



**Provincia  
di Pesaro e Urbino**

Servizio Urbanistica - Pianificazione  
Territoriale - V.I.A. - V.A.S.

I- 61100 Pesaro, viale Gramsci 4  
tel. 0721.359238  
fax 0721.359406  
e-mail: urbanistica.pianif@provincia.ps.it  
internet: www.urbanistica.provincia.pu.it

Rif. Prot. 8227  
del 31.01.08

Pesaro lì 27 ottobre 2008

# PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI FANO

## ISTRUTTORIA TECNICA

---

### Gruppo di lavoro

Arch. Maurizio Bartoli	Dirigente del Servizio 4.1.
Ing. Mario Primavera	P.O. Urbanistica V.A.S. Coordinamento S.U.A.P. (Responsabile del procedimento)
Arch. Donatella Senigalliesi	P.O. Pianificazione Terr. V.IA.- Beni Paesistico Amb.
Arch. Conti Bruno	Resp. Ufficio Pianificazione Programmazione – P.T.C.
Geom. Gennari Paolo	Resp. Ufficio Beni Paesistico Ambientali - Condono
Geom.Massarini Eros	Resp. Ufficio Coordinamento S.U.A.P. – C.P.T.
Ridolfi Simone	Istruttore



## INDICE

1	PREMESSA.....	3
2	PARERI SETTORIALI.....	11
3	VALUTAZIONE DI MERITO .....	30
3.1	Considerazioni generali .....	30
3.2	Primo livello di approfondimento .....	34
3.2.1	Conformità al P.P.A.R. - Paesaggio e Beni Storico Culturali.....	36
3.2.2	Conformità con il P.T.C. e il P.I.T. ....	43
3.2.3	Verifica standards e dimensionamento .....	48
3.2.4	Sistema residenziale .....	57
3.2.5	Sistema produttivo e commerciale .....	60
3.2.6	Sistema Turismo .....	64
3.2.7	Sistema normativo .....	66
3.2.8	Sistema infrastrutturale.....	68
3.3	Secondo livello di approfondimento .....	76
3.3.1	Rilievi delle interferenze .....	78
3.3.2	Rilievi sulle previsioni di piano.....	87
3.3.3	Rilievi sull'impianto normativo .....	120
4	DETERMINAZIONI CONCLUSIVE .....	140



## 1 PREMESSA

L'Amministrazione Comunale di Fano con delibera del C.C. n° 337 del 19.12.2006, ha adottato il Piano Regolatore Generale della città di Fano.

Dagli atti amministrativi trasmessi risulta che la delibera di C.C. n° 337/06 è stata depositata presso il Settore Servizi Interni e Demografici – Ufficio Archivio a libera visione del pubblico dal 22.02.07 al 23.04.07 compreso, per sessanta giorni interi e consecutivi.

Il Comune di Fano con delibera del C.C. n° 232 del 29.09.2007, ha adottato definitivamente il P.R.G..

Gli atti e gli elaborati trasmessi con la richiesta d'approvazione del P.R.G. dal Comune di Fano sono pervenuti **con nota prot. 6729 del 31.01.2008 acquisita agli atti da questa Amministrazione Provinciale con prot. n. 8227 del 31.01.2008.**

**Con nota prot. n. 10152 del 06.02.2008 questa Amministrazione Provinciale ha comunicato l'avvio del procedimento a far data dal 31.01.2008.**

Gli atti amministrativi e tecnici trasmessi con la suddetta nota prot. 6729/08 sono:

- Deliberazioni di adozione:

D.C.C. n° 258 del 20/10/2006, n° 259 del 24/10/2006, n° 260 del 25/10/2006, n° 261 del 26/10/2006, n° 276 del 6/11/2006, n° 277 del 7/11/2006, n° 278 del 8/11/2006, n° 279 del 9/11/2006, n° 280 del 14/11/2006, n° 281 del 15/11/2006, n° 285 del 16/11/2006, n° 291 del 21/11/2006, n° 294 del 22/11/2006, n° 295 del 23/11/2006, n° 297 del 28/11/2006, n° 315 del 30/11/2006, n° 316 del 5/12/2006, n° 318 del 6/12/2006, n° 319 del 7/12/2006, n° 320 del 11/12/2006, n° 321 del 11/12/2006, n° 322 del 12/12/2006, n° 323 del 13/12/2006, n° 324 del 14/12/2006, n° 337 del 19/12/2006;

- Deliberazioni di adozione definitiva:

D.C.C. n° 163 del 11/07/2007, n° 164 del 12/07/2007, n° 165 del 25/07/2007, n° 166 del 26/07/2007, n° 177 del 01/08/2007, n° 178 del 02/08/2007, n° 195 del 04/08/2007, n° 196 del 04/09/2007, 199 del 05/09/2007, 203 del 06/09/2007, 204 del 11/09/2007, 206 del 12/09/2007, 207 del 15/09/2007, 208 del 18/09/2007, 209 del 19/09/2007, 217 del 20/09/2007, 218 del 25/09/2007, 219 del 26/09/2007, 232 del 29/09/2007.

– Atti relativi alla pubblicazione: (albo pretorio, manifesti, n° 3 estratti di pubblicazione su



quotidiani);

- Relazione sulle osservazioni relative al P.R.G. adottato con delibera 337 del 19/12/2006;
- N° 1065 osservazioni in formato digitale (DVD 1-2, Giugno 2007);
- Elaborato "OSSERVAZIONI E DEDUZIONI" (cronologico e per ordine di votazioni) ed elenco alfabetico dei richiedenti;
- N° 4 tavole con indicate le osservazioni accolte e respinte (scala 1:10.000);
- Relazione tenuta dall'Assessore all'Urbanistica M.Falcioni il 29/09/2007;
- a) Relazione illustrativa, Norme Tecniche di Attuazione, Sistema Paesistico Ambientale, Schede Tecniche dei comparti unitari, Verifica degli standards urbanistici e dati dimensionali;
- b) Sintesi degli studi preliminari

- Tav. 1 Vincolo paesistico (D.Lgs.42/04)	scala 1:25.000
- Tav. 2 Vincoli P.P.A.R.	scala 1:25.000
- Tav. 3 Sintesi delle previsioni comunali vigenti	scala 1:25.000
- Tav. 4A Pericolosità geologiche-Sottosistema geologico e geomorfologico	scala 1:25.000
- Tav. 4B Rischi idrogeologici-Sottosistema geologico e geomorfologico	scala 1:25.000
- Tav. 4C Pericolosità sismiche- Sottosistema geologico e geomorfologico	scala 1:25.000
- Tav. 5 Risorse botanico vegetazionali – Sottosistema botanico-vegetazionale	scala 1:25.000
- Tav. 6 Centri, nuclei storici e beni architettonici extraurbani – Sottosistema storico culturale	scala 1:25.000
- Tav. 6b Siti archeologici extraurbani-Sottosistema storico culturale Schede siti archeologici extraurbani (allegato)	scala 1:25.000
- Tav. 7 Sintesi delle aree sensibili	scala 1:25.000
- Tav. 8A Stato della infrastrutturizzazione e della antropizzazione - Infrastrutture per la mobilità	scala 1:25.000
- Tav. 8B Stato della infrastrutturizzazione e della antropizzazione - Servizi e attrezzature secondarie	scala 1:25.000
- Tav. 8C Stato della infrastrutturizzazione e della antropizzazione - Cave e frantoi	scala 1:25.000



- Tav. 8D Stato della infrastrutturizzazione e della antropizzazione -  
*Infrastrutture primarie: rete elettrica e antenne  
di comunicazione* *scala 1:25.000*
- Tav. 8E Stato della infrastrutturizzazione e della antropizzazione -  
*Infrastrutture primarie: rete gas* *scala 1:25.000*
- Tav. 8F Stato della infrastrutturizzazione e della antropizzazione -  
*Infrastrutture primarie: acquedotto* *scala 1:25.000*
- Tav. 8G Stato della infrastrutturizzazione e della antropizzazione -  
*Infrastrutture primarie: depuratore, discarica, rete fognaria* *scala 1:25.000*
- Tav. 9 Progetto urbanistico e sintesi delle tutele *scala 1:25.000*
- Tav. 10 Adeguamento definitivo al P.P.A.R. *scala 1:25.000*

*Schede manufatti storici extraurbani (allegato)*

c) Progetto urbanistico

- *Progetto strutturale per la mobilita* *scala 1:20.000*
- *Quadro d'unione* *scala 1:25.000*
- *Progetto Urbanistico (26 tavole)* *scala 1:5.000*
- *Progetto Urbanistico con ambiti di tutela (26 tavole)* *scala 1:5.000*
- *Progetto del centro storico* *scala 1:1.250*

**-SCHEDE PROGETTO**

- *ST1\_P02 "ex Hotel Vittoria"*
- *ST1\_P06 Sassonia 4*
- *ST1\_P11 Sassonia*
- *ST4\_P17 Fosso Sejore*
- *ST6PO4 Metaurilia 1*
- *ST6\_P05 Metaurilia 2*

**CD 1 — Analisi e Sintesi degli Studi Preliminari**

**CD 2 — Progetto Urbanistico**

- *Progetto Urbanistico (44 tavole)* *scala 1:2.000*

**STUDI PROPEDEUTICI**

- *Progetto Urbanistico (4 tavole)* *scala 1:10.000*
- *Progetto urbanistico con sovrapposizione P.A.I. (piano di assetto*



- idrogeologico) (4 tavole) scala 1:10.000*
- *Progetto Urbanistico scala 1:20.000*
  - *Progetto del centro storico – VINCOLI scala 1:1.250*
  - *Progetto strutturale per la mobilità ciclo-pedonale scala 1:25.000*
  - *Strutture Ricettive scala 1:20.000*
  - *Identificazione dei caratteri storico-culturali - relazione*
  - *Identificazione dei caratteri storico-culturali – carta tematica scala 1:25.000*
  - *Identificazione dei caratteri botanico-vegetazionali – carta tematica scala 1:25.000*
  - *Censimento degli edifici extraurbani (art. 15 – L.R. 08/03/1990 n°13)*
  - *Studio storico sulla ex “Borgata Metaurilia”*
    - *Relazione*
    - *Tav.1 – Inquadramento territoriale scala 1:5.000*
    - *Tav.2 – Planimetria originaria scala 1:5.000*
    - *Tav.3 – Planimetria con sovrapposizione P.A.I. ed  
aree esondate il 27/11/2005 scala 1:5.000*
  - *Analisi area fiume Metauro*
    - *Relazione*
    - *Tav. 1 - Unità di paesaggio scala 1:10.000*
    - *Tav.2 - Invarianti territoriali dell’area scala 1:10.000*
  - *Analisi delle caratteristiche del territorio ed ipotesi per una corretta gestione agricola*
    - *Relazione agronomica*
    - *Tav.1 – Carta dei suoli scala 1:25.000*
    - *Tav.2 – Uso potenziale dei suoli scala 1:100.000*
    - *Tav.3 - Uso potenziale dei suoli (sintesi) scala 1:100.000*
  - *Studio del Centro Storico*
    - *Tav.1 - Catasto Pontificio 1816-1860 scala 1:1.250*
    - *Tav.2 - Catasto di primo impianto rinnovato nel 1938  
aggiornato al 1953 scala 1:1.250*
    - *Tav.3 – Confronto fra i catasti scala 1:1.250*
    - *Tav.4 – Netto Storico scala 1:1.250*
  - *Definizione di valenze architettonico-territoriali del territorio comunale di Fano e di  
indicazioni finalizzate alla redazione del Piano Regolatore Generale e alla sua supervisione.*



(università Politecnica delle Marche – prof. F. Pugnali)

- Fase A – Relazione descrittiva
- Fase B1 – Relazione descrittiva
- Fase B2 – Relazione descrittiva
- Tav.1 – Inquadramento territoriale
- Tav.2 – Gli apparati
- Tav.3 – Rete di conoscenze
- Tav.4 – Strategie di insieme
- Tav.5 – Passato presente
- Tav.6 – Trame di verde
- Tav.7 – Itinerari per la sabbia
- Tav.8 – Traffico di idee
- Tav.9 – Area strategica 1
- Tav.10 – Area strategica 2
- Tav.11 – Area strategica 3
- Tav.12 – Area strategica 4

- Analisi ambientale (ing. F. Politano)

- Tav.1 – Fisiografia del territorio comunale scala 1:20.000
- Tav.2 (A.B.C.D) – Proposte progettuali per lo sviluppo sostenibile (4 tavole) scala 1:10.000
- Tav.3 – Proposte progettuali per lo sviluppo sostenibile – Litorale Baia del Re scala 1:5.000
- Tav.4 – Sistemazione idraulica del bacino del Torrente Arzilla scala 1:10.000
- Tav.5 – Sistema delle piste ciclabili e tracciati equestri scala 1:20.000
- Tav.6 – Carta di sintesi scala 1:20.000
- Allegato 1 – Il litorale
- Allegato 2 – Il fiume Metauro
- Allegato 3 – Il torrente Arzilla
- Allegato 4 – La pianura alluvionale del Metauro
- Allegato 5 – Piana del Vallato
- Allegato 6 – Monteschiantello e il sistema delle colline meridionali
- Allegato 7 – Il sistema delle colline settentrionali



- *Allegato 8 – Sistemi legislativi e possibili canali di finanziamento per le proposte progettuali individuate.*

**Con nostra nota del 19.03.2008 prot. 21353 è stata richiesta la documentazione integrativa alla quale l'Amministrazione Comunale ha fatto riscontro con le seguenti note:**

- **nota del 08.07.2008 prot. 43627** acquista agli atti con **prot. 48291 del 09.07.2008;**
- **nota del 22.07.2008 prot. 46313** acquisita agli atti con **prot. 51315 del 22.07.2008.**

Gli elaborati tecnici trasmessi con la suddetta nota prot. 43627/08 sono:

- Integrazione alla relazione generale del P.R.G. in seguito all'accoglimento delle osservazioni;
- redatta da DARDUS - dipartimento di architettura, rilievo, disegno, urbanistica, storia dell'Università Politecnica delle Marche contenente anche integrazione alla relazione generale in merito al rapporto del P.R.G. con la pianificazione di area vasta, l'inquadramento ambientale, socio-economico, territoriale, le scelte significative del nuovo piano (punto 2.1 della richiesta) ;
- N. 4 elaborati grafici in scala 1:10.000 - Trasposizione delle tutele individuate dal P.P.A.R. (provvisorie e minime);
- N. 4 elaborati grafici in scala 1:10.000 - relazione illustrativa – Valutazioni delle previsioni urbanistiche in rapporto agli ambiti di tutela del P.P.A.R.;
- N. 4 elaborati grafici in scala 1:10.000 - Perimetrazione ambiti definitivi di tutela del P.P.A.R.;
- N. 26 elaborati grafici in scala 1:5.000 - Ambiti definitivi di tutela del P.P.A.R.;
- N. 4 elaborati grafici in scala 1:10.000 - Vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lvo. 42/04;
- N. 4 elaborati grafici in scala 1:10.000 - Vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lvo. 42/04 con base ortofoto;
- Scheda tipo per il bilancio delle tutele del P. P.A. R. allegata all'elaborato 4 del P.T.C.;
- Relazione integrative della Relazione Generale in merito al dimensionamento residenziale;
- Relazione integrative della Relazione Generale in merito al dimensionamento produttivo e commerciale;
- Relazione integrative della Relazione Generale in merito al dimensionamento turistico-ricettivo;





- N° 1 elaborato grafico in scala 1:20.000 - Tav. Strutture ricettive;
- Riepilogo informativo Statistico di cui all'art. 35 comma 2 L.R. 34/92 allegato all'elaborato 4 del P.T.C.;
- Documentazione relative agli accordi con la Società Autostrade s.p.a. sull'ampliamento alla terza corsia dell'Al4 e interconnessioni alla viabilità esistente;
- Relazione di valutazione d'incidenza de/le opere previste nel P.R.G.;
- Copia delle richieste di parere agli Enti sul P.R.G. adottato definitivamente;
- Relazione tecnica relativa alla classificazione acustica del territorio comunale;
- Rappresentazione cartografica in scala 1:20.000 della classificazione acustica dell'intero territorio comunale;
- Previsioni relative all'area demaniale denominata "comparto produttivo porto"
- Delibera Giunta Regionale n°329 del 10/03/2008 - Adozione del piano regolatore portuale del porto di Fano;
- Piano Regolatore del Porto - Delibera di C.C. n.167 del 31/07/2007,
- Relazione
- Norme Tecniche di attuazione
- Tav.1 Stato di fatto e P.R.G.
- Tav.2 confini ed ambiti portuali
- Tav.3 Funzioni portuali
- Tav.4 Infrastrutture ed opere
- Tav.5 Linee guida progettuali
- Relazione sullo stato di attuazione del Piano Particolareggiato delle spiagge
- Elaborato 1 - Relazione
- Elaborato 2 - Norme Tecniche di Attuazione
- Tav. 4.1 - Fosso Sejore - Gimarra
- Tav. 4.2 - Gimarra - Sassonia
- Tav. 4.3 - Sassonia - Foce Metauro
- Tav. 4.4 - Foce Metauro - Torrette
- Tav. 4.5 - Torrette - Marotta
- Relazione inerente i rapporti fra i contenuti del P.R.G. e it Piano delle Attivita Estrattive
- Geodatabase.



**Con nota del 22.07.2008 prot. 46313 acquisita agli atti con prot. 51315 del 22.07.2008. il Comune di Fano ha trasmesso il parere del Servizio 4.4 Rischio Idraulico e Sismico dell'Amministrazione Provinciale, richiesto dal Comune di Fano in data 21.02.2008 sull'adozione definitiva del P.R.G..**



## 2 PARERI SETTORIALI

Premesso che tutti i pareri settoriali richiesti dall'amministrazione comunale ed espressi dai vari Enti andranno recepiti in sede di approvazione definitiva del P.R.G., per completezza e a supporto di questa istruttoria tecnica, si riportano quelli trasmessi all'Amm.ne Provinciale di Pesaro e Urbino congiuntamente alla richiesta di approvazione o successivamente integrati.

a) **Il Servizio 4.4. Acque Pubbliche Rischio idraulico e sismico, con parere n. 2244 del 09.11.2006 in merito al P.R.G.** ha espresso parere favorevole con prescrizioni in ordine alla compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni geomorfologiche del territorio, ai sensi dell'art. n. 13 della L. n. 64/74.

Le prescrizioni risultano recepite in sede di adozione così come riportato nella delibera di C.C. n. 337/06.

**- Successivamente, in data 04.07.2007 prot. n.47025, il Servizio 4.4. Acque Pubbliche Rischio idraulico e sismico inviava al Comune di Fano la seguente nota:**

*"...Premesso che questo Servizio nel parere n. 2244/06 espresso il 09/11/2006 sul P.R.G. di Fano, a seguito del manifestarsi dell'evento eccezionale del novembre 2005, ha ritenuto cautelativo congelare temporaneamente le previsioni urbanistiche nelle aree allagate, secondo una planimetria allegata al piano stesso.*

*Facendo seguito alla Vs. richiesta del 29/05/2007 con prot.n. 36101 per un eventuale aggiornamento del sopra citato parere, con riferimento alla osservazione presentata, ritenuto propedeutico alla discussione in Consiglio Comunale per l'adozione definitiva del P.R.G., si argomenta quanto segue.*

*Essendo attualmente in fase di ultimazione i lavori per la realizzazione della nuova arginatura, nel tratto dal ponte sulla S.S.Adriatica al ponte dell'Autostrada, si può ritenere che ci siano le condizioni per ripristinare quanto meno la situazione preesistente l'evento calamitoso.*

*Non potendo tuttavia escludere una certa vulnerabilità idrologica-idraulica delle zone prossime al corso d'acqua, fermo restando l'attuale perimetrazione del P.A.I. Regionale, si possono ritenere compatibili con la pericolosità della zona i contenuti interventi consentiti nelle zone di completamento, purchè esterni alla fascia inondabile del P.A.I. Regionale e rispondenti alle seguenti misure di mitigazione.*

*Andranno pertanto preferite le sopraelevazioni agli ampliamenti planimetrici, evitata la realizzazione di locali interrati o seminterrati e prevista, per il piano di calpestio di eventuali futuri locali al piano terra, una quota di imposta di almeno 50 cm sopra il piano di campagna attuale.*

*Relativamente al Comparto ST6-P45 di riqualificazione a carattere turistico ricreativo "Metaurilia 1", posto a maggior distanza dal corso d'acqua, fermo restando le sopra indicate misure di mitigazione, si rimanda allo strumento attuativo, da sottoporre al Servizio per il prescritto parere di competenza, la puntuale analisi di possibili situazioni di criticità di ordine idrologico-idraulico sull'area, sulla base della quale formulare conseguenti soluzioni*



*progettuali, interventi e/o accorgimenti tecnici, volti a rendere compatibile la trasformazione urbanistica proposta con l'eventuale rischio accertato.*

*Le sopra esposte prescrizioni dovranno essere esplicitamente richiamate nell'atto di approvazione dello strumento urbanistico."*

**- Il Servizio 4.4, con parere n. 2545 del 07.07.2008 in merito al P.R.G. adottato definitivamente** ha espresso PARERE FAVOREVOLE in ordine alla compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni geomorfologiche del territorio, ai sensi dell'art. n. 13 della L. n. 64/74, condizionato alle seguenti prescrizioni :

*"...Le aree interessate da prescrizioni vengono individuate con i codici a caratteri alfanumerici delle schede tecniche dei comparti unitari, utilizzati negli elaborati di piano.*

*Si ritiene che per tutte le aree di piano, laddove l'attuazione delle previsioni è subordinata alla redazione di un progetto planivolumetrico esteso all'intera area del comparto unitario, lo stesso, alla stregua di uno strumento urbanistico attuativo, debba essere nuovamente sottoposto a questo Servizio per il parere di competenza, corredato di una specifica documentazione geologico-geotecnica e idrogeologica.*

*Dalla disamina del piano è emerso che numerose aree di previsione urbanistica, anche a destinazione produttiva, ricadono all'interno della "zona di rispetto" di pozzi idropotabili, definita dal D.Lgs 152/1999 e succ. mod. ed int.*

*Tale fascia di rispetto è la porzione di territorio, circostante la zona di tutela assoluta, da sottoporre a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata e può essere divisa in zona di tutela ristretta e zona di tutela allargata.*

*In assenza di individuazioni di maggior dettaglio da parte delle Regioni, la "fascia di rispetto" ha un'estensione, secondo il criterio geometrico di duecento metri di raggio rispetto al punto di captazione. Nel piano esaminato sono state cautelativamente introdotte per alcuni pozzi fasce di protezione, con estensione di 500 metri di raggio dal punto di captazione.*

*Poiché l'attuazione delle previsioni urbanistiche, con particolare riguardo per le aree produttive, rappresentano una potenziale fonte di inquinamento delle acque di falda captate dai pozzi sarebbe opportuno condurre, almeno per le previsioni più significative, uno studio idrogeologico-idrodinamico-idrochimico, volto a definire le caratteristiche idrogeologiche dell'acquifero, dei depositi alluvionali e delle acque di falda, nonché delle relative interazioni con i pozzi esistenti.*

*Per lo sviluppo di tale studio si fa riferimento ai criteri dell'accordo Stato Regioni del 12/12/2002 (pubblicato in G.U. n.2 del 03/01/2003) "Linee guida per la tutela della qualità delle acque destinate al consumo umano e criteri generali per l'individuazione delle aree di salvaguardia delle risorse idriche di cui all'art.21 del Decreto Lgs. 11 maggio 1999 n.152".*

*Lo studio consentirà di delimitare puntualmente, secondo il criterio temporale, una zona di rispetto ristretta, più vicina al pozzo, dove escludere l'ubicazione dei centri di pericolo (rete fognaria, depuratori, strade, parcheggi, ecc..) e una zona di rispetto allargata, ove la realizzazione degli stessi presuppone l'adozione di adeguati accorgimenti progettuali, al fine di evitare possibili fenomeni di inquinamento delle acque captate dal pozzo.*

*In ogni caso in relazione all'interessamento con aree di previsione di zone di rispetto dei pozzi idropotabili, anche determinate sulla base di criteri geometrici (200 e 500 m), andranno rispettate puntualmente le prescrizioni contenute nel D.Lgs 152/99 e s.m.i.,*



*evitando in tali zone l'insediamento dei centri di pericolo e delle attività elencate nella citata normativa.*

*Al fine di garantire un'adeguata tutela della risorsa idrica oggi quanto mai fondamentale per l'intera popolazione, anche alla luce dei mutati cambiamenti climatici degli ultimi anni, per la realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica negli ambiti di rispetto dei pozzi andrebbero inoltre adottate ulteriori misure di protezione, quali ad esempio le doppie tubature nella rete fognaria, l'impermeabilizzazioni dei pozzetti, ecc.....*

*Nella progettazione e nella costruzione delle condotte fognarie, da realizzarsi con impianti separati tra la rete di canalizzazione acque meteoriche (bianche) e rete fognante (nere), dovrà essere comunque garantita l'affidabilità dell'opera in relazione al grado di sicurezza statica, di resistenza alla corrosione, di integrità della tenuta nel tempo, tenendo conto della caratterizzazione geologica geotecnica dei terreni interessati dal tracciato delle tubazioni.*

*Nelle fasce di rispetto di 200 m. sono inoltre vietati gli scarichi di acque in corsi d'acqua non impermeabilizzati.*

*Si richiama infine l'attenzione sull'importanza che rivestono i corsi d'acqua, non solo a fini idraulici ma in quanto svolgono una pluralità di funzioni di tipo sociale, paesaggistico, ecologico ed ambientale, assumendo pertanto grande rilevanza nell'ambito dei processi di pianificazione territoriale e urbanistica.*

*Al fine di accrescere la qualità diffusa del territorio, si ritiene opportuno quindi favorire interventi che, previa analisi botanico-forestale, consentano:*

*l'incremento e la diffusione delle formazioni ripariali autoctone, quali i saliceti (sia arborei che arbustivi), i pioppeti e gli ontaneti, al fine di favorire la creazione di un sistema territoriale interconnesso dal punto di vista biologico;*

*la riqualificazione delle formazioni già esistenti, attraverso interventi di miglioramento della struttura della vegetazione, della composizione specifica e della disetaneità dei popolamenti vegetali. Andranno inoltre incoraggiati e favoriti interventi di controllo e contenimento di specie esotiche arboreo-arbustive (es. *Robinia pseudoacacia*, *Ailanthus altissima*, *Amorpha fruticosa*, ecc.), comunemente rinvenibili lungo i corsi d'acqua.*

*La loro progressiva sostituzione dovrà avvenire con specie autoctone costituenti la vegetazione potenziale di quel dato territorio.*

**TAVOLA N.001**

**ST4-P22 - Comparto verde attrezzato Fosso Sejore 1**

**ST4-P23 - Comparto verde attrezzato Fosso Sejore 2**

*Entrambe le aree si estendono lungo la fascia costiera al piede della falesia. L'attuazione delle previsioni urbanistiche si reputa accettabile a condizione che non venga assolutamente intaccato in alcun modo il piede della falesia con interventi di sbanco, mantenendo quindi inalterato l'attuale profilo morfologico della stessa. Le zone acclivi andranno mantenute a verde, valutando tuttavia se proteggere la zona di previsione dalla caduta di detriti dalla parete sovrastante.*

*Si dovrà inoltre prestare particolare attenzione alla corretta regimazione delle acque superficiali, provenienti dal versante superiore.*

**P2 – Zone per parcheggi - “Aree di sosta attrezzata”**

**San Biagio, via di Villa Giulia**

*L'area di sosta attrezzata, introdotta a seguito del parziale accoglimento dell'osservazione n. 989, è attraversata in mezzeria dal Rio della Galassa, in prossimità dell'attraversamento della SS Adriatica. La zona è soggetta a frequenti allagamenti, dovuti con molta probabilità alla mancanza di una corretta regimazione delle acque e in particolare dalla sezione di attraversamento inadeguata alle portate, anche a causa di facili intasamenti di sedimenti*



*provenienti dalla fascia collinare.*

*Per non gravare con ulteriori apporti idrici sul Rio della Galassa, il nuovo assetto dell'area andrà predisposto adottando il principio dell'invarianza idraulica.*

*Si dovrà comunque garantire la costante manutenzione e pulizia del settore idraulico interessato dall'intervento.*

**TAVOLA N.002**

*ST4-P25 Comparto residenziale di espansione loc. Gimarra*

*Dalla consultazione della carta delle acclività una limitata porzione dell'area proposta risulta interferisce con una zona caratterizzata da pendenza superiore al 30%, situazione questa che non sembra riscontrabile dall'osservazione diretta dei luoghi. In ogni caso in fase attuativa, sulla base di un puntuale rilievo planialtimetrico, andranno escluse dalla edificazione eventuali porzioni con pendenze superiori a tale valore limite.*

**TAVOLA N.004**

*D4 - Zona a carattere commerciale e/o direzionale di nuova formazione*

*Loc. Fenile*

*Il nuovo assetto urbanistico, introdotto col parziale accoglimento di osservazione, individua un'area a destinazione commerciale e/o direzionale nei pressi del futuro casello di Fenile, conseguente alla realizzazione della terza corsia autostradale.*

*Il progetto dell'intervento, supportato dalla necessaria documentazione geologico-geotecnica andrà riproposto a questo Servizio per il parere di competenza.*

**TAVOLA N.005**

*ST2-P17 Comparto residenziale di ricucitura via Pizzetti*

*Si condividono le prescrizioni riportate nella corrispondente scheda tecnica del comparto unitario, in particolare per ciò che riguarda la tutela della scarpata fluviale.*

*ST2-P09 Comparto di completamento residenziale e sportivo trave*

*Il piano attuativo dell'area, ovvero il prescritto planivolumetrico, andrà riproposto a questo Servizio completo della richiesta indagine geologico-geotecnica e idrogeologica, supportata da una adeguata campagna geognostica.*

*Andranno inoltre effettuate valutazioni di ordine idraulico, in relazione all'ubicazione di parte dell'area in prossimità dell'ambito esondabile del Torrente Arzilla.*

*Nel planivolumetrico andranno anche rappresentate in scala adeguata e debitamente quotate sezioni trasversali dell'area, comprensive del corso d'acqua.*

**TAVOLA N.007**

*ST4-P24 Comparto turistico per un centro termale e del benessere*

*Valgono per l'attuazione della previsione urbanistica proposta le medesime prescrizioni imposte nel precedente parere e riconfermate nella corrispondente scheda tecnica del comparto unitario.*

*ST4-P28 Comparto turistico per un centro termale e del benessere*

*Il Comparto introdotto con osservazione si estende su una vasta porzione di versante che va dalla strada a monte fino al Torrente Bevano che lambisce il confine di valle, investendo nella parte mediana un tratto meandriforme del Torrente Arzilla, caratterizzato da importanti ed estese scarpate fluviali.*

*La previsione individua nella parte settentrionale del comparto una zona edificabile a carattere turistico-alberghiero D6 e per la restante superficie la destinazione E4, agricola di ristrutturazione ambientale.*

*Si è dell'opinione che il settore centro-meridionale, peraltro in parte gravato da potenziale esondabilità, oltre ad essere interessato da emergenze di ordine idraulico e geologico-geomorfologico rivesta un grande valore sotto l'aspetto naturalistico-ambientale, da*



*salvaguardare e tutelare.*

*Perciò non si ritengono ammissibili nella suddetta zona E4 interventi estranei al recupero ambientale e paesaggistico, escludendo in maniera assoluta nuove edificazioni o qualsivoglia manufatto, fatto salvo il recupero di edifici esistenti.*

*La potenzialità edificatoria andrà di conseguenza contenuta nella fascia alta dell'area, adottando tipologie edilizie a basso impatto e quanto più adattabili all'attuale profilo morfologico della zona, minimizzando sterri e riporti. Si dovrà comunque garantire una fascia di rispetto a verde, di almeno 30 metri di larghezza, misurata dal ciglio della scarpata superiore del Torrente Arzilla.*

**TAVOLA N.008**

*ST5-P06 Comparto residenziale di espansione loc. Centinarola*

*Relativamente al comparto in questione l'accoglimento dell'osservazione prevede sostanzialmente la modifica del perimetro e distribuzione del comparto, con estensione della zona edificabile a monte della strada, in continuità all'edificato esistente.*

*Senza entrare nel merito dell'opportunità dello stralcio dal comparto del fosso scolmatore, accolto dall'Amministrazione con il medesimo provvedimento, si ribadisce che l'attuazione delle previsioni urbanistiche resta comunque subordinata, fra l'altro, sia alla redazione dei necessari studi idraulici che all'eventuale adeguamento dello scolmatore, che svolge e svolgerà funzioni di recettore, unitamente al Fosso di Centinarola, delle acque bianche della zona e che come tale ha la valenza di un'opera di urbanizzazione.*

*Sotto il profilo più propriamente geologico-geomorfologico la nuova soluzione investe una fascia di terreno confinata a monte da un versante di media acclività e a valle dalla scarpata stradale subverticale di significativa altezza, sede dell'acquedotto romano. L'urbanizzazione di tale zona richiede ovviamente interventi maggiormente impattanti sul territorio, rispetto alla soluzione precedente, ricadente in ambito pianeggiante.*

*Per tali ragioni si invita a riconsiderare attentamente l'assetto urbanistico originario poiché ritenuto più compatibile con le condizioni geomorfologiche del territorio, pur non potendo addurre motivazioni tali da escludere l'edificabilità della fascia superiore introdotta, benchè non avvalorata da indagini puntuali.*

**TAVOLA N.009**

*ST5-P68 Comparto residenziale di ricucitura loc. Rosciano*

*La zona di previsione urbanistica introdotta con emendamento presenta una morfologia pressocchè pianeggiante nel settore di valle e discretamente acclive verso monte, dove si raccorda con l'edificato sovrastante, esterno al comparto, attraverso terrazzamenti e scarpate.*

*La limitata sovrapposizione di una zona caratterizzata da pendenze superiori al 30%, riscontrabile nella carta delle acclività, non trova riscontro nella realtà, in quanto presumibilmente rappresenta una estensione cartografica della scarpata a monte della strada posta a confine.*

*Per la redazione del planivolumetrico dell'area, da riproporsi a questo a questo Servizio per il parere di competenza, si dovrà tener conto delle seguenti prescrizioni:*

*Andrà individuata una fascia di rispetto inedificabile di almeno 10 m dal piede della scarpata superiore, a valle dell'uliveto, da destinarsi preferibilmente a verde.*

*La specifica indagine geologico-geotecnica richiesta dalla normativa andrà corredata di verifiche di stabilità globali e locali estese al versante sovrastante, sullo stato attuale e di progetto, sia in condizioni statiche che dinamiche.*

*Per la realizzazione dell'intervento andranno minimizzate le movimentazioni di terreno per sterri e riporti, al fine di mantenere quanto più inalterato l'attuale profilo morfologico*



dell'area. Andranno comunque evitati tagli di versante e/o cospicui sbancamenti in corrispondenza del piede del versante, che sovrasta l'area oggetto di trasformazione urbanistica.

In ogni caso sbancamenti o riporti con altezze superiori a 1,5 m andranno contenuti con adeguate opere di sostegno drenate.

L'intera area andrà dotata di un adeguato ed efficiente sistema di regimazione, raccolta e smaltimento delle acque superficiali. Sul confine superiore andrà realizzato un fosso di guardia, in grado di raccogliere le acque provenienti dal versante sovrastante.

Le acque andranno quindi canalizzate e smaltite in idonei recettori a debita distanza dall'area da urbanizzare, evitando interferenze delle stesse con i terreni di fondazione e le strutture in progetto.

Qualora si prevedano recapiti di acque nel fosso limitrofo, che scorre a cielo aperto parallelamente all'area per immettersi intubato sotto la strada, andrà verificata la sua idoneità allo smaltimento delle portate attese.

#### TAVOLA N.010

##### ST3-P23 Comparto direzionale e commerciale ex Zuccherificio

Si confermano sull'area lambita dalla fascia esondabile del Fiume Metauro, classificata con livello di rischio molto elevato (R4), le stesse prescrizioni imposte per l'adiacente area ST3-P06 in merito alle verifiche idrauliche e alle zone di rispetto dalla perimetrazione P.A.I.

Ovviamente lo strumento attuativo dovrà affrontare le problematiche derivanti dall'aumento della pressione insediativa, in relazione alle problematiche di drenaggio superficiale della zona e di officiosità dei corsi d'acqua, proponendo adeguati interventi, volti se non altro alla mitigazione di tali rischi (vasche di laminazione e/o prima pioggia, adeguamenti impianti fognari, ecc... ).

#### TAVOLA N.012

##### ST5-P67 Comparto di ricucitura urbana loc. Cuccurano

La zona di nuovo inserimento è interessata dal tracciato di un fosso demaniale che in parte manomesso scorre a confine con la proprietà contermini, per immettersi presumibilmente nel tombino lungo la canaletta della via Flaminia.

Oltre alle prescrizioni riportate nella scheda tecnica del comparto, la possibilità di attuare le previsioni urbanistiche sull'area andrà verificata tenendo conto delle distanze minime da mantenere da detto corso d'acqua, fissate dal R.D. n.523/1904 e comunque subordinata al ripristino della funzionalità idraulica di tale settore, per quanto possibile su base catastale.

Per favorire la rinaturalizzazione del corso d'acqua, andrà inoltre individuato lungo il tracciato ricadente nell'area un adeguato ambito a verde.

##### ST5-P78 Comparto di ampliamento produttivo Cuccurano

L'area produttiva di significativa estensione introdotta con osservazione è bordata sul confine laterale da un fosso che presumibilmente assume per la zona una rilevante funzione idrologica-idraulica, benchè non iscritto tra i beni appartenenti al demanio idrico.

In fase attuativa, oltre alla richiesta documentazione geologico-geotecnica, andrà quindi condotto un puntuale studio idraulico sul fosso adiacente al comparto, volto a valutarne la effettiva capacità ricettiva, tenuto conto degli eventuali aggravi di portata adottati dall'attuazione delle trasformazioni urbanistiche e individuando, nel caso, gli interventi necessari al suo adeguamento.

A tutela del fosso esistente andrà inoltre mantenuto lungo l'intero settore idraulico attinente il comparto una fascia di rispetto inedificabile a verde, della larghezza di almeno 10 m, misurata da entrambi i cigli di sponda. Quanto prescritto comporta la modifica dello schema urbanistico proposto, che prevede il tombamento del settore superiore del corso d'acqua.





### TAVOLA N.013

#### *ST5-P75 Comparto di ampliamento produttivo Bellocchi*

*Per circa metà della sua estensione l'area produttiva ricade nella zona di rispetto dei pozzi comunali di 200 m di raggio e interamente nella zona di protezione dei medesimi di 500 m.*

*In fase attuativa si dovrà tener conto di quanto osservato in premessa.*

### TAVOLA N.014

#### *ST6-P57 Comparto di riqualificazione ambientale loc. Tombaccia*

*Il comparto individua un'area adibita a frantoio di inerti in località Tombaccia, ubicata in sponda destra del Fiume Metauro. Valgono per l'area le stesse considerazioni di seguito esposte per il comparto ST5-P36 "Frantoio Lim".*

### TAVOLA N.015

#### *ST6-P72 Comparto di riqualific. a carattere turistico ricreativo "Torrette 3"*

#### *ST6-P41 Comparto di riqualific. a carattere turistico ricreativo "Torrette 1"*

*In merito allo schema urbanistico proposto per i due comparti in argomento, già presenti nella prima adozione del piano, è necessario fare alcune considerazioni, tenuto conto degli sviluppi avvenuti nel contempo in relazione all'attuazione delle previsioni urbanistiche nel limitrofo Comparto ST6-E04.*

*Premesso:*

*che con provvedimento del 13/05/2008 n.445/litorale Me-Ce il Servizio ha espresso in via preliminare parere favorevole riguardo al progetto dei sistemi di fognatura per lo smaltimento delle acque meteoriche, da realizzarsi nell'ambito della lottizzazione "Torrette", comparto ST6-E04, ubicata immediatamente a monte dei comparti trattati e della S.S. Adriatica;*

*che al fine di non gravare sul reticolo idrologico-idraulico locale, in ottemperanza alle prescrizioni imposte nel Ns. precedente parere, il progetto predisposto secondo il principio dell'invarianza idraulica sul comparto ST6-E04 prevede la realizzazione di un sistema di laminazione delle portate di piena, costituito da tre bacini di infiltrazione e in linea di altrettante vasche di laminazione;*

*che quale recettore degli apporti derivanti dal sistema di laminazione per il bacino del lotto "Sud" del volume di circa 3000 mc, atto a raccogliere le acque non drenate dal bacino di infiltrazione, è stato individuato il fosso interpoderale che dall'attraversamento esistente della S.S. Adriatica taglia longitudinalmente il comparto di valle ST6-P41 per proseguire, sempre all'interno dell'area, parallelamente alla sede ferroviaria fino all'attraversamento della stessa ed immettersi nella condotta interrata che recapita a mare;*

*che il progetto ha inoltre previsto un diversivo idraulico del tratto di fosso demaniale che interessa il comparto ST6-E04, che si ricollega a valle nell'attraversamento in corrispondenza della S.S. Adriatica, per confluire nel settore demaniale che borda il confine fra i comparti ST6-P41 e ST6-P72.*

*Risulta quindi evidente che per dar seguito all'attuazione degli interventi sul comparto ST6-E04 dovrà necessariamente essere mantenuto il fosso interpoderale all'interno del comparto ST6-P41, individuando un ambito di rispetto a verde lungo il suo tracciato, di almeno 10 metri di larghezza dai rispettivi cigli di sponda.*

*Per esigenze progettuali sarà tuttavia possibile proporre all'interno del comparto tracciati alternativi, che comunque garantiscano sezioni idrauliche adeguate in relazione alle portate attese e comunque il recapito a mare.*

*Anche lungo il fosso demaniale che segna il confine tra il comparto ST6-P41 e ST6-P72 andrà individuata una fascia di rispetto a verde della larghezza di almeno 10 metri, misurata*



*dai rispettivi cigli di sponda.*

*Si sottolinea inoltre che in fase attuativa dovrà essere puntualmente verificata l'officiosità idraulica dei corpi recettori e dei manufatti di attraversamento della S.S. Adriatica e della Ferrovia e dei tratti a valle della rete di scolo, ciò in relazione all'apporto derivante dai nuovi assetti delle aree urbanistiche afferenti agli stessi, attraverso puntuali verifiche idrauliche.*

**TAVOLA N.018**

**ST5-P37 Comparto produttivo loc. Bellocchi**

*Lo schema urbanistico proposto per l'area produttiva già valutata nell'ambito del precedente parere andrà modificato, in ottemperanza alle prescrizioni imposte nello stesso per l'attuazione delle previsioni urbanistiche.*

*In particolare lungo il nuovo tracciato del fosso della Carrara che va dalla Superstrada fino al Canale Albani, da realizzarsi lateralmente al comparto, andrà obbligatoriamente individuato un ambito di rispetto di almeno 10 metri di larghezza misurato dai rispettivi cigli di sponda del nuovo settore idraulico con l'aggiunta, ovviamente, della larghezza massima dello stesso.*

*Oltre a consentire l'effettuazione dei lavori di manutenzione e dei vari interventi che si rendessero necessari nel tempo, tale ambito contribuirebbe a ridurre l'artificialità del fosso di nuova previsione, valorizzando le aree di pertinenza fluviale.*

*Ciò allo scopo di migliorare le condizioni qualitative delle matrici ambientali coinvolte, con ricadute positive sulla biodiversità e sull'impatto paesaggistico dell'intera zona.*

**ST5-P36 Comparto di riqualificazione ambientale "Frantoio Lim"**

*Il comparto individua un'area all'interno della zona agricola di riqualificazione ambientale del Fiume Metauro, attualmente adibita a frantoio di inerti.*

*In merito alle norme che regolano sull'area l'attuazione delle previsioni urbanistiche ci si sofferma sulla possibilità, in caso di dismissione dell'attività produttiva, di utilizzare l'area ed i volumi esistenti, limitatamente alle case coloniche ed uffici, per attività ricreative o ristorazione, mentre per le altre strutture realizzate a servizio dell'attività è previsto lo smantellamento.*

*Poiché non ci è dato sapere l'entità di volumi già realizzati, con particolare riguardo alla superficie degli uffici, si è dell'opinione che vada fissato un limite massimo di superficie con tale destinazione, riutilizzabile in futuro per attività ricreative o ristorazione, sulla base di attente valutazioni condizionate da più fattori, quali ad esempio l'estensione dell'area, le condizioni di rischio idrogeologico-idrologico e idraulico presenti, la vulnerabilità della zona, il grado di compromissione dell'area ecc...*

**TAVOLA N.020**

**Emendamento 380/2 Zona D3.1 - Marotta**

*Si esprime parere favorevole sulla modifica di destinazione d'uso dell'area da F4 a D3.1, a condizione che eventuali nuove volumetrie vengano ubicate quanto più ravvicinate all'edificio esistente, distanziandole dal fosso presente lungo il confine che presenta problematiche di officiosità idraulica.*

**TAVOLA N.022**

**ST5-P40 Comparto di riqualificazione ambientale "Frantoio C.M.P." loc. Falcineto**

*Valgono per l'area le stesse considerazioni esposte per il comparto ST5-P36 "Frantoio Lim".*

*Si riportano inoltre le seguenti prescrizioni generali, anche in merito alla vigenti norme:*

*Negli interventi si dovranno rispettare le distanze minime dalla sponda o piede dell'argine di corsi d'acqua demaniali, 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.*



*Come previsto dal R.D. n.523/1904 qualsiasi intervento da eseguirsi su corsi d'acqua demaniali, con particolare riferimento agli attraversamenti e agli scarichi, dovrà essere preventivamente autorizzato.*

*La previsione di scarico di acque provenienti dalle zone di piano su fossi o corsi d'acqua in genere, anche non demaniali, dovrà essere supportata da una valutazione, preferibilmente con verifica idraulica, sull'idoneità del corpo ricettore allo smaltimento delle portate in progetto prevedendo, nel caso, gli interventi necessari per l'adeguamento.*

*In fase di progettazione dei piani attuativi si dovrà evitare il posizionamento dell'edificato nelle porzioni di comparto con pendenze superiori al 30%.*

*Per le aree di piano che interferiscono con le zone cartografate nel P.A.I. dell'Autorità di Bacino Regionale, gli interventi dovranno tenere conto delle relative norme.*

*Nelle aree caratterizzate da significativa acclività, in sede di strumento urbanistico attuativo andranno condotte verifiche di stabilità del pendio, in osservanza di quanto previsto dalle norme tecniche per le costruzioni in zona sismica.*

*Nelle zone interessate le previsioni urbanistiche tengano conto delle limitazioni introdotte dal D.Lgs n.152 del 11/05/1999 sulla tutela delle acque dall'inquinamento e successive modifiche ed integrazioni.*

*Per tutte le aree di nuova previsione urbanistica che in qualche modo interferiscono con corsi d'acqua o sono localizzate nelle vicinanze degli stessi occorrerà valutare, con opportune verifiche, l'eventuale rischio di esondazione.*

*Negli interventi urbanistici, dove interessati, si dovrà tener conto di quanto disposto all'art.13 del PPAE ad oggetto "Recupero e riutilizzo di inerti da attività private diverse dalle demolizioni.*

*Gli interventi edilizi, la cui esecuzione resta subordinata all'osservanza degli adempimenti previsti nella Parte II Capo IV del D.P.R. n°380/2001 e nelle LL.RR. n.ri 33/84 e 18/87, dovranno risultare rispondenti alle disposizioni contenute nelle specifiche norme tecniche vigenti.*

*Le sopra esposte prescrizioni dovranno essere esplicitamente richiamate nell'atto di approvazione dello strumento urbanistico.*

*Nel caso in cui vengano apportate modifiche agli elaborati allegati al presente parere dovrà inoltrarsi apposita richiesta di riesame..."*

**b) l'Asur Marche, zona territoriale n.3, Dipartimento di Prevenzione, in data 19.10 2007, prot. n.3054 ha espresso PARERE FAVOREVOLE le cui conclusioni sono sottoriportate:**

*Omissis.....*

*" Conclusioni*

*La responsabilità della salubrità degli ambienti di vita non è più solo compito del Servizio Sanitario (oltre che del Comune), ma in proposito si attribuiscono ruoli chiave anche ai progettisti, ai costruttori e ai tecnici del mondo dell' edilizia, alle Agenzie e Consorzi territoriali e, nel caso della Conferenza di Pianificazione per l'elaborazione del Piano Strutturale Comunale, alle associazioni economiche e sociali e in genere a tutta la cittadinanza. L'innovazione deriva dalla convinzione che l'ambiente di vita salubre (o insalubre) sia il risultato delle decisioni di molti attori, spesso autonomi rispetto il Sistema Sanitario, che governano ognuno un differente aspetto della costruzione (e gestione) di case e città, attori che devono essere coinvolti dal SSR, informati e responsabilizzati perché le loro scelte producano ambienti di vita orientati alla salute.*



*I Dipartimenti di Sanità Pubblica dunque, sui temi dell'abitare, oggi abbandonano le vecchie procedure burocratiche basate sui pareri ottocenteschi e siedono invece nelle Conferenze dei Servizi e ai Tavoli multi disciplinari ove devono difendere le ragioni della Salute non solo disponendo ma soprattutto spiegando e convincendo.*

*Il compito richiede una conoscenza sempre più approfondita delle condizioni sociali e igienico- sanitarie presenti sul territorio, in rapida evoluzione, e delle conoscenze tecnico-scientifiche su Casa e Città come "determinante chiave di salute", anch'esse in rapida evoluzione.*

*Per quanto sopra, nell'esprimere parere favorevole al P.R.G. presentato, si ritiene necessario sintetizzare alcune prescrizioni che trovano motivazione nelle argomentazioni dei paragrafi precedenti, concorrendo con gli stessi alla complessiva valutazione di competenza:*

#### Sistemi di approvvigionamento idrico

*In riferimento all'acquedotto comunale, dovranno essere adottate tutte le indicazioni riportate dall' ASET nella nota del 29/06/2007. In particolare, per quel che riguarda i paventati rischi specificati nella citata nota relativi al possibile peggioramento qualitativo delle acque distribuite, lo scrivente Servizio ritiene indispensabile che vengano attivati, preliminarmente all'insediamento di abitanti o di imprese nei nuovi comparti edificatori previsti, le opere di potenziamento del civico acquedotto, la realizzazione di doppie reti acquedottistiche, nonché la definizione di progetti finalizzati al risparmio idrico e all'utilizzo di fonti alternative per usi diversi a quello umano, (sistemi di riciclo dell'acqua, recupero dell'acqua piovana...)*

#### Sistemi smaltimento acque reflue

*In riferimento alla rete fognaria, dovranno essere adottate tutte le indicazioni riportate dall' ASET nella nota del 29/06/2007. In particolare per evitare un consistente aggravamento della situazione di precari età idraulica del sistema fognario misto dovranno essere attivati progetti e opere rilevanti per lo sdoppiamento della rete fognaria preliminarmente all'insediamento di abitanti o di imprese nei nuovi comparti edificatori previsti; incentivare il riciclo dell'acqua ed il recupero delle acque piovane per il loro riutilizzo in cicli diversi da quello umano (irrigazione e manutenzione verde pubblico o di condominio, riutilizzo per cicli produttivi, lavaggio strade, cortili etc.)*

*In riferimento agli impianti di depurazione, dovranno essere adottate tutte le indicazioni riportate nella citata nota dell' ASET. In particolare dovranno essere effettuati interventi di ampliamento dei depuratori di Bellocchi e Ponte Sasso preliminarmente all'insediamento di abitanti o di imprese nei nuovi comparti edificatori serviti dai due impianti di depurazione.*

#### Viabilità

*Occorre adottare specifiche misure, compresa la diversa destinazione d'uso di alcune aree ed attività nelle zone ad elevato traffico veicolare ed ad elevato inquinamento atmosferico poste in prossimità del centro storico specie in prossimità di edifici ad uso scolastico e socio-assistenziale. In particolare si segnala la necessità di adottare, a scopo cautelativo, specifici provvedimenti per l'area in prossimità di via Montegrappa (si rimanda al paragrafo 4.2 pag. 10)*

*Nelle nuove strade di progetto ad elevato traffico veicolare e passanti nelle vicinanze di zone residenziali, dovranno essere previste ed installate barriere antirumore per contenere l'impatto acustico.*

*Nelle aree abitate ed in quelle di espansione poste in vicinanza della rete ferroviaria dovranno essere previste ed installate barriere antirumore per contenere l'impatto acustico.*

*Dovranno essere incentivate le piste ciclabili di collegamento tra vari quartieri.*

*I nuovi comparti dovranno prevedere viabilità interne interdette al traffico al fine di incentivare i percorsi pedonali e ciclabili se del caso prevedendo diversi indici di*



edificabilità.

Aree verdi

*Programmare e migliorare nei quartieri aree attrezzate a verde pubblico per il gioco dei bambini prevedendo adeguati servizi per l'infanzia decentrati (asili nido e scuole materne anche aziendali, centri di assistenza alle famiglie con bambini...).*

*I nuovi comparti dovranno prevedere adeguati spazi ludico- ricreativi prevedendo se necessario la riduzione degli indici di edificabilità.*

In riferimento ai nuovi comparti edificatori previsti nel P .R.G., si prescrive quanto segue:

*La collocazione del nuovo comparto a destinazione residenziale ST5 P46, posto immediatamente di fronte alla zona industriale di Rosciano, risulta non conforme alla evidente necessità di evitare edificazioni di carattere residenziale nelle immediate vicinanze di zone industriali in cui insistono anche Industrie Insalubri.*

*La collocazione dei comparto edificatori ST6 P36, ST3 P17, ST5 P63, ST5 P14, ST5 P38, ST5 P45, ST3 P05, ubicati interamente o marginalmente all'interno delle fasce di rispetto (200 metri) dei pozzi del civico acquedotto pone problemi in merito alla tutela della risorsa idrica. In attesa che la Regione disciplini all'interno delle aree di rispetto, ai sensi del comma 6 art 21 D. Lgs.vo 258/2000, le seguenti strutture o attività: fognature, edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, opere viarie, si ritiene che detti comparti edificatori non debbano essere consentiti, quanto meno per la parte ubicata all'interno delle fasce di rispetto. D'altro canto tali aree potrebbero essere destinate a parchi e giardini pubblici, proprio per la necessità di individuare specifiche aree verdi, anche di interconnessione tra i vari quartieri e rioni della città, secondo quanto evidenziato nelle pagine precedenti, piuttosto che essere oggetto di attività edificatoria e dei conseguenti possibili rischi ad essa connessi.*

*Il comparto edificatorio ST2 P01 è ubicato all'interno della fascia di rispetto assoluta del cimitero cittadino di Fano. Si ritiene pertanto che nel comparto previsto non possa essere concessa nuova edificazione.*

*Nei comparti edificatori a carattere produttivo ST5 P32, ST6 P46, ST3 P10 e simili, contigui a zone con destinazione residenziale, non dovrà essere consentito l'insediamento di Industrie Insalubri di cui al D.M. 05/09/1994 e successive integrazioni o modificazioni.*

*Nell'individuazione dei nuovi comparti a carattere produttivo sarebbe stato opportuno effettuare una preventiva valutazione delle possibili ricadute degli inquinanti in relazione ai venti dominanti e alle realtà residenziali esistenti e/o di nuova edificazione.*

*Nelle aree a destinazione DI (aree esistenti) e in quelle di espansione e completamento artigianale-industriale, contigue a zone a carattere residenziali, non dovrà essere consentito l'insediamento di nuove Industrie Insalubri di cui al D.M. 05/09/1994 e successive integrazioni o modificazioni.*

*Per quanto riguarda il comparto edificatorio area Ex Zuccherificio si rimanda alle precedenti comunicazioni trasmesse in data 01/08/2006, 22/03/2006 e 25 /06/2007 con le quali veniva segnalata la necessità di prevedere " un piano di caratterizzazione" dell'area nel caso che la stessa venga destinata per utilizzi diversi da quelli commerciali o industriali.*

**- A seguito di tale Parere, l'Asur inviava una comunicazione in data 27.08.2008, prot. 2406 al Comune di Fano nella quale si evidenziava:**

*"In riferimento alla richiesta di parere prot. 34450 del 30.05.08, con la quale il Comune di Fano richiedeva, in merito al comparto edificatorio ST2\_P01 previsto nel P.R.G. adottato definitivamente con D.C.C. del 29.09.2007 ed oggetto di prescrizione da parte di questo*



*Servizio di Igiene Pubblica, con nota del 19.10.2007 P.G. 23648, il nulla osta igienico-sanitario per la riduzione della fascia cimiteriale;*

*Vista la relazione geologica a firma del dott. Alberto Antinori dalla quale risulta che: "si ritiene pertanto che sotto l'aspetto idrogeologico, l'area cimiteriale non possa interferire negativamente con zone circostanti, in particolare con la zona interessata dalla variante al P.R.G. relativa al comparto residenziale di trasformazione ST2\_P01".*

*Preso atto della documentazione integrativa trasmessa dal Comune di Fano con nota 49381 del 05.08.08 a seguito della nostra richiesta di integrazione del 01.07.08 P.G. 12432.*

*Lo scrivente Servizio di Igiene e Sanità Pubblica, ai sensi dell'articolo 28 della L.01.08.2002 n°166, non rileva che ostino ragioni igienico sanitarie all'attuazione dell'intervento urbanistico previsto".*

**c) La Sovrintendenza Archeologica ha espresso con nota n.6905 del 13.06.2007, il seguente parere:**

*"Con riferimento alla nota del Dirigente del Settore Urbanistica di codesta Amministrazione Comunale prot.n.29457 del 3 Maggio u.s. ed agli elaborati tecnici e progettuali con la medesima ricevuti, si comunica che per quanto di competenza **nulla osta alla definitiva approvazione del P.R.G. in oggetto**, di cui si apprezza la particolare attenzione volta definire la componente archeologica dei beni pubblici da tutelare e rispetto al quale si formulano, peraltro, le seguenti osservazioni e raccomandazioni.*

*Deve essere chiaro, innanzitutto, che i siti e le aree di interesse archeologico schedate e cartografate dal Piano (talora con residue imprecisioni ed approssimazioni) sono unicamente quelle note alla bibliografia ed a questa Soprintendenza.*

*Di conseguenza il divieto di recar danni al patrimonio archeologico e l'obbligo di denunciare immediatamente a questo Ufficio ogni rinvenimento fortuito, conservando inalterate le condizioni iniziali della scoperta e provvedendo alla protezione e sicurezza di quanto rinvenuto fino al nostro intervento (artt.90 e 161 del D.Lgs 42/2004), restano pienamente validi per tutta l'estensione del territorio comunale.*

*Analogamente resta in vigore l'obbligo di sottoporre al preventivo esame di questa Soprintendenza, per l'autorizzazione di cui agli artt. 21 c. 4 e 22 del precitato D.Lgs, i progetti di ogni lavoro concernente gli immobili privati il cui particolare interesse archeologico sia stato dichiarato, notificato e trascritto nei registri della Conservatoria dei Beni Immobiliari ai sensi degli artt. 13 dello stesso Dlgs (o di quelli corrispondenti della vecchia L.1089/1939) nonché concernenti gli immobili degli Enti pubblici (compresi gli ecclesiastici) per cui sia comunque noto l'interesse anche archeologico.*

*Questa sarebbe, peraltro, la disciplina più opportuna da applicare ad ogni intervento che nel centro storico del capoluogo (rispetto al quale all'art.14 delle N.T.A. non sono chiare la perimetrazione e le caratteristiche del "Parco Archeologico") comporti sterri e ristrutturazioni al piano terreno.*

*A proposito degli interventi di rilevante trasformazione del territorio e dell'attività estrattiva si ritiene, inoltre, di dover raccomandare rispettivamente:*

*all'art.26, c. 1 dell'allegato A delle N.T.A. l'inserimento, dopo "paesistiche" e prima di "geologiche", dell'aggettivo "archeologiche";*

*all'art.30, c. 4 dello stesso allegato A l'inserimento, dopo "gli usi attuali del suolo", delle parole "la presenza o assenza in superficie di materiali o altri resti archeologici"*

*Si chiarisce infine che la Carta Archeologica delle Marche è iniziativa comune del Servizio Beni Culturali della Regione Marche e di questa Soprintendenza, che di comune intesa*



*affidarono alla Dott.ssa Flavia Casillo l'iniziale incarico di redazione delle Schede di Sito (archeologico) relative al territorio extraurbano di Fano e che, ancora insieme, hanno poi patrocinato presso il Settore Urbanistica di codesta Amministrazione il completamento di tale lavoro nell'ambito della preparazione del nuovo P.R.G."*

**d) La Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio delle Marche si è espressa con nota n.6921 del 14.07.2007 come sotto indicato:**

*"Atteso che la progettazione abbia puntualmente previsto il rispetto dei vincoli di vario tipo, gardo e vigenza sovraordinata di cui al D.Lgs n°42/04, esaminati gli atti progettuali trasmessi, lo scrivente Ufficio esprime un parere sostanzialmente favorevole, per quanto di stretta competenza e fatti salvi e riservati i diritti di terzi e degli aventi diritto a quanto negli stessi previsto.*

*Questa Soprintendenza si riserva la facoltà di applicare in fasi successive, ove ritenesse che ricorrano gli estremi, le disposizioni di cui al citato D.Lgs 42/04."*

**e) ENAC Ente Nazionale per l'aviazione civile con nota n.56660 del 11.09.2007 si è espressa come di seguito si riporta:**

*"con riferimento alla nota prot. 29466 del 03.05.2007 di codesto Comune con cui si richiede allo scrivente un parere di merito all'oggetto, si comunica quanto segue a titolo di contributo, per quanto di interesse, in relazione all'inserimento dell'aeroporto di Fano nel territorio di codesto Comune.*

*A seguito delle modifiche introdotte dal D.Lgs 9 Maggio 2005, n.96 e dal D.Lgs 15 Marzo 2006 n.151, il quinto comma dell'art.707 del codice della navigazione recita: "Nelle direzioni di atterraggio e decollo possono essere autorizzate opere o attività compatibili con gli appositi piani di rischio che i comuni territorialmente competenti adottano, anche sulla base delle eventuali direttive regionali, nel rispetto del regolamento dell'ENAC sulla costruzione e gestione degli aeroporti si attuazione dell'Annesso XIV ICAO"*

*Il regolamento ENAC in questione (Regolamento per la costruzione e l'Esercizio degli Aeroporti) è in corso di emendamento ed a breve sarà integrato con un'apposita sezione dedicata all'elaborazione dei piani di rischio, in via di approvazione. Codesto Comune potrà in tal modo redigere il piano di rischio considerando che la pista di volo dell'aeroporto di Fano è di codice 3 non strumentale. Ovviamente per tale necessità si rimane a disposizione per eventuali chiarimenti o contributi.*

*Nelle more della redazione del piano di rischio, si evidenzia la necessità di non autorizzare lungo le direzioni di atterraggio e decollo interventi che comportino nuove edificazioni, non in ombra rispetto a quelle esistenti.*

*Sempre con riferimento alle previsioni regolamentari volte sia alla sicurezza della navigazione che alla sicurezza delle attività civili limitrofe agli aeroporti, si segnala che per la definizione e limitazione degli ostacoli alla navigazione aerea (art.709 C.N.) si potrà fare riferimento al capitolo 4 del precitato Regolamento per la Costruzione e l'Esercizio degli Aeroporti ENAC.*

*Infine, con riferimento alla questione dell'impatto acustico di cui all'art.5 del D.M. 31.10.1997, si segnala che le procedure antirumore sono generalmente studiate su aeroporti commerciali aperti H24, con traffico di tipologia ed entità ben superiori rispetto all'aeroporto di Fano, per ricercare soluzione operativa che per quanto possibile eviti una concentrazione del rumore in determinate aree (come ad esempio si verifica con le procedure*



*aeronautiche di involo e la ripartizione del traffico tra le due piste dell'aeroporto di Malpensa).*

*L'aeroporto di Fano, per il suo traffico di aviazione generale ed aeroclub, non si presta sostanzialmente a tale tipo di analisi, tuttavia rimane a disposizione per eventuali contributi qualora codesto Comune intendesse in ogni caso effettuare una valutazione del rumore aeroportuale secondo le indicazioni dell'allegato A del Decreto, rappresentando che l'eventuale prevista Commissione potrà essere attivata dal Direttore Aeroportuale di Ancona-Pescara competente territorialmente”.*

**f) L'A.N.A.S. con nota di cui al prot. 14271 del 20.06.2007**, ha espresso un “*parere favorevole a quanto previsto dal P.R.G. del Comune di Fano nel rispetto delle distanze per le edificazioni, ampliamenti, ricostruzioni, per i tratti stradali al di fuori dei centri abitati, fronteggianti le statali interessate, così come disposto dalla Legge n.765 del 06.08.1967 art.19 e dal D.M. n.1404 del 01.04.1968.*

*In particolare la distanza da rispettare nel caso specifico per qualsiasi edificazione è di 40,00 ml per la S.S. 73 bis e di 30 ml per la S.S.16 dal confine stradale (inteso come limite di scarpata, fosso di guardia o recinzione stradale).*

*Si propone inoltre che nella fascia di rispetto stradale qualsiasi opera a servizio della zona edificata (strade di servizio, parcheggi, ecc) siano realizzati a non meno di 20,00 m. dal confine stradale.*

*Inoltre dall'esame della documentazione inviata, si è rilevato che le previsioni di P.R.G. in corrispondenza dello svincolo autostradale di Fano dell'A14 con la S.S. 73 bis, contemplano le previsioni progettuali di sistemazione del predetto svincolo con doppia rotatoria, come previsto negli elaborati progettuali per la realizzazione della 3° corsia autostradale.*

*Al riguardo si ribadisce il parere vincolante rilasciata dall'ANAS in sede di conferenza dei Servizi del 23.06.2006 per il progetto di ampliamento autostradale a tre corsie da Rimini nord a Pedaso”.*

**g) Servizio Viabilità 3.2 dell'Amm.ne Provinciale ha espresso con nota di cui al prot. 56854 del 10.08.2007, il seguente parere PARERE FAVOREVOLE per quanto di competenza alle seguenti condizioni:**

*“... parere favorevole per quanto riguarda il sistema complessivo della viabilità;*  
*- gli innesti della viabilità delle singole aree individuate dal P.R.G. con la viabilità Provinciale dovranno essere analizzati al momento dell'attuazione dei piani e prevedere delle soluzioni in dettaglio preventivamente autorizzate dall'Ente Proprietario della Strada;*  
*- gli eventuali innesti previsti in questa fase di Piano Generale potranno subire aggiustamenti e/o compatibili comunque con l'inquadramento e la normativa generale. Le soluzioni definitive infatti dovranno essere commisurate alle reali caratteristiche ed intensità di traffico in essere al momento di attuazione del piano.”*

**h) L'ASET di Fano in data 29.06.2007 prot. n. 6398 a riguardo ha presentato la seguente comunicazione:**

*“Avendo preso visione del P.R.G. adottato con Delibera del Consiglio comunale n. 337 del 19 dicembre 2006, trasmesso con nota P.G. n. 29475 del 3 maggio 2007, con la presente ASET S.p.a. intende sottoporre alcune osservazioni preliminari in merito ai possibili impatti in termini di nuovi investimenti sui servizi pubblici relativi a acquedotto, fognatura,*





*depurazione e gas.*

#### Acquedotto

*La dotazione idrica (quantitativo giornaliero medio annuo) per abitante, nel Comune di Fano, risulta essere di circa 260 litri/giorno abitante.*

*Le attuali fonti di approvvigionamento diversificate in ordine di qualità e quantità sono:*

- *l'acquedotto intercomunale di Ponte degli Alberi;*
- *l'impianto di potabilizzazione e rialimentazione della Falda in zona Torno;*
- *la falda naturale costituita da più pozzi perforati nel territorio comunale.*

*La centralizzazione dei vari approvvigionamenti d'acqua in appositi invasi ha comportato una graduale modifica del sistema, per cui l'attuale acquedotto di Fano risulta così strutturato:*

1. *acquedotto del Capoluogo;*
2. *acquedotto a Sud del Fiume Metauro;*
3. *acquedotto Cuccurano-Carrara-Cannelle.*

*Il previsto sviluppo urbanistico della città, rapportato ad un aumento della popolazione, valutata in circa 15.000 nuovi abitanti, determina la necessità di progetti finalizzati al risparmio idrico ed al potenziamento dell'impianto di ricarica della falda già in corso di avanzato studio, come pure un notevole incremento dell'impegno negli interventi di risanamento della rete idrica, che possa consentire un significativo recupero della risorsa, nonché la costante ricerca di nuove fonti di approvvigionamento, per far fronte ad un incremento del fabbisogno idrico valutabile in 80 ÷ 90 litri/sec..*

*È chiaro che l'aumento della richiesta idrica potrà comportare un peggioramento qualitativo delle acque distribuite, e renderà sempre di più la distribuzione dell'acqua potabile del Comune di Fano dipendente da risorse provenienti dalle acque superficiali, aumentando quindi i rischi connessi alla inaffidabilità di tale sistema*

*Venendo al dettaglio delle possibili criticità, si sono raggruppati i dati per aree omogenee di incidenza dei macro acquedotti sopra indicati, partendo dai dati relativi all'incremento demografico suddivisi per località, ottenendo i seguenti risultati relativamente all'incremento dei fabbisogni idrici:*

- |   |                           |
|---|---------------------------|
| 1. <i>acquedotto del Capoluogo</i>              | <i>45 ÷ 50 litri/sec.</i> |
| 2. <i>acquedotto a Sud del Fiume Metauro</i>    | <i>25 ÷ 30 litri/sec.</i> |
| 3. <i>acquedotto Cuccurano-Carrara-Cannelle</i> | <i>7 ÷ 8 litri/sec.</i>   |

*Per quanto sopra si dovrà procedere a realizzare uno studio idraulico di dettaglio dei tre acquedotti, considerando gli sviluppi urbanistici previsti, al fine di stabilire i nuovi regimi pressori, valutando soluzioni da porre in campo, quali ad esempio il potenziamento di alcuni tratti della rete di distribuzione (ad esempio: la condotta di adduzione verso Gimarra e Fosso Sejore; le reti idriche a sud del fiume Metauro e a monte della linea Ferroviaria Adriatica; le reti idriche di Cuccurano).*

*La stessa zona industriale dovrà essere ristudiata, a fronte della ulteriore espansione prevista, valutando soluzioni che permettano di sconnetterla dal servizio continuo della rete di distribuzione, attraverso serbatoi pensili con possibilità di utilizzo di acque di falda al fine di spingere la miscelazione ai limiti e comunque entro del CMA ammissibile, risparmiando risorsa a basso contenuto di nitrati (NO<sub>3</sub>) per usi civili.*

#### Fognatura

*Il sistema di collettamento fognario del territorio comunale è composto per il 60% circa da fognature miste ( su un totale di circa 240 km di condotte), e queste ultime sono concentrate per lo più nella zona del centro e nella zona mare; inoltre i collettori fognari misti di tali zone sono spesso realizzati in muratura e risalgono ad epoche non recenti.*



*A causa della situazione infrastrutturale sopra brevemente illustrata e del crescente apporto in termini di acque meteoriche raccolte derivante dal continuo incremento del grado di urbanizzazione del territorio, nonché per l'accentuarsi di fenomeni atmosferici con piovosità molto intensa, negli ultimi anni si sono ripetuti episodi di allagamento derivanti dall'incapacità di raccogliere e smaltire l'acqua piovana da parte del sistema fognario misto esistente.*

*Anche se le nuove lottizzazioni sono ormai da tempo realizzate con sistemi fognari separati (acque nere/acque chiare), con un recapito delle acque meteoriche diverso dagli impianti di depurazione, il previsto sviluppo urbanistico della città, determinerà in ogni caso un consistente aggravamento della situazione di precarietà idraulica del sistema fognario misto. Pertanto sarà prioritario sviluppare progetti e opere rilevanti per lo sdoppiamento della rete fognaria, e per la regimazione delle acque meteoriche, in diverse aree della città.*

*Brevemente, e solo a titolo esemplificativo, si riportano di seguito alcuni dei possibili interventi relativamente alle principali località del territorio comunale:*

- *Bellocchi: realizzazione di un collettore di acque reflue in Via Ia Strada; realizzazione di una rete separata per la raccolta di acque meteoriche.*
- *Carrara - San Cesario: realizzazione dello sdoppiamento della rete fognaria; realizzazione di un collettore di acque reflue sulla S.P. Flaminia.*
- *Centinarola: regimazione delle acque meteoriche; realizzazione di un collettore di acque reflue su Via Brigata Messina e Via Monfalcone.*
- *Cuccurano: realizzazione di un collettore di acque reflue su un tratto della S.P. Flaminia e alcune traverse (lato monte).*
- *Gimarra: realizzazione dello sdoppiamento della rete fognaria e regimazione delle acque meteoriche con la realizzazione di nuovi scarichi a mare.*
- *Marotta: realizzazione dello sdoppiamento della rete fognaria e regimazione delle acque meteoriche nella zona a monte della linea ferroviaria Adriatica.*
- *Ponte Sasso: Miglioramento della regimazione delle acque meteoriche con l'eliminazione dei collegamenti dei fossi al collettore fognario di Via Ammiraglio Cappelini.*
- *Rosciano: realizzazione dello sdoppiamento della rete fognaria.*
- *Tombaccia: realizzazione di un tratto di collettore di acque reflue sulla S.P. e Via Camminate.*

### Depurazione

*Gli impianti di depurazione a servizio del territorio comunale sono i seguenti:*

- *Depuratore di Ponte Metauro a servizio di gran parte del centro urbano a nord del fiume Metauro.*
- *Depuratore di Ponte Sasso a servizio del territorio comunale a sud del fiume Metauro.*
- *Depuratore di Bellocchi a servizio delle località di Bellocchi (anche la zona industriale), Cuccurano, Carrara.*

*A seguito di recenti interventi sul Depuratore di Ponte Metauro, quest'impianto risulta essere in grado di fronteggiare lo sviluppo urbanistico previsto nelle aree servite, nella eventualità in cui non vi sia un significativo incremento delle portate idrauliche in ingresso, mentre invece dal punto di vista dell'aumento del carico organico l'impianto risulta essere del tutto adeguato.*

*Più complessa risulta essere la gestione di un possibile aumento del carico organico ed idraulico sui due impianti di depurazione di Ponte Sasso e Bellocchi, per i quali dovranno essere sicuramente previsti progetti ed opere di ampliamento della capacità.*

*Pertanto si ritiene opportuno suggerire una programmazione temporale dei vari interventi di*



*sviluppo urbanistico, attraverso un opportuno coordinamento con gli interventi di ampliamento relativi ai depuratori di Bellocchi e di Ponte Sasso.*

#### Gas

*Dal punto di vista della rete di distribuzione del gas, lo sviluppo urbanistico previsto non presenta particolari problematiche.*

*In ogni caso per soddisfare il crescente fabbisogno di portata istantanea sulla rete di distribuzione sarà necessario potenziare il punto di consegna SNAM RETE GAS di Cuccurano (collegato direttamente alla "spina di Fano" SNAM con una pressione in rete pari a 55-60 bar).*

*Resta inteso che tale potenziamento è subordinato alla disponibilità dei trasportatori (SNAM RETE GAS, Edison ecc.), i quali possono prevedere di mantenere e/o aumentare la produzione da destinare ai distributori locali (attraverso investimenti propri), ma anche misure restrittive derivanti da esigenze diverse... ”*

### **i) Il Servizio Ambiente e Paesaggio della Regione Marche in merito alla valutazione d'incidenza ha trasmesso a questo Servizio il Decreto n.70 del 08.07.2008 che recita:**

*“- di esprimere parere positivo per la Valutazione di incidenza di cui all'articolo 5 del DPR n. 357/97 e successive modifiche e integrazioni, sul Piano Regolatore Generale del Comune di Fano (PU), proposto dal Comune di Fano, con le seguenti prescrizioni:*

- 1. prima dell'approvazione del Piano, come misura di mitigazione generale sull'intero P.R.G., **dovrà essere data attuazione ai corridoi ecologici** previsti nella cartografia (Tavola S2) allegata allo studio di incidenza. A tal fine dovrà essere redatto apposito progetto da sottoporre all'esame della Regione Marche, Servizio Ambiente e Paesaggio, P.F. Valutazioni ed Autorizzazioni Ambientali e P.F. Aree protette, Protocollo di Kyoto, Riqualificazione urbana quale Ente gestore pro-tempore delle ZPS e dei SIC, per la verifica di ottemperanza;*
- 2. la bretella stradale in località Fosso Sejore (descritta nella Scheda intervento **1** di cui allo Studio di incidenza) **non può essere realizzata**, in quanto l'attraversamento del fosso comporta distruzione di habitat prioritario (91E0). Potranno essere prese in considerazione alternative che non interessino l'habitat prioritario;*
- 3. Il Centro residenziale con due parcheggi e l'ampliamento fabbricato turistico in Loc. Fosso Sejore (descritti nelle Schede intervento **1A** e **1B** di cui allo Studio di incidenza) **potranno essere realizzati solo con contestuale adozione di misure di mitigazione;***
- 4. i due parcheggi lungo la S.S. 16 (descritti nella Scheda intervento **2** di cui allo Studio di incidenza – Comparti ST4\_P22 e ST4\_P23) e il parcheggio e attrezzature per il turismo sostenibile (descritto nella Scheda intervento **2A** di cui allo Studio di incidenza) **non possono essere realizzati**, in quanto la pressione antropica che ne deriverebbe avrebbe un'incidenza negativa sulla conservazione del SIC Baia del Re. Eventuali progetti alternativi potranno essere presi in considerazione solo previa valutazione della capacità portante (in termini di pressione antropica) del SIC/Area floristica Baia del Re;*
- 5. la realizzazione del parcheggio sosta per camper e attrezzature di servizio (descritto nella Scheda intervento **3A** di cui allo Studio di incidenza) è **vincolata alla contestuale adozione di misure di mitigazione;***



6. *la realizzazione della bretella stradale in località Tombaccia attraverso il Fiume Metauro (descritta nella Scheda intervento 5 di cui allo Studio di incidenza) è vincolata alla contestuale adozione di misure di mitigazione e all'ottenimento del parere positivo da parte della Commissione Europea per il tratto interessato da habitat prioritario 91E0;*
7. *l'adeguamento della viabilità secondaria per il trasporto barche (descritta nella Scheda intervento 5A di cui allo Studio di incidenza) è vincolata alla contestuale adozione di misure di mitigazione;*
8. *La realizzazione di una strada comunale di collegamento fra la zona industriale di Bellocchi e la strada comunale di Caminate (descritta nella Scheda intervento 6 di cui allo Studio di incidenza) comporterebbe distruzione di habitat prioritario 91E0 e di habitat di interesse comunitario 3280. la previsione **non può essere realizzata**;*
9. *la realizzazione di un'area industriale il località Falcineto (descritta nella Scheda intervento 7 di cui allo Studio di incidenza – comparti ST5\_P37 e ST5\_P76) è vincolata alla contestuale adozione di misure di mitigazione che comprendano come minimo la destinazione dei 16 ha delle vasche di decantazione dei limi a zona “tampono” e ad habitat idoneo per il rifugio e nutrimento della fauna oggetto di tutela della SIC/ZPS Fiume Metauro;*
10. *l'espansione plano-volumetrica del Frantoio LIM (descritta nella Scheda intervento 8 di cui allo Studio di incidenza – Comparto ST5\_P36) è vincolata alla contestuale adozione di misure di mitigazione. Per tale previsione è vietata in ogni caso qualsiasi interferenza con l'habitat prioritario 91E0 indicato nella cartografia allegata allo Studio di incidenza;*
11. *L'ampliamento dell'area ex marmifera per uffici e altri servizi (descritta nella Scheda intervento 8A di cui allo Studio di incidenza – Comparto ST5\_P38) è vincolata alla contestuale adozione di misure di mitigazione; si precisa che la valutazione positiva si riferisce alla sola previsione del P.R.G. e non al cantiere in atto di cui è stata rilevata la presenza e per il quale non è stata attivata la relativa procedura di valutazione di incidenza;*
12. *Per la tettoia chiusa per automezzi all'interno della cava in località Tombaccia (descritta nella Scheda intervento 9 di cui allo Studio di incidenza – Comparto ST5\_P57) vengono prescritti materiali prefabbricati per la realizzazione; inoltre nella relativa scheda tecnica di Comparto del P.R.G. dovrà essere indicato lo smantellamento come unica opzione conseguente all'eventuale dismissione dell'esistente attività di cava. Pertanto la realizzazione è vincolata alla contestuale adozione delle sopra indicate misure di mitigazione;*
13. *L'espansione dell'attività di cava il località Cerbara (descritta nella Scheda intervento 10 di cui allo Studio di incidenza – Comparto ST5\_P40) è vincolata alla contestuale adozione di misure di mitigazione;*
14. *per la realizzazione di strutture industriali e commerciali in zona ex zuccherificio (descritta nella Scheda intervento 11 di cui allo Studio di incidenza – Comparto ST3\_P06) si stabilisce che:*
  - a. *la realizzazione della previsione di comparto ricadente in zona D è vincolata alla contestuale adozione di misure di mitigazione; si precisa che la valutazione positiva si riferisce alla sola previsione del P.R.G. e non al cantiere in atto di cui è stata rilevata la presenza e per il quale non è stata attivata la relativa procedura di valutazione di incidenza;*



- b. la previsione di Comparto ricadente in **zona F1**, concernente l'area delle ex vasche di decantazione, **non può essere realizzata in quanto pregiudica l'integrità del sito**; in tale area sono ammissibili soltanto interventi finalizzati alla conservazione degli habitat naturali presenti; qualora le operazioni di caratterizzazione conducano alla necessità di realizzare opere di bonifica, il relativo progetto dovrà essere sottoposto a valutazione di incidenza;
15. la realizzazione del progetto relativo alla strada di collegamento della viabilità interquartieri (di cui alle previsioni di schede **12, 12A e 12B** dello Studio di incidenza) è **vincolata alla contestuale adozione di misure di mitigazione**;
16. la realizzazione dello svincolo autostradale A14 in località Fenile (descritta nella Scheda intervento **13** di cui allo Studio di incidenza) è **vincolata alla contestuale adozione di misure di mitigazione**;
17. la realizzazione del centro termale e turistico ricreativo e del centro turistico ricettivo e attività ricreative (descritti nelle Schede intervento **14 e 15** di cui allo Studio di incidenza – Comparti ST4\_P08, ST4\_P24 e ST4\_P28) è **vincolata alla contestuale adozione di misure di mitigazione. Le misure di mitigazione dovranno tenere conto degli effetti cumulativi derivanti dall'attuazione dell'insieme delle previsioni nell'ambito considerato (SIC Corso dell'Arzilla, con particolare riferimento al sistema ecologico Arzilla-Bevano)**;
18. per tutte le previsioni in **zona E4** ricadenti o prospicienti area SIC o ZPS, al termine delle attività attualmente in essere, **non dovrà essere permessa alcuna riconversione che non sia direttamente connessa o necessaria alla conservazione e/o gestione dei Siti medesimi**;
19. per le previsioni la cui realizzazione è vincolata all'adozione di misure di mitigazione, **dovrà essere presentato alla Regione Marche, P.F. Valutazioni e Autorizzazioni Ambientali e P.F. Aree protette, Protocollo di Kyoto, Riqualificazione urbana del Servizio Ambiente e Paesaggio della Regione Marche (quale Ente gestore pro-tempore dei Siti Natura 2000 secondo quanto previsto dalla L.R. n.6/2007) un elaborato, all'interno del progetto sui corridoi ecologici di cui al punto 1 del presente dispositivo, in cui venga descritto e contestualizzato il complesso delle misure di mitigazione, individuato secondo quanto indicato analiticamente per ciascuna area nel documento istruttorio del presente decreto e nello Studio di incidenza; tale elaborato non sostituisce le eventuali ulteriori mitigazioni che dovessero essere ritenute necessarie nell'ambito delle procedure di valutazione di incidenza dei singoli progetti.**”



### 3 VALUTAZIONE DI MERITO

#### 3.1 Considerazioni generali

La seguente valutazione è finalizzata a verificare la conformità e/o coerenza del P.R.G. con il P.P.A.R., P.I.T., P.T.C. nonché con gli altri strumenti di pianificazione sovracomunali vigenti e settoriali e relativa normativa vigente.

In tale scenario è opportuno evidenziare che le recenti modifiche alla L.R. 34/92 introdotte con la L.R. 19/2001 individuano nel Comune il soggetto cui compete la legittimazione delle scelte programmatiche in campo urbanistico.

Non a caso infatti l'approvazione definitiva dei P.R.G. è attribuita ai Comuni, mentre alla Provincia, è assegnato il compito di esprimere un parere di conformità agli strumenti di pianificazione sopradetti.

A livello istruttorio, data la complessità, il numero delle scelte e degli elaborati (compresi quelli relativi agli studi propedeutici, analisi preliminari ecc.), si è proceduto secondo due diversi livelli di approfondimento che permettessero una lettura del Piano secondo diversi gradi di avvicinamento, al fine di non perdere, nella lettura e verifica delle singole diverse scelte, la visione complessiva del Piano stesso e quindi del suo livello di coerenza interna nonché con quella degli strumenti sovraordinati.

Con il primo livello di approfondimento si è cercato di cogliere e valutare l'essenza delle scelte che supportino l'identità strutturale del Piano stesso.

Con il secondo livello, si è sviluppata la verifica puntuale dell'insieme delle scelte.

Prima di entrare nel merito dei contenuti del Piano riteniamo opportuno, per agevolare la comprensione del parere istruttorio, evidenziare come il P.R.G. di Fano, a livello di impostazione tecnico-metodologica ricalca in buona sostanza il vigente P.R.G. sia per quanto riguarda l'impianto normativo che per la gran parte delle nuove scelte messe in campo che confermano sostanzialmente l'impostazione del sistema di pianificazione che si è consolidato nel tempo.

Va ricordato al riguardo che il P.R.G. vigente, risale come elaborazione e impianto a oltre vent'anni fa: P.R.G. approvato con D.P.G.R. n. 12229 del 15.06.1983 dalla regione Marche; D.G.R. n. 63 del 14.01.1993 viene approvato dalla Regione Marche in adeguamento al P.P.A.R. la zona Metuario – Marotta; Variante Generale P.R.G. per l'intero territorio comunale in adeguamento al P.P.A.R. viene approvato definitivamente con delib. di Giunta



Provinciale n. 316/98 che “ricuce” i due strumenti urbanistici salvo alcune modifiche “non sostanziali” nella sola porzione del territorio comunale a Nord del Fiume Metauro.

Pertanto attualmente è in vigore un piano regolatore generale adeguato al P.P.A.R. rispetto al quale il piano, oggetto della presente relazione istruttoria, non si discosta in maniera significativa e conferma sostanzialmente il quadro complessivo delle tutele anche se, su alcune nuove scelte, sono state verificate interferenze sulle quali si relaziona nei paragrafi seguenti.

Tutte le considerazioni e valutazioni che verranno di seguito riportate vanno considerate tenendo conto del fatto che risulta comunque vigente uno strumento urbanistico generale adeguato al P.P.A.R..

Rispetto l’impostazione metodologica del piano si fa rilevare che, dagli elaborati trasmessi, sono rintracciabili, almeno come dichiarazioni ed enunciazioni di principio, azioni e impostazioni metodologiche che rientrano nel più recente dibattito di pianificazione urbanistica comunale.

Ci si riferisce alle enunciazioni riportate nella “Relazione Generale Settembre 2007” e in particolare nel paragrafo “Il Percorso dell’Urbanistica Contemporanea” e alla parte relativa alla normativa che ritroviamo nel paragrafo, sempre della citata relazione generale, “Le norme Tecniche di Attuazione” suddiviso nei sottoparagrafi “Semplificazione” e “Sistema Normativo”.

Tuttavia stenta ad emergere una chiara e coerente corrispondenza e quindi ricaduta nel progetto di piano, sia di tutte quelle enunciazioni di principio quali “pianificazione strategica”, “Il Piano – Progetto” “perequazione”, sia di tutta quella serie di indicazioni prodotte dagli studi elaborati da DARDUS relative alla “Linee di programma” e alle indicazioni sulle “Aree strategiche” sulle quali è possibile esprimere comunque una certa condivisione.

In conclusione non si nasconde che, dalla lettura complessiva del piano, non risulta con evidenza e con chiarezza una nuova e forte “idea di piano” per la città di Fano che poteva invece costituire un fondamentale contributo anche in termini metodologici e culturali per arricchire il quadro di pianificazione urbanistica provinciale oltre ad essere possibile elemento di stimolo per attivare nuovi processi di pianificazione.

Le varie scelte messe in campo nei vari settori da quello residenziale, produttivo, turistico a quello logistico e del sistema dei servizi sia a scala comunale ma anche intercomunale,



considerato il peso della città di Fano che può assumere nella area vasta del Metauro, appaiono non riconducibili a definire una nuova idea di “città territorio”.

Sintomatiche sono le due principali vicende relative all’area “zuccherificio” e all’area “Caserma Paolini” dove per quest’ultima si passa da una previsione, nel P.R.G. adottato definitivamente, di “area per Università” ad una prospettata nuova ipotesi per sede degli Uffici Comunali.

Ancora più emblematica è la vicenda “zuccherificio” - area a valenza sicuramente intercomunale per posizione e dimensione tale da poter assumere elemento di centralità nel sistema di area vasta della valle del Metauro - per la quale a fronte di una prima scelta forte di trasformazione da area di previsione industriale a zona residenziale – terziaria e di servizi (che poteva significare l’inizio di una nuova lettura del territorio del comune di Fano) si passa successivamente alla riconferma della vigente previsione a zona industriale senza considerare gli effetti che le due profonde e diverse scelte possono e potevano avere nel rapporto con il sistema complessivo di pianificazione comunale.

Medesima considerazione viene fatta per l’area della caserma dove emerge che le previsioni messe in atto con il piano paiono più come destinazioni d’uso di “attesa” e tutto sommato poco convinte quando sarebbe stato opportuno che venisse maturata nella sede più propria di stesura del P.R.G. la scelta strategica più confacente per la città di Fano e per il suo territorio circostante e verificarne così gli effetti e le ricadute.

Diverse sono le considerazioni che riguardano le scelte proposte nel piano in ordine alla viabilità.

In relazione a questo aspetto, rimandando comunque nei paragrafi successivi le valutazioni di merito, va evidenziato come il progetto di piano proponga un nuovo schema di viabilità per la città di Fano a fronte anche dell’inaspettata accelerazione verificatasi per la realizzazione della terza corsia della A14 e della previsione del nuovo casello autostradale (in Loc. Fenile).

Tutte le considerazioni fin qui riportate non nascono da una volontà fine a se stessa, ma solo dal fatto che il P.R.G. di Fano (seconda città della Provincia di Pesaro e Urbino) costituisce senza dubbio per la nostra realtà provinciale una importante occasione di riflessione e verifica delle politiche di pianificazione a livello comunale anche per gli effetti che la stessa necessariamente produce sul sistema di pianificazione di area vasta che questa Amministrazione ha già attivato per la media Valle del Metauro attraverso il protocollo





d'intesa condiviso da 12 comuni della valle.

In tale nuovo scenario la dimensione strategica del prossimo futuro strumento urbanistico di Fano (e non solo) dovrà necessariamente essere calibrata ed istituzionalizzata almeno alla scala intercomunale dell'ambito della Bassa Val Metauro ricomprensente anche i Comuni coinvolti nel già citato protocollo d'intesa: Barchi, Cartoceto, Fossombrone, Isola del Piano, Montefelcino, Montemaggiore al Metauro, Orciano di Pesaro, Piagge, Saltara, San Giorgio di Pesaro, Sant'Ippolito, Serrungarina.

Purtroppo le procedure della disciplina urbanistica vigenti spingono ancora i Comuni, al di là di qualsiasi volontarismo apprezzabile, ma non incisivo, a rimanere di fatto chiusi nell'ambito dei propri confini comunali anche quando, come nel caso della realtà in questione, i processi strutturali di trasformazione ed integrazione in atto hanno già da tempo delineato scenari e limiti ben più ampi.

Del resto lo stesso P.T.C. evidenzia che per le aree della bassa Val Metauro e della fascia ricompresa fra Fano e Marotta è auspicabile l'attivazione, attraverso iniziative di concertazione interistituzionale, di specifici Piani Urbanistici di Settore volti a riqualificare e razionalizzare su base intercomunale i forti e contraddittori processi di sviluppo in atto.

A conclusione di questa breve premessa riteniamo opportuno esprimere un apprezzamento per le modalità con cui il P.R.G. di Fano è stato informatizzato e per la ricchezza dei dati elaborati.

Va fatto presente che la presente istruttoria è stata portata avanti anche utilizzando sistemi informatici che hanno reso non solo più agevole l'istruttoria stessa ma hanno permesso di attivare verifiche puntuali e complesse impensabili da effettuarsi con la sola lettura di atti e documenti.



### 3.2 Primo livello di approfondimento

In questo primo livello di approfondimento si intende cogliere e valutare l'essenza delle scelte che supportano l'identità strutturale del Piano stesso e quindi verificarne la conformità e/o coerenza con i piani sovraordinati.

Da una prima lettura generale e d'insieme sia degli elaborati cartografici che normativi del P.R.G., articolata secondo sistemi di riferimento, abbiamo cercato di focalizzare le scelte più significative esprimendo su di esse prime valutazioni generali.

Sono state quindi prese in considerazione tutte le relazioni trasmesse e in particolare:

- Relazione Generale – Settembre 2007;
- Verifica degli standard urbanistici e dati dimensionali – Settembre 2007;
- Integrazione alla relazione generale del P.R.G. in seguito accoglimento delle osservazioni – Luglio 2008;
- Valutazione delle previsioni urbanistiche in rapporto agli ambiti di tutela del P.P.A.R. – Luglio 2008;
- Integrazione alla relazione generale in merito al dimensionamento residenziale– Luglio 2008;
- Integrazione alla relazione generale in merito al dimensionamento produttivo commerciale – Luglio 2008;
- Integrazione alla relazione generale in merito al dimensionamento turistico – ricettivo– Luglio 2008;
- Riepilogo informativo statistico art. 35 L.R. 34/92;
- Relazione integrativa di chiarimento in merito alla verifica di soddisfacimento degli standard;
- Perimetrazione del piano Spiagge e stato di attuazione.

Come già asserito, rimandando ai paragrafi successivi per le valutazioni di merito, ci preme qui solo riportare, evidenziare e focalizzare come siano state definite le scelte più significative che costituiscono l'ossatura portante del piano.

Va evidenziato in prima istanza che dalla lettura delle relazioni sopra indicate emerge che gli argomenti trattati risultano fra loro "separati" e non argomentati secondo un filo logico di esposizione finalizzato a fornire un quadro conoscitivo delle politiche di governo del territorio



per la città di Fano.

In modo particolare ci si riferisce alla Relazione Generale, che oltre ad una “difficoltà” di lettura a fronte del fatto che alcune previsioni descritte risultano superate con l’adozione definitiva del piano stesso, riporta in maniera schematica i punti tratti (viabilità, zone residenziali e dimensionamento del piano, il centro storico, le zone residenziali di completamento B ecc...) evidenziando il mancato sforzo di ricondurle in un unico quadro generale che potesse far emergere e quindi delineare la filosofia fondante e le linee strategiche che con il piano si è inteso sottendere.

Il quadro complessivo che emerge è quello di un piano che ricalca sostanzialmente le linee guida del P.R.G. vigente rafforzandone le direttrici di sviluppo in maniera a volte totalmente acritica.

Le nuove scelte di un certa rilevanza, che hanno comportato sia la modifica delle destinazioni d’uso che la previsione di nuove aree, paiono scarsamente relazionate con le aree circostanti e motivate in relazione a un disegno, ad un progetto urbanistico complessivo che riesca a definire con chiarezza quale idea di piano si è inteso definire per la città di Fano.

Con la relazione integrativa, esplicitamente richiesta, vengono fornite parziali motivazioni rispetto alle scelte formulate e alla loro coerenza con la pianificazione sovraordinata. Quello che viene riportato rispetto alla coerenza del piano con il P.P.A.R. e P.T.C. riguarda principalmente le scelte programmatiche e gli interventi strategici riconducibili alle tematiche: Area del litorale nord; Area del litorale sud; Sistema dei corsi d’acqua e del verde; Sistema dei Beni Storico-Ambietali.

Fermo restando quanto asserrito è stato possibile comunque, attraverso la lettura complessiva di tutta la documentazione trasmessa (documentale e cartografica), ricostruire e comprendere le scelte proposte, gli adeguamenti compiuti rispetto ai piani sovraordinati.

Pertanto aldilà delle significative lacune e carenze delle relazioni, a fronte comunque di un disegno urbanistico sufficientemente leggibile è stato possibile predisporre la seguente verifica di conformità sul piano rispetto al P.P.A.R., P.I.T. e P.T.C..

Si evidenzia infine che quanto di seguito riportato, oltre ad individuare rilievi e prescrizioni puntuali rispetto a questo primo livello di approfondimento, contiene le motivazioni alle quali fare riferimento per le considerazioni e le conseguenti proposte di stralcio riportate nei paragrafi successivi.



### 3.2.1 Conformità al P.P.A.R. - Paesaggio e Beni Storico Culturali

La prima considerazione da svolgere in relazione all'adeguamento del P.R.G. al P.P.A.R., in parte già anticipata nei precedenti paragrafi, è relativa al fatto che il nuovo piano, pur arricchendosi di analisi integrative e studi specifici, non si discosta in maniera significativa dal piano vigente per quanto attiene le scelte operate sull'adeguamento.

In altre parole il nuovo piano conferma sostanzialmente il sistema delle tutele vigenti pur integrandolo e modificandolo per alcuni aspetti, anche importanti, ma senza una rilettura critica complessiva ed anzi conservando alcune carenze ed ambiguità già presenti nel piano vigente.

In realtà è stata prodotta una consistente mole di elaborati analitici, anche di elevata qualità, ma spesso non connessi all'adeguamento in senso stretto, con analisi che spaziano da quelle di tipo ambientale, a quelle sul sistema agricolo, a quelle di carattere storico-urbanistico per il centro storico di Fano.

Tali analisi non trovano piena rispondenza e forse non poteva essere altrimenti proprio per la natura stessa di alcune di esse, sia con il sistema delle tutele che con le scelte del progetto urbanistico.

In particolare per quanto riguarda le tutele il piano è articolato nei tre sottosistemi tematici individuati dal P.P.A.R., ovvero Sottosistema geologico-geomorfologico, botanico vegetazionale e storico culturale.

Le analisi prodotte e il progetto delle tutele a cui il piano perviene sono da considerarsi sufficienti a garantire un bilancio complessivamente positivo, così come richiesto dallo stesso P.P.A.R., a condizione che vengano recepite le proposte ed indicazioni più avanti sviluppate; si evidenzia tuttavia che il piano manca di quegli approfondimenti, riflessioni e valutazioni che ci saremmo aspettati da uno strumento di seconda generazione.

#### **Sottosistema Geologico-geomorfologico**

Poiché in precedenza (1989, 1991) erano state effettuate due indagini riguardanti l'intero territorio comunale per la redazione degli elaborati di carattere geologico a corredo degli strumenti urbanistici generali, lo studio settoriale effettuato in sede di redazione del nuovo P.R.G. è stato sostanzialmente finalizzato all'aggiornamento della situazione e alla redazione



di nuovi elaborati di carattere geologico, sulla base della nuova cartografia in formato numerico adottata dal Comune di Fano.

In particolare le indagini sono state finalizzate a:

- a) controllare ed eventualmente ridefinire i limiti delle aree già individuate come interessate da fenomeni franosi o da indizi di instabilità, considerati il trascorso lasso di tempo dalla effettuazione delle indagini precedenti e la probabile evoluzione, in negativo o in positivo, di alcune situazioni;
- b) ridefinire, sulla base dei risultati dei controlli di campagna, le aree a maggiore pericolosità geologica o sismica, tali da poter influenzare in modo significativo le scelte degli strumenti urbanistici;
- c) controllare ed eventualmente ridefinire gli ambiti di tutela provvisori e definitivi dei corsi d'acqua e dei crinali;
- d) restituire tutti gli elementi raccolti su base cartografica di lavoro in scala 1:5.000, al fine di ottenere un maggiore dettaglio e predisporre gli elementi grafici per la successiva trasposizione in formato numerico;
- e) indirizzare e dimensionare le eventuali indagini di approfondimento da effettuarsi nelle aree di completamento o di nuova espansione.

Sulla base delle indagini complessivamente effettuate e tenendo conto anche delle individuazioni del P.A.I., si è quindi giunti alla definizione di una carta di sintesi delle pericolosità geologiche e di una, sempre di sintesi, relativa alle pericolosità sismiche; a ciascuna delle forme di pericolosità individuate (aree instabili, aree esondabili, aree con acclività superiore al 30%, ecc...) lo studio settoriale ha proposto di associare una forma diversificata di tutela, riconducibile alle tre seguenti tipologie: integrale, orientata o specifica. Oltre alle indagini geologiche-geomorfologiche sopra descritte, è stato effettuato anche uno studio idrogeologico per la determinazione delle zone di rispetto dei pozzi comunali, che ha reso possibile la individuazione delle aree di maggiore interesse idrologico e di quelle esposte a maggiore rischio di inquinamento.

Dalla verifica effettuata dagli uffici in sede istruttoria si è evidenziato che le proposte di tutela e di prescrizioni complessivamente scaturite da tali studi di settore sono state sostanzialmente acquisite e fatte proprie dal piano, traducendole in norme e relative individuazioni cartografiche.



Le modifiche apportate al piano vigente, per quanto attiene le pericolosità geologiche e le risorse idrogeologiche appaiono in generale coerenti con gli studi analitici prodotti e da questi motivati; si apprezza anche la ridefinizione degli ambiti di alcune categorie costitutive del paesaggio, che derivano dall'utilizzo di cartografie di base maggiormente aggiornate, e da restituzioni su base digitale con strumenti GIS (ad esempio gli ambiti correlati a versanti, corsi d'acqua minori, crinali, etc.).

Lo stesso non può dirsi invece per altri elementi del paesaggio e specificatamente per il Fiume Metauro dove l'ambito di tutela ad esso correlato è stato ridefinito stabilendo una profondità omogenea di 120 mt., risultando quindi in questo senso peggiorativo rispetto al piano vigente che lo definiva in misura variabile in rapporto allo stato dei luoghi. Tale modifica risulta scarsamente motivata considerato che nella relazione presentata con le integrazioni, si afferma che "si è ritenuto l'ambito così definito sufficiente a tutelare in maniera adeguata il bene paesaggistico considerato".

Considerato altresì che la tutela proposta appare riduttiva anche in rapporto alle prescrizioni di base provvisoria del P.P.A.R. (pari a 175 ml.), alle individuazioni delle aree esondabili effettuate dal P.A.I. e che l'area in oggetto è interessata anche dalla presenza della SIC IT530022 e della ZPS 5310022 "Fiume Metauro da Piano di Zucca alla foce" nonché dall'Oasi faunistica dello Stagno Urbani, si ritiene andrà ripristinato l'ambito di tutela vigente, con conseguente stralcio delle previsioni urbanistiche in esso ricadenti. Ipotesi diverse potranno essere valutate solo dopo la stesura ed approvazione di uno specifico Piano di Gestione ai sensi del D.P.R. n. 357/1997 e della L.R. n. 6/2007.

Un altro aspetto problematico è quello connesso alla individuazione e disciplina dei litorali marini, per i quali permangono le carenze già presenti nel piano vigente. Infatti il P.R.G. non ha provveduto alla definizione dell'ambito costiero e alla sua articolazione e disciplina in relazione alle diverse morfologie presenti (spiaggia, pianura costiera, versante costiero), limitandosi a riproporre le prescrizioni di base non derogabili prescritte dal P.P.A.R. per la zona litoranea compresa nella fascia di 300 metri dalla linea di battigia, e confermando solo due degli ambiti cartograficamente delimitati in via provvisoria dal P.P.A.R..

Va peraltro evidenziato che il piano individua all'interno di tali ambiti di tutela (in tutta la zona litoranea ma anche nei due ambiti di "litorale marino a bassa compromissione") nuove previsioni urbanistiche non sempre relative ad aree già urbanizzate e/o riconducibili ad interventi di riqualificazione urbanistica per servizi pubblici, attività ricreativa, parchi,



parcheggi, impianti sportivi e simili, consentiti dall'art. 32 del P.P.A.R. e dall'art. 11 delle N.T.A. del P.R.G..

Appaiono quindi riproposte nella loro interezza le difformità già segnalate da questo Servizio in sede di approvazione del piano vigente e di fatto non recepita la prescrizione allora formulata nel merito che così recitava:

“Tutte le previsioni ricadenti nelle quattro aree individuate nella tavola n.18 “Ambiti di tutela costieri cartograficamente delimitati” come aree “di particolare interesse paesaggistico ambientale e a basso livello di compromissione” siano sottoposte a tutela integrale con divieto di qualsiasi intervento fino alla redazione del nuovo piano.

Si ritiene altresì opportuno suggerire all'A.C. che, nella fase del redigendo P.R.G., dopo aver individuato le prescrizioni di tutela così come stabilito dall'art. 32 delle Nta del P.P.A.R., tali aree siano oggetto di progettazione urbanistica di dettaglio ai sensi del comma 4 dell'art. 15 della L.R. 34/92”.

Va peraltro sottolineato che le individuazioni degli ambiti di tutela costieri cartograficamente delimitati dal P.P.A.R. sono state confermate anche dal vigente P.T.C. che per esse formula il seguente indirizzo:

“... il P.T.C. nel confermare la loro perimetrazione, data anche la scala di dettaglio, propone la possibilità, soprattutto per quelle con spiccata vocazione agricola, di passare dalla “tutela integrale” di P.P.A.R. alla “tutela orientata”, con obbligo comunque della procedura della verifica di compatibilità ambientale per gli interventi ammessi e parere preventivo vincolante della Amministrazione Provinciale; anche le aree circostanti e sovrastanti tali ambiti e così pure l'insieme dei versanti che si affacciano direttamente sul mare, dovranno essere considerati come contesti particolarmente sensibili e pertanto, in sede di adeguamento dei P.R.G. al P.P.A.R., dovranno essere trattati con la massima cautela evitando su di essi trasformazioni significative e specificatamente nuove previsioni di sviluppo urbanistico-insediativo non qualificabili come naturali e contigue espansioni di aggregati urbani esistenti”.

Si ritiene pertanto che le previsioni ricadenti in tali contesti dovranno essere riviste con le modalità riportate nei successivi paragrafi.



### **Sottosistema botanico-vegetazionale**

In sede di redazione del nuovo P.R.G. non si è ritenuto di dover procedere alla redazione di nuove indagini botanico-vegetazionali valutando evidentemente come ancora valide quelle effettuate dal piano vigente. E' quanto si desume dalla lettura dell'art. 1 delle N.T.A. di P.R.G. che ripropongono per l'identificazione dei caratteri botanico-vegetazionali, le analisi e gli studi a suo tempo espletati per il vecchio piano. Tale scelta, che può ritenersi anche condivisibile, avrebbe comunque meritato riflessioni e motivazioni più esplicite, anche alla luce della nuova disciplina in materia (legge regionale forestale) e senza escludere l'opportunità di una verifica, magari anche solo a campione, sull'attualità delle individuazioni e tutele vigenti.

Va tuttavia considerato che le norme di piano sia vigente che adottato, prescrivendo ambiti di tutela perimetrali ai boschi e agli altri elementi del paesaggio agrario risultano abbastanza cautelative in quanto, salvaguardando l'intorno, consentono la naturale espansione delle formazioni vegetali tutelate.

Il nuovo piano conferma quindi le indicazioni già vigenti, sia in quanto a norme che ad individuazioni cartografiche, provvedendo sola alla redazione di una carta di sintesi in formato digitale, la tavola 5 in scala 1:25.000, che si ritiene andrà esplicitamente richiamata negli articoli del Capitolo IV delle N.T.A. del Sistema paesistico-ambientale.

### **Sottosistema storico-culturale**

Relativamente al settore storico-culturale, il sistema delle tutele individuato dal P.R.G. adottato, conferma sostanzialmente quello scaturito dalle indagini effettuate in sede di formazione del piano vigente.

Rispetto a tali indagini, mediante le quali si era proceduto ad una ricognizione sulla presenza di zone archeologiche, edifici e monumenti storici elementi naturali caratteristici e manufatti infrastrutturali, il nuovo piano arricchisce le analisi a suo tempo prodotte attraverso l'espletamento di un censimento sul patrimonio edilizio extra-urbano ed approfondimenti su quello archeologico.

L'analisi settoriale del vecchio piano non era stata infatti supportata da schede di censimento specifiche per ciascuna tipologia di bene ma in base alla località.

Ne era quindi scaturita una serie di schede compilate per ambiti territoriali (dal confine col territorio di Pesaro all'Arzilla, dall'Arzilla alla via Flaminia, dalla Via Flaminia al Metauro e





dal Metauro al confine con San Costanzo e Mondolfo) e per temi monografici (la via Flaminia - percorso e reperti archeologici, la centuriazione romana e la borgata di Metaurilia).

Le integrazioni analitiche prodotte dal nuovo piano, riguardano, come già detto, da un lato l'edilizia storica extra-urbana e dall'altra i siti di interesse archeologico; viene inoltre completata la individuazione dei centri e nuclei storici da sottoporre a specifici ambiti di tutela.

In particolare per questi ultimi, le individuazioni del P.R.G. vigente, vengono incrementate con 7 nuclei storici (Carignano, Roncosanbaccio, San Cesareo, Magliano, Ferretto, Sant'Angelo e Camminate) per i quali viene individuato e cartografato un ambito di tutela integrale pari a 100 ml. dal perimetro storico del nucleo.

Per quanto attiene il centro storico capoluogo tuttavia (l'unico ad essere indicato anche dal P.P.A.R.) l'individuazione non si traduce in un ambito di tutela, essendo il contesto nel quale esso è inserito quasi totalmente urbanizzato. In tal senso appaiono quanto più importanti e da valorizzare in maniera adeguata le poche superfici libere presenti a ridosso del perimetro della zona A, con particolare riferimento a quelle ad essa adiacenti tra la linea ferroviaria e la zona a mare.

Si rimanda in proposito alle prescrizioni formulate nei successivi paragrafi.

Per il patrimonio archeologico, le analisi integrative effettuate hanno completato il lavoro di mappatura, avviato dalla Regione Marche con il progetto CAM (Carta archeologica delle Marche), mediante la schedatura di 74 siti archeologici. Tale schedatura, sicuramente apprezzabile in termini culturali, non ha tuttavia riscontro sul sistema delle tutele vigenti, che risulta integralmente confermato.

A tale proposito si segnala che dette tutele andranno opportunamente integrate anche sulla base delle indicazioni del P.T.C. che *“per i tracciati riferiti agli acquedotti romani di Pesaro e Fano”* formula l'indirizzo di *“mettere a regime ambiti di tutela adeguati a salvaguardare tutto il contesto di pertinenza ancora libero da urbanizzazioni”*.

Per quanto riguarda il patrimonio edilizio extra-urbano, gli approfondimenti realizzati sono relativi ai fabbricati rurali già presenti nel catasto pontificio, oggetto, ciascuno, di una specifica scheda di censimento. In tali schede le informazioni fornite risultano tuttavia piuttosto limitate, anche in rapporto ai contenuti previsti dalla scheda - tipo formulata a suo tempo dall'A.P. (trasmessa a tutti i Comuni con prot. n. 20895 del 22.10.1992). Non vengono



in particolare definite norme e prescrizioni specifiche; per tutti gli edifici censiti, all'infuori di quelli che "risultino già sottoposti ad interventi edilizi che ne abbiano alterato o trasformato le caratteristiche architettoniche oppure che non siano stati censiti al Catasto Pontificio" per i quali è consentito qualsiasi tipo di intervento, l'art. 59 delle NTA rimanda alle norme di cui all'art. 15 comma 3, 4 e 5 della L.R. 13/90, prescrivendo quindi solo il restauro conservativo e vietandone la demolizione, nonché definendo una fascia di rispetto inedificabile di 50 ml.

Nella sostanza quindi le norme relative agli edifici in oggetto risultano del tutto analoghe a quelle già disposte dal piano vigente per gli edifici e manufatti storici, e confermate dal piano adottato con l'art. 19 delle norme relative al Sistema Paesistico-Ambientale.

Pur riconoscendo l'arricchimento conoscitivo realizzato mediante la compilazione di centinaia di schede, soprattutto in rapporto al piano vigente, resta il fatto che ambiti di tutela meno indifferenziati e disegnati in maniera più rispondente e correlata al reale stato dei luoghi, risulta sicuramente opportuna soprattutto in presenza di edifici di particolare pregio e specificatamente per quelli individuati dal P.T.C. come beni di rilevanza provinciale.

Si ritiene inoltre che la individuazione degli edifici "già sottoposti ad interventi edilizi che ne abbiano alterato o trasformato le caratteristiche architettoniche" non risulta sempre inequivocabile.

Al fine di escludere possibili dubbi interpretativi si prescrive di individuare tali beni mediante la definizione di uno specifico elenco; graficamente nelle tavole di piano andranno inoltre individuati tutti i beni da salvaguardare per i quali il piano vieta la demolizione, con la trasposizione anche delle relative fasce di rispetto al fine di evidenziare eventuali interferenze con gli azzonamenti.

Si segnala infatti che in numerosi casi il P.R.G., pur riconoscendo il valore dell'edificio mediante l'apposizione della fascia di rispetto di 50 ml., lo inserisce in maniera contraddittoria, all'interno di una zona B di completamento o di nuova espansione, ammettendo quindi ogni tipo di intervento edilizio, compresa la demolizione e ricostruzione nonché gli interventi di nuova costruzione nei lotti di pertinenza.

Tale contraddizione andrà dunque risolta, garantendo comunque, per le eventuali superfici di interferenza, l'inedificabilità così come previsto dalle norme di piano.



### **3.2.2 Conformità con il P.T.C. e il P.I.T.**

#### **Conformità con il P.T.C.**

Il documento “Integrazione alla relazione generale del P.R.G. in seguito all’accoglimento delle osservazioni”, inviato con la documentazione integrativa, contiene una valutazione, predisposta dagli estensori del piano, sulla compatibilità con gli indirizzi del P.T.C.; tale verifica viene tuttavia sviluppata solo limitatamente alle azioni proposte per le quattro aree definite strategiche (Area litorale sud, sistema dei corsi d’acqua e del verde, area del litorale nord, sistema dei beni storico-architettonici).

Va inoltre evidenziato che le indicazioni contenute nella citata relazione non risultano sempre tradursi in precise scelte di piano, rimanendo al livello della sola enunciazione teorica.

Il principio generale della copianificazione e concertazione richiamato nel documento non si traduce infatti in scelte sempre conseguenti.

Dall’esame degli elaborati di piano, non si evince in particolare come il confronto con le “aree elementari di riferimento” prescritto dal P.T.C. (art. 8 dell’Elab. 0 – Regole e criteri per la copianificazione) abbia prodotto valutazioni coerenti riguardo alle ipotesi di sviluppo prefigurate; va ricordato che per le conurbazioni di fondovalle della bassa Val Metauro ma anche per la fascia costiera compresa fra Fano e Marotta, il P.T.C. sollecita l’attivazione di iniziative interistituzionali di pianificazione concertata, essenzialmente finalizzate alla riqualificazione urbanistica di tali contesti, contrassegnati da processi di sviluppo tanto forti quanto spontanei e disordinati.

La definizione di un progetto di riqualificazione ambientale per l’asta del Fiume Metauro, rappresenta sicuramente una delle scelte di carattere sovracomunale, sulla quale andrebbero sviluppati confronti e concertazioni, non risultando la dimensione comunale quella più appropriata in rapporto all’estensione ed importanza delle risorse coinvolte.

Anche in tal senso appare pertanto impropria l’ipotesi prefigurata dal piano di consentire la realizzazione di quote a carattere turistico-ricettivo lungo l’asta del fiume senza la preliminare definizione di un progetto complessivo, condiviso ai vari livelli istituzionali.

Si rimanda in proposito alle prescrizioni formulate nei successivi paragrafi con particolare riguardo a quelle relative all’impianto normativo.

Per quanto attiene la fascia litoranea, il P.T.C. nel confermare gli ambiti di tutela costieri, cartograficamente delimitati dal P.P.A.R. a scala 1:10.000 e classificati come aree costiere di



particolare pregio paesistico-ambientale ed a basso livello di compromissione territoriale, prefigura la possibilità, soprattutto per quelle con spiccata vocazione agricola, di passare dalla “tutela integrale” di P.P.A.R. a quella di “tutela orientata”, ma con obbligo di avviare procedure di verifiche di compatibilità ambientale per gli interventi ammessi e di acquisire un parere preventivo vincolante da parte della Amministrazione Provinciale.

Pur prevedendo quindi la possibilità di forme di tutela meno restrittiva, con la possibilità di realizzare nuovi insediamenti ma a carattere comunque agricolo, il P.T.C. sostanzialmente conferma le limitazioni già individuate dal P.P.A.R., evidenziando peraltro che anche le aree circostanti e sovrastanti tali ambiti e così pure l'insieme dei versanti che si affacciano direttamente sul mare, debbano essere considerati come contesti particolarmente sensibili da trattare con la massima cautela evitando su di essi trasformazioni significative e specificatamente nuove previsioni di sviluppo urbanistico-insediativo non qualificabili come naturali e contigue espansioni di aggregati urbani esistenti.

Come già evidenziato in precedenza, tale indicazioni non appaiono correttamente recepite, considerato che alcune previsioni di piano interferiscono con detti ambiti ed andranno pertanto riviste secondo le modalità riportate nei successivi paragrafi.

Una scelta significativa messa in campo dal nuovo P.R.G., a parziale conferma di quanto già prospettato dal piano vigente, è quella relativa alla risorsa termale riconosciuta mediante l'individuazione di una specifica destinazione urbanistica in località Carignano. Tale previsione appare corente con le indicazioni formulate dal P.T.C. che individua le Terme di Carignano nell'ambito del sistema delle funzioni strutturanti, quale struttura turistico-ricettiva e ricreativa da potenziare e valorizzare in maniera adeguata.

Un altro intervento di rilevanza provinciale, è quello connesso all'eventuale riutilizzo a fini ricreativi e sportivi dell'asta ferroviaria Fano-Urbino, qualora risultasse impraticabile una sua riattivazione; l'ipotesi prospettata potrebbe assumere una considerevole rilevanza per il territorio provinciale soprattutto se abbinata al progetto di valorizzazione delle risorse archeologiche presenti lungo la Flaminia; si verrebbe infatti a configurare un asse attrezzato strategico che abbinerebbe cultura, ambiente, sport e tempo libero con significativi effetti di riqualificazione urbana per tutti i centri interessati da tale asse.

Il P.R.G. tuttavia non assume una posizione chiara in tal senso, consentendo in alcuni casi la realizzazione di nuovi insediamenti all'interno della relativa fascia di rispetto.



Per non precludere possibili soluzioni o utilizzi anche diversi rispetto alla eventuale riattivazione della linea ferroviaria, si ritiene dovranno essere comunque mantenute le fasce di rispetto prescritte dalle norme vigenti, rivedendo in tal senso le previsioni di piano.

Per quanto riguarda infine le scelte di piano rispetto alla viabilità di livello provinciale, rimandando alle valutazioni contenute nel paragrafo specificatamente dedicato al sistema infrastrutturale, si vuole qui evidenziare che il P.R.G. non ha assunto le indicazioni del P.T.C. relative allo spostamento della A14.

Va tuttavia segnalato che successivamente all'adozione del piano stesso, il Consiglio Provinciale con deliberazione n. 61/2008, prendendo atto dell'avvenuto superamento delle ipotesi formulate dal vigente P.T.C. per quanto attiene il previsto spostamento della A14, ha ritenuto decaduto e non più cogente "l'Ambito di salvaguardia per infrastrutture viarie di 1° livello ed eventuale arretramento della ferrovia" individuato nella tav. 9A della Matrice Ambientale di P.T.C..

Per quanto riguarda gli altri aspetti connessi alla Matrice Ambientale del P.T. C., nel ribadire le carenze connesse alla individuazione degli ambiti di tutela relativi agli edifici e manufatti storici di rilevanza provinciale, che, come già detto, andranno opportunamente ripерimetrati, e all'acquedotto romano, si vuole anche segnalare che sebbene una indagine specifica sia stata redatta proprio riguardo al settore agricolo ("Analisi delle caratteristiche del territorio ed ipotesi per una corretta gestione agricola") le aree con vocazione viticola ed ulivicola non sono state individuate nè disciplinate in maniera specifica, così come richiesto dal P.T.C. (Tav. 3 C - Ricadute operative ed indirizzi normativi e gestionali).

Per le aree agricole con spiccata e notevole vocazione viticola ed ulivicola il P.T.C. formula infatti un indirizzo generale di tutela sia in quanto importanti produzioni tipiche che contesti paesaggistici caratteristici ormai sempre più residuali.

Un appunto finale si intende inoltre sviluppare riguardo ad alcune elaborazioni specifiche di piano che non hanno assunto e fatte proprie le indicazioni di carattere metodologico formulate dal P.T.C. in particolare per quanto riguarda la relazione generale e le norme tecniche di piano, non predisposte secondo gli "Schema di impianto tipo" formulati dal piano territoriale. Va detto tuttavia che seppure il recepimento di tali indicazioni ed una loro interpretazione anche in senso critico, risultava quantomeno auspicabile, e pur con le riserve già evidenziate nei precedenti paragrafi, non si può fare a meno di rilevare che lo stesso P.T.C. non esclude in maniera esplicita la possibilità di sviluppare e seguire schemi diversi.



Si ritiene invece importante e si formulano pertanto prescrizioni specifiche nel successivo paragrafo sull'impianto normativo, affinché gli "Indirizzi per la disciplina degli interventi di trasformazione del territorio" vengano adeguatamente recepiti, considerato che il piano in questo risulta carente, mancando di specifiche indicazioni in tal senso.

A conclusione del presente paragrafo, si ritiene pertanto che possa essere attestata una coerenza generale del P.R.G. al P.T.C. solo a condizione che i singoli rilievi sopra evidenziati e quelli complessivamente riportati nei diversi paragrafi del presente parere, vengano integralmente recepiti.

### **Conformità con il P.I.T.**

Il P.I.T. (CPLIT1) afferma con forza la necessità di proteggere le aree ancora libere a ridosso della fascia litoranea. Richiede inoltre di favorire i processi di riqualificazione ambientale previsti dal P.P.A.R.. Una volta identificati i fattori che determinano il degrado ambientale si dovrebbe avviare, laddove possibile, una strategia di dismissione e di loro rilocalizzazione in contesti meno sensibili di quello costiero. Per essere realistica questa strategia dovrebbe ricorrere anche a misure compensative, che incidono sulla convenienza e sulla fattibilità delle operazioni.

Al punto 2.5.6 il P.I.T. individua la fascia litoranea come Territorio a forte frequentazione. Per il turismo costiero il P.I.T. propone una decisa iniziativa di riqualificazione che apra verso segmenti di domanda più evoluta economicamente e culturalmente e meno distruttiva nei confronti dell'ambiente.

Il P.I.T. in conformità con gli indirizzi del PRS, propone di considerare prioritaria la strategia di riqualificazione integrata della costa, mettendo in valore la diversità degli ambienti locali che la caratterizzano e privilegiando dunque lo sviluppo ecosostenibile.

In particolare propone di incentivare il decentramento dei detrattori ambientali e delle altre attività incongrue con l'obiettivo della riqualificazione turistica e insediativa della costa che preveda la delocalizzazione verso la prima fascia collinare di campeggi, di altre strutture di ricettività e di impianti a servizio del turismo balneare. Propone inoltre la rigenerazione ambientale della fascia litoranea mirando a migliorare lo stato delle spiagge, a ripristinare dove possibile il paesaggio originario e comunque a estendere per quanto possibile la rinaturalizzazione dell'esistente incentivando lo sviluppo di strutture ad elevata qualità e di veri e propri poli di eccellenza per il tempo libero e per i servizi al turismo.



Il nuovo P.R.G. individua solo tre ambiti localizzati al di sopra del fiume Metauro prevedendo all'interno di tali ambiti delle nuove previsioni urbanistiche che contrastano con il P.T.C. ed il P.P.A.R. ma anche con le politiche individuate dal P.I.T.



### 3.2.3 Verifica standards e dimensionamento

Sulla questione del dimensionamento si formula una prima considerazione di carattere generale.

Premesso che come già più volte evidenziato una buona parte delle nuove previsioni implicanti trasformazioni di aree non ancora urbanizzate si concentrano a ridosso e a completamento degli aggregati urbani esistenti ed in particolare delle cosiddette frazioni rendendo conseguentemente meno impattante il rapporto con il territorio nel suo complesso, si ritiene comunque che l'offerta teorica di abitazioni prefigurata non può, per ovvie ragioni, essere rigidamente calibrata solo su soglie dimensionali ricavate da elaborazioni statistiche basate sull'andamento di indici quali quelli relativi all'andamento demografico, al flusso migratorio, alla composizione del nucleo familiare, ma deve tener conto anche degli altri parametri derivanti direttamente sia dalla logica del libero mercato ma anche da analisi di comprensione dei fenomeni sociali che investono le nostre realtà oltre che su una vigorosa verifica del dimensionamento complessivo e i suoi margini di sostenibilità ambientale e capacità di fornire servizi reali non solo a scala di quartiere ma anche a scala urbana.

#### Il dimensionamento del Piano

Gli elaborati del P.T.C.P vigente forniscono numerose indicazioni sui criteri metodologici e sulle politiche strategiche territoriali per una corretta impostazione e valutazione del dimensionamento dei piani urbanistici.

Nel capitolo 3 - Criteri per la redazione degli strumenti urbanistici comunali del **Documento di indirizzi in materia di pianificazione urbanistica** si evidenzia che “... è opportuno predeterminare un corretto e realistico dimensionamento delle scelte complessive di Piano, al fine di sviluppare una progettazione equilibrata e realistica rispetto alle necessità relative, sia ai collegamenti, sia alle diverse espansioni di nuovo sviluppo.”.

Nelle ricadute operative ed indirizzi normativi e gestionali della scheda **8A-Popolazione accentrata nei centri e nuclei > 200 ab.** viene indicato che “...ragionevoli sovradimensionamenti dei P.R.G. dei Comuni depressi possano costituire un opportuno stimolo ad auspicabili .... Di contro, sarebbe anche opportuno che per i territori già





*fortemente congestionati si attivassero politiche volte più alla riqualificazione che alla incentivazione di ulteriore concentrazione.”.*

La scheda **9A - La matrice insediativo - infrastrutturale di progetto**, nella parte relativa alla “Rete” di progetto, indica che “...il P.T.C. per favorire l’obiettivo del perseguimento dello “sviluppo diffuso e razionale” formula l’indirizzo generale di puntare prevalentemente sulla riqualificazione per i contesti urbani della fascia e dei fondovalle costieri e sul potenziamento per l’insieme dei centri dell’entroterra, per i quali e soprattutto per quelli in declino eventuali ragionevoli sovradimensionamenti dei P.R.G. comunali può essere anche istituzionalizzato come stimolo ed incentivo al loro auspicabile recupero.”.

Con l’allegato 4.1 “Scenari di riferimento per il dimensionamento dei Piani” del “Documento di indirizzi in materia di pianificazione urbanistica: Criteri per l’adeguamento dei P.R.G. al P.P.A.R. e per la definizione del progetto urbanistico”, il P.T.C. intendeva contribuire ad orientare i Comuni nelle decisioni relative al dimensionamento dei P.R.G., fornendo a tale scopo alcune indicazioni quantitative circa le tendenze manifestate dalla domanda verso i diversi usi del territorio, in particolar modo sulla domanda di spazi per le abitazioni e sulla stima dei fabbisogni di superficie delle attività extragricole.

Nella premessa del documento veniva precisato che “Se gli scenari elaborati non devono pertanto essere assunti come rigide prescrizioni, ciò nondimeno essi rappresentano un preciso punto di riferimento per la verifica delle scelte di piano operate attraverso i P.R.G. comunali. I tre sistemi coinvolti (abitativo, produttivo e della mobilità), assumono normalmente dimensioni che travalicano i confini comunali, integrandosi con i comuni limitrofi e abbracciando in alcuni casi buona parte del territorio provinciale. Le previsioni relative ai processi localizzativi esogeni di attività produttive o agli afflussi migratori dal punto di vista demografico, dovranno pertanto essere compatibili con le corrispondenti previsioni effettuate degli altri comuni appartenenti al medesimo ambito territoriale come a livello provinciale aggregato. Spetta infatti proprio alla Provincia, nella sua funzione di coordinamento urbanistico, evitare quella rincorsa concorrenziale nell’offerta di spazi che spesso si verifica tra i comuni, con il conseguente spreco di risorse e compromissione del grado di adattabilità del territorio che il sovradimensionamento complessivo dei piani comporta.”

Già all’epoca dell’elaborazione del Piano, metà anni novanta, veniva evidenziato che “Anche attraverso i soli dati censuari riferiti al decennio 1981-91, si osservano numerosi elementi di



*differenziazione tra i diversi sistemi locali: se nel complesso della provincia si registra una crescita - sia pur contenuta - della popolazione residente, dal punto di vista territoriale le dinamiche demografiche hanno generalmente indebolito le aree interne a favore della fascia costiera, con incrementi significativi nel solo sistema territoriale che ruota intorno alla città di Fano; .....*”

Gli scenari di crescita della popolazione e dei nuclei familiari, dei flussi migratori e della domanda di abitazioni nonché la stima dei fabbisogni di superficie delle attività extragricole, venivano proiettati ad un futuro (2006) che è ormai alle nostre spalle; se le stime sono ovviamente da considerarsi inattuali, i criteri utilizzati e gli indirizzi generali sono ancora validi per analizzare e comprendere le dinamiche presenti e dell'immediato futuro.

Le analisi e la stima dei fabbisogni erano articolati per ambiti territoriali, ottenuti sulla base di criteri di natura sia strettamente economica che urbanistica e istituzionale (mercati del lavoro, circoscrizioni per l'impiego, classificazione ISTAT dei comuni secondo caratteristiche urbane e rurali, aree distretto), intesi come aree intercomunali all'interno delle quali le residenze, le produzioni di beni e servizi ed i trasporti interagiscono attraverso rilevanti movimenti giornalieri. L'ambito territoriale di Fano-Mondolfo, oltre ai due comuni citati comprendeva i comuni di Cartoceto, Monte Porzio e San Costanzo.

Dall'analisi dei dati demografici a scala intercomunale, emergono andamenti di notevole interesse; se prendiamo in considerazione l'ultimo decennio, nell'ambito territoriale proposto dal P.T.C., abbiamo un aumento demografico complessivo del 13,5%, ma a livello di variazione percentuale Fano con il 12,6% si colloca solo al quarto posto, infatti il comune che presenta il maggiore aumento è Cartoceto (+25,9%), seguito da Monteporzio (+19,5%) e da San Costanzo (+19,4%), mentre Mondolfo presenta un incremento del 8,1%. Anche questo semplice confronto, sottolinea la necessità, più volte espressa dal P.T.C., di valutare e di concertare a scala territoriale le scelte urbanistiche e territoriali.

### **Dimensionamento residenziale**

Il documento “*Punto 2.2 Integrazione della relazione generale in merito al dimensionamento residenziale*” del luglio 2008, trasmesso dal Comune di Fano in data 08.07.08 (acquisito con prot. n. 48291) a seguito della richiesta della Provincia di documentazione integrativa, fornisce una serie di dati e di proiezioni relativi alla popolazione residente, agli indicatori della struttura demografica, al dimensionamento ed alla capacità insediativa del Piano, che non sono contenuti nella Relazione Generale del P.R.G. adottato.



Per il dimensionamento del Piano, riferito all'arco temporale dei prossimi 10 anni, vengono presi in esame i dati demografici dell'ultimo decennio 1997-2007 e procedendo tramite interpolazione lineare, viene presunta una popolazione di 71.746 al 31.12.2017, il 15,35% in più della popolazione residente al 2007, corrispondente a 9.547 nuovi abitanti; per lo stesso periodo e con lo stesso metodo, viene stimata una diminuzione del numero medio dei componenti del nucleo familiare, che passerebbe dagli attuali 2,4 a 2,25, ottenendo così 31.320 nuclei familiari, di cui 5.365 nuovi nuclei previsti per il decennio 2007-2017.

Prevedendo un alloggio per ogni nuovo nucleo familiare ed una maggiorazione del 10% di abitazioni per domanda aggiuntiva (temporanee per turismo/lavoro/studio), il Piano ipotizza un totale di domanda primaria, nel decennio 2007-2017, di 5.900 alloggi; applicando infine coefficienti moltiplicativi per rendere disponibile sul mercato una capacità insediativa di tipo residenziale adeguatamente più elevata, la capacità insediativa globale sale a 6.490 abitazioni. Per far fronte a tale esigenza, il Piano stima che il 10% (650 abitazioni) potrebbe derivare dalla potenzialità residua della città consolidata e dalle zone di completamento dei nuclei extraurbani (B5), mentre la capacità insediativa corrispondente a nuovi interventi edilizi ed urbanistici (riqualificazione, ricucitura ed espansione) sarebbe di 5.840 abitazioni.

Partendo da una S.U.L. di mq 92 per alloggio (2.3 x 40mq), il Piano prevede una S.U.L. di mq. 183.658 (2.000 abitazioni), come capacità insediativa residua del P.R.G. vigente riconfermata dal nuovo P.R.G., e di 3.825 abitazioni come capacità insediativa aggiuntiva del nuovo P.R.G. ( mq. 351.900 di S.U.L.).

Nella tabella del "Punto 3 - Riepilogo informativo statistico art. 35 L.R. 34/92" inviato come documentazione integrativa, risulta che la destinazione prevalentemente residenziale (escluse le zone A) di progetto, prevista dal P.R.G. adottato definitivamente, ha una superficie territoriale complessiva di 110,72 ha corrispondente a 535.945 mq di SUL; tolti i 183.658 mq di SUL residua del P.R.G. vigente e riconfermata dal nuovo P.R.G., si ottengono 352.287 mq di SUL di nuova superficie introdotta dal nuovo Piano.

Sulla base della documentazione inviataci, tenendo conto delle indicazioni e degli indirizzi contenuti nel vigente P.T.C., formuliamo le seguenti osservazioni in merito all'impostazione metodologica delle proiezioni demografiche e della stima dei fabbisogni abitativi:

1. I dati demografici, relativi alla popolazione residente, contenuti nella Relazione generale sono diversi da quelli utilizzati nel Documento integrativo; nel grafico di andamento della popolazione, a pag.6 della Relazione generale, sono riportati i dati ufficiali del modello



P.2 Anagrafe Comunale, mentre nel Documento integrativo, come espressamente indicato, i dati annuali del periodo 1997-2005 sono stati ridotti di 996 unità, a seguito della cancellazione avvenuta nel dicembre 2006 di 996 unità dall'Anagrafe Comunale per ottenere un allineamento con i dati ISTAT. Nelle analisi e nelle proiezioni demografiche, da noi proposte nei punti seguenti, verranno utilizzati i dati Istat ufficiali.

2. Proiettando, per interpolazione lineare, i dati Istat ufficiali del decennio 1997-2007, si ottiene una popolazione, al 2017, di 71.331, il 14,68% in più della popolazione attuale. Osservando i dati degli ultimi cinque anni, dobbiamo evidenziare un andamento anomalo e discontinuo della crescita demografica, un +4,5% nel 2003 ed un -1,1% nel 2006, per fattori che sarebbe interessante analizzare e comunque collegati a dinamiche territoriali di livello sovracomunale, sarebbe pertanto opportuno, per la proiezione al 2017, considerare i dati dell'andamento demografico del periodo 1991-2007; in tal caso, la previsione della popolazione residente al 2017 sarebbe di 67.865 unità (+9,11% rispetto al 2007). Rispetto alle previsioni della stima decennale, avremmo una diminuzione di 3.466 abitanti. Se esaminassimo l'andamento del periodo 1981-2007, la proiezione decennale si abbasserebbe ulteriormente a 64.867 unità, con una differenza di 6.464 unità rispetto alla stima decennale.
3. La valutazione del punto precedente è riferibile anche all'andamento del numero medio dei componenti del nucleo familiare, considerato nel periodo 1997-2007 ha un andamento alterno di innalzamento e di abbassamento (valore massimo 2,65 del 2001 e valore minimo 2,40 del 2007, con una sostanziale stazionarietà nell'ultimo triennio). Fano, all'interno dell'ambito territoriale proposto dal P.T.C., presenta un valore nettamente più basso; il numero medio dei componenti per famiglia, per tutti gli altri comuni, è infatti superiore a 2,6, valore confermato anche a livello provinciale.

Anche in questo caso, se considerassimo i dati per un periodo più esteso, il valore tenderebbe a salire notevolmente; data la sostanziale stabilità del valore attuale, sia a livello comunale che a livello provinciale, si ritiene pertanto realistico considerare un valore non inferiore a 2,3 del numero medio dei componenti per famiglia, da utilizzare nella stima 2017 del numero di famiglie/abitazioni.

4. Il calcolo della dimensione media dell'alloggio di 92 mq (2,3 x 40mq), benché correttamente dedotta dall'applicazione dell'art. 18 comma 4 della LR 34/92, appare in contrasto con i dati del Grafico 8.9 del documento integrativo relativamente alla



dimensione media degli alloggi (modello ISTAT “Rilevazione statistica dell’attività edilizia concessioni di edificare”) del periodo 1997-2007; in tale decennio la media della dimensione media degli alloggi è di mq. 66,41 (valore massimo 72,40 del 1999 e valore minimo 61,46 del 2004. In questi ultimi, visto anche il costo degli alloggi, la tendenza del mercato immobiliare è stata quella di realizzare ed offrire abitazioni di ridotte dimensioni. Pertanto, considerando un valore di media dell’alloggio più realistico, si otterrebbe, a parità di SUL, un numero maggiore di abitanti insediabili.

5. La capacità insediativa residenziale globale di 6.490 abitazioni, espressa dal Piano per il decennio 2007-2017, moltiplicata per il numero medio dei componenti il nucleo familiare di 2,25, previsto dal Piano per l’anno 2017, significa una popolazione insediabile di 14.602, pari al +23,5% dell’attuale popolazione residente; se applicassimo il valore medio attuale di 2,40, la popolazione insediabile salirebbe a 15.576, pari ad un aumento del 25% della popolazione attuale, ben superiore dello stesso incremento del 15,35% di popolazione residente (+9.547), ipotizzato dal Piano stesso.
6. Nonostante al punto 2 della richiesta di documentazione integrativa sia stata richiesta, in relazione al dimensionamento del Piano, così come indicato dal P.T.C. vigente, una valutazione sulle possibilità che parte del fabbisogno abitativo venga soddisfatto attraverso il recupero di patrimonio edilizio esistente abbandonato e/o sottoutilizzato, non sono stati forniti dati e valutazioni in merito alle capacità insediative esistenti (abitazioni non utilizzate, aree inedificate o parzialmente edificate all’interno degli insediamenti esistenti), la cui utilizzazione non richiederebbe nuovi impegni di suoli e limitati incrementi delle dotazioni infrastrutturali. A pag. 33 del documento integrativo viene solamente ipotizzato l’obiettivo di 490 alloggi da interventi di recupero edilizio. Infine la stima del 10% della capacità insediativa (650 abitazioni), pari quindi a circa 59.800 mq di SUL, derivabile dalla potenzialità residua della città consolidata e delle zone di completamento dei nuclei extraurbani (B5), appare sottostimata e comunque scarsamente documentata; ricordiamo che le aree residenziali di completamento B5.1 e B5.2 previste dal Piano, come indicato nella pag. 1 dell’elaborato “Verifica degli standard urbanistici e dati dimensionali” del P.R.G. adottato, interessano una superficie territoriale di circa 230 ettari.
7. Al capitolo 9-Commento al dimensionamento abitativo del documento integrativo viene indicato che “La capacità insediativa del nuovo P.R.G. è pari a 535.945 mq di Superficie



Utile Lorda complessiva che corrisponde a 5.825 alloggi”, lo stesso dato di SUL che appare nella tabella del riepilogo informativo statistico, ma a pag. 25 dello stesso documento la capacità insediativa globale è di 6.490 abitazioni, comprensive di 650 alloggi derivabili dalla potenzialità residua della città consolidata e delle zone di completamento dei nuclei urbani (B5). Si ritiene che la valutazione della capacità insediativa debba essere fatta comprendendo questa capacità residua e quindi su 6.490 abitazioni e non su 5.825. Sembrerebbe pertanto che nel calcolo SUL del Riepilogo informativo statistico delle destinazioni residenziali (escluse le zone A) non sia stato inserita la SUL di progetto relativa alle previsioni delle aree di completamento. Da pag. 34 del documento, risulta che l’attività edilizia registrata a Fano, nel decennio 1997-2007, è di 454 alloggi l’anno; l’offerta media annua sul mercato di 649 abitazioni sembra un valore obiettivamente eccessivo anche per il soddisfacimento della richiesta di eccedenza della previsione urbanistica per un corretto funzionamento del mercato immobiliare.

8. Si ritiene che anche la quantità di edificazione prevista dallo strumento urbanistico vigente (46,29 ha di superficie territoriale corrispondente a mq. 183.658 di SUL) non avrebbe dovuto essere automaticamente assunta come capacità insediativa residua, ma avrebbe dovuto essere opportunamente verificata ed eventualmente ridimensionata, in particolar modo per le previsioni in aree non ancora urbanizzate.

Alla luce di quanto sopra evidenziato, dall’analisi dei dati e delle proiezioni del documento integrativo ed alla valutazione delle dinamiche demografiche dell’ambito territoriale di Fano-Mondolfo proposto dal P.T.C., si ritiene realistica una previsione di crescita che potrebbe attestarsi sul 10%, comunque superiore al 9,1% che si otterrebbe con la proiezione al 2017 dei dati dell’anagrafe comunale considerando il periodo 1991-2007.

Prevedendo un incremento del 10% della popolazione attuale, la popolazione residente di Fano al 2017 sarebbe di 68.419 abitanti.

Popolazione 2017 =  $68.419 : 2,3 = 29.747$  nuclei familiari stimati al 2017;

$29.747 - 25.955 = 3.792$  nuovi nuclei familiari/abitazioni del prossimo decennio.

Se a questa domanda insediativa riconosciamo un incremento del 10%, come proposto dal Piano in esame, per rendere disponibile una offerta di tipo residenziale adeguatamente più elevata che tenga conto dei fenomeni legati all’incertezza delle previsioni ed alla necessaria concorrenzialità del mercato, otterremo  $3.792 + 10\% = 4.171$  abitazioni.



Calcolata per il valore medio di 92mq/ alloggio, avremo una stima della capacità insediativa del nuovo P.R.G., di destinazione prevalentemente residenziale, pari ad una superficie utile lorda di mq. 383.732. Rispetto alla superficie prevista dal P.R.G. (mq. 535.945) avremo una differenza di circa mq. 150.000 di superficie utile lorda.

Nel documento del P.R.G. “Verifica degli standard urbanistici e dati dimensionali” a pag. 1, nella scheda di verifica degli standard, gli abitanti previsti risultano essere 21.146; se partiamo dal dato della superficie utile lorda prevalentemente residenziale di progetto del P.R.G. mq. 535.945, che ricordiamo non comprende la superficie di potenzialità residua della città consolidata e delle zone di completamento dei nuclei extraurbani (B5), avremo (mq. 535.945: 40 mq/ab) 13.398 abitanti insediabili.

Partendo invece dal dato della nostra stima di superficie utile lorda (mq. 383.732 : 40mq/ab) avremo una popolazione insediabile di 9.668 nuovi abitanti, che, pur riconoscendo al territorio di Fano un'importanza strategica primaria, si pone nell'ottica di un necessario riequilibrio tra costa ed entroterra e di sviluppo armonico dell'intero territorio provinciale.

A fronte dei dati sopra riportati, il sovradimensionamento complessivo evidenziato costituisce una delle motivazioni che supportano le proposte di stralcio, ripermetrazioni o riduzione dei carichi volumetrici previsti dando priorità a quelle aree che presentano problemi di interferenza con il P.P.A.R. o risultano scarsamente motivate dal punto di vista urbanistico.

### **La verifica degli standards**

Nella relazione dal titolo “Verifica degli standard urbanistici e dati dimensionali” viene riportata la situazione relativa agli spazi pubblici o riservati ad attività collettive, al verde pubblico, ed ai parcheggi in relazione alla capacità insediativa residenziale. Nella premessa viene fatto riferimento alle quantità previste dall'art. 3 del D.M. n° 1444/68, alla quantità aggiuntiva per gli spazi di verde prevista dall'art. 21 della Legge regionale del 5 agosto 1992 n° 34 nonché agli spazi per attrezzature pubbliche previsti dall'art. 4 del D.M. 02/04/1968. (Standards territoriali).

Pertanto la dotazione minima per abitante derivante dalla vigente normativa risulta essere pari a  $(18 + 3 + 17.5) = 38,50$  mq. così ripartita:

- . mq. 4,50 per l'istruzione, asilo nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
- . mq. 2,00 per attrezzature di interesse comune, religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitari, amministrative, per servizi pubblici, ecc.;



. mq. 12,00 ( 9,00 + 3,00) per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport;  
mq. 2,50 per aree destinate a parcheggi ( in aggiunta alle superfici a parcheggi previste dall'articolo 18 della Legge 765, art. 41 sexies Legge 1150/42).

Dovranno ancora prevedersi spazi per attrezzature pubbliche nei rapporti appresso indicati (art. 4 D.M. 02/04/1968 citato):

- 1,50 mq/abitante per l'istruzione superiore dell'obbligo;
- . 1,00 mq/abitante per attrezzature sanitarie ed ospedaliere;
- 15,00 mq/abitante per parchi pubblici urbani e territoriali.

Da tale quadro emerge che la verifica effettuata su una popolazione residente di 61.352 abitanti comporta una dotazione di standards pari a  $(61.352 \times 38,50) = 2.362.052$  mq. contro i 2.115.136 esistenti. Pertanto allo stato attuale risulta esserci una carenza pari a 246.916 mq.

Tale carenza è relativa al verde e alle strutture per l'istruzione; il nuovo Piano regolatore prevede una quantità di standards di progetto pari a 3.004.593 mq. andando a compensare la situazione vigente con una quantità complessiva (vigente e progetto) pari a 5.119.729 mq.

Viene inoltre effettuata la verifica su tutte le frazioni per verificare le situazioni di carenza e compensarle in via generale con le nuove previsioni.

Pertanto verranno privilegiate tutte quelle scelte urbanistiche che, seppur caratterizzate da un consistente dimensionamento, comporteranno una dotazione di servizi extrastandards come ad esempio i comparti di espansione residenziale di Rosciano, Carrara, Bellocchi e Cuccurano. Per tali motivazioni, tutte quelle previsioni che tendono a ridurre le dotazioni di standards previsti dal vigente P.R.G., vengono riconsiderate dal presente parere, per non aggravare ulteriormente la situazione di deficit sopra evidenziata.





### **3.2.4 Sistema residenziale**

Sul sistema residenziale e il suo dimensionamento si rimanda al relativo paragrafo per le valutazioni di merito. Qui si fa solo rilevare che al di là delle scelte “puntuali” che vanno il più delle volte a ricucire aree urbane di frangia il piano di fatto consolida, anche in maniera significativa, le località residenziali esistenti (Bellocchi, Rosciano, Cuccurano, Carrara, Torrette, Marotta,...) senza crearne nuove di un certo rilievo.

Il sistema residenziale che si prefigura è quindi quello di una saturazione di aree non edificate in zone urbane (non di rado destinate nel P.R.G. vigente a verde o standards) o quella di rafforzare aree urbanizzate già esistenti nelle varie località.

In merito alla previsione di nuove aree che vanno a saturare ambiti urbani consolidati a scapito di aree a standards si ritiene che la scelta andava opportunamente calibrata garantendo comunque aree significative pubbliche in contesti urbani già fortemente antropizzati per i quali la soppressione anche parziale di aree standards aggrava oltremodo lo stato di sofferenza come evidenziato nel precedente paragrafo. Inoltre alcune di queste previsioni si inseriscono in contesti urbani dove la viabilità esistente sorregge a malapena il carico urbanistico esistente.

Per le aree di nuova previsione, pur condividendo la politica di prevedere aree a standards maggiori dei minimi di legge, si ritiene che sarebbe stato utile prevedere tali aree a standards in modo integrato o in ampliamento di quelle esistenti.

Ciò avrebbe premesso la possibilità di creare forti e qualificate aree a servizio funzionali a tutta la località.

Inoltre si sarebbe potuto ottenere anche una ottimizzazione dei costi necessari per la realizzazione delle infrastrutture per gli interventi pubblici o privati di uso pubblico.

Una riflessione e suggerimento si rivolge, a titolo esemplificativo, in relazione alla nuova previsione dell'area “Fantasy World” di proprietà comunale che copre una superficie di oltre 32 ha. L'intervento, che sarà comunque oggetto di procedure di V.I.A. e V.A.S., per dimensioni, localizzazione e destinazioni d'uso ammesse (zona commerciale/direzionale, alberghiero di nuova formazione oltre la residenza 100% Peep) risulta una scelta forte che causerà significative ricadute per tutta la zona di Torrette.

Pertanto in considerazione degli effetti indotti da tale previsione e al conseguente carico



urbanistico che si determinerà appaiono riduttive le previsioni inserite nella scheda di comparto relative alla zona F1 genericamente destinata a solo verde attrezzato e alla previsione di una scuola di infanzia. Parrebbe più proprio prevedere, nel contesto della realizzazione, un'area verde fortemente attrezzata anche con attrezzature per lo sport (palestre, piscina ecc..), magari collegata sinergicamente con le previsioni alberghiere per dotare la zona Torrette – Marotta dei necessari servizi a scala urbana che attualmente sono insufficienti.

Un'altra considerazione di carattere generale che interessa sempre l'area Torrette – Marotta, è quella di aver constatato come l'inserimento di nuove aree sia lato mare, ma soprattutto lato autostrada, non sia stata l'occasione per realizzare una ricucitura della viabilità esistente. Ogni area viene considerata a se stante malgrado il “Progetto strutturale per la mobilità” allegata al Piano individui una infrastruttura di collegamento non riportata sufficientemente nelle tavole del progetto urbanistico.

La previsione di una viabilità o comunque di un sistema viario di ricucitura tra le aree esistenti e quelle di nuova previsione in tale area appare oltremodo necessario non solo per garantire collegamenti tra aree residenziali e di servizi contermini ma anche per contribuire alla formazione di un sistema viario differenziato: la “Strada di Mezzo” asse portante di collegamento di area vasta con il compito di alleggerire l'attraversamento delle aree residenziali Torrette – Marotta e la statale con il nuovo sistema viario sopra descritto, ma naturalmente secondo livelli diversi di rango, diventerebbero i fondamentali assi di collegamento delle diverse aree edificabili e quindi il loro collegamento con la restante parte della città.

Per quanto riguarda le zone B5 “Zone residenziali in nuclei extraurbani”, vista la dimensione complessiva delle aree messe a regime (230 ha circa) tra quelle esistenti e di nuova previsione e considerato che su tale previsione questa Amministrazione si era già espressa nel merito nel parere di competenza per il P.R.G. vigente, si ritiene opportuno evidenziare quanto segue demandando comunque ai paragrafi successivi valutazioni di maggior dettaglio.

Le aree B5 nel P.R.G. vigente corrispondono alle zone B3 di cui all'art. 17 nel P.R.G. vigente. Tali zone vengono inserite per la prima volta nel territorio di Fano per la zona fra Ponte Metauro e Marotta secondo approvazione regionale.

Questa previsione è estesa anche per la parte restante (lato nord fiume Metauro) a seguito dell'accoglimento di una osservazione nell'ambito della variante 1998 che adeguava al



P.P.A.R. questa porzione del territorio e “unificava” i due piani così come riportato nel precedente paragrafo 3.1.

Rispetto alla proposta PRG 98 questa Amministrazione, fermo restando le previsioni vigenti per la parte a sud del Metauro che venivano confermate, aveva puntualmente verificato che per la maggior parte delle aree la destinazione di zona individuava piccoli nuclei esistenti o aggregati di case. Pertanto si condivideva la proposta demandando comunque, per i comparti omogenei aventi superficie superiore a 2 ha, alla redazione di un piano di attuazione.

La proposta che viene ora formulata con il nuovo piano pare prevedere più che il “completamento di nuclei extraurbani esistenti” o di “completamento della Borgata rurale di Metaurilia” una disseminazione di singole case isolate.

Pertanto la condivisione formulata nel precedente parere non può essere nuovamente ribadita per le nuove aree messe a regime con il presente piano evidenziando ancora una volta che la nuova proposta si discosta in maniera significativa da quella precedente sulla quale questa Amministrazione, pur avendo condiviso la scelta, ne aveva evidenziato anche i limiti entro i quali si formava la condivisione stessa.

Si prende atto infine della scelta di Piano in merito all’individuazione di quote residenziali destinate a Peep all’interno delle aree di espansione residenziale C1 per una percentuale della Sul pari al 40% in maniera generalizzata fino a raggiungere ad una percentuale pari al 100% nelle aree di proprietà comunale.



### 3.2.5 Sistema produttivo e commerciale

Come indicato nella scorsa nota della Relazione generale, la domanda futura di tali aree verrà soddisfatta dall'ampliamento di 60 ha della zona industriale di Bellocchi già prevista nell'adeguamento nonché da modesti ampliamenti nella zona già edificata di Bellocchi e nelle zone di Chiaruccia, Pontesasso e Tombaccia.

La consistente previsione di Bellocchi è coerente con le indicazioni espresse dal P.T.C. che individua la zona come Area centrale di 1° livello, polo con funzione strutturante di rilievo sovraprovinciale o provinciale.

Tuttavia si evidenzia come anche in questo settore emerga una certa incertezza sulle scelte. Emblematica in tal senso è la modifica dell'area ex zuccherificio, da industriale a residenziale – terziario per passare nuovamente a industriale, l'area fornace in località Cuccurano da industriale a residenziale mentre vengono aggiunte nuove aree artigianali (seppure in adiacenza di un'area esistente) sempre in località Cuccurano e Bellocchi in aderenza a aree residenziali esistenti o di nuovo impianto.

La scelta forte operata negli anni di concentrare la produzione industriale ed artigianale per la città di Fano in località Bellocchi, confermata anche con questo Piano, è finalizzata ad incentivare parallelamente la condivisibile riconversione di aree produttive messa in atto parzialmente con il piano: ex mattatoio, ex mulino Albani, opificio in località Falciraga, stabilimento ex del Vecchio a Centinarola, area cementificio Roberti e Paletti in località Torrette.

Nel documento *“Verifica degli standard urbanistici e Dati dimensionali”* del P.R.G. adottato definitivamente, la Superficie territoriale delle aree esistenti (D3 e D3.1) a destinazione prevalentemente commerciale e/o direzionale risulta essere di 18,24 ha, mentre le aree D4 di nuova formazione previste dal Piano hanno una superficie complessiva di 38,37 ha; ciò significa un incremento di oltre il 210%. La superficie utile lorda dagli attuali mq. 99.629 passerebbe a mq. 329.859, con un incremento di oltre il 230% (+ 230.230 mq.).

Si evidenzia che nelle C1-Zone residenziali di espansione (art. 39 NTA) è ammessa la destinazione d'uso per le medie strutture commerciali inferiori e superiori, quindi con superficie di vendita compresa tra 251 e 2.500 mq; inoltre la destinazione U3.4 (attività commerciali di vicinato) è ammessa, per un massimo del 30% della SUL, anche nelle Zone



D5 a carattere turistico-alberghiero esistenti (art. 47 NTA) e nelle Zone D6 a carattere turistico-alberghiero di nuova formazione (art. 48 NTA).

Da un punto di vista del dimensionamento complessivo, esiste pertanto una difficoltà nella valutazione dei dati, anche in relazione alla discordanza degli stessi all'interno dei documenti prodotti; infatti nella tabella del Riepilogo Informativo Statistico, la superficie delle destinazioni prevalentemente terziarie, viene espressa in Superficie territoriale, nelle schede dei singoli comparti si indica la superficie omogenea ed infine nel documento integrativo relativo al dimensionamento viene indicata la superficie fondiaria. Anche i dati numerici relativi alla SUL di progetto appaiono talvolta discordanti; nel riepilogo informativo statistico viene indicata una superficie di 230.230 mq, mentre nel documento integrativo di dimensionamento, la SUL delle D4 di nuova formazione risulta essere 178.990 mq.

Da un punto di vista localizzativo, le attività commerciali di grande distribuzione G1 e G2 di nuova formazione risultano inserite nel solo comparto ST5\_P28 "Bellocchi 3", in un area che il P.T.C. inserisce nelle cosiddette "Aree centrali" e dove è consentita la localizzazione di tali strutture.

Oltre a questa previsione, le zone D4 di nuova formazione che il Piano propone, in cui è consentita la realizzazione di medie strutture commerciali con una superficie di vendita, quindi, compresa tra 251 e 2.500 mq., sono inserite in altri 21 comparti unitari, di cui 16 di progetto, distribuiti in varie parti del territorio, con prevalenza nella zona industriale di Bellocchi e nella zona costiera di Torrette.

In termini di superficie omogenea, i comparti con zone commerciali D4 di maggiore rilievo sono:

- ST3\_P23 (mq. 50.000) comparto direzionale e commerciale "ex zuccherificio";
- ST5\_P27 (mq. 58.683) comparto di servizi a destinazione mista "ex autoporto";
- ST5\_P29 (mq. 28.243) comparto commerciale Bellocchi 4;
- ST6\_P18 (mq. 28.962) comparto funzionale integrato "Fantasy World" loc. Torrette;
- ST6\_E04 (mq. 23.417) comparto residenziale loc. Torrette;
- ST5\_P70 (mq. 18.955) comparto destinazione mista "Fornace Solazzi" Cuccurano.

La L.R. n. 26/99 "Norme ed indirizzi per il settore del commercio" e s.m. affida al Piano Territoriale di Coordinamento provinciale il compito di stabilire, d'intesa con i Comuni, la programmazione riguardante la grande distribuzione con relativa individuazione di zone



idonee, anche attraverso la valutazione dell'impatto dei flussi di traffico riferiti alla grande distribuzione in ambito provinciale.

Per quanto riguarda le grandi strutture di vendita il vigente P.T.C. si era già mosso esattamente secondo le disposizioni della L.R.26/99, indicando le "aree centrali", ove preferibilmente ubicare anche le strutture di tipo commerciale; prevedendo accordi di copianificazione per la localizzazione delle grandi strutture di vendita al dettaglio e centri commerciali con superficie di vendita superiore a 2.500 mq., qualora non disciplinate da leggi specifiche di settore.

Il Piano Triennale di Sviluppo Ecosostenibile, approvato con D.C.P. n. 105/2002, nel rispetto comunque delle norme vigenti a livello nazionale e regionale, formulava l'indirizzo di bloccare ogni nuova struttura commerciale extraurbana di grosse dimensioni.

In linea generale il P.T.C. favorisce la riqualificazione delle aree produttive dismesse ad altri usi di tipo misto residenza-commercio-direzionale, ma la concentrazione di servizi e strutture commerciali di varia natura (ipermercati, grandi negozi specializzati, grandi magazzini) richiede una attenta valutazione della dotazione e dell'utilizzo delle infrastrutture legate alla mobilità. Queste grandi aree commerciali e/o direzionali si configurano come veri e propri "poli" attrattivi, richiamando un flusso di fruitori a livello di bacino commerciale, e, quindi, territoriale, di notevoli dimensioni.

Il P.T.C. formula l'indirizzo che la programmazione urbanistica di nuove strutture commerciali di rilevanza zonale e/o provinciale venga effettuata con estrema attenzione e possibilmente in una dimensione di concertazione interistituzionale, date le forti ricadute che esse hanno sul complesso dell'armatura insediativo-territoriale esistente. In generale esse dovranno comunque essere localizzate in aree extraurbane "centrali", rispetto ai contesti insediativi territoriali, in modo da far funzionare tali strutture come strumento di interazione e non come strumento di rottura delle relazioni preesistenti.

Ammettere, nelle C1-Zone residenziali di espansione, la destinazione d'uso per le medie strutture commerciali inferiori e superiori, quindi con superficie di vendita compresa tra 251 e 2.500 mq, oltre a far lievitare la previsione complessiva delle zone commerciali, appare non coerente in rapporto ai contenuti espressi dalla L.R. 26/1999, in particolar modo all'art.2 punto 3 *"I comuni, sulla base degli indirizzi e dei parametri di cui al presente capo, provvedono a programmare lo sviluppo del commercio sul proprio territorio, individuando attraverso il piano regolatore generale (P.R.G.) le aree commerciali e le loro*



*interconnessioni con le zone residenziali, l'assetto viario, la dotazione dei parcheggi, le zone produttive.”.*

A proposito della distinzione delle strutture e delle aree tra commercio all'ingrosso e commercio al dettaglio, andrà inoltre verificato se gli artt. 44, 45 e 46 relativi rispettivamente alle Zone D3, D3.1 e D4 e conseguentemente le tavole di P.R.G. soddisfano quanto richiesto dall'art. 2, comma 4 della L.R. 26/99 e s.m. che così recita *“Entro centottanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, i comuni, in relazione alla situazione esistente, provvedono, qualora non già stabilito dal P.R.G., a distinguere le strutture e le aree con destinazione urbanistica ad uso commerciale tra commercio all'ingrosso e commercio al dettaglio comprendente anche le attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande. La suddivisione tra commercio all'ingrosso e al dettaglio viene mantenuta anche successivamente per quanto concerne la modifica del piano regolatore e l'eventuale individuazione di nuove aree di espansione commerciale.”*



### 3.2.6 Sistema Turismo

Rispetto a tale tematismo l'Amministrazione comunale con il P.R.G. intende attivare politiche e previsioni volte all'incentivazione e riqualificazione delle strutture alberghiere esistenti, oltre prevedere la realizzazione di nuovi alberghi.

In particolare va evidenziato che a fronte di una domanda sempre più diversificata, secondo mutate esigenze del turista, il parco degli alberghi esistenti per loro dimensioni e consistenza difficilmente potrà contribuire alla riqualificazione dell'offerta turistica.

Conseguentemente con il piano vengono previste nuove aree per la realizzazione di alberghi per garantire un adeguato aumento di capacità ricettiva.

Parallelamente viene delineata l'ipotesi e la volontà di creare le condizioni, attraverso la redazione di un piano particolareggiato, per incrementi volumetrici finalizzati per gli ampliamenti dei servizi delle strutture alberghiere esistenti al fine di incentivare e rendere economicamente convenienti le operazioni di riqualificazione dell'offerta e di incentivazione al turismo.

Nel condividere in linea di principio tale ipotesi si pone in evidenza una parziale contraddizione con la previsione, per gli alberghi esistenti, della possibilità di prevedere destinazioni d'uso diverse a quella alberghiera per un 30% della SUL esistente.

Si prevede infatti, la possibilità di realizzare, nell'ambito della riqualificazione dell'intero edificio, per la quantità sopra indicata usi complementari alla destinazione turistica quali: terziario diffuso, uffici e studi professionali, attività artigianali di servizio non moleste, attività commerciali di vicinato, attrezzature sportive, con la possibilità di essere alienate o comunque gestite in maniera autonoma rispetto alla struttura alberghiera.

Pur comprendendo e in parte condividendo l'intento che sottende tale proposta, anche se alcune destinazioni paiono, così come proposte, poco attinenti per una riqualificazione del settore turistico, si ritiene che questa previsione andrebbe controllata nei possibili effetti attraverso la redazione di un piano particolareggiato.

L'effetto di tale norma, sul quale non è possibile attivare nessun controllo preventivo, potrebbe creare infatti le condizioni per il formarsi di domande e richieste successive di incrementi volumetrici, anche consistenti, per garantire comunque l'attività alberghiera.

Inoltre tali trasformazioni largamente generalizzate, se non adeguatamente gestite, potrebbero





modificare in maniera significativa la zona mare caricandola di nuove destinazioni d'uso che necessitano di adeguati standards sicuramente aggiuntivi a quelli esistenti che sono calibrati essenzialmente sulla quota residenziale e turistico ricettiva.

In relazione alla indicazione di soddisfare la crescita del settore turistico prevedendo, per gli edifici in zona agricola (zona E4) e non più utilizzati alla conduzione del fondo, la possibilità di trasformarli in attività direzionali, attrezzature ricreative e pubblici esercizi nonché attività di vicinato, si ritiene che tale previsione risulti, così come formulata, in contrasto con la L.R. 13/90.

Se la volontà è quella di favorire le attività agrituristiche e di turismo rurale si evidenzia che risulta più opportuno demandare tali previsioni e attività a quanto disposto dalla legislazione regionale di settore.

Dal documento integrativo, relativamente al dimensionamento turistico-ricettivo, si rileva che le zone D6 turistiche alberghiere di nuova formazione interessano una superficie territoriale di 17,90 ettari (SUL mq. 92.319), con la previsione di 11 nuovi alberghi, di cui 10 inseriti in comparti unitari. Viene prevista pertanto un incremento di oltre il 190% rispetto alla superficie territoriale delle strutture turistico-alberghiere esistenti.

Le D8 – Zone di riqualificazione urbanistica a carattere urbanistico ricreativo occupano una superficie territoriale di 21,97 ettari, che interessano numerosi comparti unitari di progetto, collocati prevalentemente nella zona costiera in località Metaurilia e Torrette; tre sono le zone D8.1 individuate per la formazione di villaggi turistici, due a Metaurilia ed una a Torrette, con una superficie di mq. 32.711;

Sia nel P.T.C. che nel P.I.T. regionale viene inoltre espresso l'obiettivo che l'ulteriore valorizzazione turistica dei centri costieri non vada necessariamente identificata solo con le varie "zone mare" degli stessi, ma collocata nell'ambito più vasto del territorio comunale ed oltre.

Non devono essere trascurate le importanti possibilità di intervento riconosciute in zona agricola tramite recupero degli edifici esistenti sia a fini agrituristiche, ma anche più semplicemente turistico-ricettivi; è questo un tipo di domanda che sempre di più si sta affermando nell'intero territorio provinciale ed in particolare nelle aree collinari prossime al mare.



### 3.2.7 Sistema normativo

Sull'impianto normativo va subito evidenziato come sia stata operata una "separazione" del corpo normativo tra le "Norme Tecniche di Attuazione" per le varie zone omogenee e le norme "Sistema Paesistico-Ambientale" per il sistema paesaggistico.

Aldilà dell'aspetto formale si pone in evidenza l'opportunità di ricondurre ad un unico testo il corpo normativo del piano non solo per una migliore lettura ma anche per evitare complicate citazioni di norme (si avrebbero altrimenti due "Capitolo I" due "articolo 1" con i relativi commi per le norme tecniche) oltre a rischi di possibili sovrapposizioni di norme.

Inoltre sarebbe opportuno separare in diversi tomi il documento che costituisce il primo elaborato costitutivo del piano denominato "Relazione illustrativa, NTA, Sistema Paesistico Ambientale, Schede tecniche di attuazione, Verifica degli strumenti urbanistici e dati dimensionali" sia per il fatto che contengono informazioni diverse e di varia natura sia anche per una semplificazione di carattere amministrativo: modifiche e varianti di una sola parte del documento comporterebbero comunque la duplicazione di tutto il documento, la sua ripubblicazione ecc...

Altro aspetto che va evidenziato è quello che il testo normativo, in molti punti, fa riferimento a disposizioni legislative superate o non tiene conto di quelle entrate in vigore.

Ad esempio non viene mai citata la normativa di riordino delle attività turistico ricettive, la legge regionale sulla VIA, la n.7/2004, la legge regionale n. 6/2005, il Decreto Legsl. 42/2004 mentre si fa riferimento ancora alla L.431/85 e L. 1497/39 ecc...

Sarà quindi opportuno, così come meglio riportato nel paragrafo specifico alle normative, operare una rivisitazione complessiva attenta e puntuale di tutto il corpo normativo.

Oltre a ciò si evidenziano anche anomalie e incongruenze tra norme, elaborati grafici e schede tecniche di alcuni comparti, ad esempio ST5\_E24 e per ST5\_E28 negli elaborati grafici vengono individuate come "Zone produttive D4 Commerciali e/o direzionale di nuova formazione (G1\_G2 Grande distribuzione)" mentre nella scheda di comparto sono indicate come Zone D3; oppure le zone D4 dei comparti ST5\_E28, e ST5\_E24 (D4 e D4\_G1) e la previsione D4 in loc. Belgatto, non inserita in un comparto unitario, non rientrano nel calcolo della superficie territoriale delle schede tecniche dei comparti unitari, il cui totale risulta essere pertanto di 30,90 ha e non di 38,37 ha.



L'art.46 delle NTA "*D4-Zone a carattere commerciale e/o direzionale di nuova formazione*" prevede che "In tali zone il Piano si attua attraverso Piani di attuazione, estesi all'intera area del Comparto unitario così come perimetrato nelle tavole di Piano."; l'area D4 di nuova formazione in loc. Belgatto non viene invece inserita in un comparto unitario.

Inoltre nella legenda delle Tavole di Piano alla scala 1:2.000 sia nelle D3 che nelle D4 è inserita la scritta " (G1\_G2 Grande distribuzione)" che sembrerebbe riferita a tutte le previsioni D3 e D4, mentre solo nell'art. 46 delle NTA viene specificato che le grandi strutture commerciali G1 e G2 sono "(consentite solo se indicato nelle tavole di Piano)".

Si ritiene, per non creare confusione, che la specificazione dell'art. 46 vada inserita anche nella legenda delle tavole.

Alla luce di quanto sopra evidenziato si invita l'Amministrazione comunale a procedere ad una rivisitazione complessiva dei diversi elaborati di piano (norme e cartografie alla varie scale) in modo da ricondurli ad una loro coerenza.



### 3.2.8 Sistema infrastrutturale

Sull'aspetto del sistema della viabilità va evidenziato, come tral'altro già accennato nei paragrafi precedenti, che il piano propone scelte nuove rispetto al P.R.G. vigente secondo un nuovo schema che riprende anche le previsioni già in essere o in fase di realizzazione (vedi interquartieri).

Rispetto a questo tematismo, aldilà di alcune perplessità che verranno esplicitate nel paragrafo successivo, si evidenzia lo sforzo di integrazione e ammodernamento del sistema viario (a scala intercomunale e di interquartieri) in relazione all'ampliamento della A14 e della previsione del nuovo casello autostradale.

Non si può non far rilevare che dalla documentazione integrativa trasmessa, in relazione agli accordi con la società autostradale, aldilà di volontà espresse nelle sedi di concertazione, non risulta di fatto alcun impegno concreto per la realizzazione delle opere complementari.

Si concorda tuttavia con la scelta di inserire nel piano tali previsioni che potranno avere così una prima conformità di massima al piano stesso quando verranno redatti i progetti esecutivi con i relativi finanziamenti.

Diversamente si è ritenuto opportuno soprassedere rispetto ad alcune nuove previsioni edilizie che trovano la loro giustificazione proprio nella realizzazione di queste nuove infrastrutture per non condizionare la realizzazione delle stesse oltre a garantire la possibilità di ripensare queste nuove aree in maniera adeguata e maggiormente integrate con i nuovi assi viari.

Il P.T.C. pone una grande attenzione alle nuove conurbazioni, auspicando per esse l'attivazione, attraverso iniziative di concertazione interistituzionale, di specifici Piani Urbanistici di Settore volti a riqualificare e razionalizzare su base intercomunale i forti e contraddittori processi di sviluppo in atto; nel territorio di Fano vengono individuati il fondovalle del Fiume Metauro e la linea costiera che da Fano giunge a Marotta.

A tale proposito si ricorda che lo scorso giugno i Sindaci di dodici Comuni della bassa valle del Metauro ed il Presidente della Provincia hanno sottoscritto un protocollo d'intesa per l'attivazione di un progetto di copianificazione che affronterà in maniera coordinata le principali problematiche legate alla organizzazione urbanistica, infrastrutturale, della mobilità e dei servizi.

Dalla lettura dei documenti, le principali scelte strategiche insediative ed infrastrutturali del P.R.G. di Fano, non appaiono supportate da un sufficiente livello di concertazione con i



territori comunali contermini.

La vallata del Fiume Metauro, individuata come macroarea nel documento integrativo di dimensionamento, con gli agglomerati urbani di Carrara, Cuccurano, Bellocchi e Rosciano, rappresenta un'area assai problematica dal punto della congestione insediativa ed infrastrutturale, anche in rapporto al valore del contesto paesistico ed alla sua fragilità ambientale. Per questa macroarea il P.R.G. prevede la realizzazione di 2.119 alloggi, oltre il 36% dell'intera capacità insediativa residenziale del nuovo P.R.G., di cui solo il 7% deriveranno dal recupero del patrimonio edilizio esistente; ciò significa che nella vallata del Fiume Metauro, nel prossimo decennio, è previsto l'insediamento di oltre 5.000 abitanti con un evidente impatto paesistico-ambientale nonché sulla organizzazione infrastrutturale e territoriale.

Nonostante la presenza dell'E78, la SP3-Flaminia riveste un ruolo strategico di collegamento delle aree residenziali e produttive della vallata, ma soprattutto attraversa nuclei (Carrara, Cuccurano, Rosciano) di rilevante presenza insediativa; si ritiene pertanto, supportati anche dal Servizio viabilità dell'Amm.ne Provinciale che il P.R.G. riteniamo abbia perso una preziosa occasione di ripensare il ruolo strategico e funzionale di tale asse, al contrario con le nuove consistenti previsioni, tende ad aggravare tale situazione. Il collegamento della SP3 con il nuovo casello autostradale nord, determinerà inevitabilmente ulteriori incrementi dei flussi di traffico; in tal senso, viste anche le nuove previsioni messe in campo, sarebbe stato opportuno verificare la possibilità di realizzare varianti al tracciato della SP3 nei tratti di attraversamento dei centri abitati.

Si ritiene comunque di prescrivere il mantenimento della fascia di ripetto della SP3 come previsto dal DM 1404/68.

### **Autostrada A14**

Partendo dall'esigenza di un decongestionamento dell'attraversamento autostradale del territorio di Pesaro e Fano, il P.T.C.P ipotizzava lo spostamento dell'attuale autostrada A14, prefigurando due tracciati alternativi: il primo, si dirama dalla sede attuale all'altezza della galleria di Case Bruciate, attraversa la SP 30 Montelabbatese, supera con una galleria il Trebbio della Sconfitta, percorre la valle dell'Arzilla, si interconnette con la Superstrada Grosseto – Fano, rientrando poi all'altezza di Metaurilia; il secondo, prospetta un arretramento ancora più deciso dell'A14 che scavalca completamente i contesti costieri dei comuni di San Costanzo e Mondolfo.



Come già detto, entrambe le ipotesi appaiono oggi superate dagli atti ministeriali emanati per l'autorizzazione del progetto di ampliamento che appare ormai un dato certo e concretamente già avviato anche con alcune operazioni di esproprio.

Pertanto l'ipotesi di spostamento dell'autostrada, così come prefigurata dal vigente P.T.C.P, seppure ancora valida in termini teorici, appare ormai superata dalle decisioni assunte dal Ministero delle Infrastrutture e da quello dell'Ambiente, nell'ambito dei rispettivi procedimenti di competenza, in relazione alla realizzazione della terza corsia.

Con deliberazione n. 61 del 28.07.2008, il Consiglio Provinciale, prendendo atto dell'avvenuto superamento delle ipotesi formulate dal vigente P.T.C. per quanto attiene il previsto spostamento della A14, ha ritenuto decaduto e non più cogente "l'Ambito di salvaguardia per infrastrutture viarie di 1° livello ed eventuale arretramento della ferrovia" individuato nella tav. 9A della Matrice Ambientale di P.T.C.; prevedendo infine che, in sede di revisione decennale del vigente P.T.C. e di definizione del nuovo "P.T.C.P 2010", vengano studiate ed individuate ipotesi maggiormente adeguate per tali nuove infrastrutture, anche alla luce del nuovo quadro di riferimento delineatosi con la realizzazione della terza corsia della A14 e tenuto conto che la Regione Marche ha già assegnato alla Provincia di Pesaro e Urbino specifiche risorse finanziarie per la definizione del progetto di un nuovo asse viario che colleghi le due aree urbane di Pesaro e Fano.

Si evidenzia comunque che negli elaborati del P.R.G. di Fano non viene riportato l'ambito di salvaguardia indicata dal P.T.C.; pur tuttavia alla luce delle considerazioni sopra riportate si ritiene tale scelta non ammendabile.

### **Collegamenti intercomunali/Opere complementari A14**

Al punto 4 della Richiesta di documentazione integrativa (Prot. Urb. 21353 del 19.03.2008) veniva formulata la seguente richiesta: "Considerata la rilevanza strategica delle infrastrutture che la Società Autostrade sta progettando e che poi dovrà realizzare (terza corsia autostradale ed opere complementari) anche per le interconnessioni che esse hanno con le scelte di viabilità locale e con le scelte urbanistiche, si richiede che venga trasmessa tutta la documentazione in merito agli impegni sulla realizzazione e sulla precisa localizzazione delle opere di cui ai DGR del 2006 n. 19, 487, 583 e di eventuali atti successivi."

Inoltre, ai sensi dell'art. 3.2 del P.T.C. -Viabilità e Zoning, andrebbe verificato anche l'impatto paesistico-ambientale almeno per le principali scelte infrastrutturali.



“Aspetto infatti importante da considerare in sede di definizione dello schema strutturale dei collegamenti di P.R.G. è quello di valutarne gli impatti paesistico-ambientali già in prima istanza, senza rimandare acriticamente tale verifica in sede di progettazione esecutiva secondo le procedure vigenti della VIA.”.

Proviamo di seguito a fornire un quadro delle proposte di viabilità che emergono dalla lettura delle documentazione integrativa trasmessa dal Comune.

Occorre innanzitutto precisare che l'ampliamento a tre corsie dell'A14 da Rimini Nord a Pedaso, dal punto di vista operativo, è suddiviso in tratti funzionali; il territorio di Fano è interessato dal tratto Cattolica- Fano e dal tratto Fano-Senigallia.

Con atto n. 92 del 26.04.2006 il C.C. di Fano deliberava di richiedere alla Soc. Autostrade e/o ANAS la progettazione e la realizzazione delle seguenti opere: complanare tra il casello autostradale di Fano e la viabilità principale di Pesaro, rotonda e parcheggio nei pressi del casello di Fano ed il collegamento tra il casello autostradale e la S.S. Adriatica Sud compreso il ponte sul Fiume Metauro.

In sede della Conferenza di Servizi del 05.05.2006 presso il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, il rappresentante della Provincia richiedeva la realizzazione di una complanare alla A14 ed il rappresentante del Comune di Fano esplicita le richieste contenute nella delibera del C.C. n. 92/2006 ed accoglie con favore la realizzazione di una bretella complanare Marotta-Fano. Il rappresentante della Società Autostrade, dichiarandosi disponibile ad accettare le prescrizioni indicate, precisa che esiste una oggettiva difficoltà ad unificare le procedure approvative e di esproprio delle opere richieste, pur confermando l'impegno alla loro realizzazione contestuale alla terza corsia.

Il rappresentante ANAS precisa che nel progetto possono essere inserite solo le opere ad esso funzionalmente connesse ed indica la necessità di definire con apposito atto convenzionale le modalità di esecuzione e successiva gestione delle opere connesse.

Con atto n. 135 del 14.06.2006 il C.C. di Fano deliberava di richiedere alla Società Autostrade e/o ANAS la realizzazione della bretella complanare tra il casello autostradale di Fano e la viabilità principale di Pesaro, la redazione di un protocollo d'intesa nel quale formalizzare gli impegni non formali del Ministero Infrastrutture e Trasporti per la realizzazione della complanare Fano\_Pesaro quale variante della SS16, confermando inoltre la richiesta di realizzazione a carico del progetto di ampliamento alla terza corsia A14 della rotonda nei pressi del casello autostradale di Fano e del collegamento tra casello autostradale e SS16



attraverso un nuovo ponte sul Metauro; richiedeva inoltre di inserire anche la realizzazione di un nuovo casello autostradale in località Fenile, di una bretella di collegamento dal nuovo casello alla S.P. 3 Flaminia, con rotatorie di intersezione sulle S.P.3 e S.P. 45 nonché il collegamento tra via Campanella e la S.P.3.

Le richieste contenute nella Del. C.C. n.135/2006 risultano allegate al testo del parere del rappresentante del Comune di Fano espresso in sede di Conferenza di Servizi del 07.07.2006 tenutasi presso il Ministero delle Infrastrutture.

Si ricorda che, oltre al Comune di Fano, nell'ambito della stessa conferenza, si sono espressi in termini favorevoli sul progetto sia la Regione Marche (parere favorevole con osservazioni e prescrizioni di cui alla Delibera di G.R. n. 583 del 15.05.2006), che i Comuni di Gabicce Mare e Gradara nonché l'Amministrazione Provinciale.

In particolare per quanto riguarda l'Amministrazione Provinciale il parere è stato così formulato: "Pur nella difformità del progetto della terza corsia rispetto agli strumenti urbanistici provinciali (P.T.C.) esprime parere favorevole a condizione che:

1. si realizzi la progettazione della complanare;
2. realizzazione di bretelle di collegamento tra i due caselli nuovi di Fano e Pesaro in modo tale da collegare le due aree e concessione galleria;
3. realizzazione di tutte le opere richieste dalla delibera regionale (rotatoria e parcheggio nei pressi del casello di Fano, collegamento tra casello e S.S.16 con nuovo ponte sul Metauro, collegamento Pesaro attuale e Montelabbatese, collegamento S.S.16 Nord- casello attuale Pesaro. Nuovo casello Fenile e collegamento P.le Flaminia S.P.3 con rotatoria di intersezione S.P.3 e S.P.45, nuovo casello Pesaro secondo indicazione P.R.G. su via Canonici e Largo Ascoli Piceno e collegamento con nuovissima Montelabbatese);
4. rotatoria su svincolo Gabicce".

Occorre ricordare che la Regione Marche con Del. G.R. n. 19 del 10.01.2006, condividendo il progetto per la realizzazione della terza corsia A14 nel tratto marchigiano da Cattolica a Pedaso, condivideva, relativamente al territorio di Fano, anche la realizzazione della nuova bretella sud di raccordo alla SS16 ed il miglioramento del sistema di intersezioni in corrispondenza del casello di Fano e richiedeva alla Società Autostrade la predisposizione di idonea progettazione della strada complanare di collegamento tra svincoli di Pesaro e Fano,





con funzione di variante alla alla SS16, con utilizzo della esistente galleria autostradale di Novilara.

Con Del. G.R. n. 583 del 15.05.2006, nell'ambito del procedimento amministrativo per l'accertamento della conformità urbanistica e l'intesa Stato-Regione del progetto di ampliamento A14 tratto Cattolica-Fano, la Regione Marche richiedeva l'accoglimento della possibilità di realizzare una bretella di collegamento tra il casello autostradale di Fano e la viabilità principale di Pesaro e l'adeguamento dell'uscita dal casello autostradale di Fano mediante la realizzazione di opere di interconnessione con il traffico locale e parcheggio di scambio per l'utenza.

Dobbiamo infine richiamare i contenuti del parere dalla Regione Marche in merito alla procedura di Valutazione di Incidenza per il P.R.G. di Fano, espresso con Decreto del Dirigente P.F. Valutazioni e Autorizzazioni Ambientali n. 70 del 08.07.2008 (acquisita al Protocollo Generale n. 66718 del 10.10.2008) che, per quanto riguarda gli aspetti della viabilità, ha decretato al punto 2) che non può essere realizzata la bretella stradale in località Fosso Sejore, al punto 6) che la realizzazione della bretella stradale in località Tombaccia attraverso il Fiume Metauro è vincolata alla contestuale adozione di misure di mitigazione e all'ottenimento del parere positivo da parte della Commissione Europea per il tratto interessato da habitat prioritario 91E0, al punto 8) che non può essere realizzata la strada comunale di collegamento fra la zona industriale di Bellocchi e la strada comunale di Caminate.

Ai documenti integrativi trasmessi dal Comune di Fano vengono allegate alcune planimetrie con le soluzioni progettuali per la nuova viabilità, ma sugli elaborati compare la scritta "Documento non ufficiale"; mancano pertanto atti ufficiali che diano certezza sulle scelte strategiche infrastrutturali di rilevanza sovra comunale ed intercomunale (localizzazione del nuovo casello autostradale A14, collegamento complanare Pesaro-Fano, collegamento nuovo casello-SP3, collegamento SP3-via Campanella, collegamento casello esistente-Marotta).

Dalla lettura degli elaborati integrativi trasmessi dal Comune, purtroppo non emergono con chiarezza gli impegni della Società Autostrade e/o dell'Anas in merito alla localizzazione ed ai tempi di realizzazione di tali opere.

In tale quadro si evidenzia che il collegamento previsto tra la SP3 e Via Campanella costituisce per la sua posizione un forte elemento di frammentazione del territorio non



attestandosi su un contesto edificato. La sua ubicazione potrebbe essere attestata in adiacenza all'autostrada intercettando ad un certo punto l'asse ferroviario che partiva dal mercato ortofrutticolo o addirittura attestandosi all'edificato di Rosciano permettendo di raggiungere la stessa soluzione con un tratto più breve che per 2/3 della sua estensione può avvenire a carico dei comparti di nuova previsione (ST5\_P15, ST5\_P64, ST5\_P54 e ST5\_P48).

Si invita pertanto l'A.C. a valutare tali soluzioni alternative.

Si ricorda infine che la fascia di rispetto di tutta la viabilità di primo livello individuata nella tavola 9A del P.T.C., in analogia a quanto stabilito dall'art. 4 del D.I. 1404/68, non potrà essere inferiore a 60 metri per le autostrade e a 40 metri per le restanti strade.

Per le strade di nuova previsione aventi valenza sovra comunale la fascia di rispetto non può essere inferiore ai 20 ml. (Strada di Mezzo, Interquartieri, Complanare).

Considerato inoltre che sul nuovo P.R.G. non è stato acquisito il parere delle FF.SS si invita l'A.C. a verificare la corretta trasposizione della fascia di rispetto della ferrovia ed in particolar modo del tratto di collegamento Fano – Urbino, ripristinandola ove mancante.

Relativamente alla viabilità di collegamento tra il quartiere di S. Lazzaro e la zona produttiva (zona ex zuccherificio) che è prevista dal vigente P.R.G. e non confermata dal nuovo piano regolatore, si evidenzia che la stessa risulta di estrema importanza per decongestionare il traffico dal centro di Fano.

Si invita pertanto l'A.C. a verificare l'opportunità di mantenere tale collegamento potenziando almeno via del Ponte.

Nel P.R.G. vigente era previsto il collegamento viario della zona sportiva Trave con via Modigliani ed il parcheggio di progetto antistante il Cimitero; nella nuova previsione, viene negato tale collegamento destinando l'area ad F4 - Zone di Verde privato, inoltre il parcheggio non viene riproposto e trasformato in E3 - Zone agricole di rispetto e la prevista zona F2 - Verde pubblico di quartiere viene quasi totalmente trasformata in B1.2 - Zone residenziali sature con conservazione della superficie coperta dei fabbricati. Tale nuova soluzione, rispetto a quella del P.R.G. vigente, appare non risolvere il problema del traffico veicolare di via della Giustizia che anzi, con la creazione della nuova rotatoria su via della Trave ed il suo collegamento con l'interquartieri, potrebbe subire un incremento come unico collegamento del traffico di Viale 1° Maggio e della Zona mare con Via della Trave. Si prescrive pertanto, sentito anche il Servizio Strade di questa Amm.ne provinciale, che venga mantenuto il



previsto collegamento della Zona sportiva trave con via Modigliani - via Boccioni e che venga opportunamente riesaminata la viabilità dell'intera area; si propone inoltre di inserire nelle tavole del progetto urbanistico un tracciato ciclo-pedonale, peraltro già indicato nella Tav. Progetto strutturale per la mobilità ciclo-pedonale (scala 1:25.000) del P.R.G. adottato, come importante collegamento della zona sportiva con la pista ciclabile esistente di via della Giustizia e con l'area scolastica F6.

Si evidenzia infine che il sottopasso sulla strada interquartieri in loc. S.Biagio posto a circa 150 mt dalla seconda rotatoria a monte della SS 16, è stato erroneamente individuato in prossimità di un fosso. Si invita l'A.C. ad individuare il sottopasso in corrispondenza della strada vicinale posta a circa 100 mt. a monte del fosso.

### **Piste ciclabili**

Nella tavola "Progetto strutturale per la mobilità ciclo-pedonale (scala 1:25.000) del P.R.G. adottato vengono individuati i percorsi ciclo-pedonali di progetto che costituiscono un elemento di sostenibilità del piano in coerenza con gli indirizzi del P.T.C.; molti di tali percorsi non vengono però riportati nelle tavole del progetto urbanistico, rendendo di fatto assai frammentaria la previsione strutturale del sistema ciclo-pedonale. Occorrerà pertanto, verificata la funzionalità e la coerenza del progetto di mobilità ciclo - pedonale, riportare i percorsi anche nelle tavole del progetto urbanistico in scala 1:2000.



### 3.3 Secondo livello di approfondimento

Nel secondo livello di approfondimento, viene sviluppata la verifica puntuale dell'insieme delle scelte che a nostro parere necessitano di prescrizioni, proposte di modifica e/o suggerimenti al fine di ricondurre le stesse in un quadro il più coerente possibile con gli indirizzi del P.P.A.R., P.I.T. e P.T.C..

Per quanto riguarda altre previsioni e scelte di carattere particolare ci si limita ad evidenziare che, in alcuni casi, abbiamo ritenuto di sollevare questioni o dare suggerimenti quando, nello sviluppo dell'istruttoria, abbiamo notato o degli errori, delle incoerenze o contraddizioni.

Le prescrizioni di modifica riportati qui di seguito hanno tenuto conto delle risultanze e delle valutazioni riportate nei paragrafi precedenti in ordine alla conformità con il P.P.A.R. P.I.T. e P.T.C.. Pertanto, anche se non chiaramente esplicitato per ogni singola proposta di stralcio, le motivazioni sulle quali si basano le relative prescrizioni e/o modifiche riferite sia alle aree di trasformazione che ai singoli articoli della normativa, trovano coerenza e stretta connessione con le valutazioni precedentemente citate in ordine alla conformità dei piani sovraordinati.

Rimandando ai paragrafi successivi, per gli aspetti di maggior dettaglio, si vuole qui evidenziare che il piano si caratterizza principalmente, rispetto a quello vigente, per due nuove modalità di attuazione: le schede tecniche dei comparti unitari e le Schede Progetto che si affiancano a quelle più canoniche quali i piani particolareggiati, piani attuativi, piani di recupero ecc...

Va subito affermato che alla lodevole intenzione di attuare il piano attraverso la redazione di schede tecniche che definiscono per ogni area le modalità degli interventi e i principali indirizzi ai quali la progettazione dell'area dovrà sottendere, è mancata la necessaria redazione, in conformità alla L.R. n. 34/92 e s.m., degli elaborati almeno in scala 1:500 per poter garantire la possibilità di un intervento diretto previa stipula di una convenzione tipo.

Si evidenzia che anche le NTA (dall'art. 88 all'art. 93), rimandando nel merito al paragrafo successivo per le precisazioni e prescrizioni di dettaglio, non forniscono un chiaro e preciso quadro normativo di riferimento.

Si evidenzia al riguardo che nelle schede tecniche dei comparti unitari si stabilisce che "...le previsioni avranno attuazione mediante intervento diretto subordinato ad un progetto planivolumetrico...".



La normativa di riferimento, dove viene affrontata la modalità dell'intervento diretto (art. 40 comma 3), non cita il planivolumetrico come strumento di progettazione ma la “..progettazione urbanistica di dettaglio di cui all’art. 15 comma 4 della L.R. 34/92...”.

Lo strumento di “progetto planivolumetrico” non trova quindi riscontro in alcun articolo delle NTA e pertanto non risulta previsto né come modalità attuativa né come elemento progettuale del piano.

Affinché questa volontà possa manifestarsi efficacemente si prescrive che le schede tecniche dei comparti unitari siano corredate da elaborati planovolumetrici redatti in scala almeno 1:500.

In mancanza di tale documentazione ogni comparto individuato sarà soggetto a piano attuativo.

Sulla questione “perequazione”, introdotta normativamente nel P.R.G. con gli articoli 90 e 91 si evidenzia che questa viene definita come “... attribuzione pro quota dei diritti edificatori e dei relativi oneri, compresi anche delle realizzazioni e delle cessioni delle dotazioni pubbliche o di interesse pubblico, a tutte le proprietà immobiliari ricomprese negli ambiti territoriali oggetto di trasformazione unitaria ....”.

Tale definizione non si discosta di fatto dalla modalità di attuazione dei piani particolareggiati. Ben diverso è il concetto di perequazione inteso come strumento capace di attenuare i cosiddetti “privilegi di posizione”.

Con la modalità perequativa si tende infatti ad attenuare il conflitto esistente tra aree che per la loro naturale posizione in continuità con aree già urbanizzate o in presenza di forti infrastrutture viarie presentano un’alta propensione di trasformazione, con quelle aree che viceversa per la loro localizzazione e interferenza con vincoli paesaggistici presentano una bassa possibilità di trasformazione.

Il suggerimento che si intende formulare in questa sede, anche se consapevoli della mancanza di una legislazione regionale di riferimento, è quello che l’amministrazione comunale riconsideri attentamente l’applicazione di tale modalità soprattutto per le aree che sono o interessate da vincoli paesaggistici che ne limitano la trasformazione o che ricadono in aree già sature.

Queste aree, opportunamente relazionate con altre ad alto tasso di trasformabilità, potranno essere riconsiderate attraverso un equilibrato processo di trasformazione urbana, di valorizzazione ambientale e potenziamento di standards territoriali.



### 3.3.1 Rilievi sulle interferenze

Questo paragrafo si è reso necessario in quanto né la documentazione di P.R.G. né la documentazione integrativa richiesta hanno fornito un quadro esaustivo in merito alle interferenze delle nuove scelte urbanistiche sia con gli ambiti di tutela del P.P.A.R. provvisori e definitivi in base alle procedure di adeguamento previste dal P.P.A.R. di cui all'art. 27 bis che così cita: "Gli strumenti urbanistici generali, sia in sede di adeguamento che in sede di formazione ex-novo, delimitano gli ambiti definitivi di tutela garantendo, anche attraverso la verifica correttiva degli ambiti provvisori, la tutela del bene considerato, un equilibrato assetto paesistico-ambientale del contesto di fruizione del bene interessato".

Tali interferenze di P.P.A.R., assieme ad altre interferenze che derivano principalmente dalla sovrapposizione delle scelte urbanistiche con fasce di rispetto inedificabili dovute a infrastrutture puntuali, lineari e areali, costituiscono l'elemento di base assieme alle considerazioni riportate nei precedenti paragrafi su cui si formuleranno le prescrizioni di stralcio e ripermimetrazione riportate nel prossimo paragrafo 3.3.2.

Sono stati presi comunque in considerazione i caratteri paesistico-ambientali dei contesti interessati dalle nuove scelte e tutti gli elementi rilevanti ai fini della perimetrazione definitiva degli ambiti di tutela verificando le condizioni di equilibrio tra insediamento ed ambiente, l'esistenza di stati di compromissione territoriale, il valore intrinseco del bene in rapporto alla categoria considerata.

A seguito della documentazione integrativa richiesta dagli uffici, l'Amministrazione comunale ha prodotto una cartografia con l'integrazione delle 49 nuove previsioni che interferiscono con gli ambiti di tutela del P.P.A.R.

Dopo aver esaminato ognuna delle singole aree, vengono effettuati i seguenti rilievi:

#### **- ST4\_P17 / ST4\_P26 Comparto per Servizi**

I due comparti non si possono considerare aree esenti così come definite ai sensi dell'art. 60 delle N.T.A. del P.P.A.R. Entrambi i comparti ricadono integralmente all'interno dell'ambito di tutela integrale del litorale marino a bassa compromissione. Inoltre si evidenzia come parte del comparto ST4\_P17 ricade parzialmente all'interno del vincolo di tutela integrale del limitrofo corso d'acqua.



L'area è ulteriormente interessata sempre dal vincolo di litorale marino dove vigono le prescrizioni di base permanenti dell'art. 32 del P.P.A.R..

**- ST4\_P22 / ST4\_P23 Comparti di verde attrezzato**

L'intervento proposto risulta essere a ridosso di un'area di versante e ricade interamente all'interno del vincolo di P.P.A.R. afferente ai litorali marini che prevede il rispetto della tutela integrale. Ad ogni modo il tipo di trasformazione proposta non è compatibile con il vincolo.

I due parcheggi contenuti all'interno dei 2 comparti sono stati stralciati dalla valutazione d'incidenza.

**- ST2\_P17 Comparto residenziale di riqualificazione**

L'area ricade integralmente all'interno del vincolo dei litorali marini del P.P.A.R.. Inoltre all'interno dell'area è stata individuata una zona con segnalazione di ritrovamenti archeologici.

L'area ricade inoltre all'interno del litorale a bassa compromissione.

**- ST2\_P11 Comparto residenziale di riqualificazione**

Il comparto si trova all'interno di una zona con segnalazione di ritrovamenti archeologici

Nella relazione integrativa il Comune considera tale zona come esente anche se non risponde ai requisiti di cui all'art. 27 del P.P.A.R..

**- ST2\_P09 Previsione a parcheggio – comparto residenziale**

Risulta essere definita come area esente; ad ogni modo ricade parzialmente nella tutela integrale del corso d'acqua in cui vengono concentrate le aree a verde ed a parcheggio. All'interno dell'ambito provvisorio della tutela ricade anche una parte dell'area destinata a nuova edificazione.

**ST2\_P15**

Il comparto ricade quasi integralmente, all'interno dell'ambito di tutela provvisoria del vincolo del corso d'acqua.

**Opere relative all'ampliamento della terza corsia ed all'interquartieri**

Sono soggette a VIA e comunque lambiscono appena il vincolo di tutela integrale del corso d'acqua e marginalmente il relativo ambito provvisorio.



### **ST4\_P03**

Ricade per metà all'interno del vincolo di tutela integrale del corso d'acqua ed in maniera quasi totale del relativo ambito di tutela provvisorio.

Sul confine di zona è segnalata la presenza di un tratto dell'acquedotto romano.

### **ST5\_P05**

Risulta essere definita come area esente ma verificando le tavole del P.R.G. vigente, non possiede tali caratteristiche.

Ricade integralmente all'interno dell'ambito provvisorio di tutela del corso d'acqua e per circa la metà della sua estensione, all'interno della tutela integrale dove è prevista la quota a verde ed una parte della quota destinata all'edificazione.

### **- ST5\_P04**

Risulta essere definita come area esente ma verificando le tavole del P.R.G. vigente, non possiede tali caratteristiche.

La zona ricade parzialmente all'interno della tutela integrale del corso d'acqua in cui viene concentrata l'area destinata a parcheggi. La parte di zona in cui è prevista l'edificazione ricade quasi integralmente all'interno dell'ambito provvisorio del corso d'acqua.

### **- ST5\_P02**

Risulta essere parzialmente definita come area esente ma verificando le tavole del P.R.G. vigente, non possiede tali caratteristiche.

La zona è interessata solo marginalmente dalla tutela integrale del corso d'acqua. In detta parte è prevista l'edificazione ma nella relazione integrativa delle interferenze si afferma: "...nell'area di tutela del corso d'acqua, entrando in essa per pochi metri, sarà prevista l'inedificabilità". L'intera zona ricade quasi integralmente all'interno dell'ambito di tutela provvisorio del corso d'acqua.

### **- ST5\_P06**

La zona in cui viene concentrata l'edificazione ricade parzialmente sia nell'ambito di tutela integrale del corso d'acqua (fosso di Centinarola) che in quello provvisorio. Nella relazione si evince che il fosso e per lo più è tombato, perdendo così le caratteristiche da tutelare. Si





evidenzia inoltre che in tale area è segnalata la presenza di un tratto dell'acquedotto romano.

**- ST4\_P28**

La parte destinata all'edificazione si attesta al limite del vincolo di tutela integrale del corso d'acqua (torrente Arzilla) ed è quasi integralmente ricompreso all'interno del suo ambito provvisorio. Tutta la restante parte è in tutela integrale.

Sul confine di zona è segnalato un tratto dell'acquedotto romano.

**- ST4\_P08**

La parte destinata all'edificazione è parzialmente interessata dall'ambito di tutela provvisorio del torrente Arzilla. La rimanente area del comparto ricade parzialmente nell'area di tutela integrale ed anche in quella provvisoria del corso d'acqua. Il servizio 4.4 di questa Amministrazione ha prescritto per il suddetto comparto il rispetto di una fascia di inedificabilità ad almeno a 20 metri dal limite del PAI.

Inoltre la zona è parzialmente ricompresa all'interno dell'emergenza idrogeologica data dalla presenza della sorgente di Carignano.

**- ST4\_P24**

La parte destinata all'edificazione è marginalmente interessata dall'ambito di tutela integrale del corso d'acqua. Tutto il resto della zona ricade all'interno dell'ambito di tutela provvisoria del corso d'acqua (torrente Bevano).

Inoltre la zona è parzialmente ricompresa all'interno dell'emergenza idrogeologica data dalla presenza della sorgente di Carignano.

**- ST4\_P13 / ST4\_P09**

I comparti ricadono all'interno del vincolo di crinale (2° classe). Le aree risultano essere tutte esenti.

**- ST4\_P10 / ST4\_P14 / ST4\_P15 7 St4\_P16**

I comparti ricadono all'interno dell'ambito di tutela del vincolo del crinale di 2° classe e parzialmente all'interno del vincolo di versante (aree verdi).



#### **- ST5\_P10**

Il comparto ricade parzialmente nell'ambito di tutela del vincolo di versante su cui viene concentrata la parte destinata a verde. La zona destinata all'edificazione ricade parzialmente nell'ambito di tutela archeologica della strada Consolare Flaminia (fascia di 50 mt).

#### **- ST1\_P11**

E' stata dichiarata area esente a seguito di sentenze del TAR Marche 0038/2005 che riconosceva l'area come urbanizzata. Inoltre c'è un piano attuativo approvato prima della vigenza del P.P.A.R.. Si evidenzia che per essere vigente l'esenzione occorre che la convenzione doveva essere stipulata entro 2 anni decorrenti dalla data di entrata in vigore del P.P.A.R.

#### **- ST1\_P06**

Per l'area in oggetto esiste una scheda progetto ai sensi dell'art.15 comma 4.

L'area è quasi integralmente interessata dal vincolo di litorale marino.

#### **- ST3\_P27**

Ricade integralmente all'interno del vincolo di litorale marino di bassa compromissione del P.P.A.R. avente un livello di tutela di tipo integrale. Risulta essere definita come area esente ma in realtà nel vigente P.R.G. c'è la previsione di un parcheggio. Inoltre è interessata dal vincolo del litorale marino di 300 mt.

#### **- ST3\_P09**

Risulta essere definita come area esente ma in realtà nel vigente P.R.G. c'è la previsione di un'area a verde pubblico di quartiere.

Il comparto costeggia la linea ferroviaria e ricade parzialmente all'interno della sua fascia di rispetto.

L'area è interessata dal vincolo di litorale marino dei 300 mt del P.P.A.R. che vieta al suo interno la realizzazione di nuovi insediamenti di espansione residenziale, ricettivi e produttivi mentre sono ammessi servizi pubblici.



#### **- ST3\_P10**

Il comparto costeggia la linea ferroviaria e ricade parzialmente all'interno della sua fascia di rispetto.

L'area è parzialmente interessata dal vincolo di litorale marino dei 300 mt del P.P.A.R.

#### **Previsione di area scolastica**

L'area è parzialmente interessata dalla tutela integrale del fiume Metauro. La zona rimanente ricade quasi interamente all'interno dell'ambito di tutela provvisoria del Fiume stesso

#### **- ST6\_P45**

Risulta essere definita come area esente; si osserva però che il P.R.G. vigente prevede una zona M7 turistico agricola.

La parte a verde ricade in parte nella fascia di rispetto ferroviario.

#### **- ST6\_P57**

L'area risulta ricadere all'interno di una SIC.

Buona parte dell'area rientra all'interno della tutela integrale (circa 1/3) e provvisoria (circa 1/2) del corso d'acqua del fiume Metauro. In questo punto l'ambito di tutela del fiume Metauro viene ridotto rispetto a quello riportato nel P.R.G. vigente, come si evince dalla relazione integrativa (Punto 1.1 – Confronto della definizione delle tutele del P.P.A.R.).

#### **- ST5\_P75 Comparto produttivo di ampliamento**

E' in parte interessato dalla fascia di rispetto del canale artificiale a servizio della centrale idroelettrica della Liscia.

#### **- ST5\_P36 Comparto di riqualificazione ambientale (area SIC)**

Ci troviamo in presenza di un vincolo di tutela integrale del fiume Metauro per buona parte dell'area.

#### **- ST5\_P38 (area SIC)**

L'area risulta essere esente come da P.R.G. vigente. Ricade completamente in zona di tutela integrale permanente.



#### **- ST5\_P83 Comparto residenziale di espansione**

Nella parte soggetta a tutela integrale, il Comune prevede il verde (marginalmente, in termini irrisonori, quasi impercettibili, la stessa zona è interessata dall'area soggetta ad edificazione) mentre buona parte dell'area è inserita nell'ambito di tutela provvisoria.

#### **- ST5\_P56**

L'area ricade parzialmente nella tutela integrale del corso d'acqua in cui viene previsto il verde.

#### **- ST6\_P04 e ST6\_P05**

Vengono entrambe considerate come aree esenti. Tutti due i comparti sono definiti di ricucitura urbana con l'intento di riqualificare il retro spiaggia organizzando al meglio la viabilità. Viene prevista anche una quota residenziale. Tale previsione contrasta con l'ambito di tutela del P.P.A.R. afferente ai litorali marini. Parte delle aree ricadono all'interno della fascia di rispetto della confinante ferrovia.

#### **- ST6\_P01, ST6\_P02, ST6\_P39, ST6\_P40 e ST6\_P65**

Vengono considerate aree esenti. Sono comparti turistici ricreativi e ricalcano sostanzialmente la previsione M6 "zone turistico agricole" del P.R.G. del '98. In tali comparti ricade il vincolo di tutela del P.P.A.R. afferente ai litorali marini.

In tale fascia non sono permesse attività ricettive ma è permesso la realizzazione di strutture adibite ad attività ricreative.

Parte delle aree ricadono all'interno della fascia di rispetto della confinante ferrovia.

#### **- ST6\_P09 e ST6\_P10**

Il Comparto a carattere turistico-estensivo ricalca la previsione urbanistica del P.R.G. del '98 che prevedeva una zona M2 "turistico-estensiva".

In tale comparto ricade la tutela di P.P.A.R. afferente ai litorali marini (fascia 300 mt) ed è parzialmente interessato dall'ambito di tutela integrale del limitrofo corso d'acqua.

Inoltre parte della zona ricade all'interno della fascia di rispetto della confinante ferrovia.



**- ST6\_P36**

Destinata alla creazione di un villaggio turistico, ricade parzialmente all'interno dell'ambito di tutela integrale del confinante corso d'acqua in cui viene concentrato il verde di standard.

**- ST6\_P11 e ST6\_P58**

Sono Comparti di tipo Turistico alberghiero.

Il vincolo presente è quello del P.P.A.R. dei litorali marini dei 300 mt.

Attualmente è previsto nel P.R.G. vigente la destinazione F4 "verde attrezzato di servizio alla balneazione"

**- ST6\_P72 - ST6\_P41 - ST6\_P69 - ST6\_P70 - ST6\_P71 - ST6\_P42**

Comparti di riqualificazione a carattere turistico ricreativo.

Il vincolo presente è quello del P.P.A.R. dei litorali marini dei 300 mt.

Attuale destinazione "F2 verde pubblico di quartiere"

**- ST5\_P36 Comparto di riqualificazione ambientale**

Il comparto ricade in parte all'interno della tutela integrale del fiume Metauro e di un suo affluente.

**- ST5\_P62 e ST5\_P08**

Il comparto ricade parzialmente all'interno del vincolo di tutela archeologica della strada Consolare Flaminia identificato da una fascia di 50 mt dalla stessa. Nei primi dei 10 mt, in cui sono previste le aree destinate a parcheggio, vige la tutela integrale.

**- ST5\_P15 / ST5\_P64**

Il comparto ricade parzialmente all'interno del vincolo di tutela archeologica della strada Consolare Flaminia identificata dalla fascia di mt 50 della stessa. Nei primi dei 10 mt, in cui sono previste le aree destinate a verde, vige la tutela integrale.

**- ST6\_P46 Comparto D2 Industriale ed artigianale di nuova formazione**

Nei gli ambiti di tutela definitivi, concentrano il verde e buona parte della viabilità all'interno dell'ambito di tutela integrale del limotrofo corso d'acqua.



**- ST5\_P68**

Ricade parzialmente all'interno del vincolo di versante. Inoltre è interessato per buona parte dall'ambito di tutela della Flaminia, nonché si rileva la presenza di una segnalazione di ritrovamenti archeologici.

Infine, anche se fuori dal vincolo di tutela integrale del vicino corso d'acqua, ricade interamente del suo ambito di tutela orientata.



### **3.3.2 Rilievi sulle previsioni di piano**

Vengono di seguito riportati i rilievi puntuali sulle previsioni di piano che vengono formulati tenendo conto di quanto contenuto nelle valutazioni e approfondimenti riportati nei precedenti paragrafi.

#### **Frazione di Rosciano**

##### **ST5\_P68 - COMPARTO RESIDENZIALE DI RICUCITURA LOC. ROSCIANO**

ST=3.853 mq. SUL = 771 mq. UT=0,20

In considerazione delle problematiche relative all'accessibilità all'area in corrispondenza dell'incrocio sulla SP Flaminia nonché la presenza di aree a versante in parte dell'area individuata a viabilità e parcheggio, tenuto conto che lo sviluppo urbanistico di Rosciano si è sviluppato nel tempo nella parte pianeggiante di fondovalle dove viene tra l'altro prevista una consistente zona residenziale che garantisce abbondantemente il fabbisogno abitativo della frazione, si prescrive lo stralcio della previsione urbanistica.

##### **ST5\_P62 COMPARTO COMMERCIALE E PARCHEGGIO DI SCAMBIO VIA FLAMINIA**

ST = 23.519 mq. SUL = 6.115 mq. UT = 0,26 H = 16.50 mt.

Il Comparto di cui alla presente scheda individua un'area commerciale e/o direzionale ed un parcheggio scambiatore lungo la Via Flaminia.

La destinazione D4 prevede la realizzazione di strutture a carattere commerciale e/o direzionale, Attrezzature ricreative e Pubblici esercizi, attività commerciali di vicinato, Attività commerciali - Media struttura inferiore (M1), Attività commerciali - Media struttura superiore (M2), Attività commerciali all'ingrosso, Attività artigianale di servizio.

Tale area avente nel P.R.G. una destinazione agricola è interessata dal passaggio di una infrastruttura che rientra tra le opere complementari relative all'ampliamento dell'A14 come evidenziato nel precedente paragrafo 3.2.8 (Collegamento SP3 Flaminia – Via Campanella).

Tenuto conto dell'importanza di tale collegamento che permette di defluire il traffico dalla Flaminia alla Superstrada attraverso via Campanella e considerato che tale opera infrastrutturale, così come precedentemente evidenziato, potrà subire in fase di progettazione modifiche e ampliamenti, si ritiene inopportuno inserire nuove aree che possono incidere su tale progettazione.



Tenuto conto inoltre del notevole dimensionamento relativo alle zone D4 e dell'incremento generalizzato delle zone commerciali in funzione di quanto previsto anche dalle NTA all'interno delle zone C1, si prescrive lo stralcio dell'area.

### **ST5\_P15 COMPARTO RESIDENZIALE DI ESPANSIONE ROSCIANO A**

ST = 41.591 mq. UT = 0,20 SUL = 8.318 Mq.

Il Comparto di cui alla presente scheda individua un'area residenziale di espansione in località Rosciano.

Si prescrive di concentrare lo standard a verde in continuità con il centro di quartiere e con il plesso scolastico previsti all'interno del Comparto in modo da avere un polo di attrezzature pubbliche fortemente fruibile.

### **COMPARTO ST5\_P10 COMPARTO RESIDENZIALE VIA GUALTERUZZI.**

ST = 12.462 mq. SUL = 1485 mq UT = 0.12

Per tale comparto si prescrive di prevedere un raddoppio della dotazione di parcheggio a servizio di tutto l'edificato contermina a via Gualteruzzi.

### **ST5\_P46 - COMPARTO DI ESPANSIONE RESIDENZIALE LOC. ROSCIANO**

St = 15094 mq. SUL = 3019 mq. UT=0,20 40%PEEP

In considerazione delle problematiche di ordine idraulico derivanti dal corso d'acqua, affluente di sinistra del fosso degli Uscenti, nonché le problematiche dell'ingresso dell'area dalla Flaminia evidenziate nella scheda tecnica, che riporta testualmente "Il corso d'acqua, affluente di sinistra del fosso degli Uscenti, che delimita il confine ovest dell'area presenta problematiche di ordine idraulico, rilevate nella tavola 'Punti critici dei corsi d'acqua minori e criticità da eventi meteorologici – Monitoraggio delle criticità allegata agli elaborati di Piano. Nel dettaglio emergono situazioni di inadeguatezza sia dell'attraversamento sulla S.S. Flaminia che di alcuni altri attraversamenti privati, che congiuntamente alla quota di scorrimento del corso d'acqua, rialzata di alcuni metri rispetto alla vicina zona industriale, determinano una situazione di pericolosità." tenuto conto che la frazione di Rosciano prevede due consistenti aree di espansione ed in particolare la ST5\_P15 e ST5\_P64 che assieme ai comparti di ricucitura urbana previsti garantiscono abbondantemente il fabbisogno abitativo della frazione, si propone lo stralcio della previsione.

### **ST5\_P54 COMPARTO DI TRASFORMAZIONE EX CAPANNONI AMAF**





ST = 6.000 mq. SUL = 1.960 mq. UF=0,33

Tale comparto è adiacente ai comparti residenziali ST5\_P15 e ST5\_P64 che prevedono la realizzazione di un'importante infrastruttura viaria che collegherà la Flaminia con la Frazione di Rosicano diventando di fatto l'ingresso principale alla Frazione. La rotatoria prevista lambisce il comparto ST5\_P54 e la sua posizione può creare la possibilità di prevedere il prolungamento del collegamento alla Flaminia fino ad arrivare a Via Galileo Galilei sulla rotatoria prevista che lambisce il grande mercato alimentare F5\_M. Tale sistema infrastrutturale, per le considerazioni espresse nel precedente paragrafo 3.2.8 potrebbe costituire l'alternativa alla infrastruttura complementare prevista per l'ampliamento dell'A14 (SP3 Flaminia – Via Campanella).

Per quanto sopra esposto il comparto ST5\_P54 dovrà essere assoggettato a piano attuativo che dovrà contribuire in quota parte alla realizzazione della rotatoria che lo lambisce assieme ai comparti ST5\_P15 e ST5\_P64

### **Frazione di Centinarola**

#### **ST5\_P08 COMPARTO DI RICONVERSIONE "EX DELVECCHIO"**

ST = 14.005 mq. SUL = 5602 UT = 0,40

Il Comparto di cui alla presente scheda individua un'area di riconversione adiacente la strada Nazionale Flaminia in località Centinarola. Considerato il carico urbanistico previsto dal comparto che va ad aggravare la situazione esistente in considerazione del consistente flusso di traffico che assorbe la strada d'ingresso di Centinarola dalla Flaminia, si prescrive l'individuazione di un innesto funzionale e correttamente dimensionato a carico del comparto.

#### **ST5\_P05 COMPARTO RESIDENZIALE "VIA SOLFERINO" LOC. CENTINAROLA**

ST = 4.238 mq. SUL = 848 mq. UT = 0,20

Il Comparto di cui alla presente scheda individua un'area di completamento residenziale tra Via Fanella e Via Solferino in Località Centinarola.

L'area non risulta esente dall'ambito di tutela integrale permanente del corso d'acqua che la lambisce e che la rende inedificabile.

#### **ST5\_P02 COMPARTO RESIDENZIALE "CENTINAROLA 1"**

ST = 6.660 mq. SUL = 1.178 mq. UT = 0,18



Il Comparto di cui alla presente scheda individua un' area di ricucitura in località Centinarola.

Una parte dell'area è interessata dalla tutela integrale del corso d'acqua.

Tale comparto presenta delle problematiche di accesso non essendo stata prevista una strada di collegamento con la viabilità che si innesta perpendicolarmente alla strada principale.

La previsione adottata prevedeva un sistema di viabilità più funzionale che si innestava su una strada esistente. Per tali motivazioni si prescrive lo stralcio dell'area.

### **ST5\_P06 COMPARTO RESIDENZIALE DI ESPANSIONE LOC. CENTINAROLA**

ST = 38.647 mq. SUL = 7.729 mq. UT = 0,20

Il Comparto di cui alla presente scheda individua un'area di espansione in località Centinarola.

Una parte dell'area ricade all'interno della tutela integrale di un corso d'acqua e pertanto la stessa dovrà essere esclusa dall'edificazione e destinata a verde. L'edificazione dovrà essere pertanto individuata esclusivamente nella parte pianeggiante limitrofa alla strada di previsione.

### **ST5\_P47 COMPARTO RESIDENZIALE E SCOLASTICO LOC. CENTINAROLA**

ST = 7.997 mq. SUL = 1.599 mq. UT = 0,20

Il Comparto di cui alla presente scheda individua un area a destinazione residenziale e scolastica di primo ciclo, in località Centinarola.

Il servizio 4.4 ha evidenziato delle problematiche di natura geomorfologica per la presenza sulla parte estrema dell'area di un versante.

Tenuto conto del contesto interessato posto alle pendici dell'eremo di Montegiove, considerato che a circa 700 ml di distanza viene prevista un'altra scuola sempre di primo ciclo nella limitrofa frazione di Rosicano (ST5\_P15) si prescrive lo stralcio dell'area.

### **Frazione di Cuccurano**

#### **ST5\_P67 - COMPARTO DI RICUCITURA URBANA LOC. CUCCURANO**

St = 5502 mq. SUL = 1100 mq. . UT=0,20

#### **ST5\_P50 - COMPARTO DI RICUCITURA URBANA LOC. CUCCURANO 1**

St = 4917 mq. SUL = 983 mq. . UT=0,20



Considerato che entrambi i comparti non hanno le caratteristiche di ricucitura urbana in quanto non presentano elementi funzionali all'abitato esistente (miglioramento della viabilità, collegamenti ciclo-pedonali collegati direttamente al contesto urbano esistente ecc.), evidenziate le problematiche geomorfologiche dei comparti riportate nel Parere del Servizio 4.4 e preso atto che il nuovo accesso diretto va ad aggravare la situazione di viabilità sulla Flaminia, tenuto conto che la frazione di Cuccurano prevede consistenti aree di espansione che garantiscono abbondantemente il fabbisogno abitativo della frazione prevedono importanti aree a servizio, si propone lo stralcio di entrambi i comparti.

#### **ST5\_P61 COMPARTO DI RICUCITURA URBANA LOC. CUCCURANO 2**

ST = 4.716 mq SUL = 943 mq. UT = 0,20

#### **ST5\_P78 COMPARTO DI AMPLIAMENTO PRODUTTIVO CUCCURANO**

ST = 25.443 mq. SUL = 11.449 mq. UT = 0,45 F1 3.605

Il vigente P.R.G. individua il comparto ST5\_P61 all'interno in una zona produttiva di circa 22.000 mq. che costituisce l'espansione della adiacente zona produttiva di Cuccurano ormai satura. Tale area è stata ridotta con il P.R.G. adottato creando il nuovo comparto residenziale che prevede un nuovo accesso sulla SP Flaminia in maniera autonoma rispetto il contesto andando a peggiorare la situazione di pericolosità della strada. Con l'adozione definitiva viene inserito il nuovo comparto produttivo ST5\_P78 di oltre 25.000 mq., anche questo autonomo rispetto il contesto urbano con un nuovo accesso sulla flaminia adiacente a quello precedente. Tali scelte si contraddicono in quanto il progetto di piano prevede la riduzione dell'area di espansione produttiva che poteva usufruire delle infrastrutture esistenti senza prevedere un nuovo accesso sulla Flaminia; con l'adottato definitivo viene ampliata la zona produttiva prevedendo un nuovo accesso sulla Flaminia ed interessando un terreno caratterizzato da un importante valore di paesaggio agrario di fondovalle con frutteto e casa colonica presente nel catasto pontificio.

Considerato che la frazione di Cuccurano prevede consistenti aree di espansione che garantiscono abbondantemente il fabbisogno abitativo della frazione e che le scelte effettuate dimostrano la necessità di confermare l'individuazione della zona produttiva senza creare nuovi squilibri alla viabilità, si prescrive lo stralcio di entrambi i comparti mantenendo la previsione produttiva del vigente P.R.G..



### **ST5\_P58 - COMPARTO RESIDENZIALE LOC. CUCCURANO 1**

St = 7692 mq. SUL = 1538 mq. UT = 0.20

Considerato che il comparto non ha le caratteristiche di ricucitura urbana in quanto non presenta elementi funzionali all'abitato esistente (miglioramento della viabilità, aree a standard e collegamenti ciclo-pedonali collegati direttamente al contesto urbano esistente ecc.), preso atto che anche la viabilità di accesso, che attualmente è a servizio di alcune case isolate, non è stata omogeneizzata con la viabilità del comparto ST5\_P31 in modo da creare un unico punto di accesso sulla Flaminia e tenuto conto che la frazione di Cuccurano e Carrara prevede due consistenti aree di espansione ed in particolare la ST5\_P31 e la ST5\_P35 che garantiscono abbondantemente il fabbisogno abitativo della frazione prevedono importanti aree a servizio delle frazioni, si propone lo stralcio della previsione.

#### **Frazione di Carrara**

### **ST5\_P31 - COMPARTO RESIDENZIALE E SCOLASTICO LOC. CUCCURANO E CARRARA**

St = 72163 mq. SUL = 14.433 mq. UT = 0.20 40%PEEP

Per tale comparto, considerate le sue dimensioni, si prescrive la realizzazione di un innesto funzionale sulla Flaminia, da concordare con il Servizio Strade dell'Amm.ne Provinciale, a carico dei lottizzanti; si invita inoltre L'Amm.ne Comunale a verificare la possibilità di spostare la strada interna di lottizzazione sul retro dell'edificato esistente presente sulla Flaminia in modo da poter prevedere l'eliminazione degli accessi diretti sulla strada di tali fabbricati.

### **ST5\_P12 - COMPARTO DI COMPLETAMENTO LOC.CARRARA ALTA**

St = 1798 mq. SUL = 719 mq. UT = 0.40

Considerato che il comparto non ha le caratteristiche di ricucitura urbana in quanto non presenta elementi funzionali all'abitato esistente e va ad aggravare la situazione di viabilità sulla Flaminia, tenuto conto che la frazione di Carrara prevede consistenti aree di espansione che garantiscono abbondantemente il fabbisogno abitativo della frazione prevedendo importanti aree a servizio, si propone lo stralcio del comparto.



### **ST5\_P35 COMPARTO RESIDENZIALE LOC. CARRARA**

St = 28.236 mq. SUL = 5.647mq. UT = 0,20 Peep 40 %

### **ST5\_P82 COMPARTO RESIDENZIALE LOC. CARRARA 2**

ST = 2.078 mq. SUL = 416mq. UT = 0,20 Peep 40 %

Considerato che entrambi i comparti della superficie territoriale complessiva pari a mq. 30.414 ricadono nel vigente P.R.G. in zona agricola e verificato che non vi sono elementi oggettivi per suddividere l'area in due comparti distinti in quanto il comparto ST5\_P82 non ha le caratteristiche di ricucitura urbana si prescrive di accorpare i due comparti in un'unica scheda tecnica come previsto nel P.R.G. adottato. Dovrà essere mantenuta in edificabile la fascia di rispetto della linea ferroviaria.

### **ST5\_P56 COMPARTO RESIDENZIALE LOC. CANNELLE**

St = 26.872 mq. SUL = 5.444mq. UT = 0,20 Peep 40 %

Il Comparto è limitrofo al Comune di Cartoceto e prevede la realizzazione di opere infrastrutturali da concertare con i due Comuni e con l'amm.ne Provinciale. La perimetrazione del comparto assume una conformazione particolare concentrando gran parte dell'edificazione lungo la viabilità di progetto e la relativa fascia di rispetto che per l'importanza sovracomunale della stessa assume un ruolo determinante.

Considerato lo sviluppo residenziale del contesto interessato (Lucrezia di Cartoceto e Carrara), si prescrive lo stralcio della previsione invitando l'A.C. ad approfondire in futuro il sistema infrastrutturale e il disegno urbano in considerazione della strategicità dell'area.

### **ST5\_P80 COMPARTO DESTINATO A SOSTA PRIVATA A SERVIZIO DI ATTIVITA' PRODUTTIVA F**

ST = 10.114 mq.

Il comparto di cui alla presente scheda individua un'area in località Falcinetto destinata alla sosta di automezzi al servizio di attività produttiva. In tale area non sono consentiti volumi ma esclusivamente la sosta ed il parcheggio privato. Si prescrive una corretta mitigazione dell'area con essenze arboree ed arbustive autoctone con diametro di 10 cm. ed impalcate ad un'altezza di almeno 1.50 mt dal suolo, da realizzare prima del rilascio della agibilità dell'intervento.

I capanni esistenti, se non legittimati, dovranno essere eliminati.



### **Frazione di Falcineto**

#### **ST5\_P39 COMPARTO RESIDENZIALE FALCINETO 1**

ST = 12.843 mq. SUL = 2.639 mq. UT = 0,21 Peep 40 %

#### **ST5\_P45 COMPARTO RESIDENZIALE "FALCINETO 2"**

ST = 10.155 mq. SUL = 2.031 mq. UT = 0,20 Peep 40 %

Per entrambi i comparti si prescrive la realizzazione di un accesso unitario attraverso una rotatoria su via Falcineto evitando due ingressi separati che andrebbero ad aggravare la situazione il sistema infrastrutturale esistente.

Si ritiene inoltre che le dimensioni del centro civico e sociale previsto all'interno del ST5\_P39 pari a 70 mq. siano insufficienti e pertanto si ritiene che entrambi i comparti debbano contribuire proporzionalmente alla realizzazione di una attrezzatura sociale pari almeno a 150 mq., dimensione minima per renderla fruibile ai cittadini del contesto urbano di Falcineto.

Si prescrive inoltre di salvaguardare le querce esistenti evidenziando infine che la previsione adottata aveva una configurazione urbanistica più compiuta e funzionale.

### **Frazione di Bellocchi**

#### **ST5\_P42 COMPARTO RESIDENZIALE DI ESPANSIONE LOC. BELLOCCHI**

ST = 46.710 mq. SUL 0 9342 UT = 0,20 PEEP = 40%

#### **ST5\_P44 COMPARTO RESIDENZIALE DI ESPANSIONE BELLOCCHI**

ST = 38.088 mq. SUL = 7618 mq. UT = 0,20 PEEP = 40%

#### **ST5\_P83 COMPARTO RESIDENZIALE DI ESPANSIONE LOC. BELLOCCHI 2**

ST = 88.770 mq. SUL = 17534 mq. UT = 0,20 PEEP = 40%

I tre comparti individuano una consistente espansione residenziale in località Bellocchi della superficie complessiva di 173.568 mq. che il vigente P.R.G. individua a zona agricola.

Le previsioni avranno attuazione attraverso Piani urbanistici attuativi che prevedono la realizzazione di una viabilità che consente di bypassare la frazione di Bellocchi che assume un ruolo fondamentale per garantire la sostenibilità delle nuove previsioni. Si prescrive pertanto di mantenere un'adeguata fascia di rispetto della nuova viabilità che sarà completamente a carico dei lottizzanti anche per il potenziamento della parte fuori dei comparti.



Si invita l'A.C. a valutare l'opportunità di collegare la strada interna al comparto ST5\_P83 con la rotatoria posta in adiacenza al polo scolastico di Bellocchi al fine di renderla funzionale a tutto il contesto.

Si prescrive inoltre, tenuto conto di quanto prescritto dal Servizio 4.4 di mantenere una fascia inedificabile di 50 mt. per lato dal Fosso degli Uscenti destinata esclusivamente a verde pubblico; tale fascia costituisce un limite minimo rispetto alle risultanze dello studio relativo all'inedificabilità.

Al fine di evitare fenomeni di sovraffollamento che potrebbero rendere tra l'altro inadeguati gli spazi destinati a parcheggio pubblico e per adeguare le abitazioni alle esigenze del nucleo familiare secondo quanto previsto dall'art. 2 della L.R. n. 36 del 16.12.2005, dovranno essere realizzati alloggi avente una Superficie utile calpestabile inferiore ai 54 mq. per un massimo del 20% di quelli previsti nell'intero comparto.

Dovranno inoltre essere realizzate cisterne per la raccolta di acqua piovana per surrogare da usi impropri le scarse risorse idropotabili disponibili.

Tale operazione, oltre a diminuire i rischi di allagamento crea dei serbatoi d'acqua utilizzabili per l'irrigazione delle aree verdi.

Per tutti i comparti in oggetto, si ritiene debba essere predisposto uno specifico piano del verde, nell'ambito del quale andranno individuate tutte le sistemazioni e le piantumazioni con essenze arboree ed arbustive autoctone con diametro di 10 cm. ed impalcate ad un'altezza di almeno 1.50 mt dal suolo, da realizzare prima del rilascio della agibilità degli immobili.

La sistemazione del verde sarà computata come opera di urbanizzazione e come tale oggetto di precisi riferimenti convenzionali riguardanti tempi e modi di esecuzione nonché idonee garanzie anche fideiussorie riguardanti l'attecchimento delle essenze vegetali.

Dovrà inoltre essere integrato il sistema infrastrutturale con un adeguato sistema di percorsi ciclo-pedonali integrati con le zone a standard e i percorsi esistenti.

Si evidenzia infine che tutti i comparti edificatori interessati, per le loro dimensioni e per le esternalità che coinvolgono in rapporto al contesto interessato, saranno assoggettate prima dell'attuazione, alla normativa di Valutazione Ambientale Strategica dove verranno attentamente valutati tutti gli aspetti ambientali con la finalità di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto di elaborazione, dell'adozione e approvazione dei singoli piani attuativi, assicurando che siano coerenti e contribuiscono alle condizioni per uno sviluppo sostenibile.



### **ST5\_P30 COMPARTO RESIDENZIALE LOC. BELLOCCHI**

ST = 76.844 mq. SUL = 15.369 mq. UT = 0,20 PEEP = 40%

Tale comparto prevede la realizzazione di un nuovo tratto di viabilità che risulta fondamentale per decongestionare la situazione di traffico nella frazione di Bellocchi che ad oggi è al limite della sostenibilità. La realizzazione di tale infrastruttura risulta condizione fondamentale per la sostenibilità dell'area e pertanto dovrà essere completamente a carico dei lottizzanti ed integrata con un adeguato sistema di percorsi ciclo-pedonali.

### **ST5\_P43 COMPARTO DI RICUCITURA URBANA I STRADA LOC. BELLOCCHI 1**

ST = 11.439 mq. SUL = 2.288 mq. UT = 0,20

### **ST5\_P57 COMPARTO DI RICUCITURA URBANA I STRADA LOC. BELLOCCHI 2**

ST = 9.497 mq. SUL = 1.899 mq. UT = 0,20

Tenuto conto che ai due comparti viene prevista la realizzazione di una importante infrastruttura prevista anche dal vigente P.R.G. che ne giustifica la compatibilità urbanistica con il contesto interessato, si prescrive di sottoporre entrambi i comparti ad un piano attuativo unitario.

La realizzazione di tale infrastruttura dovrà essere completamente a carico dei lottizzanti ed integrata con un adeguato sistema di percorsi ciclo-pedonali.

### **ST5\_P53 COMPARTO DI COMPLETAMENTO IV STRADA LOC. BELLOCCHI**

ST = 877 mq. SUL = 351 UT = 0,40

Per tale comparto di ricucitura urbana si prescrive di ridurre l'indice UT a 0.2 per uniformarlo al limitrofo comparto ST5\_P23 in quanto non si ravvisano le motivazioni per giustificare un raddoppio dell'indice proposto.

### **ST5\_P22 COMPARTO RESIDENZIALE DI ESPANSIONE BELLOCCHI**

ST = 12.188 SUL = 4.265 mq. UT = 0,35 PEEP = 40%

### **ST5\_P41 COMPARTO RESIDENZIALE DI RICUCITURA URBANA "III STRADA"**

ST = 1.881 mq. SUL = 376 mq. UT = 0,20

Tali nuovi comparti vanno a sostituire rispettivamente due previsioni di aree a standard e precisamente un'area a verde F2 e un area a parcheggio. Tenuto conto delle consistenti





previsioni residenziali previste nella frazione di Bellocchi e di quelle in fase di attuazione, nonché l'attuale carenza di aree a standard, si prescrive lo stralcio di entrambi i comparti mantenendo le previsioni del vigente P.R.G.. Si invita l'A.C. a valutare la possibilità di prevedere forme di compensazione finalizzate alla realizzazione della zona F2 e del parcheggio che per la loro ubicazione rappresentano aree a standard strategiche per tutto il contesto interessato attraverso una adeguata perequazione con i comparti di nuova previsione di Bellocchi.

### **COMPARTO RESIDENZIALE DI RICUCITURA URBANA LOC. "BELLOCCHI"**

ST = 1.509 mq. SUL = 400 UT = 0,27

Tale nuovo comparto va a sostituire una previsione vigente a parcheggio che per la sua vicinanza al campo sportivo riveste un ruolo importante nel contesto urbano. Tenuto conto delle consistenti previsioni residenziali previste nella frazione di Bellocchi nonché l'attuale carenza di aree a standard, si prescrive lo stralcio del comparto mantenendo le previsioni del vigente P.R.G..

Si invita l'A.C. a valutare la possibilità di prevedere forme di compensazione finalizzate alla realizzazione del parcheggio attraverso una adeguata perequazione con i comparti di nuova previsione di Bellocchi.

Per la destinazione specifica F5\_IC-VF in località Chiaruccia si invita l'A.C. a definire degli indici idonei a soddisfare le esigenze funzionali relative al futuro insediamento della Caserma dei Vigili del Fuoco.

### **ST5\_P69 COMPARTO AREA PER AUTODEMOLIZIONE**

ST = 11517 mq. SUL 4607 mq. UT = 0,40

Il Comparto di cui alla presente scheda individua un'area su cui è presente un'attività di autodemolizione in località Chiaruccia.

Considerato il contesto interessato da tale attività su cui insistono in parte la fascia di rispetto autostradale e il vincolo paesaggistico del fosso degli Uscenti, si prescrive lo stralcio della previsione urbanistica che prevede tra l'altro una SUL consistente pari a 4607mq. riportando l'area allo stato di fatto purché legittimato.

### **ST5\_P55 COMPARTO PRODUTTIVO BELLOCCHI VIA PAPIRIA**

ST = 88.130 mq. SUL = 30.846 mq. UT = 0,35



Preso atto che le scelte di piano mantengono la previsione dell'ampia area produttiva ST5\_P37 di quasi 58 ettari a Bellocchi, prevedono oltre 7,5 ettari di nuova previsione produttiva in loc. Chiaruccia e altri comparti produttivi di dimensioni più limitate a servizio delle diverse frazioni oltre al mantenimento della zona produttiva dell'ex Zuccherificio, si ritiene che la scelta inserita con l'adozione definitiva sia sovradimensionata. La stessa area in parte ricade nella fascia di rispetto inedificabile del depuratore e va a sostituire un'ampia zona F2 prevista nel vigente P.R.G..

Per tali considerazioni si prescrive lo stralcio della previsione e di riportarla alla destinazione agricola prevista dal P.R.G. adottato.

### **ST5\_P75 COMPARTO DI AMPLIAMENTO PRODUTTIVO BELLOCCHI**

ST = 59.173 mq. SUL = 26.803 mq. UT = 0,45

Il Comparto è interessato in parte dalla fascia di rispetto della superstrada e in parte dalla fascia di rispetto di P.P.A.R. del corso d'acqua. Tali ambiti dovranno essere destinati esclusivamente a verde.

### **RIQUALIFICAZIONE FRANTOI E MARMIFERA DICOMAR**

#### **ST6\_P57 COMPARTO DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE LOC. TOMBACCIA**

ST = 114.394 mq.

#### **ST5\_P40 COMPARTO RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE "FRANTOIO CPM" LOC. FALCINETO**

ST = 178.216 mq.

#### **ST5\_P38 COMPARTO RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE "EX DICOMAR"**

ST = 11.537 mq.

#### **ST5\_P36 COMPARTO RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE "FRANTOIO LIM"**

ST = 123.100 mq.

Questi quattro comparti sono caratterizzati dalla presenza di aree degradate dall'attività di frantoio e lavorazione pietra in un contesto paesaggistico interessato dal fiume Metauro e dal relativo Habitat.

Il P.R.G. prevede per i frantoi una duplice possibilità d'intervento: la prima prevede la possibilità in caso di dismissione dell'attività esistente, di convertire i volumi esistenti



attraverso un planivolumetrico e destinarli a ristoranti e attività ricreative, la seconda da la possibilità di realizzare nuove volumetrie a servizio dell'attività di frantoio esistente. Tale duplice possibilità d'intervento risulta poco chiara e in contrasto con la normativa urbanistica vigente

Considerato che tali aree ricadono in un contesto sensibile sia dal punto di vista paesaggistico sia dal punto di vista della salvaguardia dell'habitat naturale definito dal SIC individuato dalla Rete Natura 2000, si prescrive lo stralcio di tali comparti. La loro riqualificazione potrà essere attuata attraverso progetti di recupero paesaggistico-ecologico o Piani di Gestione ai sensi del DPR 357/97 e L.R. 6/2007, che dovranno necessariamente coinvolgere tutti gli Enti preposti alla salvaguardia ambientale e del territorio.

### **ST5\_P73 COMPARTO RESIDENZIALE DI RICUCITURA URBANA "VIA SONCINO"**

ST = 3.951 mq. SUL = 400 mq. UT = 0,10

Il vigente P.R.G. prevede una zona F1 a verde pubblico urbano su cui insiste un parcheggio esistente. Considerate le dimensioni dell'area nonché la sua destinazione a verde a servizio del contesto urbano, si prescrive lo stralcio dell'area in quanto non riveste valenza di ricucitura urbana va a diminuire uno standard territoriale di Piano.

### **ST2\_P19 COMPARTO RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO VIA FOSSA S.ORSO**

ST = 814 mq SUL = 326 mq. UT = 0,40

Per tale comparto di completamento inserito con l'adozione definitiva, si prescrive di ridurre l'indice UT a 0.2 per uniformarlo agli indici dei comparti residenziali di ricucitura urbana in quanto non si ravvisano le motivazioni per giustificare un raddoppio dell'indice proposto.

### **ST2\_P02 COMPARTO RESIDENZIALE DI RICUCITURA URBANA VIA GOZZANO**

ST = 2.582 mq. SUL = 516 mq. UT = 0,20

Tale nuovo comparto va a sostituire una parte di un area a verde pubblico di quartiere F2. Tenuto conto delle consistenti previsioni residenziali previste nella frazione di S. Orso nonché la destinazione a verde per attrezzature sportive prevista per la zona adiacente che si ritiene



non sufficiente in considerazione dell'incremento urbanistico della zona, si prescrive lo stralcio del comparto e l'inserimento dell'area nella nuova destinazione F2.

### **ST5\_P77 COMPARTO RESIDENZIALE DI RICUCITURA "VIA BELLANDRA " 2**

ST = 1.981 mq. Sul = 396 mq. UT = 0,20

Tale nuovo comparto va a sostituire una parte di un area a verde pubblico di quartiere F2. Tenuto conto delle consistenti previsioni residenziali previste nella frazione di S. Orso nonché la destinazione a verde per attrezzature sportive prevista per la zona adiacente, si prescrive lo stralcio del comparto e l'inserimento dell'area nella nuova destinazione F2.

### **ST3\_P08 COMPARTO RESIDENZIALE VIA TAZZOLI**

ST = 11.937 mq. SUL = 2.387 mq. UT = 0,20

### **ST3\_P28 COMPARTO RESIDENZIALE VIA TAZZOLI 2**

ST = 12.651 mq. SUL = 2.530 mq. UT = 0,20

Tali nuovi comparti vanno a sostituire zone a standard territoriale F2 - Zone a verde pubblico di quartiere, F3 - Zone a verde pubblico attrezzato per lo sport e F5 - Zone per attrezzature di scala urbana e territoriale che assumono una valenza urbana fondamentale nel contesto interessato.

Le nuove previsioni urbanistiche proposte, di cui una inserita in adozione definitiva, vanno a congestionare ulteriormente l'ambito interessato diminuendo le aree a standard previste dal vigente P.R.G.. Inoltre le stesse ricadono all'interno della fascia di rispetto dell'elettrodotto. Si ritiene pertanto opportuno stralciare i due comparti mantenendo la destinazione vigente.

### **ST5\_P27 COMPARTO DI SERVIZI A DEST. MISTA "EX AUTOPORTO"**

ST = 229.899 mq. SUL = 34485 mq. UT = 0.15

Il Comparto di cui alla presente scheda individua un'area di servizi a destinazione mista prossima al casello autostradale.

Le previsioni avranno attuazione attraverso un Piano urbanistico attuativo, esteso all'intera area del Comparto unitario così come perimetrato nelle tavole di Piano e conforme a tutte le prescrizioni delle singole zone omogenee che lo compongono.

Le ulteriori prescrizioni sono:



- l'ubicazione dell'area verde F1 prevista fra la strada di progetto e l'abitato di Sant'Orso è prescrittiva.

- all'interno della destinazione d'uso D4, 200 mq di SUL dovranno essere realizzati e ceduti gratuitamente all'Amministrazione Comunale ed adibiti ad uffici per l'Agenzia delle Dogane.

In considerazione della strategicità di tale area, il piano attuativo dovrà necessariamente tenere in considerazione il sistema infrastrutturale complessivo che dovrà garantire la funzionalità dell'area e quelle ad essa correlate.

### **ST3\_P17 COMPARTO RESIDENZIALE DI RICUCITURA URBANA VIA VENETO**

ST = 5.193 mq. SUL = 1.039 mq. UT = 0,20

Il Comparto di cui alla presente scheda individua una zona residenziale di ricucitura limitrofa all'ospedale Santa Croce in sostituzione di un area F5-H del vigente P.R.G.. Tale area riveste un ruolo strategico per la sua adiacenza all'ospedale e la sua nuova previsione residenziale risulta essere immotivata in considerazione delle consistenti previsioni previste in tutto il territorio comunale. Pertanto si prescrive il mantenimento dell'area a zona F5 - per attrezzature di interesse collettivo con destinazione specifica ad ospedale (H) che consenta l'ampliamento funzionale della struttura ospedaliera esistente che si renderà necessaria in rapporto all'incremento della popolazione.

### **ST3\_P12 COMPARTO DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE FORO BOARIO**

ST = 2.274 mq. SUL = 665 mq. UT = 0,29 mq.

Si ritiene la scelta di ridurre la superficie destinata dal vigente P.R.G. parcheggio immotivata anche in considerazione dell'importanza di tale area a standard territoriale nel cuore della città vicino a diverse strutture di interesse pubblico. Si prescrive pertanto lo stralcio del comparto mantenendo la destinazione a parcheggio.

### **ST3\_P07 COMPARTO RESIDENZIALE DI ESPANSIONE "TREPONTI"**

ST = 54.300 mq. SUL = 10.860 mq. UT = 0,20

Il Comparto di cui alla presente scheda individua un area di espansione in località Treponti.

Le dimensioni del comparto risultano essere notevoli in rapporto al contesto interessato dalla frazione di "Tre Ponti" che ha avuto in questi anni uno sviluppo contenuto mantenendo la sua identità urbana.



Si ritiene opportuno pertanto prescrivere il ridimensionamento del comparto mantenendo esclusivamente la parte che si sviluppa lungo la strada esistente.

### **Frazione di Marotta**

#### **ST6\_P34 COMPARTO RESIDENZIALE "MAROTTA C"**

ST = 58807 mq. UT = 0,20 SUL = 11.761 mq. PEEP 40%

#### **ST6\_P32 COMPARTO RESIDENZIALE "MAROTTA A"**

ST = 41.056 mq. UT = 0,20 C1 SUL = 23.461 mq.

#### **ST6\_P61 COMPARTO COMMERCIALE DIREZIONALE MAROTTA**

ST = 9.589 mq. UT = 0,25 SUL = 2.397

Tali comparti si vanno ad inserire in un contesto urbano caratterizzato per gran parte nel P.R.G. vigente da una zona F3 di verde pubblico attrezzato per lo sport in cui sono presenti un campo da calcio con spogliatoi e un campo adibito ad altre discipline sportive. La scelta urbanistica prevista nel vigente P.R.G. costituisce un ruolo fondamentale nel sistema dei servizi della Frazione di Marotta che si aggiunge al centro parrocchiale esistente, alla scuola e al centro per anziani di recente realizzazione determinando una forte centralità urbana. Tale centralità deve pertanto costituire il fulcro a cui i nuovi interventi edilizi della frazione non possono prescindere. Si prescrive pertanto di rapportare le previsioni previste dai tre comparti con la zona F3 vigente creando una perequazione urbanistica che con l'attuazione preveda la realizzazione delle strutture sportive e di servizio integrando quelle esistenti.

#### **ST6\_P30 COMPARTO RESIDENZIALE "RISTORANTE FONTANELLA" LOC. MAROTTA**

ST = 2612 mq. UT = 0,20 SUL = 522 mq.

Tale nuovo comparto va a sostituire una previsione vigente a verde. Tenuto conto delle consistenti previsioni residenziali previste nella frazione di Marotta nonché l'attuale carenza di aree a standard, si prescrive lo stralcio del comparto mantenendo le previsioni del vigente P.R.G..

### **ZONE D3.1 ZONE A CARATTERE COMMERCIALE E/O DIREZIONALE A BASSA DENSITÀ**

Tali zone sono inserite in località Marotta tra la statale e la ferrovia e sono interessate dai vincoli di inedificabilità di tali strutture.



Per tali motivazioni, considerato che tali aree per la loro particolare conformazione geometrica risultano di fatto inedificabili, si prescrive lo stralcio.

### **LE PREVISIONI LUNGO LA FASCIA LITORANEA.**

Il P.I.T. (CPLIT1) afferma con forza la necessità di proteggere le aree ancora libere a ridosso della fascia litoranea. Richiede inoltre di favorire i processi di riqualificazione ambientale previsti dal P.P.A.R.. Una volta identificati i fattori che determinano il degrado ambientale si dovrebbe avviare laddove possibile una strategia di dismissione e di loro rilocalizzazione in contesti meno sensibili di quello costiero. Per essere realistica questa strategia dovrebbe ricorrere anche a misure compensative, che incidono sulla convenienza e sulla fattibilità delle operazioni.

Al punto 2.5.6 il P.I.T. individua la fascia litoranea come Territorio a forte frequentazione. Per il turismo costiero il P.I.T. propone una decisa iniziativa di riqualificazione che apra verso segmenti di domanda più evoluta economicamente e culturalmente e meno distruttiva nei confronti dell'ambiente.

Il P.I.T. in conformità con gli indirizzi del PRS, propone di considerare prioritaria la strategia di riqualificazione integrata della costa, mettendo in valore la diversità degli ambienti locali che la caratterizzano e privilegiando dunque lo sviluppo ecosostenibile.

In particolare propone di incentivare il decentramento dei detrattori ambientali e delle altre attività incongrue con l'obiettivo della riqualificazione turistica e insediativa della costa che preveda la delocalizzazione verso la prima fascia collinare di campeggi, di altre strutture di ricettività e di impianti a servizio del turismo balneare. Propone inoltre la rigenerazione ambientale della fascia litoranea mirando a migliorare lo stato delle spiagge, a ripristinare dove possibile il paesaggio originario e comunque a estendere per quanto possibile la rinaturalizzazione dell'esistente incentivando lo sviluppo di strutture ad elevata qualità e di veri e propri poli di eccellenza per il tempo libero e per i servizi al turismo.

Il nuovo P.R.G. individua solo tre ambiti localizzati al di sopra del fiume Metauro prevedendo all'interno di tali ambiti delle nuove previsioni urbanistiche che contrastano con il P.T.C. ed il P.P.A.R..

**Relativamente a tali previsioni inserite dal presente piano ricadenti all'interno degli ambiti di tutela costieri individuati dal P.P.A.R. e confermati dal P.T.C. nella Matrice**



**Ambientale con il vincolo di Tutela Integrale di cui all'art. 32 del P.P.A.R. si prescrive lo stralcio.**

Il P.T.C. riconferma inoltre tutti e cinque ambiti di tutela costiera individuati dal P.P.A.R. per cui valgono gli indirizzi della scheda 5A.

Relativamente alle previsioni al di sotto del fiume Metauro che interferiscono con i due ambiti di tutela costiera individuati dal P.P.A.R. e confermati dal P.T.C. nella Matrice Ambientale valgono le seguenti prescrizioni:

### **Frazione di Metaurilia**

#### **ST6\_P01 COMPARTO VILLAGGIO TURISTICO METAURILIA 1**

ST = 11.926 mq. SUL = 2.385 Mq. UT = 0,20

#### **ST6\_P45 COMP. DI RIQUALIFIC. A CARATTERE TURISTICO RICREATIVO "METAURILIA 1"**

ST = 78.323 mq. UT = 0,05 SUL = 4.156 mq.

I Comparto di cui alla presenti schede individuano aree di riqualificazione urbanistica destinata ad uso turistico ricreativo in località Metaurilia.

Le previsioni avranno attuazione attraverso un Piano urbanistico attuativo, esteso all'intera area del Comparto unitario così come perimetrato nelle tavole di Piano e conforme a tutte le prescrizioni delle singole zone omogenee che lo compongono.

L'attuazione prevederà la realizzazione del sottopasso ferroviario e la realizzazione di un campo da calcetto a servizio della frazione. E' consentita anche la destinazione d'uso U2.2 CAMPEGGI.

Tale area è interessata nel vigente P.R.G. in parte in zona F6 destinata all'istruzione e in parte a zona M6 turistico agricola, verde F2 e parcheggi e non presenta le caratteristiche di esenzione previste dall'art. 60 del P.P.A.R.. Tale area è caratterizzata da una zona inedificata e si trova ubicata tra la Statale Adriatica e la Ferrovia. Il P.R.G. adottato individua l'area come area urbanizzata esente dal P.P.A.R. e tale individuazione contrasta con quanto stabilito dall'art. 27 del P.P.A.R..

Tale aree ricadono all'interno dell'ambito costiero individuato dal P.P.A.R. e riconfermato dal P.T.C. nella tavola 5A - Progetto Matrice Ambientale.

Per tali motivazioni si prescrive lo stralcio delle nuove previsioni rimandando per tale ambito alla normativa prevista dall'art. 32 del P.P.A.R..





### **ST6\_P02 COMPARTO VILLAGGIO TURISTICO METAURILIA 2**

ST = 12.716 mq. UT = 0,20 SUL = 2.543 mq.

### **ST6\_P39 COMP.DI RIQUALIFIC. A CARATTERE TURISTICO RICREATIVO "METAURILIA 2"**

ST = 36.933 UT = 0,05 SUL = 1964 mq.

### **ST6\_P73 COMP.DI RIQUALIFIC. A CARATTERE TURISTICO RICREATIVO "METAURILIA 5"**

ST = 6.428 mq. UT = 0,05 SUL = 336 mq.

I tre comparti prevedono la realizzazione di strutture turistico ricettive e turistico ricreative con a carico la realizzazione di un sottopasso ferroviario.

Tali aree sono ubicate tra la Statale Adriatica e la Ferrovia. Il P.R.G. adottato definitivamente individua l'area come area urbanizzata esente dal P.P.A.R. e tale individuazione contrasta con quanto stabilito dall'art. 27 del P.P.A.R..

Tale aree ricadono all'interno dell'ambito costiero individuato dal P.P.A.R. e riconfermato dal P.T.C. nella tavola 5A - Progetto Matrice Ambientale.

Per tali motivazioni si prescrive lo stralcio delle nuove previsioni rimandando per tale ambito alla normativa prevista dall'art. 32 del P.P.A.R..

### **ST6\_P04 COMPARTO DI RICUCITURA URBANA LOCALITA' METAURILIA 1**

ST = 22.172 mq. UT = 0,16 SUL = 3.326 mq.

### **ST6\_P05 COMPARTO DI RICUCITURA URBANA LOCALITA' METAURILIA 2**

ST = 21.473 mq. UT = 0,16 SUL = 3.501

I comparti di cui alla presenti schede individuano due aree residenziali di ricucitura urbana in località Metaurilia.

Il vigente P.R.G. individua gran parte dell'area interessata dal comparto ST6\_P04 come zona F3 a verde pubblico attrezzato per lo sport non ancora attuato, parcheggio e verde pubblico di quartiere.

L'area interessata dalla previsione ST6\_P05 ricade nel P.R.G. vigente in parte in una zona destinata a verde pubblico attrezzato per lo sport, parcheggio, zona per attrezzature collettive e in parte a zona di ristrutturazione urbanistica per una superficie di 4500 mq.

Tali aree sono ubicate tra la Statale Adriatica e la Ferrovia in un contesto caratterizzato da una carenza di aree a standard.



Il P.R.G. adottato definitivamente individua l'area come area urbanizzata esente dal P.P.A.R. e tale individuazione contrasta con quanto stabilito dall'art. 27 del P.P.A.R..

Tale aree ricadono all'interno dell'ambito costiero individuato dal P.P.A.R. e riconfermato dal P.T.C. nella tavola 5A - Progetto Matrice Ambientale.

Per tali motivazioni si prescrive lo stralcio delle nuove previsioni rimandando per tale ambito alla normativa prevista dall'art. 32 del P.P.A.R..

### **ST6\_P40 COMP.DI RIQUALIFIC. A CARATTERE TURISTICO RICREATIVO "METAURILIA 3"**

ST = 36.933 mq. SUL = 1.964 MQ UT = 0,05

### **ST6\_P65 COMP.DI RIQUALIFIC. A CARATTERE TURISTICO RICREATIVO "METAURILIA 4"**

ST = 17.249 mq. SUL = 912 mq. UT=0.05

I due comparti prevedono la realizzazione di strutture turistico ricettive e turistico ricreative con a carico la realizzazione di un sottopasso ferroviario.

Tali aree sono ubicate tra la Statale Adriatica e la Ferrovia. Il P.R.G. adottato definitivamente individua l'area come area urbanizzata esente dal P.P.A.R. e tale individuazione contrasta con quanto stabilito dall'art. 27 del P.P.A.R..

Tale aree ricadono all'interno dell'ambito costiero individuato dal P.P.A.R. e riconfermato dal P.T.C. nella tavola 5A - Progetto Matrice Ambientale.

Per tali motivazioni si prescrive lo stralcio delle nuove previsioni rimandando per tale ambito alla normativa prevista dall'art. 32 del P.P.A.R..

Si invita l'A.C. a valutare la possibilità di prevedere in futuro forme di compensazione finalizzate alla riqualificazione ambientale attraverso una adeguata perequazione con i comparti di nuova previsione che eventualmente si insedieranno nella zona di Metaurilia a monte della SS.16.

### **ST6\_P63 COMPARTO RESIDENZIALE DI RICUCITURA METAURILIA 4**

ST = 5.656 mq. SUL = 1.131 mq. UT = 0,20

Il Comparto di cui alla presente scheda individua una zona residenziale di ricucitura in località Metaurilia.

Il P.R.G. vigente prevede per l'area la destinazione B3 di completamento come per le aree limitrofe e antistanti. Non ravvisando elementi urbanistici per considerare l'area in maniera



diversa dal contesto e tenuto conto che il comparto è interessato in parte dalla fascia di rispetto della SS16 e dal litorale marino si prescrive lo stralcio del comparto mantenendo la destinazione vigente.

### **Frazione di Torrette**

#### **ST6\_P09 COMPARTO TURISTICO CAMPEGGIO TORRETTE A**

ST = 8.189 mq. SUL = 508 mq. UT = 0,06

#### **ST6\_P10 COMPARTO TURISTICO CAMPEGGIO TORRETTE B**

ST = 8.286 mq. SUL = 499 mq. UT = 0,06

Tali aree sono ubicate tra la Statale Adriatica e la Ferrovia. Il P.R.G. adottato definitivamente individua l'area come area urbanizzata esente dal P.P.A.R. e tale individuazione contrasta con quanto stabilito dall'art. 27 del P.P.A.R..

L'art. 32 del P.P.A.R. ammette in tale ambito individuato come litorale marino la possibilità di realizzare esclusivamente servizi pubblici, attività ricreative, parcheggi, impianti sportivi e simili. Pertanto si ritiene la nuova destinazione non compatibile con tale normativa e se ne prescrive lo stralcio mantenendo la destinazione vigente M6.

Tali comparti sono inoltre interessati in parte dalla tutela integrale del corso d'acqua demaniale, denominato Rio di Marsigliano che è soggetto a frequenti esondazioni creando situazioni di pericolosità.

#### **ST6\_P11 COMPARTO TURISTICO-ALBERGHIERO TORRETTE 1**

ST = 4.920 mq. SUL = 2.608 mq. UT = 0,53 UF = 1 HMAX = 13.50 ml

Il comparto di cui alla presente scheda individua un'area a carattere turistico-alberghiero di nuova formazione posta a valle della ferrovia, in prossimità dell'arenile, in località Torrette.

Le previsioni avranno attuazione attraverso un Piano urbanistico attuativo, esteso all'intera area del comparto unitario così come perimetrato nelle tavole di Piano.

Il vigente P.R.G. individua parte dell'area interessata dal comparto in zona F4 a verde attrezzato di servizio alla balneazione e in parte a zona H-9 Centro di quartiere e di servizio caratterizzato da un precario assetto insediativo.

L'area risulta a ridosso della spiaggia e la destinazione urbanistica vigente risulta essere la più appropriata. Considerata la mancanza di motivazioni finalizzate alla consistente variazione urbanistica in relazione al contesto interessato si prescrive lo stralcio della previsione mantenendo la previsione vigente.



### **ST6\_P58 COMPARTO TURISTICO-ALBERGHIERO TORRETTE 2**

ST = 3.017 mq. SUL = 1.599 mq. UT = 0,53 UF = 1 HMAX = 13.50 ml

Il comparto di cui alla presente scheda individua un'area a carattere turistico-alberghiero di nuova formazione posta a valle della ferrovia, in prossimità dell'arenile, in località Torrette.

Le previsioni avranno attuazione attraverso un Piano urbanistico attuativo, esteso all'intera area del comparto unitario così come perimetrato nelle tavole di Piano.

Il vigente P.R.G. individua l'area interessata dal comparto in zona F4 a verde attrezzato di servizio alla balneazione.

L'area risulta a ridosso della spiaggia e la destinazione urbanistica vigente risulta essere la più appropriata. Considerata la mancanza di motivazioni finalizzate alla consistente variazione urbanistica in relazione al contesto interessato si prescrive lo stralcio della previsione mantenendo la previsione vigente.

### **ST6\_P13 COMPARTO TURISTICO-ALBERGHIERO TORRETTE 3**

ST = 4.819 mq SUL = 2.699 mq UT = 0,56

Il comparto di cui alla presente scheda individua un'area a carattere turistico-alberghiero di nuova formazione posta a valle della ferrovia, in prossimità dell'arenile, in località Torrette.

Le previsioni avranno attuazione attraverso un Piano urbanistico attuativo, esteso all'intera area del comparto unitario così come perimetrato nelle tavole di Piano.

Il vigente P.R.G. individua l'area interessata dal comparto in zona F4 a verde attrezzato di servizio alla balneazione.

L'area risulta a ridosso della spiaggia e la destinazione urbanistica vigente risulta essere la più appropriata. Considerata la mancanza di motivazioni finalizzate alla consistente variazione urbanistica in relazione al contesto interessato si prescrive lo stralcio della previsione mantenendo la previsione vigente.

### **ST6\_P70 COMP. DI RIQUALIFIC. A CARATTERE TURISTICO RICREATIVO "TORRETTE 5"**

ST = 3.589 mq. SUL = 179 mq. UT = 0,05

### **ST6\_P71 COMP. DI RIQUALIFIC. A CARATTERE TURISTICO RICREATIVO "TORRETTE 6"**

ST = 17.830 mq. SUL = 892 mq. UT = 0,05



## **ST6\_P42 COMP. DI RIQUALIFIC. A CARATTERE TURISTICO RICREATIVO "TORRETTE 2"**

ST = 29.723 mq. SUL = 1.486 mq. UT = 0,05

Tutti e tre i comparti individuano "aree di riqualificazione urbanistica destinata ad uso turistico ricreativo in località Torrette.

Le previsioni avranno attuazione attraverso un Piano urbanistico attuativo, esteso all'intera area del Comparto unitario così come perimetrato nelle tavole di Piano e conforme a tutte le prescrizioni delle singole zone omogenee che lo compongono.

L'attuazione del comparto è subordinata alla realizzazione della strada di collegamento tra i comparti mediante un progetto unitario.

Il vigente P.R.G. individua l'area interessata dai comparti in zona F2 a verde pubblico di quartiere.

Tali aree sono ubicate tra la Statale Adriatica e la Ferrovia. Considerato che i comparti ST6\_P41, ST6\_P69 e ST6\_P42 che nel vigente sono individuati come M4 di verde attrezzato a servizio del turismo di transito, soddisfano abbondantemente la destinazione richiesta, e che il P.R.G. adottato definitivamente individua l'area come area urbanizzata esente e tale individuazione contrasta con quanto stabilito dall'art. 27 del P.P.A.R. se ne prescrive lo stralcio mantenendo la destinazione vigente. Il comparto ST6\_P71 ricade inoltre all'interno di un ambito di tutela costiero individuato dal P.P.A.R. e confermato dal P.T.C. nella tavola 5A. Si invita l'A.C. a valutare la possibilità di prevedere forme di compensazione finalizzate alla realizzazione della zona F2 attraverso una adeguata perequazione con i comparti di nuova previsione di Torrette.

## **ST6\_P14 COMPARTO AREE VERDI A SUD DEL METAURO 6**

ST = 10.339 mq. SUL = 247 mq. UT = 0,02

Il Comparto di cui alla presente scheda individua un'area di verde attrezzato ed un area di sosta attrezzata poste a valle della ferrovia, in prossimità dell'arenile, in località Torrette.

Il comparto ST6\_P71 ricade all'interno di un ambito di tutela costiero individuato dal P.P.A.R. e confermato dal P.T.C. nella tavola 5A.

Per tali motivazioni si prescrive lo stralcio della nuove previsioni rimandando per tale ambito alla normativa prevista dall'art. 32 del P.P.A.R..



## **ST6\_P18 COMPARTO FUNZIONALE INTEGRATO " FANTASY WORLD" LOC. TORRETTE**

ST = 324.463 mq. SUL = 44.754 mq. UT = 0,14

Il comparto di cui alla presente scheda individua un'area destinata ad attività funzionali miste in Località Torrette.

Le previsioni avranno attuazione attraverso un Piano urbanistico attuativo, esteso all'intera area del Comparto unitario così come perimetrato nelle tavole di Piano e conforme a tutte le prescrizioni delle singole zone omogenee che lo compongono.

Almeno il 50% della SUL relativa alla destinazione residenziale dovrà essere realizzata in bioarchitettura.

Considerata la notevole estensione del comparto che prevede diverse destinazione urbanistiche, al fine di evitare fenomeni di sovraffollamento che potrebbero rendere tra l'altro inadeguati gli spazi destinati a parcheggio pubblico e per adeguare le abitazioni alle esigenze del nucleo familiare secondo quanto previsto dall'art. 2 della L.R. n. 36 del 16.12.2005, dovranno essere realizzati alloggi residenziali avente una Superficie utile calpestabile inferiore ai 54 mq. per un massimo del 20% di quelli previsti nell'intero comparto.

Dovranno inoltre essere realizzate cisterne per la raccolta di acqua piovana per surrogare da usi impropri le scarse risorse idropotabili disponibili.

Tale operazione, oltre a diminuire i rischi di allagamento crea dei serbatoi d'acqua utilizzabili per l'irrigazione delle aree verdi.

Per il comparto in oggetto, si ritiene debba essere predisposto uno specifico piano del verde, nell'ambito del quale andranno individuate tutte le sistemazioni e le piantumazioni con essenze arboree ed arbustive autoctone con diametro di 10 cm. ed impalcate ad un'altezza di almeno 1.50 mt dal suolo, da realizzare prima del rilascio della agibilità degli immobili.

La sistemazione del verde sarà computata come opera di urbanizzazione e come tale oggetto di precisi riferimenti convenzionali riguardanti tempi e modi di esecuzione nonché idonee garanzie anche fideiussorie riguardanti l'attecchimento delle essenze vegetali.

Dovrà inoltre essere integrato il sistema infrastrutturale con un adeguato sistema di percorsi ciclo-pedonali integrati con le zone a standard e i percorsi esistenti.

Si evidenzia infine che il comparto, per la sua dimensione e per le esternalità che coinvolge in rapporto al contesto interessato, sarà assoggettato prima dell'attuazione, alla normativa di



Valutazione Ambientale Strategica dove verranno attentamente valutati tutti gli aspetti ambientali con la finalità di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto di elaborazione, dell'adozione e approvazione del piano attuativo, assicurando che siano coerente e contribuisca alle condizioni per uno sviluppo sostenibile.

### **ST6\_P50 COMPARTO TURISTICO-ALBERGHIERO PONTE SASSO**

ST = 23.829 mq. SUL = 7.385 mq. UT = 0,31

Il comparto di cui alla presente scheda individua un'area a carattere turistico-alberghiero di nuova formazione posta a valle della ferrovia, in prossimità dell'arenile, in località Pontesasso. Le previsioni avranno attuazione attraverso un Piano urbanistico attuativo, esteso all'intera area del comparto unitario così come perimetrato nelle tavole di Piano.

L'altezza massima degli edifici non può superare i due piani fuoriterra.

Il vigente P.R.G. individua l'area interessata dal comparto in zona F4 a verde attrezzato di servizio alla balneazione.

L'area risulta a ridosso della spiaggia e la destinazione urbanistica vigente risulta essere la più appropriata. Considerata la mancanza di motivazioni finalizzate alla consistente variazione urbanistica in relazione al contesto interessato si prescrive lo stralcio della previsione mantenendo la previsione vigente.

### **Frazione di Carignano**

### **ST4\_P28 COMPARTO TURISTICO-SPORTIVO CARIGNANO**

ST = 68.996 mq. SUL = 1.260 UT = 0,02

Il comparto di cui alla presente scheda individua un'area turistico-sportiva ricreativa in località Bevano e definisce per l'area in questione la realizzazione di un centro per la pratica dell'equitazione e delle attività ad esso collegate.

Gran parte dell'area è interessata dalla tutela integrale del corso d'acqua ed è inserita in un contesto paesaggistico di particolare valore con un paesaggio agrario sostanzialmente integro su cui insiste una SIC e il vincolo paesaggistico del Torrente Arzilla. Parte dell'area D6 ricade all'interno della fascia di rispetto inedificabile della strada provinciale.

Sul confine di zona è segnalato un tratto dell'acquedotto romano.

Per la presenza di tali vincoli si prescrive lo stralcio del comparto turistico-sportivo.



**ST4\_P10 COMPARTO DI TRASFORMAZ. CARIGNANO "TORRE MEDIEV. 1"**

ST = 3.881 mq. SUL = 1.810 mq. UT = 0,47

**ST4\_P14 COMPARTO DI TRASFORMAZ. CARIGNANO "TORRE MEDIEV. 2"**

ST = 2.550 mq. SUL = 1.156 mq. UT = 0,45

**ST4\_P15 COMPARTO DI TRASFORMAZ. CARIGNANO "TORRE MEDIEV. 3"**

ST = 772 mq. SUL = 296 mq. UT = 0,38

**ST4\_P16 COMPARTO DI TRASFORMAZ. CARIGNANO "TORRE MEDIEV. 4"**

ST = 1.242 mq. SUL = 262 mq. UT = 0,21

I Comparti individuati dalle schede individuano un'area situata nella zona limitrofa ai ruderi della torre malatestiana di Carignano.

La progettazione è volta alla creazione del borgo attorno alla torre.

Il vigente P.R.G. individua l'area in zona F2 - Zone a verde pubblico di quartiere

I compartimenti ricadono all'interno dell'ambito di tutela del vincolo del crinale di 2° classe e parzialmente all'interno del vincolo di versante nonché dall'ambito di tutela sia della torre malatestiana che degli edifici del catasto pontificio che lambiscono l'area.

Evidenziato inoltre che i quattro compartimenti prevedono una consistente edificazione ( 3524 di SUL) in rapporto al contesto interessato e alla destinazione vigente, preso atto che vengono demandate ad una generica scheda progetto le modalità attuative a livello di materiali e tipologie edilizie prevedendo l'intervento diretto degli interventi in un contesto così delicato, si prescrive lo stralcio di tutti i quattro compartimenti. Una eventuale futura trasformazione dell'area potrà essere valutata attraverso un piano particolareggiato o una progettazione urbanistica di dettaglio che dovrà definire il giusto equilibrio tra l'edificazione e la vincolistica presente.

**Le altre previsioni del Piano**

**ST3\_P25 COMPARTO RESIDENZIALE DI ESPANSIONE "VIALE PICENO"**

**ST = 30.131 mq. SUL = 6.026 UT = 0,20**

Il comparto di cui alla presente scheda individua un'area di espansione lungo viale Piceno.

Le previsioni avranno attuazione attraverso un Piano urbanistico attuativo, esteso all'intera area del comparto unitario così come perimetrato nelle tavole di Piano e conforme a tutte le prescrizioni delle singole zone omogenee che lo compongono.





Si prescrive di riperimetrare il comparto attestandosi nella parte a monte rispetto alla strada alla fascia di rispetto dell'elettrodotto che si allinea all'edificazione contermine mantenendo di fatto una coerenza urbanistica con il contesto interessato.

Relativamente alla zona B2.1 inserita all'interno del comparto ST3\_P04 - COMPARTO PRODUTTIVO COMMERCIALE "REMA" che assieme al lotto agricolo ad essa adiacente costituiscono di fatto un "buco" all'interno del comparto incompatibile con il contesto interessato, si prescrive di accorparla al lotto agricolo che dovrà essere destinato a parcheggio a carico della zona di completamento.

### **ST3\_P19 COMPARTO RESIDENZIALE VIA DEGLI OLMI**

ST = 21.500 mq. SUL = 4.300 mq. UT = 0,20 PEEP = 40%

Tale comparto ricade per una grande parte all'interno della fascia di rispetto ferroviario ed è individuata nel vigente P.R.G. in zone ad attrezzature pubbliche F1 e F2 e in zona F6 per istruzione nonché da una viabilità di progetto che di fatto lambisce a metà il comparto. Anche la strada interna al comparto ricade completamente lungo la fascia di rispetto ferroviario. Si ritiene pertanto che la scelta urbanistica sia incompatibile e se ne prescrive lo stralcio mantenendo la destinazione ad attrezzature pubbliche vigente.

### **ST3\_P05 COMPARTO RESIDENZIALE "EX MATTATOIO"**

ST = 14.271mq. SUL = 4.281mq. UT = 0,30 PEEP = 100%

Considerato l'elevato stato di degrado dell'area, che ha interessato in questi anni anche le proprietà contermini, si condivide la sua riconversione in zona residenziale. Si invita l'A.C. a valutare l'opportunità di inserire l'area contermine E4 compresa tra la viabilità di progetto e il comparto ad una destinazione più appropriata tenendo conto che la stessa è inserita nel vigente P.R.G. in zona L tecnico distributiva.

### **ST3\_P20 COMPARTO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA SAN LAZZARO**

ST = 2.768 mq. SUL = 553 mq UT = 0,20

Il comparto di cui alla seguente scheda individua un'area di proprietà pubblica da destinare ad edilizia residenziale pubblica realizzata da parte dello IACP localizzata a San Lazzaro.



Si invita l'A.C. a valutare l'opportunità di ridefinire l'indice UT in considerazione della specifica destinazione residenziale pubblica e della relativa normativa settoriale.

**ST1\_P04 COMPARTO RESIDENZIALE "ORTI GARIBALDI 1"**

ST = 14.898 mq. SUL = 2.980 mq. UT = 0,20

**ST1\_P08 COMPARTO RESIDENZIALE "ORTI GARIBALDI 2"**

ST = 16.454 mq. SUL = 3.291mq. UT = 0,20

**ST1\_P10 COMPARTO RESIDENZIALE "ORTI GARIBALDI 3"**

ST=7.233 mq. SUL = 1.447 mq. UT = 0,20

Le aree interessate da tali comparti hanno mantenuto in tutti questi anni una destinazione a verde pubblico di quartiere che evidenzia il ruolo strategico delle aree che si trovano in prossimità delle mura del Centro Storico e fungono da filtro con la zona mare.

Tali aree sono inserite in un contesto urbano caratterizzato da un'elevata antropizzazione su cui mancano aree verdi e parcheggi e il sistema viario risulta al limite della sostenibilità.

Anche le recenti edificazioni presentano un elevato indice di affollamento con strade di accesso di ridotte dimensioni prive di spazi atti a garantire l'inversione di marcia.

Tenuto conto della strategicità di tale area nonché il contesto interessato si invita l'A.C. a riconsiderare tali scelte unitariamente prevedendo, un indice UT = 0,10 che consenta di mantenere ampi spazi di verde, servizi e parcheggi funzionali a tutto il contesto interessato.

Relativamente al lotto in via della Marina che il vigente P.R.G. individua a parcheggio pubblico, viene previsto la sua suddivisione in zona B3.1 nella parte priva di edificazione e in zona B1.2 in quella su cui insiste un fabbricato.

Considerate le caratteristiche dell'area nonché del fabbricato esistente si prescrive di individuare il lotto su cui insiste il fabbricato in zona B1.3 mentre si prescrive di mantenere la destinazione a parcheggio per il restante lotto come previsto dal P.R.G. vigente.

**ST2\_P01 COMPARTO RESIDENZIALE DI TRASFORMAZIONE VIA KENNEDY**

ST = 2.466 mq. SUL = 740 mq. UT = 0,30

Il Comparto di cui alla presente scheda individua un'area su via Kennedy che ricade interamente all'interno della fascia inedificabile cimiteriale individuata dal P.R.G.. Sull'area



inoltre è presente un edificio individuato nel catasto pontificio su cui non è stata individuata la relativa fascia di tutela.

Considerato che il P.R.G. ha mantenuto inalterata la fascia d'inedificabilità cimiteriale, tenuto conto della presenza dell'edificio individuato nel catasto pontificio nonché la relativa tutela che il P.R.G. dovrà individuare, preso atto che il nuovo comparto elimina una zona F2 a verde pubblico di quartiere, si prescrive lo stralcio dell'area.

Relativamente alla zona di completamento B1.2 ubicata tra Via Modigliani e Via della Giustizia su cui insiste un marmista, considerato che il vigente P.R.G. prevede una zona F2 e un collegamento viario tra le due vie, tenuto conto di quanto riportato nei precedenti paragrafi si prescrive di individuare ai margini di tale zona almeno un collegamento ciclo-pedonale al fine di collegare la zona cimiteriale e scolastica con la zona sportiva.

### **ST2\_P11 COMPARTO RESIDENZIALE PALEOTTA**

ST = 13.549 mq. SUL = 1998 mq. UT = 0,15

Il Comparto di cui alla presente scheda individua un'area residenziale di ricucitura urbana situata in località Paleotta.

Tenuto conto che la previsione va a ridurre una zona F1 - Zona a verde pubblico urbano e territoriale prevista nel vigente P.R.G., considerato che sull'area il Servizio 4.4 ha rilevato delle problematiche geomorfologiche inerenti la scarpata del Torrente, si prescrive lo stralcio della previsione mantenendo la destinazione vigente.

### **ST1\_P09 COMPARTO DI COMPLETAMENTO VIA MODIGLIANI**

ST = 1.259 mq. SUL = 441 mq. UT = 0,35

Il Comparto di cui alla presente scheda individua un'area residenziale di completamento in Via Modigliani.

Il P.R.G. vigente prevede per l'area una zona F6 destinata all'istruzione. Tale zona F6 viene suddivisa in due parti, la prima interessata dal comparto ST1\_P09 e la seconda da una zona F1 a verde attrezzato.

Considerato che la riduzione della zona F6 non viene motivata anche in considerazione della mancanza di aree a tale destinazione nel contesto interessato, nonché la mancanza di forme di



compensazione per la realizzazione dell'adiacente zona F1, si prevede lo stralcio del comparto.

### **ST1\_P15 COMPARTO DI TRASFORMAZIONE "PIAZZALE AMENDOLA 2"**

ST = 924 mq. SUL = 924 mq. UT = 1,00 B3.3

### **ST1\_P03 COMPARTO DI TRASFORMAZIONE "PIAZZALE AMENDOLA"**

ST = 1.331 mq. SUL = 1.331 mq. UT = 1,00 B3.3

Per entrambi i comparti, attualmente inseriti in zona B2 viene previsto un progetto planivolumetrico esteso all'intera area del Comparto unitario così come perimetrato nelle tavole di Piano e conforme a tutte le prescrizioni delle singole zone omogenee che lo compongono.

Viene previsto di fatto un raddoppio dell'indice vigente che si ritiene non sostenibile in considerazione del contesto interessato e per la presenza di edifici individuati nel catasto di primo impianto. Circa il 50% dei comparti ricade inoltre all'interno della fascia di rispetto della Ferrovia. Si prescrive pertanto lo stralcio dei due comparti individuati.

### **ST1\_P02 COMPARTO RICETTIVO - RESIDENZIALE "EX HOTEL VITTORIA"**

ST = 2.578 mq. SUL = 3.888 mq. UT = 1,51 C2 e D5

Attualmente l'area è interessata da un parcheggio. Il vigente P.R.G. individua l'area in zona B2 di completamento residenziale con indice 0.5 mq/mq e altezza 9.50 ml.

Il progetto individuato nella specifica scheda prevede la realizzazione di un imponente struttura con destinazione mista, parte a residenza con una SUL di 1309 mq. di cui 449 mq. per attività commerciali di vicinato e 2579 mq. a destinazione alberghiera e di servizio.

Considerato che la zona è da sempre inserita in un contesto a forte vocazione turistica anche in considerazione del fatto che l'ubicazione dell'area è prospiciente alla spiaggia; visto e considerato che le scelte dell'Amministrazione Comunale sono quelle di riqualificare l'offerta turistica nella zona mare mentre le scelte residenziali sono state previste in altre zone per non congestionare ulteriormente la fascia costiera; considerato infine che la previsione comporta un notevole carico urbanistico rispetto il P.R.G. vigente e rispetto allo stato attuale dei luoghi, si prescrive lo stralcio della quota residenziale prevista dal comparto con conseguente riduzione dell'indice UT.



Si evidenzia infine una incongruenza fra la scheda tecnica e la scheda progetto. Nella prima la destinazione è D5- Zone a carattere turistico-alberghiero esistenti mentre nella seconda la destinazione è D6 - Zone a carattere turistico-alberghiero di nuova formazione.

Dovrà essere pertanto corretta tale divergenza.

## **ST2\_P09 COMPARTO DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE E SPORTIVO TRAVE**

ST = 43.761 mq. SUL = 4.376 mq. UT = 0,10

Il vigente P.R.G. prevede per l'area in oggetto la destinazione F3 - Zone a verde pubblico attrezzato per lo sport relativo al complesso sportivo della zona Trave che risulta essere in gran parte attuata. Tale zona sportiva ha una forte valenza urbana nel contesto interessato e la sua riduzione, a fronte del dimensionamento previsto dal Piano, non risulta ne motivata ne giustificata in considerazione della valenza della zona come standard territoriale.

Inoltre la nuova previsione se confermata andrebbe a pregiudicare la possibile realizzazione di attrezzature sportive a scala anche intercomunale considerando la scelta strategica del Comune di Fano di mantenere l'area, per le sue dimensioni, il principale polo sportivo del Comune.

Per tali motivazioni si prescrive lo stralcio dell'area.

## **ST2\_P10 COMPARTO RESIDENZIALE VIA FANELLA**

ST = 12.162 mq. SUL = 2.432 mq. UT = 0,20

Il Comparto di cui alla presente scheda individua un'area residenziale in Via Fanella adiacente al quartiere Fano2.

Il vigente P.R.G. prevede per l'area la destinazione F2 - Zone a verde pubblico di quartiere. Tale area a verde, su cui insiste una scuola per l'infanzia, assume un forte ruolo di interconnessione urbana all'interno del quartiere Fano2 dove si rileva una forte carenza di aree a standards pubblico. Per tali motivazione si ritiene di prescrivere lo stralcio del comparto mantenendo la previsione vigente.

Relativamente alla Zona B2.2 all'ingresso della Frazione di Fenile destinata dal vigente P.R.G. in zona H-9, considerato che la stessa ricade in adiacenza ad una zona B1.1 ed è



interessata dal vincolo paesaggistico e in parte dalla fascia di rispetto della provinciale, si prescrive la riduzione degli indici riportando la zona a B1.1.

#### **ST4\_P03 COMPARTO RESIDENZIALE DI TRASFORMAZIONE "EUROGROUP"**

ST = 13.052 mq. Sul = 3.916 mq. UT = 0,30

Il Comparto di cui alla presente scheda individua un'area già edificata e destinata ad attività artigianali da riconvertire in località Sant'Andrea adiacente alla strada provinciale SP 45 di Carignano.

Una parte dell'area (40% circa) ricade all'interno della tutela integrale di un corso d'acqua e pertanto la stessa dovrà essere esclusa dall'edificazione e destinata a verde. La potenzialità edificatoria dovrà pertanto essere ridotta in considerazione della riduzione dell'area di sedime dei fabbricati e dell'altezza pari a 7.5 ml previsti dalla scheda.

Relativamente alla nuova strada che collega via Roma con S. Orso che interessa i comparti ST2\_P07, ST2\_P14, ST5\_P01, ST5\_P74, ST5\_P09, ST5\_P11, considerato che la stessa si inserisce in un contesto urbano cresciuto in questi anni senza una precisa regola insediativa, si invita l'A.C. a declassare tale infrastruttura a strada di quartiere a scorrimento lento prevedendo nella progettazione urbanistica un andamento discontinuo intervallato da parcheggi.

In alternativa, dovrà essere prevista per l'infrastruttura un'adeguata fascia di rispetto.

In merito alla previsione della strada che collega Via Papiria con Via Colonna e da qui prolungata fino a Via del Fiume che ricade all'interno della previsione del "Grande Parco Urbano" F1 adiacente alla zona dell'aeroporto, considerata prevalente per l'area in questione la destinazione del parco che rappresenta uno degli elementi fondanti del sistema parchi per il comune di Fano, si ritiene opportuno rimandare la previsione della viabilità in questione alla progettazione di dettaglio del parco stesso.

#### **Zone B5.1 e B5.2**

La scelta di Piano di estendere l'individuazione di tali zone in maniera generalizzata rispetto a quanto individuato dal vigente P.R.G. (zone B3) appare inopportuna e non condivisibile in quanto priva di qualsiasi fondamento urbanistico.



Il territorio agricolo del Comune di Fano è caratterizzato dalla presenza di un edilizia agricola sparsa che nel tempo ha mantenuto integra la sua identità urbanistica; molti edifici sono presenti nel catasto pontificio e nel catasto di primo impianto. La norma generalizzata per le zone B5.1 prevede la realizzazione di una SUL aggiuntiva nei lotti già edificati pari a 120 mq e addirittura pari a 400 mq. comprensiva di quella esistente per le zone B5.2 (Borgata rurale di Metaurilia).

Considerato che tale individuazione esce dagli schemi previsti dal vigente P.R.G. che individuava le B3 in corrispondenza dei nuclei che avevano una loro identità urbana compatibile con la destinazione a completamento, si prescrive lo stralcio di tutte le nuove previsioni B5.1 e B5.2 invitando l'A.C. a ridefinire le stesse attraverso un piano particolareggiato che dovrà tenere conto puntualmente del sistema insediativo-infrastrutturale esistente, delle reali necessità di ampliamento in funzione delle caratteristiche architettoniche e volumetriche dei fabbricati interessati dall'ampliamento nonché del relativo carico urbanistico che ne consegue.

### **Ambito Portuale**

Per quanto riguarda le previsioni ricomprese in tale ambito, si rimanda alle procedure approvative previste dalla Legge 84/94 come evidenziato dalla Regione Marche – P.F. Demanio Idrico, Porti e Lavori Pubblici con nota prot. 79625 del 06.03.2008 e pertanto si prescrive all'A.C. di uniformarsi ai rilievi in essa contenute.



### 3.3.3 Rilievi sull'impianto normativo

Dalla lettura delle Norme Tecniche di Attuazione del Nuovo P.R.G. in discussione emerge che queste non sono coordinate con le norme del Sistema Paesistico-Ambientale dello stesso P.R.G. e tutto l'impianto normativo non pare pienamente coerente con le scelte del progetto urbanistico e con gli elaborati di piano in genere.

Tale problematica determina una indubbia difficoltà di lettura complessiva del piano ed anche formulazioni contraddittorie delle norme che lasciano evidentemente spazio a interpretazioni non univoche.

Ad esempio, si indica quanto agli edifici e manufatti storici, la necessità della lettura coordinata degli art. 59 delle NTA e l'art. 19 delle norme del Sistema Paesistico-Ambientale, nonché, come vedremo poi, il bisogno della integrazione di alcuni elaborati per avere un quadro completo della disciplina di questi aspetti del piano, in relazione alla quale permangono tuttavia elementi di contraddittorietà ed incongruenze.

D'altro canto l'interpretazione e quindi applicazione delle norme di piano è resa ancor più difficoltosa per la presenza delle schede tecniche dei comparti unitari che a norma dell'art. 90 delle N.T.A. costituiscono "parte integrante delle norme" che tuttavia, talvolta presentano aspetti di incoerenza sia rispetto alle norme stesse che alle tavole di P.R.G..

Incoerenze rilevate anche per quanto attiene le cosiddette "schede progetto", con le quali si prevede la possibilità di procedere con intervento diretto subordinato ad un progetto planivolumetrico.

Tali schede non contengono tutti gli elementi progettuali di dettaglio tali da poter sostituire un piano attuativo ed inoltre va segnalato che le norme non contengono la definizione di progetto planivolumetrico, che comunque non appare uno strumento idoneo per trasformazioni urbanistiche significative e con superfici anche superiori ai quattro ettari (ad esempio la ST2\_P09).

Dal puntuale esame delle Norme Tecniche di Attuazione emergono le seguenti considerazioni ed elementi prescrittivi:





## **Impianto normativo relativo al Sistema paesistico-ambientale**

Si evidenzia l'opportunità di carattere generale di aggiornare i riferimenti legislativi contenuti nei singoli articoli.

### **Art. 2 Norme generali**

Al comma 3, confermando integralmente la disciplina del piano vigente si afferma che “gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto – oltre di tutte le prescrizioni previste per le rispettive zone omogenee – anche a quelle del P.P.A.R. che sono riportate negli articoli del presente Allegato”. A parte il riferimento al P.P.A.R. ormai non più attuale, si evidenzia che quanto asserito comporta un contrasto normativo nel caso di previsioni che interferiscono con gli ambiti di tutela, quanto meno per quelli definitivi; l'articolo andrà pertanto modificato disponendo che in caso di contrasto tra previsioni di piano e norme del Sistema Paesistico-Ambientale prevarranno comunque queste ultime, significando che in caso di interferenze tra previsioni urbanistiche e tutele, dovranno ritenersi prevalenti le tutele, con quel che ne consegue.

### **Art. 5 Esenzioni**

A parte il doveroso aggiornamento dei riferimenti normativi, che è stato solo marginalmente realizzato, si segnala che per un piano di seconda generazione, sarebbe stata opportuna una riflessione critica sul sistema delle esenzioni anche ai fini di un loro aggiornamento rispetto alle indicazioni ormai superate del P.P.A.R.

Si evidenzia inoltre che la lett. q) del comma unico, estende l'esenzione agli ampliamenti delle abitazioni rurali prevista dal P.P.A.R., ad una categoria di edifici più ampia, ovvero alle “abitazioni in zona agricola” e sostituisce la SUL al Volume. Da tale esenzione andranno comunque esclusi tutti gli edifici di valore storico architettonico normati dagli artt. 59 delle N.T.A. e dall'art. 19 delle norme del Sistema Paesistico-Ambientale.

### **Art. 6 Emergenze geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche.**

Rispetto alle norme vigenti è stata aggiunta una disciplina di tutela specifica connessa alle emergenze idrogeologiche, di non facile interpretazione ed applicazione, considerato che si



parla di “edificabilità eccezionale e subordinata alla preventiva effettuazione di studi specifici da cui risulti l’insussistenza di rischi per la tutela delle acque”.

### **Art. 7 Aree soggette a pericolosità geologica, idrogeologica e sismica**

Il testo normativo è stato complessivamente rivisto in rapporto alla disciplina vigente; le modifiche più sostanziali consistono nell’aver retrocesso gli ambiti connessi alle aree potenzialmente instabili da integrale a orientata e nell’aver esplicitato la natura degli ambiti di tutela dei crinali, comunque già inedificabili, ridefinendola come tutela integrale.

Tali modifiche possono ritenersi in linea generale condivisibili.

Sono state introdotte inoltre norme specifiche per le aree di rispetto e di protezione dei pozzi.

### **Art. 8 Corsi d’acqua**

Si richiamano le considerazioni già formulate nei precedenti paragrafi in relazione all’ambito di tutela del Fiume Metauro. Pertanto la norma andrà opportunamente adeguata.

### **Art. 9 Crinali**

La norma appare sostanzialmente invariata rispetto allo strumento vigente; si evidenzia tuttavia l’eliminazione di parte del comma 5 dove, in via cautelativa e condivisibile, il P.R.G. vigente prescrive che per gli interventi ricadenti in una fascia di 100 ml. di distanza dai crinali il rilascio “della concessione edilizia è subordinato alla presentazione di un piano quotato e/o sezioni da cui ricavarsi il rapporto tra l’intervento proposto e l’intorno circostante”.

### **Art. 11 Litorali marini**

Si evidenzia una modifica parziale al comma 6 che nella norma vigente disciplina quattro “ambiti di tutela costieri cartograficamente delimitati come aree di particolare interesse paesaggistico e a basso livello di compromissione”, assoggettati alla tutela integrale. Con il nuovo piano tale tutela integrale viene riferita a due sole aree di “litorale marino a bassa compromissione”.

Sia nel testo vigente che in quello adottato manca inoltre ogni disciplina relativa alla pianura costiera ed al versante costiero, nonché rimandi a piani spiaggia. Si richiamano al proposito le considerazioni già formulate nei precedenti paragrafi.



### **Art. 12 Aree floristiche**

La disciplina appare sostanzialmente invariata; risulta tuttavia opportuno un esplicito riferimento alle tavole di piano in cui le aree floristiche vengono effettivamente individuate.

### **Art. 13 Foreste demaniali regionali e boschi**

Le formulazioni adottata e vigente sono identiche; in entrambe il comma 4 sembra ingenerare confusione e non appare del tutto convincente consentendo nei boschi (con riduzione quindi della superficie?) la realizzazione di strutture realizzate per la gestione delle aree e per opere di difesa del suolo. Tali opere, a norma della legge forestale, comporterebbero tra l'altro una compensazione.

### **Art. 14 Aree BioItaly (SIC- ZPS)**

L'articolo, di nuova formulazione rispetto al piano vigente, appare parzialmente superato, andrà pertanto rivisto alla luce della disciplina settoriale vigente e modificato sia nell'intestazione che nel corpo del testo adeguandosi ad essa.

Si evidenzia in particolare che la norma adottata prescrive la tutela orientata, risultando in questo maggiormente restrittiva ma non pienamente conforme alle procedure prescritte dalla disciplina vigente e segnatamente dalla L.R. 6/2007, che esclude la Valutazione d'Incidenza, fino all'adozione di Linee guida regionali, non già per gli interventi di trasformazione "non significativi" ma per quelli esplicitamente richiamati all'art. 28 comma 4 lett. a), b), c), d), f), g) della citata legge regionale.

Si segnala infine che ai sensi dell'articolo 24 della medesima legge la gestione dei siti, comprende l'adozione delle misure di conservazione e dei piani di gestione di cui al D.P.R. n. 357/1997, conformi alle effettive esigenze di conservazione delle risorse naturali per le quali i siti sono stati individuati.

### **Art. 17 Paesaggio agrario di interesse storico-ambientale**

Si evidenzia che il contenuto dell'articolo appare superato alla luce del censimento effettuato ai sensi dell'art. 15 della L.R. 13/90 per gli edifici di valore storico e architettonico; se ne propone pertanto l'integrale riformulazione che dovrà tenere conto anche delle indicazioni esplicitate in merito all'art. 59 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G..



### **Art. 18 Centri e nuclei storici**

Il piano adottato riduce l'ambito di tutela dei centri e nuclei storici a 100 ml. dal perimetro, in maniera indifferenziata per tutti i centri e nuclei. Si evidenzia inoltre che tale tutela non viene individuata in maniera chiara nelle tavole di piano ed inoltre che il progetto urbanistico non assumendo tale tutela, perviene ad una destinazione urbanistica non sempre coerente. Alcuni nuclei vengono infatti normati come zone di completamento o come zone agricole. La disciplina andrà pertanto complessivamente rivista confermando la tutela di piano vigente e modificando in maniera conseguente anche le previsioni urbanistiche e le tavole di P.R.G..

### **Art. 19 Edifici e manufatti storici**

Si richiamano le considerazioni formulate nei precedenti paragrafi ed in relazione all'art. 59 delle norme urbanistiche.

### **Art. 20 Zone archeologiche e strade consolari**

E' stato soppresso l'ambito di tutela di 50 ml. dalle zone archeologiche previsto in via provvisoria dal P.P.A.R. e confermato dal P.R.G. vigente, che andrà pertanto ripristinato.

Si evidenzia inoltre che l'articolo non prescrive alcuna forma di tutela per l'acquedotto romano e relative pertinenze. Tale tracciato così come individuato nelle tavole di indagine settoriale andrà invece opportunamente salvaguardato anche alla luce di quanto indicato dal P.T.C. vigente che così recita : "I P.R.G. comunali mettano a regime ambiti di tutela adeguati a salvaguardare tutto il contesto di pertinenza ancora libero da urbanizzazioni".

### **Art. 25 Interventi di rilevante trasformazione del territorio**

### **Art. 26 Analisi, contenuti progettuali e procedure degli interventi di rilevante trasformazione del territorio**

### **Art. 35 Verifica di compatibilità paesistico-ambientale**

### **Art. 36 Dichiarazione di compatibilità paesistico-ambientale**

I contenuti degli articoli appaiono superati dalla disciplina vigente in materia di Valutazione d'Impatto Ambientale; se ne propone pertanto lo stralcio o la loro integrale riformulazione.

### **Art. 30 Attività estrattiva**

### **Art. 31 Discariche di rifiuti solidi e dei fanghi**



I contenuti degli articoli appaiono superati dalla disciplina vigente in materia di attività estrattiva e di rifiuti; se ne propone pertanto lo stralcio o la loro integrale riformulazione. A tal fine si ricorda che con Delibera di C.P. n. 80 del 28/09/2007 è stata approvata la 1° Variante Parziale al Piano Provinciale Attività Estrattive e al Programma Esecutivo Attività Estrattive e che con Delibere di C.P. n. 6 del 14/01/02 e n. 107 del 20/07/02 è stato approvato il Piano Provinciale Operativo di Gestione dei Rifiuti.



## **Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G..**

### **Art. 2 Norme generali**

Il comma 4° specifica che dovranno essere rispettate anche le prescrizioni del P.P.A.R..

Essendo stato proposto un adeguamento del P.R.G. al P.P.A.R. con le relative norme si ritiene opportuno modificare l'articolo richiamando il rispetto delle norme del "Sistema Paesistico-Ambientale" del P.R.G. e non più quelle del Piano Paesistico Ambientale Regionale (P.P.A.R.); si richiama inoltre quanto già evidenziato in relazione all'Art. 2 delle norme del Sistema Paesistico-Ambientale ovvero che in caso di contrasto tra previsioni di piano e norme del Sistema Paesistico-Ambientale prevarranno comunque queste ultime, significando che in caso di interferenze tra previsioni urbanistiche e tutele, dovranno ritenersi prevalenti le tutele, con quel che ne consegue.

### **Art. 5 Indici e parametri edilizi**

L'art. 5, comma 5° e 6, definisce prescrizioni per agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico. Essendo stata emanata la nuova L. R. 17/06/08 n. 14 – Norme per l'edilizia sostenibile - riguardante l'argomento, per tali commi dovrà essere verificata la coerenza con tali nuove disposizioni ed eventualmente integrati o modificati se in contrasto. Andrà inoltre attentamente verificata la coerenza con quanto stabilito dal successivo articolo, coordinando adeguatamente le due norme.

### **Art. 6 Standard pubblici e standard privati**

L'art. 6 esprime la possibilità di monetizzare o di individuare in altro luogo i parcheggi privati per nuove costruzioni, ampliamento o interventi che implicano un aumento carico urbanistico. Questa norma non pare corretta rispetto alla applicazione dell'art. 41-sexies della L. 1150/42. Si ritiene inoltre opportuno, in quanto non chiaramente espresso nei diversi commi dello stesso articolo, escludere esplicitamente, in qualsiasi intervento, la possibilità di aumento di unità residenziali o di carico urbanistico, senza la dotazione di parcheggi e posti auto nella quantità e numero previsti.

Il comma 3 definisce anche per le zone A prescrizioni per la dotazione di parcheggi privati senza richiamare il rispetto della disciplina specifica per tali zone definita dall'art. 9 delle stesse N.T.A.. Nel merito valgono le stesse considerazioni sopra espresse specificando che



ogni intervento nelle zone definite A - Storico artistiche deve essere ricondotto al rispetto della specifica normativa di zona, e/o al relativo piano attuativo.

Inoltre, visti i rilievi già posti, nonché la complessa ed articolata struttura del piano in cui normative, elaborati grafici e schede di dettaglio si interconnettono, pare opportuno precisare che in fase attuativa ogni intervento, dovrà essere corredato dalla verifica del dimensionamento minimo degli standard urbanistici previsti dalle disposizioni vigenti e secondo le varie destinazioni d'uso.

### **Art. 8 Categorie funzionali e dotazioni di parcheggi**

L'art. 8 definisce le categorie funzionali e le relative dotazioni di parcheggi.

Questo articolo fa riferimento a tutte le categorie funzionali che generalmente si possono sviluppare sul territorio. Rispetto a gran parte di queste vi sono disposizioni normative di settore vigenti sia a livello nazionale che regionale, che hanno avuto una evoluzione anche recente, ad esempio la L.R. Marche n. 9 del 11 luglio 2006 ha posto un riordino delle norme in materia di turismo, mentre la L.R. n. 26 del 04.10.1999 concernente norme ed indirizzi per il settore del commercio è stata modificata con la L.R. n. 9 del 23 febbraio 2005. Si rilevano inoltre aspetti di contrasto o comunque di poca chiarezza, relativamente ad alcune destinazioni in rapporto ai contenuti del D.M. 1444/1968.

Più in generale andrà quindi verificata la rispondenza delle norma proposta con la legislazione sovraordinata, prescrivendo comunque il rispetto di quest'ultima. Lo stesso dicasi per quanto attiene la successiva tabella sintetica degli usi.

### **Capitolo IV – Zone storico – artistiche.**

Questo capitolo disciplina le zone urbanistiche A del nuovo P.R.G..

L'art. 9 disciplina le norme generali mentre gli articoli 10/15 disciplinano gli aspetti specifici.

Gli articoli 16/22 dello stesso capitolo suddividono le zone A in sottozone A1/A6 secondo le caratteristiche delle diverse tipologie edilizie individuate per i fabbricati esistenti.

Dalla lettura del contenuto del capitolo in discussione emergono diverse incongruenze che di seguito si evidenziano.



### **Art. 9 Norme generali relative alle zone storico-artistiche.**

Alcuni centri e nuclei storici individuati dall'art.18 delle norme del Sistema paesistico ambientale non vengono disciplinati da una destinazione urbanistica conseguente; infatti solo alcuni vengono normati come Zone A storico-artistiche; altri hanno una destinazione o a zona residenziale di completamento ed uno (Sant'Angelo) ricade in zona agricola E4. Il Piano che da un lato tutela tali nuclei (vedi Norme Sistema Paesistico-ambientale) dall'altro ne disconosce il valore consentendone di fatto perfino la demolizione.

Lo stesso ambito di tutela previsto dal citato art. 18 è di difficile individuazione considerato che il perimetro storico del nucleo a partire dal quale dovrebbero essere misurati i 100 metri della tutela non è sempre individuato.

Particolare accento si pone sulla gestione degli interventi edilizi, rispetto alla quale si evidenzia quanto di seguito riportato.

Nel comma 2 dell'art. 9 si dice che nelle zone storico e artistiche “il piano si attua mediante la definizione di un Piano Particolareggiato o piano attuativo equivalente (piano di recupero, piano di zona, ecc.)”;

Nel comma 6 dell'art. 9 si dice che nelle “zone A, al di fuori del centro storico, l'intervento è subordinato ad una preventiva individuazione della tipologia edilizia, secondo le presenti NTA, con un piano di recupero o con un progetto di massima esteso all'intera area individuata, nonché con intervento diretto”;

Nel comma 7 dell'art. 9 si dice che “ il Piano Particolareggiato del Centro Storico ed i piani di recupero approvati conservano validità con possibilità di utilizzare la normativa più favorevole contenuta nelle presenti norme”;

Nel comma 8 dell'art. 9 si dice che “ in assenza del Piano Particolareggiato o piano equivalente (piano di recupero, piano di zona ecc.) sono consentiti soltanto gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché quelli restauro e risanamento conservativo, e ristrutturazione edilizia con esclusione di interventi di demolizione totale e ricostruzione.”





Gli articoli 16/22 poi disciplinano precisamente le caratteristiche delle varie tipologie (A1/A6) e le categorie di intervento ammissibili per ciascuna di esse.

Da quanto sopra parrebbe capire che la disciplina delle sottozone legata alle tipologie edilizie (A1/A6) non riguardi il centro storico, (credendo di intendere in particolar modo quello di Fano), ma poi l'art. 10 – Unità edilizie – richiama una tavola di progetto del centro storico di Fano dove sono individuate le sottozone A per tipologie edilizie rispetto nelle quali pare poter intervenire anche direttamente (art.9, comma 6).

Il Comma 7 dell'art. 9 specifica che permangono anche le norme del vigente Piano Particolareggiato, quindi anche del Centro Storico di Fano. Dei due piani si specifica che è possibile (a discrezione?) utilizzare la “normativa più favorevole” (a chi?). Quest'ultima precisazione lascia ulteriormente perplessi ritenendo che sia corretta la consuetudine di applicare la norma più restrittiva, nel caso di norme concorrenti.

Si evidenzia poi che la categoria di intervento prevista (ritenuta la modalità più adeguata) con il progetto in discussione è la ristrutturazione edilizia, per le Tipologie A3-A4-A5-A6.

Il risultato è che per tutti gli edifici del centro storico che non abbiano un valore monumentale acclarato (Chiese e palazzi principali) sono possibili interventi di ristrutturazione edilizia. Ad esempio per tutti gli edifici posti sul corso è possibile la ristrutturazione edilizia tranne per due chiese (A1 – restauro) e sei palazzi (A2 – risanamento conservativo).

A complicare ulteriormente la comprensione della disciplina intervengono le norme del Sistema Paesistico-Ambientale del Piano che all'art. 18 – Centri e nuclei storici, richiama la tavola 10 dove sono individuate le perimetrazioni degli ambiti dei centri storici di Carignano, Roncosambaccio, San Cesareo, Magliano, Ferretto, Sant'Angelo e Caminate. All'interno di detti ambiti si applicano le norme di tutela integrale (comma 3 dell'art.18). Mentre “nelle aree interne adiacenti della zona A” (si presume intendere “le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante “della zona A, come detto dall'art. 2 del D.M. 1444/68), sono ammessi solo interventi di cui all'art. 31 della L. 457/78.

Come si concilia questa normativa con le previsioni di nuova edificazione, ad esempio nel centro storico di Carignano ed in particolar modo con quanto previsto dalle schede ST4 P10 ST4\_P14, ST4\_P15 e ST4\_P16, è di difficile comprensione.



Quanto sopra esposto in modo esemplificativo, evidenzia la impossibilità di una applicazione corretta ed univoca della normativa proposta ed induce a ritenere opportuno prescrivere lo stralcio delle norme del capitolo IV richiamando il mantenimento del solo art. 9 commi 1, 2, 7, precisando per questo comma, che si applicherà la disciplina più restrittiva in caso di norme concorrenti, e 8 escludendo relativamente a quest'ultimo comma la ristrutturazione edilizia.

Si ritiene inoltre opportuno evidenziare che tutta la documentazione prodotta relativamente agli aspetti storico-artistici degli abitati potrà essere utile base di lavoro per eventuali rivisitazioni di piani particolareggiati vigenti o nella redazione di nuovi, tenendo conto dei rilievi sopra formulati.

#### **Art. 23 Norme Generali**

Si prescrive di inserire il seguente comma normativo: “Per gli edifici di nuova costruzione dovranno essere osservate le disposizioni normative previste dalla L.R. 14/2008 “Norme per l'edilizia sostenibile”.

Il comma 2 dovrà essere rivisto in quanto, da una parte fa riferimento ad una SUL “esclusa la parte desinata a PEEP” e dall'altra fa riferimento a comparti edificatori (ST3\_P05 e ST3\_P07) su cui la SUL prevista è destinata tutta a PEEP.

#### **Art. 24 Zone di completamento residenziale**

Si segnala come inopportuna la scelta di consentire, peraltro senza alcun limite, la realizzazione di alberghi (U2.1) in zona residenziale di completamento, anche alla luce delle considerazioni svolte in relazione ai successivi articoli nn. 39 e 40.

Si ritiene che il comma 5 andrà opportunamente rivisto ed integrato ai sensi dell'art. 9 ultimo comma del D.M. n. 1444/1968.

Il comma 6 che prescrive di adottare soluzioni progettuali che tengano conto e preservino le eventuali piante presenti, andrà completato con i riferimenti alla L.R. n. 6/2005 (legge forestale) per quanto attiene il divieto di abbattere piante protette; andrà inoltre opportunamente rivisto e integrato conformemente a quanto indicato dal vigente P.T.C. con gli “Indirizzi per la disciplina degli interventi di trasformazione del territorio” così come specificatamente formulati per le “Zone residenziali di completamento”.



I contenuti degli “Indirizzi per la disciplina degli interventi di trasformazione del territorio” formulati dal P.T.C. per le diverse zone urbane ed extra-urbane (residenziali di espansione, produttive, agricole, ecc.) andranno esplicitamente richiamate anche nelle successive norme di piano.

**Art. 32 B3.2 - Zone residenziali di completamento da convenzionare a valle della strada interquartieri**

**Art. 33 B3.3 - Zone residenziali di completamento da convenzionare a monte della strada interquartieri ed a sud del Fiume Metauro**

Premesso che i due articoli di contenuto identico costituiscono una ripetizione immotivata, si evidenzia che il comma 2 introduce il “permesso di costruire convenzionato; considerato che le aree interessate da tale disciplina per le loro significative dimensioni si caratterizzano spesso più come zone di nuova espansione che come vere e proprie zone di completamento, si ritiene debbano essere garantite dotazioni minime e comunque proporzionate alle dimensioni dell’area, di superfici per servizi ed attrezzature pubbliche; la disciplina adottata potrà essere applicata solo per quelle aree che risultino già oggetto di progettazione di dettaglio ai sensi dell’art. 15 comma 4 della L.R. 34/92. Diversamente le aree andranno riconvertite in zone residenziali di espansione da assoggettare a piano attuativo.

**Art. 35 B5.1 - Zone residenziali di completamento di nuclei extraurbani esistenti**

**Art. 36 B5.2 - Zone residenziali di completamento della “Borgata rurale di Metaurilia”**

Alla luce di quanto evidenziato nei precedenti paragrafi la disciplina delle zone B.5 andrà integralmente ricondotta a quella di piano vigente ovvero alla disciplina di cui all’art. 17 “Zone residenziali di completamento di nuclei extraurbani esistenti”.

**Art. 37 Tabella sintetica delle zone residenziali di completamento**

La tabella andrà rivista e resa coerente con le modifiche introdotte mediante il recepimento delle indicazioni sopra formulate.



### **Art. 38 Zone residenziali di espansione**

Si richiama quanto già segnalato in merito al rispetto delle distanze in relazione al comma 5 del precedente Art. 24 Zone di completamento residenziale.

Si prescrive inoltre di aggiungere il seguente comma: "Al fine di evitare fenomeni di sovraffollamento che potrebbero rendere tra l'altro inadeguati gli spazi destinati a parcheggio pubblico e per adeguare le abitazioni alle esigenze del nucleo familiare secondo quanto previsto dall'art. 2 della L.R. n. 36 del 16.12.2005, dovranno essere realizzati alloggi avente una Superficie utile calpestabile inferiore ai 54 mq. per un massimo del 20% di quelli previsti nell'intero comparto."

### **Art. 39 C1 - Zone residenziali di espansione**

#### **Art. 40 C2 – Zone residenziali di ricucitura urbana**

Le norme prevedono un parametro di altezza massima pari a 9,50 ml. identico in tutte le aree di espansione nonché di ricucitura urbana. Nell'evidenziare perplessità di carattere generale in merito alla scelta di prevedere altezze massime indifferenziate per ogni area di nuova espansione, si ritiene che quanto meno per quelle adiacenti o comunque prossime ai nuclei storici di cui all'art. 18 delle N.T.A. del Sistema Paesistico-Ambientale andranno ridotte a non più di 6,50 ml. anche alla luce di quanto indicato dalle prescrizioni di base permanenti di cui all'art. 39 del P.P.A.R..

Andrà inoltre prescritto l'utilizzo di materiali e finiture di carattere tradizionale. Le stesse prescrizioni andranno adottate anche per le zone residenziali di completamento adiacenti o comunque prossime ai nuclei storici.

In relazione alle Zone residenziali di espansione C1, si evidenzia inoltre che l'inclusione tra le destinazioni d'uso e attività ammesse delle attività commerciali all'ingrosso e delle medie strutture commerciali inferiori e superiori, in maniera indifferenziata e generalizzata, appare in contrasto con i contenuti della L.R. 26/1999, in particolar modo dell'art.2 punto 3 che così recita: "I comuni, sulla base degli indirizzi e dei parametri di cui al presente capo, provvedono a programmare lo sviluppo del commercio sul proprio territorio, individuando attraverso il piano regolatore generale (P.R.G.) le aree commerciali e le loro interconnessioni con le zone residenziali, l'assetto viario, la dotazione dei parcheggi, le zone produttive", nonché in relazione alle dotazioni minime di superfici a parcheggio prescritte dalla stessa Legge regionale. La norma così come formulata appare anche in contrasto con il D.M. n. 1444/1968



che prevede dotazioni di superfici pubbliche e parcheggi ben diverse per gli insediamenti residenziali (art. 3) e insediamenti di carattere commerciale (art. 5 comma 2).

Considerazioni analoghe ancorché supportate da riferimenti legislativi parzialmente diversi, si formulano anche per le attività alberghiere e direzionali.

Alla luce di quanto evidenziato, tenuto conto che il piano individua specifiche destinazioni per gli insediamenti produttivi, commerciali, direzionali e turistici, nelle zone residenziali potranno pertanto essere ammesse solo le destinazioni che risultano strettamente connesse con la residenza quali negozi di prima necessità ed attività commerciali di vicinato, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, attività artigianali di servizio, ecc.

#### **Art. 42 D1 – Zone produttive a carattere industriale e/o artigianali esistenti**

#### **Art. 43 D2 – Zone produttive a carattere industriale e/o artigianali di nuova formazione**

Si richiama quanto già evidenziato in relazione ai precedenti articoli 39 e 40 circa la frammistione di usi ed attività consentita dal piano che appare non coerente con le disposizioni legislative vigenti di settore ed in materia di standard. Dalle zone in oggetto si ritiene andranno quindi escluse le attività commerciali all'ingrosso.

#### **Art. 44 e seguenti – Zone a carattere commerciale e/o direzionale**

Si evidenziano gli aspetti di eccessiva liberalizzazione contenuti nella normativa di piano che si spinge fino ad ammettere altezze massime anche consistenti (ad esempio 16.50 ml.) che possono essere superate in presenza di “particolari esigenze funzionali (sale convegni, teatri, cinema, ecc.)”, in alcuni casi consentendo la realizzazione di un'altezza maggiore (da stabilirsi in sede di piano attuativo) per la realizzazione di edifici a torre (vedi ad esempio comparto direzionale e commerciale “Ex zuccherificio” - Scheda ST3\_P23).

Tali deroghe ai parametri di altezza massima appaiono non condivisibili in quanto non controllabili in rapporto ai contesti nei quali gli interventi si inseriscono e si ritiene andranno quindi integralmente riviste.

#### **Art. 47 D.5 – Zone a carattere turistico-alberghiero esistenti**

Si segnala un errore nei riferimento alla Legge regionale sul turismo citata come L.R. n. 19/2006 anziché come L.R. n. 9/2006. Si suggerisce inoltre di completare il comma 5 come segue:



“...concessioni in deroga, SUAP in variante ai sensi dell’art. 5 del DPR n. 440/98.

Per quanto evidenziato nei precedenti paragrafi si propone infine lo stralcio del comma 6 così come del comma 7 del successivo articolo 48 “D.6 – Zone a carattere turistico-alberghiero di nuova formazione” che consentono di destinare il 30% della SUL esistente ad usi diversi da quella alberghiera.

### **Art. 53 Norme comuni agli interventi edilizi**

I contenuti del comma 4 appaiono in contrasto con le disposizioni della L.R. n. 13/90; il comma andrà conseguentemente cassato. Tuttavia al fine di regolare l’attività edilizia in relazione ai fabbricati di civile abitazione che pur ricadendo in tessuto extra-urbano, non risultano più funzionali all’uso agricolo, si propone la formulazione di un articolo aggiuntivo così titolato: **“Art. 37 bis - Tessuti residenziali diffusi extra-urbani”** - *Le aree di pertinenza degli edifici residenziali non rurali esistenti, non più adibiti né funzionali all’attività agricola che, pur inseriti in contesti territoriali rurali, risultano iscritti al catasto fabbricati come unità immobiliari urbane, sono disciplinate quali "tessuti residenziali diffusi extraurbani".*

*In tali aree di norma non è ammesso l’aumento della superficie utile lorda esistente; tuttavia al solo scopo di introdurre miglioramenti igienici, funzionali e distributivi, nonché per finalità antisismiche, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia con possibilità “una tantum” di ampliamento massimo di 30 mq della superficie utile esistente.*

*La Superficie Utile Lorda degli edifici ampliati non deve comunque essere superiore a 250 mq.*

*Gli edifici per cui è ammesso tale ampliamento vengono censiti ed individuati all'interno di uno o più Piani Particolareggiati redatti dall'Amministrazione Comunale in cui verranno indicate, in base alle diverse caratteristiche degli edifici, le quantità e le modalità degli incrementi volumetrici nel rispetto delle tipologie e dei materiali esistenti.*

*Sono esclusi dall’applicazione delle disposizioni di cui sopra gli edifici ed i manufatti extraurbani di interesse storico ed architettonico, anche in caso di perdita dei requisiti di ruralità.*

Si evidenzia il contrasto dei contenuti del comma 5 con le disposizioni della L.R. n. 13/90; appare utile in proposito richiamare quanto già formulato in materia in precedenti pareri del Servizio Affari Giuridici e Legislativi Legale e Contenzioso di questa A.P. (si veda in proposito anche la Sentenza della Corte di Cassazione – Sezione II Civile n. 10321 del 28



maggio 2004), nell'ambito dei quali si afferma che, in presenza di ruderi, gli interventi di ricostruzione si configurano come nuove costruzioni e non come ristrutturazioni, il che "non implica, ovviamente, di per sé, la non ammissibilità del ripristino della volumetria preesistente, ma richiede una valutazione della fattibilità di detto intervento alla stregua delle norme urbanistico-edilizie vigenti al momento della ricostruzione e regolanti appunto la nuova costruzione"; nel caso specifico si ricorda che, per quanto riguarda i fabbricati ricadenti in zona agricola, in base alla L.R. 13/90, nuove abitazioni o l'ampliamento di quelle esistenti, sono consentite solo in funzione dell'attività agricola e delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale, mentre la ristrutturazione dei fabbricati rurali esistenti è consentita anche ai soggetti privi del requisito di imprenditore agricolo purchè senza alcun aumento di volumetria.

Nei citati pareri di carattere giuridico, si evidenzia d'altro canto che la "ristrutturazione edilizia postula necessariamente la preesistenza di un fabbricato da ristrutturare" e che tale necessaria preesistenza non è da ritenersi "elemento di per sé surrogabile da documentazione tecnica, catastale e/o fotografica attestante l'originaria consistenza del manufatto non più esistente".

Per quanto riguarda "l'effettiva e concreta valutazione degli elementi strutturali ancora in essere dell'edificio parzialmente crollato, sotto il profilo della loro idoneità o meno a definire l'esatta volumetria della preesistenza" viene evidenziato che trattasi di operazioni di carattere tecnico-amministrativo comunque discrezionali.

Alla luce di quanto sopra complessivamente evidenziato, al fine di limitare tale discrezionalità, escludere possibili dubbi interpretativi, e garantire maggiore rispondenza alla legislazione vigente, si propone di riformulare il quinto comma come segue:

*"I fabbricati rurali esistenti che, seppure parzialmente crollati, si configurano come un organismo edilizio che nella sua attuale consistenza risulta ancora architettonicamente e tipologicamente "leggibile", in quanto risultano conservate le murature perimetrali, le strutture orizzontali e di copertura in misura tale da assolvere le loro funzioni di delimitazione, sostegno e protezione, possono essere oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia, effettuati sulla base di un rilievo critico accompagnato da una documentazione storico-architettonica del fabbricato, dell'ambiente e del patrimonio edilizio rurale circostante.*



I fabbricati parzialmente crollati per i quali viene ammesso l'intervento di ristrutturazione, vengono censiti ed individuati all'interno di uno o più Piani Particolareggiati approvati dall'Amministrazione Comunale.

In detti piani vengono fornite indicazioni generali e di dettaglio, finalizzate alla definizione di corrette modalità di recupero, di corretto inserimento paesaggistico degli interventi, alla conservazione e valorizzazione delle caratteristiche e peculiarità dell'edilizia rurale tradizionale; in merito a tali indicazioni si richiamano i contenuti del "Documento di indirizzi in materia di pianificazione urbanistica" di cui al vigente P.T.C. provinciale con specifico riferimento agli indirizzi per gli interventi in zone agricole".

#### **Art. 55 E1 – Zone agricole**

#### **Art. 56 E2 – Zone agricole con presenza di valori paesaggistici**

#### **Art. 57 E3 – Zone agricole di rispetto**

#### **Art. 55 E4 – Zone agricole di ristrutturazione ambientale**

Dalla lettura delle norme e dall'esame degli elaborati cartografici di piano, non si evince con chiarezza come le diverse destinazioni di zona agricola, si rapportino con le tutele (integrale, orientata, specifica) previste dalle norme del sistema paesistico-ambientale in adeguamento al P.P.A.R.. Nei singoli articoli di piano andrà pertanto ribadito che dette tutele, con tutte le limitazioni che ne derivano, prevalgono sulle presenti indicazioni normative. Inoltre andrà cassata la norma che consente nei diversi articoli, di realizzare serre stagionali fino ad un massimo di 200 mq, "previa semplice comunicazione da parte dell'interessato"; si evidenzia infatti che l'installazione di tali strutture è soggetta, a norma delle leggi vigenti, a permesso di costruire o D.I.A..

Infine in relazione all'art. 58 si evidenzia che i contenuti dei commi 3 e 4 appaiono in contrasto con le disposizioni della L.R. 13/90 che ammette in zona agricola solo le destinazioni connesse all'esercizio della attività agricola, fermo restando la possibilità, comunque già prevista dalle norme comuni di cui all'art. 53 delle N.T.A., di destinare gli edifici esistenti a fini turistici così come disciplinato dalla L.R. n.3/2002.

#### **Art. 59 Edifici di valore storico e architettonico**

Si evidenzia che la individuazione degli edifici "già sottoposti ad interventi edilizi che ne abbiano alterato o trasformato le caratteristiche architettoniche" non risulta sempre





inequivocabile; al fine di escludere possibili dubbi interpretativi tali edifici andranno individuati in uno specifico elenco e graficamente nelle tavole di piano con la trasposizione anche del relativo ambito di tutela di 50 ml. di cui al richiamato comma 5 dell'art. 15 della L.R. 13/90 nonché dell'art. 19 delle norme del Sistema Paesistico-Ambientale. In tale ambito andrà comunque garantita l'inedificabilità.

#### **Art. 60 Zone di verde**

La disciplina del presente articolo e quella dei successivi articoli nn. 61 e 62 andrà completata alla luce di quanto previsto dal P.T.C. negli "Indirizzi per la disciplina degli interventi di trasformazione del territorio".

#### **Art. 64 F4 – Zone di verde privato**

Considerata la destinazione a verde e le dimensioni talvolta significative delle aree interessate, si prescrive un volume massimo non superiore a 12 mc. sufficiente per il ricovero attrezzi e comunque nel rispetto delle distanze del codice civile e a condizione che tali aree siano considerate come pertinenziali all'edificio residenziale.

Le costruzioni interamente in legno, dovranno avere copertura a due falde con manto in coppi o rame.

#### **Art. 72 Zone per parcheggi**

La disciplina del presente articolo andrà completata alla luce di quanto previsto dal P.T.C. negli "Indirizzi per la disciplina degli interventi di trasformazione del territorio".

#### **Art. 75 P5 – Zone per stazione delle autocorriere**

L'articolo che sembrerebbe consentire la realizzazione di nuove costruzioni, è privo di indici e parametri di zona. Si ritiene andrà pertanto completato mediante la definizione di adeguati indici e parametri.

#### **Art. 78 V1 – Fasce di rispetto stradale**

Considerato che ai sensi dell'art. 234 comma 5 del D.L. 285/92 le norme di cui agli artt. 16, 17 e 18 sulle fasce di rispetto stradale sono sospese fino alla prevista classificazione delle strade, non ancora intervenuta, si applicano tuttora le disposizioni previgenti in materia



ovvero il D.M. n. 1404/68; appare pertanto prematuro il rimando al Codice della Strada contenuto nell'articolo.

Il testo dell'articolo andrà inoltre integrato con l'inserimento di un comma aggiuntivo di carattere generale nell'ambito del quale andrà precisato che le aree di rispetto stradale non possono concorrere al calcolo delle superfici per standard urbanistici.

Pare inoltre opportuno evidenziare che le fasce di rispetto stradale permangono con le caratteristiche dettate dalla normativa vigente, anche se non riportate o non correttamente evidenziate nelle tavole del P.R.G.

#### **Art. 81 – Aree di vincolo archeologico**

La norma andrà rivista e resa coerente con le disposizioni di cui all'art. 20 “Zone archeologiche e strade consolari” delle norme del Sistema Paesistico-Ambientale.

#### **Art. 82 – Zone di rispetto dei pozzi comunali**

La norma andrà rivista e resa coerente con le disposizioni di cui all'art. 7 “Aree soggette a pericolosità geologica, idrogeologica e sismica” delle norme del Sistema Paesistico-Ambientale.

#### **Art. 87 bis – V11 Aree allagate dall'esondazione del fiume Metauro nel novembre 2005**

L'articolo dovrà precisare che le misure di mitigazione riguardano gli interventi ricadenti nelle zone di completamento all'esterno della fascia inondabile del PAI, in conformità a quanto prescritto con il parere del Servizio 4.4.

Pertanto l'articolo andrà riformulato togliendo le parti non pertinenti e che non hanno alcuna ricaduta normativa.

Il particolare il comma 3 dovrà pertanto risultare così modificato: *“Alla luce del singolare quanto problematico scenario sopra sintetizzato in corso di evoluzione, è necessario sull'area, in occasione di interventi ricadenti nelle zone di completamento, all'esterno della fascia inondabile del PAI, prevedere le seguenti opere di mitigazione: andranno preferite le sopraelevazioni agli ampliamenti planimetrici, evitata la realizzazione di locali interrati o seminterrati e prevista, per il piano di calpestio di eventuali futuri locali al piano terra, una quota di imposta di almeno 50 cm. sopra il piano di campagna attuale.”.*



L'articolo andrà integrato richiamando le individuazioni e le disposizioni vigenti relative al P.A.I. che andranno riportate negli elaborati cartografici evidenziando che il verificarsi di eventuali interferenze comporterà la prevalenza delle disposizioni normative dello strumento sovraordinato.

#### **Art. 90 - Zone ricomprese in un comparto unitario di attuazione**

Alla luce di quanto evidenziato nei precedenti paragrafi ed in relazione agli artt. 32 e 33 il comma 3 appare superato nei contenuti e comunque non condivisibile; se ne propone pertanto lo stralcio.

Si evidenzia che le modifiche al perimetro dei Piani Attuativi può essere adottata dal Comune con specifica variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 15 comma 5 della L.R. 34/92. Il contenuto del comma 7, andrà pertanto modificato in tal senso.

#### **Art. 94 - Rapporti con i piani particolareggiati vigenti e decaduti**

Il comma 1 andrà modificato, conformemente a quanto stabilito dalla L. 1150/42 come segue:  
“ I piani urbanistici attuativi vigenti alla data di adozione del presente P.R.G. sono fatti salvi e per tali aree si applicano le specifiche prescrizioni in essi contenute”.

#### **Art. 97 - Falda freatica**

Il comma 1 andrà integralmente stralciato in quanto in contrasto con le definizioni e modalità di calcolo contenute nel R.E.T.



#### 4 DETERMINAZIONI CONCLUSIVE

Alla luce di quanto esposto nei precedenti paragrafi, attestata la compatibilità con le previsioni e gli indirizzi della Pianificazione Sovraordinata ed in particolare con il P.P.A.R. il P.I.T. ed il P.T.C. e relativa normativa vigente, si ritiene di poter esprimere parere di conformità favorevole condizionatamente comunque all'accoglimento dei rilievi, modifiche, prescrizioni e suggerimenti formulati nel presente parere, sul Piano Regolatore Generale adottato definitivamente dal Comune di Fano, con delibera del C.C. n. 232 del 29.09.2007, ai sensi dell'art. 26 della L.R. 05.08.1992 n. 34 così come modificata con L.R. 19/01, In assenza di controdeduzioni presentate secondo i tempi e le modalità di cui all'art. 26 della L.R. n. 34/92, da parte del Comune di Fano, l'accoglimento dei rilievi formulati, dovrà sostanziarsi con l'aggiornamento scritto-grafico degli elaborati e delle N.T.A. di piano che a fini conoscitivi dovranno essere ritrasmessi unitamente al relativo atto di approvazione definitiva.

Relativamente al parere degli Enti il Comune dovrà conformarsi ad essi con riferimento ai contenuti prescrittivi ed alle raccomandazioni, nonché alle eventuali precisazioni e specificazioni espresse nel paragrafo 2 "Parere settoriali".

Si ricorda inoltre il rispetto, in sede attuativa degli interventi, dell'applicazione relativa all'art. 13 del P.P.A.E. ad oggetto "Recupero e riutilizzo di inerti da attività private diverse dalle demolizioni".

Si precisa infine che quest'Ente si riserva di formulare ulteriori precisazioni e/o osservazioni sugli strumenti attuativi che verranno trasmessi ai sensi dell'art. 24 comma 2 della L. 47/85.