Città di Fano

Settore Servizi Urbanistici

PIANO PARTICOLAREGGIATO

DELLE ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO DEI NUCLEI EXTRAURBANI

- B5 -

RELAZIONE ILLUSTRATIVA
e
VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI

Novembre 2011

Gruppo di lavoro

Arch. Adriano Giangolini

Dott.Gabriele Fossi

Arch. Michele Adelizzi

Arch. Paola Panaroni

Ing. Ferri Marco

Geom. Andrea Bernardi

Ing. Laura Olivelli

Sommario

Introduzione **1**

1 Origini del Piano **2**

2 Procedura operativa per la redazione del Piano Particolareggiato **5**

2.1 Riferimenti normativi **5**

2.2 Quadro programmatico e pianificatorio di riferimento **6**

2.3 Ambito di applicazione **7**

3 Contenuti del Piano **8**

4 Le analisi dello stato di fatto - Le caratteristiche del territorio e del costruito **13**

4.1 Inquadramento territoriale e stato attuale del contesto interessato **13**

4.2 Geologia, geomorfologia e idrogeologia **16**

4.2.1 Caratteristiche delle acque della falda del Metauro 19

4.2.2 Analisi degli scenari a maggiore pericolosità sismica locale relativi alle aree già urbanizzate 19

4.2.3 Tutele derivanti dalla presenza di pericolosità geologica e/o sismica e tutele speciali **20**

4.3 Interferenze con zone di dissesto e/o esondabili vincolate dal PAI (Piano di Assetto Idrogeologico) **21**

4.4 Rapporto del Piano Particolareggiato con le zone vincolate ai sensi del D.Lgs.42/2004 e ss.mm.ii. **22**

4.5 Rapporto del Piano Particolareggiato con il sistema paesistico ambientale e con ulteriori Vincoli di P.R.G. – **23**

4.6 Sistema Infrastrutturale -Principali reti tecnologiche **23**

4.6.1 Approvvigionamento idrico – acquedotto – 24

4.6.2 Smaltimento dei reflui - rete fognante - 24

4.6.3 Rete di distribuzione del gas metano – 24

4.6.4 Rete di distribuzione dell'energia elettrica - 24

4.6.5 Rete di pubblica illuminazione – 24

4.6.6 Sistema Infrastrutturale – Viabilità – 24

4.7 Rapporto del Piano Particolareggiato con la classificazione acustica – **25**

5 Il Progetto **27**

5.1 Metodologia utilizzata per la definizione dei nuovi lotti residenziali di completamento e analisi delle scelte di Piano **27**

5.2 Norme tecniche di attuazione del Piano **29**

6 Esclusione dalla Procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS – Verifica prescrizioni della Provincia **31**

6.1 Verifica dei contenuti del Piano in relazione alla Determinazione di esclusione dalla procedura di VAS **32**

VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI **36**

Introduzione

Il presente Piano Particolareggiato denominato "***Piano Particolareggiato delle zone residenziali di completamento dei nuclei extraurbani***", si configura come variante parziale al vigente PRG approvato con D.C.C. n.34 del 19/02/2009, individuando nuovi nuclei residenziali di completamento che comprendono i nuclei extraurbani esistenti ovvero nuclei di edifici che hanno perso o hanno visto trasformate le caratteristiche di ruralità e sono dotati di un sistema infrastrutturale minimo.

In particolare l'Amministrazione del Comune di Fano ha avviato le procedure di formazione del Piano Particolareggiato in ottemperanza alle prescrizioni contenute nel parere di conformità agli strumenti urbanistici sopraordinati al PRG, espresso dalla Provincia di Pesaro e Urbino ai sensi dell'art.26 della L.R.34/1992 e ss.mm.ii. (D.G.P. n.421 del 14/11/2008), ponendosi quale obiettivo prioritario da perseguire quello di ***contrastare il fenomeno della dispersione insediativa salvaguardando al contempo il patrimonio edilizio rurale di interesse storico, nel rispetto dei vincoli esistenti sul territorio del comune e del sistema insediativo-infrastrutturale esistente, in base alle reali necessità di ampliamento dei fabbricati esistenti e delle loro caratteristiche architettoniche e volumetriche, nonché del relativo carico urbanistico che ne consegue.***

Il progetto, infatti, interessa esclusivamente le aree extraurbane del territorio comunale traendo origine dalle dinamiche socioeconomiche che trasformano il paesaggio agrario fanese ormai da decenni, delineando un nuovo assetto urbanistico del territorio frutto del complesso sistema di relazioni tra gli elementi della morfologia naturale e le attività antropiche.

Al fine di comprendere le dinamiche di trasformazione del paesaggio sono state condotte una serie di verifiche preliminari basate sulla ricognizione e analisi dei dati disponibili, di tipo normativo, vincolistico e infrastrutturale, a partire dalle quali sono stati successivamente effettuati studi di approfondimento pervenendo così alla definizione dei nuclei e all'individuazione dei nuovi lotti di completamento disciplinati ai sensi dell'art.35 delle NTA del PRG e classificati come zone B5.1 - *Zone residenziali di completamento di nuclei extraurbani.*

Trattandosi di Piano Particolareggiato in variante al vigente strumento urbanistico Generale ai sensi dell'art.6 del D.Lgs.152/2006 e ss.mm.ii., contemporaneamente al processo di formazione del Piano Particolareggiato è stato avviata l'elaborazione del rapporto preliminare ambientale per la verifica di assoggettabilità a VAS, in conformità a quanto previsto dalla normativa Comunitaria e Nazionale, volto a valutare le conseguenze ambientali delle proposte pianificatorie, al fine di assicurare che queste vengano considerate in modo completo e appropriato all'interno dei modelli di "sviluppo sostenibile", a partire dalla prime fasi del processo decisionale, analizzando i possibili impatti sul territorio e le interferenze con il sistema di vincoli, derivanti dall'attuazione degli interventi previsti dal Piano stesso.

Con Determinazione n.588 del 08/03/2011 che costituisce provvedimento finale di verifica di assoggettabilità a VAS (ai sensi dell'art.12 del D.Lgs.152/2006 e ss.mm.ii.) il presente Piano è stato escluso dalla procedura di VAS e pertanto è stato rielaborato recependo le prescrizioni ivi contenute.

1 Origini del Piano

L'esigenza di individuare alcuni nuclei in zona agricola, di perimetrarli e classificarli di completamento ebbe inizio già nel 1979, con l'adozione di una variante generale al P.R.G. comunale, (Piano Salvia 1979 – 1983, solo per il territorio comunale a nord del Fiume Metauro) volendo dare una risposta all'esigenza di agevolare la permanenza nel luogo d'origine degli imprenditori agricoli.

L'edificazione di nuclei nelle zone agricole ha diverse origini, che come richiamato nella relazione al Piano Particolareggiato (PP) delle "*Zone Residenziali di Completamento dei nuclei esistenti B3"* approvato nel 1999 possono essere così sinteticamente riassunte:

- la storica esigenza di abitazioni per i lavoratori nelle zone agricole senza dimora nel fondo coltivato che ha dato luogo ad aggregati alle confluenze di strade e nei pressi di chiese o scuole;
- il proliferare negli anni sessanta e settanta di case su fondi di mezzo ettaro, dove l'allora PRG consentiva l'edificazione, senza particolari vincoli di utilizzo dell'abitazione una volta terminata la costruzione;
- la variante al PRG del 1978 per le zone agricole nella quale si stabilirono regole più severe per la costruzione di case in zona agricola, permettendo di costruire solo all'imprenditore agricolo a titolo principale, cioè a colui che ricava due terzi del reddito dall'agricoltura e dedica due terzi del tempo all'attività agricola, fissando unitamente ai requisiti soggettivi, in due ettari da sottoporre a vincolo di inedificabilità, la superficie minima del fondo.

L'individuazione di tali zone continua con la variante per il territorio comunale a sud del Fiume Metauro del 1991 approvata dalla Regione Marche e in fase di adeguamento generale del PRG al PPAR (1994 – 1998) - approvato con Delibera di Giunta Provinciale n. 316 del 08/09/1998, in cui si estesero le perimetrazioni di zone di completamento extraurbane perimetrando come zone B di completamento anche 7 aree aventi estensione maggiore di due ettari.

Con D.C.C. n.111 del 22/04/1999 veniva approvato il "Piano Particolareggiato delle zone B3 inserite nella Variante al P.R.G. in adeguamento al P.P.A.R. così come prescritto dalla provincia con delibera n.316/98". Questo piano così come riportato nel titolo era prescritto nella delibera di Giunta Provinciale con la quale si approvava la variante generale al P.R.G. in adeguamento al PPAR, stabilendo l'obbligo di realizzare comparti omogenei per le aree a destinazione "B3" con superficie superiore a 2 ha da attuarsi mediante la redazione di piani attuativi.

Il "**Piano Particolareggiato delle zone residenziali di completamento dei nuclei extraurbani"**, oggetto del presente documento, è stato elaborato sulla base degli indirizzi contenuti nella Delibera di Giunta Comunale n.324 del 5/11/2004 con la quale venivano approvati gli "Indirizzi per la riadozione del piano regolatore generale" e nella quale fra l'altro si stabiliva che "le zone B5 – zone di completamento di nuclei extraurbani esistenti" si riferiscono alla complessa rete di edifici realizzati in zona agricola soprattutto a partire dagli anni '70. Al fine di permettere ai nuclei familiari esistenti la permanenza nei luoghi d'origine, è necessaria un'analisi che tenda ad individuare, all'interno delle aree agricole della valle del Metauro e della pianura costiera, quei nuclei esclusi dalle perimetrazioni operate negli anni passati, al fine di consentire ampliamenti fino a 120 mq degli edifici esistenti, necessari all'insediamento di nuclei familiari".

Sulla base di quanto previsto dalla Delibera di cui sopra, nelle pagine che seguono, si ripercorre in sintesi l'iter del vigente PRG del comune di Fano al fine di comprendere il processo decisionale che ha portato alla elaborazione del presente Piano Particolareggiato.
1- Con Delibera Consiliare n.337 del 19/12/2006 è stato adottato il Piano Regolatore Generale della città di Fano che da un'analisi del territorio e delle esigenze abitative ha riconosciuto e assegnato, come richiesto dagli indirizzi della Giunta precedentemente richiamati, ai nuovi nuclei residenziali in zona agricola la classificazione di zone B5 "nuclei extraurbani di completamento".

2- Con Delibera Consiliare n.232 del 29/09/2007 è stato adottato definitivamente il Piano Regolatore della città di Fano, nel quale sono state riconfermate sostanzialmente invariate le previsioni del Piano Adottato, con alcune modifiche derivanti dal recepimento delle osservazioni pervenute durante la fase di pubblicazione del piano.

3- In data 31/01/2008 è stato richiesto all'Amministrazione Provinciale il parere di conformità ai sensi dell'art.26 comma 3 della L.R. n.34 del 05/08/1992 e ss.mm.ii..

4- In data 14/11/2008 con Delibera n.421, la Giunta Provinciale ha espresso il parere di conformità sul nuovo Piano Regolatore Generale, reso ai sensi dell'art.26 della L.R.34/1992 così come modificata dalla L.R.19/2001, nella quale fra l'altro è stato prescritto lo stralcio di tutte le nuove B5.1 e B5.2 invitando l'Amministrazione Comunale a ridefinire le stesse attraverso un piano particolareggiato in cui tener conto puntualmente del sistema-infrastrutturale esistente, delle reali necessità di ampliamento in funzione delle caratteristiche architettoniche e volumetriche dei fabbricati interessati dall'ampliamento nonché del relativo carico urbanistico che ne consegue. La Provincia infatti ha ritenuto non condivisibile la scelta del nuovo Piano Regolatore della città di Fano di estendere l'individuazione delle zone B5 in maniera generalizzata rispetto a quanto individuato dal previgente P.R.G. (zone B3), "in quanto priva di qualsiasi fondamento urbanistico". Nel documento istruttorio, infatti si valutava il territorio agricolo del Comune di Fano caratterizzato dalla presenza di un'edilizia agricola sparsa che nel tempo ha mantenuto integra la sua identità urbanistica, riscontrando la presenza di molti edifici inseriti nel catasto pontificio e nel catasto di primo impianto. La norma generalizzata per le zone B5.1 prevede la realizzazione di una SUL (Superficie Utile Lorda) aggiuntiva nei lotti già edificati pari a 120 mq e pari a 400 mq. comprensiva di quella esistente per le zone B5.2 (Borgata rurale di Metaurilia).

5- Con Deliberazione della Giunta Comunale n.524 del 29/12/2008 – *INDIRIZZI PER LA REDAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLE ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO DEI NUCLEI EXTRAURBANI B5*, l'Amministrazione Comunale, ritenendo prioritario il perseguimento dell'obiettivo relativo all'individuazione delle nuove zone residenziali di completamento dei nuclei extraurbani B5, nel rispetto dei valori storici e salvaguardando i vincoli esistenti, al fine di consentire a coloro che vi abitano nuove possibilità di ampliamento degli edifici esistenti, permettendo la permanenza anche quando i nuclei familiari si ampliano, svolgendo quindi anche una funzione sociale e di presidio delle zone extraurbane, ha dato incarico al Settore Urbanistica del Comune di Fano di avviare la progettazione del Piano Particolareggiato in oggetto.

6- dopo l'approvazione del PRG generale in data 19/02/2009, la Giunta Comunale con atto del 19/12/2008 n.54 ha approvato gli "*Indirizzi per la redazione del piano particolareggiato delle zone residenziali di completamento dei nuclei extraurbani - B5*" stabilendo nella medesima delibera che la progettazione verrà svolta dai dipendenti

all'interno del Settore Urbanistica con la redazione di un progetto ai sensi dell'art.92, D.Lgs 12/04/2006 n.163.

7- Trattandosi di Piano Particolareggiato in VARIANTE al PRG vigente, ai sensi dell'art.12 del D.Lgs.152/2006 e ss.mm.ii., è stato elaborato il Rapporto Preliminare ambientale finalizzato alla verifica di assoggettabilità a VAS del Piano da parte dell'autorità competente ovvero la Provincia di Pesaro e Urbino.

8- Con Determinazione n.588 del 08/03/2011 che costituisce provvedimento finale di verifica di assoggettabilità a VAS la Provincia ha escluso il Piano, subordinandolo al rispetto delle prescrizioni di cui al capitolo 6, dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

Sulla base di quanto esposto, va detto che il metodo di lavoro adottato durante il percorso di elaborazione del Piano si è sviluppato a partire dalle basi conoscitive delle componenti ambientali (geologia, geomorfologia, idrogeologia, uso del suolo, beni ambientali, beni culturali, rischi ambientali, ecc.) già note in fase di elaborazione del vigente PRG comunale. Tali informazioni sono state rielaborate al fine di comprendere le attitudini del territorio in modo da strutturare il piano secondo i criteri dell'uso corretto e razionale delle risorse e della sostenibilità, nel rispetto delle prescrizioni impartite dai vari enti coinvolti nelle varie fasi del procedimento che ha portato alla elaborazione del presente Piano Particolareggiato.

2 Procedura operativa per la redazione del Piano Particolareggiato

2.1 Riferimenti normativi

Per quanto riguarda la normativa di riferimento per l'elaborazione e l'approvazione dei Piani Particolareggiati si richiama la L.R.34/1992 e ss.mm.ii., che all'articolo 31 ne definisce i contenuti e all'art.34 gli elaborati da predisporre.

Art. 31 Contenuto degli strumenti urbanistici attuativi
1. I piani particolareggiati, i piani per l'edilizia economica e popolare, i piani per gli insediamenti produttivi ed i piani di recupero contengono:
a) l'individuazione degli immobili già espropriati o da espropriare al fine di realizzare gli interventi pubblici con particolare riguardo alle attrezzature, infrastrutture, opere e impianti di interesse generale;
b) la precisazione delle destinazioni d'uso delle singole aree, l'individuazione delle unità di intervento e l'indicazione delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
c) la definizione delle tipologie edilizie costruttive e d'uso da adottare negli interventi attuativi, con le relative precisazioni planivolumetriche;
d) l'individuazione degli immobili o di parte dei medesimi, da espropriare o da sottoporre a occupazione temporanea, al fine di realizzare interventi sull'edificato;
e) i termini di validità del piano e i tempi di attuazione degli interventi previsti, con l'indicazione delle relative priorità in armonia con i programmi pluriennali di attuazione.

Art. 34 Elaborati degli strumenti urbanistici attuativi
1. I piani di cui al comma 1 dell'articolo 31, sono di norma costituiti dai seguenti elaborati:
a) la relazione illustrativa che precisa le prescrizioni e le previsioni del piano regolatore generale o del programma di fabbricazione con riferimento all'area interessata dal piano, corredata dai seguenti allegati:
a1) le analisi e le ricerche svolte;
a2) la specificazione delle aree da acquisire per destinazioni pubbliche o di uso pubblico;
a3) la relazione finanziaria, con la stima sommaria degli oneri derivanti dall'acquisizione e urbanizzazione delle aree e la loro ripartizione tra il comune e i privati;
a4) i tempi previsti per l'attuazione, con le indicazioni delle relative priorità;
b) la copia della planimetria generale dello strumento urbanistico con la individuazione dell'area interessata;
c) la planimetria del piano, disegnata sulla mappa catastale, aggiornata con le costruzioni esistenti e dotata delle principali quote planialtimetriche, contenente i seguenti elementi:
c1) le strade e gli altri spazi riservati alla viabilità dei veicoli a motore, delle biciclette e dei pedoni, con precisazione delle relative caratteristiche tecniche, con le quote altimetriche oltrechè delle fasce di rispetto e dei distacchi dagli edifici esistenti; i parcheggi, con la individuazione di aree destinate esclusivamente alle biciclette separate da quelle destinate ai veicoli a motore;
c2) gli edifici e gli impianti esistenti e in progetto;
c3) le aree destinate all'edificazione o alla riqualificazione dell'edilizia esistente con l'indicazione delle densità edilizie, degli eventuali allineamenti, delle altezze massime, dei distacchi fra gli edifici, della utilizzazione e delle sistemazioni delle aree libere e di quelle inedificabili;
c4) l'eventuale delimitazione di comparti edificatori;
d) il progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria e dei relativi allacciamenti;
e) l'eventuale progetto planivolumetrico degli interventi previsti, con profili e sezioni in scala adeguata e con indicazione delle tipologie edilizie;
f) gli elenchi catastali delle proprietà ricadenti nel territorio interessato dal piano con indicazione di quelle soggette eventualmente all'esproprio;
g) le norme tecniche di attuazione del piano.
2. I piani di lottizzazione sono inoltre corredati dallo schema di convenzione da stipulare con il comune.
3. Fin dal primo esame da parte dei consigli comunali e per l'intero svolgimento delle procedure ad essi relative, gli strumenti urbanistici attuativi di cui all'articolo 1 debbono essere corredati dalla documentazione di cui al presente articolo.

2.2 Quadro programmatico e pianificatorio di riferimento

Di seguito vengono indicati Piani, Programmi e Regolamenti con cui è stata rapportata la progettazione svolta, valutandone la coerenza e il rispetto dei principi in essi contenuti, a partire dall'analisi delle interazioni derivanti dall'attuazione degli interventi previsti.

In particolare per la redazione degli elaborati di analisi il quadro pianificatorio di riferimento assunto alla base delle scelte effettuate e delle considerazioni svolte è il seguente:

- *Piano Paesistico Ambientale Regionale* (P.P.A.R. - approvato con D.A.C.R. n.197 el 3 novembre 1989), quale forma di tutela, valorizzazione ed uso territorio marchigiano. L'obiettivo del P.P.A.R. è quello «di procedere a una politica di tutela del paesaggio coniugando le diverse definizioni di paesaggio immagine, paesaggio geografico, paesaggio ecologico in una nozione unitaria di paesaggio-ambiente che renda complementari e interdipendenti tali diverse definizioni».;

- *Piano di Inquadramento Territoriale* (P.I.T. - approvato con D.A.C.R. n.295 dell'8 febbraio 2000), quale sintesi delle trasformazioni territoriali regionali in funzione dello sviluppo economico, nel quale vengono definite le linee di sviluppo coerenti con le caratteristiche del territorio regionale, ponendo al centro delle scelte di sviluppo le esigenze dell'ambiente e la tutela e la valorizzazione delle risorse naturali, storiche, artistiche, con l'utilizzo di forme avanzate di concertazione interistituzionale. In particolare il P.I.T. è lo strumento per portare a coerenza i vari livelli di governo del territorio, i piani di settore e l'allocazione delle risorse strategiche in un'ottica di sviluppo sostenibile e condiviso.

- *Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pesaro e Urbino* (P.T.C. - approvato con D.C.P. n.109 del 20 Luglio 2000), quale strumento per determinare indirizzi generali di assetto del territorio a livello provinciale.

Il P.P.A.R., P.I.T., P.T.C. sono immediatamente prevalenti sugli strumenti urbanistici comunali e pertanto i Comuni recepiscono le indicazioni di detti piani sopraordinati effettuando ove indispensabile studi settoriali volti ad approfondire gli argomenti ritenuti necessari e utili a livello provinciale e\o regionale.

- Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico per i bacini di rilievo regionale - PAI (D.A.C.R. n. 116 del 21 Gennaio 2004)

- *Piano Regolatore Generale del Comune di Fano* (P.R.G. – approvato con D.C.C. n.34 del 19/2/2009) quale strumento di pianificazione urbanistica a scala comunale.

- Classificazione acustica del territorio comunale (D.C.C. n.26 del 12 Febbraio 2009)

- Catasto degli incendi del Comune di Fano (D.C.C. n.116 del 16 Giugno 2008 e successivi aggiornamenti).

2.3 Ambito di applicazione

Il Piano Particolareggiato in variante al vigente Piano Regolatore Generale del comune di Fano, interesserà solo marginalmente il territorio comunale e in particolare solo una esigua porzione del territorio extraurbano di cui viene proposta la modifica della destinazione urbanistica da agricola a B5.1 - Zone residenziali di completamento di nuclei extraurbani esistenti.

Una parte rilevante del lavoro svolto è stata dedicata ad approfondire lo studio della questione ambientale e la caratterizzazione del territorio interessato dal Piano stesso. Nell'affrontare tali temi il Piano in oggetto assume come riferimento, oltre il vigente PRG comunale, anche il Piano Paesistico Ambientale Regionale ed il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pesaro e Urbino, verificando nella specialità del territorio comunale le norme di comportamento definite in termini generali nei suddetti piani di area vasta.

Il paesaggio agrario, nel quale agli elementi di interesse paesisitico-ambientale, quali la vegetazione spontanea, gli elementi di interesse geomorfologico, i vincoli paesistici, ecc., si sovrappongono elementi di interesse storico-architettonico, quali i manufatti agricoli diffusi e le tracce dei modi tradizionali di coltivazione, viene considerato nella sua complessità ed in tal senso valorizzato e tutelato. Gli usi agricoli sono intesi non soltanto in senso strettamente produttivo, ma anche in funzione di salvaguardia del paesaggio agrario e dei suoi valori storico-ambientali, del sistema idrogeologico e dell'equilibrio ecologico complessivo.

La normativa di Piano fissa pertanto i criteri da rispettare per gli ampliamenti degli edifici esistenti, con particolare riguardo per quelli presenti nel catasto pontificio e di primo impianto, per i quali sono state elaborate specifiche schede di progetto contenenti prescrizioni vincolanti in merito alle modalità di attuazione del Piano, favorendone al contempo il recupero e il riutilizzo rispettando il rapporto con il territorio circostante e con la sua struttura.

Per la redazione del Piano Particolareggiato, è stata opportunamente considerata la riduzione ormai fisiologica e irreversibile degli addetti alle attività agricole e la necessità di dotare le porzioni di territorio denominati "nuclei" di infrastrutture a rete come meglio descritto nelle tavole di progetto, considerando lo stato di fatto e i piani già in atto, cercando ulteriormente di definire le opere da realizzare.

3 Contenuti del Piano

Al fine di attuare gli obiettivi perseguiti con il presente Piano Particolareggiato volti a

- contrastare il fenomeno della dispersione insediativa;
- salvaguardare il patrimonio edilizio di interesse storico e tipologico;
- sostenere processi di restauro e riuso del patrimonio edilizio di interesse storico e tipologico;
- conseguire un corretto inserimento nel paesaggio dei nuovi manufatti

sono stati redatti i seguenti elaborati che costituiscono parte integrante del Piano stesso e che possono essere suddivisi in elaborati di analisi dello stato di fatto e in elaborati di progetto, i cui contenuti saranno illustrati nei successivi capitoli.

Le scelte fondamentali di Piano, come è evidente dal modello concettuale proposto, sono state effettuate attraverso il confronto tra le caratteristiche e le attitudini del territorio ed i requisiti che lo stesso deve avere per rispondere in maniera ottimale alla domanda d'uso per le diverse attività o esigenze della popolazione sulla base del proprio stile di vita e delle specifiche condizioni socio-economiche.

In tal modo il processo di pianificazione è stato impostato secondo criteri coerenti di analisi territoriale e di sostenibilità ambientale, teso a pervenire, per quanto possibile, ad una soluzione ambientalmente sostenibile.

Il Piano Particolareggiato è composto dai seguenti elaborati:

Elaborati di progetto

- **Relazione illustrativa e verifica degli standard urbanistici;**
- **Norme Tecniche di Attuazione;**
- **Analisi di sostenibilità ambientale negli strumenti urbanistici, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 17 giugno 2008, n. 14;**
- **Studio geologico-geomorfologico-idrologico e idrogeologico;**
- **Inquadramento territoriale scala 1:20.000;**
- **Nuclei ExtraUrbani (NEU) da 01 a 23 - TAV. A - scala 1:5.000, TAV B – scala 1:1.000 (n. 44 Tavole)**

Le due serie di tavole di progetto (TAV.A e TAV.B) riportano per ogni nucleo tutte le informazioni (di tipo normativo, vincolistico e infrastrutturale) relative allo stato di fatto e allo stato di progetto.

In particolare le tavole della *serie A* sono suddivise in quattro quadranti (vedi Figura 1) i quali riassumono il processo di studio che ha portato alla perimetrazione dei nuclei e all'individuazione dei lotti di intervento.

Nei quattro quadranti sono riportate le seguenti informazioni riguardanti lo stato di fatto:

- Quadrante I - PRG vigente e tutele del Sistema Paesistico Ambientale;
- Quadrante II - sistema insediativo infrastrutturale – VIABILITA';
- Quadrante III sistema insediativo infrastrutturale – RETI TECNOLOGICHE;
- Quadrante IV - Nucleo Extraurbano e individuazione dei lotti sulla base del P.R.G. vigente.

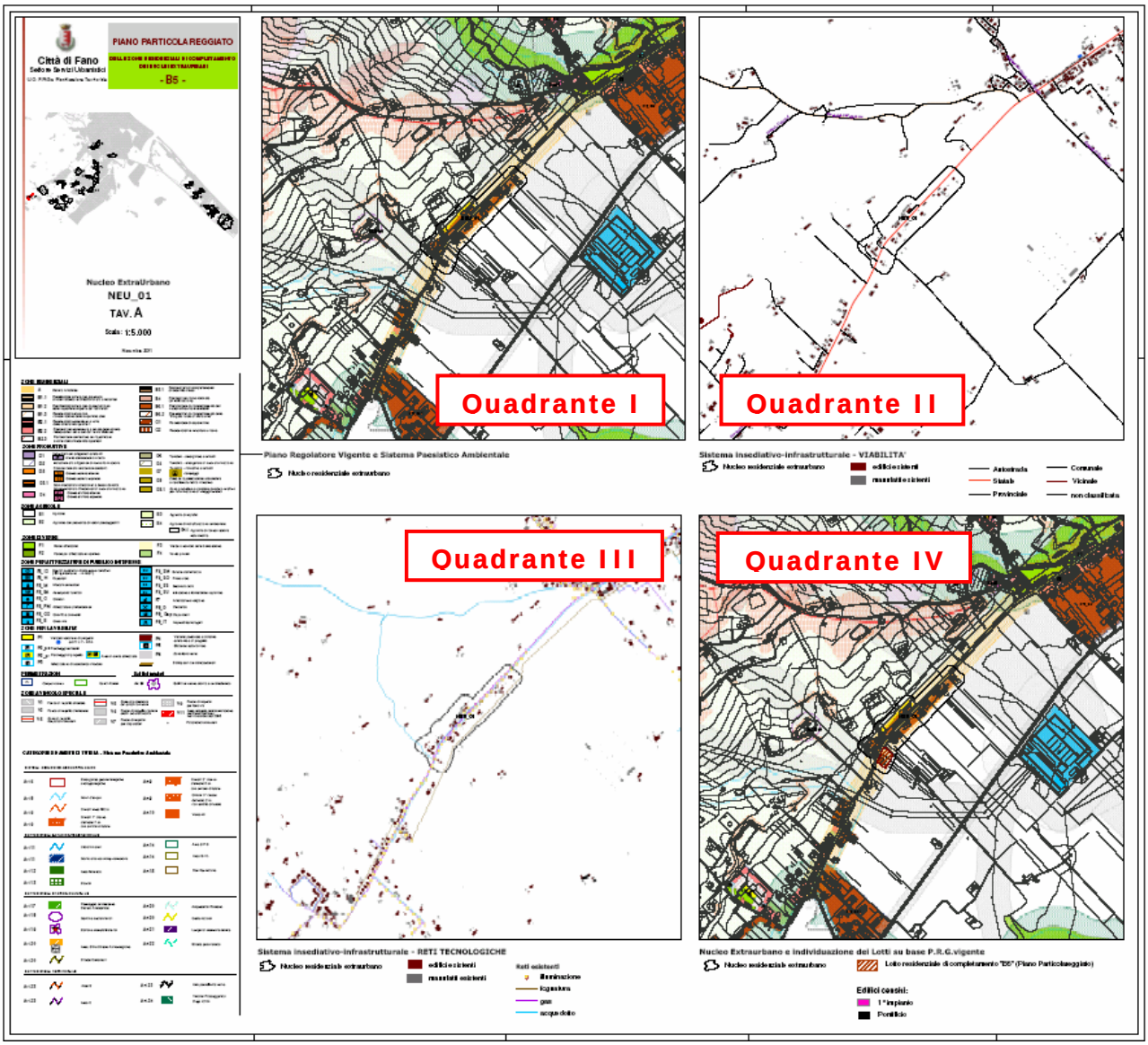


Figura 1 - Esempio di elaborato di progetto - Tavola A -

La serie delle tavole B è stata redatta in scala 1:1.000 e in ognuna di esse (vedi Figura 2) sono riportati per ogni nucleo le reti tecnologiche, i lotti individuati (denominati L_xx), gli edifici esistenti distinguendoli tra edifici presenti nei catasti storici (catasto pontificio e di primo impianto) e non, assieme ad una ipotesi di ampliamento che non è vincolante ed è stata elaborata allo scopo di verificare la fattibilità dell'intervento.

Il progetto di ampliamento dovrà avvenire conformemente alla tipologia edilizia esistente e se realizzato in adiacenza al corpo principale si dovrà integrare a quest'ultimo.

Figura 2 - Esempio di elaborato di progetto - Tavola B -

- **Schede dei lotti e Schede di intervento specifiche relative agli edifici censiti al Catasto Pontificio e al Catasto di Primo Impianto;**

Per ogni lotto appartenente al nucleo è stata compilata una scheda (vedi Figura 3) in cui si riportano i principali dati identificativi del lotto (località, indirizzo, estremi catastali) tipologia della strada di accesso al lotto e le reti tecnologiche esistenti.

Nelle schede sono riportati inoltre, lo stralcio dell'areofotogrammetrico, della mappa catastale e due riprese fotografiche dell'edifico esistente, una aerea e l'altra eseguita sul posto.

Le schede sono state denominate SNyyLxx_A - dove Nyy rappresenta il numero del nucleo all'interno di cui si trova il Lotto Lxx.

Per quanto concerne i lotti comprendenti edifici censiti nei catasti storici, sono state redatte ulteriori 40 **"Schede di intervento specifiche relative agli edifici censiti al Catasto Pontificio e al Catasto di Primo Impianto"** (vedi Figura 4), nelle quali vengono definiti nel dettaglio planimetrico ed altimetrico gli interventi ammessi in base alle effettive condizioni e caratteristiche architettoniche degli edifici.

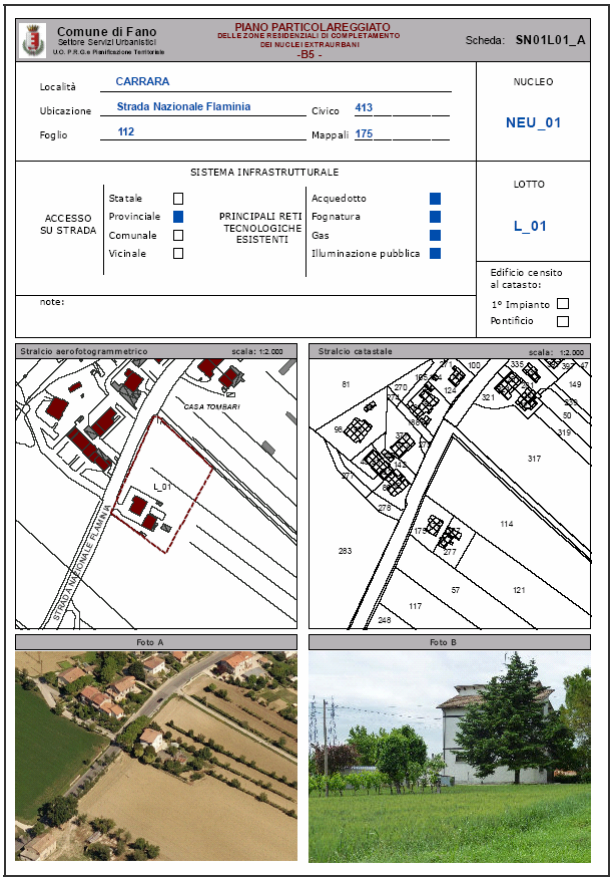


Figura 3 - Esempio di Scheda del lotto-

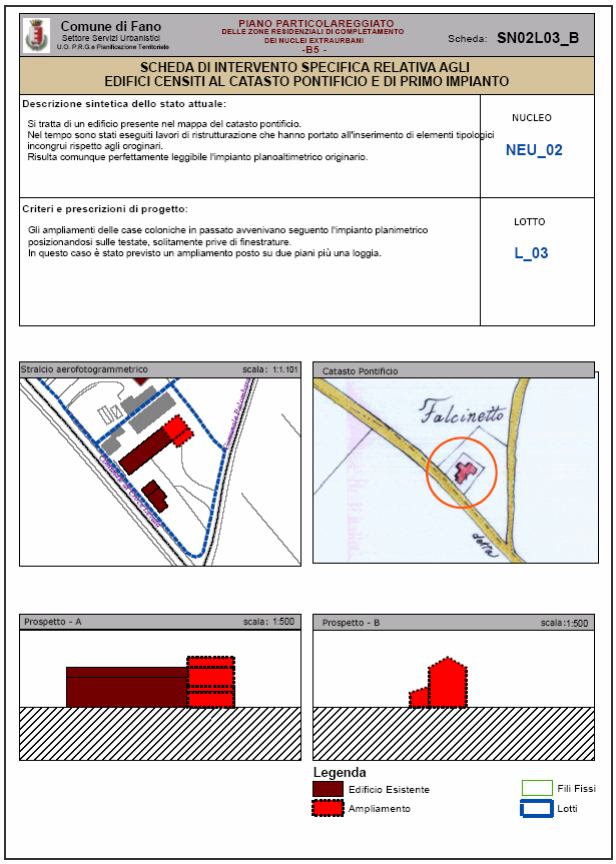


Figura 4 - Esempio di Schede di intervento specifiche relative agli edifici censiti al Catasto Pontificio e al Catasto di Primo Impianto

Elaborati di analisi

- **Rapporto del piano particolareggiato con le zone vincolate ai sensi del D.L.vo 42/2004 e ss.mm.ii - Tav.1 e Tav.2 – scala 1:10.000;**
- **Interferenze con zone di dissesto e/o esondabili vincolate dal PAI - Tav.1 e Tav. 2 – scala 1:10.000;**
- **Rapporto con i vincoli di P.P.A.R Sistema Paesistico Ambientale - Tav.1 e Tav. 2 – scala 1:10.000;**
- **Sistema Infrastrutturale –Viabilità - Tav.1 e Tav. 2 – scala 1:10.000;**
- **Sistema Infrastrutturale – Principali reti tecnologiche - Tav.1, Tav.2, Tav.3, Tav.4 – scala 1:10.000;**
- **Rapporto del Piano Particolareggiato con ulteriori vincoli di P.R.G. - Tav.1 e Tav.2 – scala 1:10.000;**
- **Rapporto del Piano Particolareggiato con il Piano di Zonizzazione Acustica - Tav.1 e Tav.2 – scala 1:10.000.**

4 Le analisi dello stato di fatto - Le caratteristiche del territorio e del costruito

4.1 Inquadramento territoriale e stato attuale del contesto interessato

Il Piano Particolareggiato delle zone residenziali di completamento dei nuclei extraurbani, interessa le zone relative alla pianura del Metauro e della costa meridionale che si estende dalla foce del Metauro fino ai confini con il comune di Mondolfo. Come si preciserà nelle pagine che seguono e in particolare nelle tavole di analisi denominate "*Rapporto del Piano Particolareggiato con le zone vincolate ai sensi del D.Lgs.42/2004 e ss.mm.ii.*", il territorio interessato dal Piano non presenta rilevanti potenzialità paesaggistiche e ambientali. Tuttavia nello studio dei nuclei e nella definizione dei lotti di completamento si è opportunamente considerato l'importante ruolo del paesaggio, di cui risulta necessaria una piena comprensione, per poter giungere alla definizione dei diversi fattori naturali e culturali che vi si riflettono e che ad esso conferiscono una precisa fisionomia e identità. Il paesaggio infatti costituisce il prodotto storico, in costante evoluzione, dei processi sociali economici e produttivi delle comunità locali.

Il territorio del Comune di Fano è caratterizzato da 22 nuclei abitativi rappresentativi della realtà locale come meglio indicato nella Figura 5.

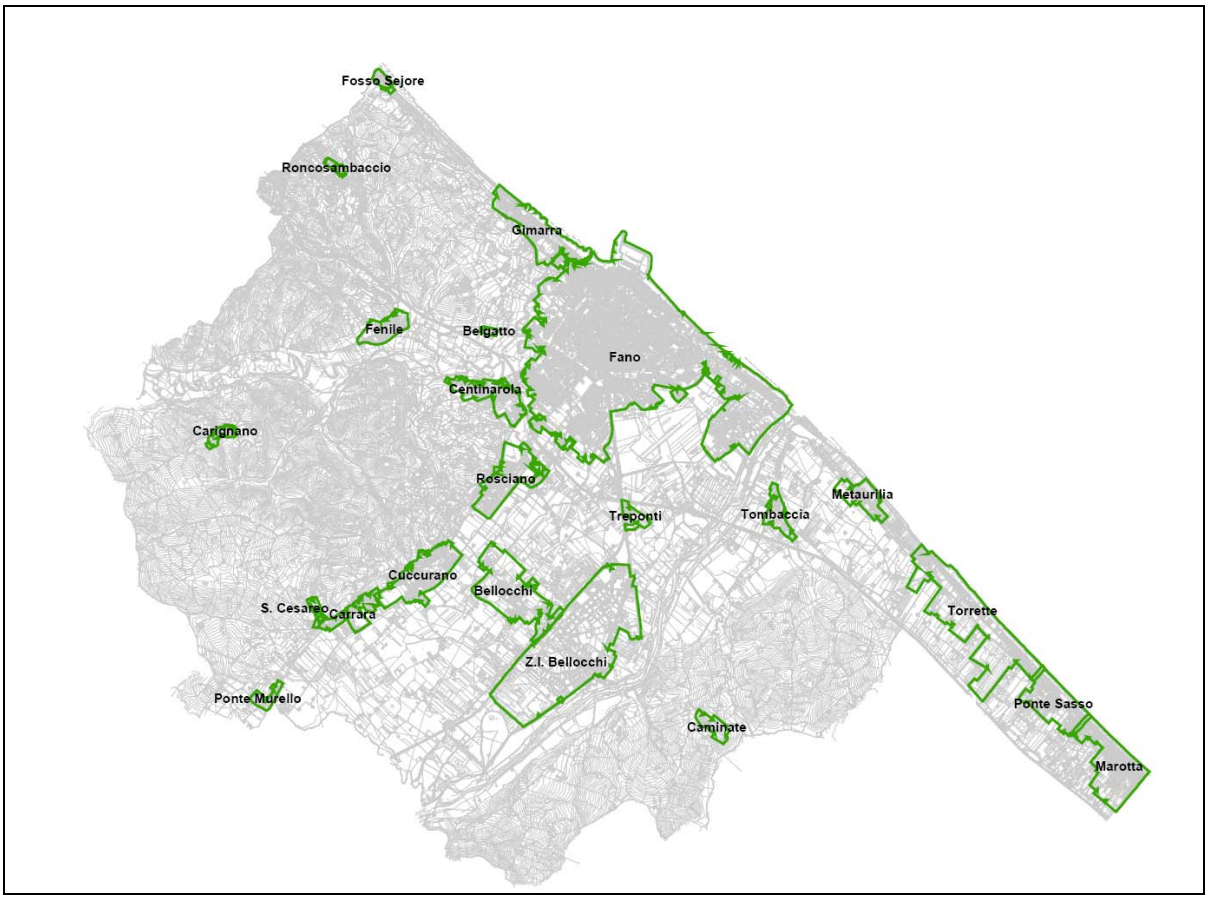


Figura 5 - Planimetria con indicazione dei centri abitati presenti nel territorio comunale così come definiti nel PRG vigente

La viabilità esistente è caratterizzata da una discreta rete di strade comunali e vicinali sufficiente a collegare anche le abitazioni più isolate con i vicini nuclei urbanizzati. Tra le infrastrutture di rilievo si evidenzia che il territorio comunale è attraversato da est a

ovest dall'attuale Strada Nazionale Flaminia che corre ai piedi delle colline settentrionali e dalla Superstrada Fano-Grosseto, e lungo la costa dalla S.S. n.16.

Accanto ad un sistema insediativo sviluppato principalmente nelle realtà urbane, lo "sviluppo diffuso" nel territorio trova una relativa presenza lungo la viabilità minore delle aree agricole pianeggianti.

In particolare nella parte del territorio comunale compreso su entrambe le sponde del Fiume Metauro, tra la "chiusa" e il fosso di S. Angelo, si conserva maggiormente il carattere dell'ambiente rurale seppure sono pressoché scomparsi i segni dell'agricoltura marchigiana di derivazione mezzadrile, quale i campi seminati intervallati dai filari di vite maritate con alberi da frutto, i gelsi e le piante di olivo; mentre nella parte a valle della stessa sono presenti molti segni dell'attività antropica non colturale permanendo nelle aree coltivate residue tracce dell'agricoltura mezzadrile, quale qualche "filone" di vite o qualche albero da frutta, di gelso, d'olivo o d'olmo.

Le modificazioni sostanziali del paesaggio agrario dopo la fine della mezzadria sono iniziate negli anni '70 sia per il massiccio impiego della meccanizzazione (spesso affidata a terzisti), che ha comportato l'eliminazione dai campi delle alberature e delle siepi per aumentarne la dimensione, sia per l'abbandono del sistema tradizionale della messa a coltura a rotazione, sostituito dalla monocoltura, in prevalenza cereali, impoverendo la fertilità dei suoli e incidendo profondamente sulla qualità formale del paesaggio marchigiano di cui sono stati al contrario preservati seppur parzialmente gli elementi strutturanti il paesaggio stesso quali le alberature e le siepi sia stradali che poderali e la vegetazione ripariale dei corsi d'acqua. Tra le attività agricole anche la zootecnia è stata abbandonata e con essa l'impiego del letame per la concimazione dei campi.

Nonostante il progressivo abbandono dell'attività agricola e delle attività ad essa correlate sul territorio sono attualmente ancora presenti molte case abitate isolate o raggruppate in piccoli nuclei.

Per comprendere le peculiarità tipologiche degli edifici suddetti si è fatto riferimento agli elaborati relativi agli studi propedeutici al PRG tra cui è presente lo studio dei catasti. In particolare l'elaborato denominato *"netto storico"* riporta gli edifici il cui impianto è stato rilevato nel così detto catasto pontificio, ovvero in esso sono inseriti gli edifici rilevati dai primi anni dell'ottocento fino all'unità d'Italia e gli edifici appartenenti al catasto di primo impianto ovvero censiti nei primi anni del '900.

Questo studio è di particolare importanza perché segna e definisce il paesaggio rurale fanese, fotografandolo in uno stato che può essere definito originario. Per quanto riguarda questo gruppo di edifici, è possibile riconoscere peculiari caratteristiche che si sono formate attraverso una stratificazione secolare.

In generale gli edifici di cui al "netto storico" sono caratterizzati da un corpo centrale disposto su due piani con copertura a doppia falda orientato lungo l'asse sud-est – nord-ovest permettendo di realizzare le aperture principali esposte a sud-ovest. Gli accessori sono presenti addossati alle testate degli edifici principali, costituiti da un solo piano con copertura a doppia falda disposta lungo l'asse del fabbricato principale oppure ad unica falda con spiovente verso il fianco dell'edificio.

Tali caratteristiche sono state sostanzialmente mantenute inalterate nel tempo anche a seguito di interventi di ampliamento.

Pur risultando dalla ricognizione del territorio e in base al rilievo fotografico degli edifici inseriti nel presente Piano Particolareggiato, che molti di questi edifici sono stati rimaneggiati nel tempo in maniera tale da perdere le caratteristiche di valore storico ed architettonico originarie, si avrà cura, anche attraverso le prescrizioni contenute nel presente Piano, di verificare in fase di attuazione degli interventi, che la progettazione degli ampliamenti degli edifici che hanno conservato i segni tipici del costruito agrario fanese tenga conto di tali elementi al fine di mantenerne memoria.

In particolare con il presente Piano Particolareggiato sono stati inseriti 40 lotti su cui insistono edifici presenti nei catasti storici, mentre i restanti 88 presentano una tipologia edilizia non ascrivibile ad un unico gruppo tipologico e pertanto questi non rivestono particolare interesse ai fini di tutela.

4.2 Geologia, geomorfologia e idrogeologia

Le aree interessate dal piano particolareggiato di che trattasi ed oggetto di studio, possono essere sinteticamente raggruppate in due macrozone: la prima comprende tutta la piana agricola situata in sponda sinistra del fiume Metauro, ricompresa tra la Supestrada Fano-Grosseto e la Flaminia (Zona 1), la seconda, situata in sponda destra del fiume Metauro, la quale si estende dalla base delle colline che degradano verso la costa, e più precisamente ricompresa fra l'autostrada A14 e la Strada Nazionale Adriatica (Zona 2) (Figura 6).

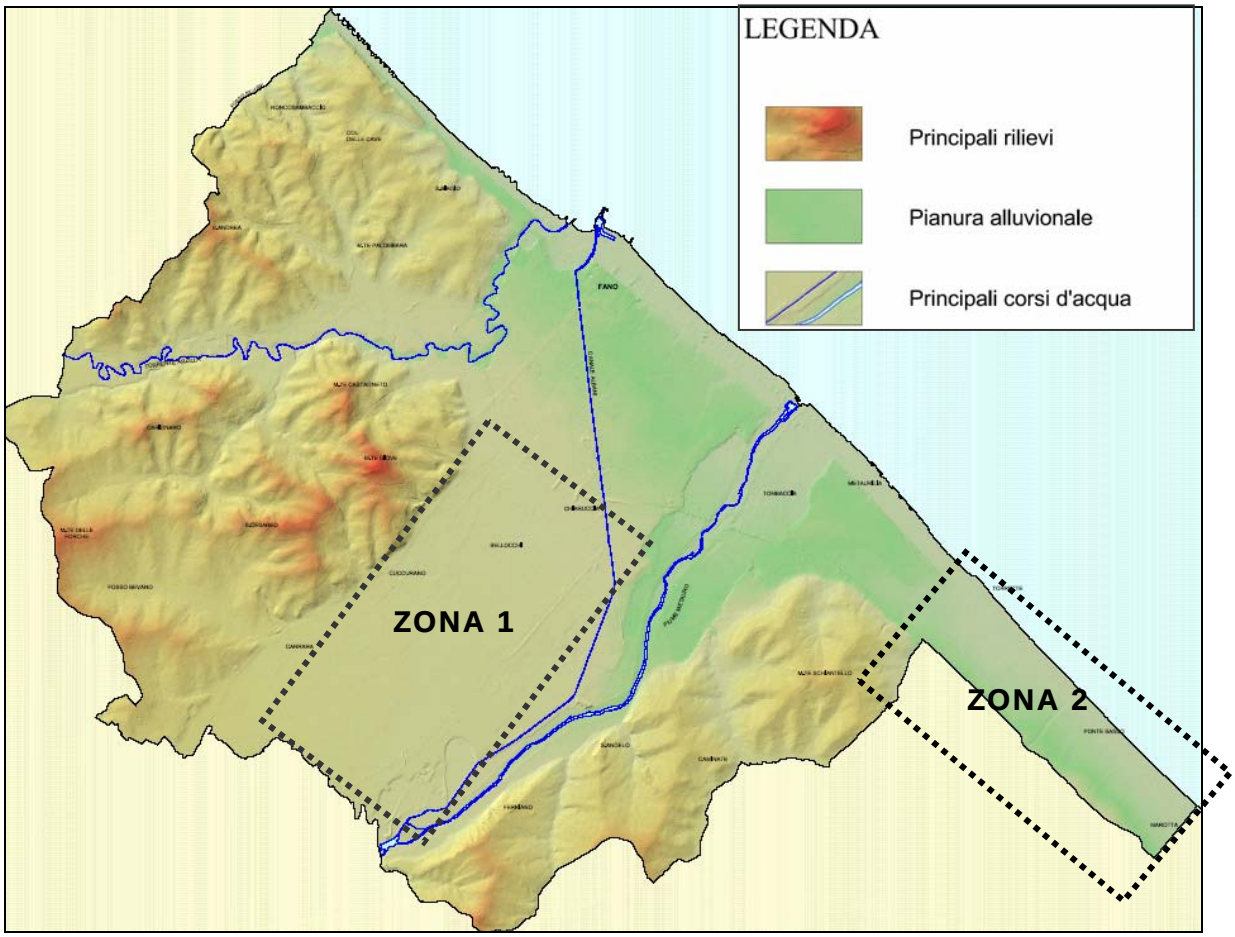


Figura 6 - Planimetria di inquadramento delle aree di studio nel territorio del Comune di Fano

Le formazioni affioranti nelle aree interessate dal Piano, appartengono alla Successione Umbro-marchigiana della quale affiorano i termini più recenti, dal Miocene al Pliocene medio.

Gli elementi morfologici più significativi per quanto concerne la bassa valle del fiume Metauro sono i terrazzi fluviali che ci forniscono preziose indicazioni sulla cronologia relativa degli eventi che hanno portato il truogolo vallivo del Metauro alternativamente ad approfondirsi e riempirsi di sedimento.

La bassa valle del fiume Metauro presenta una serie di terrazzi vallivi distribuiti su almeno una decina di livelli principali (NESCI et al., 1990, 1992 e 1995; FANUCCI et al., 1996). Questi sono riconducibili alle due tipologie di base (cfr. BULL, 1992) dei terrazzi d'erosione e dei terrazzi con deposito.

I primi, riferiti al Pleistocene medio e suddivisi in numerosi livelli distinti, sono diffusi a quote più elevate sul fondovalle. I terrazzi con deposito del Pleistocene superiore-

Olocene antico, si trovano, invece, a quote non superiori a 160 m circa sull'attuale fondovalle.

Nella piana del Pleistocene superiore-Olocene le alluvioni fluviali sono distinte in due ordini principali di terrazzi: quello topograficamente più alto (T3) che si sviluppa quasi interamente a sinistra dell'alveo attuale (**Zona 1**).

Detto ordine (T3) è formato da più cicli sovrapposti che hanno deposto alluvioni con uno spessore che varia da circa 15 metri, in prossimità dell'area in cui scorre il Rio Secco (in corrispondenza della Chiusa Albani), fino a raggiungere i 50 metri circa vicino alla costa, dove la sua larghezza supera i 3.5 km.

Infine, anche il rimodellamento antropico (costruzione del Canale Albani, intensa antropizzazione, cave, costruzione dell'aeroporto) ha modificato la struttura originale della piana e compromesso definitivamente una ricostruzione del paesaggio primitivo.

Nelle aree in esame si individuano sia i terrazzi d'erosione che quelli di deposito. I primi sono stati cartografati soprattutto in prossimità di Marotta piccola.

I terrazzi di deposito sono riconducibili ai tradizionali 1°, 2° e 3° ordine e si trovano a quote non superiori ai 160 metri.

La piana agricola interessata dal piano particolareggiato (Zona 1) è costituita da un terrazzo alluvionale del 3° ordine più esteso e meglio preservato. Le conoidi alluvionali principali si incontrano all'altezza di Cuccurano e di Rosciano. Appartengono, infatti, alla fase di aggradazione delle alluvioni del 3° ordine, che sono quelle più estese e meglio preservate (Nesci & Savelli, 1991).

La Zona 1, così come tutta la pianura del Fiume Metauro, e parte della fascia costiera è costituita da ghiaie a diversa pezzatura, in matrice sabbioso-argillosa, variamente addensate, distribuite secondo lenti o strati di vario spessore. Queste per le loro caratteristiche geomeccaniche costituiscono ottimi terreni di fondazione. Tuttavia, data la presenza in essi di intercalazioni di strati e lenti argilloso-limose, occorrerà sempre valutare lo spessore dello strato ghiaioso al di sotto del piano di fondazione.

Per quanto riguarda tutti i depositi alluvionali, sopra descritti, in caso di interventi edificatori si evidenzia la necessità di valutare lo spessore per la determinazione del coefficiente sismico di fondazione, ai sensi della normativa vigente.

Di particolare e rilevante interesse, dal punto di vista idrologico, risulta tutta la pianura del fiume Metauro, e quindi anche l'area in oggetto in cui depositi alluvionali risultano sede di una cospicua falda acquifera.

Generalizzando, le caratteristiche della struttura delle alluvioni e del corpo idrico in esse contenuto, possono esser così sintetizzate:

- gli spessori medi dei depositi alluvionali sono generalmente crescenti procedendo da monte verso valle e dal bordo verso la parte mediana della vallata, risultando compresi fra 16 m. e 30 m. e raggiungendo i massimi valori in corrispondenza di alcuni alvei fossili;

- soprattutto nella fascia centrale, i primi orizzonti hanno una composizione piuttosto varia: è generalmente presente un livello superficiale di limo e argilla; segue un primo livello ciottoloso-ghiaioso, abbastanza costante, di spessore poco variabile attorno ai 10 m.; in profondità si rinviene un livello argilloso, di 3-4 m.di spessore, che separa le sabbie e le ghiaie sottostanti da quelle sovrastanti; al di sotto di questo è presente un orizzonte prevalentemente ghiaioso, talora con livelli sabbiosi e orizzonti argillosi, che poggia direttamente sulle argille plioceniche di base;

- il livello statico di falda è posto generalmente a profondità variabili da 10/11 m. a 21/22m.; le isopieze hanno un andamento serrato nelle fasce laterali, mentre si diradano in misura rilevante in tutta la zona centrale, dove maggiore risulta la permeabilità delle alluvioni e dove si evidenziano netti assi di drenaggio.

Man mano che ci avviciniamo alla linea di costa avremo che:

- lo spessore della coltre alluvionale aumenta considerevolmente fino a raggiungere valori dell'ordine di 35-45 m. e, forse, 50 m.

- mantiene la sua individualità il livello argilloso impermeabile intermedio (da 14 a 16 m. di profondità), mentre aumenta la presenza di setti argillosi più profondi, anche abbastanza importanti (da 23 a 26 m. e da 27 a 36 m.);

- la profondità del livello statico della falda varia, generalmente, da 8/9 m. a 16/17 m., riducendosi in prossimità della costa fino a valori intorno a 2,00 m.; l'andamento delle isopieze evidenzia una elevata permeabilità dei terreni in tutta la zona centrale della vallata.

La **Zona 2**, si estende tra Metaurilia e Marotta, prima di unirsi alla conoide del Fiume Cesano, con una larghezza quasi costante di circa 1.300 m, al piede della zona collinare, ivi rappresentata dalla formazione argilloso-marnosa del Pliocene Medio.

Nella fascia costiera tra la foce del Metauro e Marotta, dove si presume che avvenga una sovrapposizione di contributo del Fiume Cesano con quelli del Fiume Metauro, e procedendo dalla linea di costa verso l'interno troviamo le alluvioni recenti e attuali.

In particolare si rileva che:

- lo spessore e la permeabilità della coltre alluvionale risultano generalmente ridotti; fanno eccezione due zone, probabilmente corrispondenti a due alvei fossili, in corrispondenza delle località di Metaurilia e Torrette, dove lo spessore delle alluvioni è dell'ordine di 25/28 m anche se con una presenza limitata di ghiaie, fra 8 e 15 m di profondità;

- la qualità dell'acqua è, generalmente, mediocre, fatta eccezione per il settore di Metaurilia. In prossimità della linea di costa esistono zone interessate da imminente pericolo di ingressione di acque salmastre.

- lo spessore e la permeabilità della coltre alluvionale risultano generalmente ridotti.

4.2.1 Caratteristiche delle acque della falda del Metauro

Tutta la parte sinistra della vallata è caratterizzata da una naturale cattiva/mediocre qualità delle acque, da attribuire sia all'influenza delle acque provenienti dagli affioramenti miocenici, sia alla scarsa permeabilità delle alluvioni, prevalentemente argilloso-sabbiose, esistenti ai margini della valle e derivanti dagli affioramenti a suo tempo incisi dal fiume in sponda sinistra.

Relativamente al grado di durezza totale, la situazione migliora nella parte centrale della valle, all'interno della quale è presente una fascia con acque caratterizzate da una bassa durezza ed alta resistività, il cui asse coincide con il tracciato del canale Albani, e che mette in evidenza l'importanza della alimentazione apportata dalle acque di questo canale alle falde di subalveo. L'intera falda è interessata da forti concentrazioni di nitrati (70-130 mg/l), fatta eccezione per alcune zone, nelle quali è netta l'influenza dell'alimentazione diretta operata dal citato canale, dal fiume e da probabili fratturazioni del substrato, presenti soprattutto secondo la direttrice Cuccurano-Bellocchi-Rosciano-Centinarola.

In prossimità della costa sono presenti acque ad elevata concentrazione di cloruri, a causa di ingressioni in falda di acque salmastre; tale situazione si verifica anche lungo tutta la fascia costiera a NW della città.

In particolare sulla base dei dati esistenti si rileva che le portate dei pozzi principali sono dell'ordine di 15-50 l/sec. L'alimentazione delle falde sotterranee avviene, a valle del Rio Secco, principalmente per apporti meteorici diretti, dai fianchi vallivi e dalle acque del Rio Secco.Gli apporti per dispersione subalvea del fiume Metauro sono invece praticamente trascurabili essendo l'alveo attuale per buona parte in erosione attiva ed innestato all'interno della formazione di base impermeabile; solo nella parte terminale del corso fluviale è presente una circolazione subalvea all'interno delle alluvioni più recenti, mentre influenti risultano le dispersioni provenienti dal canale Albani.

4.2.2 Analisi degli scenari a maggiore pericolosità sismica locale relativi alle aree già urbanizzate

Come risulta dalla cartografia di sintesi elaborate nell'ambito degli studi propedeutici al PRG vigente (carte delle pericolosità geologiche e del rischio sismico), non si ravvisano gravi problemi che possano riguardare l'edificato.

Nessuno dei centri e nuclei abitati è, infatti, interessato, direttamente o indirettamente, da situazioni significative di instabilità, reale o potenziale.

Le problematiche, dal punto di vista geologico/geomorfologico, sono rappresentate e limitate alla seguente fenomenologia:

- aree edificate ubicate in zone rappresentanti particolari scenari di pericolosità sismica (intendendo per essi zone che per le loro particolarità potrebbero determinare una amplificazione degli effetti dell'onda sismica)

- aree rappresentate da zone con falda acquifera molto superficiale.

4.2.3 Tutele derivanti dalla presenza di pericolosità geologica e/o sismica e tutele speciali

Le caratteristiche geologiche del territorio sono atte ad identificare le situazioni a maggiore pericolosità e tali da poter influenzare in modo significativo le scelte urbanistiche e progettuali ed utili a fornire al progettista una indicazione, seppure approssimativa, dei vari tipi di problemi che potrebbero manifestarsi.

1) (Macrozona ricompresa tra la Supestrada Fano-Grosseto e la Flaminia - Zona 1) – Aree caratterizzate da terreni granulari grossolani;
2) (Macroarea F.Metauro/Marotta - Zona 2) - Aree caratterizzate da terreni granulari grossolani più o meno sabbiosi e falda acquifera a profondità <=5 m;

Le aree caratterizzate da terreni granulari grossolani e falda acquifera a profondità <= 5m o da terreni granulari fini sono sottoposte a tutela orientata secondo le indicazioni dello studio geologico propedeutico alla redazione del PRG vigente.

Le indicazioni desunte dallo studio di cui sopra, riguardano le opere fondali delle edificazioni, che dovranno essere impostate ad una profondità tale da evitare la fascia di escursione stagionale della falda idrica.

A tale riguardo, in queste aree ed, in particolare, in quelle con falda idrica superficiale si ritiene opportuno evitare la realizzazione di piani interrati o seminterrati.

Sono, infine, sottoposte a tutela speciale le aree esposte a rischi di inquinamento o di vulnerabilità degli acquiferi. All'interno delle aree esposte a rischio di inquinamento o di vulnerabilità degli acquiferi sono da vietare la esecuzione di nuovi pozzi o captazioni, l'insediamento di strutture, lo scarico di liquami o di materiali anche solo potenzialmente inquinanti.

In particolare, sono stabilite aree di salvaguardia suddivise in zone di tutela assoluta, zone di rispetto e zone di protezione.

La zona di tutela assoluta è costituita dall'area di raggio 10 m. da ogni singolo pozzo, che dovrà essere recintata e provvista di canalizzazione delle acque meteoriche.

Le zone di rispetto sono state delimitate sulla base non tanto della distanza, quanto delle caratteristiche idrogeologiche e geomorfologiche del territorio ove sono ubicati i pozzi comunali (alimentazione, assi di drenaggio, andamento della superficie di falda, permeabilità dei terreni).
All'interno di esse sono vietate le seguenti attività o destinazioni:
a) dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
b) accumulo di concimi organici;
c) dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
d) aree cimiteriali;
e) spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
f) apertura di cave e pozzi;
g) discariche di qualsiasi tipo anche se controllate;
h) stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
i) centri di raccolta, demolizione o rottamazione di autoveicoli;
l) impianti trattamento dei rifiuti;
m) pascolo e stazzo del bestiame;
n) insediamento di fognature e pozzi perdenti.

Nella zona di protezione, che è stata limitata entro 200 m. di distanza dai pozzi comunali, valgono le seguenti prescrizioni:
a) divieto di apertura di nuovi pozzi privati;
b) divieto di apertura di cave;
c) divieto di insediamento di strutture industriali o di impianti in genere, adibiti al trattamento o allo stoccaggio di sostanze ad alta potenzialità inquinante;
d) divieto di utilizzo di pesticidi e fertilizzanti potenzialmente inquinanti;
e) divieto di discariche di rifiuti organici o sostanze chimiche pericolose;
f) controllo ed eventuale limitazione dei quantitativi idrici estratti da pozzi privati.

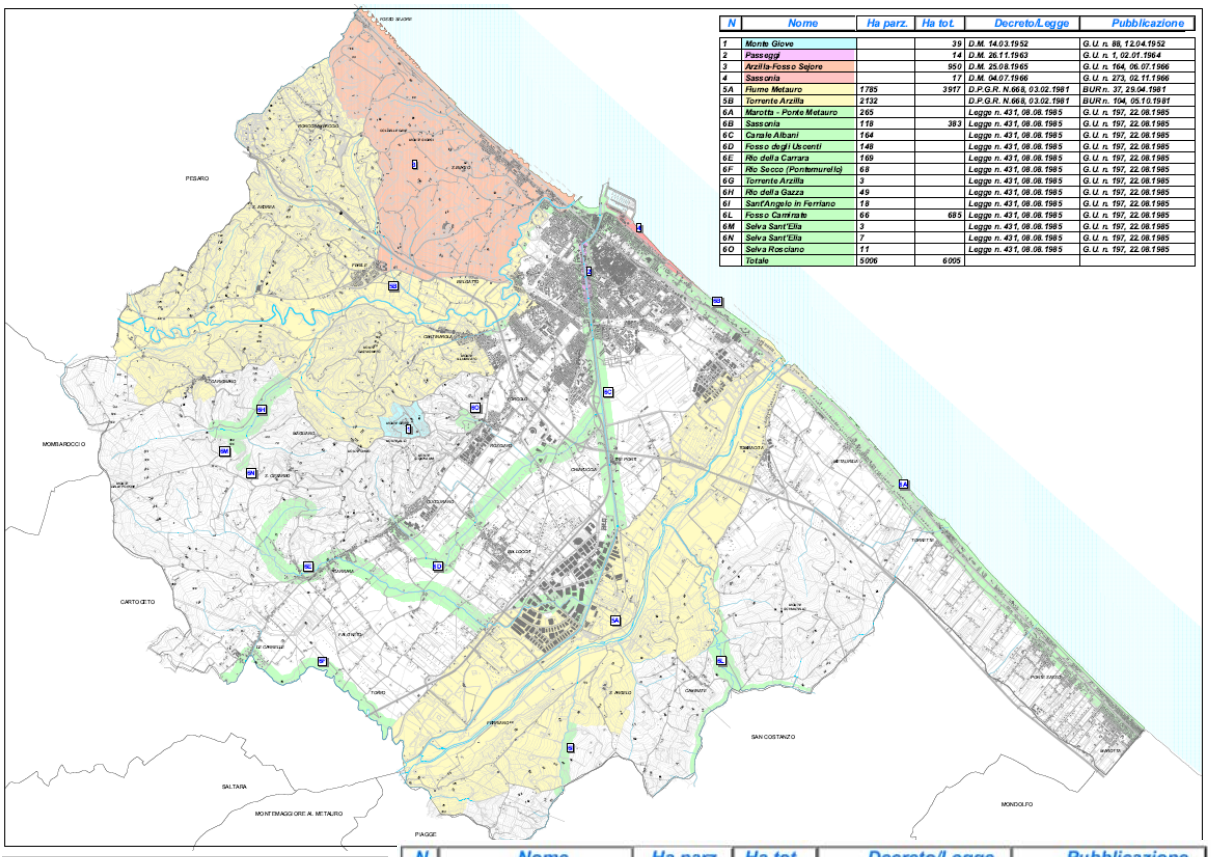
4.3 Interferenze con zone di dissesto e/o esondabili vincolate dal PAI (Piano di Assetto Idrogeologico)

Il Piano di Assetto Idrogeologico disciplina le azioni riguardanti la difesa idrogeologica del territorio e della rete idrografica regionale, attraverso l'individuazione delle linee generali di assetto idraulico ed idrogeologico.

Come si evince dalle schede di analisi compilate per lo studio dei nuclei e dei nuovi lotti di B5.1 e dalle tavole di analisi "*Interferenze con zone di dissesto e/o esondabili vincolate dal PAI (Piano di Assetto Idrogeologico)*" **nessuna area ricade nelle zone tutelate ai sensi del PAI**.

4.4 Rapporto del Piano Particolareggiato con le zone vincolate ai sensi del D.Lgs.42/2004 e ss.mm.ii.

Nella redazione del Piano Particolareggiato si è prestata particolare attenzione nell'individuazione dei lotti di B5.1 in modo tale da non interferire in maniera incongruente con le tutele paesaggistiche previste dal D.Lgs.42/2004 e ss.mm.ii. come riportate nella tavola di cui alla Figura 7. In particolare come si evince dalle tavole di analisi, alcuni lotti ricadono nelle aree in cui sono istituite le tutele di cui all'art. 142 comma 1 lettera c) del D.Lgs 42/04 (ex Legge 431/85) e ss.mm.ii. e dell'art.136 dello stesso Decreto. A tal proposito si chiarisce che il vincolo paesaggistico (ai sensi del D.Lgs.42/2004 e ss.mm.ii.) non costituisce vincolo di inedificabilità, pertanto gli ampliamenti potranno essere attuati previa verifica della compatibilità degli stessi con il vincolo presente sull'area secondo le disposizioni di cui all'art.146 del "Codice Urbani".



N	Nome	Ha parz.	Ha tot.	Decreto/Legge	Pubblicazione
1	Monte Giove		39	D.M. 14.03.1952	G.U. n. 88, 12.04.1952
2	Passeggi		14	D.M. 26.11.1963	G.U. n. 1, 02.01.1964
3	Arzilla-Fosso Sejore		950	D.M. 25.08.1965	G.U. n. 164, 06.07.1966
4	Sassonia		17	D.M. 04.07.1966	G.U. n. 273, 02.11.1966
5A	Fiume Metauro	1785	3917	D.P.G.R. N.668, 03.02.1981	BUR n. 37, 29.04.1981
5B	Torrente Arzilla	2132		D.P.G.R. N.668, 03.02.1981	BUR n. 104, 05.10.1981
6A	Marotta - Ponte Metauro	265		Legge n. 431, 08.08.1985	G.U. n. 197, 22.08.1985
6B	Sassonia	118	383	Legge n. 431, 08.08.1985	G.U. n. 197, 22.08.1985
6C	Canale Albani	164		Legge n. 431, 08.08.1985	G.U. n. 197, 22.08.1985
6D	Fosso degli Uscenti	148		Legge n. 431, 08.08.1985	G.U. n. 197, 22.08.1985
6E	Rio della Carrara	169		Legge n. 431, 08.08.1985	G.U. n. 197, 22.08.1985
6F	Rio Secco (Pontemurello)	68		Legge n. 431, 08.08.1985	G.U. n. 197, 22.08.1985
6G	Torrente Arzilla	3		Legge n. 431, 08.08.1985	G.U. n. 197, 22.08.1985
6H	Rio della Gazza	49		Legge n. 431, 08.08.1985	G.U. n. 197, 22.08.1985
6I	Sant'Angelo in Ferriano	18		Legge n. 431, 08.08.1985	G.U. n. 197, 22.08.1985
6L	Fosso Caminate	66	685	Legge n. 431, 08.08.1985	G.U. n. 197, 22.08.1985
6M	Selva Sant'Elia	3		Legge n. 431, 08.08.1985	G.U. n. 197, 22.08.1985
6N	Selva Sant'Elia	7		Legge n. 431, 08.08.1985	G.U. n. 197, 22.08.1985
6O	Selva Rosciano	11		Legge n. 431, 08.08.1985	G.U. n. 197, 22.08.1985
	Totale	5006	6005		

Figura 7 – Tavola 01 relativa agli studi propedeutici al PRG con indicazione dei vincoli Paesaggistici di cui al D.Lgs.42/2004 presenti sul territorio comunale

N	Nome	Ha parz.	Ha tot.	Decreto/Legge	Pubblicazione
1	Monte Giove		39	D.M. 14.03.1952	G.U. n. 88, 12.04.1952
2	Passeggi		14	D.M. 26.11.1963	G.U. n. 1, 02.01.1964
3	Arzilla-Fosso Sejore		950	D.M. 25.08.1965	G.U. n. 164, 06.07.1966
4	Sassonia		17	D.M. 04.07.1966	G.U. n. 273, 02.11.1966
5A	Fiume Metauro	1785	3917	D.P.G.R. N.668, 03.02.1981	BUR n. 37, 29.04.1981
5B	Torrente Arzilla	2132		D.P.G.R. N.668, 03.02.1981	BUR n. 104, 05.10.1981
6A	Marotta - Ponte Metauro	265		Legge n. 431, 08.08.1985	G.U. n. 197, 22.08.1985
6B	Sassonia	118	383	Legge n. 431, 08.08.1985	G.U. n. 197, 22.08.1985
6C	Canale Albani	164		Legge n. 431, 08.08.1985	G.U. n. 197, 22.08.1985
6D	Fosso degli Uscenti	148		Legge n. 431, 08.08.1985	G.U. n. 197, 22.08.1985
6E	Rio della Carrara	169		Legge n. 431, 08.08.1985	G.U. n. 197, 22.08.1985
6F	Rio Secco (Pontemurello)	68		Legge n. 431, 08.08.1985	G.U. n. 197, 22.08.1985
6G	Torrente Arzilla	3		Legge n. 431, 08.08.1985	G.U. n. 197, 22.08.1985
6H	Rio della Gazza	49		Legge n. 431, 08.08.1985	G.U. n. 197, 22.08.1985
6I	Sant'Angelo in Ferriano	18		Legge n. 431, 08.08.1985	G.U. n. 197, 22.08.1985
6L	Fosso Caminate	66	685	Legge n. 431, 08.08.1985	G.U. n. 197, 22.08.1985
6M	Selva Sant'Elia	3		Legge n. 431, 08.08.1985	G.U. n. 197, 22.08.1985
6N	Selva Sant'Elia	7		Legge n. 431, 08.08.1985	G.U. n. 197, 22.08.1985
6O	Selva Rosciano	11		Legge n. 431, 08.08.1985	G.U. n. 197, 22.08.1985
	Totale	5006	6005		

4.5 Rapporto del Piano Particolareggiato con il sistema paesistico ambientale e con ulteriori Vincoli di P.R.G. –

Il Piano Paesistico Ambientale Regionale (P.P.A.R.) si inserisce nel contesto della pianificazione sopraordinata agli strumenti urbanistici comunali, quale forma di tutela, valorizzazione ed uso territorio marchigiano. L'obiettivo del P.P.A.R. è quello «di procedere a una politica di tutela del paesaggio coniugando le diverse definizioni di paesaggio immagine, paesaggio geografico, paesaggio ecologico in una nozione unitaria di paesaggio-ambiente che renda complementari e interdipendenti tali diverse definizioni».

Per quanto riguarda le aree soggette ai vincoli del P.P.A.R. va considerato che il vigente PRG del Comune di Fano è adeguato ad esso e di conseguenza in esso sono stati opportunamente definiti gli ambiti di tutela definitivi e i livelli di tutela da prevedersi. La normativa di riferimento è contenuta nell'allegato "Sistema Paesistico Ambientale" alle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente.

Oltre agli ambiti di tutela previsti dal P.P.A.R. nel vigente P.R.G. comunale sono cartografati ulteriori ambiti di tutela stabiliti dal PRG stesso in base a specifiche normative di settore.

A tal proposito si rileva che i nuovi lotti di completamento individuati dal piano interferiscono marginalmente con le aree di tutela definite dal PRG adeguato al P.P.A.R. (vedi elaborati di analisi "*Rapporto con i Vincoli di P.P.A.R. (Sistema Paesistico Ambientale)*" e "*Rapporto del Piano Particolareggiato con ulteriori Vincoli di P.R.G.*") e comunque per ognuno di questi lotti è stata opportunamente valutata nella TAV.B di progetto la fattibilità dell'intervento in relazione ai vincoli presenti sul territorio dei quali si dovrà comunque tenere conto in fase di progetto.

4.6 Sistema Infrastrutturale -Principali reti tecnologiche

Come già illustrato nelle pagine precedenti, i nuclei e successivamente i nuovi lotti di B5.1. sono stati individuati sulla base della ricognizione delle infrastrutture esistenti sul territorio comunale (vedi elaborati di analisi "*Sistema Infrastrutturale -Principali reti tecnologiche-*"), ricordando che tali zone sono definite quali zone di completamento comprendenti i nuclei extraurbani esistenti ovvero nuclei di edifici che hanno perso le caratteristiche di ruralità e sono dotati di un sistema infrastrutturale minimo.

In particolare incrociando i dati in possesso del Comune di Fano con quelli messi a disposizione dall'ASET è stato tracciato per quanto possibile, lo stato attuale delle reti tecnologiche nel territorio Comunale.

Va comunque specificato che le reti tracciate potrebbero non essere rappresentative della situazione effettivamente presente sul territorio, in quanto in molti casi i dati a disposizione non erano certi o comunque non verificabili in maniera puntuale in sito. Pertanto le tavole rappresentanti le reti tecnologiche sono state considerate come base di partenza per lo studio dei nuclei, rimandando alle fasi successive dell'iter di approvazione del Piano Particolareggiato e di attuazione degli interventi da esso previsti l'approfondimento sulla questione.

Nelle tavole di analisi sono inoltre state individuate "ipotesi" di tracciato delle reti da realizzare una volta riscontratane la carenza sul territorio, mettendo comunque in evidenza che trattasi unicamente di brevi tratti.

4.6.1 Approvvigionamento idrico – acquedotto –

La rete più diffusa sul territorio è la rete di distribuzione dell'acqua potabile che raggiunge la quasi totalità dei lotti.

In particolare la realizzazione delle parti mancanti in alcuni lotti è di facile messa in opera e per di più la presenza di acque di falda superficiali facilmente utilizzabili attraverso pozzi esistenti fa si che tale mancanza sia poco rilevante al fine dell'attuazione degli interventi.

4.6.2 Smaltimento dei reflui - rete fognante -

Per quanto riguarda la rete di smaltimento delle acque reflue, si riscontra una più scarsa diffusione sul territorio rispetto alle altre reti. Tuttavia si deve comunque tener presente che attualmente i nuclei esistenti sono dotati di sistemi di subirrigazione per lo smaltimento delle acque reflue, per i quali l'incremento del carico derivante dall'attuazione del Piano si può ritenere di poco conto.

Nello specifico per ogni lotto, si può stimare un incremento del numero di abitanti equivalenti pari a 4, che comporta mediamente in funzione della natura del terreno un potenziamento del sistema drenante esistente di circa 20 m che disposto su due linee potrà essere realizzato nella maggioranza dei lotti, chiaramente nel rispetto delle normative di settore e mettendo in atto particolari accorgimenti nel caso in cui l'intervento ricada all'interno delle fasce di rispetto dei pozzi o in zone ove la falda è prossima al piano campagna.

4.6.3 Rete di distribuzione del gas metano –

Analogamente alla rete di acquedotto altrettanto diffusa nel territorio è quella di distribuzione del gas metano. I nuclei sprovvisti o parzialmente sprovvisti di tale rete sono comunque in numero limitato.

4.6.4 Rete di distribuzione dell'energia elettrica -

La rete elettrica copre la totalità dei nuclei individuati.

4.6.5 Rete di pubblica illuminazione –

La rete di pubblica illuminazione è presente nella maggior parte dei nuclei individuati.

4.6.6 Sistema Infrastrutturale – Viabilità –

Per lo studio dell'accessibilità dei nuclei individuati, si è fatto riferimento alle tavole di analisi "*Sistema Infrastrutturale Viabilità*" in cui sono state cartografate le strade presenti sul territorio in relazione alla classificazione prevista dalla Cartografia tecnica comunale.

In particolare le strade sono state suddivise nelle seguenti categorie:

- Autostrade
- Statale
- Provinciale
- Comunale
- Vicinale
- Non classificate.

I dati raccolti e opportunamente analizzati sono stati utilizzati per l'individuazione e la definizione dei nuclei, avendo cura che questi fossero collegati ai principali centri

abitati e facendo in modo che i nuovi lotti di progetto risultassero comunque accessibili anche da strade secondarie.

Pertanto per quanto riguarda il parametro "viabilità" si può affermare che i lotti risultano sostanzialmente accessibili.

4.7 Rapporto del Piano Particolareggiato con la classificazione acustica –

Le tavole denominate "*Rapporto del Piano Particolareggiato con la classificazione acustica*" rappresentano una fotografia dal punto di vista della classificazione acustica del territorio comunale in relazione alle nuove previsioni.

La Classificazione Acustica è uno strumento di pianificazione che fornisce informazioni sui livelli di rumore presenti o previsti nel territorio comunale allo scopo di salvaguardare le zone in cui non è riscontrato un fonoinquinamento e di risanare le zone in cui sono riscontrati livelli acustici elevati, tali da avere impatti negativi sulla salute pubblica.
La Legge n.447 del 26 0ttobre 1995 – "Legge quadro sull'inquinamento acustico" - prevede tra le competenze dei Comuni quella di predisporre i Piani Comunali di Classificazione Acustica secondo i criteri forniti dalle rispettive regioni di appartenenza conformemente ai limiti stabiliti dal D.P.C.M. 1 marzo 1991.
Per la Regione Marche, le modalità e le procedure di approvazione della "Classificazione acustica del territorio Comunale" sono definite nella L.R. n.28 del 14.11.2001 "Norme per la tutela dell'ambiente esterno e dell'ambiente abitativo dall'inquinamento acustico nella Regione Marche" e nella D.G.R. n.896 del 24.06.2003 "Legge quadro sull'inquinamento acustico e LR n. 28/2001 "Norme per la tutela dell'ambiente esterno e dell'ambiente abitativo dell'inquinamento acustico nella Regione Marche" – approvazione del documento tecnico "Criteri e linee guida di cui: all'art. 5 comma 1 punti a) b) c) d) e) f) g) h) i) l), all'art. 12, comma 1, all'art. 20 comma 2 della LR n. 28/2001".
Sulla base delle normative suddette il Comune di Fano ha approvato il *Piano di classificazione acustica del territorio comunale* con D.C.C. n.26 del 19.02.2009.
Con il piano di classificazione acustica, il territorio comunale viene suddiviso in 6 classi omogenee di seguito elencate:
CLASSE I - **aree particolarmente protette**:
rientrano in questa classe le aree nelle quali la quiete rappresenta un elemento di base per la loro utilizzazione: aree ospedaliere, scolastiche, aree destinate al riposo ed allo svago, aree residenziali rurali, aree di particolare interesse urbanistico, parchi pubblici, ecc.
CLASSE II - **aree destinate ad uso prevalentemente residenziale**:
rientrano in questa classe le aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività industriali e artigianali.
CLASSE III - **aree tipo misto**:
rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.
CLASSE IV - **aree di intensa attività umana**:
rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione

e di linee Ferroviarie; le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie.

CLASSE V - **aree prevalentemente industriali**:
rientrano in questa classe le aree interessate da insediamenti industriali e con scarsità di abitazioni.

CLASSE VI - **aree esclusivamente industriali**:
rientrano in questa classe le aree esclusivamente interessate da attività industriali e prive di insediamenti abitativi.

Sulla base di quanto sopra illustrato e in base agli elaborati progettuali di analisi redatti (vedi elaborato di analisi "*Rapporto del Piano Particolareggiato con la classificazione acustica*") si riscontra che i nuovi lotti ricadono per la maggior parte in aree previste dal Piano di classificazione acustica in classe II e III, eccetto alcuni lotti che rientrano in classi differenti dovute alla presenza delle fasce di pertinenza delle strade previste per legge.

Pertanto il Piano Particolareggiato non risulta in contrasto con il vigente Piano di Classificazione acustica comunale.

5 Il Progetto

5.1 Metodologia utilizzata per la definizione dei nuovi lotti residenziali di completamento e analisi delle scelte di Piano

La redazione del Piano Particolareggiato ha previsto diverse fasi di lavoro.
Come primo passo, sulla base degli atti di indirizzo susseguitisi nel corso degli anni e a partire dalle prescrizioni contenute nella D.G.P. n.421 del 14/11/2008 "*...considerato che tale individuazione esce dagli schemi previsti dal vigente P.R.G. che individuava le B3 in corrispondenza dei nuclei che avevano una loro identità urbana compatibile con la destinazione a completamento, si prescrive lo stralcio di tutte le nuove previsioni B5.1 e B5.2 invitando l'AC. a ridefinire le stesse attraverso un piano particolareggiato che dovrà tenere conto puntualmente del sistema insediativo - infrastrutturale esistente, delle reali necessità di ampliamento in funzione delle caratteristiche architettoniche e volumetriche dei fabbricati interessati dall'ampliamento nonché del relativo carico urbanistico che ne consegue…",* è stato ricercato un criterio omogeneo per la perimetrazione dei nuclei extraurbani e dei lotti di intervento ricompresi in essi, definendo:

- ***NUCLEO EXTRAURBANO (NEU_xx): nuclei frazionali rurali caratterizzati dalla presenza di un sistema insediativo-infrastrutturale***;
- ***LOTTO (L_x): proprietà con la quale è stata costruita la casa o su cui insiste il fabbricato*** (esistente da ampliare).

Sulla base delle definizioni date si è proceduto all'individuazione dei possibili nuovi nuclei extraurbani all'interno dei quali si inseriscono i lotti di completamento (B5), tenendo conto di:

- densità dell'insediamento esistente;
- aree classificate di espansione residenziale già presenti nelle previsioni del PRG;
- matrice infrastrutturale della "VIABILITÀ" esistente;
- matrice infrastrutturale delle "RETI TECNOLOGICHE" esistenti;
- vincoli (derivanti dai Piani di settore sopraordinati al PRG o da normative specifiche di settore) presenti sul territorio;
- criterio di prossimità con le zone di completamento già esistenti ed urbanizzate, assumendo il parametro geometrico di 150 metri lineari entro cui individuare i nuovi lotti.

Una volta perimetrati i 23 nuclei, sono stati individuati i lotti da classificare come Zone B5.1 (residenziali di completamento) avvalendosi di vari supporti quali:

- Carta Tecnica Numerica Comunale (anno 2007);
- planimetrie catastali;
- ortofoto;
- rilievi fotografici eseguiti dal gruppo di lavoro sul territorio.

Appare opportuno specificare la modalità e le scelte effettuate al fine di dare una definizione univoca e ponderata di "criterio di prossimità".

In particolare si è pervenuti alla definizione di tale criterio effettuando una serie di simulazioni sfruttando le potenzialità del sistema Informativo Territoriale in dotazione del Settore Servizi Urbanistici, che attraverso una procedura definita in termini informatici "Geoprocessing" ha consentito di mettere a confronto una serie di restituzioni di risultati riferiti a varie ipotesi di prossimità.

L'ipotesi che è sembrata più idonea per rispettare sia i criteri che gli obiettivi del Piano è stata quella di considerare la distanza di 150 m dalle zone di completamento già esistenti.

Il risultato ottenuto dell'applicazione di tale criterio ha generato una riduzione dei nuclei da 31 a 23 e il numero dei Lotti da 213 a 128, rispetto al progetto sottoposto alla verifica di assoggettabilità a VAS..

5.2 Norme tecniche di attuazione del Piano

Il presente Piano Particolareggiato, oltre all'individuazione di nuovi lotti residenziali di completamento dei nuclei extraurbani, prevede la modifica delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale per quanto riguarda gli artt.35 e 36, al fine di ottenere una normativa omogenea applicabile a tutte le zone classificate B5 (introdotte con il Piano Particolareggiato e già previste dal PRG vigente).

Nelle aree a destinazione B5.1 viene consentita la possibilità di ampliare di 120 mq massimi gli edifici esistenti, secondo i lotti individuati dal Piano escludendo quelli frazionati da meno di dieci anni dalla data di adozione del PRG vigente (D.C.C. n° 337 del 19/12/2006). In particolare, a verifica di quanto sopra, in fase di richiesta di Permesso di costruire dovrà essere presentata idonea documentazione attestante la data del frazionamento, con la specificazione che comunque non potranno essere individuati nuovi lotti rispetti a quelli presenti nel Piano Particolareggiato.

La superficie aggiunta (anche staccata dall'edificio principale) non potrà in nessun caso superare i 120 mq, fermo restando la verifica dell'indice di edificazione fondiaria, che potrà applicarsi ai soli lotti già edificati, ad esclusione di quelli che hanno già usufruito dell'ampliamento dopo il 1979 (adozione PRG Salvia) e hanno raggiunto il limite di 120 mq di SUL ammissibile.

Pertanto nelle zone B5.1 non sono ammesse nuove costruzioni ma in generale solo ristrutturazioni, ampliamenti e demolizioni con ricostruzione che dovrà avvenire, per gli edifici che hanno conservato l'originaria tipologia della casa colonica, conformemente alla tipologia edilizia presente rispettando i valori conservati.

Oltre a quanto già previsto dal PRG vigente è stato individuato il "taglio minimo" degli alloggi, al fine di evitare fenomeni di sovraffollamento che potrebbero rendere tra l'altro inadeguati gli spazi destinati a standard pubblici e al fine di rendere adeguate le abitazioni alle esigenze del nucleo familiare, stabilendo che la Superficie utile calpestabile degli alloggi non dovrà essere inferiore ai 54 mq.

Per quanto riguarda le aree già classificate B5.1 dal vigente PRG e ricompresse all'interno della perimetrazione dei comparti ST2_E08, ST5_E10, ST5_E15, ST5_E21, ST5_E27, ST5_E29 e ST5_E31, per uniformità di trattamento con i lotti ad intervento diretto e con i nuovi lotti individuati dal presente Piano Particolareggiato sono state confermate le prescrizioni contenute nel Piano Particolareggiato delle Zone B3 approvato con delibera del Consiglio Comunale n° 111 del 22/04/99, come si evince dalle schede tecniche dei comparti sopra elencati.

Al fine di risolvere la problematica derivante dalla carenza di alcune delle reti infrastrutturali (in particolare della fognatura), è stato specificato che gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto di quanto previsto dall'art.12 comma 2 del D.P.R.380/2001 e ss.mm.ii., ovvero il permesso di costruire è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso e nel rispetto delle altre normative di settore vigenti.

Infine sono state previste norme specifiche per gli interventi sui lotti individuati dal presente Piano Particolareggiato, specificando che andranno rispettati gli allineamenti e i fili fissi previsti dalle tavole di Piano.

Per l'ampliamento degli edifici presenti nei catasti storici, indicati con opportuna simbologia nelle tavole di Piano, si dovrà inoltre fare riferimento alle SCHEDE DI INTERVENTO SPECIFICHE nelle quali vengono definiti nel dettaglio planimetrico ed altimetrico gli interventi ammessi in base alle effettive condizioni e caratteristiche architettoniche degli edifici, che comunque non potranno comportare la demolizione e ricostruzione dell'edificio principale a meno che non venga dimostrato che l'edificio sia già stato sottoposto ad interventi edilizi che ne abbiano alterato o trasformato le caratteristiche architettoniche.

Viene comunque chiarito che per gli edifici presenti nei catasti storici potrà comunque essere presentata, laddove si ritenga opportuno, una differente soluzione progettuale rispetto a quella prevista dalla relativa scheda specifica, finalizzata alla tutela dei valori storico-ambientali-architettonici presenti, previa redazione di studi approfonditi di dettaglio che prevedano un'analisi critica del manufatto e del lotto che verranno valutati dagli uffici comunali.

Riconoscendo le peculiarità degli edifici storici si è ritenuto opportuno, inoltre, limitare l'altezza massima realizzabile per gli ampliamenti a 6,50 m, ammettendo altezze maggiori solo in allineamento con l'edificio esistente.

6 Esclusione dalla Procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS – Verifica prescrizioni della Provincia

Ai sensi della vigente normativa in materia di Valutazione Ambientale Strategica il piano in esame è soggetto alle disposizioni di cui al comma 3-bis dell'art. 6 del D.lgs. 152/06 e ss.mm.ii. che si cita integralmente: *"L'autorità competente valuta, secondo le disposizioni di cui all'articolo 12, se i piani e i programmi, diversi da quelli di cui al comma 2, che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti, producano effetti significativi sull'ambiente".*

Il piano in oggetto, che attiene al settore della pianificazione territoriale, non contiene opere soggette alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale e a Valutazione d'Incidenza e pertanto rientra nei casi di cui alla norma sopra citata, ovvero in quelli da sottoporre a procedura di verifica di assoggettabilità a VAS.

Di seguito si ripercorre in sintesi l'iter seguito per quanto riguarda la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS.

In base alla L.R. 6/07, art 19, l'autorità competente per le varianti agli strumenti urbanistici comunali, è la Provincia di Pesaro e Urbino, rappresentata dal Servizio 4.1 – Urbanistica – Pianificazione Territoriale – V.I.A. – V.A.S. - Aree Protette.

Il Comune di Fano in qualità di autorità procedente, con nota prot. 79032 del 23/11/2010, ha trasmesso all'Amministrazione Provinciale, quale Autorità competente, la richiesta per gli adempimenti di verifica di assoggettabilità, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 152/06 e ss.mm.ii., relativamente al Piano Particolareggiato in oggetto.

L'Amministrazione Provinciale, in qualità di autorità procedente, con nota prot. n. 81094 del 30/11/2010, ha comunicato l'avvio del procedimento dell'istanza in oggetto e, ad integrazione di quanto proposto dall'autorità procedente, ha individuato i seguenti soggetti competenti in materia ambientale (SCA):
1. Provincia di Pesaro e Urbino - Servizio 4.1 - P.O. Compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni geomorfologiche del territorio;
2. A.S.U.R. n. 3 – Fano;
3. Comune di Fano - Settore 5 - Mobilità e Traffico;
4. Comune di Fano - Settore 6 - Servizi Lavori Pubblici;
5. Comune di Fano - Settore 7 - Servizi Urbanistici - U.O.Ambiente;
6. Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici delle Marche;
7. ASET Servizi S.p.a.;
8. A.A.T.O. N°1 - Marche Nord.

Con nota prot. 84803 del 16/12/2010, questa Amministrazione ha trasmesso ai soggetti con competenze in materia ambientale sopra elencati il rapporto preliminare e la relativa documentazione, ai fini dell'acquisizione dei pareri previsti dall'art. 12 comma 2 del D.Lgs 152/06 e ss.mm.ii..

A conclusione dell'iter sopra descritto la Provincia (con Determinazione n.588 del 08/03/2011) ha "stabilito" "….<u>di escludere</u>, in base all'art. 12 co.4 del D.Lgs. n. 152/06 e ss.mm.ii., il Piano Particolareggiato delle zone di completamento dei nuclei extraurbani esistenti in variante al P.R.G. vigente ai sensi della L.R. 34/92 e s.m.i. del Comune di FANO indicata in oggetto dalla procedura di VAS, di cui agli artt. da 13 a 18 del citato Decreto, <u>a condizione che</u> siano rispettate le seguenti prescrizioni:

a) I lotti B5.1 individuati con il piano in oggetto dovranno essere ridefiniti limitando l'individuazione degli stessi ai soli casi che risultano in prossimità con le zone di completamento già esistenti ed urbanizzate. Nel caso in cui i lotti comprendano edifici censiti al catasto pontificio e a quello di primo impianto dovrà essere prevista un idonea scheda d'intervento con una specifica normativa che definisca gli interventi ammessi in base alle effettive condizioni e caratteristiche architettoniche degli edifici. Dovranno essere esclusi dal piano particolareggiato gli edifici censiti ai sensi degli articoli 15, comma 3, e 40 delle NTA del PPAR, nonché all'art. 15, comma2, della L.R.. n.13/90, sottoposti a restauro e risanamento conservativo;

b) I commi 2 e 3 del vigente articolo 35 delle NTA dovranno essere mantenuti validi;

c) Al fine di valutare l'introduzione del nuovo comma 8 del suddetto art. 35, introdotto con la variante, dovrà essere illustrato nel dettaglio la motivazione che sta alla base di tale previsione chiarendo quali erano le prescrizioni del P.P. delle zone B3, approvato con D.C.C. n. 111/99, che si prevede di sostituire;

d) Come richiesto nei pareri espressi dell' ASUR e della P.O. 4.1.3. - Compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni geomorfologiche – di questa A.P., riportati al precedente paragrafo 2) del parere rif. prot. n. 80809/10 del 03/03/11, le ipotesi di estensione delle reti infrastrutturali dovranno essere prescrittive e vincolati ai fini della autorizzazione degli interventi. A tal fine il piano particolareggiato dovrà indicare le modalità di programmazione e attuazione di tali opere infrastrutturali;

e) Relativamente ai pareri espressi dagli SCA, riportati nel precedente paragrafo 2) del parere rif. prot. n. 80809/10 del 03/03/11, il Comune dovrà conformarsi ad essi con riferimento ai contenuti prescrittivi ed alle raccomandazioni, nonché alle eventuali precisazioni e specificazioni.

6.1 Verifica dei contenuti del Piano in relazione alla Determinazione di esclusione dalla procedura di VAS

Sulla base di quanto disposto dalla Provincia di Pesaro e Urbino il Piano è stato rielaborato in ottemperanza alle condizioni previste nella Determinazione n.588/2011 (vedi paragrafo precedente) ai fini dell'esclusione dalla procedura di VAS.

Pertanto nelle pagine che seguono verrà illustrato quali considerazioni sono state introdotte nel Piano per ottemperare alle suddette prescrizioni, che verranno di seguito puntualmente analizzate.

a) I lotti B5.1 individuati con il piano in oggetto dovranno essere ridefiniti limitando l'individuazione degli stessi ai soli casi che risultano in prossimità con le zone di completamento già esistenti ed urbanizzate. Nel caso in cui i lotti comprendano edifici censiti al catasto pontificio e a quello di primo impianto dovrà essere prevista un idonea scheda d'intervento con una specifica normativa che definisca gli interventi ammessi in base alle effettive condizioni e caratteristiche architettoniche degli edifici. Dovranno essere esclusi dal piano particolareggiato gli edifici censiti ai sensi degli articoli 15, comma 3, e 40 delle NTA del PPAR, nonché all'art. 15, comma2, della L.R.. n.13/90, sottoposti a restauro e risanamento conservativo;

Il Piano Particolareggiato è stato rielaborato rispetto alle previsioni inserite nella prima stesura ovvero quella su cui è stata condotta la verifica di assoggettabilità a VAS,

ricercando un criterio omogeneo per la perimetrazione dei nuclei extraurbani e per l'individuazione dei lotti di intervento ricompresi in essi, definendo:

- NUCLEO EXTRAURBANO (NEU_xx): nuclei frazionali rurali caratterizzati dalla presenza di un sistema insediativo-infrastrutturale;
- LOTTO (L_x): proprietà con la quale è stata costruita la casa o su cui insiste il fabbricato (esistente da ampliare).

Pertanto sulla base delle definizioni date si è proceduto all'individuazione dei possibili nuovi nuclei extraurbani all'interno dei quali si inseriscono i lotti di completamento (B5), tenendo conto di:

- densità dell'insediamento esistente;
- aree classificate di espansione residenziale già presenti nelle previsioni del PRG;
- matrice infrastrutturale della "VIABILITÀ" esistente;
- matrice infrastrutturale delle "RETI TECNOLOGICHE" esistenti;
- vincoli (derivanti dai Piani di settore sopraordinati al PRG o da normative specifiche di settore) presenti sul territorio;
- criterio di prossimità con le zone di completamento già esistenti ed urbanizzate, assumendo il parametro geometrico di 150 metri lineari entro cui individuare i nuovi lotti.

Si è pervenuti alla definizione di tale criterio di prossimità effettuando una serie di simulazioni sfruttando le potenzialità del sistema Informativo Territoriale in dotazione del Settore Servizi Urbanistici, che attraverso una procedura definita in termini informatici "Geoprocessing" ha consentito di mettere a confronto una serie di restituzioni di risultati riferiti a varie ipotesi di prossimità.

L'ipotesi che è sembrata più idonea a rispettare sia i criteri che gli obiettivi del Piano è stata quella di considerare la distanza di 150 m dalle zone di completamento già esistenti.

Il risultato dell'applicazione di tale criterio ha generato una riduzione dei nuclei da 31 a 23 e il numero dei Lotti da 213 a 128, rispetto al progetto sottoposto alla verifica di assoggettabilità a VAS..

Successivamente alla riperimetrazione dei nuclei e alla ridefinizione dei lotti, sono stati individuati i lotti comprendenti edifici censiti nei catasti storici. Pertanto sono state redatte n. 40 "Schede di intervento specifiche relative agli edifici censiti al Catasto Pontificio e al Catasto di Primo Impianto", nelle quali vengono definiti nel dettaglio planimetrico ed altimetrico gli interventi ammessi in base alle effettive condizioni e caratteristiche architettoniche degli edifici.

Il tutto è stato inoltre esplicitato, inserendo nelle norme tecniche di attuazione del Piano che all'**art.35 comma 11 lettera b)** specificano che per i lotti individuati dal PIANO PARTICOLAREGGIATO **per ogni edificio presente nei catasti storici gli interventi:**

b1) sono disciplinati dalla "SCHEDA DI INTERVENTO SPECIFICA RELATIVA AGLI EDIFICI CENSITI AL CATASTO PONTIFICIO E DI PRIMO IMPIANTO";

b2) l'intervento sull'edificio principale non potrà comportare la demolizione e ricostruzione a meno che non venga dimostrato che l'edificio sia già stato sottoposto

ad interventi edilizi che ne abbiano alterato o trasformato le caratteristiche architettoniche.;

b3) una diversa soluzione progettuale rispetto a quella prevista nella SCHEDA di cui al punto b1), volta comunque alla tutela dei valori storico-ambientali-architettonici presenti, potrà essere presa in considerazione a seguito di un'approfondita analisi critica del manufatto e del lotto;

b4) l'altezza massima degli ampliamenti non potrà essere superiore a Hmax= ml 6,50; sono ammessi allineamenti all'edificio esistente in caso di altezze maggiori.

Come rilevabile dalle tavole di analisi (vincoli del PPAR e PRG) sono esclusi dal piano particolareggiato gli edifici censiti ai sensi degli articoli 15, comma 3, e 40 delle NTA del PPAR, nonché all'art. 15, comma2, della L.R.. n.13/90, che rimangono sottoposti a restauro e risanamento conservativo come previsto dalla vigente normativa.

Di seguito si riporta uno schema riassuntivo dei dati di progetto:

n°lotti B5.1	=	**128** **(di cui 40 contengono edifici presenti nei catasti storici)**
SUL max consentita (in ampliamento) per ogni lotto	=	**120 mq**
SUL Totale (intero Piano) = 120x128	=	**15360 mq**
n° abitanti insediabili = 15360/25	=	**614**

b) I commi 2 e 3 del vigente articolo 35 delle NTA dovranno essere mantenuti validi;

Ottemperando alla prescrizione di cui sopra, i commi 2 e 3 dell'art.35 come previsti dal vigente PRG comunale sono stati riproposti nella riformulazione normativa del presente Piano Particolareggiato.

c) Al fine di valutare l'introduzione del nuovo comma 8 del suddetto art. 35, introdotto con la variante, dovrà essere illustrato nel dettaglio la motivazione che sta alla base di tale previsione chiarendo quali erano le prescrizioni del P.P. delle zone B3, approvato con D.C.C. n. 111/99, che si prevede di sostituire.

Il comma 8 (previsto nella stesura del Piano sottoposta alla verifica di assoggettabilità a VAS), che prevedeva la possibilità di applicare le nuove norme (art.35) anche ai comparti ST2_E08, ST5_E10, ST5_E15, ST5_E21, ST5_E27, ST5_e29 e ST5_E21 in sostituzione alle prescrizioni contenute nel Piano Particolareggiato delle Zone B3 approvato con D.C.C. n.111 del 22/04/1999, **è stato soppresso** ritenendo condivisibili le motivazioni presenti nella Deliberazione della Provincia.
Pertanto per i comparti elencati sopra, rimangono valide le prescrizioni contenute nel Piano Particolareggiato delle Zone B3 come specificato dall'art.35 comma 11 delle NTA che prevede: *"…Per le aree ricomprese all'interno dei comparti ST2_E08, ST5_E10, ST5_E15, ST5_E21, ST5_E27, ST5_E29 e ST5_E31 gli interventi sono disciplinati dalla relativa scheda tecnica."*

Per uniformità di trattamento, per quanto riguarda i lotti ad intervento diretto e i nuovi lotti individuati dal presente Piano Particolareggiato, si ritiene di confermare le prescrizioni contenute nel Piano Particolareggiato delle Zone B3 approvato con Delibera del Consiglio Comunale n° 111 del 22/04/99, eliminando la possibilità di realizzare nuovi edifici nei lotti inedificati.
A completezza delle schede tecniche, e al fine di rendere omogenea la normativa per tutte le zone definite dal PRG come B5.1 sono state aggiunte le seguenti prescrizioni:

- Al fine di evitare fenomeni di sovraffollamento che potrebbero rendere tra l'altro inadeguati gli spazi destinati a standard pubblici e al fine di rendere adeguate le abitazioni alle esigenze del nucleo familiare secondo quanto previsto dall'art. 2 della L.R. n. 36 del 16.12.2005, la Superficie utile calpestabile degli alloggi non dovrà essere inferiore ai 54 mq.

- Ai sensi di quanto previsto dall'art.12 comma 2 del D.P.R.380/2001 e ss.mm.ii., il permesso di costruire è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso e nel rispetto delle altre normative di settore vigenti.

d) Come richiesto nei pareri espressi dell' ASUR e della P.O. 4.1.3. - Compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni geomorfologiche – di questa A.P., riportati al precedente paragrafo 2) del parere rif. prot. n. 80809/10 del 03/03/11, le ipotesi di estensione delle reti infrastrutturali dovranno essere prescrittive e vincolati ai fini della autorizzazione degli interventi. A tal fine il piano particolareggiato dovrà indicare le modalità di programmazione e attuazione di tali opere infrastrutturali;

Dato atto che gli interventi previsti dal Piano riguardano edifici esistenti per la gran parte già abitati e tenuto conto che in alcuni casi i nuclei risultano carenti per quanto riguarda la rete di smaltimento delle acque reflue, risultando invece nella quasi totalità dei casi serviti dalle altre reti infrastrutturali, **in ottemperanza a quanto disposto dalla Provincia è stato introdotto all'art.35 delle nelle NTA il comma 9** che chiarisce che: "… Ai sensi di quanto previsto dall'art.12 comma 2 del D.P.R.380/2001 e ss.mm.ii., il permesso di costruire è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso e nel rispetto delle altre normative di settore vigenti."

e) Relativamente ai pareri espressi dagli SCA, riportati nel precedente paragrafo 2) del parere rif. prot. n. 80809/10 del 03/03/11, il Comune dovrà conformarsi ad essi con riferimento ai contenuti prescrittivi ed alle raccomandazioni, nonché alle eventuali precisazioni e specificazioni.

Per quanto concerne le prescrizioni e raccomandazioni, nonché eventuali precisazioni e specificazioni degli SCA coinvolti nel procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS, ritenendo di essersi conformati ad essi, si rinvia all'esame dei documenti ed degli elaborati tecnici costituenti il Piano Particolareggiato, considerando i pareri espressi dai vari Enti ed uffici come un utile strumento di arricchimento dei contenuti del Piano, le cui scelte fondamentali sono state effettuate attraverso il confronto tra le caratteristiche e le attitudini del territorio ed i requisiti che lo stesso deve avere per rispondere in maniera ottimale alla domanda d'uso per le diverse attività o esigenze della popolazione sulla base del proprio stile di vita e delle specifiche condizioni socio-economiche. In tal modo il processo di pianificazione è stato impostato secondo criteri coerenti di analisi territoriale e di sostenibilità ambientale, teso a pervenire, per quanto possibile, ad una soluzione ambientalmente sostenibile.

VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI

(art.3 del D.M.02/04/1968 n.1444)
(INTERO TERRITORIO COMUNALE)

FABBISOGNO DI STANDARD (mq)

		Istruzione 4,5/ab	Attrezzature comuni 2,0/ab	Verde 12,0/ab	Parcheggi 2,5/ab	Totale 21,0/ab
ABITANTI						
Residenti	61.352	276.084	122.704	736.224	153.380	1.288.392
Previsti* (da PRG vigente Approvato con D.C.C. n.34 del 19/02/2009)	18.943	85.244	37.886	227.316	47.358	397.803
Previsti* (con Approvazione Piano Particolareggiato B5)	614	2.763	1.228	7.368	1.535	12.894
Totale	**80.909**	**364.091**	**161.818**	**970.908**	**202.273**	**1.699.089**

STANDARD PREVISTI DAL PRG (mq)

Esistenti	158.664	205.185	1.564.103	257.141	2.185.093
Progetto	77.115	20.374	1.996.101	670.411	2.764.001
Totale	235.779	225.559	3.560.204	927.552	4.949.094
Scarto tra fabbisogno e previsione	**-128.312**	**63.741**	**2.589.296**	**726.280**	**3.250.005**
mq/ab previsti	**2,9**	**2,8**	**44,0**	**11,5**	**61,2**

mq servizi disponibili in aree di espansione C1	231.666
mq totale standard previsti	5.180.760
mq/ab totali previsti	64,0

***calcolati considerando 25 mq/ab di standard**

ALLEGATO

SCHEDE DI ANALISI DELLA COMPATIBILITÀ DEGLI INTERVENTI CON I VINCOLI E LE TUTELE

derivanti da piani sopraordinati e
dalle normative specifiche di settore

NUCLEO	NEU_01 – CARRARA
Descrizione NEU_01 – TAV.A	Il nucleo denominato NEU_01 è ubicato in Località Carrara. In rapporto al sistema insediativo infrastrutturale esistente tale nucleo è stato individuato tenendo conto della presenza di aree già previste come zone di completamento B5.1 (PRG vigente) che si sviluppano lungo la Strada Nazionale Flaminia, della presenza in prossimità delle suddette zone di edifici residenziali collegati dalla stessa rete viaria e/o principali reti tecnologiche.
Dati urbanistici	N° lotti 1 SUL totale di progetto = 120 mq
Edifici presenti nei catasti storici (Schede di intervento specifiche)	Nessun edificio
Sistema Infrastrutturale Viabilità	Il nucleo è attraversato dalla strada Nazionale Flaminia da cui si diramano strade vicinali che consentono l'accesso al nuovo lotto di B5.1.
Sistema Infrastrutturale -Principali reti tecnologiche- **ACQUEDOTTO (TAV.1)** **FOGNATURA (TAV.2)** **GAS (TAV.3)** **ILLUMINAZIONE PUBBLICA (TAV.4)**	 Esistente Esistente Esistente Esistente
Rapporto del Piano Particolareggiato con le zone vincolate ai sensi del D.Lgs.42/2004 e ss.mm.ii.	Nessun lotto ricade in zona di vincolo paesaggistico
Interferenze con zone di dissesto e/o esondabili vincolate dal PAI (Piano di Assetto Idrogeologico)	Nessun lotto ricade in area PAI
Rapporto con i Vincoli di P.P.A.R. (Sistema Paesistico Ambientale)	Art.20 - Zone archeologiche e strade consolari - centuriazioni Art.23 – (Sottisistemi Territoriali) Classificazione – area V
Rapporto del Piano Particolareggiato con ulteriori Vincoli di P.R.G.	Art.78 (NTA) – V1 – Fasce di rispetto stradale Art.83 (NTA) – V6 Fasce di rispetto di centrali elettriche e di elettrodotti

NUCLEO	NEU_02 – FALCINETO
Descrizione NEU_02 – TAV.A	Il nucleo denominato NEU_02 è ubicato nelle Località Falcineto e Carrara. In rapporto al sistema insediativo infrastrutturale esistente tale nucleo è stato individuato tenendo conto della presenza di aree già previste come zone di completamento B2.2 e B5.1 (comparto ST5_E27 del PRG vigente), della presenza di edifici residenziali collegati dalla stessa rete viaria e/o principali reti tecnologiche.
Dati urbanistici	N° lotti 7 SUL totale di progetto = 840 mq
Edifici presenti nei catasti storici (Schede di intervento specifiche)	Lotto_03 Lotto_06 Lotto_07
Sistema Infrastrutturale Viabilità	I nuovi lotti sono dislocati per la maggior parte lungo le strade Comunali che attraversano il nucleo. I nuovi lotti risultano pertanto agevolmente **accessibili**.
Sistema Infrastrutturale -Principali reti tecnologiche- **ACQUEDOTTO (TAV.1)** **FOGNATURA (TAV.2)** **GAS (TAV.3)** **ILLUMINAZIONE PUBBLICA (TAV.4)**	 Esistente lungo le strade principali Assente per i nuovi lotti(l'abitato esistente risulta servito) Esistente parzialmente lungo le strade principali Esistente parzialmente lungo le strade principali
Rapporto del Piano Particolareggiato con le zone vincolate ai sensi del D.Lgs.42/2004 e ss.mm.ii.	Nessun lotto ricade in zona di vincolo paesaggistico
Interferenze con zone di dissesto e/o esondabili vincolate dal PAI (Piano di Assetto Idrogeologico)	Nessun lotto ricade in area PAI
Rapporto con i Vincoli di P.P.A.R. (Sistema Paesistico Ambientale)	Art.23 – (Sottisistemi Territoriali) Classificazione – area V
Rapporto del Piano Particolareggiato con ulteriori Vincoli di P.R.G.	Art.86 – V9 - Fasce di rispetto per ferrovia (Lotto_05)

NUCLEO	NEU_03 – FALCINETO
Descrizione NEU_03 – TAV.A	Il nucleo denominato NEU_03 è ubicato in Località Falcineto. In rapporto al sistema insediativo infrastrutturale esistente tale nucleo è stato individuato tenendo conto della presenza di aree già previste come zone B5.1 (PRG vigente), della presenza di edifici residenziali collegati dalla stessa rete viaria e/o principali reti tecnologiche.
Dati urbanistici	N° lotti 3 SUL totale di progetto = 360 mq
Edifici presenti nei catasti storici (Schede di intervento specifiche)	Nessun edificio
Sistema Infrastrutturale Viabilità	I nuovi lotti sono dislocati per la maggior parte lungo le strade Comunali, che attraversano il nucleo e pertanto risultano agevolmente **accessibili**.
Sistema Infrastrutturale -Principali reti tecnologiche- **ACQUEDOTTO (TAV.1)** **FOGNATURA (TAV.2)** **GAS (TAV.3)** **ILLUMINAZIONE PUBBLICA (TAV.4)**	 Esistente lungo le strade principali Assente Esistente lungo le strade principali Esistente lungo le strade principali
Rapporto del Piano Particolareggiato con le zone vincolate ai sensi del D.Lgs.42/2004 e ss.mm.ii.	Nessun lotto ricade in zona di vincolo paesaggistico
Interferenze con zone di dissesto e/o esondabili vincolate dal PAI (Piano di Assetto Idrogeologico)	Nessun lotto ricade in area PAI
Rapporto con i Vincoli di P.P.A.R. (Sistema Paesistico Ambientale)	Art.23 – (Sottisistemi Territoriali) Classificazione – area V
Rapporto del Piano Particolareggiato con ulteriori Vincoli di P.R.G.	Nessun lotto ricade nelle fasce di rispetto previste dal P.R.G.

NUCLEO	NEU_04 – FALCINETO
Descrizione NEU_04 – TAV.A	Il nucleo denominato NEU_04 è ubicato in Località Falcineto. In rapporto al sistema insediativo infrastrutturale esistente tale nucleo è stato individuato tenendo conto della presenza di aree già previste come zone B5.1 (PRG vigente), della presenza di edifici residenziali collegati dalla stessa rete viaria e/o principali reti tecnologiche.
Dati urbanistici	N° lotti 5 SUL totale di progetto = 600 mq
Edifici presenti nei catasti storici (Schede di intervento specifiche)	Lotto_01 Lotto_02 Lotto_04 Lotto_05
Sistema Infrastrutturale Viabilità	I nuovi lotti sono dislocati per la maggior parte lungo la strada Comunale Falcineto Alto. I nuovi lotti risultano pertanto agevolmente **accessibili**.
Sistema Infrastrutturale -Principali reti tecnologiche- **ACQUEDOTTO (TAV.1)** **FOGNATURA (TAV.2)** **GAS (TAV.3)** **ILLUMINAZIONE PUBBLICA (TAV.4)**	 Esistente lungo la strada principale Esistente lungo la strada principale Esistente lungo la strada principale Esistente lungo la strada principale
Rapporto del Piano Particolareggiato con le zone vincolate ai sensi del D.Lgs.42/2004 e ss.mm.ii.	Nessun lotto ricade in zona di vincolo paesaggistico
Interferenze con zone di dissesto e/o esondabili vincolate dal PAI (Piano di Assetto Idrogeologico)	Nessun lotto ricade in area PAI
Rapporto con i Vincoli di P.P.A.R. (Sistema Paesistico Ambientale)	Art.23 – (Sottisistemi Territoriali) Classificazione – area V
Rapporto del Piano Particolareggiato con ulteriori Vincoli di P.R.G.	Nessun lotto ricade nelle fasce di rispetto previste dal P.R.G.

NUCLEO	NEU_05 – FALCINETO
Descrizione NEU_05 – TAV.A	Il nucleo denominato NEU_05 è ubicato in Località Falcineto. In rapporto al sistema insediativo infrastrutturale esistente tale nucleo è stato individuato tenendo conto della presenza di aree già previste come zone B5.1 nel PRG vigente, di due nuovi comparti residenziali di espansione per l'attuazione dei quali oltre alle aree a standard pubblico dovrà prevedersi la realizzazione della rotatoria indicata nelle tavole di PRG sulla strada comunale Via Falcineto, della presenza di edifici residenziali che hanno in comune la rete viaria e/o principali reti tecnologiche.
Dati urbanistici	N° lotti 15 SUL totale di progetto = 1800 mq
Edifici presenti nei catasti storici (Schede di intervento specifiche)	Lotto_01 Lotto_12 Lotto_04 Lotto_13 Lotto_06 Lotto_14 Lotto_08 Lotto_15
Sistema Infrastrutturale Viabilità	Il nucleo è attraversato da Strade Comunali (Strada Comunale Torno e Comunale di Croce Levata) che mettono in comunicazione i lotti di B5.1 in progetto con l'edificato esistente e le aree di espansione presenti nel PRG vigente.
Sistema Infrastrutturale -Principali reti tecnologiche- **ACQUEDOTTO (TAV.1)** **FOGNATURA (TAV.2)** **GAS (TAV.3)** **ILLUMINAZIONE PUBBLICA (TAV.4)**	Esistente lungo le strade principali Esistente lungo la strada Comunale Falcineto-Falcineto basso Assente Esistente lungo la strada Comunale Falcineto-Falcineto basso
Rapporto del Piano Particolareggiato con le zone vincolate ai sensi del D.Lgs.42/2004 e ss.mm.ii.	Nessun lotto ricade in zona di vincolo paesaggistico
Interferenze con zone di dissesto e/o esondabili vincolate dal PAI (Piano di Assetto Idrogeologico)	Nessun lotto ricade in area PAI
Rapporto con i Vincoli di P.P.A.R. (Sistema Paesistico Ambientale)	Art.20 - Zone archeologiche e strade consolari – Aree, siti e Strade Archeologiche (Lotti 02, 05, 06, 07, 10, 11) Art.23 – (Sottisistemi Territoriali) Classificazione – area V
Rapporto del Piano Particolareggiato con ulteriori Vincoli di P.R.G.	Art.82 (NTA) - V5 – Zone di rispetto e zone di protezione dei pozzi comunali (Lotti 01, 02, 04, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14)

NUCLEO	NEU_06 – CUCCURANO
Descrizione NEU_06 – TAV.A	Il nucleo denominato NEU_06 è ubicato nella Località Cuccurano. In rapporto al sistema insediativo infrastrutturale esistente tale nucleo è stato individuato tenendo conto della presenza di aree già previste come zone di completamento B2.2 e B5.1 (PRG vigente), della presenza di edifici residenziali collegati dalla stessa rete viaria e/o principali reti tecnologiche.
Dati urbanistici	N° lotti 5 SUL totale di progetto = 600 mq
Edifici presenti nei catasti storici (Schede di intervento specifiche)	Lotto_01 Lotto_02
Sistema Infrastrutturale Viabilità	I nuovi lotti risultano **accessibili** dalle strade Comunali che attraversano le zone B di completamento adiacenti il centro abitato di Cuccurano.
Sistema Infrastrutturale -Principali reti tecnologiche- **ACQUEDOTTO (TAV.1)** **FOGNATURA (TAV.2)** **GAS (TAV.3)** **ILLUMINAZIONE PUBBLICA (TAV.4)**	 Esistente lungo le strade principali a servizio dell'abitato esistente. Assente (servito solo l'abitato esistente) Esistente lungo le strade principali a servizio dell'abitato esistente. Esistente
Rapporto del Piano Particolareggiato con le zone vincolate ai sensi del D.Lgs.42/2004 e ss.mm.ii.	Il nucleo è interessato marginalmente dal vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs.42/2004 e ss.mm.ii. e in particolare trattasi di aree vincolate ai sensi dell'art.142 comma 1) lett.c) – " *fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua"* (ex Legge 431/1985), relativo al Fosso degli uscenti. (Lotto_01)
Interferenze con zone di dissesto e/o esondabili vincolate dal PAI (Piano di Assetto Idrogeologico)	Nessun lotto ricade in area PAI
Rapporto con i Vincoli di P.P.A.R. (Sistema Paesistico Ambientale)	Art.23 – (Sottisistemi Territoriali) Classificazione – area V
Rapporto del Piano Particolareggiato con ulteriori Vincoli di P.R.G.	Nessun lotto ricade negli ambiti di tutela previsti dal PRG

NUCLEO	NEU_07 – BELLOCCHI
Descrizione NEU_07 – TAV.A	Il nucleo denominato NEU_07 è ubicato in Località Bellocchi. In rapporto al sistema insediativo infrastrutturale esistente tale nucleo è stato individuato tenendo conto della presenza di aree già previste come zone B5.1 nel PRG vigente, di tre nuovi comparti residenziali di espansione (ST5_P83-ST5-P42 e ST5_P44) della presenza di edifici residenziali collegati dalla stessa rete viaria e/o principali reti tecnologiche.
Dati urbanistici	N° lotti 7 SUL totale di progetto = 840 mq
Edifici presenti nei catasti storici (Schede di intervento specifiche)	Lotto_07
Sistema Infrastrutturale Viabilità	I nuovi lotti in progetto sono accessibili dalla strada Comunale Ponte Nuovo e degli Uscenti per le quale nel PRG vigente è previsto un ampliamento contestualmente all'attuazione delle previsioni dei comparti di espansione residenziale. Solo i lotti più periferici sono serviti da brevi tratti di strade vicinali.
Sistema Infrastrutturale -Principali reti tecnologiche- **ACQUEDOTTO (TAV.1)** **FOGNATURA (TAV.2)** **GAS (TAV.3)** **ILLUMINAZIONE PUBBLICA (TAV.4)**	 Esistente lungo le strade principali Assente Presente lungo la strada Comunale Ponte Nuovo Presente lungo la strada Comunale Ponte Nuovo
Rapporto del Piano Particolareggiato con le zone vincolate ai sensi del D.Lgs.42/2004 e ss.mm.ii.	Il nucleo è interessato marginalmente dal vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs.42/2004 e ss.mm.ii. e in particolare trattasi di aree vincolate ai sensi dell'art.142 comma 1) lett.c) – " *fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua"* (ex Legge 431/1985), relativo al Fosso degli uscenti. (Lotti_01, 06, 07)
Interferenze con zone di dissesto e/o esondabili vincolate dal PAI (Piano di Assetto Idrogeologico)	Nessun lotto ricade in area PAI
Rapporto con i Vincoli di P.P.A.R. (Sistema Paesistico Ambientale)	Art.23 – (Sottisistemi Territoriali) Classificazione – area V
Rapporto del Piano Particolareggiato con ulteriori Vincoli di P.R.G.	Nessun lotto ricade nelle fasce di rispetto previste dal P.R.G.

NUCLEO	NEU_08 - BELLOCCHI
Descrizione NEU_08 – TAV.A	Il nucleo denominato NEU_08 è ubicato in Località Bellocchi. In rapporto al sistema insediativo infrastrutturale esistente tale nucleo è stato individuato tenendo conto della presenza di aree già a destinazione B5.1 (comparto ST5_E21) dal PRG vigente, della presenza di edifici residenziali collegati dalla stessa rete viaria e/o principali reti tecnologiche. Inoltre il nucleo si colloca in adiacenza a due zone sportive esistenti.
Dati urbanistici	N° lotti 4 SUL totale di progetto = 480 mq
Edifici presenti nei catasti storici (Schede di intervento specifiche)	Lotto_03
Sistema Infrastrutturale Viabilità	Il nucleo è bel servito da Strade Comunali che consentono di raggiungere agevolmente il centro abitato e la Zona Industriale di Bellocchi e per le quali è previsto un ampliamento con realizzazione della pista ciclabile e di una rotatoria all'incrocio delle due vie principali (Strada Comunale della Serrata e della Strada comunale Falcineto Basso)
Sistema Infrastrutturale -Principali reti tecnologiche- **ACQUEDOTTO (TAV.1)** **FOGNATURA (TAV.2)** **GAS (TAV.3)** **ILLUMINAZIONE PUBBLICA (TAV.4)**	 Esistente lungo le strade principali Esistente lungo strada Comunale Falcineto Basso Assente Esistente lungo strada Comunale Falcineto Basso
Rapporto del Piano Particolareggiato con le zone vincolate ai sensi del D.Lgs.42/2004 e ss.mm.ii.	Nessun lotto ricade in zona di vincolo paesaggistico
Interferenze con zone di dissesto e/o esondabili vincolate dal PAI (Piano di Assetto Idrogeologico)	Nessun lotto ricade in area PAI
Rapporto con i Vincoli di P.P.A.R. (Sistema Paesistico Ambientale)	Art.20 - Zone archeologiche e strade consolari – Aree, siti e Strade Archeologiche, centuriazioni (Lotti_01, 02) Art.23 – (Sottisistemi Territoriali) Classificazione – area V
Rapporto del Piano Particolareggiato con ulteriori Vincoli di P.R.G.	Nessun lotto ricade nelle fasce di rispetto previste dal P.R.G.

NUCLEO	NEU_09 - BELLOCCHI
Descrizione NEU_09 – TAV.A	Il nucleo denominato NEU_09 è ubicato in Località Bellocchi. In rapporto al sistema insediativo infrastrutturale esistente tale nucleo è stato individuato tenendo conto della presenza di aree residenziali di completamento nel PRG vigente, di un comparto residenziale di espansione e della presenza di edifici residenziali collegati dalla stessa rete viaria e/o principali reti tecnologiche.
Dati urbanistici	N° lotti 3 SUL totale di progetto = 360 mq
Edifici presenti nei catasti storici (Schede di intervento specifiche)	Lotto_01 Lotto_03
Sistema Infrastrutturale Viabilità	I nuovi lotti sono accessibili mediante strade vicinali che si immettono su via IX strada che attraversa il nucleo in oggetto.
Sistema Infrastrutturale -Principali reti tecnologiche- **ACQUEDOTTO (TAV.1)** **FOGNATURA (TAV.2)** **GAS (TAV.3)** **ILLUMINAZIONE PUBBLICA (TAV.4)**	 Esistente lungo le strade principali Esistente lungo le strade principali Esistente lungo le strade principali Esistente lungo le strade principali
Rapporto del Piano Particolareggiato con le zone vincolate ai sensi del D.Lgs.42/2004 e ss.mm.ii.	Nessun lotto ricade in zona di vincolo paesaggistico
Interferenze con zone di dissesto e/o esondabili vincolate dal PAI (Piano di Assetto Idrogeologico)	Nessun lotto ricade in area PAI
Rapporto con i Vincoli di P.P.A.R. (Sistema Paesistico Ambientale)	Art.20 - Zone archeologiche e strade consolari – Aree, siti e Strade Archeologiche, centuriazioni (Lotto_02) Art.23 – (Sottisistemi Territoriali) Classificazione – area V
Rapporto del Piano Particolareggiato con ulteriori Vincoli di P.R.G.	Nessun lotto ricade nelle fasce di rispetto previste dal P.R.G.

NUCLEO	NEU_10 -BELLOCCHI
Descrizione NEU_10 – TAV.A	Il nucleo denominato NEU_10 è ubicato in Località Bellocchi. In rapporto al sistema insediativo infrastrutturale esistente tale nucleo è stato individuato tenendo conto della presenza di aree residenziali di completamento di un'area sportiva e della presenza di edifici residenziali collegati dalla stessa rete viaria e/o principali reti tecnologiche.
Dati urbanistici	N° lotti 1 SUL totale di progetto = 120 mq
Edifici presenti nei catasti storici (Schede di intervento specifiche)	Lotto_01
Sistema Infrastrutturale Viabilità	Il nuovo lotto di B5 è stato individuato lungo la strada Comunale cimitero Bellocchi Rosciano che consente di raggiungere la zona sportiva e l'abitato esistente.
Sistema Infrastrutturale -Principali reti tecnologiche- **ACQUEDOTTO (TAV.1)** **FOGNATURA (TAV.2)** **GAS (TAV.3)** **ILLUMINAZIONE PUBBLICA (TAV.4)**	 Esistente lungo le strade principali Esistente in parte lungo le strade principali Esistente lungo le strade principali Esistente a servizio dell'abitato esistente
Rapporto del Piano Particolareggiato con le zone vincolate ai sensi del D.Lgs.42/2004 e ss.mm.ii.	Nessun lotto ricade in zona di vincolo paesaggistico
Interferenze con zone di dissesto e/o esondabili vincolate dal PAI (Piano di Assetto Idrogeologico)	Nessun lotto ricade in area PAI
Rapporto con i Vincoli di P.P.A.R. (Sistema Paesistico Ambientale)	Art.9 - Corsi d'acqua Art.23 – (Sottisistemi Territoriali) Classificazione – area V
Rapporto del Piano Particolareggiato con ulteriori Vincoli di P.R.G.	Art.83 – V6 - Fasce di rispetto di centrali elettriche e di elettrodotti

NUCLEO	NEU_11 - BELLOCCHI
Descrizione NEU_11 – TAV.A	Il nucleo denominato NEU_11 è ubicato in Località Bellocchi. In rapporto al sistema insediativo infrastrutturale esistente tale nucleo è stato individuato tenendo conto della presenza di edifici residenziali collegati dalla stessa rete viaria e/o principali reti tecnologiche.
Dati urbanistici	N° lotti 7 SUL totale di progetto = 840 mq
Edifici presenti nei catasti storici (Schede di intervento specifiche)	Lotto_06 Lotto_07
Sistema Infrastrutturale Viabilità	Tutti in nuovi lotti sono serviti da strade comunali che consentono di raggiungere il limitrofo centro abitato di Bellocchi.
Sistema Infrastrutturale -Principali reti tecnologiche- **ACQUEDOTTO (TAV.1)** **FOGNATURA (TAV.2)** **GAS (TAV.3)** **ILLUMINAZIONE PUBBLICA (TAV.4)**	 Esistente lungo le strade principali Esistente lungo le strade principali Esistente lungo le strade principali Esistente lungo le strade principali
Rapporto del Piano Particolareggiato con le zone vincolate ai sensi del D.Lgs.42/2004 e ss.mm.ii.	Nessun lotto ricade in zona di vincolo paesaggistico
Interferenze con zone di dissesto e/o esondabili vincolate dal PAI (Piano di Assetto Idrogeologico)	Nessun lotto ricade in area PAI
Rapporto con i Vincoli di P.P.A.R. (Sistema Paesistico Ambientale)	Art.23 – (Sottisistemi Territoriali) Classificazione – area V
Rapporto del Piano Particolareggiato con ulteriori Vincoli di P.R.G.	Nessun lotto ricade nelle fasce di rispetto previste dal P.R.G.

NUCLEO	NEU_12 - BELLOCCHI
Descrizione NEU_12 – TAV.A	Il nucleo denominato NEU_12 è ubicato in Località Bellocchi. In rapporto al sistema insediativo infrastrutturale esistente tale nucleo è stato individuato tenendo conto della presenza di aree già previste come zone B5.1 (comparto ST5_E15 del PRG vigente), della presenza di edifici residenziali collegati dalla stessa rete viaria e/o principali reti tecnologiche.
Dati urbanistici	N° lotti 11 SUL totale di progetto = 1320 mq
Edifici presenti nei catasti storici (Schede di intervento specifiche)	Lotto_05
Sistema Infrastrutturale Viabilità	I nuovi lotti di B5.1 sono per la maggior parte accessibili da via VI Strada che allo stato attuale collega i nuclei di B5.1 esistenti al centro abitato di Bellocchi.
Sistema Infrastrutturale -Principali reti tecnologiche- **ACQUEDOTTO (TAV.1)** **FOGNATURA (TAV.2)** **GAS (TAV.3)** **ILLUMINAZIONE PUBBLICA (TAV.4)**	 Esistente lungo le strade principali Esistente lungo le strade principali Esistente lungo le strade principali Esistente lungo le strade principali
Rapporto del Piano Particolareggiato con le zone vincolate ai sensi del D.Lgs.42/2004 e ss.mm.ii.	Nessun lotto ricade in zona di vincolo paesaggistico
Interferenze con zone di dissesto e/o esondabili vincolate dal PAI (Piano di Assetto Idrogeologico)	Nessun lotto ricade in area PAI
Rapporto con i Vincoli di P.P.A.R. (Sistema Paesistico Ambientale)	Art.23 – (Sottisistemi Territoriali) Classificazione – area V
Rapporto del Piano Particolareggiato con ulteriori Vincoli di P.R.G.	Art.83 – V6 - Fasce di rispetto di centrali elettriche e di elettrodotti (Lotto_04 marginalmente) Art.78 (NTA) – V1 – Fasce di rispetto stradale (Lotti_07, 08, 09, 10)

NUCLEO	NEU_13 - CHIARUCCIA
Descrizione NEU_13 – TAV.A	Il nucleo denominato NEU_13 è ubicato in Località Bellocchi. In rapporto al sistema insediativo infrastrutturale esistente tale nucleo è stato individuato tenendo conto della presenza di aree già previste come zone di completamento (B5.1 del PRG vigente), della presenza di edifici residenziali collegati dalla stessa rete viaria e/o principali reti tecnologiche.
Dati urbanistici	N° lotti 9 SUL totale di progetto = 1080 mq
Edifici presenti nei catasti storici (Schede di intervento specifiche)	Lotto_07 Lotto_08 Lotto_09
Sistema Infrastrutturale Viabilità	I nuovi lotti di B5.1 sono per la maggior parte accessibili dalla Strada Provinciale 92 Cerbara che ne consente il collegamento con gli altri nuclei abitati verso sud-ovest e con il centro abitato di Chiaruccia verso Nord.
Sistema Infrastrutturale -Principali reti tecnologiche- **ACQUEDOTTO (TAV.1)** **FOGNATURA (TAV.2)** **GAS (TAV.3)** **ILLUMINAZIONE PUBBLICA (TAV.4)**	 Esistente lungo le strade principali Assente Esistente lungo le strade principali Esistente lungo le strade principali
Rapporto del Piano Particolareggiato con le zone vincolate ai sensi del D.Lgs.42/2004 e ss.mm.ii.	Nessun lotto ricade in zona di vincolo paesaggistico
Interferenze con zone di dissesto e/o esondabili vincolate dal PAI (Piano di Assetto Idrogeologico)	Nessun lotto ricade in area PAI
Rapporto con i Vincoli di P.P.A.R. (Sistema Paesistico Ambientale)	Art.23 – (Sottisistemi Territoriali) Classificazione – area V
Rapporto del Piano Particolareggiato con ulteriori Vincoli di P.R.G.	Art.59 edifici di valore storico e architettonico (Lotto_06 parzialmente) Art.78 (NTA) – V1 – Fasce di rispetto stradale (Lotti_02, 03, 05, 06)

NUCLEO	NEU_14 - SANT'ORSO
Descrizione NEU_14/15 TAV.A	Il nucleo denominato NEU_14 è ubicato in Località Sant'Orso. In rapporto al sistema insediativo infrastrutturale esistente tale nucleo è stato individuato tenendo conto della presenza di aree già previste come zone di completamento B5.1 dal PRG vigente e della presenza di edifici residenziali collegati dalla stessa rete viaria e/o principali reti tecnologiche.
Dati urbanistici	N° lotti 2 SUL totale di progetto = 240 mq
Edifici presenti nei catasti storici (Schede di intervento specifiche)	Nessun edificio
Sistema Infrastrutturale Viabilità	I nuovi lotti sono raggiungibili dalle strade secondarie che si innestano nella strada Comunale cimitero Bellocchi - Rosciano.
Sistema Infrastrutturale -Principali reti tecnologiche- **ACQUEDOTTO (TAV.1)** **FOGNATURA (TAV.2)** **GAS (TAV.3)** **ILLUMINAZIONE PUBBLICA (TAV.4)**	 Esistente lungo le strade principali Esistente lungo le strade principali Esistente lungo le strade principali Esistente lungo le strade principali
Rapporto del Piano Particolareggiato con le zone vincolate ai sensi del D.Lgs.42/2004 e ss.mm.ii.	Nessun lotto ricade in zona di vincolo paesaggistico
Interferenze con zone di dissesto e/o esondabili vincolate dal PAI (Piano di Assetto Idrogeologico)	Nessun lotto ricade in area PAI
Rapporto con i Vincoli di P.P.A.R. (Sistema Paesistico Ambientale)	Art.23 – (Sottisistemi Territoriali) Classificazione – area V
Rapporto del Piano Particolareggiato con ulteriori Vincoli di P.R.G.	Art.83 – V6 - Fasce di rispetto di centrali elettriche e di elettrodotti (Lotto_01) Art.78 (NTA) – V1 – Fasce di rispetto stradale (Lotto_02)

NUCLEO	NEU_15 - SANT'ORSO
Descrizione NEU_14/15 TAV.A	Il nucleo denominato NEU_15 è ubicato in Località Sant'Orso. In rapporto al sistema insediativo infrastrutturale esistente tale nucleo è stato individuato tenendo conto della presenza di aree già previste come zone di completamento B5.1 e B2.2 (PRG vigente), di un comparto residenziale di espansione (comparto ST5_P59 del PRG vigente), della presenza di edifici residenziali collegati dalla stessa rete viaria e/o principali reti tecnologiche.
Dati urbanistici	N° lotti 8 SUL totale di progetto = 960 mq
Edifici presenti nei catasti storici (Schede di intervento specifiche)	Lotto_04
Sistema Infrastrutturale Viabilità	I nuovi lotti sono facilmente raggiungibili dalla strada Comunali che attraversano il nucleo.
Sistema Infrastrutturale -Principali reti tecnologiche- **ACQUEDOTTO (TAV.1)** **FOGNATURA (TAV.2)** **GAS (TAV.3)** **ILLUMINAZIONE PUBBLICA (TAV.4)**	Esistente Esistente lungo le strade principali Esistente Esistente lungo le strade principali
Rapporto del Piano Particolareggiato con le zone vincolate ai sensi del D.Lgs.42/2004 e ss.mm.ii.	Nessun lotto ricade in zona di vincolo paesaggistico
Interferenze con zone di dissesto e/o esondabili vincolate dal PAI (Piano di Assetto Idrogeologico)	Nessun lotto ricade in area PAI
Rapporto con i Vincoli di P.P.A.R. (Sistema Paesistico Ambientale)	Nessun lotto ricade in area tutelata ai sensi del P.P.A.R.
Rapporto del Piano Particolareggiato con ulteriori Vincoli di P.R.G.	Nessun lotto ricade nelle fasce di rispetto previste dal P.R.G.

NUCLEO	NEU_16 - CHIARUCCIA
Descrizione NEU_16 TAV.A	Il nucleo denominato NEU_16 è ubicato nelle Località Chiaruccia e Madonna Ponte. In rapporto al sistema insediativo infrastrutturale esistente tale nucleo è stato individuato tenendo conto della presenza di aree già previste come zone di completamento B5.1 (PRG vigente) e della presenza di edifici residenziali collegati dalla stessa rete viaria e/o principali reti tecnologiche.
Dati urbanistici	N° lotti 4 SUL totale di progetto = 480 mq
Edifici presenti nei catasti storici (Schede di intervento specifiche)	Lotto_01 Lotto_02
Sistema Infrastrutturale Viabilità	I lotti sono accessibili da strade secondarie
Sistema Infrastrutturale -Principali reti tecnologiche- **ACQUEDOTTO (TAV.1)** **FOGNATURA (TAV.2)** **GAS (TAV.3)** **ILLUMINAZIONE PUBBLICA (TAV.4)**	 Esistente lungo le strade principali Esistente lungo le strade principali Esistente lungo le strade principali Esistente lungo le strade principali
Rapporto del Piano Particolareggiato con le zone vincolate ai sensi del D.Lgs.42/2004 e ss.mm.ii.	Il nucleo è interessato in parte dal vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs.42/2004 e ss.mm.ii. e in particolare trattasi di aree vincolate ai sensi dell'art.142 comma 1) lett.c) – " *fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua"* (ex Legge 431/1985), relativo al Canale Albani. (Lotti_01, 02)
Interferenze con zone di dissesto e/o esondabili vincolate dal PAI (Piano di Assetto Idrogeologico)	Nessun lotto ricade in area PAI
Rapporto con i Vincoli di P.P.A.R. (Sistema Paesistico Ambientale)	Art.9 - Corsi d'acqua (Lotto_04 marginalmente)
Rapporto del Piano Particolareggiato con ulteriori Vincoli di P.R.G.	Art.82 (NTA) - V5 – Zone di rispetto e zone di protezione dei pozzi comunali (tutti i lotti) Art.78 (NTA) – V1 – Fasce di rispetto stradale (Lotto_04)

NUCLEO	NEU_17 – METAURILIA TORRETTE
Descrizione NEU_17 - TAV.A	Il nucleo denominato NEU_17 è ubicato nella Località Metaurilia-Torrette. In rapporto al sistema insediativo infrastrutturale esistente tale nucleo è stato individuato tenendo conto della presenza di aree già previste come zone di completamento B5.1 (PRG vigente) e della presenza di edifici residenziali collegati dalla stessa rete viaria e/o principali reti tecnologiche. Inoltre il nucleo si relaziona con il comparto residenziale di espansione (ST6_E04).
Dati urbanistici	N° lotti 3 SUL totale di progetto = 360 mq
Edifici presenti nei catasti storici (Schede di intervento specifiche)	Lotto_01 Lotto_02
Sistema Infrastrutturale Viabilità	Il nucleo è servito solo da strade secondarie.
Sistema Infrastrutturale -Principali reti tecnologiche- **ACQUEDOTTO (TAV.1)** **FOGNATURA (TAV.2)** **GAS (TAV.3)** **ILLUMINAZIONE PUBBLICA (TAV.4)**	 Assente Assente Assente Assente
Rapporto del Piano Particolareggiato con le zone vincolate ai sensi del D.Lgs.42/2004 e ss.mm.ii.	Nessun lotto ricade in zona di vincolo paesaggistico
Interferenze con zone di dissesto e/o esondabili vincolate dal PAI (Piano di Assetto Idrogeologico)	Nessun lotto ricade in area PAI
Rapporto con i Vincoli di P.P.A.R. (Sistema Paesistico Ambientale)	Art. 7.Aree soggette a pericolosità geologica, idrogeologica e sismica – terreni grossolani granulari e falda a profondità <= 5 ml (Lotti_02, 03)
Rapporto del Piano Particolareggiato con ulteriori Vincoli di P.R.G.	Nessun lotto ricade nelle fasce di rispetto previste dal P.R.G.

NUCLEO	NEU_18 - METAURILIA TORRETTE
Descrizione NEU_18 – TAV.A	Il nucleo denominato NEU_18 è ubicato nella Località Metaurilia-Torrette. In rapporto al sistema insediativo infrastrutturale esistente tale nucleo è stato individuato tenendo conto della presenza di aree già previste come zone di completamento B5.1 (PRG vigente) e della presenza di edifici residenziali collegati dalla stessa rete viaria e/o principali reti tecnologiche.
Dati urbanistici	N° lotti 4 SUL totale di progetto = 480 mq
Edifici presenti nei catasti storici (Schede di intervento specifiche)	Lotto_01
Sistema Infrastrutturale Viabilità	Eccetto i lotti 01 e 02 il nucleo è servito da strade secondarie.
Sistema Infrastrutturale -Principali reti tecnologiche- **ACQUEDOTTO (TAV.1)** **FOGNATURA (TAV.2)** **GAS (TAV.3)** **ILLUMINAZIONE PUBBLICA (TAV.4)**	 Esistente lungo le strade principali Esistente lungo le strade principali Assente Esistente lungo le strade principali
Rapporto del Piano Particolareggiato con le zone vincolate ai sensi del D.Lgs.42/2004 e ss.mm.ii.	Nessun lotto ricade in zona di vincolo paesaggistico
Interferenze con zone di dissesto e/o esondabili vincolate dal PAI (Piano di Assetto Idrogeologico)	Nessun lotto ricade in area PAI
Rapporto con i Vincoli di P.P.A.R. (Sistema Paesistico Ambientale)	Art. 7.Aree soggette a pericolosità geologica, idrogeologica e sismica – terreni grossolani granulari e falda a profondità <= 5 ml (tutti i lotti)
Rapporto del Piano Particolareggiato con ulteriori Vincoli di P.R.G.	Nessun lotto ricade nelle fasce di rispetto previste dal P.R.G.

NUCLEO	NEU_19 - METAURILIA TORRETTE
Descrizione NEU_19 – TAV.A	Il nucleo denominato NEU_19 è ubicato nella Località Metaurilia-Torrette. In rapporto al sistema insediativo infrastrutturale esistente tale nucleo è stato individuato tenendo conto della presenza di aree già previste come zone di completamento B5.1 (PRG vigente) e della presenza di edifici residenziali collegati dalla stessa rete viaria e/o principali reti tecnologiche.
Dati urbanistici	N° lotti 6 SUL totale di progetto = 720 mq
Edifici presenti nei catasti storici (Schede di intervento specifiche)	Lotto_02
Sistema Infrastrutturale Viabilità	I lotti risultano agevolmente accessibili da via Mario Sironi che interseca la strada Nazionale Adriatica Sud dalla quale si accede anche al lotto 01.
Sistema Infrastrutturale -Principali reti tecnologiche- **ACQUEDOTTO (TAV.1)** **FOGNATURA (TAV.2)** **GAS (TAV.3)** **ILLUMINAZIONE PUBBLICA (TAV.4)**	 Esistente lungo le strade principali Esistente in parte lungo le strade principali Assente Esistente lungo le strade principali
Rapporto del Piano Particolareggiato con le zone vincolate ai sensi del D.Lgs.42/2004 e ss.mm.ii.	Nessun lotto ricade in zona di vincolo paesaggistico
Interferenze con zone di dissesto e/o esondabili vincolate dal PAI (Piano di Assetto Idrogeologico)	Nessun lotto ricade in area PAI
Rapporto con i Vincoli di P.P.A.R. (Sistema Paesistico Ambientale)	Art. 7.Aree soggette a pericolosità geologica, idrogeologica e sismica – terreni grossolani granulari e falda a profondità <= 5 ml (tutti i lotti)
Rapporto del Piano Particolareggiato con ulteriori Vincoli di P.R.G.	Art.78 (NTA) – V1 – Fasce di rispetto stradale (marginalmente Lotti_01, 02)

NUCLEO	NEU_20 - METAURILIA TORRETTE
Descrizione NEU_20 – TAV.A	Il nucleo denominato NEU_20 è ubicato nella Località Metaurilia-Torrette. In rapporto al sistema insediativo infrastrutturale esistente tale nucleo è stato individuato tenendo conto della presenza di aree già previste come zone di completamento B5.1 (PRG vigente) e della presenza di edifici residenziali collegati dalla stessa rete viaria e/o principali reti tecnologiche.
Dati urbanistici	N° lotti 4 SUL totale di progetto = 480 mq
Edifici presenti nei catasti storici (Schede di intervento specifiche)	Lotto_04
Sistema Infrastrutturale Viabilità	I lotti risultano facilmente accessibili dalla strada Comunale attualmente già a servizio dei lotti di B5 esistenti. Al lotto 04 si accede mediante strada secondaria che si dirama dalla S.N.A.S.
Sistema Infrastrutturale -Principali reti tecnologiche- **ACQUEDOTTO (TAV.1)** **FOGNATURA (TAV.2)** **GAS (TAV.3)** **ILLUMINAZIONE PUBBLICA (TAV.4)**	 Esistente lungo le strade principali Esistente lungo le strade principali Esistente lungo le strade principali Esistente lungo le strade principali
Rapporto del Piano Particolareggiato con le zone vincolate ai sensi del D.Lgs.42/2004 e ss.mm.ii.	Nessun lotto ricade in zona di vincolo paesaggistico
Interferenze con zone di dissesto e/o esondabili vincolate dal PAI (Piano di Assetto Idrogeologico)	Nessun lotto ricade in area PAI
Rapporto con i Vincoli di P.P.A.R. (Sistema Paesistico Ambientale)	Nessun lotto ricade in area tutelata ai sensi del P.P.A.R.
Rapporto del Piano Particolareggiato con ulteriori Vincoli di P.R.G.	Nessun lotto ricade nelle fasce di rispetto previste dal P.R.G.

NUCLEO	NEU_21 – PONTE SASSO
Descrizione NEU_21 – TAV.A	Il nucleo denominato NEU_21 è ubicato nella Località Pontesasso. In rapporto al sistema insediativo infrastrutturale esistente tale nucleo è stato individuato tenendo conto della presenza di aree già previste come zone di completamento B5.1 (PRG vigente) e della presenza di edifici residenziali collegati dalla stessa rete viaria e/o principali reti tecnologiche.
Dati urbanistici	N° lotti 2 SUL totale di progetto = 240 mq
Edifici presenti nei catasti storici (Schede di intervento specifiche)	Lotto_01
Sistema Infrastrutturale Viabilità	Il Nucleo è attraversato da strade Comunali dalle quali è agevolmente consentito l'accesso ai nuovi lotti.
Sistema Infrastrutturale -Principali reti tecnologiche- **ACQUEDOTTO (TAV.1)** **FOGNATURA (TAV.2)** **GAS (TAV.3)** **ILLUMINAZIONE PUBBLICA (TAV.4)**	 Esistente lungo le strade principali Esistente lungo le strade principali Esistente lungo le strade principali Esistente lungo le strade principali
Rapporto del Piano Particolareggiato con le zone vincolate ai sensi del D.Lgs.42/2004 e ss.mm.ii.	Nessun lotto ricade in zona di vincolo paesaggistico
Interferenze con zone di dissesto e/o esondabili vincolate dal PAI (Piano di Assetto Idrogeologico)	Nessun lotto ricade in area PAI
Rapporto con i Vincoli di P.P.A.R. (Sistema Paesistico Ambientale)	Art. 7.Aree soggette a pericolosità geologica, idrogeologica e sismica – terreni grossolani granulari e falda a profondità <= 5 ml (Lotto_01)
Rapporto del Piano Particolareggiato con ulteriori Vincoli di P.R.G.	Art.78 (NTA) – V1 – Fasce di rispetto stradale (tutti i lotti)

NUCLEO	NEU_22 - PONTESASSO
Descrizione NEU_22 – TAV.A	Il nucleo denominato NEU_22 è ubicato nella Località Pontesasso. In rapporto al sistema insediativo infrastrutturale esistente tale nucleo è stato individuato tenendo conto della presenza di aree già previste come zone di completamento B5.1 e B2.2 (PRG vigente) e di un comparto residenziale (ST6_P53 del PRG vigente), della presenza di edifici residenziali collegati dalla stessa rete viaria e/o principali reti tecnologiche.
Dati urbanistici	N° lotti 6 SUL totale di progetto = 720 mq
Edifici presenti nei catasti storici (Schede di intervento specifiche)	Lotto_04 Lotto_05
Sistema Infrastrutturale Viabilità	I nuovi lotti in progetto sono raggiungibili da strade secondarie che si dipartono dalle strade Comunali a servizio del nucleo in oggetto.
Sistema Infrastrutturale -Principali reti tecnologiche- **ACQUEDOTTO (TAV.1)** **FOGNATURA (TAV.2)** **GAS (TAV.3)** **ILLUMINAZIONE PUBBLICA (TAV.4)**	 Esistente lungo le strade principali Esistente lungo le strade principali Esistente lungo le strade principali Esistente lungo le strade principali
Rapporto del Piano Particolareggiato con le zone vincolate ai sensi del D.Lgs.42/2004 e ss.mm.ii.	Il nucleo è interessato marginalmente dal vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs.42/2004 e ss.mm.ii. e in particolare trattasi di aree vincolate ai sensi dell'art.142 comma 1) lett.a) – " *territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia"* (ex Legge 431/1985), relativo alla zona di Marotta Ponte-Metauro.
Interferenze con zone di dissesto e/o esondabili vincolate dal PAI (Piano di Assetto Idrogeologico)	Nessun lotto ricade in area PAI
Rapporto con i Vincoli di P.P.A.R. (Sistema Paesistico Ambientale)	Art. 7. Aree soggette a pericolosità geologica, idrogeologica e sismica – terreni grossolani granulari e falda a profondità <= 5 ml (Lotto_01)
Rapporto del Piano Particolareggiato con ulteriori Vincoli di P.R.G.	Nessun lotto ricade nelle fasce di rispetto previste dal P.R.G.

NUCLEO	NEU_23 - MAROTTA
Descrizione NEU_23 – TAV.A	Il nucleo denominato NEU_23 è ubicato nella Località Metaurilia. In rapporto al sistema insediativo infrastrutturale esistente tale nucleo è stato individuato tenendo conto della presenza di aree già previste come zone di completamento B5.1 e B2.2 (PRG vigente) e di un comparto residenziale (ST6_P55 del PRG vigente), della presenza di edifici residenziali collegati dalla stessa rete viaria e/o principali reti tecnologiche.
Dati urbanistici	N° lotti 11 SUL totale di progetto = 1320 mq
Edifici presenti nei catasti storici (Schede di intervento specifiche)	Lotto_04
Sistema Infrastrutturale Viabilità	Il Nucleo è attraversato da strade Comunali dalle quali è agevolmente consentito l'accesso ai nuovi lotti.
Sistema Infrastrutturale -Principali reti tecnologiche- **ACQUEDOTTO (TAV.1)** **FOGNATURA (TAV.2)** **GAS (TAV.3)** **ILLUMINAZIONE PUBBLICA (TAV.4)**	 Esistente lungo le strade principali Esistente lungo le strade principali Esistente lungo le strade principali Esistente lungo le strade principali
Rapporto del Piano Particolareggiato con le zone vincolate ai sensi del D.Lgs.42/2004 e ss.mm.ii.	Il nucleo è interessato marginalmente dal vincolo paesaggistico di cui al d.Lgs.42/2004 e ss.mm.ii. e in particolare trattasi di aree vincolate ai sensi dell'art.142 comma 1) lett.a) – " *territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia"* (ex Legge 431/1985), relativo alla zona di Marotta Ponte-Metauro. (Lotti_05, 06, 07, 08)
Interferenze con zone di dissesto e/o esondabili vincolate dal PAI (Piano di Assetto Idrogeologico)	Nessun lotto ricade in area PAI
Rapporto con i Vincoli di P.P.A.R. (Sistema Paesistico Ambientale)	Art. 7.Aree soggette a pericolosità geologica, idrogeologica e sismica – terreni grossolani granulari e falda a profondità <= 5 ml (Lotti_01,02, 03, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11)
Rapporto del Piano Particolareggiato con ulteriori Vincoli di P.R.G.	Art.78 (NTA) – V1 – Fasce di rispetto stradale (Lotto_04)