione di tali volumi nel caso di compendi edilizi a schiera e/o a cortina (Sc) di cui al comma 7 dell'art.16 ed al comma 11 dell'art.18, non potrà essere effettuata sul fronte principale.*

In aggiunta al suddetto incremento ammissibile con la “Ril”, ai commi 7 e 8 dell'art. 16 si prevede che negli edifici individuati come “*compendi edilizi a schiera e/o a cortina*” (Sc) e come “*edifici di pregio nell'ambito della borgata rurale di Metaurilia*” (Mt) oltre agli interventi consentiti sono ammessi interventi di ampliamento volumetrico *una tantum*, sino ad un massimo del 20% del Volume Totale (VT) esistente. Tali ampliamenti sono ammessi esclusivamente nella parte retrostante del fabbricato o in sopraelevazione sino all'allineamento con gli edifici limitrofi o adiacenti (e comunque



entro la sagoma dell'edificio con termine più basso). A tale volumetria addizionale potrà essere aggiunto il volume ricavato dal recupero di annessi o altri volumi presenti nella parte pertinenziale dell'edificio principale, al fine di riordinare le volumetrie presenti nell'area di pertinenza.

Inoltre, all'interno di tale zona omogenea A2, le tavole di piano individuano una serie di edifici che si distinguono dagli altri in quanto classificati *"non di pregio"* (NP), per i quali lo stesso articolo 16 ammette anche la ristrutturazione edilizia e gli ampliamenti volumetrici fino al 20% della ST esistente, con addirittura la specificazione (introdotta a seguito di una osservazione) che in tali casi le zone sono assimilabili alle zone B, ai sensi del DM 1444/68.

Risulta evidente, per quanto evidenziato sopra, che l'introduzione di questa sub-categoria di zona "A" (A2) appare sostanzialmente elusiva delle norme nazionali che all'art. 3 comma1, lett. d) del DPR 380/2001 escludono negli interventi di ristrutturazione degli edifici ubicati nelle zone "A", a prescindere dalle loro singole caratteristiche di pregio, la previsione di incrementi volumetrici. In tale contesto le previsioni del PRG che consentono, da un lato, ampliamenti volumetrici *una tantum* per tutte le tipologie di edifici di pregio e, dall'altro, i medesimi incrementi fino al 20% della ST esistente in via stabile e ordinaria per gli edifici non di pregio sempre ricadenti nella sotto zona A2, si rivelano del tutto confliggenti con la proclamata intenzione di tutelare un patrimonio edilizio classificato di valore storico architettonico quale quello che caratterizza la sotto zona A2.

Per ultimo si evidenzia che con la trasmissione del documento *"refusi2"* (acquisiti agli atti con prot. 9304/2025) il Comune suggerisce la possibilità di introdurre la seguente integrazione, in calce al comma 7 dell'art. 16, valevole per gli edifici definiti come *"compendi edilizi a schiera e/o a cortina"* (Sc):

"Eventuali interventi di demolizione e ricostruzione totale, con ricomposizione volumetrica, potranno essere valutati nei casi di evidente compromissione dell'impianto originario dell'edificio, previa approvazione di un Piano di Recupero."

Tale proposta viene motivata in base al fatto che *"Negli edifici individuati come "compendi edilizi a schiera e/o a cortina", indicati con la sigla Sc, sono stati riscontrati numerosi casi di compromissione dell'impianto originario, pertanto vietare tout-court demolizione e ricostruzione potrebbe apparire estremamente restrittivo"*.



In conclusione, rispetto a quanto sopra rappresentato, si ritiene che la normativa proposta per la zona A2, risulti estremamente fuorviante, strumentale e incongrua, laddove consente incrementi volumetrici, con la definizione stessa di zona A e con la normativa nazionale di cui al testo unico dell'edilizia. La forte incoerenza dell'impianto normativo è del resto, in parte, ammessa dallo stesso comune, laddove al comma 10 dell'articolo 16, nei casi degli edifici non di pregio (NP) per i quali sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamenti volumetrici fino al 20% della ST esistente, viene addirittura stabilito che tali aree sono assimilabili alle zone B, ai sensi del DM 1444/68.

Si ritiene, quindi, al fine di salvaguardare il patrimonio edilizio esistente classificato "di pregio" (tipologie Sc e Mt) e al fine di ricondurre comunque a conformità con le disposizioni dell'art. 3 comma 1, lettera d) T.U.E.D. le previsioni che ammettono incrementi volumetrici nelle zone A2, di prescriverne lo stralcio nei commi 7, 8 e 10 dell'art. 16.

Riguardo al suggerimento proposto dal Comune di integrare l'articolo con la possibilità di concedere eventuali interventi di demolizione e ricostruzione totale, con ricomposizione volumetrica, da valutare nei casi di evidente compromissione dell'impianto originario dell'edificio, previa approvazione di un Piano di Recupero, si ritiene parzialmente ammissibile prevedendo tale possibilità esclusivamente agli edifici che sono stati classificati "non di pregio" (NP, in coerenza con quanto sopra esposto.

Zone B: Zone totalmente o parzialmente edificate (art. 17 NTA)

Rispetto al vigente PRG la norma generale sulle zone B rimane sostanzialmente invariata. Unica variazione è data dall'inserimento delle deroghe applicabili in fase di edificazione rispetto alla distanza dai confini e dalle strade. Per quest'ultima viene fatto, al comma 9, espresso riferimento alle norme contenute nella L.R. n. 22/2009 (cosiddetta Piano Casa) – norma abrogata con la L.R. 19/2023.

Zone B1: Zone sature con conservazione impianto urbanistico (art. 18 NTA)

Sono le zone sature caratterizzate da differenti densità fondiari in cui si considera esaurita la



possibilità edificatoria, dovendo, gli interventi, prevedere la conservazione della ST esistente anche se afferente a diverse destinazioni funzionali. Nel dettaglio si tratta dell'ampia zona compresa fra il Torrente Arzilla, la strada interquartieri e la ferrovia Fano-Urbino. In tali aree sono presenti sia tessuti formati da case isolate su lotto con tipologie del tipo bi/tri familiare a 2 piani, che tessuti con case a blocco e grandi condomini di 5 e più piani, anche combinati tra loro.

Rispetto al vigente PRG le norme proposte ricalcano quelle vigenti (B1.2 - art. 26 delle vigenti NTA).

In aggiunta sono inserite indicazioni specifiche per particolari tipologie edilizie.

Nello specifico, per gli edifici individuati come "*Villini su lotto*", con sigla (Vi), sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione vincolata ricomprendendo la possibilità di effettuare interventi di ricomposizione volumetrica derivante dal recupero di annessi previa redazione di Piano Attuativo.

Invece, per gli edifici individuati come "*Compendi edilizi a schiera e/o a cortina*", con sigla (Sc), sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione vincolata ricomprendendo la possibilità di effettuare ampliamenti volumetrici una tantum, in aggiunta all'indice, sino ad un massimo del 20% del volume esistente come per le suddette zone A2.

Zone B2: zone parzialmente sature (art. 19 NTA)

Sono zone parzialmente sature caratterizzate da differenti densità fondiari in cui sono ancora possibili dei margini di completamento dei tessuti esistenti. Si tratta delle aree poste a valle ed a monte della strada interquartieri e nelle frazioni, in cui sono ancora possibili dei margini di completamento dei tessuti esistenti. Sono presenti tessuti di case isolate su lotto bi/tri/quadri familiari di 2/3 piani o di piccole aggregazioni in linea sempre di 2/3 piani e anche di piccole schiere, con presenza anche di edifici di impianto meno recente.

Rispetto al vigente PRG le norme proposte ricalcano quelle vigenti (zone B2.1 - art. 28 delle vigenti NTA).

Zone B3: Zone di completamento extraurbane (art. 20 NTA)

Il tema della *zone di completamento extraurbane* (zone B3) necessita di essere approfondito in quanto ha generato numerose perplessità da parte della scrivente Amministrazione provinciale, sin dalla



precedente fase di VAS, dove insieme alle valutazioni ambientali sono state anticipate alcune considerazioni urbanistiche affinché l'Amm.ne Comunale potesse prenderle in considerazione nell'ambito dell'adozione definitiva; cosa, di fatto, non avvenuta in quanto la documentazione adottata definitivamente oltre a non aver tenuto minimamente conto delle criticità evidenziate non ha fornito alcuna motivazione in tal senso, costringendo questo ufficio a richiedere chiarimenti (acquisiti agli atti con prot. n. 26607 del 13/03/2025)

L'unica novità introdotta con l'adozione definitiva sulle zone B3, rispetto alla prima adozione, è stata addirittura in termini estensivi, ampliando le maglie di intervento per i lotti ineditati, in accoglimento ad alcune osservazioni.

Dal punto di vista urbanistico si era osservato che la previsione di consentire nuove edificazioni in aree extraurbane all'interno di lotti liberi non era coerente né agli obiettivi specifici della VAS né alle disposizioni dettate dal D.M. 1444/68, né ai pareri espressi da questa stessa Amm.ne provinciale nel corso dei procedimenti di approvazione dei precedenti PRG, dove fu proposta a più riprese la volontà di riconoscere come zone di completamento tutte le case sparse presenti nelle aree extraurbane agricole pianeggianti, nate negli anni 60-70 sui fondi di mezzo ettaro, quando il PRG lo consentiva, per dare risposta ai lavoratori delle aree agricole.

Nel 1978, a seguito della proliferazione di tale edilizia diffusa in area agricola, con apposita variante al PRG, per le aree agricole si stabilirono regole più stringenti per la costruzione delle abitazioni, permettendo di costruire soltanto all'imprenditore agricolo principale (anticipando la L.R. 13/1990). Come anche evidenziato sull'argomento nella relazione integrativa ricevuta ("R3 - NTA") si dà atto che a partire dalla fine degli anni '70 fino all'ultimo PRG, il Comune di Fano ha proposto l'introduzione di una norma che consentisse, al solo scopo di introdurre miglioramenti igienico funzionali e distributivi, un limitato ampliamento; proposte più volte respinte, sia nel '79 che nell' '95 dalla Regione. Successivamente questa Provincia, nell'ambito della procedura di approvazione del vigente PRG, ha stralciato la previsione volta al riconoscimento delle zone residenziali di completamento extraurbane subordinandola alla redazione di un Piano Particolareggiato in variante. Nonostante quindi le riduzioni imposte da questa provincia alle passate ipotesi di riconoscimento in zone di completamento del suddetto edificato sparso in zone agricole, il Comune, come una storia



che si ripete all'infinito, ripropone nuovamente la scelta di rafforzare l'edificazione sparsa extraurbana consentendo, oltre agli ampliamenti degli edifici esistenti, anche l'edificazione di nuove costruzioni all'interno di lotti liberi, senza tenere in minimo conto dei pronunciamenti passati della Regione e successivamente dalla Provincia, che avevano vincolato la valutazione di tale previsione alla redazione di ben 2 piani particolareggiati per le zone aventi una estensione maggiore a 2 ettari (il primo approvato con delibera di Consiglio n. 111 del 22 aprile 1999 ed il secondo approvato con delibera di Consiglio n. 32 del 6 febbraio 2013; quest'ultimo tra l'altro sottoposto ad approfondita valutazione nell'ambito dello screening di VAS, conclusosi con Determinazione provinciale n. 588 del 08/03/2011, e del successivo parere di conformità espresso con D.G.P. n. 267/2012).

È significativo, in tal senso, riportare un estratto del parere di conformità espresso da questa provincia con D.G.P. n. 421 del 14/11/2008, per il vigente PRG 2009 dove si evidenziava che:

Per quanto riguarda le zone B5 "Zone residenziali in nuclei extraurbani", vista la dimensione complessiva delle aree messe a regime (230 ha circa) tra quelle esistenti e di nuova previsione e considerato che su tale previsione questa Amministrazione si era già espressa nel merito nel parere di competenza per il P.R.G. vigente, si ritiene opportuno evidenziare quanto segue demandando comunque ai paragrafi successivi valutazioni di maggior dettaglio.

Le aree B5 nel P.R.G. vigente corrispondono alle zone B3 di cui all'art. 17 nel P.R.G. vigente.

Tali zone vengono inserite per la prima volta nel territorio di Fano per la zona fra Ponte Metauro e Marotta secondo approvazione regionale.

Questa previsione è estesa anche per la parte restante (lato nord fiume Metauro) a seguito dell'accoglimento di una osservazione nell'ambito della variante 1998 che adeguava al P.P.A.R. questa porzione del territorio e "unificava" i due piani così come riportato nel precedente paragrafo 3.1.

Rispetto alla proposta PRG 98 questa Amministrazione, fermo restando le previsioni vigenti per la parte a sud del Metauro che venivano confermate, aveva puntualmente verificato che per la maggior parte delle aree la designazione di zona individuava piccoli nuclei esistenti o aggregati di case. Pertanto si condivideva la proposta demandando comunque, per i comparti omogenei aventi superficie superiore a 2 ha, alla redazione di un piano di attuazione.



La proposta che viene ora formulata con il nuovo piano pare prevedere più che il “completamento di nuclei extraurbani esistenti” o di “completamento della Borgata rurale di Metaurilia” una disseminazione di singole case isolate.

Pertanto la condivisione formulata nel precedente parere non può essere nuovamente ribadita per le nuove aree messe a regime con il presente piano evidenziando ancora una volta che la nuova proposta si discosta in maniera significativa da quella precedente sulla quale questa Amministrazione, pur avendo condiviso la scelta, ne aveva evidenziato anche i limiti entro i quali si formava la condivisione stessa.

Le suddette valutazioni si tradussero nella seguente prescrizione:

“Zone B5.1 e B5.2

La scelta di Piano di estendere l’individuazione di tali zone in maniera generalizzata rispetto a quanto individuato dal vigente P.R.G. (zone B3) appare inopportuna e non condivisibile in quanto priva di qualsiasi fondamento urbanistico.

Il territorio agricolo del Comune di Fano è caratterizzato dalla presenza di un’edilizia agricola sparsa che nel tempo ha mantenuto integra la sua identità urbanistica; molti edifici sono presenti nel catasto pontificio e nel catasto di primo impianto. La norma generalizzata per le zone B5.1 prevede la realizzazione di una SUL aggiuntiva nei lotti già edificati pari a 120 mq e addirittura pari a 400 mq. comprensiva di quella esistente per le zone B5.2 (Borgata rurale di Metaurilia).

Considerato che tale individuazione esce dagli schemi previsti dal vigente P.R.G. che individuava le B3 in corrispondenza dei nuclei che avevano una loro identità urbana compatibile con la destinazione a completamento, si prescrive lo stralcio di tutte le nuove previsioni B5.1 e B5.2 invitando l’A.C. a ridefinire le stesse attraverso un piano particolareggiato che dovrà tenere conto puntualmente del sistema insediativo-infrastrutturale esistente, delle reali necessità di ampliamento in funzione delle caratteristiche architettoniche e volumetriche dei fabbricati interessati dall’ampliamento nonché del relativo carico urbanistico che ne consegue.”

Ripercorsa la vicenda storica che ha caratterizzato l’evoluzione di tali zone di completamento, quale premessa necessaria, in quanto fa capire come le valutazioni passate non siano state tenute in considerazione, va evidenziato un altro aspetto decisivo ai fini della presente valutazione, ossia che a



differenza delle previsioni precedenti, in aggiunta alle possibilità di ampliamento dell'edificato esistente, l'attuale scelta di piano ripropone una generalizzata quanto inopportuna possibilità di edificare nuove costruzioni nei lotti liberi, cosa mai ammessa fino ad ora.

Se nei precedenti PRG, infatti, gli interventi in tali zone si applicavano soltanto ai lotti già edificati (censiti tra l'altro in modo molto dettagliato nell'ambito dell'ultimo P.P. del 2013), ammettendo soltanto ristrutturazioni, ampliamenti e demolizioni con ricostruzione, con il nuovo PRG si ammette anche la nuova costruzione nei lotti liberi aventi una superficie fondiaria minima superiore a 2.000 mq, dove è possibile edificare una ST massima che va da 120 mq (per lotti aventi una superficie superiore a 2000 mq) a 240 mq (per lotti aventi una superficie non inferiore a 3000 mq), non tenendo in debita considerazione le valutazioni approfondite che furono eseguite nel corso delle procedure di approvazione dell'ultimo piano particolareggiato.

Quanto sopra rappresentato evidenzia che con l'attuale scelta di piano, in considerazione della scala di definizione del PRG 2023 ossia in assenza di uno strumento di pianificazione particolareggiato, che permetta di effettuare adeguate valutazioni di merito, è impossibile identificare l'entità dei lotti liberi edificabili e gli effetti urbanistici e ambientali sul contesto di riferimento.

Le integrazioni documentali prodotte mettono a raffronto le nuove previsioni (vedi Zone B3) con quelle vigenti (vedi Zone B5.1 e B5.2) in termini di perimetri di zona, evidenziando la modesta entità degli scostamenti derivanti dalla sovrapposizione delle nuove zone B3 da quelle vigenti da cui derivano; tale raffronto non ha però considerato il fatto che aver introdotto la possibilità di costruire nuovi edifici nei lotti liberi rappresenta una differenza sostanziale che, tra l'altro, non è identificabile e quantificabile a questa scala di pianificazione.

Anche in sede di VAS si era evidenziato che tale scelta contrastava ampiamente con gli obiettivi di sostenibilità enunciati con il Rapporto Ambientale in cui si affermava la volontà del piano di tutelare gli spazi aperti a bassa densità abitativa del territorio agricolo extraurbano e di "... *minimizzare il consumo di suolo sia in termini di impermeabilizzazione che inteso come dispersione insediativa* ..." (obiettivo OS 01 di cui alla strategia regionale di sviluppo sostenibile – SRSvS).

Tenuto conto di quanto sopra esposto e delle approfondite valutazioni già effettuate nel corso dei



precedenti PRG e dei successivi P.P., di cui alle DCC n. 111/1999 e n. 32/2013, oggetto tra l'altro di numerosi stralci e modifiche correttive, si ritiene opportuno ricondurre la nuova normativa delle zone B3 a quella attualmente vigente, stralciando la possibilità di edificare nuove costruzioni nei lotti liberi e facendo salve le previsioni dei P.P. sopra richiamati.

Si ritengono invece ammissibili gli ampliamenti dei perimetri delle nuove zone B3, rispetto alle attuali B5.1, tenuto conto della modesta entità degli stessi, come evidenziati in rosso negli elaborati integrativi (cartella "14 Elab C3 4 Zone B3"). Al contrario dovranno essere stralciati quelli che non verificano la percentuale di superficie coperta prescritta dal DM 1444/68 per le zone B, elencate nella tabella rappresentata nell' "elaborato 3 4 TAB nuclei nuove B3 all AGG" ed identificate con le sigle "N2023_18", "N2023_19", "N2023_20", "N2023_21".

Zone B4: zone convenzionate (ex lottizzazioni) - (art. 21 NTA)

Le zone B4 sono definite dall'articolo 21 come "...le zone che corrispondono ad aree che sono state oggetto di Piani di lottizzazioni già attuati in tutto od in parte".

In primo luogo si evidenzia tale definizione è stata ridotta e semplificata rispetto al vigente PRG che, all'art. 34 delle NTA, così le definisce:

"1. Le zone B4 sono le zone residenziali di completamento che ricomprendono lotti edificabili interni a Piani di lottizzazioni già convenzionati e ineditati restando in vigore per tutto il tempo residuo di validità i piani urbanistici approvati prima dell'adozione delle seguenti norme; alla loro scadenza - e per la parte non ancora attuata - rimane fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabilite nei rispettivi piani."

A tal riguardo si ritiene corretto ricondurre la definizione di tale zona a quella attualmente vigente maggiormente allineata alle disposizioni della legge urbanistica, ossia all'art. 17 della L. 1150/1942. In aggiunta a quanto sopra si evidenzia che al comma 3 dell'articolo 21 delle nuove NTA è stata introdotta la seguente novità:

3. Quando nelle tavole "Zonizzazione zone urbane" viene riportato l'indice di zona, questo prevale su quello indicato nel rispettivo piano attuativo ed è consentita la costruzione di nuovi edifici, nel



rispetto di tale indice, con l'obbligo di rispettare gli allineamenti e le eventuali ulteriori prescrizioni di zona stabilite nei rispettivi PA.

Da una verifica puntuale delle zone B4, effettuata da questo ufficio, si è accertato che la presenza dell'indice di zona riguarda pochissimi casi, (2 o 3 lotti in tutto in aree già completamente edificate ed urbanizzate), incidendo minimamente sul dimensionamento complessivo del piano. Tuttavia si ritiene corretto precisare che eventuali incrementi di edificabilità, rispetto all'originario piano di lottizzazione, potranno essere concessi previa verifica preventiva del soddisfacimento degli standard pubblici di cui alle Zone C del DM 1444/68.

In conclusione l'articolo 21 che disciplina tali zone dovrà essere corretto ed integrato in base alle suddette considerazioni.

Zone VP: zone a verde privato (art. 22 NTA)

Per tali zone si rende necessario esprimere alcune considerazioni, come in parte già osservato in sede di VAS.

Il comma 1 dell'art. 22 delle NTA definisce tali zone nel modo seguente:

"1. le aree verdi intercluse di particolare valore naturale e paesaggistico o per le quali esiste l'esigenza alla conservazione di proprietà ed uso privato. Comprende altresì superfici pertinenziali inedificate per le quali si rende opportuna la conservazione dello stato di fatto che garantisca il mantenimento di particolari allineamenti o preservi l'alternanza edificato/non edificato."

Il successivo comma 2, in coerenza con quanto sopra riportato, stabilisce che *"All'interno delle aree classificate a verde privato è vietata qualsiasi nuova edificazione, fatta eccezione per l'installazione di arredi quali panchine, fontane, vasche, uccelliere e gli interventi pertinenziali di cui all'art. 60 bis del Regolamento Edilizio Comunale."*

Proseguendo la lettura dell'articolo 22 emergono numerosi elementi contraddittori e discordanti con i suddetti principi normativi. In particolare, con i commi 4 e 6, si prevede la possibilità di realizzare interventi estensivi non coerenti alla classificazione della zona, come di seguito riportato:

"4. È inoltre ammessa la ristrutturazione dei volumi esistenti con destinazione d'uso diversa da



quella residenziale con un aumento di volume “una tantum” del 20% di quello esistente con un max di mc 150. In caso di demolizione dei fabbricati la nuova sagoma e il nuovo sedime del fabbricato non dovranno essere tali da compromettere i valori naturali e paesaggistici che caratterizzano la zona.

6. Ai sensi del DM 1444/1968 queste aree sono assimilabili alle zone B.”

Si rileva inoltre che, da una verifica a campione, l'individuazione cartografica di una Zona VP, ubicata lungo la strada Statale Adriatica (Foglio 11, mappale n. 106/parte), avente una profondità di circa 25 metri, risulta del tutto incongruente con lo stato di fatto dell'area, costituita dai piazzali asfaltati di pertinenza di attività commerciali (autolavaggio, bar, ristorante) - attualmente utilizzate come aree di sosta a servizio delle attività esistenti; area che non può essere qualificata di certo come zone a verde privato in quanto non risulta essere coerente alla norma di piano, che le definisce come “... aree verdi intercluse di particolare valore naturale e paesaggistico o per le quali esiste l'esigenza alla conservazione di proprietà ed uso privato.”

In conclusione si ritiene che i suddetti interventi non siano coerenti con la destinazione di verde privato; si fa notare che la volumetria massima consentita (150 mc), tradotta in termini di superficie accessoria (considerando una altezza di 2,5 mt), corrisponde a 60 mq. Dimensioni del tutto incongrue alla destinazione di verde privato, tenuto altresì conto che il richiamato art. 60 bis del REC di Fano ammette già la possibilità di realizzare, in edilizia libera, 6 mq per la realizzazione di ripostigli per attrezzi (di cui voce 48 del Glossario edilizia libera, D.M. 2 marzo 2018), per una altezza massima di 2,20 mq. Per ultimo appare del tutto ingiustificata la volontà di assimilare tali zone a quelle di completamento B.

Zone D: zone destinate agli insediamenti produttivi, commerciali, direzionali, turistico alberghiero e turistico ricreativo - D1, D2, D3 e D4 – (artt. da 27 a 31 NTA)

Nelle zone D ricadono tutte le aree destinate a insediamenti produttivi o ad essi assimilati. Sono articolate in:

- Zone D1: produttive a carattere industriale e/o artigianale;



- Zone D2: produttive a carattere commerciale e/o direzionale;
- Zone D3: a carattere turistico-alberghiero;
- Zone D4: a carattere turistico-ricreativo.

Gli elaborati ricognitivi ricevuti con la documentazione integrativa (serie C3_5_Zone D) hanno consentito una lettura complessiva più chiara ed immediata dell'intero sistema delle zone D.

In linea generale non si riscontrano particolari novità rispetto alle previsioni vigenti in quanto i parametri edilizi ed urbanistici sono rimasti sostanzialmente gli stessi. L'unica novità rilevata è rappresentata dall'ampliamento della gamma delle destinazioni d'uso ammesse al fine di consentire una maggiore flessibilità nella trasformazione delle aree esistenti; in particolare, nelle zone D1 produttive a carattere industriale e/o artigianale, sono state incluse tra le destinazioni d'uso ammissibili i servizi per l'assistenza socio sanitaria (Ssc) e i servizi culturali e ricreativi (Sd), ad esclusione della zona industriale di Bellocchi che mantiene un carattere più marcatamente produttivo e di commercio all'ingrosso.

Sono stati rilevate alcune novità normativa non coerenti con le norme sovraordinate evidenziate nel successivo paragrafo 4.4 relativo alle prescrizioni.

Le Zone F: zone per le attrezzature di pubblico interesse (artt. da 48 a 55 ter).

Le zone F sono le zone destinate alle attrezzature pubbliche e risultano così individuate dal nuovo PRG:

- Zone per l'istruzione: F1
- Zone per attrezzature di interesse collettivo: F2
- Zone per spazi pubblici attrezzati a parchi, per il gioco e per lo sport: F3
- Zone per parcheggi: F4
- le zone per le attrezzature pubbliche di interesse generale: F5, ai sensi del comma 5 dell'art.4 del DM 1444/1968
- le zone per la viabilità ciclabile F7;
- le zone per la viabilità veicolare F8;



- le zone ferroviarie F9

Dai dati forniti nella relazione integrativa R2.9 sullo stato di attuazione del PRG vigente risulta che il nuovo piano prevede una riduzione di zone F pari a 51.251 mq che, rapportato alle zone F confermate (1.365.860), rappresenta appena il 4% in meno.

4.3.2 Sistema delle zone agricole

Zone E: zone agricole (artt. da 32 a 47 NTA)

Le tipologie di intervento ammesse dal nuovo piano nelle zone E, distinte in zone E1, E2, E3 ed E4, sollevano molteplici perplessità in quanto vi è stato un evidente intento di ampliare le possibilità di edificazione in area agricola, in contrasto con i dettami prevalenti della legge regionale n. 13/1990.

A tal proposito si ritiene opportuno richiamare integralmente l'art. 1 della L.R. 13/1990, che definisce in modo chiaro ed inequivocabile le zone agricole, in cui sono evidenziati alcuni passi importanti per le successive considerazioni:

- 1. Sono considerate zone agricole le parti del territorio individuate dagli strumenti urbanistici generali comunali vigenti, ai sensi del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, come zone omogenee "E", nonché le zone destinate all'agricoltura dagli strumenti urbanistici comunali vigenti, anche se non classificate come zone "E".*
- 2. Le zone agricole sono destinate **esclusivamente** all'esercizio delle attività dirette alla coltivazione dei fondi, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame ed alle altre attività produttive connesse, ivi compreso l'agriturismo.*
- 3. Le norme della presente legge prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici comunali e dei regolamenti edilizi. Sono fatte comunque salve le normative comunali eventualmente più restrittive di quelle previste dalla presente legge e le prescrizioni contenute nel Piano Paesistico Ambientale regionale di cui alla L.R. 8 giugno 1987, n. 26.*

Dall'analisi delle NTA relative ad ogni singola zona agricola emerge con evidenza che sono state introdotte misure più estensive, in contrasto con i dettami della suddetta legge regionale, oltre che con gli obiettivi di sostenibilità ambientale prefissati con la VAS che enunciavano la volontà di tutelare il territorio agricolo.



Nello specifico si evidenzia che è stata introdotta la possibilità di realizzare manufatti per l'attività agricola amatoriale, per il ricovero di animali domestici, per chioschi aventi destinazioni non meglio precisate, ossia tutte funzioni extra-agricole non contemplate dalla L.R. 13/1990.

Alla luce di quanto sopra evidenziato l'apparato normativo riferito alle zone E dovrà essere rivisto profondamente, come dettagliato nel successivo paragrafo 4.4 dedicato alla formulazione dei rilievi. Eventuali attività produttive extra-agricole potranno essere valutate, qualora vi siano i presupposti, nell'ambito di varianti SUAP, ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010.

4.3.3 Le nuove aree di trasformazione

Le aree di nuova trasformazione, così come definiti e perimetrati all'interno di comparti edificatori, sono assoggettati al rispetto di specifiche regole e si suddividono in:

- N. 120 "Aree di trasformazione" distinte dalla sigla "AT – PA" che individuano i comparti nei quali l'edificazione deve essere attuata con un Piano urbanistico Attuativo tramite una progettazione unitaria e coordinata. La gran parte di questi comparti sono la riproposizione di quelli presenti nel vigente PRG salvo qualche piccola e minimale precisazione. I veri e propri comparti di nuova previsione sono 12 e precisamente i Comparti AT-36-PA, AT-44-PA, AT-69-PA, AT-70-PA, AT-120-PA, AT-122-PA, AT-124-PA, AT-135-PA, AT-137-PA, AT-141-PA, AT-142-PA e AT-143-PA.
- N. 28 "Aree di trasformazione" distinte dalla sigla "AT – PCC", sono attuate mediante la presentazione di progetti unitari convenzionati. Anche in questo caso la gran parte di questi comparti sono la riproposizione di quelli presenti nel vigente PRG salvo qualche piccola e minimale precisazione. In questo caso i comparti di nuova previsione sono 9 e precisamente i Comparti AT-08-PCC, AT-11-PCC, AT-17-PCC, AT-21-PCC, AT-74-PCC, AT-90-PCC, AT-125-PCC, AT-136-PCC e AT-138-PCC.
- N.7 "Progetti Norma" che rappresentano una serie limitata di aree di trasformazione che sono state sottoposte ad uno studio progettuale di livello urbanistico approfondito e di dettaglio. Tutte le aree dei Progetti Norma non sono aree di nuova previsione, infatti per queste zone il



vigente PRG prevede delle trasformazioni.

Le valutazioni che seguono interessano solo quei comparti in cui si sono evidenziate interferenze con le previsioni di piani e programmi di pianificazione sovraordinata di carattere territoriale o che non rispettano pienamente le attuali norme vigenti nazionali e regionali in materia urbanistica ed edilizia. Altre valutazioni entreranno nel merito dell'inserimento delle aree di nuova trasformazione nel contesto urbanistico e paesaggistico in sintonia con quanto contenuto nel paragrafo 4 del "*Documento di indirizzi in materia di pianificazione urbanistica*" del PTC provinciale al fine di formulare indicazioni e suggerimenti per meglio orientare le scelte progettuali durante la fase di redazione dei piani attuativi.

Infine, ulteriori valutazioni sono mirate ad evidenziare alcuni eventuali refusi rilevati motivo per il quale verrà formulata, se necessario, nei paragrafi successivi la proposta per una loro correzione. Di seguito viene proposta una breve descrizione ed una valutazione solo ed esclusivamente per quelle "*Aree di trasformazione*" per le quali si è ritenuto necessario formulare rilievi.

Comparto AT-07-PA ex ST4-P29 (tav. 5 Paleotta)

Il comparto, che ha una superficie territoriale (STE) pari a 17.264 mq ed un indice di edificabilità territoriale di 0,15 mq/mq, individua un'area che viene impropriamente definita come di completamento commerciale. Rispetto al vigente PRG, con il nuovo piano cambia la previsione della destinazione d'uso che da "*Comparto verde sportivo*" passa ad un uso prevalentemente commerciale. Infatti si prevede la realizzazione di uno spazio commerciale di max 2.447 mq e quindi fino ad una media struttura di vendita Ms2. L'attuazione del comparto è vincolata alla realizzazione di diverse opere pubbliche quali un parcheggio di interscambio, un tratto di viabilità di raccordo con la Statale Adriatica, un tratto di pista ciclabile. È inoltre prevista la cessione al Comune di un immobile esistente di 143 mq di ST destinato ad interesse collettivo e la realizzazione di un sottopasso ferroviario.

La scheda del comparto AT-07-PA identifica un'area che viene definita come di completamento commerciale. In realtà la zona considerata è attualmente destinata ad usi agricoli e sulla quale insiste



solo un vecchio edificio rurale di circa 150 mq. Pertanto è più corretto definire tale zona come comparto commerciale di nuova previsione e non di completamento. Le criticità ravvisabili derivanti dall'attuazione di tale comparto sono conseguenziali al cambio di destinazione d'uso, determinato dalla scelta urbanistica, e attengono a due distinti profili assumendo per il secondo un rilievo ostativo. Quanto al primo profilo si rileva che la nuova previsione determina un notevole aumento del carico urbanistico comportante un conseguente aumento della circolazione di veicoli che andrebbe ad impattare significativamente sui volumi di traffico attuali che, in quello specifico tratto della strada Statale Adriatica, sono già notoriamente molto elevati. Quanto al secondo profilo va ravvisata l'incompatibilità dell'intervento, con il quale si ammette il cambio di destinazione d'uso attuale, rispetto alle norme e alle indicazioni derivanti dal Piano di GIZC. A tal proposito si rileva che l'area del comparto ricade quasi integralmente all'interno della "Fascia di rispetto", così come identificata dal Piano di GIZC, la quale ha diverse finalità tra cui quelle di proteggere le zone costiere e favorire l'uso sostenibile delle stesse e contrastare la crescente domanda di trasformazione del suolo costiero.

In particolare si rileva che al comma 10 dell'art. 22 del piano di GIZC, all'interno della fascia di rispetto, il cambio di destinazione d'uso è consentito per motivi di pubblica utilità e a condizione che lo stesso non comporti un aumento della classe di esposizione come definita dalla DGR n. 53/2014 e che l'intervento sia di estensione inferiore a 1 ha.

Comparto AT-10-PA ex ST1-P02 (tav. 6 Porto)

Rispetto al vigente PRG, viene inserita, in aggiunta ai 2.539 mq di ST destinata a uso turistico ricettivo, una quota di ST pari a 1.650 mq da destinare a residenza. In ragione di tale aumento l'indice di edificabilità Territoriale passa dall'attuale 1,00 mq/mq a 1,65 mq/mq. L'altezza massima prevista è di 18 ml che indicativamente corrisponde all'altezza dell'edificio esistente presente sull'area del comparto. L'attuazione del comparto potrà avvenire, secondo le prescrizioni e indicazioni contenute nella delibera di C.C. n. 121/2015, tramite PCC. In alternativa la sua attuazione potrà avvenire tramite Piano di Recupero.



L'area afferente al comparto in oggetto, ricade integralmente all'interno della "Fascia di rispetto" e per circa metà della sua superficie all'interno della "Zona dei 100 metri", così come identificate dal Piano di GIZC. Il comparto, per la parte turistico ricettiva, è classificato come zona D di completamento e pertanto, per effetto di quanto disposto dal comma 7 dell'art. 22 delle NTA del GIZ non è soggetta a quanto previsto nelle tabelle 1 e 2 allegate al medesimo art. 22. Per quanto riguarda la parte in ampliamento, con destinazione residenziale di nuova previsione (ZTO = C), gli interventi edilizi sono soggetti alla disciplina contenuta nella tabella 2, collegata all'art. 22 sopra citato, la quale, per gli interventi di nuova costruzione, ammette la realizzazione di opere e/o manufatti che minimizzino l'interferenza con l'equilibrio idrodinamico del litorale (fatti salvi gli interventi di cui all'art. 22 comma 5).

Infine, si rileva che nel quanto capoverso delle "Prescrizione specifiche", riportate all'interno della scheda del comparto AT-10-PA, si afferma che "è possibile realizzare un parcheggio interrato". Tale affermazione contrasta con le prescrizioni dettate al comma 2, lettera a) dell'art. 22 delle NTA del piano di GIZC e con quanto espresso nelle "Prescrizione specifiche" relative alla Compatibilità idraulica della scheda del comparto.

Comparto AT-15-PA ex ST4-P30 (tav. 3 Fenile -Tavola spazi aperti)

Rispetto al vigente PRG, questo comparto viene completamente trasformato. Da uso commerciale direzionale viene riconvertito in uso residenziale. La superficie territoriale STE viene ampiamente ridimensionata passando dagli attuali 14.474 mq ai 5.009 mq della nuova proposta progettuale, generando un indice di edificabilità territoriali pari a 0,2 mq/mq. L'area è caratterizzata da terreno di riporto derivante da un tombamento di un ex sito di cava e dalla presenza di alcuni manufatti (una vecchia casa colonica e un fabbricato destinato a deposito di più recente costruzione). La scheda già prevede la necessità di acquisire, preventivamente alla sua trasformazione urbanistico-edilizia, i pareri di ARPAM e altre autorità competenti in materia di sicurezza ambientale.

Nella scheda ST4-P30 del vigente PRG, in occasione di una precedente variante urbanistica, durante la procedura di VAS – ai sensi del D.Lgs. 152/2006 – erano state formulate tutta una serie di



prescrizioni e indicazioni formulate dai diversi SCA intervenuti nella procedura stessa e contenute nella Determina dirigenziale dell'ex Servizio 4.1 della Provincia di Pesaro e Urbino. A tal fine si rileva la necessità di valutare l'eventuale riproposizione di tali indicazioni e prescrizioni in relazione alla nuova destinazione urbanistica proposta.

Dalle cartografie di piano si rileva che la fascia di rispetto stradale viene ridimensionata senza alcuna motivazione apparente in prossimità e in corrispondenza della superficie che delimita il Comparto.

Comparto AT-22-PA ex ST1-P08 (tav. 9 Centro storico)

Confrontando le norme del vigente PRG con quelle contenute nella proposta del nuovo PRG, si rileva che le dimensioni del comparto vengono ridotte. Nello specifico viene eliminata un'area che ora viene destinata a Verde Privato VP. In termini di superficie territoriale, il comparto passa da una dimensione di 16.513 mq a 15.521 mq. Come conseguenza, mantenendo lo stesso indice di edificabilità territoriale, la superficie edificabile passa da 3.303 mq di SUL a 3.086 mq di ST. Invariate rimangono le aree destinate a verde, a parcheggi e la quota del 40% della superficie ST residenziale da destinare a PEEP. Con il nuovo piano, viene anche consentita la possibilità di realizzare un parcheggio multipiano.

Il comparto individua un'area residenziale di completamento nella zona degli orti Garibaldi. Una delle poche aree rimaste libere racchiusa tra la linea ferroviaria e il lungo mare della spiaggia Sassonia la cui trasformazione urbanistico-edilizia andrebbe ad aumentare la pressione urbana sul sistema infrastrutturale viario e delle aree da destinare a parcheggio pubblico oltre alla contestuale contrazione di aree da destinare a verde pubblico, senza per altro il vincolo, come invece previsto dal PRG vigente, della sottoposizione ad una preventiva pianificazione unitaria del comparto.

Comparto AT-26-PA (tav. 10 Sassonia e tav. 15 Baia Metauro)

Comparto di nuova previsione destinato alla realizzazione di un Parco Pubblico urbano e territoriale ubicato in località Bersaglio ed avente una STE pari a 67.490 mq. L'area del comparto è attraversata



dalla “Strada delle Barche”, che in via ordinaria sarà interdetta al traffico motorizzato e rappresenta un tratto della Ciclovía Adriatica.

Il tratto di costa alla fine di via Adriatica fino alla foce del fiume Metauro si caratterizza per il permanere di numerosi spazi verdi, in parte privati, i quali, se opportunamente valorizzati, sono importanti elementi di qualità paesaggistica e potenziali serbatoi di biodiversità. Queste aree inedificate rappresentano un patrimonio prezioso che va gestito con attenzione, sfruttando con cura tutte le opportunità che si presentano per ricostruire lembi di habitat tipici dei litorali costieri. Per questa ragione, la gestione del sistema ambientale di questo tratto di litorale marino, condizionata dalla estrema frammentazione delle aree naturali, deve essere volta a contrastare i principali fattori che determinano l’alterazione e la scomparsa di importanti elementi di qualità paesaggistica. Si rileva anche che gran parte dell’area ricade all’interno della “Fasce di rispetto” dei 100 metri del piano GIZC.

Comparto AT-32-PA (tav. 12 Centinarola)

Il Comparto individua una zona di completamento residenziale avente una STE di 14.006 mq ed ubicata in località Centinarola. Sulla base dell’Indice di Edificabilità Territoriale previsto, pari a 0,40 mq/mq, sono insediabili 140 abitanti teorici.

Confrontando le norme del vigente PRG con quelle contenute nella proposta del nuovo PRG, si rileva che l’unica modifica introdotta è la possibilità di poter edificare edifici con H. Max di 13,00 ml anziché dei 9,50 ml attualmente previsti. Tale modifica è stata introdotta in accoglimento dell’osservazione n. 9a. Sull’accoglimento di tale osservazione, visto il contesto urbanizzato esistente, si resta favorevoli a condizione che, in conformità con gli indirizzi del PTC, durante la fase di progettazione del piano attuativo sia prestata particolare attenzione alla definizione dell’arredo urbano e delle aree da destinare a verde pubblico e privato sia per valorizzare gli edifici e armonizzarli nel paesaggio, sia per motivi di carattere igienico-sanitario.



Comparto AT-41-PA ex ST5-P89 (tav. 06 Monte Giove - Spazi aperti)

Il Comparto di cui alla presente scheda individua una zona per Attrezzature di Interesse Collettivo ubicata in località Prelato, destinata alla realizzazione di un nuovo Convento, avente una STE pari a 28.621 mq.

Relativamente a tale Comparto, si ricorda che, con delibera di C.C. n. 194 del 30/10/2024 è stata approvata la “variante la variante al P.R.G. ai sensi degli artt. 26 e 15 comma 4, della L.R. 34/1992, per previsione Zona F5 CC – Monastero – Località Prelato-Monte Giove, da attuarsi mediante progettazione urbanistica di dettaglio di cui alla scheda comparto ST5 P89” e con la quale si è ritenuto di recepire i rilievi contenuti nel Decreto del Presidente della Provincia di Pesaro e Urbino n. 254 del 04/10/2024 e dell’allegato parere istruttorio (prot. n. 38370 del 01/10/2024).

Comparto AT-43-PA ex ST3-P38bis (tav. 14 Vallato)

Rispetto alle vigenti previsioni di PRG (vedi comparto ST3-P38bis), il comparto AT-43-PA viene leggermente ridotto passando da una Superficie Territoriale (STE) di 7.662 mq a una pari a 7.623 mq; tale riduzione è effettuata in corrispondenza della rotatoria di nuova previsione da attuarsi all’incrocio tra la via Del Ponte e via Degli Olmi. Infatti, a differenza del PRG vigente, dalle cartografie del nuovo piano risulta che solo una parte della nuova viabilità di progetto è inserita all’interno del comparto residenziale di via Degli Olmi.

Il comparto ripropone sostanzialmente le previsioni del vigente PRG. L’unica novità è dettata dalla previsione di adeguamento del tracciato viario di via del Ponte con la contestuale realizzazione di una rotatoria in corrispondenza con via degli Olmi, previsione che si sovrappone a quelle indicate dalla scheda del comparto in oggetto.

Comparto AT-44-PA (tav. 14 Vallato) – Nuovo comparto

L’area del Villaggio Ciano viene classificata dal vigente PRG come B1.1 e cioè come “Zona residenziale satura con presenza di valori storico – architettonici e/o ambientali” (ai sensi dell’art.



25 delle vigenti NTA). Le tipologie di intervento ammesse sono il restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia e la sopraelevazione. L'intero comparto ricomprende una superficie territoriale di 40.094 mq. All'interno del nuovo comparto è anche ricompreso un edificio rurale con due silos (ex magazzino comunale) ubicati in prossimità della vecchia Chiesa di San Lazzaro (identificata dal piano come "Edificio e manufatto storico" – art. 69 delle NTA).

L'architettura di epoca fascista ha a Fano parecchi esempi, uno dei quali è il così detto "Villaggio Costanzo Ciano" (ubicato nel quartiere di San Lazzaro), redatto dall'architetto fanese Ettore Rossi (1894-1968) per conto dell'Istituto Autonomo Case Popolari.

Del progetto originario, che prevedeva ben 102 abitazioni distinte in quattro tipologie diverse, realizzato negli anni Trenta e interrotto a causa dello scoppio della seconda guerra mondiale, oggi ne rimangono diversi manufatti che dal punto di vista storico-architettonico, come esempi di un'edilizia autarchica ed economica, è bene tutelare.

Le casette infatti permettevano alle famiglie più povere cui erano destinate di viverci con poca spesa e di produrre da sole nel proprio orto una parte del fabbisogno alimentare familiare. Nonostante si ravvisi la necessità di salvaguardare le permanenze del "Villaggio Ciano", sotto il profilo urbanistico edilizio, si ritiene comunque corretto dare la possibilità ai proprietari di tali edifici di migliorare la qualità delle loro abitazioni senza comunque alterare la loro forma attraverso ampliamenti volumetrici.

Comparto AT-72-PA ex ST5-P66 (tav. 24 Chiaruccia)

Il nuovo comparto racchiude un'area avente una superficie territoriale di circa 25.844 mq che nel vigente PRG è identificata come comparto ST5-P66 denominato "Comparto a destinazione artigianale Chiaruccia 2", ed è classificata come "D2 - Zone produttive a carattere industriale e/o artigianale di nuova formazione". Con la proposta del nuovo piano l'area, mantenendo praticamente inalterata la sua superficie territoriale, subisce una variazione d'uso trasformandosi in una "zona destinata a nuovi complessi insediativi"; nel nuovo PRG 2023 viene ricompresa all'interno di un



comparto che viene rinominato come AT-72-PA e denominato “*Intervento a destinazione residenziale a Chiaruccia*”.

Considerato il contesto paesaggistico e territoriale circostante e la tipologia degli immobili ad uso residenziali presenti nelle aree limitrofe, si esprime giudizio positivo sulla nuova proposta del PRG 2023 con la quale viene convertita l'attuale destinazione d'uso uso artigianale in residenziale. Ad ogni modo, in armonia con il contesto urbanizzato costituito da edilizia rada, si ravvisa la necessità di sviluppare il nuovo comparto residenziale diminuendo l'indice di edificabilità territoriale proposto con il nuovo piano. Tale rilievo è mirato ad evitare la creazione di aree densamente edificate e rendere l'area di nuova previsione maggiormente aderente al contesto urbanizzato e a quello paesaggistico circostante; in particolare, quest'ultimo conserva specifici valori derivanti dalle permanenze storiche dell'antica centuriazione romana, e dalla presenza di alberature isolate ed estese aree destinate a verde privato a servizio di edifici mono bi-famigliari ubicate a confine del comparto in oggetto.

Comparto AT-77-PA ex ST6-P03 (tav. 26 Metaurilia)

Rispetto all'attuale comparto ST6-P03, previsto dal vigente PRG, le dimensioni del nuovo comparto AT-77-PA restano praticamente immutate. Cambia la destinazione d'uso che da “*Comparto residenziale PEEP*” (100% dell'edificabilità prevista) viene convertito in “*Intervento residenziale e turistico ricettivo a Metaurilia*”. Anche l'indice di fabbricabilità territoriale viene modificato, in riduzione, passando dall'attuale 0,25 mq/mq a 0,16 mq/mq.

Le nuove destinazioni d'uso ammesse sono residenziale, per una ST pari a 2.319 mq, e turistico ricettivo, pari ad una ST di 5.613 mq. Da ciò risulta evidente che la destinazione d'uso prevalente è quella turistico ricettiva. La ST totale utilizzabile risulta essere di 7.932 mq contro i 12.200 mq di SUL dell'attuale previsione urbanistica.

La parziale riconversione dell'attuale destinazione d'uso residenziale PEEP a quella turistico ricettiva fa scaturire alcune riflessioni sull'impatto urbanistico derivante dalla realizzazione di un Villaggio turistico di 5.613 mq di ST; da un lato si avrebbe un forte aumento di pressione antropica



durante il periodo estivo ma, d'altro canto, bisogna considerare che gli effetti derivanti dall'aumento di presenze turistiche verrebbe quasi azzerato al di fuori di tale periodo. Per quanto riguarda la quota di ST destinata alla residenza, questa viene praticamente decimata rispetto alle previsioni vigenti. Alla luce delle brevi considerazioni sopra esposte, si evidenzia che, rispetto alle indicazioni progettuali contenute nel vigente PRG, la nuova previsione comporta una notevole diminuzione del carico urbanistico. Si esprime pertanto giudizio positivo sulla nuova proposta del PRG 2023.

Comparto AT-94-PA ex ST5-P42 (tav. 29 Bellocchi)

Rispetto alle vigenti previsioni di PRG (vedi comparto ST5-P42), le dimensioni del comparto di espansione residenziale AT-94-PA vengono ridotte passando da una Superficie Territoriale (STE) di 46.710 mq ad una pari a 36.937 mq. La superficie eliminata viene ora destinata a Verde Privato (VP). Varia anche la percentuale di edifici da destinare ad edilizia economica e popolare (PEEP) che dall'attuale 40% sale fino al 50%. Rimanendo invariato l'indice di edificabilità territoriale (0,20 mq/mq), con il ridimensionamento dell'area interna al comparto, si ha una riduzione proporzionale dell'attuale SUL da destinare a uso residenziale (uso prevalente) e commerciale (strutture di vendita fino a Ms1).

Si rileva che ai margini dell'abitato di Bellocchi il PRG vigente prevede ulteriori due ampi comparti di espansione residenziale collegati a quello in oggetto (comparto ST5-P83 e comparto ST5-P44 rispettivamente ubicati a nord ovest e a sud est del comparto ST5-P42) che con il PRG2023 vengono eliminati riportando le loro aree di pertinenza a destinazione agricola (Zona agricola del Centuriato - Ela). La modifica delle attuali previsioni del Comparto in oggetto comporta una notevole diminuzione del carico urbanistico ma si ravvisa la necessità di valutare con attenzione la sua trasformazione urbanistica ed edilizia con il contesto circostante.

Comparto AT-108-PA ex ST6-P18 (Tav. 40 Torrette sud)

Rispetto alle vigenti previsioni di PRG (vedi comparto ST6-P18), con il nuovo PRG2023 l'intera area viene ripensata ammettendo un'unica destinazione d'uso: Parco tematico. Da come si evince dalla



“Relazione generale di Piano”, tra gli obiettivi del progetto locale della zona di Torrette sud c’è quello di “valorizzare l’ambito esteso di Fantasy World quale parco tematico o sportivo a rinforzo della valenza turistica dell’area e capace di ampliare il periodo turistico.”. Oltre a tali indicazioni generiche l’unico dato concreto è quello relativo all’indice di edificabilità territoriale che è pari a 0,14 mq/mq per una risultante Superficie Totale (ST) di 45.665 mq. Le attuali norme di piano ammettono la realizzazione di superfici con destinazione residenziale di nuova previsione interamente adibite ad edilizia economica e polare (10.000 mq di SUL), per attrezzature turistico alberghiere (17.377 mq di SUL) e a carattere commerciale e/o direzionale (17.377 mq di SUL); oltre ad aree da destinare a verde e parcheggi pubblici.

L’estesa superficie del comparto AT-108-PA racchiude al suo interno una zona aperta di pianura prospiciente il litorale di notevole interesse dal punto di vista ecologico in quanto è caratterizzata dalla presenza di una falda idrica superficiale molto estesa. Si fa anche presente che a livello idrologico la zona si trova a breve distanza dalla sponda sinistra del Rio Crinaccio ed è inoltre attraversata da diversi fossi privati, la maggior parte dei quali con molta probabilità non recapitano a mare. La zona risulta essere interessata da condizionamenti dovuti alle rilevanti modifiche geomorfologiche per attività di cava.

L’ufficio scrivente e del parere che l’intera area dovrà essere oggetto di un’attenta riflessione che valuti il suo valore paesaggistico intrinseco e la sua vocazione.

Rispetto al vigente PRG restano invariate le potenzialità edificatore ammesse ma rispetto alle norme vigenti non vengono descritte destinazioni d’uso specifiche se non quella generica di Parco tematico.

Viene lasciata quindi una totale libertà/flessibilità di determinare gli usi delle volumetrie ammissibili le quali saranno esplicitate all’interno della pianificazione attuativa.

Comparto AT-109-PA e Comparto AT-145-PA ex ST6-P19 (tav. 40 Torrette sud)

I due comparti sono da ricomprendere all’interno di una valutazione univoca. Con le previsioni del nuovo PRG2023 viene operata la suddivisione del vigente comparto ST6-P19 destinata alla creazione di un nuovo centro commerciale e/o direzionale. Tale suddivisione è operata in conseguenza



dell'accoglimento dell'osservazione n. 128a. Con la nuova previsione non viene modificata la destinazione d'uso ma viene complessivamente aumentata la superficie territoriale oggetto dei futuri interventi; questa è di 29.224 mq (superficie data dalla somma dei due comparti) e quindi superiore ai 28.121 mq dell'attuale previsione. Gli indici di edificabilità territoriale restano invariati per entrambi i comparti; 0,35 mq/mq. Le schede di entrambi i nuovi comparti offrono la possibilità di realizzare edifici commerciali classificabili come medie strutture di vendita sino a Ms3, ammettendo per queste aree anche la concentrazione di medie strutture di vendita (ai sensi dell'art. 37 del R.R. n. 4/2022).

Le previsioni del vigente PRG ammettono la possibilità di realizzare, sull'area considerata, una nuova media struttura di vendita commerciale sino a Ms3 con superficie di vendita fino a 3.000 mq. Con la proposta di suddivisione dell'attuale comparto ST6-P19 viene data la possibilità di realizzare, su due distinte aree adiacenti, due nuove strutture di vendita commerciali (alimentari e non) sino a Ms3 e cioè fino a 3.000 mq di superficie di raddoppiando di fatto la potenziale superficie di vendita per attività commerciali. Tale ipotesi potrebbe dare origine ad una concentrazione di medie strutture di vendita (cioè costituito da un complesso di esercizi contigui o adiacenti costituenti un'unica entità economica commerciale) avente complessivamente una superficie di vendita tale da raggiungere le dimensioni di una grande struttura. Considerato che la programmazione urbanistica di nuove strutture commerciali di rilevanza zonale deve essere fatta con estrema attenzione valutando il complesso insediativo e territoriale esistente e la dotazione delle infrastrutture legate alla mobilità, si ricorda che il comune è tenuto a definire con proprio atto la sussistenza della concentrazione di medie strutture di vendita tenendo conto in particolare delle disposizioni del PTC provinciale; a tal proposito si evidenzia che quest'ultimo non classifica l'area interessata dai due comparti in oggetto come "aree centrali", e cioè come zona in cui è preferibile localizzare grandi strutture di tipo commerciale. Lo stesso art. 40, comma 3, del R.R. n. 4/2022 ricorda che per quanto riguarda le grandi strutture di vendita queste sono localizzate esclusivamente nelle aree o zone dichiarate compatibili dal PTC.



Comparto AT-117-PA (tav. 41 Ponte Sasso nord)

Il nuovo comparto previsto dal PRG2023 racchiude al suo interno due differenti zone classificate dal vigente PRG come “D8 – Zona di riqualificazione urbanistica a carattere turistico-ricreativo” (di circa 6.125 mq) e come “F1 – Zona di verde attrezzato” (di circa 16.804 mq). Il nuovo comparto prevede il collegamento tra le due aree attraverso l’esistente sottopasso ferroviario destinando a verde e per la realizzazione di un chiosco bar/ristorante l’area ricompresa tra la spiaggia e la ferrovia, per un massimo di 100 mq di ST. Nell’area a monte della ferrovia potrà essere realizzata una struttura commerciale (medie strutture sino a Ms1) per un massimo di 1.120 mq di ST.

L’area che il nuovo comparto destina a verde, posta in prossimità dell’arenile, viene attualmente utilizzata durante il periodo estivo per la sosta degli autoveicoli dei bagnanti. Un importante spazio che dovrebbe essere considerato come elemento di deframmentazione utile ad assorbire l’elevata pressione antropica derivante dal turismo balneare che viene a determinarsi durante la stagione estiva.

A tale proposito, si nutrono dubbi e perplessità sulla possibilità di edificare su tale area un chiosco bar/ristorante che comporterebbe un aumento della pressione turistica tale da eludere la possibilità di vocare tale zona alla sua reale destinazione d’uso e al mantenimento e potenziamento del suo valore ecologico. Ad ogni modo la fattibilità di realizzare tale costruzione andrà verificata con l’art. 22 delle NTA del piano di GIZC, e dalle allegate tabelle 1 e 2, in quanto tutta l’area destinata verde ricade all’interno della “Fascia di rispetto” e per gran parte è ricompresa nella “Zona dei 30 metri” dal demanio marittimo.

Comparto AT-122-PA (tav. 41 Ponte Sasso nord) – Nuovo comparto

L’area del nuovo Comparto AT-122-PA è l’unica parte restante di un’area molto più ampia (originariamente la superficie interessata era di 16.989 mq) destinata ad ospitare un nuovo campeggio. Lo stralcio di oltre due terzi della iniziale superficie territoriale assegnata al comparto è avvenuto a seguito dell’accoglimento dell’osservazione catalogata al n. 38a. La restante parte del comparto ha una superficie di 5.157 di cui una buona parte è attualmente destinata dal vigente PRG come “B5.1 –



Zone residenziali di completamento di nuclei extraurbani esistenti". Il mantenimento di tale previsione è legato alla richiesta formulata da privati (vedi accoglimento dell'osservazione n. 35a) proprietari dell'area in questione.

Considerato il conteso territoriale prevalentemente agricolo della zona considerata, con la presenza di alcune aree residenziali che si sono sviluppate in continuità a nuclei storici esistenti, si ritiene che la creazione di un'area destinata a campeggio posta a ridosso dei fabbricati esistenti non sia conforme alla vocazione territoriale esistente.

Comparto AT-124-PA (tav. 26 Metaurilia) – Nuovo comparto

L'area del nuovo Comparto AT-124-PA è praticamente l'espansione della confinante area attualmente definita dal vigente PRG come "D7 – Zone a carattere turistico-ricreativo esistenti". Il nuovo comparto AT-124-PA, che va ad occupare un'area destinata attualmente ad uso agricolo ed avente una superficie territoriale di 25.652 mq, viene ora destinata a campeggio ammettendo anche la possibilità di utilizzare una Superficie Totale (ST) di 2.308 mq. Come prescrizioni specifiche, l'attuazione del comparto dovrà provvedere alla realizzazione del sottopasso per il superamento della strada statale Adriatica.

Visto il contesto ambientale in cui si inserisce la proposta di trasformazione della zona, che sarà destinata a campeggio, quest'ufficio, condivide e valuta positivamente la scelta del cambio di destinazione d'uso operata con il nuovo PRG.

Comparto AT-129-PA ex ST5-P85 (tav. 16 Sant'Orso)

Le indicazioni progettuali previste per quest'area dal nuovo PRG 2023, rispetto all'attuale comparto ST5-P85, subiscono leggerissime modifiche che non alterano la sostanza e il carattere delle attuali previsioni che restano praticamente immutate.



Rispetto a quanto già previsto dal vigente PRG, dalla scheda del comparto viene stralciata la quantità di superficie da destinare a “Standard Verde Pubblico e Sport” pari a 298 mq.

Comparto AT-130-PA ex ST3-P06 (tav. 18 Ex Zuccherificio)

Rispetto alle vigenti previsioni di PRG (vedi comparto ST3-P06), con il nuovo PRG2023 il perimetro della zona subisce alcune modifiche a seguito del recepimento dell'emendamento n. 1 alla delibera di C.C. n. 189/2023 (adozione PRG2023). Nel dettaglio, dal comparto vigente viene stralciata la superficie fondiaria con destinazione “D1 – Zone produttive a carattere industriale e/o artigianale esistenti”, di 25.819 mq con realizzata una ST di 12.701 mq, relativa a due fabbricati già costruiti in via della Pineta con concessioni edilizie già rilasciate prima dell'adozione dell'attuale PRG vigente. Con l'emendamento è previsto lo stralcio dalle prescrizioni della scheda il divieto di insediamento di industrie insalubri di II classe in considerazione del fatto che l'art. 216 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie, consente l'ubicazione delle attività di cui alla seconda classe del D.M. 05/09/1994, anche all'interno dei centri abitati e data la vasta articolazione delle attività ivi presenti, compatibili con l'area urbana. Il risultato ha prodotto la riduzione della superficie territoriale del Comparto vigente da 260.928 mq a 235.108 mq e una riduzione dell'attuale SUL di 84.986 mq a 41.400 mq di ST, anche in funzione di una diminuzione dell'indice di edificabilità territoriale che passa dall'attuale 0.33 mq/mq a 0.18 mq/mq di nuova previsione. Tra le prescrizioni specifiche contenute nella scheda del Comparto AT-130-PA, resta l'indicazione di destinare a verde pubblico l'area in cui sono ubicate le ex vasche di decantazione dell'ex Zuccherificio in cui è ammessa la realizzazione di manufatti, così come anche previsto dalle norme attuali, per una ST di 1.400 mq/mq. Tale zona viene ora definita con la sigla F3/Vg.

Il comparto AT-130-PA si aggiorna a modifiche intervenute prima dell'approvazione del vigente PRG e quindi ad uno stato di fatto riconosciuto. Rispetto alle previsioni urbanistiche vigenti, la nuova previsione comporta una diminuzione del carico urbanistico. Si esprime giudizio positivo sulla nuova proposta del PRG 2023.



Comparto AT-131-PA ex ST3-P37 (tav. 18 Ex Zuccherificio)

Con il nuovo PRG2023, a seguito del recepimento dell'emendamento n. 1 alla delibera di C.C. n. 189/2023 (adozione PRG2023), viene confermata la volontà di mantenere inalterata la scheda del vigente Comparto ST3-P37, che prevede la possibilità di realizzare nell'area racchiusa al suo interno una ST massima di 8.102 mq/mq di cui non più di 2.701 mq utilizzabili per insediare un edificio commerciale come "Media struttura superiore M2". La definizione di "Medie strutture superiore M2" di tipo commerciale fa riferimento alle "Norme ed indirizzi per il settore del commercio" di cui alla L.R. n. 26/1999. Tale dispositivo di legge è stato superato dalla L.R. n. 1/2015 e poi dalla vigente L.R. n. 22/2021 con la quale sono state ridefinite e riclassificate le strutture commerciali.

Il comparto AT-131-PA e il comparto AT-132-PA, entrambi destinati ad uso commerciale e direzionale, devono essere valutati e classificati in conformità con quanto contenuto nelle normative regionali di settore vigenti che in particolare fanno riferimento alla L.R. n. 22/2021 e al relativo R.R. n. 4/2022. Pertanto le norme di piano dovranno conformarsi ed aggiornarsi alle nuove disposizioni di legge intervenute.

Comparto AT-132-PA ex ST3-P39 (tav. 18 Ex Zuccherificio)

Con il nuovo PRG2023 a seguito del recepimento dell'emendamento n. 1 alla delibera di C.C. n. 189/2023 (adozione PRG2023) viene confermata la volontà di mantenere inalterata la scheda del vigente Comparto ST3-P37, che prevede la possibilità di realizzare nell'area racchiusa al suo interno una ST massima di 21.898 mq/mq di cui non più di 7.299 mq utilizzabili per insediare un edificio commerciale come "Media struttura di vendita sino a Ms3", così come dalla vigente L.R. n. 22/2021.

Il comparto AT-131-PA e il comparto AT-132-PA, entrambi destinati ad uso commerciale e direzionale, devono essere valutati e classificati in conformità con quanto contenuto nelle normative regionali di settore vigenti che in particolare fanno riferimento alla L.R. n. 22/2021 e al relativo R.R. n. 4/2022. Pertanto le norme di piano dovranno conformarsi ed aggiornarsi alle nuove disposizioni di legge intervenute.



Comparto AT-134-PA ex ST6-E04 (tav. 36 Torrette nord)

Con il nuovo PRG2023 viene sensibilmente ridotta la superficie territoriale del vigente comparto ST6-E04 che passa dagli attuali 316.325 mq a 166.350 mq del nuovo progetto. Vengono anche rimodulate le destinazioni d'uso ammesse e si tiene in considerazione il fatto che 3.600 mq di ST destinati a Servizi religiosi sono già stati realizzati. La parte di superficie territoriale (ST), da destinare ad uso commerciale di 2.500 mq (che consente di realizzare medie strutture di vendita sino a Ms3) è compresa tra la strada statale Adriatica e la linea ferroviaria, mentre la parte destinata alle funzioni turistiche di 6.000 mq di ST è comprensiva della superficie esistente dell'ex albergo Torrette. L'iniziale proposta di trasformazione dell'area è stata modificata a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 43a.

La realizzazione di una nuova struttura commerciale sino a Ms3, ubicata in prossimità della strada Statale, dovrebbe essere valutata anche con le altre previsioni di piano localizzate lungo la statale Adriatica nel tratto ricompreso tra le località Metaurilia e Ponte Sasso (vedi lo sviluppo del Comparto AT-108-PA per la realizzazione di un parco tematico, il Comparto AT-109-PA per la realizzazione di un nuovo complesso commerciale sino a Ms3, il cambio di destinazione d'uso operato nel Comparto AT-77-PA da "Comparto residenziale PEEP" a "Intervento residenziale e turistico ricettivo a Metaurilia" e l'ampliamento del campeggio a Metaurilia, vedi AT-124-PA); una valutazione complessiva atta ad individuare l'entità dei possibili impatti sull'unica arteria di collegamento presente (strada statale Adriatica). Ad ogni modo le previsioni urbanistiche di nuova previsione, rispetto alle vigenti, prevedono un dimezzamento della superficie dell'esistente comparto riducendo notevolmente il carico urbanistico. Complessivamente si esprime giudizio positivo sulla nuova proposta del PRG 2023.

Comparto AT-135-PA (tav. 5 Paleotta) – Nuovo comparto

Il nuovo comparto residenziale di ricucitura urbana AT-135-PA prevede la trasformazione di un'area attualmente destinata a E4 – Zona agricola di ristrutturazione ambientale. Nel rispetto dei valori



paesaggistici che caratterizzano tale area, la norma attuale ammette interventi di riqualificazione ambientale finalizzati ad un uso naturalistico-ricreativo. Il nuovo comparto viene inserito a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 167a.

Il terreno rappresenta una vocazione compatibile con le attuali previsioni di piano. La morfologia del terreno sopraelevata rispetto alle quote di campagna degli edifici limitrofi presenti di circa 3 metri ed il fatto che le 2 strade di accesso via Pellipario e via Della Robbia terminano su un fondo cieco costituito da una scarpata di raccordo all'attuale zona E4 sistemata e consolidata a verde, si ritiene che l'area in oggetto non abbia le caratteristiche per essere classificata come di ricucitura ma al contrario la nuova previsione andrebbe ad erodere una porzione di un'area con valori paesaggistici vocata ad un uso prettamente naturalistico e ricreativo.

Nel vigente PRG l'area è censita come di interesse archeologico, come litorale a bassa compromissione e sulla quale vige la tutela integrale vietando espressamente la realizzazione di insediamenti di nuova previsione.

Comparto AT-137-PA (tav. 34 ZI Bellocchi ovest e tav. 35 ZI Bellocchi centro) – Nuovo comparto

Il nuovo comparto per servizi alle attività produttive AT-137-PA prevede la trasformazione di un'area attualmente destinata a E3 – Zona agricola di rispetto, F4 – Zone di verde privato e B5.1 – Zone residenziali di completamento di nuclei urbani esistenti ricompresa all'interno del vigente comparto produttivo di Bellocchi denominato ST5_E23. Il nuovo comparto viene inserito a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 111a e n. 222a.

Considerate le caratteristiche delle aree esistenti interessate dalla nuova proposta progettuale ed il contesto urbanizzato, caratterizzato da attività produttive, si ritiene opportuno esplicitare alcune considerazioni preliminari. La prima riguarda i fabbricati residenziali presenti nell'area considerata per i quali sarebbe opportuno mantenere, come già previsto dal vigente PRG, aree di rispetto destinate a verde privato ai margini della quali è possibile realizzare delle barriere vegetali costituite



da siepi e alberature di alto fusto per mitigare gli impatti acustici e visuali dati dalla presenza delle contermini aree industriali.

A tal fine, tutti i fabbricati ad uso residenziale presenti dovrebbero mantenere la ST e le volumetrie esistenti. L'unica zona vocata alla realizzazione di servizi complementari alle attività produttive (mensa, e relativi servizi, sale ricreative, aree per visite mediche, ecc.) è quella posta a confine tra la via Einaudi, via Vampa e via 8^a strada. Ciò considerato si rileva che, rispetto alle previsioni urbanistiche vigenti, quelle di nuova previsione non tengono in debita considerazione il rapporto tra gli edifici ad uso residenziale esistenti ed il contesto limitrofo dominato dalla presenza di opifici artigianale/industriali. Per le considerazioni sopra esposte, complessivamente si esprime giudizio negativo sulla nuova proposta del PRG 2023.

Comparto AT-08-PCC (tav. 05 Paleotta) – Nuovo Comparto

Il nuovo comparto residenziale di ricucitura situato in via della Fratellanza ha una superficie territoriale di 14.222 mq sulla quale, in base all'indice di edificabilità Territoriale di 0,04 mq/mq, è possibile edificare una superficie totale di 569 mq. Attualmente, il vigente PRG identifica tale area come "E4 – Zona agricola di ristrutturazione ambientale". Il nuovo comparto viene inserito a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 6a.

Il terreno ricompreso all'interno del nuovo Comparto AT-08-PCC ha una vocazione compatibile con le attuali previsioni di piano. Considerata la morfologia del terreno sopraelevata rispetto alle quote di campagna degli edifici limitrofi, separati e raccordati una scarpata avente una forte pendenza, si ritiene che l'area in oggetto non abbia le caratteristiche per essere classificata come di ricucitura ma al contrario la nuova previsione andrebbe ad erodere una porzione di un'area con valori paesaggistici vocata ad un uso prettamente naturalistico e ricreativo. A supporto di tale valutazione evidenzia che nel vigente PRG l'area è censita come di interesse archeologico, come litorale a bassa compromissione e interferisce con l'ambito di tutela integrale del vicino torrente Arzilla, vietando quindi espressamente la realizzazione di insediamenti di nuova previsione.



Comparto AT-11-PCC (tav. 06 Porto) – Nuovo Comparto

Il comparto residenziale di ricucitura situato in via della Rossetti ha una superficie territoriale di 683 mq sulla quale, in base all'indice di edificabilità Territoriale di 0,41 mq/mq, è possibile edificare una superficie totale di 280 mq. Attualmente, il vigente PRG identifica tale area come "B1.1 – Zone residenziali sature con presenza di valori storico architettonici e/o ambientali".

Come già definito dal PRG vigente l'area considerata, che è rappresentata da un'area cortilizia libera dell'isolato in cui è racchiusa, è inserita in un contesto di edilizia residenziale satura con presenza di valori storico – architettonici e/o ambientali.

Comparto AT-42-PCC (tav. 14 Vallato)

Il comparto individua una zona residenziale di nuova previsione situata nel quartiere del Vallato avente una superficie territoriale di 2.233 mq su cui sarà possibile riutilizzare la Superficie Totale (ST) di 560 mq. Attualmente, nel vigente PRG l'area è normata dalla scheda ST3_P35 ed è classificata come "comparto residenziale di via del Fiume" da attuare attraverso specifico piano attuativo. La nuova proposta riporta gli stessi indici ed indicazioni del vigente PRG stralciando, a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 92a, solo la quantità di superficie da destinare a parcheggi pubblici di 296 mq.

Considerato il contesto in cui è situata l'area, identificata dal comparto in oggetto, e nel rispetto dei dettami del D.M. n. 1444/1968, conformemente a quanto già previsto nel vigente PRG è necessario ripristinare la dovuta quota di 296 mq da destinare come standard a parcheggi pubblici e reinserire il testo originario delle prescrizioni specifiche contenute nella scheda del comparto.

Comparto AT-48-PCC (tav. 15 Baia Metauro)

Il comparto individua una zona residenziale di nuova previsione situata in località Villa Uscenti avente una superficie territoriale di 8.386 mq su cui sarà possibile riutilizzare la Superficie Totale (ST) di 1.600 mq corrispondente all'insediamento teorico di 40 abitanti. Attualmente, nel vigente



PRG l'area è normata dalla scheda ST3_P13 ed è classificata come "*Comparto di verde sportivo Villa Uscenti*" da attuare attraverso specifico piano attuativo. Con la nuova proposta di piano si attua un cambio di destinazione d'uso della zona passando da un uso a verde sportivo ad uno ad uso esclusivamente residenziale a seguito dell'accoglimento di un'osservazione classificata con il n. 130a.

Nella scheda del Comparto AT-48-PCC sembra esserci un refuso in quanto si attesta che il suo strumento di attuazione passa attraverso la redazione di uno specifico "Piano Attuativo". In verità la sigla PCC classifica l'area come zona da attuare attraverso una concessione convenzionata.

Comparto AT-74-PCC (tav. 15 Baia Metauro) – Nuovo Comparto

Il comparto individua una zona che il nuovo piano destina ad uso residenziale di nuova previsione situata in località Treponti ed avente una superficie territoriale di 1.625 mq su cui sarà possibile riutilizzare la Superficie Totale (ST) di 400 mq corrispondente all'insediamento teorico di 10 abitanti. Attualmente, nel vigente PRG l'area è identificata come "*E1 – Zona agricola*". Con la nuova proposta di piano si attua un cambio di destinazione d'uso della zona passando da un uso agricolo ad un uso esclusivamente residenziale e come ZTO viene classificata come Zona B.

Essendo un'area di nuova previsione, in conformità con quanto definito nel D.M. 1444/1968, il nuovo comparto non può essere classificato come "Zona B" ma, come zona territoriale omogenea, dovrà fare riferimento alla "Zona C".

A tal fine, visto anche il contesto considerato, all'interno della scheda del nuovo comparto, oltre a contemplare aree a standard da destinare a parcheggi pubblici, avrebbe dovuto contenere la quantità di aree a standard da destinare a verde pubblico e sport. Si rileva che la superficie di 724 mq che viene destinata a parcheggi pubblici è buona parte interessata dalla fascia di rispetto stradale dell'autostrada A14.



Comparto AT-85-PCC (tav. 29 Bellocchi)

Il comparto individua una zona destinata a parcheggio in località Bellocchi avente una superficie di 1.891 mq. Anche nel vigente PRG l'area è destinata a parcheggio, ma nella scheda di comparto si evidenzia che l'area conserva dei diritti edificatori pari a 376 mq di SUL. Il nuovo piano, nella scheda del comparto in oggetto mantiene la stessa capacità edificatoria che, come specificato nel paragrafo "Prescrizioni specifiche" sarà utilizzata nell'ambito della zona definita dal Progetto Norma PN-02-PA.

Considerato che scheda del Progetto Norma PN-02-PA, e la previsione di piano in essa contenuta, è stata stralciata prima dell'adozione definitiva del nuovo PRG 2023, di conseguenza si dà atto che anche i diritti edificatori ad essa attribuiti non sono stati riattribuiti in alcun modo dal nuovo piano.

Comparto AT-119-PCC (tav. 13 Flaminio)

Il comparto individua un'area di 40.157 mq di STE destinata alla realizzazione di edifici ad uso residenziale, direzionale, commerciale ed a servizi. In particolare viene assegnata una ST pari a 6.300 mq da destinare a residenza ed una superficie ST di 5.500 mq destinata ad uso commerciale/direzionale in cui è ammessa la possibilità di realizzare una media struttura di vendita fino a Ms3 (superficie di vendita massima 2.500 mq).

L'intera area è racchiusa, nel vigente PRG, nel comparto residenziale ST2_E03 già sottoposta a piano attuativo convenzionato nel 2001. Parzialmente edificato, l'area rimasta inattuata viene ora riprogettata nella forma e nelle destinazioni d'uso individuando ampi spazi da destinare a verde pubblico (7.836 mq) a parcheggio (6.186 mq), la realizzazione di una rotatoria e percorsi ciclo-pedonali.

Considerati i contenuti del nuovo progetto di suolo, per la parte rimasta inattuata del vecchio piano attuativo, ed il contesto urbanizzato contermini, si valuta positivamente la nuova proposta di piano per il comparto in oggetto.



Comparto AT-139-PCC (tav. 12 “Centinarola”) - Nuovo Comparto

Il nuovo comparto individua una zona destinata alla realizzazione di edifici ad uso residenziale. La superficie territoriale è di 2.699 mq sulla quale è possibile realizzare, in base all'indice di edificabilità territoriale di zona (IT 0,26 mq/mq), 704 mq di ST per complessivi n. 18 abitanti insediabili teorici.

Considerato che l'area viene classificata, secondo l'art. 2 del D.M. n. 1444/1968, come zona C residenziale di nuova previsione, oltre alle aree standard a parcheggi pubblici di 670 mq, sulla base del calcolo degli abitanti teorici insediabili, dovranno essere quantificate per il comparto in oggetto anche le aree da destinare a standard verde pubblico e sport, così come previsto dall'art. 3 del sopra citato Decreto Ministeriale.

Progetto Norma n. 3 Bellocchi

Il presente “Progetto Norma”, che interessa una superficie territoriale di 80.292 mq ubicata a Bellocchi, è incentrato sulla realizzazione di un tracciato stradale che proseguendo la via XX Strada, connette quest'ultima alla via VI Strada. Lungo la nuova infrastruttura, che sarà affiancata da una pista ciclabile e da un percorso pedonale, si prevede la realizzazione di tre tipologie di edifici a carattere residenziale di cui il 50% da destinare a edilizia residenziale pubblica; case a schiera, villini isolati su lotto e edifici bi-tri familiari. È prevista la realizzazione di un nuovo parco pubblico suddiviso in due zone e da un sistema di parcheggi pubblici a servizio del quartiere per circa 145 posti auto. Sulla base della capacità edificatoria prevista sono previsti circa 433 abitanti insediabili. Le previsioni contenute nella scheda progettuale avranno attuazione attraverso un piano attuativo esteso all'intera area del comparto unitario. Oltre alla residenza sono previste funzioni integrate ad essa quali spazi destinati a uffici privati, studi professionali e esercizi di vicinato. Rispetto alle previsioni contenute nel vigente PRG con il nuovo piano non sono proposte variazioni di rilievo.

L'area interessata dal progetto si trova in un contesto periurbano e semi naturale in adiacenza dell'abitato di Bellocchi. A tale proposito durante la fase della progettazione esecutiva si rileva la necessità di porre adeguata attenzione al contesto attuale.



Progetto Norma n. 4 Villa Carrara

Il presente “Progetto Norma”, individua un intervento di recupero e riqualificazione dell’area di Villa Carrara in località Carrara. L’area è suddivisa in due sub-comparti che complessivamente racchiudono una superficie territoriale di 5.606 mq. Nel sub-comparto “A” è prevista la realizzazione di un’ampia area a parco (di 2.285 mq) mentre nella porzione residua viene data la possibilità di realizzare una superficie totale (ST) pari a 500 mq da destinare ad uso residenziale. In questa porzione di territorio il vigente PRG destina prevalentemente tale area a “Zona F5_Ic – Servizi pubblici o di interesse collettivo”. Il sub-comparto “B” prevede il recupero integrale dell’edificio posto sul retro della villa, oggi fatiscente, da destinare ad attività commerciali di servizio alla villa e al parco (ristorazione, intrattenimento, coworking, ecc.) il tutto tenendo in debita considerazione il vincolo esistente sulla villa sul suo intorno. Il recupero dell’edificio esistente di 674 mq dovrà avvenire attraverso interventi di restauro e risanamento conservativo. È prevista inoltre la realizzazione giardino pubblico attrezzato di 730 mq. All’interno del sub-comparto “A” è consentita anche la realizzazione di un nuovo edificio residenziale di due piani per 500 mq di superficie.

Le indicazioni contenute nella scheda comparto “ST5 P34” del vigente PRG prevedono la redazione di un progetto per il recupero di tutto il corpo di fabbrica di “Villa Carrara” da realizzare attraverso uno specifico piano attuativo. Le previsioni del nuovo piano si limitano solo al recupero dell’edificio posto sul retro della villa, demandando il recupero del corpo principale della villa, che versa in uno stato di degrado grave, ad un autonomo e separato intervento.

Progetto Norma n. 6 Fornace Solazzi

Il comparto di al presente Progetto Norma individua un’area molto estesa (94.151 mq) di riqualificazione e rigenerazione ubicata in località Cuccurano e corrispondente al sito della ex-fornace Solazzi. Tutto il complesso della fornace risulta ormai dismesso. Il progetto prevede la valorizzazione dell’intero ambito, come contenitore e spazio urbano centrale, attraverso la realizzazione di un grande parco urbano di 13.700 mq. L’elemento fulcro del progetto sarà la nuova piazza con al centro l’elemento simbolico della ciminiera. All’interno di tale zona viene prevista la possibilità di edificare



7.860 mq di superficie da destinare a residenza (di cui 3.100 mq per edilizia residenziale pubblica); tale superficie è comprensiva delle eventuali funzioni integrate quali esercizi di vicinato, attività direzionali e di servizio (per una superficie massima del 20% di quella complessiva residenziale). Oltre alla residenza è prevista una superficie edificabile di 5.700 mq (per medie strutture di vendita sino a Ms3) e 2.500 mq per attività direzionali e di servizio. Vengono inoltre individuati due edifici, esempi di archeologia industriale, da recuperare a destinazioni private (commerciale al dettaglio; attività direzionali) di cui uno avente una consistenza di 2.00 mc e l'altro di 1.500 mc. Le previsioni avranno attuazione attraverso un piano urbanistico attuativo e viste le dimensioni del comparto è consentita la sua suddivisione in più comparti funzionalmente autonomi nell'ambito dell'approvazione di uno specifico piano attuativo unitario.

Dal punto di vista previsionale, con l'attuazione completa del Progetto Norma di Cuccurano imprimerebbe un aumento deciso di popolazione insediata in tale frazione abitata inferiore solo a quella di Bellocchi. Durante la progettazione esecutiva ed unitaria del comparto attuativo si dovrà quindi porre la massima attenzione sulla sostenibilità di attuazione di tale intervento. Particolare riguardo si dovrà avere nel definire il progetto delle aree a verde, di quelle da destinare alla viabilità e a parcheggio pubblico, e nella realizzazione della piazza pubblica, fulcro centrale dello sviluppo dell'area. Pur rilevando che tale indicazione di piano sia sovradimensionata rispetto a quanto contenuto nelle indagini socio – economiche, e valutata la possibilità di attuazione attraverso sub-comparti autonomamente funzionale, la valutazione complessiva del progetto rimane condivisibile.

Progetto Norma n. 9 Caminate

L'area di intervento è un lotto di 7.137 mq ancora libero posto al centro della frazione di Caminate. Su tale area si prevede la realizzazione di una piazza attorno alla quale si possano realizzare delle strutture adibite in parte ad attrezzature pubbliche ed in parte ad attività commerciali e direzionali assieme ad una quota residenziale. Nella sostanza, le quantità di superfici previste per l'edificazione residenziale (1.420 mq), commerciale/direzionale (950 mq complessivi) e quelle riservate alle aree da destinare a standard, parcheggi e verde pubblico, non si discostano di molto da quelle indicate



nella scheda ST6_P24 del vigente PRG. Rispetto a quest'ultimo il "Progetto Norma" di Caminate tenta di dare una specifica identità a questo spazio attraverso una specifica qualificazione delle aree.

Analizzando il contenuto del presente Progetto Norma si valuta positivamente la proposta del nuovo piano.

Progetto Norma n. 10 Metaurilia

Dalla lettura della documentazione del nuovo PRG 2023, il comparto di cui alla presente scheda individua un'area di ricucitura del tessuto urbanizzato esistente con la contestuale realizzazione di una nuova centralità a carattere sportivo di tipo privato. Complessivamente, il comparto ha una superficie territoriale (STE) pari a 3.7057 mq il cui progetto prevede una sua suddivisione in due sub comparti funzionalmente autonomi. Complessivamente sono previsti 2.000 mq di superficie totale (ST) da destinare a residenza (500 mq per il comparto A e 1.500 mq per il comparto B). Nel sub comparto A è altresì prevista la realizzazione di un nuovo edificio da destinare ad attività commerciale al dettaglio e/o direzionale per un massimo di 600 mq. Sempre all'interno dei due sub comparti è possibile realizzare uno o due edifici da destinare ad attività a servizio degli impianti sportivi per un massimo di 300 mq di ST. Anche il vigente PRG pianifica l'area in oggetto suddivisa in due distinti comparti normati dalle schede ST6_P75 (Comparto A) e ST6_P74 (Comparto B). Rispetto al vigente PRG, con il nuovo piano cambiano le previsioni relative alle destinazioni d'uso. Nel dettaglio, all'interno del comparto A (la cui superficie territoriale viene leggermente ridotta), pur restando un "Comparto a destinazione mista", in cui è consentita la destinazione commerciale, a verde attrezzato e quella per attrezzature di interesse collettivo, viene ammessa anche la possibilità di realizzare la residenza per una ST pari a 500 mq. Invece, la destinazione d'uso del comparto B, "Comparto sportivo e verde attrezzato" si trasforma in "Comparto a destinazione mista", in cui è consentita, oltre alla destinazione a verde sportivo, anche quella residenziale per una ST complessiva di 1.500 mq.



La principale criticità ravvisabile derivante dall'attuazione di tale comparto è conseguenziale al cambio di destinazione d'uso, determinato dalla scelta urbanistica, e attiene uno specifico profilo assumendo un rilievo ostativo. In particolare si ravvisa l'incompatibilità dell'intervento, con il quale si ammette il cambio di destinazione d'uso attuale, rispetto alle norme e alle indicazioni derivanti dal Piano di GIZC. A tal proposito si rileva che l'area del comparto ricade quasi integralmente all'interno della "Fascia di rispetto", così come identificata dal Piano di GIZC, la quale ha diverse finalità tra cui quelle di proteggere le zone costiere e favorire l'uso sostenibile delle stesse e contrastare la crescente domanda di trasformazione del suolo costiero. In particolare si rileva che al comma 10 dell'art. 22 del piano di GIZC, all'interno della fascia di rispetto, il cambio di destinazione d'uso è consentito per motivi di pubblica utilità e a condizione che lo stesso non comporti un aumento della classe di esposizione come definita dalla DGR n. 53/2014 e che l'intervento sia di estensione inferiore a 1 ha. Infine, ricordando che il piano di GIZC ha diverse finalità tra cui quelle di proteggere le zone costiere e favorire l'uso sostenibile delle stesse e contrastare la crescente domanda di trasformazione del suolo costiero, si evidenzia che la nuova previsione, rispetto a quella vigente, determina un complessivo aumento del carico urbanistico generato con l'attuazione della nuova proposta di piano.



4.4 Rilievi in ordine al secondo livello di approfondimento

In base alle ampie valutazioni illustrate al precedente paragrafo 4.3, riguardanti il secondo livello di approfondimento e valutazione, qui di seguito sono elencati tutti i rilievi formulati da questo Ufficio distinti per argomento; rilievi a cui il Comune sarà tenuto ad adeguarsi o a controdedurre, ai sensi dell'art. 26, comma 6, della L.R.34/1992.

4.4.1 Rilievi in merito al sistema della città consolidata

1. Attuazione ed efficacia (art. 4)

- a) Il comma 8 concernente il rapporto con le procedure di VAS andrà riformulato e corretto nel modo seguente più aderente alle disposizioni normative:

~~"8. In considerazione che il presente Piano Regolatore Generale è stato sottoposto a procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), l'attuazione dei comparti qualora non comporti una variante allo stesso, non dovrà essere assoggettata alle procedure di VAS. Ai sensi della lettera d), comma 3 par. A3) delle linee guida regionali di VAS, di cui alla D.G.R. 179/2025, gli strumenti attuativi dei comparti edificatori del presente PRG, qualora non comportino variante allo strumento sovraordinato, sono esclusi dalle procedure di VAS. Nei casi in cui lo strumento attuativo di piani urbanistici comporti variante allo strumento sovraordinato, la valutazione ambientale strategica o la verifica di assoggettabilità sono comunque limitate agli aspetti che non sono stati oggetto di valutazione sui piani sovraordinati."~~

- b) Alla luce delle considerazioni espresse per il comparto Ex Zuccherificio, inoltre, l'articolo andrà integrato con il presente comma 8bis:

"8bis. Il comparto dell'ex zuccherificio, in virtù della modifica introdotta con emendamento consigliare che ha ripristinato la destinazione produttiva del comparto con contestuale eliminazione del Progetto Norma, dovrà in via precauzionale essere sottoposta a verifica di assoggettabilità a VAS in quanto non adeguatamente analizzata in relazione ai potenziali effetti significativi sull'ambiente."



2. Indici e parametri (art. 6)

a) In base a quanto chiarito nella relazione integrativa “R3 – NTA”, acquisita agli atti con prot. 9302/2025, si conferma la necessità di modificare il comma 8 lettera c) dell’art. 6 in questione, accogliendo la proposta avanzata dal Comune con la suddetta relazione, integrando altresì il corpo normativo con l’art. 95 bis. Le modifiche/integrazioni da apportare sono qui di seguito evidenziate:

“c) per 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. Per l’edificazione nelle aree dove insiste il perimetro istituito dal Piano di Assetto Idrogeologico (codice PAI E-04-0001) si applicano le disposizioni di cui all’art. 95 bis”. Il nuovo articolo 95 bis da inserire nelle NTA è il seguente:

“Art. 95 bis “Zona inondabile alla foce del Torrente Arzilla (codice PAI E-04-0001)”

1. Per la zona nella 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, sono individuati due settori:

a) Settore A: tra Viale Romagna e la Ferrovia, nonché tra l'argine sinistro dell'Arzilla e Via del Moletto;

b) Settore B: tra l'argine sinistro e Viale Romagna, a monte del ponte di Viale Romagna.

2. Preliminarmente agli interventi edilizi in contrasto con gli artt. 7 e 9 delle N.d.A. del P.A.I. occorre attuare le seguenti misure di mitigazione della pericolosità:

a) Settore A: innalzare la quota dell'argine in sponda sinistra a monte del ponte della ferrovia, raccordandolo verso monte, eliminando l'abbassamento determinatosi in seguito alla realizzazione della pista ciclabile, in modo da raggiungere una quota compatibile con quella della sponda opposta e tale da garantire un comportamento idraulico conforme a quello della sezione più a monte in sponda sinistra e in ogni modo non inferiore a 3,10 m. s.l.m.

b) Settore B: innalzare la quota dell'argine in sponda sinistra subito a valle della sezione 8 dello studio allegato alla proposta di mitigazione portandolo fino a quota non inferiore a quella della sponda opposta, raccordandolo verso valle e al profilo di sponda a monte. Il progetto di sistemazione dell'argine, redatto sulla base di un apposito rilievo topografico di dettaglio del tratto interessato, nonché dei tratti limitrofi e della sponda opposta (le quote saranno determinate appoggiandosi al caposaldo IGM95-110615), dovrà essere trasmesso all'Autorità Idraulica competente (Provincia di Pesaro e Urbino), ai fini dell'autorizzazione ai sensi del R.D. 523/1904, e all'Autorità di bacino



regionale.

3. Gli interventi edilizi in tali aree dovranno rispettare le seguenti prescrizioni e disposizioni volte a mitigare la vulnerabilità:

a) fermo restando l'attuale indice fondiario (0,5 mq/mq) previsto dal PRG per le nuove costruzioni e gli ampliamenti, l'indice massimo consentito per le demolizioni e ricostruzioni, fedeli e non fedeli ai sensi dell'art. 95 (NTA PRG vigente), non può superare 0,7 mq/mq. Nel computo dell'indice non sono considerate le porzioni poste nel piano terra a pilotis;

b) si assume una quota di allagamento di 3,7 m. s.l.m. per il Settore A e di 4,0 m. s.l.m. per il settore B (già comprensive di un franco di 50 cm). Le quote saranno determinate appoggiandosi al caposaldo IGM95-110615 sul quale si assume una quota di 2,72 m. s.l.m.;

c) i cambi di destinazione d'uso con incremento del carico urbanistico potranno essere realizzati solo se interessano le superfici con piano di calpestio a quota non inferiore a quelle di allagamento sopra richiamate;

d) nel caso di interventi di restauro, ristrutturazione edilizia, manutenzione straordinaria su manufatti esistenti posti a quota inferiore a quelle di allagamento dovranno essere adottati accorgimenti tali da migliorare la loro vulnerabilità (ad esempio: impermeabilizzazione perimetrale, innalzamento piano di calpestio, porte a tenuta stagna, sistemi anti rigurgito sugli scarichi, ecc.);

e) gli ampliamenti potranno essere realizzati solo se posti con il piano di calpestio a quota non inferiore a quelle di allagamento sopra indicate e potranno essere posti su pilotis oppure su strutture esistenti;

f) gli interventi di nuova costruzione e le ricostruzioni potranno essere realizzati solo se posti con il piano di calpestio a quota non inferiore a quelle di allagamento sopra indicate e realizzati su pilotis; dovrà essere previsto, salvo motivata impossibilità tecnica, un accesso diretto pedonale su viale Romagna quale via di fuga in caso di allagamento;

g) le superfici esterne e quelle poste sotto il piano a pilotis potranno essere destinate a parcheggio privato nella misura massima di 1mq/10mc, fatte salve le superfici a parcheggio esistenti alla data di entrata in vigore delle norme di salvaguardia del P.A.I. (12/09/2003) e legittimamente assentite; eventuali parcheggi aggiuntivi richiesti dalla vigente normativa urbanistica dovranno essere posti su superfici situate a quota non inferiore a quella di allagamento sopra indicata, oppure all'esterno dell'area inondabile, oppure potranno essere monetizzati secondo le disposizioni urbanistiche vigenti;

h) la porzione sotto i pilotis dovrà risultare sgombra da qualsiasi manufatto ed elemento fisso, se non per i vani strettamente necessari per i collegamenti verticali;

i) evitare modifiche alle quote attuali del terreno; la porzione sotto i pilotis potrà essere innalzata rispetto alla situazione attuale, entro un massimo di 30 cm dal piano delle superfici esterne, purché nell'ambito di ogni lotto di intervento non si determini una riduzione dei volumi di allagamento rispetto alla situazione ante-operam (considerando le quote di allagamento sopra richiamate) e purché non determini un incremento di pericolosità di allagamento per le aree limitrofe;

j) nell'esigenza di realizzare setti per ragioni sismiche, questi dovranno essere posti in modo tale da non impedire il deflusso delle acque;

k) gli impianti elettrici saranno posti a quota superiore a quella della quota di allagamento o inseriti in contenitori a tenuta stagna certificati per tenuta a battente d'acqua;

l) sono adottate delle misure specifiche per ottenere una adeguata resistenza delle strutture alle situazioni di battente d'acqua e sono adottate misure adeguate di difesa delle fondazioni superficiali contro le erosioni e le variazioni delle pressioni idrostatiche indotte dagli allagamenti;

m) le recinzioni dovranno avere fondazioni che non fuoriescano dal piano campagna e che siano sommergibili e trasparenti al flusso delle acque ed orientate, se possibile, nel senso parallelo al flusso delle acque ipotizzato;

n) per gli interventi previsti agli artt. 7 e 9 delle N.d.A. del P.A.I. dovrà esserne dimostrata, nella



verifica tecnica, l'eventuale compatibilità con il livello di rischio, considerando le quote di allagamento sopra indicate;

o) ogni intervento edilizio eseguito nell'area dovrà essere accompagnato da una verifica tecnica, redatta ai sensi dell'art. 9 comma 2 e 3 delle N.d.A. del Piano stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico, corredata di adeguata documentazione tecnica (comprensiva di rilievo topografico appoggiato al caposaldo IGM95-110615, sul quale si assume una quota di 2,72 m.s.l.m.) e fotografica, che dimostri il rispetto delle prescrizioni sopra indicate.”

3. Dotazioni minime per la sosta privata pertinenziale e pubblica (art. 9)

- a) In base a quanto chiarito nella relazione integrativa “R3 – NTA”, acquisita agli atti con prot. 9302/2025, si conferma la necessità di integrare il comma 2 dell’art. 9 in questione con le seguenti specificazioni evidenziate in neretto:

“2. La dotazione minima di parcheggi privati e pubblici prevista non potrà comunque essere inferiore alla minima quantità stabilita dalla L. 1150/1942 art. 41 sexies e ss.mm.ii. e dal D.M. 1444/68, nonché dalle norme di settore regionali sul commercio. Le quantità indicate qui di seguito “non sono aggiuntive” rispetto ai minimi di legge e non potranno risultare inferiori a questi. In sede attuativa dovrà essere fatta una doppia verifica delle dotazioni minime dei parcheggi nel rispetto dei minimi di legge e nel rispetto delle seguenti dotazioni di piano sempre relativamente alle attività commerciali:”

- b) All’ultimo capoverso della lettera d) del comma 2, dell’art. 9, si prevede la possibilità di monetizzare i parcheggi in tutte le zone per superfici di vendita inferiori a 250 mq: tale possibilità dovrà essere esclusa nelle zone di nuovo sviluppo di tipo C o D, pertanto tale norma dovrà essere corretta nel modo seguente:

È consentita la monetizzazione in caso di mancato reperimento dello standard nei seguenti casi:

- nelle zone omogenee A2 qualsiasi sia la superficie di vendita;
- in tutte le altre zone per superfici di vendita inferiori a 250 mq, **ad eccezione delle zone destinate a nuovi complessi insediativi o produttivi identificati come aree di nuova trasformazione (PA o PCC o PN).**”.



4. *Categorie di intervento (art. 11)*

- a) Condividendo quanto evidenziato dal Comune nel documento riferito al primo elenco di refusi (acquisito agli atti con prot. 39447 del 09/10/2024), si prescrive lo stralcio della possibilità di incremento del 20% della superficie esistente dell'edificio principale dalla *"Ristrutturazione edilizia vincolata"* (Ril), contemplata al comma 4, lett. g) dell'articolo 11.

5. *Modalità attuative del PRG (art. 12)*

- a) Il comma 8 prevede che *"I PA di iniziativa pubblica possono prevedere variazioni ai parametri stabiliti dal presente PRG, senza ricorso a Variante, con un limite massimo di aumento del 15 per cento in termini volumetrici e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri tecnici, quali:*

- a) la densità massima territoriale o fondiaria;*
- b) l'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria;*
- c) l'altezza massima degli edifici;*
- d) la lunghezza massima delle fronti."*

Tenuto conto dei riflessi che potrebbe avere su alcuni piani particolareggiati (P.P. spiagge, P.P. ex zone B5, ecc.) si ritiene che tale incentivo debba essere stralciato integralmente in quanto non giustificato e neppure associato ad alcune misure condizionanti per il riconoscimento di tale premialità, finalizzate alla sostenibilità ambientale e alla riduzione degli impatti (ad es. l'obbligo di realizzare edifici ad emissioni zero, interventi di rimboschimento, ecc.).

6. *Zona A1: Città storico artistica (art. 15 NTA)*

- a) Il comma 21 dell'art. 15 delle NTA, riguardante le condizioni per l'installazione dei pannelli solari-termici e fotovoltaici, dovrà essere rimodulato in base a quanto ribadito dalla Soprintendenza con prot. 610 del 15/01/2025 (parere espresso per la conferenza di servizi del 28/01/2025, indetta dal Comune di Fano), tenendo altresì conto degli esiti della



sentenza TAR n. 155/2025 sulla definizione di colorazione dei pannelli;

b) Al comma 16, le Regole 5, 7 e 13, dovranno essere integrate nel modo seguente:

“in caso di ristrutturazione edilizia e/o di ristrutturazione edilizia vincolata ...” in quanto tali regole sono associate anche ad edifici classificati con tipologie edilizie che non ammettono la ristrutturazione “pura”.

7. Zone A2: zone con presenza diffusa di tessuti e/o edifici singoli di valore storico architettonico ambientale. (Art. 16 NTA)

a) Si prescrive lo stralcio dei commi 7, 8 e 10 dell’art. 16 delle NTA.

8. Zone B: Zone totalmente o parzialmente edificate (art. 17 NTA)

- a) I commi 5 (parte in rosso) ed il comma 6 dell’art. 17 delle NTA prevedono la possibilità di deroga dalle distanze dai confini e dalle strade ammettendo costruzioni in allineamento con costruzioni adiacenti; commi tra l’altro estesi a tutte le zone omogenee in base a quanto comunicato dal Comune con la trasmissione dei “refusi 2” – acquisita agli atti con prot. 9304/2025 – dove si evidenzia che tale estensione a tutte le zone omogenee deriva dall’accoglimento della osservazione n. 235 del Consiglio Comunale. Tale norma, per come è stata scritta, si configura in contrasto con le norme sovraordinate riguardanti le distanze dai fabbricati, di cui al DM 1444/68, e dalle strade, di cui al DM 1404/68 e al Nuovo Codice della Strada (Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n. 285 e relativo regolamento di attuazione approvato con DPR 16 dicembre 1992, n. 495) che non ammettono deroghe a dette distanze. Per tali considerazioni le parti in rosso del comma 5 e l’intero comma 6 devono essere stralciati in quanto prive di fondamento legislativo a livello regionale e in contrasto con la normativa statale di riferimento sopra richiamata.
- b) Il comma 9 deve essere stralcio in quanto la L.R. n. 22/2009 (cd. legge Piano Casa), richiamata nel presente comma, è stata abrogata a seguito dell’entrata in vigore della L.R. 19/2023.



9. Zone B1: Zone sature con conservazione impianto urbanistico (art. 18 NTA)

- a) Il comma 12 dell'art. 18 delle NTA prevede le possibilità di ampliamento del 20% per le tipologie "compendi edilizi a schiera e/o a cortina" (Sc) classificati "di pregio"; tale ampliamento appare in contrasto con le ragioni di tutela degli edifici di pregio ed incoerente con la previsione di cui al comma 9 che limita gli interventi alla manutenzione, al restauro e risanamento conservativo e alla ristrutturazione edilizia vincolata ossia con l'esclusione degli interventi volumetrici. Si prescrive pertanto lo stralcio integrale del predetto comma 12.
- b) In merito al refuso indicato dal Comune nel documento acquisito agli atti con prot. 39447/2024, relativo all'eliminazione delle zone retinate come "lotti rilevanti" si precisa che tale aggiornamento, in accoglimento alle osservazioni catalogate con il n. 58 e 95, dovrà di fatto prevedere anche lo stralcio del relativo comma 8 contenuto nell'articolo 18 delle NTA.

10. Zone B3: Zone di completamento extraurbane (art. 20 NTA)

- a) L'art. 20 delle NTA dovrà essere modificato e ricondotto alla normativa vigente, stralciando altresì la possibilità di edificare nuove costruzioni nei lotti liberi e facendo salvi i P.P. attualmente vigenti ed approvati con D.C.C. n. 111/1999 e D.C.C. n. 32/2013.
- b) Dalle tavole di azionamento delle zone B3 dovranno essere stralciate le aree che non verificano la percentuale di superficie coperta prescritta dal DM 1444/68 per le zone B, indicate nel documento integrativo denominato "elaborato 3_4_TAB_nuclei_nuove_B3_all_AGG", ed identificati con le sigle "N2023_18", "N2023_19, N2023_20, N2023_21".

11. Zone B4: zone convenzionate (ex lottizzazioni) - (art. 21 NTA)

- a) Il comma 1 dell'art. 21 delle NTA andrà integrato nel modo seguente:
- "1. Le zone B4 sono le zone che corrispondono ad aree che sono state oggetto di Piani di lottizzazioni già attuati in tutto od in parte. le zone residenziali di completamento che*



ricomprendono lotti edificabili interni a Piani di lottizzazioni già convenzionati e ineditati restando in vigore per tutto il tempo residuo di validità i piani urbanistici approvati prima dell'adozione delle seguenti norme; alla loro scadenza - e per la parte non ancora attuata - rimane fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabilite nei rispettivi piani. ”.

b) Il comma 3 andrà integrato nel modo seguente:

*“3. Quando nelle tavole “Zonizzazione zone urbane” viene riportato l'indice di zona, questo prevale su quello indicato nel rispettivo piano attuativo ed è consentita la costruzione di nuovi edifici, nel rispetto di tale indice, con l'obbligo di rispettare gli allineamenti e le eventuali ulteriori prescrizioni di zona stabilite nei rispettivi PA, **purché** siano già state realizzate le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e sia garantito il soddisfacimento degli standard urbanistici prescritto per le Zone C correlato all'incremento del carico insediativo derivante dall'indice di zona. ”.*

c) Il comma 4 andrà integrato nel modo seguente:

*“4. Nei casi di cui al comma 3 il Piano si attua per intervento diretto **purché** siano state già realizzate tutte le opere di urbanizzazione e gli standard previsti dal piano di lottizzazione. ”.*

12. Zone VP: zone a verde privato (art. 22 NTA)

- a) Si prescrive lo stralcio dei commi 4 e 6 dell'articolo 22 delle NTA in quanto non sono coerenti con la destinazione di verde privato.
- b) Le aree VP cartografate nelle tavole di azionamento dovranno essere verificate in base all'effettivo stato dei luoghi e alla loro rispondenza con la definizione di zona. In particolare si cita l'area ubicata lungo la strada Statale Adriatica (Foglio 11, mappale n. 106/parte), che, da una verifica a campione, risulta del tutto incongruente con lo stato di fatto dell'area, costituita dai piazzali asfaltati di pertinenza di attività commerciali (autolavaggio, bar, ristorante), attualmente utilizzate come aree di sosta a servizio delle



attività esistenti; tale area non può essere qualificata fra le “... aree verdi intercluse di particolare valore naturale e paesaggistico o per le quali esiste l'esigenza alla conservazione di proprietà ed uso privato.” di cui al comma 1 dell'articolo 22.

13. Zone destinate a nuovi complessi insediativi (comparti): norme generali (art. 23 NTA)

- a) il secondo capoverso del comma 3 dell'art. 23 delle NTA presenta delle ambiguità e pertanto si prescrivono le seguenti integrazioni:

“3. Le quantità riferite alle aree per spazi pubblici attrezzati ed ai parcheggi sono quelle prescritte dal presente PRG per ogni singola Area di Trasformazione, anche se superiori a quelle derivanti dalla mera applicazione del DM 1444/1968 come integrati dall'art. 21 della L.R. 34/92. Potranno essere eventualmente rimodulate le quantità tra parcheggi e aree a verde attrezzato ferma restando la quantità complessiva indicata e nel rispetto delle dotazioni minime inderogabili di legge.

Qualora non espressamente indicata nella Scheda tecnica del Comparto di riferimento, per le sole zone di carattere industriale D, la quantità degli standard pubblici prescritti potrà essere ridotta o eliminata a favore di parcheggi pubblici o di uso pubblico e verde pubblico o di uso pubblico, ai sensi dell'art. 5, punto 1) del D.M. 1444/68. Rimane comunque a carico dei proponenti la verifica della rispondenza quantitativa delle aree a standard con i minimi imposti dal suddetto decreto.”.

- b) Il comma 14 andrà stralciato integralmente in quanto è del tutto elusivo e privo di consistenza: in particolare il richiamato capitolo 9 del Rapporto Ambientale di VAS, nei fatti, contiene le stesse norme prescrittive contenute nelle schede tecniche dei comparti, tra l'altro già richiamate al comma 5 dello stesso articolo, confondendo l'apparato regolativo con quello analitico; il rapporto ambientale è un documento di analisi che non ha valore regolativo, pertanto non si ritiene corretto richiamarlo in modo così generico nelle NTA; sono le NTA stesse che devono tradurre gli obiettivi del rapporto ambientale al loro interno, attraverso le regole da rispettare nell'attuazione degli interventi.



14. **Classificazione zone produttive e commerciali (art. 27)**

- a) Similmente per quanto già detto per l'articolo 17 (norme generali delle zone B), il comma 2 dell'art. 27 delle NTA andrà stralciato in quanto concede, per le edificazioni, deroghe alle distanze dalle strade non ammesse dalle leggi di riferimento.
- b) Si ritiene opportuno integrare il seguente comma 4 nel modo seguente:
- “4. È sempre ammessa la costruzione a confine nel caso di presentazione di progetto unitario comprendente più lotti o in aderenza nel caso di costruzioni contermini già esistenti a confine, fatti salvi i diritti di terzi.”.*

15. **Zone D: zone destinate agli insediamenti produttivi, commerciali, direzionali, turistico alberghiero e turistico ricreativo - D1, D2, D3 e D4 – (artt. da 28 a 31 NTA)**

- a) Al fine di una maggiore chiarezza e precisione dei suddetti articoli si ritiene opportuno integrare i commi 2 degli articoli 28, 29, 30 e 31 delle NTA, che fanno riferimento rispettivamente alle zone D1, D2, D3 e D4, nel seguente modo:
- Zone D1, D2 e D3:

“2. In tali zone il Piano si attua:

a);

b) *attraverso Piani di attuazione per le parti di nuova formazione, ai sensi degli artt. 23, 24, 25 e 26, estesi all'intera area del Comparto unitario così come perimetrato nelle tavole di Piano.”.*
 - Zona D4:

“2. In tali zone il Piano si attua:

a);

b) *attraverso Piani di Attuazione o Permesso di Costruire Convenzionato per le parti di nuova formazione, ai sensi degli artt. 23, 24, 25 e 26.”.*



16. Zone per attrezzature a verde gioco e sport - F3 (art. 51)

- a) Ai fini di una maggiore esaustività e completezza del testo normativo, il comma 10 dell'art. 51 delle NTA dovrà essere integrato riportando nel dettaglio le condizioni dettate dalla Regione Marche nel richiamato parere n. 3784/21.

17. Zone per parcheggio - F4 (art. 52)

- a) L'articolo 52 delle NTA dovrà essere integrato con il nuovo comma 8, qui di seguito riportato, relativo alle alberature da prevedere obbligatoriamente nei parcheggi scoperti (Ms), così come indicato dal vigente PTC e dal Regolamento Edilizio Tipo Regionale:

“8. La scelta delle soluzioni progettuali dovrà essere finalizzata alla mitigazione degli impatti visivi e di inquinamento nonché al miglioramento della qualità degli spazi aperti e all'ombreggiamento delle auto. A tal fine detto nuovo comma dovrà riportare le seguenti indicazioni/prescrizioni:

- *Dovrà essere prevista la quantità di almeno 1 albero ogni 25 mq di superficie, ovvero ogni due posti auto;*
- *Per l'impianto delle alberate dovrà essere valutato attentamente l'orientamento dei posti auto in relazione ai punti cardinali e quindi la migliore disposizione degli alberi in funzione dell'ombreggiamento;*
- *La superficie di sosta dovrà essere realizzata preferibilmente con materiali permeabili (es. grigliato), mentre le aree di manovra potranno essere realizzate in asfalto o altri materiali impermeabili;*
- *Le specie arboree da utilizzare nei parcheggi devono rispondere alle seguenti caratteristiche:*
 - ✓ *specie con elevata capacità di ombreggiamento durante il periodo estivo appartenenti a specie locali o naturalizzate e non invasive, (escludendo le specie esotiche invasive e/o idroesigenti);*
 - ✓ *specie con apparato radicale contenuto e profondo e con chioma rotondeggiante;*



✓ *specie caratterizzate dall'assenza di fruttificazione e essudati."*

- b) Si concorda con la proposta formulata dal Comune nel primo elenco dei "refusi" (acquisito agli atti con prot. 39447/2024) di cambiare l'acronimo "Mt" per le aree di sosta attrezzate, di cui al comma 6 del presente articolo.

18. Zone per attrezzature pubbliche di interesse generale - F5 (art.53)

- a) Il comma 2 contiene un rimando errato qui di seguito evidenziato:

"2. Le destinazioni d'uso riferite alle zone F5 sono quelle riportate al comma 1 lett. ~~e), f), g), h)~~ a), b), c) e d).".

19. Interventi su edifici esistenti (art. 117)

- a) L'ultima parte del comma 3 andrà stralciata, come di seguito evidenziato, in quanto contrasta con le norme sovraordinate, non derogabili dal PRG:

"3. Gli edifici aventi impianto edilizio preesistente alla data di adozione del presente PRG potranno, fermo restando il rispetto dell'indice di edificabilità, sopraelevare di un piano, nel limite dell'altezza massima prevista per la zona, ~~ed in deroga al distacco dai confini, tra gli edifici e alla distanza dalle strade. Tale norma non trova applicazione per gli edifici a schiera.~~".

20. Azioni di rinnovamento urbano su trasformazioni non congruenti (art. 118)

- a) Tale articolo andrà stralciato integralmente in quanto surroga in modo improprio la disciplina sovraordinata in materia di "Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, responsabilità e sanzioni" di cui al TITOLO IV del D.P.R. 380/2001: Disciplina totalmente sottratta alla potestà normativa comunale ancorché di carattere pianificatorio.

4.4.2 Rilievi in merito al sistema delle zone agricole

Fermo restando la diretta e integrale prevalenza delle norme della L.R. n. 13 /1990 sulle contrastanti e difformi previsioni degli strumenti urbanistici comunali e dei regolamenti edilizi che



non abbiano carattere più restrittivo, si prescrivono le seguenti modifiche alle NTA delle zone agricole:

1. Le zone agricole. Norme generali (art. 32)

- a) Il comma 1 dell'art. 32 delle NTA, qui di seguito riportato, andrà integrato nel modo seguente, in conformità alla L.R. 13/1990:

*“1. Le zone agricole sono le parti del territorio destinate **esclusivamente alle** attività dirette alla coltivazione dei fondi, alla silvicoltura, allevamento del bestiame e alle altre attività connesse ivi compreso l'agriturismo, assimilabili alle zone omogenee “E” ai sensi del D.M. 02/04/1968 n. 1444.”.*

2. Nuove costruzioni nelle zone agricole (art. 34)

- a) L'articolo 34 delle NTA, al fine di allinearsi correttamente all'art. 3 della L.R. 13/1990 da cui è mutuato, dovrà essere integrato con il presente comma:

“2 bis. Nessun'altra costruzione nuova può insediarsi nelle zone agricole fatta eccezione per quelle consentite dalla legislazione vigente.”.

3. Edifici per allevamenti zootecnici e lagoni (art. 38)

- a) L'articolo 38 delle NTA, mutuato dall'art. 9 della L.R.13/1990, dovrà essere integrato con quanto dettato al comma 3 del citato articolo, ossia:

“3. I lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica devono essere posti a ml. 100 dalle abitazioni e dai confini e devono essere realizzati all'interno della zona di protezione di cui alla lettera a) del comma 2.”.

4. Manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici (art. 41)

- a) L'articolo 41 delle NTA andrà stralciato totalmente in quanto contempla la possibilità di realizzare nuove tipologie di annessi e manufatti non ammesse dalla citata L.R. 13/1990, configurandosi più estensivo della legge regionale.



5. Zone agricole: E1 (art. 43)

- a) Il comma 2 dell'art. 43 delle NTA andrà in parte stralciato, come di seguito evidenziato, in quanto non è conforme alla L.R. 13/1990:

“2. Nelle zone E1 sono ammesse tutte le nuove costruzioni e gli interventi consentiti dall'art. 3 della LR 13/1990 e riportati al comma 2 dell'art.34 delle presenti norme; ~~sono inoltre ammessi i manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici di cui all'art.41.~~”

- b) L'ultimo capoverso della lett. c), contenuta nel comma 3 dell'art. 43, andrà stralciato in quanto non conforme con quanto contenuto all'art. 2 della L.R. 13/1990.

6. Zone agricole di rispetto: zone E3 (art. 45)

- a) L'ultimo capoverso del comma 2 dell'art. 45 delle NTA andrà stralciato come di seguito evidenziato, in quanto non è conforme alla L.R. 13/1990:

“2... ~~Sono inoltre ammessi i manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici di cui all'art.41~~”.

- b) Il comma 3, in coerenza con l'art. 11 della L.R. 13/1990, andrà corretto nel modo seguente:

*“3. Nelle zone E3 è prevista la realizzazione di punti vendita **per la commercializzazione di prodotti agricoli, ai sensi dell'art. 11 della L.R. 13/1990.** ~~per poter esercitare l'attività di compravendita di prodotti complementari ed accessori al prodotto base.~~ La superficie di vendita dell'attività deve avere una Superficie inferiore ai mq 250 **e comunque con un volume non superiore all'indice di fabbricabilità di 1 mc/mq; e la costruzione deve essere obbligatoriamente abbinata alla serra o edificio di proprietà.**”.*

- c) Il comma 4 deve essere stralciato integralmente in quanto non è conforme alla L.R. 13/1990.

“4. ~~È altresì consentita la realizzazione di chioschi in legno o altro materiale leggero, per una dimensione max. di 36 mq. e con un'altezza massima di 3 m. Per tali fattispecie~~”



~~di manufatti non sono consentite opere in muratura, calcestruzzo o cemento armato.”.~~

7. Zone agricole di ristrutturazione ambientale: zone E4 (art. 46)

- a) Come per i precedenti articoli 43 e 45 il comma 5 dell'art. 46 delle NTA deve essere stralciato:

~~“5. Sono inoltre ammessi i manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici di cui all'art.41.”.~~

8. Attività agricole ad ordinamento intensivo (art. 47)

- a) Come per il precedente comma 3 dell'articolo 45, anche l'articolo 47 delle NTA deve essere ricondotto all'art. 11 della L.R. 13/1990 con eventuali limiti più restrittivi ma sempre nel rispetto della legge, pertanto andrà formulato nel modo seguente:

“1. È consentito agli imprenditori agricoli professionali, che dimostrino di svolgere attività agricola ad ordinamento colturale intensivo, (ortaggi, frutta, vino, olio, formaggio, fiori, piante, carni suine, bovine, ovine) di realizzare all'interno del proprio fondo agricolo, una struttura destinata alla ~~vendita di prodotti aziendali~~ commercializzazione di prodotti prevalentemente aziendali, ai sensi dell'art. 11 della L.R. 13/1990, ~~ed extra aziendali (chiosco)~~, fino ad un massimo di 36 mq e comunque con un volume non superiore all'indice di fabbricabilità di 1 mc/mq;. Le costruzioni dovranno avere un'altezza massima $H_{max}=2.50$ ml.”.

- Lotto minimo: 2 ha”.

4.4.3 Rilievi in merito alle aree di trasformazione

1. Comparto AT-07-PA ex ST4-P29 (tav. 5 Paleotta)

Considerato che il nuovo PRG propone, per la zona racchiusa all'interno del comparto in oggetto, un cambio di destinazione d'uso rispetto alle previsioni vigenti (da “zona attrezzata per lo sport” viene proposta una destinazione “commerciale”), si rileva che tale indicazione



contrasta con le NTA del piano GIZC, in quanto gran parte dell'area considerata ricade nella "Fascia di rispetto" (così come definita all'art. 3 delle NTA del piano di GIZC). In particolare, al comma 10 dell'art. 22 delle NTA del piano di GIZC viene indicato che, all'interno della fascia di rispetto, "... per motivi di pubblica utilità, è consentito il cambio di destinazione d'uso a condizione che lo stesso non comporti un aumento della classe di esposizione come definita dalla DGR n. 53/2014 e che l'intervento sia di estensione inferiore a 1 ha.". Nella fattispecie, la nuova previsione comporta un aumento della classe di esposizione passando dall'attuale Classe II alla Classe IV.

Per quanto sopra motivato si prescrive lo stralcio della proposta formulata per il comparto in oggetto con il nuovo PRG 2023 riconducendo la previsione urbanistica della zona a quella indicata dal vigente PRG.

2. **Comparto AT-10-PA ex ST1-P02 (tav. 6 Porto)**

Valutato il contesto urbanizzato e che il comparto racchiude al suo interno un edificio turistico-ricettivo in disuso da anni ubicato in un ambito costiero vulnerabile, al fine di valutare con attenzione le scelte progettuali, si suggerisce di attuare il comparto in oggetto tramite la redazione di uno specifico Piano di Recupero (ai sensi degli articoli 27 e 28 della L. n. 457/1978). Rilevato che gran parte dell'area considerata ricade all'interno della "Fascia di rispetto" e per circa metà della sua superficie all'interno della "Zona dei 100 metri", così come identificate dal Piano di GIZC, durante la fase progettuale di trasformazione del comparto, facendo specifico riferimento alla quota destinata alla residenza di nuova previsione, dovranno essere rispettate le indicazioni e le prescrizioni previste dalle NTA del Piano GIZC, con particolare riferimento all'articolo 22 (e relativa tabella 2).

Sempre in conformità con le norme del piano GIZC, si prescrive lo stralcio dell'indicazione contenuta nelle "Prescrizioni specifiche" della scheda del Comparto AT-10-PA che ammette la possibilità di realizzare un parcheggio interrato.



3. **Comparto AT-15-PA ex ST4-P30 (tav. 3 Fenile -Tavola spazi aperti)**

Rilevato che in corrispondenza del nuovo comparto AT-15-PA, la fascia di rispetto stradale confinante strada provinciale n. 45 viene notevolmente ridotta senza alcuna ragione apparente in violazione del Codice della Strada; si prescrive pertanto di ripristinare il corretto limite della fascia di rispetto stradale nel rispetto del D.P.R. n. 495/1992 e del relativo *“Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada”*. Inoltre, si prescrive di recepire le prescrizioni già dettate a suo tempo formulate durante le procedure di VAS in occasione di una precedente variante urbanistica (vedi Determina dirigenziale n. 3402 del 15/12/2010 dell'ex Servizio 4.1 della Provincia di Pesaro e Urbino), e recepiti all'interno della vigente scheda comparto contraddistinta dalla sigla ST4_P30.

4. **Comparto AT-22-PA ex ST1-P08 (tav. 9 Centro storico)**

Le *“Prescrizioni specifiche”* della scheda del Comparto AT-22-PA consentono *“... la suddivisione del presente comparto in più comparti funzionalmente autonomi nell'ambito dell'approvazione del piano attuativo unitario.”*. Considerato lo stato dei luoghi e il contesto urbano ed infrastrutturale esistente si formula la seguente prescrizione da inserire all'interno delle *“Prescrizioni specifiche”* della scheda progetto del comparto: *“Durante la fase della progettazione esecutiva del piano attuativo unitario, nella sua eventuale suddivisione in sub-comparti, dovrà essere dimostrata l'autonomia funzionale degli stessi in riguardo all'accessibilità e alla quantità di aree da destinare a standard (verde pubblico e parcheggi).”*.

5. **Comparto AT-24-PA ex ST1-P06 (tav. 10 Sassonia)**

Si invita l'amministrazione comunale a correggere un refuso rilevato nelle *“Prescrizioni specifiche”* della scheda del comparto in oggetto. Nel dettaglio, nel secondo punto, dovrà essere sostituito il riferimento alla variante urbanistica approvata con delibera di *“Consiglio Comunale n. 189 del 18/11/2023”* con quello relativo alla delibera di *“Giunta Comunale n. 115 del 11/04/2024”*.



6. **Comparto AT-26-PA** (tav. 10 Sassonia e tav. 15 Baia Metauro)

Considerata la qualità paesaggistica e la potenzialità intrinseca nell'area come serbatoio di biodiversità e per le opportunità che si presentano per ricostruire lembi di habitat tipici dei litorali costieri, si prescrive di elaborare il progetto esecutivo di trasformazione del Comparto AT-26-PA, ponendo la massima attenzione nel regolamentare lo svolgimento di tutte le attività di manutenzione delle aree destinate alla fruizione turistica, le quali saranno volte alla salvaguardia e alla cura nel mantenere quei piccoli elementi naturali che arricchiscono notevolmente la biodiversità dei litorali, limitando o negando, ad esempio, l'accesso all'arenile a mezzi fuoristrada. In secondo luogo, le nuove proposte progettuali non dovranno alterare, ma anzi dovranno essere mirate a gestire e potenziare i frammenti di habitat presenti, tipici del litorale costiero anche attraverso un'operazione di ricucitura/riconnessione con gli esistenti elementi costitutivi della REM (*Stepping Stone* - spiaggia della Sassonia - e *Nodo* - Sito Rete Natura 2000 IT5310022 "*Fiume Metauro da Pian di Zucca alla foce*").

Si evidenzia che proprio la rarefazione a cui sono andate incontro le formazioni vegetali delle spiagge, e con esse la fauna che vi si insedia, fa sì che tutti i tratti ancora parzialmente integri siano di grande interesse conservazionistico e per questo meritevoli di particolari attenzioni nell'ambito della loro implementazione all'interno della Rete Ecologica Locale. Considerato che gran parte dell'area ricade all'interno della "*Fascia di rispetto*" dei 100 metri del piano GIZC, le nuove ed eventuali volumetrie dovranno essere ubicate all'esterno di tale fascia.

7. **Comparto AT-27-PA** (tav. 11 Carignano e tav. 5 Carignano - Spazi aperti)

Si invita l'amministrazione comunale a correggere un refuso rilevato nella scheda del Comparto AT-27-PA. In particolare il riferimento alla Tavola della Struttura non è "*Tav. n. 5 Carignano*" ma è "*Tav. n. 11 Carignano*". Nel settimo comma delle prescrizioni specifiche il riferimento alla scheda d'intervento non è la "*t4*" ma la "*14*".



8. **Comparto AT-29-PA** (tav. 11 Carignano e tav. 5 Carignano – Spazi aperti)

Si invita l'amministrazione comunale a correggere un refuso rilevato nella scheda del Comparto AT-29-PA. In particolare si tratta del riferimento alla Tavola della Struttura che non è "Tav. n. 5 Carignano" ma è "Tav. n. 11 Carignano".

9. **Comparto AT-30-PA** (tav. 6 Monte Giove – Spazi aperti)

Si invita l'amministrazione comunale a correggere un refuso rilevato nella scheda del Comparto AT-30-PA. In particolare si tratta del riferimento alla Tavola della Struttura "Tav. n. 6 Monte Giove" che nella realtà non esiste tra gli elaborati di piano.

10. **Comparto AT-32-PA** (tav. 12 Centinarola)

Considerato il contesto semi naturale ed antropico, la posizione, la morfologia del terreno su cui verranno realizzati gli interventi proposti e i punti di vista dai quali risalteranno i nuovi volumi di progetto, si evidenzia la necessità di mitigare il loro impatto visivo attraverso un'attenta e dettagliata progettazione del verde. A tal fine, in sede di pianificazione attuativa, si prescrive la redazione di uno specifico "*Piano del verde*" consistente nella creazione di un elaborato progettuale in cui sia dettagliata la piantumazione delle essenze arboree da mettere a dimora: tale piano, che dovrà essere esteso anche all'area destinata ad ospitare i parcheggi pubblici, dovrà seguire principio generale quello della realizzazione, lungo il perimetro dell'intera zona ed in particolare lungo i margini della via Monfalcone (principale strada di accesso al comparto), di una barriera discontinua di verde, visiva e frangi rumore, con il fine di separare e connettere gli insediamenti esistenti con l'ambiente circostante. Tale barriera dovrà essere costituita da essenze arboree di alto fusto e siepi autoctone in cui le prime dovranno avere al momento della loro piantumazione un diametro del fusto non inferiore ai 10 cm. ed un'altezza minima di 1,5 mt.

Le aree destinate a parcheggio dovranno essere alberate con specie arboree di alto fusto appartenenti a specie locali o naturalizzate e non invasive. La superficie degli stalli adibiti



alla sosta dei veicoli dovrà essere preferibilmente pavimentata con materiali permeabili o semipermeabili.

11. **Comparto AT-41-PA ex ST5-P89 (tav. 06 Monte Giove - Spazi aperti)**

In conformità con quanto contenuto nella delibera di C.C. n. 194 del 30/10/2024, con la quale si è ritenuto di recepire i rilievi contenuti nel Decreto del Presidente della Provincia di Pesaro e Urbino n. 254 del 04/10/2024 e dell'allegato parere istruttorio (prot. n. 38370 del 01/10/2024), si prescrive di aggiornare il contenuto della scheda del Comparto AT-41-PA ed in particolare la parte relativa alle "*Prescrizioni specifiche*".

12. **Comparto AT-43-PA ex ST3-P38bis (tav. 14 Vallato)**

Attraverso precise e specifiche indicazioni, che andranno inserite all'interno del paragrafo "*Prescrizioni specifiche*" della scheda del comparto, l'amministrazione comunale dovrà chiarire i rapporti che intercorrono tra la nuova viabilità di progetto (in corrispondenza di via del Ponte e il suo incrocio con via degli Olmi – nuova rotatoria) e le previsioni attuative interne al comparto AT-43-PA. In particolare si dovrà dare atto delle modalità di realizzazione della rotatoria dei soggetti che si faranno carico delle relative spese di realizzazione.

Durante la fase di progettazione esecutiva degli interventi previsti, si prescrive anche la salvaguardia del filare di lecci disposto lungo il confine con via degli Olmi.

13. **Comparto AT-44-PA (tav. 14 Vallato) – Nuovo Comparto**

Considerata la necessità di mantenere l'identità storico-architettonica del "*Villaggio Ciano*", per l'intero comparto si prescrive la redazione di uno specifico Piano di Recupero (ai sensi degli articoli 27 e 28 della L. n. 457/1978) all'interno del quale dovranno essere censiti tutti gli edifici presenti al suo interno (in sintonia con il principio contenuto nel secondo capoverso del comma 6, art. 25 delle NTA del vigente PRG) distinguendo quelli classificabili come "permanenze" dello storico "*Villaggio Ciano*" da quelli realizzati in epoca più recente.



Il Piano dovrà poi definire caso per caso gli interventi ammissibili con il fine ultimo di conservare e salvaguardare l'immagine estetica storico-architettonica complessiva del quartiere.

A tal fine, così come già previsto dalle attuali norme di piano (art. 25, comma 6) per gli edifici che saranno individuati e censiti dal Piano di Recupero come appartenenti a quelli dello storico "Villaggio Ciano", si prescrive che "L'area di sedime degli edifici esistenti deve sostanzialmente rimanere immutata, salvaguardando i giardini privati esistenti". Infine, il Piano di Recupero dovrà valutare caso per caso l'eventuale possibilità di ammettere ampliamenti volumetrici pari al 20% solo nei casi di sopraelevazione (così come attualmente concesso dalle vigenti norme di piano) ad esclusione, naturalmente, degli edifici che a seguito del censimento saranno classificati come "permanenze" dell'impianto originario dello storico "Villaggio Ciano".

14. **Comparto AT-55-PA ex ST5-P86 (tav. 20 Rosciano Nord)**

Al fine di rendere maggiormente leggibile la parte dedicata alla descrizione delle "Destinazioni d'uso", si prescrive la revisione grafica della scheda AT-55-PA.

15. **Comparto AT-72-PA ex ST5-P66 (tav. 24 Chiaruccia)**

Al fine di evitare la creazione di aree densamente edificate e rendere l'area di nuova previsione maggiormente legata al contesto urbanizzato e a quello paesaggistico circostante, in cui quest'ultimo conserva specifici valori derivanti dalle permanenze storiche dell'antica centuriazione romana, si prescrive la sostituzione dell'attuale indice di edificabilità territoriale pari a 0,20 mq/mq con quello di 0,10 mq/mq dimezzando di fatto le potenzialità edificatorie previste.

16. **Comparto AT-80-PA ex ST5-P33 (tav. 27 Carrara)**

Il primo comma delle *Prescrizioni specifiche* contenuto nella scheda del comparto AT-80-PA contiene un refuso, pertanto si invita l'amministrazione comunale a sostituire integralmente



il testo attuale con quello qui di seguito riportato: *“Il Comparto di cui alla presente scheda individua un’area di espansione residenziale di ricucitura urbana in località Carrara.”*.

17. **Comparto AT-94-PA ex ST5-P42 (tav. 29 Bellocchi)**

Considerato il contesto semi naturale ed antropico, la posizione, la morfologia del terreno su cui verranno realizzati gli interventi proposti e i punti di vista dai quali risalteranno i nuovi volumi di progetto, si evidenzia la necessità di mitigare il loro impatto visivo attraverso un’attenta e dettagliata progettazione del verde.

A tal fine, in sede di pianificazione attuativa, si prescrive la redazione di uno specifico *“Piano del verde”* consistente nella creazione di un elaborato progettuale in cui sia dettagliata la piantumazione delle essenze arboree da mettere a dimora: tale piano dovrà seguire come principio generale quello della realizzazione, lungo il perimetro dell’intera zona ed in particolare lungo i margini della via Undicesima strada e via Tredicesima strada, di una barriera discontinua di verde, visiva e frangi rumore, con il fine di separare e connettere gli insediamenti esistenti con l’ambiente seminaturale circostante. Tale barriera dovrà essere costituita da essenze arboree di alto fusto e siepi autoctone in cui le prime dovranno avere al momento della loro piantumazione un diametro del fusto non inferiore ai 10 cm. ed un’altezza minima di 1,5 mt. Le aree destinate a parcheggio dovranno essere alberate con specie arboree di alto fusto appartenenti a specie locali o naturalizzate e non invasive. La superficie degli stalli adibiti alla sosta dei veicoli dovrà essere preferibilmente pavimentata con materiali permeabili o semipermeabili.

18. **Comparto AT-105-PA ex ST5-P38 (Tav. 37 Bellocchi industriale sud)**

Si invita l’amministrazione comunale a correggere il refuso presente nella scheda comparto AT-105-PA sostituendo il riferimento alla *“Tav. n. 39 Camminate”* con la *“Tav. n. 37 Bellocchi industriale sud”*.



19. **Comparto AT-107-PA ex ST6-P25 (Tav. 39 Caminate)**

Si invita l'amministrazione comunale a correggere il refuso presente nella scheda comparto AT-107-PA sostituendo il riferimento alla "Tav. n. 37 Bellocchi industriale sud" con la "Tav. n. 39 Camminate".

20. **Comparto AT-108-PA ex ST6-P18 (Tav. 40 Torrette sud)**

Valutati attentamente tutti gli aspetti ambientali che interessano l'area in oggetto, con la finalità di garantire un elevato grado di protezione dell'ambiente e contribuire all'integrazione di preventive considerazioni ambientali, durante la fase di elaborazione esecutiva del piano attuativo, si dovrà porre la massima attenzione nel determinare le scelte progettuali coerentemente ed in funzione al contesto ambientale attuale favorendo le condizioni per un suo sviluppo sostenibile. Pertanto, il piano attuativo dovrà essere accompagnato da uno specifico piano del verde, nell'ambito del quale andranno individuate tutte le sistemazioni del terreno e le piantumazioni delle aree a verde nelle quali dovranno essere messe a dimora essenze arboree ed arbustive autoctone. La sistemazione del verde sarà computata come opera di urbanizzazione e come tale dovrà essere oggetto di precisi riferimenti, con particolare riferimento ai tempi e ai modi di esecuzione delle opere e all'approntamento di idonee garanzie anche fideiussorie riguardanti l'attecchimento delle essenze vegetali, i quali dovranno essere contenuti nell'atto di loro convenzionamento.

21. **Comparto AT-109-PA e Comparto AT-145-PA ex ST6-P19 (tav. 40 Torrette sud)**

Premesso che l'ubicazione di nuove strutture commerciali di rilevanza zonale deve essere fatta con estrema attenzione valutando il complesso insediativo e territoriale esistente e la dotazione delle infrastrutture legate alla mobilità, per il comparto AT-145-PA si prescrive di restringere la possibilità di realizzare strutture commerciali sino a Ms2. Si ricorda inoltre che la realizzazione di due o più strutture di vendita commerciali nei due comparti confinanti, AT-109-PA e AT-145-PA, che possono dare origine ad una concentrazione di medie strutture di



vendita, in cui la superficie di vendita complessiva dei singoli esercizi raggiunge la dimensione di una grande struttura di vendita, non è conforme alle previsioni del vigente PTC della Provincia di Pesaro e Urbino.

22. **Comparto AT-112-PA ex ST6-P21 (Tav. 40 Torrette sud)**

Così come indicato nelle schede relative ai limitrofi comparti AT-111-PA e AT-114-PA, si prescrive di integrare il secondo comma delle “*Prescrizioni specifiche*” contenute nella scheda del Comparto AT-112-PA con l’indicazione di “*lasciare una permeabilità per il passaggio verso mare.*”.

23. **Comparto AT-117-PA (tav. 41 Ponte Sasso nord)**

Considerato che l’area identificata come zona turistico ricreativa all’aria aperta ricade integralmente all’interno della “Fascia di rispetto” definita dal piano di GIZC, e per gran parte è ricompresa nella “Zona dei 30 metri” dal demanio marittimo, la possibilità ammessa dal piano di realizzare un chiosco bar/ristorante per una ST di 100 mq, dovrà essere attentamente verificata con quanto prescritto all’art. 22 delle NTA del piano di GIZC, e dalle allegate tabelle 1 e 2.

24. **Comparto AT-122-PA (tav. 41 Ponte Sasso nord) – Nuovo Comparto**

Valutato il conteso territoriale della zona considerata, caratterizzato da un edilizia residenziale rada che si è sviluppata in continuità a nuclei storici rurali esistenti e da un uso delle aree contermini ancora prevalentemente agricolo, si ritiene che la creazione di un’area destinata a campeggio di modeste dimensioni posta a ridosso degli edifici residenziali esistenti comporti una parcellizzazione e frammentazione del tessuto paesaggistico ed ecologico esistente e non rispondente alla sua vocazione naturale. Pertanto, per le considerazioni sopra espresse si prescrive lo stralcio integrale della proposta formulata dal nuovo PRG 2023 ed il contestuale mantenimento delle vigenti previsioni urbanistiche.



25. **Comparto AT-129-PA ex ST5-P85 (tav. 16 Sant'Orso)**

In conformità con quanto già previsto dal vigente PRG, si prescrive l'inserimento, all'interno della scheda comparto, della quantità di superficie da destinare a "Standard Verde Pubblico e Sport".

26. **Comparto AT-131-PA ex ST3-P37 (tav. 18 Ex Zuccherificio)**

Si evidenzia che nelle "Prescrizione specifiche" contenute nella scheda del Comparto AT-131-PA vi sono riferimenti all'indicazione di strutture commerciali (*Medie strutture superiore M2*) così come identificate nella L.R. n. 26/1999 la quale è ormai stata abrogata da tempo e sostituita dall'attuale L.R. n. 22/2021. Pertanto, al fine di conformarsi alla norma vigente, si prescrive di modificare la scheda del Comparto AT-131-PA ammettendo la possibilità di realizzare al suo interno edifici commerciali classificabili come "*Medie strutture di vendita - Ms2 con superficie di vendita da 1.501 mq fino a 2.000 mq*" o come "*Medie strutture di vendita - Ms3 con superficie di vendita da 2.001 mq fino a 3.000 mq*" ai sensi della L.R. n. 22/2021 e del relativo R.R. n. 4/2022.

Si ricorda inoltre che la realizzazione di due o più strutture di vendita commerciali nei due comparti confinanti, AT-131-PA e AT-132-PA, che possono dare origine ad una concentrazione di medie strutture di vendita, in cui la superficie di vendita complessiva dei singoli esercizi raggiunge la dimensione di una grande struttura di vendita, non è conforme alle previsioni del vigente PTC della Provincia di Pesaro e Urbino.

27. **Comparto AT-132-PA ex ST3-P39 (tav. 18 Ex Zuccherificio)**

Si ricorda che la realizzazione di due o più strutture di vendita commerciali nei due comparti confinanti, AT-131-PA e AT-132-PA, che possono dare origine ad una concentrazione di medie strutture di vendita, in cui la superficie di vendita complessiva dei singoli esercizi raggiunge la dimensione di una grande struttura di vendita, non è conforme alle previsioni del vigente PTC della Provincia di Pesaro e Urbino.



28. **Comparto AT-135-PA** (tav. 5 Paleotta) – Nuovo Comparto

Premesso che l'area presenta elevati valori paesaggistici ed è vocata ad un uso prettamente naturalistico e ricreativo, e considerato che ricade all'interno del vincolo di tutela integrale, che fa riferimento al sottosistema geologico, geomorfologico e idrogeologico (litorali marini a bassa compromissione – vedi art. 63 delle NTA - e emergenze geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche – vedi art. 59 delle NTA), ed è interessata da una zona di interesse archeologico, si prescrive lo stralcio della previsione urbanistica formulata nella scheda in oggetto.

29. **Comparto AT-137-PA** (tav. 34 ZI Bellocchi ovest e tav. 35 ZI Bellocchi centro)

Si prescrive il mantenimento delle attuali destinazioni ad uso residenziale e a verde privato, e di mantenere la previsione che offre la possibilità di realizzare i servizi complementari alle attività produttive (mensa, e relativi servizi, sale ricreative, aree per visite mediche, ecc.) solo ed esclusivamente nell'area attualmente desinata a “E3 – Zona agricola di rispetto” posta a confine tra la via Einaudi, via Vampa e via 8^a strada. Al suo interno, gli eventuali nuovo fabbricati dovranno avere un'altezza massima di 8,50 ml.

30. **Comparto AT-08-PCC** (tav. 05 Paleotta) – Nuovo Comparto

Premesso che l'area presenta elevati valori paesaggistici ed è vocata ad un uso prettamente naturalistico e ricreativo, e considerato che ricade all'interno del vincolo di tutela integrale, che fa riferimento al sottosistema geologico, geomorfologico e idrogeologico (corso d'acqua del torrente Arzilla – vedi art. 60 delle NTA - e litorali marini a bassa compromissione – vedi art. 63 delle NTA - e emergenze geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche – vedi art. 59 delle NTA), ed è interessata da una zona di interesse archeologico, si prescrive lo stralcio della previsione urbanistica formulata nella scheda in oggetto.



31. **Comparto AT-11-PCC (tav. 06 Porto) – Nuovo Comparto**

L'area identificata dal comparto AT-11-PCC racchiude una piccola porzione di terreno libero in un contesto urbanizzato densamente edificato ed è quindi correttamente denominato come "*Comparto di ricucitura in via Rossetti*". Non è corretta la sua classificazione come ZTO = C in quanto l'intervento proposto si configura come di completamento.

Conformemente a quanto contenuto all'art. 2 sopra richiamato D.M. n. 1444/1968 e da quanto già previsto dal vigente PRG, si prescrive di sostituire la classificazione del comparto da ZTO = C a ZTO = B.

32. **Comparto AT-42-PCC (tav. 14 Vallato)**

L'area identificata dal comparto AT-42-PCC racchiude una porzione di territorio attualmente utilizzata a fini agricoli ed è correttamente classificata, ai sensi del D.M. n. 1444/1968, come Zona C residenziale di nuova previsione. Pertanto la denominazione attribuita a tale comparto, "*Completamento residenziale del tessuto del quartiere Vallato*", non è corretta. Conformemente a quanto contenuto all'art. 2 sopra richiamato D.M. n. 1444/1968 e da quanto già previsto dal vigente PRG, si prescrive di reinserire nella scheda del comparto in oggetto la quota di superficie di 296 mq da destinare a standard a parcheggio pubblico.

33. **Comparto AT-74-PCC (tav. 24 Chiaruccia) – Nuovo Comparto**

La scheda del nuovo comparto in oggetto, che ha attualmente una destinazione agricola "*El – Zona agricola*", non possiede i requisiti per essere classificata, ai sensi del D.M. n. 1444/1968, come Zona B di completamento.

Considerato che la scheda del comparto non individua aree di standard a verde pubblico e sport e quelle da destinare a parcheggio interferiscono con la fascia di rispetto della vicina autostrada A14, si prescrive lo stralcio integrale della presente nuova previsione di piano.



34. **Comparto AT-85-PCC** (tav. 29 Bellocchi)

Considerato che il progetto Norma PN-02-PA non esiste, la “*Prescrizione specifica*” contenuta nel secondo capoverso della scheda di comparto, in cui si specifica che “*La Superficie Totale (ST) del comparto pari a 378 mq, sarà riutilizzata nell’ambito del PN-02-PA*” dovrà essere stralciata dalla scheda in oggetto.

35. **Comparto AT-139-PCC** (tav. 12 “Centinarola”) - Nuovo Comparto

Considerato che l’area del nuovo comparto viene classificata come Zona C residenziale di nuova previsione, oltre alle aree standard a parcheggi pubblici, così come previsto dall’art. 3 del sopra D.M. 1444/1968, sulla base del calcolo degli abitanti teorici insediabili (pari a 18 abitanti), si prescrive l’inserimento nella scheda comparto della quantità di aree da destinare a verde pubblico e sport.

36. **Progetto Norma n. 3 Bellocchi**

Dalla lettura della scheda progetto si rilevano dei refusi che andranno rivisti e corretti; in particolare le quantità da destinare a standard (spazi pubblici attrezzati e parcheggi pubblici) nella descrizione riportano rispettivamente le superfici di 22.540 mq e 3.660 mq, mentre nello specchietto accanto denominato “*Dati dimensionali*” le quote riportate sono di 22.020 mq e 3.576 mq. Anche la superficie massima consentita destinata alla residenza nel testo è di 17.738 mq mentre nello specchietto affianco è riportata la quota di 17.329 mq.

Inoltre, considerato il contesto semi naturale ed antropico, la posizione, la morfologia del terreno su cui verranno realizzati gli interventi proposti e i punti di vista dai quali risalteranno i nuovi volumi di progetto, si evidenzia la necessità di mitigare il loro impatto visivo attraverso un’attenta e dettagliata progettazione del verde. A tal fine, in sede di pianificazione attuativa, si prescrive la redazione di uno specifico “*Piano del verde*” consistente nella creazione di un elaborato progettuale in cui sia dettagliata la piantumazione delle essenze arboree da mettere a dimora: tale piano dovrà seguire come principio generale quello della realizzazione, lungo il perimetro dell’intera zona ed in particolare lungo i margini del nuovo



tracciato stradale (affiancato da una pista ciclabile e da un percorso pedonale), di una barriera discontinua di verde, visiva e frangi rumore, con il fine di separare e connettere gli insediamenti esistenti con l'ambiente seminaturale circostante. Tale barriera dovrà essere costituita da essenze arboree di alto fusto e siepi autoctone in cui le prime dovranno avere al momento della loro piantumazione un diametro del fusto non inferiore ai 10 cm. ed un'altezza minima di 1,5 mt. Anche il nuovo parco pubblico dovrà essere progettato facendo particolare attenzione ai percorsi pedonali interni, al sistema degli arredi e all'impianto di pubblica illuminazione. Le aree destinate a parcheggio, a servizio delle residenze, dovranno essere alberate con specie arboree di alto fusto appartenenti a specie locali o naturalizzate e non invasive. La superficie degli stalli adibiti alla sosta dei veicoli dovrà essere preferibilmente pavimentata con materiali permeabili o semipermeabili.

37. **Progetto Norma n. 4 Villa Carrara**

Si prescrive la modifica della “*Scheda del progetto Norma PN-04-Villa Carrara*” all'interno della quale dovrà essere sostituita l'attuale classificazione “*ZTO: B – F per le parti a standard*” con “*ZTO: B - C - F per le parti a standard*”. In relazione alle superfici totali (ST) di 500 mq di nuova previsione da destinare a residenza che interessano il “*Sub comparto A*”, sempre all'interno della scheda, dovrà essere definita e successivamente inserita, la quantità di aree da destinare allo standard a parcheggio; per il e il “*Sub comparto B*” la scheda dovrà chiarire se tale standard verrà fisicamente realizzato o reperito nelle sue vicinanze oppure monetizzato. Infine, si prescrive che l'edificazione di 500 mq di nuova (ST) prevista all'interno del “*Sub comparto A*” dovrà essere subordinata all'intervento di recupero integrale dell'esistente edificio posto sul retro di “*Villa Carrara*”.

38. **Progetto Norma n. 6 Fornace Solazzi**

Dalla lettura della scheda progetto si è rilevato un refuso che dovrà essere rivisto e corretto; in particolare si fa riferimento alla quantità di superficie residenziale massima consentita che



nella descrizione riporta una quantità pari a 7.750 mq, mentre nello specchietto accanto, denominato “*Dati dimensionali*”, tale quota è di 7.860 mq.

39. **Progetto Norma n. 9 Caminate**

Si prescrive la modifica della “*Scheda del progetto Norma PN-09-Caminate*” all’interno della quale dovrà essere sostituita l’attuale classificazione “*ZTO: B – F per le parti a standard*” con “*ZTO: C – F per le parti a standard*”.

40. **Progetto Norma n. 10 Metaurilia**

Considerato che il nuovo PRG propone, per la zona racchiusa all’interno del comparto in oggetto, un cambio di destinazione d’uso rispetto alle previsioni vigenti (da “zona attrezzata per lo sport” viene proposta una destinazione “mista” che ammette la possibilità di realizzare nuove residenze), si rileva che tale indicazione contrasta con le NTA del piano GIZC, in quanto gran parte dell’area considerata ricade nella “*Fascia di rispetto*” (così come definita all’art. 3 delle NTA del piano di GIZC). In particolare, al comma 10 dell’art. 22 delle NTA del piano di GIZC viene indicato che, all’interno della fascia di rispetto, “... *per motivi di pubblica utilità, è consentito il cambio di destinazione d’uso a condizione che lo stesso non comporti un aumento della classe di esposizione come definita dalla DGR n. 53/2014 e che l’intervento sia di estensione inferiore a 1 ha.*”. Per quanto sopra motivato si prescrive lo stralcio della proposta formulata per il comparto in oggetto con il nuovo PRG 2023 riconducendo la previsione urbanistica della zona a quella indicata dal vigente PRG.

4.4.4 **Rilievi su “Refusi” e segnalazioni dei cittadini**

Potranno essere corretti nell’ambito dell’approvazione finale del PRG i “*Refusi*” riscontrati dal Comune nell’ambito dell’attività di applicazione delle norme di salvaguardia, trasmessi a questa provincia con due distinti documenti (il primo trasmesso con nota prot. 9565 del 08/10/2024 - acquisita agli atti con prot. 39447 del 09/10/2024 – ed il secondo trasmesso con nota prot. 26609 del 13/03/2025 - acquisita agli atti con prot. 9304 del 13/03/2025); sono fatti salvi i rilievi espressi nei



paragrafi precedenti.

Sulle segnalazioni/obiezioni inviate al Comune di Fano, e pervenute anche a questa provincia, da parte di cittadini interessati ai fini delle proprietà, in particolare dal Sig. Vitali Marziano e dal Geom. Mancini Michele per conto dei Sigg. Carboni Carla e Fiorenzo, (acquisite rispettivamente agli atti con i prot. n. 30558 del 26/04/2024 e n.1248 del 02/04/2025), si rappresenta quanto segue:

- a) In merito alla richiesta del Sig. Vitali questa provincia non può esprimersi in quanto tale richiesta doveva semmai essere valutata dal Comune nell'ambito delle controdeduzioni alle osservazioni, in sede di adozione definitiva del nuovo PRG.
- b) In merito alla richiesta del Geom. Mancini Michele, per conto dei Sigg. Carboni, si prende atto che il Comune, nel secondo documento dei "refusi" ha già evidenziato tale errore di classificazione, pertanto potrà essere corretto in sede di approvazione finale.



5. DETERMINAZIONI CONCLUSIVE

Valutare un progetto di pianificazione urbanistica e territoriale rappresenta un'attività particolarmente complessa in quanto necessita, oltre che di competenze giuridico amministrative di conoscenze che spaziano dalla tecnica urbanistica, a quelle legate alle dinamiche storico-architettoniche, paesaggistiche e che riguardano il complesso funzionamento dei sistemi territoriali e le loro interrelazioni con gli ecosistemi. Complessità amplificata dal fatto di dover analizzare un territorio ampio e variegato come quello del Comune di Fano.

Fin dalle prime battute dell'istruttoria condotta dall'ufficio scrivente si sono evidenziate carenze documentali che hanno portato alla richiesta di una corposa documentazione integrativa. Carenze che, come documentato nei paragrafi dedicati alle analisi e alle valutazioni del progetto urbanistico del PRG 2023, non sono state del tutto integrate.

Molto brevemente, il progetto urbanistico rappresentato negli elaborati del nuovo PRG di Fano riprende quasi integralmente le indicazioni contenute nel vigente PRG: si tratta praticamente di una revisione generale del progetto urbanistico vigente aggiornato con l'inserimento di pochi nuovi comparti di nuova previsione e lo stralcio di altri già esistenti. Tale affermazione è suffragata anche dal fatto che il nuovo piano, per le poche modifiche operate, non ha ritenuto necessario affrontare una revisione critica ed aggiornata del suo adeguamento alle indicazioni contenute nel PPAR o, in adeguamento alla REM, di progettare una rete ecologica locale.

In relazione al tema del dimensionamento di piano, il nuovo PRG analizza correttamente le dinamiche evolutive dei diversi sistemi antropici ma non effettua simulazioni previsionali di scenari evolutivi futuri, che di solito, come indicato nel "*documento di indirizzi*" del PTC, vanno riferiti ad un arco temporale di 10 anni; indirizzi che invitano ad ipotizzare un dimensionamento complessivo anche sulla base di simulazioni di scenari evolutivi al fine di soddisfare credibilmente il fabbisogno abitativo. Il tema degli standard urbanistici, che sono legati al dimensionamento del piano, è stato trattato in modo eccessivamente sintetico senza alcuna spiegazione della metodologia utilizzata ed ha evidenziato qualche elemento di criticità.

Dal punto di vista più strettamente legato al progetto urbanistico del piano le disposizioni normative che regolano le trasformazioni del "*Sistema della città consolidata*" prevedono, quasi indistintamente



(ad esclusione delle Zone A1), la possibilità di ampliare gli edifici residenziali esistenti fino ad un massimo del 20% delle volumetrie esistenti sotto forma derogatoria rispetto ai dispositivi di legge nazionali e regionali, senza per altro vincolare, come necessario, tali ampliamenti a regole mirate al raggiungimento di obiettivi volti alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, attraverso il miglioramento e l'adeguamento sismico degli edifici o allo sviluppo dell'efficienza energetica e delle fonti rinnovabili ecc. Queste previsioni derogatorie comunali risultano in sostanza avulse dal vigente quadro normativo, che ha nel frattempo registrato l'abrogazione dell'ex Piano Casa regionale di cui alla L.R. n. 22/2009 (richiamato invece esplicitamente dall'art.17, comma 9 delle NTA del piano), ed è oggi caratterizzato da un sistema di norme (cfr. ad esempio art. 5 D.L. n. 32/2019, e, in ambito regionale, l'art. 25 della L.R. n. 19/2023) che ammettono deroghe volumetriche solo nell'ambito di organiche politiche di rigenerazione urbana e riqualificazione dell'edificato esistente.

Facendo riferimento a queste ultime zone, pur riprendendo i contenuti principali ed ancora attuali del Piano Particolareggiato del Centro Storico di Fano (approvato nel 1980), sicuramente una significativa novità apportata con il nuovo PRG 2023 è stata quella di decretare la conclusione dell'iter applicativo di tale strumento attuativo, sostituendosi organicamente alla sua disciplina. Altro elemento di novità del piano è dato dalla definizione dei cosiddetti "Schemi Direttori" i quali definiscono obiettivi generali raggiungibili attraverso un sistema coordinato di interventi. Dal punto di vista ecologico e paesaggistico, lo schema direttore denominato "*Corona verde*", che comprende il verde di gronda o di margine compreso tra il tessuto costruito e l'autostrada, potrebbe rappresentare uno spazio strategico per la ridefinizione del margine fisico della città e di collegamento dei due principali corridoi ecologici rappresentati dal torrente Arzilla e dal fiume Metauro; purtroppo bisogna rilevare che ad un obiettivo strategico di così ampio respiro non è corrisposto, dal punto di vista normativo, un sistema di regole specifiche utile a attuare tale visione progettuale.

Al termine delle valutazioni di merito, in cui sono state evidenziate alcune problematiche tra cui il sovradimensionamento del nuovo piano, in raccordo con gli indirizzi del PTC, l'istruttoria si è conclusa con la formulazione di prescrizioni di stralcio o riduzione dei carichi urbanistici previsti riguardanti alcune aree che presentano principalmente problemi di interferenza con i vincoli o che



risultano scarsamente motivate dal punto di vista urbanistico. Ulteriori rilievi prescrittivi sono mirati al raggiungimento di una miglior comprensione delle norme di piano, all'eliminazione di alcuni refusi, e alla determinazione di indirizzi e regole progettuali volte ad orientare la progettazione urbanistico-edilizia delle "Aree di Trasformazione" e finalizzate a migliorare l'inserimento delle nuove edificazioni in armonia con il contesto urbanizzato e quello semi-naturale circostante.

Alla luce di quanto esposto nei precedenti paragrafi, risultano accertati i presupposti per esprimere i rilievi di carattere prescrittivo di cui ai paragrafi 4.2 e 4.4 del presente documento, in ordine alla conformità del Piano Regolatore Generale 2023 - adottato definitivamente dal Comune di Fano (con delibera del C.C. n. 91 del 19/04/2024) - con la normativa vigente e con le previsioni dei piani territoriali e dei programmi di carattere sovracomunale ed in particolare con il P.P.AR., il P.I.T. ed il P.T.C., ai sensi del combinato disposto dell'art. 33, comma 8, della L.R. n. 19/2023 e dell'art. 26, commi 3 e 6 della L.R. n. 34/1992.

Il Dirigente del Servizio 3 ed il Responsabile del procedimento dichiarano, ciascuno per proprio conto:

- di non trovarsi in situazioni di incompatibilità e in condizioni di conflitto di interesse, anche potenziale, nei confronti dei destinatari del presente atto, così come previsto nell'articolo 6-bis della L. 241/1990 e nell'articolo 7 del Codice di comportamento aziendale;
- che l'istruttoria è stata avviata rispettando l'ordine temporale di registrazione al protocollo delle domande attinenti alla medesima tipologia provvedimentale, ed è stata conclusa nel rispetto del medesimo ordine temporale in relazione alle istruttorie con il medesimo tasso di complessità e fatti salvi gli eventuali sfasamenti temporali dovuti alle richieste di chiarimenti o integrazioni documentali.

Il Responsabile del procedimento

Arch. Simone Ridolfi

(Sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21

D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.)

Visto e condiviso Il Dirigente del Servizio 3

Andrea Pacchiarotti

(Sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21

D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.)