



COMUNE DI FANO

Provincia di Pesaro e Urbino

ORIGINALE
DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE
Nr. 358 Del 23/07/2026

OGGETTO:

ADOZIONE DI "VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PRG2023 VIGENTE, AI SENSI DEL COMBINATO DISPOSTO DELL'ART. 33 DELLA L.R. 19/2023 E DEGLI ARTT.15 C. 5 E 30 DELLA L.R. 34/92, PER L'ATTUAZIONE DELLA ZONA INDUSTRIALE DI BELLOCCHI - EX COMPARTI ST5_P37 E ST5_P76 - CON SUDDIVISIONE IN TRE COMPARTI AUTONOMI (A-B-C) OLTRE AL COMPARTO 0 (ZERO) RELATIVO ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE COMUNI (V368)" e DI "PIANO ATTUATIVO DEL COMPARTO 0 (ZERO) RELATIVO ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE COMUNI E PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE, AI SENSI DELL'ART. 33 DELLA L.R. 19/2023 E DEGLI ARTT. 15 C. 5 E 30 DELLA L.R. 34/92"

L'anno **Duemilaventisei**, il giorno **Ventitre** del mese di **Luglio** dalle ore **10:05** 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 Segretario Generale **Davide Giacomo Pratico'** che partecipa con funzioni di consulenza e di verbalizzazione.

OGGETTO:

ADOZIONE DI "VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PRG2023 VIGENTE, AI SENSI DEL COMBINATO DISPOSTO DELL'ART. 33 DELLA L.R. 19/2023 E DEGLI ARTT.15 C. 5 E 30 DELLA L.R. 34/92, PER L'ATTUAZIONE DELLA ZONA INDUSTRIALE DI BELLOCCHI - EX COMPARTI ST5_P37 E ST5_P76 - CON SUDDIVISIONE IN TRE COMPARTI AUTONOMI (A-B-C) OLTRE AL COMPARTO 0 (ZERO) RELATIVO ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE COMUNI (V368)" e DI "PIANO ATTUATIVO DEL COMPARTO 0 (ZERO) RELATIVO ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE COMUNI E PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE, AI SENSI DELL'ART. 33 DELLA L.R. 19/2023 E DEGLI ARTT. 15 C. 5 E 30 DELLA L.R. 34/92"

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che:

- in data 19/11/2024 – prot. 110458 è stata avanzata istanza di convocazione della Conferenza di Servizi per l'approvazione della variante ad oggetto: “VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PRG2023 VIGENTE, AI SENSI DELL'ART. 33 DELLA L.R. 19/2023 E DELL'ART.15 C. 5 DELLA L.R. 34/92, 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)”;

- gli elaborati sono stati acquisiti il 19/11/2024 - prot. 110490, in parte sostituiti il 10/12/2024 - prot. 117802 e prot. 118114 e il 23/12/2024 - prot. 122631 e successive integrazioni/sostituzioni del 14/05/2025 - prot. n. 47947, del 10/10/2025 - prot. n. 97779, del 21/10/2025 - prot. n. 101252, del 27/10/2025 - prot. n. 102967, del 19/02/2026 - prot. n. 16738.

EVIDENZIATO che:

- la proposta di variante in oggetto riguarda un'area localizzata nel Comune di Fano in loc. Torno, limitrofa alla esistente area produttiva di Bellocchi, destinata dal PRG2023 vigente all'ampliamento della zona produttiva stessa (come già previsto dal PRG2009);

- il PRG2023 vigente individua per l'attuazione di tale area i comparti PN-05 e AT-104-PA – ex-comparti ST5_P37 e ST5_P76 già individuati dal precedente PRG2009;

- i parametri urbanistici dei comparti oggetto di variante, desunti dalle schede dei comparti PN-05-BELLOCCHI PRODUTTIVO e AT-104-PA, di cui al PRG2023 vigente, approvato con Delibera di Consiglio Comunale 195 del 18/12/2025, sono i seguenti:

PN-05:Ex comparto ST5_P37 – COMPARTO PRODUTTIVO LOC. BELLOCCHI					
Sup. Territoriale STE (mq)	ST comparto (mq)	IT ST/STE (mq/mq)	Zona	Sup. zona omogenea (mq)	ST zona omogenea (mq)
577.402	142.772	0,25	B1	5.975	597

con refuso aggiornato					
			D1	284.457	142.175
			F3-Vg	168.370	
			VP**	7.273	
			F5_Stt**	2.212	
			F8**	35.732	
			F4-Ms	65.931	
			F7-Mc	7.670	

**valori riportati nella scheda dell'ex comparto ST5_P37, non quantificati nella scheda del PN-05

Il Comparto di cui alla presente scheda individua un'area produttiva di espansione in località Bellocchi, limitrofa all'area produttiva esistente.

Le previsioni avranno attuazione attraverso un Piano urbanistico attuativo, esteso all'intera area del Comparto unitario così come perimetrato nelle tavole di Piano.

(...) omissis

Le prescrizioni per la redazione del Piano Attuativo sono riportate interamente nella scheda del PN-05-BELLOCCHI PRODUTTIVO, approvata con DCC n. 195/2025.

AT-104-PA:Ex comparto ST5_P76 – COMPARTO PRODUTTIVO LOC. BELLOCCHI 2					
Sup. Territoriale STE (mq)	ST comparto (mq)	IT ST/STE (mq/mq)	Zona	Sup. zona omogenea (mq)	ST zona omogenea (mq)
11.872	2.968	0,25	D1	5.800	2.968
			F3-Vg	4.714	
			F4-Ms	1.358	

Il Comparto di cui alla presente scheda individua un area produttiva di espansione nell'ambito dell'ampliamento della zona industriale di Bellocchi.

Il Comparto deve realizzare il verde pubblico ed il parcheggio pubblico nelle quantità riportate in tabella.

L'attuazione delle previsioni è vincolata alle misure di mitigazione previste nella Valutazione di incidenza delle opere previste nel PRG approvata con Decreto della P.F. Valutazioni e Autorizzazioni Ambientali della Regione Marche n.70 del 08/07/2008.

(...) omissis

Le prescrizioni per la redazione del Piano Attuativo sono riportate interamente nella scheda comparto AT-104-PA, approvata con DCC n. 195/2025.

EVIDENZIATO che l'area oggetto di variante è soggetta ai seguenti vincoli:

- Vincoli di cui al D.Lgs. 42/2004:

- "FIUME METAURO" istituito con D.P.G.R. 668 del 03/02/1981

- "Zona della bassa valle del Metauro" istituito con D.M. 31/07/1985

- in parte "RIO DELLA CARRARA"- "FIUMI" D.Lgs.42/2004 art.142 lettera c) (ex Legge

n.431/85)

- Vincoli di PPAR:

- in parte Art. 60 - Corsi d'acqua - CAPO II - CATEGORIE DELLA STRUTTURA GEOMORFOLOGICA
- Area C - CAPO V - SOTTOSISTEMI TERRITORIALI
- Area V - CAPO V - SOTTOSISTEMI TERRITORIALI

- in parte Art. 73 - Aree ZSC - ZPS appartenenti alla Rete Natura 2000 - TITOLO VI - AREE PROTETTE ed in particolare:

- ZSC IT5310022 - Fiume Metauro da Pian di Zucca alla foce
- ZPS IT5310022 - Fiume Metauro da Pian di Zucca alla foce

- Art. 75 - Zone a vincolo speciale - TITOLO VII - VINCOLI E ZONE DI RISPETTO

- in parte Art. 76 - Fasce di rispetto stradale

- Art. 89 - Le pericolosità geologiche, idrogeologiche e geomorfologiche del PRG - TITOLO VIII - CAPO II - LE PERICOLOSITA' GEOLOGICHE, SISMICHE E IDRAULICHE:

- in parte G.1 - Pericolosità bassa
- in parte G.2 - Pericolosità media
- in parte G.3 - Pericolosità elevata per fattori geomorfologici
- in parte G.4 - Pericolosità molto elevata

- Art. 90 - La pericolosità sismica del PRG - TITOLO VIII - CAPO II - LE PERICOLOSITA' GEOLOGICHE, SISMICHE E IDRAULICHE:

- in parte S.2 - Pericolosità sismica locale media
- in parte S.3 - Pericolosità sismica locale elevata - per fattori geomorfologici
- in parte S.4 - Pericolosità sismica locale molto elevata

DATO ATTO che:

- la proposta consiste nelle seguenti richieste:

- stralcio dal comparto produttivo di un frustolo di terreno della superficie di mq. 3.628 distinto al CT al Foglio 129 con i mappali 399p, 412p, 334, 329 ubicato in posizione marginale, in adiacenza al canale Albani, in modo da non interferire con l'adiacente area ZSC e ZPS del Fiume Metauro e di conformare il perimetro del comparto ai confini catastali;
- approvazione di una variante non sostanziale al PRG2023 (ai sensi dell'art.33 c. 12.1° della L.R. 19/2023) per l'attuazione della zona industriale di Bellocchi - ex comparti ST5_P37 e ST5_P76 con suddivisione in tre comparti autonomi (A - B - C) oltre al Comparto 0 (zero) relativo alle opere di urbanizzazione comuni;
- approvazione del Piano Attuativo del Comparto 0 (zero) e attuazione delle opere di urbanizzazione comuni (Comparto 0);

- i parametri urbanistici complessivi, relativi al PN-05 variante, sono definiti e riportati nelle relazioni ed elaborati grafici allegati al presente atto deliberativo e di seguito riassunti:

PN-05-BELLOCCHI PRODUTTIVO - VARIANTE					
<i>Sup. Territoriale</i>	<i>ST comparto (mq)</i>	<i>IT ST/STE</i>	<i>Zona</i>	<i>Sup. zona omogenea (mq)</i>	<i>ST zona omogenea (mq)</i>

<i>STE (mq)</i>		<i>(mq/mq)</i>			
586.468 sup. catastale	144.825	0,25	B1	5.975	597
			D1	290.335	144.228
			F3-Vg	174.264	
			VP**	7.273	
			F5_Stt**	200	
			F8**	32.307	
			F4-Ms	68.601	
			F7-Mc	7.513	

- il PN-05 variante è proposto suddiviso in 3 sub-comparti produttivi (A-B-C) ed un comparto 0 (zero) relativo alle opere di urbanizzazione comuni ai comparti produttivi, contraddistinti dai seguenti parametri urbanistici:

SUB-COMPARTO A - PN-05 -BELLOCCHI PRODUTTIVO - VARIANTE					
<i>Sup. Territoriale STE (mq)</i>	<i>ST comparto (mq)</i>	<i>IT ST/STE (mq/mq)</i>	<i>Zona</i>	<i>Sup. zona omogenea (mq)</i>	<i>ST zona omogenea (mq)</i>
219.067	56.443	0,26	D1	112.905	56.443
			F3-Vg	59.338	
			VP	7.273	
			F5_Stt	80	
			F8	8.628	
			F4-Ms	26.922	
			F7-Mc	3.921	

SUB-COMPARTO B - PN-05 -BELLOCCHI PRODUTTIVO - VARIANTE					
<i>Sup. Territoriale STE (mq)</i>	<i>ST comparto (mq)</i>	<i>IT ST/STE (mq/mq)</i>	<i>Zona</i>	<i>Sup. zona omogenea (mq)</i>	<i>ST zona omogenea (mq)</i>
129.932	39.118	0,30	B1	2.842	284
			D1	77.695	38.834
			F3-Vg	25.186	
			VP	0	
			F5_Stt	80	

			F8	4.609	
			F4-Ms	18.303	
			F7-Mc	1.217	

SUB-COMPARTO C - PN-05 -BELLOCCHI PRODUTTIVO - VARIANTE					
<i>Sup. Territoriale STE (mq)</i>	<i>ST comparto (mq)</i>	<i>IT ST/STE (mq/mq)</i>	<i>Zona</i>	<i>Sup. zona omogenea (mq)</i>	<i>ST zona omogenea (mq)</i>
194.772	49.264	0,30	B1	3.133	313
			D1	99.735	48.951
			F3-Vg	60.231	
			VP	0	
			F5_Stt	40	
			F8	6.712	
			F4-Ms	23.376	
			F7-Mc	1.545	

SUB-COMPARTO 0 (ZERO) - PN-05 -BELLOCCHI PRODUTTIVO - VARIANTE					
<i>Sup. Territoriale STE (mq)</i>	<i>ST comparto (mq)</i>	<i>IT ST/STE (mq/mq)</i>	<i>Zona</i>	<i>Sup. zona omogenea (mq)</i>	<i>ST zona omogenea (mq)</i>
42.697	-	-	B1	0	-
			D1	0	-
			F3-Vg	29.509	-
			VP	0	-
			F5_Stt	0	-
			F8	12.358	-
			F4-Ms	0	-
			F7-Mc	830	-

- dalla relazione tecnica e dallo schema di convenzione, si evince che le opere di urbanizzazione del comparto comune “0” oggetto della convenzione attuativa comprendono:

- “a) La mitigazione ambientale con la realizzazione di una vasta zona umida, la pulizia e manutenzione del tracciato a monte della superstrada del fosso demaniale della Carrara (altrimenti detto “fosso della Buldrina”),*
- b) La realizzazione del nuovo tratto del fosso della Carrara dalla superstrada al Canale Albani all'interno del comparto 0;*

- c) La realizzazione della rotatoria sullo svincolo della superstrada, la strada di collegamento ai comparti "A", "B" e "C" con le relative rotatorie;
- d) La realizzazione della rete fognaria acque per il collegamento ai tre comparti A, B, C;
- e) Il collegamento della rete fognaria al depuratore comunale all'esterno del comparto;
- f) La realizzazione della rete fognaria acque meteoriche e loro smaltimento con formazione di bacini di laminazione;
- g) La realizzazione della pubblica illuminazione;
- h) La realizzazione di tutte le canalizzazioni per allacciamenti delle utenze (energia elettrica, acquedotto, gas metano rete telefonica e fibra) fino all'inizio dei tre comparti autonomi.

Solo ad avvenuto convenzionamento del comparto "0" e dopo l'appalto delle relative opere di urbanizzazione, i proprietari dei terreni compresi nei comparti "A", "B" e "C" potranno, anche in tempi diversi, procedere alla richiesta del Piano Attuativo ed al successivo convenzionamento.

Con l'attuazione dell'area produttiva in oggetto vengono a risoluzione alcuni importanti problematiche legate alla intera zona produttiva di Bellocchi, così come previsto nella scheda di PRG PN-05:

- a) Il Fosso demaniale della Carrara che attualmente attraversa la zona industriale di Bellocchi con andamento sinuoso e irregolare e che ha dato luogo a frequenti esondazioni, sarà deviato per il tratto che va dalla Superstrada fino al recapito sul canale Albani realizzando un nuovo canale adeguatamente dimensionato e con tracciato rettilineo;
- b) Il Fosso della Carrara nel tratto a monte della Superstrada fino oltre la X Strada (fuori comparto) sarà oggetto di interventi di pulizia del tracciato.
- c) Nell'area di proprietà comunale individuata come V160 (area di mitigazione ambientale in loc. Serrata/Bellocchi) a monte della superstrada di ca 16 ha, ubicata a poca distanza dai due comparti e posta in adiacenza al Fosso della Carrara, è prevista la realizzazione una zona umida a carattere non permanente di circa 4 ha. di riqualificazione ambientale per l'incremento della biodiversità e quale misura di mitigazione ambientale.

In base a specifico "progetto" dettagliato sono previste vaste zone di prato incolto non sfalcato, siepi alberate a caducifoglie, bosco, macchie rade di alberi a cespuglio siepi di sempreverde ecc."

(vedi allegata tavola unica di variante - V368_ZI-Bellocchi_TU_PRG2023)

EVIDENZIATO che la proposta in oggetto è comprensiva dell'area a destinazione VP (Verde Privato) - identificata catastalmente al Foglio 116, particelle 156 e 411 - al fine di recuperare un mero errore cartografico relativo all'estensione del PN-05 vigente, mantenendo inalterati i parametri urbanistici di Superficie Totale (ST) e di Standard previsti dal PRG2023 approvato; pertanto la superficie Territoriale (STE) corretta è pari a 577.402 mq in luogo dei 575.768 mq indicati erroneamente.

ATTESO che:

- la proposta di variante in oggetto, si configura pertanto come variante non sostanziale al PRG2023 vigente, poiché non incide sul dimensionamento globale del 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).

RICHIAMATA la Conferenza di Servizi istruttoria, preliminare (indetta con nota di cui al prot. n. 65636 del 04/07/2024) svoltasi l'1/08/2024 ed il relativo verbale trasmesso, a tutti gli enti/servizi convocati, in data 14/11/2024 – prot. 109019 (**Allegato 01** al presente atto deliberativo);

DATO ATTO che ai fini dell'acquisizione dei pareri tecnici propedeutici all'approvazione della variante in oggetto ed allo svolgimento delle procedure di Verifica di Assoggettabilità a VAS e di Verifica di Assoggettabilità a VIA è stata indetta una conferenza di servizi - in forma simultanea in modalità sincrona - ai sensi dell'art. 14-bis, comma 7, e 14-ter della Legge n. 241/1990 - per acquisizione pareri tecnici ai fini dell'approvazione della variante e svolgimento delle procedure di Verifica di Assoggettabilità a VAS e di Verifica di Assoggettabilità a VIA.

VISTI:

- l'avvio del procedimento relativo alla procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS, da parte del Servizio 3 della Provincia di Pesaro e Urbino, in qualità di Autorità competente, acquisito in data 13/06/2025 – prot. n. 58496 (**Allegato 02** al presente atto deliberativo);

- il **mancato avvio del procedimento** relativo alla procedura di **Verifica di Assoggettabilità a VIA**, da parte del Servizio 3 della Provincia di Pesaro e Urbino, in qualità di Autorità competente, acquisito in data 17/06/2025 – prot. n. 59726 (**Allegato 03** al presente atto deliberativo), in relazione al quale, in sede di conferenza di servizi del 24/06/2025, è stato stabilito che il procedimento di VIA potrà essere attivato prima dell'approvazione della variante urbanistica in modo da poter recepire le eventuali prescrizioni derivanti dal procedimento stesso (Verbale CdS 1 - **Allegato 04** al presente atto deliberativo).

RICHIAMATE inoltre:

- la conferenza di servizi (indetta con nota di cui al prot. n. 51825 del 23/05/2025) svoltasi il 24/06/2025 ed il relativo verbale di sospensione dei lavori della conferenza, trasmesso con prot. n. 72978 del 28/07/2025 (Verbale CdS 1 - **Allegato 04** al presente atto deliberativo);

- la conferenza di servizi (indetta con nota di cui al prot. n. 103903 del 29/10/2025) svoltasi il 25/11/2025 ed il relativo verbale di sospensione dei lavori della conferenza, trasmesso con prot. n. 19081 del 26/02/2026 (Verbale CdS 2 - **Allegato 05** al presente atto deliberativo);

- la conferenza di servizi (indetta con nota di cui al prot. n. 19081 del 26/02/2026) svoltasi il 19/03/2026 ed il relativo verbale di sospensione dei lavori della conferenza (Verbale CdS 3 - **Allegato 06** al presente atto deliberativo);

- la conferenza di servizi (indetta con nota di cui al prot. n. 28443 del 24/03/2026)svoltasi il 27/03/2026

ed il relativo verbale conclusivo dei lavori della conferenza (Verbale CdS 4 - **Allegato 07** al presente atto deliberativo).

EVIDENZIATO che in esito all'indizione della suddette conferenze di servizi, tutti i pareri espressi sono contenuti ed allegati ai verbali sopra indicati, in particolare:

- la REGIONE MARCHE - Servizio Tutela, Gestione, Assetto del territorio – Settore Genio Civile Marche Nord, ha espresso, ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/01 e s.m.i., parere n. 4088/25, favorevole con indicazioni e prescrizioni, acquisito con prot. 26893 del 19/03/2026, del quale si riporta l'estratto finale:

“(....)

Per quanto sopra esposto e considerato, in sede di valutazione finale si esprime parere favorevole in ordine alla compatibilità della variante non sostanziale al PRG vigente in argomento, 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 degli artt. 31 e 33 comma 10 della L.R. Marche n.19/2023, con le seguenti indicazioni e prescrizioni:

1. Per conseguire la compatibilità della trasformazione urbanistica proposta sotto il profilo idrologico-idraulico, andranno realizzate le misure di mitigazione del rischio idraulico descritte e rappresentate nella documentazione integrativa/sostitutiva resa disponibile per la conferenza di servizi nel sito del Comune di Fano, che sono comprese fra le opere di urbanizzazione in convenzione, così suddivise:

a) opere di urbanizzazione primaria interne al comparto “0”

b) opere di urbanizzazione primaria esterne al comparto “0”

2. In sede di progettazione esecutiva delle opere idrauliche, che interferiscono con il demanio idrico o ricomprese nella cosiddetta “fascia di servitù idraulica” in progetto, dovrà essere acquisita la preventiva autorizzazione ai fini idraulici, ai sensi del T. U. Regio Decreto n. 523/1904, di competenza di questa Autorità Idraulica.

3. Nell'ambito delle procedure di verifica di assoggettabilità a VIA delle opere idrauliche e di autorizzazione ai sensi del R.D. 523/1904, potranno essere richiesti ulteriori approfondimenti idrologici-idraulici e/o individuate soluzioni correttive/migliorative rispetto alle opere di mitigazione del rischio idraulico in progetto, comunque atte a riconfermare, nella condizione post-operam, un adeguato livello di sicurezza sul territorio interessato dalla trasformazione urbanistica in argomento e allo stesso tempo il non aggravamento delle attuali condizioni di rischio al contorno, senza pregiudicare la possibilità di un futuro adeguamento del settore di monte del Fosso della Carrara.

4. Nella progettazione di dettaglio del manufatto nel punto di confluenza del nuovo settore idraulico nel Canale Albani, andrà verificata la stabilità e la tenuta dei limitrofi rilevati spondali di quest'ultimo, nel rispetto delle disposizioni recate dal 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, prevedendo all'occorrenza appropriate opere di consolidamento, previo assenso della Ditta proprietaria.

5. Si anticipa sin d'ora che le opere idrauliche dovranno essere prese in carico dal Comune

di Fano o dal Consorzio degli interessati e trattate secondo quanto previsto dall'art. 8 ultimo comma del R.D. 523/1904.

6. Dovrà essere assicurata nel tempo la funzionalità, efficienza ed integrità sia del reticolo idrografico, compresi accessori, presente nel quadrante territoriale in cui ricade l'area di previsione urbanistica in argomento che di tutte le opere in progetto (nuovo canale, rete fognaria, opere di regimazione, di laminazione e drenanti), affinché non si manifestino restringimenti o intasamenti di alcun genere a scapito del regolare deflusso verso valle, ovvero a garanzia del corretto smaltimento delle acque per infiltrazione nei terreni, mediante periodici controlli, interventi di pulizia e manutenzione ed eventuali ripristini, con predisposizione di uno specifico piano di manutenzione che definisca le modalità di esecuzione e la cadenza temporale di tali operazioni, individuando i soggetti che dovranno farsene carico.

7. Come è noto in base ai "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 della L.R. 19/2023), l'accertamento finale in ordine all'applicazione delle disposizioni rivolte al perseguimento 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.

8. A supporto della progettazione esecutiva dei singoli interventi strutturali previsti nei comparti autonomi A-B-C andrà sviluppato uno specifico studio geologico, geotecnico e sismico, che preveda l'esecuzione di ulteriori indagini geognostiche e geofisiche da effettuarsi in sito 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, nel rispetto delle disposizioni recate dal D.M. 17 gennaio 2018 "Aggiornamento delle Norme Tecniche per le Costruzioni" e relativa Circolare esplicativa CS LL.PP. n.7/2019.

9. Andrà quindi definito il modello geologico e geotecnico del terreno fino alle profondità influenzate, direttamente o indirettamente dalla singola costruzione, in funzione delle indagini eseguite nell'area di intervento (cap. 6.2.1 e 6.2.2. delle NTC 2018), con elaborazione dei valori geotecnici caratteristici, mediante stima ragionata e cautelativa del valore del parametro per ogni stato limite considerato.

10. Nelle successive fasi di progettazione si dovrà inoltre tenere in debita considerazione quanto riportato al par.11 Considerazioni finali della Relazione Geologica parametrizzazione geotecnica e sismica (Ottobre 2024) svolta dal Geol. Mirco Calzolari, nonché nelle NTA del nuovo PRG di Fano, relativamente alle indagini e agli studi di approfondimento e dettaglio indicati per l'attuazione dell'area di previsione in narrativa, nonché i condizionamenti geologici e sismici, le limitazioni, le misure di mitigazione della pericolosità geomorfologica e/o idraulica.

11. Per il corretto dimensionamento delle strutture è raccomandabile una valutazione sui possibili effetti di "doppia risonanza", considerata la risposta sismica del terreno (frequenza e periodo fondamentale) in relazione alle frequenze di risonanza della tipologia edilizia del

singolo fabbricato in progetto.

12. In sede di progettazione esecutiva si raccomanda in particolare una più accurata verifica del coefficiente di sicurezza alla liquefazione alle profondità in cui si riscontrano terreni potenzialmente liquefacibili, in modo da esprimere il rischio di liquefazione in termini di fattore di sicurezza, considerando cautelativamente il livello della falda a quote superficiali.

13. Le fondazioni degli erigendi fabbricati andranno adeguatamente immorsate all'interno di terreni competenti, in grado di assicurare l'adeguata portanza alla struttura in elevazione, superando lo strato superficiale dei terreni di prevalente natura coesiva, soggetto a fenomeni di ritiro e rigonfiamento volumetrico in relazione alle variazioni di umidità stagionali e/o cicliche. Spetterà in ogni caso al progettista calcolatore strutturale la scelta dei sistemi di fondazione e il loro corretto dimensionamento nell'ambito della progettazione esecutiva, in relazione ai carichi di esercizio previsti e alle problematiche realizzative, in ottemperanza alla normativa tecnica vigente.

*Nel caso vengano apportate modifiche agli elaborati allegati al presente parere, andrà inoltrata apposita richiesta di riesame.” (parere allegato al Verbale CdS 3 - **Allegato 06** al presente atto deliberativo);*

- la SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI ANCONA E PESARO E URBINO, ha espresso parere favorevole con prescrizioni, acquisito con prot. 26863 del 19/03/2026, del quale si riporta l'estratto finale:

“(....)

questa Soprintendenza tenuto conto del carattere non sostanziale delle opere rappresentate, conferma il proprio parere di non assoggettamento a VAS e di nulla osta sulla variante al PRG, con la seguente prescrizione:

- La “Relazione illustrativa” sopra menzionata e unitamente le “NTA” dovranno specificare e meglio precisare che in fase di attuazione dei singoli comparti (A, B, C, 0) dovranno essere recepite tutte le indicazioni di natura paesaggistica e archeologica espresse nei pareri della Soprintendenza, qui di seguito elencanti e allegati, parte integrante delle NTA:

parere SABAP prot.9550-P del 31/07/2024;

parere SABAP prot. 9133-P del 24/06/2025.

Pertanto alla luce di quanto sopra esposto, si ricorda che i singoli Piani attuativi (Comparti edilizi A-B-C) nonché il Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione (Comparto 0) dovranno essere sottoposti allo specifico parere della Soprintendenza, per gli aspetti della tutela paesaggistica, ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii., al fine del rilascio dell'autorizzazione paesaggistica.

*Per quanto attiene alla specifica tutela archeologica si rammenta che tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere sottoposte alla procedura di Verifica dell'interesse archeologico, prevista dall'art. 41 del D.Lgs. n. 36/2023, come già indicato con il succitato parere prot. 9133-P del 24/06/2025.” (parere allegato al Verbale CdS 3 - **Allegato 06** al presente atto deliberativo);*

- ANAS – in sede di conferenza di servizi del 19/03/2026 – ha espresso il seguente parere:

“..dalla relazione trasportistica si evince che dalla rampa di uscita dello svincolo di

*Bellocchi, considerando il rettilineo di collegamento a quella che sarà la futura rotatoria, intercorrono 120 metri. Dall'esame delle condizioni più gravose che possono risultare nella fascia diurna, si è dimostrato che questo "sfogo" di 120 metri, nelle condizioni peggiori, consente una gestione del traffico all'interno di questa rampa e non va mai incidere sull'itinerario della E78 (Fano-Grosseto). In sostanza l'aspetto che si voleva approfondire era questo, se ne prende atto e si approva. Quindi, in sintesi, si esprime parere favorevole sulla proposta in essere." (estratto del Verbale CdS 3 - **Allegato 06** al presente atto deliberativo);*

EVIDENZIATO che:

- con Determinazione del Dirigente del Servizio 3 della Provincia di Pesaro e Urbino, n. 576 del 22/04/2026, assunta agli atti il 28/04/2026 - prot. 40188 (**Allegato 08** al presente atto deliberativo), la Provincia, in qualità di Autorità Competente, ha escluso la variante in oggetto dalle procedure di VAS, ai sensi dell'art. 12 c. 4 del D.Lgs. 152/06, con la seguente raccomandazione:

a) Al fine di rendere autonomo il piano di monitoraggio (PMA) rispetto alla procedura di verifica di assoggettabilità - adempimento non contemplato dalla normativa vigente - si ritiene opportuno suggerire la redazione di un documento distinto e separato dal rapporto preliminare, denominato "PMA", da integrare con le indicazioni fornite da ARPAM .

- la suddetta Verifica di Assoggettabilità a VAS comprende lo Screening di Valutazione di Incidenza (VINCA), la cui procedura si integra a quella di VAS ai sensi dell'art. 10 comma 3 del D.Lgs 152/06 e delle linee guida regionali di cui alle DGR n. 179/2025 e n. 1661/2020.

DATO ATTO che gli elaborati sono stati aggiornati sia in relazione ai pareri di enti e servizi che si sono espressi in sede di conferenza di servizi, che alla suddetto Provvedimento finale di Verifica di Assoggettabilità a VAS e sono stati acquisiti in data 20/07/2026 – prot. n. 69342 e in data 21/07/2026 – prot. n. 69572.

STABILITO che la proposta di variante in oggetto ed il Piano Attuativo del Comparto 0 (zero) sono costituiti dagli elaborati elencati nella parte dispositiva del presente atto, allegati alla presente deliberazione.

DATO ATTO 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.

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”*;
- la D.G.R. n. 36 del 22/01/2024 e s.m.i., *“Approvazione Linee Guida per la definizione dell'organizzazione e delle modalità di esercizio delle funzioni amministrative relative ai procedimenti disciplinati dalla Legge Regionale 9 maggio 2019, n. 11 - revoca della DGR 1600 del 21 dicembre 2004”*.

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 diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente in relazione all'attuazione del comparto 0 (zero) relativo alle opere di urbanizzazione comuni ai subcomparti attuativi A-B-C individuati dalla variante urbanistica al PRG, in oggetto;

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 21.07.2026, favorevole;

- parere di regolarità contabile della Dirigente del Settore Servizi Finanziari Dott.ssa Daniela Mantoni in data 21.07.2026, favorevole.

Con votazione unanime palesamente 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 **ADOTTARE**, nel rispetto delle prescrizioni impartite dagli enti ed uffici, la “VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PRG2023 VIGENTE, AI SENSI DEL COMBINATO DISPOSTO DELL’ART. 33 DELLA L.R. 19/2023 E DEGLI ARTT.15 C. 5 E 30 DELLA L.R. 34/92, PER L’ATTUAZIONE DELLA ZONA INDUSTRIALE DI BELLOCCHI - EX COMPARTI ST5_P37 E ST5_P76 - CON SUDDIVISIONE IN TRE COMPARTI AUTONOMI (A-B-C) OLTRE AL COMPARTO 0 (ZERO) RELATIVO ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE COMUNI (V368)” ed il “PIANO ATTUATIVO DEL COMPARTO 0 (ZERO) RELATIVO ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE COMUNI E PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE, AI SENSI DELL’ART. 33 DELLA L.R. 19/2023 E DEGLI ARTT. 15 C. 5 E 30 DELLA L.R. 34/92”, costituiti dai seguenti elaborati in formato digitale, allegati al presente atto deliberativo:

V368_ZI-Bellocchi_TU_PRG2023 – tavola unica di variante

ELABORATI URBANISTICI:

- TAV. 1 Proprietà
- TAV. 2 Rilievo
- TAV. 3 Case coloniche
- TAV. 4 Vista aerea
- TAV. 5 PRG vigente e proposto
- TAV. 6 Planimetria progetto
- TAV. 7 Zoning Comparto “0”
- TAV. 8 Zoning generale
- TAV. 9 Lottizzazione generale
- TAV.10 Aree oggetto di cessione
 - Relazione tecnico-illustrativa
 - Schema di convenzione
 - Norme Tecniche di Attuazione
 - Relazione geologica – geotecnica
 - Relazione tecnica mitigazione ambientale
 - Relazione tecnica invarianza idraulica
 - Relazione botanico - vegetazionale
 - Relazione paesaggistica
 - Schede degli ex edifici colonici presenti
 - Relazione impatto acustico

- Relazione clima acustico
- Piano di Monitoraggio
- Valutazione emissioni in atmosfera
- Verifiche idrauliche con allegati
- Piano di manutenzione e gestione OO UU

OPERE DI URBANIZZAZIONE COMPARTO (0):

- URB. 1 Inquadramento generale
- URB. 2 Viabilità - Planimetria d'insieme
- URB. 2a Viabilità - sezioni- particolari e segnaletica
- URB. 2b Rotatoria dello svincolo di ingresso
- URB. 2c Rotatorie di accesso ai comparti
- URB. 3 Mitigazione ambientale – planimetria generale
- URB. 3a Fosso della Carrara – stato di fatto - sezioni trasversali
- URB. 3b Area di mitigazione - planimetria e particolari
- URB. 4 Fosso della Carrara – stato di fatto – planimetria;e profili
- URB. 4/a Fosso della Carrara – deviazione – planimetria e particolari
- URB. 4/b Fosso della Carrara – deviazione – sezioni e profili
- URB. 4/c Fosso della Carrara – innesto sul Canale Albani -
- URB. 5 Rete idrica – planimetria generale
- URB. 5a Rete idrica – planimetria e particolari
- URB. 6 Fognatura nera – planimetria generale
- URB. 6a Fognatura nera interna al comparto “0”
- URB. 6b Fognatura nera esterna – planimetria e particolari
- URB. 6c Fognatura nera esterna - attraversamento canale Albani
- URB. 6d Fognatura nera esterna profilo longitudinale
- URB. 7 Fognatura meteoriche – planimetria generale
- URB. 7a Fognatura meteoriche – planimetria, profili e particolari
- URB. 8 Elettrificazione B.T. e M.T. – planimetria generale
- URB. 8a Elettrificazione B.T. e M.T. – planimetria, allaccio comparti e particolari
- URB. 9 Rete P.I. – planimetria generale
- URB. 9a Rete P.I. – quadri elettrici e schemi impianto
- URB. 9b Rete P.I. – planimetria, sezioni e particolari
- URB. 10 Rete gas metano – planimetria e particolari
- URB. 11 Rete telefonica e cablaggio – planimetria e particolari
- URB. 12 Verde pubblico e piste ciclabili - particolari ed essenze
- Relazione tecnico-illustrativa opere di urbanizzazione
- Relazione tecnica fognatura nera
- Relazione tecnica acque meteoriche
- Relazione di calcolo illuminotecnico
- Computo metrico estimativo opere primarie interne
- Computo metrico estimativo opere primarie esterne
- Elenco prezzi unitari opere interne
- Elenco prezzi unitari opere esterne
- Risposte finali a determina VAS 576-2026

3) di DARE ATTO che la variante ed il piano attuativo di cui al precedente punto 2) sono stati esclusi dalla VAS con Determinazione del Dirigente del Servizio 3 della Provincia di Pesaro e Urbino, n. 576 del 22/04/2026, la Provincia in qualità di Autorità Competente, ha escluso la variante in oggetto

dalle procedure di VAS (**Allegato 08** al presente atto deliberativo);

4) di DARE ATTO che la Verifica di Assoggettabilità a VAS comprende lo Screening di Valutazione di Incidenza (VINCA), la cui procedura si integra a quella di VAS ai sensi dell'art. 10 comma 3 del D.Lgs 152/06 e delle linee guida regionali di cui alle DGR n. 179/2025 e n. 1661/2020;

5) di DARE ATTO che il procedimento di Verifica di Assoggettabilità a VIA potrà essere attivato prima dell'approvazione della variante e del piano in oggetto, in modo da poter recepire le eventuali prescrizioni derivanti dal procedimento di verifica stesso, così come stabilito in sede di conferenza di servizi del 24/06/2025 (Verbale CdS 1 - **Allegato 04** al presente atto deliberativo);

6) di PRENDERE ATTO 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 parere n. 4088/25, così come allegato al verbale della Conferenza di Servizi svoltasi il 19/03/2026 (**Allegato 06** al presente atto deliberativo);

7) di DARE ATTO 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;

8) 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;

9) di DARE MANDATO all'U.O.C. Pianificazione Urbanistica e Demanio Marittimo - Settore Governo del Territorio, dell'aggiornamento della scheda del PN-05 in relazione alla proposta di variante di cui al precedente punto 2);

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 MANDATO al Dirigente del Settore - Settore Governo del Territorio, per tutti gli adempimenti relativi al perfezionamento della Convenzione Urbanistica relativa al Comparto 0 (zero), demandando allo stesso di apportare le modifiche e/o le integrazioni che potranno essere necessarie, fermo restando che non dovranno essere modificati gli aspetti sostanziali;

12) 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 del Consiglio di Stato ai sensi del D.P.R. 24.11.1971 n. 1199 e s.m.i..

Inoltre con separata ed unanime votazione palesamente espressa

DELIBERA

DI DICHIARARE il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134 comma 4 del D.L. n. 267 del 18.8.2000 al fine di procedere celermente alle fasi successive per l'approvazione definitiva ed attuazione.

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

Il Sindaco
Luca Serfilippi
F.to digitalmente

Il Segretario Generale
Davide Giacomo Pratico'
F.to digitalmente

La presente deliberazione della Giunta Comunale N. **358** del **23/07/2026** 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 23/07/2026

L'incaricato dell'ufficio segreteria
Raffaella Portinari Glori