



COMUNE DI FANO

(Provincia di Pesaro e Urbino)

SETTORE IV – GOVERNO DEL TERRITORIO

U.O.C. Pianificazione Urbanistica e Demanio Marittimo

CONFERENZA DI SERVIZI

PER L'ACQUISIZIONE PARERI TECNICI PROPEDEUTICI ALL'APPROVAZIONE DELLA VARIANTE URBANISTICA
(asincrona)

VERBALE

CdS asincrona – termine 05/06/2025

OGGETTO: “VARIANTE AGLI ARTT. 8-47 e 48 DELLE NTA DEL PIANO REGOLATORE GENERALE VIGENTE E ALL’ ART. 30 DELLE NTA DEL PIANO REGOLATORE ADOTTATO DEFINITIVAMENTE, AI SENSI DEL COMBINATO DISPOSTO DELL’ART. 33 COMMA 8 DELLA L.R. 19/2023 E DEGLI ART. 15 c. 5 E 30 DELLA L.R. 34/92 E SS.MM.II (V383)” - ACQUISIZIONE DEI PARERI TECNICI PRELIMINARI ALL’ADOZIONE DELLA VARIANTE

L'anno 2025 (duemilaventicinque), il giorno 5 (cinque) del mese di Giugno, si è conclusa la Conferenza di Servizi convocata in forma semplificata ed in modalità asincrona, con nota dell’ 08/05/2025 – prot. n. 45699.

PREMESSO CHE:

- in data 23/01/2025 con delibera di Giunta n. 15, è stato approvato un “Atto di indirizzo per uno sviluppo del Settore Turistico-Ricettivo nel Comune di Fano”
- con nota del dell’ 08/05/2025 – prot. n. 45699, è stata indetta una Conferenza di servizi ai sensi dell’art. 14-bis, legge n. 241/1990 e ss.mm.ii., da effettuarsi in forma SEMPLIFICATA ed in modalità ASINCRONA, in merito alla variante in oggetto, con conclusione prevista per il giorno 05/06/2025;
- con la stessa nota sopra richiamata è stato richiesto, alla Provincia di Pesaro e Urbino, l’Avvio del procedimento di Verifica di Assoggettabilità a V.A.S. in Forma Semplificata (paragrafo A.3, comma 5, DGR 1647/2019).

TUTTO CIO’ PREMESSO

il RESPONSABILE DEL SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO

in qualità di rappresentante dell’Amministrazione procedente e in quanto tale svolgente le funzioni di Presidente della Conferenza di Servizi,

DICHIARA

- che l’oggetto della conferenza è:

“VARIANTE AGLI ARTT. 8-47 e 48 DELLE NTA DEL PIANO REGOLATORE GENERALE VIGENTE E ALL’ ART. 30 DELLE NTA DEL PIANO REGOLATORE ADOTTATO DEFINITIVAMENTE, AI SENSI DEL COMBINATO DISPOSTO DELL’ART. 33 COMMA 8 DELLA L.R. 19/2023 E DEGLI ART. 15 c. 5 E 30 DELLA L.R. 34/92 E SS.MM.II (V383)”

- che gli Enti o soggetti convocati alla Conferenza sono quelli sotto indicati:

ENTE/SERVIZIO/DITTA	
REGIONE MARCHE - Direzione Protezione Civile e Sicurezza del Territorio - Settore Genio Civile Marche Nord	In relazione al parere art. 89 del DPR 380/2001
Comune di Fano Settore IV Governo del Territorio – U.O.C. SUAP	
PROVINCIA PU – Servizio 3 - Urbanistica – VAS	In relazione alla Verifica di Assoggettabilità a VAS

- in data 13/05/2025 – con nota acquisita al prot. n. 47312 – la Provincia di Pesaro Urbino, in qualità di autorità competente, ha inoltrato “COMUNICAZIONE AVVIO DEL PROCEDIMENTO E INDIVIDUAZIONE SCA – PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA’ A VAS IN FORMA SEMPLIFICATA, AI SENSI DEL PARAGRAFO A.3, COMMA 5, DGR 179/2025 - VARIANTE AGLI ARTT. 8-47 E 48 DELLE NTA DEL PRG VIGENTE E ALL' ART. 30 DELLE NTA DEL PRG ADOTTATO DEFINITIVAMENTE, AI SENSI DEL COMBINATO DISPOSTO ART. 33 C. 8 L.R. 19/2023 E ARTT. 15 C. 5 E 30 L.R. 34/92.”, indicando la data di conclusione del procedimento per il giorno 21/06/2025;

inoltre, relativamente ai soggetti competenti in materia ambientale (SCA) da consultare ai sensi dell'art. 12, comma 2 del D.Lgs. 152/06, la Provincia ha ritenuto opportuno coinvolgere l'AST Pesaro - Urbino, al fine di valutare se la variante proposta potrà avere impatti significativi sull'ambiente tali da richiedere l'assoggettamento dello stesso alla procedura di VAS.

Nella stessa nota la Provincia ha precisato che *“la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS di cui all'art. 12 del D.Lgs 152/06 verrà definita da questa Amministrazione con successivo e separato provvedimento di verifica, sulla base del parere dello SCA coinvolto e degli esiti che emergeranno nella conferenza di servizi indetta da codesta Amm.ne comunale, che avrete cura di comunicarci inoltrandoci il relativo verbale.”*

- sempre in data 13/05/2025 – con nota acquisita al prot. n. 47324 – la Provincia di Pesaro Urbino ha trasmesso all'AST Pesaro – Urbino, la documentazione relativa alla variante al fine dell'ottenimento del contributo in qualità di SCA;

- in data 04/06/2025 – acquisito con prot. n. 55267 – è pervenuto il **Parere n. 4083/25** della **REGIONE MARCHE - Direzione Protezione Civile e Sicurezza del Territorio - Settore Genio Civile Marche Nord**, che si allega in calce al presente verbale (**all. 01**).

Il Dirigente del Settore Governo del Territorio dichiara di **concludere positivamente i lavori della conferenza di servizi** in oggetto, fermo restando tutte le prescrizioni espresse da parte degli Enti e Servizi convocati, che dovranno essere recepite negli elaborati di variante e nella fase attuativa degli interventi

Si ribadisce infine che, ai sensi dell'art. 14-bis, c. 4, *“la mancata comunicazione della determinazione ... ovvero la comunicazione di una determinazione priva dei requisiti previsti ... equivalgono ad assenso senza condizioni”*.

Si allega:

- **all. 01: REGIONE MARCHE - Direzione Protezione Civile e Sicurezza del Territorio - Settore Genio Civile Marche Nord**, acquisito in data 04/06/2025 – prot. n. 55267.

Il presente verbale, completo di allegati, verrà inviato a tutti gli altri soggetti regolarmente convocati.

Il Funzionario I.E.Q.
U.O.C. Pianificazione Urbanistica
e Demanio Marittimo
(Arch. Michele Adelizzi)

Il Dirigente
Settore IV – Governo del Territorio

(Arch. Adriano Giangolini)

Documento sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 21, 2°c. del D.Lgs n. 82/2005, in sostituzione del documento cartaceo e della firma autografa.



Rif. P.G. n.568664 del 08/05/2025
Cod.Fasc.420.60.70/2024/GCMN/4563

Parere n. 4083/25

Spett.le
Comune di Fano
Servizio IV – Governo del Territorio
U.O.C. Pianificazione Urbanistica e
Demanio Marittimo
comune.fano@emarche.it

OGGETTO: Parere art. 89 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed accertamenti art. 31 Legge Regionale 30 novembre 2023 n. 19.

Variante agli artt. 8-47 e 48 delle NTA del Piano Regolatore Generale vigente e all'art.30 delle NTA del Piano Regolatore adottato definitivamente, ai sensi del combinato disposto dell'art.33, c. 8 della L.R. 19/2023 e degli art.15 c.5 e 30 della L.R. 34/92 e s.m.i..

Indizione della conferenza di servizi decisoria, in forma semplificata e in modalità asincrona, ai sensi dell'art.14 bis della L. 241/90.

In riferimento alla nota prot. 45699/2025, assunta al protocollo regionale con n. 568664 in data 08/05/2025, relativa alla convocazione della conferenza di servizi decisoria in forma semplificata e in modalità asincrona, finalizzata alla acquisizione dei pareri, intese, concerti, nulla osta o altri atti di assenso preordinati all'approvazione della variante normativa indicata in oggetto, si rappresenta quanto segue per gli aspetti di specifica competenza di questa struttura regionale.

Vista la seguente documentazione progettuale in formato digitale trasmessa a corredo dell'istanza:

- 01_V383 - Relazione tecnica illustrativa e comparazione NTA vigenti e variante
- 02_V383 - Richiesta avvio screening semplificato (agg 2025)
- 03_V383 - Modulo screening semplificato (agg 2025)
- 04_V383 - Rapporto VAS semplificata
- 05_V383 - Richiesta parere art.89 DPR 380/01

Rilevato dagli elaborati esaminati quanto riassunto a seguire:

- Con Delibera di Giunta Comunale n. 15 del 23.01.2025 ad oggetto: “**APPROVAZIONE ATTO DI INDIRIZZO PER UNO SVILUPPO DEL SETTORE TURISTICO-RICETTIVO NEL COMUNE DI FANO**” è stato approvato l'indirizzo per l'attivazione di una variante non sostanziale alle norme tecniche attuative del Piano regolatore generale vigente ed adottato al fine di:
 - *conservare quanto più possibile la destinazione turistico-ricettiva delle strutture esistenti;*
 - *consentire il cambio di destinazione d'uso a residenza di strutture alberghiere o di residenza turistica-alberghiera al netto di mantenere e garantire la capacità ricettiva complessiva (posti letto) degli edifici interessati all'intervento di trasformazione attraverso P.P. di iniziativa pubblica o privata;*
 - *diversificare l'offerta turistica ricettiva;*
- In attuazione del suddetto atto di indirizzo, con la presente variante si propone la modifica degli articoli 8 - 47 e 48 delle NTA del PRG vigente e dell'art. 30 del PRG adottato definitivamente, oltre a cambiare le definizioni degli usi ammessi nel PRG in recepimento della normativa di settore, modificando l'attuale uso

Sede principale

Ancona – Via Palestro 19

Sede secondaria

Pesaro – Via Mazzolari 4

tel. Centralino 071 8061 – C.F. 80008630420

PEC: regione.marche.geniocivile.an@emarche.it



“U2.1 - Alberghi” con “U2.1 Alberghi, Residenze turistico-alberghiere, Residenze d'epoca, Alberghi diffusi, Condhotel”.

- Si introduce dunque la possibilità per gli alberghi di cambiare uso in residenza inserendo la seguente norma sia nelle NTA del PRG vigente che in quello adottato:
“5.1 E' consentito il cambio di destinazione d'uso a residenza di Alberghi e Residenze turistico-alberghiere a condizione di mantenere e garantire la capacità ricettiva complessiva (posti letto) degli edifici interessati all'intervento di trasformazione attraverso P.P. di iniziativa pubblica o privata o Progettazione urbanistica di dettaglio ai sensi dell'art. 15 c. 4 della L.R. 34/1992, previa stipula di una convenzione urbanistica o atto unilaterale d'obbligo che ne regoli i tempi e modalità di attuazione.”
- Allo stesso tempo nel PRG adottato viene stralciato il comma 8 dell'art. 30:
“Per gli edifici e i complessi a destinazione turistico-ricettiva, dopo 5 anni di inattività della funzione, è possibile la loro riclassificazione di destinazione d'uso a residenziale e compatibile, purché abbiano almeno due delle seguenti caratteristiche:
 - a) *non siano posizionati sul fronte mare;*
 - b) *abbiano meno di 20 camere;*
 - c) *risultino della classe 1 o 2 stelle.”*
- Il cambio di destinazione d'uso da “albergo e residenza turistico alberghiere” a “residenza” comporta la formazione di una zona B di tipo residenziale di completamento in quanto nelle zone D 7 – Zone di carattere turistico-ricreativo esistenti (art. 49 PRG vigente) e nelle zone D3 – Zone a carattere turistico-alberghiere (art. 30 PRG adottato) la residenza non è prevista. Mentre insediare l'uso alberghiero in una zona di completamento residenziale è sempre ammesso sia nel PRG vigente dall'art. 24 che dal PRG adottato dall'art. 17.

Preso atto delle seguenti considerazioni a supporto della compatibilità della variante urbanistica proposta con le condizioni geomorfologiche del territorio, formulate nella richiesta di parere ai sensi dell'art.89 del DPR 380/01 e nell'ambito della relazione tecnica illustrativa:

- *La presente variante di fatto non comporta delle mutazioni di previsioni urbanistiche ma individua la possibilità attraverso specifici piani attuativi di individuare tali modifiche. Considerazioni specifiche sulla compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni geomorfologiche del territorio dovranno essere valutate sulla base del Piano attuativo presentato che individua l'ambito di intervento.*
- *Il Piano dovrà individuare i limiti di intervento definendo gli immobili, i complessi edilizi e le aree oggetto del Piano e le modalità d'intervento verificando caso per caso l'incremento del carico urbanistico.*
- *A oggi l'ambito in cui interviene la variante è quello urbano della città consolidata che può essere considerato nel suo insieme di completamento ai sensi dell'art. 2 lett. b) del DM 1444/68.*
- *Le modifiche proposte non incidono in modo diretto sul dimensionamento globale del PRG, modificando le Norme Tecniche di Attuazione e valutando la variazione delle destinazioni d'uso attraverso Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica o privata o Progettazione Urbanistica di dettaglio, in cui saranno valutati la distribuzione dei carichi insediativi e la dotazione degli standard di cui al D.M. 1444/1968;*
- *In definitiva la proposta di variante in oggetto, pur comportando l'aggiornamento delle NTA di PRG vigente e adottato definitivamente, si configura come variante non sostanziale ai rispettivi PRG, poiché non incide sul dimensionamento globale dei PRG, non modifica la distribuzione del carico insediativo e la dotazione degli standard di cui al decreto ministeriale 1444/1968 e pertanto può essere approvata secondo l'iter procedimentale di cui agli artt. 15 comma 5, e 30 della L.R. Marche n. 34/1992 e s.m.i..*

Accertato, per quanto attiene agli aspetti idrologici-idraulici della proposta, con specifico riferimento al combinato disposto degli artt. 31 e 33 comma 10 della L.R. Marche n. 19/2023 e secondo i correlati “Criteri modalità ed indicazioni tecnico-operative per la redazione della verifica di compatibilità idraulica degli strumenti di pianificazione territoriale e per l'invarianza idraulica delle trasformazioni territoriali” approvati con D.G.R. 53/2014 e s.m. (nelle more di approvazione degli atti attuativi corrispondenti alla L.R. 19/2023):

Sede principale

Ancona – Via Palestro 39

Sede secondaria

Pesaro – Via Mazzolari 4

tel. Centralino 071 8061 – C.F. 80008630420

PEC: regione.marche.geniocivile.an@emarche.it



- che il RUP del Comune di Fano, Titolare di E.Q. Arch. Michele Adelizzi, ha dichiarato l'esclusione della variante in argomento dall'ambito di applicazione della Verifica di compatibilità idraulica, definito al paragrafo 2.2, Titolo II dei suddetti criteri in quanto:
 - *trattasi di variante "normativa" allo strumento urbanistico generale;*
 - *non comporta maggiore capacità edificatoria o un aumento di rapporto di cubatura o comunque tale requisito sarà verificato nell'ambito del singolo strumento urbanistico che individua gli immobili oggetto di trasformazione;*
 - *il contesto in cui interviene la presente variante risponde ai requisiti di cui all'art. 2 lett. b) del DM 1444/68 – zone di completamento;*
 - *non introduce destinazioni d'uso che possono determinare un aumento dell'esposizione al rischio idraulico valutate secondo lo schema "Esposizione";*
 - *non si tratta di uno strumento di pianificazione attuativa. Si rimanda tuttavia alla verifica del singolo intervento che sarà sottoposto all'approvazione di uno strumento attuativo previsto dalla L.R. 34/92;*
- che trattandosi di variante normativa, le verifiche sull'invarianza idraulica, di cui al Titolo III degli stessi criteri tecnici, sono rimandate al momento del rilascio dei titoli abilitativi per le attività di trasformazione del suolo comportanti variazione di permeabilità superficiale.

Considerato che la variante normativa proposta può ritenersi ammissibile in quanto non incrementa la capacità edificatoria o il carico urbanistico né introduce nuove destinazioni d'uso comportanti una maggior esposizione al rischio, rispetto alle previsioni del PRG vigente e dello strumento urbanistico generale adottato definitivamente. Sono comunque fatte salve le future valutazioni di competenza di questo Settore regionale in ordine alla compatibilità geomorfologica e idraulica di singoli interventi, che vengono demandate alla presentazione della progettazione attuativa, supportata dagli studi specialistici di dettaglio, nel rispetto della normativa tecnica vigente a livello statale e regionale.

Per quanto sopra esposto e considerato, in sede di valutazione finale si esprime parere favorevole in ordine alla compatibilità della variante proposta con le condizioni geomorfologiche del territorio, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/01, compresi gli accertamenti previsti dal documento tecnico approvato con D.G.R. 53/2014, in relazione al combinato disposto degli artt. 31 e 33 comma 10 della L.R. Marche n.19/2023, con le seguenti indicazioni e prescrizioni:

- A supporto della progettazione attuativa andrà sviluppato uno studio geologico, geotecnico e sismico, basato su specifiche indagini geognostiche e geofisiche, con prove in sito ed eventuali analisi di laboratorio, programmate in funzione del tipo di opera e/o intervento e della complessità del contesto geologico interessato e riguardanti il volume significativo, con specifico riferimento al D.M. 17 gennaio 2018 "Aggiornamento delle Norme Tecniche per le Costruzioni" e relativa Circolare n. 7 C.S. LL. PP. del 21/01/2019.
- A corredo dei piani attuativi andrà inoltre prodotta la verifica di compatibilità idraulica e la verifica di invarianza idraulica, ai sensi del combinato disposto degli artt. 31 e 33 comma 10 della L.R. Marche n. 19/2023 e secondo i correlati "Criteri modalità ed indicazioni tecnico-operative per la redazione della verifica di compatibilità idraulica degli strumenti di pianificazione territoriale e per l'invarianza idraulica delle trasformazioni territoriali" approvati con D.G.R. 53/2014 e s.m. (nelle more di approvazione degli atti attuativi corrispondenti alla L.R. 19/2023):
- In ogni caso sarà necessario prendere in considerazione i condizionamenti geologici e sismici, le limitazioni, le misure di mitigazione della pericolosità geomorfologica e/o idraulica, le indagini e gli studi di approfondimento e dettaglio indicati per l'area trattata negli specifici elaborati e nelle NTA del nuovo PRG di Fano adottato.
- Si rammenta che l'effettiva realizzazione degli interventi edilizi consentiti in linea teorica all'interno delle aree inondabili o in dissesto perimetrate nel PAI dei bacini di rilievo regionale dalle relative Norme di Attuazione, sono subordinati agli esiti di una verifica tecnica, prevista rispettivamente dal comma 2

Sede principale

Ancona – Via Palestro 39

Sede secondaria

Pesaro – Via Mazzolari 4

tel. Centralino 071 8061 – C.F. 80008630420

PEC: regione.marche.geniocivile.an@emarche.it



dell'art.9 "Disciplina delle aree inondabili" e dal comma 5 dell'art.12 "Disciplina delle aree di versante in dissesto" delle norme stesse.

- Come noto, secondo i "Criteri, modalità e indicazioni tecnico-operative per la redazione della verifica di compatibilità idraulica degli strumenti di pianificazione territoriale e per l'invarianza idraulica delle trasformazioni territoriali di cui all'art.10, comma 4, della L.R. 22/2011" approvati con D.G.R. n. 53 del 27/01/2014 (nelle more di approvazione degli atti attuativi corrispondenti alla L.R. 19/2023), l'accertamento in ordine all'applicazione delle disposizioni rivolte al perseguimento dell'invarianza idraulica, di cui al Titolo III degli stessi, spetta all'Ente competente al rilascio del titolo abilitativo ad attività di trasformazione, comportante variazione della permeabilità superficiale.
- Le scelte progettuali andranno comunque orientate al contenimento dell'impermeabilizzazione delle superfici scoperte, privilegiando l'utilizzo di pavimentazioni permeabili o semipermeabili.
- Allo scopo di mantenere costanti nel tempo le caratteristiche geomeccaniche dei terreni di fondazione, si raccomanda di dotare le aree d'intervento di un adeguato sistema di regimazione, raccolta e smaltimento delle acque superficiali attraverso idonei recettori.

Le sopra esposte indicazioni e prescrizioni dovranno essere esplicitamente richiamate nell'atto di approvazione della variante allo strumento urbanistico vigente e adottato.

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

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

Si dichiara infine che la Dirigente del Settore Genio Civile Marche Nord e la Titolare di E.Q. non si trovano in situazioni di incompatibilità né di conflitto di interesse anche parziale, ai sensi dell'art. 6-bis della legge n. 241/1990, nei confronti dei destinatari del presente atto.

Cordiali saluti

La Titolare di E.Q.
Pareri e Autorizzazioni
Tiziana Diambra

La Dirigente del Settore
Genio Civile Marche Nord
Arch. Lucia Taffetani

(Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del testo unico D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, del D.Lgs. 7 marzo 2005 n. 82 e norme collegate, il quale sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa)

Sede principale

Ancona – Via Palestro 19

Sede secondaria

Pesaro – Via Mazzolari 4

tel. Centralino 071 8061 – C.F. 80008630420

PEC: regione.marche.geniocivile.an@emarche.it