



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
	NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE MODIFICATE	

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

Art. 2bis – INDICAZIONI DI CARATTERE GEOLOGICO GEOMORFOLOGICO (NUOVO)

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..).

ART. 2ter – CRITERI E INDIRIZZI PER L'INFRASTRUTTURAZIONE DIGITALE (NUOVO)

Nei piani attuativi, è obbligatorio:

1. 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;
2. 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. 1agosto 2003, 259/2003 e s.m.i. (Codice delle Comunicazioni Elettroniche).
3. 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.

ART. 21.2 - ZONE PRODUTTIVE – D2b (NUOVO IN SOSTITUZIONE DELL'ART. 21.2 VIGENTE)

Le zone industriali sono prevalentemente destinate ad impianti produttivi industriali ed artigianali, alle attività di servizio per detti impianti e ai pubblici esercizi, alle attività commerciali all'ingrosso e di media e grande distribuzione quest'ultima nel rispetto della L.R. 26/1999 e n.15/2002 e n.9/2005 e degli indirizzi dettati dal PTCP

In dette zone, **soggette a piano attuativo**, sono escluse le destinazioni d'uso residenziali, se non in quanto necessario completamento per l'esercizio delle attività produttive (alloggi per custodi e titolari di azienda). Sono altresì esclusi gli esercizi commerciali di vicinato, se non inseriti in una media o grande struttura di distribuzione

Si applicano i seguenti indici:

IF=SP/SL= 0.65

IK=SC/SL= 0.60

SL min. = 1500 mq.

DC = 1/2 H Il valore risultante non potrà comunque essere inferiore 5.00 ml DS min. = 10.00 ml.

DE = 1/1 H Il valore risultante non potrà comunque essere inferiore 10.00 ml

La superficie di piano a destinazione residenziale ammessa non potrà superare 0.07 mq/mq con un massimo di 400 mq. e sarà computata nell'indice di edificabilità e dell'indice di copertura complessivi.

DISPOSIZIONI GENERALI

Per quanto attiene l'inquinamento delle risorse idriche per evitare il proliferarsi di numerosi e costosi impianti di depurazione, difficilmente gestibili e controllabili, si ritiene prescrivere una unica canalizzazione terminante in un impianto di depurazione centralizzato sfruttando il già esistente impianto o prevedendo una nuova struttura a se stante da localizzarsi in sede di pianificazione attuativa.

Fino alla realizzazione dell'ipotesi sopra descritta i nuovi insediamenti industriali dovranno attenersi alle norme vigenti in materia di tutela delle acque attraverso impianti specifica.

Per quanto riguarda invece l'inquinamento atmosferico, preventivamente all'inizio dell'attività industriale i titolari dovranno presentare una relazione dettagliata circa il tipo di produzione e le conseguenti emissioni gassose di qualsiasi natura, specificando le tecniche di abbattimento dei parametri inquinanti dei fumi, che comunque dovranno garantire il rispetto della normativa vigente. In sede di Piano attuativo deve essere prevista una cintura a verde della profondità minima di ml. 40,00 necessaria per la separazione della zona residenziale a volumetria definita (B6), da piantumare con essenze arboree ed arbustive autoctone.

Al fine di prevenire possibili impatti sulla salute, sulla qualità della vita e sul benessere della popolazione dovrà essere stabilita una distanze 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.

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.

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.

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,

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.

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.

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.

Art. 21.10 - ZONE PRODUTTIVE – D1b (NUOVO)

Tali zone sono soggette a piano attuativo.

Valgono le norme di cui all'art. 21.

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

Le zone destinate a strade e spazi per la circolazione e la sosta comprendono le sedi stradali, gli slarghi e le piazze a carattere veicolare o pedonale, che costituiscono la rete fondamentale delle comunicazioni.

Le zone destinate a strade e spazi per la circolazione costituiscono elemento indispensabile della pianificazione urbanistica comunale e come tali da essi non si può prescindere per l'attuazione del processo insediativo e di urbanizzazione del territorio. L'attuazione di tali previsioni di PRG può essere effettuata sia dal Comune o da altro soggetto pubblico competente che dai privati.

Le previsioni di PRG di nuovi spazi pubblici per la circolazione e la sosta, nonché l'ampliamento di quelli esistenti che ricadono all'interno di zone soggette a Piano attuativo costituiscono, salvo modeste modifiche di tracciato necessarie per ottimizzare la progettazione esecutiva, indicazione obbligatoria per la redazione dei piani attuativi medesimi e saranno realizzate nell'ambito delle opere di urbanizzazione primaria, quale elemento essenziale di infrastrutturazione.

La realizzazione di tali previsioni di PRG potranno essere direttamente eseguite dal Comune indipendentemente dai piani attuativi per il soddisfacimento di esigenze generali di mobilità urbana ed extraurbana

Le previsioni di PRG di nuovi spazi pubblici per la circolazione, nonché l'ampliamento di quelli esistenti che ricadono in zone diverse da quelle di cui al punto 3) costituiscono elementi indispensabili di infrastrutturazione del PRG, potranno essere realizzate dai privati 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.*

ART 26.2 - ZONE PER LA CIRCOLAZIONE E LA SOSTA VEICOLARE – STR* (NUOVO)

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.

Art. 27.1 - VERDE CON CAMPEGGIO - FVC* (NUOVO)

Valgono le norme di cui all'art.27 unitamente alle seguenti prescrizioni:

Potranno essere ammessi sull'area piccoli volumi di servizio, a basso impatto ambientale e paesaggistico, da localizzare a margine della viabilità esistente;

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.

ART. 29.1 - ZONA AGRICOLA – Ea (MODIFICA)

Gli interventi sugli edifici esistenti, le caratteristiche da osservare per le nuove costruzioni siano esse a carattere residenziale o con altre destinazioni sono descritte nell'allegato A. Le disposizioni contenute nello stesso allegato potranno essere modificate con atto consiliare.

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."