



## COMUNE DI FANO

### RELAZIONE VINCOLISTICA

**DITTA:** ACQUA MUNDI S.r.l

**P.IVA:** 09363670960

**OGGETTO:** RICHIESTA DI VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PRG DEL TERRENO SITO NEL  
COMUNE DI FANO – LOC. TORRETTE, VIA BUONINCONTRI – CENSITO A CATASTO AL  
CATASTO AL FOGLIO 109 – MAPPALE 396.

Fano, li 07/04/2026

La committenza:

Acqua Mundi S.r.l

Il Tecnici Incaricati

**Arch. Elena Ciaramicoli**  
(firmato digitalmente)

**Geom. Pergolesi Francesco**  
(firmato digitalmente)

## RELAZIONE VINCOLISTICA

L'area in oggetto ricade all'interno dei seguenti vincoli e fasce di rispetto:

- **zona V9 – “Fasce di rispetto per ferrovia”**

di cui all'art. 83 delle relative NTA

1. Nelle tavole “zonizzazione zone urbane” in scala 1:2.000 e nelle tavole “zonizzazione spazi aperti” in scala 1:2.000 sono riportate le fasce di rispetto latitanti la ferrovia, disciplinate dal D.P.R. n° 753 del 11 luglio 1980 (art. 49 e seg.). Norme Tecniche di Attuazione Comune di Fano– Piano Regolatore Generale 85
2. Lungo i tracciati della ferrovia è vietato costruire, ricostruire, o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di 30 metri dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia, per cui qualsiasi intervento di demolizione, ampliamento o realizzazione di nuovi manufatti o opere di urbanizzazione che ricada all'interno di tale fascia, dovrà essere subordinato al rilascio di autorizzazione in deroga da parte dei competenti organi, ai sensi del DPR 753/80.
3. Non potranno essere autorizzate nuove costruzioni/manufatti a destinazione residenziale/uffici nella fascia di vincolo ferroviario di cui al comma 2, mentre potranno essere autorizzate nuove strutture a destinazione produttivo/commerciale ad una distanza non inferiore a 20 mt dalla più vicina rotaia.
4. Non saranno autorizzati, ampliamenti sopraelevazioni o nuove costruzioni/manufatti, all'interno della fascia di vincolo ferroviario cui DPR 753/80, qualora ai sensi della normativa acustica vigente, siano classificati come ricettori sensibili (scuole, ospedali, case di cura, ecc. ecc.).
5. Non saranno autorizzati cambi di destinazione d'uso dove la nuova destinazione risulti avere limiti più restrittivi per la componente rumore e vibrazione.
6. Per gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici a destinazione residenziale/uffici già presenti all'interno della fascia di vincolo ferroviario, non saranno autorizzati aumenti di superficie/volume, né in avanzamento verso la sede ferroviaria né lateralmente, nonché variazioni alla sagoma ante-operam, mentre per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva/commerciale potranno essere autorizzati aumenti di volume laterali, ma comunque a una distanza che sarà valutata secondo i criteri dettati dall'art. 60 cui DPR 753/80.
7. Gli interventi di urbanizzazione in adiacenza al tracciato ferroviario dovranno prevedere un'adeguata recinzione con caratteristiche conformi agli standard di sicurezza di RFI, a tutela e salvaguardia della sicurezza dell'esercizio ferroviario e della pubblica incolumità.
8. Nel rispetto degli art. 44 e 45 del D.P.R. 753/80, tutte le acque superficiali dovranno essere regimentate lontano dalla sede ferroviaria, prevedendo ove necessario la realizzazione di cunette di raccolta ed ogni altra opera utile al loro allontanamento.

9. *Il posizionamento di sorgenti luminose ed essenze arboree dovrà essere effettuato conformemente alle disposizioni di cui agli art. 39 e 52 del DPR 753/80. In particolare, gli eventuali sostegni dell'illuminazione dovranno essere posizionati ad una distanza dal confine ferroviario pari alla loro altezza massima, aumentata di due metri, al fine di non creare soggezioni all'esercizio ferroviario in caso di ribaltamento.*
  10. *Le paline di illuminazione, i cartelli e le insegne pubblicitarie, installate su pali dovranno essere posizionati in modo tale che anche in caso di ribaltamento nessuna parte degli stessi cada su proprietà ferroviaria e dovranno essere oggetto di autorizzazione in deroga*
  11. *L'eventuale posa dei pannelli solari dovrà avvenire tramite elementi con vetro antiriflesso e comunque in modo tale che gli stessi non producano in alcun caso abbagliamento verso la sede ferroviaria. Dovranno inoltre essere posti su strutture idonee a resistere alle azioni del carico vento.*
  12. *Le siepi, potranno essere poste a dimora solo se mantenute nel loro massimo ingombro, ad una distanza non inferiore a cm 50 dalla recinzione per consentire la loro manutenzione dall'interno della proprietà privata e la loro altezza non potrà comunque superare quella della adiacente recinzione.*
  13. *Le condotte idriche e fognarie ricadenti nella fascia 6-10 m dalla più vicina rotaia dovranno essere opportunamente protette con controtubo come da disposizioni tecniche contenute nel Decreto 04/04/2014, "Norme tecniche per gli attraversamenti e parallelismi di condotte e canali convoglianti liquidi e gas con ferrovie e altre linee di trasporto", mentre quelle ricadenti nella fascia 10-30 m dalla più vicina rotaia dovranno essere preventivamente autorizzate in conformità con quanto prescritto dal DPR 11/7/1980 n. 753.*
  14. *I gasdotti andranno posizionati a distanza non inferiore ai 20 m dalla più vicina rotaia e se ricadenti nella fascia 20-30 m dovranno essere preventivamente autorizzati in conformità con quanto prescritto dal DPR 11/7/1980 n. 753.*
  15. *Eventuali opere di attraversamento della sede ferroviaria o di parallelismo alla stessa, dovranno essere sempre e comunque preventivamente autorizzate dalla Direzione delle Ferrovie, dietro esame di specifici elaborati tecnici, e disciplinati da apposita convenzione, recante norme e obblighi di gestione e manutenzione nonché gli oneri economici a carico del richiedente.*
  16. *E' possibile richiedere agli uffici competenti l'autorizzazione di deroga a detti limiti.*
- **"Fascia di rispetto GIZC Tr20"** di cui alla direttiva alluvioni 2007/60/CE D.Lgs.vo 49/2010, art. 21:
1. *Il territorio compreso nelle aree di pericolosità di cui al comma 2, interessa le aree e i beni interni ed esterni al demanio marittimo.*

2. Le aree di pericolosità Tr 20, Tr 100 e Tr>100 individuate nella cartografia allegata all'elaborato c) PROGRAMMAZIONE DEGLI INTERVENTI di cui all'art. 2, fanno riferimento alle alluvioni marine di cui al decreto legislativo n.49/2010 e alla DIRETTIVA 2007/60/CE.

2bis. I soggetti privati possono presentare istanza al comune competente per territorio, corredata da documentazione tecnico-grafica adeguata, per richiedere una verifica puntuale delle quote topografiche del terreno comportante l'eventuale modifica dei perimetri delle aree di pericolosità Tr20 e Tr100 di cui al comma 2. Il comune, previa pubblicazione dell'istanza nell'albo pretorio, procede ad una verifica tecnica dei suddetti perimetri. L'esito di tale verifica è trasmesso alla struttura tecnica regionale competente per un ulteriore controllo e al fine della sua definitiva approvazione. Il provvedimento regionale di modifica dei suddetti perimetri ha efficacia immediata e viene recepito nel primo aggiornamento utile del Piano GIZC.”

- **“zona dei 30 metri”** dal demanio marittimo di cui all'Art. 55 del Codice della Navigazione:
  1. L'esecuzione di nuove opere entro una zona di trenta metri dal demanio marittimo o dal ciglio dei terreni elevati sul mare è sottoposta all'autorizzazione del capo del compartimento.
  2. Per ragioni speciali, in determinate località la estensione della zona entro la quale l'esecuzione di nuove opere è sottoposta alla predetta autorizzazione può essere determinata in misura superiore ai trenta metri, con decreto reale, previo parere del Consiglio di Stato.
  3. L'autorizzazione si intende negata se entro novanta giorni l'amministrazione non ha accolta la domanda dell'interessato.
  4. L'autorizzazione non è richiesta quando le costruzioni sui terreni prossimi al mare sono previste in piani regolatori o di ampliamento già approvati dall'autorità marittima.
  5. Quando siano abusivamente eseguite nuove opere entro la zona indicata dai primi due commi del presente articolo, l'autorità marittima provvede ai sensi dell'articolo precedente.
  
- **“zona dei 100 metri”** dal demanio marittimo di cui all'art.8 del Protocollo del Mediterraneo, definita dal presente Piano GIZC:
  1. Il demanio marittimo, per una armonica gestione e la ricerca di un giusto equilibrio tra la salvaguardia della fascia costiera da un punto di vista ambientale e paesaggistico, per l'esigenza delle attività turistiche e ricreative nonché per la sua tutela quale proprietà pubblica, è suddiviso in tre fasce: fascia A, fascia B e fascia C.
  2. Fascia A - Fascia di arenile non concedibile, avente una profondità non inferiore a cinque metri, compresa fra la linea di battigia (limite ordinariamente raggiunto dal moto ondoso) e l'inizio della fascia B. Al fine di permettere il libero transito delle persone non sono ammesse installazioni e attrezzature di alcun tipo e sono vietati i comportamenti e le attività che limitano o impediscono il passaggio delle persone e dei mezzi di servizio e di soccorso.
  3. Fascia B - Area in concessione e/o concedibile totalmente compresa fra la fascia di arenile di cui al comma 2 e quella adibita ai servizi di spiaggia di cui al comma 4 ove possono essere

poste le attrezzature da spiaggia: torrette di avvistamento, ombrelloni, sdraie, sedie e altri arredi mobili nonchè campi da gioco non pavimentati. All'interno di tale area - con esclusione delle concessioni ricadenti nelle aree/siti/fasce elencate ai punti a, b, c, d, e, f, di cui all'art.11, comma 1 - è inoltre consentito:

- porre campi da gioco, anche pavimentati, ma di tipo "stagionale" (art.3, comma 6, lett d);
- sino al 10 per cento della profondità massima della concessione demaniale, installare pavimentazioni in legno e strutture ombreggianti, entrambe a carattere "stagionale" (art.3, comma 6, lett d), nel rispetto delle superfici previste nel piano particolareggiato di spiaggia.

4. Fascia C - Area in concessione e/o concedibile compresa tra la fascia indicata al comma 3 ed il limite della spiaggia in concessione ove possono essere collocati:

- a) le cabine-spogliatoio, le docce, le vasche idromassaggio non interrate e con una superficie massima non superiore a 9 metri quadrati, il deposito per le attrezzature di spiaggia, eventuali locali destinati al primo soccorso e gli spazi per il gioco relativi agli stabilimenti balneari;

- b) i locali, gli spazi e le attrezzature, ivi compresi i servizi igienici, diversi da quelli di cui alla lettera precedente, relativi alle attività indicate all'articolo 01, comma 1, del D.L. 5/10/93, n. 400 convertito, con modificazioni, dalla Legge n.494/1993, compresi tettoie e portici così come definiti all'art. 3, comma 9;

- c) le opere pubbliche o di interesse pubblico;

5. Deve essere sempre e a chiunque consentito l'accesso libero e gratuito al mare attraverso le singole aree in concessione anche al di fuori della stagione turistico-balneare.