



**COMUNE DI GRADARA**  
Provincia di Pesaro e Urbino

# VARIANTE GENERALE AL P.R.G.



## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

ADOZIONE: Del. C.C. n. 54 del 22.12.2006
ADOZIONE DEFINITIVA: : Del. C.C. n. 36 del 27.08.2007
CONTRODEDUZIONI AI RILIEVI FORMULATI DALLA PROVINCIA: Del. C.C. n. 49 del 21.10.2008
APPROVAZIONE: Del. C.C. n. del
PUBBLICAZIONE B.U.R. MARCHE: n. .... del .....



**COMUNE DI GRADARA**  
Provincia di Pesaro e Urbino

# VARIANTE GENERALE AL P.R.G.

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

ADOZIONE: Del. C.C. n. .54 del 22.12.2006
ADOZIONE DEFINITIVA: : Del. C.C. n. 36 del 27.08.2007
CONTRODEDUZIONI AI RILIEVI FORMULATI DALLA PROVINCIA: Del. C.C. n. 49 del 21.10.2008
APPROVAZIONE: Del. C.C. n. del
PUBBLICAZIONE B.U.R. MARCHE: n. .... del .....

Il Sindaco  
Franca FORONCHI

Il Segretario - Direttore Generale  
Giovanni MICELI

*Progettisti*

Roberto FARINA (responsabile)

Alessandra CARINI

*Gruppo di lavoro OIKOS Ricerche*

Francesco MANUNZA (analisi socio-economiche e proiezioni demografiche)

*Collaboratori:*

Antonio CONTICELLO (elaborazioni grafiche)

Concetta VENEZIA (editing)

*Comune di Gradara*

Selene GIUSINI (responsabile settore urbanistica)

Annarita SANTILLI (consulente sett. urbanistica)

## Indice

1	MOTIVAZIONI E OBIETTIVI DELLA VARIANTE GENERALE	3
2	MODIFICAZIONI IN ATTO NELLA STRUTTURA SOCIOECONOMICA E VALUTAZIONI CONSEGUENTI	5
2.1	Situazione demografica	5
2.1.1	La popolazione di Gradara nel contesto territoriale	5
2.1.2	Evoluzione demografica: movimento naturale e movimento migratorio	6
2.1.3	Struttura della popolazione	10
2.1.4	Evoluzione delle famiglie	12
2.1.5	Distribuzione della popolazione per località abitate	12
2.2	Scenari di evoluzione demografica: proiezioni a 10 e 15 anni	13
2.2.1	Il metodo utilizzato per la definizione del modello di previsione	13
2.2.2	L'evoluzione demografica attesa nei prossimi quindici anni a Gradara	15
2.2.3	Evoluzione dei caratteri della popolazione di Gradara	15
2.2.4	Variazione del numero dei nuclei famigliari	17
3	CONTENUTI SPECIFICI DELLA VARIANTE GENERALE AL P.R.G.	20
3.1	Il dimensionamento abitativo	20
3.1.1	La valutazione della domanda abitativa primaria	20
3.1.2	Calcolo della capacità insediativa residenziale del P.R.G.	20
3.2	Capacità insediativa relativa alle funzioni non residenziali	24
3.2.1	Capacità relativa a funzioni pubbliche o di interesse pubblico	24
3.2.2	Capacità relativa alle altre funzioni economiche	24
3.3	Verifica standard urbanistici	25
3.3.1	Calcolo degli abitanti teorici ai sensi della L.R.n. 34/1992	25
3.3.2	Bilancio standard Variante 2005	27
3.3.3	Bilancio standard Variante generale 2006 in rapporto al PRG previgente	28
3.4	La distribuzione delle nuove previsioni insediative	30
3.4.1	Previsioni in prevalenza residenziali	30
3.4.2	Previsioni di spazi pubblici, servizi e attrezzature	31
3.4.3	Previsioni in prevalenza turistico ricettive	31
3.4.4	Altre previsioni di attività economiche: servizi	32
3.4.5	Altre previsioni di attività economiche: attività produttive e attività commerciali	32
4	IL SISTEMA DELLE TUTELE	33
	Premessa	33
4.1	Il sistema geologico-geomorfologico	33
4.2	Il sistema idrologico e idraulico	34

4.3	Le caratteristiche sismiche del territorio	36
4.4	Il sistema del paesaggio	36
4.5	Le altre tutele: conferma delle prescrizioni del PRG previgente	37
	Sistema geologico-geomorfologico:	
4.5.1	Ambiti di tutela integrale di tipo B (corsi d'acqua)	37
4.5.2	Ambiti di tutela integrale di tipo C (crinali)	37
4.5.3	Ambiti di tutela integrale di tipo D (versanti)	38
	Sistema botanico-vegetazionale:	
4.5.4	Ambiti di tutela integrale	38
4.5.5	Ambiti areali di tutela integrale e orientata	39
4.5.6	Ambiti lineari di tutela orientata	39
	Sistema storico:	
4.5.7	Edifici di interesse storico-testimoniale e relativi ambiti di tutela	40
4.5.8	Edifici di interesse tipologico-ambientale	40
5	CONTENUTI NORMATIVI E PROGETTUALI SPECIFICI	41
5.1	I progetti per il sistema delle aree pubbliche	41
5.1.1	L'anticipazione della Variante parziale 2005	41
5.1.2	Gli altri interventi di interesse pubblico	42
5.2	Le aree progetto per gli insediamenti residenziali	43
5.3	Tessuti esistenti e di completamento: rapporti con il PRG previgente	44
5.4	I pre-accordi con i privati: l'attività di concertazione	45
5.5	Eliminazione di vincoli preordinati all'esproprio e attuazione programma di interventi	47
5.6	Qualificazione degli interventi edilizi – Risparmio energetico e idrico	47
	ELENCO DELLE AREE PROGETTO	50
	INTEGRAZIONI	
1.	Relazione esplicativa sullo stato di attuazione delle aree residenziali e produttive previste dal vigente PRG e delle aree a standard	52
2.	Attestazione circa la conformità della Variante all'atto di Classificazione acustica approvato dal C.C.	56

## 1 MOTIVAZIONI E OBIETTIVI DELLA VARIANTE

Il Comune di Gradara con questa Variante Generale al P.R.G. vigente persegue la finalità di definire una politica di governo del territorio coerente con le linee del programma di mandato amministrativo, che si possono sintetizzare in quattro punti:

- il miglioramento dell'efficacia delle politiche di tutela del territorio e del paesaggio
- l'impulso alle attività ricettive e ai servizi pubblici, in grado di delineare per il paese una prospettiva di centro turistico di qualità,
- la risposta - secondo criteri di coerenza e di equità - al bisogno diffuso di interventi di adeguamento e integrazione dei tessuti abitativi e dei servizi connessi, assecondando entro livelli definiti di compatibilità urbanistica e di sostenibilità ambientale la tendenza in atto al rafforzamento della struttura socioeconomica del paese
- la realizzazione di attrezzature e servizi (attrezzature scolastiche e parcheggi pubblici in primo luogo) divenuti indispensabili, in una prospettiva di maggiori certezze attuative.

In estrema sintesi, i criteri a cui si è attenuto il processo di redazione della variante sono stati:

- il privilegio assoluto agli interventi di riqualificazione (area dell'ex Fornace a Massignano) e di integrazione del territorio già urbanizzato, sia per limitare al massimo l'ulteriore consumo di territorio, sia per fornire attraverso le opere connesse (parcheggi, aree verdi, attrezzature) ai tessuti urbani esistenti le necessarie dotazioni.

Unica eccezione a questa scelta è il nuovo insediamento residenziale a bassa densità di via Mortola, che tuttavia si caratterizza per la finalità di dotare un quartiere di Gradara particolarmente denso e popoloso di un parco urbano e delle attrezzature scolastiche (nuova scuola media) oggi carenti.

- la revisione delle norme di tutela attraverso un approfondimento delle condizioni ambientali del territorio, con particolare attenzione ai fenomeni di dissesto in atto e potenziali, che si sono rivelati ad un'analisi accurata e sulla scorta dei nuovi documenti disponibili anche da altre fonti (PAI) notevolmente più diffusi (anche se non particolarmente critici) rispetto a quanto valutato in passato.
- il rafforzamento della struttura della popolazione e in parallelo del sistema insediativo, assecondando un andamento nettamente positivo registratosi a partire dagli anni '90, da accompagnare (visto il trend della domanda) con una seria politica di finalizzazione

degli interventi da attuare ad obiettivi di qualificazione ambientale e paesaggistica, di dotazione di nuove attrezzature e infrastrutture, di miglioramento della qualità energetica ed ecologica degli interventi, di controllo severo dell'inserimento paesaggistico e della qualità architettonica degli interventi, di promozione di accordi per attuare interventi di valorizzazione economica (in senso turistico e ricettivo) delle straordinarie qualità storico-culturali e paesaggistiche di questo territorio.

Si tratta in molti casi di avviare una nuova fase di un processo di pianificazione che dovrà impegnare l'Amministrazione, gli operatori e i tecnici in un percorso di crescita delle esperienze e della consapevolezza reciproca dell'importanza degli obiettivi e dei requisiti di qualità, inscindibili dagli obiettivi di sviluppo sociale ed economico, ed anzi ad essi strettamente funzionali oggi e in misura crescente nel prossimo futuro.

## 2 MODIFICAZIONI IN ATTO NELLA STRUTTURA SOCIOECONOMICA E VALUTAZIONI CONSEGUENTI

### 2.1 Situazione demografica

#### 2.1.1 LA POPOLAZIONE DI GRADARA NEL CONTESTO TERRITORIALE

L'ultimo censimento della popolazione ha registrato 3.381 abitanti a Gradara al 2001; si tratta di una crescita del 29% in cinquant'anni (2.622 residenti al 1951).

Rispetto ai comuni limitrofi lo sviluppo demografico è quindi stato più contenuto: solo Tavullia ha visto un minore incremento di popolazione (+13%), mentre, per ragioni diverse, Gabicce, Pesaro, Cattolica e San Giovanni hanno mostrato una crescita decisamente più sostenuta. A Gradara tuttavia la crescita è avvenuta pressoché solo a partire dagli anni '90.

**Tabella 1 - Serie storica della popolazione dell'ambito territoriale di riferimento nei censimenti ISTAT del dopoguerra**

	1951	1961	1971	1981	1991	2001
Gabicce Mare	2.349	3.555	5.151	5.569	5.410	5.356
Gradara	2.622	2.540	2.165	2.329	2.685	3.381
Pesaro	54.113	65.973	84.719	90.412	88.713	91.086
Tavullia	4.258	3.925	3.378	3.617	3.999	4.800
Cattolica	8.686	12.969	15.623	15.599	15.115	15.743
San Giovanni Marignano	4.806	4.856	5.509	6.564	7.208	7.822
Totale area vasta	76.834	93.818	116.545	124.090	123.130	128.188

**Tabella 2 - Andamento della popolazione residente nell'ambito territoriale di riferimento (base popolazione 1951 = 100)**

	1951	1961	1971	1981	1991	2001
Gabicce Mare	100	151	219	237	230	228
Gradara	100	97	83	89	102	129
Pesaro	100	122	157	167	164	168
Tavullia	100	92	79	85	94	113
Cattolica	100	149	180	180	174	181
San Giovanni Marignano	100	101	115	137	150	163
Totale area vasta	100	122	152	162	160	167

### 2.1.2. EVOLUZIONE DEMOGRAFICA DELLA POPOLAZIONE DI GRADARA: MOVIMENTO NATURALE E MOVIMENTO MIGRATORIO

Negli ultimi anni la crescita degli abitanti di Gradara ha subito una improvvisa accelerazione, tanto che in soli tre anni, dal 2001 al 2004, gli abitanti sono passati da 3.381 (dato di fonte censuaria) a 3.841 (dato di fonte anagrafica), con un incremento del 13,6%.

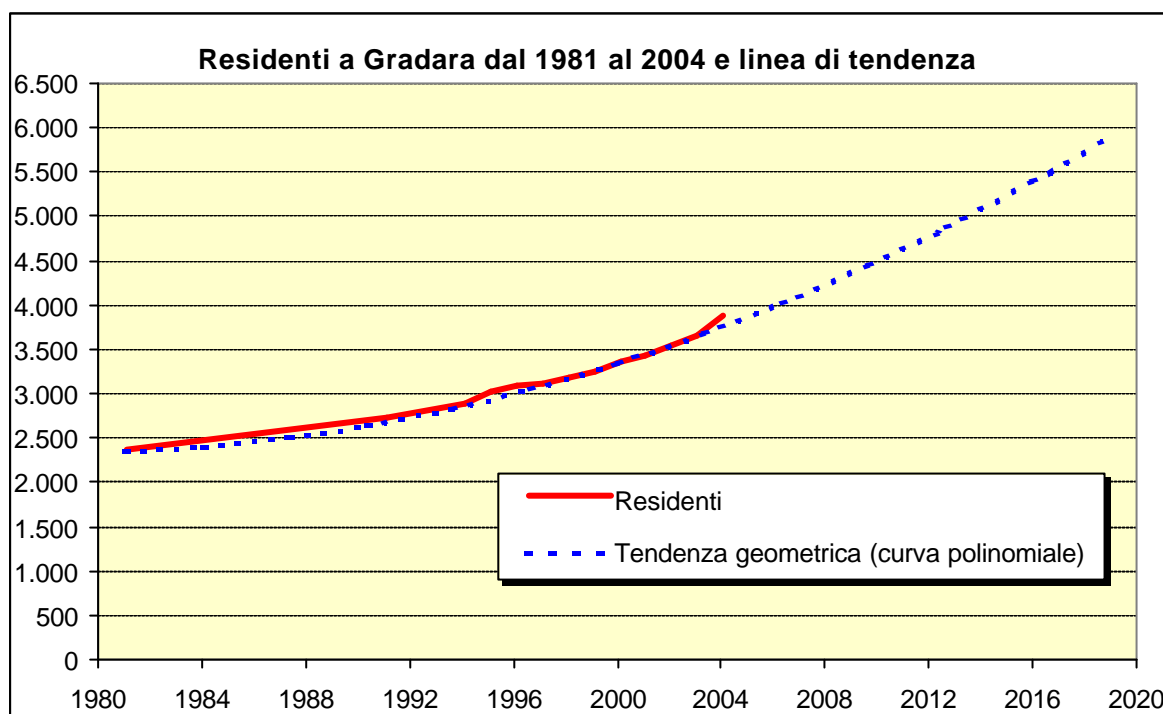
Dopo un decennio 1981-1991 di incremento demografico mediamente attestato sull'1,5% annuo, negli anni '90 e ancor più nei primi anni del 2000 la crescita è stata assai più rapida, tanto da poter valutare in un +3,3% annuo (+89 abitanti) la dinamica del periodo 1991-2004.

**Tabella 3 - Evoluzione della popolazione di Gradara, incrementi annui**

anno	Residenti	Increm. medio annuo	
		v.a.	%
1981	2.329	-	-
1991	2.685	+36	+1,5%
1994	2.850	+55	+2,0%
1995	2.969	+119	+4,2%
1996	3.038	+69	+2,3%
1997	3.059	+21	+0,7%
1998	3.128	+69	+2,3%
1999	3.211	+83	+2,7%
2000	3.311	+100	+3,1%
2001	3.381	+70	+2,1%
2002	3.496	+115	+3,4%
2003	3.613	+117	+3,3%
2004	3.841	+173	+4,9%
<b>1991 – 2004</b>		<b>+89</b>	<b>+3,3%</b>

Proiettando tale tendenza nei prossimi 15 anni, la curva geometrica che meglio descrive il fenomeno (curva polinomiale di secondo grado) evidenzia valori che si avvicinano alle 6.000 unità al 2020. Si sottolinea comunque che tale curva, di seguito illustrata, non assume alcun valore di proiezione demografica ma solo di descrizione geometrica del fenomeno. Per valutare con più validi strumenti previsionali il futuro andamento della popolazione occorre impostare un modello di proiezione demografica.



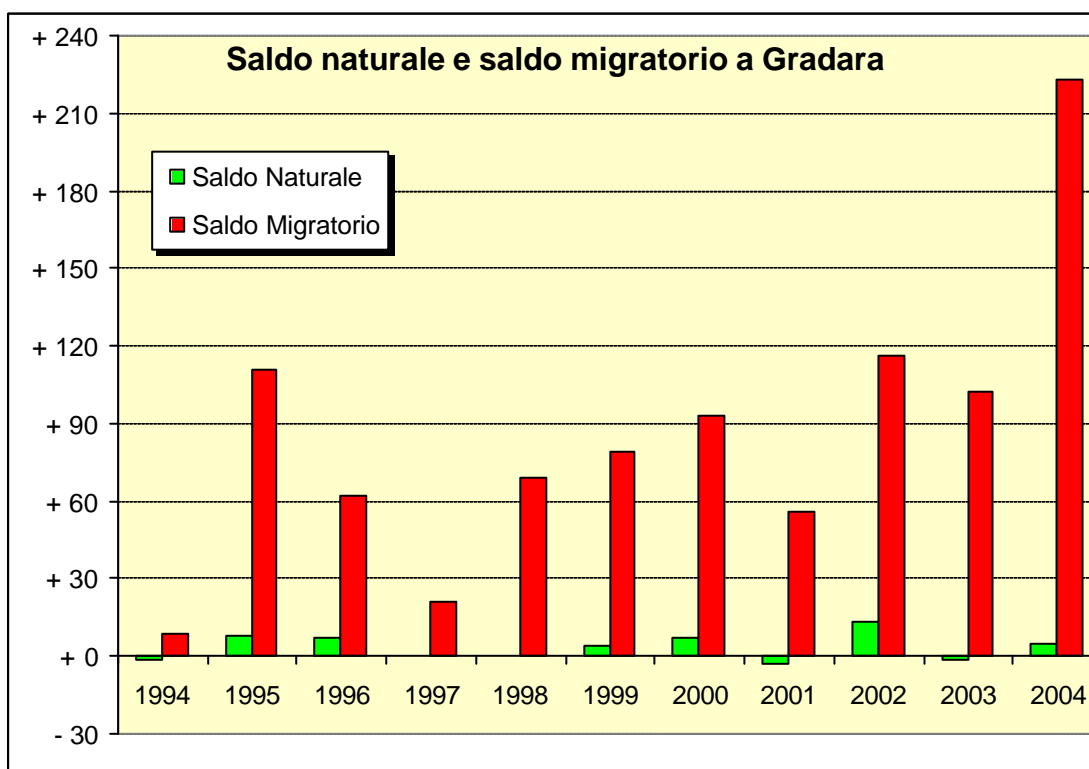


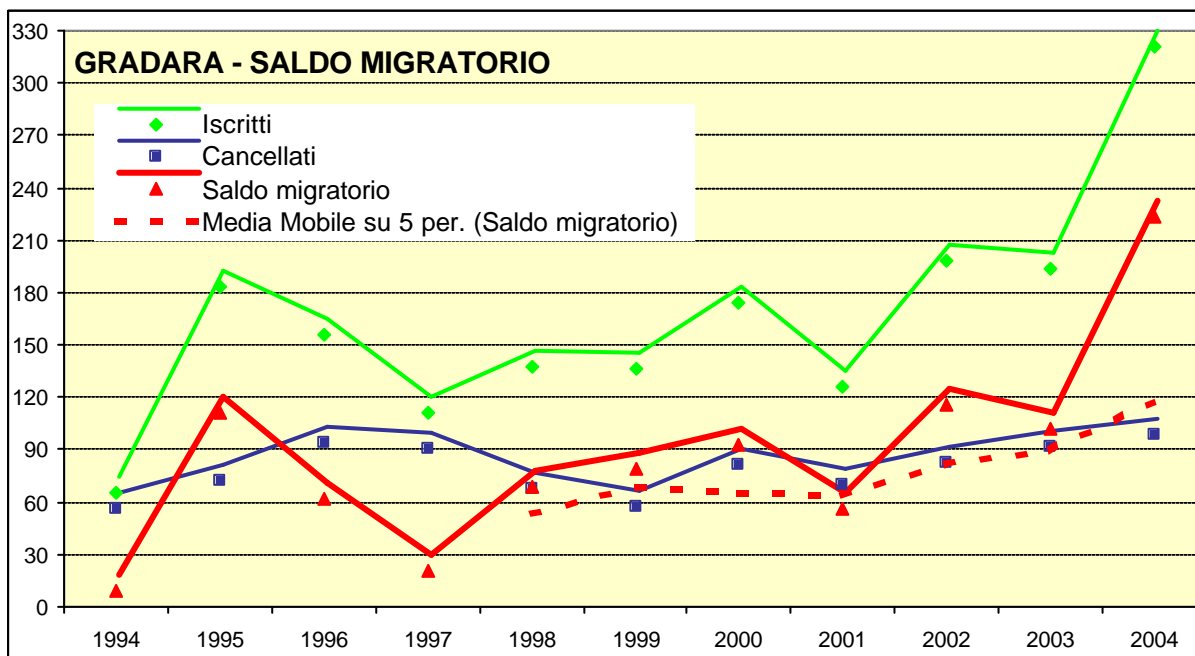
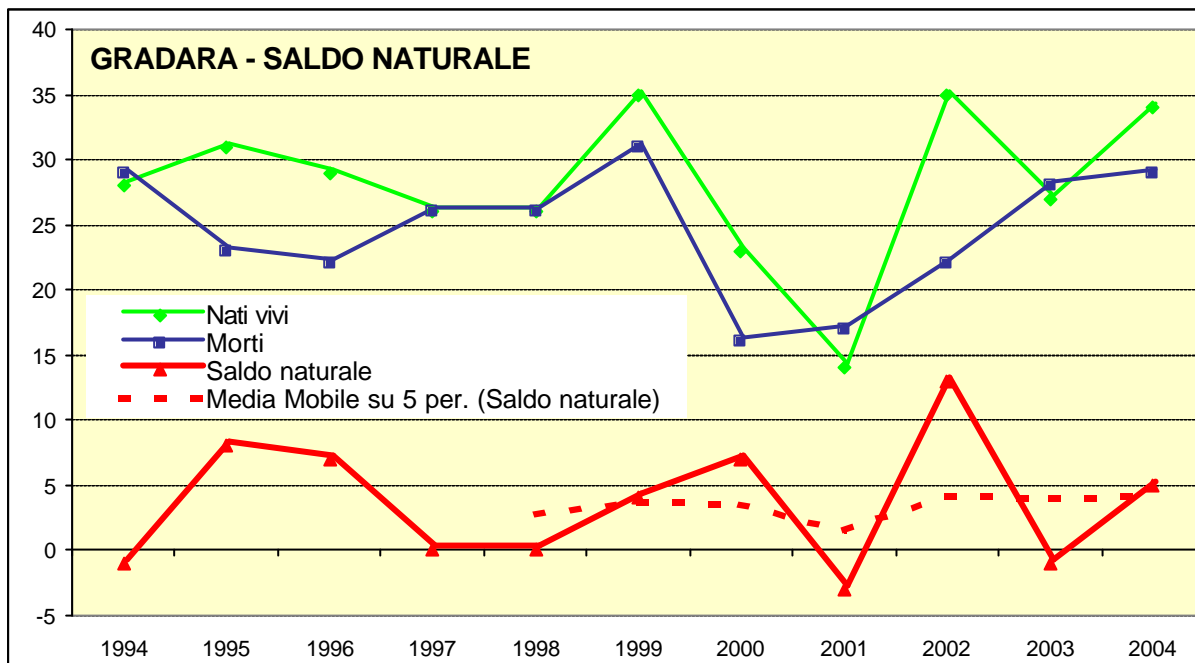
Per entrare nel merito delle cause che stanno portando all'attuale tendenza di sviluppo demografico è necessario analizzare l'andamento del saldo naturale e del saldo migratorio.

- Il saldo naturale si sta mantenendo leggermente positivo nel tempo. In particolare il quinquennio 2000-2004, analogo per saldo al quinquennio precedente (circa +4 abitanti annui), evidenzia che sono in crescita sia il numero dei nati sia quello dei morti.
- Il saldo migratorio sta incidendo in maniera decisiva nello sviluppo demografico di Gradara. Già alla fine degli anni '90 la differenza tra iscritti e cancellati apportava in media 68 abitanti aggiuntivi l'anno. Nel periodo 2000-2004 il valore del saldo annuale si è ulteriormente innalzato, attestandosi a +118 abitanti. Decisiva è stata l'anomala annata del 2004, nella quale si è toccato il valore di +223 residenti aggiuntivi. E' da osservare che l'incremento del saldo migratorio è dovuto al deciso rafforzamento del numero degli immigrati, arrivati avvalendosi delle nuove disponibilità abitative residenziali, che ha più che compensato la leggera crescita del numero di emigrati.

**Tabella 4 - Saldi demografici a Gradara 1995-2004**

ANNO	Nati	Morti	Saldo Naturale	Immigrati	Emigrati	Saldo Migratorio
1995	31	23	+ 8	183	72	+ 111
1996	29	22	+ 7	156	94	+ 62
1997	26	26	+ 0	111	90	+ 21
1998	26	26	+ 0	137	68	+ 69
1999	35	31	+ 4	136	57	+ 79
2000	23	16	+ 7	174	81	+ 93
2001	14	17	- 3	126	70	+ 56
2002	35	22	+ 13	198	82	+ 116
2003	27	28	- 1	194	92	+ 102
2004	34	29	+ 5	321	98	+ 223
<b>1995-1999</b>	<b>29,4</b>	<b>25,6</b>	<b>+ 3,8</b>	<b>144,6</b>	<b>76,2</b>	<b>+ 68,4</b>
<b>2000-2004</b>	<b>26,6</b>	<b>22,4</b>	<b>+ 4,2</b>	<b>202,6</b>	<b>84,6</b>	<b>+ 118,0</b>
<b>1995-2004</b>	<b>28,0</b>	<b>24,0</b>	<b>+ 4,0</b>	<b>173,6</b>	<b>80,4</b>	<b>+ 93,2</b>





2.1.3. STRUTTURA DELLA POPOLAZIONE

La struttura demografica di Gradara è simile a quella tipica del centro-nord Italia; il grafico che rappresenta la struttura della popolazione palese quindi, più che una *piramide* di età, una forma di *fuso*, con una concentrazione della popolazione, sia maschile che femminile, nella mediana, attorno ai 30-40 anni (generazione dei nati negli anni '60). Addirittura si osserva che un abitante su cinque ha un'età compresa tra i 35 e i 44 anni (767 su 3.841, pari al 20% esatto).

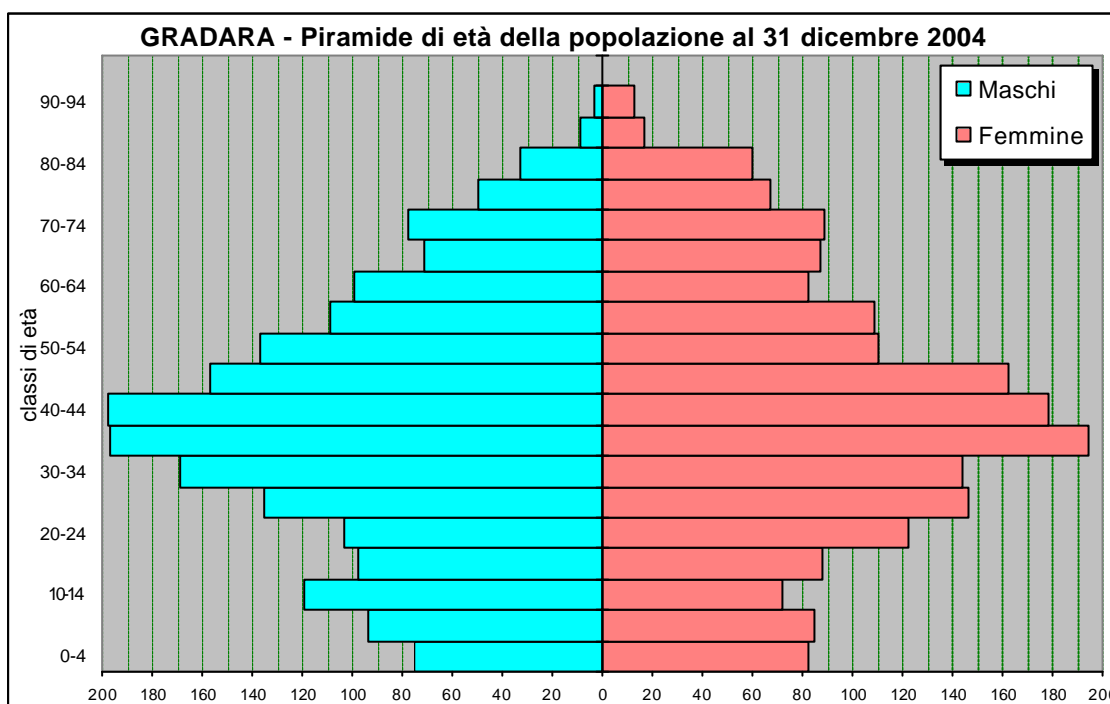


Tabella 5 - Distribuzione della popolazione per grandi classi di età a Gradara nel 2004

	0-14	15-39	40-64	>64	Totale
<b>Popolazione 2004</b>	527	1.396	1.341	577	3.841
<b>Popolaz. 2004 %</b>	13,7%	36,3%	34,9%	15,0%	100%

**Tabella 6 - Gradara: composizione della popolazione per età e sesso nel 2004**

	0-4	5-9	10-14	15-19	20-24	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49
<b>Maschi</b>	75	94	119	98	103	135	169	197	198	157
<b>Femmine</b>	82	85	72	88	122	146	144	194	178	162
<b>Totale</b>	157	179	191	186	225	281	313	391	376	319
<b>Maschi</b>	3,9%	4,9%	6,2%	5,1%	5,3%	7,0%	8,7%	10,2%	10,2%	8,1%
<b>Femmine</b>	4,3%	4,5%	3,8%	4,6%	6,4%	7,7%	7,6%	10,2%	9,3%	8,5%
<b>Totale</b>	4,1%	4,7%	5,0%	4,8%	5,9%	7,3%	8,1%	10,2%	9,8%	8,3%

	50-54	55-59	60-64	65-69	70-74	75-79	80-84	85-89	90-94	> 94	TOTALE
<b>Maschi</b>	137	109	99	71	78	50	33	9	3	0	1.934
<b>Femmine</b>	110	109	82	87	89	67	60	17	13	0	1.907
<b>Totale</b>	247	218	181	158	167	117	93	26	16	0	3.841
<b>Maschi</b>	7,1%	5,6%	5,1%	3,7%	4,0%	2,6%	1,7%	0,5%	0,2%	0,0%	100,0%
<b>Femmine</b>	5,8%	5,7%	4,3%	4,6%	4,7%	3,5%	3,1%	0,9%	0,7%	0,0%	100,0%
<b>Totale</b>	6,4%	5,7%	4,7%	4,1%	4,3%	3,0%	2,4%	0,7%	0,4%	0,0%	100,0%

La suddivisione dei residenti di Gradara in quattro grandi classi di età mette in luce il fatto che gli anziani (> 64 anni) sono una quota ancora contenuta di popolazione, pari al 15% del totale, e che il numero dei giovanissimi (< 15 anni) è ancora più esiguo, fermandosi al 13,7%.

L'**indice di vecchiaia** (Iv) è significativo del rapporto tra le classi anziane e le nuove generazioni; viene spesso utilizzato anche per calcolare sinteticamente il grado di invecchiamento di una popolazione:

$$Iv = \frac{Pop_{oltre\ 65}}{Pop_{0-14}} \times 100$$

Tutto sommato l'indice di vecchiaia che si registra a Gradara (109,5) è un valore positivo, verificandosi ancora un certo equilibrio tra il numero degli abitanti anziani e quello dei giovanissimi.

L'**indice di struttura della popolazione attiva** (Is) è dato invece dal rapporto fra la popolazione di età compresa fra i 40 e i 64 anni e quella fra i 15 e i 39 anni<sup>1</sup>; tale indice (rapportato a 100) permette di valutare il rapporto fra le classi che stanno per uscire dal mercato del lavoro e quelle che invece vi stanno per entrare. In pratica, se l'indice è inferiore a 100, significa che la popolazione dai 15 ai 39 anni risulta maggiore rispetto a quella dai 40 ai 64 anni; il contrario se l'indice è superiore a 100.

<sup>1</sup> L'indice di struttura della popolazione attiva si calcola quindi con la seguente formula:

$$Is = \frac{Pop_{40-64}}{Pop_{15-39}} \times 100$$

L'indice di struttura di Gradara, 96,1, si attesta quindi su un valore che può considerarsi rassicurante nel breve-medio periodo. Osservando la distribuzione della popolazione per età ci si può però ragionevolmente attendere che nel lungo periodo il valore di tale indicatore crescerà in misura considerevole.

#### 2.1.4. EVOLUZIONE DELLE FAMIGLIE

Nel periodo 1981-2004 la popolazione di Gradara si è incrementata del 65%; nel contempo il numero di famiglie è più che raddoppiato (+211%), passando da 726 a 1.532. A determinare questo differenziale di crescita è il fatto che la famiglia media è costituita da un numero di componenti sempre più ridotto.

Una serie di fattori sociali e demografici ha infatti comportato un aumento percentuale delle famiglie composte da una sola persona e una diminuzione delle famiglie numerose.

Si può in effetti notare come in soli dieci anni, dal 1994 al 2004, la dimensione media delle famiglie di Gradara sia passata da 3 a 2,5 componenti. La riduzione del numero medio di componenti è un fenomeno che è inevitabilmente destinato a continuare con una certa intensità negli anni a venire.

**Tabella 7- Evoluzione dei residenti e delle famiglie a Gradara**

	1981	1991	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Residenti	2.329	2.685	2.850	2.969	3.038	3.059	3.128	3.211	3.311	3.381	3.496	3.613	3.841
Famiglie	<b>726</b>	<b>879</b>	<b>946</b>	<b>991</b>	<b>1.048</b>	<b>1.065</b>	<b>1.100</b>	<b>1.134</b>	<b>1.195</b>	<b>1.261</b>	<b>1.324</b>	<b>1.395</b>	<b>1.532</b>
Dimensione famiglie	3,21	3,05	3,01	3,00	2,90	2,87	2,84	2,83	2,77	2,68	2,64	2,59	2,51
Residenti - n° indice	100	115	122	127	130	131	134	138	142	145	150	155	165
Famiglie- n° indice	100	121	130	137	144	147	152	156	165	174	182	192	211

#### 2.1.5. DISTRIBUZIONE DELLA POPOLAZIONE PER LOCALITÀ ABITATE

Per il censimento Istat la località abitata rappresenta un'area più o meno vasta di territorio, conosciuta di norma con un nome proprio, sulla quale sono situate una o più case raggruppate o sparse. Le tipologie di località abitate considerate dal censimento sono: il centro abitato, il nucleo abitato, le case sparse e le aree speciali.

Il censimento Istat 2001 individua nel territorio di Gradara 3 centri abitati (in cui si raccoglie il 65,5% dei residenti e il 65,9% delle famiglie), 6 nuclei abitati (19,6% dei

residenti e 19,4% delle famiglie), e una serie di case sparse (14,9% dei residenti e 14,7% delle famiglie).

Nel capoluogo si concentra il 37,2% dei residenti e il 38,1% delle famiglie.

**Tabella 8 - Distribuzione della popolazione nelle località abitate**

LOCALITÀ ABITATE	Altitudine	Popolazione residente	Numero di famiglie	Dimensione media fam.	% residenti	% famiglie
GRADARA	142	1.258	480	2,62	37,2%	38,1%
FANANO	102	887	325	2,73	26,2%	25,8%
GRANAROLA	136	70	26	2,69	2,1%	2,1%
Pievevecchia	141	344	119	2,89	10,2%	9,4%
Santo Stefano	91	197	80	2,46	5,8%	6,3%
Serra	61	40	17	2,35	1,2%	1,3%
Vicinato	60	35	14	2,50	1,0%	1,1%
Frattra	58	28	9	3,11	0,8%	0,7%
Gaggera	40	18	6	3,00	0,5%	0,5%
Case Sparse	-	504	185	2,72	14,9%	14,7%
<b>COMUNE DI GRADARA</b>	<b>11/186</b>	<b>3.381</b>	<b>1.261</b>	<b>2,68</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>
TOTALE CENTRI ABITATI	-	2.215	831	2,67	65,5%	65,9%
Totale nuclei abitati	-	662	245	2,70	19,6%	19,4%
Case sparse	-	504	185	2,72	14,9%	14,7%

## 2.2 Scenari di evoluzione demografica: proiezioni a 10 e 15 anni

### 2.2.1 IL METODO UTILIZZATO PER LA DEFINIZIONE DEL MODELLO DI PROIEZIONE

Per potere compiere una proiezione futura della popolazione residente a Gradara sono stati in primo luogo analizzati l'attuale struttura demografica e le serie storiche dei principali fenomeni demografici.

Il modello utilizzato per stimare la popolazione futura è incentrato sul metodo delle componenti demografiche (metodo per iterazione, basato sulla sopravvivenza delle coorti). Per lo svolgimento dello specifico modello impiegato per Gradara (sono state svolte due elaborazioni distinte sulla base dello stesso modello), si sono utilizzate coorti corrispondenti a classi di età quinquennali, con distinzione delle coorti per sesso.

Il modello previsionale è stato quindi "caricato" con i dati relativi alla situazione attuale, partendo dai residenti nel comune al 31.12.2004, e impostando le ipotesi di evoluzione

dei tassi specifici di fecondità e di mortalità (sono state prodotte due ipotesi, una di minima ed una di massima).

La simulazione di evoluzione demografica è stata effettuata per tre orizzonti temporali (2009, 2014, 2019). Dapprima viene effettuata la proiezione della sola componente naturale, e successivamente viene sviluppata la sola componente migratoria.

Ciò significa che per entrambe le componenti si è simulata l'evoluzione (cioè l'invecchiamento) delle coorti nei quindici anni, con il verificarsi di nascite e decessi.

La popolazione complessiva è stata quindi calcolata sommando la componente migratoria, suddivisa per sesso e classe di età, a quella naturale.

Si è alla fine ottenuta una rappresentazione (ovvero due scenari, uno di minima ed uno di massima) ai diversi orizzonti temporali della popolazione per sesso e classe di età.

Con tale risultato ci si mette in grado di apprezzare la struttura demografica e quindi i caratteri qualitativi dei futuri residenti di Gradara, con evidenti e decisivi riflessi sulle politiche abitative, sociali e dei servizi.

#### LE IPOTESI ALLA BASE DELLA PROIEZIONE

**POPOLAZIONE.** Base: si assume il dato anagrafico al 31.12.2004 per Gradara (3.841 residenti).

**FECONDITÀ.** Base: Quozienti generici di fecondità della provincia PU (anno 2002) scomposti in Quozienti specifici di fecondità quinquennale (2002) sulla base dei comportamenti riproduttivi relativi all'ultimo anno disponibile (provincia PU 1996).

*Scenario di massima:* stabilità nelle 2 coorti più giovani, discreta crescita nella classe 25-29 anni (+10%) e decisa crescita in quelle più mature (+30%).

*Scenario di minima:* deciso calo nelle 2 coorti più giovani (-30%), stabilità nella classe 25-29 anni e crescita in quelle più mature (+20%).

*In entrambi gli scenari le modifiche dei tassi sono acquisite gradualmente nei primi dieci anni. Dal 2014 al 2019 i tassi rimangono stabili.*

**MORTALITÀ.** Base: Tassi specifici di mortalità della provincia (ultimo anno disponibile: 2000).

*Scenario di massima:* deciso calo della mortalità nelle classi mature e più anziane (dal -20%), buon calo della mortalità nel primo anno di vita (-15%).

*Scenario di minima:* guadagni di sopravvivenza più ridotti rispetto all'ipotesi massima (-10% per le classi mature e anziane, -5% nel primo anno di vita).

*In entrambi gli scenari le modifiche dei tassi sono acquisite gradualmente nei primi dieci anni. Dal 2014 al 2019 i tassi rimangono stabili.*

**DINAMICA MIGRATORIA.** *Scenario di massima:* il saldo migratorio registra la stessa intensità riscontrata negli ultimi 5 anni a Gradara (dati 2000-2004), pari ad un saldo annuale positivo di 118 abitanti.

*Scenario di minima:* a Gradara il saldo migratorio si attesta a 93 abitanti all'anno in entrata, pari alla dinamica registrata negli ultimi 10 anni (dati 1995-2004).

**DIMENSIONE MEDIA FAMIGL.** Base: Numero medio di componenti per famiglia di Gradara al 31.12.2004 (2,51 dato anagrafico)

*Scenario di massima e di minima:* la tendenza di evoluzione della dimensione media familiare viene assimilata all'andamento individuato nello studio CNR-IRP per la regione Marche; assume quindi a Gradara il valore di 2,42 al 2009, 2,35 al 2014 e 2,29 al 2019.



### 2.2.2 L'EVOLUZIONE DEMOGRAFICA ATTESA NEI PROSSIMI QUINDICI ANNI A GRADARA

Utilizzando il nostro modello di proiezione demografica, abbiamo effettuato due proiezioni della popolazione, al fine di valutare le conseguenze sulla struttura della popolazione nelle due differenti ipotesi di evoluzione (*scenario di minima e scenario di massima*). Partendo dalle proiezioni dei due scenari così sviluppati, abbiamo interpolato i valori ottenuti con una media aritmetica per definire uno *scenario intermedio*.

Tutti i dati presentati nel seguito si riferiscono all'applicazione del modello previsionale agli orizzonti temporali del 2014 e del 2019, ed assumono i valori intermedi tra lo scenario di minima e quello di massima. Nel complesso lo *scenario intermedio* a Gradara prevede i seguenti valori di popolazione:

- **5.067 residenti al 2014** (+ 1.226 residenti, pari al +32% rispetto al 2004).
- **5.638 residenti al 2019** (+ 1.797 residenti, pari a + 47% rispetto al 2004).

**Tab. 9 - Comune di Gradara. Scenari di proiezione demografica**

Scenario	Proiezione demografica				Dinamica residenti		
	2004	2009	2014	2019	2004-09	2004-14	2004-19
Massimo	3.841	4.539	5.227	5.886	+698	+1.386	+2.045
Minimo	3.841	4.389	4.908	5.391	+548	+1.067	+1.550
Intermedio	3.841	4.464	5.067	5.638	+623	+1.226	+1.797

### 2.2.3. EVOLUZIONE DEI CARATTERI DELLA POPOLAZIONE DI GRADARA

#### LE MODIFICHE DELLA POPOLAZIONE ATTRIBIBILI ALLA COMPONENTE NATURALE<sup>2</sup>

Nell'ipotesi, evidentemente solo teorica, che nei prossimi quindici anni Gradara non scambiasse popolazione con altre realtà (e non avesse quindi né immigrati né emigrati), si andrebbe incontro ad una stabilità demografica di fondo (+34 abitanti complessivi, +0,9%). Effetti significativi tuttavia si avrebbero sulla distribuzione per classi di età della popolazione: la quota di popolazione anziana sarebbe destinata a passare dal 15% al 20% del totale, mentre i giovani tra 15 e 39 anni registrerebbero un calo di un terzo (dal 36% al 24%).

<sup>2</sup> Tutti i dati presentati nel paragrafo si riferiscono all'applicazione del modello previsionale all'orizzonte temporale 2019 ed assumono i valori intermedi tra lo scenario di minima e quello di massima.

**Tab. 10 - Gradara - Modifiche alla struttura per età della popolazione in assenza di movimenti migratori (sola componente naturale). Proiezioni al 2019**

	0-14 anni	15-39 anni	40-64 anni	> 64 anni	Totale
Popolazione al 2004	527	1.396	1.341	577	3.841
Proiez. 2019 componente naturale	537	930	1.631	776	3.874
Differenza di popolazione	+10	-466	+290	+199	+33
Differenza % di popolazione	+2%	-33%	+22%	+35%	+1%

A Gradara la componente migratoria è decisiva per connotare sia in termini numerici sia nella struttura i caratteri futuri della popolazione. Poiché la componente naturale di per sé già garantisce la stabilità demografica, è evidente che sono i flussi migratori a determinare la consistente crescita demografica.

La componente migratoria incide sulla dinamica della popolazione sia in quanto apporta nuova popolazione immigrata (che va soprattutto ad incrementare le classi di età dei giovani), sia in quanto favorisce a breve termine la formazione di nuove famiglie che apportano nuovi nati (bambini nati in loco da uno o due genitori immigrati).

Nello scenario intermedio le nostre proiezioni complessive mostrano al 2019 i seguenti esiti principali per Gradara:

- Deciso incremento della popolazione dei giovanissimi tra 0 e 14 anni (+273, +52%), con una sostanziale conferma dell'attuale incidenza sul totale degli abitanti (dal 13,7% al 14,2% al 2019).
- Analogo marcato incremento in termini assoluti e relativi degli ultra 65enni (+321, +56%); l'attuale livello di incidenza degli anziani sul totale degli abitanti viene confermato (dal 15,0% al 15,9% al 2019).
- Per effetto del contestuale incremento della popolazione anziana e dei giovanissimi l'indice di vecchiaia (rapporto tra popolazione con più di 64 anni e popolazione fino a 14 anni) non subirà quindi variazioni di rilievo, attestandosi a 112,2 al 2019 (al 2004 è 109,5).
- Le classi intermedie vanno incontro a dinamiche differenziate: la popolazione 15-39 anni è destinata ad una modesta crescita (+112, +8%), con una notevole perdita di quota sul totale di popolazione (dal 36,3% al 26,7%); i residenti in età matura registrano invece una straordinaria crescita (+1.091, +81%), arrivando a concentrare nel 2019 il 43,1% dei residenti (ora sono il 34,9%).
- L'indice di struttura (rapporto tra popolazione tra 40 e 64 anni e popolazione tra 15 e 39 anni) è di conseguenza destinato ad incrementarsi vistosamente, passando

dal valore attuale di 96,1 a 161,2 al 2019.

**Tab. 11 - Gradara - Distribuzione della popolazione al 2019 per classi di età (scenario intermedio)**

	0-14	15-39	40-64	>64	Totale
Residenti al 2004	527	1.396	1.341	577	3.841
% residenti al 2004	13,7%	36,3%	34,9%	15,0%	100%
Proiezioni al 2019	800	1.508	2.432	898	5.638
% residenti al 2019	14,2%	26,7%	43,1%	15,9%	100%

**Tab. 12 - Gradara - Modifiche alla struttura per età della popolazione. Proiezioni al 2019 (scenario intermedio)**

	0-14 anni	15-39 anni	40-64 anni	> 64 anni	Totale
Residenti al 2004	527	1.396	1.341	577	3.841
Proiezioni al 2019	800	1.508	2.432	898	5.638
Differenza di popolazione	+273	+112	+1.091	+321	+1.797
Differenza % di popolazione	+52%	+8%	+81%	+56%	+47%

**Tab. 13 - Gradara - Evoluzione degli indici demografici (scenario intermedio)**

	2004	2009	2014	2019
Indice di vecchiaia	109,5	109,1	111,2	112,2
Indice di struttura	96,1	117,0	136,2	161,2

#### 2.2.4. VARIAZIONE DEL NUMERO DEI NUCLEI FAMILIARI

A Gradara le famiglie sono 1.532 al 2004, con un numero medio di componenti per nucleo familiare pari a 2,51. Dieci anni prima, nel 1994, la dimensione media era di 3,01 mentre nel 1981 era di 3,21. La famiglia media di Gradara negli ultimi anni si sta quindi velocemente riducendo di dimensione e nel futuro tale trend è destinato a continuare.

A partire dallo studio dell'evoluzione della dimensione media familiare sono quindi state costruite le tendenze attese per i prossimi anni. Sia nello scenario di massima che in quello di minima la tendenza di evoluzione della dimensione media familiare viene assimilata all'andamento individuato nello studio CNR-IRP per la Regione Marche. La curva di descrizione del fenomeno assume quindi a Gradara il valore di 2,42 al 2009, 2,35 al 2014 e 2,29 al 2019.

Applicando in maniera combinata le ipotesi di riduzione del numero medio di componenti del nucleo familiare con le proiezioni demografiche in precedenza descritte, si ottengono le stime relative ai nuclei familiari agli orizzonti temporali 2014 e 2019. Per Gradara le previsioni sono le seguenti:

- Al 2014 i nuclei familiari dovrebbero essere compresi tra 2.091 (ipotesi minima) e 2.227 (ipotesi massima). L'incremento rispetto al numero attuale di nuclei familiari sarebbe compreso tra 559 e 695. Lo scenario intermedio prefigura quindi 2.159 famiglie al 2014, con un incremento di 627 unità rispetto al numero delle famiglie attuali.
- Al 2019 i nuclei familiari dovrebbero essere compresi tra 2.357 (ipotesi minima) e 2.574 (ipotesi massima). L'incremento rispetto al numero attuale di nuclei familiari sarebbe compreso tra 825 e 1.042. Lo scenario intermedio prefigura quindi 2.465 famiglie con un incremento di 933 unità.

**Tab. 14 - Gradara - Evoluzione del numero delle famiglie nei diversi scenari**

	2004	2009	2014	2019
<b>Evoluzione dimensione media famiglie</b>	<b>2,51</b>	<b>2,42</b>	<b>2,35</b>	<b>2,29</b>
Famiglie nello scenario di massima	1.532	1.878	2.227	2.574
Famiglie nello scenario di minima	1.532	1.816	2.091	2.357
<b>Famiglie nello scenario intermedio</b>	<b>1.532</b>	<b>1.847</b>	<b>2.159</b>	<b>2.465</b>
Famiglie aggiuntive nello scenario max	-	+346	+695	+1.042
Famiglie aggiuntive nello scenario min	-	+284	+559	+825
<b>Famiglie aggiuntive nello scenario interm.</b>	<b>-</b>	<b>+315</b>	<b>+627</b>	<b>+933</b>

COMUNE DI GRADARA	somma 1995-2004		
	Maschi	Femmine	Totale
Nati	134	146	280
Morti	142	98	240
Differenza tra nati e morti	- 8	+ 48	+ 40
ISCRITTI			
Provenienti da altri Comuni	822	742	1564
Provenienti dall'estero	76	86	162
Altri (allineamento con censimento ecc.)	3	7	10
<b>Totale iscritti</b>	<b>901</b>	<b>835</b>	<b>1736</b>
CANCELLATI			
Per altri comuni	354	383	737
Per l'estero	17	18	35
Altri (allineamento con censimento ecc.)	23	9	32
<b>Totale cancellati</b>	<b>394</b>	<b>410</b>	<b>804</b>
Differenza tra iscritti e cancellati	+ 507	+ 425	+ 932
<b>INCREMENTO O DECREMENTO COMPLESSIVO</b>	<b>+ 499</b>	<b>+ 473</b>	<b>+ 972</b>

**Tab. 15 - Gradara - Movimenti della popolazione residente 1995-2004**

Fonte: nostra elaborazione su dati Comune di Gradara – Servizi Demografici (modelli Istat P.2)

### 3 CONTENUTI SPECIFICI DELLA VARIANTE GENERALE AL P.R.G.

#### 3.1 Il dimensionamento abitativo

##### 3.1.1 LA VALUTAZIONE DELLA DOMANDA ABITATIVA PRIMARIA

La sintesi delle proiezioni presentate al capitolo 2 che precede è la seguente:

**Struttura della popolazione – situazione attuale e proiezione al 2014 (scenario intermedio)**

	0-14	15-39	40-64	>64	Totale
2004	527	1.396	1.341	577	3.841
	13,7%	36,4	34,9	15,0	100,0
2014	800	1.508	2.432	898	5.638
	14,2 %	26,8%	43,1%	15,9	100,0

Numero famiglie al 31.12.2004: 1.532

Numero famiglie previste al 2014: 2.159

*Pertanto la domanda abitativa primaria* (numero di nuovi nuclei familiari ipotizzati nel prossimo decennio) è pari a **+ 627 famiglie/abitazioni**

La **domanda abitativa primaria** è costituita dal numero di famiglie di nuova formazione. Rispetto alle proiezioni demografiche e familiari effettuate, possiamo compiere ora le seguenti valutazioni:

#### **Linee-guida per il soddisfacimento del fabbisogno abitativo primario**

Si assume l'obiettivo che almeno il 10% del fabbisogno primario, pari a 63 abitazioni, debba essere soddisfatto attraverso interventi di riuso, recupero e ampliamento del patrimonio edilizio esistente (si tratta di incremento di disponibilità di alloggi, non di solo miglioramento delle condizioni abitative), e dalla riduzione del patrimonio non utilizzato.

##### 3.1.2 CALCOLO DELLA CAPACITÀ INSEDIATIVA RESIDENZIALE DEL P.R.G.

La **capacità insediativa** massima del PRG relativa ai nuovi interventi urbanistici deve essere calcolata applicando coefficienti moltiplicativi alla **domanda abitativa primaria**, costituita dai nuclei familiari di nuova formazione; si tratta di una misura cautelativa motivata da almeno tre ordini di ragioni:

- perché deve essere assunto un margine di sicurezza in ordine al rischio di errore nelle proiezioni;

- perché non esiste solo la domanda primaria: sul mercato è rilevante l'impatto di domande secondarie costituite da richiesta di miglioramento della condizione abitativa, di abbandono del patrimonio edilizio obsoleto e conseguente domanda di sostituzione, ecc.;
- perché la potenzialità edificatoria massima del piano non può tradursi in realizzazioni certe: per difficoltà attuative, per disinteresse degli operatori, per autoriduzione rispetto alle possibilità, ecc.

I fenomeni considerati trovano riscontro in una modalità di calcolo sperimentata in numerose esperienze.

Il calcolo può avvenire utilizzando una formula del tipo seguente:

$$C = [C_0 \times k_1 + C_1 \times k_2] \times k_3$$

dove:

**C** è la capacità insediativa globale da prevedere come offerta abitativa.

**C<sub>0</sub>** è la capacità insediativa relativa al soddisfacimento della domanda abitativa primaria (formazione di nuovi nuclei familiari, eliminazione situazioni di coabitazione, sostituzione alloggi impropri); tale valore è stato da noi stimato pari a 933 alloggi nei 15 anni, costituiti dai nuovi nuclei familiari.

**k<sub>1</sub>** è il coefficiente che tiene conto dell'incertezza delle proiezioni demografiche e del rapporto famiglie/abitazioni; tenuto conto della modesta incertezza, il coefficiente è stato assunto pari a 1,02 per il quindicennio;

**C<sub>1</sub>** è la quota di patrimonio edilizio attuale che si prevede dovrà essere sostituita da nuovo patrimonio in quanto sottratta agli usi abitativi o non adeguata funzionalmente; in relazione alle scelte del PRG (incentivazione del recupero e della riqualificazione), si prevede una ridotta destinazione della produzione (anche indirettamente) ad altre destinazioni. Pertanto si possono valutare tali fenomeni in:

$C_1 = 2,0\%$  del patrimonio occupato:  $1.700 \times 0,02 = 34$  alloggi.

**k<sub>2</sub>** è il coefficiente che discende dalla valutazione dell'incertezza del tasso di sostituzione del patrimonio, e di destinazione della produzione edilizia; tale valore è stato stimato pari al 20% ( $K_2 = 1,20$ )

**k<sub>3</sub>** è il coefficiente che definisce il margine di eccedenza delle previsioni urbanistiche globali, necessario per tenere conto delle condizioni di fattibilità degli interventi, della flessibilità del mercato, ecc. In base alla scelta generale del massimo contenimento di consumo di territorio, tale valore è stato assunto pari a 1,10 per il quindicennio

Per il decennio 2007-2016 la **capacità insediativa globale della Variante generale al PRG** viene valutata in:

$$C_{15} = [627 \times 1,02 + 34 \times 1,20] \times 1,10 = \mathbf{748 \text{ abitazioni}}$$

corrispondenti ad un incremento del 19,3% rispetto alla domanda primaria.

Tale valore è comprensivo:

- del saldo positivo derivante da interventi di riuso, recupero e ampliamento del patrimonio edilizio esistente (obiettivo minimo fissato in 63 abitazioni)
- della riduzione del patrimonio edilizio abitativo non occupato
- della potenzialità edificatoria residua del PRG vigente e confermata dalla variante generale (stimato in circa 65 abitazioni per complessivi 4.500 mq. di Su)

Il flusso medio di abitazioni realizzabili (75 l'anno compreso il recupero) si collocherebbe, per il prossimo quindicennio, molto al di sotto dei valori registrati negli anni più recenti (tra 95 e 172 abitazioni di nuova costruzione l'anno).

La Variante generale al PRG dovrà fornire attraverso il proprio dimensionamento una risposta adeguata alle esigenze quantitative e qualitative sopra descritte.

In particolare è da segnalare la revisione effettuata nei confronti dei PP e degli interventi edilizi in zona di completamento non ancora approvati, al fine di renderne le caratteristiche coerenti con gli obiettivi e i contenuti del nuovo Piano.

Più in generale, il tema della transizione dal vecchio al nuovo quadro normativo si pone, nella prossima fase di discussione e approvazione del nuovo strumento, in termini di aderenza, nel rispetto delle norme vigenti, ai criteri, alle procedure e ai contenuti del nuovo piano.

\* \* \*

Capacità edificatoria aggiuntiva da prevedere complessivamente nella Variante generale al PRG:

Nuove abitazioni:  $(748 - 63) = 685$  nuove abitazioni x 70 mq. (Su media) = 48.000 mq.

Capacità residua del PRG al settembre 2003: 28.977 mq. di Su

Di cui realizzati e in corso di realizzazione:

- nel periodo settembre 2003 – dicembre 2004:	11.670 mq. di Su (calcolati)
- nel periodo 2005-2006	14.760 mq. di Su (stimati come 90% dell'andamento 2004)
Totale realizzati e in corso di real.2003-2006	26.430 mq. di Su circa
Capacità residua del PRG a dicembre 2006:	2.550 mq. di Su circa.



Pertanto, tenuto conto che l'attività edilizia (avviata e/o completata) nel periodo 2003-2006 dovrebbe essere stata pari a circa 26.430 mq. di Su (in aree progetto e in aree di completamento), e che di conseguenza la capacità residua del PRG previgente, da confermare nella Variante generale al PRG, dovrebbe essere una quota relativamente marginale (stima: 2.550 mq. di Su), l'obiettivo di offerta residenziale da prevedere, corrispondente al **dimensionamento di nuove abitazioni nella variante generale al PRG, risulta pari a**

**Su = 48.000 – 2.550 = circa 45.500 mq. di Su.**

\* \* \*

Verifichiamo ora i dati reali di capacità insediativa residenziale contenuta nel progetto di Variante Generale al PRG.

#### **DISTRIBUZIONE DELLA CAPACITA' RESIDENZIALE DEL PRG**

Variante parziale 2005 adottata	5.130 mq.	
AMBITI APR della Variante generale 2006	39.870 mq.	
<b>Totale nuove abitazioni</b>	<b>45.000 mq.</b>	<b>643 alloggi</b>
Residuo PRG previgente	2.550 mq.	<b>36 alloggi</b>
Incremento da recupero (stima del valore/obiettivo)		<b>70 alloggi</b>
<b>DIMENSIONAMENTO TOTALE DELLA VARIANTE</b>		<b>749 alloggi</b>

Tale quantità di offerta reale prevista dalla Variante Generale corrisponde pressoché perfettamente al valore teorico richiesto dal calcolo del dimensionamento dell'offerta abitativa presentato nelle pagine precedenti (748 alloggi).

### 3.2 Capacità insediativa relativa alle funzioni non residenziali

#### 3.2.1 CAPACITÀ RELATIVA A FUNZIONI PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO

Si tratta di un complesso di interventi di notevole rilievo urbanistico, che la presente variante Generale recepisce dalla Variante parziale adottata nel 2005, i cui dati essenziali sono i seguenti:

*APP.4 Centro Servizi – Bus Terminal:* su un'area di circa 20.500 mq., è destinato a costituire la nuova "porta di accesso" alla città antica. La potenzialità edificatoria consentita dalla Variante è di 6.000 mq., destinati ad attività terziario-direzionali, spettacoli, albergo e residence, pubblici esercizi, attrezzature, parcheggio bus, auto e camper. Rispetto al PRG vigente l'incremento è di 4.000 mq., essendo stata eliminata la previsione di 2.000 mq. di servizi nell'area del Parcheggio della Rocca.

*APP.5 Piazza Paolo e Francesca:* area di circa 6.400 mq., destinata a nuova sede comunale e servizi, su una superficie coperta di circa 1.000 mq., e una SU massima di 3.000 mq.

*APP.6 Piazza Borgo Mercato:* Intervento di riqualificazione urbana, su una superficie di circa 4.900 mq., destinata a piazza pedonale, parcheggio interrato per 100 posti auto, attività terziarie (commercio, artigianato, servizi) per una SU di 500 mq., verde attrezzato.

*APP.7 Parco ornitologico e scuola di falconeria:* su un'area di circa 3.900 mq., ai piedi della Rocca, viene prevista un'arena all'aperto per attività turistico-naturalistiche, di spettacolo e allevamento uccelli.

*VS Località Massignano - ampliamento zona sportiva:* viene eliminata la previsione della viabilità di collegamento con l'area artigianale (che attraversava l'area separandola dai tessuti residenziali del quartiere), e l'area sportiva viene ampliata fino ad una superficie territoriale di circa 38.900 mq.

#### 3.2.2 CAPACITÀ RELATIVA ALLE ALTRE FUNZIONI ECONOMICHE

*Capacità recepita dalla Variante parziale 2005*

*APT.5 Via Gaggera – Area per insediamento turistico-ricettivo:* su un'area di circa 42.500 mq. di superficie territoriale (di cui 23.000 nella parte a monte oggetto dell'intervento) è prevista una SU di 2.360 mq., compreso il riuso degli edifici esistenti, per ristorante, albergo, attività turistico/ricettiva, casa custode.

*ZTI.1 Fanano – Massignano: ampliamento area artigianale:* si tratta di un lotto di proprietà comunale (ST = 7.350 mq. circa). La potenzialità edificatoria massima è di SU=3.675 mq.

*APC.2 Via San Giovanni in Marignano:* su una superficie territoriale di 9.700 mq., si modifica la norma di zona consentendo la realizzazione di un supermercato alimentare attraverso il recupero dell'edificio esistente, con una superficie utile di 2.220 mq.

In totale le previsioni di **potenzialità edificatorie per usi non residenziali** sono nella Variante parziale 2005 di **19.955 mq. di Su**, di cui 4.220 mq. già previsti nel PRG vigente con altra destinazione (residenza) o in altre aree (parcheggio Rocca).

*Capacità introdotta dalla Variante generale 2006*

*APT.a Agriturismo La Serra:* Su = 300 mq.

*APT.b Fanano Alta* Su = 265 mq. (attività ricettiva)

*APT.c Via Pesaro* Su = 2000 mq. (attività ricettive) – 2.000 mq. (altre funzioni)

*API.a/b Massignano* Su = 3.275 mq. (attività produttive – valore massimo applicando indice  $U_f = 0,50$  mq./mq. sull'intera superficie)

Si tratta quindi per la Variante generale 2006 in totale **7.840 mq. di Su**, di cui 3.965 mq. destinati ad attività turistico-ricettive e terziarie, e 3.875 mq. ad attività produttive artigianali e industriali.

La **capacità insediativa globale per usi non residenziali** introdotta dalla Variante generale, che recepisce anche la Variante parziale del 2005, è pertanto pari a **27.795 mq. di Su**, che si sommano alle capacità residue del PRG previgente (in corso di attuazione nelle Aree progetto del PRG previgente e nelle zone omogenee confermate, destinate ad attività economiche).

### 3.3 Verifica standard urbanistici

#### 3.3.1 CALCOLO DEGLI ABITANTI TEORICI AI SENSI DELLA L.R.N.34/1992

Con riferimento ai dati della Relazione illustrativa del PRG previgente (cap.5.1), si ricavano i seguenti elementi:

Stanze 1991 5.652 corrispondenti a 4.239 abitanti teorici

Stanze previste dal PRG 2.164 corrispondenti a 2.164 abitanti teorici

Per un totale di abitanti teorici di Piano 1996 di 6.403 unità.

Abitazioni al 2001 (censimento) occupate e non occupate: 1.397 (1.184 nel 1991)

a) Numero stanze al 2001 (stima):  $1.397 \times 4,77$  (numero medio di stanze/alloggio al 1991): 6.664

Abitanti teorici relativi a stanze al 2001:  $6.664 \times 0,75 = 4.998$

b) Alloggi realizzati successivamente al Censimento 2001:

terzo quadrimestre 2001	47/3	16
anno 2002		95
anno 2003		172
anno 2004		116
TOTALE nuovi alloggi 2001-2004		<b>399</b>

*Stima numero aggiuntivo stanze realizzate 2001-2004:*  $399 \times 4,77 = 1.903$

Abitanti teorici relativi a stanze 2001-2004:  $1.903 \times 0,75 = 1.427$

*Stima numero aggiuntivo stanze realizzate 2005-2006:*

90% del valore 2003-2004:  $(172 + 116) \times 0,90 = 259 \times 4,77 = 1.235$

Abitanti teorici relativi a stanze 2005-2006:  $1.235 \times 0,75 = 926$

Abitanti teorici aggiuntivi 2001-2006:  $1.427 + 926 = 2.353$

**Abitanti teorici al dicembre 2006: 7.351 (stima)<sup>3</sup>**

c) Stima capacità insediativa residenziale del PRG

Capacità residua al 2003 (documento progetto di Variante 2003):

Nelle aree progetto prevalentemente residenziali:  $(26.912 - 12.175) = 14.737$  mq.

Nelle aree di completamento:  $(35.600 - 21.360) = 14.240$  mq.

In totale residuo residenziale al 2003: 28.977 mq.

Di cui realizzati:

- nel periodo settembre-dicembre 2003:  $10.412/3 = 3.471$  mq.

- nel 2004 8.199 mq.

Totale realizzati 2003-2004 11.670 mq.

Stima realizzati 2005-2006:

<sup>3</sup> Si tratta di una stima particolarmente prudente, in quanto per le nuove costruzioni nel periodo 2001-2006 si è assegnato un numero medio di stanze per abitazione pari a quello medio del patrimonio edilizio al censimento 2001, vale a dire 4,77 stanze/alloggio. Tale valore è certamente superiore a quello effettivo, che tuttavia sarebbe molto laborioso calcolare. Dal momento che la stima è finalizzata alla verifica della dotazione di standard, si è ritenuto corretto procedere nel modo esposto.

90% del 2004 = 8.200 x 0,9 x 2 = 14.760 mq. di Su

**Capacità residua del PRG previgente:** 28.977 – (11.670 + 14.760) = 2.547  $\cong$  **2.550 mq. di Su**

**Abitanti teorici al 2006:** **7.351**

Residuo PRG previgente 2.550 mq. - ab.teorici: 2.550 : 40 64

Variante parziale 2005 adottata 5.130 mq. – ab. teorici 5.130/40 128

Ambiti APR della Variante generale 2006 39.870 mq. – ab.teorici 39.870/40 997

**Totale abitanti teorici aggiuntivi** **1.189**

**Totale abitanti teorici Variante generale 2006** **8.540**

**Standard minimo di legge regionale: 177.450 mq. (21 mq./abitante teorico)**

### 3.3.2 BILANCIO STANDARD VARIANTE 2005

#### VERDE DI QUARTIERE

##### Incrementi

Parco Monte Formica

(si conteggia il 50% del verde pubblico previsto): + 38.100 mq.

Area verde pubblico APT5 + 19.000 mq.

##### Riduzioni

Verde pubblico area artigianale Massignano - 7.750 mq.

Parco fluviale (trasformato in verde sportivo) - 9.000 mq.

**SALDO AREE VERDE DI QUARTIERE** + 40.350 mq.

#### VERDE SPORTIVO

##### Incrementi

Area sportiva Massignano + 9.000 mq.

##### Riduzioni

Campo sportivo via Monte Formica - 7.750 mq.

**SALDO AREE VERDE SPORTIVO** + 1.250 mq.

#### ATTREZZATURE CIVICHE

APP5 (Nuova sede comunale) + 3.000 mq.

#### PARCHEGGI

Parcheggio Centro servizi 330 p.a. x 25 + 8.250 mq.

N.B.: L'ipotesi cautelativa qui formulata è che le aree AP1 – APP6 realizzino una parità di attrezzature rispetto a quanto previsto dal PRG vigente (in realtà le previsioni contenute nella Variante consentirebbero di ipotizzare un incremento significativo, che tuttavia risulta difficilmente quantificabile in sede di Piano).

### 3.3.3 BILANCIO STANDARD VARIANTE GENERALE 2006 IN RAPPORTO AL PRG PREVIGENTE

#### PRG previgente – abitanti teorici: 6.403

PRG 96 SERVIZI DI QUARTIERE PREVISTI TOTALE COMUNALE		Mq. Tot	MQ./Ab	Standard L.R. 34/92 Mq./ab.	Differenza
VERDE	Di quartiere	92.260	24,36	12	+ 12,36
	Sportivo	63.770			
Attrezzature comuni	Civiche	3.630	3,46	2	+ 1,46
	Religiose	18.540			
Istruzione		28.360	4,42	4,5	- 0,08
Parcheggi		38.870	6,07	2,5	+ 3,57
<b>TOTALE</b>		<b>245.430</b>	<b>38,33</b>	<b>21</b>	<b>+ 17,33</b>

#### Aree a standard previste dalla variante generale

Aree di cessione previste nelle aree progetto (APR e APT)

- Aree verdi: 181.980 mq.  
di cui si conteggia il 90% (163.780 mq.) come parchi e verde di quartiere, e il restante 10% (18.200 mq.) come verde sportivo  
Incremento del +92,1% rispetto alla dotazione del PRG vigente, pari a 197.630 mq.
- Attrezzature scolastiche: 10.000 mq.  
APR.g (ex Fornace): 4.000 mq. scuola materna  
APR.o (via Mortola): 6.000 mq. scuola media  
Incremento del +35,3% rispetto alla dotazione del PRG vigente, pari a 28.360 mq.
- Parcheggi pubblici: 19.810 mq.

APR: 18.440 mq.

APT: 1.370 mq.

Incremento del +42,0% rispetto alla dotazione del PRG vigente, pari a 47.120 mq.

**Variante generale PRG 2006 – abitanti teorici: 8.540**

VARIANTE GENERALE PRG 2006		Mq. Tot	MQ./Ab	Standard L.R. 34/92 Mq./ab.	Differenza
SERVIZI DI QUARTIERE PREVISTI					
TOTALE COMUNALE					
VERDE	di quartiere	296.390	44,45	12,0	+ 32,45
	sportivo	83.220			
Attrezzature comuni	civiche	6.630	2,95	2,0	+ 0,95
	religiose	18.540			
Istruzione		38.360	4,50	4,5	=
Parcheggi		66.930	7,84	2,5	+ 5,34
<b>TOTALE</b>		<b>510.070</b>	<b>59,74</b>	<b>21,0</b>	<b>+ 38,74</b>

### 3.4 La distribuzione delle nuove previsioni insediative

Tutte le nuove previsioni insediative sono definite entro “aree progetto” governate ad piani attuativi o da progetti unitari convenzionati, la cui esplicita finalità è quella di concorrere, attraverso l’attuazione, non soltanto alla formazione della nuova offerta insediativa, ma in modo peculiare alla realizzazione di nuove dotazioni di attrezzature, di parcheggi, di aree attrezzate a parco e di disponibilità di edilizia residenziale in forma e a condizioni convenzionate con l’Amministrazione.

La sintesi delle previsioni, la cui disciplina è illustrata in dettaglio nell’elaborato della Variante Tav.4 – Schede normative delle Aree Progetto – è la seguente:

#### **APR - Ambiti residenziali introdotti in sede di Variante generale 2006**

##### 3.4.1 PREVISIONI IN PREVALENZA RESIDENZIALI

AMBITI		St (mq)	Sf (mq)	Su (mq) residenza	Uf (mq/mq)	Cessioni (mq)	% Aree cessione
APR.a	VIA SOTTO FARNETO	1.310	720	200	0,28	590	45,04%
APR.b	FANANO ALTA	2.430	1.900	540	0,28	300	12,35%
APR.c	FANANO (*)	5.540	3.650	350	0,10	5.450	98,38%
APR.d	FANANO ALTA	11.590	2.000	300	0,15	5.450	47,02%
APR.e	MASSIGNANO 2	5.800	1.800	400	0,22	4.000	68,97%
APR.f	MASSIGNANO 1	1.210	770	200	0,26	440	36,36%
APR.g	EX FORNACE	97.573	56.500	16.700	0,30	37.800	38,74%
APR.h	MASSIGNANO 3	2.080	935	280	0,30	850	40,87%
APR.i	VIA CATTOLICA	21.400	9.400	2.800	0,30	12.000	56,07%
APR.l	VIA MONTE FORMICA	4.620	1.900	570	0,30	2.000	43,29%
APR.m	VIA MONTE FORMICA	2.650	800	200	0,25	770	29,06%
APR.n	VALLE DEL PICCHIO	21.520	1.370	250	0,18	18.000	83,64%
APR.o	VIA MORTOLA	176.170	30.000	11.300	0,38	88.000	49,95%
APR.p	VIA TARIO	3.170	1.800	540	0,30	830	26,18%
APR.q	VIA TAVULLIA	5.340	3.285	690	0,21	1.740	32,58%
APR.r	VIA TAVULLIA	4.100	2.100	500	0,24	2.000	48,78%
APR.s	SANTO STEFANO	2.560	2.100	600	0,29	400	15,63%
APR.t	SANTO STEFANO	7.425	3.120	935	0,30	1.000	13,47%
APR.u	SANTO STEFANO	30.345	3.960	1.188	0,30	25.400	83,70%
APR.v	SANTO STEFANO	3.250	1.600	480	0,30	1.650	50,77%
APR.x	SANTO STEFANO	2.880	1.415	400	0,28	1.000	34,72%
APR.y	GRANAROLA	2.960	840	250	0,30	1.150	38,85%
APR.z	GRANAROLA	6.100	800	200	0,25	0	0,00%
TOTALI		422.023	132.765	39.873		210.820	

(\*) compresa Su esistente



*APR – Ambiti residenziali recepiti dalla Variante parziale 2005*

APR.13 Gradara località Monte Formica – insediamento residenziale e parco

APR.14 Gradara – intervento residenziale via Monte Formica

*APR – Ambiti residenziali recepiti dal PRG previgente (in corso di attuazione)*

APR1 – Strada Provinciale n. 47

APR2 – via San Giovanni in Marignano – Campo sportivo

APR6 – Via Serra

APR7 – Fanano sud

APR8 – Via Fontanina – via Cattolica

APR11 – via Tavullia

APRT1 – via Granarola

## 3.4.2 PREVISIONI DI SPAZI PUBBLICI, SERVIZI E ATTREZZATURE

*APP – Ambiti recepiti dalla Variante parziale 2005*

APP1 – Parcheggio della Rocca e piazza (scheda A)

APP4 – Centro servizi – Bus terminal (scheda B)

APP5 – Piazza Paolo e Francesca – Nuova sede comunale e servizi (scheda C)

APP6 – Piazza Borgo Mercato – intervento di riqualificazione (scheda D)

APP7 - Parco ornitologico – Scuola falconeria (scheda E)

VS – Fanano – Massignano: ampliamento zona sportiva (scheda L)

*APP – Ambiti recepiti dal PRG previgente (in corso di attuazione)*

APP2 – via Pesaro

APP3 – Parcheggio complementare al nuovo parcheggio del Centro Storico

## 3.4.3 PREVISIONI IN PREVALENZA TURISTICO RICETTIVE

*APT – Ambiti introdotti in sede di Variante generale 2006*

APT.a – Agriturismo La Serra

APT.b – Fanano Alta

APT.c – Via Pesaro

*APT – Ambiti recepiti dalla Variante parziale 2005*

APT5 – Via Gaggera – Area per insediamento turistico-ricettivo (scheda N)

*APT – Ambiti recepiti dal PRG previgente (in corso di attuazione)*

APT1 – Villa Materazzo

APT3 – Via Monte Formica

#### 3.4.4 ALTRE PREVISIONI DI ATTIVITA' ECONOMICHE: SERVIZI

*Ambiti recepiti dalla Variante parziale 2005*

AR – ZTRT – G3 - Fanano alta – sistemazione area parrocchia e parco (scheda F)

*APT – Ambiti recepiti dal PRG previgente (in corso di attuazione)*

APS1 – Via Sotto Farneto

APS2 – Via Gaggera

#### 3.4.5 ALTRE PREVISIONI DI ATTIVITA' ECONOMICHE: ATTIVITA' PRODUTTIVE E ATTIVITA' COMMERCIALI

*API – Ambiti introdotti in sede di Variante generale 2006*

API.a/b – Massignano

*Ambiti recepiti dalla Variante parziale 2005*

ZTI2 – Fanano – Massignano: ampliamento area artigianale (scheda I)

APC1 – Fanano – Massignano – Area commerciale via San Giovanni in Marignano (scheda M)

*APT – Ambiti recepiti dal PRG previgente (in corso di attuazione)*

API1 – via Cerreto

## 4 IL SISTEMA DELLE TUTELE

### Premessa

La Variante generale modifica il sistema delle tutele del PRG vigente, in quattro ambiti tematici:

- Il Sistema geologico-geomorfologico
- Il sistema idraulico
- Le caratteristiche sismiche del territorio
- Il sistema del paesaggio

### 4.1 Il sistema geologico-geomorfologico

Gli ambiti di tutela del sistema geologico-geomorfologico sono stati ridefiniti nell'ambito dello "Studio di inquadramento geologico-geomorfologico generale del territorio di Gradara" effettuato dalla Società Geocoop di Rimini.

Lo Studio (cfr. Relazione geologica illustrativa) ha prodotto cinque nuove carte tematiche in scala 1:10.000, che formano parte integrante della Variante generale:

Tav. 1 Carta geologica – litotecnica

Tav. 2 Carta geomorfologica

Tav. 3 Carta idrogeologica

Tav. 4 Carta della pericolosità sismica

Tav. 5 Carta della pericolosità geologica e dell'edificabilità.

### IL QUADRO DEL DISSESTO

Le tipologie di dissesto rilevate nel territorio comunale sono state evidenziate distinguendo il loro stato di attività in "attivo", cioè in atto all'epoca del rilevamento o comunque ricorrente in tempi brevi, e "quiescente", che non ha esaurito la sua evoluzione ed ha la possibilità concreta di riattivarsi.

Ne emerge un **quadro di dissesto idrogeologico generalizzato** che, seppure a tutt'oggi non è eccessivamente preoccupante, coinvolge quasi tutta la fascia collinare.

Le tipologie franose individuate:

- frane di scorrimento (rotazionale o traslativo)
- frane di colamento
- aree in dissesto superficiale diffuso

sono talvolta collegate, formando corpi di frana di tipo complesso, e sono associate a forme quali fratture di trazione e corone di frana che ne definiscono lo stato di attività.

Le caratteristiche geolitologiche del territorio non rendono, nel lungo termine, nessun versante immune da tale processo soprattutto laddove si rilevano accumuli detritici di maggiore spessore, e interessati da erosione o scalzamento al piede da parte dei fossi.

In conclusione, il generale quadro di dissesto del territorio collinare ha condotto ad una perimetrazione degli **ambiti di tutela integrale di tipo A** (tav.3 della Variante generale) che risulta molto più estesa e generalizzata di quanto individuato nel PRG previgente. La normativa della Variante definisce le relative prescrizioni all'art. 74.

Per quanto riguarda gli **ambiti di tutela orientata di tipo B** (aree a possibile evoluzione geomorfologica) rientrano in questa classe le aree collinari più acclivi soggette ad una più rapida evoluzione geomorfologica nel tempo, nelle quali tuttavia ad oggi non si rilevano segni di dissesto in atto o quiescenti, che sono tuttavia presenti in aree limitrofe.

In queste aree gli interventi edilizi sono consentiti, ma devono essere preceduti (art. 79 delle norme) da indagini geologiche approfondite, mirate ad una precisa valutazione delle condizioni di stabilità dell'area, e accompagnati da interventi migliorativi al contorno (drenaggi, regimazione delle acque superficiali, eventuali opere di contenimento, ecc.), ed eventualmente da fondazioni profonde degli edifici.

In queste aree vanno inoltre evitati escavazioni, tagli, sbancamenti o riporti che alterino in modo sostanziale il profilo del terreno, nonché la dispersione di acque di scolo e di scarico, per non ridurre la coesione dei materiali, in quanto ogni aumento delle condizioni di umidità, genera una variazione di volume che si traduce in oscillazioni del comportamento plastico, ovvero con ritiri e rigonfiamenti che possono ripercuotersi nelle strutture fondali ed in elevazione.

#### **4.2 Il sistema idrologico e idraulico**

L'idrologia del territorio è stata analizzata attraverso gli studi specialistici citati, ed ha condotto alla redazione della tav.3 delle Indagini geologiche-geomorfologiche: "Carta idrologica – idrogeologica".

La tavola 3 riporta la delimitazione delle fasce esondabili con tempi di ritorno di 50, 200 e 500 anni del torrente Tavolo, di cui alla tav.1 del Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità Interregionale di Bacino Marecchia – Conca (PAI).

L'ambito di aree esondabili perimetrato dal PAI viene assunto dalla Variante generale al PRG come "ambito di tutela orientata di tipo S – aree esondabili), modificando anche in questo caso la precedente perimetrazione del PRG, e disciplinando le tutele e gli interventi ammessi con l'art. 78 delle Norme.

Per quanto riguarda i corsi d'acqua minori affluenti del torrente tavolo (fosse del Molino, o fosso Canellina, fosso Villarga, fosso S.Stefano e fosso dei Tre Ponti),. In assenza di dati idraulici sull'esondabilità, la Variante al PRFG prescrive che per interventi edificatori prossimi al loro alveo, ne andranno accertate le condizioni di sicurezza attraverso specifici studi idraulici nei tratti d'interesse, con verifiche di sezioni di deflusso significative, monitoraggio dei tratti in erosione o in deposito, osservazioni sullo stato di manutenzione degli alvei, ecc., al fine di programmare interventi di regimazione specifici e messa in sicurezza dei luoghi.

Per quanto riguarda le acque sotterranee ("ambiti di tutela delle risorse idriche, art.81) la tav.3 delle indagini idrogeologiche definisce, sulla base delle indagini condotte sui pozzi ad uso irriguo nel 2005, le curve isofreatiche riferite al livello del mare. In proposito si prescrive (art.82 delle Norme) che l'eventuale realizzazione di opere di captazione idrica (pozzi di emungimento) dovrà prevedere una relazione geologica – idrogeologica contenente informazioni sulla stratigrafia, sulle caratteristiche dell'acquifero (profondità, spessore, permeabilità, ecc.) nonché sulle modalità costruttive dell'opera di emungimento.

Per la protezione delle aree alluvionali dai rischi di inquinamento, la variante detta le seguenti prescrizioni:

- evitare l'immissione di sostanze chimiche inquinanti o liquami organici non epurati direttamente in alveo;
- evitare la collocazione di discariche. Accumulo di concimi organici, deposito o stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti o sostanze chimiche pericolose o l'insediamento di attività ad elevato rischio di inquinamento;
- evitare escavazioni profonde
- evitare la realizzazione di pozzi a breve distanza da pozzi neri, concimaie, stalle, depositi di antiparassitari, ecc.
- evitare sbarramenti, briglie, ecc. nei corsi d'acqua.

#### **4.3 Le caratteristiche sismiche del territorio**

La tav.4 dello studio geologico-idrogeologico esamina i fattori geologici e morfologici locali che possono concorrere ad aumentare o diminuire significativamente i danni attesi, e quindi determinare livelli di rischio superiori o inferiori; l'aumento del rischio sismico per effetto di fattori geologici si ha essenzialmente per amplificazioni del moto del suolo o per instabilità/cedimenti del suolo stesso.

Oltre alle aree caratterizzate da movimenti franosi attivi o quiescenti e da dissesto superficiale diffuso – nei quali è esclusa l'edificabilità – le altre tre categorie di situazioni perimetrare nella tav.4:

- a re caratterizzate ad detrito eluvio-colluviale, depositi di versante e conoidi
- aree caratterizzate da depositi superficiali con caratteristiche meccaniche scadenti (e con presenza di falda superficiale)
- aree di bordo o ciglio di scarpate

la riduzione del rischio viene prescritta attraverso l'impiego di adeguate tecniche costruttive che tengano conto della normativa tecnica delle costruzioni in zona sismica, a partire da attenti studi geologici-geotecnici in un intorno significativo.

Per quanto riguarda le aree di bordo o ciglio di scarpate, esse sono state perimetrare come "ambiti di tutela orientata di tipo C", modificando la precedente individuazione, e assoggettate a tutela (art.80 delle Norme) in quanto soggette, per una fascia di almeno 25 m., ad amplificazione del moto del suolo per focalizzazione delle onde sismiche.

#### **4.4 Il sistema del paesaggio**

Il PRG previgente definiva tali ambiti agricoli in quanto caratterizzati dalla presenza di particolari emergenze paesaggistiche e visuali, nelle quali pertanto, pur configurandosi come zone E ai sensi del DI 1444/68 (assoggettabile quindi alla LR 13/90), erano vietate nuove edificazioni, essendo preminente la salvaguardia delle valenze paesaggistiche. Il carattere di zona omogenea attribuito a tali ambiti faceva sì che da un lato essi si interrompessero in corrispondenza di una qualsiasi previsione urbanistica di zona (il golf, un'area destinata a sviluppo insediativo), e che al contempo venissero meno, nella cartografia del PRG, le specifiche tutele derivanti dall'esito delle indagini geo-morfologiche, idrauliche e botanico-vegetazionali.

La Variante generale ripristina entro tali ambiti il regime delle tutele (relative ai fenomeni in atto e ai rischi di dissesto e instabilità, e agli aspetti botanico-vegetazionali), e vi aggiunge una specifica tutela degli aspetti paesaggistici, allo stesso modo di tutti gli altri ambiti di tutela che in tal modo vengono evidenziati nella loro

specificità. Per le parti ove il PRG previgente interrompeva tale tutela, la Variante completa il disegno dell'ambito territoriale sottoposto a tali vincoli (art.86 delle Norme).

Ciò tuttavia non comporta – come avviene nel PRG vigente – l'estensione dell'inedificabilità assoluta all'intero ambito di tutela. Esso viene quindi definito dalla Variante:

- nelle parti di territorio agricolo come una zona agricola di particolare pregio paesaggistico (TRP – Territorio rurale di valore paesaggistico-ambientale, art.69), soggetto alle prescrizioni di tutela ma con usi definiti dalle norme sul territorio rurale
- nelle altre parti di territorio interessate dal vincolo di tutela, alle previsioni urbanistiche definite dalla tavola 1 della Variante e dalle norme di riferimento si aggiungono le prescrizioni specifiche dettate dall'art.86: qualunque intervento ammesso dalla norma di zona è soggetto alla verifica di particolari condizioni e valutazioni di compatibilità.

#### **4.5 Le altre tutele: conferma delle prescrizioni del PRG previgente**

Gli altri ambiti soggetti a tutela ambientale, paesaggistica e storico-culturale sono (tav. 3 della variante Generale al PRG):

##### **SISTEMA GEOLOGICO-GEOMORFOLOGICO**

#### **4.5.1 AMBITI DI TUTELA INTEGRALE DI TIPO B (art. 75) (corsi d'acqua classe 2 e (corsi d'acqua classe 3)**

Sono le aree costituite dai corsi d'acqua superficiali e dalle aree marginali integrate ai medesimi: la Variante generale al PRG li definisce ambiti definitivi di tutela ambientale e paesaggistica, misurati a partire dalle sponde o dal piede esterno dell'argine, sulla base della classificazione dei corsi d'acqua definita dal PPAR:

- classe 1      100 m. per lato
- classe 2      50 m. per lato
- classe 3      35 m. per lato.

Ai sensi dell'art.75 delle NTA in tali ambiti sono vietate nuove edificazioni.

#### **4.5.2 AMBITI DI TUTELA INTEGRALE DI TIPO C (art. 76) (crinali)**

La tutela è finalizzata alla salvaguardia delle linee naturali e/o storiche dei crinali e delle relative visuali paesaggistiche. Le fasce di tutela ambientale e paesaggistica

previste dalla Variante generale al PRG (art. 76) sono (misure in metri di dislivello dalla linea di quota massima):

- classe 1      7 m. per lato
- classe 2      5 m. per lato
- classe 3      2 m. per lato.

La Variante generale al PRG promuove in queste aree la tutela della morfologia del suolo; gli interventi consentiti sono solo quelli finalizzati a realizzare questa tutela.

Per gli edifici esistenti sono ammessi incrementi fino al 20% della SU esistente, finalizzati al miglioramento degli standard abitativi.

#### 4.5.3    AMBITI DI TUTELA INTEGRALE DI TIPO D (art. 77) (versanti – aree con pendenza > 30%)

Sono costituiti dalle aree aventi pendenze superiori al 30% (tavola 5 – Carta clivometrica – dell'Analisi geologica-geomorfologica).

Ai sensi dell'art.77 delle NTA della Variante generale al PRG, in tali aree sono vietate le nuove costruzioni, nonché qualsiasi impedimento al naturale deflusso delle acque.

Poiché in alcuni casi tali ambiti non erano stati riportati nella tavola di zonizzazione del PRG, in quanto genericamente inclusi entro "ambiti di tutela dell'ambiente e del paesaggio – AT" (art.53), si è deciso in sede di Variante generale la loro evidenziazione, con applicazione della norma di tutela anche in presenza di una previsione di Piano.

### SISTEMA BOTANICO-VEGETAZIONALE

#### 4.5.4    AMBITI DI TUTELA INTEGRALE (art. 82)

Sono perimetrati nella tav. 3 della Variante generale al PRG.

Sono costituiti da:

- strutture areali (formazioni forestali; formazioni ripariali; boschi residui e macchie)
- strutture lineari (alberature stradali, alberature poderali, siepi stradali e poderali).

Vi si applicano le disposizioni dell'art.82 delle NTA della Variante generale al PRG (divieto di nuove edificazioni e ampliamento di edifici esistenti, abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto esistente, apertura di nuove cave, apposizione di cartelli e di manufatti pubblicitari, ecc.).

Poiché in alcuni casi tali ambiti non sono stati riportati nella tavola di zonizzazione del previgente PRG, in quanto genericamente inclusi entro "ambiti di tutela dell'ambiente e del paesaggio – AT" (art.53), si è deciso in sede di Variante generale la loro



evidenziazione, con applicazione della norma di tutela anche in presenza di una previsione di Piano.ex art.82 per le aree oggetto di variante.

#### 4.5.5 AMBITI AREALI DI TUTELA INTEGRALE E ORIENTATA (art. 83)

Sono perimetrati nella tav. 3 della Variante generale al PRG.

Sono costituiti:

- nelle formazioni forestali in genere (sup. > 0,5 ha.) dalla superficie compresa entro una distanza minima di 10 metri, misurata dai fusti degli alberi più esterni;
- nelle formazioni ripariali sono la superficie compresa fra la riva del corso d'acqua e la linea chiusa parallela al margine della formazione, al di fuori della stessa e misurata a 20 m. dai fusti arborei o arbustivi più esterni;
- nei boschi residui (sup. > 0,5 ha) e macchie, sono la superficie compresa entro al linea chiusa misurata a 5 m. dai fusti arborei o arbustivi più esterni.

Vi si applicano le disposizioni dell'art.83 delle NTA del PRG vigente (divieto di nuove edificazioni e ampliamento di edifici esistenti, abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto esistente, apertura di nuove cave, realizzazione di depositi e stoccaggi di materiali non agricoli).

Poiché in alcuni casi tali ambiti non sono stati riportati nella tavola di zonizzazione del PRG, in quanto genericamente inclusi entro "ambiti di tutela dell'ambiente e del paesaggio – AT" (art.53), si è deciso in sede di Variante generale la loro evidenziazione, con applicazione della norma di tutela anche in presenza di una previsione di Piano.

#### 4.5.6 AMBITI LINEARI DI TUTELA ORIENTATA (art. 84)

Sono perimetrati nella tav. 3 della Variante generale al PRG.

Sono costituiti da:

- alberature stradali
- alberature poderali
- siepi stradali e poderali.

Vi si applicano le disposizioni dell'art.84 delle NTA del PRG vigente (divieto di nuove edificazioni e ampliamento di edifici esistenti, abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto esistente, apertura di nuove cave, realizzazione di depositi e stoccaggi di materiali non agricoli).

Poiché in alcuni casi tali ambiti non sono stati riportati nella tavola di zonizzazione del PRG, in quanto genericamente inclusi entro "ambiti di tutela dell'ambiente e del

paesaggio – AT” (art.53), si è deciso in sede di Variante generale la loro evidenziazione, con applicazione della norma di tutela anche in presenza di una previsione di Piano.

## SISTEMA STORICO

### 4.5.7 EDIFICI DI INTERESSE STORICO-TESTIMONIALE E RELATIVI AMBITI DI TUTELA (art. 86)

Gli edifici e i complessi sono individuati con specifica simbologia grafica negli elaborati della variante generale al PRG con simbolo ES.1 (tav.1 “Zone territoriali omogenee” e tav. 3 “Ambiti di tutela ambientale e paesaggistica”).

Ferme restando le norme della zona di appartenenza, su questi edifici sono consentite le modalità di intervento fino al risanamento conservativo (M1, M2, M3, M4 di cui all’art.19 delle NTA). E’ consentita inoltre la ristrutturazione (M5) con incremento del 10% della SU esistente finalizzato esclusivamente all’adeguamento igienico-sanitario e tecnico del manufatto, per garantirne l’abitabilità, nel pieno rispetto delle caratteristiche architettoniche e storiche dell’edificio.

Per gli edifici in zona E è ammesso il cambio di destinazione da agricola a residenziale. Gli eventuali incrementi di superficie sono assentibili solo nel rispetto dei requisiti, indici, limiti di cubatura e altezza disposti dalla L.R.13/90.

Per questi edifici la Variante al PRG perimetra un ambito inedificabile di tutela, entro il quale gli edifici esistenti possono essere oggetto di interventi di ristrutturazione con incremento della SU fino al 20%, nel rispetto della L.R.13/90.

### 4.5.8 EDIFICI DI INTERESSE TIPOLOGICO-AMBIENTALE (art. 87)

Gli edifici (in prevalenza costituiti dalla casa colonica e dalle sue variazioni tipologiche) sono individuati con specifica simbologia grafica negli elaborati della Variante generale al PRG con simbolo ES.2 (tav.1 “Zone territoriali omogenee” e tav. 3 “Ambiti di tutela ambientale e paesaggistica”).

Ferme restando le norme della zona di appartenenza, su questi edifici sono consentite le modalità di intervento fino al risanamento conservativo (M1, M2, M3, M4 di cui all’art.19 delle NTA). E’ consentita inoltre la ristrutturazione (M5) con incremento del 20% della Su esistente finalizzato all’adeguamento degli standard abitativi, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e ambientali dell’edificio.

Le ristrutturazioni dovranno rispettare la tipologia, la morfologia, i materiali, le colorazioni della tradizione costruttiva locale e dell’architettura rurale.

Per gli edifici in zona E è ammesso il cambio di destinazione da agricola a residenziale.

## 5 CONTENUTI NORMATIVI E PROGETTUALI SPECIFICI

### 5.1 I progetti per il sistema delle aree pubbliche

#### 5.1.1 L'ANTICIPAZIONE DELLA VARIANTE PARZIALE 2005

Poiché alcuni degli interventi ipotizzati per il nuovo PRG avevano superato positivamente la fase degli studi di pre-fattibilità ed erano realizzabili in tempi brevi (e comunque nei casi più complessi, come i maggiori interventi pubblici, richiedevano un avvio sollecito delle procedure, per non allontanare troppo l'attuazione nel tempo), l'Amministrazione Comunale ritenne opportuno anticipare attraverso una variante parziale al P.R.G. un complesso di interventi di natura diversa, tutti connotati da uno specifico e rilevante interesse pubblico, ed inseriti nel più organico disegno di riorganizzazione del territorio che ora si ricompona attraverso la Variante Generale.

Gli interventi di interesse pubblico sono (cfr. cap. 3.2.1 di questa Relazione):

**APP.4 Centro Servizi – Bus Terminal:** su un'area di circa 20.500 mq., è destinato a costituire la nuova "porta di accesso" alla città antica. La potenzialità edificatoria consentita dalla Variante è di 6.000 mq., destinati ad attività terziario-direzionali, spettacoli, albergo e residence, pubblici esercizi, attrezzature, parcheggio bus, auto e camper. Rispetto al PRG vigente l'incremento è di 4.000 mq., essendo stata eliminata la previsione di 2.000 mq. di servizi nell'area del Parcheggio della Rocca.

L'intervento – di cui la Provincia di Pesaro e Urbino ha sospeso l'approvazione in relazione all'esigenza di contestualizzare le previsioni e approfondire al fattibilità degli interventi – è sottoposto dalla presente variante generale, ai sensi dell'art.47 c.7 delle Norme, a due condizioni:

- la redazione e approvazione da parte del Comune di uno studio di fattibilità (che precede la definizione dello strumento urbanistico attuativo) relativo alla previsione dei servizi, alla loro qualificazione tipologica e quantificazione, all'analisi dell'utenza potenziale, alle problematiche di gestione, alla valutazione preliminare degli effetti ambientali;
- la verifica delle interferenze e delle potenziali sinergie con la pianificazione delle aree produttive limitrofe (ambito ZTI edificato, area progetto API.1), entro il perimetro dell'area in cui la tav.1 della Variante generale prevede il "Coordinamento attuativo dell'ambito destinato a bus terminal e servizi e delle aree produttive limitrofe".

Il Comune potrà definire un atto di coordinamento attuativo degli interventi che, nell'ambito degli strumenti attuativi dei tre sub-ambiti (individuati dalla tav.1 con lett. a –

b- c), prevederà specifiche convenzioni mirate a:

- coordinare la qualità degli interventi urbanistici ed edilizi migliorando la compatibilità funzionale delle attività e mitigando i possibili effetti negativi (connessi alla situazione attuale) per gli aspetti architettonici e paesaggistici;
- assumere provvedimenti finalizzati al risparmio delle risorse energetiche, idriche e territoriali;
- trasformare progressivamente le attività insediate (previa valutazione di adeguatezza delle soluzioni di eventuale trasferimento delle sedi in forma convenzionata, con piena garanzia del mantenimento dei livelli occupazionali), con possibilità di sostituzione delle destinazioni produttive con attività terziarie complementari a quelle previste per APP.4 (commercio, artigianato di servizio, direzionalità, servizi al turismo, cultura e tempo libero) per quantità comunque non superiori al 65% delle superfici utili destinate dal PRG ad attività produttive.

**APP.5 Piazza Paolo e Francesca:** area di circa 6.400 mq., destinata a nuova sede comunale e servizi, su una superficie coperta di circa 1.000 mq., e una SU massima di 3.000 mq.

**APP.6 Piazza Borgo Mercato:** Intervento di riqualificazione urbana, su una superficie di circa 4.900 mq., destinata a piazza pedonale, parcheggio interrato per 100 posti auto, attività terziarie (commercio, artigianato, servizi) per una SU di 500 mq., verde attrezzato.

**APP.7 Parco ornitologico e scuola di falconeria:** su un'area di circa 3.900 mq., ai piedi della Rocca, viene prevista un'arena all'aperto per attività turistico-naturalistiche, di spettacolo e allevamento uccelli.

**VS Località Massignano - ampliamento zona sportiva:** viene eliminata la previsione della viabilità di collegamento con l'area artigianale (che attraversava l'area separandola dai tessuti residenziali del quartiere), e l'area sportiva viene ampliata fino ad una superficie territoriale di circa 38.900 mq.

#### 5.1.2 GLI ALTRI INTERVENTI DI INTERESSE PUBBLICO

Oltre ad una serie cospicua di interventi diffusi di qualificazione e potenziamento delle aree destinate a spazi ed attrezzature pubbliche (verde e parcheggi in primo luogo), al Variante Generale prevede due interventi pubblici di particolare rilievo:

- la realizzazione della scuola media, ad integrazione del complesso scolastico esistente nel capoluogo, presso via Mortola (APR.o); indicativamente, la scuola sarà

costituita da tre sezioni e 9 classi, per circa 200-250 alunni; la superficie utile necessaria è compresa tra 2.000 e 2.500 mq. (tenuto conto che al palestra è esistente), e la dimensione della SF è di circa 6.000 mq.

- la realizzazione di una nuova scuola materna in località Massignano (area progetto APR.g – ex Fornace); indicativamente, la scuola sarà costituita da due sezioni e sei classi, per circa 150 bambini. La Su complessiva necessaria è di 1.300 – 1.500 mq., mentre la dimensione della SF è di circa 4.000 mq.

E' importante sottolineare che tali previsioni si realizzeranno, senza impegni economici per l'Amministrazione comunale, nell'ambito dell'attuazione dei due principali interventi urbanistici previsti dalla presente Variante Generale: il nuovo intervento residenziale di via Mortola (11.300 mq. di residenza) e l'intervento di riqualificazione dell'area dell'ex Fornace (16.700 mq. di residenza, di cui 500 da cedere al Comune, e 1.850 mq. di commercio e altre attività terziarie, di cui 100 mq. da cedere al Comune).

## **5.2 Le aree progetto per gli insediamenti residenziali**

La Variante generale introduce poco meno di 40.000 mq. di Su residenziale, che in aggiunta alle capacità introdotte dalla Variante 2005 fa raggiungere il totale di 45.000 mq. di SU, corrispondenti ad un'offerta aggiuntiva di 643 alloggi convenzionali di 70 mq. di Su.

Al netto delle realizzazioni in corso, a tale quantità si deve aggiungere l'offerta residua del PRG previgente non ancora autorizzata, che abbiamo stimato in 2.550 mq. di Su.

L'offerta aggiuntiva si distribuisce:

- per 28.000 mq. di Su (62,2%) nei due interventi principali, finalizzati al rafforzamento insediativo dei due principali centri (Gradara e Fanano-Massignano) e come si è detto alla realizzazione delle nuove dotazioni di attrezzature scolastiche.

Per i relativi progetti urbanistici – di cui la Variante generale fornisce attraverso la scheda di assetto un'indicazione normativa da approfondire in sede di piano particolareggiato – la variante definisce numerose prescrizioni, finalizzate a qualificare la progettazione sotto i profili paesaggistico e architettonico, urbanistico e funzionale, ambientale ed energetico.

- Per 5.130 mq. di Su (11,4%) negli interventi già inseriti nel PRG attraverso al Variante parziale (in prevalenza due interventi su aree di proprietà comunale)

- Per i restanti 11.870 mq. negli altri 21 interventi che la Variante classifica come aree progetto (APR), distribuiti a Fanano, Massignano, nel capoluogo, lungo via Tavullia e via Santo Stefano, a Granarola, con una media dimensionale di circa 560 mq. di SU (ma 9 interventi non superano i 300 mq. di Su). Si tratta evidentemente di interventi in cui la logica dell'integrazione dei tessuti esistenti, e la risposta ad esigenze locali, spesso di carattere familiare, è stata ricondotta a due obiettivi: il controllo della forma degli insediamenti, e della loro funzionalità rispetto alle più generali problematiche del traffico, della sicurezza, dell'assetto paesaggistico e ambientale; e la necessità di pervenire da parte del Comune all'acquisizione di aree ed opere (in particolare parcheggi pubblici) in situazioni che presentavano evidenti carenze sotto questi profili.

Le schede normative, che costituiscono parte qualificante della variante, contengono indicazioni sia grafiche (schema di assetto) che alfanumeriche (norme prescrittive e di indirizzo) che metteranno in grado l'Amministrazione, nel solco di quanto già avvenuto in attuazione del PRG previgente, di esercitare un controllo sulla qualità degli interventi e sulle condizioni convenzionali per la loro attuazione.

#### 5.1.4 LE ALTRE PREVISIONI INSEDIATIVE

Si tratta, in aggiunta a quanto già previsto dalla variante parziale 2005, di alcuni interventi nell'ambito dell'agriturismo e di attività turistico ricettive:

APT.a – Agriturismo La Serra

APT.b – Fanano Alta

APT.c – Via Pesaro

e di una modesta integrazione dell'area artigianale di Massignano (API a/b).

Anche in questi casi la Variante ha selezionato, tra le molte proposte presentate, soltanto quelle che presentano i caratteri di interventi idonei a rafforzare l'offerta di attività turistiche senza mettere in crisi i delicati equilibri geomorfologici, paesaggistici e funzionali che il territorio più che ami richiede.

### 5.3 Tessuti esistenti e di completamento: rapporti con il PRG previgente

Gli indici di edificabilità del PRG previgente (ZTR1 = 0,90 mq./mq.; ZTR2 = 0,50 mq./mq.; ZTRT = 0,50 mq./mq.; ZTI1 = 0,70 mq./mq.; ZTI2 = 0,50 mq./mq.; ZTC = 0,60 mq./mq.; ZSP = 0,60 mq./mq.) sono da considerare per numerose ragioni non più compatibili con gli obiettivi di qualificazione del territorio che sono stati posti alla base della Variante generale al PRG.

La riduzione degli indici di edificabilità e delle altezze massime ammesse a valori coerenti con il criterio della sostenibilità ambientale e della stessa funzionalità degli interventi (fatti salvi i diritti acquisiti attraverso pratiche edilizie in avanzata istruttoria e la possibilità di mantenimento dell'indice esistente attraverso demolizione e ricostruzione), anche se non darà frutti evidenti nell'immediato, garantirà in prospettiva un più equilibrato rapporto tra caratteri del territorio e processo insediativo.

A questo proposito sono da sottolineare le innovazioni che la Variante introduce nel regime delle opere di urbanizzazioni, che di fatto non erano richieste dal precedente PRG se non sotto forma di dotazioni pertinentziali (parcheggi e verde). Anche in questo caso l'allineamento normativo alle prescrizioni di legge nazionali e regionali consentirà nel tempo al territorio di Gradara di dotarsi delle infrastrutture e degli spazi di uso pubblico di cui in molte situazioni territoriali emerge con evidenza la grave carenza.

In ogni caso, la scelta di avere concentrato **tutta l'offerta di nuova capacità insediativa negli ambiti definiti aree progetto**, in cui la Variante ha effettuato una preventiva valutazione di fattibilità progettuale e l'amministrazione ha valutato seppur di massima la disponibilità dei soggetti interessati ad intervenire mette la Variante nelle condizioni di esplicitare i suoi effetti con efficacia e secondo logiche e modalità sottoposte alla guida dell'Amministrazione Comunale, in un clima di collaborazione con il privato che è alla base di tutte le azioni del Piano.

#### **5.4) I pre-accordi con i privati – l'attività di concertazione**

L'esame delle numerosissime proposte pervenute al Comune è avvenuta avendo come riferimenti:

- un'idea complessiva di assetto del territorio (schema preliminare di assetto) in grado di definire le condizioni di sostenibilità generale e di coerenza delle scelte
- un criterio generale di concorso di ciascun intervento – al di là degli oneri minimi di legge – alla promozione economico-sociale del territorio e alla diretta soluzione di problemi di qualificazione dei servizi e di contributo alla soluzione di problemi infrastrutturali, ambientali, sociali.

Alla luce di tali criteri generali, le proposte sono state valutate sia singolarmente che in relazione all'integrazione con altre proposte all'interno dello stesso ambito territoriale, verificando la coerenza e l'integrabilità delle stesse.

In base alle proposte pervenute, la selezione degli ambiti e la prima definizione da parte del Comune degli interventi da concertare ha risposto ad alcuni requisiti

fondamentali:

*nei confronti del privati:*

- chiarezza nella descrizione (pur se indicativa) delle opere da realizzare, delle aree da cedere, ed in sostanza degli impegni da assumere;
- equità nella distribuzione degli impegni tra i vari soggetti, in misura proporzionata all'entità dei rispettivi interventi;
- sostenibilità economica degli impegni da assumere;

*nei confronti del pubblico:*

- trasparenza e omogeneità nel trattamento dei diversi soggetti;
- pubblica utilità (effettiva, nel quadro delle scelte di piano) delle opere ad acquisire;
- legittimità della richiesta e fattibilità economica degli interventi in presenza della richiesta economica.

I criteri a cui ci si è attenuti nella formazione delle scelte della Variante generale al PRG sono stati:

- calcolo sommario della valorizzazione economica conseguente alla proposta di inserimento nel PRG;
- assegnazione agli interventi da inserire nel PRG di una quota di oneri aggiuntivi rispetto a quelli definiti come minimi di legge, secondo un criterio orientativo generale che privilegia gli interventi di qualificazione dell'offerta turistico-ricettiva rispetto a quelli di altra natura.

Il parametro di riferimento è costituito da una sola componente del quadro economico degli interventi: la valorizzazione immobiliare eventualmente introdotta per effetto della decisione di inserimento dell'area nel PRG (nella convinzione che ogni altro aspetto economico sia legato alla specificità del progetto e all'imprenditorialità del soggetto, e non debba influenzare l'accordo).

Assunto base è che l'inserimento nel PRG debba avvenire a seguito di un'intesa raggiunta tra amministrazione comunale e soggetto operatore circa gli esiti di interesse generale (sociali, infrastrutturali, ambientali, di qualificazione attraverso la disponibilità di dotazioni aggiuntive) connessi al PRG. Ciò corrisponde, attraverso parametri economici di riferimento, ad una definizione e quantificazione di opere il cui valore economico rappresenta una quota parte significativa del plusvalore immobiliare generato dalla scelta urbanistica.

Obiettivo del lavoro è stato in definitiva – in particolare per gli interventi più complessi - quello di impegnare il privato ad una proposta di intesa volontaria, che consiste nell'assunzione di impegni relativi alla realizzazione di opere che qualificano il territorio ed anche, indirettamente, gli stessi investimenti da effettuare.



In attesa di un'auspicabile riforma urbanistica regionale che introduca il principio della perequazione e del concorso obbligatorio alle dotazioni territoriali anche pregresse, la presente Variante si muove in una direzione in grado di assicurare una impostazione perequativa sia "a monte" (in sede di PRG) che "a valle" (in fase di definizione delle convenzioni degli strumenti attuativi), attraverso le quali l'Amministrazione potrà garantire al processo di governo del territorio efficacia delle decisioni in rapporto agli obiettivi, equità e correttezza metodologica in rapporto ai diversi soggetti attuatori e ai cittadini.

Gli esiti dell'attività di concertazione possono essere tradotti in atti unilaterali d'obbligo sottoscritti dai privati, che sono allegati alle schede grafiche e normative di PRG da presentare al Consiglio comunale per l'adozione. In tal modo il Consiglio è in grado di assumere la decisione con la ragionevole certezza di vederla tradotta, successivamente all'approvazione del PRG, in accordo operativo a tutti gli effetti.

#### **5.5 Eliminazione vincoli preordinati all'esproprio e attuazione programma di interventi per acquisizione aree e realizzazione opere pubbliche**

Essendo divenuta insostenibile per le amministrazioni comunali la prassi della reiterazione dei vincoli preordinati all'esproprio, la variante generale al PRG mette in atto due tipi di azioni:

- eliminare dal PRG tutte le previsioni di aree direttamente destinate a viabilità, verde pubblico, servizi e attrezzature
- inserire le previsioni che si intendono confermare in dispositivi normativi tali da garantire al comune la cessione gratuita dell'area e/o la realizzazione dell'opera contestualmente all'attuazione di un intervento urbanistico-edilizio disciplinato dal PRG stesso.

#### **5.6 Qualificazione degli interventi edilizi – Risparmio energetico e idrico**

Un intero capitolo della Normativa è dedicato alla promozione del risparmio idrico ed energetico e della qualità ecologica degli interventi urbanistici ed edilizi (Capo VII, artt.60-65).

Il governo urbanistico di un territorio come quello di Gradara richiede che anche la scala micro-urbanistica (piani attuativi) e quella edilizia assumano come obiettivi prioritari quelli della sostenibilità ambientale e della qualificazione del territorio e del paesaggio.

Sono necessarie a tal fine:

- norme urbanistiche nel PRG
- norme edilizie nel Regolamento Edilizio
- modalità attuative e gestionali degli interventi da applicare nel tempo, anche sulla scorta delle esperienze sviluppate.

I contenuti di questi provvedimenti si possono così sintetizzare:

***Promozione del risparmio energetico e idrico e della qualità ecologica degli interventi urbanistici ed edilizi***

L'art.62 promuove il risparmio energetico e la riduzione della produzione di gas climalteranti con applicazione a tutti gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione e ampliamento del D.Lgs.19.8.2005 e alle successive disposizioni correttive e integrative.

La variante prevede che in sede attuativa degli interventi siano soggetti a studio di fattibilità per l'impiego di energie alternative (solare, fotovoltaico, co-generazione, ecc.), con obbligo di introduzione di misure finalizzate al contenimento dei consumi e all'impiego di risorse energetiche rinnovabili e a basso carico inquinante, tutti gli interventi edilizi con SU > 500 mq.

Il Regolamento Edilizio prevede specifiche norme cogenti per promuovere il risparmio energetico e idrico e l'uso di energie alternative gli interventi edilizi diffusi. In termini generali, il RE richiede in modo generalizzato soluzioni tecniche finalizzate alla riduzione dei consumi energetici per effetto di scelte sull'architettura, le tecnologie e i materiali, gli impianti.

***Promozione della qualità ecologica degli interventi edilizi***

Il P.R.G. promuove la qualificazione degli interventi edilizi attraverso specifiche norme cogenti, norme di indirizzo e forme di incentivazione economica, con la finalità di migliorare la compatibilità ambientale, la sicurezza, la salubrità e l'economicità dell'abitazione per la cittadinanza.

I contenuti e gli obiettivi oggetto di regolamentazione sono:

- Sicurezza: riduzione dei rischi di incidenti domestici
- Salute: eliminazione di materiali insalubri - accorgimenti progettuali specifici per la qualità sanitaria degli ambienti
- Qualità ecologica: aspetti bioclimatici, correttezza delle scelte progettuali nelle relazioni con l'ambiente, progettazione e gestione delle aree verdi

- Risparmio di risorse: accorgimenti per la riduzione degli sprechi di risorse (recupero idrico, raccolta differenziata, ecc.)
- Tutela ambientale: scelte progettuali finalizzate alla tutela di componenti ambientali (suolo, sottosuolo, paesaggio, ecc.)
- Qualità della vita: scelte relative alla protezione degli abitanti dagli impatti esterni, e per il miglioramento del comfort abitativo
- Concorso alla qualità urbana e al paesaggio: decoro delle sistemazioni esterne, coerenza del disegno rispetto al contesto urbano e al corretto inserimento nel contesto paesaggistico.

***Norme morfologiche e indirizzi per interventi edilizi su edifici tutelati***

Ambito di applicazione - Modalità di rispetto dell'ambiente storico urbano e rurale

*Elementi architettonici degli edifici di interesse storico e testimoniale*

Strutture verticali -Strutture portanti orizzontali – Coperture – Scale – Aperture -  
Paramenti esterni, intonaci, tinteggiature - Infissi esterni – Pavimentazioni -Elementi decorativi

***Norme morfologiche e indirizzi per il decoro delle costruzioni nel territorio rurale***

Facciate degli edifici e tinteggiature – Coperture –Recinzioni - Impatto paesaggistico degli edifici in territorio rurale

***Norme morfologiche e indirizzi per il decoro delle costruzioni nel territorio urbanizzato***

Norme generali: Aggetti delle facciate su spazi di uso pubblico – Allineamenti – Recinzioni – Autorimesse - Passi carrai e uscite dalle autorimesse - Apertura dei sotterranei su spazi di uso pubblico -Insegne, cartelli pubblicitari, vetrine, mostre, tende, ecc. - Apposizione di manufatti di pubblica utilità

---

**ELENCO DELLE AREE PROGETTO (cfr. Tav.4 degli elaborati della Variante generale al PRG)****4.a SCHEDE PROGETTO INTRODOTTE IN SEDE DI VARIANTE GENERALE****AMBITI RESIDENZIALI**

APR.a – Fanano – Via Sotto Farneto

APR.d – Fanano Alta

APR.e – Massignano 1

APR.f – Massignano 2

APR.g – Ex Fornace

APR.h – Massignano 3

APR.i – Via Cattolica

APR.m – Via Monte Formica

APR.o – Via Mortola

APR.p – Via Tario

APR.q – Via Tavullia

APR.r – Via Tavullia

APR.t – Santo Stefano

APR.u – Santo Stefano

APR.v – Santo Stefano

APR.x – Santo Stefano

APR.y – Granarola

APR.z – Granarola

APR.aa – Granarola

APR.ac – Santo Stefano

APR.ad – Via Mercato

**AMBITI TURISTICO-RICETTIVI**

APT.a – Agriturismo La Serra

APT.b – Fanano Alta

APT.d – Mortola

**AMBITI COMMERCIALI**

APC.a – Massignano

**AMBITI PRODUTTIVI**

API.a/b – Massignano

**AMBITI PER SPAZI PUBBLICI, SERVIZI E ATTREZZATURE**

APP.4 - Centro Servizi – Bus Terminal

**4.b SCHEDE PROGETTO RECEPITE DALLA VARIANTE PARZIALE 2005**

- APP1 – Parcheggio della Rocca e piazza (scheda A)
- APP5 - Piazza Paolo e Francesca – Nuova sede comunale e servizi
- APP6 – Piazza Borgo Mercato – intervento di riqualificazione (scheda D)
- APP7 - Parco ornitologico – Scuola falconeria (scheda E)
- AR – ZTR1 – V - Fanano alta – sistemazione area parrocchia e parco (scheda F)
- APR 13 – Gradara località Monte Formica - Insediamento Residenziale e parco (scheda G)
- APR 14 – Gradara – intervento residenziale via Monte Formica (scheda H)
- ZTI2 – Fanano – Massignano: ampliamento area artigianale (scheda I)
- VS – Fanano – Massignano: ampliamento zona sportiva (scheda L)
- APC1 – Fanano – Massignano – Area commerciale via San Giovanni in Marignano (scheda M)

**4.c SCHEDE PROGETTO RECEPITE DAL PRG PREVIGENTE**

- APR1 – Strada Provinciale n. 47
- APR2 – via San Giovanni in Marignano – Campo sportivo
- APR6 – Via Serra
- APR7 – Fanano sud
- APR8 – Via Fontanina – via Cattolica
- APR9 – Via Tre Ulivi
- APR11 – via Tavullia
- APRT1 – via Granarola
- APP2 – via Pesaro
- APP3 – Parcheggio complementare al nuovo parcheggio del Centro Storico
- APT1 – Villa Materazzo
- APT3 – Via Monte Formica
- APS1 – Via Sotto Farneto
- APS2 – Via Gaggera

## INTEGRAZIONI

### **1. Relazione esplicativa sullo stato di attuazione delle aree residenziali e produttive previste dal vigente PRG e delle aree a standard**

---

#### 1. STATO DI ATTUAZIONE DELLE AREE RESIDENZIALI PREVISTE NEL VIGENTE PRG

Dalla relazione alla Variante generale al PRG: “Al settembre 2003 risulta una capacità edificatoria residua di 28.977 mq. di Su (dato desunto dalla Variante parziale approvata).

Inoltre, sulla base dei permessi di costruire rilasciati sono stati calcolati, come realizzati e/o in corso di realizzazione nel periodo settembre 2003 – dicembre 2004 ulteriori 11.670 mq. di Su.

Per il successivo nel periodo 2005-2006 sono stati stimati ulteriori 14.760 mq. di Su come il 90% dell'andamento 2004.

Pertanto, tenuto conto che l'attività edilizia (avviata e/o completata) nel periodo 2003-2006 dovrebbe essere stata pari a circa 26.430 mq. di Su (in aree progetto e in aree di completamento), la capacità residua del PRG previgente, confermata nella Variante generale al PRG, risulta pari ad una quota relativamente modesta (stima: 2.550 mq. di Su, pari a circa 70 alloggi).”

Le verifiche effettuate sull'attività edilizia fino al 31/12/2007 hanno portato alle seguenti valutazioni

Capacità edificatoria residua al 30/09.2003	28.977 mq
Attività edilizia 09/2003 – 12/2004	11.670 ma
Attività edilizia 12/2004 – 12/2007	16.000 mq
Capacità edificatoria residua	1.307 mq

Inoltre, delle zone di nuovo insediamento APR recepite nella Variante Generale dal PRG previgente risultano completamente attuate (essendo la previsione congruente sia con il PRG sia con la Variante Generale la loro attuazione è stata infatti possibile anche nel periodo di salvaguardia) le seguenti:

APR.2 - S. Giovanni in M. Campo sport

APR.6 - Via Serra

APR.7 - Fanano Sud

mentre risultano parzialmente attuate:

APR.1 - Strada Provinciale n. 47 (Su residua = mq. 520)

APR8 – Via Montanina (Su residua = mq 600)

e non attuata:

APR.11 - Via Tavullia (Su = mq. 1.960)

Pertanto, la capacità edificatoria della Variante Generale (adottata definitivamente a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni pervenute) è costituita da:

— Residuo PRG	1.307	19 all.
— Variante parziale 2005 adottata	6.600 mq.	94 all.
— Residuo APR da PRG	3.080 mq.	44 all.
— Nuove aree progetto	39.308 mq.	562 all.
— Incremento da recupero (stima del valore/obiettivo)		70 all.

Per un totale di 789 all.

Il modesto incremento presente in sede di adozione definitiva rispetto ai dati di dimensionamento della Variante Generale adottata (+ 5%) deriva dall'accoglimento di alcune osservazioni relative a zone APR.

## 2. STATO DI ATTUAZIONE DELLE AREE PRODUTTIVE PREVISTE NEL VIGENTE PRG

La zona produttiva di Massignano risulta pressoché completata, con due soli casi significativi di possibilità di ampliamento di edifici esistenti per complessivi mq. 4.000 di SU circa. Si tratta peraltro di due aree non vocate all'insediamento di nuove attività, essendo funzionalmente connesse, come collocazione, ad attività già presenti, in quanto non dotate di autonoma accessibilità.

La zona produttiva di via Cerreto (API1, comparti A, B, e C) è stata completamente attuata.

Pertanto, le capacità residue per le aree produttive previste nel vigente PRG sono pari 4.000 mq. circa.

3. STATO DI ATTUAZIONE DELLE AREE A STANDARD PREVISTE NEL VIGENTE PRG

Lo stato di attuazione delle aree a standard previste dal PRG vigente è indicato nelle tabelle seguenti: nella prima (fonte: Relazione illustrativa della Variante Generale) sono riportate le aree previste nel PRG vigente, nella seconda sono riportate le aree effettivamente attuate.

PRG 96 – ABITANTI TEORICI 6.403 SERVIZI DI QUARTIERE PREVISTI TOTALE COMUNALE		Mq. Tot	Mq./Ab	Standard L.R. 34/92 Mq./ab.	Differenza
Verde	Di quartiere	92.260	24,37	12	12,37
	Sportivo	63.770			
Attrezzature comuni	Civiche	3.630	3,46	2	1,46
	Religiose	18.540			
Istruzione		28.360	4,43	4,50	-0,07
Parcheggi		38.870	6,07	2,50	3,57
<b>TOTALE</b>		<b>245.430</b>	<b>38,33</b>	<b>21</b>	<b>17,33</b>

PRG 96 - ABITANTI TEORICI 6.403 SERVIZI DI QUARTIERE ATTUATI TOTALE COMUNALE		Mq. Tot	Mq./Ab	Standard L.R. 34/92 Mq./ab.	Differenza
Verde	Di quartiere	90.106	20,85	12	8,85
	Sportivo	43.370			
Attrezzature comuni	Civiche	1.295	1,23	2	-0,77
	Religiose	6.561			
Istruzione		11.656	1,82	4,50	-2,68
Parcheggi		31.463	4,91	2,50	2,41
<b>TOTALE</b>		<b>181.621</b>	<b>28,36</b>	<b>21</b>	<b>7,36</b>

Come si può rilevare dal confronto tra le due tabelle, l'attuazione è rispettata rispetto ai valori richiesti dalla L.R. 34/1992, ma presenta un deficit talvolta significativo rispetto alle previsioni. Per gli standard di verde, se è sostanzialmente attuata la quota di verde attrezzato di vicinato, risulta non attuata una quota significativa del Verde sportivo; nel campo dei servizi per l'istruzione il deficit di attuazione è significativo, mentre risulta una leggera carenza nelle attrezzature civiche, più significativa in quelle religiose. La dotazione di standard di parcheggi pubblici, infine, pur presentando un valore positivo nell'attuazione (ancorché inferiore alla previsione) è da ritenersi comunque



insufficiente, in relazione alle necessità di parcheggio che oggi sono ben superiori a quanto prescritto come standard. La mancata attuazione di una quota degli standard previsti dipende dalla non completa attuazione di parte delle previsioni insediative indicate nel PRG.

La Variante generale, come si può vedere dalla tabella seguente, rafforza le scelte dell'Amministrazione per quanto riguarda il Verde attrezzato a diretto servizio della residenza, con un contenuto incremento dei servizi sportivi rispetto alle previsioni 1996, programma di colmare il deficit di attrezzature scolastiche e incrementa in modo significativo la previsione di standard di parcheggio pubblico.

VARIANTE GENERALE 2006 -		<i>Mq. Tot</i>	<i>Mq./Ab</i>	<i>Standard L.R. 34/92 Mq./ab.</i>	<i>Differenza</i>
<b>ABITANTI TEORICI 8.540</b>					
SERVIZI DI QUARTIERE PREVISTI					
TOTALE COMUNALE					
VERDE	Di quartiere	296.390	44,45	12,00	32,45
	Sportivo	83.220			
Attrezzature comuni	Civiche	6.630	2,95	2,00	0,95
	Religiose	18.540			
Istruzione		38.360	4,50	4,50	0,00
Parcheggi		66.930	7,84	2,50	5,34
<b>TOTALE</b>		<b>510.070</b>	<b>59,73</b>	<b>21,00</b>	<b>38,73</b>

## **2. Attestazione circa la conformità della Variante all'atto di Classificazione acustica approvato dal C.C.**

---

La classificazione acustica del territorio comunale riguarda lo stato di fatto del territorio comunale alla data di redazione dello strumento stesso, adeguato alle previsioni del PRG.

Gli effetti delle nuove previsioni introdotte dalla Variante Generale sulla classificazione acustica possono essere così sintetizzati:

- coerenza per quanto riguarda l'individuazione di nuovi ambiti ZTR (1 e 2) ai quali, essendo perlopiù inseriti in territorio rurale, interessati da infrastrutture stradali di carattere locale e a carattere esclusivamente residenziale, può essere correttamente attribuita la seconda classe ("aree prevalentemente residenziali").
- coerenza del modesto ampliamento della zona produttiva di Massignano in quanto risulta classificato in parte in classe V ("aree prevalentemente industriali") e in parte in classe IV ("aree di intensa attività umana") che comprende comunque anche aree non solamente residenziali.
- Per quanto riguarda le nuove aree progetto, queste sono perlopiù residenziali e caratterizzate da un tessuto a bassa densità: l'attribuzione della classe II anche a queste aree costituisce un obiettivo di qualità ambientale che dovrà essere perseguito dai progettisti in sede attuativa. Le nuove aree progetto a destinazione turistico-ricettiva prevedono sia residenze temporanee – per le quali valgono a maggior ragione le valutazioni precedenti, anche in relazione al particolare carattere turistico di Gradara – sia attività sportive: non trattandosi di attività con presenza di pubblico anche in questo caso può essere considerata congruente l'attribuzione della Classe II. L'unica area progetto a destinazione commerciale prevista è già inserita nel tessuto misto al quale è attribuita correttamente la III Classe.

In conclusione, si ritiene che sia complessivamente rispettata la coerenza della Variante Generale con la Classificazione Acustica del territorio comunale vigente.