



COMUNE DI FANO

PROVINCIA di PESARO - URBINO

Settore Urbanistica - Pianificazione Territoriale

VARIANTE NON SOSTANZIALE ai sensi dell'art.33 della L.R.19/2023 e dell'art.15 c.5 della L.R.34/92 al PRG2023 vigente per l'attuazione della zona industriale di Bellocchi ex comparti ST5_P37 e ST5_P76 con suddivisione in tre comparti autonomi (A-B-C) e attuazione delle opere di urbanizzazione comuni (comparto 0) ai sensi dell'art.30 della L.R.34/92-V368

Richiedente :

**CONSORZIO PER L'URBANIZZAZIONE
DEL COMPARTO EDIFICATORIO CON
DESTINAZIONE PRODUTTIVA SITO IN
COMUNE DI FANO LOCALITÀ "TORNO"**

Tav. :

-

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

Progettisti :

STUDIO ASSOCIATO INGEGNERIA
61032 Fano - Via del teatro, 8

Dott. Arch. MARIA ELENA PIERINI
61032 Fano - C.so Matteotti, 119

Dott. Ing. THOMAS POLIDORI
61100 Pesaro - Via Giusti, 35

Dott. Ing. FABIO TOMBARI

Dott. Ing. STEFANO ANSUINI

Geom. LUCIANO PIERINI
61032 Fano - C.so Matteotti, 119

Geom. MARCO POLIDORI
61100 Pesaro - Via Foscolo, 29

Data :

NOVEMBRE 2024

Aggiornamento :

MAGGIO 2026

Scala :

Comune di Fano
Provincia di Pesaro-Urbino

**VARIANTE NON SOSTANZIALE AI SENSI DELL'ART. 33 DELLA L.R. 19/2023
E DELL'ART.15 C. 5 DELLA L.R. 34/92 AL PRG2023 VIGENTE PER
L'ATTUAZIONE DELLA ZONA INDUSTRIALE DI BELLOCCHI – EX
COMPARTI ST5_P37 E ST5_P76 - CON SUDDIVISIONE IN TRE COMPARTI
AUTONOMI (A-B-C) E ATTUAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE
COMUNI (COMPARTO 0) AI SENSI DELL'ART. 30 DELLA L.R. 34/92 – V368**

PIANO ATTUATIVO DELLE OPERE COMUNI - COMPARTO 0

Richiedente; CONSORZIO PER L'ATTUAZIONE DEL COMPARTO CON DESTINAZIONE
PRODUTTIVA IN COMUNE DI FANO LOCALITA' TORNO

:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- Agg. Maggio 2026

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1- PRESCRIZIONI GENERALI

Le presenti Norme di Attuazione disciplinano l' edificazione della Zona Industriale di Bellocchi – dei comparti PN 05-PA e AT 104-PA (ex i ST5_P37 e ST5_P76) suddivisi tre comparti unitari (A-B.-e C) ed attuazione delle opere di urbanizzazione comuni (Comparto 0) in conformità alle prescrizioni ed indicazioni delle NTA. del Piano Regolatore Generale e del Regolamento Edilizio Comunale.

Per quanto non diversamente specificato dalle presenti N.T.A. si intendono valide le NTA del PRG del Comune di Fano e approvato in via definitiva con Delibera Consiliare n. 195 del 18/12/2025 ed il REC del Comune di Fano, vigente alla data dell'approvazione definitiva

Qualora al momento della presentazione dei Piani Attuativi dei comparti A – B – C e/o nel periodo di loro validità risultassero vigenti normative di PRG diverse dalle attuali, sarà facoltà dei richiedenti titoli edilizi di applicare le normative ora vigenti e qui indicate o quelle intervenute successivamente.

Art. 2 - VALORE NORMATIVO DEL PIANO

- Hanno valore vincolante la individuazione dei tre comparti (A,B,C) rappresentata nella tav. 6 –Planimetria di Progetto.
- Hanno valore vincolante le superfici della zona omogenea D1 e della ST dei tre comparti riportate nella tabella che segue;

comparto	Superfici comparto (mq)	Zona omogenea D1 (mq)	Zona omogenea B1 (mq)	ST D1 (mq)	ST B1 (mq)	ST Comparto Mq
A	219.067	112.905	=	56.443	=	56.443
B	129.932	77.695	2.842	38.834	284	39.118
C	194.772	99.735	3.133	48.951	313	49.264
O	42.697	=	=	=	=	=
Totale	586.468	290.335	5.975	144.228	597	144.825

Hanno inoltre valore vincolante le seguenti modalità di intervento e le relative tempistiche.

- Approvazione e convenzionamento da parte del Consorzio Torno del comparto 0 per la realizzazione delle opere comuni ai tre comparti autonomi;
- Affidamento ed inizio dei lavori per la realizzazione del comparto 0 da parte del Consorzio Torno;
- Solo dopo l'inizio dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione del comparto 0, i comparti autonomi A, B, e C potranno presentare la richiesta di ciascun piano attuativo separatamente, anche in tempi diversi e procedere al rispettivo convenzionamento per la esecuzione delle opere di urbanizzazione interne a ciascun comparto.
- Solo dopo l'inizio dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dei rispettivi comparti, i soggetti attuatori potranno presentare richiesta di T.U. o PDC. dei fabbricati produttivi, industriali e/o artigianali .
- Il rilascio della prima agibilità di qualsiasi costruzione di qualsiasi comparto è subordinato al completamento e collaudo di tutte le opere di urbanizzazione del comparto "0";
- Il rilascio della prima agibilità di qualsiasi costruzione di qualsiasi comparto è subordinato all'attivazione del Piano di monitoraggio previsto per il comparto "0" e per il comparto di appartenenza dell'immobile.
- Il rilascio della prima agibilità di qualsiasi costruzione di qualsiasi comparto è altresì subordinato al completamento e presa in carico da ASET spa. del collegamento della rete idrica tra il nodo idraulico 55013 ed il nodo idraulico 48062 (rif ID Aset zona industriale esistente) incluso il tratto previsto all'interno del comparto A.
- Il rilascio di ciascuna agibilità è subordinato alla realizzazione dei collegamenti viari e dei servizi tecnologici necessari per la sua funzionalità.
- la rete fognate acque luride è progettata e dimensionata, oltre che per la raccolta e convogliamento delle acque civili , ed assimilabili, di tutti i fabbricati produttivi previsti;, anche per una portata di acque di lavorazione limitata a 30 l/sec per ciascuno dei tre comparti autonomi A,B,C.; i singoli Piani attuativi dovranno rispettare tale valore imponendo che .gli eventuali insediamenti di attività che producano scarichi di acque di lavorazione non compatibili con la disponibilità assegnata di cui sopra provvedano a soluzioni autonome per lo smaltimento delle acque in eccesso.

- La rete fognaria acque meteoriche dell'intero progetto, comprese strade e parcheggi pubblici e piazzali interni ai lotti ai sensi dell'art. 42 punto 4 del Piano di Tutela delle Acque Regionale non prevede trattamenti di lavaggio o di prima pioggia, qualora nei piazzali interni ai lotti si svolgano attività che possono comportare il rischio significativo di dilavamento di sostanze prioritarie, pericolose prioritarie o di sostanze in grado di determinare effettivi pregiudizi ambientali, come specificato nello stesso art. 42 del PTA, le acque meteoriche di prima pioggia, raccolte in tali piazzali dovranno essere considerate come acque reflue di lavorazione e quindi opportunamente separate dalle altre meteoriche e trattate prima di essere immissione nella rete fognaria acque luride di lottizzazione o disperse nelle altre modalità previste da P.T.A. Regionale, .
- I piani attuativi dei singoli comparti dovranno rispettare l'obbligo di realizzazione di barriera naturale di filtro fonoassorbente tra i lotti edificabili e la preesistente edificazione limitrofa di tipo civile.
- nell'attuazione del comparto A dovrà attuata una fascia di rispetto di verde pubblico minima di 10 m. dall'argine del fosso della carrara nel tratto all'uscita della superstrada.
- Il progetto e la realizzazione dell'area di compensazione ambientale di 12 ettari e in particolare la zona umida dovranno essere previsti in concomitanza con l'inizio della fase di costruzione delle opere.
- L' area di compensazione ambientale esterna al comparto, al termine della sua realizzazione, sarà gestita direttamente dal Comune di Fano od indirettamente mediante affidamento che preveda la redazione del piano di gestione esecutivo ispirato all'individuazione delle misure di conservazione più efficaci per il mantenimento e lo sviluppo della biodiversità in situ , seguendo i principi base indicati nel presente Piano Attuativo.
- I Piani attuativi dei singoli comparti edificati dovranno di recepire le indicazioni di natura paesaggistica espresse nel parere della Soprintendenza archeologica, belle arti e paesaggio per le province di Ancona e Pesaro e Urbino facente parte integrante del presente Piano attuativo del Comparto "0"., e protocollato dal Comune di Fano in data 19/03/2026 al n. 26863.
- Sono prescrittivi tutti i pareri degli enti e servizi rilasciati per l'approvazione del P.A. e quelli della determina di Vas n. 576 del 22/04/26

Hanno valore indicativo e non prescrittivo.

La configurazione urbanistica interna di ciascun comparto come riportata negli elaborati che è da ritenersi puramente indicativa, e sarà definita in sede di presentazione dei singoli comparti.

In particolare potrà essere modificata:

- Il numero e la configurazione dei lotti, .
- La configurazione della viabilità veicolare e/o ciclopedonale interna a ciascun comparto
- La configurazione , ma non la Superficie totale, delle aree destinate a parcheggio;
- La configurazione delle aree a verde pubblico interne a ciascun comparto nel rispetto dell'obbligo delle schermature verso i nuclei residenziali esterni.

I lotti potranno comunque essere accorpati e/o suddivisi anche dopo l'approvazione di ciascun P. A. senza costituirne variante.

Agg. Maggio 2026

.