



COMUNE DI FANO

(Provincia di Pesaro e Urbino)



SETTORE URBANISTICA
Pianificazione Territoriale

PROVINCIA DI PESARO e URBINO

URBANISTICA

Allegato n. 477

a nota pg. 884/97.9

PIANO REGOLATORE GENERALE

RELAZIONE

ADOZIONE: Deliberazione Consiliare
n.ro del

CONTRODEDUZIONI: Deliberazione Consiliare
n.ro del

APPROVAZIONE: Deliberazione Giunta Provinciale
n.ro del

IL DIRIGENTE DEL SETTORE URBANISTICA
(Ing. Arch. Bruno Benini)

L' ASSESSORE ALL' URBANISTICA E COMMERCIO
(dott. Odio Zacchilli)

IL V. SEGRETARIO GENERALE
(Dott. Giuseppe DE LEO)

dott ing. arch. Bruno Benini
dott. ing. Pietro Petrocchi
dott. arch. Rodolfo Romagnoli
geom. Marino Calcatelli
maestro d'arte Sergio Diotallevi

Dicembre 1994

SOMMARIO

Premessa	pag. 1
Adeguamento ambientale.....	pag. 2
Standards urbanistici	pag. 5
Edilizia scolastica.....	pag. 6
Viabilità	pag. 7
Stazione delle corriere	pag. 8
Coordinamento con il piano del commercio.....	pag. 9
Dimensionamento zone di espansione residenziali ed industriali.. ..	pag. 10
Carignano	pag. 12
Zona industriale di Rosciano e campo da calcio per la frazione....	pag. 13
Zona di Ponte Metauro-Marotta.....	pag. 14
Modifica alle N.T.A.....	pag. 15
Normativa per la zona agricola	pag. 16
Kartodromo in località Torno.....	pag. 17
Modifiche derivanti dal contenzioso.....	pag. 18
I parchi e i giardini privati.....	pag. 19
Aggiornamento al mese di dicembre 1994	pag. 20

PREMESSA

Il Piano paesaggistico ambientale regionale, definitivamente approvato il 9 febbraio 1990, disciplina gli interventi sul territorio con il fine di conservare l'identità storica, garantisce la qualità dell'ambiente ed il suo uso sociale, assicurando la salvaguardia delle risorse territoriali.

Attraverso l'adeguamento degli strumenti urbanistici generali, le prescrizioni e le indicazioni del P.P.A.R. devono diventare modalità operative di intervento per la riqualificazione del paesaggio.

ADEGUAMENTO AMBIENTALE

Confrontando le previsioni insediative del vigente P.R.G. con i vincoli imposti dal P.P.A.R. si è constatato, non senza soddisfazione, in quanto così si ha - seppur a posteriori - la conferma della validità delle scelte in passato effettuate, che non vi sono rilevanti interferenze tra le aree da tutelare e quelle di possibile trasformazione.

Ciò nonostante alcune correzioni occorre farle, in particolare a tutela del litorale marino e del suo immediato entroterra, che l'art. 33 delle N.T.A. del P.P.A.R. stabilisce profondo non meno di ml. 300.

Già per la zona a sud del Metauro con l'ultima variante, si è previsto di non ubicare nuovi insediamenti residenziali o produttivi a valle della strada Nazionale Adriatica, non vi sono quindi remore ad applicare lo stesso principio anche a nord del Metauro.

Esaminando nel dettaglio le aree edificabili che non verranno riproposte, segnaliamo le due lottizzazioni turistico-residenziali in loc. Le Brece e quella di edilizia residenziale pubblica in via Pisacane loc. "Uscenti".

Altro taglio è previsto per la lottizzazione c.d. "Ricci e Baccarini" in località Gimarra che pur risultando a monte della Nazionale Adriatica è interna alla fascia di rispetto del litorale.

Da modificare è inoltre la seconda area PEEP in località Bellocchi interessata dalla tutela del fosso degli Uscenti.

Qualificante per la tutela del paesaggio risulta la mancata riproposizione dell'area turistico-ricettiva di notevole estensione (circa diciassette ettari) in località "Galassa".

Si ribadisce così l'assoluta volontà di conservare l'integrità delle colline prospettanti il mare tra Fano e Fosso Sejore.

Da una ricettività turistico-puntuale si vuole passare ad un turismo capace per le sue esigenze di recuperare il patrimonio edilizio che così bene si inserisce nell'ambiente.

Ambiti di tutela estesi fino alla prima infrastruttura viaria verranno proposti anche per le aree contermini l'Arzilla ed il Metauro; le zone ad essi circostanti sono di pregio paesaggistico ed anche interessate da conformazioni geomorfologiche particolari, in alcuni casi determinate da un intervento evidente dell'uomo; in particolare i laghi o stagni originati a seconda della profondità dalle escavazioni di ghiaia avvenute tra gli anni '70 e '80.

La natura ha trasformato in breve questi specchi d'acqua in una "serie di nuovi preziosi ecosistemi acquatici, importanti, sia dal punto di vista floristico che faunistico" (cfr. relazione sull'identificazione dei caratteri botanico-vegetazionali dell'Arch. Virginio Fiocco e del Dott. Luciano Poggiani).

Da un punto di vista botanico-vegetazionale con la relazione del Dott. Poggiani e Arch. Fiocco sopra citata sono state individuate e segnate su carta 1:10.000 una serie di entità suddivise in aree floristiche protette, in boschi ripariali, laghi e stagni di escavazione ed elementi diffusi del paesaggio agrario.

Sono state così analizzate le aree floristiche protette del litorale di Baia del Re, della selva Montevicchio e della Selva Severini, i boschi ripariali lungo i corsi d'acqua artificiali.

Per gli elementi diffusi del paesaggio agrario sono stati presi in considerazione gli alberi isolati, le alberature stradali, le siepi, i parchi pubblici e quelli annessi a ville storiche e luoghi di culto ed infine i vivai.

Con la consulenza del Prof. Aldo Deli è stato studiato il sottosistema storico-culturale. Dalla relazione introduttiva redatta assieme all'Arch. Virginio Fiocco riportiamo l'analisi degli aspetti storico-archeologici e gli aspetti del paesaggio agrario di interesse storico-ambientale, nonché i criteri adottati per l'intensificazione dei beni.

Il territorio di Fano si qualifica nel suo insieme come bene storico-culturale in quanto è ricco di testimonianze varie che dall'antichità ci conducono fino ai nostri giorni.

Per l'antichità basta ricordare, oltre ai segni notevoli della protostoria emersi a S. Biagio, Chiaruccia, Monte Giove, Fornace, il tracciato della Via Flaminia esaltato al suo traguardo adriatico dalla monumentale Porta e Arco d'Augusto, e poi i resti della cinta muraria romana, il superstite tracciato della centuriazione tra il Metauro e la Flaminia, l'acquedotto romano, le necropoli, la "grotta di S. Paterniano".

Il periodo medievale è scarsamente documentato da emergenze storiche, fatta eccezione per alcune pievi o conventi giunti (molto trasformati) fino a noi, quali Bretino, S. Biagio, Magliano, e pochi ruderi o resti di strutture difensive: quelli della torre di Carignano, forse anche il casale "Porte di ferro" e a Caminate, i resti della villa-castello malatestiana i "Muracci".

Al Medio Evo risalgono le "ville" o nuclei abitati del contado fanese: Roncosambaccio, Sant'Andrea in Villis, Carignano, San Cesareo, Cuccurano, Rosciano, Bellocchi, Caminate, Magliano.

Evidenti sono i segni dell'appoderamento del territorio dall'età malatestiana (sec.XIV-XV) all'età moderna col fitto reticolo di unità coltivate secondo il sistema mezzadrile giunto fino a noi o, per quanto riguarda le proprietà di molti enti ecclesiastici, con quello enfiteutico protrattosi fino alla metà del secolo.

La identificazione dei beni storico-culturali siti fuori della città murata in aree urbane ed extraurbane del territorio di Fano è stata fatta, a norma dell'art. 16 delle N.T.A. del P.P.A.R., sulla base della cartografia IGM dell'anno 1894 e sulla verifica sia delle attuali caratteristiche del "bene" sia del contesto territoriale circostante.

Ne è scaturita una serie di schede che sono state compilate per ambiti territoriali (dal confine col territorio di Pesaro all'Arzilla, dall'Arzilla alla via Flaminia, dalla Via Flaminia al Metauro e dal Metauro al confine con San Costanzo e Mondolfo) e per temi monografici (la via Flaminia - percorso e reperti archeologici, la centuriazione romana e la borgata di Metaurilia).

Ogni scheda individua o un singolo bene o un'area, oppure un nucleo abitato considerato nei suoi elementi caratterizzanti. E' stato messo in evidenza, dove era il caso, l'interesse archeologico del sito esaminato o la sua pertinenza ai luoghi della leggenda e della storia.

Le segnalazioni fatte dalla Soprintendenza Archeologica delle Marche al Comune di Fano relativamente ad aree interessate da ritrovamenti e le indicazioni di edifici e

manufatti extraurbani contenute nel P.P.A.R. sono state inserite nelle schede riguardanti i relativi luoghi e beni.

Le attestazioni di antichità sono state suffragate anche con ricorso alla cartografia comunale risalente allo Stato Pontificio, a documenti catastali, ad atti notarili o a pubblicazioni di memorie storiche civili ed ecclesiastiche.

Di ogni bene di qualche valore sono state illustrate le caratteristiche essenziali e s'è tenuto conto del suo valore intrinseco, delle sue attuali condizioni, del suo inserimento nel contesto territoriale circostante.

Per i beni di carattere monumentale o storico, o di valore più modesto, presenti nell'IGM 1894, ma successivamente scomparsi, sono state fatte segnalazioni in schede monografiche o nel contesto di una più ampia identificazione; tuttavia non sono state redatte schede per i numerosi ponti del territorio comunale, sistematicamente distrutti dall'esercito tedesco nel 1944, in quanto gli stessi non avevano caratteri di qualche rilevanza. I più importanti (sul Metauro e sull'Arzilla) stati, infatti, costruiti negli anni '20 di questo secolo.

Troviamo invece segnalate le edicole sacre (nel territorio fanese chiamate "figurine" e croci) innalzate anche dopo il 1894 o perché hanno sostituito manufatti similari precedentemente esistenti in loco, o perché sono diventate presenze caratteristiche e tradizionali del territorio.

Per completare il quadro del territorio è parso opportuno illustrare sinteticamente lo sviluppo dei quartieri formati dal 1889 al 1940 attorno alla vecchia cinta muraria e nell'immediato suburbio.

STANDARDS URBANISTICI

Nella formazione di nuovi strumenti urbanistici o nella revisione di quelli esistenti devono osservarsi limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza di distanza tra i fabbricati, nonché rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (art. 17 della Legge n.ro 765/1967)

L'art. 3 del decreto ministeriale 02.04.1968 n.ro 1444 detta i rapporti massimi tra gli spazi destinati ad insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi.

Per ogni abitante insediato o da insediare la dotazione minima inderogabile è di mq. 18 così ripartita:

- mq. 4,50 per l'istruzione, asilo nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
- mq. 2,00 per attrezzature di interesse comune, religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitari, amministrative, per servizi pubblici, ecc.;
- mq. 9,00 per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport;
- mq. 2,50 di aree per parcheggi (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art. 18 della Legge 765)

L'art. 21 della Legge regionale 5 agosto 1992 n.ro 34 integra detta dotazione richiedendo mq. 3 per abitante, in aggiunta a quanto previsto dall'art. 3 del decreto sopra citato, per spazi di verde pubblico che dovrà essere articolato nel modo seguente: aree per parchi urbani, per il verde di vicinato, per lo sport e per il gioco.

L'art. 5 del decreto ministeriale 02.04.1968 definisce invece i rapporti degli insediamenti produttivi: nei nuovi insediamenti di carattere industriale la superficie da destinare a spazi pubblici (verde e parcheggi) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti, nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale a 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di mq. 80 di spazio pubblico di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

Dovranno ancora prevedersi spazi per attrezzature pubbliche nei rapporti appresso indicati (art. 4 D.M. 02.04.1968 citato):

- 1,50 mq/abitante per l'istruzione superiore dell'obbligo;
- 1,00 mq/abitante per attrezzature sanitarie ed ospedaliere;
- 15,00 mq/abitante per parchi pubblici urbani e territoriali.

Dette previsioni verranno verificate per ambiti omogenei nei quali il reperimento degli spazi pubblici essenziali verrà articolato: nelle zone di completamento, mediante la puntuale destinazione di piano; nelle zone di espansione attraverso l'obbligo della prevista approvazione di piani attuativi.

EDILIZIA SCOLASTICA

Dalla lettura dei dati relativi alla iscrizione alle scuole materne, elementari e medie (gli ultimi disponibili sono quelli riferiti alle ultime preiscrizioni) riceviamo la conferma che la popolazione scolastica è in calo, ciò porta a non prevedere nuove scuole, salvo quelle relative a pregresse esigenze.

In particolare, per le medie-superiori si individuano due comparti principali, quello di via Kennedy con liceo classico, liceo scientifico e magistrali, e quello di S. Lazzaro con le scuole commerciali e la possibilità di inserirvi l'istituto "Olivetti", si conferma l'ubicazione nel quartiere Porto per l'istituto "Volta" e nel centro storico, utilizzando anche edifici lasciati liberi dalle commerciali, per l'istituto d'arte.

Per le medie inferiori sono in funzione la Gandiglio, la Nuti e l'Apolloni nel centro storico, la Padalino nel quartiere Poderino e un edificio da poco ultimato a Marotta.

Per le scuole elementari e per le materne - terminata la realizzazione di un nuovo complesso a Bellocchi - si avverte la necessità di realizzare una nuova scuola elementare a Fano II anche per le esigenze della frazione di Centinarola e una nuova scuola materna nel quartiere Porto in sostituzione del vecchio asilo Manfrini.

La realizzazione di nuovi asili-nido è prevista nelle zone di espansione.

Una programmazione specifica potrà essere individuata successivamente dal piano attuativo dei servizi previsto dall'art. 20 della Legge 5 agosto 1992 n.ro 34.

VIABILITÀ

L'attuale struttura stradale è di fatto costituita dalla statale Adriatica e da quegli assi che, dal tratto tangenziale al centro storico di essa, si dipartono a raggiera.

Tra questi assumono particolare importanza la vecchia Flaminia, la superstrada che risale la valle del Metauro e la provinciale per Carignano.

Con siffatta conformazione il traffico extraurbano, quello tra i quartieri e quello inerente il centro storico si uniscono determinando la congestione dei Viali Buozzi, Gramsci, XII Settembre e del tratto terminale di via Roma.

Fondamentale per riorganizzare la viabilità risulta la complanare dell'autostrada, sulla quale dirottare il traffico pesante e quello di transito oltre che attestarvi le strade urbane di quartiere.

Le strade di quartiere devono poi essere organizzate fra loro con schema a maglia avente assi paralleli e perpendicolari alla attuale statale Adriatica.

Dall'esame dello stato di fatto emerge evidente la mancanza di strade di collegamento trasversale (unica esistente la statale Adriatica), mentre per i collegamenti mare-monte si ha carenza nella parte nord della città.

In particolare per i collegamenti nord-sud si prevede di utilizzare la statale Adriatica, di realizzare la c.d. "interquartieri umanizzata" e a monte dell'autostrada creare due nuovi assi, uno recuperando i tratti esistenti di via Campanella e via Monfalcone e un secondo allargando e rettificando la strada che dallo svincolo della superstrada a sud di Bellocchi conduce sino alla vecchia Flaminia.

Per i collegamenti mare-monte se ne prevede uno nuovo a nord del torrente Arzilia, la sostituzione di via della Trave con una nuova strada che da via Persiutti raggiunga la zona sportiva, l'utilizzo della via Flaminia e del complesso viario costituito da via Papiria-via Canale Albani con proseguimento su via IV Novembre fino a raggiungere via XII Settembre.

A sud prima del Metauro la strada c.d. bretella del campo d'aviazione ha il compito di collegare la zona industriale di Bellocchi con quello di Ponte Metauro.

Tra il Metauro e Marotta lo schema a maglia continua seguendo le indicazioni dalla già approvata variante "D'Errico".

Un articolato sistema di parcheggi sono previsti nell'immediato intorno del centro storico con accesso diretto dalla viabilità di quartiere: i principali sono quelli previsti a servizio della zona sportiva Trave, del cimitero urbano (esistente), di via Kennedy (da poco ultimato), di via Vanvitelli (in fase di progettazione), dell'ex foro Boario (da ristrutturare).

Negli spazi del connettivo verde secondo le idee della carta del verde e gli schemi descritti nel piano urbano del traffico si svilupperà la rete pedonale e ciclabile.

Sempre attraverso percorsi pedonali e ciclabili è prevista la ricucitura delle aree verdi di Bellocchi, Serrate e Cuccurano.

STAZIONE DELLE AUTOCORRIERE

Una stazione delle autocorriere deve consentire un comodo arrivo, partenza e sosta di passeggeri, un facile scambio e ritiro delle merci, la possibilità di rimessaggio e riparazione dei mezzi di trasporto.

Ubicare una simile struttura nel centro storico o nei pressi, vuol dire convogliare nel sito prescelto una intensità di traffico non sopportabile dalla rete viaria esistente, né da quella che è credibile prevedere.

Ciò premesso si pensa di risolvere il problema inserendo la stazione delle autocorriere nella zona autoporto, dove vi è ampia possibilità di realizzare le strutture atte a soddisfare le esigenze dell'utenza e degli operatori ed a completamento prevedere un punto di scambio nei pressi della stazione ferroviaria e un altro in via Kennedy.

Di tutte le corriere che giungono o transitano per Fano, alcune si fermeranno nella zona autoporto, altre raggiungeranno con i passeggeri propri e quelli prelevati da altri mezzi i punti di scambio e le varie fermate.

COORDINAMENTO CON IL PIANO DEL COMMERCIO

Il piano del commercio tende all'attuazione di un assetto della rete commerciale così articolato:

Area commerciale pianificata di attrazione (corrispondente alla indicazione regionale per l'area commerciale fanese), collocata in un'area servita da assi stradali di grande accessibilità, con funzioni di servizio per una clientela in un intorno di territorio relativamente esteso (città ed area commerciale intercomunale).

Con delibera del Consiglio n.ro 834 del 19.12.1990 detta area è stata ubicata nella zona tecnico-distributiva collaterale della zona industriale di Bellocchi

Seguono aree commerciali di vicinato (di quartiere), aventi funzioni di servizio per i residenti di un'area di attrazione definibile come "pedonale". In esse si trovano ubicazione prioritaria, pure se non esclusiva, gli esercizi despecializzati alimentari e gli esercizi che trattano generi di uso corrente e di largo e generale consumo.

Ai centri già realizzati di S. Lazzaro, S. Orso, Vallato, Via della Colonna, Via Togliatti, Fenile, Marotta 1, Rosciano e Bellocchi zona PEEP, si aggiungerà quello di via Galilei in corso di realizzazione e quelli di Cuccurano, di Bellocchi II, di Centinarola e di Ponte Metauro già progettati.

Tale assetto verrà concluso con quelli di Gimarra (ex colonia INAM) e Carrara oltre quelli previsti dalla variante Ponte Metauro-Marotta-Metaurilia, Torrette, Marotta 2, Tombaccia e Caminate.

I mercati sono quelli ambulante settimanale centrale e quello giornaliero; negli ultimi anni si è valutata l'opportunità o l'esigenza di spostarli in aree contermini al Centro Storico per migliorare la funzionalità e l'igiene; pur non considerando chiuso il dibattito al momento non sono emerse valide alternative, da cui l'indicazione di mantenerli nelle attuali sedi.

"Progetti speciali" secondo il piano del commercio sono poi previsti in aree oggetto di ristrutturazione urbanistica.

Per le zone di completamento, dovranno essere considerate non compatibili le strutture accentratrici di traffico, salvo quindi uffici professionali, laboratori artigianali, le zone dovranno essere riservate quasi esclusivamente alla residenza.

DIMENSIONAMENTO DELLE ZONE DI ESPANSIONE RESIDENZIALE ED INDUSTRIALE

Esaminando l'andamento demografico della popolazione, sostanzialmente costante negli ultimi dieci anni, il rapporto vani/abitanti superiore ad uno, secondo l'ultimo censimento dell'ISTAT, dovremo concludere che il costruito esistente è sufficiente a soddisfare le esigenze abitative della popolazione fanese.

Ricorre insistente, invece, da qualche anno la richiesta di nuove zone edificabili da parte degli operatori edilizi, i quali lamentano che a Fano i prezzi delle aree avrebbero registrato un forte aumento a causa della ridotta offerta di suoli edificabili.

Secondo i parametri previsionali indicati dalla Regione Marche (proposta di atto amministrativo n.ro 177/83) ai fini della redazione o revisione degli strumenti urbanistici generali, l'incremento degli abitanti da assumere come punto di riferimento per la determinazione del fabbisogno ed il corretto dimensionamento del piano deve corrispondere al massimo al 20% della popolazione insediata (pari nel caso di Fano a 11.000 unità, corrispondenti a mq. 275.000 di superficie utile).

Al momento non è però esaurita la discussione "politica" su quale debba essere l'assetto della città nei prossimi anni, si è quindi scisso il lavoro di adeguamento da quello che dovrà portare ad un vero e proprio nuovo P.R.G.

L'edificabilità del presente studio è stata quanto più possibile contenuta per non compromettere l'organizzazione futura.

Circa l'ubicazione delle aree, la scelta, come tra l'altro ribadito dalla Giunta nella relazione programmatica presentata al momento della sua elezione, è stata rivolta prioritariamente ad aree di proprietà pubblica o perlomeno contenenti quote parte di patrimonio pubblico, nel contempo per quanto possibile, si è cercato di confermare le aree già classificate edificabili nei precedenti strumenti urbanistici.

Le aree di espansione residenziale per il capoluogo saranno quelle di proprietà comunale, già a tale destinazione previste in via del Lavoro e in via del Ponte, l'area a nord-est di via IV Novembre conosciuta come lottizzazione Nigra-Filippetti, la residua parte del comparto edificabile "Ricci-Baccarini", in località Gimarra.

Per la frazione Bellocchi è prevista un'ampia area, completamente di proprietà comunale limitrofa al campo sportivo. Per Carrara-Cuccurano-S. Cesareo si confermano le attuali previsioni insediative.

Per lo sviluppo industriale, pur in mancanza di un piano di inquadramento territoriale della valle del Metauro, si deve prendere atto della notevole quantità di aree destinate all'industria lungo tutta la valle del Metauro e la felice, grazie alla superstrada, possibilità di collegamento.

Nel Comune di Fano si prevede quindi un relativamente modesto allargamento delle previsioni insediative della zona industriale di Bellocchi in fase di completamento, anche in questo caso la scelta è ricadente su terreni in buona parte comunali, facilmente collegabili allo svincolo della superstrada esistente.

Detta nuova previsione di zona industriale, anche in relazione alle caratteristiche del terreno su cui è ubicata, verrà articolata per zone aventi specifica destinazione, si avranno in particolare aree per depositi a cielo aperto, al fine di collocarvi tutte quelle attività sparse nel territorio, dai demolitori di auto ai depositi di materiale edilizio, che in maniera brutale interrompono il piacevole panorama delle zone agricole.

Anche per la zona artigianale di P. Metauro è previsto un modesto ampliamento in direzione sud.

A monte dell'autostrada è prevista, con destinazione tecnico-distributiva un'ampia zona di proprietà comunale.

In essa è previsto lo spostamento della caserma dei militari oggi di stanza alla "Paolini", anche se oggi motivi economici non permettono l'operazione di trasferimento. Circa il riutilizzo dell'attuale caserma il dibattito è aperto.

CARIGNANO

Con delibera di Consiglio n.ro 303 del 09.12.1993 è stata adottata la Variante per la zona termale.

La variante viene proposta per meglio perseguire la scelta già formulata dall'Amministrazione Comunale di realizzare a Carignano un attrezzato centro termale, che dovrebbe essere composto dal complesso terapeutico-termale, completo di ambulatori medici di ricerca e diagnostica e dell'impianto di imbottigliamento delle acque, nonché da tutta una serie di attrezzature complementari a carattere ricettivo, ricreativo, sportivo e di servizi di supporto in genere. Il tutto all'interno di un "territorio-parco", in un ambiente illuminato dalla qualità e non dalla quantità.

La scelta sopra prospettata si muove verso una ipotesi risolutiva che - dopo aver rimosso le carenze ed incongruenze presenti attualmente (mancanza di aree per le cure, di aree verdi e per il divertimento, scarsa qualità della zona turistico intensiva, infelice ubicazione della zona artigianale, etc.) - vuole aggiornare quelle che sono le tendenze di incentivazione e di richiamo di una corretta ed efficace politica termale, che deve necessariamente connettersi con quella turistica.

L'analisi dei vincoli del P.P.A.R. della zona di Carignano - unitamente all'esame della cartografia geologica-geomorfologica - ha fatto ipotizzare uno sviluppo della parte edificata del centro termale nella zona pianeggiante, dove già sono i due alberghi esistenti.

La soluzione urbanistica di concentrare il centro termale in un unico nucleo compatto è stata preferita a quella di costituire tanti piccoli centri disseminati in una superficie maggiore.

ZONA INDUSTRIALE DI ROSCIANO E CAMPO DI CALCIO PER LA FRAZIONE

La zona industriale di Rosciano è da tempo satura, qualche possibilità di impianto risulta possibile eliminando l'inutile previsione di strada lungo la ferrovia e smantellando il campo di calcio sito a nord della zona.

A proposito di quest'ultimo si deve tenere presente l'ubicazione impropria, a cavallo tra la zona industriale e verde pubblico, i vincoli fisici, costituiti dagli insediamenti industriali e dal fosso pensile, che ne impediscono qualsiasi ampliamento, il non comodo accesso dal centro della frazione.

Di contro le aspettative degli abitanti di Rosciano che vorrebbero un campo da calcio di dimensioni regolari.

Per quanto sopra è stata prevista una nuova zona sportiva nei pressi del nuovo quartiere "PEEP" e la destinazione produttiva per le residue aree circostanti la zona industriale.

ZONA DI PONTE METAURO - MAROTTA

Di recente, con apposita variante (D.G.R. n.ro 63 del 14.01.1993), le previsioni di P.R.G. per territorio tra Ponte Metauro e Marotta sono state adeguate al Piano paesaggistico regionale.

Per detta zona non sono previste ulteriori modifiche se non l'adeguamento della normativa al fine di avere un testo unico e coordinato per l'intero territorio comunale.

MODIFICA DELLE N.T.A.

Per quanto concerne le N.T.A. sono previste le seguenti modifiche:

- 1) Eliminazione dell'obbligo di lottizzazione per le aree verdi;
- 2) Possibilità di ridefinizione dei comparti edilizi previsti nelle tavole di piano;
- 3) Completamenti volumetrici in deroga dai distacchi rispetto ai confini qualora trattasi di modesta sopraelevazione sull'esistente;
- 4) Definizione delle attività commerciali compatibili o di altro tipo nelle zone artigianali e produttive;
- 5) Riduzione delle dimensioni minime degli opifici industriali a Bellocchi e Ponte Murello al fine di favorire l'inserimento di artigiani.

NORMATIVA PER LA ZONA AGRICOLA

Per queste parti del territorio gli interventi vanno limitati a casi di effettiva necessità.

La legge regionale 8 marzo 1990 n.ro 13 - Norme edilizie per il territorio agricolo, unite alla disciplina dell'agriturismo legge regionale 6 giugno 1987 n.25 appaiono inadeguate rispetto all'esigenza di tutela del territorio, soprattutto nelle zone collinari di S. Biagio e nella zona agricola-storica di Ferriano.

Si propone pertanto di adottare per dette zone collinari l'estensione minima di ettari cinque per ogni tipo di intervento, fatta eccezione per gli accessori agricoli nei fondi già dotati di casa colonica.

Per la restante parte del territorio si adotterà integralmente il testo della legge 8 marzo 1990 n.ro 13, salvo alcuni necessari aggiustamenti.

KARTODROMO IN LOCALITÀ TORNO

Si ipotizza di collocare il nuovo Kartodromo in località Torno, in una zona a bassa densità abitativa, di agevole accessibilità attraverso la Strada Provinciale n. 92 per Cerbara e soprattutto in un'area compromessa dall'attività estrattiva in corso, con tale scelta si evita di "consumare" altre parti del territorio senz'altro di maggiore pregio.

L'area di progetto ha una superficie complessiva di circa 16 ha ed è parte di un più vasto comparto di aree utilizzate per l'escavazione di ghiaia e sul quale è presente un frantoio per la lavorazione degli inerti.

La principale difficoltà che finora ha impedito di poter disporre di una nuova pista per il karting è legata al timore che tale attività può arrecare sotto l'aspetto acustico.

L'area proposta sia per la sua collocazione in una zona a bassa densità abitativa, sia per le caratteristiche geomorfologiche della stessa e sia perché è un'area da ridefinirsi paesaggisticamente, ha già in sé alcune di quelle caratteristiche perché l'attività di karting possa essere esercitata senza arrecare eccessivo disturbo.

Difatti un lato dell'area per la pista si trova sottostante la strada che per la notevole differenza di quota costituisce un'ottima barriera fisica tale da non interferire acusticamente con la zona a N-O della stessa, mentre negli altri lati è possibile la realizzazione di un argine in terra con un'altezza variabile di 3-4 m. da ricoprire con una macchia arborea e arbustiva.

In merito alle emissioni acustiche dei karts si può affermare che rispetto al periodo in cui era operante la "Pista del mare", sono intercorse varie fasi tese ad abbattere il livello di rumorosità, in relazione a precisi regolamenti emanati dalle federazioni nazionali e internazionali che disciplinano questo sport e allo sviluppo tecnologico che ha migliorato le caratteristiche dei silenziatori installati sui karts.

Tali emissioni oggi risultano inferiori o comunque assimilabili e quelle che si possono riscontrare nelle nostre strade urbane.

MODIFICHE DERIVANTI DAL CONTENZIOSO

CON RIFERIMENTO

ALLA VARIANTE APPROVATA NEL 1983 (MONTANARI - DE SANTE - LUCERTINI)
E PIANI URBANISTICI SUCCESSIVI (CIABOTTI)

La variante Salvia è stata contestata di fronte alla Giustizia Amministrativa (TAR Marche) con otto ricorsi, di essi alcuni sono stati respinti, altri accolti. In quest'ultimo caso vi è l'obbligo di adeguare il P.R.G. alla sentenza del Tribunale Amministrativo, tale obbligo è stato demandato alla prima variante generale in cantiere quale è appunto la presente.

Nel concreto Montanari Attilio chiedeva il ripristino delle destinazioni residenziali nel comparto di ristrutturazione urbanistica della zona Porto. Secondo il disposto del TAR Marche si modificano in tal senso le Norme Tecniche di Attuazione.

De Sante Marco chiedeva l'eliminazione di una strada di P.R.G. insistente nello scivolo di casa, nello spirito della sentenza del TAR Marche si è prevista una nuova sistemazione viaria della zona di Bellocchi che prevede la strada di attraversamento a sud dell'abitato in prossimità della zona sportiva di Serrate, di conseguenza è stato possibile eliminare il tratto di strada sulla proprietà De Sante.

Lucertini ed altri chiedevano la destinazione residenziale nell'area di pertinenza della propria abitazione, divenuta strada per consentire un migliore accesso alla esistente scuola comunale di cui però non si prevedeva, nel P.R.G., il mantenimento.

Anche in questo caso il TAR ha accolto l'istanza con l'obbligo conseguente di classificare l'area in questione residenziale di completamento come la restante parte del lotto.

Per Ciabotti proprietario di un lotto edificato all'interno del Centro Direzionale, si propone di estinguere il contenzioso stralciando l'area in questione dal Centro direzionale G1 e classificarla B2.

I PARCHI E I GIARDINI PRIVATI

Un insediamento urbano, si sostiene, è civile, o meno a secondo che abbia o no un'adeguata attrezzatura di verde (Cervellati - LA CITTA' BELLA)

I parchi individuati dal presente studio sono diversi e rispondenti a diverse esigenze dell'uomo.

Li possiamo distinguere in parchi per lo sport: "Trave", "Serrate" e "Monteschiantello" dove potranno trovare posto, assieme alla ricreazione, quelle strutture sportive necessarie al gioco organizzato.

Seguono i parchi didattici quali sono il laboratorio di ecologia all'aperto di Bellocchi e casa Archilei nata con apposita variante in luogo di area edificabile intensiva.

Abbiamo poi il polmone verde del parco del Campo di aviazione, del parco del Torrente Arzilla e quello del fiume Metauro, già cava di ghiaia.

Da ultimo i parchi ricreativi: Fantasy-Word in località Torrette-Ponte Sasso, Lago Pierpaoli lungo il Metauro, Play-time a monte del quartiere Flaminio.

A completamento è previsto un anello o tangenziale verde che snodandosi tra sentieri, strade campestri, percorsi di nuovo impianto, sia in grado di collegare i settori nord (Fosso Sejore) e sud (Marotta) della città.

AGGIORNAMENTO AL MESE DI DICEMBRE 1994

L'esame della Variante - da parte delle Circostrizioni, delle forze produttive, della Commissione Urbanistica, della Giunta - ha fatto emergere la necessità di alcune modifiche alla proposta formulata nel mese di aprile 1994.

Alcune integrazioni riprendono temi trattati con varianti parziali già adottate ed, in alcuni casi, pubblicate, quindi con osservazioni già pervenute.

E' il caso della individuazione delle aree di valore storico-architettonico contermini il Centro Storico, che viene estesa anche a tutte le zone di recupero della città e delle frazioni (nel contempo vengono precisati alcuni dettagli circa la normativa applicabile).

Per Carignano terme vengono, in questa sede, classificati come conservazione volumetrica gli edifici esterni al nuovo comparto edificatorio, comprendendovi l'esistente impianto di imbottigliamento, l'hotel Quattro Fonti e l'edificio per le cure all'interno del parco.

La zona sportiva per i go-kart - anch'essa in pubblicazione - viene leggermente ampliata, rettificando un confine.

Una seconda serie di modifiche riguarda la viabilità. La tendenza emersa è quella di ridurre le strade di collegamento che richiedono impegnative infrastrutture, migliorando la viabilità locale.

In particolare si elimina l'attraversamento dell'Arzilla a valle dell'attuale ponte e - in loc. Trave - si inserisce una nuova viabilità nell'area di rispetto dell'elettrodotto delle ferrovie, restringendo ipotetiche possibilità edificatorie nella lottizzazione già convenzionata di via Monte Nerone. A Bellocchi si elimina la parallela alla XVIII Strada fra Via Brigata Messina e Via dei Pozzetti; a S. Lazzaro si aggiunge un parcheggio in luogo di un'area edificabile.

Le piste ciclabili e le aree verdi vengono potenziate tra Gimarra e Fosso Sejore, e nella zona di Sassonia III. Qui si ritiene che - dopo gli incentivi edificatori previsti nel precedente Piano, finalizzati ad eliminare la marmifera - si debba, coerentemente con gli indirizzi del P.P.A.R., prevedere una destinazione di verde al servizio della balneazione.

A Marotta è stato ridisegnato il tracciato di Via Ferrari nella parte che si collega con Via delle Province (Cfr.: Deliberazione della Giunta Comunale n.ro 1100 del 27.05.1994).

Altro recupero di aree verdi viene realizzato con la rinuncia all'ampliamento della zona artigianale di Ponte Metauro, prevista nella prima stesura della Variante.

A Carignano-paese viene definitivamente eliminata la previsione edificatoria di espansione, in conseguenza della operatività della nuova area PEEP. Il centro, come detto all'inizio, rientra tra le zone di recupero.

Le zone sportive aumentano in Via Anna Frank, dove si potrebbe realizzare - riducendo il verde di quartiere - una nuova struttura per le bocce.

Un aggiustamento è previsto anche nella zona sportiva Trave, riproiettando - a

parità di superficie - la zona di conservazione volumetrica.

La normativa viene meglio dettagliata per soddisfare le esigenze delle strutture alberghiere non aventi i requisiti minimi per la classificazione, per consentire la realizzazione di vasche per i limi nella zona industriale di espansione di Bellocchi, per consentire una migliore funzionalità al mercato del pesce (Cfr.: Deliberazione della Giunta Comunale n.ro 2277 del 21.10.1994).

Infine si è integrata la normativa per quanto riguarda la non necessità del Piano di Lottizzazione nelle aree già urbanizzate (cfr.: Deliberazione Consiliare n.ro 204 del 28.09.1994).