



## **Determinazione n. 1055 del 08/10/2021**

**OGGETTO: COMUNE DI FANO - PROVVEDIMENTO FINALE - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS SEMPLIFICATA AI SENSI DEL PARAGRAFO A3, COMMA 5, DGR 1647/2019 - "VARIANTI VERDI, DECLASSAMENTO DI AREE EDIFICABILI" - VARIANTE AL VIGENTE PRG, AI SENSI DELL'ART. 26 DELLA L.R. 34/92.**

**IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO 6 - PIANIFICAZIONE TERRITORIALE - URBANISTICA -  
EDILIZIA SCOLASTICA - GESTIONE RISERVA NATURALE STATALE "GOLA DEL FURLO"  
BARTOLI MAURIZIO**

VISTO il D.Lgs. 152/2006, concernente le norme in materia ambientale e nella parte seconda recante le disposizioni relative alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica;

VISTA la L.R. n. 6 del 12 giugno 2007, Capo II, concernente la disciplina della procedura di Valutazione Ambientale Strategica;

VISTA la D.G.R. n.1647 del 23/12/2019, con la quale sono state approvate le nuove linee guida regionali per la valutazione ambientale strategica, che hanno revocato le precedenti, di cui alla D.G.R. 1813/2019;

VISTO il Documento di indirizzo per la VAS, emanato dalla Regione Marche con Decreto n. 13 del 17 gennaio 2019;

VISTA la L.R. n. 34 del 5 agosto 1992, concernente le norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio;

VISTA la L. 241/1990, concernente le norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi;

VISTA l'istanza presentata dal Comune di Fano in qualità di autorità procedente, acquisita al protocollo di questa Amministrazione Provinciale con n. 28773 del 20/09/2021 e n. 29285 del 23/09/2021, per l'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS semplificata, ai sensi paragrafo A.3, del comma 5, della D.G.R. 1647/2019, inerente la Variante al vigente PRG denominata "Varianti verdi, declassamento di aree edificabili", ai sensi dell'art. 26 della L.R. 34/92;

## Determinazione n. 1055 del 08/10/2021

EVIDENZIATO che in base a quanto stabilito dall'art. 19 della L.R. 6/07, l'autorità competente per il procedimento in oggetto è la Provincia di Pesaro e Urbino, rappresentata dallo scrivente Servizio 6 *Pianificazione Territoriale - Urbanistica - Edilizia Scolastica - Gestione Riserva Naturale Statale "Gola del Furlo"*;

DATO ATTO che il Responsabile del Procedimento è l'Arch. Bartoli Maurizio, Dirigente del Servizio, il quale dichiara di non trovarsi in situazioni di incompatibilità e in condizioni di conflitto di interesse anche potenziale nei confronti dei destinatari del presente atto, così come previsto dall'art. 6-bis della L. 241/1990; ESAMINATA la documentazione digitale acquisita agli atti, costituita dai seguenti elaborati:

- Modulo "Rapporto preliminare di screening semplificato", redatto ai sensi della DGR N. 1647/2019;
- Relazione di VAS, redatta ai sensi della DGR N. 1647/2019;
- V338\_Relazione tecnico illustrativa;
- V338\_TU inquadramento;
- V338\_TU\_A : Schede varianti da 1 a 6;
- V338\_TU\_B : Schede varianti da 7 a 15;
- V338\_TU\_C : Schede varianti da 16 a 27.

EVIDENZIATO che la variante in esame, così come attestato dal Comune di FANO, rientra nei casi che possono essere sottoposti a verifica di assoggettabilità a VAS in forma semplificata, previsti dal paragrafo A.3), comma 5 della D.G.R. n. 1647/2019, in quanto non determina alcun incremento del carico urbanistico, non contiene opere soggette alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale o Valutazione d'Incidenza; SI RAPPRESENTA quanto segue:

- Il P.R.G. vigente del Comune di Fano, approvato nel febbraio del 2009, prevede numerosi comparti edificabili e che a più di dieci anni di distanza dall'approvazione del piano stesso non hanno trovato attuazione, anche a seguito della forte crisi economica del settore edilizio manifestatasi nel corso degli anni.
- Preso atto dei profondi mutamenti avvenuti dal periodo di formazione del Piano vigente adottato nel dicembre del 2006 e formatosi in anni di forte crescita edilizia, l'Amministrazione Comunale ha affidato una serie di incarichi per la revisione del Piano Regolatore Generale, in particolare con deliberazione di Giunta Comunale n° 197 del 26/05/2015 è stato approvato l'ATTO DI INDIRIZZO PER LA REVISIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE ed è stata avviata l'attività di progettazione del nuovo strumento urbanistico generale, che prevede la redazione, da parte di soggetti esterni all'amministrazione Comunale, del Piano Strategico e degli Studi Socio-Economici.
- I primi studi e le indagini effettuate per la revisione del PRG non hanno fatto che confermare il sovradimensionamento delle previsioni di PRG rispetto alle effettive esigenze di tipo demografico.
- L'Amministrazione comunale, anche a seguito di sollecitazioni di vario genere da parte dei privati proprietari di aree, ha proceduto il 2 aprile 2019 alla pubblicazione di un primo avviso esplorativo per l'individuazione di "varianti verdi" per la riclassificazione di aree edificabili, finalizzato alla raccolta

## **Determinazione n. 1055 del 08/10/2021**

delle manifestazioni di interesse da parte dei proprietari, affinché tali aree siano private della potenzialità edificatoria loro riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente e siano rese inedificabili.

- Con DCC n. 64 del 19/05/2020 “PRESA D’ATTO DEL PERCORSO PROGETTUALE SVOLTO PER LA REDAZIONE DEL NUOVO PIANO REGOLATORE GENERALE E APPROVAZIONE DEL DOCUMENTO “POLITICHE URBANISTICHE DEL NUOVO PIANO REGOLATORE GENERALE” il Consiglio Comunale ha approvato lo schema di “AVVISO PUBBLICO BANDO ESPLORATIVO: INVITO ALLA MANIFESTAZIONE D’INTERESSE PER IL DECLASSAMENTO DI AREE EDIFICABILI E REVISIONE DEL P.R.G.” quale strumento conoscitivo per l’Amministrazione al fine di migliorare l’attuazione del PRG dando mandato al Dirigente del Settore IV di predisporre quanto necessario per la sua pubblicazione.
- A seguito della citata DCC n. 64 /2020 si è ritenuto opportuno pubblicare di nuovo l’avviso.
- Sono state valutate tutte le richieste di stralcio e declassamento pervenute in occasione dei due bandi di richiesta di manifestazione di interesse per il declassamento delle aree edificabili. Sono pervenute in totale 51 istanze di declassamento tra quelle del primo e secondo bando. Sono inoltre state valutate tutte le richieste di stralcio antecedenti. Qualora le istanze insistevano sullo stesso comparto attuativo, sono state accorpate e pertanto il numero delle varianti proposte risulta inferiore al numero delle istanze prese in considerazione.
- Per accogliere le richieste di declassamento il Comune ha utilizzato i seguenti criteri:
  - Se la richiesta di stralcio interessa l’intero comparto;
  - Se il comparto del quale si richiede lo stralcio non è strategico ai fini della “città pubblica” così come individuata e descritta dal documento “Le Politiche Urbanistiche del Nuovo PRG, approvate dal Consiglio Comunale con DCC n. 64 del 19/05/2020;
  - Se la richiesta di stralcio non inficia l’attuabilità del comparto o l’attuazione di opere pubbliche di particolare rilevanza strategica;
  - Se la zona è classificata B2.2 in quanto l’impatto dello stralcio è minimale ed alleggerisce tessuti urbani solitamente piuttosto densi.
- Dall’analisi delle suddette richieste il Comune di Fano ha elaborato la proposta di variante in oggetto, prevedendo la trasformazione di n.27 aree edificabili in zona agricola o verde privato, per una superficie territoriale complessiva di circa 16 Ha, con una diminuzione del carico urbanistico corrispondente ad una SUL totale di circa 37.000 mq, di cui circa 31.000 mq a destinazione residenziale;
- Per una descrizione più dettagliata delle singole variazioni si rimanda alla relazione tecnico-illustrativa e alle Tavole Uniche di raffronto tra il PRG vigente ed il PRG variante (V338\_TU\_A, V338\_TU\_B, V338\_TU\_C), allegate all’istanza. Qui di seguito si riassumono sinteticamente i contenuti delle n°27 trasformazioni urbanistiche:
- La variante urbanistica propone lo stralcio di tali aree edificabili e la trasformazione in zone agricole oppure, nel caso di lotti di completamento, in zone a verde privato, come rappresentato nelle tavole uniche di raffronto tra il PRG vigente ed il PRG variante (“V338\_TU\_A”; “V338\_TU\_B”; “V338\_TU\_C”);

- Di seguito si riassumono sinteticamente i contenuti delle singole trasformazioni urbanistiche:

**1) Tavola 1 - Comparto ST5\_P43 – Quartiere Bellocchi**

Da comparto a destinazione residenziale di ricucitura urbana “C2” ubicato in Strada loc. Bellocchi 1 di superficie territoriale pari a 11.439 a zona agricola “E1” mq, con riduzione della Sul di 2.288 mq.

**2) Tavola 2 - Comparto ST2\_P20 – Via IV Novembre**

Da zona di verde attrezzato per lo sport “F2” denominata “Zona sportiva IV Novembre 2” di superficie territoriale complessiva pari a 9.307 mq viene stralciata un’area di 6.014 mq e destinata a zona agricola di rispetto “E3” con riduzione della Sul di 1.504 mq.

**3) Tavola 3 - Comparto ST5\_P42 – Quartiere Bellocchi**

Da comparto a destinazione residenziale di espansione “C1” ubicato in località Bellocchi di superficie territoriale complessiva pari a 46.710 mq viene stralciata un’area di 6.604 mq e trasformata in zona agricola “E1” con riduzione della Sul di 1.321 mq.

**4) Tavola 4 - Comparto ST5\_P83 – Quartiere Bellocchi**

Da comparto a destinazione residenziale di espansione “C1” ubicato in località Bellocchi 2 di superficie territoriale complessiva pari a 88.770 mq viene stralciata un’area di 11.355 mq e trasformata in zona agricola “E1” con riduzione della Sul di 2.271 mq.

**5) Tavola 5 - Comparto ST6\_P68 – Quartiere Caminate**

Da comparto a destinazione residenziale di ricucitura urbana “C2” ubicato in località Caminate 3 di superficie territoriale pari a 2.419 mq a zona agricola con presenza di valori paesaggistici “E2”, con riduzione della Sul di 484 mq.

**6) Tavola 6 - Comparto ST5\_P04 – Quartiere Centinarola**

Da comparto a destinazione residenziale di ricucitura urbana “C2” denominato “Centinarola 3” di superficie territoriale pari a 9.859 mq a zona agricola di ristrutturazione ambientale “E4”, con riduzione della Sul di 1.972 mq.

**7) Tavola 7 - Comparto ST5\_P06 – Quartiere Centinarola**

Da comparto a destinazione residenziale di espansione “C1” ubicato in località Centinarola di superficie territoriale complessiva pari a 38.647 mq viene stralciata un’area di 9.534 mq e trasformata in zona agricola con presenza di valori paesaggistici “E2”, con riduzione della Sul di 1.906 mq.

**8) Tavola 8 – Area B2.2 – Quartiere Centinarola**

Da zona residenziale semisatura ubicata a monte della strada interquartieri e a sud del Fiume Metauro “B2.2” di superficie territoriale pari a 366 mq a zona agricola di ristrutturazione ambientale “E4”, con riduzione della Sul di 220 mq.

**9) Tavola 9 - Comparto ST5\_P66 – Quartiere Chiaruccia**

Da zona produttiva a carattere industriale e/o artigianale di nuova formazione “D2” denominato “Chiaruccia 2” di superficie territoriale complessiva pari a 25.844 mq viene stralciata un’area di 5.094 mq e trasformata in zona a verde privato “F4”, con riduzione della Sul di 1.202 mq.

**10) Tavola 10 - Comparto ST4\_P20 – Quartiere Gimarra**

## **Determinazione n. 1055 del 08/10/2021**

Da comparto a destinazione residenziale di espansione "C1" ubicato in località Gimarra di superficie territoriale complessiva pari a 13.113 mq viene stralciata un'area di 8.590 mq e trasformata in zona agricola con presenza di valori paesaggistici "E2", con riduzione della Sul di 1.718 mq.

### **11) Tavola 11 – Area B2.2 + F4 – Quartiere Carrara**

Da zona a destinazione residenziale semisatura ubicata a monte della strada interquartieri e a sud del Fiume Metauro "B2.2" e zona di verde privato "F4" di superficie territoriale complessiva pari a 1.490 mq (900 mq + 590 mq), a zona agricola con presenza di valori paesaggistici "E2", con riduzione della Sul di 540 mq.

### **12) Tavola 12 – Area B2.2 – Quartiere Torrette**

Da zona a destinazione residenziale semisatura ubicata a monte della strada interquartieri e a sud del Fiume Metauro "B2.2" di superficie territoriale pari a 784 mq a zona a verde privato "F4", con riduzione della Sul di 470 mq.

### **13) Tavola 13 – Area B2.2 – Quartiere Ponte Sasso**

Da zona a destinazione residenziale semisatura ubicata a monte della strada interquartieri e a sud del Fiume Metauro "B2.2" di superficie territoriale pari a 2.282 mq a zona a verde privato "F4", con riduzione della Sul di 1.369 mq.

### **14) Tavola 14 – Area B2.2 – Quartiere Rosciano**

Da zona a destinazione residenziale semisatura ubicata a monte della strada interquartieri e a sud del Fiume Metauro "B2.2" di superficie territoriale pari a 213 mq a zona a verde privato "F4", con riduzione della Sul di 128 mq.

### **15) Tavola 15 - Comparto ST2\_P14 – Via IV Novembre**

Da comparto a destinazione residenziale di espansione "C1" ubicato in Strada S.Orso - via Roma 3 di superficie territoriale pari a 45.013 mq a zona agricola di rispetto "E3", con riduzione della Sul di 9.003 mq.

### **16) Tavola 16 - Comparto ST5\_P74 – Quartiere S.Orso**

Da comparto a destinazione residenziale di espansione "C1" ubicato in Strada S.Orso - via Roma 5 di superficie territoriale pari a 8.383 mq viene stralciata un'area di 5.883 mq e trasformata in zona agricola di rispetto "E3", con riduzione della Sul di 1.377 mq.

### **17) Tavola 17 - Comparto ST2\_P06 – Via IV Novembre**

Da zona di verde attrezzato per lo sport "F2" denominata "Zona sportiva IV Novembre 1" di superficie territoriale complessiva pari a 13.179 mq viene stralciata un'area di 6.882 mq e trasformata in zona agricola di rispetto "E3" con riduzione della Sul di 1.721 mq.

### **18) Tavola 18 - Comparto ST5\_P65 – Quartiere S.Orso**

Da comparto a destinazione residenziale di ricucitura urbana "C2" in Via Bellandra di superficie territoriale pari a 9.337 mq a zona agricola di rispetto "E3", con riduzione della Sul di 1.867 mq.

### **19) Tavola 19 - Comparto ST1\_P06 – Quartiere Sassonia 4**

## **Determinazione n. 1055 del 08/10/2021**

Da comparto a destinazione residenziale di ricucitura urbana “C2” denominato “Sassonia 4” di superficie territoriale pari a 64.882 mq viene stralciata un’area di 261 mq e trasformata in zona di verde privato “F4”, con riduzione della Sul di 42 mq.

### **20) Tavola 20 - Comparto ST6\_P07 – Quartiere Tombaccia**

Da comparto a destinazione residenziale di ricucitura urbana “C2” in loc. Tombaccia 2 di superficie territoriale pari a 3.849 mq a zona agricola “E1”, con riduzione della Sul di 770 mq.

### **21) Tavola 21 – Area B2.2 – Quartiere Treponti**

Da zona a destinazione residenziale semisatura ubicata a monte della strada interquartieri e a sud del Fiume Metauro “B2.2” di superficie territoriale pari a 334 mq a zona a verde privato “F4”, con riduzione della Sul di 200 mq.

### **22) Tavola 22 – Area B2.2 – Quartiere Ponte Sasso**

Da zona a destinazione residenziale semisatura ubicata a monte della strada interquartieri e a sud del Fiume Metauro “B2.2” di superficie territoriale pari a 118 mq a zona a verde privato “F4”, con riduzione della Sul di 71 mq.

### **23) Tavola 23 - Comparto ST1\_P13 – Quartiere Villa Uscenti**

Da zona di verde attrezzato per lo sport “F2” denominata “Villa Uscenti” di superficie territoriale pari a 11.344 mq viene stralciata un’area di 1.584 mq e trasformata in zona agricola di rispetto “E3”, con riduzione della Sul di 396 mq.

### **24) Tavola 24 - Comparto ST1\_P08 – Quartiere Orti Garibaldi**

Da comparto a destinazione residenziale di espansione “C1” denominato “Orti Garibaldi 2” di superficie territoriale pari a 16.513 mq viene stralciata un’area di 1.087 mq e trasformata in zona di verde privato “F4”, con riduzione della Sul di 217 mq.

### **25) Tavola 25 - Comparto ST6\_P75 – Quartiere Metaurilia**

Da zona a carattere commerciale e/o direzionale esistenti “D3” in loc. Metaurilia di superficie territoriale pari a 27.839 mq viene stralciata un’area di 6.587 mq e trasformata in zona di verde privato “F4”, con riduzione della Sul di 1.534 mq.

### **26) Tavola 26 - Comparto ST2\_P07 – Via IV Novembre**

Da comparto a destinazione residenziale di espansione “C1” in Strada S.Orso - via Roma 4 di superficie territoriale pari a 19.434 mq viene stralciata un’area di 3.581 mq e trasformata in zona agricola di rispetto “E3”, con riduzione della Sul di 716 mq.

### **27) Tavola 27 - Comparto P1 – Quartiere Carrara**

Da zona per viabilità veicolare “P1” di superficie territoriale pari a 2.334 mq a zona agricola con presenza di valori paesaggistici “E2”.

CONSIDERATO che la variante determina una diminuzione del carico urbanistico e della edificabilità complessiva prevista dal vigente PRG pari ad una SUL totale di circa 37.000 mq, di cui circa 31.000 mq a destinazione residenziale, con un effetto positivo sul consumo di suolo e sulle pressioni ambientali;

## **Determinazione n. 1055 del 08/10/2021**

RITENUTO che, in base ai contenuti della variante in oggetto, è possibile sostenere che l'attuazione della stessa non determini alcun impatto significativo sull'ambiente e sul patrimonio culturale tali da richiederne l'assoggettamento a VAS.

VISTO l'art. 19 della L.R. n. 06/07;

VISTO l'art. 6 della legge n. 241/90;

VISTO il D.Lgs. 267/2000 "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali", ed in particolare:

- l'articolo 107 concernente le funzioni e le responsabilità dei Dirigenti;

- l'articolo 147 bis in ordine al controllo preventivo di regolarità amministrativa;

VISTO l'allegato parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica di cui all'art. 147 bis, comma 1 del D.Lgs. 267/2000, come introdotto dall'art. 3 comma 1 del Decreto Legge 10.10.2012, n. 174.

### **D E T E R M I N A**

- 1) DI ESCLUDERE DALLA PROCEDURA DI VAS, ai sensi del paragrafo A.3, comma 5, della D.G.R. 1647/2019, la variante al vigente PRG del Comune di Fano, denominata "Varianti verdi, declassamento di aree edificabili", ai sensi dell'art. 26 della L.R. 34/92, per le motivazioni sopra esposte;
- 2) DI EVIDENZIARE che:
  - a) nelle delibere di adozione e approvazione della variante si dovrà dare atto di tale esclusione;
  - b) qualora in sede di adozione della variante in oggetto venissero introdotte modifiche conseguenti all'accoglimento di eventuali osservazioni, il Servizio scrivente, in qualità di autorità competente, nell'ambito delle competenze previste dalla L.R. 34/92, si riserva di valutare la conformità delle variazioni apportate rispetto all'esito della presente verifica di assoggettabilità in forma semplificata.
- 3) DI TRASMETTERE la presente determinazione al Comune di FANO;
- 4) DI PROVVEDERE alla pubblicazione in forma integrale del presente Provvedimento Dirigenziale sull'Albo Pretorio on-line dell'Ente e di inserirlo altresì ai sensi dell'art. 23 del Decreto Legislativo 14 Marzo 2013 n. 33, nell'elenco dei provvedimenti Dirigenziali pubblicati nella sezione "Amministrazione Trasparente" dell'Ente;
- 5) DI RAPPRESENTARE che il presente provvedimento non sostituisce in alcun modo ulteriori pareri od atti di assenso comunque denominati di competenza di questa o altre Amministrazioni, facendo salvi eventuali diritti di terzi;
- 6) DI DARE ATTO che il presente provvedimento non comporta per sua natura impegno di spesa.
- 7) DI DARE ATTO che il responsabile del procedimento, ai sensi dell'art. 5, 1° comma, della legge 241/90 è l'Arch. Bartoli Maurizio, Dirigente del Servizio, e che la documentazione concernente la presente fattispecie può essere visionata presso lo scrivente Servizio.

**Determinazione n. 1055 del 08/10/2021**

- 8) DI RAPPRESENTARE, ai sensi dell'art. 3, comma 4 della L. 241/1990, che avverso il presente atto è possibile, ai sensi dell'art. 29 del Codice del processo amministrativo di cui al D.Lgs. n. 104/2010, proporre, innanzi al TAR Marche, nel termine di decadenza di sessanta giorni, azione di annullamento per violazione di legge, incompetenza ed eccesso di potere; contro il medesimo atto è ammessa altresì, entro centoventi giorni, la presentazione del ricorso straordinario al Capo dello Stato ai sensi del D.P.R. n. 1199/1971.

**Il Dirigente**  
**BARTOLI MAURIZIO**  
sottoscritto con firma digitale

MDF\lg - R:\Uzone\URBA\01-6-97\141URBA\1421VAS\21vas\21FA40702.doc



**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA**

**OGGETTO: COMUNE DI FANO - PROVVEDIMENTO FINALE - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS SEMPLIFICATA AI SENSI DEL PARAGRAFO A3, COMMA 5, DGR 1647/2019 - "VARIANTI VERDI, DECLASSAMENTO DI AREE EDIFICABILI" - VARIANTE AL VIGENTE PRG, AI SENSI DELL'ART. 26 DELLA L.R. 34/92.**

**PROPOSTA DI DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE: 1596 / 2021**

---

---

Ai sensi dell'art. 147 bis, comma 1 del D. Lgs. 267/2000, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di determinazione, attestando la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa

Pesaro, li 08/10/2021

Il responsabile del procedimento  
**BARTOLI MAURIZIO**  
sottoscritto con firma elettronica

Dichiarazione da sottoscrivere in caso di rilascio di copia cartacea

*Il sottoscritto.....in qualità di. funzionario/P.O./Dirigente della Provincia di Pesaro e Urbino ATTESTA, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 23 del D.Lgs. 82/2005, che la presente copia cartacea è conforme all'originale della determinazione n..... del .....firmata digitalmente comprensiva di n..... allegati, e consta di n.....pagine complessive, documenti tutti conservati presso questo Ente ai sensi di legge. Si rilascia per gli usi consentiti dalla legge*

Pesaro, \_\_\_ / \_\_\_ / \_\_\_\_\_

TIMBRO

Firma \_\_\_\_\_

--