



COMUNE DI FANO

Provincia di Pesaro e Urbino

ORIGINALE
DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE
Nr. 405 Del 27/08/2026

OGGETTO:

APPROVAZIONE VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PRG2023 VIGENTE, AI SENSI DEL COMBINATO DISPOSTO DELL'ART. 33 c.12 DELLA L.R. 19/2023 E DEGLI ARTT. 15 c. 5 E 30 DELLA L.R. 34/92 E SS.MM.II, DI MODIFICA ZONIZZAZIONE DA "D3" (Zone a carattere turistico-alberghiero) A "VP" (Zone a verde privato) -VIA BUONICONTRI LOC. TORRETTE (V23-002)

L'anno Duemilaventisei, il giorno Ventisette del mese di Agosto dalle ore **08:40** 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:

APPROVAZIONE VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PRG2023 VIGENTE, AI SENSI DEL COMBINATO DISPOSTO DELL'ART. 33 c.12 DELLA L.R. 19/2023 E DEGLI ARTT. 15 c. 5 E 30 DELLA L.R. 34/92 E SS.MM.II, DI MODIFICA ZONIZZAZIONE DA "D3" (Zone a carattere turistico-alberghiero) A "VP" (Zone a verde privato) -VIA BUONICONTRI LOC. TORRETTE (V23-002)

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che:

- in data 18/06/2026 con Delibera di Giunta Comunale n. n. 280, è stata adottata la “VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PRG2023 VIGENTE, AI SENSI DEL COMBINATO DISPOSTO DELL'ART. 33 c.12 DELLA L.R. 19/2023 E DEGLI ARTT. 15 c. 5 E 30 DELLA L.R. 34/92 E SS.MM.II, DI MODIFICA ZONIZZAZIONE DA "D3" (Zone a carattere turistico-alberghiero) A "VP" (Zone a verde privato) -VIA BUONICONTRI LOC. TORRETTE (V23-002)”.

RIBADITO che:

- la proposta di variante in oggetto riguarda un'area localizzata nel Comune di Fano in loc. Torrette – via Buonincontri, identificata al Catasto Terreni al foglio 109, particella 396 (come da elaborati grafici allegati alla DGC n. 280/2026);

- dalla relazione tecnica, allegata, si evince che la richiesta “è finalizzata a modificare la destinazione urbanistica dell'area, 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. ... 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.”

- la proposta consiste in una modifica della zonizzazione da “D3” (Zone a carattere turistico-alberghiero) a “VP” (Zone a verde privato), per una superficie di circa 431 mq;

- la proposta di variante in oggetto, si configura pertanto come variante non sostanziale al PRG2023 vigente, poiché non incide sul dimensionamento globale dei PRG, riduce il carico insediativo e non modifica la dotazione degli standard complessivi 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).

VISTA la nota PEC prot. n. 61198 del 26/06/2026(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. 280 del 18/06/2026 e degli elaborati costituenti la variante in oggetto.

DATO ATTO che dell'adozione della Delibera di Giunta Comunale n. 280 del 18/06/2026, è stata data notizia anche mediante pubblicazione degli atti nel sito WEB del Comune di Fano <https://www.comune.fano.pu.it/Amministrazione-Trasparente/Pianificazione-e-governo-del-territorio/Varianti-e-Piani-Attuativi-Piano-Regolatore-Generale-PRG> alla voce [AVVISI in pubblicazione](#)

VISTE:

- la nota PEC acquisita agli atti con prot. n. 72281 del 28/07/2026, con cui il Presidente della Provincia di Pesaro e Urbino ha comunicato che in data 23/07/2026 ha preso atto della proposta formulata dal Servizio 3 della Provincia stessa, con relazione istruttoria prot. 31494 del 16/07/2026, circa la mancanza di osservazioni in merito alla variante in oggetto, ai sensi dell'art. 30 comma 3 L.R. 34/1992 e s.m.i. (vedi **Allegato A** alla presente deliberazione);

- la certificazione del Funzionario E.Q. - U.O.C. Servizi Interni - Ufficio Archivio Protocollo e Albo, prot. n. 80354 del 24/08/2026 (vedi **Allegato B** alla presente deliberazione), con la quale viene attestato:

“- che la pubblicazione è regolarmente avvenuta “ADOZIONE VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PRG2023 VIGENTE, AI SENSI DEL COMBINATO DISPOSTO DELL'ART. 33 c. 12 DELLA L.R. 19/2023 E DEGLI ARTT. 15 c. 5 E 30 DELLA L.R. 34/92 E SS.MM.II, DI MODIFICA ZONIZZAZIONE DA D3 (Zone a carattere turistico-alberghiero) A VP (Zone a verde privato) - VIA BUONICONTI. LOC. TORRETTE (V23-002)”;

- che l'avviso è stato pubblicato per 50 giorni interi e consecutivi dal 30/06/2026 al 19/08/2026 compreso;

- che alla data di scadenza per la presentazione delle osservazioni, fissata per il giorno 19/08/2026 compreso, non è pervenuto all'Ente nessun riscontro/reclamo.”

RIBADITO che:

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

RICHIAMATO che:

- in esito all'indizione della conferenza di servizi, per l'ottenimento di pareri e nulla osta in merito alla variante in oggetto, è stato redatto il Verbale di conclusione positiva (Allegato **I** alla D.G.C. n. 280 del 18/06/2026, di adozione) comprensivo dei seguenti pareri espressi, allegati al suddetto verbale:

- **Parere Ministero delle infrastrutture e dei trasporti - Capitaneria di porto – Guardia Costiera, Servizio Personale Marittimo/Attività Marittime e Contenzioso - Sezione Demanio e Contenzioso**, acquisito in data 14/04/2026 con prot. n. 35211, esprime quanto segue:

“(omissis) ...quest'Autorità Marittima, nel valutare la documentazione tecnica all'uopo prodotta dalla società richiedente, ritiene non necessario rilasciare il proprio nulla osta ex articolo 55 del codice della navigazione in quanto l'intervento edilizio che qui si propone risulta afferente ad una modifica non sostanziale al PRG vigente consistente nel cambio di zonizzazione da “D3” (zone a carattere turistico alberghiero) a “VP” (zone a verde privato), non prevedendo, come peraltro descritto nella relazione tecnica datata 7.4.2026, nuove previsioni insediative e/o infrastrutturali ovvero nuove edificazioni, fatta eccezione per l'installazione di arredi quali panchine, fontane, vasche, uccelliere e gli interventi pertinenziali di cui all'articolo 60 bis del Regolamento Edilizio Comunale.”

- **Parere RFI – Rete Ferroviaria Italiana**, acquisito in data 16/04/2026 con prot. n. 35952, esprime quanto segue:

“(omissis) ... si esprime parere favorevole di massima alla Variante al PRG del Comune di Fano,

nell'ottemperanza delle seguenti prescrizioni/integrazioni:

- a) Lungo i tracciati delle linee ferroviarie vige il limite di inedificabilità per una fascia di rispetto di 30 mt dalla più vicina rotaia (ai sensi dell'art. 49 del DPR 753/80), per cui qualsiasi intervento di ampliamento o realizzazione di nuovi manufatti o opere di urbanizzazione che ricada in tale area dovrà essere subordinato al rilascio di autorizzazione in deroga da parte di questa S.O. ai sensi del DPR 753/80.*
- b) Non potranno essere autorizzate nuove costruzioni o ampliamenti a destinazione d'uso residenziale a destinazione d'uso residenziale nella fascia di vincolo della ferrovia (30 mt dalla più vicina rotaia);*
- c) Eventuali nuovi edifici a destinazione d'uso commerciale (esclusa la destinazione uffici) dovranno essere situati ad una distanza non inferiore a 20 mt dalla più vicina rotaia;*
- d) Non verranno ammessi cambi di destinazione d'uso che comportino limiti più restrittivi per la componente rumore e vibrazioni;*
- e) All'interno della fascia di vincolo ferroviario non sarà autorizzata la costruzione di edifici che, ai sensi della normativa acustica vigente, sono classificati come ricettori sensibili (scuole, ospedali, case di cura, etc.);*
- f) Tutti gli interventi di nuova viabilità/opere di urbanizzazione all'interno della fascia di vincolo, confinanti con il tracciato ferroviario, dovranno prevedere un'adeguata recinzione con caratteristiche conformi agli standard di sicurezza di RFI. La recinzione dovrà posizionarsi sul confine ferroviario e, in termini generali, dovrà essere costituita da cordolo in cemento armato di altezza non inferiore a cm 50 (rispetto alla quota terreno lato sede proprietà privata) con sovrastanti pannelli in "orsogrill", realizzata in tratti di metri 10 intercalati da distacchi di cm 5 con doppio paletto, senza punte rivolte verso l'alto, con altezza minima totale di metri 2,00 lato quota terreno proprietà privata. Il cordolo in cemento armato dovrà essere munito di fori di diametro minimo di mm 50 posti ad interasse di ml 5 circa per lo smaltimento a valle delle acque provenienti dalla sede ferroviaria.*
- g) In conformità ai dettami del DPR 753/80, le sorgenti luminose non dovranno interferire in alcun modo con la regolarità della circolazione ferroviaria; gli impianti di illuminazione, le alberature/vegetazione presenti e di futura messa a dimora dovranno rispettare le disposizioni di cui agli art. 39 e 52 del DPR 753/80.*
- h) 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;*
- i) In prossimità del confine ferroviario non potranno essere installati teli ombreggianti /frangivento;*
- j) Tutte le acque superficiali dovranno essere convogliate al di fuori della sede ferroviaria;*
- k) Eventuali opere di attraversamento/parallelismo della sede ferroviaria, compresi nuovi sottoservizi acqua/luce/gas/telecomunicazioni, dovranno essere sempre preventivamente autorizzate da questa S.O., dietro esame di specifici elaborati tecnici di dettaglio (relazione tecnica, planimetria, sezioni, particolari costruttivi) e disciplinati da apposita convenzione tra le Parti, recante norme e obblighi di gestione e manutenzione nonché gli oneri economici a carico del richiedente.*

La Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. si riserva la facoltà di dare eventuali ulteriori prescrizioni in corso d'opera che si dovessero rendere necessarie per evitare danni all'infrastruttura e garantire la sicurezza dell'esercizio ferroviario.

La presente non costituisce autorizzazione in deroga. ”

- **Parere REGIONE MARCHE - Direzione Protezione Civile e Sicurezza del Territorio - Settore Genio Civile Marche Nord**, acquisito in data 21/04/2026 con prot. n. 37611, nella parte conclusiva, esprime quanto segue:

“(omissis) ... Per quanto sinora esposto, 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 dai Criteri tecnici approvati con D.G.R.53/2014, in relazione al combinato disposto dell’art. 31 e 33 comma 10 della L.R. Marche n. 19/2023, con le seguenti indicazioni e prescrizioni:

- Il rispetto delle indicazioni prescrittive identificate dal GIZC con particolare riferimento alle NTA e alle indicazioni ivi contenute nel Piano di Gestione Integrata delle Zone Costiere.

- Eventuali interventi pertinenziali previsti dall’art.60bis del REC comunale dovranno essere comunicati al Comune di Fano e realizzati in conformità alle NTC 2018. Le acque meteoriche dovranno essere regimate in modo da evitare infiltrazioni nel terreno e convogliate verso il corpo recettore, prevedendo preferibilmente il mantenimento di una copertura erbacea continua.*

Le sopra esposte indicazioni e prescrizioni dovranno essere esplicitamente richiamate nell’atto di approvazione della Variante.

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

- con Determinazione del Dirigente del Servizio 3 della Provincia di Pesaro e Urbino, n. 792 del 09/06/2026, assunta agli atti il 11/06/2026 - prot. 55836 (Allegato J alla D.G.C. n. 280 del 18/06/2026, di adozione), la Provincia in qualità di Autorità Competente, ha escluso la variante in oggetto dalle procedure di VAS.

STABILITO che la proposta di variante in oggetto è costituita dagli elaborati elencati nella parte dispositiva del presente atto deliberativo e della delibera di adozione D.G.C. n. 280 del 18/06/2026 ed allegati a quest’ultima deliberazione.

VERIFICATO che la presente proposta è conforme alla classificazione acustica del territorio comunale, approvata con delibera di consiglio comunale n. 387 del 15/12/2005 e successivi adeguamenti di cui alla delibera di consiglio comunale n. 26 del 12/02/2009 e delibera di consiglio comunale n. 194 del 18/12/2025, ai sensi dell’art. 8 della L.R. n. 28/2001;

VISTO il PRG2023 approvato con D.C.C. n. 195 del 18/12/2025;

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 tecnico operative 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 e che il presente atto comporta riflessi indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente in quanto trattasi di variante urbanistica al PRG;

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 26.08.2026, favorevole;
- parere di regolarità contabile della Dirigente del Settore Servizi Finanziari Dott.ssa Daniela Mantoni in data 26.08.2026, favorevole.

Ad unanimità di voti palesemente espressi

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 DARE ATTO che il Presidente della Provincia di Pesaro e Urbino, con nota acquisita al prot. n. 72281 del 28/07/2026, ha comunicato che in data 23/07/2026 ha preso atto della proposta formulata dal Servizio 3 della Provincia, con relazione istruttoria prot. 31494 del 16/07/2026, circa la mancanza di osservazioni in merito alla variante in oggetto, ai sensi dell'art. 30 comma 3 L.R. 34/1992 e s.m.i.;

3) di APPROVARE la “VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PRG2023 VIGENTE, AI SENSI DEL COMBINATO DISPOSTO DELL'ART. 33 c.12 DELLA L.R. 19/2023 E DEGLI ARTT. 15 c. 5 E 30 DELLA L.R. 34/92 E SS.MM.II, DI MODIFICA ZONIZZAZIONE DA "D3" (Zone a carattere turistico-alberghiero) A "VP" (Zone a verde privato) -VIA BUONICONTRI LOC. TORRETTE (V23-002)”, costituita dai seguenti elaborati in formato digitale, già allegati alla D.G.C. n. 280 del 18/06/2026, di adozione:

1. A - RELAZIONE TECNICA-URBANISTICA

2. B - RELAZIONE VINCOLISTICA
3. C - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
4. D - TAVOLA GRAFICA - P01
5. E - TAVOLA GRAFICA - R01
6. F - RELAZIONE GEOTECNICA
7. G - RELAZIONE COMPATIBILITA' IDRAULICA
8. H - RELAZIONE_Rapporto Preliminare di screening semplificato

4) di RIBADIRE che la presente variante è stata esclusa dalla VAS con Determinazione del Dirigente del Servizio 3 della Provincia di Pesaro e Urbino, n. 792 del 09/06/2026, assunta agli atti il 11/06/2026 - prot. 55836 (Allegato **J** alla D.G.C. n. 280 del 18/06/2026, di adozione), la Provincia in qualità di Autorità Competente, ha escluso la variante in oggetto dalle procedure di VAS;

5) di RIBADIRE che la presente variante è conforme alla classificazione acustica del territorio comunale, approvata con delibera di consiglio comunale n. 387 del 15/12/2005 e successivi adeguamenti di cui alla delibera di consiglio comunale n. 26 del 12/02/2009 e delibera di consiglio comunale n. 194 del 18/12/2025, ai sensi dell'art. 8 della L.R. n. 28/2001;

6) 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, acquisito in data 21/04/2026 con prot. n. 37611, così come riportato in premessa;

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

8) 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;

9) di DARE ATTO che avverso 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 del Consiglio di Stato ai sensi del D.P.R. 24.11.1971 n. 1199 e s.m.i..

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. **405** del **27/08/2026** sarà pubblicata all'Albo Pretorio.

Diventerà esecutiva trascorsi dieci giorni dalla data di pubblicazione ai sensi dell'art. 134 comma 3° del D. Lgs. n. 267/2000.

L'incaricato dell'ufficio segreteria
Raffaella Portinari Glori