



COMUNE DI FANO

Provincia di Pesaro e Urbino

ORIGINALE
DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE
Nr. 493 Del 14/11/2025

OGGETTO:

CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI ED APPROVAZIONE VARIANTE 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)

L'anno **Duemilaventicinque**, il giorno **Quattordici** del mese di **Novembre** dalle ore **08:30** nella Residenza Municipale della città di Fano, convocata su invito del Sindaco, disposta nei modi di legge, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei signori:

1)	Luca Serfilippi	Sindaco	Presente
2)	Loretta Manocchi	Vice Sindaco	Presente
3)	Alberto Santorelli	Assessore anziano	Presente
4)	Alessio Curzi	Assessore	Presente
5)	Gianluca Ilari	Assessore	Presente
6)	Loredana Maria Laura Maghernino	Assessore	Presente
7)	Mauro Talamelli	Assessore	Presente
8)	Lucia Tarsi	Assessore	Presente

Presenti: **8** Assenti: /

Assume la presidenza **Luca Serfilippi**.

E' altresì presente il Vice Segretario **Daniela Mantoni** che partecipa con funzioni di consulenza e di verbalizzazione.

OGGETTO:

CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI ED APPROVAZIONE VARIANTE 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)

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO CHE:

- in data 09/07/2025 con Delibera di Giunta Comunale n. 309, è stata adottata la “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)”

RIBADITO CHE:

- la proposta di variante in oggetto rientra tra gli ambiti di attuazione di quanto previsto dall'atto di indirizzo approvato 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”;

- il procedimento in oggetto è relativo all'approvazione di una variante non sostanziale relativa agli artt. 8-47-48 delle NTA del PRG vigente (PRG2009) ed all'art. 30 delle NTA del PRG adottato definitivamente (PRG2023), finalizzata sia ad incentivare il recupero del tessuto edilizio esistente “costruendo sul costruito”, al fine di aumentare la capacità ricettiva delle strutture turistico-alberghiere, di evitare situazioni di abbandono e degrado favorendo la riqualificazione dei fabbricati esistenti oltre che ad incentivare anche la costruzione di nuove strutture ricettive dove le norme di piano già lo consentono;

- in particolare la variante proposta consente il cambio di destinazione d'uso a residenza di Alberghi e Residenze turistico-alberghiere esistenti, a condizione di mantenere e garantire la capacità ricettiva complessiva (posti letto) degli edifici interessati all'intervento di trasformazione attraverso il ricorso a Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica o privata, previa stipula di una convenzione urbanistica o atto unilaterale d'obbligo che ne regoli i tempi e modalità di attuazione;

- la variante prevede inoltre di stralciare il comma 8 dell'art. 30 del PRG2023, che stabilisce quanto segue:

“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.”*

Tale stralcio è proposto in quanto l'applicazione del comma 8 dell'art. 30 del PRG2023, comportando una riduzione della capacità ricettiva esistente, risulta in contrasto con la volontà dell'Amministrazione comunale di incentivare e dare nuovo impulso al settore turistico ricettivo della Città di Fano;

- la proposta di variazione delle NTA del PRG2009 vigente e del PRG2023 adottato definitivamente è esplicitata nella comparazione tra le NTA vigenti e di Variante contenuta nell'Allegato A alla D.G.C. 309/2025, ad oggetto: “V383_Relazione_e_NTA_agg”;

- la proposta di variante non individua puntualmente gli ambiti di trasformazione in quanto si configura quale variante normativa generica, applicabile alle zone D di completamento e di previsione identificate dai rispettivi piani regolatori (PRG2009 e PRG2023) quali “Zone a carattere turistico-alberghiero” e nelle zone B, sempre di completamento, dove i piani regolatori ammettono già l'insediamento di destinazioni d'uso a strutture

ricettive turistico-alberghiere;

EVIDENZIATO CHE:

- le norme oggetto di variante riguardano pertanto le suddette zone di completamento e sono riferite all'intero territorio comunale; in particolare 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 è da approvarsi secondo l'iter procedimentale di cui agli artt. 15 comma 5, e 30 della L.R. Marche n. 34/1992 e s.m.i. (nelle more di approvazione degli atti attuativi corrispondenti alla L.R. 19/2023).

VISTE le note:

- PEC prot. n. 69969 del 18/07/2025 (in copia agli atti d'ufficio), con cui veniva trasmessa all'Amministrazione Provinciale di Pesaro e Urbino – per quanto di competenza ai sensi dell'art. 30 comma 3 della L.R. n. 34/1992 e s.m.i. – copia della deliberazione di Giunta Comunale n. 309 del 09/07/2025 e degli elaborati costituenti la Variante in oggetto;

- PEC acquisita agli atti con prot. n. 84872 del 04/09/2025, in cui viene trasmesso il Decreto del Presidente della Provincia di Pesaro e Urbino n. 174 del 02/09/2025, con il quale sono state formulate osservazioni, ai sensi del combinato disposto dell'art. 33, comma 12 della L.R. 19/2023 e dell'art. 30 comma 3 della L.R. 34/92, in base alla relazione istruttoria ivi allegata, relativamente alla variante non sostanziale, di cui all'art. 15, comma 5 della L.R. 34/1992, in merito alla variante in oggetto – (All_A al presente atto deliberativo) e precisamente:

“(omissis)...”

Gli interventi di trasformazione urbanistica attraverso la Progettazione urbanistica di dettaglio, prevista dall'art. 15 comma 4 della L.R. 34/1992, non sono più ammissibili in quanto la norma di riferimento è stata abrogata dall'art. 34 della L.R. 19/2023. Pertanto, si osserva la necessità di modificare parzialmente il contenuto del comma 5.1 dell'art. 47, delle NTA del PRG 2009 e del comma 4.1 dell'art. 30, delle NTA del PRG 2023, il quale dovrà essere riformulato stralciando il riferimento all'art. 15, comma 4, della L.R. 34/1992, così come di seguito proposto:

“È 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 e Progettazione urbanistica di dettaglio ai sensi dell'art. 15 e. 4 della L.R 34/1992, da sottoporre a procedure di VAS da sottoporre a procedure di VAS – secondo la Determinazione dell'Amministrazione Provinciale n. 790 del 27.06.2025 – previa stipula di una convenzione urbanistica o atto unilaterale d'obbligo che ne regoli i tempi e modalità di attuazione””.

VISTA la certificazione del Funzionario I.E.Q. SERVIZI INTERNI - Ufficio Protocollo e Albo, prot. n. 86830 del 10/09/2025 – (All_B al presente atto deliberativo), con la quale viene attestato:

- che la pubblicazione dell'avviso e degli atti adottati con delibera giunta n. 309 del 09/07/2025, relativi alla “ADOZIONE 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 (D.G.C. 309 del 09/07/2025)” sono regolarmente avvenuti;
- che l'avviso è stato pubblicato per 50 giorni interi e consecutivi dal 19/07/2025 al 06/09/2025 compreso;
- che alla data di scadenza per la presentazione delle osservazioni, fissata al giorno 06/09/2025 compreso, sono pervenuti all'Ente i sottoelencati riscontri:
 - PG n. 84872 del 04/09/2025 da parte della Provincia di Pesaro e Urbino (All_A al presente atto deliberativo);
 - PG n. 85261 del 04/09/2025 da parte dell'Avv. Sebastiani per Laura Ascenzi e altri. (All_C al presente atto deliberativo)

DATO ATTO CHE dell'adozione della Delibera di Giunta Comunale n. 309 del 09/07/2025, è stata data

notizia anche mediante pubblicazione degli atti nel portale istituzionale del Comune di Fano (www.comune.fano.pu.it), alla voce “Albo pretorio - Avvisi di deposito in materia di urbanistica”, al seguente link:

https://fano.nuvolapalitalsoft.it/?pub_token=_8glHcevo1W4fxdnVF5SVKY072YO1LMUq_EhKd2fcNM

RITENUTO di controdedurre all’osservazione pervenuta come di seguito riportato:

- OSSERVAZIONE, acquisita al prot. 85261/2025, proposta da Avv. Andrea Filippini e Avv. Giorgia Sebastiani:

Sintesi della richiesta:

“La struttura di proprietà degli assistiti non ha le caratteristiche per poter essere riattivata, essendo chiusa da dodici anni; non ha neanche la possibilità - in ragione delle normative vigenti - di fruire di spazi sufficienti per “garantire la capacità ricettiva”, tenuto conto che l'unica tipologia di intervento sostenibile sull'edificio appare essere la demolizione e ricostruzione.

La variante adottata, che stralcia il comma 8 dell’art. 30 delle NTA di PRG2023, finisce per eliminare la possibilità di trasformare l’edificio in residenziale e continua a paralizzare ogni tipo di intervento.

L’inserimento del comma 4.1 all’art. 30 delle NTA di PRG2023, rende la disposizione inapplicabile al caso degli assistiti.

Nel combinato disposto della variante, la “condizione” impone un incremento dello standard urbanistico e, analizzando le caratteristiche esistenti dell'ex Hotel Roma, si delinea un quadro di oggettiva impossibilità. Allo stato attuale, infatti, in ragione dell'applicazione dell'art. 9, c. 2 NTA - PRG 2023 sarebbe quindi necessario realizzare circa il 50% di superfici in più.

La disposizione - così come concegnata - appare quindi in contrasto con l'art. 33, c. 8, L.R. n. 19/2023 in quanto - recando uno stravolgimento del quadro regolatori attuale, finisce per avere contenuto eminentemente sostanziale.

L’obiettivo dichiarato dall’Amministrazione nei documenti di programmazione è quello di incentivare il mantenimento e lo sviluppo delle strutture ricettive.

Le modifiche di cui in narrativa finiscono per incidere solo ed esclusivamente sui proprietari dell'ex Hotel Roma, il cui bene viene di fatto funzionalizzato ai desiderata dell’Amministrazione.

Se con il PRG adottato definitivamente, veniva infatti ammessa la possibilità di trasformazione in residenziale, in virtù delle disposizioni esistenti nelle menzionate NTA, per cinque strutture ricettive nel tessuto urbano, con l’adozione della variante in oggetto, questa possibilità viene inibita soltanto ad una costruzione nel medesimo tessuto urbano, cioè l'ex Hotel Roma.

Pertanto, la variante finisce per difettare anche di quel carattere - generale ed astratto – che qualsivoglia norma pianificatrice deve necessariamente possedere.

La norma come proposta, costituisce un vincolo che impedisce qualsiasi utilizzo dell’Hotel Roma.

Non è più possibile trasformare in residenza il volume costruito, ma non è possibile nemmeno riutilizzare la struttura esistente in quanto non più rispondete alle norme vigenti.

Unica possibilità residua per intervenire sul lotto sarebbe solo quella di demolire il fabbricato esistente e ricostruirlo, ma non ci sono gli spazi necessari alla dotazione dello standard dei parcheggi sia pubblici, che privati.

Al di là del problematico reperimento dello standard pubblico a parcheggio, elemento che da solo rende irrealizzabile l’attuazione della variante in oggetto, in ogni caso la proprietà odierna dovrebbe:

- acquistare una quantità di aree continuative ed omogenee per un intervento unitario, tali che complessivamente abbiano almeno la medesima volumetria (superficie) già realizzata e che sia quindi garantita la conversione dei mq di superficie necessari;*
- in alternativa, acquistare una quantità di aree libere, o quasi, anche qui continuative ed omogenee per un intervento unitario, aventi una superficie che consenta, nel rispetto dell’indice prevalente delle zone, di costruire la superficie necessaria a garantire la medesima capacità ricettiva.*

Tenuto conto della parcellizzazione della proprietà privata, non esiste in zona mare, un’area, ancorché libera o con le caratteristiche di cui sopra, identificabile in una unica proprietà che possa essere presa in esame per dare attuazione come da norma introdotta.”

Deduzione:

Con D.G.C. n. 15 del 23/01/2025 è stato approvato l’“Atto di indirizzo per uno sviluppo del Settore Turistico-Ricettivo nel Comune di Fano”, che tra i punti direttivi indica:

INDIRIZZI PER VARIANTE NORMATIVA

Attivazione di una *“Variante non sostanziale alle Norme tecniche attuative del Piano regolatore generale vigente ed adottato definitivamente che consenta 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”*

La variante, di cui alla D.G.C. n. 309 del 09/07/2025, è finalizzata ad incentivare il recupero del tessuto edilizio esistente “costruendo sul costruito”, al fine di aumentare la capacità ricettiva delle strutture turistico-alberghiere oltre che ad evitare situazioni di abbandono e degrado, favorendo la riqualificazione dei fabbricati esistenti incentivando anche la costruzione di nuove strutture ricettive dove le norme di piano già lo consentono.

In particolare la variante consente il cambio di destinazione d'uso a residenza di Alberghi e Residenze turistico-alberghiere esistenti, a condizione di mantenere e garantire la capacità ricettiva complessiva (posti letto) degli edifici interessati all'intervento di trasformazione attraverso il ricorso a Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica o privata, previa stipula di una convenzione urbanistica o atto unilaterale d'obbligo che ne regoli i tempi e modalità di attuazione.

Lo stralcio del comma 8 dell'art. 30 del PRG2023, che stabilisce quanto segue:

”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.”*

è proposto in quanto l'applicazione di tale comma, comporta una riduzione della capacità ricettiva esistente e incentiva la chiusura delle strutture turistico ricettive vista la prospettiva dei 5 anni di inattività.

Inoltre essendo una norma di carattere generale non incide esclusivamente sui proprietari della struttura alberghiera oggetto di osservazione, essendo applicata a tutte le strutture ricettive presenti sul territorio.

La struttura alberghiera oggetto di osservazione, come descritto in precedenza, rientra nei casi in cui la trasformazione in residenza può essere effettuata attraverso il ricorso a un Piano particolareggiato che preveda la conservazione della capacità ricettiva (posti letto) e pertanto non elimina la possibilità di trasformare l'edificio in residenziale.

La variante non individua puntualmente gli ambiti di trasformazione in quanto trattasi di variante normativa generica, che sarà applicabile nelle zone D di completamento e di previsione identificate dai rispettivi piani regolatori (PRG2009 e PRG2023) quali “Zone a carattere turistico-alberghiero” e nelle zone B, sempre di completamento, dove i piani regolatori ammettono già l'insediamento di destinazioni d'uso a strutture ricettive turistico-alberghiere.

Le norme oggetto di variante riguardano pertanto le suddette zone di completamento e sono riferite all'intero territorio comunale.

Le modifiche proposte non incidono in modo diretto sul dimensionamento globale del PRG, che pur modificando le Norme Tecniche di Attuazione rimanda la valutazione della distribuzione dei carichi insediativi, la dotazione degli standard di cui al D.M. 1444/1968 ai Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica o privata.

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..

Le strutture alberghiere a cui fa riferimento l'osservazione, che con il PRG adottato definitivamente sono state oggetto di trasformazione in residenziale, sono frutto della precedente scelta di Piano e che ha seguito il suo iter fino all'adozione definitiva dello stesso.

Proposta: L'osservazione è da RESPINGERE

EVIDENZIATO CHE:

- in ordine all'osservazione espressa da parte della Provincia di Pesaro e Urbino, con Decreto del Presidente della Provincia n. 174 del 02/09/2025, si ritiene di accogliere l'osservazione e pertanto le modifiche richieste sono state recepite aggiornando l'elaborato di variante, che si allega alla presente deliberazione:

V383_Relazione_e_NTA_approv (All_D al presente atto deliberativo)

RIBADITO CHE:

- il responsabile del procedimento è l'Arch. Michele Adelizzi, Funzionario I.E.Q. della U.O.C. Pianificazione Urbanistica e Demanio Marittimo - Settore Governo del Territorio.

- ai sensi del Regolamento approvato con D.G.R. Marche n. 53 del 27/01/2014, l'arch. Michele Adelizzi, in qualità di Responsabile del procedimento in oggetto, attesta, che la variante:

- *non rientra nell'ambito di applicazione previsto dal suddetto regolamento al Titolo II - paragrafo 2.2 “Criteri, modalità e indicazioni tecnico operative per la verifica di compatibilità idraulica degli strumenti di pianificazione territoriale e per l'invarianza idraulica delle trasformazioni territoriali”, 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;*
- *non rientra nell'ambito di applicazione previsto dal suddetto regolamento al Titolo III - paragrafo 3.2, trattandosi di variante “normativa”. Le verifiche sull'invarianza idraulica sono rimandate al momento del rilascio dei titoli abilitativi per le attività di trasformazione del suolo.*

RICHIAMATO CHE:

- in esito all'indizione della suddetta conferenza di servizi, è stato redatto il Verbale di conclusione (Allegato C alla D.G.C. n. 309 del 09/07/2025) comprensivo del parere espresso dalla REGIONE MARCHE - Direzione Protezione Civile e Sicurezza del Territorio - Settore Genio Civile Marche Nord, allegato al verbale stesso;

- il suddetto **Parere n. 4083/25 della REGIONE MARCHE - Direzione Protezione Civile e Sicurezza del Territorio - Settore Genio Civile Marche Nord**, acquisito in data 04/06/2025 con prot. n. 55267, nella parte conclusiva, esprime quanto segue:

“(omissis) ... 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 situ 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 rilevo regionale dalle relative Norme di Attuazione, sono subordinati agli esiti di una verifica tecnica, prevista rispettivamente dal comma 2 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 perseguitamento 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....”

- la presente variante è stata esclusa dalla VAS con Determinazione n. 790 del 27.06.2025 della Provincia di Pesaro-Urbino in qualità di Autorità Competente, assunta agli atti il 30.06.2025- prot. 64100.

VERIFICATO CHE la presente variante al P.R.G. è conforme alla classificazione acustica del territorio comunale, approvata con delibera di consiglio comunale n. 387 del 15/12/2005 e con delibera di consiglio comunale n. 26 del 12/02/2009, ai sensi dell’art. 8 della L.R. n. 28/2001;

VISTI:

- il PRG2009 vigente approvato con D.C.C. n.34 del 19/02/2009;
- il PRG2023 adottato definitivamente con D.C.C. n. 91 del 19/04/2024;

VISTE:

- 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” e s.m.i.;
- il Regolamento approvato con D.G.R. Marche n. 53 del 27/01/2014 “LR 23 novembre 2011 n. 22 - “Norme in materia di riqualificazione urbana sostenibile e assetto idrogeologico.. - Art. 10, comma 4- Criteri, modalità e indicazioni tecnicooperative per la redazione della verifica di compatibilità idraulica degli strumenti di pianificazione territoriale e per l’invarianza idraulica delle trasformazioni territoriali”;
- la L. 17 agosto 1942, n. 1150 e ss.mm.ii., “Legge urbanistica”;

- il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 “*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*”;
- il D.Lgs. n. 152 del 3 aprile 2006 e ss.mm.ii., “*Norme in materia ambientale*”;
- la D.G.R. n. 1661 del 30/12/2020 “*Intesa Stato-Regioni-Province autonome 28 novembre 2019. DPR n. 357/97. L.R. n. 6/2007. Adozione delle Linee guida regionali per la Valutazione di incidenza quale recepimento delle Linee guida nazionali. Revoca della DGR n. 220/2010, modificata dalla DGR n. 23/2015, così come rettificata dalla DGR n. 57/2015*”;
- la D.G.R. n. 179 del 17/02/2025, “*Approvazione “Linee guida regionali in materia di Valutazione Ambientale Strategica” e revoca della D.G.R. 1647/2019*”.

ATTESTATO:

- il rispetto di tutte le disposizioni e l'assolvimento di tutti gli adempimenti e prescrizioni previsti dal vigente Piano per la Prevenzione della Corruzione e Trasparenza, nonché delle direttive attuative dello stesso;
- il rispetto di quanto previsto dal Codice di comportamento dei dipendenti pubblici - a norma dell'art. 54 del D.Lgs. 30 marzo 2001, n.165 - di cui al D.P.R. n. 62/2013 integrato con deliberazione della Giunta Comunale n. 432 del 09/10/2025;
- che in conformità a quanto disposto dalle linee Guida ANAC n. 15/2019 e/o la normativa in materia di conflitto di interessi, per la procedura in oggetto non è stata presentata dal RUP alcuna dichiarazione circa la sussistenza di una situazione di conflitto di interessi.

ATTESTATA, ai sensi dell'art.147 bis del D.lgs. n. 267/2000, la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa del presente atto;

VISTI i seguenti pareri richiesti sulla presente proposta di deliberazione ai sensi dell'art.49 co.1 del D.Lgs.vo 267/2000:

- parere di regolarità tecnica del Dirigente del Settore Governo del Territorio, Arch. Adriano Giangolini in data 05.11.2025, favorevole;
- parere di regolarità contabile della Dirigente del Settore Servizi Finanziari Dott.ssa Daniela Mantoni in data 13.11.2025, favorevole.

Per quanto sopra mediante votazione unanime palesemente espressa

DELIBERA

1) di COSTITUIRE tutte le premesse quali parti integranti e sostanziali del presente atto deliberativo, come se le stesse fossero qui integralmente riportate;

2) di ACCOGLIERE l'osservazione espressa da parte della Provincia di Pesaro e Urbino, con Decreto del Presidente della Provincia n. 174 del 02/09/2025, recependo le modifiche richieste mediante aggiornamento dell'elaborato di variante, che si allega alla presente deliberazione e richiamato nel successivo punto 4);

3) di RESPINGERE l'osservazione acquisita al prot. 85261/2025, proposta da Avv. Andrea Filippini e Avv. Giorgia Sebastiani, come espresso nella parte narrativa del presente atto;

4) di APPROVARE la “**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)**”, costituita dal seguente elaborato in formato digitale, allegato al presente atto deliberativo:

V383_Relazione_e_NTA_approv (All_D al presente atto deliberativo)

5) di RIBADIRE che la presente variante è stata esclusa dalla VAS con Determinazione n. 790 del 27.06.2025 della Provincia di Pesaro-Urbino in qualità di Autorità Competente, assunta agli atti il 30.06.2025- prot. 64100;

6) di RIBADIRE che la presente variante è conforme alla classificazione acustica del territorio comunale, approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 387 del 15.12.2005 e con delibera del Consiglio Comunale n. 26 del 12/02/2009, ai sensi dell'art. 8 della L.R. n. 28/2001;

7) di RIBADIRE che la REGIONE MARCHE - Direzione Protezione Civile e Sicurezza del Territorio - Settore Genio Civile Marche Nord, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001, ha espresso il proprio parere n. 4083/25, acquisito con prot. 55267 del 04/06/2025, così come riportato in premessa;

8) di RIBADIRE che, relativamente al Regolamento approvato con D.G.R. Marche n. 53 del 27/01/2014, il Responsabile del procedimento in oggetto, attesta, che la variante:

- non rientra nell'ambito di applicazione previsto dal suddetto regolamento al Titolo II - paragrafo 2.2 “Criteri, modalità e indicazioni tecnico operative per la verifica di compatibilità idraulica degli strumenti di pianificazione territoriale e per l'invarianza idraulica delle trasformazioni territoriali”, 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;
- non rientra nell'ambito di applicazione previsto dal suddetto regolamento al Titolo III - paragrafo 3.2, trattandosi di variante “normativa”. Le verifiche sull'invarianza idraulica sono rimandate al momento del rilascio dei titoli abilitativi per le attività di trasformazione del suolo.

9) di DARE ATTO che il Responsabile del Procedimento è l'arch. Michele Adelizzi, Funzionario I.E.Q. dell'U.O.C. Pianificazione Urbanistica e Demanio Marittimo – Settore Governo del Territorio;

10) di DARE MANDATO all'U.O.C. Pianificazione Urbanistica e Demanio Marittimo – Settore Governo del Territorio, per tutti gli adempimenti conseguenti e necessari in ottemperanza a quanto prescritto dalla citata L.R. n. 34/1992, nonché di provvedere alla pubblicazione del presente atto nel sito istituzionale dell'Amministrazione ai sensi e per gli effetti dell'art. 39 del D.Lgs. n. 33/2013;

11) di DARE ATTO che verso il presente atto chiunque abbia interesse può proporre entro 60 giorni ricorso al Tribunale Amministrativo delle Marche con le modalità di cui al D.Lgs. 02/07/2010 n. 104, oppure entro 120 giorni ricorso straordinario al Presidente della Repubblica ai sensi del D.P.R. 24.11.1971 n. 1199;

Inoltre, con separata votazione unanime palesemente espressa

DELIBERA

di **DICHIARARE** il presente atto immediatamente esegibile, ai sensi dell'art.134 comma 4 del D.Lgs. n. 267 del 18.8.2000, al fine di agevolare l'iter di approvazione della variante in oggetto in quanto strategica per lo sviluppo turistico e ricettivo della città di Fano.

DEL CHE È REDATTO IL PRESENTE VERBALE, COME APPRESSO SOTTOSCRITTO.

Il Sindaco
Luca Serfilippi
F.to digitalmente

Il Vice Segretario
Daniela Mantoni
F.to digitalmente

La presente deliberazione della Giunta Comunale N. **493** del **14/11/2025** sarà pubblicata all'Albo Pretorio.

È stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4° del D. Lgs. n. 267/2000.

Fano, li 14/11/2025

L'incaricato dell'ufficio segreteria
Valentina Ferrari