

**OGGETTO: Osservazioni alla Variante al vigente P.R.G. adottata con deliberazione di C.C. n° 3 del 26 febbraio 2015 con oggetto “PIANO REGOLATORE GENERALE VARIANTE 2014”. Stralcio aree edificabili e contestuale individuazione di nuove aree idonee. Riperimetrazione della zona A. Modifica/aggiornamento/rettifica NTA e cartografia. Adozione.”**

**- Osservazione -**

I sottoscritti:

**DATO ATTO:**

-che la Variante al PRG vigente è stata depositata presso la Segreteria Comunale, ai sensi dell'art. 26 della L.R. 05 agosto 1992 n. 34 successivamente modificata ed integrata con L.R. 16 agosto 2001 n. 9 per 60 (sessanta) giorni consecutivi dal **16.03.2015** al **15.05.2015** compreso;

-che ai sensi della citata normativa chiunque può prenderne visione e presentare osservazioni nei 60 (sessanta) giorni successivi al compiuto deposito, e precisamente entro il **15 maggio 2015** compreso;

**CHIEDONO**

che vengano accolte le osservazioni alla variante di seguito illustrate:

**OSSERVAZIONI**

<b>PROPOSTA DI VARIANTE</b>	<b>OSSERVAZIONE</b>
<b>Scheda n. 4 (Ex n. 124)</b> Foglio 16 Mappale 196-197-198-292 Località Casino Ottaviani Oggetto della proposta di variante: retrocessione (modifica da R3 a Vb)	<b>Scheda n. 4 (Ex n. 124)</b> La retrocessione riguarda un vecchio piano di lottizzazione convenzionato. Si chiede come sia stata chiusa la convezione di cui sopra e che fine faranno le opere di urbanizzazione legate alle strutture esistenti.
<b>Scheda n. 12 (Ex n. 5)</b> Foglio 18 (secondo i nostri rilevamenti n. 33) Mappale 245 Località San Silvestro Oggetto della proposta di variante: nuova area edificabile (modifica da V3 a R3)	<b>Scheda 12 (Ex n. 5), Scheda n. 13 (ex n. 35) Scheda n. 26 (Ex. N. 24-42)</b> Si segnala innanzitutto un errore sulla Scheda n. 12, in cui il foglio di mappa è indicato come 18, mentre in realtà è 33. Le tre varianti oggetto di osservazione costituiscono un consumo gratuito del suolo, prive di alcuna progettualità urbanistica: nella frazione di San Silvestro sono presenti aree edificabili non utilizzate le quali sarebbero già in
<b>Scheda n. 13 (Ex n. 35)</b> Foglio 33 Mappale 199-268/p	

<p>Località San Silvestro Oggetto della proposta di variante: nuova area edificabile (modifica da V3 a R3)</p> <p><b>Scheda n. 26 (Ex. n. 24-42)</b> Foglio 33 Mappale 5-27-207-220 Località San Silvestro Oggetto della proposta di variante: nuova area edificabile (modifica da V3 a R3)</p>	<p>grado di soddisfare le eventuali necessità residenziali. Inoltre, per la posizione in cui si trovano, le nuove aree edificabili, ancorché limitrofe ad un contesto edilizio/urbanistico già esistente, sarebbero solo una inutile aggiunta al già delineato comparto residenziale.</p> <p>Va evidenziato come la frazione di S. Silvestro non dispone di un depuratore e la fognatura esistente scarica direttamente nel Metauro a monte dell'opera di presa dell'impianto di potabilizzazione.</p> <p>Per quanto riguarda la scheda n. 26 (Ex. n. 24-42) - E' apprezzabile l'intervento oculato che prevede il Vg sulla vecchia sede ferroviaria. Infine, sarebbe auspicabile la realizzazione di marciapiedi ai lati della strada provinciale che attraversa la frazione di S. Silvestro che allo stato attuale risulta essere molto pericolosa per la sicurezza pedonale.</p>
<p><b>Scheda n. 14 (Ex n. 4-11-94)</b> Foglio 18 Mappale 185-186-199-200 Località Ca' L'Agostina Oggetto della proposta di variante: nuova area edificabile (modifica da V3 a R3)</p>	<p><b>Scheda n. 14</b> –La frazione di Ca' L'Agostina ha ancora due aree edificabili residenziali "R3 ne", importanti per la dimensione della frazione, ancora completamente da attuare. Quindi, non si capisce il motivo per cui si debba inserire una nuova area edificabile, quando ce ne sono ancora due molto vaste e limitrofe a quella in oggetto ancora da attuare, e con una tale potenzialità urbanistica che raggiunge quasi 10.000 mc.</p>
<p><b>Scheda n. 15 (Ex. N. 26-27-28-29-36-43)</b> Foglio 10-15 Mappale 85-122-114-115 Località Ca' La Vittoria Oggetto della proposta di variante: nuova area edificabile (modifica da V3 a R3) <b>Art. 48/6 NTA</b></p>	<p><b>Scheda n. 15 (Ex. N. 26-27-28-29-36-43)</b> La variante proposta costituisce oggettivamente una <u>devastazione ambientale</u>. A tale osservazione, inopinabile, si può aggiungere che, nello specifico: R3 - Ca' Paino -La nuova area R3- Ca' Paino interferisce con la linea del metano ad alta pressione. Ci si chiede come la V.A.S., possa superare questa criticità. -Le N.T.A. prevedono la realizzazione di una rotatoria all'altezza dell'incrocio tra il cimitero e la strada Provinciale Metaurense, che non viene però indicata nella Tavola 3. - L'area di intervento non permette un accesso diretto alla strada Provinciale Metaurense se non attuando un ingiustificabile ulteriore consumo di suolo, prevedendo la realizzazione di un lungo tratto di strada parallela a due strade già esistenti (strada Provinciale Metaurense e strada pedonale che conduce al cimitero).</p> <p>R3 - Ca' La Vittoria</p>

	<p>-L'area edificabile di Ca' la Vittoria ricade per la quasi totalità all'interno della fascia di rispetto di 150 mt dai corsi d'acqua prevista dall'art. 142 comma 1, lett. c) del dls. 42/2004.</p> <p>La variante di cui alla Scheda n. 15 priverebbe l'intera popolazione di un luogo da essa amato e assiduamente frequentato. La popolazione utilizza quell'area per fare lunghe camminate, sport e in generale attività all'aria aperta, proprio per le sue caratteristiche di paesaggio ancora incontaminato, che la variante andrebbe a compromettere per sempre, creando un enorme danno all'intera popolazione.</p> <p>L'area interessata dalla variante in oggetto è, di fatto, l'unica porta del paese che non è stata cementificata, è necessario salvaguardarla.</p>
<p><b>Scheda n. 18 (Ex n. 48)</b>  Foglio 16  Mappale 888-889-891-961  Località Ca' Melle Nuovo  Oggetto della proposta di variante: nuova area edificabile (modifica da V2 a R3)</p>	<p><b>Scheda n. 18 (Ex n. 27)</b> – Questa variante costituisce un inserimento <i>ex novo</i> in un'aera che non ha alcuna vocazione edificatoria, in quanto, a monte di via San Gregorio non ci sono insediamenti residenziali se non vecchi fabbricati rurali.</p> <p>Inoltre, l'edificazione su questo lotto andrà sicuramente ad aumentare le portate degli scarichi sul già sottodimensionato "Fosso di Gallina", intubato con caratteristiche dimensionali ridotte.</p>
<p><b>Scheda n. 19 (Ex. n. 83)</b>  Foglio 16  Mappale 927  Località Cariaggi  Oggetto della proposta di variante: nuova area edificabile (modifica da V2 a R3)</p>	<p><b>Scheda n. 19 (Ex. N. 83)</b> – Si fa presente che le pendenze del suolo interessato dalla variante in commento sono al limite dei valori consentiti dall'N.T.A P.P.A.R. Art. 31 comma 2 "Versanti" ai sensi del quale: <i>"Sulle aree di versante, aventi pendenza assoluta superiore al 30%, sono vietati gli interventi edilizi, nonché qualsiasi impedimento al deflusso delle acque, i riporti e i movimenti di terreno che alterino in modo sostanziale le e/o stabilmente il profilo del terreno, salvo le opere relative ai progetti di recupero ambientale, di cui all'articolo 57"</i>.</p> <p>Pertanto si chiede di verificare nuovamente le quote altimetriche del terreno.</p> <p>Il contesto in cui si va ad inserire la variante è già completamente saturo dal punto di vista edilizio. Destinare quella porzione di area agricola a nuova edificabile creerà un impatto visivo e paesaggistico molto forte, soprattutto in relazione agli alti indici edilizi (if 1,2 mc/mq – h 7,50).</p> <p>Ci si chiede inoltre se i servizi esistenti a valle</p>

	del nuovo comparto previsto, in particolare le fognature, essendo progettati per un braccio terminale del paese, saranno sufficientemente adeguati a smaltire le portate del nuovo insediamento.
<b>Scheda n. 21</b> Foglio 1-5 Mappale 612-613-614 Località Zona industriale Oggetto della proposta di variante: nuova area edificabile (modifica da Vv a P*) <b>Art. 51 Area di espansione produttiva P*</b> <b>Comma 1 Zaccagna - Casella</b>	<b>Scheda n. 21</b> Si fa presente come le rotatorie previste all'art. 51 NTA non sono riportate nella Tavola 5. All'interno della zona industriale ci sono diverse aree edificabili non ancora fruttate e che andrebbero completate prima di utilizzare altro suolo vergine. L'edificabilità di questa zona andrebbe a congestionare ancora di più la circonvallazione che, dopo questo intervento, non sarebbe più tale, ma assumerebbe le caratteristiche di una strada interna. L'attuale Prg prevede il potenziamento della strada di Santa Barbara fino al limite di questo nuovo comparto. Si consiglia di proseguire tale strada fino alla prima rotatoria prevista sull'incrocio SP4 Galileo Galilei in maniera da creare un by-pass stradale che ridurrebbe considerevolmente il traffico nell'abitato di Bivio Borzaga (soprattutto il traffico pesante verso la zona industriale e traffico verso Urbana). Per ottimizzare al massimo la soluzione così proposta, sarebbe necessario inserire un'ulteriore rotatoria sulla Strada Statale all'altezza dell'incrocio con la strada di Santa Barbara. Sarebbe opportuno che il confine verso il fiume venga piantumato per creare una barriera verde tra la zona agricola e la zona produttiva. Nella denegata ipotesi in cui, la variante in oggetto dovesse essere adottata, l'art. 51 NTA del PRG, per quanto riguarda l'area di espansione P* "Zaccagna-Casella", dovrà prevedere che l'attuazione per sub- comparti sia preceduta da un piano attuativo unitario dell'intero comparto.
<b>Scheda n. 23 (Ex. n. 18)</b> Foglio 11 Mappale 275-628 Località Centro Oggetto della proposta di variante: nuova area edificabile (modifica da Vg a R3)	<b>Scheda n. 23 (Ex. N. 18)</b> – In un'area a così alta densità di popolazione è necessario che l'area oggetto di variante mantenga la destinazione precedente: Vg. Infatti, questa è l'unica area disponibile per realizzare uno spazio pubblico (parcheggio e giardino) nel contesto edilizio più congestionato di Fermignano.
<b>Scheda n. 24 (Ex n.31)</b>	<b>Scheda n. 24 (Ex. N. 31)</b> - La nuova area

<p>Foglio 3 Mappale 692-698-1207 Località Ca' Veneziano Oggetto della proposta di variante: nuova area edificabile (modifica da V3 a R3)</p>	<p>edificabile “R3 ne” è priva di qualsiasi progettualità urbanistica, essendo totalmente decontestualizzata dal centro urbano. La variante diverrebbe solamente un orribile francobollo di cemento su un terreno vergine a forte impatto ambientale e paesaggistico.</p>
<p><b>Scheda n. 25 (Ex. n. 89)</b> Foglio 5 Mappale 200 Località Ca' Albertone Oggetto della proposta di variante: nuova area edificabile (modifica da V2 a R3)</p>	<p><b>Scheda 25 (Ex. N. 89)</b> – L’edificabilità di tipo “R3 ri”, per sua natura, non ha alcuna potenzialità urbanistica consistendo nella possibilità della sola ristrutturazione di volumi esistenti. Ne consegue che non vi può essere alcun motivo sensato di inserire un’area a potenzialità di ristrutturazione nell’intera area agricola (di discrete dimensioni) tra due abitazioni, dando la possibilità di ristrutturare volumi anche dove di volumi non ve ne sono. Sarebbe invece sensato limitare l’area “R3 ri” alle aree pertinenziali dei fabbricati esistenti. La nuova area edificabile “R3 ne”, che guarda verso il fiume Metauro, invece, non ha alcun senso di esistere, in quanto diverrebbe un francobollo di cemento su un terreno vergine a forte impatto ambientale e paesaggistico.</p>
<p><b>Scheda n. 28</b> Foglio 16 Mappale 946-352 Località Casino Oggetto della proposta di variante: nuova area edificabile (modifica da V3 a R3)</p>	<p><b>Scheda n. 28</b> – Anche in questo caso è bene tenere in considerazione l’elevata pendenza dell’area in cui insiste la variante (N.T.A P.P.A.R. Art. 31 comma 2 “Versanti”). L’intervento previsto dalla variante è completamente privo di progettazione: al di sopra della strada comunale di Ca’ Pierello non ci sono edificazioni, quindi, l’inserimento di questo unico lotto appare assolutamente fuori luogo. A far rabbrivire vi è anche la volumetria che potrà raggiungere il nuovo comparto (if 1,2 mc/mq – h 7,50), che è troppo elevata per il contesto in cui si andrebbe ad inserire. L’insieme dei servizi (fogne e acqua) potrebbero non essere sufficientemente dimensionati per fornire le nuove strutture previste dalla variante. Inoltre tale intervento andrebbe ad incidere in una collina che, per la posizione in cui si trova (antistante la cascata, il ponte romano e la torre medioevale, simbolo di Fermignano), ha un alto pregio storico e paesaggistico.</p>
<p><b>Scheda n. 29 (Ex n. 43)</b> Foglio 15 Mappale 873-874-875 Località Ca' Vanzino Oggetto della proposta di variante: nuova area</p>	<p><b>Scheda n. 29 (Ex n. 43)</b> L’area in argomento dovrà rimanere come prevista dal piano regolatore (Pp), in quanto, via Nino Bixio (strada a fondo cieco) non avrebbe più spazio terminale di manovra e parcheggio. E’ auspicabile, invece,</p>

edificabile (modifica da Pp a R3)	che il comune attui la previsione del Prg attuale acquisendo l'area e realizzando lo spazio pubblico previsto.
<b>Art. 30 –ARTICOLAZIONE DEL SISTEMA “Ex Campo sportivo”</b>	All'art. 30 NTA, il dettato relativo all'intervento previsto nell'ex campo sportivo non è sufficientemente chiaro, in particolare per quanto riguarda le modalità di attuazione dell'intervento stesso: se sarà intervento edilizio diretto, piano particolareggiato convenzionato, chi realizzerà gli interventi, se saranno interventi pubblici o privati. Nello specifico l'espressione <i>“il progetto dovrà essere unitario e prevedere due aree di intervento”</i> è di per sé un ossimoro. Entrando nel merito della variante prevista per l'area dell'Ex Campo sportivo con la quale si inserirà una potenzialità edificatoria fino a 5.000 mc, si fanno le seguenti considerazioni. Le aree pubbliche rimanenti, soprattutto quelle verdi, sono un bene prezioso per l'intera comunità che va assolutamente preservato. Inoltre, prevedere una ulteriore area terziaria adiacente al centro storico si ritiene non necessaria e deleteria per le attività commerciali già esistenti nel centro.
<b>Art. 30 –ARTICOLAZIONE DEL SISTEMA “Mercato coperto”</b>	Il dettato relativo all'intervento sull'ex mercato coperto non è sufficientemente chiaro. Vanno chiarite quali sono le destinazioni d'uso, l'entità e le modalità di attuazione dell'intervento.
<b>Art. 30 –ARTICOLAZIONE DEL SISTEMA “Chiesa di S. Maria Maddalena”</b>	Si propone di riqualificare l'antico complesso della Chiesa di S. Maria Maddalena, importante struttura storica del paese, prevedendo la demolizione delle strutture non coeve ad essa limitrofe (l'edificio ex sede scuola professionale e l'edificio ex sede del laboratorio della scuola stessa).
<b>Art. 46 - SUB - SISTEMA R1: “IL CENTRO ANTICO”</b>	La nuova perimetrazione del centro storico prevista nella TAV 3, comprende anche l'attuale Duomo, la sede municipale (ex scuola teatro) e il centro commerciale (ex Pastificio Falasconi), che non hanno nulla a che vedere con le caratteristiche storico-culturali e architettoniche del tessuto urbanistico originario del paese. Si chiede pertanto che vengano stralciate dal perimetro stesso.
<b>Art. 48-SUB-SISTEMA R3: “LA CITTA’ RESIDENZIALE IN AGGIUNTA” Art. 48/8 “Piano di recupero Ex Fornace”</b>	Le previsioni indicate all'art. 48/8 sembrano assolutamente utopistiche e irrealizzabili. Inoltre, la variante in oggetto specificata nel

	testo delle NTA, non è stata illustrata graficamente nella tavola di riferimento.
<b>Art. 48-SUB-SITEMA R3: “LA CITTA’ RESIDENZIALE IN AGGIUNTA” Art. 48/9 “Ex Lanificio Carotti”</b>	La variante non è sufficientemente dettagliata. Vanno chiarite quali sono le destinazioni d’uso, l’entità e le modalità di attuazione dell’intervento.
<b>Art. 51 – Area di espansione produttiva P* Art. 51/2 area di nuova edificazione T* - Bivio Borzaga</b>	La variante proposta non è sufficientemente chiara sia sotto il profilo normativo che grafico. Non appare comunque opportuno prevedere un ulteriore comparto destinato ad attività terziaria che andrebbe a congestionare ulteriormente uno degli ingressi del paese.
<b>NTA PRG - Parte quinta – INTERVENTI EDILIZI MINORI</b>	Si suggerisce di approvare questa parte, normativa come regolamento a parte senza inserirla all’interno delle NTA per semplificare future modifiche e varianti.
<b>Tav.IIb – La città 5 Rampa IMAB e strada parallela alla ferrovia.</b>	<p>Per quale motivo l'attuale PRG indica la rampa IMAB come proposta di variante essendo stata approvata dal Comune con delibera G.C. n. 132 del 29/06/2009 e già realizzata nel periodo 2009/2010? Questo fa presumere che allora il progetto non fosse conforme al PRG.</p> <p>Con la variante proposta viene prevista una nuova strada parallela alla ferrovia che dovrà essere successivamente presa in carico e quindi gestita dal Comune, anche se a servizio di un unico e piccolissimo comparto.</p> <p>Tale variante ripeterebbe lo stesso errore già commesso in occasione dell'approvazione del limitrofo progetto IMAB, con procedura SUAP in variante al PRG, che ha determinato la presa in carico di opere di urbanizzazione ad esclusivo servizio dello stesso insediamento IMAB.</p> <p>Pertanto si chiede lo stralcio della strada prevista, suggerendo come alternativa il proseguimento della strada esistente per collegare la rampa, creando così una via pubblica di collegamento tra via Falasconi e via Galilei.</p> <p>Tale soluzione consentirebbe inoltre di trasformare quella che attualmente risulta una rampa di utilizzo privato ed esclusivo (IMAB), in un'opera a funzione pubblica che giustificerebbe la gestione e la manutenzione che il Comune si è assunto con l'atto d'obbligo approvato con la sopra citata delibera G.C. n. 132/2009.</p>

## NOTE CONCLUSIVE

La variante al PRG in oggetto risulta essere esclusivamente finalizzata alla monetizzazione del suolo: si rendono edificabili aree che per la loro posizione e caratteristiche non hanno alcuna vocazione edilizia, ma che vengono così destinate solo per gonfiare le casse comunali. Pratica che va in assoluta controtendenza anche con quelli che sono gli indirizzi europei in tema di pianificazione e uso del territorio, che prefiggono agli enti competenti a livello nazionale, regionale e locale un uso del suolo pari a zero (COM (2006) 231; COM(2011) 571). Molte delle modifiche oggetto di variante mostrano quindi una evidente mancanza di lungimiranza dell'amministrazione comunale. La decisione relativa all'uso dei terreni comporta, infatti, impegni a lunghissimo termine che è poi difficile o molto costoso invertire e attualmente queste decisioni vengono prese senza effettuare un'adeguata analisi preventiva degli impatti, ad esempio una valutazione ambientale strategica.

Le nuove aree residenziali previste dalla variante non sono proporzionate ad una previsione realistica di espansione demografica e alle reali necessità residenziali. Nel paese vi sono, infatti, numerosissimi appartamenti e case non occupati, perché sfitti o rimasti invenduti. In aggiunta a questi vi sono aree edificabili non sfruttate, segnale che non vi è una necessità di espansione in atto del paese (nemmeno prevedibile). Se prevedere così tante nuove edificabilità sembra un inutile consumo del suolo, tali interventi divengono addirittura uno sgarbo gratuito all'intera comunità quando le nuove edificabilità vanno ad insistere su luoghi che la popolazione apprezza proprio per le loro caratteristiche paesaggistiche: come nel caso delle aree ai lati della strada pedonale che conduce al cimitero (R3 - Ca' La Vittoria e R3 - Ca' Paino).

Si chiede dunque che venga anche verificato il rispetto dei limiti di inserimento di nuove aree edificabili in relazione alla percentuale di sfruttamento di quelle già esistenti ai sensi dell'art. 11 comma 1 lett a) L.R. 23/2011 n. 22.

Per quanto riguarda l'inserimento di nuove aree commerciali, non se ne vede l'esigenza visto l'attuale e previsto andamento economico e vista la presenza di strutture commerciali già esistenti e disponibili. Il danno derivante dalla cementificazione di suolo per la costruzione di strutture commerciali inutili è ancor più grande quando si tratta di suolo pubblico, che verrebbe perso per sempre, come nel caso dell'Ex campo sportivo. Le aree pubbliche rimanenti, soprattutto quelle verdi, sono un bene prezioso per l'intera comunità che va assolutamente preservato. Inoltre, prevedere un'ulteriore area terziaria adiacente al centro storico si ritiene non necessaria e deleteria per le attività commerciali già esistenti nel centro.

Per quanto riguarda le nuove aree produttive, l'inserimento della nuova area produttiva di Zaccagna (nuova zona industriale) va in parte a compensare la retrocessione nella Pn7 zona San Silvestro di dimensioni 103.204 mq, attuata con questa stessa variante PRG. Questa, tuttavia, è una falsa compensazione, in quanto, la zona retrocessa di San Silvestro risulta compromessa in termini di consumo di suolo, poiché vi sono installati impianti fotovoltaici e solo una piccola parte potrà essere sfruttata effettivamente ad area agricola.

Sono apprezzabili le retrocessioni previste nelle aree extra urbane e il bilancio positivo della diminuzione delle aree edificabili, ma ci si aspettava degli interventi particolareggiati capaci di rivitalizzare aree del paese da troppo tempo trascurate (ex Lar, Ex Fornace, Ex Lanificio Carotti, gli ecomostri di Casino Ottaviani).

E' auspicabile che la variante in oggetto venga orientata esclusivamente su strategie di rigenerazione urbana, tramite incentivazioni e sconti sulla tassazione comunale, allo scopo di rendere prioritari gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di rinnovo edilizio che prevedano elevate prestazioni in termini di efficienza energetica ed integrazione di fonti energetiche rinnovabili, accessibilità ciclabile e ai servizi di trasporto collettivo ed il miglioramento della gestione delle acque a fini di invarianza idraulica e riduzione dei deflussi.

Fermignano, lì 13/05/2015