



Determinazione n. 792 del 09/06/2026

OGGETTO: COMUNE DI FANO - PROVVEDIMENTO FINALE - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS SEMPLIFICATA AI SENSI DEL PARAGRAFO A3, COMMA 5, DGR 179/2025 - VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PRG2023 VIGENTE PER LA MODIFICA DELLA ZONIZZAZIONE DA D3 "ZONE A CARATTERE TURISTICO-ALBERGHIERO" A VP "ZONE A VERDE PRIVATO", VIA BUONINCONTRI IN LOC. TORRETTE (V389).

**IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO 3 - AMBIENTE - URBANISTICA - PIANIFICAZIONE
TERRITORIALE - GESTIONE RISERVA NATURALE STATALE "GOLA DEL FURLO" -
ATTIVITA' ESTRATTIVE
PACCHIAROTTI ANDREA**

VISTI:

- 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;
- la L.R. n. 6 del 12 giugno 2007, Capo II, concernente la disciplina della procedura di Valutazione Ambientale Strategica, così come modificata dall'art. 34 della L.R. n. 19/2023 "Norme della pianificazione per il governo del territorio";
- la D.G.R. n.179 del 17/02/2025, 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. 1647/2019;
- il Documento di indirizzo per la VAS, emanato dalla Regione Marche con Decreto n. 13 del 17 gennaio 2020;
- l'art. 5 del D.P.R. n. 357/1997, concernente la Valutazione di incidenza;
- le linee guida regionali per la Valutazione di incidenza, approvate con D.G.R. n. 1661/2020 e s.m.i.;
- la L.R. n. 19 del 30 novembre 2023 "Norme della pianificazione per il governo del territorio" ed in particolare l'art. 5, concernente lo sviluppo sostenibile e le procedure di valutazione ambientale degli strumenti di pianificazione;

Determinazione n. 792 del 09/06/2026

- la D.G.R. n. 87 del 29 gennaio 2024 con la quale sono state approvate le modalità di verifica del possesso dei requisiti di cui al comma 5 dell'art. 5 della L.R. 19/2023 per l'individuazione all'interno dei Comuni delle autorità competenti per la VAS degli strumenti di pianificazione comunale;
- la L.R. n. 34 del 5 agosto 1992, concernente le norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio, per le parti ancora vigenti in regime transitorio, ai sensi dell'art. 33 della L.R. 19/2023.

VISTA l'istanza presentata dal Comune di Fano in qualità di autorità procedente, acquisita al protocollo di questa Amministrazione Provinciale con n. 15588 del 13/04/2026, inerente l'indizione di una Conferenza di Servizi decisoria in forma simultanea e in modalità asincrona, ai sensi dell'art. 14-bis della L.241/90, comprensiva della verifica di assoggettabilità a VAS, in merito alla "Variante non sostanziale al PRG2023 vigente per la modifica della zonizzazione da D3 - Zona a carattere turistico-alberghiero - a Vp - Zona a verde privato - in Via Buonincontri in loc. Torrette (V389)".

PRESO ATTO che, ai sensi del combinato disposto dell'art. 19 (autorità competenti) della L.R. 12 giugno 2007 n. 6 e dell'art. 5 comma 6 della L.R. 19/2023, la competenza in materia di VAS per il piano in oggetto è ascrivibile a questa Provincia.

VISTI i contenuti della variante descritti sinteticamente qui di seguito:

L'area oggetto di variante si estende per una superficie di circa 431 mq lungo Via Buonincontri della frazione di Torrette di Fano e confina con l'ex Hotel Playa, il tracciato ferroviario, il tratto di litorale e con alcuni lotti residenziali appartenenti alla medesima proprietà; il terreno è censito al Catasto Terreni del Comune di Fano al Foglio 109, Mappale 396.

Il P.R.G. vigente identifica l'area come zona D3 - "Zone a carattere turistico - alberghiero" di cui all'art. 30 delle N.T.A ma le limitate dimensioni del lotto e i vincoli ambientali presenti non consentono di realizzare quanto previsto per detta zona: l'area infatti, posta tra edifici ad uso abitativo, interferisce con la fascia di rispetto ferroviario e con quella della costa derivante dal Piano GIZC.

Con la variante si propone una diversa destinazione urbanistica dell'area, più consona alla sua conformazione, trasformandola in zona VP - "Zone a verde privato", disciplinata dall'art. 22 delle N.T.A. al fine di metterla a servizio delle tre unità immobiliari limitrofe, tutte di proprietà del medesimo soggetto, divenendo pertinenza esclusiva e spazio esterno ad uso privato funzionalmente connessa alle abitazioni adiacenti.

VISTA e condivisa integralmente la relazione istruttoria prot. n. 25559 del 09/06/2026, a firma della responsabile del procedimento Dott.ssa Roberta Catucci e della titolare di Elevata Qualificazione

3.6 Arch. Marzia Di Fazio, e che si allega come parte integrante e sostanziale alla presente determinazione: relazione dalla quale la variante al PRG2023 del Comune di Fano risulta escludibile dalla procedura di VAS, ai sensi dell'art.12 co. 4 del D.Lgs. 152/06 e del par. A.3 co. 5 della D.G.R. 179/2025, in quanto non sono emersi impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale, trattandosi di modifica non sostanziale che interessa un ambito territoriale circoscritto, già parzialmente urbanizzato e privo di elementi naturali di rilievo, che non prevede aumento di carico urbanistico e/o trasferimento di capacità edificatoria in aree diverse ma, al contrario, elimina l'attuale potenzialità edificatoria a favore del verde.

PRESO ATTO:

- che la Dott.ssa Roberta Catucci, responsabile del procedimento in oggetto, non si trova, così come dalla stessa dichiarata nel richiamato documento istruttorio, in situazioni di incompatibilità e in condizioni di conflitto di interesse, anche potenziale, nei confronti dei destinatari del presente atto, così come previsto nell'articolo 6-bis della L. 241/1990 e nell'articolo 8 del Codice di comportamento aziendale;
- che l'Arch. Marzia Di Fazio, titolare della E.Q. 3.6, a cui fa capo l'unità organizzativa responsabile del procedimento provinciale, non si trova, così come dalla stessa dichiarata nella richiamata relazione istruttoria in situazione di incompatibilità e in conflitto di interesse, anche potenziale, nei confronti dei destinatari del presente atto, così come previsto nell'articolo 6-bis della L. 241/1990 e nell'articolo 8 del Codice di comportamento aziendale;
- che, come attestato nella suddetta relazione, l'istruttoria è stata avviata rispettando l'ordine temporale di registrazione al protocollo delle domande attinenti alla medesima tipologia provvedimentale, ed è stata conclusa nel rispetto del medesimo ordine temporale in relazione alle istruttorie con il medesimo tasso di complessità e fatti salvi gli eventuali sfasamenti temporali dovuti alle richieste di chiarimenti o integrazioni documentali.

VISTI:

- la legge 7 aprile 2014, n° 56 *“Disposizioni sulle Città Metropolitane, sulle Province, sulle unioni e fusioni di Comuni”*;
- la legge regionale delle Marche 3 aprile 2015, n° 13 *“Disposizioni per il riordino delle funzioni amministrative esercitate dalle Province”*;
- il decreto legislativo 18 agosto 2000, n° 267 *“Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali”*, e in particolare:
 1. l'articolo 107 concernente *“Funzioni e le responsabilità della dirigenza”*;
 2. l'articolo 147-bis, comma 1, concernente, nella fase preventiva di formazione dell'atto, il *“Controllo di regolarità amministrativa e contabile”*;

- lo Statuto dell'Ente, e in particolare l'articolo 33 recante *"Funzione e responsabilità dirigenziale"*;
- il Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e Servizi, approvato con Decreto Presidenziale di Governo n° 49/2023, e in particolare l'articolo 36 concernente le *"Funzioni e competenze dei dirigenti"*;
- il Regolamento per la disciplina del procedimento amministrativo approvato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 13 del 10/06/2014, come successivamente modificato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 56 del 20/12/2019;
- la legge 7 agosto 1990, n° 241 *"Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi"*.

VISTO ALTRESÌ l'allegato parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica di cui all'articolo 147-bis, comma 1, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n° 267, come introdotto dall'articolo 3, comma 1, del decreto legge 10 ottobre 2012, n° 174, convertito con modificazioni dalla legge 7 dicembre 2012, n° 213, espresso dall'arch. Marzia Di Fazio, titolare della E.Q. 3.6 "Urbanistica - VAS".

EVIDENZIATO:

- che dal presente atto non derivano riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico - finanziaria o sul patrimonio dell'Ente e, pertanto, non è dovuto il parere di regolarità contabile preventivo ai sensi dell'articolo 147-bis, comma 1, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n° 267;
- che tutti gli atti normativi richiamati nel presente atto sono da intendersi comprensivi, ove intervenute, delle successive modifiche e integrazioni.

DATO ATTO ALTRESÌ che il sottoscritto non si trova, ai sensi dell'articolo 6-bis della L. 241/1990 e dell'articolo 8 del Codice di comportamento aziendale, in situazioni di incompatibilità e in condizioni di conflitto di interesse, anche potenziale, nei confronti dei destinatari del presente atto.

RITENUTO di adottare, sulla base delle motivazioni di cui alla relazione istruttoria citata in narrativa e riportata in allegato, l'atto di che trattasi di competenza del sottoscritto.

Tutto ciò premesso

D E T E R M I N A

- 1) DI ESCLUDERE DALLA PROCEDURA DI VAS**, ai sensi dell'art. 12 co.4 del D.Lgs. n. 152/06 e del paragrafo A.3, comma 5, della D.G.R. 179/2025, la "Variante non sostanziale al

PRG2023 vigente per la modifica della zonizzazione da D3 - Zona a carattere turistico-alberghiero - a Vp - Zona a verde privato - in Via Buonincontri in loc. Torrette (V389) del Comune di Fano, per le motivazioni espresse nella relazione istruttoria prot. n. 25559 del 09/06/2026, allegata come parte integrante e sostanziale alla presente determinazione.

- 2) **DI EVIDENZIARE** che:
 - a) nelle delibere di adozione/approvazione della variante si dovrà dare atto dell'esito di tale procedimento;
 - b) qualora in sede di adozione della variante in oggetto venissero introdotte eventuali modifiche, il Servizio scrivente, nell'ambito delle competenze previste dalle norme transitorie della L.R. 19/2023, si riserva di valutare la conformità delle variazioni apportate rispetto all'esito della presente verifica di assoggettabilità in forma semplificata.
- 3) **DI DARE MANDATO agli uffici di inviare** la presente determinazione al Comune di Fano.
- 4) **DI PROVVEDERE** alla pubblicazione in forma integrale del presente Provvedimento Dirigenziale all'Albo Pretorio on-line dell'Ente e di riportarlo altresì, quanto all'oggetto, nell'elenco dei provvedimenti Dirigenziali pubblicati nella sezione "Amministrazione Trasparente" dell'Ente, secondo quanto previsto dall'art. 23 del Decreto Legislativo 14 Marzo 2013 n. 33.
- 5) **DI PROVVEDERE**, altresì, alla pubblicazione integrale della presente determinazione nella sezione VAS della pagina web dell'Ente, come previsto dal comma 5 dell'art. 12 del D.Lgs 152/06.
- 6) **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;
- 7) **DI DARE ATTO**, altresì, che la responsabile del procedimento, ai sensi dell'art. 5, 1° comma, della legge 241/90 è la Dott.ssa Roberta Catucci, funzionaria tecnica del Servizio 3 - E.Q. 3.6 - Ufficio 3.6.1, e che la documentazione concernente la presente fattispecie può essere visionata presso lo scrivente Servizio.
- 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

Determinazione n. 792 del 09/06/2026

giorni, azione di annullamento per violazione di legge, incompetenza ed eccesso di potere; contro il medesimo atto è ammessa altresì la presentazione, entro centoventi giorni, del ricorso straordinario di cui all'art. 8 del D.P.R. n. 1199/1971, come modificato dall'art. 6 del D.L. n. 19 del 19.02.2026 convertito dalla Legge n. 50 del 20.04.2026.

**Il Dirigente del Servizio 3
PACCHIAROTTI ANDREA**
sottoscritto con firma digitale

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

OGGETTO: COMUNE DI FANO - PROVVEDIMENTO FINALE - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS SEMPLIFICATA AI SENSI DEL PARAGRAFO A3, COMMA 5, DGR 179/2025 - VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PRG2023 VIGENTE PER LA MODIFICA DELLA ZONIZZAZIONE DA D3 "ZONE A CARATTERE TURISTICO-ALBERGHIERO" A VP "ZONE A VERDE PRIVATO", VIA BUONINCONTRI IN LOC. TORRETTE (V389).

PROPOSTA DI DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE: 2055 / 2026

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 09/06/2026

La Titolare di E.Q. 3.6
Arch. Marzia Di Fazio

sottoscritto con firma elettronica



Pesaro, 09/06/2026

Class. 009-7 F.27/2026
Cod. Proc. VS26FA402

OGGETTO: COMUNE DI FANO - VERIFICA DI ASSOGETTABILITÀ A VAS SEMPLIFICATA AI SENSI DEL PARAGRAFO A3, COMMA 5, DGR 179/2025 - VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PRG2023 VIGENTE PER LA MODIFICA DELLA ZONIZZAZIONE DA D3 “ZONE A CARATTERE TURISTICO-ALBERGHIERO” A VP “ZONE A VERDE PRIVATO”, VIA BUONINCONTRI IN LOC. TORRETTE (V389).

RELAZIONE ISTRUTTORIA

1. PREMESSA

1.1 Ambito di applicazione:

Le linee guida regionali per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), approvate con DGR Marche n. 179 del 17/02/2025, prevedono una procedura semplificata della verifica di assoggettabilità a VAS, di cui all'art. 12 del D.Lgs. 152/06, con termini di conclusione ridotti a 45 giorni, per i casi di varianti agli strumenti urbanistici generali, di piani attuativi e loro varianti, che non determinano incremento del carico urbanistico, che non contemplano trasferimento di capacità edificatoria in aree diverse e non contengono opere soggette alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale o a Valutazione di Incidenza, secondo le modalità stabilite al comma 5, paragrafo A.3 delle citate linee guida.

1.2 Competenze:

In base a quanto stabilito dall'art. 19 della L.R. n. 6/2007, così come modificato dall'art. 34, comma 4, della L.R. n. 19 del 30 novembre 2023 “Norme della pianificazione per il governo del territorio”, l'autorità competente per il procedimento in oggetto è la Provincia di Pesaro e Urbino, ai sensi del comma 6 dell'art. 5 della citata L.R. 19/2023 e della D.G.R. n. 87 del 29/01/2024, in quanto il Comune di Fano non ha assunto tale competenza.

1.3 Avvio del procedimento:

Il Comune di Fano, con nota prot. 34585 del 13/04/2026, acquisita agli atti con prot. 15588 del 13/04/2026, ha indetto una Conferenza di Servizi decisoria in forma simultanea e in modalità asincrona, ai sensi dell'art. 14-bis della L.241/90, in merito alla “Variante non sostanziale al PRG2023 vigente per la modifica della zonizzazione da D3 - Zona a carattere turistico-alberghiero - a Vp - Zona a verde privato - in Via Buonincontri in loc. Torrette (V389)”, finalizzata all'acquisizione dei pareri di legge preordinati all'adozione della variante medesima, compresi quelli relativi alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS in oggetto.



Questa Amministrazione Provinciale, con nota prot. 15947 del 14/04/2026, ha comunicato l'avvio del procedimento precisando che il parere motivato di verifica di VAS sarebbe stato emesso con successivo e separato atto motivato, ossia dopo la conclusione della suddetta conferenza di servizi indetta dal Comune e l'acquisizione dei pareri dei soggetti competenti in materia ambientale (SCA), per essere tenuti in considerazione dalla scrivente autorità competente per la VAS, come previsto dall'art. 12 del D.Lgs 152/06.

La documentazione completa della variante, acquisita agli atti, è la seguente:

- "Rapporto Preliminare di screening semplificato";
- Allegato del "Rapporto Preliminare di screening semplificato";
- Relazione tecnico-urbanistica;
- Relazione Vincolistica;
- Documentazione fotografica;
- Tavola P01;
- Tavola R01;
- Relazione Geologica;
- Relazione di Compatibilità idraulica.

2. PARERI DEI SOGGETTI COMPETENTI IN MATERIA AMBIENTALE (SCA)

I soggetti competenti in materia ambientale (SCA), così come definiti all'art. 5 del D.lgs 152/06, sono "le pubbliche amministrazioni e gli enti pubblici che, per le loro specifiche competenze o responsabilità in campo ambientale, possono essere interessate agli impatti sull'ambiente dovuti all'attuazione dei piani o programmi".

L'art. 12 comma 2 del D.lgs. 152/06 prevede che, l'autorità competente, in collaborazione con l'autorità precedente, individua i soggetti competenti in materia ambientale da consultare e trasmette loro il rapporto preliminare di assoggettabilità a VAS per acquisirne il parere.

Nel caso di specie è stato individuato come SCA il Settore Genio Civile Marche Nord della Regione Marche, ente competente ad esprimersi anche ai fini dell'art. 89 del D.P.R. 380/01 e dell'art. 31 della L.R. 19/2023.

Il Comune di Fano, con nota prot. 65328 del 03/07/2025, acquisita agli atti di questa Provincia con prot. 27216 del 03/07/2025, ha trasmesso il verbale della Conferenza di Servizi decisoria del 13/05/2026, comprensivo del parere rilasciato dal suddetto SCA, che si allega come parte integrante e sostanziale alla presente relazione istruttoria (Allegato A).

3. DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

L'area oggetto di variante si estende per una superficie di circa 431 mq lungo Via Buonincontri della frazione di Torrette di Fano e confina con l'ex Hotel Playa, il tracciato ferroviario, il tratto di litorale e con alcuni lotti



residenziali appartenenti alla medesima proprietà; il terreno è censito al Catasto Terreni del Comune di Fano al Foglio 109, Mappale 396.

Il P.R.G. vigente identifica l'area come zona D3 - "Zone a carattere turistico - alberghiero" di cui all'art. 30 delle N.T.A ma le limitate dimensioni del lotto e i vincoli ambientali presenti non consentono di realizzare quanto previsto per detta zona: l'area infatti, posta tra edifici ad uso abitativo, interferisce con la fascia di rispetto ferroviario e con quella della costa derivante dal Piano GIZC.

Con la variante si propone una diversa destinazione urbanistica dell'area, più consona alla sua conformazione, trasformandola in zona VP - "Zone a verde privato", disciplinata dall'art. 22 delle N.T.A. che si riporta integralmente:

"Le aree a verde privato (VP) comprendono le aree verdi intercluse di particolare valore naturale e paesaggistico o per le quali esiste l'esigenza alla conservazione di proprietà ed uso privato. Comprende altresì superfici pertinenziali inedificate per le quali si rende opportuna la conservazione dello stato di fatto che garantisca il mantenimento di particolari allineamenti o preservi l'alternanza edificato/non edificato.

All'interno delle aree classificate a verde privato è vietata qualsiasi nuova edificazione, fatta eccezione per l'installazione di arredi quali panchine, fontane, vasche, uccelliere e gli interventi pertinenziali di cui all'art. 60 bis del Regolamento Edilizio Comunale.*

Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui all'Art. 3, Comma 1, lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001.

In questi ambiti è prescritto il mantenimento delle alberature e del verde esistente, in essi è obbligatoria la manutenzione al fine di preservare le caratteristiche dei luoghi ed il loro rapporto con l'ambiente circostante."

L'area interessata dalla variante sarà posta a servizio delle tre unità immobiliari limitrofe, tutte di proprietà del medesimo soggetto, e costituirà pertinenza esclusiva e spazio esterno ad uso privato funzionalmente connessa alle abitazioni adiacenti.

L'area in oggetto ricade all'interno dei seguenti vincoli e fasce di rispetto:

- nella zona "Fasce di rispetto per ferrovia" di cui all'Art. 83 delle N.T.A.
- all'interno della "Fascia di rispetto GIZC Tr20".
- nella "zona dei 30 metri" dal demanio marittimo.
- nella "zona dei 100 metri" dal demanio marittimo.

4. VALUTAZIONE DI SIGNIFICATIVITA' DEGLI IMPATTI AMBIENTALI

Come descritto nel paragrafo precedente, la variante in oggetto si sostanzia nella trasformazione d'uso di una piccola zona puntuale situata in località Torrette di Fano (da zona D3 - Zona a carattere turistico-alberghiero - a Vp - Zona a verde privato), in quanto la conformazione dell'area non consente di realizzare quanto previsto dal vigente PRG.



Trattasi di modifica non sostanziale che interessa un ambito territoriale circoscritto, già parzialmente urbanizzato e privo di elementi naturali di rilievo, che non prevede aumento di carico urbanistico e/o trasferimento di capacità edificatoria in aree diverse ma, al contrario, elimina l'attuale potenzialità edificatoria a favore del verde.

Il parere rilasciato dalla Regione Marche - Settore Genio Civile Marche Nord, non ha evidenziato particolari criticità in ordine alle condizioni geomorfologiche e idrauliche del territorio interessato, fornendo tutte le dovute indicazioni e prescrizioni da recepire nella successiva fase di approvazione della variante medesima. Tenuto conto di quanto sopra esposto e della modesta entità della variante questo Servizio ritiene che l'attuazione della stessa non determini alcun impatto significativo sull'ambiente e sul patrimonio culturale tale da richiederne l'assoggettamento a VAS, considerati anche i criteri di cui all'Allegato I di cui all'art. 12 del D.Lgs. 152/06.

5. CONCLUSIONI

Per quanto sopra esposto questo ufficio, propone di esprimere parere favorevole per l'esclusione della variante in oggetto dalla procedura di VAS di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. 152/06.

La Titolare di Elevata Qualificazione 3.6 "Urbanistica - VAS" e la Responsabile del procedimento dichiarano, ciascuno per proprio conto:

- *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 nell'articolo 6-bis della L. 241/1990 e nell'articolo 8 del Codice di comportamento aziendale;*
- *che l'istruttoria è stata avviata rispettando l'ordine temporale di registrazione al protocollo delle domande attinenti alla medesima tipologia provvedimento, ed è stata conclusa nel rispetto del medesimo ordine temporale in relazione alle istruttorie con il medesimo tasso di complessità e fatti salvi gli eventuali sfasamenti temporali dovuti alle richieste di chiarimenti o integrazioni documentali.*

La Responsabile del procedimento

Dott.ssa Roberta Catucci

*Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.*

Visto e condiviso
dalla titolare di EQ 3.6

Arch. Marzia Di Fazio

*Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.*

mdf/rc

file:\\PSSIVFS9\Zone\Uzone\URBA\01-6-97\141URBA\1421VAS\26vas\26FA40202_relazione istruttoria.doc



Rif. P.G. n.0508813 del 13/04/2026 Istanza Comune
- 518809 del 15/04/2026 VAS Prov. PU
Cod.Fasc.420.60.70/2026/GCMN/6710

Spett.le

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

OGGETTO: Parere art. 89 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, accertamenti art. 31 Legge Regionale Marche 30 novembre 2023 n. 19. Variante non sostanziale al PRG2023 vigente, ai sensi del combinato disposto dell'art.33, comma 8 della L.R. 19/23 e degli art.15 c.5 e 30 della L.R. 34/92 e s.m.i., di modifica zonizzazione da "D3" (zone a carattere turistico-alberghiero) a "VP" (zone a verde privato) in via Buonincontri, in loc. Torrette (V389), in Comune di Fano. Indizione di della conferenza servizi in forma semplificata e in modalità asincrona, ai sensi dell'art.14 bis della L. n.241/90 e s.m.i.. **Richiedente:** Acquamundi S.r.L..

In riferimento alla richiesta del Comune di Fano, assunta al protocollo regionale con gli estremi riportati in epigrafe, finalizzata all'acquisizione del parere di competenza di questo Settore Genio Civile Marche nord, per la variante non sostanziale al PRG2023 vigente, per la modifica della attuale zonizzazione da "D3" (zone a carattere turistico-alberghiero) a "VP" (zone a verde privato) in via Buonincontri, in loc. Torrette (V389), in Comune di Fano.

Vista la documentazione progettuale trasmessa con i protocolli regionali riportati in epigrafe redatta dall' Arch. Elena Ciaramicoli, dal Geom. Francesco Pergolesi, dal Geol. Laura Pelonghini, ognuno per le proprie competenze, costituita dai seguenti elaborati:

- Relazione Tecnico Urbanistica, datata 07/04/2026.
- Relazione Vincolistica, datata 07/04/2026.
- Relazione di Compatibilità Idraulica, datata 17/11/2025.
- Documentazione Fotografica, datata 17/11/2025.
- Relazione Geologica, datata 17/11/2025.
- Relazione Rapporto Preliminare di Screening semplificato, datata 07/04/2026.
- Tav. P01 Estratto di mappa, Estratto PRG vigente 2009, Stralcio PRG adottato 2023, datata novembre 2025.
- Tav. R01 Rilievo con sovrapposizione dei Vincoli, datata novembre 2025.
- Le integrazioni acquisite al prot.reg.n.534558 del 17/04/2026 trasmesse dal Geol. Laura Pelenghini riguardanti l'asseverazione della V.C.I. (verifica di compatibilità idraulica) su modulo conforme alla DGR 53/2014.

Rilevato in sintesi dalla "Relazione Tecnico Urbanistica", quanto a seguire:

- L'area ha una superficie di 431, 00 m² e confina con via Buonincontri, con la società Tecno 2 Sas (ex Hotel Playa) e con varie altre proprietà, il terreno in oggetto è censito al Catasto Terreni del Comune di Fano al Foglio 109, Mappale 396.
- Il P.R.G. vigente identifica l'area come zona D3 – "Zone a carattere turistico - alberghiero" di cui all'art. 30 delle N.T.A., la variante propone la modifica della zona in VP – "Zone a verde privato" di cui all'art. 22 delle N.T.A. All'interno delle aree classificate a verde privato è vietata qualsiasi nuova edificazione,

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

Comune di Fano Prot.0037611-21/04/2026-c_d488-PG-0628-00060002-A 0643

fatta eccezione per l'installazione di arredi quali panchine, fontane, vasche, uccelliere e gli interventi pertinenziali di cui all'art. 60 bis* del Regolamento Edilizio Comunale. In questi ambiti è prescritto il mantenimento delle alberature e del verde esistente, in essi è obbligatoria la manutenzione al fine di preservare le caratteristiche dei luoghi ed il loro rapporto con l'ambiente circostante.

- La modifica proposta riduce il potenziale edificatorio, non introduce nuove previsioni insediative o infrastrutturali e non comporta aumento degli standard pubblici urbanistici, ai sensi del DM 1444/1968 queste aree sono assimilabili alle zone B.
- L'area sarà posta a servizio di tre unità immobiliari limitrofe delle quali costituirà pertinenza esclusiva e spazio esterno di uso privato, funzionalmente connesso alle stesse.
- L'area in oggetto ricade all'interno dei seguenti vincoli e fasce di rispetto:
 1. nella zona "Fasce di rispetto per ferrovia" di cui all'Art. 83 delle N.T.A.
 2. all'interno della "Fascia di rispetto GIZC Tr20".
 3. nella "zona dei 30 metri" dal demanio marittimo.
 4. nella "zona dei 100 metri" dal demanio marittimo.

Esaminati, in sintesi, i seguenti elaborati:

- "Relazione Vincolistica"

Sono descritti i vincoli presenti nell'area da cui risultano:

1. "Fasce di rispetto per ferrovia" di cui all'Art. 83 delle N.T.A.
2. "Fascia di rispetto GIZC Tr20".
3. "Zona dei 30 metri" dal demanio marittimo.
4. "Zona dei 100 metri" dal demanio marittimo

- "Tav.R01: Rilievo con sovrapposizione dei vincoli, Ortoimmagine" recante novembre 2025

L'area di interesse è coinvolta dal demanio marittimo, dalla fascia del GIZC e dalla fascia della ferrovia.

- "Relazione di Compatibilità Idraulica" recante data 17/11/2025

La relazione indica una sostanziale compatibilità dell'area dal punto di vista idraulico e indica che "Lo sviluppo della sola Analisi Idrografica-Bibliografica-Storica, nell'ambito della Verifica Preliminare, permette di valutare le esclusioni dai successivi livelli di analisi in quanto l'area interessata dalla strumento di pianificazione è posta ad una quota e ad una distanza tale da non essere sicuramente interessabile da potenziali fenomeni inondazione/allagamento del reticolo idrografico e/o dell'azione del mare e non è sicuramente interessabile dalle dinamiche fluviali, anche in un orizzonte temporale di lungo periodo".

In particolare si rileva che:

- L'area in oggetto risulta ubicata ai limiti sud est del comune di Fano, in un'area di spiaggia ed è posta ad una quota topografica di 2 mt. circa s.l.m..
- Il Piano di Assetto Idrogeologico della Regione Marche non individua nell'area in oggetto dissesti in atto o potenziali o aree sottoposte a rischio esondazione.
- La relazione conclude che "Si ritiene pertanto che l'area non sia soggetta a pericolosità idraulica alcuna".
- Risulta asseverazione sulla compatibilità idraulica delle trasformazioni territoriali redatta a livello preliminare dal Geol. Laura Pelonghini, redante data del 16/04/2026.

- "Relazione Geologica" recante data 17/11/2025

La relazione indica una sostanziale compatibilità dell'area dal punto di vista geologico, geomorfologico e sismico indicando che "In relazione ai dati emersi nel corso dell'elaborazione dei risultati ottenuti dal rilievo diretto di campagna e dalle indagini esaminate non sono state individuate problematiche particolari ai fini della conclusione positiva della richiesta di variante considerando che si andrà a diminuire l'indice edificatoria e non si apporgerà alcun aumento di carico urbanistico".

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

In particolare si rileva che:

- L'area in oggetto risulta ubicata ai limiti sud est del comune di Fano, in un'area di spiaggia in cui sono presenti depositi litoranei costituiti da sabbie, sabbie limose, ghiaie.
- Il Piano di Assetto Idrogeologico della Regione Marche non individua nell'area in oggetto dissesti in atto o potenziali o aree sottoposte a rischio esondazione.
- La quota della falda è stata identificata tra -1,0/-1,4 m dal piano campagna.

Considerato che:

- Da indicazioni intercorse con il Comune di Fano per le vie brevi in data 16/04/2026 l'area oggetto di richiesta di variante si colloca all'interno della fascia di rispetto per $Tr = 100$ individuata dal Piano di Gestione Integrata delle Zone Costiere (Piano G.I.Z.C.) approvato con Delibera dell'Assemblea Legislativa della Regione Marche n.104 del 06/12/2019. Il titolo III delle N.T.A. del G.I.Z.C. individua gli interventi consentiti nelle fasce inondabili per i $Tr 20$, $Tr 100$ e $Tr > 100$.
- La variante proposta con passaggio da zona D3 – “*Zone a carattere turistico - alberghiero*“ di cui all'art. 30 delle N.T.A., a zona in VP – “*Zone a verde privato*“ di cui all'art. 22 delle N.T.A. vieta vietata qualsiasi nuova edificazione, fatta eccezione per l'installazione di arredi quali panchine, fontane, vasche, uccelliere e gli interventi pertinenziali di cui all'art. 60 bis* del Regolamento Edilizio Comunale, la modifica proposta riduce il potenziale edificatorio, non introduce nuove previsioni insediative o infrastrutturali e non comporta aumento degli standard pubblici urbanistici, ai sensi del DM 1444/1968 queste aree sono assimilabili alle zone B.

Per quanto sinora esposto, in sede di valutazione finale si esprime parere favorevole in ordine alla compatibilità della variante proposta 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 dell'art. 31 e 33 comma 10 della L.R. Marche n. 19/2023, con le seguenti indicazioni e prescrizioni:

- Il rispetto delle indicazioni prescrittive identificate dal GIZC con particolare riferimento alle NTA e alle indicazioni ivi contenute nel Piano di Gestione Integrata delle Zone Costiere.
- Eventuali interventi pertinenziali previsti dall'art.60bis* del REC comunale dovranno essere comunicati al Comune di Fano e realizzati in conformità alle NTC 2018. Le acque meteoriche dovranno essere regimate in modo da evitare infiltrazioni nel terreno e convogliate verso il corpo recettore, prevedendo preferibilmente il mantenimento di una copertura erbacea continua.

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

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



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)

Comune di Fano Prot.0037611-21/04/2026-c_d488-PG-0628-000600002-A 0643

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



**Provincia
di Pesaro e Urbino**

CERTIFICATO DI INIZIO PUBBLICAZIONE

Registro per le Determinine N. 792 DEL 09/06/2026

OGGETTO: COMUNE DI FANO - PROVVEDIMENTO FINALE - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS SEMPLIFICATA AI SENSI DEL PARAGRAFO A3, COMMA 5, DGR 179/2025 - VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PRG2023 VIGENTE PER LA MODIFICA DELLA ZONIZZAZIONE DA D3 "ZONE A CARATTERE TURISTICO-ALBERGHIERO" A VP "ZONE A VERDE PRIVATO", VIA BUONINCONTRI IN LOC. TORRETTE (V389).

Si certifica che l'atto in oggetto viene oggi pubblicato all'Albo Pretorio on line di questa Amministrazione per 15 giorni interi e consecutivi.

Pesaro, li 09/06/2026

L'Addetto alla Pubblicazione
LUGLI EMANUELA
sottoscritto con firma digitale