



COMUNE DI FANO

RELAZIONE TECNICO-URBANISTICA

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)

DESCRIZIONE CATASTALE

Il terreno in oggetto è censito al Catasto Terreni del Comune di Fano al Foglio 109, Mappale 396.

INQUADRAMENTO



DESTINAZIONE URBANISTICA

In base al vigente P.R.G. il sito ad oggi ricade in **zona D3** - “Zone a carattere turistico - alberghiero“ di cui all’art. 30 delle N.T.A.

Le zone D3 comprendono le zone esistenti e previste a carattere turistico-alberghiero.

In tali aree sono consentiti i seguenti interventi:

- a) per intervento diretto per le parti esistenti (Ife = esistente);
- b) attraverso Piani di attuazione, per le parti di nuova formazione, estesi all'intera area del Comparto unitario così come perimetrato nelle tavole di Piano. (IFp= 0,7 mq/mq).

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

- nella zona **"Fasce di rispetto per ferrovia"** di cui all'Art. 83 delle N.T.A.
- all'interno della **"Fascia di rispetto GIZC Tr20"**
- nella **"zona dei 30 metri"** dal demanio marittimo
- nella **"zona dei 100 metri"** dal demanio marittimo

DESCRIZIONE DEL TERRENO

L'area in oggetto è attualmente di proprietà della società Acqua Mundi S.r.l, con sede legale a Milano ed è ubicata nella frazione di Torrette di Fano, al limite del confine Sud della città. Il terreno, di superficie pari a mq 431.00, confina con via Buonincontri, con la società Tecno 2 Sas (ex Hotel Playa) e con varie proprietà del Dott. Francesco Milleri, salvo altri. La proprietà della società Acqua Mundi S.r.l appartiene alla famiglia del Dott. Francesco Milleri, già proprietaria delle tre aree confinanti con il lotto in questione.

Dall'esame degli elaborati del P.R.G., l'area risulta classificata con destinazione D3 - strutture turistico-alberghiere. Tuttavia, al momento, l'area non appartiene né rientra nel lotto connesso alla struttura alberghiera, bensì risulta congiunta alle abitazioni residenziali attigue, di cui costituisce spazio esterno, facenti capo alla medesima proprietà.

DESCRIZIONE DELLA RICHIESTA

Si richiede di avviare il procedimento di variante non sostanziale al PRG, finalizzato a modificare la destinazione urbanistica dell'area sopra indicata, attualmente classificata come zona a carattere turistico-alberghiero, attribuendole la destinazione di verde privato di pertinenza delle abitazioni adiacenti.

L'area sarà posta a servizio delle tre unità immobiliari limitrofe, tutte di proprietà del medesimo soggetto, delle quali costituirà pertinenza esclusiva e spazio esterno di uso privato, funzionalmente connesso alle stesse.

Considerate le limitate dimensioni del lotto, che non consentono la realizzazione di una struttura ricettiva conforme alla normativa vigente, si ritiene opportuno prevedere una diversa destinazione urbanistica rispetto a quella turistica.

Si fa presente altresì che attribuendo la nuova destinazione a "verde privato" si riduce il potenziale edificatorio e non vengono introdotte nuove previsioni insediative o infrastrutturali. Inoltre, non sussiste alcuna necessità di nuovi standard urbanistici o di servizi connessi a tale destinazione. Pertanto, risulta più coerente attribuire all'area la destinazione di verde privato, in linea con l'assetto morfologico e ambientale del contesto circostante.

Così come previsto dall'art. 15. Comma 5 della L.R. n.34/1992 *“Le varianti al piano regolatore generale che non incidono sul suo dimensionamento globale e non comportano modificazioni alle destinazioni d'uso delle aree, alle norme tecniche di attuazione del piano, alla distribuzione dei carichi insediativi ed alla dotazione degli standards di cui al decreto ministeriale 1444/1968 da osservarsi in ciascuna zona di cui al comma 3, sono approvate in via definitiva dal consiglio comunale ai sensi dell'articolo 30 della presente legge.”*

E altresì dall'art. 33, comma 12, punto a) della L. R. n. 19/2023 *“le varianti previste dagli articoli 15, comma 5, 26 bis, 26 ter e 26 quater della l.r. 34/1992 con le procedure ivi previste; le varianti di cui al comma 5 dell'articolo 15 della l.r. 34/1992 sono altresì ammesse, qualora finalizzate alla riduzione delle previsioni di espansione delle aree edificabili, anche se incidenti sul dimensionamento globale del piano, fermo restando il rispetto degli altri parametri previsti dal medesimo comma 5”.*

Pertanto alla luce della nuova destinazione proposta si riporta di seguito la classificazione della zona “verde privato” ai sensi del PRG del Comune di Fano.

In base al **vigente P.R.G.** si assegna al sito in oggetto di modifica la classificazione di **zona VP – “Zone a verde privato”** di cui all'art. 22 delle N.T.A.

Le aree a verde privato (VP) comprendono le aree verdi intercluse di particolare valore naturale e paesaggistico o per le quali esiste l'esigenza alla conservazione di proprietà ed uso privato. Comprende altresì superfici pertinenziali inedificate per le quali si rende opportuna la conservazione dello stato di fatto che garantisca il mantenimento di particolari allineamenti o preservi l'alternanza edificato/non edificato.

All'interno delle aree classificate a verde privato è vietata qualsiasi nuova edificazione, fatta eccezione per l'installazione di arredi quali panchine, fontane, vasche, uccelliere e gli interventi pertinenziali di cui **all'art. 60 bis*** del Regolamento Edilizio Comunale.

In questi ambiti è prescritto il mantenimento delle alberature e del verde esistente, in essi è obbligatoria la manutenzione al fine di preservare le caratteristiche dei luoghi ed il loro rapporto con l'ambiente circostante.

Ai sensi del DM 1444/1968 queste aree sono assimilabili alle zone B.

In conclusione si precisa che tale modifica riduce il potenziale edificatorio, non introduce nuove previsioni insediative o infrastrutturali e non comporta aumento degli standard pubblici urbanistici.