



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. :

-

RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA

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 :

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

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Fano, approvato in via definitiva con Delibera Consiliare n. 195 del 18.12.2025, prevede la realizzazione di una vasta area produttiva di espansione in località Torno limitrofa alla esistente area produttiva di Bellocchi.

La nuova area produttiva era suddivisa in due comparti già definiti dalle schede del precedente PRG2009 come ST5_P37 e ST5_P76 ed ora nel PRG 2023 come **PN-05-PA** ed **AT-104-PA**.

1.- Comparto produttivo Loc. Bellocchi

definito dalla Scheda **PN-05 PA** (*ex ST5-P37*) della superficie complessiva di mq. 575.768 così suddiviso:

Superficie Comparto (mq)	SUL Comparto (mq)	UT SUL/Sup. Comparto	Zona	Sup. zona omogenea (mq)	SUL zona omogenea (mq)
575.768 (577.618 nella scheda ST5-P37)	142.772	0,25	B1	5.975	597
			D1	284.350	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 solo nella scheda comparto ST5_P37 non quantificati in scheda PN 05-PA**

Superficie comparto zona produttiva = mq. 575.768 – mq. 5.975 = mq. 569.793

2.- Comparto produttivo Loc. Bellocchi

dalla Scheda **AT-104 PA** della superficie complessiva di mq. 11.950 così suddiviso:

Superficie Comparto (mq)	SUL Comparto (mq)	UT SUL/Sup. Comparto	Zona	Sup. zona omogenea (mq)	SUL zona omogenea (mq)
11.872 (11.950 nella scheda ST5-P76)	2.968	0,25	D1	5.800	2.968
			F3-Vg	4.714	
			FA-Ms	1.358	

Dove le zone omogenee indicate sono definite nelle NTA del PRG Vigente:

La crisi economica che, a partire dagli anni 2007-2010, ha interessato il settore produttivo con conseguenti criticità di alcune imprese, la notevole estensione del comparto già ST5_P37 (ora PN 05-PA), la gravosità degli oneri posti a carico dei lottizzanti nonché la presenza del comparto già ST5_P76 (ora AT 104-PA) all'interno del comparto in parola, non hanno consentito finora di poter redigere e presentare una proposta di Piano Attuativo.

Negli ultimi tempi si sono manifestati, anche nel nostro territorio, cenni di ripresa del settore delle attività produttive ed una richiesta di lotti industriali liberi non più disponibili nella zona industriale di Bellocchi che risulta completamente edificata.

Per questi motivi, gli attuali proprietari delle aree comprese all'interno dei due comparti nell'intento di procedere con autonomia e gradualità alla realizzazione hanno richiesto al Comune di Fano:

- l'approvazione di una variante non sostanziale al PRG (art.33c. 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) e attuazione delle opere di urbanizzazione comuni (Comparto 0).

-nel contempo di stralciare dal nuovo comparto 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 molto marginale in adiacenza al canale Albani in modo da non interferire con l'adiacente area SIC del Fiume Metauro, e di conformare il perimetro del comparto ai confini catastali .

Con lo stralcio del frustolo di mq. 3.628 l'area costituita dai comparti ex ST5_P 37 e ST5_P76 riuniti ha una superficie reale di mq 585.940 mq e catastale di mq. 586.468; essa risulta ubicata a monte in adiacenza alla attuale vasta zona industriale di Bellocchi e ne costituisce la naturale continuazione e completamento.

L'area ha morfologia pianeggiante con quote comprese fra 27 e 33 n. s.l.m., il bordo S.E. dell'area segue il corso del canale Albani.

Le seguenti tabelle si riferiscono ai valori catastali per quanto attiene le superfici dei terreni

a) Accorpamento dei due comparti PN-05-PA7 e AT-104-PA

Superficie Comparto (mq)	ST Comparto (mq)	UT ST/Sup. Comparto	Zona	Sup. zona omogenea (mq)	ST zona omogenea (mq)
586.468	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	

b) Suddivisione del comparto unificato di mq. 585.940 reali e mq. 586.468 catastali in tre comparti autonomi (A-B-C) e un comparto comune (comparto 0);

Comparto produttivo Bellocchi "A"

Superficie Comparto (mq)	ST Comparto (mq)	UT ST/Sup. Comparto	Zona	Sup. zona omogenea (mq)	ST zona omogenea (mq)
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	

Comparto produttivo Bellocchi “B”

Superficie Comparto (mq)	ST Comparto (mq)	UT ST/Sup. Comparto	Zona	Sup. zona omogenea (mq)	ST zona omogenea (mq)
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	

Comparto produttivo Bellocchi “C”

Superficie Comparto (mq)	ST Comparto (mq)	UT ST/Sup. Comparto	Zona	Sup. zona omogenea (mq)	ST zona omogenea (mq)
194.772	49.264	0,25	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	

Nel comparto produttivo Bellocchi “C” dove sono attualmente presenti le vasche di decantazione limi collegato allo stabilimento lavorazione inerti della società LIM è prevista anche la possibilità della realizzazione di un Parco Fotovoltaico della superficie di circa 10 ha.

Comparto comune “0”

Superficie Comparto (mq)	SUL Comparto (mq)	UT SUL/Sup. Comparto	Zona	Sup. zona omogenea (mq)	SUL zona omogenea (mq)
42.697	=	=	B1	0	=
			D1	0	=
			F3-Vg	29.509	=
			VP	0	=
			F5-Stt	0	=
			F8	12.358	=
			F4-Ms	0	=
			F7-Mc	830	=

VERIFICA

comparto	Superfici comparto (mq)	ST comparto (mq)	UT ST/Sup comparto	Zona B1 (mq)	Zona D1 (mq)	Zona F3-Vg (mq)	Zona VP (mq)	Zona F5_SttT (mq)	Zona F8 (mq)	Zona F4-Ms (mq)	Zona F7-Mc (mq)
A	219.067	56.443	0,26	=	112.905	59.338	7.273	80	8.628	26.922	3.921
B	129.932	39.118	0,30	2.842	77.695	25.186	=	80	4.609	18.303	1.217
C	194.772	49.264	0,25	3.133	99.735	60.231	=	40	6.712	23.376	1.545
O	42.697	=	=	=	=	29.509	=	=	12.358	=	830
TOTALE	586.468	144.825	0,25	5.975	290.335	174.264	7.273	200	32.307	68.601	7.513

Verifica degli standard PRG:

Nelle zone "D1" sono consentite le destinazioni d'uso e attività U3.9 (attività commerciali all'ingrosso) dove è richiesto lo standard di parcheggio pubblico = 0,40 mq/mq di SUL e U.4.1 (attività produttive a carattere artigianale e industriale) dove è richiesto lo standard di parcheggio pubblico = 0,20 mq/mq di SUL.

La verifica è stata effettuata nell'ipotesi più gravosa.

Comparto "A" Parcheggi pubblici (F4-Ms) = mq. 26.922 > 22.577 (mq 56.443 x 0,4)

Comparto "B" Parcheggi pubblici (F4-Ms) = mq. 18.303 > 15.533 (mq 38.834 x 0,4)

Comparto "C" Parcheggi pubblici (F4-Ms) = mq. 23.376 > 15.580 (mq 48.951 x 0,4)

Totale Parcheggi pubblici (F4-Ms) = mq. 68.601

Gli standard di parcheggi privati saranno ricavati all'interno di ciascun lotto.

Verifica degli standard di cui al D.M. 1444/68: P + V > 10% della superficie territoriale:

Comparto "A" F4-Ms + F3-Vg = mq. 86.260 > 21.907 (219.067 x 0,10)

Comparto "B" F4-Ms + F3-Vg = mq. 43.489 > 12.993 (129.932 x 0,10)

Comparto "C" F4-Ms + F3-Vg = mq. 83.607 > 19.477 (194.772 x 0,10)

Comparto "A" Verde attrezzato (F3-Vg) = mq. 59.338

Comparto "B" Verde attrezzato (F3-Vg) = mq. 25.186

Comparto "C" Verde attrezzato (F3-Vg) = mq. 60.231

Comparto "0" Verde attrezzato (F3-Vg) = mq. 29.509

Totale Verde attrezzato (F3-Vg) = mq. 174.264

Gli standard di parcheggi privati saranno ricavati all'interno di ciascun lotto.

Si ritiene pertanto che l'accorpamento dei comparti PN-05-PA ed AT-104-PA e la suddivisione in tre Comparti autonomi, lo stralcio della particella marginale di me. 3.628 e l'adeguamento del perimetro ai confini catastali, debba essere attuata in conformità alle vigenti normative, mediante la procedura di una variante non sostanziale del PRG.

Il progetto di accorpamento dei comparti PN-05-PA ed AT-104-PA con la suddivisione in tre comparti autonomi in variante al PRG (non essenziale) predisposto dal Gruppo dei professionisti incaricati unitamente alla suddivisione e assegnazione dei lotti è stato approvato e sottoscritto da tutti i proprietari dei terreni compresi nel comparto in data 28.02.2023 e presentato al Comune di Fano che, con delibera G.M. n. 149 del 06.04.2023 ha preso atto e condiviso il progetto e con emendamento lo ha inserito nel nuovo PRG adottato con Delibera Consiliare n. 189 in data 18.11.2023.

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 rotonda sullo svincolo della superstrada, la strada di collegamento ai comparti "A", "B" e "C" con le relative rotonde;
- 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.

Il Consorzio per l'urbanizzazione Torno srl, proprietario delle aree comprese all'interno del Comparto "0" si impegna a stipulare la Convenzione del piano attuativo, a cedere al Comune di Fano tutte le aree ivi comprese, a realizzare tutte le OO.UU. sopra indicate ed a gestire nel tempo, per quanto di propria competenza, le opere stesse interne al comparto; l'area di mitigazione ambientale esterna la comparto sarà gestita dal Comune di Fano direttamente od indirettamente.

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.

Le opere di urbanizzazione dei singoli **comparti "A", "B" e "C"** comprendono tutte le opere all'intero del comparto: strade, parcheggi, aree verdi, pubblica illuminazione, rete gas metano, rete idrica, rete acque nere, canalizzazioni per elettrificazione B.T. e M.T. canalizzazioni per reti telefonica e fibra, costruzione fabbricati cabine di trasformazione come da indicazioni riportate nel Parere di Enel Distribuzione di Pesaro in data 23.01.2024.

Sono previste canalizzazioni per la rete di telefonia e fibra.

Il progetto comprende inoltre la realizzazione della rete fognaria acque meteoriche provenienti da strade, parcheggi pubblici e aree scoperte dei lotti privati ed il loro smaltimento con formazione di bacini di laminazione diretta al sottosuolo all'interno del comparto.

Con l'attuazione dell'area produttiva prevista dal PRG del 2009 vengono a risoluzione alcuni importanti problematiche legate alla intera zona produttiva di Bellocchi, così come previsto nella scheda di PRG PN-05-PA

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 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 dettagliato sono previste vaste zone di prato incolto non sfalcato, siepi alberate a caduci-foglie, bosco, macchie rade di alberi a cespuglio siepi di sempreverde ecc.

E' stato concluso , con determina DELLA Provincia di Pesaro e Urbino, n. 576 del 22/04/2026 il procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS, comprendente anche il parere di Valutazione di Incidenza rilasciato il 20/04/2026 da titolare del servizio3 della Provincia.

Il piano attuativo di compone di seguenti elaborati.

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 OOUU

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;

Agg. Maggio 2026