



---

Comune di Cagli -Provincia di Pesaro e Urbino

---

ART. 26 DELLA LEGGE REGIONALE n. 34 /1992. VARIANTE PARZIALE AL PIANO REGOLATORE GENERALE –  
FRAZIONE ACQUAVIVA

---

VARIANTE PARZIALE AL PIANO REGOLATORE GENERALE (P.R.G.) AI SENSI  
DELL'ART. 26 DELLA LEGGE REGIONALE 34/1992 E SS.MM.II. IN  
FRAZIONE ACQUAVIVA DEL COMUNE DI CAGLI

## RELAZIONE URBANISTICA

Cagli, dicembre 2023

Arch. Edoardo Trocchi

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del  
testo unico D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, del D. Lgs. 7  
marzo 2005, n. 82 e norme collegate, il quale sostituisce il  
testo cartaceo e la firma autografa

Comune di Cagli

Piazza G. Matteotti, 1 – 61043 Cagli (PU) Tel 0721 78071

C.F. P.IVA 00146060413

pec [comune.cagli@emarche.it](mailto:comune.cagli@emarche.it) mail [municipio@comune.cagli.ps.it](mailto:municipio@comune.cagli.ps.it)



## Sommario

Sezione 1 – Informazioni generali .....	3
1.1 Premessa .....	3
1.2 Descrizione della variante .....	4
Sezione 2 – Rilevanza del piano o programma.....	12
Sezione 3 - Caratteristiche della variante e dell'area interessata .....	13
Sezione 4 – Conclusioni .....	16



## Sezione 1 – Informazioni generali

### 1.1 Premessa

La variante parziale al Piano Regolatore Generale del Comune di Cagli - adottato con deliberazione consiliare n. 56 del 03.06.1998 e ss.mm. ii. su cui si è espresso positivamente il Consiglio Provinciale con Delibera n. 149 del 25.11.2002 è quella relativa destinare una porzione di territorio all'ampliamento degli impianti sportivi presenti nella Frazione di Acquaviva.

Si tratta quindi di riqualificare le attrezzature collettive al fine di migliorarne e potenziarne la qualità e la fruizione.

Sono presenti nel territorio varie associazioni sportive che si occupano di accesso allo sport attraverso l'organizzazione di corsi per bambini ed adulti principianti e della pratica agonistica.

Sempre più cittadini sentono la necessità di praticare uno o più sport nel proprio tempo libero.

Le strutture sportive del territorio di Cagli sono sorte principalmente tra gli anni '70' e '80 del secolo scorso quando la domanda era minore e il modo di approccio verso tali strutture era completamente diverso da quello odierno.

L'Amministrazione, volendo andare incontro alla richiesta dei propri cittadini, intende favorire l'accesso alla pratica sportiva programmando la realizzazione di strutture moderne e funzionali alle esigenze attuali.

L'area è stata individuata sulla base di una serie di considerazioni che andiamo a sintetizzare:

- È già presente un impianto sportivo censito il cui campo in erba per il calcio a 11 è stato e che a breve verrà riqualificato, mediante la realizzazione di una struttura coperta regolamentare per il calcio a 5, utilizzabile anche per la pratica di pallacanestro e pallavolo.
- Lo spazio circostante l'impianto sportivo attuale è inedificato, pianeggiante, libero da vincoli ambientali e da rischi di natura idrogeologica.
- L'area è facilmente collegabile alla viabilità principale, per cui la fruizione dell'impianto non determinerà interferenze con la viabilità locale della frazione di Acquaviva.
- Le previsioni di espansione residenziale e mista sono rimaste inattuata e, considerato l'andamento demografico e le condizioni socioeconomiche in atto, oltre che l'esigenza di optare per la rigenerazione urbana, si ritiene che le stesse siano ormai anacronistiche e superate.
- Una parte dell'area è già di proprietà comunale, per cui ai fini dell'ampliamento dell'impianto sarà necessario acquisire solo una parte dei terreni necessari.
- Tutti gli altri impianti sportivi comunali non presentano condizioni per il loro ampliamento in relazione all'assenza di spazi circostanti idonei (ad esempio per la presenza nelle zone circostanti di un edificato consolidato e a tutt'oggi fruibile e fruito e/o per la presenza di vincoli o condizioni di rischio idraulico e/o gravitativo).



## 1.2 Descrizione della variante

Il progetto prevede di ampliare la zona destinata alle attrezzature collettive già presente nella Frazione di Acquaviva dove attualmente si trova un impianto sportivo costituito da un campo da calcio a 11, dai relativi spogliatoi e di prossima realizzazione di un campo coperto di calcio a 5.

La zona interessata dalla variante parziale al PRG è ai margini dell'abitato della frazione, zona già urbanizzata ben collegata con la viabilità e fornita di tutti i servizi essenziali.

L'area di interesse raggiungibile percorrendo la Strada Provinciale 42 che attraversa la frazione ed entrando nel centro abitato percorrendo la strada comunale verso la zona denominata "Pian della Vecchia"; essa ricade all'interno della sezione 291050 "Frontone" della Carta Tecnica Regionale (figura 1).

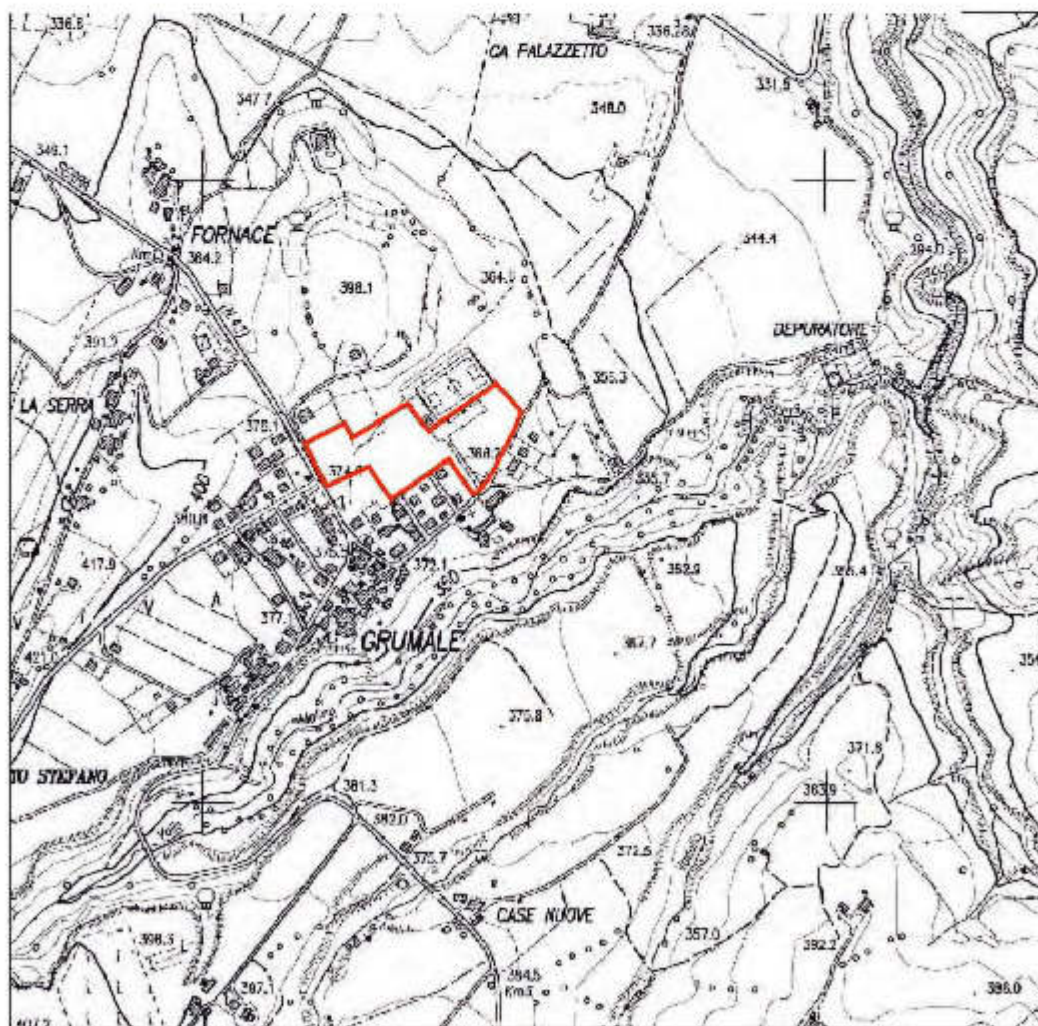


Figura 1: stralcio della Carta Tecnica Regionale – sezione 291050 con indicazione dell'area



L'area interessata dalla variante ha una superficie complessiva pari a circa mq 38.930 così suddivisi:  
(vedi figura 2)

Foglio	Particella	Sup. (mq)
194	7	2013
194	29	2189
194	30/parte	228
194	31/parte	2663
194	32/parte	1335
194	33	6615
194	736	5200
194	737	568
194	738/parte	760
194	827/parte	5674
194	870	1595
194	871	1378
194	872	2756
194	873	869
194	874	1650
194	876	1842
194	875	1595
		39930



Figura 2: estratto di mappa catastale. Fonte: Consorzio di Bonifica delle Marche

L'attuale zonizzazione del PRG (vedi figura 3) dell'area prevede:

1. una zona di espansione residenziale e segnatamente la zona C2/A – Zona di espansione Acquaviva.

Relativamente alle Zone C le NTA del vigente strumento urbanistico generale, art. 22, dispongono quanto segue: *“Sono le aree di espansione prevalentemente residenziali dove l'edificazione è subordinata all'approvazione di uno strumento esecutivo di iniziativa pubblica e/o privata (lottizzazione convenzionata) o mista (programmi integrati)...omissis...Pur risultando tali zone prevalentemente residenziali potranno essere ammesse le destinazioni d'uso (non residenziali) previste nella zona B (compatibilmente con il carattere della zona)... omissis... Nelle zone residenziali di espansione il volume per attività commerciali non può superare il 25% di quello complessivamente costruibile. ...”*

Per la zona di nostro interesse - Acquaviva C2/A lo strumento urbanistico statuisce:

- Superficie territoriale (St) circa mq 24.100
- Volumetria massima edificabile pari a mc 17.300
- Superficie minima per verde e attrezzature pubbliche di mq 3.300
- Superficie per strade e parcheggi pari a mq 3.500



In questa sottozona di Piano si applicano i seguenti indici:

- LOTTO MINIMO D'INTERVENTO

Il lotto minimo di intervento è 800 mq.

- DISTACCO DAI CONFINI

Il distacco minimo non potrà mai essere inferiore a m 5.

È possibile la costruzione in aderenza ai confini interni della lottizzazione.

- DISTANZE DALLE STRADE

m 5 dalle strade di Lottizzazione e Comunali (se di larghezza inferiore a ml 7,00, ml.7,5 (se di larghezza superiore)

- DISTACCO FRA GLI EDIFICI

Sono consentite costruzioni in aderenza.

Negli altri casi il distacco non sarà mai inferiore a 10 ml. fra pareti perimetrate, comunque sempre uguale a/o superiore all'altezza dell'edificio più alto.

- ALTEZZA MASSIMA EDIFICI

Gli edifici dovranno avere coperture a falde inclinate ed altezza max, misurata con le modalità di cui all'art. 13 del R.E.T., non superiore a m. 9.50

- NUMERO PIANI

Sono consentiti al massimo 3 piani abitabili fuori terra.

- TIPOLOGIE EDILIZIE

Nella stesura dei Piani Particolareggiati di Attuazione dovranno essere privilegiati i tipi edilizi a schiera, palazzine plurifamiliari, villini

2. una zona di espansione mista residenziale-artigianale e segnatamente la zona C4 – Acquaviva. Per la zona di nostro interesse - Acquaviva C4 lo strumento urbanistico statuisce:

- 
- Superficie territoriale (St) circa mq 8.000
- Volumetria massima edificabile pari a mc 4.700
- Superficie minima per verde e attrezzature pubbliche di mq 700
- Superficie per strade e parcheggi pari a mq 2.000

*In queste aree il Piano intende riproporre il modello "casa-bottega" già radicato nella realtà economico-sociale del luogo.*



*Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste per le zone C1 e C2 con l'aggiunta delle attività artigianali di servizio e di produzione tipiche nelle zone.*

*In tale comparto si prescrive che la tipologia edilizia rispecchi le caratteristiche dei fabbricati di abitazione dove la componente produttiva sia inglobata al suo interno, ed al fine di in integrazione completa con il contesto urbano esistente, dovranno essere escluse le coperture piane e l'uso del cemento armato a vista*

**- LOTTO MINIMO D'INTERVENTO**

Il lotto minimo di intervento è 1000 mq.

**- RAPPORTO DI COPERTURA**

Non superiore al 60% della Superficie Fondiaria

**- RAPPORTO TRA LA SUPERFICIE UTILE ADIBITA ALLA RESIDENZA E QUELLA DESTINATA ALL'ATTIVITA' PRODUTTIVA**

Pari a 1

**- DISTACCO DAI CONFINI**

Il distacco minimo non potrà mai essere inferiore a m 5.

È possibile la costruzione in aderenza ai confini interni della lottizzazione.

**- DISTANZE DALLE STRADE**

m 5 dalle strade di Lottizzazione e Comunali (se di larghezza inferiore a ml 7,00, ml.7,5 (se di larghezza superiore)

**- DISTACCO FRA GLI EDIFICI**

Sono consentite costruzioni in aderenza.

Negli altri casi il distacco non sarà mai inferiore a 10 ml. fra pareti perimetrate, comunque sempre uguale a/o superiore all'altezza dell'edificio più alto.

**- ALTEZZA MASSIMA EDIFICI**

Gli edifici dovranno avere coperture a falde inclinate ed altezza max, misurata con le modalità di cui all'art. 13 del R.E.T., non superiore a m. 8.50

**- NUMERO PIANI**

2 più piano garage o seminterrato.

**- TIPOLOGIE EDILIZIE**

Nella stesura dei Piani Particolareggiati di Attuazione dovranno essere privilegiati i tipi edilizi a schiera e i villini mono-bifamiliari.





3. una zona per attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico e segnatamente la zona F4 aree per parcheggi

Per la zona F4 di nostro interesse lo strumento urbanistico statuisce:

Le aree per i parcheggi pubblici sono quelle necessarie all'organizzazione generale del sistema della viabilità e del trasporto pubblico e sono individuate graficamente negli elaborati del Piano prescritti dal D.L. 02.04,1968 in aggiunta a quelli previsti dalla legge 24/03/1989 n.122. Detti parcheggi possono essere realizzati in autorimesse a più livelli fuori e sotto terra.

Il P.R.G. si attua per intervento diretto, prevedendo la realizzazione dell'area di sosta e la sua sistemazione con almeno un albero di alto fusto di essenza tipica del luogo ogni 25 metri quadrati di superficie.

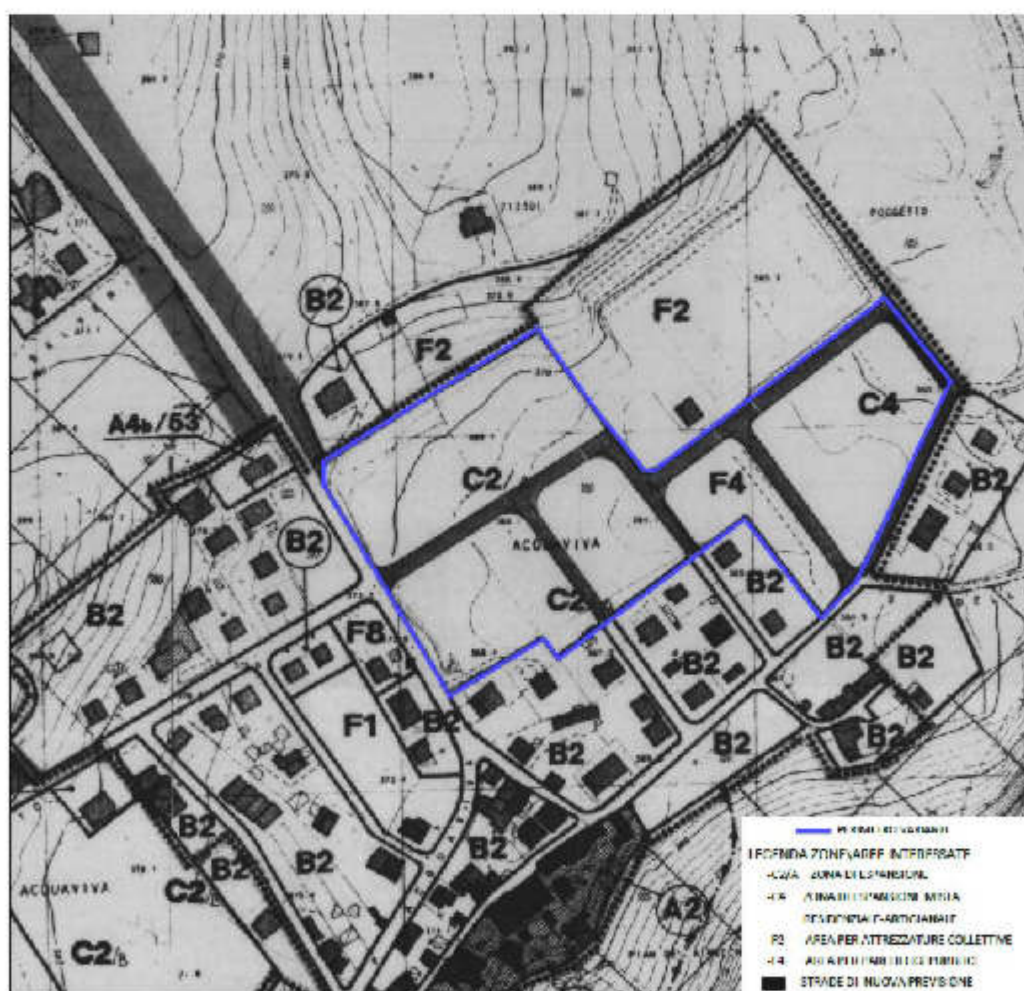


Figura 3: estratto PRG vigente (Tav 8z)



Nella tabella di figura 4 sono riportate le superfici delle particelle catastali interessate dalla variante urbanistica.

Per ogni particella si indica la superficie afferente alla zonizzazione vigente.

Fg.	particella	Sup. (mq)	STRADE (mq)	C4 (mq)	C2/A (mq)	F4 (mq)
194	7	2013	721	1292		
194	29	2189			2189	
194	30/parte	228			228	
194	31/parte	2663			2663	
194	32/parte	1335			1335	
194	33	6615	1350		5265	
194	736	5200	493		4707	
194	737	568			568	
194	738/parte	760			760	
194	827/parte	5674	1468		2939	1267
194	870	1595		1595		
194	871	1378				1378
194	872	2756	647	1183		926
194	873	869	869			
194	874	1650	494	1027		129
194	875	1595		1595		
194	876	1842	612	1230		
<b>TOTALE</b>		<b>38930</b>	<b>6654</b>	<b>7922</b>	<b>20654</b>	<b>3700</b>

Figura 4: tabella delle superfici delle particelle

Ad oggi il piano non è stato attuato.

La variante (Figura 5) prevede di modificare le zona C1/a, C4 e F4 in tre zone omogenee:

- F2 – attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico - aree per attrezzature collettive;
- F4 - attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico - aree per parcheggi pubblici;
- B2 – di completamento

Per le zone F, l'art. 28 delle NTA del PRG vigente prevede che l'utilizzo avvenga mediante acquisizione ed esproprio da parte del Comune o dell'ente preposto alla realizzazione dell'attrezzatura e del servizio, realizzazione per intervento diretto per tutte le zone F tranne che per le F1 e F2, in quest'ultime mediante Piano Urbanistico Preventivo di Iniziativa Pubblica approvato dal C.C.



In particolare per le zone F2 il PRG vigente chiarisce che nelle stesse è possibile realizzare attrezzature collettive incluse quelle sportive, che l'indice di utilizzazione fondiaria  $U_f$  è pari a 0,2 mq/mq e che le distanze dai confini e l'altezza massima siano definite di volta in volta in funzione del tipo di attrezzature di cui è prevista la realizzazione.

È doveroso sottolineare che l'edificazione del comparto espansivo non ha avuto attuazione fino ad oggi pertanto, in un momento storico in cui l'urbanistica sta volgendo verso una pianificazione che persegue gli obiettivi della rigenerazione urbana e il contrasto all'uso del suolo, la trasformazione dei comparti di espansione in zone per le attrezzature collettive risponde agli obiettivi che l'attuale urbanistica vuole conseguire.

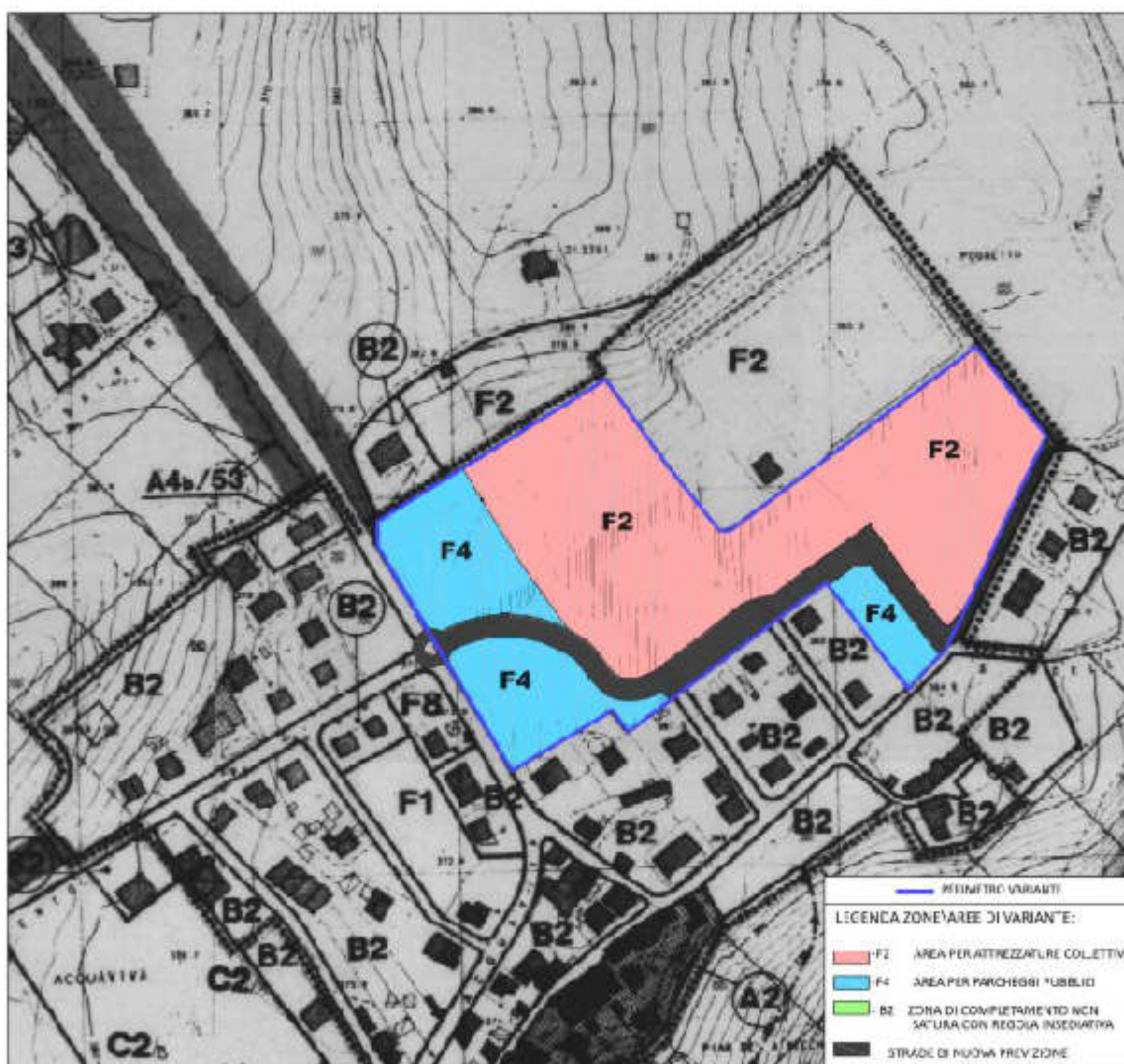


Figura 5: estratto PRG variante (Tav 82)



Nella tabella di figura 6 sono riportate le superfici delle particelle catastali interessate dalla variante urbanistica.

Per ogni particella si indica la superficie afferente alla zonizzazione di variante.

Fg.	Mappale	Sup. (mq)	STRADE (mq)	F4 (mq)	F2 (mq)
194	7	2013			2013
194	29	2189		2189	
194	30/parte	228			228
194	31/parte	2663			2663
194	32/parte	1335			1335
194	33	6615	1388	782	4445
194	736	5200	701	4499	
194	737	568			568
194	738/parte	760		760	
194	827/parte	5674	1053		4621
194	870	1595			1595
194	871	1378	176	1202	
194	872	2756	205	520	2031
194	873	869			869
194	874	1650	443	48	1159
194	875	1595			1595
194	876	1842	724	86	1032
<b>TOTALE</b>		<b>38930</b>	<b>4690</b>	<b>10086</b>	<b>24154</b>

Figura 6: tabella delle superfici delle particelle

## Sezione 2 – Rilevanza del piano o programma

Come già sopra rappresentato si tratta di una modifica al vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Cagli dovuta all'esigenza di individuare l'area di localizzazione per l'ampliamento di parte degli impianti sportivi comunali.

La scelta di intervenire nell'impianto sportivo esistente nella Fraz. Acquaviva loc. Pian della Vecchia è stata compiuta sulla base di una serie di valutazioni di carattere logistico, economico ed ambientale dalle limitate opere di urbanizzazione secondaria (viabilità) da realizzare.



La superficie territoriale complessivamente interessata dalla variante è pari a mq 38.930, rispetto alla superficie dell'intero territorio comunale, pari a 226,5 kmq ne deriva un'incidenza molto ridotta. Di fatto la variante non introduce nuovi utilizzi del territorio.

### Sezione 3 - Caratteristiche della variante e dell'area interessata

La zona F2 – Attrezzature collettive – a seguito della variante avrà una superficie totale pari a mq 42.143, di cui la superficie di mq 17.989 già prevista nel PRG e di mq 24.154 oggetto della variante.

La zona F4 – Aree per parcheggi pubblici – avrà una superficie totale di mq 10.086 di cui mq 3.700 già prevista dal PRG e di mq 6.386 oggetto di variante.

La zona destinata alle strade avrà una superficie totale di mq 4.690, quella prevista dal PRG è di mq 6.654 pertanto è prevista una riduzione di mq 1.964.

Come è possibile vedere dalla foto aerea (figura 7) la zona è ben collegata al Capoluogo attraverso le strade provinciali SP 424 e SP 42.



Figura 7: area del territorio. Immagine estratta da Google Maps

La foto della figura 8 mostra che l'area interessata va ad occupare uno spazio ai margini del centro abitato della Frazione di Acquaviva.

Come già anticipato le caratteristiche positive che hanno portato a individuare l'area in questione per l'ampliamento degli impianti sportivi sono le seguenti:



- È già presente un impianto sportivo censito il cui campo in erba per il calcio a 11 è stato e che a breve verrà riqualificato, mediante la realizzazione di una struttura coperta regolamentare per il calcio a 5, utilizzabile anche per la pratica di pallacanestro e pallavolo.
- Lo spazio circostante l'impianto sportivo attuale è ineditato, pianeggiante, libero da vincoli ambientali e da rischi di natura idrogeologica.
- L'area è facilmente collegabile alla viabilità principale, per cui la fruizione dell'impianto non determinerà interferenze con la viabilità locale della frazione di Acquaviva.
- Le previsioni di espansione residenziale e mista sono rimaste inattuate e, considerato l'andamento demografico e le condizioni socioeconomiche in atto, oltre che l'esigenza di optare per la rigenerazione urbana, si ritiene che le stesse siano ormai anacronistiche e superate.
- Una parte dell'area è già di proprietà comunale, per cui ai fini dell'ampliamento dell'impianto sarà necessario acquisire solo una parte dei terreni necessari.
- Tutti gli altri impianti sportivi comunali non presentano condizioni per il loro ampliamento in relazione all'assenza di spazi circostanti idonei (ad esempio per la presenza nelle zone circostanti di un edificato consolidato e a tutt'oggi fruibile e fruito e/o per la presenza di vincoli o condizioni di rischio idraulico e/o gravitativo).



Figura 8: area di variante vista dall'alto. Immagine estratta da Google Maps



L'area non è caratterizzata da particolari vincoli e/o emergenze.

Lo Studio di Compatibilità Idraulica ha accertato che l'area oggetto d'intervento è posta ad una quota e ad una distanza tale dal Fosso Canala-Molino, corso d'acqua più vicino, andando ad escludere potenziali fenomeni di inondazione/allagamento nel breve e nel lungo periodo.

Gli studi condotti per la redazione della Relazione geologica ha determinato che l'area non presenta fenomeni o processi collegati a dissesto gravitativo.

L'area si trova al di fuori del perimetro del vincolo di cui al D.M. 31.07.1985 "Massiccio del Monte Catria", e non rientra nella fascia dei 150 ml dai fiumi, torrenti e corsi d'acqua di cui all'art. 142, c.1, lettera c) del d.lgs. 42/2004 (aree tutelate ope legis).

Non è interessata dalla presenza o dalla prossimità di siti appartenenti alla rete Natura 2000, né tantomeno dalla presenza di aree protette ai sensi della legge quadro di settore, che non sono presenti sul territorio comunale.

L'area è fornita delle opere di urbanizzazione primaria eccetto le opere di viabilità interna.



## Sezione 4 – Conclusioni

La variante al Piano Regolatore Generale del Comune di è quella relativa programmazione dell'ampliamento dell'impianto sportivo esistente nella Fraz. Acquaviva, loc. Pian della Vecchia.

Tale scelta consente di conseguire vantaggi anche di natura ambientale non trascurabili.

La scelta dell'area è avvenuta sulla base di una serie di considerazioni di natura logistica, economica e ambientale, che si possono riassumere così: miglior raggiungibilità dalla viabilità principale, valenza ecologica bassa o nulla, consumo di suolo basso o nullo, scarso valore paesaggistico ed esigenza di riqualificazione, assenza di problematiche di natura idrogeologica e/o geomorfologica.

La previsione di fatto riduce i possibili impatti delle attuali previsioni del PRG sull'area Fraz. Acquaviva loc. Pian della Vecchia, identificata quale area di espansione residenziale.

La scelta risulta coerente rispetto a molti obiettivi sia della Strategia Nazionale che della Strategia regionale di Sviluppo Sostenibile.

Al momento attuale non si può del tutto scongiurare un possibile effetto mediamente significativo su paesaggio e patrimonio archeologico, il quale tuttavia può essere ampiamente gestito in fase di pianificazione degli interventi.

I possibili effetti delle previsioni di variante sui fattori Biodiversità ed ecosistemi, Rischio idrogeologico e Consumo di suolo sono da considerarsi NULLI; quelli POSITIVI su Riduzione dei Consumi Energetici da fonti fossili e Popolazione e Salute umana sono da ritenersi altamente SIGNIFICATIVI.