



Provincia  
di Pesaro e Urbino

Decreto di Governo

**DECRETO DEL PRESIDENTE N. 218 / 2025**

**OGGETTO: COMUNE DI FANO - ART. 26 COMMA 7 L.R. 34/1992 - PARERE DEFINITIVO CON ACCOGLIMENTO PARZIALE DELLE CONTRODEDUZIONI COMUNALI DI CUI 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 MERITO ALL'ADOZIONE DEFINITIVA DEL PRG 2023 DELLA CITTA' 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".**

L'anno **duemilaventicinque** il giorno **diciassette** del mese di **ottobre** alle ore **10:00** negli uffici della Provincia di Pesaro e Urbino, viale Gramsci n. 4, il **PRESIDENTE DELLA PROVINCIA PAOLINI GIUSEPPE**, con la partecipazione e assistenza del **SEGRETARIO GENERALE CANCELLIERI MICHELE**, che garantisce la conformità dell'azione amministrativa alle Leggi, allo Statuto ed ai Regolamenti vigenti, ai sensi dell'art. 97, comma 2 del D.Lgs. 267/2000, ha assunto il seguente decreto:

Richiamata la PROPOSTA N. 3282/2025 sottoscritta dal dirigente del SERVIZIO 3 - AMBIENTE - URBANISTICA - PIANIFICAZIONE TERRITORIALE - GESTIONE RISERVA NATURALE STATALE "GOLA DEL FURLO" - ATTIVITA' ESTRATTIVE recante ad oggetto: "**COMUNE DI FANO - ART. 26 COMMA 7 L.R. 34/1992 - PARERE DEFINITIVO CON ACCOGLIMENTO PARZIALE DELLE CONTRODEDUZIONI COMUNALI DI CUI 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 MERITO ALL'ADOZIONE DEFINITIVA DEL PRG 2023 DELLA CITTA' 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".**" e di seguito integralmente riportata:

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

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

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

i commi 3, 6 e 7 dell'art. 26 “*Approvazione degli strumenti urbanistici comunali, dei regolamenti edilizi e delle relative varianti*”, qui di seguito riportati:

“3. Nei trenta giorni successivi all'adozione definitiva, il PRG è trasmesso alla Giunta provinciale, la quale esprime un parere sulla conformità del PRG con la normativa vigente e con le previsioni dei piani territoriali e dei programmi di carattere sovracomunale e, in particolare, con le previsioni e gli indirizzi del PPAR, del PIT e del PTC, ove vigenti.

6. Nel caso in cui la Giunta provinciale abbia formulato rilievi in ordine alla conformità del PRG con la normativa vigente e con le previsioni dei piani territoriali e dei programmi di carattere sovracomunale, il Comune:

a) provvede all'approvazione del PRG in adeguamento al parere della Giunta provinciale entro centoventi giorni dal suo ricevimento. Decorso detto termine, il Comune è tenuto a provvedere alla rielaborazione del Piano;

b) qualora ritenga di respingere tali rilievi, contro-deduce, con deliberazione consiliare motivata, entro novanta giorni dal ricevimento del parere.

7. La deliberazione di cui al comma 6, lettera b), è trasmessa alla Giunta provinciale, la quale esprime un parere definitivo entro novanta giorni dal ricevimento delle controdeduzioni comunali. Decorso detto termine il parere si intende favorevole”.

**Visti**, in particolare, i seguenti piani sovracomunali, richiamati al comma 3 del citato art. 26:

- il Piano Paesistico Ambientale Regionale (PPAR), approvato con delibera del Consiglio Regionale delle Marche n. 197 del 3 novembre 1989;
- il Piano di Inquadramento Territoriale della Regione Marche (PIT), approvato con delibera del Consiglio Regionale delle Marche n. 295 del 8 febbraio 2000;
- il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTC), approvato con delibera di Consiglio Provinciale n.109 del 20 luglio 2000;
- la variante parziale al suddetto PTC riguardante la grande distribuzione commerciale dell'Ambito territoriale della Valle Cesano, approvata con delibera di Consiglio Provinciale n.50 del 20/12/2018.

**Visto** il D.Lgs. 152/2006, recante "Norme in materia ambientale" e in particolare la parte seconda – artt. da 12 a 18 - relativa alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) di piani o programmi.

**Premesso che:**

- il Comune 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 espressi da questa Provincia nel parere di conformità rilasciato con 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.
- Con nota prot. 30579 del 28/07/2025 la Provincia di Pesaro e Urbino 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.

- Con nota prot. n° 31016 del 30/07/2025 la Provincia di Pesaro e Urbino ha comunicato l'avvio del procedimento per l'espressione del parere definitivo, ai sensi del comma 7 dell'articolo 26 della L.R.34/1992, ed il relativo termine di scadenza (26/10/2025).
- La documentazione tecnico-amministrativa trasmessa dal Comune per l'espressione del parere definitivo in oggetto, acquisita agli atti con i suddetti prott. 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.*

**Preso atto che** il Consiglio Comunale, con la citata deliberazione n. 114/2025, ha ritenuto esprimere alcune linee di indirizzo per future varianti al PRG vigente e/o in occasione della redazione del PUG, in linea con il programma di mandato della nuova amministrazione comunale; linee di indirizzo argomentate nell'apposito allegato F della delibera, che tuttavia non saranno trattate dalla scrivente Amm.ne provinciale in quanto non riguardano il procedimento in oggetto e le competenze in capo all'ente.

**Vista e condivisa la relazione istruttoria prot. n. 40088 del 15/10/2025, a firma del responsabile del procedimento, Arch. Marzia Di Fazio, titolare della E.Q. "urbanistica-VAS", e del sottoscritto Dirigente del Servizio 3 della Provincia di Pesaro e Urbino, contenente l'esito dell'istruttoria finalizzata ad esprimere il parere definitivo, ai sensi del comma 7 dell'art. 26**

della Legge Regionale n. 34/1992; relazione allegata quale parte integrante e sostanziale al presente Decreto presidenziale con la quale si propone il parziale accoglimento delle controdeduzioni comunali, di cui alla Delibera del Consiglio Comunale n. 114 del 17/07/2025.

**Preso atto** che, come attestato nella suddetta relazione:

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

**Visti:**

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

**Visto** l'allegato parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, di cui all'art. 49, comma 1, del D.Lgs. n.267/2000 (TUEL), espresso dal sottoscritto Dirigente del Servizio 3 "*Ambiente - Urbanistica - Pianificazione Territoriale - Gestione Riserva Naturale Statale "Gola Del Furlo" - Attività Estrattive*".

**Visto:**

- che dal presente atto non derivano riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente e pertanto non è dovuto il parere di regolarità contabile, ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D.Lgs. 267/2000;
- che tutti gli atti normativi richiamati nel presente atto sono da intendersi comprensivi, ove intervenute, delle successive modificazioni ed integrazioni.

**Esaminato** dal Servizio Ragioneria.

**PROPONE**

**1) DI ESPRIMERE**, ai sensi dell'art. 26 comma 7 della L.R. n. 34/1992 – per le motivazioni e in base alle valutazioni espresse nell'allegata relazione istruttoria (prot. n. 40088 del 15/10/2025) - **parere definitivo con parziale accoglimento delle controdeduzioni comunali** di cui alla delibera di C.C. n. 114 del 17/07/2025 e con i rilievi in ordine alla conformità rispetto alla normativa vigente e alle 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, così come esplicitati nei seguenti punti.

**2) Di ACCOGLIERE INTEGRALMENTE le controdeduzioni comunali limitatamente ai seguenti rilievi**, intendendosi comunque integralmente richiamate le valutazioni di cui all'allegata relazione istruttoria:

**A) Rif. rilievo 4.4.1 – 7 – a): Zone A2 - zone con presenza diffusa di tessuti e/o edifici singoli di valore storico architettonico ambientale (Art. 16 NTA).**

Si accoglie la proposta formulata con le controdeduzioni comunali 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 con evidenziate le parti stralciate:

*"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".*

**B) Rif. rilievo 4.4.1 – 18 – a): Zone per attrezzature pubbliche di interesse generale - F5 (art.53).**

Si accoglie la proposta formulata con le controdeduzioni comunali in quanto trattasi di mera correzione di un refuso.

**C) Rif. rilievo 4.4.3 – 1 - Comparto AT-07-PA ex ST4-P29 (tav. 5 Paleotta).**

Si accoglie la proposta formulata con le controdeduzioni comunali 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".

**D) Rif. rilievo 4.4.3 – 33 - Comparto AT-74-PCC (tav. 24 Chiaruccia) – Nuovo Comparto.**

Si accoglie la proposta formulata con le controdeduzioni comunali approvando la previsione urbanistica contenuta nella scheda del comparto AT-74-PCC, in loc. Tre Ponti, così come adottata definitivamente dal Comune.

**E) Rif. rilievo 4.4.3 – 34 - Comparto AT-85-PCC (tav. 29 Bellocchi).**

Si accoglie la proposta formulata con le controdeduzioni comunali in quanto trattasi di mera correzione di un refuso.

**F) Rif. rilievo 4.4.3 – 40 - Progetto Norma n. 10 Metaurilia.**

Si accoglie la proposta formulata con le controdeduzioni comunali approvando la previsione urbanistica contenuta nella scheda del comparto PN-10-PA, in loc. Metaurilia, così come adottata definitivamente dal Comune.

**3) DI ACCOGLIERE PARZIALMENTE le controdeduzioni comunali limitatamente ai seguenti rilievi**, che vengono quindi riformulati come di seguito riportati, intendendosi comunque integralmente richiamate le valutazioni di cui all'allegata relazione istruttoria:

**A) Rif. rilievo 4.4.1 – 8 – a) - Zone B: Zone totalmente o parzialmente edificate (art. 17 NTA).**

Si accoglie parzialmente la proposta formulata con 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	5,00m l	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.”*

**B) Rif. rilievo 4.4.1 – 14 – a) - Classificazione zone produttive e commerciali (art. 27).**

Si accoglie parzialmente la proposta formulata con 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”.*

**C) Rif. rilievo 4.4.3 – 32 - Comparto AT-42-PCC (tav. 14 Vallato).**

Si accoglie parzialmente la proposta formulata con le controdeduzioni comunali 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.

**4) DI RESPINGERE INTEGRALMENTE le controdeduzioni comunali riferite ai seguenti rilievi**, intendendosi comunque integralmente richiamate le valutazioni di cui all'allegata relazione istruttoria:

**A) Rif. rilievo 4.4.1 – 10 – b) - Zone B3: Zone di completamento extraurbane (art. 20 NTA).**

Si respinge la proposta formulata con le controdeduzioni comunali relativa ai nuclei “N2023\_19” e “N2023\_21” in quanto tali aree, come dimostrato dal Comune stesso, non verificano il requisito di zona B stabilito dal DM 1444/68; requisito richiesto dalla scrivente provincia per il riconoscimento degli ampliamenti delle zone B3 rispetto alle zone di completamento extraurbane attualmente vigenti, denominate “B5.1” e “B5.2”.

**B) Rif. rilievo 4.4.2 - 4 – a) - Manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici (art. 41).**

Si respinge la proposta formulata con 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.

**C) Rif. rilievo 4.4.2 - 5 – a) - Zone agricole: E1 (art. 43).**

Si respinge la proposta formulata con le 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.

**D) Rif. rilievo 4.4.2 – 6 – a) - Zone agricole di rispetto: zone E3 (art. 45).**

Si respinge la proposta formulata con le 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.

**E) Rif. rilievo 4.4.2 – 7 – a) - Zone agricole di ristrutturazione ambientale: zone E4 (art. 46).**

Si respinge la proposta formulata con le 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.

**F) Rif. rilievo 4.4.3 – 24 - Comparto AT-122-PA (tav. 41 Ponte Sasso nord) – Nuovo Comparto.**

Si respinge la proposta formulata con 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.

**G) Rif. rilievo 4.4.3 – 28 - Comparto AT-135-PA (tav. 5 Paleotta) – Nuovo Comparto.**

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 respinge la proposta formulata con 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".

**H) Rif. rilievo 4.4.3 – 30 - Comparto AT-08-PCC (tav. 05 Paleotta) – Nuovo Comparto.**

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 respingono 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".

**5) DI DARE ATTO** che rimangono integralmente confermati i rilievi espressi con Decreto n. 70 del 24/04/2025, non controdedotti dal Comune con la deliberazione n. 114 del 17/07/2025, **con la seguente integrazione del rilievo di cui al punto 10, lettera a):**

- 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, pertinentziali 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~~ 6. 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~~ 7. 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~~ 8. 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.~~

**6) DI ANNULLARE la prescrizione a) formulata al rilievo 4.4.1, punto 13, del Decreto n. 70/2025**, riguardante il secondo capoverso del comma 3 dell'articolo 23 delle NTA *“Zone destinate a nuovi complessi insediativi (comparti): norme generali”*, in quanto scaturita da un errore di valutazione istruttoria, riconducendo 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.”*

**7) DI PRENDERE ATTO** della decisione del Consiglio Comunale, in accoglimento alle osservazioni, di stralciare il tratto della strada di Gimarra, pur non condividendo tale scelta sul piano della razionalità pianificatoria, come esplicitato al paragrafo 2 - sezione 2 - dell'allegata relazione istruttoria.

**8) DI DARE MANDATO** agli uffici di inviare il presente Decreto presidenziale al Comune di Fano affinché l'Amministrazione Comunale provveda, ai sensi dell'art. 26 comma 8 della L.R. n. 34/1992, ad approvare entro 90 dal ricevimento del presente Decreto presidenziale, a pena di decadenza del Piano, il Piano Regolatore Generale (PRG) conformemente al presente parere definitivo.

**9) DI PRECISARE** che gli elaborati trasmessi dal Comune per l'espressione del parere definitivo, elencati in premessa, sono conservati agli atti di questa provincia nel fascicolo informatico n.63/2024 (class. 009-7), assunti ai prott. n. 30113 del 24/07/2025 e n. 30902 del 30/07/2025, unitamente a quelli adottati dal Comune con Delibere n. 189 del 18/11/2023 e n. 19 del 19/04/2024 e valutati con il parere di conformità, di cui al Decreto n. 70/2025.

**10) DI DARE ATTO:**

- che ai sensi del comma 9 dell'art. 26 della L.R. n. 34/1992, il Comune, a fini conoscitivi, è tenuto a trasmettere il PRG con il relativo atto di approvazione alla Provincia, nonché ad adeguare i relativi elaborati tecnici e cartografici approvati;

- che in caso di eventuali discordanze fra gli elaborati scritto-grafici del PRG ed i rilievi di cui al presente parere di conformità, saranno prevalenti i contenuti prescrittivi di cui al presente atto rispetto a qualsiasi altra disposizione o atto assunto dal Comune;
- che ai sensi dell'art. 40, comma 2bis, della L.R.34/1992, l'atto di approvazione del PRG dovrà essere pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione.
- che ai fini della procedura di VAS connessa al PRG in oggetto, il Comune dovrà trasmettere alla Provincia, in qualità di autorità competente, la "dichiarazione di sintesi" e le misure adottate in merito al monitoraggio, ai sensi dall'art. 17 del D.Lgs 152/2006.

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

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

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

Sottoscritta dal Dirigente del Servizio 3

**PACCHIAROTTI ANDREA**

con firma digitale»

\*\*\*\*\*

**IL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA DI PESARO E URBINO**

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

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

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

**DECRETA**

**1) DI ESPRIMERE**, ai sensi dell'art. 26 comma 7 della L.R. n. 34/1992 – per le motivazioni e in base alle valutazioni espresse nell'allegata relazione istruttoria (prot. n. 40088 del 15/10/2025) - **parere definitivo con parziale accoglimento delle controdeduzioni comunali** di cui alla delibera di C.C. n. 114 del 17/07/2025 e con i rilievi in ordine alla conformità rispetto alla normativa vigente e alle 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, così come esplicitati nei seguenti punti.

**2) Di ACCOGLIERE INTEGRALMENTE le controdeduzioni comunali limitatamente ai seguenti rilievi**, intendendosi comunque integralmente richiamate le valutazioni di cui all'allegata relazione istruttoria:

**A) Rif. rilievo 4.4.1 – 7 – a): Zone A2 - zone con presenza diffusa di tessuti e/o edifici singoli di valore storico architettonico ambientale (Art. 16 NTA).**

Si accoglie la proposta formulata con le controdeduzioni comunali 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 con evidenziate le parti stralciate:

*“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”.*

**B) Rif. rilievo 4.4.1 – 18 – a): Zone per attrezzature pubbliche di interesse generale - F5 (art.53).**

Si accoglie la proposta formulata con le controdeduzioni comunali in quanto trattasi di mera correzione di un refuso.

**C) Rif. rilievo 4.4.3 – 1 - Comparto AT-07-PA ex ST4-P29 (tav. 5 Paleotta).**

Si accoglie la proposta formulata con le controdeduzioni comunali 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”.

**D) Rif. rilievo 4.4.3 – 33 - Comparto AT-74-PCC (tav. 24 Chiaruccia) – Nuovo Comparto.**

Si accoglie la proposta formulata con le controdeduzioni comunali approvando la previsione urbanistica contenuta nella scheda del comparto AT-74-PCC, in loc. Tre Ponti, così come adottata definitivamente dal Comune.

**E) Rif. rilievo 4.4.3 – 34 - Comparto AT-85-PCC (tav. 29 Bellocchi).**

Si accoglie la proposta formulata con le controdeduzioni comunali in quanto trattasi di mera correzione di un refuso.

**F) Rif. rilievo 4.4.3 – 40 - Progetto Norma n. 10 Metaurilia.**

Si accoglie la proposta formulata con le controdeduzioni comunali approvando la previsione urbanistica contenuta nella scheda del comparto PN-10-PA, in loc. Metaurilia, così come adottata definitivamente dal Comune.

**3) DI ACCOGLIERE PARZIALMENTE le controdeduzioni comunali limitatamente ai seguenti rilievi**, che vengono quindi riformulati come di seguito riportati, intendendosi comunque integralmente richiamate le valutazioni di cui all'allegata relazione istruttoria:

**A) Rif. rilievo 4.4.1 – 8 – a) - Zone B: Zone totalmente o parzialmente edificate (art. 17 NTA).**

Si accoglie parzialmente la proposta formulata con 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	5,00m l	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.”

**B) Rif. rilievo 4.4.1 – 14 – a) - Classificazione zone produttive e commerciali (art. 27).**

Si accoglie parzialmente la proposta formulata con 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”.*

**C) Rif. rilievo 4.4.3 – 32 - Comparto AT-42-PCC (tav. 14 Vallato).**

Si accoglie parzialmente la proposta formulata con le controdeduzioni comunali 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.

**4) DI RESPINGERE INTEGRALMENTE le controdeduzioni comunali riferite ai seguenti rilievi,** intendendosi comunque integralmente richiamate le valutazioni di cui all'allegata relazione istruttoria:

**A) Rif. rilievo 4.4.1 – 10 – b) - Zone B3: Zone di completamento extraurbane (art. 20 NTA).**

Si respinge la proposta formulata con le controdeduzioni comunali relativa ai nuclei “N2023\_19” e “N2023\_21” in quanto tali aree, come dimostrato dal Comune stesso, non verificano il requisito di zona B stabilito dal DM 1444/68; requisito richiesto dalla scrivente provincia per il riconoscimento degli ampliamenti delle zone B3 rispetto alle zone di completamento extraurbane attualmente vigenti, denominate “B5.1” e “B5.2”.

**B) Rif. rilievo 4.4.2 - 4 – a) - Manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici (art. 41).**

Si respinge la proposta formulata con 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.

**C) Rif. rilievo 4.4.2 - 5 – a) - Zone agricole: E1 (art. 43).**

Si respinge la proposta formulata con le 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.

**D) Rif. rilievo 4.4.2 – 6 – a) - Zone agricole di rispetto: zone E3 (art. 45).**

Si respinge la proposta formulata con le 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.

**E) Rif. rilievo 4.4.2 – 7 – a) - Zone agricole di ristrutturazione ambientale: zone E4 (art. 46).**

Si respinge la proposta formulata con le 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.

**F) Rif. rilievo 4.4.3 – 24 - Comparto AT-122-PA (tav. 41 Ponte Sasso nord) – Nuovo Comparto.**

Si respinge la proposta formulata con 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.

**G) Rif. rilievo 4.4.3 – 28 - Comparto AT-135-PA (tav. 5 Paleotta) – Nuovo Comparto.**

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 respinge la proposta formulata con 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".

**H) Rif. rilievo 4.4.3 – 30 - Comparto AT-08-PCC (tav. 05 Paleotta) – Nuovo Comparto.**

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 respingono 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".

**5) DI DARE ATTO** che rimangono integralmente confermati i rilievi espressi con Decreto n. 70 del 24/04/2025, non controdedotti dal Comune con la deliberazione n. 114 del 17/07/2025, **con la seguente integrazione del rilievo di cui al punto 10, lettera a):**

- 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, pertinentziali 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~~ 6. 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 7.** 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 8.** 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.~~

**6) DI ANNULLARE la prescrizione a) formulata al rilievo 4.4.1, punto 13, del Decreto n. 70/2025**, riguardante il secondo capoverso del comma 3 dell'articolo 23 delle NTA "Zone destinate a nuovi complessi insediativi (comparti): norme generali", in quanto scaturita da un errore di valutazione istruttoria, riconducendo 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."*

**7) DI PRENDERE ATTO** della decisione del Consiglio Comunale, in accoglimento alle osservazioni, di stralciare il tratto della strada di Gimarra, pur non condividendo tale scelta sul piano della razionalità pianificatoria, come esplicitato al paragrafo 2 - sezione 2 - dell'allegata relazione istruttoria.

**8) DI DARE MANDATO** agli uffici di inviare il presente Decreto presidenziale al Comune di Fano affinché l'Amministrazione Comunale provveda, ai sensi dell'art. 26 comma 8 della L.R. n. 34/1992, ad approvare entro 90 dal ricevimento del presente Decreto presidenziale, a pena di decadenza del Piano, il Piano Regolatore Generale (PRG) conformemente al presente parere definitivo.

**9) DI PRECISARE** che gli elaborati trasmessi dal Comune per l'espressione del parere definitivo, elencati in premessa, sono conservati agli atti di questa provincia nel fascicolo informatico n.63/2024 (class. 009-7), assunti ai prott. n. 30113 del 24/07/2025 e n. 30902 del 30/07/2025, unitamente a quelli adottati dal Comune con Delibere n. 189 del 18/11/2023 e n. 19 del 19/04/2024 e valutati con il parere di conformità, di cui al Decreto n. 70/2025.

**10) DI DARE ATTO:**

- che ai sensi del comma 9 dell'art. 26 della L.R. n. 34/1992, il Comune, a fini conoscitivi, è tenuto a trasmettere il PRG con il relativo atto di approvazione alla Provincia, nonché ad adeguare i relativi elaborati tecnici e cartografici approvati;
- che in caso di eventuali discordanze fra gli elaborati scritto-grafici del PRG ed i rilievi di cui al presente parere di conformità, saranno prevalenti i contenuti prescrittivi di cui al presente atto rispetto a qualsiasi altra disposizione o atto assunto dal Comune;
- che ai sensi dell'art. 40, comma 2bis, della L.R.34/1992, l'atto di approvazione del PRG dovrà essere pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione.
- che ai fini della procedura di VAS connessa al PRG in oggetto, il Comune dovrà trasmettere alla Provincia, in qualità di autorità competente, la "dichiarazione di sintesi" e le misure adottate in merito al monitoraggio, ai sensi dall'art. 17 del D.Lgs 152/2006.

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



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

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

IL SEGRETARIO GENERALE  
**CANCELLIERI MICHELE**  
(sottoscritto con firma digitale)

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