



COMUNE DI
FABRIANO

Variante al Piano Regolatore Generale

Variante ai sensi del comma 15 dell'art.33 della L.R. 19/2023

Revisione delle aree industriali localizzate nelle frazioni
e ri-pianificazione delle Aree Bianche (ex quadrilatero zone QL1 e QL2)

PROGETTO PRELIMINARE DI VARIANTE

Progettista e coordinatore
Arch. Ermanno Tittarelli

Settore Geologico Geomorfologico
Dott. Geol. Fabrizio Mantoni

Settore Botanico Vegetazionale
Dott. Agr. Samuele Mencaroni

Collaboratore
Ing. Filippo Tittarelli

GIUGNO
2026

**RELAZIONE TECNICO
ILLUSTRATIVA**

Il Responsabile
del Procedimento
Ing. Paola Bartolini

Il Dirigente
Sett. Gov. del Territorio
Arch. Armando Natalini

Il Sindaco
Avv. Daniela Ghergo

L'Assessore all'Urbanistica
Ing. Lorenzo Vergnetta

INDICE

1. PREMESSA	3
2. OBIETTIVI E CONTENUTI DELLA VARIANTE	4
3. PROCEDURA PER L'ADOZIONE E PER L'APPROVAZIONE DELLA VARIANTE	6
3.1 FASE PRELIMINARE	7
3.1.1 MODIFICHE/INTEGRAZIONI A SEGUITO DEL CONTROLLO FORMALE DELLA COMPLETEZZA	7
3.1.2 PROPOSTA TECNICA PRELIMINARE DI VARIANTE IN ESITO AL CONTROLLO FORMALE.....	10
3.1.3 ELABORATI OGGETTO DI DISCUSSIONE IN CeVI	11
3.2 FASE I° CeVI.....	12
3.2.1 CONFORMITÀ del PPV CON I PIANI SOVRAORDINATI	12
3.2.2 VERIFICA STANDARD URBANISTICI.....	13
3.2.3 VERIFICA ART. 33 COMMA 13 DELLA LEGGE REGIONALE N.19/2023	13
3.2.4 SETTORE GEOLOGICO GEOMORFOLOGICO.....	16
3.2.5 SETTORE BOTANICO VEGETAZIONALE.....	17
3.2.6 MODIFICHE ED INTEGRAZIONI A SEGUITO DEGLI ESITI DELLA I CeVI ...	17
3.2.6.1 MODIFICHE CARTOGRAFICHE	17
3.2.6.2 INTEGRAZIONI NORMATIVE.....	18
4. MODIFICHE A SEGUITO DEL PROGETTO DEFINITIVO PEDEMONTANA	26
5. CLASSIFICAZIONE ACUSTICA DEL TERRITORIO COMUNALE	27
6. ELABORATI DEL PROGETTO PRELIMINARE DEI VARIANTE.....	28
7. SCHEDE RECEPIMENTO PARERI	28

1. PREMESSA

Il Comune di Fabriano, con deliberazione di giunta comunale n. 231 del 17/09/2024 ha attivato il procedimento per la redazione di una variante al PRG relativa alla riclassificazione delle aree produttive delle frazioni e la ri-pianificazione in area produttiva di parte delle aree ex quadrilatero.

In particolare l'atto di indirizzo politico amministrativo indica come obiettivi della Variante:

- la revisione delle aree industriali localizzate nelle frazioni;
- l'individuazione di un'area in adiacenza all'attuale Piano per gli Insediamenti Produttivi (PIP) nella zona dell'uscita Fabriano-Est;
- la ri-pianificazione delle Aree Bianche già classificate come Zone QL1 e QL2: Zona QL1 - Piastra Logistica – Piano Area Vasta (PAV) e Zona QL2 - Incubatore di Impresa – Piano Area Vasta (PAV) Asse viario quadrilatero Marche Umbria;

L'impianto originario del PRG prevedeva lo sviluppo di aree industriali normate dall'art. 21 e seguenti del PRG, a servizio delle singole frazioni dislocate anche in aree montane.

Si evidenzia come molte di queste aree delle Frazioni, ad oggi completamente inattuate, siano localizzate in zone paesaggisticamente di rilievo e, seppur non vincolate da provvedimento specifici rivestono un notevole valore ambientale e attualmente sono utilizzate esclusivamente per scopi agricoli.

Inoltre stante la loro ubicazione unitamente l'attuale situazione economica congiunturale la loro previsione risulta anacronistica: ad esempio l'attuazione delle aree nelle frazioni comporterebbe la realizzazione di una logistica di impatto ambientale che sarebbe invece non necessaria nello sviluppo delle aree in parte dismesse presenti in adiacenza al capoluogo.

Per contro, dette aree di fatto prive di attrattive imprenditoriali fino ad oggi per l'insediamento di impianti industriali, stanno invece assumendo un alto valore di appetibilità per la localizzazione di impianti fotovoltaici con pannelli a terra (agrivoltaici e non) in quanto definite dalla normativa di settore aree idonee alla loro installazione così come aree con indicatori di idoneità ai sensi dell'art. 4 della deliberazione Assemblea Legislativa Marche n. 147/2024.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 26/06/2025 il Comune di Fabriano ha approvato la Proposta Tecnica Preliminare di Variante.

Il presente Progetto Preliminare di Variante è redatto sulla base degli elaborati della Proposta Tecnica Preliminare, adeguati agli esiti delle risultanze del controllo formale di completezza effettuato dalla Regione Marche e successivamente discussi nell'ambito della I CeVI, e dei pareri espressi dagli Enti partecipanti nell'ambito di quest'ultima.

2. OBIETTIVI E CONTENUTI DELLA VARIANTE

Gli obiettivi della Variante sono la “revisione delle aree industriali localizzate nelle frazioni” e la “ri-pianificazione delle Aree Bianche già classificate come Zone QL1 e QL2 (Zona QL1 - Piastra Logistica – Piano Area Vasta (PAV) e Zona QL2 - Incubatore di Impresa – Piano Area Vasta (PAV) Asse viario quadrilatero Marche Umbria Deliberazione C.I.P.E. n.101/2006). È da sottolineare che le aree industriali dei centri frazionali, sporadicamente e parzialmente attuate, sono ubicate prevalentemente in aree con situazioni orografiche e viarie che possono essere considerate inadatte.

La Proposta Tecnica Preliminare di Variante approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale 33 del 26/06/2025 interessava le seguenti zone urbanistiche:

VARIANTE 01 San Giovanni: Zona D1a (ha 2,1838) da riclassificare in zona **agricola Ea**.

VARIANTE 02 San Donato: Zona D1a (ha 1,2311) da riclassificare in zona **agricola Ea**.

VARIANTE 03 Cancelli: Zona D1a (ha 0,6042) da riclassificare in zona **agricola Ea**.

VARIANTE 04 Cacciano Zona D1a (0,8737) da riclassificare in zona **FVC** (verde con campeggio).

VARIANTE 05 Serradica: Zona D1 (ha 0,5755) e parte della Zona STR per la Circolazione e la Sosta Veicolare da riclassificare in zona **agricola Ea**.

VARIANTE 06 Campodonico: da Zona D1a (ha 5,8058), Zona F2 (ha 1,691) e parte della Zona STR per la Circolazione e la Sosta Veicolare da riclassificare in zona **agricola Ea**.

VARIANTE 07 Argignano: Zona D2 (ha 17,9481), Zona F2 (ha 2,1107), Zona F2vp (ha 20,5940), Zona P (ha 0,3618) e parte della Zona STR per la Circolazione e la Sosta Veicolare da riclassificare in zona **agricola Ea**.

VARIANTE 08 Area Bianca già Zona ex Quadrilatero QL1.1-2 (ha 41,1629) da ripianificare in parte in **Zona produttiva D2b**, da sottoporre a piano urbanistico preventivo, e in parte in **Zona agricola Ea**. Per QL1.1 si intende l'area posta tra la il tracciato della futura pedemontana e la ferrovia e per QL1.2 si intende l'area posta tra la vigente Zona D2* e il tracciato della futura pedemontana.

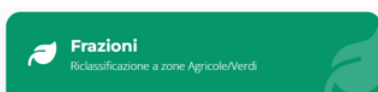
VARIANTE 09 Area Bianca già Zona ex Quadrilatero QL1.3 (ha 7,6122) da ripianificare in **Zona produttiva D1b** da sottoporre a piano urbanistico preventivo. Per QL1.3 si intende l'area posta tra Via E. Casoli e la Strada Statale 76.

VARIANTE 10 Area Bianca già Zona ex Quadrilatero QL2 (ha 16,5931), in parte già pianificata in parte come aree RFI a seguito dell'approvazione del progetto del raddoppio ferroviario Orte – Ancona PM2208 – Albacina, da ripianificare per la parte restante in **zona agricola Ea**.

VARIANTE 11 Zona agricola Ea da trasformare in **Zona D2b**, in adiacenza all'area PIP, definita “Fabriano Est” (ha 3,0680).

VARIANTE AL PRG

Aree interessate - localizzazione



01 San Giovanni

Da Produttivo a Agricolo (Ea)

02 San Donato

Da Produttivo a Agricolo (Ea)

03 Cancelli

Da Produttivo a Agricolo (Ea)

04 Cacciano

Da Produttivo a Verde Campeggio

05 Serradica

Da Produttivo a Agricolo (Ea)

06 Campodonico

Da Produttivo a Agricolo (Ea)

07 Argignano

Da Produttivo a Agricolo (Ea)



Ex Quadrilatero
Ripianificazione Aree Bianche

08 Zona QL1.1-1.2

Da Area Bianca a Produttivo

09 Zona QL1.3

Da Area Bianca a Produttivo

10 Zona QL2

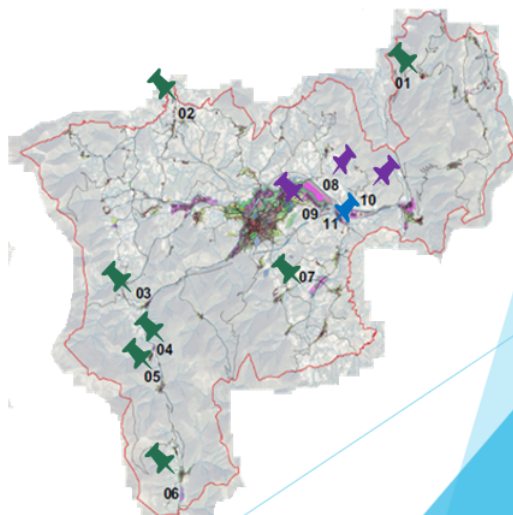
Da Area Bianca a Agricola



Fabriano Est
Nuovo Polo Produttivo

11 Zona adiacente PIP

Nuova Zona produttiva

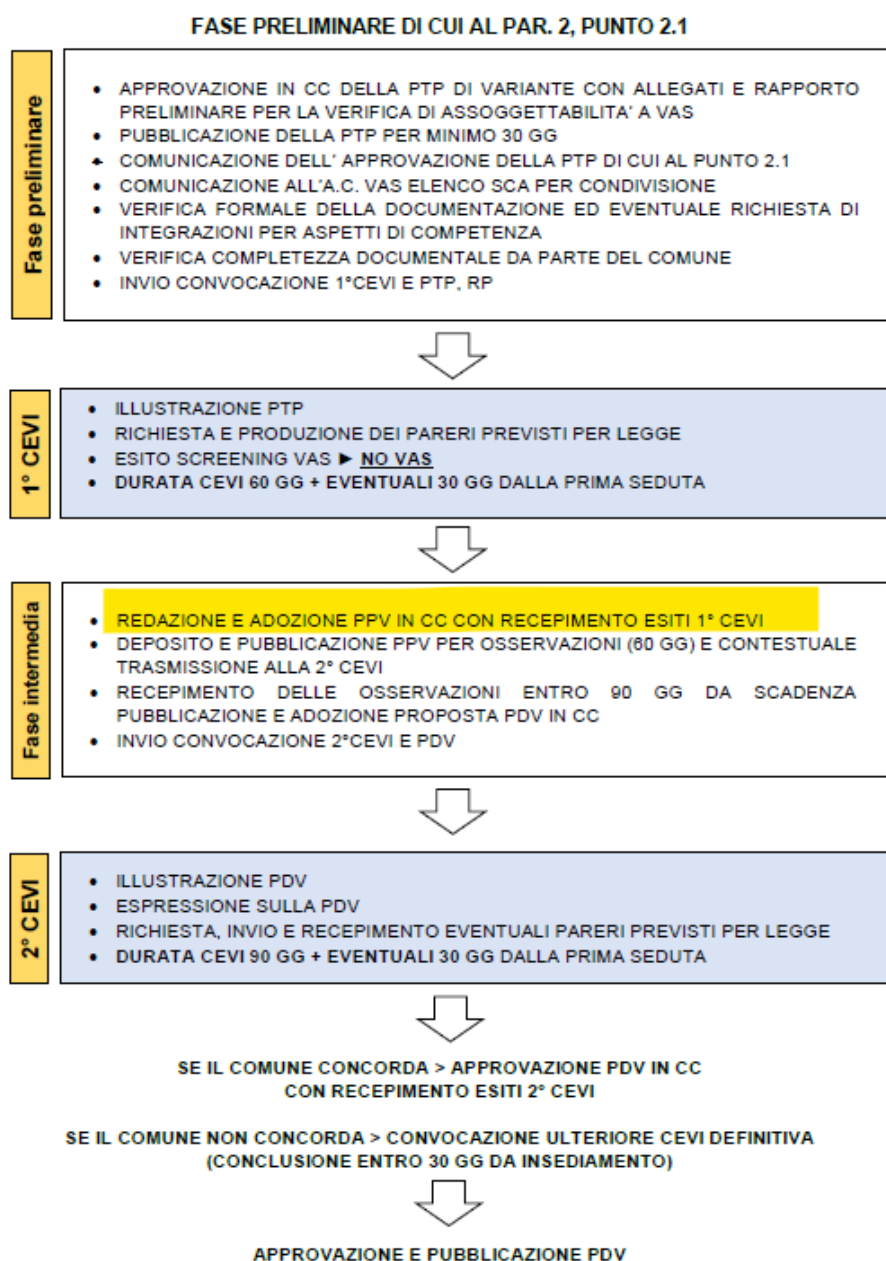


Tali obiettivi sono stati in parte rimodulati a seguito degli esiti della verifica di completezza formale, così come meglio specificato nei paragrafi di seguito.

3. PROCEDURA PER L'ADOZIONE E PER L'APPROVAZIONE DELLA VARIANTE

Il PRG del Comune di Fabriano, adeguato al piano Paesistico Ambientale Regionale, è stato approvato con D.P.G. Regione Marche n.5059 del 05/07/1990.

La presente Variante al PRG vigente viene redatta coerentemente al comma 15 dell'art.33 della L.R. 19 del 30 novembre 2023 "Norme della Pianificazione per il Governo del Territorio" ai contenuti dell'Allegato "A" del DGR n.1188 del 29 luglio 2024.



Il presente documento costituisce un elaborato della Fase Intermedia - Redazione Progetto Preliminare di Variante.

3.1 FASE PRELIMINARE

Con deliberazione di Giunta Comunale n. 33 del 26/06/2025 è stata approvata la Proposta Tecnica Preliminare di Variante.

Ai sensi della L.R. 19/2023 si è proceduto alla pubblicazione della Proposta Tecnica Preliminare di Variante e alle comunicazioni dell'approvazione della suddetta proposta nonché alla comunicazione alla Provincia di Ancona dell'elenco degli SCA per la sua condivisione.

La Regione Marche, effettuato il controllo formale della completezza documentale, con nota prot. 105625/2025 ha richiesto chiarimenti e documentazione integrativa.

Il Comune di Fabriano, con note prot. n. 46372/2025 e 49135/2025 ha prodotto le integrazioni richieste e riscontrato puntualmente le osservazioni, provvedendo alla modifica/integrazione degli elaborati Proposta Tecnica Preliminare di Variante da discutere nell'ambito della I° Conferenza CeVI.

In particolare sono stati revisionati i seguenti elaborati:

01 RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA *Rev.1*

02 VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (V.A.S.) *Rev.1*

03 Tav. L - Variante 08 Area Bianca ex quadrilatero zone QL1.1 - QL1.2: Stato Futuro *Rev.1*

04 Tav. M - Variante 09 Area Bianca ex quadrilatero zona QL1.3 *Rev.1*

05 Tav. O - Variante 11 Fabriano Est *Rev.1*

Le modifiche/integrazioni sono dettagliate nel paragrafo seguente "Modifiche/Integrazioni a seguito del Controllo formale della completezza".

3.1.1 MODIFICHE/INTEGRAZIONI A SEGUITO DEL CONTROLLO FORMALE DELLA COMPLETEZZA

A seguito del "Controllo formale della completezza documentale e richiesta di chiarimenti e documentazione integrativa" della Regione Marche (prot. n. 1050625/2025) sono state apportate modifiche cartografiche e normative alla Proposta Tecnica Preliminare di Variante approvata:

- **la zona ex QL1.1**, quasi totalmente interessata dalle aree RFI a servizio dell'ampliamento della linea ferroviaria e dalle aree ANAS occupate dall'asse pedemontano è stata ripianificata come Zona Agricola Ea;
- **la zona ex QL1.2**, unitamente alla zona industriale adiacente classificata come zona D2*, sono state riclassificate come zone D2b, ove viene specificato che valgono le norme di

cui all'art.21 (ZTO D1-D2) delle NTA del PRG vigente e che sono da sottoporre a piano attuativo.

La tavola L è stata revisionata/adequata → **Tav. L – Var. 08 Rev. 1 ex QL1.2**

È stato inserito un nuovo articolo delle NTA:

Art. 21.11 Zone produttive D2b - (D.C.C. xxxx)

L'edificazione di tali zone è subordinata all'approvazione di Piani attuativi.

Inoltre valgono le previsioni di cui all'art. 21 (ZTO D1 - D2)

Inoltre viene specificato con apposita normativa che l'asse viario di collegamento tra la zona D2b e la pubblica via, classificato **STR***, in quanto strada di accesso alla stessa, la progettazione e realizzazione sono di competenza e a carico degli attuatori della zona D2b. Si sottolinea che la stessa zona D2b risulta di superficie inferiore a quella prevista nella Proposta Tecnica Preliminare.

Viene inserito un nuovo articolo delle NTA:

Art. 26.2 - STR* - Zone Per la circolazione e la sosta veicolare (D.C.C. xxxx)*

Valgono le norme di cui all'art. 26. La realizzazione di detta infrastruttura è di competenza e a carico degli attuatori della zona D2b in quanto strada di accesso alla stessa.

- la zona in adiacenza all'area PIP definita **Fabriano est** viene riclassificata come zona D2b, ove viene specificato che, valgono le norme di cui all'art. 21 (ZTO D1- D2) delle NTA del PRG vigente e che sono da sottoporre a piano attuativo. (Tav. O – Var. 11 Rev. 1 ex zona agricola)
- **la zona D1, ex QL1.3**, viene riclassificata in zona D1b ove viene specificato che, oltre alle specifiche normative delle zone D1 di cui all'art.21 (ZTO D1- D2), la stessa è da sottoporre a piano attuativo.

La tavola M è stata revisionata/adequata → **Tav. M – Var. 98 Rev. 1**

Viene inserito un nuovo articolo delle NTA:

Art. 21.10 Zone produttive D1b (D.C.C. xxxx)

L'edificazione di tali zone è subordinata all'approvazione di Piani attuativi.

Inoltre valgono le previsioni di cui all'art. 21 (ZTO D1 - D2)

In esito a tali modifiche, la quantità delle aree produttive riclassificate e ripianificate, passando da ha 29,2939 della PTP a ha 24,9390 della PTP Rev. 1, risulta nettamente inferiore alle aree produttive riclassificate in zona agricola pari a ha 28,3485.

DIMENSIONE DELLE AREE INTERESSATE DALLA VARIANTE

ZONE DA RICLASSIFICARE Rev.1					
	PRODUTTIVE				
SAN GIOVANNI	Zona D1a	2,1838	ha		
SAN DONATO	Zona D1a	1,2311	ha		
CANCELLI	Zona D1a	0,6042	ha		
SERRADICA	Zona D1	0,5755	ha		
CAMPODONICO	Zona D1a	2,6518	ha		
	Zona D1a	3,1540	ha		
ARGIGNANO	Zona D2	3,7453	ha		
	Zona D2	4,1002	ha		
	Zona D2	1,1419	ha		
	Zona D2	3,2185	ha		
	Zona D2	5,7422	ha		
		28,3485	In Zona Ea	ha	28,3485
CACCIAANO	Zona D1a	0,8737	In Zona FVC	ha	0,8737
RIDUZIONE AREE PRODUTTIVE				ha	29,2222
	AREE STANDARD				
CAMPODONICO	Zona F2	1,6910	ha		
ARGIGNANO	Zona P	0,3618	ha		
	Zona F2VP	20,4251	ha		
	Zona F2	3,2113	ha		
RIDUZIONE AREE CONNESSE ZONE PRODUTTIVE		25,6892	ha	ha	25,6892
AREE BIANCHE DA RIPIANIFICARE (EX QUADRILATERO)					
AREA BIANCA Ex QL 1	Ex QL 1_1	11,2605	In Zona Ea	ha	4,9950
			In Zona RFI	ha	6,2655
	Ex QL 1_2	29,9024	In Zona Ea	ha	11,4450
			In Zona RFI	ha	1,9828
			In Zona F1PU	ha	1,6512
			in viabilità	ha	0,5646
			In Zona D2b	ha	14,2588
	Ex QL 1_3	7,6122	In Zona D1b	ha	7,6122
AREA BIANCA Ex QL 2	Ex QL 2	16,5931	In Zona Ea	ha	13,1492
			In Zona RFI	ha	3,4439
AREE BIANCHE DA RIPIANIFICARE EX AGRICOLA					
RICLASSIFICAZIONE	da Ea		In Zona D2b	ha	3,0680

Nella tabella sotto esposta si possono confrontare le quantità delle aree interessate dalla Variante.

SINTESI VARIANTE Rev.1					
RICLASSIFICAZIONE	da D1a, D1 e D2		In Zona Ea	ha	28,3485
RIPIANIFICAZIONE	da Aree Bianche		In Zona Ea	ha	29,5892
RICLASSIFICAZIONE	da F2 e F2VP		In Zona Ea	ha	25,6892
Totale riclassificazione in aree agricole					83,6269
Altre riclassificazione in aree a verde pubblico					
RICLASSIFICAZIONE	da D1a		In Zona FVC	ha	0,8737
RIPIANIFICAZIONE	da QL1		In Zona F1PU	ha	1,6512
Totale riclassificazione in aree standard					2,5249
RIPIANIFICAZIONE	da QL1 e QL2		In Zona RFI	ha	11,6922
RIPIANIFICAZIONE	da QL1		In viabilità	ha	0,5646
Totale riclassificazione in aree stradale e ferroviaria					12,2568
RICLASSIFICAZIONE	da Ea		In Zona D2b	ha	3,0680
RIPIANIFICAZIONE	da Aree Bianche in		In D1b e D2b	ha	21,8710
Totale ripianificazione in aree produttive					24,9390
AREE OGGETTO DELLA VARIANTE			Totale	ha	123,3476

3.1.2 PROPOSTA TECNICA PRELIMINARE DI VARIANTE IN ESITO AL CONTROLLO FORMALE

La Proposta Tecnica Preliminare di Variante approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale 33 del 26/06/2025 rimodulata in esito alla procedura del controllo formale di completezza è la seguente:

VARIANTE 01 San Giovanni: Zona D1a (ha 2,1838) da riclassificare in zona **agricola Ea**.

VARIANTE 02 San Donato: Zona D1a (ha 1,2311) da riclassificare in zona **agricola Ea**.

VARIANTE 03 Cancelli: Zona D1a (ha 0,6042) da riclassificare in zona **agricola Ea**.

VARIANTE 04 Cacciano Zona D1a (0,8737) da riclassificare in zona **FVC** (verde con campeggio).

VARIANTE 05 Serradica: Zona D1 (ha 0,5755) e parte della Zona STR per la Circolazione e la Sosta Veicolare in zona **agricola Ea**.

VARIANTE 06 Campodonico: da Zona D1a (ha 5,8058), Zona F2 (ha 1,691) e parte della Zona STR per la Circolazione e la Sosta Veicolare in zona **agricola Ea**.

VARIANTE 07 Argignano: Zona D2 (ha 17,9481), Zona F2 (ha 2,1107), Zona F2vp (ha 20,5940), Zona P (ha 0,3618) e parte della Zona STR per la Circolazione e la Sosta Veicolare in zona **agricola Ea**.

VARIANTE 08 Area Bianca già Zona ex Quadrilatero QL1.1-2 (ha 41,1629) da ripianificare in parte in Zona produttiva D2b, da sottoporre a piano urbanistico preventivo, e in parte in Zona agricola Ea. Per QL1.1 si intende l'area posta tra la il tracciato della futura pedemontana e la ferrovia e per QL1.2 si intende l'area posta tra la vigente Zona D2* e il tracciato della futura pedemontana.

La zona QL1.1, quasi totalmente interessata dalle aree RFI a servizio dell'ampliamento della linea ferroviaria e dalle aree ANAS per il nuovo tracciato viario della pedemontana è ripianificata completamente in zona Agricola. Il tracciato viario della futura pedemontana interessa anche la QL1.2 è, anch'essa, ripianificata in parte D2b (produttiva come la zona confinante) e in parte in Zona Agricola Ea.

VARIANTE 09 Area Bianca già Zona ex Quadrilatero QL1.3 (ha 7,6122) da ripianificare in Zona produttiva D1b da sottoporre a piano urbanistico preventivo. Per QL1.3 si intende l'area posta tra Via E. Casoli e la Strada Statale 76.

VARIANTE 10 Area Bianca già Zona ex Quadrilatero QL2 (ha 16,5931), in parte già pianificata in parte come aree RFI a seguito dell'approvazione del progetto del raddoppio ferroviario Orte – Ancona PM2208 – Albacina, da ripianificare per la parte restante in zona agricola Ea.

VARIANTE 11 Zona agricola Ea da trasformare in Zona D2b, in adiacenza all'area PIP, definita "Fabriano Est" (ha 3,0680).

3.1.3 ELABORATI OGGETTO DI DISCUSSIONE IN CeVI

Gli elaborati della Proposta Preliminare di Variante Rev.1, unitamente alle integrazioni prodotte in riscontro al controllo formale, sono stati oggetto della I° Conferenza CeVI:

01 RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA *Rev.1*

02 VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (V.A.S.) *Rev.1*

03 TAVOLE GRAFICHE:

TAV. A - Localizzazione delle Varianti

Tav. B - **Variante 01** Frazione San Giovanni

Tav. C - **Variante 02** Frazione San Donato

Tav. D - **Variante 03** Frazione Cancelli

Tav. E - **Variante 04** Frazione Cacciano

Tav. F - **Variante 05** Frazione Serradica – **Variante 06** Frazione Campodonico

Tav. G - **Variante 07** Frazione Argignano: **Stato Attuale**

Tav. H - **Variante 07** Frazione Argignano: **Stato Futuro**

Tav. I - **Variante 08** Area Bianca ex quadrilatero zone QL11 - QL12: **Stato Attuale**

Tav. L - Variante 08 Area Bianca ex quadrilatero zone QL11 - QL12: **Stato Futuro Rev.1**

Tav. M - Variante 09 Area Bianca ex quadrilatero zona QL13 **Rev.1**

Tav. N - **Variante 10** Area Bianca ex quadrilatero zona QL2

Tav. O - Variante 11 Fabriano Est **Rev.1**

04. Integrazioni a seguito del controllo formale: prot. n. 46372 del 17/11/2025 e prot. 49133 del 5/12/2025

3.2 FASE I° CeVI

Conclusa la fase del controllo formale, il Comune di Fabriano, con nota prot. 1266 del 13/01/2026 ha convocata la I CeVi, i cui lavori si sono svolti nelle sedute del 29 gennaio 2026, 17 febbraio 2026, 24 marzo 2026 e 09 aprile 2026.

In esito ai lavori della CeVi, la Provincia di Ancona ha escluso la Variante dalla procedura di Valutazione di cui agli artt. 13 – 18 del D. Lgs. 152/2006 con determinazione n. 434 del 09/04/2026 e la Regione Marche ha espresso il Parere del Rappresentante Unico della Regione (prot. 548326 del 21/04/2026).

3.2.1 CONFORMITÀ del PPV CON I PIANI SOVRAORDINATI

Come si è potuto riscontrare nel Rapporto Preliminare di VAS (Screening) – Rev.1, così come adeguato a seguito del controllo formale, la Variante è conforme ai piani sovraordinati.

Per quanto riguarda il “Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale” si sottolinea che lo stesso prevede un’area produttiva classificata “E2” a carattere sovra-comunale (Cap.2.I.3 del Documento D4/1 e Tav. II/3a) nella Frazione Argignano. Per tale motivo sono stati individuati tra i Soggetti Competenti in materia ambientale anche i Comuni di Cerreto d’Esi, Genga e Sassoferrato, che hanno partecipato ai lavori della CeVi

La Variante risulta conforme ai dettami del DM 1444/68, del Piano Paesistico Ambientale Regionale e del Piano di Assetto Idrogeologico e non comporta l’aumento della capacità insediativa teorica.

Per quanto riguarda la viabilità pubblica il Progetto Preliminare di Variante recepisce il tracciato dell’asse Pedemontano così come indicato nella determinazione conclusiva n. 352 del 18/05/2026 di adozione della conclusione positiva della Conferenza di Servizi Decisoria tenutasi il 30/09/2025 e successivo aggiornamento del 13/04/2026 di approvazione del progetto definitivo - CUP F91B21005170001 – Progetto Definitivo – Tratto Sassoferrato-Fabriano – Lotto 1 – Fabriano Est – Fabriano Ovest – Stralcio 1.

La suddetta determinazione, ai sensi dall’art. 48 co. 5 del D.L. n. 77/2021, convertito in L. 108/2021, come modificato dal D.L. 13/2023, perfeziona, ad ogni fine urbanistico ed edilizio, l'intesa tra Stato e regione o provincia autonoma, in ordine alla localizzazione dell'opera, ha effetto di variante degli strumenti urbanistici vigenti e comprende i titoli abilitativi rilasciati per la realizzazione e l'esercizio del progetto, recandone l'indicazione esplicita e comporta

l'assoggettamento dell'area a vincolo preordinato all'esproprio ai sensi dell'articolo 10 del decreto del Presidente della Repubblica n. 327 del 2001.

3.2.2 VERIFICA STANDARD URBANISTICI

Il Progetto Preliminare di Variante non prevede modifiche rispetto alla Proposta Tecnica Preliminare di Variante alla quantità degli abitanti teorici e pertanto si assumono i 41.300 abitanti teorici previsti dal PRG vigente. La Variante comporta la seguente nuova configurazione della dotazione di standard urbanistici.

Dall'esame della tabella sotto elencata risulta che la dotazione di standard è ampiamente verificata e considerato anche l'andamento demografico che ad oggi si attesta al di sotto di 30.000 abitanti.

ABITANTI TEORICI	41300				
-------------------------	-------	--	--	--	--

PRG VIGENTE					
VERDE	9 mq /ab. Teorico	mq	1.473.309,48	=	35,67 mq/ab
PARCHEGGIO	2,5 mq /ab. Teorico	mq	145.358,72	=	3,52 mq/ab
ATTREZZATURE DI INT. GEN.	2 mq/ab. Teorico	mq	363.792,98	=	8,81 mq/ab
ISTRUZIONE	4,5 mq /ab. Teorico	mq	347.011,66	=	8,40 mq/ab

VARIANTE					
Midifica standard verde pubblico					
VERDE PRG VIGENTE			1.473.309,48		
VERDE IN DIMINUZIONE	-	mq	253.274,00		
VERDE IN AUMENTO	+	mq	8.737,00		
SALDO VERDE PUBBLICO			1.220.035,48		

Midifica standard parcheggi					
PARCHEGGI PRG VIGENTE			145.358,72		
PARCHEGGI IN DIMINUZIONE	-	mq	3.618,00		
SALDO PARCHEGGI			141.740,72		

VERIFICA					
VERDE	9 mq /ab. Teorico	mq	1.220.035,48	=	29,54 mq/ab
PARCHEGGIO	2,5 mq /ab. Teorico	mq	141.740,72	=	3,43 mq/ab
ATTREZZATURE DI INT. GEN.	2 mq/ab. Teorico	mq	363.792,98	=	8,81 mq/ab
ISTRUZIONE	4,5 mq /ab. Teorico	mq	347.011,66	=	8,40 mq/ab

3.2.3 VERIFICA ART. 33 COMMA 13 DELLA LEGGE REGIONALE N.19/2023

La presente verifica non è stata ritenuta necessaria in quanto le nuove aree produttive sono nettamente inferiori a quelle riclassificate in zona agricola (ha 24,9390 contro ha 28,3485).

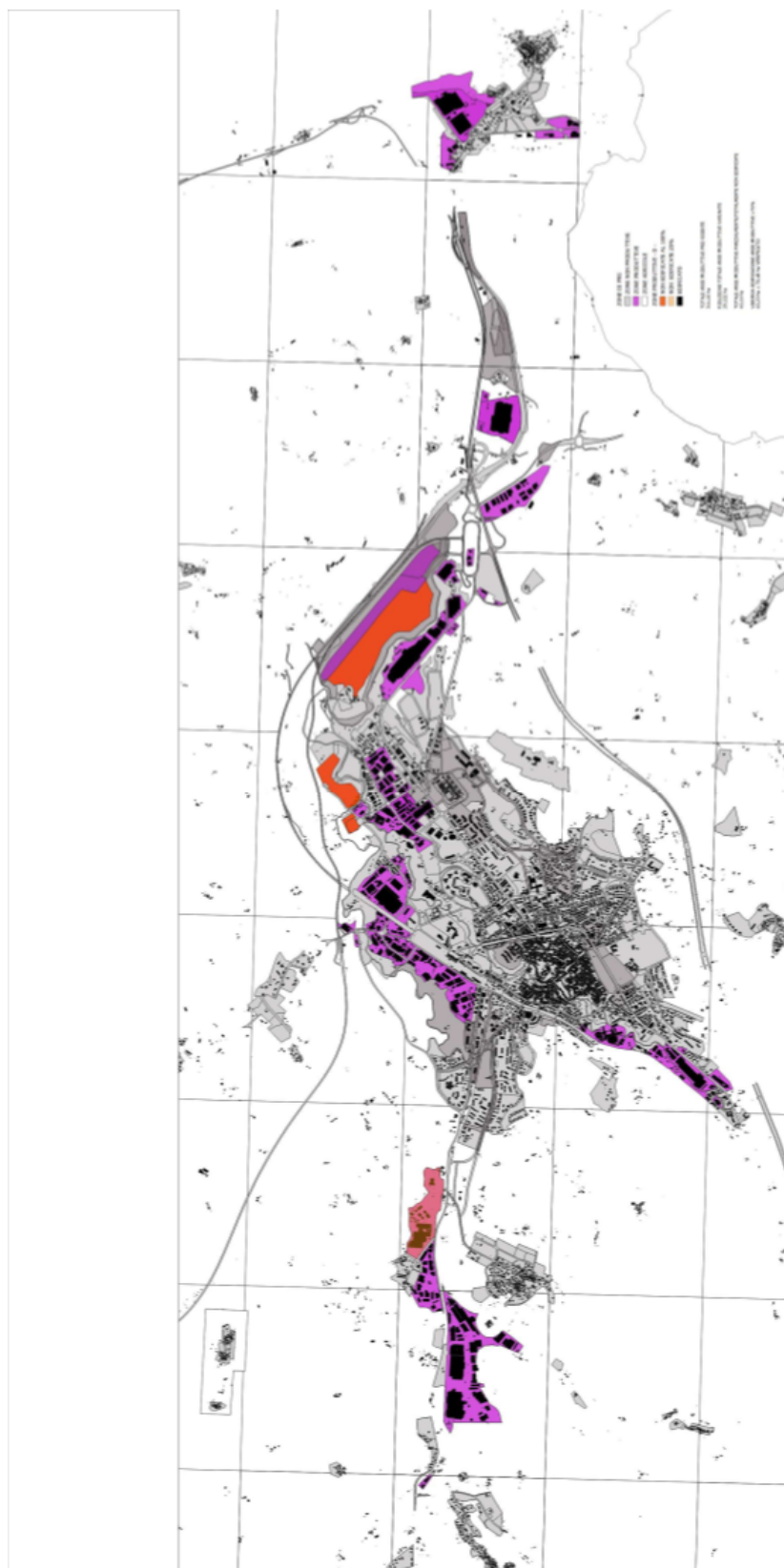
Comunque, in riferimento ai dettami di cui al comma 13 (verifica dell'attuazione di almeno il 75% dell'edificazione delle aree produttive esistenti con medesima destinazione d'uso), si riporta la tabella sottostante di verifica:

VARIANTE AREE PRODUTTIVE Rev. 1

AREE PRG VIGENTE	ha	311,15			
AREE STRALCIATE VARIANTE	ha	28,34			
	ha	282,81			

VERIFICA comma 13 art. 33 LR 19/2023					
AREE NON ANCORA ATTUATE	ha	43,23	=	15,34	%
AREE ATTUATE	ha	239,58	=	84,66	%

AREE NON EDIFICATE AL 100%



3.2.4 SETTORE GEOLOGICO GEOMORFOLOGICO

Per la trattazione dettagliata della tematica, si rimanda alla relazione a cura del Geologo Fabrizio Mantoni contenuta nella Proposta Tecnica di Variante unitamente ai documenti integrativi prodotti nell'ambito della I Conferenza CeVI:

- integrazione documentale relativamente alle Varianti 04 – 08 – 09 – 10 – 11
- dichiarazione di esclusione dalla verifica di compatibilità relativamente alle varianti 01 – 02 – 03 – 05 – 06 – 07, in quanto non comportano aumento di superficie impermeabile, a firma del RUP
- asseverazione sulla compatibilità idraulica delle trasformazioni territoriali per ciascuna variante

COMPATIBILITÀ IDRAULICA

Per tale tematica si rimanda alla documentazione integrativa prodotta nell'ambito dei lavori della I CeVI:

- Integrazione redatta a cura del Geologo - marzo 2026 con particolare riferimento agli studi integrativi eseguiti per le varianti:
Variante 04 (Cacciano),
Varianti 08 (Zona ex Quadrilatero QL1.1-2)
Variante 09 (Area Bianca QL1.3)
Variante 10 (Zona ex Quadrilatero QL2)
Variante 10 (Fabriano Est – Località Campo dell'Olmo)
- Dichiarazione di esclusione dalla verifica di compatibilità del RUP, in quanto non comportano aumento di superficie impermeabile, per le varianti:
Variante 01 Frazione San Giovanni
Variante 02 Frazione San Donato
Variante 03 Frazione Cancelli
Variante 05 Frazione Serradica
Variante 06 Frazione Campodonico
Variante 07 Frazione Argignano
- Asseverazione sulla compatibilità idraulica delle trasformazioni territoriali per ciascuna variante

INVARIANZA IDRAULICA

Per tale tematica vedasi la specifica relazione a cura del Geologo Fabrizio Mantoni. In particolare nella relazione viene comunque specificato che i volumi di laminazione necessari per il perseguimento del principio dell'invarianza idraulica potranno essere calcolati soltanto in fase di un eventuale progettazione esecutiva, una volta nota l'estensione delle superfici che verranno effettivamente impermeabilizzate rispetto allo stato attualmente esistente.

3.2.5 SETTORE BOTANICO VEGETAZIONALE

Per tale tematica vedasi la specifica relazione a cura dell'Agronomo Samuele Mencaroni, approvata con D.C.C. 33/2025, che non è stata oggetto di modifiche/integrazioni

3.2.6 MODIFICHE ED INTEGRAZIONI A SEGUITO DEGLI ESITI DELLA I CeVI

A seguito degli esiti della I Conferenza CeVI nelle sedute del 29 gennaio 2026, del 17 febbraio 2026, del 24 marzo 2026 e del 09 aprile 2026, dei pareri espressi nell'ambito della conferenza e del parere del Responsabile Unico Regionale è stato elaborato il presente Progetto Preliminare di Variante, apportando modifiche/integrazioni alla Proposta Tecnica Preliminare approvata con D.C.C. 33/2025 e rimodulata a seguito del controllo formale della Regione Marche.

In particolare modifiche/integrazioni apportate possono essere suddivise

1. MODIFICHE CARTOGRAFICHE
2. INTEGRAZIONI NORMATIVE.

Per il dettaglio puntuale del recepimento delle prescrizioni impartite dagli Enti, si vedano le schede di sintesi, allegate alla presente relazione.

3.2.6.1 MODIFICHE CARTOGRAFICHE

Le modifiche cartografiche hanno riguardato solo alcune Varianti in ragione dei pareri espressi dalla Settore Genio Civile Marche Nord della Regione Marche e della approvazione, con determinazione motivata di conclusione della conferenza dei servizi n. 352 del 18/05/2026, del progetto definitivo *“Interventi urgenti di messa in sicurezza e ripristino della viabilità delle infrastrutture stradali interessate dagli eccezionali eventi sismici che hanno colpito il territorio delle Regioni Lazio, Marche, Umbria e Abruzzo a partire dal giorno 24 agosto 2016 (art. 15-ter decreto-legge n. 189/2016, conv. in L. n. 229/2016; O.C.D.P.C. n. 408/2016) – 8° Stralcio. Progetto Definitivo - Tratto Sassoferrato - Fabriano – Lotto 1 – Fabriano Est – Fabriano Ovest - Stralcio 1.”*

Variante n. 4 – Frazione Cacciano (riclassificazione da D1a a zona FVC - verde con campeggio)

A seguito del parere espresso dal Settore Genio Civile Marche Nord della Regione Marche, in cartografia viene definita la “Zona inedificabile individuata con un franco di sicurezza di ‘m +1,00’ rispetto alla quota raggiunta dalla piena di progetto con tempo di ritorno di 500 anni” relativa al fosso Serradica – individuata in cartografia con **TIPOLOGIA X**.

Le prescrizioni indicate dal “Settore Genio Civile Marche Nord della Regione Marche” e dalla “Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Ancona e Pesaro e Urbino” e dall’ “Azienda Sanitaria Territoriale di Ancona” hanno inoltre determinato la riclassificazione in Zona Verde con Campeggio “**Zona FVC***” (con l’inserimento del nuovo articolo Art. 27.1 delle NTA del PRG).

Variante n. 8 – QL 1.1 – QL 1.2 (da zona bianca già zona ex quadrilatero QL1. 1-2 da ripianificare in parte in zona produttiva D2*, da sottoporre a piano urbanistico preventivo, e in parte in zona agricola Ea).

A seguito del parere espresso dal Settore Genio Civile Marche Nord della Regione Marche, viene definita la “Zona inedificabile individuata con un franco di sicurezza di ‘m +1,00’ rispetto alla quota raggiunta dalla piena di progetto con tempo di ritorno di 200 anni” relativa al Torrente Giano, individuata in cartografia con **TIPOLOGIA Y**.

Le prescrizioni indicate dal “Settore Genio Civile Marche Nord della Regione Marche”, dalla “Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Ancona e Pesaro e Urbino” e dall’ “Azienda Sanitaria Territoriale di Ancona” hanno inoltre determinato la riclassificazione della “zona D2*” in “**Zona D2b**”. (Art. 21.2 - Zone Produttive delle NTA del PRG).

Variante n. 10 – QL 2 (da area bianca già zona quadrilatero QL 2 da ripianificare in parte in zona agricola Ea e in parte per aree RFI).

A seguito del parere espresso dal Settore Genio Civile Marche Nord della Regione Marche, viene definita la “**Zona Ea inedificabile** individuata con un franco di sicurezza di m +1,00 rispetto alla quota raggiunta dalla piena di progetto con tempo di ritorno di 200 anni” e zona inedificabile di m 15,00 da misurarsi a partire dal bordo superiore della scarpata di erosione fluviale esistente” individuata in cartografia con **TIPOLOGIA Z**.

3.2.6.2 INTEGRAZIONI NORMATIVE

Le integrazioni all’impianto normativo del PRG derivano in particolare dai pareri espressi dall’AST, dalla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Ancona

e Pesaro e Urbino e Settore Genio Civile Marche Nord della Regione Marche e possono essere suddivise in due categorie:

1. Integrazioni di carattere generale
2. Integrazioni di carattere puntuale

INTEGRAZIONI DI CARATTERE GENERALE

A seguito del parere del “**Settore Genio Civile Marche Nord della Regione Marche**” l’impianto normativo del PRG viene integrato il seguente nuovo articolo (allegato A del parere prot. n. 14960 del 08/04/2026):

ART. 2bis - Indicazioni di carattere Geologico Geomorfologico

Indicazioni valide per l’attuazione delle zone di previsione urbanistica presenti nel PRG.

- 1. Per la redazione dei piani urbanistici attuativi e ai fini della progettazione esecutiva delle opere strutturali andrà sviluppato uno studio geologico-geomorfologico-idrogeologico-geotecnico-sismico, supportato da specifiche indagini geognostiche e geofisiche, con prove in sito ed eventuali analisi di laboratorio, programmate in funzione del tipo di opera e/o intervento e riguardanti il volume significativo, secondo le disposizioni recate dalla normativa tecnica vigente, con particolare riferimento al D.M. 17 gennaio 2018 “Aggiornamento delle Norme Tecniche sulle Costruzioni” e relativa Circolare esplicativa CS LL.PP. n.7/2019.*
- 2. Per quanto riguarda le indagini sismiche si dovrà necessariamente far riferimento agli studi di microzonazione sismica del Comune di Fabriano.*
- 3. In relazione all’assetto morfologico delle singole zone, andranno condotte eventuali verifiche di stabilità sui profili maggiormente critici, ipotizzando le situazioni di calcolo più cautelative, nello stato di fatto e di progetto, nelle condizioni statiche, sismiche e post sismiche. Nelle analisi andranno inoltre utilizzati i parametri caratteristici, valutando la presenza in sito di pressioni interstiziali e/o della falda.*
- 4. Andranno effettuate valutazioni sui potenziali fenomeni di liquefazione dei terreni prendendo in considerazione in fase preliminare la casistica prevista al cap. 7.11.3.4.2 del D.M. 17 gennaio 2018, procedendo all’occorrenza con ulteriori approfondimenti sia mediante metodi empirici che semplificati, in modo da esprimere il rischio di liquefazione in termini di fattore di sicurezza (cap. 7.11.3.4.2 delle NTC. 2018).*
- 5. Si ritiene inoltre opportuna una valutazione sui possibili fenomeni di cosiddetta “doppia risonanza”, considerata la risposta sismica del terreno (frequenza e periodo fondamentale) in relazione alle frequenze di risonanza della tipologia edilizia prevista in progetto.*
- 6. Qualora si prevedano piani interrati, si ritiene opportuno in fase esecutiva effettuare puntuali verifiche di sicurezza sui fronti di sbancamento, secondo le indicazioni contenute al paragrafo 6.8.6 “Fronti di scavo” del D.M. 17 gennaio 2018. In base agli esiti di tali verifiche andrà valutata la necessità di ricorrere all’esecuzione di strutture di sostegno,*

anche temporanee, durante o ancor prima di procedere alle operazioni di scavo, per garantire adeguate condizioni di sicurezza in cantiere.

7. In ogni caso gli interventi edilizi dovranno risultare rispondenti alle indicazioni e prescrizioni contenute nelle sopra richiamate norme tecniche per le costruzioni, con particolare riferimento al Cap. 6 - Progettazione geotecnica.

8. In relazione al combinato disposto degli artt. 31 e 33 comma 10 della L.R. Marche n. 19/2023, la progettazione attuativa dovrà contenere una “Verifica di compatibilità idraulica” completa di asseverazione, da redigere secondo i “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” approvati con D.G.R. 53/2014 e relative linee guida (nelle more di approvazione degli atti attuativi corrispondenti alla L.R. 19/2023). Si rammenta che la VCI è finalizzata a valutare l’ammissibilità degli interventi di trasformazione in grado di modificare il regime idraulico, considerando le interferenze con le pericolosità idrauliche presenti e la necessità prevedere interventi per la mitigazione del rischio, indicandone l’efficacia in termini di riduzione della specifica pericolosità e assicurando che non sia aggravato il livello di rischio idraulico esistente, né pregiudicata la riduzione, anche futura, di tale livello.

9. Come prevede la suddetta norma regionale, al fine di contrastare gli effetti negativi sul coefficiente di deflusso delle nuove superfici impermeabilizzate, per ogni trasformazione che provochi una variazione di permeabilità superficiale (nuova sup. impermeabilizzata >100 mq), andranno realizzate misure compensative, rivolte al perseguimento del principio dell’invarianza idraulica della trasformazione.

Quanto sopra secondo i predetti criteri tecnici che, in ogni caso, pongono in capo all’Ente competente al rilascio del titolo abilitativo ad attività di trasformazione, comportante variazione della permeabilità superficiale, l’accertamento in ordine all’applicazione delle disposizioni rivolte al perseguimento dell’invarianza idraulica, di cui al Titolo III degli stessi.

La progettazione delle opere di urbanizzazione, comprese le eventuali misure compensative ed il loro corretto dimensionamento, rimane comunque di stretta competenza del progettista, anche sulla base di valutazioni relative all’assetto complessivo della rete idraulica recapitante.

Le scelte progettuali andranno comunque orientate al contenimento dell’impermeabilizzazione delle superfici scoperte, privilegiando l’utilizzo di pavimentazioni permeabili o semipermeabili.

10. Al fine di mantenere costanti nel tempo le caratteristiche geomeccaniche dei terreni di fondazione, si raccomanda di realizzare sulle aree d’intervento un efficiente sistema di regimazione e raccolta delle acque superficiali e sotterranee, che andranno convogliate per lo smaltimento attraverso idonei recettori, evitando interferenze delle stesse con i terreni di fondazione e dispersioni incontrollate nei terreni contermini.

11. Per evitare accumuli idrici in corrispondenza di eventuali strutture controterra (piani interrati, opere di contenimento ecc..) queste andranno sempre munite di drenaggio a tergo su tutta l’altezza del paramento, con ghiaia e pietrisco di opportuna granulometria, tessuto-non-tessuto per evitare l’intasamento del dreno, cunetta di base e tubazione forata che consenta la raccolta delle acque, da convogliarsi fino allo smaltimento attraverso idonei recettori.

12. Qualsiasi intervento da eseguirsi su corsi d’acqua demaniali e relative fasce di pertinenza, compresi gli scarichi, è soggetto a preventiva autorizzazione o nulla-osta da parte di questa struttura regionale, ai sensi del R.D. n. 523/1904.

13. Qualora non ci siano le condizioni tecnico-economiche per la realizzazione di reti fognarie pubbliche delle acque nere e bianche a servizio delle aree di previsione urbanistica, nella citata "Verifica di compatibilità idraulica", fermo restando l'obbligo di prevedere dispositivi secondo i dettami dell'invarianza idraulica dell'intervento, andranno proposte e progettate adeguate soluzioni tecniche per il trattamento e smaltimento delle acque provenienti dalle zone oggetto di trasformazione. Nel caso ad esempio che si prevedano scarichi di acque su fossi o corsi d'acqua in genere, anche non demaniali, lo studio dovrà contenere una valutazione, preferibilmente con verifica idraulica, sull'idoneità del corpo idrico recettore allo smaltimento delle portate attuali e in progetto prevedendo, ove occorrenti, gli interventi necessari alla sua sistemazione/adeguamento.

Laddove non siano realizzabili canalizzazioni delle acque bianche e/o depurate defluenti dalle aree interessate dalle trasformazioni urbanistiche verso corpi idrici recettori o collettori fognari, l'adozione di sistemi di drenaggio o d'infiltrazione facilitata per lo smaltimento delle acque, fermo restando l'obbligo di prevedere dispositivi di invarianza idraulica, è subordinata alla redazione di studi specifici con i quali siano dimostrate le condizioni di conservazione dell'equilibrio geomorfologico, idrogeologico ed idraulico dell'ambito territoriale su cui si interviene, garantendo l'efficienza idraulica del sistema per tempi di ritorno di almeno 30 anni.

Lo studio idrologico andrà possibilmente supportato da prove di portata in foro e di permeabilità a carico idraulico costante o variabile, per determinare i parametri idrodinamici caratteristici dell'acquifero (coefficiente di permeabilità, trasmissività e di immagazzinamento) sulla zona interessata dall'opera a dispersione.

Al fine di garantirne la funzionalità nel tempo ed evitare il manifestarsi di fenomeni d'impaludamento e/o possibili danni a strutture ed infrastrutture limitrofe, andrà inoltre predisposto, quale parte integrante del progetto esecutivo delle opere drenanti, uno specifico piano di manutenzione, con individuazione del soggetto che dovrà farsene carico.

14. Con i futuri interventi andranno rispettate le distanze minime dalla sponda o piede dell'argine di corsi d'acqua demaniali ovvero dalla proprietà demaniale, fissate dal R.D. n. 523/1904, pari a metri quattro per le piantagioni e movimenti di terreno e di metri dieci per le strutture e gli scavi.

15. Per quanto attiene la pianificazione territoriale e nella fattispecie quella urbanistica generale che investe ambiti territoriali lungo i corsi d'acqua, ai fini della protezione del territorio dal rischio idraulico si ribadisce la necessità di salvaguardare la cosiddetta "fascia di servitù idraulica", di esclusiva pertinenza fluviale lungo il reticolo idrografico superficiale, in applicazione della vigente normativa (R.D. 523/1904, L.37/94, D.Lgs. 152/2006, PAI, PTA, ecc..).

A seguito del parere del "Dipartimento Sviluppo economico - **Settore Transizione digitale e informatica della Regione Marche**" viene inserito il seguente nuovo articolo:

ART. 2ter – Criteri e indirizzi per l'infrastrutturazione digitale

Nei piani attuativi, è obbligatorio:

- valutare le possibili interferenze con impianti aerei e infrastrutture interrate in fibra ottica di primaria importanza, mediante l'attivazione delle procedure volte alla verifica con gli operatori interessati in fase progettuale;

- *prevedere nell'ambito delle opere di urbanizzazione primaria le infrastrutture necessarie all'installazione e all'esercizio delle reti di comunicazione elettronica a banda ultra-larga, ai sensi del D.Lgs. 1 agosto 2003, 259/2003 e s.m.i. (Codice delle Comunicazioni Elettroniche).*
- *individuare e segnalare in loco la presenza dei cavi esistenti presentando attraverso portali designati preventiva richiesta di supporto per l'assistenza scavi nel caso si rendesse necessario lo spostamento degli impianti in fase pre-esecutiva e/o in fase esecutiva.*

A seguito del parere dell'“**Azienda Nazionale Autonoma delle Strade (ANAS)**” viene introdotta la seguente integrazione all'Art 26 Zone per la Circolazione e la Sosta Veicolare – STR:

ART. 26 - ZONE PER LA CIRCOLAZIONE E LA SOSTA VEICOLARE – STR

Le zone destinate a strade e spazi (omissis....) a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione primaria.

Prescrizioni particolari SS76

Per la S.S. 76 “Della Val Esino”, strada di tipo B, extraurbana principale, la fascia di rispetto stradale, ai sensi dell'art.26 comma 2 del Regolamento del C.d.S. è pari a m 40 a partire dal confine stradale. In particolare si prescrive quanto segue:

- *La distanza minima da rispettare per qualsiasi edificazione è di m 40 misurati dal confine stradale (come definito dall'art. 3 comma 1 punto 10 del C.d.S.);*
- *All'interno della fascia di rispetto vige il vincolo dell'inedificabilità assoluta da intendersi come divieto alla realizzazione di qualsiasi opera o manufatto, sia interrato che fuori terra;*
- *La realizzazione di opere a servizio dell'attività, quali, a titolo esemplificativo, strade di servizio, parcheggi, vasche interrate, impianti illuminazione potranno essere realizzati ad una distanza minima di m 20 come sopra indicato, lasciando i primi m 20 adibiti a sola zona verde;*
- *La distanza dal confine stradale, fuori ai centri abitati da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza e comunque non inferiore a m 6,00 misurati dal confine stradale (come definito dall'art. 3 comma 1 punto 10 del C.d.S.) così come disposto dall'art. 26 comma 6 del Regolamento di attuazione del Codice della Strada;*
- *La distanza dal confine stradale, fuori ai centri abitati da rispettare per impiantare recinzioni lateralmente alla strada di altezza massima di m 1,00 sul terreno, non può essere inferiore a m 1,00 e per altezze superiori sul terreno a m 1,00 non può essere inferiore a m 3,00 misurati dal confine stradale (come definito dall'art. 3 comma 1 punto 10 del C.d.S.) così come disposto dall'art. 26 commi 7 e 8 del Regolamento di attuazione del Codice della Strada.*

INTEGRAZIONI NORMATIVE DI CARATTERE PUNTUALE

Integrazione normativa relativa alla Variante n. 4 – Frazione Cacciano (riclassificazione da D1a a zona FVC - verde con campeggio).

A seguito del parere del “**Settore Genio Civile Marche Nord della Regione Marche**”, la “zona FVC” viene riclassificata dal Progetto Preliminare di Variante (PPV) in zona “**FVC***”, e inserito un nuovo articolo normativo (art. 27.1)

Nella zona **FVC***, valgono le norme di cui all'articolo 27 (zona FVC) e viene prescritto quanto segue:

Fatte salve le indicazioni di ordine generale riportate nell' Art. 2bis - “Indicazioni di carattere Geologico Geomorfologico” e quanto indicato per le Zone FVC, nella Zona FVC, fatta salva la fascia di tutela del corso d'acqua stabilita dall'art. 41 delle NTA del PRG, la porzione di area esondabile così come indicata in cartografia con la **TIPOLOGIA X**, può essere destinata a verde naturale senza opere a condizione che la proprietà o il futuro gestore si impegni con apposito atto, a discrezione dell'Amministrazione Comunale, a farsi carico della periodica pulizia e manutenzione dell'area di naturale laminazione delle piene e dell'alveo del corso d'acqua nel tratto in esame, sufficientemente esteso a monte e valle del lotto oggetto di variante, con particolare riguardo per l'attraversamento esistente. Ciò al fine di garantire la corretta officiosità idraulica del corpo idrico, evitando restringimenti ed ostruzioni delle sezioni idrauliche a scapito del regolare deflusso delle acque verso valle. Tali attività andranno eseguite secondo uno specifico piano di controllo e manutenzione.*

Per maggior sicurezza il piano di imposta dell'area a campeggio, nel settore edificabile maggiormente depresso verso il corso d'acqua, andrà innalzato di almeno 0,50 m rispetto al piano campagna attuale.

Sarà inoltre necessario sottoporre a verifica le sponde del corso d'acqua in corrispondenza del lotto di previsione che risultano interessate da processi erosivi, prevedendo, ove se ne riscontri la necessità, con appropriati interventi finalizzati alla stabilizzazione e alla protezione delle scarpate fluviali soggette ad arretramento, mediante utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica. Tali opere restano subordinate all'ottenimento dell'autorizzazione idraulica, ai sensi del R.D. 523/1904.

A seguito del parere della “**Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Ancona e Pesaro e Urbino**” (SABAP), (prot. 7265 del 19/02/2026) viene prescritto quanto segue:

Nella Zona FVC potranno essere ammessi sull'area piccoli volumi di servizio, a basso impatto ambientale e paesaggistico, da localizzare a margine della viabilità esistente.*

Integrazione normativa Variante n. 8 – QL 1.1 – QL 1.2 (zona bianca già zona ex quadrilatero QL1. 1-2 da ripianificare in parte in zona produttiva D2*, da sottoporre a piano urbanistico attuativo e in parte in zona agricola Ea)

A seguito delle prescrizioni degli Enti la “zona D2* viene riclassificata nel Progetto Preliminare di Variante (PPV) come zona “**D2b da sottoporre a piano attuativo** (Art. 21.2 - Zone Produttive).

Nella nuova zona D2b, a seguito del parere del “**Settore Genio Civile Marche Nord della Regione Marche**”, vengono indicate le seguenti limitazioni e prescrizioni:

Fatte salve le indicazioni di ordine generale riportate nell’ Art. 2bis - Indicazioni di carattere Geologico Geomorfologico - si prescrive inoltre quanto segue

La porzione di area indicata in cartografia con la TIPOLOGIA Y è destinata a verde di pertinenza fluviale per la laminazione delle piene, preferibilmente extra standard, al netto della fascia di tutela del corso d’acqua stabilita dalle NTA del PRG, a condizione che si garantisca la periodica pulizia e manutenzione di detta area di laminazione, con apposito atto a discrezione dell’Amministrazione Comunale e secondo uno specifico piano di manutenzione, che definisca le modalità di esecuzione e la cadenza temporale di tali operazioni, individuando il soggetto che dovrà farsene carico. All’interno della zona di TIPOLOGIA Y andranno comunque evitati riporti di terreno significativi in grado di ridurre la capacità di portata dell’alveo di piena e/o che comportino alterazioni al naturale deflusso delle acque, salvo per la realizzazione di eventuali opere di mitigazione.

Nelle successive fasi di progettazione dovrà essere effettuata la verifica della stabilità dell’area sui profili di progetto, nella condizione statica, sismica e post-sismica, secondo le NTC 2008, in modo da fine di appurare la necessità di realizzare opere di sostegno drenate a tergo in corrispondenza degli sbancamenti e riporti, al fine di garantire adeguate condizioni di stabilità sulle zone di intervento e relativi ambiti di potenziale influenza delle lavorazioni.

La zona all’interno dell’area individuata con un franco di sicurezza di ‘m +1,00’ rispetto alla quota raggiunta dalla piena di progetto con tempo di ritorno di 200 anni” relativa al Torrente Giano è identificata come Zona inedificabile.

A seguito del parere della “**Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Ancona e Pesaro e Urbino**” (SABAP), prot. 3664/2026 e 7265/2026 si prescrive che:

Considerato che la Variante n.8 non aumenta, ma diminuisce la quantità delle aree produttive incrementando le parti da riclassificare in aree agricole e che il PRG vigente, come indicato all’ Art. 41 – Corsi d’Acqua, delle NTA vigenti prevede già che tutti gli interventi ricadenti all’interno delle fasce di tutela di cui all’art. 142 lettera c) del D.Lgs 42/2004, che per il Torrente Giano stabilisce una fascia di tutela di m 150, dovranno acquisire preventivamente l’autorizzazione paesaggistica di cui al medesimo decreto o l’approvazione della V.I.A qualora l’intervento rientri nelle condizioni di cui alla L.R. 7/2004 e che il medesimo Art. 41 recepisce le prescrizioni del D.P.G.R n° 5059 del 05.07.1990, stabilendo i tipi di intervento da realizzare nella fascia di rispetto posta oltre i m 15,00 dal corso d’acqua, nonché per

quanto riguarda la “Riclassificazione in aree agricole” il Comune di Fabriano attua già le procedure e quanto disposto dell’art. 136 (Provvedimenti) e dall’art. 142 (Aree tutelate per legge), del D.Lgs. n. 42/2004, il recepimento dei pareri SABAP viene attuato con l’inserimento nella norma di attuazione relativa alla Zona Territoriale Omogenea delle seguenti prescrizioni:

Nell’area dovrà essere garantita un’adeguata fascia di pertinenza del corpo idrico (Torrente Giano), al fine di salvaguardare le caratteristiche morfologiche e vegetazionali del corso d’acqua nonché la continuità visiva e funzionale della rete ecologica, quali risorse ed elementi fondamentali del Paesaggio

Il piano urbanistico attuativo dovrà prevedere una trasformazione graduale, con attorno una idonea fascia verde di bordo, al fine di mitigare l’impatto con il contesto agricolo circostante e dovrà comprendere un “Progetto del verde” con alberature di notevole impianto, rapido accrescimento, ad alto fusto, sempreverdi, tipiche del luogo, da disporre marginalmente ed internamente all’area, in continuità visiva e funzionale con il contesto paesaggistico circostante (rif. prot. 3664/2026)

L’area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell’art. 142, c. 1, lett. c) dovrà essere destinata preferibilmente a verde pubblico o privato, con esclusione di volumetrie edilizie e di superfici impermeabili di progetto; (parere 7265 del 19/02/2026)

I nuovi piani urbanistici, progetti di lottizzazione o di edificazione dovranno essere trasmessi alla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le eventuali prescrizioni di competenza. (rif. prot. 3664/2026)

A seguito dei pareri della “**Azienda Sanitaria Territoriale di Ancona**” (AST) si precisa che la Variante n.8, come già indicato nel PRG vigente, prevede specifiche prescrizioni in materia di distanze minime a tutela della popolazione residente. Il testo normativo riporta che in sede di Piano attuativo deve essere prevista una cintura a verde della profondità minima di m 40,00 necessaria per la separazione della zona residenziale a volumetria definita (Zona B6, ovvero il nucleo abitato di via Lamberto Corsi), da piantumare con essenze arboree ed arbustive autoctone.

Il recepimento del parere viene attuato con l’inserimento nella norma di attuazione relativa alla Zona Territoriale Omogenea delle seguenti prescrizioni come segue:

Al fine di prevenire possibili impatti sulla salute, sulla qualità della vita e sul benessere della popolazione dovrà essere stabilita una distanza opportuna nel caso di ammissibilità, ai sensi delle leggi vigenti, di insediamento di attività classificate come industrie insalubri; tale distanza dovrà essere incrementata per tutte le attività potenzialmente in grado di arrecare disagio sanitario-ambientale mediante emissioni diffuse, quali, a titolo esemplificativo, impianti a biogas o attività di gestione di rifiuti putrescibili.

Per le attività che verranno insediate viene stabilito il limite di concentrazione delle emissioni odorigene di 300 ouE/m³ (Unità Odorigene Europee per metro cubo), quale misura di contenimento dell'impatto olfattivo.

Integrazione normativa Variante n. 10 – QL 2 (da area bianca già zona quadrilatero QL 2 da ripianificare in parte in zona agricola Ea e in parte per aree RFI).

A seguito del parere del “**Settore Genio Civile Marche Nord della Regione Marche**”, viene definita la “Zona Ea inedificabile” individuata dal Progetto Preliminare di Variante (PPV) in TIPOLOGIA Z, con un'integrazione all'art. 29.1 con la seguente prescrizione:

Fatte salve le indicazioni di ordine generale riportate nell' Art. 2bis - “indicazioni d carattere Geologico Geomorfologico”, è definita come zona agricola di TIPOLOGIA Z inedificabile, l'area esondabile delimitata da un franco di sicurezza di +1,00 m rispetto alle massime quote raggiunte dalla piena bisecolare e l'area di rispetto di 15 m dal ciglio superiore della scarpata di erosione fluviale esistente.

Per la porzione di area edificabile, sarà necessario valutare preliminarmente le interferenze tra gli eventuali interventi edificatori e la scarpata esistente e la stabilità dell'insieme manufatto/pendio in funzione degli effettivi carichi connessi agli stessi manufatti in progetto, adottando preferibilmente fondazioni profonde che consentiranno di trasmettere i carichi in profondità

Per il dettaglio della modifica della NTA del PRG vigente si rimanda all'elaborato NTA MODIFICATE e all'Allegato 2 – Raffronto NTA vigenti – NTA modificate

4. MODIFICHE A SEGUITO DEL PROGETTO DEFINITIVO PEDEMONTANA

A seguito dell'approvazione del progetto definitivo della Pedemontana, di cui alla Determinazione n. 352 del 18/05/2026 (Parere Regione Marche Servizio Infrastrutture e Viabilità - parere unico prot. n. 17018/2026), è stato aggiornato lo svincolo per il collegamento alla viabilità urbana (vedi Tav. L - Variante 08 Area Bianca ex quadrilatero zone QL11 - QL12) ed è stato aggiornato lo svincolo in prossimità della variante Fabriano Est (vedi Tav. O - Variante 11). Inoltre, a seguito del “Contributo di Competenza” della Regione Marche, Dipartimento Infrastrutture e Territorio di cui al prot. 39764135 del 29/01/2026 IEV, che ha imposto il recepimento dell'opera, corrispondente alle “particelle catastali e/o porzioni delle stesse interessate da procedure localizzative ed espropriative per la realizzazione della Pedemontana”, e la loro esclusione “dalle aree oggetto di ripianificazione”.

A tal fine l'area per la realizzazione della Pedemontana è stata perimetrata sulla base dei file in formato .shp forniti al Comune di Fabriano dalla Direzione Tecnica ANAS con prot. U.0468307.22-05-2026. Le fasce di rispetto della Pedemontana sono state inserite su prescrizione della Determinazione n. 352 del 18/05/2026.

Le modifiche effettuate per il recepimento delle aree di pertinenza della Pedemontana hanno comportato il travaso di ettari 4,3096 dalla zona produttiva D2b (variante 8) alla viabilità e il travaso di ettari 0,0474 dalla zona D1b (variante 11) alla viabilità.

Contestualmente la variante Fabriano Est è stata riclassificata da zona produttiva D2b in zona produttiva D1b.

Tali travasi hanno determinato il nuovo quadro di sintesi delle caratteristiche dimensionali della variante riportate nella tabella sottostante.

PROGETTO PRELIMINARE DI VARIANTE					
SINTESI DELLA DIMENSIONE DELLE AREE INTERESSATE DALLA VARIANTE					
RICLASSIFICAZIONE	da D1a, D1 e D2		In Zona Ea	ha	28,3485
RIPIANIFICAZIONE	da Aree Bianche		In Zona Ea	ha	29,5892
RICLASSIFICAZIONE	da F2 e F2VP		In Zona Ea	ha	25,6892
Totale riclassificazione in aree agricole					83,6269
Altre riclassificazione in aree a verde pubblico					
RICLASSIFICAZIONE	da D1a		In Zona FVC	ha	0,8737
RIPIANIFICAZIONE	da QL1		In Zona F1PU	ha	1,6512
Totale riclassificazione in aree standard					2,5249
RIPIANIFICAZIONE	da QL1 e QL2		In Zona RFI	ha	11,6922
RIPIANIFICAZIONE	da QL1		In viabilità	ha	4,9216
Totale riclassificazione in aree stradale e ferroviaria					16,6138
RICLASSIFICAZIONE	da Ea		In Zona D1b	ha	3,0206
RIPIANIFICAZIONE	da Aree Bianche in		In D1b e D2b	ha	17,5614
Totale ripianificazione in aree produttive					20,5820
AREE OGGETTO DELLA VARIANTE			Totale	ha	123,3476

In esito a tali modifiche, la quantità delle aree produttive riclassificate e ripianificate, passano da ettari 24,9390 della PTP Rev. 1 a ettari ha 20,5820 della PPV, risultando ulteriormente inferiori alle aree produttive riclassificate in zona agricola pari a ha 28,3485.

5. CLASSIFICAZIONE ACUSTICA DEL TERRITORIO COMUNALE

Per quanto riguarda la “classificazione acustica” si precisa che la variante al Piano di Zonizzazione Acustica comunale sarà adottata contestualmente all’adozione della presente Variante al PRG e ne seguirà la stessa tempistica.

6. ELABORATI DEL PROGETTO PRELIMINARE DEI VARIANTE

1. Relazione Tecnico Illustrativa - PPV

2. NTA modificate – PPV

3. Elaborati Grafici:

TAV. A - Localizzazione delle Varianti - PPV

Tav. B - Variante 01 Frazione San Giovanni - PPV

Tav. C - Variante 02 Frazione San Donato - PPV

Tav. D - Variante 03 Frazione Cancelli - PPV

Tav. E - Variante 04 Frazione Cacciano - PPV

Tav. F - Variante 05 Frazione Serradica – Variante 06 Frazione Campodonico - PPV

Tav. G - Variante 07 Frazione Argignano: Stato Attuale - PPV

Tav. H - Variante 07 Frazione Argignano: Stato Futuro - PPV

Tav. I - Variante 08 Area Bianca ex quadrilatero zone QL11 - QL12: Stato Attuale - PPV

Tav. L - Variante 08 Area Bianca ex quadrilatero zone QL11 - QL12: Stato Futuro - PPV

Tav. M - Variante 09 Area Bianca ex quadrilatero zona QL13 - PPV

Tav. N - Variante 10 Area Bianca ex quadrilatero zona QL2 - PPV

Tav. O - Variante 11 Fabriano Est - PPV

Allegato 1 - Raffronto NTA vigenti – NTA Variante

Allegato 2 – Documenti oggetto della CeVi:

- Modifiche integrazioni a fronte del Controllo formale
- Proposta tecnica Preliminare Rev. 1 - oggetto della CeVi

Allegato 3 – Verbali CeVi

Allegato 4 – Determinazione Provincia di Ancona di Esclusione dalla VAS

Allegato 5 - Parere Responsabile Unico Regionale

7. SCHEDE RECEPIMENTO PARERI

Di seguito si allegano schede sintetiche di illustrazione della modalità di recepimento dei pareri negli elaborati del progetto preliminare di Piano.

Scheda 1: Parere Unico Regionale

Scheda 2: Soprintendenza Archeologica, Belle Arti E Paesaggio

Scheda 3: ANAS

Scheda 4: AST – Dipartimento Di Prevenzione

Scheda 5: Provincia Ancona – Settore Viabilità

SCHEDA N. 1	PARERE UNICO REGIONALE	
	Prot. n. 17018/2026	
	PARERE REGIONE MARCHE SETTORE GENIO CIVILE MARCHE NORD (prot. n.1496/2026)	
PRESCRIZIONI	MODIFICHE CARTOGRAFICHE	MODIFICHE NORMATIVE
CARATTERE GENERALE		Inserimento nuovo articolo: ART. 2 bis – Indicazioni di carattere geologico-geomorfologico
VARIANTE 04 CACCIANO	Tavola 04 – Zona FVC* Inserimento Fascia esondabile - “ Tipologia X”	Inserimento nuovo articolo: Art. 27.1 - Verde con campeggio - FVC*
VARIANTE 08 QL.1.1 – QL1.2	Tavola 08 – Zona D2b Inserimento Fascia esondabile - “ Tipologia Y”	Sostituzione articolo 21.2 Art. 21.2 – Zone produttive – D2b
VARIANTE 09 - QL.1.3	Tavola 09 – Zona D1b – Zona Ea	Inserimento nuovo articolo: Art. 21.10 – Zone produttive – D1b
VARIANTE 10 - QL.2	Tavola 10 – Zona Ea Inserimento Fascia esondabile - “ Tipologia Z”	Inserimento nuovo articolo 29.1.1 Art. 29.1.1 – Zona Agricola – Tipologia Z
VARIANTE 11 - FABRIANO EST	Tavola 11 – Zona D1b	Inserimento nuovo articolo: Art. 21.10 – Zone produttive – D1b
	PARERE REGIONE MARCHE SERVIZIO INFRASTRUTTURE E VIABILITA’ (parere unico prot. n. 17018/2026)	
PRESCRIZIONI	MODIFICHE CARTOGRAFICHE	MODIFICHE NORMATIVE
CARATTERE GENERALE	Inserimento nuovo tracciato approvato con Determinazione n. 352 del 18.05.2026 comprese le fasce di rispetto.	

	PARERE REGIONE MARCHE SETTORE TRANSIZIONE DIGITALE E INFORMATICA	
	(prot. n. 8054/2026)	
PRESCRIZIONI	MODIFICHE CARTOGRAFICHE	MODIFICHE NORMATIVE
CARATTERE GENERALE		Inserimento nuovo articolo: ART. 2 ter – Criteri ed indirizzi per l'infrastrutturazione digitale

SCHEDA N. 2	PARERE SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGICA, BELLE ARTI E PAESAGGIO	
	(parere prot. n. 3664/2026 e prot. n. 7265/2026)	
PRESCRIZIONI	MODIFICHE CARTOGRAFICHE	MODIFICHE NORMATIVE
Variante 08 - QL.1.1 – QL1.2	--	Sostituzione Art. 21.2 Art. 21.2 – Zone produttive – D2b
Variante 04 - Cacciano		Inserimento nuovo articolo: Art. 27.1 - Verde con campeggio - FVC*

SCHEDA N. 3	PARERE ANAS	
	(parere prot. n. 12973/2026)	
PRESCRIZIONI	MODIFICHE CARTOGRAFICHE	MODIFICHE NORMATIVE
SS 76	--	Modifica art. 26 NTA – Zone per la circolazione e la sosta veicolare – STR Inserimento paragrafo: "Prescrizioni particolari per la SS76"

SCHEDA N. 4	PARERE AST – DIPARTIMENTO DI PREVENZIONE	
	(parere prot. n. 3653/2026 e 6813/2026 e 14376/2026)	
PRESCRIZIONI	MODIFICHE CARTOGRAFICHE	MODIFICHE NORMATIVE
Variante 04 - Cacciano	Tavola 04 – Zona FVC* Inserimento Fascia esondabile - “ Tipologia X”	Inserimento nuovo articolo: Art. 27.1 - Verde con campeggio - FVC*
Variante 08 - QL.1.1 – QL1.2		Sostituzione dell'Art. 21.2 Art. 21.2 – Zone produttive – D2b

SCHEDA N. 5	PARERE PROVINCIA – SERVIZIO VIABILITA’	
	(Parere prot. n. 3633/2026, 6160/2026, 10721/2026)	
PRESCRIZIONI	MODIFICHE CARTOGRAFICHE	MODIFICHE NORMATIVE
Variante 11 - Fabriano Est	Superato dalla configurazione finale della Pedemontana	