



Città di Fano

Piano Regolatore Generale

Adottato con delibera consiliare n° 337 del 19/12/2006

RELAZIONE GENERALE

Dicembre 2006

IL NUOVO PIANO REGOLATORE DI FANO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Premessa

Negli anni passati abbiamo assistito ad un fenomeno negativo che consisteva nel demolire "belle ville" o comunque abitazioni dignitose con giardini e scoperti e nel ricostruire mini o maxi condomini che belli o brutti determinavano un carico insediativo maggiore e la riduzione delle aree verdi.

Dette sostituzioni di edifici hanno interessato dapprima le aree immediatamente prossime al centro storico, i viali, il quartiere giardino (zona ospedale), il quartiere Bagni ed i Passeggi.

Le demolizioni e ricostruzioni sono stati però molto contenute, grazie ad una apposita variante, tempestivamente e velocemente adottata e poi approvata definitivamente nei primi anni '90. Successivamente confermata ed ampliata ad altre aree da tutelate, con la variante generale adottata nel 1995 ed approvata nel 1998.

Si evidenzia che l'operazione di salvaguardia del costruito che contraeva drasticamente alcuni diritti edificatori non è stata facile, ha determinato contenzioso, ma alla fine il comune ha avuto ragione e gli edifici e giardini che si volevano tutelare sono stati conservati.

A questo punto la demolizione di case e ricostruzione di condomini ha interessato zone più esterne al centro.

Per evitare dette operazioni immobiliari speculative, si è ritenuto sufficiente, in considerazione anche che i casi erano meno importanti qualitativamente (non si demolivano edifici di valore storico), procedere con la variante generale.

Si ricorda comunque che la discussione per una variante parziale, valutale le conseguenze del fenomeno sul traffico e sui parcheggi, era stata aperta e gli atti, per portarla all'esame del consiglio comunale, predisposti.

Nell'aprile 2004 la riduzione degli indici, finalizzata a combattere il fenomeno negativo sopra descritto, è stata inserita nella variante generale.

Nel gennaio 2005 con la revoca del piano dell'aprile 2004, la problematica poteva riproporsi, ma tempestivamente (stessa delibera) è stata adottata una nuova variante che manteneva, tra l'altro, con qualche ulteriore dettaglio, la riduzione degli indici edificatori nelle zone di completamento.

Con l'adozione definitiva (luglio 2005) la norma è stata resa più stringente ed articolata, in particolare si è introdotto l'obbligo di non aumentare l'area di sedime del fabbricato.

Il 31 gennaio u.s., dopo il parere favorevole della Provincia, il Consiglio Comunale ha approvato definitivamente la variante e la norma a tutela della vivibilità nella città costruita è pienamente operante.

Così com'è la riduzione degli indici viene riproposta, in tal modo non c'è da temere un nuovo doppio regime e norme di salvaguardia per le zone di completamento.

LA VIABILITÀ

Quando l'arch. Piccinato compose il primo piano regolatore di Fano, la società concessionaria stava costruendo l'Autostrada A14, il problema del traffico era, allora come oggi, il primo nodo da risolvere.

L'analisi della struttura viaria evidenziava la necessità di ingenti interventi per ricondurre ad efficienza uno stato di fatto che non teneva conto delle nuove esigenze di mobilità.

La strada statale Adriatica circondava il centro storico e si sviluppava a nord ed a sud di esso parallela alla costa.

La Flaminia si innestava a martello a detta viabilità di fronte all'Arco di Augusto.

La ferrovia completava la chiusura del mare correndo parallela alla statale Adriatica.

La migliore soluzione che si prospettava era la liberalizzazione dell'Autostrada.

L'alternativa possibile era una circonvallazione classica che partendo da sotto le colline a nord della città raggiungesse il casello autostradale e dopo aver copreso l'aeroporto all'interno dell'anello stradale, prima dello zuccherificio si ricollegasse alla viabilità esistente.

Nei piani successivi si sono prospettate altre soluzioni, seguendo anche gli indirizzi ed i programmi dell'Azienda nazionale strade, della Regione e della Provincia.

Si è così ipotizzata (con la variante generale del 1983) una tangenziale all'Autostrada che a nord si ricollegava a Pesaro sottopassando Trebbiantico e a sud proseguiva parallela all'autostrada sino al Metauro.

Successivamente si è estesa detta soluzione a sud del Metauro sino a Marotta (variante del 1993).

Nell' adeguamento del piano (variante 98) la parallela tangenziale all'autostrada andava dal Confine con Pesaro a quello con Marotta.

Nel piano adottato nell'aprile del 2004 si sognava invece di spostare l'autostrada ed utilizzare l'attuale come circonvallazione.

Oggi la società concessionaria Autostrade sta per costruire la terza corsia, un errore storico (come la ferrovia litoranea e l'adriatica a poca distanza da essa) ma inevitabile, la strada chiusa richiede poi altre soluzioni per il collegamento con Pesaro e Mondolfo-Senigallia-Ancona.

Quest'ultimo problema viene risolto dalla nuova strada Santa Veneranda-Fenile (con possibilità di utilizzo della galleria autostradale di Novilara), con il proseguo tangente all'Autostrada di detto tratto sino al casello autostradale di Fano.

I collegamenti con la viabilità esistente sono previsti a Fenile (provinciale di Roncosambaccio) e Belgatto (provinciale di Carignano ed inizio interquartieri).

Dal casello di Fano verso Sud è previsto l'utilizzo della bretella dell'aeroporto, l'attraversamento del Metauro con un nuovo ponte ed il collegamento alla provinciale Orcianese a valle dell'abitato di Tombaccia.

Da qui dopo aver percorso un tratto della provinciale Orcianese verso monte ed aver superato l'autostrada e prevista una nuova tangenziale sino al casello Autostradale di Marotta.

Detta ultima arteria si sviluppa dapprima nel comune di Fano, poi in quello di S.Costanzo ed infine in quello di Mondolfo.

I collegamenti con la viabilità esistente sono garantiti dalle strade provinciali che a pettine partono dalla statale Adriatica e raggiungono S.Costanzo e Mondolfo, in particolare a Tombaccia, a Torrette, a ponte Sasso e Marotta.

Il casello autostradale di Fano

Considerata da molto tempo urgente, diventa sempre più pressante la richiesta di adeguati spazi di parcheggio e di servizi all'uscita del casello autostradale.

I caselli sono ormai diventati dei nodi di scambio dove si concentrano una molteplicità di funzioni e informazioni, luoghi dove si cambia la gerarchia di livello delle infrastrutture, oltre che posti dove per semplicità ci si da appuntamento o si desidera lasciare l'auto.

Il piano prevede una ridefinizione complessiva della vasta area adiacente allo snodo autostradale, trasformazione che dovrà necessariamente operare in sinergia con il progetto di ampliamento della società Autostrade, nell'individuazione di ampi spazi a parcheggio, manufatti di servizio a carattere artigianale e zone di filtro verde con il vicino quartiere di S.Orso.

Interquartieri

La terza corsia autostradale consente un ripensamento alla funzione della strada interquartieri, che può adesso effettivamente essere il collegamento dei quartieri della città.

La possibilità di percorrere la direttrice nord-sud sul nastro autostradale e la possibilità di avere collegamenti intercomunali a ridosso di essa come descritti precedentemente non richiede il collegamento dell'interquartieri con la SS Adriatica se non in funzione di interscambio.

Così ripensata l'interquartieri collegherà i quartieri di Gimarra con quello della Paleotta, servirà la zona sportiva Trave, proseguirà nel quartiere Flaminio e S.Orso, e attraversato il Canale Albani i quartieri Vallato e S.Lazzaro sino al polo scolastico delle scuole Commerciali.

La strada delle barche

Questa infrastruttura è fondamentale per integrare l'area produttiva di Bellocchi, dove vengono realizzate le grandi imbarcazioni ed il Porto.

È previsto un collegamento che da via Papiria, in adiacenza al nucleo di Tre Ponti, attraverso la via di S.Michele, la zona industriale di Ponte Metauro, il sovrappasso di via del Bersaglio, viale Adriatico raggiunga il Porto.

Sono necessari allargamenti, adeguamenti delle sezioni, ecc, con i benefici che questa soluzione non intralcia il traffico ordinario.

Il tracciato che è stato individuato in accordo con gli operatori del settore, presenta un altissimo grado di realizzazione in tempi brevi, interessando per la maggior parte tracciati già esistenti da adeguare.

Parcheggi e monetizzazioni

Alla luce degli aumentati standard relativi alle aree di parcheggio il piano prevede, nelle aree di completamento, dove ormai la città è consolidata e dove maggiori sono le situazioni di sofferenza derivanti dalla densificazione del tessuto edilizio e dal frazionamento delle unità immobiliari, apposite forme di monetizzazione delle quote a parcheggio, al fine di costituire un fondo vincolato all'acquisizione delle aree ed alla realizzazione dei parcheggi, secondo un programma di priorità da concordare sinergicamente con gli altri uffici dell'Amm.ne Com.le.

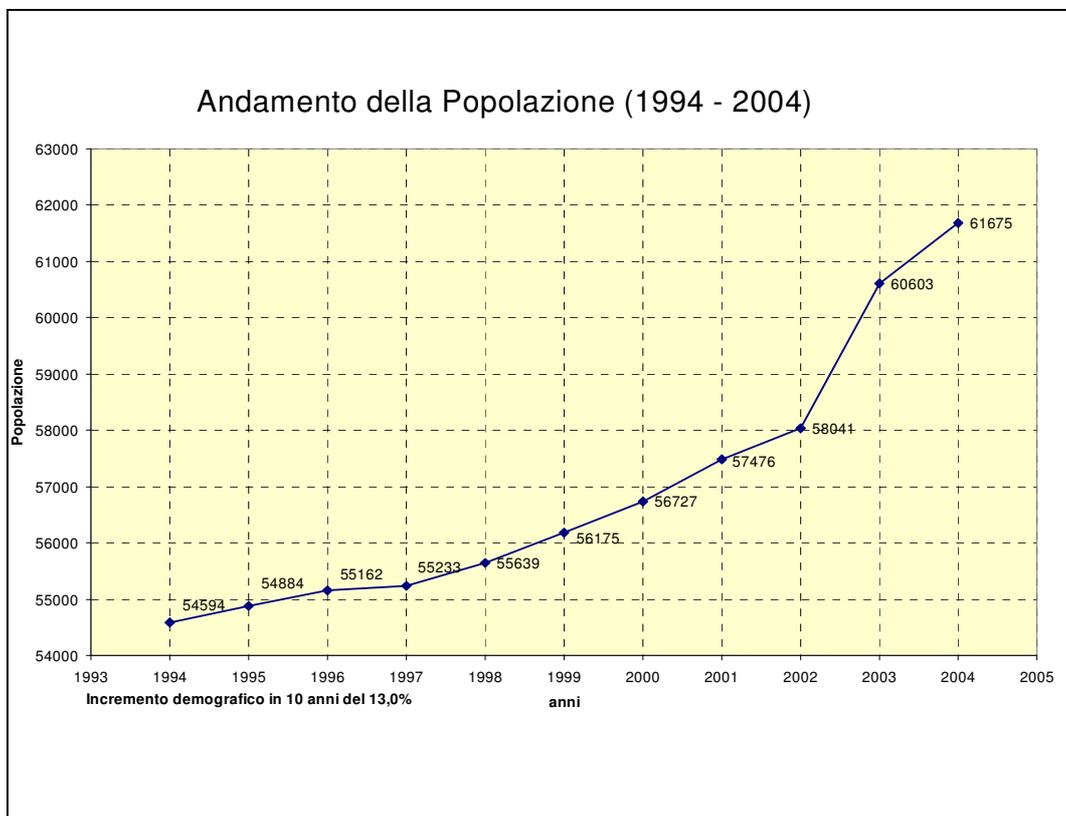
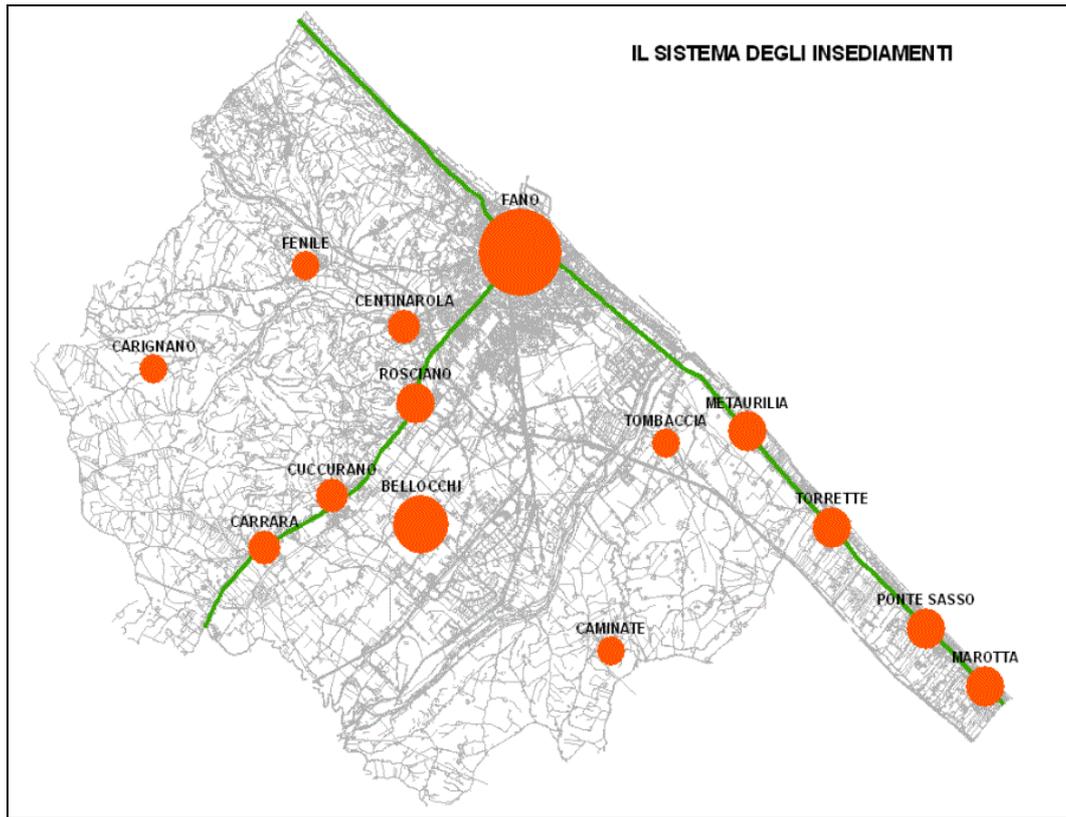
LE ZONE RESIDENZIALI ED IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

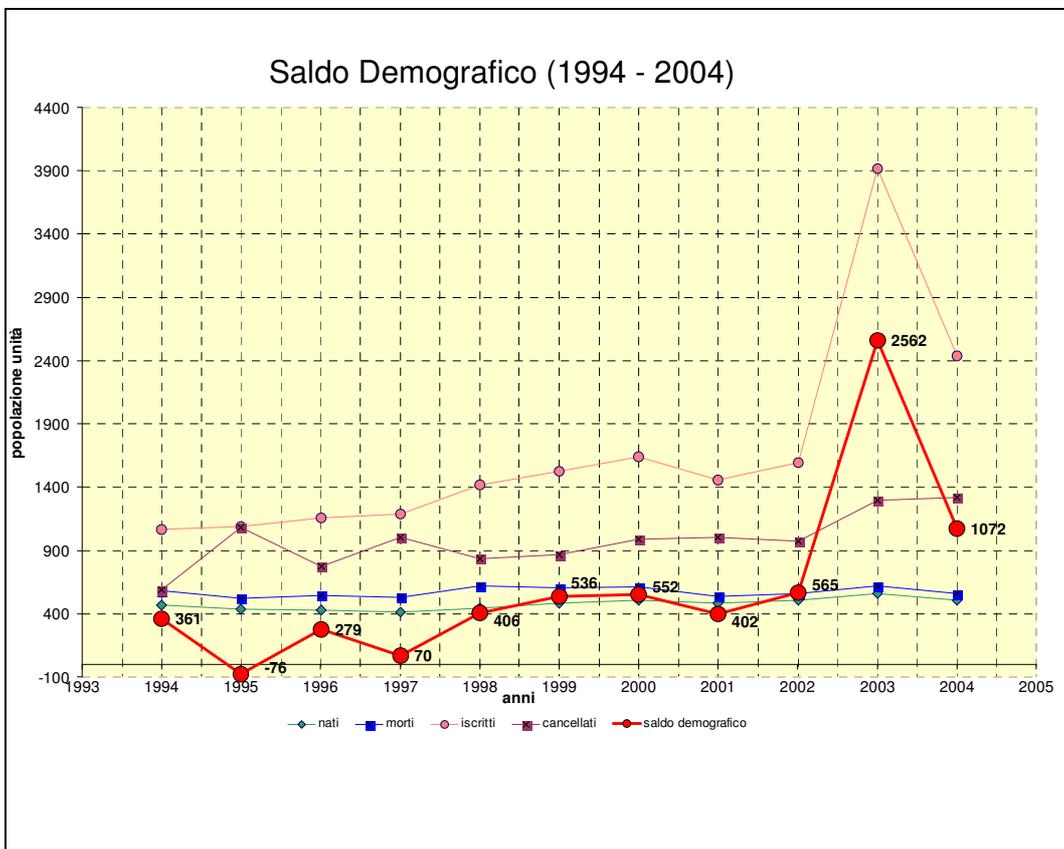
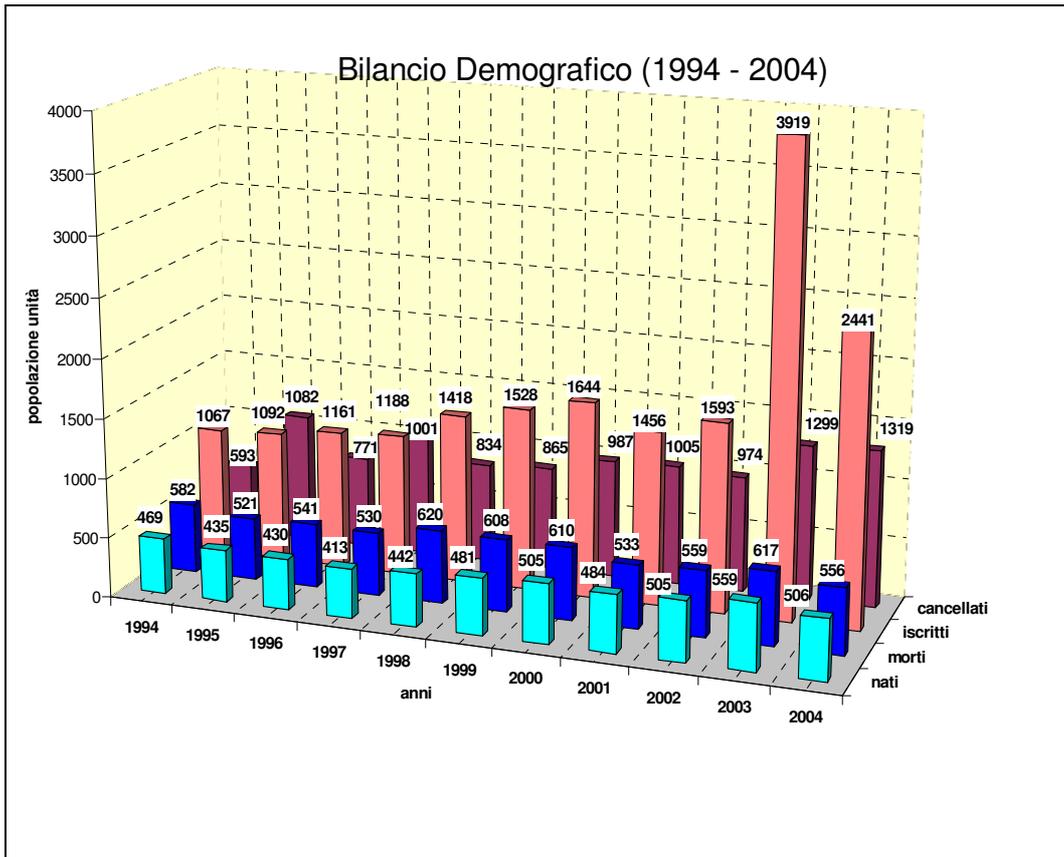
La legge regionale urbanistica 34/92 assegna ai Piani Territoriali di Coordinamento il compito di stabilire i criteri cui i Comuni devono attenersi per dimensionare i propri PRG.

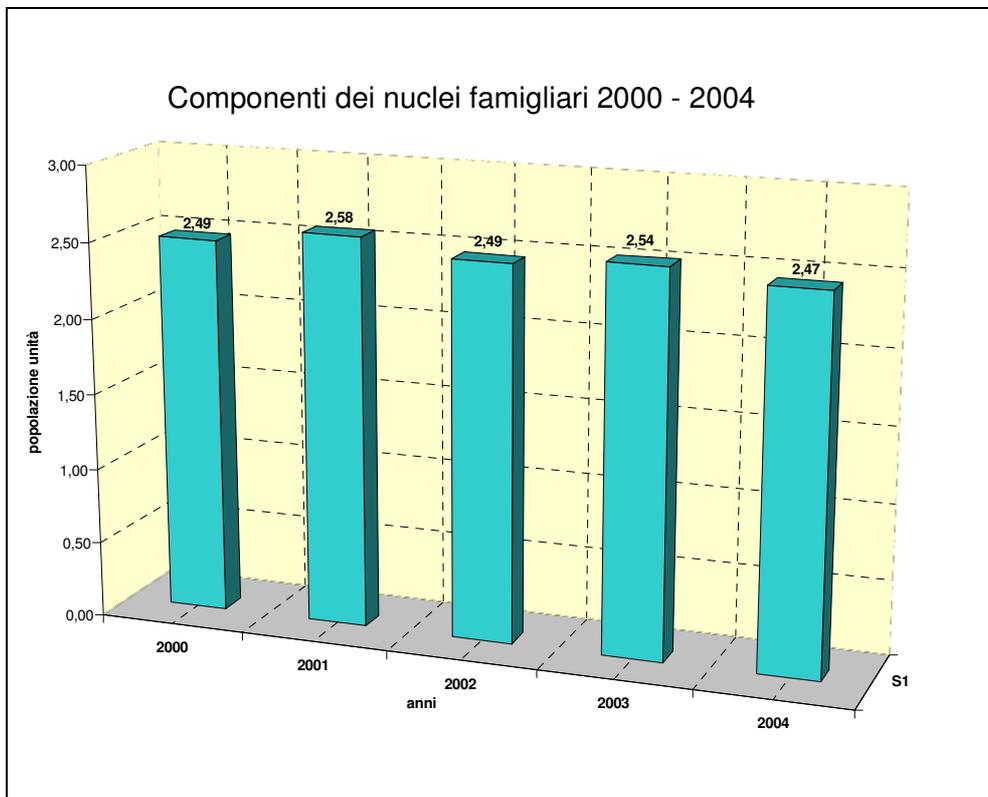
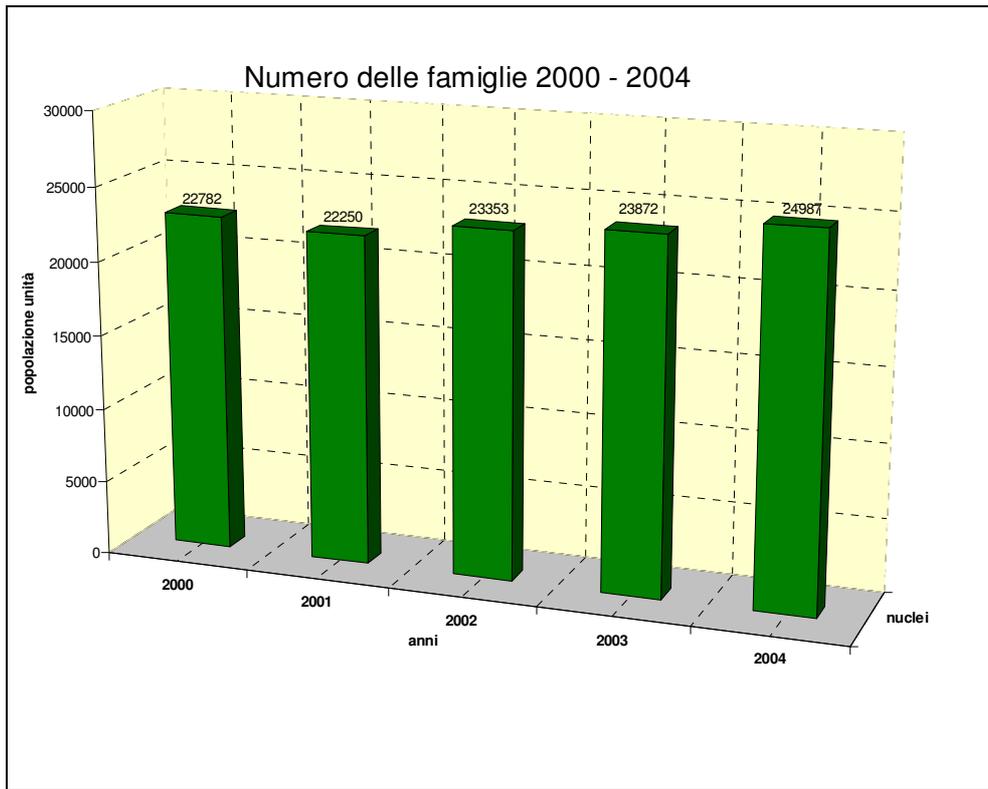
In estrema sintesi il PTC per la residenza prevede che il PRG vada dimensionato prendendo a riferimento una sua validità temporale non superiore a 10 anni, in base alla prevedibile evoluzione della popolazione residente ed in funzione delle sue dinamiche e caratteristiche strutturali, in base alla prevedibile evoluzione dei nuclei familiari ed in base alla prevedibile evoluzione dei processi di immigrazione ed emigrazione.

Occorre tener conto inoltre della possibilità di soddisfare i fabbisogni abitativi attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente abbandonato sottoutilizzato o di riconversione nonché del prevedibile andamento del mercato immobiliare.

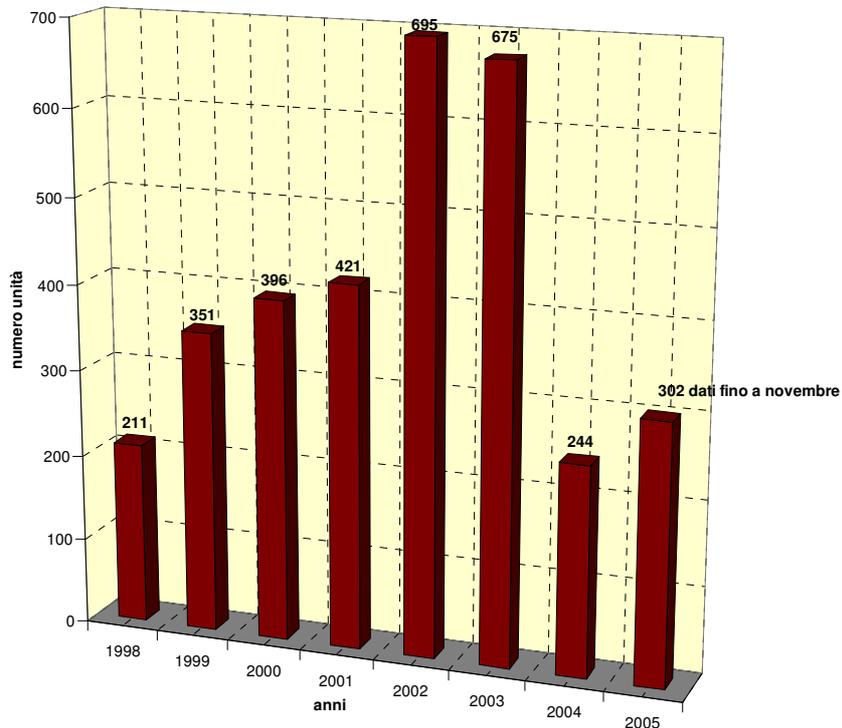
Analizzando i dati della situazione del Comune di Fano si evidenzia come la nostra città sia quella con il più alto tasso di crescita, con un mercato immobiliare molto dinamico, con una richiesta di aree per residenze e servizi in costante crescita, dati estremamente importanti per un corretto dimensionamento del PRG



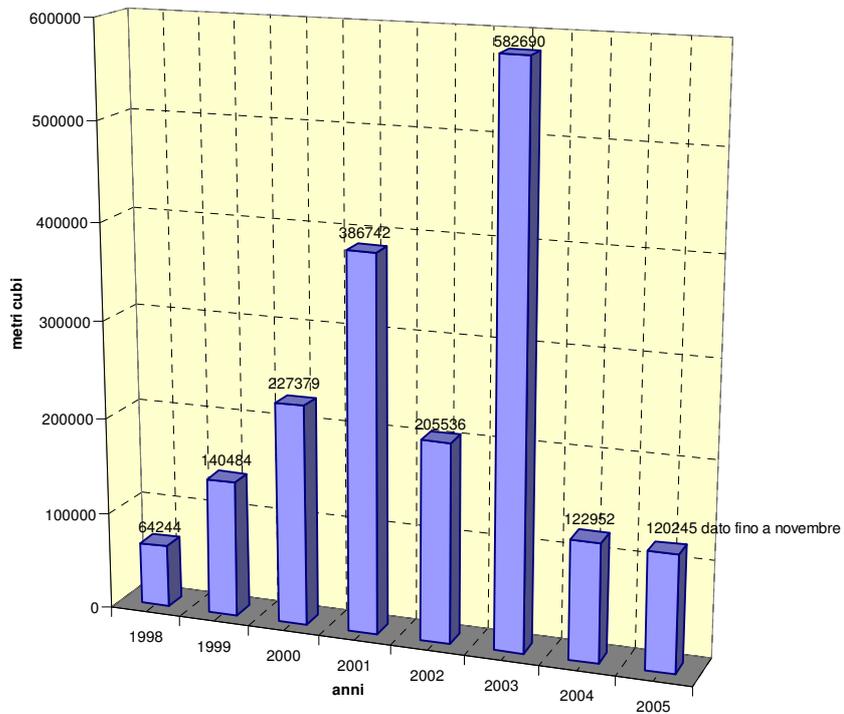


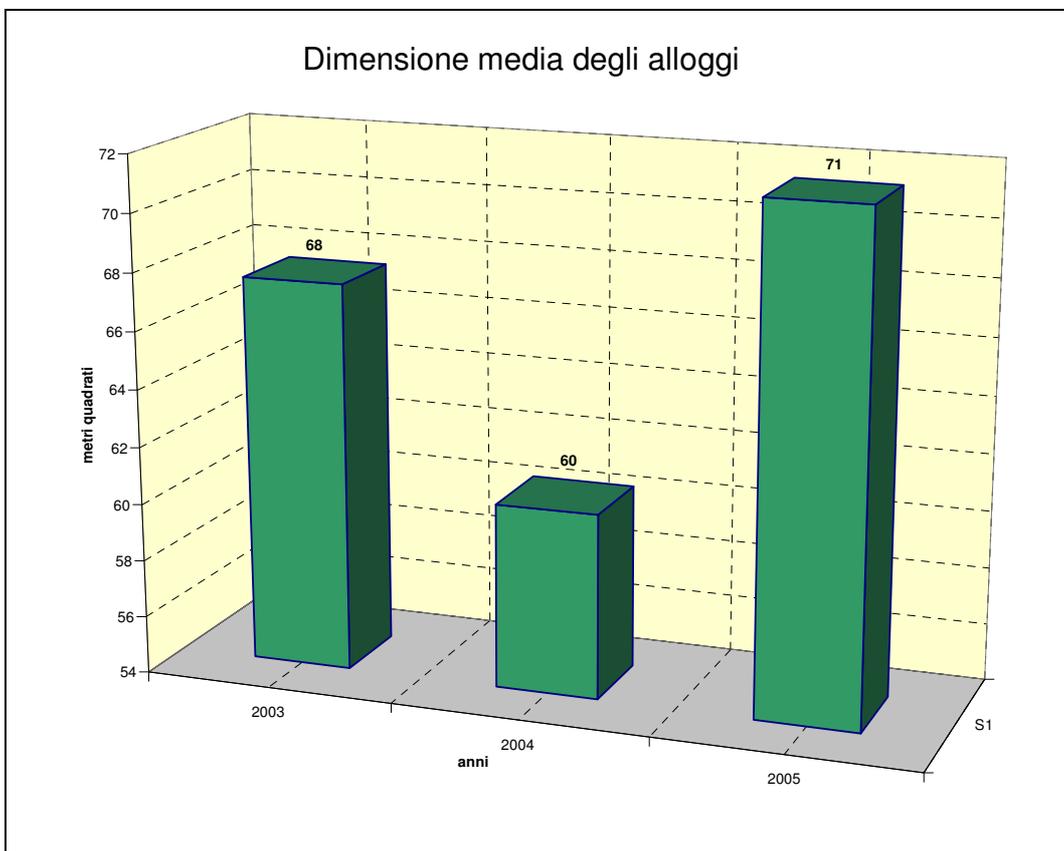
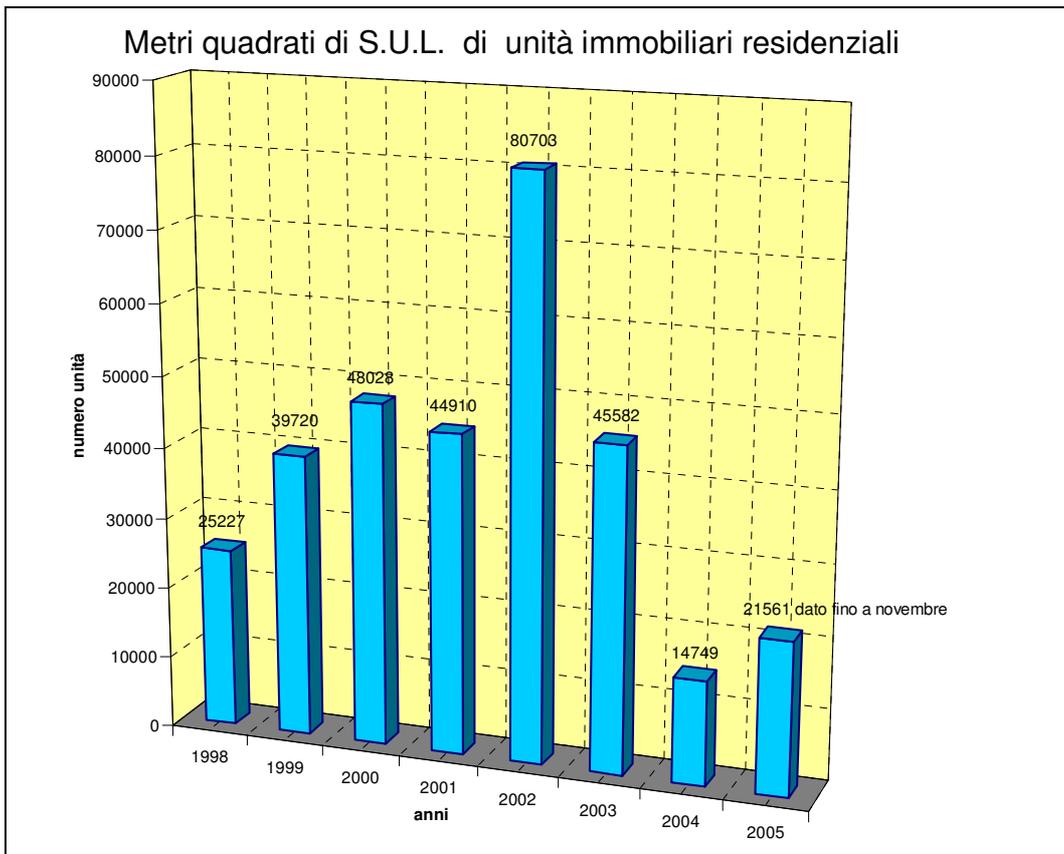


Numero di permessi di costruire rilasciati per la realizzazione di unità immobiliari residenziali



Volume di unità non residenziali





COMUNE DI FANO		Progresso PRG '98
-----------------------	-----------------------------------------------------------------------------------	--------------------------

LOTTIZZAZIONI, ZONE di Espansione, INSERITE NEL P.R.G., approvato con Delibera di Giunta Provinciale n.ro 316 del 8/9/1998

LOTTIZZAZIONI NON ANCORA CONVENZIONATE.

Le zone C, sono le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi come definite all'art.2 del DL. 2/4/1968 n.1444.

Si tratta, in genere, di aree limitrofe al territorio urbanizzato sulle quali si prevede di estendere l'urbanizzazione.

Si tratta delle aree di "espansione" destinate ad integrare l'edificazione esistente nell'area urbana.

ID	Nome	ITER	ST totale comparto mq.	ST Zona d'espansione C mq.	SUL mq.	UT sul/st totale	Abitanti sul/40 L.R.34/92	
1	CARMINE	In variante al PRG, in attesa del parere della Provincia, richiesto in data 14/12/05	69683		17629	0,253	441	C2
2	COLONIA TONNINI	In variante al PRG, in attesa del parere della Provincia, richiesto in data 14/12/05	12109		5050	0,417		G2
	Destinazioni d'uso							
		Att.Collettive			1000			
		Att.Commerciali			700			
		Att.Direzionali			500			
		Residenziale			2000		50	
		Att. Religiose			850			
3	VILLA CARRARA		6000					G2
		Residenziale 75% delle sup.complesive			3150	0,525	79	
		Altre att.previste nelle G2			1050	0,175		
4	VIA DEL LAVORO		13958	10050	3518	0,252	88	C2
5	SAN LAZZARO		29967	20100	14070	0,470	352	C1
6	TOMBACCIA 2		26005					
		Residenziale		13400	4690	0,180	117	c2
		Zona mista G2		5688	3982	0,153		g2
7	CAMINATE G2		6103					G2
		Residenziale 75% delle sup.complesive			1181	0,194	30	g2
		Altre att.previste nelle G2			394	0,065		g2
		F7, att.Collettive			885	0,145		f7
8	CAMINATE C2		5950		2083	0,350	52	C2
9	METAURILIA PEEP		52277	42947	15031	0,288	376	C2
10	PONTE SASSO PEEP		23942	23942	16759	0,700	419	C1
11	PONTE SASSO 1		29438	5520	1932	0,066	48	C2
12	PONTE SASSO 2		24672	13300	9310	0,377	233	C1
13	PONTE SASSO 3		10387	6262	4383	0,422	110	C1
14	MAROTTA 1 "C"		24438	12214	8550	0,350	214	C1
15	MAROTTA 2 "B"		23168	4714	3300	0,142	82	C1
16	IL PATIO VERDE 3 "A"		14936	7336	5135	0,344	128	C1
TOTALI abitanti (Sul residenziale/40)							2818	

TOTALE DI SUPERFICIE RESIDENZIALE NON EDIFICATA mq.112.721.

Aree interessate a permute e/o ad opzioni d'acquisto da parte del Comune di Fano	
Comparti di proprietà del Comune o con parti di aree interne al Comparto di proprietà del Comune di Fano.	

Il centro storico

È stata effettuata una approfondita ricognizione relativa ai Vincoli Monumentali e Archeologici del Centro Storico, che mediante il relativo decreto di vincolo emanato dalla Soprintendenza per i Beni Ambientali Architettonici sono stati riconosciuti di interesse Monumentale.

La tavola prodotta individua in maniera puntuale tutti gli edifici formalmente tutelati ai sensi del D.L.vo n.42/04 (ex D.L. vo n. 490/99) di proprietà di Privati, di Enti, del Demanio ed Edifici di Interesse Storico Artistico ricadenti nel Centro Storico di Fano.

In questi elenchi è esplicitata la Denominazione del singolo edificio, la sua Ubicazione (via e numero civico), la Proprietà al momento in cui è stata effettuata la Notifica , la data di Notifica del manufatto.

Un altro elenco individua gli altri edifici di INTERESSE STORICO ARTISTICO non formalmente tutelati ma meritevoli di essere anch'essi tutelati.

Nella stessa tavola sono rappresentati i vincoli di tutela archeologica distinti in Immobili Privati, Pubblici ed Ecclesiastici vincolati per l'importante interesse archeologico già risultanti agli atti della Soprintendenza per i beni Archeologici delle Marche e, in Immobili Pubblici ed Ecclesiastici, vincolati per l'interesse archeologico e il cui assoggettamento al medesimo vincolo, risulta comunicato agli Enti proprietari.

Il presente piano integra il Piano Particolareggiato del Centro Storico che approvato negli anni '80 ha consentito il recupero di gran parte del tessuto edilizio esistente.

Alcune problematiche evidenti negli anni '80 (si pensi solo alla pressione del direzionale e alla espulsione della residenza) oggi sono superate e si registra un sostanziale equilibrio economico fra utilizzi degli immobili.

Da qui la possibilità di liberalizzare le destinazioni d'uso.

Altro elemento superato dalla nuova cultura del recupero è la salvaguardia degli edifici del secolo scorso (ville liberty, e tutti quegli edifici di recente costruzione che però per dimensioni e forme ben si inseriscono nel tessuto esistente).

Per essi il PPCS prevede la demolizione e ricostruzione, con le nuove norme si può, e in alcuni casi si deve, ristrutturare l'immobile mantenendo le peculiarità architettoniche.

Le zone residenziali di completamento B.

Le zone residenziali di completamento sono state organizzate a seconda delle loro peculiarità e ubicazioni e più precisamente come indicato nella tabella sintetica appresso riportata:

	zona	definizione	indici	H max	intervento
ZONE RESIDENZIALI SATURE	B1.1	Zone residenziali sature con presenza di valori storico-architettonici e/o ambientali	Uf=0,5	8,5	diretto
	B1.2	Zone residenziali sature con conservazione dell'area di sedime dei fabbricati	Uf=0,5	9,5	diretto
	B1.3	Zone residenziali sature con conservazione della superficie utile	Uf=invariata	9,5	diretto
ZONE RESIDENZIALI SEMISATURE	B2.1	Zone residenziali semisature a valle della strada interquartieri	Uf=0,5	9,5	diretto
	B2.2	Zone residenziali semisature a monte della strada interquartieri ed a sud del Fiume Metauro	Uf=0,6	9,5	diretto
	B2.3	Zone residenziali semisature da riqualificare a valle della strada interquartieri	Uf=0,6	9,5	diretto
ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO	B3.1	Zone residenziali di completamento di aree intercluse	Uf=0,5	9,5	diretto
	B3.2	Zone residenziali di completamento da convenzionare a valle della strada interquartieri	Ut=0,35	9,5	Permesso di costruire con convenzione
	B3.3	Zone residenziali di completamento da convenzionare a monte della strada interquartieri ed a sud del Fiume Metauro	Ut=0,4	9,5	Permesso di costruire con convenzione
ZONE RESIDENZIALI CONVENZIONATE	B4	Zone residenziali convenzionate (ex lottizzazioni)	Indice di lottizzazione	da convenzione	diretto
ZONE RESIDENZIALI IN NUCLEI EXTRAURBANI	B5.1	Zone residenziali di completamento di nuclei extraurbani esistenti	Uf=0,6 (max 120mq)	8,5	diretto
	B5.2	Zone residenziali di completamento della "Borgata rurale di Metaurilia".	Uf=0,6 (max 400mq)	8,5	diretto

I comparti attuativi “C2” e le zone di espansione “C1”

Tali zone rappresentano nella maggior parte dei casi delle aree residuali all'interno di un tessuto edificato senza un progetto unitario a monte, oppure la loro individuazione è l'occasione per realizzare delle infrastrutture a costo zero per l'Amministrazione.

Il principio cardine che sottintende la loro individuazione è quello della perequazione urbanistica, la cui applicazione tende a ottenere due effetti concomitanti e speculari: la giustizia distributiva nei confronti dei proprietari dei suoli chiamati a usi urbani, e la formazione, senza espropri e spese, di un patrimonio pubblico di aree a servizio della collettività.

LE ZONE PRODUTTIVE

Le zone artigianali ed industriali - l'ampliamento della zona industriale di Bellocchi

La domanda futura dovrà essere soddisfatta dall'ampliamento di 60 ha della zona industriale di Bellocchi già prevista nell'adeguamento e gli sforzi dovranno tendere alla progettazione ed attuazione di tali aree.

Altre possibilità che completano il quadro delle aree produttive sono rappresentate dai modesti ampliamenti previsti nella zona di Bellocchi, già edificata, a Chiaruccia e a Pontesasso (in aree di proprietà comunale) e a Tombaccia.

Dette aree possono soddisfare anche l'esigenza di riordino dei depositi di materiale a cielo aperto già previste anche nell'ampliamento di Bellocchi.

Le aree per il commercio ed il direzionale

Per comprendere le attuali proposte per il commercio si è ritenuto utile rileggere le proposte contenute negli strumenti urbanistici che sinora hanno regolato lo sviluppo urbanistico della città.

Piccinato nella relazione a corredo del PRG 67, così si esprimeva in merito al tema commerciale: *“L'attuale città manca di un centro moderno, un centro che sia capace di esercitare un'azione di attrazione di interessi, tale da alleggerire la pressione che oggi ancora si esercita sull'antico nucleo urbano. L'identificazione dell'area di un nuovo centro commerciale di cui Fano ha bisogno è stata localizzata negli spazi a Sud della città, disposti grosso modo nel lembo meridionale del quadrilatero definito dalla Flaminia, da via dell'Abbazia, dalla via F. Palazzi e dalla via IV Novembre.”*

Le norme tecniche consentivano il trasferimento, in detto centro commerciale, di attrezzature direzionali (uffici pubblici e privati), attrezzature commerciali (negozi e magazzini di vendita), attrezzature ricreative e culturali (cinema, teatri, centri civici e sociali, ristoranti, bar, caffè).

Le costruzioni non erano modeste, la regola infatti era la seguente:
"L'altezza massima degli edifici non potrà superare ml.34 per un numero di piani pari a 10"

Alcuni allora giovani architetti proposero la "city" con il grattacielo.

L'organizzazione del commercio prevedeva poi di inserire nei vari quartieri della città funzioni commerciali e ricreative nelle così dette *zone ad attrezzature di interesse collettivo*.

Sono così sorti i centri di quartiere di San Lazzaro, Sant'Orso, Flaminio, Bellocchi, Marotta, ecc..., caratterizzati da supermercati *marchio Conad*, corredati in alcuni casi da farmacia, delegazione comunale, galleria con negozi ed alcuni uffici.

I piani regolatori successivi (Majoli, Salvia, D'Errico,) hanno sostanzialmente mantenuto detta impostazione.

Il succedersi delle norme hanno riguardato la quote di residenziale, dapprima ridotta e poi sempre più richiesta, in particolare a nord dell'autostrada.

Ancora da completare sono i centri di quartiere di Centinarola, Cuccurano.

L'avvento della grande distribuzione ha determinato scelte di ubicazione degli ipermercati nelle aree dove, seppur non specificatamente previsti, potevano insediarsi dette strutture.

Possibile localizzazione è apparsa la zona tecnico distributiva di Bellocchi, parzialmente urbanizzata secondo le indicazioni del piano particolareggiato dell'arch. Galli degli anni '70 e corredata da ampie strade (larghezza ml.24), due uscite dalla superstrada, facilmente raggiungibile da tutta la valle del Metauro, collaterale alla zona industriale, esterna ai fenomeni negativi dell'antropizzazione della costa.

Il piano particolareggiato di detta zona redatto nei primi anni 90 dall'Ufficio Urbanistica del Comune ed approvato dalla Regione Marche ha definito gli allineamenti, le funzioni e gli standards di parcheggio necessari, nonché spazi aggiuntivi per altri servizi pubblici (padiglioni mostre, asili nidi, ecc...)

Il gruppo Migliarini con il marchio *Joyland* è stato pronto ad intervenire.

Dello stesso periodo il supermercato *Coop* di via Tasso, di più modeste dimensioni, inseritosi, lungo la progettata interquartieri, nell'edificio industriale che era stato sede di una concessionaria di auto (*Fiat*).

Perso il disegno della struttura commerciale delineato da Piccinato, con il PRG 98 si è cercato di riordinare le idee sul commercio confermando la zona commerciale collaterale alla zona industriale di Bellocchi idonea al commercio di grandi dimensioni, attribuendo funzioni direzionali al Centro per attività terziarie di via dell'Abbazia, caratterizzando il centro storico come centro commerciale naturale di prioritaria importanza rispetto ai centri commerciali artificiali, consentendo nei centri di quartieri delle frazioni maggiori superfici residenziali.

A livello nazionale e regionali le leggi di riforma sul commercio sono:

Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n. 114

"Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59"

Legge Regionale n°26 del 4/10/99

"Norme ed indirizzi per il settore del commercio"

Recenti modifiche hanno collegato la programmazione commerciale di settore con quella provinciale, in particolare la localizzazione delle strutture che oggi deve essere dettagliatamente prevista nei PRG e deve essere coerente con il PTC.

Dopo la legge regionale che imponeva scelte a scala provinciale, la Provincia ha ribadito quanto contenuto nel PTC che prevede per Fano la possibilità di inserire le grandi strutture di vendita (maggiori di mq.2500) nella zona di Bellocchi.

Le linee strategiche del nuovo PRG per la grande distribuzione non possono che attenersi a detta programmazione sovracomunale che comunque conferma le valutazioni che a suo tempo il Comune fece per Bellocchi e che qui è opportuno richiamare: *zona corredata da ampie strade (larghezza ml.24), due uscite dalla superstrada, facilmente raggiungibile da tutta la valle del Metauro, collaterale alla zona industriale, esterna ai fenomeni negativi dell'antropizzazione della costa.*

Il centro storico viene esaltato come centro commerciale naturale di prioritaria importanza rispetto ai centri commerciali artificiali, in esso dovranno essere riversate tutte le attenzioni per riqualificarlo: le azioni necessarie dovranno essere oggetto di piano strategico che possa vivacizzare le relazioni tra le persone e ricollegare a detto fine, i lavori pubblici, le manifestazioni, gli incentivi per il restauro e risanamento di edifici privati, i premi per il rinnovo di vetrine ed insegne nonché il tinteggio delle facciate e tutte le iniziative sociali e culturali che si sarà in grado di sviluppare.

La media distribuzione (strutture inferiori a mq. 2500) è invece programmazione propria dello strumento urbanistico comunale.

Oltre alle strutture già realizzate o in corso di completamento o comunque con progetti già approvati (San Lazzaro, San Orso, Bellocchi, Marotta, Centinarola, Cuccurano, Gimarra, ecc...) sono previste nuove localizzazioni nell'area Zuccherificio , a Torrette e Ponte Sasso quest'ultima nella area comunale in precedenza destinata a Fantasy-Word.

Il Centro direzionale dei *Passeggi* in fase di completamento viene ridefinito nel perimetro, confermando la destinazione specifica gli edifici interni al quadrilatero costituito da via dell'Abbazia, via Roma, via Risorgimento e via Indipendenza.

Le aree per il turismo

I sessanta alberghi presenti nel territorio di Fano sono prevalentemente posizionati a ridosso del litorale nella fascia urbana compresa tra il mare e la ferrovia e concentrati tra le zone Lido, Sassonia, Torrette e Marotta.

Tali aree presentano situazioni urbane differenti secondo la zona in cui sono ubicate, in tutte però sarebbe necessaria una loro riqualificazione per incrementare l'offerta ricettiva destinata al turismo.

Una parte dei sessanta alberghi ha delle caratteristiche per cui, sia per il numero esiguo di stanze che per la loro posizione rispetto la fascia costiera, non rispecchia più i canoni dell'attuale offerta ricettiva.

Il P.R.G. propone per questi edifici esattamente per 8 strutture alberghiere esistenti, una nuova destinazione di tipo residenziale, pur lasciando la

possibilità di mantenere la destinazione attuale delle strutture esistenti che potrebbero invece, usufruire di incrementi volumetrici.

Tali eventuali modifiche potrebbero essere realizzate attraverso i seguenti strumenti: P.P., SUAP, ...con il vincolo di 10 anni, di mantenere l'attività dopo aver usufruito dei benefici suddetti.

Gli alberghi esistenti che potrebbero essere riconvertiti sono denominati "alberghi senza vincolo di destinazione" in particolare, sono quelli che hanno un numero di *camere non superiore a 13* e quelli che *non sono posizionati in prima fila ovvero che non hanno affaccio diretto sul mare*.

Nella seguente tabella sono descritte le caratteristiche delle strutture alberghiere che potrebbero essere riconvertite:

ELENCO ALBERGHI SENZA VINCOLO DI DESTINAZIONE

	INDIRIZZO	CAMERE	CAPACITA'
ALBERGO VILLA AZZURRA	STR.NAZ.ADR.SUD 292	0	0
ALBERGO IL GIARDINETTO	Via Fabio Filzi 54	0	0
ALBERGO DANTE	Via Mabellini 5	0	0
ALBERGO PETITE MAISON	STR.NAZ.ADR.SUD. 396	0	0
ALBERGO FORTUNA	Viale Cairoli, 74/76	10	19
ALBERGO MARE	Viale C.Colombo 20	11	18
ALBERGO BIANCANEVE	Via D.Chiesa 53	13	22
ALBERGO MARINELLA	STR.NAZ.ADR.NORD 107	13	23

Gli altri alberghi esistenti per cui il P.R.G. conferma la loro destinazione esclusiva di tipo ricettivo, potrebbero invece usufruire di incrementi di volume per gli ampliamenti dei servizi delle strutture alberghiere, al fine di incentivare e rendere economicamente convenienti le operazioni di riqualificazione urbana e di incentivazione al turismo.

Gli incrementi volumetrici potrebbero essere subordinati ad alcuni parametri ritenuti qualificanti per la "città turistica" e per il suo sviluppo:

- creazione di accessi al mare
- contrazione dell'area coperta con l'eventuale possibilità di aumentare il volume in altezza
- reperimento di aree verdi e attrezzature per il turista come le zone a parcheggio
- incrementi dell'attività alberghiera attraverso gli ampliamenti finalizzati alla dotazione a servizi come le piscine private o le zone relax interne alle strutture ricettive.

Le modalità che permettono tali modifiche sono comunque rimandate ad un Piano Particolareggiato delle strutture ricettive che dovrà individuare in maniera puntuale tutti i cambiamenti previsti.

Nella seguente tabella sono descritte le caratteristiche delle 51 strutture alberghiere, che mantengono la loro destinazione esclusiva di tipo ricettivo:

ELENCO ALBERGHI ESISTENTI

	INDIRIZZO	CAMERE	CAPACITA'
ALBERGO ANNA BRUNA	Viale Cristoforo Colombo	9	13
ALBERGO EURO	Via delle Brecce 25	10	25
ALBERGO LEILA	Viale Adriatico 164	11	23
ALBERGO RIVIERA	S.S.A.N. 43	14	0
ALBERGO LILLY	Via Faà di Bruno 22	15	25
ALBERGO GARDEN	Via Daniele Manin	15	39
ALBERGO METAURO	Viale Piceno 178/A	16	20
HOTEL PLAZA	Viale Cairoli 114	18	46
ALBERGO ALLA LANTERNA	STR.NAZ.ADR.SUD 78	18	40
HOTEL ORFEO	C.so Matteotti 5	18	25
HOTEL SIRI	Viale Buoizzi 71	19	32
ALBERGO NIAGARA	Via Chiesa 22	20	38
HOTEL OASI	Via Stella di Mare 10	20	42
ALBERGO TOSCANA	Via Faà di Bruno 19	21	43
HOTEL PARADISE	Viale Adriatico 126	22	48
HOTEL AUGUSTUS	Via Puccini 2	22	42
HOTEL WERTHER	Via Stelle di Mare 14	23	37
HOTEL REGINA	Via Bevano 48	24	45
ALBERGO AMELIA	Viale Cairoli 80	24	36
ALBERGO EXCELSIOR	Lungomare Simonetti 17	26	57
HOTEL MIRAMARE	Via Chiesa 15	26	44
HOTEL SOLE	Via Faà di Bruno 103	26	66
ALBERGO SASSONIA	Viale Adriatico 86	27	43
HOTEL TOSCA	Via Faà di Bruno 48	27	47
ALBERGO GRACE	Piazzale Amendola 4	28	45
HOTEL ROMA	Viale Dante Alighieri 128	30	60

ALBERGO TRIESTE	Via Esino 15	30	48
HOTEL SAN MARCO	Via Faà di Bruno 43	30	70
HOTEL INTERNAZIONALE	Via Cappellini 85	30	72
HOTEL ELISABETH DUE	Piazzale Amendola 2	32	59
HOTEL EUROPA	Viale Carducci 11	33	60
HOTEL CRISTALLO	Viale Battisti 27	34	64
ALBERGO MARIA	Via Belvedere 5	34	51
HOTEL CARAVEL	Via Faà di Bruno 135	36	72
ALBERGO HOTEL ELISABETH	Viale Carducci 12	37	74
HOTEL ANGELA	Viale Adriatico 13	37	71
HOTEL CORALLO	Viale Leonardardo da Vinci 3	38	69
ALBERGO DINARICA	Via Faà di Bruno 42	38	85
HOTEL RUHIG	Via Faà di Bruno 165	39	80
HOTEL SPIAGGIA D'ORO	Via Faà di Bruno 54	40	104
HOTEL PLAYA PRINCIPE	Via Buonincontri 65	41	0
HOTEL FLORENCE	Via Faà di Bruno 15	42	98
EKO HOTEL	Via Buonincontri 26	43	84
HOTEL IMPERIAL	Via Faà di Bruno 119	43	70
HOTEL MARINA	Viale Adriatico 15	44	96
HOTEL ASTORIA	Viale Cairoli 86	44	64
ALBERGO EDELWEISS	Via Buonincontri 27	48	84
HOTEL BEAURIVAGE	Viale Adriatico 124	51	105
HOTEL PRESTIGE	Via Cappellini 94	51	107
HOTEL DE LA VILLE	Viale Cairoli 1	51	51
HOTEL CASADEI	Via Cappellini 53	53	99
HOTEL CONTINENTAL	Viale Adriatico 148	57	100

Sono state inoltre individuate, 7 strutture aggiuntive o sostitutive a quelle esistenti per migliorare e aumentare la capacità ricettiva del territorio attraverso la realizzazione di nuovi alberghi, che potrebbero trovare localizzazione nei seguenti ambiti:

ELENCO ALBERGHI DI PROGETTO

	INDIRIZZO	CATEGORIA
ALBERGO LIDO TORRETTE	STR.NAZ.ADR.SUD 162	ALBERGO DI PROGETTO
AREA ALBERGO VITTORIA	Via Simonetti	ALBERGO DI PROGETTO
CITTADELLA TERMALE	Carignano Terme	ALBERGO DI PROGETTO
AREA IND. BELLOCCHI	Via Einaudi	ALBERGO DI PROGETTO
COLONIA BILLI PONTE SASSO	Via Lago Maggiore	ALBERGO DI PROGETTO
COLONIA S. CECILIA MAROTTA	Via Chiesa	ALBERGO DI PROGETTO
AREA EX "FANTASY WORLD"	STR.NAZ.ADR.SUD	ALBERGO DI PROGETTO

IL PIANO DELLE SPIAGGE

A sostegno del turismo e per il suo incremento sono state già organizzate dal piano particolareggiato delle spiagge le altre attività come i pubblici esercizi e gli stabilimenti balneari complementari alle strutture alberghiere.

I CAMPEGGI

I campeggi esistenti sono 10 tutti aperti durante la stagione estiva tra cui è presente un'area sosta camper.

(L.R. n°23/99 "Disciplina dei campeggi")

In località Metaurilia è prevista la possibilità di realizzare 2 nuovi campeggi che vanno ad integrarsi a quelli esistenti già in buon numero, allo scopo di creare una rete di servizi rivolta al turismo "en plein air", piuttosto diffuso nel territorio fanese.

I VILLAGGI TURISTICI

Una differente offerta di ricezione turistica è prevista con la realizzazione di nuovi villaggi turistici organizzati in unità minime per il soggiorno dei turisti sprovvisti di mezzi autonomi di pernottamento.

In particolare le aree destinate a questo tipo di intervento sono 3 e localizzate a sud del Metauro, uno dei quali su un terreno di proprietà pubblica e dove è inoltre insediabile un ostello per la gioventù.

IL TURISMO RURALE

Altre opportunità di ricezione turistica sono offerte dal territorio agricolo, dove le attività di agriturismo e agricampeggio rappresentano una diversa possibilità di pernottamento che insieme alle country house e i B&B, svolgono un ruolo importante nel settore del turismo rurale oggi molto apprezzato.

Gli agriturismi regolamentati dalla legge regionale n°3/02 sono 6, gli agricampeggi sono 8 e solo altre 2 attività svolgono insieme il servizio di agriturismo e agricampeggio.

Le country house regolamentate disciplinate dalla L.R. n° 31/94 (L.R. n° 31/94 "Discipline strutture ricettive extra-alberghiere") sono 6.

I B&B sono 14.

ALTRE OFFERTE DI RICEZIONE TURISTICA EXTRA ALBERGHIERE

Le strutture che svolgono l'attività di affittacamere sono 7.

Le case per ferie esistenti sono 7: sono quelle strutture ricettive gestite generalmente da enti pubblici e aziende al di fuori di normali canali commerciali ossia da associazioni operanti senza scopo di lucro.

Le case e appartamenti per vacanze presenti sono 3: sono le unità abitative composte da uno o più locali arredati dotati di servizi igienici e cucina autonoma.

(L.R. n°31/94 "Discipline delle strutture ricettive extra-alberghiere")

LE ZONE AGRICOLE – LA TUTELA DEL PAESAGGIO AGRARIO

Le classi di appartenenza della zona agricola sono quattro:

E/1 agricolo della piana del Metauro e della costa sud

La parte agricola più fertile, quella maggiormente coltivata da secoli. Sono presenti i segni della centuriazione romana.

E/2 agricolo con presenza di valori paesistici

La zona collinare di Fano in cui sorgono insediamenti di interesse storico e artistico.

E/3 agricolo di rispetto periurbano

L'area interclusa tra l'attuale autostrada e le frange dell'abitato del centro urbano. Un'area preziosa non sempre coltivata, ma neppure abbandonata. Indispensabile per l'equilibrio dell'urbanizzato.

E/4 agricolo di ristrutturazione ambientale

Gli ambiti zonali dei due grandi sistemi fluviali su cui si innesta l'armatura del verde fruibile del territorio comunale.

Sono le zone di particolare importanza per la presenza di valori storici e ambientali, che necessitano di restauro, di ripristino, di ristrutturazione o di nuovo intervento (di carattere ambientale e strutturale) al fine di renderle fruibili dalla collettività.

In tutte le zone agricole così classificate, per gli edifici non più utilizzati per la conduzione del fondo è possibile un ampliamento della SUL del 20% fino a 40mq.

LE NTA E LA LEGISLAZIONE REGIONALE – LE ZONE AGRICOLE

Sono state snellite le norme relative alle zone agricole, rimandando per quanto possibile alla LR 13/90, lasciando nelle NTA le norme relative alle zone agricole vincolate e quelle aventi carattere più restrittivo.

il Piano Regolatore si è dunque adeguato alla L.R. n. 13/90 onde evitare ogni contrasto applicativo e nel contempo ha mantenuto le scelte di tutela ambientale che la destinazione di zona agricola permette di realizzare in alcuni ambiti.

LE AREE "SIC" E "ZPS" E LA VALUTAZIONE D'INCIDENZA AI SENSI DEL D.P.R. 357/97 E SUCC. MODIF.

L'art 5 del D.P.R. 357/97 afferma che la pianificazione territoriale deve tener conto della valenza naturalistica-ambientale dei SIC e delle ZPS, in particolare

"I proponenti di piani territoriali, urbanistici e di settore, ivi compresi i piani agricoli e faunistico-venatori e le loro varianti, predispongono, secondo i contenuti di cui all'allegato G, uno studio per individuare e valutare gli effetti che il piano può avere sul sito, tenuto conto degli obiettivi di conservazione del medesimo....."

Il piano prevede quindi la valutazione d'incidenza necessaria ai fini di una corretta gestione del territorio.

I SERVIZI E LE ZONE DI INTERESSE COLLETTIVO "F"

Nella formazione di nuovi strumenti urbanistici o nella revisione di quelli esistenti devono osservarsi limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza tra i fabbricati, nonché rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o parcheggi (art. 17 della Legge 765/1967, art. 41 quinquies Legge 1150/42).

L'art. 3 del D.M. n° 1444/68 detta i rapporti massimi tra gli spazi destinati ad insediamenti residenziali e spazi pubblici o riservati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi.

Per ogni abitante insediato o da insediare la dotazione minima inderogabile è di mq. 18 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. 9,00 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).

L'art. 21 della Legge regionale del 5 agosto 1992 n° 34 integra detta dotazione richiedendo mq 3 per abitante, in aggiunta a quanto previsto dall'art. 3 del D.M. n° 1444/68, per spazi di verde pubblico che dovrà essere articolato nel modo seguente: aree per parchi urbani, per il verde di vicinato, per lo sport e il gioco.

L'art. 5 del D.M. 02/04/1968 definisce invece i rapporti degli insediamenti produttivi: nei nuovi insediamenti di carattere industriale la superficie da destinare a spazi pubblici (verde e parcheggi) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti, nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale a 100 mq di superficie utile lorda di pavimento di uffici previsti, deve corrispondere la quantità minima di mq 80 di spazio pubblico di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

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.

Dette previsioni verranno verificate per ambiti omogenei nei quali il reperimento degli spazi pubblici verrà articolato: nelle zone di completamento, mediante la puntuale destinazione di piano;

nelle zone di espansione attraverso l'obbligo della prevista approvazione di piani attuativi.

STANDARD URBANISTICI

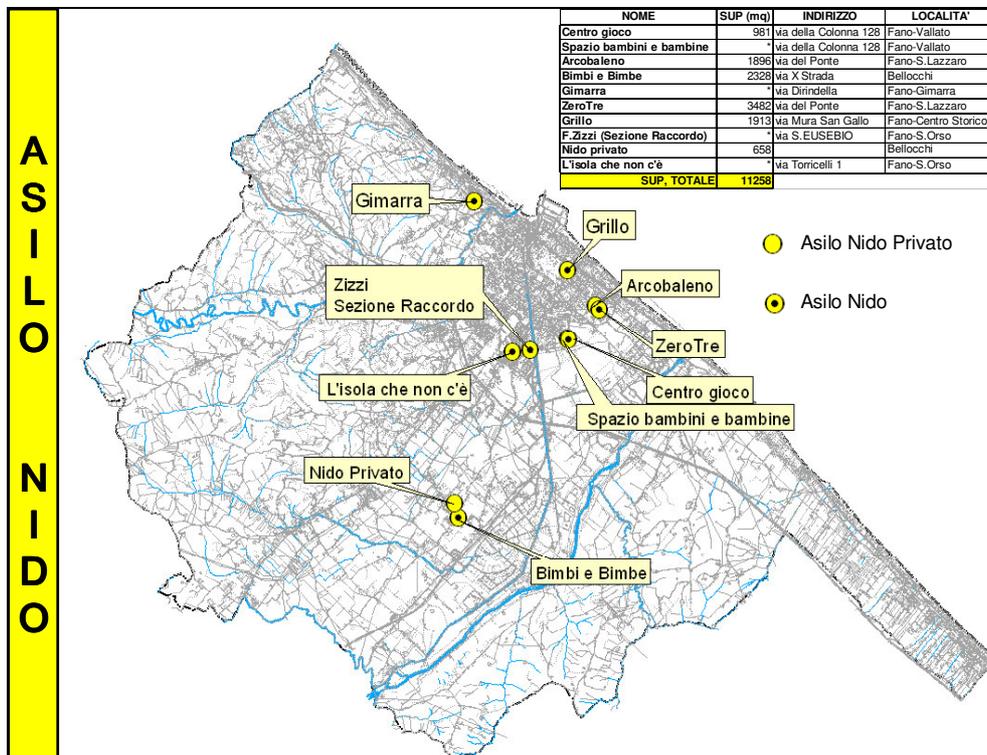
D.I. 2 aprile 1968 n° 1444

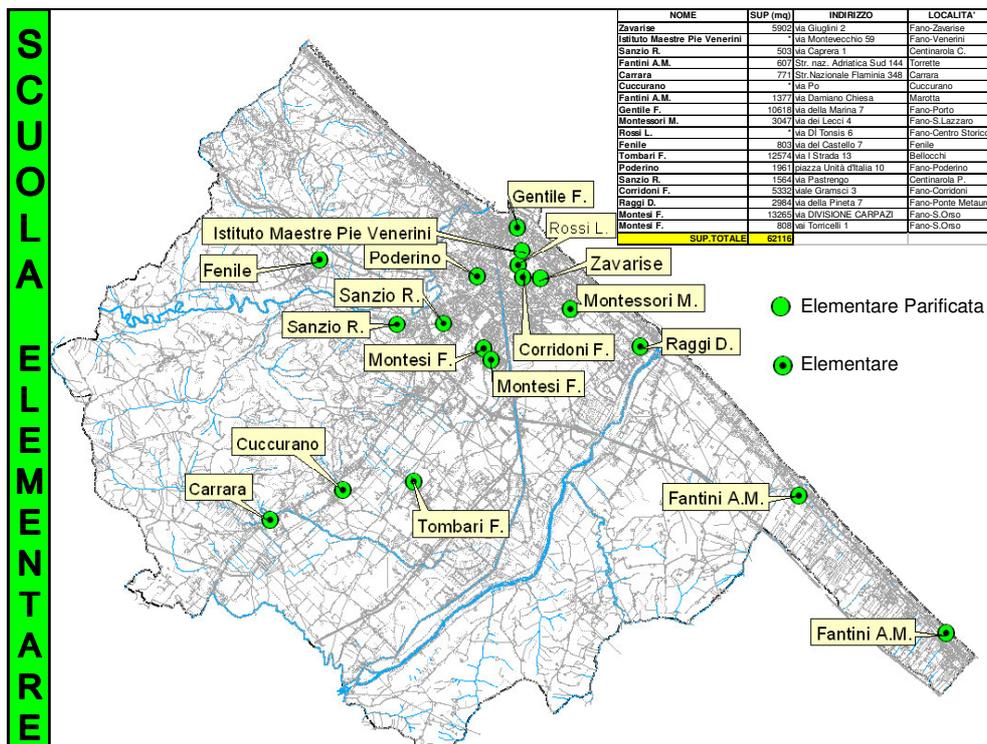
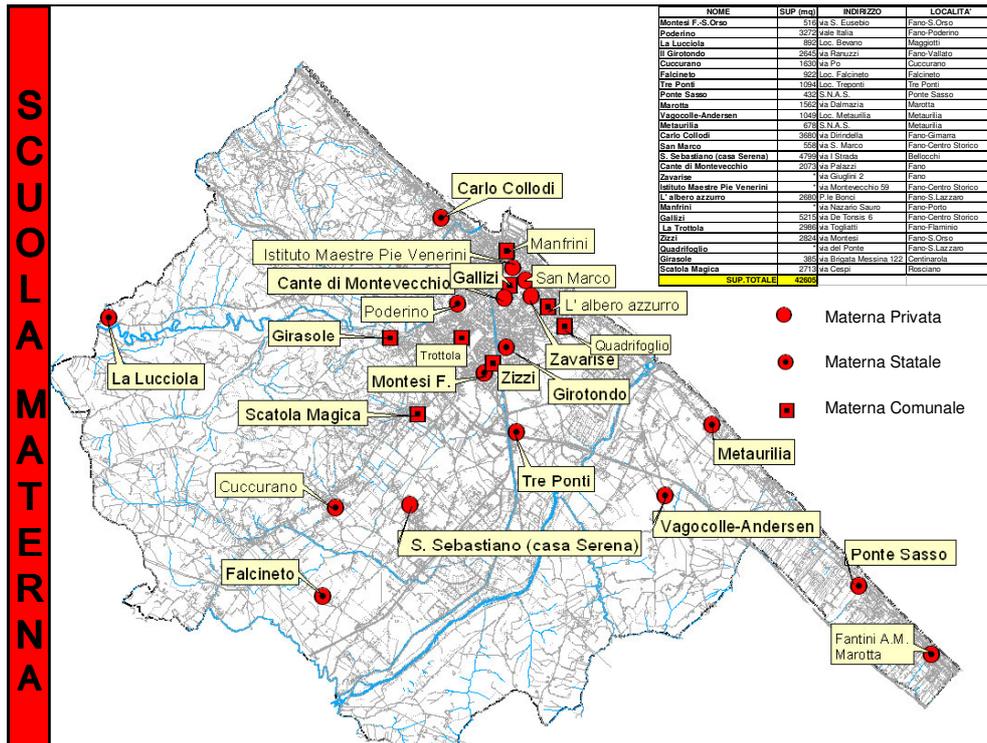
ABITANTI residenti →

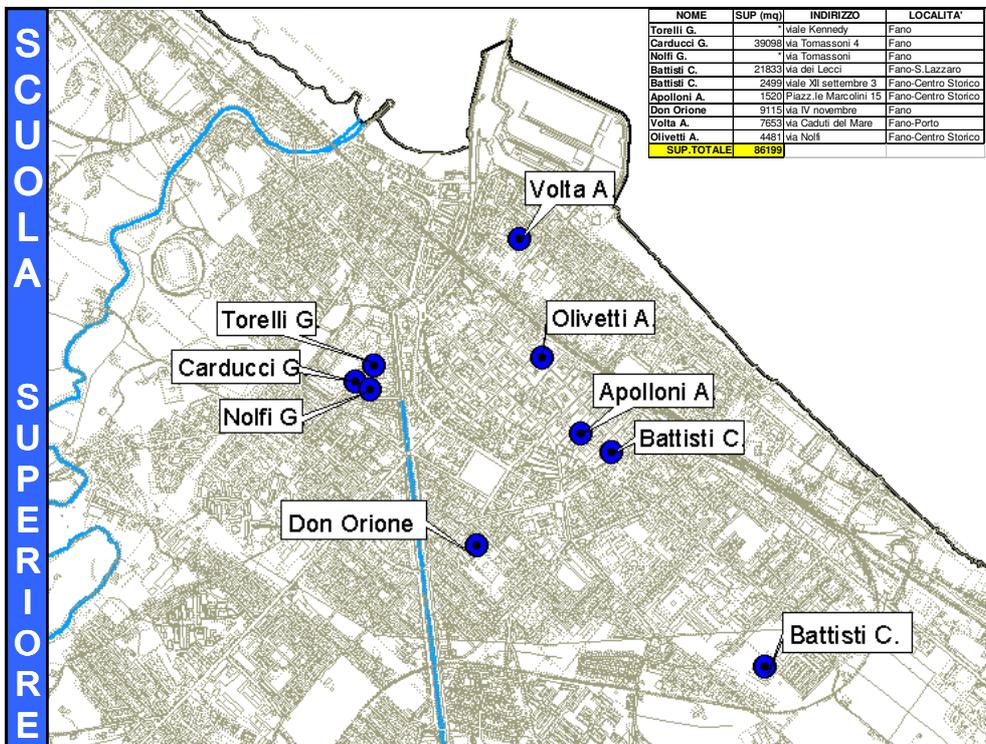
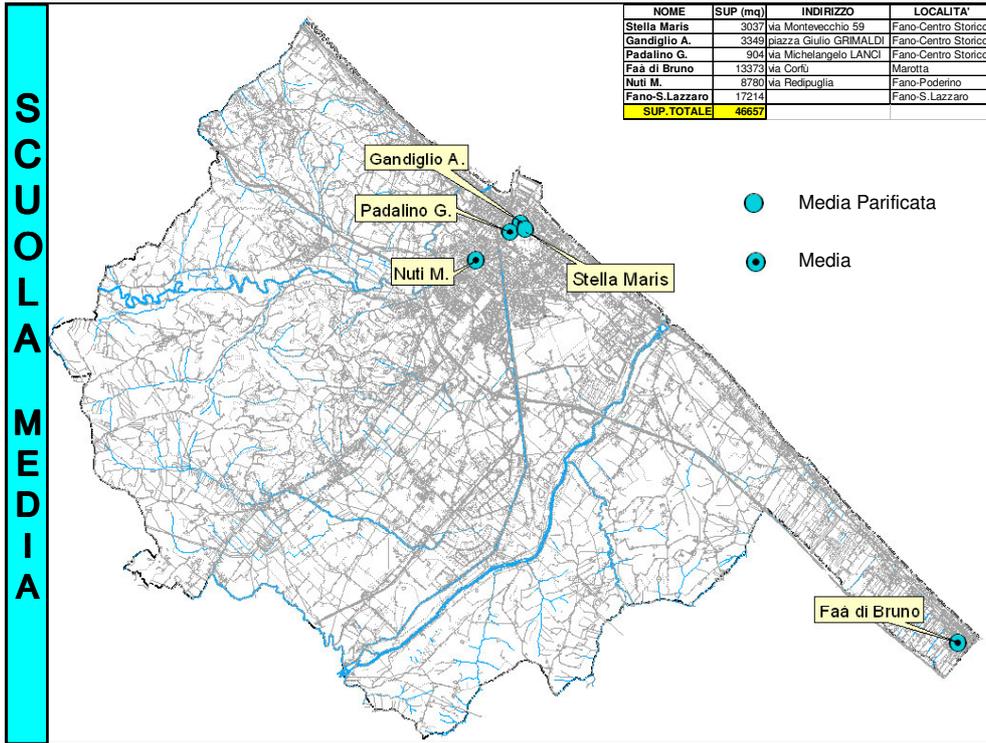
61352

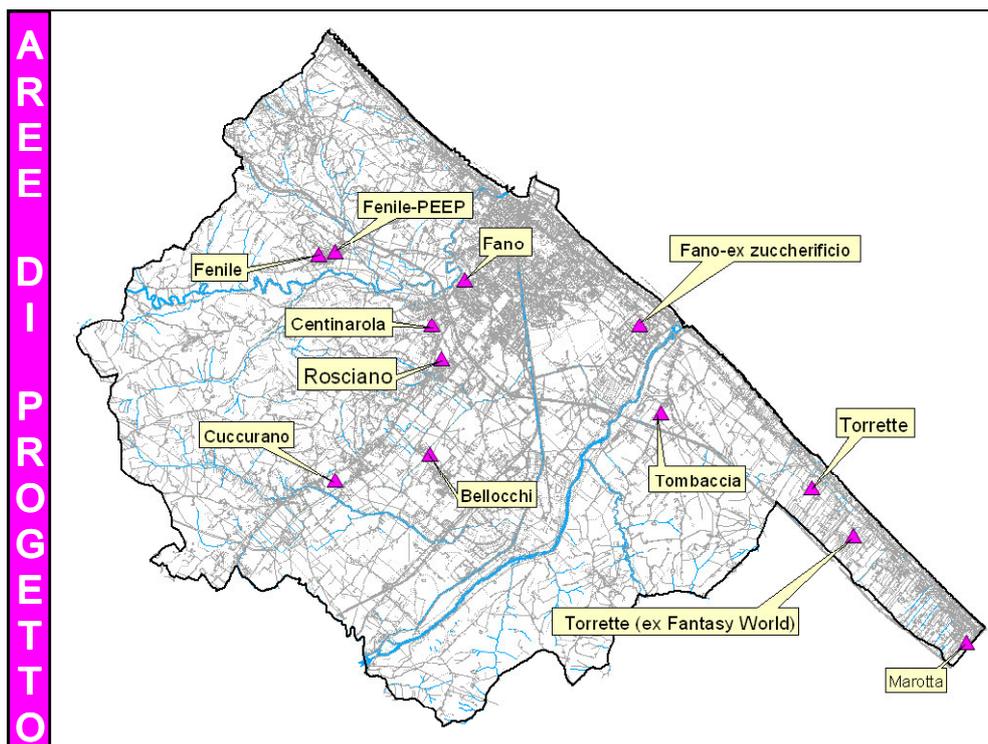
		STANDARD MINIMI	STANDARD ESISTENTI
ISTRUZIONE	SUPERIORE	92.028	86.199
	DI BASE	276.084	162.635
ATTREZZATURE COMUNI		122.704	154.668
VERDE		736.224	1.431.968
PARCHEGGI		153.380	224.259
TOTALE		1.288.392	1.973.530

L'edilizia scolastica









I TEMI DEL PIANO

L'AREA DELL'EX ZUCCHERIFICIO

La riconversione di una delle aree più strategiche del territorio passerà necessariamente attraverso un rigoroso controllo progettuale al fine di raggiungere quello standard di qualità che deve essere il tema dominante ed il principio ispiratore del presente Piano Regolatore Generale.

I parametri che faranno da guida alla progettazione di dettaglio riguardano la realizzazione di un complesso scolastico di dimensione sovracomunale, la creazione di un ampio parco urbano dell'area delle ex vasche da destinare a zona verde attrezzata di uso pubblico, con la descrizione dei necessari interventi di bonifica, la visualizzazione di percorsi ed attrezzature, con attenzione alle aree di vincolo paesaggistico (PPAR, aree della Rete Natura 2000, ecc.), nonché uno studio sui necessari costi di gestione futuri, la previsione di una percentuale del 40% della residenza da destinare a PEEP, l'approfondimento mediante progettazione di dettaglio del nucleo centrale dell'intervento, contenente le volumetrie afferenti alle destinazioni direzionali e commerciali che conferiranno nuova identità e caratteristiche all'area, ed il dimensionamento delle infrastrutture viabilistiche in rapporto ai flussi di traffico esistenti ed indotti dalla attrattività che il nuovo polo verrà ad acquisire.

LA COSTA

L'assetto della costa assume un'importanza particolare sia per la notevole estensione (18 km) sia per le complesse tematiche che devono coniugare interessi legittimi legati ai settori residenziale, turistico, ecc. con l'interesse collettivo della salvaguardia della costa sancita dalle numerose leggi e normative (Galasso, PPAR, ecc.) che si sono succedute nel tempo.

Da nord, il Piano prevede un'area di trasformazione con destinazioni residenziali a Fosso Sejore, a monte della S.S. 16, con funzione di riqualificazione, la realizzazione di una bretella viabilistica a servizio del quartiere che svincola la strada Nazionale e la creazione di un ampio parcheggio per circa 160 auto al fine di dare risposte al notevole problema estivo dei parcheggi.

A Gimarra attrezzature sportive e parcheggi, aree di ricucitura con previsioni di residenza, verde e parcheggi agli Orti Garibaldi, quindi il complesso progetto di riqualificazione con percentuali minime di edificato residenziale a Sassonia 4 e verde per la balneazione al poligono di tiro.

A Sud del Metauro sono state confermate le previsioni del "piano p delle aree verdi" con attrezzature legate al turismo, piccoli chioschi ed aree attrezzate con verde pubblico e parcheggi.

Particolare attenzione è stata posta all'area di Metaurilia, dove oltre ad una approfondita ricerca di carattere storico sulla Ex Borgata Rurale sono state previste attrezzature al servizio del turismo legato alla balneazione, con previsione di strutture da adibire a villaggi turistici in adiacenza al nucleo storico della ex borgata.

LA RICONVERSIONE DI AREE PRODUTTIVE

Notevole importanza riveste il riuso di territorio già costruito su cui sorgono manufatti dismessi o ubicati in maniera incongrua rispetto al tessuto circostante.

Oltre alla vasta area dell'ex zuccherificio è prevista la riconversione dell'ex mattatoio, del cementificio di Cuccurano, delle autorimesse Vitali, dell'ex mulino Albani, dell'opificio Eurogroup in località Falciraga, dello stabilimento ex Del Vecchio a Centinarola, dell'area su cui insiste il cementificio Roberti e Paoletti in località Torrette.

LE ZONE PER L'EDILIZIA ECONOMICA POPOLARE

(Estratto da Ambito Sociale Territoriale VI - "Piano triennale di ambito sociale 2005-2007)

5.2.7 Politiche abitative

Ripensare la casa a partire dalle persone anziché dal mattone. Questa è la riflessione che avanziamo per dibattere il diritto di avere un alloggio nel nostro territorio.

Mentre i prezzi del mercato immobiliare lievitano, un numero crescente di persone vivono in situazioni di disagio abitativo. Sono per lo più immigrati, ma non mancano gli italiani, spesso provenienti dalle regioni del Sud ma

anche giovani, che assunti con contratti atipici si vedono negato l'accesso ai mutui bancari e non riescono a sostenere gli attuali alti costi di locazione. La necessità di pensare alle politiche sociali integrate alle politiche sulla casa ha dato avvio ad un approfondimento sulle problematiche abitative che si connotano con una situazione di disagio che si pone come emergenza nel settore sociale.

L'area in cui si manifesta maggiormente la ricerca di alloggi in affitto rimane l'area costiera dei Comuni di Fano – Mondolfo. Il Comune di Fano è stato inserito nei Comuni ad alta intensità abitativa e l'emergenza casa viene costantemente affrontata dagli operatori dei servizi sociali.

Il dato ISTAT del censimento 2001 riportano per Fano una popolazione di 57.374 abitanti, 22.167 famiglie con 358 convivenze permanenti, 22.106 abitazioni occupate e 6.058 non occupate. Nonostante i dati delle abitazioni in proprietà sembrano essere confortanti, il problema della casa continua a presentarsi, come un'emergenza quotidiana in considerazione anche dell'aumento del 5,6% della popolazione tra il 2001 e il 2004 che per Fano evidenzia un'immigrazione di famiglie provenienti dalle Regioni del sud e di famiglie extracomunitarie che hanno ricongiunto i propri familiari. Esiste uno stretto legame tra la casa e la persona, tra l'abitazione e la famiglia. Questo colpisce maggiormente le fasce di popolazione meno abbienti che non riescono, con redditi da lavoro dipendenti, a far fronte al costante aumento degli affitti che hanno raggiunto cifre non più sostenibili rispetto allo stipendio mensile. Quindi c'è soprattutto l'esigenza di alloggi a canone moderato, tale da poter essere sostenuto da persone di reddito medio-basso. Persone sole, immigrati o famiglie monoreddito rientrano in una spirale di bisogno che spesso rasenta il livello di povertà. A questo si aggiunge la difficoltà del trovar casa determinata anche dalla diffidenza che spesso i proprietari vivono nei confronti di soggetti immigrati, in particolare, ma anche nei confronti di soggetti e/o famiglie italiane che non riescono a dimostrare per periodi lunghi una continuità contrattuale ed una certa garanzia a livello di reddito.

Negli ultimi anni, a causa della lievitazione considerevole dei costi al metro quadrato degli alloggi, si evidenzia la scelta obbligata di acquistare alloggi di dimensioni molto ridotte, spesso non adatte al nucleo familiare. Oltre ad essere un problema sociale spesso la casa diventa un problema di vita quotidiana, si è costretti a soluzioni inadeguate, a convivenze difficili o ad alloggi situati troppo lontani dal posto di lavoro.

Spesso i servizi sociali intervengono per alcune categorie (ragazze madri, anziani) ma vengono dimenticati gli adulti con tutta la famiglia, con tutte le gravi conseguenze che ne derivano.

Non basta avere nel nostro territorio una larga maggioranza di cittadini che possiede la casa in cui abita perché il resto che ne rimane fuori, è ancora un numero di persone rilevante.

Ma anche molti che in questi ultimi anni hanno comprato casa fruendo dei tassi di mutuo vantaggiosi spesso si trovano a pagare cifre che possono condurli al di sotto della soglia di povertà.

L'emergenza casa quindi necessita di un'attenzione particolare e l'Ambito Territoriale Sociale VI ha creato un Tavolo permanente sul disagio abitativo di cui ne fanno parte le associazioni di volontariato (Caritas, Volontari della solidarietà), le associazioni sindacali di tutela degli inquilini, la Confapi, le associazioni datoriali del settore edilizio, le cooperative edilizie, l'

Osservatorio Regionale sulla condizione abitativa, l'Osservatorio Provinciale delle politiche sociali, l'Ufficio Casa e l'Ufficio Urbanistica del Comune di Fano.

Un gruppo di lavoro che ha affrontato il problema utilizzando gli strumenti della conoscenza e avanzando proposte alle amministrazioni comunali.

Il Comune di Fano ha recepito alcune interessanti proposte elaborate dal Tavolo e ha predisposto un bando di assegnazione di aree pubbliche da riservare alla costruzione di alloggi da concedere in affitto concordato.

All'avviso hanno risposto 17 aziende e cooperative che hanno manifestato l'interesse di procedere alle fasi successive fruendo anche delle risorse regionali della DACR (Delibera Amministrativa Consiglio Regionale) n 168 del 7/2/2005 "Piano regionale edilizia residenziale 2004-2005".

Le associazioni del privato sociale (Caritas e Volontari della Solidarietà) hanno promosso la costituzione di una cooperativa sociale "Casa Accessibile" che ha lo scopo di sostenere e accompagnare i cittadini nella ricerca di alloggi, nella costruzione e nella ristrutturazione di abitazioni da concedere in affitto a costi contenuti, per periodi determinati e dietro una progettazione individualizzata (al soggetto o al nucleo) e sempre finalizzata a raggiungere percorsi di autonomia ed inclusione sociale.

Dobbiamo mettere inoltre in evidenza che esiste l'Istituto Autonomo Case Popolari (IACP), un soggetto pubblico con un ruolo sociale accreditato, il quale costruisce ed assegna tramite bandi pubblici e graduatorie comunali alloggi di edilizia popolare.

Ambito sociale VI – FANO – PdZ 2005-2007.

Purtroppo le risorse assegnate risultano del tutto insufficienti rispetto alla domanda e le assegnazioni coprono una percentuale molto ridotta degli aventi diritto. Negli ultimi anni 2000/2004 nel Comune di Fano sono stati assegnati tramite bando n.26 appartamenti di Edilizia Residenziale Pubblica.

Il Comune di Fano ha aderito all'Agenzia Sociale per la Casa promossa dal Comune di Pesaro a cui hanno aderito le organizzazioni sindacali, le associazioni imprenditoriali, la Camera di Commercio, la Provincia di Pesaro Urbino, al fine di agevolare l'incontro tra domanda e offerta nel libero mercato delle locazioni da utilizzarsi con contratto a canone concordato a favore di lavoratori immigrati, dipendenti, lavoratori con problemi sociali.

Il Comune di Fano ha inoltre a disposizione 12 appartamenti per famiglie con provvedimento di sfratto esecutivo l'assegnazione avviene attraverso bando.

Va altresì analizzato il Fondo Sociale di sostegno all'affitto che ha dimostrato di essere un fondamentale ammortizzatore sociale.

Purtroppo in questi ultimi anni a fronte delle aumentate esigenze si è costantemente ridotto il trasferimento di risorse dallo Stato alle Regioni.

I dati elaborati dall'Osservatorio Regionale sulla condizione abitativa vengono riportati nelle tabelle che seguono sia per quanto riguarda il Comune di Fano sia per tutti i Comuni dell'Ambito.

E' interessante evidenziare che circa 400 sono le famiglie che rientrano nel sostegno all'affitto e circa 400 sono le famiglie che nel Comune di Fano hanno richiesto un alloggio attraverso il bando per l'edilizia residenziale pubblica .I richiedenti alloggio corrispondono quindi ad una percentuale di circa il 3% delle famiglie del Comune di Fano.

Le tabelle statistiche riportano i dati sulla domanda, forniti dall' Osservatorio Regionale sulla condizione abitativa, articolati per composizione nucleo

familiare, numero figli a carico del richiedente, reddito annuo del nucleo familiare, superficie degli alloggi.

(Estratto da Ambito Sociale Territoriale VI - "Piano triennale di ambito sociale 2005-2007)

Il piano prevede l'individuazione delle aree destinate a PEEP all'interno delle aree di espansione residenziale C1, e la percentuale della SUL da destinare all'edilizia economica e popolare è stata individuata nella misura del 40% in maniera generalizzata, con eccezioni relative ad aree di proprietà comunale o anche privata dove la percentuale è del 100% relativamente a progetti già avviati.

LA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO COMUNALE

Uno degli obiettivi prioritari indicati dall'Amministrazione Comunale per la redazione del nuovo PRG consisteva nella valorizzazione del patrimonio comunale.

Il progetto individua una serie di aree comunali che costituiranno un patrimonio strategico per il futuro sviluppo della città, rispondendo, a seconda del momento storico e delle congiunture a una serie di domande che possono variare dall'edilizia a carattere sociale, all'edilizia di tipo privato alle richieste dei vari settori produttivi, commerciali e turistici, operando sul mercato con effetti calmieratori e di equilibrio ma anche con ritorni di tipo economico, sui bilanci sempre più "magri" degli Enti Pubblici.

(Le quantità delle aree di proprietà comunale, elencate nella tabella sotto riportata sono da considerarsi indicative delle superfici misurate sulle tavole del progetto urbanistico e non sulla base delle proprietà catastali).

AREE DI PROPRIETA' COMUNALE			
<i>LOCALITA'</i>	<i>SUL MQ</i>	<i>PEEP MQ</i>	<i>ST</i>
AREE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE			
FANTASY WORLD	30000	22500	323771
EX MATTATOIO	4995	1998	14271
TRE PONTI	7000	2800	74296
VIA DEL LAVORO	2049	820	8539
VIA BRACCI	4333	1733	21666
TOTALE	48377	29851	
AREE A DESTINAZIONE COMMERCIALE			
FANTASY WORLD	17377		
VIALE PICENO 1	7746		37992
TORRETTE	3462		27558
TOTALE	28585		
AREE A DESTINAZIONE ARTIGIANALE			
PONTE SASSO	15245		43558
VIALE PICENO 2	6944		22101
CHIARUCCIA	16658		40831
TOTALE	38847		
AREE A DESTINAZIONE TURISTICA			
FANTASY WORLD	17377		
TORRETTE Villaggio turistico	9791		57597
TOTALE	27168		
AREE A DESTINAZIONE MISTA			
VIALE PICENO 1	2132		
EX ZUCCHERIFICIO	5898		22272
TOTALE	8030		
RESIDENZA	48377		
COMMERCIALE	28585		
ARTIGIANALE	38847		
TURISTICO	27168		
AREE A DESTINAZIONE MISTA	8030		
TOTALE	151007	29851	694452

LE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

SEMPLIFICAZIONE

L’impianto normativo del P.R.G. in corso di adozione ha inteso raccogliere sotto il profilo della tecnica metodica l’esigenza, attualmente codificata in tutte le normative che guidano l’azione della P.A., consistente nella “SEMPLIFICAZIONE NORMATIVA”.

Questa regola, che solo apparentemente può ritenersi di facile attuazione, in realtà comporta un approfondito lavoro di elaborazione teso a due primarie finalità consistenti: 1) nella riduzione quantitativa degli articoli (poche regole chiare e di facile comprensione) e 2) nella formazione di un compendio normativo unitario quale strumento esclusivo per l’attività edilizia e di contro una previsione tecnica essenziale per la qualificazione urbanistica delle aree.

A tal fine si è previsto un impianto di N.T.A. del P.R.G. che regoli con indici e parametri l’edificazione mentre tutte le norme regolamentari disciplinanti sia aspetti funzionali tipici del Comune di Fano (da quello della monetizzazione degli standard a quello delle strutture precarie ad es.) che l’attività edilizia, verranno unificati in un Regolamento Edilizio la cui fonte giuridica di riferimento sarà costituita dal T.U. edilizia.

Tale sistema eviterà il sovrapposizionamento di fonti normative ed il ricorso alla difficile applicazione integrativa di più testi di legge.

L’impianto di N.T.A. disciplinerà altresì l’urbanizzazione e gli usi del territorio individuando in modo essenziale le destinazioni e le funzioni qualificate come prevalenti, compatibili e vietate.

Un particolare sforzo di semplificazione si è realizzato nella redazione della tabella degli USI modulata in relazione al “Carico Urbanistico” che viene, per l’appunto, normativamente individuato in relazione allo standard di “Parcheggio Pubblico e Privato”, di talché con uno sguardo sintetico si potrà comprendere il Carico Urbanistico assegnato a ciascuna destinazione funzionale e la conseguente prestazione di standard da realizzare passando da un uso ad un altro.

Si è quindi giunti ad una definizione normativa del Carico Urbanistico, tradizionalmente accusato di indeterminatezza e di arbitrarietà affidata alla P.A.; criterio che si qualifica in relazione allo standard prestazionale, costituito da parcheggi pubblici e privati, ritenuto maggiormente rilevante nel contesto urbano della città di Fano.

Si deve altresì segnalare la diversa modalità e la riduzione della consistente normativa precedentemente elaborata per la definizione e qualificazione delle varie destinazioni d’uso delle zone.

Esempi: quali individuiamo?

SISTEMA NORMATIVO

Il sistema normativo non poteva non prendere atto del dibattito scientifico e culturale che ha caratterizzato la discussione propedeutica alla proposta di riforma della L. Urbanistica Nazionale che porta il nome di Lupi - Mantini già licenziata dalla Camera e che si appresta ad essere varata dal Parlamento ed alla proposta di riforma di L. Regionale dedicata allo “Sviluppo

Sostenibile ed al Governo del Territorio”, nonché dell’introduzione del TIT. V della Costituzione che ha affermato il principio di sussidiarietà verticale ed orizzontale che connota diversamente anche il concetto di interesse pubblico urbanistico teso, come afferma l’art. 118 Cost., a “favorire l’autonoma iniziativa dei cittadini per lo svolgimento di attività di interesse generale, sulla base del principio di sussidiarietà”.

Pertanto la normativa è stata redatta nella consapevolezza di attraversare un’ importante fase di transizione che si caratterizza per la vigenza di un sistema normativo improntato allo Zoning, alla definizione di standard obbligatori di natura quantitativa, al sistema di pianificazione a cascata, all’introduzione di divieti di forme di urbanistica contrattata se non con strumenti di carattere eccezionale e del dovere di rispettarlo e di essere nel contempo nella immediata prossimità della promulgazione di leggi urbanistiche nazionali e regionali che introdurranno piani strutturali e piani operativi, piani specialistici, gli standard prestazionali in sostituzione di quelli quantitativi, la perequazione nell’attuazione delle aree di espansione, la compensazione dei vincoli preordinati agli espropri e la loro sostanziale riduzione, la copianificazione e le intese.

Pertanto si è inteso strutturare la N.T. nel rispetto della regola della zonizzazione operando tuttavia scelte e previsioni coerenti con l’attuale dibattito scientifico e culturale e con le leggi già pronte ad essere licenziate al fine di realizzare uno strumento normativo adeguato ed efficiente alle attuali esigenze di pianificazione e di flessibilità ed effettività dell’attuazione operativa delle previsioni.

In tale direzione si è accolto ed applicato il principio dell’assoluta riduzione dei vincoli preordinati all’esproprio e del ricorso quindi all’espropriazione, introducendo modalità attuative di realizzazione degli standard e delle opere pubbliche ad opera ed a carico degli operatori privati anche a mezzo di convenzioni aventi ad oggetto la stessa concessione dei servizi; in tal modo l’Ente comunale si garantisce l’effettività della realizzazione degli standards e delle opere di interesse pubblico riducendo l’onere economico pubblico e realizzando l’interesse pubblico ad una rapida ed effettiva attuazione della previsione urbanistica.

Un’anticipazione operativa, quindi, in funzione del passaggio dagli standards quantitativi a quelli prestazionali, cioè funzionali alle effettive necessità di servizio pubblico nel territorio della città e di contemperazione del carico urbano a mezzo di inserimento di zone verdi e di tutela ambientale.

In relazione alle modalità attuative delle previsioni urbanistiche si è prevista la regola della “perequazione” consistente nell’attribuzione di diritti edificatori e dei relativi oneri a tutte le proprietà immobiliari ricomprese negli ambiti territoriali oggetto di trasformazione indipendentemente dalle destinazioni d’uso assegnate alle singole proprietà ed in percentuale del complessivo valore o dell’estensione della proprietà di ciascun proprietario affinché le destinazioni commercialmente più appetibili e le previsioni di interesse pubblico siano equamente ripartite all’interno di un unico comparto.

Il Comune vigilerà e verificherà attraverso la convenzione urbanistica e le norme tecniche di piano attuativo, le modalità con cui i privati rispetteranno i principi di perequazione.

Si sono previste altresì forme di incentivazione alla qualificazione urbana in relazione alla qualità progettuale e all'affermazione delle tecniche di bio-edilizia.

Si intende pertanto permettere l'introduzione degli istituti giuridici caratterizzanti le riforme in corso affinché il Comune di Fano possa utilizzare nell'immediato gli strumenti già compatibili con il "diritto vivente" ed il "sistema giuridico vigente" e nel contempo trovarsi pronto ad attuare le previsioni di riforma ormai delineatesi a livello Nazionale e Regionale.

Quanto al tema delle opere di urbanizzazione: tutti i comparti attuativi prevederanno la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 33 L.R. nonché, stante il deficit degli standards in relazione all'urbanizzazione, le ulteriori opere di urbanizzazione che possono qualificare il contesto in cui si insediano.

Una particolare riflessione normativa va operata in punto di capacità pianificatoria che il Comune mantiene all'interno dei vincoli paesistici ed ambientali e dei siti di interesse comunitario affinché costituisca effettiva risorsa della collettività.

Il diritto all'abitazione per la popolazione meno abbiente è stato garantito attraverso la previsione contenuta in sede di piano regolatore, della destinazione nelle aree di espansione di edilizia economica popolare nella misura del 40% in una visione di coesistenza e di qualità urbana con l'edilizia residenziale privata.

Le successive modalità attuative individueranno sistemi di effettivo contenimento e di canoni garantiti alle fasce più emarginate.

IL RAPPORTO DELLE NTA CON IL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

Evitare la ridondanza delle normative con frammistioni fra le NTA ed il RE, con inevitabili contraddittorietà fra i due strumenti, depurare le norme di ciò che può essere inserito nel Regolamento Edilizio, e procedere con la variazione del RE.

IMPLEMENTAZIONE E COORDINAMENTO CON ALTRI STRUMENTI PIANIFICATORI

IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA – L.R. 14/11/2001

Con delibera di Consiglio Comunale n. ... è stato approvato il piano di classificazione acustica del territorio comunale.

D'ora in poi il PRG ed il Piano acustico dovranno necessariamente essere coordinati per rispettare la suddivisione in classi territoriali.

La carta della classificazione acustica rende quindi possibile la gestione delle politiche di controllo del rumore, comprese le procedure di valutazione preventiva di impatto acustico e di clima acustico, fondamentali per una gestione "sostenibile" del territorio; è quindi un indispensabile strumento di pianificazione dello sviluppo urbanistico, commerciale, artigianale e industriale.

IL PERCORSO DELL'URBANISTICA CONTEMPORANEA

LA PIANIFICAZIONE STRATEGICA

E' un processo di costruzione e condivisione di una visione futura di un territorio, del suo posizionamento, di esplicitazione di obiettivi e strategie per conseguirli mediante politiche ed interventi pubblici e privati. Molte regioni e città europee hanno chiamato Piano Strategico un insieme di interventi e di procedure finalizzati alla progettazione e al governo di processi di forte trasformazione.

I PROGRAMMI INTEGRATI D'INTERVENTO

I programmi integrati di intervento costituiscono uno strumento innovativo per la riqualificazione di importanti ambiti del tessuto urbano e possono interessare un'ampia casistica di aree presenti sul territorio con particolare riferimento a parti di città bisognose di rapida e significativa trasformazione. Essi sono introdotti dalla L 17/02/92 n 179 *"Al fine di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale, i comuni promuovono la formazione di programmi integrati. Il programma integrato è caratterizzato dalla presenza di pluralità di funzioni, dalla integrazione di diverse tipologie di intervento, ivi comprese le opere di urbanizzazione, da una dimensione tale da incidere sulla riorganizzazione urbana e dal possibile concorso di più operatori e risorse finanziarie pubblici e privati"*. art. 16 comma 1.

IL PIANO-PROGETTO

E' in corso un dibattito-scontro che risale ormai indietro nel tempo tra fautori della pianificazione urbanistica tradizionalmente intesa e propugnatori di un "nuovo" modo di procedere che analizza e progetta la città attraverso piani particolareggiati e interventi architettonici precisi e concreti evitando i tempi lunghissimi dei piani regolatori ed agendo attraverso documenti programmatici che individuano "aree puntuali di progetto", cioè interventi realizzati in punti specifici del tessuto urbano e del territorio.



Città di Fano

Piano Regolatore Generale

Adottato con delibera consiliare n° 337 del 19/12/2006

*INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE GENERALE IN SEGUITO ALLE
MODIFICHE AL PROGETTO PRESENTATO IL 9/2/06*

Dicembre 2006

Integrazione alla relazione generale in seguito alle modifiche al progetto presentato il 9/2/06

Area urbana

Sassonia 4

Il comparto ST1_P06 si ridefinisce stralciando l'area verde dove è stato realizzato un chiosco a servizio del turismo, si stralcia altresì l'area relativa alla pizzeria Yankee che ha già realizzato la ristrutturazione dell'attività. Essendo l'indice già ridotto per la vicinanza alla costa si toglie la quota relativa al PEEP così da non gravare troppo sull'attuazione.

Inoltre, in seguito della sentenza del TAR Marche che annulla in parte le delibere della Provincia e del Comune che destinano l'area a verde pubblico, si stralcia dal comparto ST1_P06 la parte in questione e si definisce un nuovo ed autonomo comparto residenziale individuato con la sigla ST1_P11.

S.Lazzaro

Viene stralciata dalla proposta il proseguimento della strada che attualmente da via Papiria arriva fino in via della Colonna e avrebbe dovuto proseguire fino in via del Fiume, al fine di non avere un appesantimento di traffico per tali zone.

In seguito all'intesa con la Fondazione Carifano per la costruzione di una residenza per anziani si individua, al fine di permutare l'area di proprietà IACP, un'area equivalente dove si possano realizzare alloggi di edilizia residenziale pubblica.(ST3_P20)

In seguito allo stralcio sopradescritto si ridefinisce il comparto ST3_P11 con indice 0.2 mq/mq e PEEP al 40%.

Viene previsto un nuovo comparto che si sviluppa fino alla scuola commerciale. Detto comparto era già presente nel PRG revocato chiamato "via degli Olmi", e consente di realizzare una nuova strada di collegamento fra via del Fiume e via del Ponte.(ST3_P19)

Il comparto di via del Lavoro, in buona parte di proprietà comunale, viene riproposto come nel PRG vigente ritenendo che il perimetro più ampio permetta di sviluppare la progettazione esecutiva in conformità alla maglia viaria esistente.

Villa Uscenti

Si ripropone, così come da PRG revocato, il comparto residenziale di ricucitura in via Arcevia (ST3_P21) al fine di realizzare un piccolo parcheggio in detta via.

Via Kennedy

Si aumenta fino a 0.2 mq/mq l'indice del comparto di trasformazione (ST2_P01) in viale Kennedy al fine di realizzare l'allargamento del tratto terminale della via.

Orti Garibaldi

In adiacenza all'asilo Manfrini il piano prevedeva aree con destinazione scolastica ed a parcheggio, preordinate all'esproprio, con le

stesse modalità delle aree adiacenti si definisce un nuovo comparto residenziale con servizi. (ST1_P11)

Trave

Si ripropone, così come da PRG revocato, il comparto residenziale di ricucitura in via del torrente alla Trave (ST2_P15) al fine di migliorare la viabilità e dotare la zona di parcheggi.

Strada via Roma – S. Orso

La strada di previsione che collega via Roma a S. Orso è quasi interamente contenuta all'interno di aree di trasformazione, si inserisce anche la parte prevista in zona agricola all'interno di un comparto (ST2_P14) affinché sia possibile realizzare tutta l'opera da parte dei privati.

Bellocchi

Il comparto previsto a monte dell'abitato (ST5_P44) è collegato con via Busoni, e necessita di un miglior collegamento con la viabilità principale, il comparto viene modificato per permettere il collegamento con la X strada, onde poter arrivare agevolmente anche alla superstrada e gravare il meno possibile sulla viabilità interna.

L'incrocio tra la I strada e la Provinciale della Cerbara necessita di un'alternativa che viene individuata con un nuovo tratto di strada che dall'incrocio fra la I strada e la strada prevista all'interno del comparto ST5_P43 si ricolleggi alla Provinciale by-passando il pericoloso incrocio fra I[^], VI[^], VIII[^], e IX[^] strada, disegnando un nuovo comparto (ST5_P57) che permetta la realizzazione dell'infrastruttura, con previsione anche di aree verdi e parcheggi.

Le abitazioni poste lungo la V strada fanno parte del centro abitato, l'area è dotata di tutti i servizi necessari, per cui vengono classificate come zone di completamento B2.2, lungo la strada è previsto l'arretramento di una recinzione per eliminare la strettoia esistente.

Falcinetto

La frazione di Falcinetto che si sviluppa attorno alla scuola, necessita di un rafforzamento delle previsioni insediative al fine di meglio garantire i servizi primari.

Ponte Murello

Data la difficile situazione viaria di Ponte Murello, il comparto attuativo previsto (ST5_P56) potrà essere realizzato solo dopo la realizzazione del ponte ed il collegamento diretto con la strada Flaminia, effettuato in coordinamento con il comune di Cartoceto e la Provincia.

Carrara

Il perimetro del comparto e gli indici di Villa Carrara vengono modificati al fine di consentire le attuali previsioni di PRG con l'obbligo di conservazione dei volumi storici esistenti.

Si modifica il piccolo comparto attuativo a monte della linea di case sulla Flaminia, dotato di accesso e parcheggi.(ST5_P12) e si ripropone di completamento, così come da PRG revocato, l'area adiacente.

Cuccurano

Il comparto centrale (ST5_P35) del centro di quartiere della frazione viene riproposto nei limiti del Piano Particolareggiato approvato e già realizzato nelle parti che si affacciano su via della Scuola e via della Stazione.

L'area del comparto relativo alla riconversione del cementificio (ST5_P20) viene estesa fino all'area edificata esistente a nord, al fine di dare continuità alla frazione.

Il comparto relativo alla banca locale (ST5_P25) viene ridefinito nell'area immediatamente retrostante a detto istituto, ritenendo problematica per motivi orografici la nuova viabilità ipotizzata.

Di fronte al comparto dove è prevista la nuova scuola di Cuccurano (ST5_P31) il PRG revocato prevedeva un comparto attuativo che razionalizzava gli accessi sulla strada Flaminia, se ne prevede il ripristino.

L'ampliamento dell'area artigianale di Cuccurano (ST5_P18) si ridimensiona, e nella parte adiacente alla Flaminia ed agli edifici esistenti si definisce un piccolo comparto residenziale con indice edificatorio pari a 0.20 mq/mq.(ST5_P61)

In seguito al ridimensionamento dei programmi dello stabilimento Frattini situato lungo la Flaminia (ST5_E08), si ripropone la previsione urbanistica del PRG vigente.

Centinarola

Viene ampliato il comparto ST5_P06 al fine di poter inserire tra gli oneri della lottizzazione il tombamento del fosso che permetta un ampliamento di via Tolmino.

I due comparti ST5_P02 e ST5_P03 hanno lotti con una limitata profondità e costruzioni a confine, per ottenere un più agevole inserimento degli edifici viene spostata di circa 10 metri la strada verso il Torrente Arzilla.

Rosciano

Al fine di migliorare la viabilità ed i parcheggi, si realizza al termine del tronco chiuso di via Martinetti un nuovo comparto di ricucitura. (ST5_P60)

Di fronte al CODMA, a monte di via Baretti, la zona è già urbanizzata, perciò gli edifici che ivi si affacciano vengono classificati come zone di completamento B2.2.

Lungo via Campanella, di fronte all'intervento "attività collaterali al mercato ortofrutticolo" l'area comunale già destinata ad orti per anziani viene classificata come zona F5_attrezzature di interesse collettivo.

Viene ampliato il comparto (ST5_P54) relativo alla riconversione degli ex capannoni AMAF.

Lungo la via Flaminia, all'altezza dell'ex stabilimento Del Vecchio dove è già previsto un ampio parcheggio, si prevedono, inseriti in un comparto destinato ad attività commerciali (ST5_P62), un parcheggio scambiatore ed una rotatoria che costituiranno la porta d'accesso sud-ovest alla città.

S.Orso

Fra via Galilei e via Vasari, al fine di realizzare un miglioramento dell'incrocio e della viabilità si prevede un comparto residenziale con rotonda e parcheggio a servizio dell'area.(ST5_P59)

Il comparto lungo via Sora (ST5_P21) ha un indice edificatorio molto basso che deriva da precedenti previsioni pianificatorie, per cui in questo caso si specifica nella scheda che è sufficiente la cessione delle aree a destinazione pubblica e non già anche la realizzazione delle opere.

Al fine di una migliore integrazione delle funzioni, una parte delle previsioni edificatorie del comparto previsto all'uscita autostradale (ST5_P27) viene destinata a D4-Commerciale/Direzionale.

Tombaccia

La lottizzazione di progetto (ST6_P06) viene ampliata per dare maggior peso alla frazione e dotarla dei servizi necessari, in particolare dei parcheggi.

Il parcheggio di progetto previsto in un'area sottoposta ad esproprio lungo la vecchia provinciale viene inserito in un piccolo comparto residenziale (ST6_P54) costituito da due aree non adiacenti, ma vincolate all'attuazione unitaria.

Caminate

La frazione di Caminate necessita di un potenziamento per quanto riguarda i servizi, nel comparto (ST6_P24), peraltro già previsto a servizi dal PRG vigente si prevede un incremento dell'indice edificatorio da 0,20 a 0,30 individuando la differenza come D4 zone Commerciali/direzionali.

Torrette

Si prevede la possibilità di riconvenzionare la lottizzazione "Torrioni" di Torrette (ST6_E04) aumentando la residenza ed il commercio, e ponendo a carico della ditta lottizzante la realizzazione di un sottopassaggio ferroviario e di un ampio parcheggio a servizio della zona mare.

Lungo la SS Adriatica, prima del fosso di Ponte Alto lato Fano, si definisce il limite tra verde privato e zona edificabile a ml 20 dalla statale.

L'area relativa all'autodemolitore esistente viene ridefinita con un indice minore.

Metaurilia

Per rendere più flessibile il settore turistico si prevede nel comparto ST6_P45 la possibilità di insediare, oltre alle destinazioni previste dalla zonizzazione anche la destinazione "campeggio".

Nei due comparti (ST6_P04 e ST6_P05) si toglie la previsione di PEEP, essendo l'indice già ridotto ed avendo detti comparti la funzione di riqualificare la fascia compresa nei 300 metri dal mare, si organizza nel dettaglio il comparto e si rivede il parcheggio nonché le vie di accesso. Ulteriori indicazioni sono per la pista ciclabile ed un parcheggio vicino al sottopassaggio esistente.

Ad integrazione del centro di Metaurilia si individuano, come aree di completamento B2.2, con una fascia di verde privato sulla SS Adriatica, gli edifici sia a nord che sud del ristorante la Lanterna.

Marotta

In seguito all'incontro tenuto presso la circoscrizione ed alle indicazioni presentate dalla CNA si prevede un ampliamento delle aree di trasformazione poste al confine con Mondolfo, al fine di raccordarsi con le previsioni edificatorie del comune limitrofo.

Ampliamento zona industriale di Bellocchi.

Al fine di consentire una più equilibrata attuazione del comparto, strategico per l'economia cittadina, si mantiene come prescrizione nella scheda tecnica il solo rispetto della SUL massima realizzabile desumibile dal PRG '98. Le varie destinazioni produttive vengono ricondotte all'unica classificazione prevista nel nuovo PRG per le zone produttive. Si prescrive la realizzazione di una fascia di verde di separazione con le abitazioni esistenti e lo spostamento del fosso che attraversa l'area industriale.

Completamento zona industriale di Bellocchi

L'area compresa fra via Papiria ed il limite dell'area industriale di Bellocchi nei pressi del depuratore, oggi totalmente destinata all'esproprio, viene riorganizzata lasciando ampie zone di verde da convenzionare, alcuni lotti edificabili in continuità con gli opifici esistenti, nonché le necessarie strade e parcheggi, conservando comunque la fascia di rispetto del depuratore.

Ponte Sasso

Si prevede un parcheggio a servizio dell'edificato esistente con un modesto comparto di ricucitura (ST6_P53) nelle adiacenze di via Andersen a Ponte Sasso.

Fenile

Si inserisce un comparto di completamento con parcheggio in via del Colle (ST4_P22) a chiusura della frazione di Fenile.

Belgatto

L'attuale zonizzazione B2 di Belgatto termina a cuneo, non permettendo di fatto l'edificazione delle consuete tipologie, viene pertanto ridefinito il perimetro della frazione.

Fosso Sejore

Le zone turistiche previste in detta località come riconversione di edifici esistenti vengono eliminate confermando la vocazione agricola dell'area.

Chiaruccia

Nella vasta area di proprietà comunale in località Chiaruccia viene previsto di fronte alla cooperativa Tre Ponti un ampio parcheggio ed un'area per spettacoli viaggianti (ST5_P63).

A monte di via Campanella, con accesso diretto da detta arteria viene ricollocata la caserma dei Vigili del Fuoco e di conseguenza ridisegnata la limitrofa zona artigianale su aree di proprietà comunale. (ST5_P32).

Gli elaborati grafici contengono inoltre altre modifiche per conseguenti verifiche sullo stato dei luoghi.