



Rif. P.G. n.655017 del 13/05/2026 Comune
- 668334 del 15/05/2026 Ric. Doc. GCMN
- 758270 del 03/06/2026 Sospensione termini Comune
- 769983 del 04/06/2026 Integrazioni Comune
Cod.Fasc.420.60.70/2026/GCMN/6788

Parere 4157/26

Spett.le

Comune di Fano
Settore Governo del Territorio
U.O. Pianificazione Urbanistica e Demanio
Marittimo
c.a. Arch. Michele Adelizzi (E.Q.)
PEC: comune.fano@emarche.it

OGGETTO: Parere art. 89 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed accertamenti di cui l'art.31 "Verifica di compatibilità idraulica" della L.R. n.19 del 30/11/2023 "Norme della pianificazione per il governo del territorio".

Piano di recupero ai sensi dell'art.28 della Legge n.457/1978 da attuare su di un fabbricato sito in viale Adriatico n.20/A-22, in Comune di Fano, per un intervento di ristrutturazione edilizia con parziale modifica della copertura, in variante non sostanziale al P.R.G..

Si fa riferimento alle Vs. note riportate in epigrafe inerenti l'acquisizione del parere in merito al Piano di recupero da attuare su di un fabbricato sito in viale Adriatico n.20/A-22, in Comune di Fano, comportante un intervento di ristrutturazione edilizia con parziale modifica della copertura, in variante non sostanziale al P.R.G. vigente.

Vista ed Esaminata la documentazione tecnico-amministrativa prodotta a corredo dell'istanza, trasmessa dal Comune di Fano e successivamente integrata in data 04/06/2026 a seguito delle richieste documentali della scrivente di cui il prot.reg.n.668334 del 15/05/2026.

Rilevato, in sintesi, dalla documentazione trasmessa, quanto a seguire:

"Relazione Illustrativa Rev.01" datata 17/03/2026 redatta dal Geom. Carlo Cecchetelli e Arch. Giacomo Cecchetelli.

- Il piano di recupero, in variante al P.R.G., di iniziativa privata, prevede un intervento di ristrutturazione edilizia con parziale modifica della copertura sul fronte di un fabbricato sito in Comune di Fano, lungo viale Adriatico n. 20/A-22. L'intervento prevede la ristrutturazione dell'intero fabbricato con la parziale modifica della copertura sul fronte, mantenendo la volumetria esistente e senza modificare l'altezza massima del fabbricato, la modifica della copertura consisterà nella realizzazione di un nuovo solaio di copertura interamente piano, rettificando quindi la lieve pendenza della porzione sul fronte.
- Il Piano di recupero, in variante al P.R.G., prevede di mantenere l'attuale zonizzazione A2, derogando solo l'altezza massima prevista dal P.R.G. di m 8,50. Il progetto prevede la riqualificazione dell'intero fabbricato sia sotto il profilo strutturale e sismico con l'accorpamento delle unità esistenti in modo da ottenere una unica unità immobiliare residenziale, costituita al piano terra da garage e servizi, mentre al piano primo e secondo sono previste la zona notte e la zona giorno.
- L'immobile è censito al N.C.E.U. al foglio n.27, part.12, sub.1, graffato con part.907 sub.1 (negoziò al piano terra) e part.12 sub.2, graffato con part.907 sub.2 (unità abitativa al piano primo e secondo). L'immobile è composto da due unità immobiliari una destinata a negozio al piano terra e un'unità abitativa al piano primo e secondo. Il fabbricato è inserito all'interno di una schiera lungo viale Adriatico ed è costituito da tre piani fuori terra con copertura piana a terrazzo ad eccezione di una porzione. L'immobile è legittimato dalla Concessione Edilizia in Sanatoria n.1367 rilasciata in data 12/05/2022.
- Il P.R.G. vigente del Comune di Fano classifica l'area su cui insiste il fabbricato come "A2" "zone con presenza diffusa di tessuti e/o edifici singoli di valore storico architettonico ambientale", l'edificio di

Sede principale

Ancona – Via Palestro 19

Sede secondaria

Pesaro – Via Mazzolari 4

tel. Centralino 071 8061 – C.F. 80008630420

PEC: regione.marche.geniocivile.an@emarche.it

interesse è inserito tra gli immobili di pregio come “*compendio edilizio a schiera e/o a cortina*” con la sigla “Sc”

Tav: A.04 Sovrapposizioni, Rev.01” recante data di marzo 2026 redatta dal Geom. Carlo Cecchetelli e Arch. Giacomo Cecchetelli.

La tavola evidenzia i prospetti attuali e quelli previsti nella progettazione, la copertura nonché le modifiche interne alla distribuzione dei vani. La sagoma esterna rimane uguale a quella esistente.

Relazione Geologica e Sismica datata 04/08/2025 redatta dal Geol. Laura Pelonghini

La relazione in sintesi attesta la compatibilità geomorfologica della trasformazione urbanistica indicando nelle conclusioni che “*Si garantisce quindi la piena compatibilità tra l’assetto idrogeologico e l’intervento in progetto*”. La relazione riporta le seguenti indicazioni:

- *In caso di demolizione del fabbricato esistente occorrerà prendere opportune precauzioni per la salvaguardia del piano d’imposta delle fondazioni degli edifici confinanti in quanto la natura granulare dei terreni presenti potrebbe portare alla perdita di contatto e adesione tra terreno e fondazione a causa del mancato confinamento laterale presente allo stato attuale.*

La relazione prende in considerazione le caratteristiche geologiche e geomorfologiche generali e di dettaglio dell’area di interesse, la litologia è rappresentata da un terreno di riempimento superficiale rimaneggiato soprastante terreni ghiaiosi e sabbiosi. L’area è stata indagata mediante una prova penetrometrica dinamica e un’indagine sismica MASW, sono esclusi fenomeni di liquefazione, le pericolosità sismiche sono legate alla presenza della falda a quote inferiori ai 5 m dal p.c. Il PAI non individua aree esondabili e/o in frana.

Relazione Geologica e Sismica Integrazioni datata 22/05/2026 redatta dal Geol. Laura Pelonghini

La relazione riporta in sintesi quanto a seguire:

- Il P.A.I. vigente ed adottato non individua aree a rischio esondazione e/o frana per l’area di interesse.
- Il P.R.G. comunale individua una pericolosità sismica legata al rischio liquefazione per la presenza di acqua a profondità inferiori a 5 m dal piano campagna. La relazione comunque esclude tale rischio.
- L’area rientra nella fascia dei 100 m dalla costa e nei 30 m del demanio ed è perimetrata dalla direttiva alluvioni con un Tr. 200, la relazione indica che “*Per quanto di competenza si ritiene che l’intervento sia in linea con quanto stabilito dal GIZC*”.
- La relazione conclude che “*Alla luce degli elementi integrativi proposti si attesta la compatibilità dell’intervento di trasformazione proposto con le condizioni geomorfologiche del territorio interessato*”.

Accertata, in relazione al combinato disposto dell’art. 31 e art. 33 comma 10 della L.R. Marche n. 19/2023, l’esecuzione delle verifiche previste al Titolo II e Titolo III dei “*Criteri, modalità, indicazioni tecnico operative per la redazione della Verifica di compatibilità idraulica*” approvati con D.G.R. 53/2014 e relative Linee Guida (nelle more di approvazione degli atti attuativi relativi alla L.R. 19/2023) della dichiarazione del RUP (Arch.Michele Adelizzi, E.Q. del Comune di Fano) che “*la proposta di variante in oggetto non rientra nell’ambito di applicazione previsto dal paragrafo 2.2 lettere a), b), c) e d) di cui al Titolo II dei suddetti Criteri tecnici in quanto:*

- a) non comporta aumento del rapporto di copertura;*
- b) non interessa una superficie territoriale complessiva superiore a 2 ha;*
- c) non comporta un cambio di destinazione d’uso rispetto a quanto previsto dal PRG vigente;*
- d) trattasi di variante allo strumento urbanistico generale.*

Considerato che:

- Il progetto prevede modifiche interne, variazioni alla copertura, non sono previsti locali interrati, l’immobile si colloca nelle vicinanze della strada comunale di Viale Adriatico, ad una quota di 3,5 m s.l.m., nelle vicinanze del porto di Fano.



- L'intervento si colloca in aree non interessate da perimetri del P.A.I. vigente ed adottato, l'immobile si colloca all'interno della fascia dei 100 m dalla costa e nella fascia dei 30 m del demanio marittimo. L'area di interesse è situata all'interno della direttiva alluvioni con Tr.200.
- Il RUP del Comune di Fano ha attestato che gli interventi non rientrano nell'ambito di applicazione del titolo 2.2. della DGR 53/2015.

Per quanto sopra esposto e considerato a conclusione dell'istruttoria svolta la scrivente ritiene ci siano gli elementi per esprimere un parere sostanzialmente favorevole in ordine alla compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni geomorfologiche del territorio, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R.380/2001 con le valutazioni e gli accertamenti previsti dal combinato disposto dell'art.31 "Verifica di compatibilità idraulica" e art.33 "Norme transitorie" della L.R. n.19 del 30/11/2023 "Norme della pianificazione per il governo del territorio" e secondo i criteri tecnici approvati con D.G.R. 53/2014 e relative linee guida (applicabili in base all'art.33, punto 10, della L.R.n.19/2023) condizionatamente al pieno rispetto delle seguenti limitazioni e prescrizioni di seguito riportate.

- Il rispetto delle indicazioni e prescrizioni previste per le aree a Rischio alluvioni da parte di AUBAC e le prescrizioni previste dalle NTA del Piano di gestione integrata delle zone costiere (GIZC).
- Gli interventi edilizi dovranno risultare rispondenti alle indicazioni e prescrizioni contenute nelle norme tecniche per le costruzioni (NTC 2018), con particolare riferimento al Cap. 6 - *Progettazione geotecnica* e al Cap.7 *Progettazione per azioni sismiche*.
- Si consiglia di evitare locali interrati, qualora siano previsti interventi di demolizione dell'edificio esistente, scavi e/o opere di sottofondazione, è necessario adottare tutte le cautele necessarie affinché non si arrechi disturbi all'adiacente edificato prevedendo anticipatamente opere di contenimento in grado di contenere e schermare eventuali alterazioni dello stato tensionale locale.
- Le tubazioni riceventi le acque bianche e nere dovranno essere in grado di ricevere gli apporti idrici previsti con l'attuale progettazione.

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.

Ai sensi dell'art.14-bis della Legge 241/90 e s.m.i. con particolare riferimento alle modifiche introdotte dal D.Lgs 127/16, si specifica che le prescrizioni individuate nel presente provvedimento derivano dall'applicazione di disposizioni normative vigenti e tecniche di settore, ovvero discrezionalmente apposte per la migliore tutela dell'interesse pubblico.

Si dichiara infine che il Dirigente del Settore Genio Civile Marche Nord e il Responsabile per gli Aspetti Geomorfologici, non si trovano in situazioni di incompatibilità né di conflitto di interesse anche parziale, ai sensi dell'art. 6-bis della legge n. 241/1990, nei confronti dei destinatari del presente atto.

Cordiali saluti

Il Responsabile
Aspetti Geomorfologici
Geol. Luigi Alberto Tosti

Il Dirigente del Settore
Genio Civile Marche Nord
Ing. Luca Arabi

(Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del testo unico D.P.R. 28 dicembre 2000n. 445, del D.Lgs. 7 marzo 2005 n. 82 e norme collegate, il quale sostituisce il testo cartaceo e la firma auto)

Sede principale

Ancona – Via Palestro 19

Sede secondaria

Pesaro – Via Mazzolari 4

tel. Centralino 071 8061 – C.F. 80008630420

PEC: regione.marche.geniocivile.an@emarche.it