



Provincia  
di Pesaro e Urbino

**SERVIZIO 3**

AMBIENTE - URBANISTICA - PIANIFICAZIONE TERRITORIALE -  
GESTIONE RISERVA NATURALE STATALE 'GOLA DEL FURLO' -  
ATTIVITA' ESTRATTIVE

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

Pesaro, 15/10/2025

Oggetto: Comune di Fano – Relazione istruttoria per il parere definitivo, di cui all'art. 26 comma 7 L.R. 34/1992, relativo alla Delibera C.C. n. 114 del 17/07/2025: “ controdeduzioni al parere con rilievi di cui al Decreto del Presidente della Provincia n. 70 del 24/04/2025 in ordine all'adozione definitiva del PRG 2023 della Città di Fano corredato del rapporto ambientale” – Delibere C.C. n. 189 del 18/11/2023 e n. 91 del 19/04/2024 - norme transitorie L.R. 19/2023”.

**RELAZIONE ISTRUTTORIA**

Gruppo di lavoro:

Dott. Andrea Pacchiarotti	Dirigente del Servizio 3
Arch. Marzia Di Fazio	E.Q. “Urbanistica V.A.S” - Responsabile del procedimento
Arch. Ridolfi Simone	Capo Ufficio “Istruttorie urbanistiche e di VAS”
Dott.sa Roberta Catucci	Funzionario tecnico



## 1. PREMESSA

L'Amministrazione Comunale di Fano, ai sensi dell'art. 26, comma 6, lettera b) della L.R.34/1992, con delibera del C.C. n. 114 del 17/07/2025, ha controdedotto ad alcuni dei rilievi prescrittivi imposti da questa Provincia con il parere di conformità, di cui al Decreto del Presidente n. 70 del 24/04/2025.

Con nota prot. n. 71605 del 23/07/2025, acquisita agli atti di questa provincia con prot. n. 30113 del 24/07/2025, il Comune di Fano ha formalmente richiesto l'espressione del parere definitivo ai sensi dell'art. 26, comma 7 della L.R. 34/1992.

Lo scrivente Servizio, con nota prot. 30579 del 28/07/2025, ha comunicato il mancato avvio del procedimento relativo all'espressione del parere definitivo in ordine alla conformità del PRG 2023 della città di Fano, di cui al comma 7 dell'art. 26 della L.R.34/1992, in quanto la documentazione trasmessa con la suddetta istanza risultava carente della delibera consigliare n. 114 del 17/07/2025.

Con nota prot. 73583 del 29/07/2025, acquisita agli atti con prot. 30902 del 30/07/2025, il Comune di Fano ha provveduto a trasmettere la suddetta delibera necessaria all'avvio del procedimento.

Il Servizio scrivente, con nota prot. n° 31016 del 30/07/2025, ha provveduto a comunicare l'avvio del procedimento per l'espressione del parere definitivo che, in base a quanto previsto dal comma 7 del suddetto articolo 26, deve concludersi entro il giorno 26/10/2025, ossia entro 90 gironi dal ricevimento della delibera comunale, avvenuto in data 29/07/2025. Decorso detto termine il parere si intende favorevole.

La documentazione tecnico-amministrativa trasmessa dal Comune per l'espressione del parere definitivo in oggetto, acquisita agli atti con prot. n. 30113 del 23/07/2025 e n. 30902 del 30/07/2025, è la seguente:

- D.C.C. n. 114 del 17/07/2025;



- allegato: A\_Provincia\_Decreto\_e\_Parere\_Conformita
- allegato: B\_PRG2023\_CONFORMITA\_sintesi\_rilievi\_emendato
- allegato: C\_PRG2023\_CONFORMITA\_controdeduzioni\_emendato
- allegato: D\_Segretario\_parere
- allegato: E\_Strada\_Gimarra
- allegato: F\_PRG2023\_CONFORMITA\_indirizzi
- 4524 Emendamento 01 con pareri
- 4524 Emendamento 02 con pareri
- 4524 Emendamento 03° e 03b con pareri
- Dichiarazione\_voto\_Fanesi
- richiesta parere al Segretario Generale del Comune di Fano dal gruppo del Partito Democratico (pg. 69591 del 17/07/2025), correlata alla dichiarazione di voto.

## 2. CONTENUTI DELLE CONTRODEDUZIONI COMUNALI AI RILIEVI ESPRESSI CON DECRETO DEL PRESIDENTE N. 70 DEL 24/04/2025 E VALUTAZIONI DELL'UFFICIO

Come già indicato in premessa, il Consiglio Comunale di Fano, ai sensi dell'art. 26, comma 6, lettera b) della L.R.34/1992, ha controdedotto ad alcune delle prescrizioni impartite da questa provincia con il parere di conformità, di cui al Decreto del Presidente n. 70 del 24/04/2025; controdeduzioni esplicitate nell'Allegato C della deliberazione consigliere n.114/2025.

Date per integralmente richiamate le valutazioni formulate ai paragrafo 4.1 e 4.3 della relazione istruttoria allegata al citato Decreto n. 70/2025, da cui derivano i rilevi prescrittivi controdedotti dal Comune, qui di seguito, al fine di rappresentare in modo chiaro ed organico i contenuti della presente istruttoria, si riportano, nell'ordine, i seguenti punti:

- i rilievi provinciali oggetto di controdeduzione;
- le controdeduzioni comunali espresse nella Delibera del Consiglio Comunale n. 114 del 17/07/2025, argomentate nell'allegato C della deliberazione comunale;
- le valutazioni istruttorie strumentali all'espressione, da parte del Presidente, del parere definitivo, ai sensi del comma 7 dell'art. 26 della L.R.34/1992.



Dopo la suddetta sezione, riguardante le controdeduzioni comunali alle prescrizioni della provincia, verrà trattato il tema della stralcio della nuova strada di Gimarra derivante dalla volontà, definitivamente espressa dal Consiglio Comunale e rappresentata graficamente nell'Allegato F della deliberazione n. 114/2025.

Per ultimo, nella sezione ERRATA CORRIGE, verrà evidenziato e rettificato un errore di valutazione formulato dall'ufficio nella relazione istruttoria del Decreto n. 70/2025, da cui è derivata la prescrizione n. 13, lett. a) - sezione 4.4.1; errore riscontrato dopo l'emissione del citato decreto e che si intende eliminare stralciando detta prescrizione n. 13, lett. a).

## **SEZIONE 1 - ALLEGATO C - D.C.C. N. 114/2025:**

### **Rif. 4.4.1: Rilievi in merito al sistema della città consolidata.**

- **Rilievi/prescrizioni provinciali - Decreto del Presidente n.70 del 24/04/2025:**

*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."*

- **Controdeduzioni comunali - D.C.C. n. 114 del 17/07/2025:**

*"Le direttive del nuovo Piano individuano 7 schemi direttori, uno dei quali definito "Espandere la città storica" che ha il fine di ampliare le aree di tutela e la qualità urbana nell'intorno del centro storico.*

*In quest'ottica diverse aree classificate nel precedente piano come*

- *B.1.1 "zone residenziali sature con presenza di valori storico-architettonici-ambientali" (sigle "Vi", villa, c.6 ed "Sc", schiera, c. 7),*
- *B5.2 "Zone residenziali di completamento della Borgata rurale di Metaurilia" (sigla "Mt", c.8),*



- *altre zone B cui si è riconosciuta, dopo un'analisi capillare, una valenza d'insieme storica di pregio o identitaria importante,*

*sono state classificate A2, e per esse sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia vincolata (ril).*

*All'interno di ciascuna zona omogenea A2 possono presentarsi edifici più recenti ed impropri rispetto al contesto, a causa di normative precedenti meno attente alle valenze storiche. Questi edifici più moderni sono stati definiti "NP", ovvero Non di Pregio (c.10). Ad essi è consentita anche la demolizione, al fine di favorire, con la ricostruzione, l'armonizzazione della qualità architettonica d'insieme, come prescritto al c.9. Per questo le zone A2-NP si ritengono assimilabili alle zone B.*

*Al fine inoltre di favorire il recupero, la ristrutturazione, contrastare l'abbandono ed il degrado, il PRG2023 consente a tutte le A2 - ad esclusione degli edifici di qualità superiore classificati come A2-Vi - ampliamenti fino ad un massimo del 20%, che per le schiere (Sc) e per le case storiche di Metaurilia (Mt) sono ammissibili solo sul retro ai fini del mantenimento del paesaggio urbano sui fronti.*

*Per quanto concerne il c. 8 in particolare (Borgata Rurale di Metaurilia) si evidenzia che nel PRG vigente (art. 36 c. 4) tali zone erano classificate come zone di completamento B5.2 con un indice di edificabilità  $UF=0,6$  mq/mq e con la possibilità di ampliare fino a 400 mq per ogni unità poderale originaria. Si ritiene pertanto che il presente PRG tuteli maggiormente le aree in oggetto riducendone l'edificabilità.*

*Riguardo alla discrasia tra l'art. 16 c. 6 (A2) e l'art. 11 c. 4 lettera g) che la Provincia osserva, dove l'uno consente ciò che l'altro nega, si concorda e si rileva che nel secondo blocco di refusi trasmesso con nota prot. 26609 del 13/03/2025 a pag. 2, già si evidenziava tale incongruenza suggerendo la necessaria modifica come di seguito si riporta.*

*Pertanto si propone:*

- 1. di mantenere i commi 7-8-10 dell'art. 16;*
- 2. di modificare il c. 4 lettera g) dell'art. 11 che norma gli interventi di "ristrutturazione edilizia vincolata (ril)" come di seguito:*



*g) demolizione di volumi secondari e/o accessori e 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.*

*3. in caso lo si ritenesse più opportuno, ed in subordine, per gli edifici di cui al c. 10 (A2-NP) si propone la riclassificazione a zona B1 con il mantenimento della ST esistente, in modo da poter applicare eventuali interventi così come definiti dall'art. 33 c. 19 della legge 19 del 30/11/2023."*

• **VALUTAZIONE ISTRUTTORIA – parere definitivo:**

**Alla luce dei chiarimenti forniti con le controdeduzioni comunali riguardanti la natura delle zone A2 anche in rapporto al vigente PRG2009, si ritiene di poter accogliere la suddetta proposta ripristinando, nella loro integrità, i commi 7, 8 e 10 dell'art. 16 delle NTA e modificando il c.4 lettera g) dell'art. 11 che norma gli interventi di "ristrutturazione edilizia vincolata (ril)", come di seguito riportato:**

*"g) demolizione di volumi secondari e/o accessori e 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."*

• **Rilievi/prescrizioni provinciali - Decreto del Presidente n.70 del 24/04/2025:**

**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."

• **Controdeduzioni comunali - D.C.C. n. 114 del 17/07/2025:**

*"Comma 5*

*La distanza dai confini è regolamentata dall'art. 873 del Codice Civile " Le costruzioni su fondi finitimi, se non sono unite o aderenti, devono essere tenute a distanza non minore di tre metri. Nei regolamenti locali può essere stabilita una distanza maggiore". L'art. 9 del DM 1444/1968, prescrive la distanza minima di 10 m. e oltre tra pareti finestrate. Si ritiene pertanto che la deroga dalla distanza dai confini consentita non sia in contrasto con leggi sovraordinate, purchè effettuata con distacco pari a 10 m, distacco richiamato e prescritto nel secondo rigo della tabella.*

*La deroga alla distanza dalle strade è circoscritta alle zone residenziali di completamento B (art. 17), e pertanto è applicabile soltanto all'interno dei centri abitati così come definiti dal Codice della Strada. Le distanze dalle strade definite dal DM 1404 vanno invece osservate nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati.*

*Comma 6*

*Le disposizioni del c.6 dell'art. 17 sono vigenti dal 2009. Corrispondono infatti al c. 5 dell'art. 24 delle NTA del PRG vigente. Riteniamo altresì che tale comma non sia in contrasto con l'art. 9 del DM 1444 in quanto consente delle deroghe tranne che per il rispetto della distanza tra i fabbricati.*

*Pertanto si propone:*

*1. il mantenimento integrale dei cc. 5 e 6 a tutela della continuità applicativa in vigore.*



2. a maggior chiarimento dell'applicazione di tali norme, di integrare il c. 5 come segue:

*“Le distanze prescritte ~~da rispettare~~, comunque nel rispetto delle leggi sovraordinate, in tutte le zone del presente Capo sono le seguenti:*

DC =	5,00 ml	Distacco dai confini (derogabile previo consenso dei confinanti)
DF =	10,00 ml	Distacco dagli edifici
DS=	5,00 ml	Distanza dalle strade (derogabile <i>soltanto all'interno dei centri abitati</i> , previo parere dell'ufficio strade o dell'Ente proprietario della strada, purché non comporti un avanzamento sul fronte stradale, fatto salvo il comma 6)

• **VALUTAZIONE ISTRUTTORIA – parere definitivo:**

Si precisa che la motivazione del Comune secondo cui *la deroga alla distanza dalle strade è circoscritta alle zone residenziali di completamento B (art. 17), e pertanto è applicabile soltanto all'interno dei centri abitati così come definiti dal Codice della Strada* non trova fondamento in quanto la definizione di zona B, derivante dall'art. 2 del DM 1444/1968, non coincide con la nozione di “centro abitato” definita dall'art. 3 del nuovo codice della strada; dette definizioni, infatti, derivano da provvedimenti normativi aventi finalità distinte: il DM 1444/68 ha una finalità di natura prettamente urbanistica ed edilizia mentre il codice della strada ha la finalità di garantire la sicurezza delle persone nella circolazione stradale. La classificazione di zona B derivante dal DM 1444/68, pertanto, non implica necessariamente quella di “centro abitato” secondo la definizione del codice stradale; potrebbe infatti accadere che una zona B si trovi anche al di fuori di un centro abitato; a tale scopo, il Comune, con la suddetta proposta, ha correttamente riparato a tale lacuna specificando che la deroga vige soltanto all'interno dei centri abitati.

Si ricorda altresì che la nozione di centro abitato, di cui al citato art. 3 del nuovo codice della strada, lo identifica come un *“insieme di edifici, delimitato lungo le vie di accesso dagli appositi segnali di inizio e fine”*.

Venendo alla proposta comunale di correzione del citato comma 5 dell'art. 17 delle NTA, sopra riportata ed evidenziata in rosso, si ritiene che detta proposta non sia ancora del tutto coerente alle norme sulle distanze dalle strade all'interno dei centri abitati, definite dall'art. 28 del D.P.R. 495/1992, che si cita integralmente:





*“28. (art. 18 Cod. Str.) Fasce di rispetto per l'edificazione nei centri abitati*

*1. Le distanze dal confine stradale all'interno dei centri abitati, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:*

*a) 30 m per le strade di tipo A;*

*b) 20 m per le strade di tipo D.*

*2. Per le strade di tipo E ed F, nei casi di cui al comma 1, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione.*

*3. In assenza di strumento urbanistico vigente, le distanze dal confine stradale da rispettare nei centri abitati non possono essere inferiori a:*

*a) 30 m per le strade del tipo A;*

*b) 20 m per le strade del tipo D ed E;*

*c) 10 m per le strade del tipo F.*

*4. Le distanze dal confine stradale, all'interno dei centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione dei muri di cinta, di qualsiasi natura o consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:*

*a) m 3 per le strade di tipo A;*

*b) m 2 per le strade di tipo D.*

*5. Per le altre strade, nei casi di cui al comma 4, non sono stabilite, distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione.”*

Come si può notare dal comma 2 del citato art. 28 le uniche strade all'interno dei centri abitati in cui non sono stabilite distanze minime, lasciando agli strumenti urbanistici la possibilità di regolarle, sono quelle di tipo E (strade urbane di quartiere) ed F (strade locali), come definite dall'art. 2 del D.Lgs. 285/1992.

Per quanto riguarda il comma 6 dell'art. 17 delle NTA, per il quale il Comune chiede il mantenimento integrale, valgono le stesse considerazioni espresse per il comma 5.



Si ritiene, altresì, che la motivazione comunale secondo la quale tale regola sia presente anche nel vigente PRG2009 all'art. 24, comma 5, non possa costituire un principio immutabile di fronte ad un riscontrata difformità con le norme sovraordinate.

Alla luce di quanto sopra esposto si propone di accogliere parzialmente le controdeduzioni comunali prescrivendo le seguenti modifiche ed integrazioni al comma 5, limitatamente al rigo "DS", e al comma 6 dell'art. 17, al fine di allinearli correttamente alla normativa sovraordinata riguardante le distanze dalle strade:

*"5. Le distanze da rispettare in tutte le zone del presente Capo sono le seguenti:*

DC =	5,00 ml	Distacco dai confini (derogabile previo consenso dei confinanti)
DF =	10,00	Distacco dagli edifici
DS	5,00ml	Distanza dalle strade <b>di tipo E ed F poste all'interno dei centri abitati</b> (derogabile <del>soltanto all'interno dei centri abitati</del> , previo parere dell'ufficio strade o dell'Ente proprietario della strada, purché non comporti un avanzamento sul fronte stradale, fatto salvo il comma 6)
		<b>Per le strade diverse dalle tipologie E e F poste all'interno dei centri abitati e per tutte le tipologie di strade al di fuori dei centri abitati si applicano rispettivamente le distanze previste dall'art. 28 e 26 del DPR 495/1992 e dal D.M. 1404/68.</b>

6. Sono ammesse costruzioni in allineamento con le costruzioni adiacenti, soltanto nei centri **abitati urbani**, a distanza inferiore alla minima prescritta dalle strade, nel rispetto della distanza tra i fabbricati, **limitatamente alle strade di tipo E ed F**. In detti casi l'altezza massima costruibile per la parte che non rispetta la distanza non può superare l'altezza massima del fabbricato adiacente più alto."



- **Rilievi/prescrizioni provinciali - Decreto del Presidente n.70 del 24/04/2025:**

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

*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".*

- **Controdeduzioni comunali - D.C.C. n. 114 del 17/07/2025:**

*Si controdeduce riguardo ai nuclei contraddistinti con le sigle N2023\_19 e N2023\_21, in quanto prevedono lievi ampliamenti di B3 (rappresentati nei successivi screenshot in rosso) rispetto al PRG vigente (in verde), ampliamenti localizzati sul retro dei lotti ed utili ad una miglior attuazione degli ampliamenti già consentiti dal PRG2009.*

*Pertanto si propone:*

*1. di mantenere i lievi ampliamenti previsti per i nuclei N2023\_19 e N2023\_21;*

- **VALUTAZIONE ISTRUTTORIA – parere definitivo:**

Le valutazioni dell'ufficio connesse alle previsioni urbanistiche delle zone di completamento extraurbane B3 in argomento sono state ampiamente trattate al paragrafo 4.3.1 della relazione istruttoria allegata al Decreto del Presidente n. 70/2025, dove si evidenziavano diversi aspetti contrastanti, sia di natura ambientale che di natura urbanistica. Dette previsioni, infatti, sono state ritenute in contrasto sia con gli obiettivi di VAS, sia con le disposizioni dettate dal D.M. 1444/68 per le zone di tipo B, sia con i pareri precedentemente espressi da questa stessa Amm.ne provinciale nel corso dei procedimenti di approvazione dei passati PRG.

**Nel riconfermare le valutazioni già espresse si ritiene, quindi, di respingere la proposta di controdeduzione comunale relativa ai nuclei "N2023\_19" e "N2023\_21" in quanto tali aree, come dimostrato dal Comune stesso, non verificano il requisito stabilito dal DM 1444/68 per le zone di tipo B; requisito richiesto dalla scrivente provincia per il riconoscimento delle proposte di ampliamento delle zone B3 rispetto a quelle già vigenti, denominate "B5.1" e "B5.2".**



In aggiunta a quanto sopra, dato atto che la proposta di controdeduzione dell'ufficio tecnico comunale alla prescrizione a) del rilievo 4.4.1, punto 10, è stata revocata dal Consiglio Comunale, a seguito dell'approvazione dell'emendamento n. 1 del Sindaco – prescrizione che viene così accolta integralmente – e che il Comune non ha integrato detto recepimento con una effettiva modifica dell'art. 20 delle NTA, si ritiene opportuno fornire le necessarie integrazioni affinché la modifica dell'art. 20 delle NTA prescritta da questa provincia venga recepita correttamente in sede di approvazione definitiva, escludendo la possibilità di edificazione nei lotti liberi, anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica.

Richiamata la suddetta prescrizione a), che si riporta qui di seguito:

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;*

**Qui di seguito si evidenziano puntualmente le correzioni/integrazioni da apportare all'art. 20 delle NTA al fine ricondurlo correttamente alla normativa vigente:**

***“Art. 20 - Zone di completamento extraurbane: zone B3***

*1. Le zone B3 sono zone di completamento, ricomprendenti i nuclei extraurbani esistenti, ~~in cui vengono individuati lotti liberi su cui è ammessa la costruzione di nuovi edifici.~~*

*2. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto.*

*3. Nella zona B3 sono consentiti in generale gli interventi di:*

- a) manutenzione ordinaria (mo);*
- b) manutenzione straordinaria (ms);*
- c) restauro e risanamento conservativo (re);*
- d) ristrutturazione edilizia (ri)*
- e) nuova edificazione (connessa all'ampliamento di edifici esistenti).*
- f) ~~ristrutturazione urbanistica~~*

*4. Nella zona B3 sono consentiti, nel rispetto dell'indice fondiario di cui al presente comma, gli interventi di ampliamento, una tantum, degli edifici esistenti fino ad un massimo di 120 mq, **in aderenza all'edificio principale.** Sono esclusi dagli interventi i lotti che hanno già usufruito dell'ampliamento dopo il 1979 (adozione PRG Salvia) e hanno raggiunto il limite di 120 mq di ST ammissibile. Gli indici edilizi ed urbanistici da osservare negli interventi di nuova edificazione sono i seguenti:*



IF	0,6	Mq/mq	Indice di edificabilità fondiaria
			Altezza dell'edificio
HMAX	= 9,50	ml	Nel caso di edificio con copertura piana è consentita una HMAX = 10mt qualora il piano terra venga destinato ad usi diversi dalla residenza ed abbia un'altezza netta interna non inferiore a mt 3 <sup>61</sup>
IPF	= 0,20	mq/mq	Indice di permeabilità

*Gli indici si applicano ai soli lotti edificati. La ST eventualmente aggiunta su ciascun lotto a quella esistente, non può eccedere in nessun caso i 120 mq, fermo restando il rispetto dell'indice IF. E' ammesso l'accorpamento dei volumi esistenti legittimamente assentiti, pertinenti all'edificio principale, finalizzati alla riqualificazione del contesto interessato.*

*5. Nella formazione dei lotti non si tiene conto dei frazionamenti conclusi da meno di dieci anni dalla data di adozione del PRG 2009 (D.C.C. n° 337 del 19/12/2006).*

*6. Gli interventi di nuova edificazione sono finalizzati alla riqualificazione del margine costruito del tessuto urbanistico esistente e sono attuabili solo nei lotti ineditati con superficie non inferiore a 3.000 mq. con ST massima realizzabile non superiore ai 240 mq. Qualora il lotto ineditato sia inferiore ai 3.000 mq e comunque superiore ai 2.000 mq la ST massima realizzabile sarà non superiore ai 120 mq.*

*7. Ai sensi di quanto previsto dall'art.12 comma 2 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii., il permesso di costruire è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso e nel rispetto delle altre normative di settore vigenti.*

*8. Ad ogni nuova unità abitativa, in aggiunta ai parcheggi di cui alla legge 122/1989, dovrà essere previsto un parcheggio privato ad uso pubblico, pari ad almeno due posti auto ad alloggio, da individuare esternamente alla recinzione dei lotti individuati che dovrà avere pavimentazione permeabile e un'idonea alberatura ombreggiante; tale standard ad uso pubblico dovrà essere reperito nel caso in cui l'aumento di unità immobiliari sia accompagnato da ampliamento volumetrico; nel caso in cui non sia possibile il reperimento dello standard suddetto, lo stesso potrà essere monetizzato.*

*9. Per i lotti individuati dal Piano Particolareggiato approvato con D.C.C. n.32 del 06.02.2013, oltre a quanto previsto dal presente articolo, valgono le seguenti prescrizioni:*

*a) dovranno osservarsi gli allineamenti ai fili fissi indicati nelle tavole;*





b) nei casi di edifici che insistono su più lotti dovrà comunque essere presentata idonea documentazione attestante che il frazionamento è avvenuto da non meno di dieci anni dalla data di adozione del presente PRG, fermo restando che non potranno essere individuati nuovi lotti.

~~10. Nei lotti già edificati la ST eventualmente aggiunta su ciascun lotto a quella esistente, anche staccata dall'edificio principale, non può eccedere in nessun caso i 120 mq, fermo restando il rispetto dell'indice IF.~~

---

• **Rilievi/prescrizioni provinciali - Decreto del Presidente n.70 del 24/04/2025:**

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

a) 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.

• **Controdeduzioni comunali - D.C.C. n. 114 del 17/07/2025:**

analogamente a quanto controdedotto rispetto all'art. 17, nota n. 8, si evidenzia che le disposizioni del c.2 dell'art. 27 sono vigenti dal 2017, DCC n. 134. Corrispondono infatti al c. 7 dell'art.41 delle NTA del PRG vigente, dove si restringe il campo di applicazione alle zone D1 e D3, ovvero quelle produttive e commerciali di completamento.

Pertanto si propone:

1. a tutela della continuità applicativa in vigore, di integrare il comma 2 dell'art. 27 come segue:

*“Nelle zone D1 e D2 esistenti alla data di adozione del presente piano sono ammesse costruzioni in allineamento con le costruzioni adiacenti a distanza inferiore alla minima prescritta dalle strade, nel rispetto della distanza tra i fabbricati. In detti casi l'altezza massima costruibile per la parte che non rispetta la distanza non può superare l'altezza massima del fabbricato adiacente più alto”.*

• **VALUTAZIONE ISTRUTTORIA – parere definitivo:**

Analogamente a quanto motivato al precedente punto riferito all'art. 17 si propone di accogliere parzialmente le controdeduzioni comunali a condizione che il comma 2 dell'art. 27 proposto venga integrato nel modo seguente:

*“2. Nelle zone D1 e D2 esistenti alla data di adozione del presente piano poste all'interno dei centri abitati, sono ammesse, limitatamente alle strade di tipo E ed F, costruzioni in allineamento*





con le costruzioni adiacenti a distanza inferiore alla minima prescritta dalle strade, nel rispetto della distanza tra i fabbricati. In detti casi l'altezza massima costruibile per la parte che non rispetta la distanza non può superare l'altezza massima del fabbricato adiacente più alto".

---

- **Rilievi/prescrizioni provinciali - Decreto del Presidente n.70 del 24/04/2025:**

*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).".*

- **Controdeduzioni comunali - D.C.C. n. 114 del 17/07/2025:**

*Il rimando dell'art. 53 c. 2 è in realtà corretto. Trattasi di un evidente refuso dell'art.8 e si precisa che la giusta correzione consiste nel rinumerare l'elenco relativo al c. 1 dell'art. 8.*

*Pertanto si propone:*

*1. di mantenere il c. 2 dell'art. 53 così come adottato definitivamente.*

*2. di correggere l'art. 8 c. 1 come segue:*

*[...]- Attrezzature pubbliche di interesse generale:*

*~~a)~~ e) aree per l'istruzione, comprende:*

*ISs: attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo (istituti universitari esclusi)*

*~~b)~~ f) attrezzature sanitarie ed ospedaliere, comprende:*

*So: servizi ospedalieri*

*~~c)~~ g) parchi pubblici urbani e territoriali, comprende:*

*Vp: parchi pubblici*

*~~d)~~ h) altre attrezzature [...]*

- **VALUTAZIONE ISTRUTTORIA – parere definitivo:**

**Alla luce di quanto sopra rappresentato si ritiene di accogliere le controdeduzioni comunali in quanto trattasi di mera correzione di un refuso.**

---



## Rif. 4.4.2 Rilievi in merito al sistema delle zone agricole

- **Rilievi/prescrizioni provinciali - Decreto del Presidente n.70 del 24/04/2025:**

*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.*

- **Controdeduzioni comunali - D.C.C. n. 114 del 17/07/2025:**

*Il DPR 380 art. 6 c. 1 lettera e-quinquies, meglio precisato con DM 02/03/2018 (voce 48 del glossario Edilizia Libera), consente la realizzazione in forma pertinenziale di ripostigli per attrezzi, manufatti accessori di limitate dimensioni, non stabilmente infissi al suolo.*

*Si ritiene che i manufatti amatoriali, definiti e normati dall'articolo 41 delle NTA, possano essere ad essi assimilati, in quanto non stabilmente infissi al suolo e considerati pertinenziali a fondi sprovvisti di altri annessi agricoli o provvisti in misura minore di quella individuata al comma 4 dello stesso art. 41.*

*Pertanto la realizzazione di tali manufatti, rientrando nell'attività di edilizia libera, non si considera come nuova costruzione e non contribuisce alla determinazione della Superficie Totale.*

*Pertanto si propone:*

*1. Per uniformità col REC, e per evitare che tali manufatti nel tempo possano trasformarsi in abusi edilizi, si propone di modificare il c. 5 lettera f) come segue:*

*"[...]con altezza massima misurata in gronda non superiore a 2,20 m."*

*2. Di porre una virgola a conclusione del c. 1, e proseguire col seguente inciso:*

*"fermo restando il rispetto del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., della normativa in materia antisismica e delle altre normative di settore nazionali e regionali. La realizzazione di tali manufatti non è considerata costruzione purché si rispettino i parametri di cui ai successivi commi".*

- **VALUTAZIONE ISTRUTTORIA – parere definitivo:**



Le controdeduzioni comunali non sono pertinenti alle motivazioni formulate dalla scrivente provincia; motivazioni che si fondavano sulla non conformità della norma di PRG rispetto alla sovraordinata legge regionale n. 13/1990.

Il richiamato art. 6 c.1 lettera e-quinquies del DPR 380/2001 (meglio precisato con DM 02/03/2018 - voce 48 del glossario Edilizia Libera), su cui si basano le controdeduzioni comunali, non può essere utilizzato per i manufatti previsti con l'art. 41 delle NTA, che sono di tutt'altra natura rispetto alla tipologia di manufatti definiti dalla voce 48 del glossario; casistica tra l'altro già normata dall'articolo 60-bis del REC, che ammette la realizzazione, nelle sole aree pertinenziali degli edifici, di manufatti per ripostigli aventi una superficie massima di 6 mq, in coerenza con il DPR 380/2001 e con la correlata voce 48 del glossario.

I manufatti previsti nelle aree agricole e disciplinati dall'art. 41 della NTA in argomento non possono dunque rientrare nella richiamata casistica dell'art. 6, comma e-quinquies) del DPR 380/2001, in quanto il regime giuridico di tali manufatti è di tutt'altra natura rispetto a quello riconducibile alla citata casistica di edilizia libera per le seguenti motivazioni:

- i manufatti previsti dall'art. 41 delle NTA sono soggetti a titolo abilitativo, ai sensi del comma 2 dello stesso articolo;
- sono svincolati dal vincolo pertinenziale con un edificio, al contrario di quanto specificato dalla voce 48 del glossario e dall'art. 60 bis del REC;
- le dimensioni dei manufatti, previste dall'art. 41 in questione, spaziano dai 12 mq ai 28 mq, in relazione alla superficie del fondo; dimensioni ben al di sopra della definizione di "limitata dimensione" dettata alla voce 48 del glossario e dallo stesso Regolamento Edilizio Comunale che ha fissato tale dimensione in 6 mq.

**Alla luce di quanto sopra argomentato si ritiene di respingere le controdeduzioni comunali confermando lo stralcio dell'art. 41 delle NTA, come stabilito con Decreto del Presidente n. 70/2025, in quanto le tipologie di manufatti previsti non si configurano, come richiesto dalla L.R. 13/1990, quali accessori pertinenti allo svolgimento dell'attività agricola in forma imprenditoriale, ancorché a titolo non principale.**



- **Rilievi/prescrizioni provinciali - Decreto del Presidente n.70 del 24/04/2025:**

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.~~"*

- **Controdeduzioni comunali - D.C.C. n. 114 del 17/07/2025:**

Si richiama quanto controdedotto al punto 4 (art. 41).

Pertanto si propone:

*1. il mantenimento dell'ultimo capoverso del c. 2 dell'art. 43.*

- **VALUTAZIONE ISTRUTTORIA – parere definitivo:**

In base a quanto già argomentato al precedente punto riferito all'art. 41 delle NTA si ritiene di respingere le suddette controdeduzioni comunali confermando lo stralcio parziale del comma 2 dell'art. 43 in argomento, come stabilito con Decreto del Presidente n. 70/2025, in quanto le tipologie di manufatti previsti non si configurano, come richiesto dalla L.R. 13/1990, quali accessori pertinenti allo svolgimento dell'attività agricola in forma imprenditoriale, ancorché a titolo non principale.

---

- **Rilievi/prescrizioni provinciali - Decreto del Presidente n.70 del 24/04/2025:**

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~~"*

- **Controdeduzioni comunali - D.C.C. n. 114 del 17/07/2025:**

Si richiama quanto controdedotto al punto 4 (art. 41).



Pertanto si propone:

*1. il mantenimento dell'ultimo capoverso del c. 2 dell'art. 45.*

• **VALUTAZIONE ISTRUTTORIA – parere definitivo:**

In base a quanto già argomentato al precedente punto riferito all'art. 41 delle NTA si ritiene di respingere le suddette controdeduzioni comunali confermando lo stralcio parziale del comma 2 dell'art. 45 in argomento, come stabilito con Decreto del Presidente n. 70/2025, in quanto le tipologie di manufatti previsti non si configurano, come richiesto dalla L.R. 13/1990, quali accessori pertinenti allo svolgimento dell'attività agricola in forma imprenditoriale, ancorché a titolo non principale.

• **Rilievi/prescrizioni provinciali - Decreto del Presidente n.70 del 24/04/2025:**

*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.”.~~*

• **Controdeduzioni comunali - D.C.C. n. 114 del 17/07/2025:**

*Si richiama quanto controdedotto al punto 4 (art. 41).*

Pertanto si propone:

*1. il mantenimento dell'ultimo capoverso del c. 5 dell'art. 46.*

• **VALUTAZIONE ISTRUTTORIA – parere definitivo:**

In base a quanto già argomentato al precedente punto riferito all'art. 41 delle NTA si ritiene di respingere le suddette controdeduzioni comunali confermando lo stralcio del comma 5 dell'art. 46 in argomento, come stabilito con Decreto del Presidente n. 70/2025, in quanto le tipologie di manufatti previsti non si configurano, come richiesto dalla L.R. 13/1990, quali accessori pertinenti allo svolgimento dell'attività agricola in forma imprenditoriale, ancorché a titolo non principale.



### Rif. 4.4.3: Rilievi in merito alle aree di trasformazione.

- **Rilievi/prescrizioni provinciali - Decreto del Presidente n.70 del 24/04/2025:**

#### 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.*

- **Controdeduzioni comunali - D.C.C. n. 114 del 17/07/2025:**

*Il comparto così disegnato nasce per rispondere a diverse criticità le cui risoluzioni sono di notevole interesse pubblico. L'intera zona di Fano Nord, da Gimarra sino a Fosso Sejore, è priva di infrastrutture commerciali adeguate ad una frazione residenziale in espansione. L'unico supermercato esistente (via Romagna 30B) ha una superficie di circa 700 mq, è una struttura obsoleta, si trova in zona B2 all'interno della fascia di rispetto del GIZC ed è sottoposta a vincolo PAI (E-04-0001) con livello di rischio massimo R4.*

*Gimarra è oggi un quartiere in espansione: sono in fase di completamento il comparto ST4\_P18 – "Ex Colonia Tonnini" e ST4\_P19 – "Carmine", che comporteranno un incremento di popolazione pari a circa 490 abitanti (ST residenziale in fase di realizzazione pari a 19.629 mq). La popolazione di Gimarra, che nel 2011 assommava a circa 2.000 abitanti, conterà quindi a breve*





2.500 abitanti. La lottizzazione Carmine non prevede alcuna superficie commerciale, l'altra prevede 1.200 mq di superficie commerciale da destinare esclusivamente a commercio di vicinato. Oltre alle necessità commerciali tale frazione richiede un urgente adeguamento infrastrutturale in quanto genera e contemporaneamente è vittima di un notevole flusso di traffico sulla Statale Adriatica, unica arteria di connessione della frazione con Pesaro e Fano.

Il comparto di previsione AT-07-PA risponde in modo appropriato alle criticità sopra evidenziate, oltre a quelle già note generate dal notevole carico urbanistico dovuto alla frequentazione turistica estiva della zona. Il nuovo comparto prevede infatti opere pubbliche molto attese dalla cittadinanza e di massima importanza, il cui onere finanziario può essere meglio sostenuto da una destinazione commerciale piuttosto che sportiva. Le opere di utilità pubblica previste, prevedono infatti la realizzazione di:

- una rotatoria spartitraffico che agevolerà la svolta a sinistra ai residenti che scendono da Gimarra ed a molti altri utenti della strada e residenti;
- un ampio parcheggio pubblico ed un ampio parcheggio privato di uso pubblico per un totale di 320 stalli circa, che risponderebbero in modo importante alle gravi carenze di parcheggi del lungomare a nord di Fano;
- una viabilità ciclabile di connessione tra la Statale Adriatica, la ciclovia Adriatica ed il camminamento posto a fianco della ferrovia lato mare che conduce al Lido, tramite la realizzazione di un nuovo sottopasso ciclopedonale, anch'esso molto atteso dalla popolazione locale, dalle attività economiche che vi insistono e dai fruitori di queste spiagge;
- attrezzature d'interesse collettivo - F2-S, attraverso il recupero e la cessione al Comune della casa colonica esistente all'interno del comparto.

Ai sensi del comma 9bis dell'art. 22 delle NTA di Piano GIZC si esplicita che:

1. l'area in variante riguarda esclusivamente i 9.138 mq che da zona sportiva variano a zona commerciale, quindi al di sotto dei 10.000 mq indicati dalla norma;



2. l'area sportiva individuata dal PRG vigente prevede una ST di mq. 3.543, e non può essere pertanto considerata in classe II (dove rientrano zone sportive non edificate) ma in classe V (dove rientrano aree per servizi edificate) della DGR n. 53/2014;
3. l'area commerciale è assimilabile alla classe IV della DGR n. 53/2014, pertanto la variante riduce la classe, e contestualmente riduce l'edificabilità a 2.550 mq di ST comprensivi della casa colonica esistente, diminuendo l'indice di edificabilità da 0,20 a 0,15.

**Pertanto si propone:**

1. *il mantenimento delle previsioni del comparto AT-07-PA così come definite dal PRG2023.*

• **VALUTAZIONE ISTRUTTORIA – parere definitivo:**

Preso atto delle controdeduzioni comunali sopra riportate questo ufficio ritiene che vi siano i presupposti per una rivalutazione del parere espresso e della relativa prescrizione di stralcio della previsione urbanistica in argomento (comparto AT-07-PA) per le motivazioni che di seguito vengono esposte.

In primo luogo si dà atto che l'istruttoria di questa provincia si è fondata, erroneamente, su una versione precedente delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano GIZC, di cui alla DGR 41/2022, non corrispondenti all'ultima versione definitiva approvata con DGR N. 1015 del 08 agosto 2022 ad oggetto: "Art. 27, comma 3, delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano di Gestione Integrata delle Zone Costiere (Piano GIZC di cui alla DACR n. 104 del 6 dicembre 2019). DGR 452/2022 – Approvazione modifiche e integrazioni non sostanziali al piano GIZC".

Le modifiche approvate con la suddetta deliberazione, infatti, hanno interessato il comma 10 dell'art. 22 delle NTA del Piano GIZC nella versione di cui alla DGR 41/2022, richiamato erroneamente nel parere di conformità dell'ufficio sopra riportato; tale comma, nel corso dell'iter di approvazione della variante del piano regionale, conclusasi con DGR 1015/2022, è stato modificato e rinominato "9bis" come rappresentato nella seguente tabella di raffronto:

Ex comma 10, art. 22 – DGR 41/2022	comma 9 bis, art. 22 vigente – approvato con DGR 1015/2022
10. All'interno della fascia di rispetto, <b>per</b>	"9bis. All'interno della fascia di rispetto è



<i>motivi di pubblica utilità, è consentita la modifica della destinazione d'uso delle previsioni urbanistiche vigenti a condizione che la stessa non comporti un aumento della classe di esposizione come definita dalla DGR n.53/2014 e l'intervento sia di estensione inferiore a 1 ha".</i>	<i>consentita la modifica della destinazione d'uso delle previsioni urbanistiche vigenti a condizione che la stessa non comporti un aumento della classe di esposizione come definita dalla DGR n.53/2014 e l'intervento sia di estensione inferiore a 1 ha".</i>
---	---

Come si può notare, con la modifica del comma 10 in 9 bis è stata cassata dalla Regione Marche una delle condizioni vincolanti per i cambi di destinazione d'uso delle previsioni urbanistiche poste all'interno della fascia di rispetto, ossia sono stati eliminati i "*motivi di pubblica utilità*".

Nell'istruttoria d'ufficio che ha determinato la prescrizione di stralcio espressa con Decreto del Presidente n. 70 del 24/04/2025 l'esigua consistenza dei motivi di pubblica utilità, alla base della scelta urbanistica, aveva influito in modo rilevante nelle valutazioni istruttorie in quanto il comparto in oggetto viene trasformato da zona per attrezzature di interesse collettivo (zona F2 di verde attrezzato per lo sport e zona P2 per parcheggi), a zona prevalentemente commerciale di tipo D, soggetta a pianificazione attuativa.

L'altro motivo ostativo che ha determinato lo stralcio della previsione urbanistica del *comparto AT-07-PA (ex ST4-P29)* riguardava la modifica delle destinazioni d'uso delle previsioni urbanistiche vigenti che, per la norma sopra richiamata del PGIZC, è ammessa *a condizione che la stessa non comporti un aumento della classe di esposizione come definita dalla DGR n.53/2014 e l'intervento sia di estensione inferiore a 1 ha.*

Per descrivere compiutamente la questione si riporta, qui di seguito, lo schema contenuto nella DGR n. 53/2014 che definisce le classi di esposizione al rischio idraulico in relazione alle destinazioni d'uso:



CLASSE	DESTINAZIONE D'USO	ESPOSIZIONE
I	Attività Agricole	Minore
II	Aree non edificate per servizi e opere di urbanizzazione (es. parchi pubblici, spazi aperti per attività sportive, strade, parcheggi), ad esclusione delle aree destinate a campeggio  Attività Industriali e Artigianali, purché non siano previsti gli impianti inseriti nella classe V	
III	Residenza, Uffici, Usi Commerciali aventi superficie di vendita non superiore a 250 metri quadrati	
IV	Usi commerciali (con superficie di vendita superiore ai limiti di cui al precedente punto)	
V	Aree per servizi edificate (asili, scuole, ospedali, uffici postali, chiese, ecc.), aree destinate a campeggio, discariche, depuratori, impianti di trattamento dei rifiuti, impianti di cui all'allegato VIII alla parte II del D.Lgs 152/2006	
		Maggiore

Come si può notare dal suddetto schema questo ufficio aveva ritenuto di classificare l'area vigente (comparto ST4-P29) in "Classe II" in ragione sia dell'attuale stato di fatto della zona, non ancora edificata, che della destinazione d'uso principale prevista al suo interno (Zona F2 – Zona di verde attrezzato per lo sport), normata dall'art. 62 delle NTA del PRG 2009.

Da una più attenta rivalutazione del caso bisogna innanzitutto riconoscere che le previsioni del vigente PRG e le connesse potenzialità edificatorie di una zona già vigente all'entrata in vigore del del piano GIZC, ancorché non edificata, risultano pienamente legittime per effetto dell'art. 26 "effetti del piano e disposizioni transitorie" delle NTA, che al comma 2 dispone:

*"2. Le presenti norme non si applicano ad accordi di programma e protocolli d'intesa, comunque denominati già approvati e/o sottoscritti nonché a piani, programmi e progetti già adottati o approvati, ancora efficaci alla data di entrata in vigore del presente Piano, a condizione che ne sia valutata e dichiarata, da parte del soggetto attuatore, la compatibilità con l'interferenza dell'equilibrio idrodinamico del litorale e con la tutela delle specie e degli habitat di interesse comunitario ai sensi del DPR 357/1997."*

Approfondendo ulteriormente il tema delle destinazioni d'uso ammesse all'interno della zona F2 del vigente PRG 2009, indicate all'art. 62 delle NTA e specificate all'art. 8 delle stesse norme, si da atto che in tale comparto sono ammessi i seguenti usi:



- “U5.4 – Attrezzature per lo sport” (*attrezzature coperte come ad esempio palestre, palazzetti dello sport, piscine coperte e coperture fisse e smontabili per ogni tipo d’impianto sportivo, attrezzature scoperte con i relativi spazi di servizio e tecnici*);
- “U2.5 – Attrezzature ricreative e Pubblici esercizi” (*musei, biblioteche, cinema, teatri, locali per lo spettacolo, locali da ballo, sale di ritrovo, bowling, sale gioco, ecc.*).

Oltre ai suddetti usi la scheda del comparto ST4-P29 ammette anche le destinazioni di cui al punto “U3.5 – Attività commerciali, Medie strutture di vendita” (anche se da considerarsi complementari dell’attività sportiva e con un indice di utilizzazione fondiaria contenuto in 0,05 mq/mq), appartenente alla “Classe IV”.

Per tutto quanto sopra rilevato si ritiene corretto rivalutare l’attuale classe di esposizione del comparto ST4-P29 in “Classe V” (e non in “Classe II” come originariamente valutato) in quanto il vigente PRG 2009 già ammette la sua potenziale trasformazione per servizi pubblici (Classe V) ed, in parte, anche per usi commerciali (Classe IV), con un indice di edificabilità territoriale per altro superiore a quello previsto dal nuovo PRG 2023.

Quindi, considerato anche che le disposizioni normative sopra richiamate fanno salva l’edificabilità potenziale (art. 26, comma 2 del Piano di GIZ) del comparto ST4-P29, di cui al PRG già approvato all’entrata in vigore del piano di GIZC, si può ritenere, a tutti gli effetti, di fare rientrare l’area in oggetto (ST4-P29) all’interno della classe di esposizione maggiore, vale a dire la “Classe V”.

Con il nuovo PRG 2023 adottato definitivamente, per l’area considerata, che viene rinominata come comparto AT-07-PA, si prevede una sua trasformazione finalizzata alla realizzazione di fabbricati da destinare ad uso commerciale (fino a medie strutture “Ms2”); destinazione d’uso rientrante nella “Classe IV”, in quanto la superficie di vendita prevista è maggiore a 250 mq.

All’interno del comparto AT-07-PA sono altresì previste destinazioni d’uso d’interesse collettivo (immobile già esistente all’interno del comparto avente una ST di 143 mq) e per la realizzazione di opere di urbanizzazione come strade,—parcheeggi, ecc.; destinazioni d’uso che rientrano rispettivamente in Classe V e in Classe II.





Per tutto quanto sopra rilevato si può quindi affermare che le destinazioni d'uso del nuovo comparto AT-07-PA, in base allo schema della DGR n. 53/2014 sopra riportato, non determinano un effettivo incremento della classe di esposizione del rischio.

In aggiunta alle valutazioni sopra esposte e considerato il fatto che, con l'accoglimento delle controdeduzioni comunali, viene annullata la prescrizione di stralcio da parte di questa provincia, si ribadisce l'anomalia riguardante la "denominazione" del comparto riportata nella scheda AT-07-PA, che lo definisce come *"Comparto di completamento commerciale"*; anomalia, già rilevata nelle valutazioni dell'ufficio in sede di prima istruttoria in quanto, sotto il profilo strettamente urbanistico, in base a quanto dettato dal D.M. 1444/68, non è corretto denominare tale comparto come zona di completamento, trattandosi di una zona destinata ad un nuovo insediamento, attuabile con piano attuativo, del tutto privo delle necessarie opere di urbanizzazione funzionali agli usi previsti. Pertanto si ritiene necessario correggere la scheda del comparto AT-07-PA sostituendo la sua attuale denominazione in *"Comparto commerciale di nuova previsione"*.

**Alla luce delle considerazioni sopra esposte si ritiene di accogliere la proposta di controdeduzione comunale approvando la previsione urbanistica contenuta nella scheda del comparto AT-07-PA, in loc. Gimarra, così come adottata definitivamente dal Comune, con la prescrizione di sostituire la sua attuale denominazione in *"Comparto commerciale di nuova previsione"*.**

---

• **Rilievi/prescrizioni provinciali - Decreto del Presidente n. 70 del 24/04/2025:**

**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.”*

• **Controdeduzioni comunali - D.C.C. n. 114 del 17/07/2025:**

*“In merito allo stralcio del comparto destinato al campeggio, si richiamano il PIT e il PTC che suggeriscono “... in particolare di favorire la delocalizzazione verso la fascia interna collinare di campeggi, di altre strutture di ricettività e di impianti a servizio del turismo balneare, anche agendo sul sistema della mobilità pubblica e privata al fine di elevare la accessibilità tra costa e aree interne.”*

*Inoltre le “Politiche Urbanistiche del Nuovo PRG”, approvate con DCC n. 64 del 19/05/2020, che hanno guidato il disegno del PRG2023 individuano 7 schemi direttori, uno dei quali definito “Costa Sud”, alla quale si riconosce identità e valenza turistica. In particolare a pagina 17 si danno i seguenti indirizzi: “Compatibilmente con il sistema di accessibilità e la valenza paesaggistica, questa parte di territorio deve ritrovare nella sua vocazione e funzione turistica un elemento portante di valorizzazione e qualificazione, anche mediante il superamento delle barriere fisiche che all’oggi costituiscono limiti o segni fisici significativi, anche dal punto di vista percettivo oltre che funzionale. La strategia della valorizzazione turistica è estesa all’agro favorendo funzionalità ed usi capaci di intercettare un turismo di tipo green e slow (ciclovie green, punti ristoro, fattorie didattiche, country house, agriturismi, orti biologici a km0, allevamenti ecc.)”.*

*Il campeggio in oggetto risponde appieno agli indirizzi individuati, essendo di dimensioni contenute, trovandosi in contesto semi agricolo e contribuendo a realizzare un importante collegamento ciclopeditone previsto dal piano delle ciclabili con lo scopo di unire in mobilità dolce le due parti di Ponte Sasso, oggi connesse dalla sola Statale. Si noti inoltre che le tutele oggi insistenti sul litorale (PPAR e GIZC in particolare) impediscono di fatto l’impianto di nuove strutture ricettive litoranee, indirizzandole pertanto in aree estremamente vocate al turismo come per l’appunto a Ponte Sasso, nel retrospiaggia agricolo.*

***Pertanto si propone:***

- 1. il mantenimento delle previsioni del comparto AT-122-PA così come definite dal PRG2023.”*



• **VALUTAZIONE ISTRUTTORIA – parere definitivo:**

Il Comune, nelle sue controdeduzioni, richiama gli indirizzi contenuti nelle strategie territoriali del PIT e del PTC che fanno riferimento alla proposta di soluzioni volte alla delocalizzazione dei detrattori ambientali raccomandando la delocalizzazione delle attività incongrue con l'obiettivo della riqualificazione turistico insediativa della costa. Tema che, da un punto di vista generale, è sicuramente condivisibile ma che non trova un effettivo riscontro con la scelta urbanistica oggetto delle presenti valutazioni in quanto le previsioni del nuovo comparto AT-122-PA non sono il frutto di una razionale "... delocalizzazione verso la fascia interna collinare di campeggi, di altre strutture di ricettività e di impianti a servizio del turismo balneare ...", bensì di una scelta puntuale residuale, che asseconda le richieste pervenute con le osservazioni, in totale disomogeneità con le caratteristiche della zona, caratterizzata da un'edilizia residenziale rada che si è sviluppata in nel tempo in continuità alle case rurali esistenti diffuse nella piana agricola a valle dell'autostrada A14. Nello specifico la previsione urbanistica in argomento, oggetto di stralcio, più che essere il frutto di una scelta strategica di piano derivante dagli indirizzi programmatici del PRG richiamati nelle controdeduzioni comunali, è il risultato di un combinato disposto derivante da un acritico accoglimento delle osservazioni presentate dai proprietari dell'area sulla base delle quali per una parte ha comportato lo stralcio (osservazione catalogata con il n. 38a) e per l'altra (osservazione catalogata con il n. 35a) ha comportato il mantenimento della previsione originariamente adottata, facendo venir meno anche la possibilità di un accesso funzionale alla zona.

Si ritiene che la creazione di un'area destinata a campeggio, se pur di modeste dimensioni, posta a ridosso di edifici residenziali esistenti, sia del tutto priva di una razionalità urbanistica e dell'ordinato assetto del territorio, attività relegata nel retro di un lotto pertinenziale di un fabbricato residenziale, che determina una parcellizzazione e frammentazione del paesaggio esistente. La creazione di un'area destinata a campeggio in prossimità di nuclei abitati residenziali può comportare altresì impatti negativi sulla qualità della vita dei residenti confinanti, generati da attività poco compatibili fra loro.

**Alla luce delle motivazioni sopra esposte, si propone di respingere le controdeduzioni comunali confermando lo stralcio della previsione urbanistica formulata nella scheda del**



comparto AT-122-PA, in loc. Ponte Sasso nord, così come adottata definitivamente dal Comune.

- **Rilievi/prescrizioni provinciali - Decreto del Presidente n. 70 del 24/04/2025:**

**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.”*

- **Controdeduzioni comunali - D.C.C. n. 114 del 17/07/2025:**

*Il comparto come disegnato nasce per rispondere a diverse criticità le cui risposte rivestono carattere di interesse pubblico. Inserito in seguito all’approvazione dell’osservazione n. 167a (acquisita con prot. n. 17062 del 20/02/2024), costituisce un comparto di ricucitura che permetterà di:*

- *realizzare una viabilità ad anello, necessaria per la risoluzione dei problemi connessi alle ridotte dimensioni della viabilità esistente – via Pellipario e via Luca della Robbia – attualmente a doppio senso di circolazione.*
- *ricucire percorsi pedonali e ciclabili che andranno ad agevolare la mobilità dolce di quartiere.*

*Pertanto si propone:*

1. *il mantenimento delle previsioni del comparto AT-135-PA così come definite dal PRG2023.”*

- **VALUTAZIONE ISTRUTTORIA – parere definitivo:**

Le controdeduzioni comunali non sono pertinenti alle ragioni poste alla base della prescrizione di stralcio, motivazioni che attengono all’incompatibilità con le previsioni di tutela del piano paesaggistico regionale e come tali non derogabili o superabili adducendo generiche motivazioni legate alla viabilità di quartiere.



Si ribadiscono, pertanto, le valutazioni espresse con il Decreto del Presidente n. 70 del 24/04/2025 che hanno portato allo stralcio della proposta urbanistica, qui di seguito riportate e confermate:

*“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.”*

**Alla luce delle considerazioni sopra esposte, ribadita la non conformità della presente proposta urbanistica con le norme del PPAR, con le NTA del vigente PRG 2009 e con quelle dello stesso PRG 2023 adottato definitivamente, si propone di respingere le controdeduzioni comunali confermando lo stralcio della previsione urbanistica formulata nella scheda del comparto AT-135-PA, in loc. Paleotta, così come adottata definitivamente dal Comune, e la contestuale classificazione dell’area considerata come “Zona omogenea E4 – Zone agricole di ristrutturazione ambientale”.**

---

- **Rilievi/prescrizioni provinciali - Decreto del Presidente n. 70 del 24/04/2025:**

**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 - 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.”*

• **Controdeduzioni comunali - D.C.C. n. 114 del 17/07/2025:**

*“Il comparto così disegnato nasce per rispondere a diverse criticità le cui risoluzioni sono di notevole interesse pubblico e tiene conto del Parere Regione Marche -Servizio Tutela, Gestione e assetto del Territorio - P.F. Urbanistica Paesaggio e Informazioni Territoriali- pg 62552 pervenuto il 12/09/2017 a seguito di richiesta parere pg. 45302 del 5/6/2017 se “ai fini di rendere possibile un intervento che prevede la demolizione di edifici in zona residenziale inondabile con rischio R4, sia possibile realizzare un intervento di ricostruzione in un’area limitrofa, che richiede la riclassificazione di un’area - oggi agricola e soggetta a tutela integrale ai sensi dell’art. 32 del PPAR - in zona B.” (che si allega in calce).*

*Si prevede dunque di spostare un volume esistente da un’area ad elevato rischio di esondabilità (R4, E-04-0001, area gialla nella mappa) ad un’area della medesima proprietà più a monte, al di fuori dell’area a rischio PAI (area rossa) ed al di fuori del vincolo archeologico, seppur in area di tutela integrale in quanto “litorale marino a bassa compromissione”. Il terreno così liberato, insieme ad un ampio intorno (più di un ettaro) viene ceduto al Comune quale parco pubblico, ripristinando un’azione drenante di grande utilità in zona di rischio PAI.*

*I lottizzanti dovranno inoltre realizzare un collegamento ciclopedonale tra via della Fratellanza e via Pizzetti, opera di notevole importanza ed assai richiesta dai residenti dei quartieri Gimarra ed Arzilla per facilitare gli spostamenti in mobilità dolce ed evitare così di percorrere la Statale Adriatica per connettersi al resto del quartiere ed al centro città. L’indice è assai modesto, 0,04 mq/mq (569 mq di ST), l’edificio è previsto in adiacenza all’abitato di via della Fratellanza.*

*L’area oggi sottoposta a tutela integrale rimane quasi nella sua interezza un’area di verde a libera fruizione dei residenti. Seppur vero che il nuovo sedime si trova in area sottoposta a tutela integrale, è pur vero che l’area dove oggi insiste il sedime del vecchio fabbricato non lo è, e con la demolizione ed il ripristino del terreno ad area verde, potrà aggiungersi alle aree di tutela integrale a compensazione di quella da edificare. Il notevole interesse pubblico delle opere così realizzate e*





*cedute, il mantenimento della funzione drenante di tutta l'area, vanno nella direzione di un bilancio in positivo in conformità con quanto ipotizzato dall'art.27bis delle NTA del PPAR.*

*Pertanto si propone:*

- 1. il mantenimento delle previsioni del comparto AT-08-PCC così come definite dal PRG2023.”*

- **VALUTAZIONE ISTRUTTORIA – parere definitivo:**

Le controdeduzioni comunali strumentalizzano un interesse pubblico correlato alla realizzazione di opere di urbanizzazione che verrebbero realizzate in cambio ad un intervento di trasformazione edilizia privatistica che risulta incompatibile di per sé con le sovraordinate previsioni di tutela integrale contenute nel PPAR e recepite nel PRG 2023, prevedendo una sorta di esenzione non consentita dalle norme.

E' bene chiarire che il PPAR consente di realizzare opere pubbliche in esenzione delle tutele anche integrali (art. 60 delle NTA del PPAR), ma è di tutta evidenza che detta esenzione non può in alcun modo essere strumentalmente estesa alle opere di edilizia privata. D'altro lato il comune non avendo operato, come per altro già criticamente osservato da questo ente nel decreto del Presidente n. 70 del 24/04/2025, alcuna organica revisione dell'adeguamento al PPAR frutto del vigente PRG, confermando di fatto, anche per questa area, gli ambiti di tutela vigenti. Non può quindi essere evocato l'art. 27bis in quanto il Comune, con l'introduzione di tale nuova previsione urbanistica, non ha operato alcuna indagine critica sullo stato dei luoghi e sul rapporto con la tutela di derivazione del PPAR, come richiesto dal citato articolo, e tra l'altro operando una incongrua commistione di due tutele di diversa natura (quella paesaggistica e quella di protezione idrogeologica).

Nel dettaglio la proposta di trasformazione urbanistica relativa al comparto AT-08-PCC, prevede lo spostamento della volumetria di un edificio ad uso residenziale (per il quale è prevista la sua demolizione), avente una superficie totale (ST) di circa 260 mq, ubicato su una superficie fondiaria di 636 mq che insite su di un'area a rischio molto elevato di esondabilità (identifica dal PAI con il codice R4, E-04-0001). Il terreno liberato, che sarà destinato a prato, verrà ceduto al comune ed





utilizzato come parco pubblico ripristinando un'azione drenante della zona censita come a rischio di esondazione dal PAI. A compensazione, la prevista nuova edificazione andrà ad occupare una superficie fondiaria di 2.522 mq sulla quale sarà possibile realizzare una superficie totale (ST) pari a 569 mq. Da ciò si evince che, rispetto alla previsione vigente, la proposta in esame prevede anche un aumento considerevole delle superfici esistenti, oggetto di delocalizzazione. La nuova Superficie fondiaria, come già evidenziato, è stata integralmente ricompresa all'interno della categoria costitutiva del paesaggio *"litorali marini a bassa compromissione"*, così come definita dall'art. 32 del PPAR, sottoposta a tutela integrale dal PRG ad esso adeguato. Si ricorda che in tali ambiti di tutela integrale, come dettato dall'art. 26 del PPAR, sono consentiti *"... esclusivamente interventi di conservazione, consolidamento, ripristino delle condizioni ambientali protette, e ammette quelli di trasformazione volti alla riqualificazione dell'immagine e delle specifiche condizioni d'uso del bene storico-culturale o della risorsa paesistico-ambientale considerata esaltandone le potenzialità e le peculiarità presenti."*

Si ritiene che le controdeduzioni comunali che vertono sul notevole interesse pubblico delle opere che verranno realizzate e cedute al Comune e sulla funzione drenante dell'area liberata dal fabbricato esistente da demolire, non possano essere equiparate con il concetto di "bilancio" qualitativo/quantitativo, richiamato dall'art. 27 bis del PPAR, atto a dimostrare l'esito equivalente o migliorativo degli ambiti territoriali, che hanno un valore specificatamente paesaggistico. Si ritiene, pertanto, privo di ogni fondamento compensare la compromissione di un ambito di particolare pregio paesaggistico, come i *"litorali marini a bassa compromissione"*, con interessi pubblici correlati ad una sorta di perequazione derivante da una nuova edificazione di tipo privatistico. Del resto l'interesse a liberare dall'edificazione privata un'area di limitate dimensioni, posta all'interno di un contesto densamente edificato ed urbanizzato, oggetto di disposizioni sovraordinate riferite al Piano di Assetto Idrogeologico (PAI), non giustifica di per sé la compromissione della tutela paesaggistica del litorale marino. Quanto alle disposizioni del PAI va ricordato che le stesse fanno comunque salva la possibilità di attuare interventi nell'immobile esistente, nei limiti consentiti nelle norme di settore del PAI (art. 9 delle Norme di Attuazione), o a prevedere altre opzioni di delocalizzazione, purché non confliggano con le norme di PPAR o di altre disposizioni normative.



Alla luce delle considerazioni sopra esposte, ribadita la non conformità della presente proposta urbanistica con le norme del PPAR, con le NTA del vigente PRG 2009 e con quelle dello stesso PRG 2023 adottato definitivamente, si propone di respingere le controdeduzioni comunali confermando lo stralcio della previsione urbanistica formulata nella scheda del comparto AT-08-PCC, in loc. Paleotta, così come adottata definitivamente dal Comune, e la contestuale classificazione dell'area considerata come *“Zona omogenea E4 – Zone agricole di ristrutturazione ambientale”*.

---

• **Rilievi/prescrizioni provinciali - Decreto del Presidente n. 70 del 24/04/2025:**

**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.”*

• **Controdeduzioni comunali - D.C.C. n. 114 del 17/07/2025:**

*“Evidenziato che l'attuazione del comparto AT-42-PCC prevede la realizzazione della strada di accesso nell'area di proprietà comunale, considerata la scarsa antropizzazione della zona, non si ritiene che i parcheggi pubblici, prescritti dai rilievi della Provincia per il comparto residenziale in oggetto, siano necessari anche in considerazione del fatto che lo standard minimo calcolato ai sensi del DM 1444/68, incrementato dalla L.R. 34/1992, risulta rispettato.*

*Si rileva inoltre che il comparto è adiacente ad una zona sportiva in fase di progettazione per la quale sono previsti adeguati standard a parcheggio pubblico.*

*Pertanto si propone:*

- 1. il mantenimento dello standard a verde pubblico, secondo quanto riportato nella scheda adottata definitivamente relativa al comparto AT-42-PCC.”*



- **VALUTAZIONE ISTRUTTORIA – parere definitivo:**

Preso atto delle controdeduzioni comunali sopra riportate, questo ufficio ritiene che vi siano i presupposti per una rivalutazione del parere espresso da questo ufficio e della relativa prescrizione in esso contenuta che prevedeva di reinserire nella scheda del comparto in oggetto la quota di superficie di 296 mq da destinare a standard a parcheggio pubblico, in conformità al D.M. n. 1444/1968 e a quanto già previsto dal vigente PRG2009. In realtà, da un calcolo puntuale effettuato sulle quote di standard da garantire ai sensi del DM 1444/68, comprensive dell'incremento previsto dalla L.R. 34/1992 – calcolo effettuato sulla base degli abitanti potenzialmente insediabili nel comparto AT-42-PCC (in totale 14 abitanti) - risulta che la superficie complessiva di standard previsti, di 294 mq, soddisfa i minimi previsti dalla citata normativa, purché venga rispettata la quota parziale di parcheggi pubblici (2,5 mq/abitante), di cui all'art. 3 del D.M. 1444/68.

In conclusione, quindi, l'intera superficie di standard prevista dovrà essere suddivisa in almeno 35 mq da destinare standard per parcheggi pubblici, mentre i restanti 259 mq potranno essere destinati interamente a verde pubblico attrezzato.

**Alla luce delle considerazioni sopra esposte si ritiene di accogliere parzialmente la proposta della controdeduzione comunale approvando la previsione urbanistica contenuta nella scheda del comparto AT-42-PCC, in loc. Vallato, così come adottata definitivamente dal Comune, a condizione che all'interno della superficie complessiva destinata a standard urbanistici, di 294 mq, venga garantita almeno la quota minima di parcheggi pubblici previsti dall'art. 3 del DM 1444/68 (2,5 mq/abitante), pari a 35 mq.**

- **Rilievi/prescrizioni provinciali - Decreto del Presidente n. 70 del 24/04/2025:**

**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.”*

- **Controdeduzioni comunali - D.C.C. n. 114 del 17/07/2025:**

*“Il comparto nasce da una richiesta del privato proprietario di traslare un lotto di B2 a parità di ST.*

*Il PRG2023 consente tale traslazione, ripristinando la zona agricola nell’area precedentemente destinata a B2, e prescrivendo l’attuazione dell’edificabilità tramite Permesso di Costruire Convenzionato con obbligo di cedere al Comune un terreno per realizzare sia l’ampliamento dell’angusta strada di accesso alla frazione di Treponti, sia un parcheggio extra-standard, opere la cui realizzazione sarà in capo al Comune.*

*La nuova area di sedime è in adiacenza alle zone B2 della frazione dove gli standard si intendono assolti, pertanto l’area a parcheggio si configura quale extra-standard, tra l’altro assentito dalla società autostrade in sede di conferenza di servizi, purché a 3 metri dalla sua proprietà, come la scheda comparto conformemente già riporta.*

*Pertanto si propone:*

- 1. il mantenimento delle previsioni del comparto AT-74-PCC così come definite dal PRG2023.”*

- **VALUTAZIONE ISTRUTTORIA – parere definitivo:**

Preso atto delle controdeduzioni comunali sopra riportate, questo ufficio ritiene che vi siano i presupposti per una rivalutazione del parere espresso e della relativa prescrizione in esso contenuta che prevede lo stralcio integrale delle previsioni del comparto AT-74-PCC. La prescrizione di stralcio della previsione urbanistica nasce da una valutazione che non considerava il fatto che la sua introduzione deriva da una traslazione di un lotto già previsto dal vigente PRG 2009 come edificabile. In particolare si tratta di una porzione dell’esistente zona B2.2 residenziale semi satura, in cui sono ammessi margini di completamento dei tessuti edificati esistenti, avente una superficie fondiaria pari a 1.066 mq, che viene ridistribuita lungo la strada esistente restando a contatto con la zona B2.2 di origine. L’attuazione del comparto prevede la cessione di una porzione di terreno utile



all'allargamento della strada esistente (85 mq circa) e quello necessario per la realizzazione dell'area adibita a parcheggio (474 mq circa ubicati in prossimità dell'autostrada A14, che si configura come extra standard) assentito dalla società autostrade in sede di conferenza di servizi purché venga realizzato a 3 metri dalla sua proprietà.

Per quanto riguarda la determinazione delle aree necessarie da destinare a standard, così come previsto dall'art. 4 del DM 1444/68 il comune, nelle sue controdeduzioni, attesta che *“La nuova area di sedime è in adiacenza alle zone B della frazione dove gli standard si intendono assolti, pertanto l'area a parcheggio si configura quale extra-standard ...”*.

**Alla luce delle considerazioni sopra esposte, si ritiene di accogliere la proposta della controdeduzione comunale approvando la previsione urbanistica contenuta nella scheda del comparto AT-74-PCC, in loc. Tre Ponti, così come adottata definitivamente dal Comune.**

---

• **Rilievi/prescrizioni provinciali - Decreto del Presidente n. 70 del 24/04/2025:**

**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.”*

• **Controdeduzioni comunali - D.C.C. n. 114 del 17/07/2025:**

*“La fattispecie rappresenta un refuso.*

*In analogia a quanto già previsto dal PRG vigente, Il riferimento è in realtà al PN-03-PA. L'intento è quello di favorire la realizzazione di un parcheggio nell'intera area del comparto AT-85-PCC necessario in quanto prossimo ad un supermercato, ponendo a carico del comparto PN-03-PA la sua realizzazione, nonché la realizzazione della ST che il comparto AT-85-PCC matura.*

*Pertanto si propone:*

- 1. la correzione del refuso, sostituendo il riferimento al comparto PN-02-PA col comparto PN-03-PA.”*





- **VALUTAZIONE ISTRUTTORIA – parere definitivo:**

Le controdeduzioni del comune evidenziano come la valutazione operata dall'ufficio scrivente sia stata viziata da un refuso contenuto nella scheda del comparto PN-02-PA. Tali controdeduzioni chiariscono il refuso proponendo una sua correzione.

**Alla luce di quanto sopra rappresentato si ritiene di accogliere le controdeduzioni comunali in quanto trattasi di mera correzione di un refuso.**

---

- **Rilievi/prescrizioni provinciali - Decreto del Presidente n. 70 del 24/04/2025:**

**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.”*

- **Controdeduzioni comunali - D.C.C. n. 114 del 17/07/2025:**

*“Il comparto così disegnato nasce per rispondere a diverse criticità le cui risoluzioni sono di notevole interesse pubblico. Le previsioni vigenti individuavano un'ampia area sportiva, del commercio di vicinato ed un edificio di interesse collettivo. Nell'insieme erano previsti 8.062 mq di ST. Tali previsioni sono risultate nel tempo inattuabili, finanziariamente insostenibili. Alcuni proprietari hanno chiesto il declassamento dei loro terreni da edificabili ad agricoli, altri hanno chiesto di inserire una componente residenziale per poter rendere attuabili le previsioni di verde per*



*il gioco e lo sport, indispensabili in questa frazione, quasi totalmente priva di servizi e spazi pubblici.*

*Il PRG 2023, coerentemente con le finalità di riduzione del consumo di suolo e di progettazione e realizzazione della città pubblica, propone un comparto unitario diviso in due sub-comparti (A e B) analoghi ai precedenti (ST6\_P75 e ST6-P74), con una ST decisamente più contenuta pari a 2.900 mq, suddivisa in residenza, commercio di vicinato e sport, che consentirà la realizzazione di 3.830 mq di parcheggi che oltre a servire il comparto daranno una servizio indispensabile alla balneazione, e 9.830 mq di verde attrezzato per il gioco e lo sport, indispensabile in una frazione totalmente priva di aree sportive. L'area di interesse collettivo è invece prevista al di fuori del comparto, sull'edificio di proprietà comunale dell'ex Cooperativa, già oggetto di bando Pinqua.*

*Ai sensi del comma 9bis dell'art. 22 delle NTA di Piano GIZC si esplicita che:*

- l'area sportiva individuata dal PRG vigente prevede una ST di mq. 3.300, e non può essere pertanto considerata in classe II (zone sportive inedificate) ma in classe V della DGR n. 53/2014;*
- le nuove destinazioni commercio di vicinato e residenze sono assimilabili alla classe III della DGR n. 53/2014, pertanto la variante riduce per buona parte della sua estensione la classe, e contestualmente riduce l'edificabilità del 65%.*
- Come rappresentato dalla struttura di piano l'edificabilità consentita al comparto può agevolmente collocarsi al di fuori dell'area di rispetto del GIZC.*

*Pertanto si propone:*

- 1. il mantenimento delle previsioni del comparto PN-10-PA così come definite dal PRG2023."*

• **VALUTAZIONE ISTRUTTORIA – parere definitivo:**

Preso atto delle controdeduzioni comunali descritte nel precedente paragrafo, questo ufficio ritiene che vi siano i presupposti per una rivalutazione del parere espresso e della relativa prescrizione di stralcio della previsione urbanistica in argomento contenuta nel "Progetto Norma n. 10 Metaurilia" (PN-10-PA) per le motivazioni che di seguito vengono esposte.

Come per il precedente comparto AT-07-PA (loc. Gimarra), questo ufficio dà atto che l'istruttoria che ha portato allo stralcio delle previsioni urbanistiche del "Progetto Norma n. 10 Metaurilia" in



oggetto, si è fondata, erroneamente, su una versione precedente delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano GIZC, di cui alla DGR 41/2022, non corrispondenti all'ultima versione definitiva approvata con DGR N. 1015 del 08 agosto 2022 ad oggetto: "Art. 27, comma 3, delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano di Gestione Integrata delle Zone Costiere (Piano GIZC di cui alla DACR n. 104 del 6 dicembre 2019). DGR 452/2022 – Approvazione modifiche e integrazioni non sostanziali al piano GIZC".

Le modifiche approvate con la suddetta deliberazione, infatti, hanno interessato il comma 10 dell'art. 22 delle NTA del Piano GIZC nella versione di cui alla DGR 41/2022, richiamato erroneamente nel parere di conformità dell'ufficio sopra riportato; tale comma, nel corso dell'iter di approvazione della variante del piano regionale, conclusasi con DGR 1015/2022, è stato modificato e rinominato "9bis" come rappresentato nella seguente tabella di raffronto:

Ex comma 10, art. 22 – DGR 41/2022	comma 9bis, art. 22 vigente – approvato con DGR 1015/2022
<i>10. All'interno della fascia di rispetto, <b>per motivi di pubblica utilità</b>, è consentita la modifica della destinazione d'uso delle previsioni urbanistiche vigenti a condizione che la stessa non comporti un aumento della classe di esposizione come definita dalla DGR n.53/2014 e l'intervento sia di estensione inferiore a 1 ha".</i>	<i>"9bis. All'interno della fascia di rispetto è consentita la modifica della destinazione d'uso delle previsioni urbanistiche vigenti a condizione che la stessa non comporti un aumento della classe di esposizione come definita dalla DGR n.53/2014 e l'intervento sia di estensione inferiore a 1 ha".</i>

Come si può notare, con la modifica del comma 10 in 9 bis è stata cassata dalla Regione Marche una delle condizioni vincolanti per i cambi di destinazione d'uso delle previsioni urbanistiche poste all'interno della fascia di rispetto, ossia sono stati eliminati i "motivi di pubblica utilità".

Nell'istruttoria del Decreto del Presidente n. 70 del 24/04/2025 l'esigua consistenza dei motivi di pubblica utilità, alla base della scelta urbanistica, aveva influito in modo rilevante nelle valutazioni istruttorie dell'ufficio in quanto l'area interessata dal "Progetto Norma n. 10 Metaurilia" in oggetto




viene complessivamente trasformata da una zona prevalentemente destinata a “*verde attrezzato e verde sportivo*” (zona F1 e zona F2 – comparto ST6\_P75) e a zona con “*destinazione mista*” (zona F1, zona F2, zona D3 e zona F5\_IC – comparto ST6\_P74), in un “*Comparto a destinazione mista*” in cui è consentita, oltre alle destinazioni già previste dal PRG 2009, anche quelle residenziale (per una ST complessiva di 1.500 mq) e a verde sportivo privato.

L'altro motivo ostativo che ha determinato lo stralcio della previsione urbanistica del “*Progetto Norma n. 10 Metaurilia*” riguardava la modifica delle destinazioni d'uso delle previsioni urbanistiche vigenti che, per la norma sopra richiamata del PGIZC, è ammessa *a condizione che la stessa non comporti un aumento della classe di esposizione come definita dalla DGR n.53/2014 e l'intervento sia di estensione inferiore a 1 ha.*

Per descrivere compiutamente la questione si riporta, qui di seguito, lo schema contenuto nella DGR n. 53/2014 che definisce le classi di esposizione al rischio idraulico in relazione alle destinazioni d'uso:



AMMINISTRATIVO - AMBIENTE - TRASPORTO PRIVATO -  
URBANISTICA - PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

CLASSE	DESTINAZIONE D'USO	ESPOSIZIONE
I	Attività Agricole	Minore
II	Aree non edificate per servizi e opere di urbanizzazione (es. parchi pubblici, spazi aperti per attività sportive, strade, parcheggi), ad esclusione delle aree destinate a campeggio  Attività Industriali e Artigianali, purché non siano previsti gli impianti inseriti nella classe V	
III	Residenza, Uffici, Usi Commerciali aventi superficie di vendita non superiore a 250 metri quadrati	
IV	Usi commerciali (con superficie di vendita superiore ai limiti di cui al precedente punto)	
V	Aree per servizi edificate (asili, scuole, ospedali, uffici postali, chiese, ecc.), aree destinate a campeggio, discariche, depuratori, impianti di trattamento dei rifiuti, impianti di cui all'allegato VIII alla parte II del D.Lgs 152/2006	

Da una più attenta rivalutazione del caso bisogna innanzitutto riconoscere che le previsioni del vigente PRG e le connesse potenzialità edificatorie di una zona, ancorché non edificata, risultano pienamente legittime per effetto dell'art. 26 *“effetti del piano e disposizioni transitorie”* delle NTA del piano GIZC, che al comma 2 dispone:

*“2. Le presenti norme non si applicano ad accordi di programma e protocolli d'intesa, comunque denominati già approvati e/o sottoscritti nonché **a piani**, programmi e progetti **già adottati o approvati**, ancora efficaci alla data di entrata in vigore del presente Piano, a condizione che ne sia valutata e dichiarata, da parte del soggetto attuatore, la compatibilità con l'interferenza dell'equilibrio idrodinamico del litorale e con la tutela delle specie e degli habitat di interesse comunitario ai sensi del DPR 357/1997.”*





Approfondendo ulteriormente il tema delle destinazioni d'uso ammesse all'interno dei comparti vigenti, gli usi delle singole zone rientrano a pieno titolo nella "Classe V" (Zone F5\_IC e F2) e nella "Classe III" (Zona D3).

Va altresì evidenziato che la nuova previsione del PRG 2023 in argomento riduce notevolmente e le quantità edificatorie ammissibili che, come rilevato dal Comune nelle controdeduzioni, e rappresentato nel relativo estratto cartografico, possono essere agevolmente collocate al di fuori della fascia di rispetto del piano di GIZC.

A ciò va aggiunto e sottolineato che l'attuale zona identificata in "Classe V", destinata ad attrezzature di interesse collettivo (zona F5\_IC), così come ribadito nelle controdeduzioni comunali, verrà ubicata al di fuori del comparto edificatorio in corrispondenza di un edificio esistente di proprietà comunale già oggetto di riqualificazione attraverso i fondi del PINQUA.

Per tutto quanto sopra esposto, si da atto che le modifiche delle destinazioni d'uso previste all'interno della zona PN-10-PA, rispetto al vigente PRG 2009, comportano una diminuzione della classe di esposizione al rischio di inondazione, di cui allo schema della DGR n. 53/2014, passando dall'attuale "Classe V" alla "Classe III".

**Alla luce delle considerazioni sopra esposte si ritiene di accogliere la proposta della controdeduzione comunale approvando la previsione urbanistica contenuta nella scheda del comparto PN-10-PA "Metaurilia" così come adottata definitivamente dal Comune.**

---

## SEZIONE 2) ALLEGATO E – D.C.C. N. 114/2025 – TAV. 1-2 STRALCIO DELLA VIABILITA' PREVISTA PER IL COMPLETAMENTO DELL'INTERQUARTIERI

- **Considerazioni provinciali sulla strada di Gimarra - Decreto del Presidente n.70 del 24/04/2025:**

*"3. Descrizione sintetica dei contenuti progettuali del PRG 2023*

.....



## *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) confermando 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, questa provincia, in sede di rilascio del parere di conformità urbanistica, non la può integrare surrogando l'inespressa volontà del Consiglio Comunale. Compete invece a questa provincia pronunciarsi con una valutazione di merito sulla scelta urbanistica, 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.*



• **Precisazioni comunali - D.C.C. n. 114 del 17/07/2025:**

*“ RITENUTO inoltre di dover dar seguito a quanto emerso nella seduta del 18/04/2024 sopra richiamata, in merito al 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;*

*CONSIDERATO che tale pronunciamento contrario non ha avuto come effetto lo stralcio della previsione della nuova strada di Gimarra, in coerenza al parere espresso dal Segretario Comunale nella seduta di Consiglio del 16/04/2024 sopra richiamata, trasmesso in seguito alla Prefettura in data 28/05/2024 ns. Prot. 52399 (allegato D). Il Segretario non riteneva che il citato pronunciamento consiliare contrario equivallesse “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”;*

*VISTE le considerazioni dell’Amministrazione Provinciale in sede di espressione del parere di conformità al PRG sopra richiamato, che prende atto di quanto chiarito dal Segretario Comunale e di quanto deliberato dal Consiglio Comunale con atto n. 91 del 19/04/2024, che ha confermato negli elaborati regolativi del piano, la previsione viaria di Gimarra, pur sottolineando il proprio parere favorevole a tale previsione infrastrutturale espresso in più sedi e finalizzato con l’Accordo di Programma approvato con Decreto del Presidente della Provincia n. 140 del 06/06/2023;*

*RITENUTO necessario ed opportuno manifestare dunque espressamente la volontà pianificatoria del Consiglio Comunale di stralciare la nuova strada di Gimarra dalla rotatoria di Via Aldo Moro all’intersezione della Statale Adriatica SS16, e di conseguenza anche la previsione di collegamento di questa con la Strada Provinciale n. 45, riportando contestualmente le aree interessate dalla previsione da stralciare alla medesima destinazione urbanistica delle aree limitrofe, così come graficizzato nelle tavole allegate (lettera E). La motivazione dello stralcio è la seguente: “la previsione infrastrutturale della nuova strada di Gimarra è da rigettare al fine di tutelare le colline a nord della città di Fano, caratterizzate da un elevato valore paesaggistico ed ambientale che si intende preservare, ed in virtù della nuova ipotesi di casellino monodirezionale nei pressi di Fenile, che una volta realizzato potrà risolvere una buona parte del traffico da e verso Pesaro; l’eventuale*



*ulteriore collegamento verso Pesaro, e la connessione del nuovo casellino con la viabilità urbana, verranno approfonditi in sede di elaborazione del Piano Urbanistico Generale (PUG), il cui iter di redazione è stato avviato in data 03/07/2025”.*

• **VALUTAZIONE ISTRUTTORIA – parere definitivo:**

Preso atto della volontà del Consiglio Comunale, definitivamente e chiaramente espressa con l’atto deliberativo in argomento, di stralciare il tratto di strada cd. “di Gimarra” - tema ampiamente dibattuto nel corso delle precedenti sedute consiliari nell’ambito dell’adozione definitiva del nuovo PRG2023 – si esprimono le seguenti considerazioni:

la decisione di stralciare il suddetto tratto stradale segna profondamente il nuovo PRG comunale rinunciando al naturale completamento di una previsione infrastrutturale importante per la città di Fano, già presente in tutti i precedenti strumenti urbanistici, a partire dal “piano Piccinato” del 1967, e già studiata a livello avanzato con l’accordo di programma del 2023, lasciando “monca” la strada interquartieri già realizzata e privandola del suo funzionale sbocco sulla SS 16 Adriatica.

Pur rispettando la motivazione espressa dal Consiglio Comunale - che ha come finalità quella di voler tutelare le colline a nord della città di Fano, caratterizzate da un elevato valore paesaggistico ed ambientale, assegnando alla nuova ipotesi di casellino monodirezionale nei pressi di Fenile, la risoluzione dei problemi di traffico da e verso Pesaro, demandando altresì lo studio di un eventuale ulteriore collegamento verso Pesaro, e la connessione del nuovo casellino con la viabilità urbana, alla elaborazione del Piano Urbanistico Generale (PUG), la cui redazione è già stata avviata - ad avviso dello scrivente ufficio tale ripensamento non fa che confermare la scarsa incisività del nuovo PRG di Fano, già rilevata nelle considerazioni generali del parere di conformità espresso, eliminando uno dei pochi elementi certi del progetto infrastrutturale del PRG che rappresenta, al momento, la soluzione più credibile e già studiata a livello avanzato.

Questo Ufficio avrebbe apprezzato maggiormente il percorso opposto a quello prospettato dal Comune, demandando l’eventuale stralcio della strada Gimarra al prossimo PUG, attraverso una riflessione più ponderata e supportata da uno studio approfondito delle possibili alternative, garantendo oltretutto la piena evidenza pubblica della scelta che, nel caso di specie, è stata occasionata dall’accoglimento di alcune osservazioni di soggetti privati.





In forza di quanto dispone l'articolo 26 della L.R. 34/1992, questo ufficio, pur non condividendo, sul piano della razionalità pianificatoria, la decisione del Consiglio Comunale di stralciare il tratto della strada di Gimarra in accoglimento alle osservazioni, non presenta di per sé elementi di contrasto 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 vigenti, pertanto, alla luce delle competenze provinciali, che non consentono all'Ente di surrogarsi al Comune nelle scelte pianificatorie, si prende atto della volontà espressa dal Consiglio Comunale.

### SEZIONE 3) - ERRATA CORRIGE parere di conformità provincia:

Con il presente parere definitivo si intende altresì correggere un errore derivante da un errore di valutazione effettuato nell'istruttoria del parere di conformità, riscontrato dall'ufficio dopo l'emissione del relativo Decreto n. 70/2025, dalla quale era scaturita la prescrizione a) formulata al rilievo 4.4.1, punto 13, riguardante il **secondo capoverso del comma 3 dell'articolo 23 delle NTA** *"Zone destinate a nuovi complessi insediativi (comparti): norme generali"*; prescrizione che si intende annullare, riportando la norma nella sua versione originaria, come di seguito riportata:

*"Qualora non espressamente indicata nella Scheda tecnica del Comparto di riferimento, 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. Rimane comunque a carico dei proponenti la verifica della rispondenza quantitativa delle aree a standard con i minimi imposti dal suddetto decreto."*

### 3. CONCLUSIONI

Richiamato il parere di conformità con rilievi di cui al comma 3 dell'art. 26 della L.R.34/1992, rilasciato con Decreto del presidente n. 70 del 24/04/2025, e dato atto che risultano confermati



integralmente i rilievi espressi con il citato decreto non oggetto di controdeduzioni comunali, eccetto che per la prescrizione prescrizione a) formulata al rilievo 4.4.1, punto 13, relativa al secondo capoverso del comma 3 dell'articolo 23 delle NTA, descritta nella sezione 3 del precedente paragrafo, frutto di un errore di valutazione istruttoria;

Alla luce delle valutazioni espresse nel precedente paragrafo, riguardanti le controdeduzioni comunali espresse con delibera di C.C. n. 114 del 17/07/2025;

Lo scrivente Servizio propone, ai sensi del comma 7 dell'art. 26 della L.R. 34/1992, di esprimere parere definitivo con rilievi, in accoglimento parziale delle controdeduzioni comunali, 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 vigenti.

*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. Marzia Di Fazio*

*(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.)*