

Oggetto:REVOCA DEL P.R.G. ADOTTATO COME DA ULTIMO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N° 106 DEL 08/04/2004

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso:

che con le proprie precedenti deliberazioni n° n. 63 del 26.2.2004, n. 64 del 27.2.2004, n. 65 del 2.3.2004, n. 66 del 10.3.2004, n. 67 del 11.3.2004, n. 68 del 12.3.2004, n. 69 del 15.3.2004, n. 70 del 16.3.2004, n. 71 del 23.3.2004, n. 103 del 6.4.2004, n. 104 del 7.4.2004, n. 106 del 4, 4, 2004, è stato adottato il piano regolatore generale nonchè il piano di recupero del centro storico;

che gli atti relativi a detto P.R.G. sono stati depositati a disposizione del pubblico presso la Segreteria, ufficio Archivio dal giorno 28/05/2004 al giorno 27/07/2004 compreso ai sensi della L.R. 34/1992 e s.m.i.;

che durante tale periodo sono pervenute n° 1045 osservazioni;

che si rende opportuno provvedere a revocare il P.R.G. adottato e conseguentemente procedere alla rielaborazione dello strumento urbanistico generale per le seguenti motivazioni al fine di un più regolare ed ordinato assetto e sviluppo del territorio:

Mancanza di criteri di definizione dell'organismo urbano e territoriale, mancanza di un “disegno” complessivo e di coerenti strategie operative e di governo del territorio, soprattutto se raffrontate all'impianto infrastrutturale e dei servizi comunali e territoriali, quindi mancanza di criteri di intervento, costi delle opere e della gestione, finanziamenti, priorità etc.

### 1. LA VIABILITÀ

#### 1.1 Interquartieri

A seguito del recepimento di un emendamento che ne prevede la modifica, è necessario individuare un nuovo tracciato per la parte terminale della strada interquartieri, dalla chiesa del Carmine sino alla Statale Adriatica.

#### 1.2 Bretella via delle Querce - via Caduti del Lavoro

Occorre prevedere tale tratto di strada per rendere più funzionale il collegamento dei quartieri S.Lazzaro e Vallato, con il resto della città, ed in particolare con la parte sud.

#### 1.3 Svincolo autostrada-superstrada

Nel PRG adottato è prevista una intersezione a rotatoria di fronte al casello autostradale, per intercettare e smaltire i flussi provenienti dalla superstrada Fano-Grosseto, dal casello autostradale, dalla via Papiria, dalla bretella di collegamento verso la zona Sud della città.

La realizzazione di tale opera appare però di difficile realizzazione per il fatto che una strada statale a quattro corsie non può avere una intersezione a rotatoria a raso, ciò implicherebbe il declassamento a strada urbana della superstrada e l'inizio del centro abitato a monte dell'autostrada.

Il relativo Decreto Ministeriale, con i prevedibili lunghissimi tempi, necessario per tale operazione di declassamento consiglia la ricerca di altre soluzioni anche di minor impatto per risolvere il problema dello smistamento del traffico in tale punto cruciale della città.

Per i motivi suesposti si propone di studiare la realizzazione di uno svincolo che oltrepassando il canale Albani connette i flussi di traffico provenienti dalla Fano-Grosseto e dall'Autostrada e diretti a sud, con via Papiria, quindi mediante la realizzazione di una rotatoria sulla bretella verso la zona artigianale di Ponte Metauro e quindi verso la SS Adriatica.

Da valutare anche l'opportunità di prevedere un ponte che dal casello autostradale si collega alla bretella verso sud, integrato con svincoli che permettano il collegamento con la superstrada in entrambe le direzioni.

#### *1.4 La strada delle barche*

L'esigenza è quella di collegare la zona industriale di Bellocchi al porto con il minor impatto possibile sulla viabilità ordinaria.

Le grandi imbarcazioni che devono raggiungere il porto, potrebbero percorrere via Papiria fino a Tre Ponti, dove con un by-pass verrebbero dirottate nella strada di S.Michele, previo allargamento del tracciato esistente, da qui tramite il cavalcavia esistente si raggiunge la bretella dell'aeroporto, quindi il cavalcaferrovia, viale Adriatico ed il Porto.

#### *1.5 Mobilità-parcheggi*

individuazione di un sistema di aree a parcheggio (da attuare preferibilmente attraverso strutture interrate e/o multipiano) da posizionare in aree strategiche di connessione tra il centro storico e le realtà insediative circostanti o di interscambio nei principali nodi di traffico.

### **2. LE ZONE RESIDENZIALI**

Il potenziamento delle realtà insediative delle frazioni passa per un ampliamento della struttura residenziale dei nuclei esistenti in modo da far raggiungere ai vari nuclei quelle dimensioni necessarie a supportare le varie frazioni dei servizi necessari. Il carattere di tali espansioni va ricondotto ad un'edilizia di tipo estensivo che possa fornire un'adeguata risposta alle richieste di abitazioni di tipo mono/bifamiliare.

Particolare attenzione va posta nella definizione di quei compatti che possono essere di supporto ad interventi connessi a opere pubbliche o particolari infrastrutture la cui realizzazione potrebbe quindi avvenire a "costo zero" per l'Amministrazione in un'opera di perequazione tra le varie realtà interessate.

Un altro aspetto importante da considerare è costituito da quei possibili interventi di ricucitura del tessuto urbano che costituiscono l'occasione di reperire aree di interesse collettivo e servizi in zone già urbanizzate che ne siano carenti.

Consentire comunque anche nelle aree di prima espansione la realizzazione di nuovi edifici che abbiano le caratteristiche costruttive più moderne ed adeguate alle nuove esigenze di comfort abitativo che possano sostituire quell'edilizia sviluppatasi anche in anni recenti (60-70) che si presenta obsoleta, nell'ambito di un intervento di riqualificazione del tessuto urbano e di potenziamento delle aree di servizio.

#### *2.1 Le zone di completamento "B5"*

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 120mq degli edifici

esistenti, necessari all’insediamento di nuclei familiari.

### **2.2 I compatti attuativi “C2” e le zone di espansione “C1”**

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

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

Tuttavia la disomogeneità e l’esiguità dell’indice di utilizzazione fondiaria oltre a creare disparità di trattamento fra i proprietari delle aree, possono costituire un ostacolo alla realizzazione degli interventi, totalmente a carico dei lottizzanti.

È necessario ristudiare l’attribuzione dei pesi edilizi all’interno dei vari compatti e le modalità di realizzazione delle opere di interesse pubblico, oltre alle quote di PEEP (argomento trattato in un altro paragrafo).

### **2.3 Le zone per l’Edilizia Economica Popolare**

Nel PRG adottato l’individuazione delle aree destinate a PEEP è relativa alle aree di espansione residenziale C1, e la percentuale della SUL da destinare all’edilizia economica e popolare varia in funzione di parametri quali ad esempio la presenza nell’area di manufatti artigianali da riconvertire (1/3 PEEP), aree industriali dismesse (1/3 PEEP), aree in cui l’edificabilità era già prevista dal PRG vigente (1/3 PEEP), ovvero aree di nuova edificazione (2/3 PEEP o addirittura 100/100 PEEP). Questo meccanismo può condurre ad una diversificata conformazione del diritto dei proprietari dei suoli, penalizzando quelli in cui la percentuale delle aree destinate ad edilizia economica è più alta.

E’ possibile uniformare l’individuazione delle aree per edilizia economica, e di prevedere in tutte le aree di espansione residenziale una quota di PEEP percentualmente uguale, facendo comunque in modo che le aree PEEP siano una percentuale superiore al 40% relativamente alle aree destinate ad usi residenziali.

Da tenere anche in considerazione lo studio di programmi misti di edilizia destinati alle fasce sociali deboli ed alle giovani coppie e “Piani Casa” per l’affitto.

## **3. LE ZONE PRODUTTIVE**

### **3.1 Le zone artigianali ed industriali - l’ampliamento della zona ind. di Bellocchi e la localizzazione di aree PIP**

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

Tuttavia per venire incontro alle esigenze delle imprese più piccole, occorre prevedere un Piano per gli Insediamenti Produttivi (PIP).

Le aree di proprietà comunale che potrebbero essere idonee a tale scopo sono poste nelle immediate vicinanze a quelle che il PRG adottato destinava al Parco Tecnologico; altre aree idonee sono quelle in zona ex zuccherificio le quali, per le loro caratteristiche, potrebbero rispondere alle esigenze sopradescritte.

Inoltre appare necessaria l’individuazione di un’area PIP a sud del Metauro, la cui ubicazione potrebbe trovare luogo in località Pontesasso.

### **3.2 La riconversione delle aree produttive e la trasformazione urbana delle aree dismesse.**

Si propone lo studio di un programma di riconversione delle aree produttive ancora in attività, che per la loro ubicazione appaiono ormai incongrue con il tessuto

residenziale in cui sono inserite.

Gli strumenti urbanistici dovrebbero inoltre incentivare la trasformazione delle aree un tempo destinate alla produzione ed ora, in seguito a processi di ristrutturazione dei settori produttivi, abbandonate, dismissioni rilevanti ormai storiche, ma anche di minori dimensioni e sparse nel tessuto della città consolidata.

Tale incentivazione può passare attraverso incrementi della potenzialità edificatoria e/o percentuali di edilizia economica e popolare inferiori agli altri comparti.

### **3.3 Alberghi e campeggi - il turismo a Fano**

Dall'analisi effettuata sulle strutture ricettive è emersa la precaria situazione in cui versano alcune strutture alberghiere, al limite dell'impossibilità di raggiungere standard minimi per la classificazione, o comunque nella situazione di non giustificare interventi edilizi finalizzati al proseguo dell'attività.

Un studio di dettaglio dovrà valutare, sulla base di alcuni parametri oggettivi, (posizione, dimensioni della struttura, numero di camere, disponibilità di parcheggio, ...) l'opportunità di riconvertire una parte delle strutture esistenti.

L'area tra la ferrovia e la statale in località Metaurilia, nata con la bonifica agraria si è di fatto con il tempo trasformata in zona residenziale e turistica.

Nell'ambito di un progetto di riqualificazione del territorio è possibile lo studio di forme integrate di valorizzazione turistica, con attrezzature legate al turismo "en plein air", area di sosta per camper, attrezzature sportive e parcheggi.

Indispensabile appare la redazione di un Piano Particolareggiato che consideri le necessità degli operatori del settore turistico-ricettivo e valuti le possibilità di ampliamenti o realizzazione di nuovi servizi.

Anche in relazione allo sviluppo dell'area ex-zuccherificio, potrebbe costituire un patrimonio da valorizzare l'area di proprietà comunale posta lungo via Pisacane.

### **3.4 La costa**

E' necessario un maggior coordinamento fra il Piano Particolareggiato delle Spiagge, che dovrà essere rivisto, ed il PRG, in particolare per quel che riguarda i servizi del retrospiaggia, come parcheggi, sottopassi d'accesso all'arenile, ecc.

## **4 LE ZONE AGRICOLE**

### **4.1 Edifici non più utilizzati per la conduzione del fondo**

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

Usando tale metodo delle percentuali, si potrebbe favorire chi possiede già un edificio di grandi dimensioni a scapito degli edifici inferiori a 200mq che in tal modo non arriverebbero ad usufruire dei 40mq.

Occorre studiare un incremento di SUL in relazione alle effettive esigenze.

### **4.2 Rapporto fra le zone "E4" di ristrutturazione ambientale e l'attività venatoria**

A seguito dell'intenso dibattito che si è sviluppato in merito al rapporto fra la classificazione urbanistica E4 e l'attività venatoria è bene precisare che le due categorie (urbanistica ed attività faunistico-venatoria) hanno autonomie e rilievi pubblicistico-giuridici specifici ed indipendenti, né i Comuni hanno alcuna diretta potestà di regolare la materia faunistico-venatoria.

Nel caso in esame anche i vincoli relativi alla tutela del paesaggio di cui al D.Lgs. 42/2004 (ex 1497/39), ed al PPAR non hanno influenza sull'attività venatoria, per cui "... il PRG comunale, come del resto il PPAR, può limitarsi a vietare attività antropiche come quelle di trasformazione permanente dei luoghi (edificazione, attività estrattive, ecc.), non certo spingersi ad inibire, con finalità del tutto ultronee come visto alla materia urbanistica, l'esercizio dell'attività venatoria."

(nota del Presidente della Provincia di Pesaro-Urbino del 12/02/2003 prot. N.6451).

Dunque le NTA potrebbero recepire queste direttive e specificare che all'interno delle zone agricole in particolare e nella zona agricola "E4", il PRG non inibisce l'attività venatoria.

Per quanto riguarda le aree SIC e ZPS individuate dalla Regione Marche in seguito al recepimento di direttive comunitarie, sarà compito degli strumenti di settore quali i piani faunistico-venatori ed altri coordinarsi con le normative relative alle aree di cui sopra nell'obiettivo di conservazione e tutela che le aree SIC e ZPS si prefiggono.

### **5. I GRANDI TEMI**

#### **5.1 Il Centro Storico**

Ai fini di una riqualificazione generale del centro storico che tenda ad una valorizzazione dei suoi aspetti di carattere storico, turistico, si ritiene necessaria la redazione di un Piano Strategico che incentivi la valorizzazione delle attività esistenti e promuova un sempre maggior interesse per l'intera area.

#### **5.2 L'area dell'ex Zuccherificio**

Ai fini di una auspicabile e possibilmente celere trasformazione di questa importante area dismessa, è necessaria una puntuale verifica e congruità dei parametri urbanistici presenti nella scheda progetto del PRG adottato, quali quantità e destinazioni d'uso, nonché la perimetrazione dell'area interessata dal progetto unitario.

#### **5.3 Il Parco Tecnologico del Metauro**

Il parco tecnologico vuole essere un propulsore per le attività produttive avanzate, un incubatore per aziende che si occupano di ricerca.

Occorre prevedere una diversa ubicazione del Parco Tecnologico del Metauro che non sarà ubicato in zona Chiaruccia ma, troverà sede idonea in un'altra area di proprietà comunale e sarà realizzato in sinergia con la Regione Marche, la Provincia di Pesaro e Urbino, università, centri di ricerca e società pubbliche e private ( banche, Consorzio Regionale per la Cantieristica, Assindustria, Camera di Commercio ecc. );

#### **5.4 Fantasy World**

Dopo il fallimento del progetto "FANTASY WORLD" è necessario pensare ad una rifunzionalizzazione dell'area.

La destinazione d'uso della parte in cui sono già state eseguite opere di urbanizzazione primaria va ricercata nell'ambito delle destinazioni residenziali e turistiche-ricreative-ricettive in sinergia con la vocazione turistica della zona di Torrette.

#### **5.5 Le terme di Carignano**

Il piano di rilancio dell'attività termale di Carignano, concretizzato nel "Piano Particolareggiato delle Terme di Carignano" a firma dell'arch. Cervellati non è decollato, per tale ragione occorre individuarne le cause e proporre soluzioni alternative, che possono variare da un diverso disegno del piano con sub-comparti di minore dimensione che tengano in debito conto la divisione delle diverse proprietà, fino ad un ripensamento ed una ricalibratura delle diverse destinazioni d'uso realizzabili.

#### **5.6 La valorizzazione del patrimonio comunale**

Nei limiti di una corretta pianificazione urbanistica si dovrà tendere alla valorizzazione del patrimonio comunale, pensando ad aree che per la loro ubicazione potrebbero essere utilizzate sia per uno sviluppo turistico che per usi residenziali, sportivo, dei servizi o artigianale.

#### **5.7 Ex caserma Paolini.**

Recupero architettonico e riuso funzionale dell'ex caserma Paolini considerata come area strategica in rapporto al centro storico e all'intera città con individuazione di

nuove destinazioni d'uso di tipo istituzionale con relativi servizi a supporto delle destinazioni principali.

Possibilità di ricavare nell'area interessata ampie aree a parcheggio interrate a servizio delle nuove funzioni dell'intero Centro Storico.

#### **6. LE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

##### **6.1 Il rapporto delle NTA con il Regolamento Edilizio Comunale**

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

In particolare si dovrà porre l'attenzione sui parcheggi (monetizzazioni), sui temi inerenti la bioarchitettura, la permeabilità dei suoli, ecc.

##### **6.2 Le NTA e la legislazione regionale -l.r 13/90**

Occorre snellire le norme relative alle zone agricole, rimandando per quanto possibile alla LR 13/90, lasciando nelle NTA le norme relative alle zone agricole vincolate.

##### **6.3 Bioarchitettura e Bioedilizia**

Un PRG non deve prevedere penalizzazioni, bensì incentivi per quegli interventi tendenti a realizzare edilizia ecosostenibile, per cui occorre la stesura di un regolamento che preveda le condizioni per accedere ad aumenti di superfici edificabili.

#### **7. IMPLEMENTAZIONE E COORDINAMENTO CON ALTRI STRUMENTI PIANIFICATORI**

##### **7.1 Il piano di classificazione acustica - l.r. 14/11/2001**

L'Arpam ha consegnato all'Amm.ne Com.le nel mese di settembre una proposta di classificazione acustica dell'intero territorio comunale su cui l'Amministrazione dovrà esprimersi per predisporre il piano di zonizzazione acustica da approvare in Consiglio Comunale.

Il PRG deve recepire la zonizzazione acustica, infatti qualora il PRG o una sua variante vengano adottati dopo l'11/7/04\* e non contengano la zonizzazione acustica gli atti di adozione sono nulli e non possono essere sanati da richieste di documentazione integrativa.

\* (termini prorogati di un anno dalla Regione Marche con l.r. 2/8/04 n.17)

##### **7.2 Le aree "SIC" e "ZPS" e la valutazione d'incidenza ai sensi del d.p.r. 357/97 e succ. modif.**

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

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

E' necessario quindi conferire un incarico per la redazione della valutazione d'incidenza ai sensi del citato DPR.

##### **7.3 Il piano della telefonia mobile**

in data 27/04/2004 è stato adottato il piano di localizzazione degli impianti di telefonia mobile, occorre trasferire negli elaborati del PRG le zonizzazioni e le norme relative al suddetto piano.

##### **7.4 Il piano regolatore generale dell'illuminazione**

Con l'entrata in vigore della legge regionale 10/2002 è indispensabile che i Comuni si dotino di strumenti atti a perseguire un risparmio energetico e a contenere l'inquinamento luminoso, e l'art 5 della legge stessa recita "In sede di adozione del Piano regolatore generale i Comuni sono tenuti a predisporre uno specifico strumento di programmazione dell'illuminazione pubblica."

**VISTI** i seguenti pareri delle Circoscrizioni:

I Circ.  
II Circ.  
III Circ.  
IV Circ.  
V Circ.  
VI Circ.;

**VISTO** il parere favorevole della II Commissione Consiliare Urbanistica ed Ambiente formulato nella seduta del..... verbale n. .....

**Visto** il verbale della Commissione Edilizia n. del ..., con cui si esprime parere.....;

**VISTI** i seguenti pareri, richiesti ed espressi sulla proposta di deliberazione ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs.vo 18.08.2000 n. 267:

responsabile del servizio interessato in data

parere favorevole

**DATO ATTO** che il presente provvedimento non comporta alcun onere a carico del bilancio comunale;

## **VOTAZIONE**

### **DELIBERA**

per tutto quanto sopra illustrato e motivato di REVOCARE con effetto immediato le seguenti proprie deliberazioni n° n. 63 del 26.2.2004, n. 64 del 27.2.2004, n. 65 del 2.3.2004, n. 66 del 10.3.2004, n. 67 del 11.3.2004, n. 68 del 12.3.2004, n. 69 del 15.3.2004, n. 70 del 16.3.2004, n. 71 del 23.3.2004, n. 103 del 6.4.2004, n. 104 del 7.4.2004, n. 106 del 4, 4, 2004, con le quali è stato adottato il piano regolatore generale nonchè il piano di recupero del centro storico.

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Mediante votazione

**PRESENTI**

**VOTANTI**

**FAVOREVOLI**

**CONTRARI**

**ASTENUTI**

**DELIBERA** il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 c.4 del D.L. n. 267 del 18.8.2000.