

LA CITTA' CHE VERRA'

Relazione al Consiglio comunale del 19 maggio 2020 sulla proposta di presa d'atto del percorso progettuale svolto per la redazione del nuovo piano regolatore generale della città di Fano e di approvazione del documento "Le politiche urbanistiche del nuovo Prg".

Prima di condividere con voi alcuni elementi utili affinché i Consiglieri comunali possano discutere e votare il documento che oggi presentiamo, credo sia indispensabile fare una premessa che riguarda questa nuova e globale pandemia.

Perché è chiaro a tutti che questa situazione emergenziale ha cambiato e cambierà il nostro modo di vivere e di stare insieme, almeno per qualche tempo, dunque le politiche urbanistiche per la città di Fano non potranno trascurarlo e dovranno tenerne conto nelle fasi di sviluppo successive.

Da una parte abbiamo una nuova consapevolezza: che l'umanità non è la sola che può disporre del nostro pianeta ed anzi si è resa conto della sua fragilità. C'è una natura immensa e sarà difficilissimo identificare il meccanismo di introduzione del virus zoonotico nella popolazione umana; dunque questo Coronavirus non è né la prima né l'unica volta in cui la nostra società globalizzata dovrà affrontare questi tipi di rischi. Nel frattempo conviene chiedersi, senza idealismi ma neppure senza cercare facili soluzioni, se l'umanità non abbia in questo campo responsabilità quando assiste inerte al cambiamento climatico, all'incendio delle foreste dell'Australia, al disboscamento dell'Amazzonia ecc.

Dall'altra parte dovremo in ogni caso considerare che il tentativo di tornare rapidamente alla vita di tutti i giorni dovrà fare i conti con la necessità di recuperare la serenità delle azioni quotidiane. Sarà la ricerca di un nuovo equilibrio, una nuova normalità che potrebbe modificare le nostre abitudini, i nostri gusti, il nostro modo di vivere lo spazio pubblico. Il ritorno ad una nuova normalità sta già portando ad un cambiamento della struttura della società e dell'economia. Ed ogni volta che la struttura della società cambia o cambia l'economia, la questione urbana torna in primo piano. A partire dal nostro modo di vedere la città e dal modo di abitare; temi centrali d'ora in poi per costruire e progettare una comunità che vive socializza e

lavora nella new normality, nella nuova normalità che sta iniziando a prendere forma in questi giorni.

In ogni caso, oggi con la discussione da parte del Consiglio comunale del documento presentato dalla Giunta si raggiunge una tappa importante nella realizzazione del nuovo piano regolatore generale per la città di Fano.

Quello di questa sera è un documento non conformativo della proprietà ed ha lo scopo di fissare le linee guida per un nuovo Prg della nostra Città secondo quanto disposto dalla vigente legge regionale . E' il frutto del lavoro svolto in questi ultimi anni dal raggruppamento temporaneo di imprese costituito dalla Capogruppo Ma.Te. Engineering assieme a DREAM Italia e al Prof. Stefano Stanghellini con l'aiuto dell'ufficio Urbanistica del nostro Comune.

Il documento, dunque, prosegue idealmente il percorso avviato dall'assessore Marco Paolini, mio predecessore con delega all'Urbanistica, ed è stato elaborato con la partecipazione dell'ufficio Urbanistica del Comune di Fano con il dirigente del Settore Quarto Adriano Giangolini e ed il gruppo di lavoro costituito dall'ingegner Marco Ferri, dalla dottoressa Pia Miccoli, dall'ingegner Cristiano Tenenti.

La prima domanda a cui spero di poter dare risposta è se davvero serve un nuovo piano regolatore per Fano?

Prima di parlare del vigente piano regolatore permettetemi di tracciare in estrema sintesi la storia della pianificazione urbanistica della nostra città. Partendo, senza dubbio, dal piano regolatore Piccinato che, seppur prevedendo negli anni '60 del secolo scorso un'espansione della nostra città mai raggiunta in quei termini, aveva disposto le linee generali per le infrastrutture che, se fossero state realizzate, avrebbero in parte mitigato i problemi della nostra città che han visto Fano diventare un nodo stradale importante per la Valle del Metauro e per la direttrice costiera. Successivamente la variante Salvia, alla fine degli anni '70, ha cercato di aggiornare e rendere più coerente alle dinamiche reali di sviluppo il piano Piccinato.

Senza voler trascurare le varianti impostate negli anni '80 e '90 di miglioramento del

piano regolatore per il sud del Metauro e per l'adeguamento al Ppar della Regione Marche, la ripresa di uno studio più strutturato e l'analisi dei dati socio economici della nostra città sono avvenuti nel 1996 con l'assessore Zacchilli e sindaco Carnaroli, che ha intrapreso con la consulenza dell'architetto Pierluigi Cervellati un percorso per un nuovo piano regolatore adottato ma successivamente revocato nel 2005.

Veniamo dunque al vigente piano regolatore.

Il piano regolatore vigente, adottato nel 2006, è stato approvato definitivamente dal Consiglio comunale con delibera consiliare n. 34 del 19 febbraio 2009 proposto dall'assessore Falcioni e sindaco Aguzzi. E' un piano regolatore, a mio giudizio, non più capace di prevedere le evoluzioni economiche e sociali della nostra società ed in particolare della nostra città. E', quello vigente, un piano regolatore la cui discussione avvenne in un periodo storico ed in una situazione economica completamente diversa all'attuale, fin da prima che l'attuale pandemia ci colpisse. Quel piano ha avuto solo il pregio di assecondare tutte le richieste pervenute e proponeva conseguentemente un dimensionamento oltre ogni ragionevole dinamica di crescita.

In parte le decisioni sul dimensionamento furono ampiamente discusse e criticate e purtroppo non tennero in alcun conto le tendenze che vedevano già da allora una difficoltà a mantenere il trend di crescita di popolazione residente e prevedevano un rallentamento dei settori economici trainanti l'economia locale, primo fra tutti la cantieristica navale.

Ed infatti la discussione di allora era incentrata su quanto ancora la nostra città sarebbe cresciuta. Le previsioni parlavano di un piano regolatore che prevedeva una crescita di oltre 10.000 abitanti in 10 anni.

Oggi invece, a distanza di dieci anni, tutto questo non solo non è avvenuto, ma anzi si può notare che il numero dei residenti complessivi si è stabilizzato, al netto del distacco della frazione di Marotta.

Nel frattempo le conseguenze della crisi economico-finanziaria iniziata nel 2007 negli Stati Uniti si sono riverberate anche in Europa ed hanno modificato pesantemente anche la struttura della nostra economia e della nostra società. Senza parlare degli effetti dell'attuale pandemia sull'economia reale, sul commercio e la produzione di beni e servizi ancora tutti da comprendere e analizzare.

In questo contesto, la forte contrazione nell'accesso al credito ha impedito di dare attuazione alle tante previsioni edificatorie e i provvedimenti di tassazione dei terreni edificabili anche in assenza di strumento urbanistico attuativo hanno reso ancor più "pesante" l'imposizione sulle rendite fondiarie.

E' evidente, infine, come la previsione del Prg vigente di enormi aree di espansione all'interno di uno stesso comparto sono di fatto bloccate, ed anzi in questi ultimi anni sono state pochissime le espansioni previste e convenzionate con il Comune di Fano, per l'impossibilità di accedere al credito bancario, per mancanza di un mercato immobiliare dinamico ed anche per una pianificazione che in alcuni casi non ha tenuto nella dovuta considerazione le difficoltà dell'urbanizzazione, privando di fatto la città di opere importanti: viabilità, parcheggi, servizi e spazi pubblici legati a quelle previsioni.

In questo contesto il nuovo piano è quanto mai urgente.

La presa d'atto di oggi è posta all'interno di un percorso che è stato sviluppato sin dal 2017 dal mio predecessore Marco Paolini per la redazione del nuovo piano. Innanzitutto si è partiti dagli studi propedeutici alla redazione del piano strategico e alla variante generale al piano regolatore redatti dall'Università degli Studi di Urbino Carlo Bo - Dipartimento di Economia, Società e Politica. Successivamente il percorso di formazione del nuovo Prg si è avvalso anche della società AVANZI, per la redazione del documento di piano strategico della città di Fano, concluso a fine 2017.

Oggi la Giunta propone al consiglio comunale l'approvazione degli Indirizzi per le

redazione del piano regolatore generale per il Comune di Fano - secondo la Legge regionale n. 34 del 5 agosto 1992 - un documento che riporta, attraverso un racconto scritto e disegnato, i criteri di pianificazione per la costruzione e la qualificazione della città pubblica. Perché un Prg in grado di essere strumento di sviluppo territoriale non può che nascere dalle esigenze pubbliche.

Una volta disegnata la città pubblica, l'intervento privato in sinergia con l'Amministrazione comunale collaborerà alla sua realizzazione.

Noi immaginiamo che il nuovo piano oltre che occuparsi della produzione di edifici come risposta a necessità pratiche e ad esigenze estetiche, possa anche sostenere lo sviluppo della nostra città come comunità umana. Sperando che anche dopo questa pandemia la nostra comunità possa essere non più individualista di prima, ma più collettiva di prima. Ed è per questo che uno dei temi principali del nuovo piano dovrà essere il progetto locale di ogni frazione ma anche il pensare al ruolo dello spazio pubblico come luogo e materiale ordinatore dello spazio privato della città e del suo territorio. Questione che nel piano regolatore vigente è per nulla presente, rimarcando ancora una volta la mancanza di una visione, di un disegno complessivo della città e del suo territorio. Occorre evidenziare che rispetto a questo tema le esigenze si spostano da una necessità quantitativa di spazi pubblici ed aggregativi ad una richiesta di qualità.

Fano è poi una città ricca di storia dalla fondazione ai giorni d'oggi, il centro storico così come le aree rurali sono un susseguirsi di presenze storiche e culturali importanti. Il piano regolatore dovrà conservare e valorizzare il nostro passato, preziosissimo per la nostra identità, con la consapevolezza che del passato non vanno conservate le ceneri, ne va piuttosto tenuto vivo il fuoco.

La rilevanza strutturale del centro storico di Fano è strettamente correlata alla sua dimensione e alla sua ricchezza storica (coesistenza della struttura e dei manufatti e monumenti della Roma antica, del periodo medievale, rinascimentale e novecentesco). In questi anni sono emerse questioni strettamente operative legate alla necessità di coniugare le trasformazioni edilizie con la conservazione dei manufatti e degli spazi di valore.

Il centro storico e l'area del porto assumeranno in questo contesto un ruolo importante nel disegno della città.

Altro tema centrale è la rigenerazione urbana, non c'è domanda di nuove espansioni se non in alcuni settori, dunque la sfida di oggi è la rigenerazione della città che esiste. Il nuovo piano si pone come piano della rigenerazione urbana, dal punto di vista urbanistico, edilizio, socioeconomico e culturale. Di conseguenza, il nuovo piano si pone come ulteriore obiettivo il "saldo zero" rispetto al Prg vigente sul consumo di suolo (in linea con la l.r. 22/2011 e s.m.i.) mediante la ridefinizione, quantitativa e qualitativa (progetto di suolo pubblico, funzioni ammissibili, articolazione) delle previsioni già presenti nel piano urbanistico vigente.

E' ormai generale la presa di coscienza della centralità di temi come il contenimento del consumo di suolo e l'incentivazione delle pratiche di rigenerazione urbana, anche per aumentare la "resilienza" della città ai cambiamenti climatici in atto, anche se sarebbe stato preferibile un intervento legislativo più organico e più chiaro su questi temi partendo dalle definizioni di "consumo di suolo" ed anche con la chiarezza di strumenti che stimolino concretamente le pratiche di rigenerazione urbana.

Considerato che il piano si attua principalmente mediante i comparti, il nuovo piano si pone come obiettivo un'analisi accurata di tutti i comparti non attuati o non convenzionati, al fine di far emergere alcuni indicatori essenziali per la loro rivalutazione, quali ad esempio: il livello di strategicità per il conseguimento degli obiettivi della città pubblica, le funzioni di rigenerazione urbana, l'apporto produttivo, commerciale o turistico, l'apporto residenziale. Questa analisi va inoltre posta in relazione alle esigenze di riqualificazione dei quartieri e delle frazioni.

Altro tema del piano è quello del miglioramento della viabilità carraia e della mobilità dolce. La nostra città evidenzia i problemi di duplice natura di territorio costiero e di sistema di valle.

La fascia costiera è caratterizzata dalla presenza di assi infrastrutturali (statale Adriatica e ferrovia Bologna-Bari) che separano il fronte del mare dall'entroterra. Questi due assi si separano in corrispondenza del centro storico per ricongiungersi per ritrovarsi dopo breve tratto. A questa coppia si è aggiunta, nel recente passato e

più distaccata dal mare, l'autostrada A14. E' questo un sistema che presenta le criticità tipiche delle situazioni di attraversamento degli insediamenti urbani, incrementate dalla presenza di un fronte mare con forte valenza turistica.

Inoltre da anni si attendono interventi pubblici importanti e da valutare come il completamento verso la Toscana e l'Umbria della Fano-Grosseto.

Un altro importante elemento riguarda la viabilità di distribuzione locale denominata "strada Interquartieri" parzialmente attuata che attraversa, secondo la direzione nord-sud, le diverse parti della città compatta. Il completamento di tale strada dovrà essere inserito all'interno delle previsioni del nuovo Prg. Occorre poi tener conto anche di un'altra importante infrastruttura viaria, attualmente in fase di realizzazione, costituita dalle opere compensative (rif. 3^a corsia A14) e delle problematiche ad esse correlate. In entrambi i casi restano aperte due questioni strategiche: il collegamento verso nord e sud, e loro attraversamento dai quartieri periferici.

Da un punto di vista di viabilità carrabile continua ad essere una necessità prioritaria il collegamento di Fano con Pesaro alternativo alla statale Adriatica; sono stimati circa 6.000 pendolari al giorno in direzione Fano-Pesaro-Fano e 2.000 in direzione Pesaro-Fano-Pesaro, senza contare quanti transitano in città per raggiungere il capoluogo provenienti dalla vallata del Metauro e viceversa. A tal proposito l'Amministrazione ha deciso di puntare sul 'casellino' di Fenile, spostato più a nord e ha già predisposto uno studio di fattibilità per un collegamento viario che da Fenile raggiunga le strade provinciali presenti nel territorio di Pesaro. Inoltre prevederà il mantenimento di un corridoio infrastrutturale per lo spostamento a monte della ferrovia Adriatica, in sinergia con il Comune di Pesaro e gli altri comuni interessati. Senza poi dimenticare l'arretramento della statale 16 da Marotta a Tombaccia usando il tracciato esistente della "strada di Mezzo".

Per la mobilità lenta, oltre alle già previste ciclovie del Metauro, lungo l'ex ferrovia Fano-Urbino e la ciclabile Fano- Senigallia, occorrerà recepire su scala urbana il Piano degli itinerari ciclabili.

L'approccio al nuovo piano prevede anche un lavoro sulla sua struttura e forma, ai fini della miglior comprensione di norme e disegni. Con riferimento all'apparato normativo dello stesso l'obiettivo sarà quello di introdurre modifiche perseguendo

una serie di criteri e/o migliorie: 1. semplificazione, in termini quantitativi, del linguaggio di piano e delle relative norme, mediante il loro accorpamento o ridefinizione; 2. semplificazione del testo normativo perseguendo una maggiore flessibilità dal punto di vista della gestione del piano, seppur sempre ricercando una interpretazione unica della norma; 3. un adeguamento dal punto di vista dei rinvii normativi, dei contenuti e degli strumenti attivabili. Vi sarà inoltre un livello di piano di tipo strutturale in grado di evidenziare alcuni indirizzi futuri della pianificazione, non ancora maturi per un livello di pianificazione di tipo prescrittivo.

Manteniamo la pratica generale della perequazione fra i proprietari privati delle nuove aree di espansione all'interno dei comparti di espansione. Nel corso dello studio potremmo valutare ulteriori forme di perequazione.

Ho accennato alcuni temi ed alcuni problemi che dovremo affrontare. La redazione di un nuovo piano prevede apertura mentale e disponibilità all'ascolto. Si dovrà trovare anche attraverso il piano e nell'interlocuzione indispensabile con la Provincia ed i Comuni confinanti e di riferimento, la piena consapevolezza del ruolo di terza città delle Marche, capofila di un territorio importante sia dal punto di vista storico che sociale ed economico, valorizzando le nostre particolarità. A voi Consiglieri spetta arricchire il dibattito dopo una presentazione più dettagliata e tecnica.

Grazie per l'attenzione.

Dott. Ing. Cristian Fanesi

Vicesindaco e Assessore al Governo del Territorio