

IL PIANO DELLE RELAZIONI

Relazione di presentazione del Nuovo Piano Regolatore al Consiglio comunale della città di Fano del 14 novembre 2023.

Il nuovo Piano Regolatore Generale per la città di Fano è uno strumento regolativo che investe la nostra comunità ad ogni livello e viene presentato in un momento di grandi cambiamenti: climatici, ambientali, economici e sociali che ci devono portare ad una riflessione sull'abitare e vivere ma anche sulla nostra percezione degli spazi pubblici.

L'insieme dei numerosi elaborati che vi troverete oggi ad adottare è il frutto del lavoro svolto dal raggruppamento temporaneo di imprese costituito dalla Capogruppo Ma.Te. Engineering assieme a DREAm Italia e al Prof. Stefano Stanghellini che ne è il coordinatore scientifico con la collaborazione dall'ufficio Urbanistica del Comune di Fano. Il settore Urbanistica del comune di Fano è diretto dall'architetto Adriano Giangolini: il gruppo di lavoro è costituito dall'ingegner Marco Ferri (direttore dell'ufficio Piano), la dottoressa Pia Miccoli, l'Architetto Ombretta Pietrelli. Ringrazio tutti sin d'ora per il lavoro svolto.

Un ringraziamento particolare va al Presidente della Commissione consiliare ed ai consiglieri della stessa che nelle diverse riunioni tenutesi hanno dato il loro contributo ed a tutti i dipendenti e collaboratori che hanno seguito i lavori di questo procedimento a cominciare dallo Staff del Sindaco e dalla Segreteria Generale.

Gli elaborati del nuovo strumento urbanistico sono stati sviluppati seguendo la traccia del lavoro iniziato con il documento sulle "politiche urbanistiche del nuovo piano regolatore generale" e approvato con delibera del Consiglio Comunale n.64 del 19 maggio 2020¹ ed è stato inizialmente coordinato dall'Assessore Marco Paolini; questo documento ha fissato i criteri di pianificazione per la costruzione e qualificazione della città pubblica all'interno del processo di redazione del nuovo Piano. Il metodo impostato è quello che "muove a partire dal concetto per cui sullo sviluppo territoriale occorre puntare alla revisione di un PRG che nasca non da logiche speculative bensì dalle esigenze pubbliche". Per questo la "città pubblica" costituisce il nuovo cardine della nostra pianificazione.

La documentazione è stata redatta ai sensi della vigente Legge Regionale 34/1992 (Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio)².

Il nuovo PRG sostituisce il piano approvato con delibera consiliare n. 34 del 19 febbraio 2009 di fatto superato da nuovi schemi di pensiero. Questa delibera determina la cessazione dell'efficacia di alcuni strumenti urbanistici attuativi: tra questi il Piano particolareggiato del centro storico approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 126 del 21-03-1980 che viene sostituito da una nuova normativa.

Il nuovo Piano fissa un quadro conoscitivo molto dettagliato: tiene conto dell'analisi morfologica della città e del territorio, degli aspetti socio-economici, degli elementi storici e del paesaggio.

¹ [Direttive di Piano](#)

² [legge urbanistica regionale](#)

Nella mia introduzione mi limiterò ad elencare alcuni principi organizzativi del piano, che sono strumenti per capire il lavoro svolto. I dettagli saranno, poi, ripresi dai tecnici Architetto Antonio Mugnai e dal dott. geologo Leonardo Moretti che ringrazio anche per la loro presenza oggi in consiglio comunale.

1. LA CITTA' PUBBLICA.

L'indirizzo generale metodologico parte dalla convinzione che lo sviluppo territoriale è il frutto di un PRG che nasce da esigenze pubbliche. In questa cornice il cardine, come detto, è l'individuazione della città pubblica e di conseguenza l'esplicitazione degli obiettivi pubblici della pianificazione. Una volta disegnata la città pubblica l'intervento privato lavorerà in sinergia con il Comune alla sua realizzazione.

Il piano, dunque, affronta per ogni frazione e quartiere una serie di interventi grandi o piccoli con il fine di valorizzare le polarità esistenti o possibili. Il mezzo con cui il progetto di città si esplicita sono una serie di cartografie dove si intende graficizzare la città pubblica in modo da facilitarne l'immediata comprensione e lettura, e di rappresentare la città privata in bianco: insomma 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.

2. E' UN NUOVO PIANO.

Al quadro conoscitivo e al livello strutturale descritti sopra si aggiungono due insiemi di documenti: Le norme tecniche di attuazione e le tavole prescrittive (nella città consolidata in scala 1:2000 e nella città storica in scala 1:1000.). Le nuove normative e il nuovo sistema di lettura delle tavole fanno di questo PIANO un nuovo PIANO.

Sulle norme di attuazione si è cercato di fare un lavoro di semplificazione e chiarezza. Diminuendo l'apparato normativo e riducendo le classificazioni all'interno dello zoning previsto dalla legge nazionale. Abbiamo dunque perseguito, per quanto di nostra competenza, una semplificazione normativa.

Il PRG 2023 sarà completamente digitale: oggi adotteremo una cartografia digitale per facilità di lettura in prospettiva e per utilità dei tecnici.

3. STOP CONSUMO DI SUOLO E RESILIENZA DEL TERRITORIO.

Come giusto il nuovo piano parte da dati e convinzioni nuove. Il primo dato è che da qualche anno la città di Fano non cresce a ritmi di 1000 abitanti l'anno come nei primi anni 2000.

Ed infatti la discussione sul PRG del 2006 era incentrata su quanto ancora la nostra città sarebbe cresciuta. Le previsioni di allora parlavano di un piano regolatore che prevedeva una crescita esagerata. Oggi invece, tutto questo non solo non è avvenuto, ma anzi si può verificare che il numero dei residenti complessivi nella città di Fano si è stabilizzato, al netto del distacco della frazione di Marotta. Inoltre le conseguenze di una stretta finanziaria senza precedenti rende di fatto impossibile accedere al credito per far "partire" sviluppi edilizi grandissimi allora previsti e che oggi dovremmo rivedere in maniera severa.

Il nuovo PRG è in linea con l'obiettivo di azzeramento di consumo di nuovo suolo entro il 2050 posto dall'Europa ed è con "saldo" negativo rispetto al PRG vigente sul consumo di suolo (l.r. 22/2011) mediante la ridefinizione, quantitativa e qualitativa delle previsioni già presenti nel piano

DATI SULLA RIDUZIONE DI SUOLO. Abbiamo "incrementato" il territorio agricolo per 114 ettari. Abbiamo previsto una crescita in 10 anni di circa 5000 abitanti (molto meno rispetto alle previsioni passate).

Tutti questi dati sono facilmente riscontrabili, con le relative tecniche di calcolo, nella relazione del Piano con in più, quartiere per quartiere, la verifica degli standard.

Come abbiamo ottenuto questo obiettivo? Mantenendo i piccoli comparti di trasformazione utili alla ricucitura urbana e ad aumentare gli standard pubblici di parcheggi e verde; abbiamo tagliato il residuo di piano eliminando o riducendo comparti enormi inseriti da tanto tempo nel piano e mai attuati. Per questo ci siamo avvalsi anche di una manifestazione di interesse: i cittadini ci hanno segnalato le riduzioni richieste.

Infine uno studio *ex novo* accurato è stato eseguito per ciascuna area di trasformazione, nuova o vecchia, sia dal punto di vista geologico, idraulico e sismico.

4. STOP ALLA CITTA' SENZA STANDARD.

Uno dei fatti urbanistici e dei temi più trattati durante la costruzione del piano è stato quello della densificazione urbana in aree in cui gli standard a verde pubblico e parcheggi erano già scarsi.

Il fenomeno è avvenuto in larga parte nelle zone con presenza di villini e ville ed in misura ridotta con presenza di casette singole.

Per bloccare questo fenomeno il PRG ripristina l'indice di permeabilità, il divieto di monetizzazione dei parcheggi privati nelle zone PALEOTTA e PODERINO e mantiene la superficie minima già inserita nel piano, inoltre con l'inserimento di zone A2 si vieta in molti casi la demolizione degli edifici di pregio.

5. ASPETTI VALUTATIVI ED ESTIMATIVI NELLE AREE DI TRASFORMAZIONE

Per le aree di trasformazione rimaste o ridotte dal nuovo piano regolatore si è sviluppato uno studio di ciascuna area di trasformazione. Prima di tutto dal punto di vista dei vincoli sovraordinati, poi dal punto di vista estimativo: per definire le priorità, per verificare la coerenza, per misurare la fattibilità e dunque l'attuabilità della previsione.

Il piano nelle aree di trasformazione si potrà attuare con progetti norma, piani attuativi o per mezzo di permessi di costruzione convenzionati.

6. IDENTITA'

Per Fano, più che per altre città, il passato svolge un ruolo importante proprio rispetto al futuro. Intendiamo tutelare non solo i singoli edifici di pregio ma anche il valore dei contesti urbani edificati come testimonianza storica, dunque senza snaturarne i "significati" originari.

Abbiamo ampliato l'elenco degli edifici tutelati; inserito una nuova norma sugli edifici A2 per i contesti urbani di pregio come il porto e i nuclei delle frazioni che si sono sviluppate lontane dal centro.

Per la città antica la nuova normativa mantiene la cultura della conservazione del centro storico in linea con la tradizione dell'urbanistica a Fano che ha preservato la bellezza del contesto meglio che altrove. La scoperta recente di luoghi romani (Teatro romano, un edificio di pregio e pubblico che auspichiamo possa essere la basilica di Vitruvio) ben conservati fanno di Fano una delle città più interessanti dal punto di vista archeologico.

E' stata sviluppata a supporto delle analisi la Carta della Potenzialità Archeologica (CPA) che partendo dai dati desunti dalla documentazione bibliografica e archivistica ha confermato l'intero tessuto della città murata odierna si imposta, sui resti di antiche strutture romane e medievali, che spesso fungono da fondazione per gli edifici moderni.

Il deposito archeologico di epoca romana si attesta sotto circa 3 metri dal piano di calpestio odierno, ma non mancano casi, in cui i resti romani affiorano immediatamente al di sotto della pavimentazione stradale.

7. CONCLUSIONI

Infine permettetemi una riflessione più personale. C'è una frase bellissima che spesso in queste occasioni ripeto: la città si è formata "per rendere possibile la vita, in realtà esiste per rendere possibile una vita felice".

Per realizzare ciò occorre rinnovare quel progetto collettivo, quel 'PATTO' che consiste in una scelta di vita nella stessa comunità. Con questo Piano abbiamo cercato di esplorare anche l'ambito delle CONNESSIONI tra le persone. Proponendo un modello di città che porta al centro la creazione di nuovi spazi condivisi sempre alla ricerca di un equilibrio con l'ambiente. Il nostro vuole essere un progetto per una città MIGLIORE che favorisca le RELAZIONI delle persone all'interno dei nuovi ritmi di lavoro condividendo e creando nuovi spazi per stare insieme.

Ci sono aree importanti per lo sviluppo economico della nostra città: L'ex convitto Vittoria Colonna, Le Terme di Carignano, l'ex Zuccherificio, l'espansione della zona industriale di Bellocchi sono aree in cui è già in corso un dialogo costruttivo con le proprietà e per le quali occorrerà accompagnare le decisioni e gli investimenti. Per una città laboriosa e solidale.

Fano è già una città attrattiva e dove si vive bene. Vogliamo che sia ancora sempre più accogliente e per farlo occorre pensare a scelte importanti come l'arretramento della ferrovia costiera ed il riuso dei sedimi abbandonati. Attirando, nello stesso tempo, nuovi investimenti e di qualità.

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.