



CASTELFIDARDO 2015/le nuove centralità

Programma Operativo di Riqualificazione Urbana L.R. Marche n. 22/2011

DOCUMENTO RICOGNITIVO E DI INDIRIZZO



COMUNE DI CASTELFIDARDO

sindaco:

Mirco Soprani

responsabile procedimento:

Ing. Ranieri Bocchini

consigliere delegato:

Arch. Tommaso Moreschi



UNIVERSITA' POLITECNICA DELLE MARCHE

Responsabile del progetto di ricerca:

Prof. Gianluigi Mondaini

Collaboratori alla ricerca:

Arch. Roberto Panariello

Dottore di Ricerca in
Scienze dell'Ingegneria

Dottorandi di ricerca:

Ing. Fabrizio Belluzzi

Ing. Francesco Sforza

Ing. Claudio Tombolini

con la collaborazione di :

Marta Marotta

emissione maggio 2014



1. LE PREMESSE.....	1
1.1 Qualifica del documento	1
1.2 Articolazione del documento	2
1.3 Indicazione sui contenuti del successivo bando pubblico	2
2. LE ANALISI.....	3
2.1 Analisi territoriali	3
2.2 Stato di attuazione del PRG vigente	14
2.3 Dotazione esistente di Edilizia Residenziale Sociale	16
3. GLI OBIETTIVI DI RIGENERAZIONE	18
3.1 Definizione degli obiettivi da perseguire con le trasformazioni	18
3.2 Descrizione degli ambiti di rigenerazione	21
3.3 Determinazione delle invarianti	25
4. LE METODOLOGIE	32
4.1 Documenti minimi e check-list di orientamento alla presentazione delle proposte	32
4.2 Strumento di valutazione delle proposte dei privati	34
4.3 Regole di attuazione	42

ELENCO ALLEGATI:

TAVOLE ANALITICHE:

TAV A.1 SISTEMA INFRASTRUTTURALE

TAV A.2 ASSETTO TERRITORIALE

TAV A.3 CITTA' PUBBLICA

TAV A.4 CRITICITA' E OPPORTUNITA' AMBIENTALI

AMBITI DI RIGENERAZIONE:

TAV R.1 ambito di rigenerazione BADORLINA

TAV R.2 ambito di rigenerazione BORGIO SANT'AGOSTINO

TAV R.3 ambito di rigenerazione BUOZZI/VITO PARDO

TAV R.4 ambito di rigenerazione FORNACI

TAV R.5 ambito di rigenerazione VIA DANTE ALIGHIERI

TAV R.6 ambito di implementazione CITTADELLA DELLO SPORT

TAVOLE DI PROGETTO:

TAV P.0 QUADRO DEGLI AMBITI DI INTERESSE

TAV P.1 - ipotesi di progetto BADORLINA

TAV P.2 - ipotesi di progetto BORGIO SANT'AGOSTINO

TAV P.3a - ipotesi di progetto BUOZZI/VITO PARDO - centro

TAV P.3b - ipotesi di progetto BUOZZI/VITO PARDO - Balestra

TAV P.4a - ipotesi di progetto FORNACI - croce verde

TAV P.4b - ipotesi di progetto FORNACI - ex Breccia

TAV P.5 - ipotesi di progetto VIA DANTE ALIGHIERI

TAV P.6 - ipotesi di progetto CITTADELLA DELLO SPORT





1. LE PREMESSE

Il progetto di città si deve occupare della complessità, dell'articolazione delle funzioni a cui rispondere, di accessibilità ai servizi, di reti, di inclusione sociale ma anche di riconoscibilità delle forme urbane e della sua architettura.

Questa sconfinata incombenza va affrontata, certo con rinnovata capacità progettuale ma necessariamente anche con strumenti concreti.

E' necessario, inoltre, definire dei prerequisiti / obiettivi per poi perseguirli nelle realizzazioni con coerenza e lucidità.

La città esistente, sulla quale ormai tutti concordano si debba prioritariamente intervenire, è una risorsa preziosa ma cambiare l'oggetto della programmazione territoriale (la città esistente invece del suolo libero, come avveniva fino a pochi anni fa) non è cosa consolidata ne' consueta, ovviamente. Pertanto ogni strumento, ogni modalità va adottato con lo spirito sperimentale del caso: l'efficacia delle azioni intraprese dipende dal pragmatismo con cui si va ad operare.

La probabilità di successo deve essere affidata all'assunzione di responsabilità generale, al partenariato pubblico-privato, alla collaborazione fattiva tra istituzioni di governo del territorio, ai metodi partecipativi con le comunità locali, alle valutazioni ambientali e strategiche.

Il recupero e la riqualificazione urbana, o meglio una più complessa azione di rigenerazione, ha necessità non di uno strumento univoco ma di una cassetta degli attrezzi che permetta di operare, nell'equilibrio degli interessi in campo, mantenendo la centralità del progetto della città pubblica. I progetti di rigenerazione devono quindi esprimere il meglio delle capacità tecniche e imprenditoriali, facendosi carico anche delle utilità sociali come valore aggiunto delle trasformazioni proposte.

A tale riguardo il processo "PORU", così come meglio identificato nel paragrafo successivo, rappresenta un'alternativa alle consuete (e superate) prassi di processo di pianificazione all'interno delle quali era circoscritta la pratica progettuale (la sequenza Piano Generale => Piano Attuativo => Progetto edilizio), tentando di agevolare / supportare in questo modo il raggiungimento delle qualità attese nei processi di rigenerazione urbana.

1.1 Qualifica del documento

La Regione Marche il 23 novembre 2011 ha approvato la nuova legge regionale n.22, *Norme in materia di riqualificazione urbana sostenibile e assetto idrogeologico e modifiche alle Leggi regionali 5 agosto 1992, n. 34 "Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio" e 8 ottobre 2009, n. 22 "Interventi della regione per il riavvio delle attività edilizie al fine di fronteggiare la crisi economica, difendere l'occupazione, migliorare la sicurezza degli edifici e promuovere tecniche di edilizia sostenibile"*, la quale introduce un nuovo strumento urbanistico attuativo: il Programma Operativo per la Riqualificazione Urbana (PORU).

L'art. 2 della legge suddetta prevede la preliminare individuazione delle aree nelle quali necessitano azioni di riqualificazione urbana unitamente alla ricognizione sullo stato dell'edilizia sociale.

Più precisamente, il Regolamento regionale 8 agosto 2012, n. 6, di Attuazione della Legge 22/2011, all'Art. 3 (*Indirizzi per l'individuazione delle aree interessate dal PORU*) stabilisce che, preliminarmente alla redazione del PORU, vengano definiti, con Deliberazione del Comune, la strategia di riqualificazione urbana e paesaggistica e gli obiettivi di qualità urbana ed ecologico-ambientale per le trasformazioni da introdurre attraverso i PORU.

Tale Deliberazione viene effettuata attraverso l'adozione di un *Atto di indirizzo*, un documento che inquadra con chiarezza le scelte strategiche da intraprendere con il PORU e definisce tutti gli altri elementi sopra richiamati.

Tale Atto di indirizzo pertanto contiene un'assunzione ed esplicitazione degli obiettivi che l'Amministrazione si propone di perseguire, attraverso l'attuazione del PORU: quindi definisce con precisione obiettivi, criteri e capacità prestazionali attese dalle azioni di riqualificazione / rigenerazione urbana.

Al contempo l'Atto di indirizzo orienta l'azione dei soggetti privati che, ai sensi della l.r. 22/11, vorranno poi presentare le loro proposte; infatti la successiva emanazione di uno o più bandi pubblici permetterà poi a tali soggetti privati interessati di procedere alla presentazione di manifestazioni di interesse.



1.2 Articolazione del documento

Il documento, al presente **Capitolo 1**, si occupa di anticipare quali saranno i contenuti del successivo bando pubblico assieme all'elencazione dei documenti da presentare per partecipare al bando stesso. Inoltre, sempre al Cap.1 è riportata una check-list di orientamento alla presentazione delle proposte da parte dei soggetti privati

Al successivo **Capitolo 2** sono illustrate le analisi territoriali, lo stato di attuazione del PRG vigente nonché la dotazione esistente di Edilizia Residenziale Sociale, così come richiesto dalla legge c.d. PORU.

Nel **Capitolo 3** vengono invece declinati gli obiettivi di rigenerazione individuati, attraverso la definizione degli obiettivi da perseguire con le trasformazioni, la descrizione degli ambiti di rigenerazione individuati dall'Amministrazione unitamente alla determinazione delle c.d. *invarianti*.

Infine, nel **Capitolo 4**, sono indicati i documenti minimi da presentare per le proposte dei soggetti privati nonché è proposta una check-list di orientamento che supporti e guidi la formulazione delle proposte private in maniera adeguata e didascalica.

Sempre nel Capitolo 4 sono individuati degli indicatori ed una loro collocazione in griglie matriciali quali strumenti di valutazione delle proposte dei privati, da parte dell'Amministrazione.

Per chiudere il conclusivo Capitolo 4, sono richiamate le direttive di attuazione, le metodologie adottate ed i dispositivi regolamentari definiti dall'ordinamento Regionale, attraverso la legge Regionale 22/11 ed il suo Regolamento di Attuazione n. 6/2012.

1.3 Indicazione sui contenuti del successivo bando pubblico

Si ritiene opportuno richiamare / precisare già in questa fase che, oltre all'approvazione dell'Atto di indirizzo, l'Amministrazione Comunale passerà poi alla definizione, approvazione ed emanazione del bando pubblico che dovrà definire:

- le strategie specifiche e puntuali per la riqualificazione urbana da intraprendere in ogni singolo Ambito preliminarmente indagato con l'Atto di indirizzo;
- i criteri per l'ammissibilità di ulteriori aree, rispetto a quelle indagate nell'Atto di indirizzo, eventualmente proposta dai soggetti privati che partecipano ai bandi PORU;
- gli obiettivi contenuti nelle manifestazioni di interesse dei soggetti privati, da dimostrare attraverso la capacità prestazionale e la qualità urbanistico-architettonica delle relative proposte;
- i documenti tecnico-amministrativi che le manifestazioni di interesse dei soggetti privati dovranno inderogabilmente contenere, pena l'esclusione;
- i criteri, oggettivi e misurabili, di valutazione delle manifestazioni di interesse.



2. LE ANALISI

2.1 Analisi territoriali

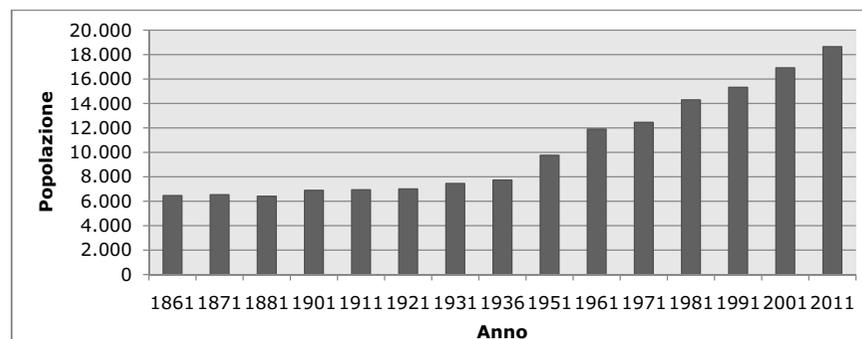
Inquadramento territoriale

Il territorio di Castelfidardo si estende su una superficie complessiva di 32,7 km² nell'ambito della bassa Valle del Musone, compresa tra i m 5 s.l.m. della confluenza Aspio-Musone e i m 199 s.l.m. della zona del centrale acquedotto. Esso è caratterizzato da pendici poco acclivi e da consistenti aree pianeggianti di fondovalle.

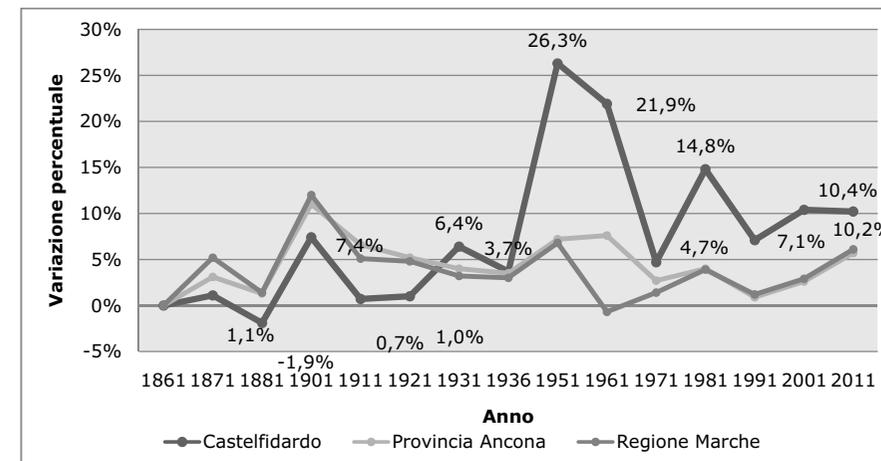
La densità abitativa locale è pari a 578 ab/km².

La dinamiche della popolazione residente e la struttura sociale di Castelfidardo

L'andamento demografico di Castelfidardo dal 1861 al 2011, dato derivante dai Censimenti, evidenzia come negli ultimi 150 anni la popolazione residente sia pressoché triplicata attraverso un graduale e quasi costante aumento demografico, che ha raggiunto negli anni '50 del secolo scorso il suo apice. Il numero totale di residenti è passato dalle 6.468 unità del 1861 alle 18.645 unità del 2011.



Dati della popolazione residente nel comune di Castelfidardo. Fonte Censimenti dal 1861 al 2011



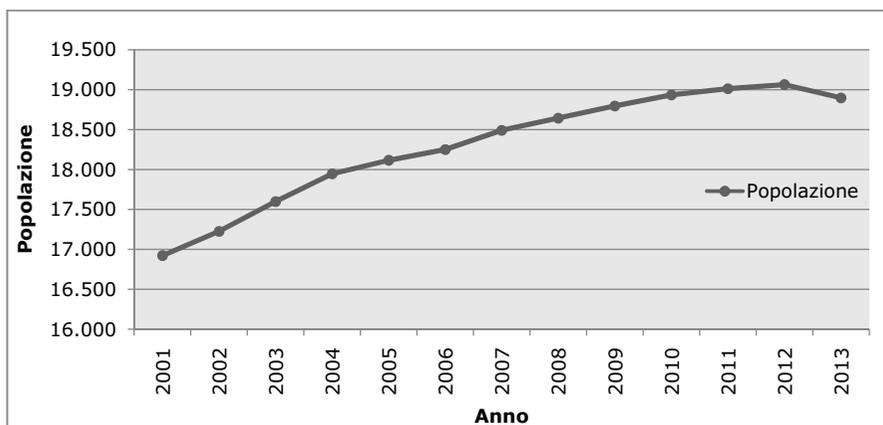
Variazione percentuale della popolazione residente a Castelfidardo tra il 1861 e il 2011; confronto con le variazioni % della popolazione residente nella Provincia di Ancona e nella Regione Marche

Le dinamiche più recenti relative alla popolazione residente confermano la realtà di un territorio oggi meno attrattivo rispetto a pochi anni fa. Nonostante la popolazione abbia avuto un trend positivo nell'ultimo decennio, le variazioni totali annuali hanno subito un forte calo a partire dal 2008. Da sottolineare come il leggero incremento della popolazione sia dovuto non tanto a un movimento naturale, bensì a fenomeni migratori.

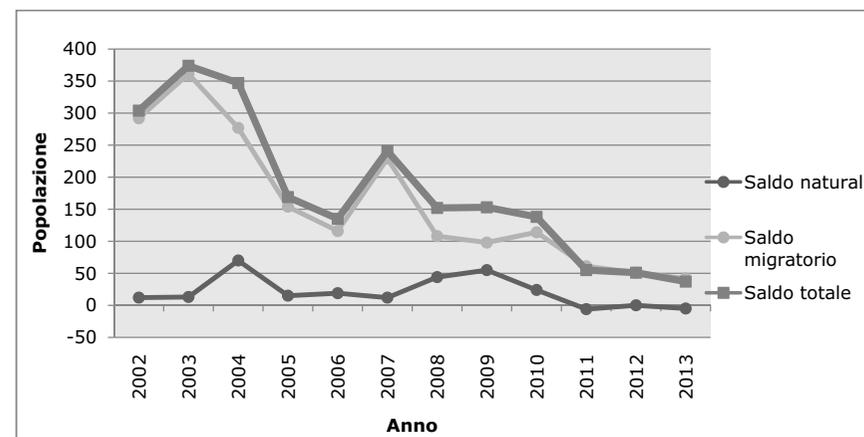
Movimento della popolazione dal 2002 al 2013

Anno	Popolazione (al 31/12)	Movimento naturale			Movimento migratorio			Variazione totale
		Nati	Deceduti	Saldo	Iscritti	Cancellati	Saldo	
2002	17.226	185	173	12	536	244	292	304
2003	17.600	176	163	13	672	311	361	374
2004	17.947	212	142	70	650	373	277	347
2005	18.116	174	159	15	544	390	154	169
2006	18.251	171	152	19	545	429	116	135
2007	18.492	168	156	12	623	394	229	241
2008	18.644	217	173	44	527	419	108	152
2009	18.797	240	185	55	521	423	98	153
2010	18.935	193	169	24	497	383	114	138
2011	19.013	175	181	-6	506	422	84	78
2012	19.064	197	197	0	476	425	51	51
2013	18.898*	176	181	-5	522	480	42	37

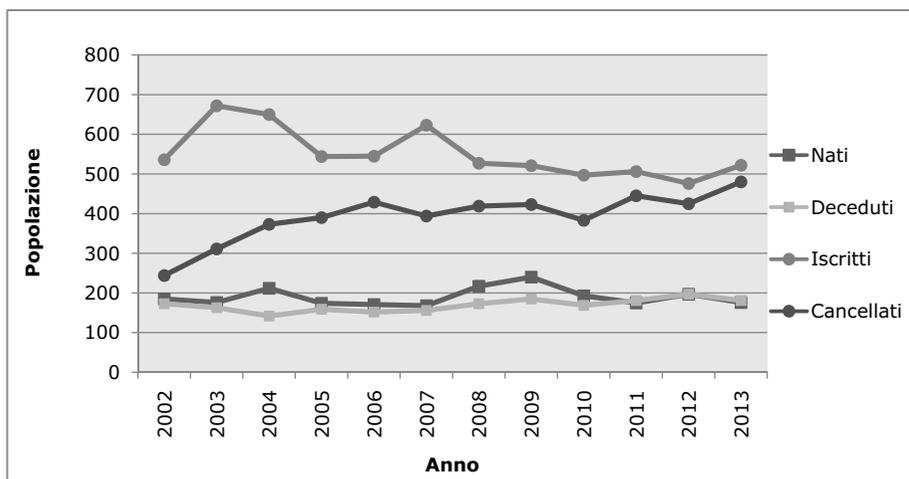
*La discordanza tra la variazione delle unità con il 2012 e il totale della popolazione relativa all'anno 2013 si deve al riallineamento dei dati con quelli derivanti dal Censimento Generale della Popolazione.



Popolazione residente dal 2001 al 2013



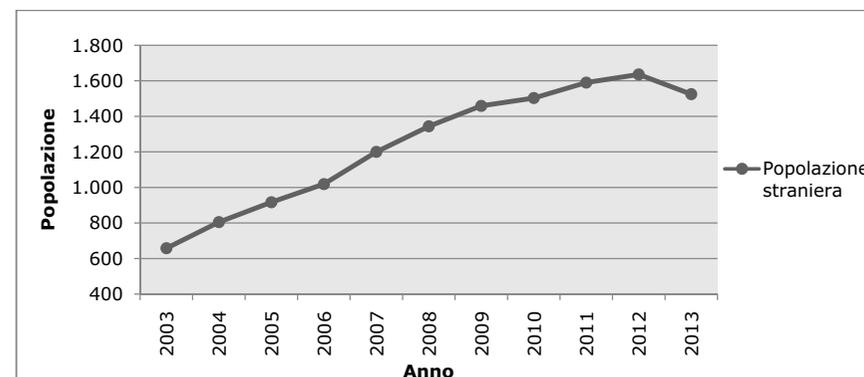
Saldo del movimento naturale e migratorio dal 2002 al 2013



Movimento naturale e migratorio dal 2002 al 2013

La popolazione straniera (definita dagli individui di cittadinanza non italiana aventi dimora abituale in Italia) residente a Castelfidardo è cresciuta in maniera graduale nell'ultimo decennio, con un incremento di 4,84 punti percentuale, salvo poi subire una leggera flessione nel 2013 pari a 111 unità. La componente straniera rappresenta nell'anno 2013 l'8,07% della popolazione residente.

Le percentuali della composizione della popolazione straniera in relazione al Paese di provenienza, riferite agli anni 2003 e 2011, hanno subito una marginale variazione, con un lieve incremento del numero di individui provenienti dall'Europa (le etnie maggiormente presenti sono quelle albanese e rumena, a seguire tunisina e marocchina).

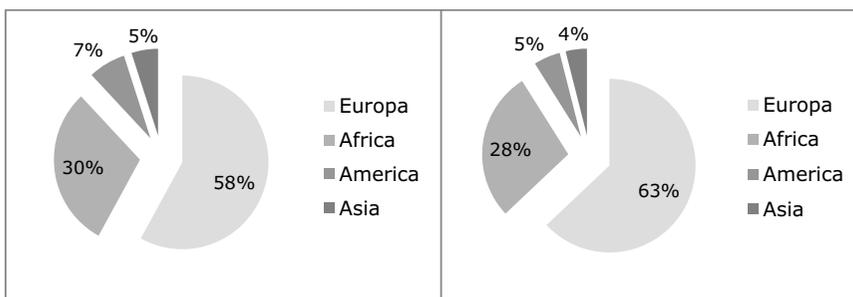


Popolazione straniera dal 2003 al 2013



Anno	Popolazione totale Castelfidardo	Popolazione totale straniera	%
2003	17.600	658	3,74%
2004	17.947	805	4,49%
2005	18.116	917	5,06%
2006	18.251	1.019	5,58%
2007	18.492	1.200	6,49%
2008	18.644	1.344	7,21%
2009	18.797	1.459	8,24%
2010	18.935	1.503	7,94%
2011	19.013	1.590	8,36%
2012	19.064	1.636	8,58%
2013	18.898	1.525	8,07%

Peso della popolazione straniera sulla popolazione totale



Provenienza della popolazione straniera residente al 31 dicembre 2003 (a sinistra) ed al 31 dicembre 2011 (a destra)

La composizione delle *famiglie* (intese come un insieme di persone, o una persona, legate da vincoli di parentela, affinità, matrimonio, adozione, tutela o da vincoli affettivi, coabitanti ed aventi dimora abituale nello stesso Comune, come definito dal Regolamento anagrafico vigente in Italia) nel Comune di Castelfidardo, valutata nel periodo 2003-2013, mette in evidenza una forte diminuzione (quasi 0,2 punti percentuali) del numero di componenti per nucleo familiare, a fronte di un incremento di quasi 1000 unità del numero totale delle famiglie in un solo decennio. Il trend locale rispecchia l'andamento nazionale, conseguenza del graduale processo di invecchiamento della popolazione e delle nuove strutture familiari.

Anno	Popolazione totale Castelfidardo	Famiglie	Componenti per famiglia
2003	17.600	6.378	2,76
2004	17.947	6.573	2,73

2005	18.116	6.697	2,71
2006	18.251	6.794	2,69
2007	18.492	7.009	2,64
2008	18.644	7.114	2,62
2009	18.797	7.184	2,62
2010	18.935	7.253	2,61
2011	19.013	7.331	2,59
2012	19.064	7.399	2,58
2013	18.898	7.340	2,57

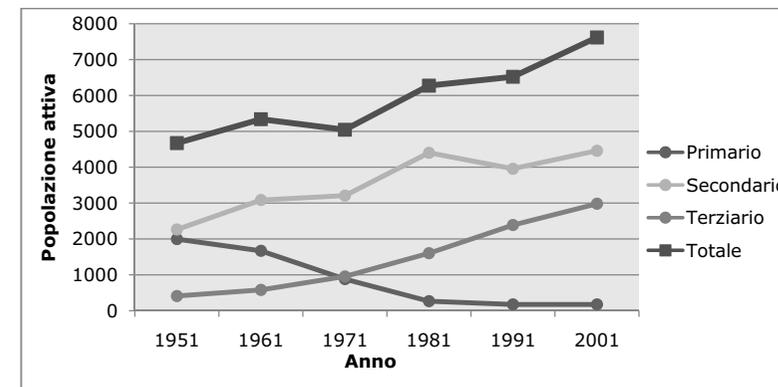
Numero di famiglie e componenti medi per famiglia

Lo scenario economico

I dati ufficiali più recenti relativi alla popolazione attiva di Castelfidardo si fermano al Censimento del 2001, in quanto quelli relativi al 2011 non sono ancora stati diffusi.

Anno Censimento	Popolazione attiva				Popolazione residente
	Primario	Secondario	Terziario	Totale	
1951	1997	2264	410	4671	9766
1961	1671	3085	581	5337	11901
1971	880	3208	955	5043	12459
1981	267	4403	1603	6273	14302
1991	175	3957	2388	6520	15321
2001	175	4460	2982	7617	16917

Popolazione Attiva nel periodo 1951-2001



Andamento Popolazione Attiva nel periodo 1951-2001



Lo storico dei dati, già da un primo impatto, evidenzia lo “spostamento” della popolazione attiva fidardense dal settore primario a quello secondario e terziario fin dal Censimento del 1951. Il divario tra i settori secondario e terziario, con un picco massimo negli anni '80, si sta riducendo.

Nonostante la grave crisi che colpisce l'industria della fisarmonica negli anni '50, il secondario si è confermato e si conferma tuttora il settore trainante a livello occupazionale, grazie alla diversificazione della produzione messa in atto subito dopo il periodo di crisi, che ha visto la migrazione degli addetti verso i settori della meccanica, dell'elettronica e dei materiali plastici.

Anno Censimento	Aziende/Unità Locali, Addetti					
	Primario		Secondario		Terziario	
	Aziende	Addetti	U. L.	Addetti	U. L.	Addetti
1951	-	-	190	3196	134	268
1961	577	-	191	3323	221	397
1971	547	-	341	2529	363	660
1981	426	-	670	4438	494	1229
1991	396	-	628	4528	640	1839
2001	343	934	593	6378	928	2382

Aziende/Unità Locali, Addetti nel periodo 1951-2001

Un confronto tra la Popolazione Attiva e gli Addetti nel 2001 evidenzia un forte divario che può essere motivato:

- dalla presenza nel primario di addetti (spesso familiari del conduttore) che gestiscono l'azienda agricola nel tempo restante al di fuori dell'occupazione principale in altri settori;
- dall'alta ricettività del tessuto industriale locale che intercetta quindi anche i lavoratori dei comuni limitrofi;
- dagli addetti fidardensi del terziario che svolgono la propria attività lavorativa fuori comune.

I dati forniti dal 14° Censimento Generale della Popolazione e delle Abitazioni redatto nel 2001 mostrano anche ulteriori informazioni:

Tasso di Occupazione (rapporto tra gli occupati e la popolazione in età lavorativa, superiore cioè ai 15 anni): 52,41%;

Tasso di Disoccupazione (rapporto tra le persone in cerca di occupazione e le forze di lavoro): 4,00%;

Tasso di Disoccupazione giovanile (percentuale di giovani sotto i 25 anni di età disoccupati rispetto alla popolazione attiva sotto i 25 anni di età): 10,22%.

In attesa dei dati ufficiali del 15° Censimento Generale della Popolazione e delle Abitazioni del 2011, una fotografia più attuale relativa agli ultimi due dati citati, che consideri quindi anche l'evoluzione della situazione economica, è quella prodotta a livello provinciale da alcuni istituti di indagine statistico-economica: nell'anno 2012 il tasso di disoccupazione è pari al 9,3% (stima comunale che si attesta attorno al 7,9%, fonte Urbistat), dato che sale al 33,8% nella fascia giovanile (fonte SISREG).

Le imprese rilevate sul territorio delle Marche dal 9° Censimento Istat su Industria e servizi, Istituzioni pubbliche e Non Profit del 2011 sono 131.386, pari al 3% del totale nazionale.

L'insediamento industriale locale è equamente diffuso. Al fianco di alcune grandi imprese, che rappresentano talvolta eccellenze del Made in Italy, esistono tante piccole e medie imprese capaci di coniugare innovazione e tradizione.

L'analisi dell'evoluzione del numero di imprese dall'anno 2003 all'anno 2013 conferma una tendenza al mantenimento delle attività nel territorio comunale: nonostante la grande crisi mondiale che ha coinvolto tutti i settori d'impresa, emergono soltanto piccole variazioni quantitative. L'anno 2004 presenta un saldo delle Imprese Registrate di 39 unità, saldo che diventa negativo nel triennio 2007-2009 ed infine nel 2012, quando raggiunge il picco massimo negativo di -13.

L'analisi della distribuzione delle imprese in base all'attività economica svolta, relativa al 2013, evidenzia come sia la sezione “Attività manifatturiera” quella con il maggior numero di unità (449), corrispondente ad un peso sul totale pari al 24%, subito seguita dalla categoria “Commercio all'ingrosso e dettaglio” con 419 unità (22% del totale). Entrambe le categorie hanno comunque evidenziato un lieve calo delle unità.

Significativo il dato relativo alle Costruzioni: dal 2003 al 2011 il numero di attività, a carattere prevalentemente individuale o comunque con un massimo di 9 addetti, è passato da 243 a 313, con un aumento del 29%. Un dato che però di certo non stona con il recente sviluppo della città, tanto a livello demografico quanto a livello urbanistico. Il trend diventa negativo nel biennio successivo, con la riduzione di 9 unità: un'inversione di tendenza dovuta al blocco dell'edilizia.

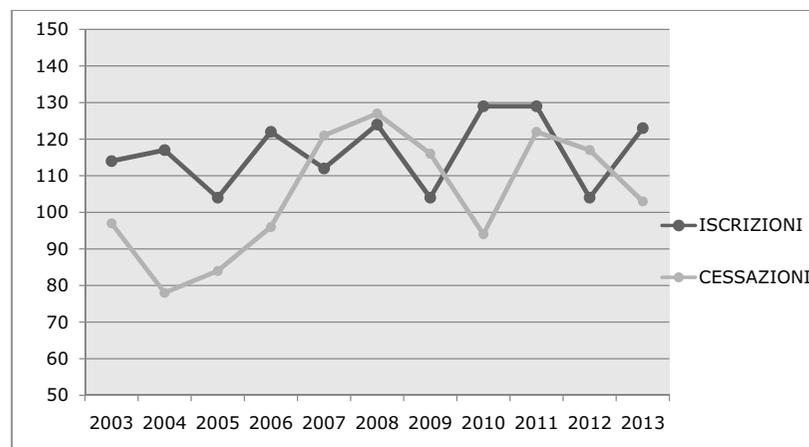
L'analisi temporale relativa all'ultimo decennio evidenzia le trasformazioni che hanno portato l'agricoltura, cui appartiene il saldo negativo peggiore (-48 unità), a diminuire



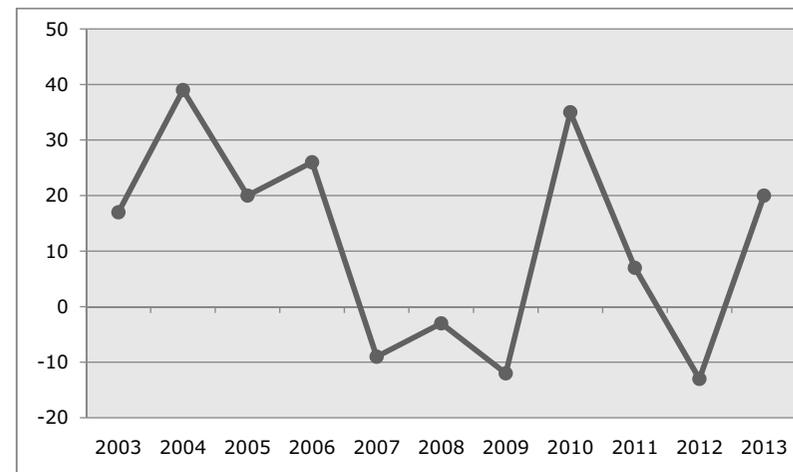
progressivamente il proprio peso sulla struttura produttiva locale a vantaggio delle attività terziarie extracommerciali.

ANNO	IMPRESE			
	REGISTRATE	ISCRIZIONI	CESSAZIONI	SALDO
2003	1757	114	97	17
2004	1785	117	78	39
2005	1807	104	84	20
2006	1822	122	96	26
2007	1824	112	121	-9
2008	1832	124	127	-3
2009	1814	104	116	-12
2010	1854	129	94	35
2011	1861	129	122	7
2012	1858	104	117	-13
2013	1883	123	103	20

Imprese registrate dal 31-12-2003 al 31-12-2013, iscritte e cancellate nel corso dell'anno (Fonte Camera di Commercio di Ancona)



Andamento delle iscrizioni e delle cessazioni delle imprese dal 2003 al 2013



Andamento del saldo delle imprese dal 2003 al 2013

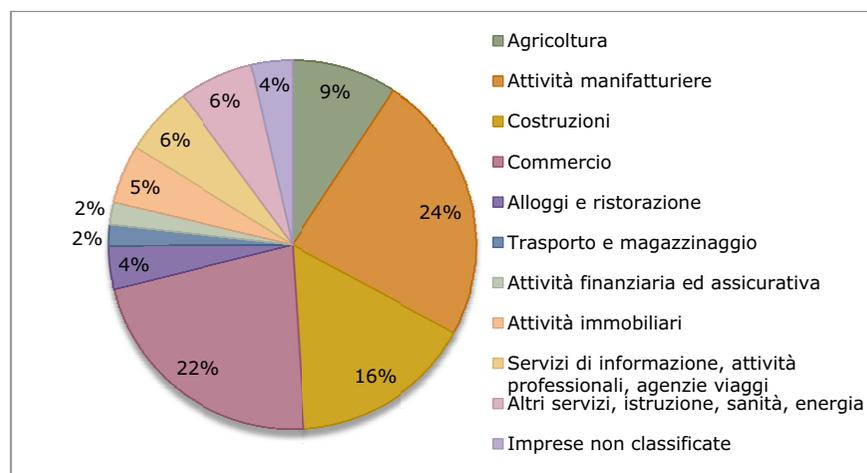
Anno	Attività economica														TOTALE
	1°	2°		3°											
	Agricoltura, silvicoltura, attività manifatturiere	Costruzioni	Fornitura energia	Commercio all'ingrosso	Alloggi e ristorazione	Trasporto e magazzinaggio	Attività finanziarie ed	Servizi di informazione	Attività immobiliari	Attività professionali, scientifiche, tecniche, di ricerca e sviluppo	Agenzie viaggi, istruzione	Sanità, servizi sociali	Altri servizi	Imprese non classificate	
1951*	-	182	8	1	112	10	4					9		326	
1961*	57	180	8	1	184	9	4					23		986	
1971*	54	275	64	1	302	21	6					33		1.249	
1981*	42	511	152	2	352	38	45					97		1.623	
1991*	39	488	134	3	336	33	31	23	87		1	112		1.658	
2001*	34	449	195	1	441	41	35	37	219		1	168		1.945	
2003	22	493	243	4	411	35	42	26	127		3	3	56	92	1.757
2004	22	503	246	4	425	34	40	23	141		3	3	58	82	1.785



	3																
2005	220	491	258	4	434	38	38	25	152		2	3	61	81	1.807		
2006	209	477	274	4	442	28	38	28	163		1	3	59	83	1.822		
2007	215	483	277	4	433	47	32	30	161		1	3	66	72	1.824		
2008	209	484	293	4	430	47	33	27	172		1	2	64	66	1.832		
2009	189	452	298	5	431	63	29	24	18	80	39	31	1	4	81	69	1.814
2010	193	449	309	9	428	61	30	26	23	86	42	32	1	5	90	69	1.854
2011	189	447	313	9	414	68	31	33	24	88	41	37	2	4	91	70	1.861
2012	183	445	307	12	406	69	35	33	23	92	45	41	2	7	88	70	1.858
2013	174	449	304	12	419	72	35	37	25	97	46	44	2	8	91	68	1.883

Andamento attività economiche registrate nel periodo 1951-2013, suddivise per settore di attività.
 * Dati relativi ai Censimenti Generali della Popolazione e delle Abitazioni e dell'Agricoltura.

Gli altri dati fanno riferimento alle informazioni fornite dalla Camera di Commercio di Ancona. La presenza di eventuali anomalie è dovuta alle diverse interpretazioni del tipo di attività economica effettuata dai differenti Censimenti.



Percentuale delle imprese per ogni settore di attività, relative all'anno 2013.

Da evidenziare come la città di Castelfidardo sia stata caratterizzata negli ultimi 50 anni dalla presenza di numerose attività economiche che, a causa della loro dismissione (soprattutto a livello del settore degli strumenti musicali, con le strutture dei fratelli Soprani, Crucianelli, Moreschi, Excelsior, Breccia) o delocalizzazione verso le aree più periferiche del territorio destinate ad accogliere tali insediamenti, hanno lasciato sul territorio l'eredità di numerosi "vuoti urbani" (cfr. Tavola A_4).

Se in alcuni casi i vuoti urbani sono stati risolti riconvertendo tali unità immobiliari ad una destinazione residenziale o servizi, classificate nel PRG come D u - Zone di origine produttiva del centro urbano, altre aree attendono ancora una risoluzione.

Il sistema infrastrutturale

La gerarchizzazione della viabilità a livello locale, non necessariamente coerente con le determinazioni dettate dal Decreto Legislativo n. 285 del 30 aprile 1992 *Nuovo codice della Strada*, è stata redatta secondo una logica di prestazione connettiva fornita dalle stesse infrastrutture che tenesse presente anche della densità dello scorrimento veicolare. L'asse infrastrutturale più significativo è rappresentato dall'autostrada Adriatica A14 Bologna- Taranto: sebbene sfiori appena il territorio fidardense nel settore orientale, attraversandolo per poco più di un chilometro, la sua presenza, unitamente soprattutto a quella dei caselli di Ancona Sud e Loreto, garantisce un collegamento diretto alla grande viabilità.

Di rilievo è la storica Strada Statale Adriatica 16. Dei 4 nodi in cui si interseca con le Strade Provinciali, solo in un caso (località S. Rocchetto, intersezione con la SP 10 Camerano- Loreto) l'incrocio è stato risolto con la realizzazione di una intersezione a raso del tipo a rotatoria; negli altri tre casi (raccordi con le SP 3, 23 e 26), nonostante il progetto di altrettante rotatorie, la situazione è ancora ferma alla presenza di semplici incroci a raso, con non pochi problemi nello smaltimento del traffico.

Altra infrastruttura presente è la linea ferroviaria Bologna-Bari, collegamento che si snoda con un doppio binario tra la A14 e la SS16. La città ne usufruisce attraverso le stazioni di Osimo e Loreto.

Alla viabilità principale appartengono:

- la Strada Provinciale 10 Camerano-Loreto, - Una criticità che la caratterizza è data dalla presenza di sistemi abitativi, più o meno estesi, che convergono proprio in una strada sprovvista nei tratti più stretti di marciapiedi e in cui, complice un andamento



pressoché rettilineo ad eccezione delle recenti roatorie, la velocità è sostenuta, nonostante l'inserimento nel tempo di dispositivi dissuasori;

- la Strada Provinciale 3 della Val Musone, sistema strategico che corre lungo tutta la vallata del Musone, attraversando nel territorio comunale le zone produttive di Acquaviva e Cerretano, con i relativi carichi di traffico. Proprio per questo, da alcuni anni la SP3 è interessata da importanti interventi.
- la connessione che, attraversando la Strada Provinciale 26 di Castelfidardo, via XXV Aprile, via Colombo, via Montessori ed infine di nuovo la SP 26, da Osimo Stazione percorre il centro della città per poi scendere fino alla SP3, in direzione Recanati.

Fanno parte della viabilità locale le strade che si diramano dalla viabilità principale, andando a formare un sistema capillare all'interno del quale si esauriscono i flussi di attraversamento. Fanno parte di questa categoria la SP 5 Osimana, la SP 23 degli Svarchi, via Alighieri, via Bramante, via Verdi.

Tutte quelle strade che mettono in comunicazione gli insediamenti diffusi con le arterie principali della città o che si distaccano dalla viabilità locale andando a servire le singole lottizzazioni della città definiscono la viabilità secondaria.

La funzione di asse portante urbano è stata assegnata al sistema maggiormente trafficato che attraversa l'intero territorio comunale, quello che lega il nucleo storico con le frazioni di Crocette, Fornaci, Sant'Agostino e Badorlina. Il tracciato si snoda lungo via Murri, via Rossini, via Donizetti, via Matteotti, via IV Novembre e via Podgora.

La dotazione di parcheggi, gratuita o al massimo regolamentata con disco orario all'interno di tutto il territorio comunale, risulta sotto pressione durante i giorni feriali in quasi tutti gli spazi adibiti a sosta, soprattutto nella zona Vito Pardo e nel centro storico in via Roma o Porta Marina.

Da notare come la recente installazione dell'impianto di risalita che collega piazzale Michelangelo a Porta Marina abbia in parte alleviato il problema. Il discorso si ribalta nei giorni festivi, in cui non si fa fatica a trovare numerosi posti inoccupati.

Nell'analisi sono state evidenziate le dotazioni infrastrutturali di progetto, previste dal PRG vigente. Gli interventi principali fanno riferimento alla realizzazione di nuove intersezioni a raso del tipo a roatoria nei punti nevralgici della viabilità cittadina, in concomitanza anche di strade di interesse provinciale, oltre a quella di bretelle nelle frazioni di Crocette e Campanari, il cui fine è quello di alleggerire il traffico all'interno dei sistemi insediativi.

L'assetto territoriale

Quadro normativo sovracomunale

Il Piano di Inquadramento Territoriale (PIT), che assume i fattori ambientali, insieme a quelli storico-culturali, come un elemento prevalente nella strutturazione del territorio marchigiano, definisce un quadro di coerenza globale per le politiche regionali di protezione e di valorizzazione degli spazi naturali e per il tempo libero. Nel determinare a scala regionale le "strategie territoriali intersettoriali", il PIT indica nei sistemi vallivi ortogonali alla costa, come quello del fiume Musone, le "grandi connessioni" del territorio marchigiano, telaio portante per le grandi connessioni storico-naturalistiche tra la direttrice appenninica e quella costiera adriatica. Di questi corridoi ambientali fa parte appunto anche il Musone, più precisamente inserito nella categoria dei corridoi ambientali trasversali di salvaguardia, ovvero quei fondo valle fluviali ancora relativamente integri e a forte vocazione ambientale e turistica in cui le strategie di sviluppo dei vari settori dovranno essere compatibili con la sostenibilità ambientale.

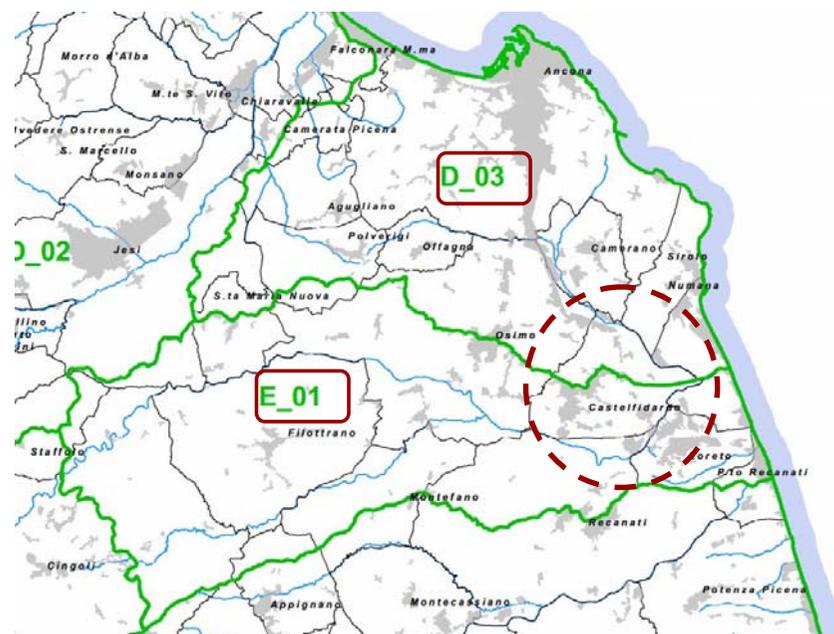
Il PPAR – Piano Paesistico Ambientale Regionale, si configura come un piano territoriale, riferito cioè all'intero territorio della regione e non soltanto ad aree di particolare pregio, il cui obiettivo è quello «di procedere a una politica di tutela del paesaggio coniugando le diverse definizioni di paesaggio immagine, paesaggio geografico, paesaggio ecologico in una nozione unitaria di paesaggio-ambiente che renda complementari e interdipendenti tali diverse definizioni».

Il territorio di Castelfidardo ricade nella zona di transizione tra due Macroambiti e quindi di conseguenza in due diversi ambiti:

- Ambito D_03 "Paesaggio di Ancona", inserito all'interno del Macroambito D "Anconetano", compreso tra Agugliano, Offagna, Ancona e la costa del Conero. È caratterizzato da un paesaggio rurale tipico, costituito da un'intensa viticoltura specializzata e da un dominio di seminati avvicendati senza foraggio;
- Ambito E_01 "Loreto – Recanati e la Valmusone", nel Macroambito E "Maceratese", cui fa parte appunto il fiume Musone, elemento identitario per l'intera area con la sua grande vallata, a partire dalla diga di Castreccioni di Cingoli fino a Porto Recanati e Numana, dove sfocia nell'Adriatico.

Castelfidardo, come Osimo, il cui nucleo storico è collocato su crinali, costituisce un insediamento bifronte che da un lato contribuisce ai fenomeni di trasformazione della pianura dell'Aspio a Nord mentre dall'altro lato determina la configurazione della bassa valle del Musone, con la sua espansione del centro cittadino lungo il versante Sud.

Una minaccia, riferibile in prevalenza al sistema insediativo e delle infrastrutture, può essere rappresentata dalla presenza lungo la vallata del Musone di una pluralità di insediamenti, soprattutto dal carattere produttivo e commerciale, che se non controllata può evolvere in un insediamento suburbano privo di qualità.



Stralcio del PPAR della Regione Marche in cui si evidenzia la compresenza di 2 Microambiti all'interno del territorio di Castelfidardo

Approvato dal Consiglio provinciale con deliberazione n. 117 del 28.07.2003, il Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) articola il territorio provinciale in A.T.O., ovvero in Ambiti Territoriali Omogenei che si configurano come unità spaziali per la pianificazione del territorio, la cui finalità principale consiste nell'agevolare la definizione degli indirizzi di azione definiti dal PTC stesso.

Il PTC della Provincia di Ancona inserisce la città di Castelfidardo per la gran parte nell'ATO B e in parte nell'ATO V, rispettivamente "Ambito della bassa collina" ed "Ambito delle pianure e dei terrazzi alluvionali".

Il paesaggio dell'ATO "B" è quello tipico della "collina marchigiana".

L'ambito "V" comprende i terreni alluvionali dell'olocene e pleistocene nel territorio compreso tra la dorsale marchigiana ed il litorale. Se da un punto di vista agricolo i suoli

presenti nelle alluvioni terrazzate appartengono alle migliori classi di capacità d'uso e si prestano dunque ad ospitare una vasta gamma di colture agrarie praticate in modo intensivo, nonostante il depauperamento determinato dall'utilizzo di prodotti chimici, d'altro canto il rischio di inondazione nelle stesse zone è molto elevato.

Il PAI - Piano di Assetto Idrogeologico, approvato con deliberazione di Consiglio regionale n. 116 del 21.01.2004, individua nel territorio comunale aree con rischio derivante da movimenti franosi e da esondazioni. Il bacino idrografico regionale che insiste nella zona è il n. 14 denominato Fiume Musone. Si sottolinea la presenza di aree soggette a pericolosità e a rischio idraulico molto elevato, in quanto inondabili da piene fluviali delle aste principali assimilabili ad eventi con tempi di ritorno fino a 200 anni, nella frazione Acquaviva e, seppur con gradi di pericolosità inferiore, anche a margine del torrente Aspigo o dei corsi d'acqua secondari come il fosso del Vallato o il fosso Rigo, esondato quest'ultimo il 16 settembre 2006 durante un evento meteorologico di grande entità, con l'inondazione successiva di aree, soprattutto a carattere produttivo, ricadenti nei Comuni di Camerano, Castelfidardo ed Osimo.

Nel territorio sono presenti anche zone soggette a pericolosità e a rischio idrogeologico gravitativo elevato per fenomeni franosi, individuate nella zona a valle di via Montessori e nell'abitato di S.Rocchetto.

Il sistema insediativo

Lo stato attuale

Al di là delle stratificazioni storiche, pur basilari per comprendere i caratteri dell'insediamento fidardense, una sintetica lettura della sua attuale organizzazione non può esulare da quanto accaduto a partire dagli anni '60. Si è trattato di un periodo di trasformazioni urbanistiche e di intensa attività edilizia, in cui la domanda di nuove abitazioni (e quindi delle relative infrastrutture) nasceva sia dai mutamenti della struttura sociale sia da un importantissimo esodo della popolazione dal territorio agricolo verso il nucleo storico e alcune sue frazioni.

Successivamente, dagli anni '70, si assiste ad una radicale modifica della struttura economica, sotto l'influenza della congiuntura nazionale, ma anche per le influenze delle limitrofe realtà locali più vivaci, quali Ancona, Osimo e Recanati.

Il tessuto insediativo dal punto di vista funzionale dell'uso del suolo si presenta variegato con la presenza prevalente della residenza a cui si alternano tessuti appartenenti alla categoria del settore produttivo a valenza artigianale, del commercio minuto e dei servizi.



Il PRG del Comune di Castelfidardo riprende i concetti espressi dall'azzonamento funzionale su cui si basa l'intera esperienza dei PRG in Italia. È un Piano indubbiamente chiaro e dettagliato che gestisce in maniera differente il nucleo storico, densamente antropizzato, dalle frazioni ad urbanizzazione diffusa.

La restituzione grafica del sistema insediativo costituisce un punto di partenza da usare come riferimento per la costruzione del quadro conoscitivo per il PORU. Essa raccoglie le informazioni che derivano dalla tavola di azzonamento del PRG, inserendole in un contesto in linea con le nuove tendenze di Piano, volte a individuare le aree della città consolidata e quelle della città in trasformazione.

L'analisi del PRG vigente ha portato a considerare come *Tessuto storico* quelle parti di città destinate al mantenimento delle forme e delle funzioni esistenti, cioè quelle zone principalmente a carattere residenziale classificate come zona A, in cui sono vigenti le norme di Piani Particolareggiati come quello del Centro Storico o delle Cascine; in particolare:

- A.1 Centro storico originario, l'abitato inserito all'interno del sistema delle mura;
- A.2 Nucleo storico consolidato, identificato con Le Cascine e Borgo Cialdini;
- A.3 Tessuto edilizio di interesse storico, cioè quelle zone che sorgono subito fuori le mura, in particolare lungo l'asse di via IV Novembre, via Matteotti, via Marconi, le vie Carducci, Foscolo e Bassi nei pressi di piazzale Michelangelo.

Il tessuto consolidato è composto in parte dal tessuto edilizio della città compatta sviluppatasi sin dagli ultimi decenni del '900 attorno al tessuto storico ed in gran parte dai tessuti edificati in periodi più recenti, in particolare a partire dal secondo dopoguerra, identificati con le frazioni di Fornaci, Borgo Sant'Agostino, Crocette, Campanari, S. Rocchetto, Acquaviva, Cerretano.

L'ambito comprende aree urbanizzate quasi completamente edificate ed è costituito sia da isolati delimitati dalle sedi stradali e da fronti edilizi compatti che da isolati misti con presenza di fabbricati a centro lotto; include al suo interno le zone B, in particolare:

- B.1 Tessuto residenziale con impianto urbanistico incompleto;
- B.2 Tessuto residenziale con impianto urbanistico concluso;
- B.3 Aree di completamento residenziale, in contesti a valenza ambientale;
- B.4 Nuclei residenziali del territorio extraurbano;
- B.5 Aree di completamento residenziale, a ridosso di contesti tutelati.

Un'ulteriore classe è rappresentata dalle aree di espansione a prevalente funzione residenziale. Al suo interno si delinea la città della trasformazione, destinata al cambiamento attraverso specifici Piani attuativi o interventi diretti previsti dal Piano su diverse parti funzionali della città e comprende:

- C.1 Nuovi insediamenti, a prevalente funzione residenziale, in ampliamento ai tessuti esistenti;
- C.2 Nuovi insediamenti, a prevalente funzione residenziale, a definizione dei margini edificati;
- C.3 Nuovi insediamenti, a prevalente funzione residenziale, in contesti a valenza ambientale;
- C.4 Aree, a prevalente funzione residenziale, con Piani Attuativi già avviati.

L'analisi ha poi individuato le aree a prevalente funzione produttiva.

Ben riconoscibili, gli insediamenti esistenti sorgono ai margini della viabilità principale.

Nel versante nord, verso Camerano ed Osimo Stazione, i fabbricati si snodano soprattutto tra la SS16 e la A14. Una problematica sempre segnalata ma mai realmente risolta è rappresentata dal "quartiere produttivo" di via dell'Industria, univocamente riconosciuto dai cittadini come Ex Intereco. Si tratta di un'area soggetta ad elevato rischio idrogeologico e già teatro dell'alluvione del settembre 2006, oltre ad essere una zona industriale carente per quanto riguarda il sistema infrastrutturale (mancanza di impianti di illuminazione, viabilità a singhiozzo). Un possibile intervento di riqualificazione potrebbe essere quello di garantire un accesso sicuro agli insediamenti presenti, spazi pubblici consoni alle varie attività produttive, nonché una definitiva risoluzione del recupero idrogeologico dell'area con la collaborazione delle autorità preposte.

La presenza più consistente di stabilimenti e relativi addetti si ha nel versante diametralmente opposto a quello appena citato. In questo caso l'asse di riferimento è rappresentato dalla SP Jesina: nell'intersezione con la SP 10 si inserisce il quartiere dell'Acquaviva, in prossimità della sovrapposizione con la SP Recanatense il quartiere Cerretano. Per quanto riguarda l'Acquaviva, risale ai primi anni 2000 la realizzazione dei Piani per Insediamenti Produttivi PIP "Micheletto" e "Camilletto".



La città Pubblica

All'interno della tavola A3 vengono individuati ed analizzati i sistemi che configurano la città pubblica, intesa come elemento qualificante del territorio, la cui fruizione è libera o condizionata da tempi e/o costi.

Gli ingredienti/componenti della città pubblica consistono nella dotazione territoriale di servizi e di attrezzature, di seguito suddivisi per ambiti: istruzione, sociale, cultura, sport, ricettività e servizi.

La città dell'ISTRUZIONE

Il sistema scolastico comunale ricopre ogni grado di istruzione, dal nido fino alla Scuola Secondaria di Secondo Grado. Si rileva la presenza di due autonomie scolastiche, gli Istituti Comprensivi Mazzini e Soprani, istituiti con deliberazione amministrativa n. 53 del 2001, a seguito del Piano regionale di dimensionamento ottimale delle istituzioni scolastiche di ogni ordine e grado nella Regione Marche.

I fenomeni migratori, interni ed extracomunitari, hanno determinato un significativo aumento di alunni provenienti da realtà culturali diverse, con le relative problematiche di inserimento ed integrazione.

La tavola individua i plessi del sistema scolastico fidardense, articolati per livelli di istruzione.

Ordine	Denominazione	Descrizione	Classi	Alunni
Asilo Nido	"Il Girotondo"	Comunale		33
	"Il covo dei birichini"	Privato		42
	"L'isola che non c'è"	Privato		24
	"I sette nani"	Privato		13
Scuola dell'Infanzia	"Sant'Agostino"	I.C. Mazzini	8	223
	"Acquaviva"	I.C. Mazzini	2	54
	"Rodani", Crocette	I.C. Soprani	5	132
	"Fornaci"	I.C. Soprani	4	90
	"Montessori", Fornaci	I.C. Soprani	4	85
	"Regina Margherita"	Paritaria	3	95
Scuola Primaria	"Mazzini"	I.C. Mazzini	12	229
	"Cerretano"	I.C. Mazzini	6	117
	"Cialdini", Crocette	I.C. Soprani	7	116
	"Dalla Chiesa", Fornaci	I.C. Soprani	9	196
	"Montessori"	I.C. Soprani	6	156
	"S. Anna"	Paritaria	5	88

Scuola Secondaria di Primo Grado	"Mazzini"	I.C. Mazzini	10	207
	"Soprani"	I.C. Soprani	12	380
	"Montessori"	I.C. Soprani	4	
Scuola Secondaria di Secondo Grado	"Meucci"	Istituto Tecnico Industriale		420

Classificazione del sistema scolastico

L'edilizia scolastica risulta capillare nel territorio, nel nucleo storico come nelle frazioni.

Anche la qualità delle strutture è idonea: si tratta di edifici di recente costruzione (Primaria Crocette, Secondaria di Primo Grado "Montessori", Istituto Tecnico "Meucci") o di immobili comunque sottoposti ad interventi di adeguamento strutturale, nel rispetto del DM 14/01/2008.

Tra gli interventi previsti in questo settore rientra la delocalizzazione della Scuola Secondaria di Primo Grado, attualmente collocata nel centrale ex monastero settecentesco benedettino, con le conseguenti criticità legate alla sicurezza, idoneità degli spazi interni, viabilità. La nuova struttura (che da progetto ospiterà per ora solo uno dei due Istituti Comprensivi) si posizionerà nei pressi della Scuola Secondaria di Secondo Grado, area che andrà così a conformarsi come una sorta di campus scolastico.

La città del SOCIALE

Nell'ambito della città del sociale sono stati analizzati due sistemi: le strutture socio-sanitarie esistenti e la dotazione residenziale pubblica, di cui si tratta in specifico paragrafo

Le strutture socio-sanitarie

Il territorio comunale è dotato di diverse strutture in ambito sociale:

- *Polo sanitario di via XXV Aprile*, inserito nella sfera dell'Area Vasta Territoriale n.2 di Ancona, dell'Azienda Sanitaria Unica Regionale: ospita servizi sanitari territoriali quali radiologia, centro prelievi, poliambulatori, guardia medica e Residenza Sanitaria Assistita con 35 posti letto, adibita al ricovero di anziani e disabili; per tutti gli altri tipi di servizi l'utente fa riferimento agli ospedali di Osimo, Loreto ed Ancona;
- *Casa di Riposo Mordini*, in zona Badorlina: l'attuale struttura, dotata di 45 posti letto, necessita di ristrutturazioni impegnative anche sotto il profilo strutturale e sarà ricollocata nel nuovo edificio che sorgerà in zona Acquaviva: una scelta economicamente vantaggiosa che garantirà una struttura conforme agli standard di funzionalità e di qualità energetica, nonché sismicamente adeguata;



- *Centro Diurno Arcobaleno*, servizio gestito dall'Amministrazione Comunale rivolto a soggetti portatori di handicap in età post-scolare; attualmente ospita 10 utenti;
- *Croce Verde ONLUS*, associazione di volontariato che svolge servizi di trasporto ed emergenza a livello locale, tra cui il Taxi sociale per gli spostamenti sul territorio richiesti dalle fasce più deboli; la sede è attualmente ubicata in una palazzina di antica fattura nei pressi del polo sanitario di via XXV Aprile, il cui accesso risulta difficile.

A tali strutture vanno aggiunti i centri aggregativi presenti nei quartieri S.Rocchetto, Acquaviva, Fornaci (attualmente in rifacimento), Badorlina, Cerretano e Monumento. L'unica frazione in cui si segnala l'assenza di tale servizio comunale è quella di Crocette. Di rilievo per la comunità l'inserimento di un centro aggregativo giovanile all'interno delle officine della ex fabbrica di fisarmoniche "Paolo Soprani".

La città della CULTURA

La tavola individua i musei e le attrezzature convegnistiche presenti nel territorio, articolati per superficie espositiva e per capacità ricettiva; tutti gli spazi sono localizzati all'interno del nucleo storico.

I musei

Il *Museo del Risorgimento* si compone di tre strutture:

- l'area della battaglia, con l'Ossario-Sacrario dei caduti;
- il Monumento Nazionale delle Marche in onore dei vincitori dello scontro;
- le sale espositive disposte su 150 mq, ospitate nel centrale palazzo storico Ciriaco Mordini, utilizzate anche per scopi didattici.

Il *Museo della Fisarmonica* ha sede nel piano seminterrato del palazzo comunale, un ambiente seicentesco recentemente ampliato con una superficie complessiva di circa 200 mq. Risulta uno tra i più visitati della Regione, con una media annuale di circa 12000 presenze.

Le strutture convegnistiche

L'Auditorium San Francesco, utilizzato per mostre e conferenze, ha una capienza di 150 posti a sedere.

La Sala Convegni di via Mazzini (ex cinema comunale) può ospitare fino a 80 persone.

Il Cinema Teatro Astra, palcoscenico anche del Festival Internazionale della Fisarmonica, dispone di 499 posti a sedere.

La città dello SPORT

Nella Tavola A3 è stata effettuata una ricognizione puntuale delle attrezzature sportive esistenti, specificandone il tipo di attività che vi si svolge.

Sono state suddivise in relazione al bacino d'utenza di riferimento: valenza comunale/intercomunale o di prossimità.

Tra le prime rientrano quelle classificate come:

- *Fac6 - Impianti sportivi* (Bocciodromo, campi da tennis e Palazzetto dello Sport ubicati in Piazzale Olimpia, Campo Sportivo Nuovo con relativa pista di atletica in via Fossaccio, pista ciclabile di via Recanatese in zona Cerretano, impianto di tiro a volo di via Giolitti in zona S. Rocchetto e gli impianti in Contrada Rigo).

Si è ritenuto opportuno inserire all'interno di questa categoria, nonostante ricadano in altra classificazione nel PRG vigente, anche il Campo Sportivo Vecchio di via Leoncavallo, il campo sintetico di via Donizetti in zona Monumento, l'impianto geodetico di via Gandhi in zona Crocette e le palestre delle scuole primarie "Mazzini" e "Dalla Chiesa", in seguito alle recenti trasformazioni migliorative che ne hanno allargato il bacino d'utenza.

Oltre agli impianti già citati, destinati principalmente alle associazioni sportive, sono presenti diversi campetti polivalenti, classificati nel PRG come Attrezzature di Prossimità, cioè quelle il cui bacino di utenza è limitato alla breve distanza dall'attrezzatura stessa. In particolare essi ricadono nella categoria:

- *Fap2 - Zone delle attrezzature prevalentemente edificate* (via delle Sgogge e via Lenin in zona S. Rocchetto, entrambi dotati di gradonate);
- *Fap4 - Aree attrezzate per il gioco e lo sport - giardini ed orti urbani* (via Perugia in zona Cerretano, via Miliani in zona Badorlina, via Brodolini e via dei Castagni in zona S. Agostino, via Branconi in zona Acquaviva, via Bocconi in zona Campanari).

Tali aree sono distribuite in maniera capillare sul territorio comunale. Di queste, in almeno 4 casi (campetti di via delle Sgogge, di via Bocconi, di via Brodolini e di via dei Castagni) è evidente lo stato di degrado e quindi di totale abbandono.

Le previsioni non ancora attuate del PRG riguardano la realizzazione di due strutture sportive nei pressi dell'Istituto Montessoriano in zona Cerretano e della nuova Scuola Media Mazzini, quest'ultima ancora non costruita.



La città della RICETTIVITA'

Uno dei settori in maggiore espansione nella Regione Marche, inclusa la Provincia di Ancona, è quello del turismo. Questo è uno dei principali motivi che hanno spinto la Regione a puntare alla promozione del settore, facendo leva sui punti di forza storico-culturali, naturalistici, enogastronomici e sull'ecoturismo.

La Provincia di Ancona è caratterizzata da un turismo di tipo prevalentemente balneare, anche se negli ultimi anni, la riscoperta delle bellezze storico culturali delle valli interne e lo sviluppo delle attività agrituristiche stanno mostrando interessanti segnali di attività nei comuni dell'interno.

Fino agli anni Sessanta, l'unica struttura ricettiva presente nel territorio comunale era ritenuta più che sufficiente per lo scarso movimento di forestieri, come indicato nella Relazione Descrittiva del PRG del 1961.

Nonostante il flusso turistico e la potenzialità/offerta ricettiva non possano neanche lontanamente essere paragonati con quelli delle realtà limitrofe di matrice costiera, il recente proliferare di nuove strutture di dimensione medio-piccola ha dato l'input per svolgere questo tipo di analisi.

Relativamente all'anno 2013, il comune di Castelfidardo registra la presenza di 14 strutture ricettive ripartite in:

- 5 Alberghi, di cui:
 - 2 di categoria 4 Stelle,
 - 2 di categoria 3 Stelle,
 - 1 di categoria 1 Stella;
- 9 strutture ricettive complementari (dalla definizione fornita dalla LR 9/2006), principalmente di tipo bed&breakfast (definiti come l'ospitalità turistica offerta con carattere saltuario da chi, avvalendosi della sola organizzazione familiare, fornisce servizio di alloggio e di prima colazione fino ad un massimo di tre camere della propria abitazione di residenza).

A ciò si aggiungono un affittacamere e l'area di sosta attrezzata per camper collocata nella zona adiacente la Croce Verde, in via Lumumba.

Si riportano di seguito alcuni dati sui flussi turistici degli ultimi 5 anni, tra il 2009 e il 2013, nel settore alberghiero ed in quello relativo ad esercizi complementari:

Anno	Alberghieri				Esercizi Complementari				TOTALE	
	Arrivi		Presenze		Arrivi		Presenze		Arrivi	Presenze
	Ital.	Stran.	Ital.	Stran.	Ital.	Stran.	Ital.	Stran.		
2009	12408	2131	21170	4871	42	5	339	18	14586	26398

2010	13088	2673	23476	5848	246	33	368	94	16040	29786
2011	13527	2684	24040	5337	207	19	451	36	16437	29864
2012	12383	2607	23512	5359	378	43	810	107	15411	29788
2013	11131	2465	22445	5333	498	74	1226	354	14168	29358

Il trend mensile mostra un naturale incremento stagionale nel periodo estivo, complice la fortunata vicinanza con le località di mare. Il recente aumento di strutture di tipo Bed & Breakfast ha determinato una diminuzione di arrivi e presenze nelle strutture alberghiere, a favore dei primi.

Tra le previsioni di PRG assume una rilevanza particolare la nuova destinazione, Dt3 - Zone delle strutture turistico-ricettive, assegnata a Villa Mei Gentilucci.

La città dei SERVIZI

L'analisi individua all'interno del territorio comunale alcuni poli riconosciuti dalla collettività come contenitori di servizi di vario genere, quali consulenza legale ed amministrativa, affari finanziari, servizi medici, cura della persona, ristorazione, alimentari, distribuzione, abbigliamento. Le aree così classificate sono:

Ex-Excelsior, lungo via XXV Aprile;

Vito Pardo;

Polo di via Murri (Crocette);

Polo di via Montessori.

Nei primi tre casi si tratta di strutture sorte sulle ceneri di ex fabbriche di strumenti musicali (rispettivamente Excelsior, Crucianelli e F.Ili Soprani), l'ultima è di nuova costruzione.

2.2 Stato di attuazione del PRG vigente

Il PRG vigente è quello approvato dal Consiglio Comunale nel Dicembre 2005, cui fanno seguito le successive varianti parziali, tra le quali l'ultima approvata nel Giugno 2010.

Si tratta di uno strumento relativamente recente, la cui prima redazione risale al 2000, un periodo ben lontano dalla crisi che avrebbe poi scosso l'intera sfera economica mondiale.

La previsione di piano è infatti maturata in un ambiente in cui la disoccupazione era quasi totalmente assente, i settori produttivi si erano ormai diversificati e consolidati, dopo un periodo improntato sull'unico settore degli strumenti musicali, e le crisi continue degli anni Sessanta e Settanta sembravano soltanto un lontano ricordo.

Si è tenuta dunque in considerazione la fiorente economia locale, imprenditoriale ed artigianale, con la relativa richiesta di maggiori spazi e dotazioni idonee; con questi



presupposti la popolazione residente sarebbe incrementata e con essa la domanda di edilizia residenziale con le conseguenti infrastrutture.

L'analisi condotta nell'ambito delle Aree di espansione determinate dal PRG, sia a prevalente funzione residenziale che produttiva, ha evidenziato quelle concluse, quelle in fase di trasformazione (intese come parti del Piano riguardanti le previsioni di trasformazioni che sono state approvate, la cui convenzione è già stata stipulata) e quelle ad oggi non attuate (in cui attualmente non è in corso alcuna trasformazione, né lo sarà in un futuro prossimo).

Sullo stato di attuazione del PRG non esistono degli strumenti di monitoraggio sistematici: in sintesi, il PRG vigente presenta alcune aree in cui non sono ancora state attuate le trasformazioni previste.

Per quanto riguarda i grandi lotti a destinazione produttiva, gli ambiti ancora non attuati sono distribuiti all'interno delle aree industriali di Cerretano (in cui si segnala anche il caso di un accordo con l'ente pubblico ZIPA, in seguito sfumato), Monte Camillone ed Acquaviva. Nella sfera del residenziale, oltre alle esigue convenzioni stipulate (Comparto Merla, due lottizzazioni in zona Crocette, una al Cerretano e la lottizzazione nei pressi di via Diaz), si evidenziano nella Tavola A2 le lottizzazioni inattuate, ricadenti delle frazioni Acquaviva, Badorlina, Campanari, Cerretano e Crocette.

Da segnalare come tale blocco edificatorio si inserisca in un contesto in cui si afferma il trend diffuso, tanto all'interno del territorio comunale quanto al di fuori, di molteplici abitazioni e fabbricati industriali, di nuova realizzazione e non, liberi ma difficilmente collocabili in un mercato immobiliare già saturo di offerta.

Negli ultimi anni sono pervenute agli uffici comunali competenti più istanze con richiesta di declassamento da soggetti che esprimono la volontà di rinunciare all'edificabilità di terreni, ottenuta nel PRG approvato solo pochi anni prima.

Uno scenario impensabile fino a poco fa, un'inversione di tendenza che potrebbe orientare l'Amministrazione Comunale di Castelfidardo, come quelle di tanti altri comuni italiani, verso l'attivazione di una Variante al PRG, riguardante il declassamento della destinazione urbanistica di aree omogenee edificabili non attuate, soprattutto con destinazioni a carattere produttivo, da ricondurre alla destinazione agricola.

Questa opzione permetterebbe di riequilibrare le pressioni insediative teoriche del PRG, ove non calibrate alla realtà attuale, anche al fine di abbassare per il privato gli oneri economici per l'applicazione dell'imposta municipale.

Se attuata, sarà la prima variante in riduzione del consumo di suolo, dopo tanti decenni di espansione che hanno condotto la città a sfiorare quota 20000 abitanti.

Dinamiche di rilascio delle autorizzazioni edilizie

Per comprendere le dinamiche recenti locali è necessario interpretare i dati emersi dalla redazione della tabella e del grafico seguenti, aggiornati al 31 dicembre 2013.

Dall'analisi dei dati è possibile dedurre come il rilascio dei permessi di costruire sia una fattispecie ancora richiesta, pur mantenendo un trend tendenzialmente negativo. In particolare, nel decennio 2004-2013, si riscontra un picco positivo nel biennio 2006-2007 (134 permessi di costruire rilasciati all'anno) e un picco minimo nel 2012 (88 permessi di costruire rilasciati).

Relativamente alle DIA, si evidenzia un graduale incremento nel periodo 2004-2007, con un picco massimo di 404 richieste nel 2007 per poi arrivare ad un picco minimo nel 2011 (13 richieste).

Una progressiva diminuzione del rilascio di questa tipologia di titolo abilitativo, si può attribuire anche all'istituzione della Segnalazione certificata di inizio attività, indice del fatto che semplificare le procedure di avvio a interventi diretti di trasformazione edilizia o territoriale, ha costituito un punto di partenza per una ripresa nel campo dell'edilizia.

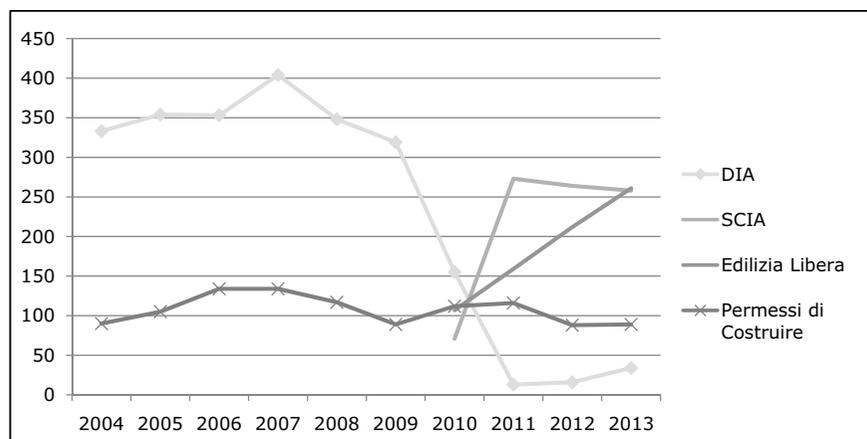
Con riferimento all'ultimo triennio, l'andamento totale dei titoli abilitativi rilasciati è un dato che restituisce a pieno l'immagine delle dinamiche e dell'evoluzione dei procedimenti edilizi, dove la fanno da padrona le pratiche di SCIA e di Edilizia Libera, spesso favorite dagli incentivi statali.

Risulta evidente un crollo verticale delle DIA e una riduzione dei Permessi di Costruire, indice del fatto che la forte crisi economica mondiale ha generato una situazione di stallo nel campo dell'edilizia.

Anno	Permesso di Costruire	DIA	SCIA	Edilizia Libera	TOTALE
2004	90	333			423
2005	105	354			459
2006	134	353			487
2007	134	404			538
2008	117	348			465
2009	89	319			408
2010	112	155	71	107	445
2011	116	13	273	159	561
2012	88	16	264	212	580
2013	89	34	258	261	642
TOTALE	1074	2329	866	739	5008



Dinamiche di rilascio dei titoli abilitativi



Andamento delle dinamiche di rilascio delle licenze edilizie

2.3 Dotazione esistente di Edilizia Residenziale Sociale

Gli effetti locali della crisi economica internazionale svelano l'esistenza di un serio ed evidente problema abitativo per le fasce disagiate e non. Se fino a poco tempo fa sembrava potesse riguardare soltanto le fasce in condizioni di povertà, allo stato attuale sta raggiungendo una parte molto più vasta della popolazione, che negli ultimi anni è progressivamente passata da una situazione di stabilità economica ad uno stato di fragilità e vulnerabilità sociale, complici la precarietà del lavoro, la perdita del potere di acquisto e l'insicurezza economica.

In tempi piuttosto recenti si è riaffermato il tema della casa pubblica, ormai comunemente definito come *social housing*, comprendente sia gli alloggi di edilizia residenziale pubblica (E.R.P.) destinati alle categorie più svantaggiate, sia gli alloggi realizzati da operatori pubblici o privati ed offerti in locazione a canoni moderati.

Il riporre nuovamente l'attenzione verso questa tematica, non può però fare a meno di valutare puntualmente le rapide evoluzioni sociali, economiche, culturali e di costume che hanno fatto incrinare i modelli avanzati dalla cultura urbanistica e architettonica nel Novecento. La società moderna può essere rappresentata come un sistema profondamente eterogeneo, trasformatosi in maniera radicale in breve tempo, in cui la vasta gamma di bisogni, condizioni sociali, provenienze e culture hanno sempre meno punti di contatto con il passato recente. Il fenomeno dell'immigrazione, anche all'interno della stessa Italia, l'allungamento della vita media cui fa seguito l'incremento della

popolazione anziana, l'aumento del numero di famiglie i cui componenti vanno via via riducendosi fino a raggiungere l'unità: sono questi i fattori che hanno portato ad una diversificazione delle esigenze dimensionali, funzionali e tipologiche dell'alloggio. Il divario che si è creato tra l'organizzazione tradizionale degli spazi dell'abitare ed i numerosi stili di vita che sono emersi o stanno emergendo risulta ormai netto.

L'alloggio sociale costituisce standard urbanistico aggiuntivo, in quanto servizio di interesse economico generale. Il Decreto del Ministero delle Infrastrutture del 22 aprile 2008 definisce «alloggio sociale» l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato.

Nella tavola A3 sono localizzati tutti gli alloggi E.R.P. esistenti sul territorio comunale.

L'edilizia residenziale pubblica è stata edificata, nei vari anni, in zone distinte dell'area urbana.

La prima zona ERP è quella sorta durante il ventennio fascista e che costituisce il Rione Buozzi.

Segue il comparto degli anni sessanta di via Martiri della Libertà, incorporato con la forte espansione della città negli anni sessanta e settanta, diventando così tessuto urbano consolidato della città stessa, pur mantenendo i caratteri edilizi e compositivi iniziali, improntati per lo più ad una bassa qualità architettonica.

Le realizzazioni successive, localizzate soprattutto nel quartiere Fornaci, risalgono agli anni Settanta e Ottanta.

Tra gli interventi più recenti, si rileva l'insediamento di 8 alloggi realizzato in via La Malfa, località Badorlina, nel 2003.

Al patrimonio pubblico appartengono attualmente circa 100 unità, così distribuite:

- via Buozzi, n. 4 unità abitative in mediocri/discrete condizioni;
- via Pergolesi, n. 14 unità ab. in discrete condizioni;
- via Cilea, n. 1 unità ab. in condizioni mediocri;
- via Veneto, n. 4 unità ab. in condizioni fatiscenti/mediocri;
- via Rossini, n. 2 unità ab. in condizioni mediocri/discrete;
- via Ponchielli, n. 29 unità ab. in condizioni discrete;
- via Rosselli, n. 10 unità ab. in condizioni mediocri;
- via La Malfa, n. 28 unità ab. in buone condizioni;



-via Cadorna, n. 4 unità ab. in condizioni discrete;

Il sistema di assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata del comune di Castelfidardo è definito dal Regolamento comunale – Modalità di assegnazione degli alloggi di E.R.P., redatto ai sensi delle L. R. n° 36/2005, n° 22/2006 e n°1/2008.

Il bando di concorso è rivolto a coloro che, in possesso di requisiti predefiniti, necessitano di un alloggio di dimensioni idonee alle esigenze del proprio nucleo familiare ad un canone di locazione inferiore a quello del mercato degli affitti.

In particolare:

- l'articolo 4 descrive la nozione di *alloggio adeguato* alle esigenze del nucleo familiare – comma 2, art. 2 L.R. 36/2005.

Si considera abitazione adeguata alle esigenze del nucleo familiare quella avente una superficie utile calpestabile non inferiore a:

- mq. 30 per un nucleo familiare composto da una persona;
- mq. 45 per un nucleo familiare composto da due persone;
- mq. 54 per un nucleo familiare composto da tre persone;
- mq. 63 per un nucleo familiare composto da quattro persone;
- mq. 80 per un nucleo familiare composto da cinque persone;
- mq. 90 per un nucleo familiare composto da sei o più persone.

- l'articolo 6 definisce la modalità di assegnazione degli alloggi, cioè i *Requisiti per l'accesso e la permanenza* – art. 20 quater L.R. 36/2005.

Per conseguire l'assegnazione di un alloggio di E.r.p. sovvenzionata sono richiesti i seguenti requisiti:

- essere cittadini italiani o di un Paese appartenente all'Unione europea ovvero cittadini di paesi che non aderiscono all'unione Europea, titolari di carta di soggiorno o possessori di permesso di soggiorno di durata biennale;
- avere la residenza o prestare attività lavorativa nel Comune di Castelfidardo;
- non essere titolari della proprietà, uso, usufrutto o altro diritto reale di godimento, di un'altra abitazione adeguata alle esigenze del nucleo familiare;
- avere un reddito del nucleo familiare, calcolato secondo i criteri stabiliti dal D. Lgs. n° 109/1998, non superiore al limite fissato dalla Giunta Regionale, limite aggiornato entro il 31 marzo di ciascun anno, sulla base della variazione assoluta dell'indice Istat dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati

verificatesi nell'anno precedente (per l'anno 2012 si fa riferimento al limite ISEE di € 11.411,00);

e) non aver avuto precedenti assegnazioni in proprietà o con patto di futura vendita di alloggio realizzato con contributi pubblici o precedenti finanziamenti agevolati in qualunque forma concessi dallo Stato o da Enti pubblici, salvo che l'alloggio non sia più utilizzabile o sia perito senza aver dato luogo a indennizzo o a risarcimento del danno.

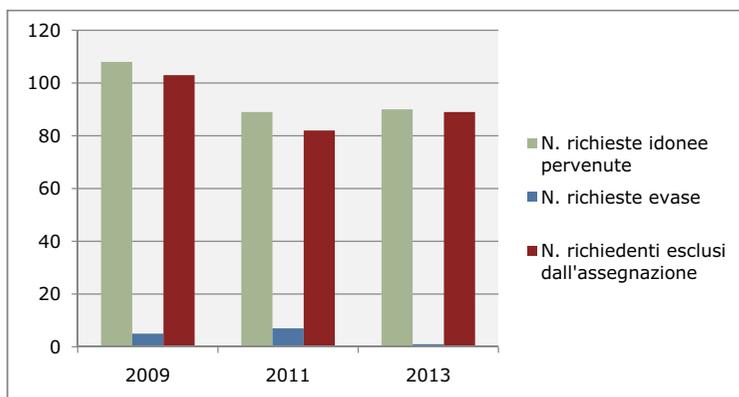
I requisiti devono essere posseduti dal richiedente e, limitatamente a quelli di cui alle lettere c) ed e) anche da tutti i componenti del nucleo familiare al momento della presentazione della domanda e debbono permanere al momento dell'assegnazione e successivamente nel corso della locazione.

La qualità di assegnatario è conservata anche da chi, nel corso del rapporto locativo, superi il limite di reddito di cui alla precedente lettera d) fino ad un massimo pari al doppio di tale importo.

L'analisi delle graduatorie biennali inerenti l'assegnazione degli alloggi mostra i seguenti dati per gli anni 2009, 2011, 2013:

Anno	N. richieste pervenute	N. richieste idonee (cfr. art.6)	Alloggi assegnati nel biennio	N. richiedenti esclusi dall'assegnazione
2009	118	108	5	103
2011	92	89	7	82
2013	92	90	1 <i>(Graduatoria in corso)</i>	89 <i>(Graduatoria in corso)</i>

Dinamiche delle graduatorie biennali alloggi ERP, nel periodo 2009-2013



Confronto richieste alloggi ERP evase/escluse

Appare evidente come le nuove assegnazioni siano minime rispetto alle richieste pervenute.

Ciò deriva da un meccanismo di revoca dell'alloggio che avviene soltanto nel caso in cui l'assegnatario perda i requisiti precedentemente descritti (cui si aggiunge la morte del beneficiario), come da regolamento della stessa Regione Marche e da un patrimonio immobiliare pressoché costante di 98 alloggi.

Per queste motivazioni l'inserimento nelle proposte PORU di unità immobiliari ERP da cedere all'Amministrazione Pubblica potrà risultare determinante per agevolare le politiche sulla casa all'interno del territorio comunale, nel senso indicato dalle recenti innovazioni normative.

Una potenzialità importante di valorizzazione che potrebbe essere sfruttata è quella prevista dall'art.3 comma 4 della L.R.22/2009, per la quale "Sono consentiti, previo accordo di programma tra gli ERAP ed i Comuni interessati, interventi di demolizione anche integrale e ricostruzione di immobili di edilizia residenziale pubblica di proprietà degli ERAP o dei Comuni, con eventuale ampliamento nel limite del 50 per cento della volumetria esistente". Si tratta di un'opportunità unica per il rinnovamento del parco edilizio dei PEEP degradati anche perchè, per la parte di proprietà privata può essere combinata con il premio volumetrico previsto dall'art.3 della L.R.22/2011 (il 14% del volume esistente in più aumentabile al 20% in caso di concorso di progettazione).

3. GLI OBIETTIVI DI RIGENERAZIONE

Il presente documento costituisce l'esito del lavoro di analisi dell'Amministrazione Comunale, delle strutture tecniche coinvolte e della campagna di ascolto degli operatori del settore edilizio immobiliare, operanti nel territorio

In particolare, il Documento intende proporre alcune specifiche scelte propedeutiche all'attivazione dei bandi PORU.

Si reputa necessario puntualizzare che gli Ambiti indagati possiedono i requisiti di interesse per attivare un PORU; tuttavia è necessario evidenziare l'attuale insufficienza di stimoli che possono essere di ausilio per il decollo di una qualsiasi iniziativa, anche pensando ad un trasferimento di cubature in altri siti (addirittura la particolare congiuntura economico-finanziaria non lascia intravedere spiragli neanche in tale direzione).

Pertanto, per porre rimedio a tale possibile ostacolo all'avvio di qualsivoglia iniziativa privata, per alcuni ambiti indagati sono stati rilevati una o più risorse immobiliari di proprietà comunali da immettere nel circuito virtuoso della rigenerazione, pur nell'attuale situazione stagnante del mercato immobiliare. Le proposte definiscono le scelte potenziali da effettuare rispetto ad alcune proprietà comunali le quali, se opportunamente messe in gioco nei bandi di manifestazione di interesse, possono costituire efficaci spunti per stimolare l'interesse degli operatori privati chiamati a concorrere alle operazioni di riqualificazione urbana.

3.1 Definizione degli obiettivi da perseguire con le trasformazioni

Tale Documento Ricognitivo ha permesso di individuare, dopo un'attenta lettura analitica dei sistemi urbani espressi nel tempo dalla città di Castelfidardo e di una valutazione dell'attuazione dei programmi precedentemente previsti al fine dello sviluppo e del controllo dell'esistente, un sistema di aree con potenzialità pubbliche ad oggi inesprese e all'interno delle quali avviare tramite lo strumento del PORU operazioni di rigenerazione urbana.

Tali azioni saranno veicolate e caratterizzate principalmente dall'individuazione di possibili qualità sociali e culturali per gli spazi stessi, così come da qualità architettonica, urbana e ambientale, nonché da strategicità economicamente più vantaggiosa sia per l'amministrazione che per le proposte di intervento private.



Gli obiettivi di riqualificazione urbana dovranno evidenziare il massimo livello di coerenza tra il presente documento e le finalità della LR 22/2011 al fine di indirizzare i sovraesposti presupposti di qualità alla generale riqualificazione del costruito esistente attraverso, la valorizzazione del patrimonio pubblico, l'ampliamento della dotazione di servizi e di opere di urbanizzazione di proprietà pubblica (INVARIANTI) e il necessario incremento di edilizia residenziale pubblica.

Tale documento e successivamente i Programmi Operativi propongono un modello di trasformazione urbana che tiene insieme contemporaneamente, sia la grande scala dei sistemi di relazione, sociali, ambientali e infrastrutturali che la previsione di azioni puntuali e concrete all'interno degli ambiti insediativi della città recente e sui quali intervenire con specifiche attività.

Sarà infatti, proprio l'individuazione di un sistema di assi, capaci nel tempo di veicolare lo sviluppo della città recente e di inanellare gli spazi pubblici più significativi capaci di catalizzare attività e socialità, a strutturare un sistema che sottende alla volontà di valorizzazione delle aree stesse.

Tali assi strutturanti il sistema urbano complessivo restituiscono a tutti i possibili interventi, individuati dalle criticità e stimolabili con le azioni di urbanistica concorrenziale qui proposte, una volontà di sviluppo e di coerenza generale del sistema urbano nell'idea di un nuovo policentrismo, i cui nodi saranno individuabili per qualità sia nella città recente che nella storica.

Le proposte che seguono intendono incidere qualitativamente sulla "città pubblica", sul suo carattere, sui propri spazi, sulle sue potenzialità di rigenerazione a partire dal materiale esistente, evitando nuove e sempre più improbabili, quanto insostenibili, espansioni, stimolando appunto ricuciture e connessioni di realtà esistenti e con potenzialità ad oggi inesprese.

Le criticità individuate nella fase analitica sono soprattutto legate alla presenza di significative parti di città non adeguatamente dotate di servizi e dal carattere monofunzionale sostanzialmente residenziale, ma tutte con discrete potenzialità come luoghi capaci di collettività, possibili qualità spaziali e ambientali poiché anche dotate di interessanti e panoramici con visivi sul paesaggio. La loro ubicazione articolata ma sostanzialmente sempre collocata lungo il più rilevante asse di strutturazione della città evidenzia il carattere ormai senza dubbio plurale e la necessità di policentricità; questo stimola progetti di recupero capaci di individuare e proporre diverse modalità di uso della città in ragione della specificità ambientale interessata.

L'azione di rigenerazione degli spazi della città recente e in particolare delle sue volumetrie esistenti, in alcuni casi inutilizzate o sottoutilizzate, condotta attraverso una volontà di densificazione dei suoi ampi vuoti, che in qualche modo ha reso tale città poco attrattiva per esempio all'uso pedonale degli spazi stessi, intende stimolare anche un'integrazione tra la programmazione urbanistica ed i temi della sostenibilità energetica, attraverso azioni tecnico/architettoniche capaci di recuperare il patrimonio edilizio esistente o integrare il nuovo con le attuali necessità del risparmio energetico.

3.1.a - La strategia del ri-comporre, della rigenerazione dell'esistente.

In un quadro di crisi economica ed occupazionale come quello che stiamo vivendo gli strumenti di pianificazione ed i governi locali devono saper affrontare rapidamente, ed in modo nuovo, questioni quali: la riduzione degli sprechi, l'efficienza e la cura nell'uso delle risorse, una maggiore efficacia nei progetti urbani e infrastrutturali, nuove forme di collaborazione equilibrata tra soggetti e interessi pubblico-privati. Si tratta per l'amministrazione della cosa pubblica e per l'urbanistica di una sfida difficile: un progetto di città che in tempi di magra, sappia coniugare in modo convincente la fattibilità economica con i principi della sempre più indispensabile qualità e sostenibilità con politiche e progettualità integrate.

Centrale e strutturante di qualsiasi strategia è comunque la necessità del progetto di architettura come indiscusso mezzo per migliorare la qualità della vita. Assistiamo ad un'epoca, specie in Italia, di totale assenza della cultura del progetto in tutti i settori e a tutti i livelli, che testimonia una condizione di dissoluzione di quel rapporto, sempre esistito in altri momenti della nostra storia, tra architettura, territorio e società. Esiste la necessità della ricostruzione di una filiera produttiva del progetto di architettura, attraverso progetti attentamente calati nella realtà, nel corpo vivo della città, laddove siano necessarie (credibili e sostenibili) operazioni di trasformazione.

L'ambito di intervento, unica possibilità del resto sostenibile, anche economicamente, per la città odierna è la sua realtà fisica esistente, spesso disaggregata e informe ma consolidata. La città non può più permettersi di consumare suolo per progressiva espansione, ma deve rivedere le sue spazialità attraverso operazioni la cui filosofia dovrà essere quella della manutenzione straordinaria, attraverso la buona pratica del governo pubblico delle idee e soprattutto un uso creativo degli interessi economici, un uso etico del concetto di livellamento della rendita. L'intenzione è quella, attraverso lo stimolo delle pratiche di un'urbanistica particolareggiata e chirurgica che faciliti l'incontro di volontà e



possibilità, di rigenerare aree banali e compromesse, attraverso la strategia dell'innesto di microcentralità nello spessore più complesso della città. La volontà è di stimolare un nuovo disegno dello spazio pubblico, attraverso architetture capaci, attraverso la strategia della mixità estetica, spaziale e funzionale, anche e soprattutto alle scale più minute, di riprodurre quella qualità riconoscibile e identificabile che la città italiana ha saputo produrre in passato.

Rigenerare l'esistente significa in termini pratici e concreti anche recuperare tutto lo spazio vuoto che la città moderna ha prodotto, rivedendo e riverificando strategicamente il concetto di standard per gestire una nuova forma urbana soddisfacente, ad esempio, in termini di sostenibilità. Quindi si tratta in discontinuità con il passato, di proporre soluzioni capaci, attraverso principi perequativi e accordi, per far interagire e incontrare l'interesse pubblico, senza mortificare e smorzare l'interesse privato, la cui attivazione appare oggi essenziale ed ineludibile.

3.1.b - Gli ambiti di rigenerazione

In base alle analisi e valutazioni effettuate, sono state individuate e configurate cinque aree definite "ambiti di rigenerazione" e un'area definita "ambito di implementazione", tutte oggetto di ipotesi di recupero individuate attraverso questo documento dall'amministrazione comunale alle quali si potranno aggiungere le possibilità proposte dai singoli privati. Gli ambiti di interesse che questo documento ha individuato interessano luoghi cruciali della città consolidata: luoghi che hanno perso la propria identità e per i quali occorre identificarne una nuova capace nel prossimo futuro di qualità architettonica e ambientale ma soprattutto di ricostruire quel necessario rapporto di identificabilità tra spazio pubblico e cittadinanza.

Per le aree individuate dall'Amministrazione si propone anche una visione metaprogettuale degli spazi stessi al fine di evidenziare una condizione di fattibilità degli ambiti ritenuti maggiormente strategici per le esigenze individuate testimoniando e verificando attraverso un planivolumetrico e una vista tridimensionale la possibile qualità architettonica e spaziale raggiungibile. Tale metodo di verifica architettonica e urbana delle proposte sarà richiesta anche per le schede progetto dei singoli operatori che vorranno inoltrare idee e proposte, sia in fase propositiva che nella successiva fase operativa dei PORU - Programmi Operativi di Riqualificazione Urbana.

Gli Ambiti di Rigenerazione, in coerenza con gli orientamenti assunti nel presente documento che costituisce atto ricognitivo della città e per l'individuazione di aree propedeutiche ai PORU, sono:

- 1- Ambito di Rigenerazione BADORLINA
- 2- Ambito di Rigenerazione BORGIO SANT'AGOSTINO
- 3- Ambito di Rigenerazione BUOZZI-VITOPARDO
- 4- Ambito di Rigenerazione FORNACI
- 5- Ambito di Rigenerazione VIA DANTE ALIGHIERI
- 6- Ambito di Implementazione CITTADELLA DELLO SPORT

Le proposte metaprogettuali allegate sono ipotesi di lavoro, suggerimenti, che tendono a dare risposte concrete al diffuso e generalizzato fenomeno che dal punto di vista teorico si può definire anticittà e che costruisce sviluppo senza controllo, esclusivamente demandando all'ampliamento infinito delle reti e dei servizi oggi impensabile. Si è assistito in tutto il nostro territorio nazionale, in ragione di un appiattimento verso un fare privato piuttosto che sul fare pubblico, da un lato ad uno sviluppo di estese urbanizzazioni con conseguenti problematiche economiche, il reperimento dei servizi necessari e la sicurezza, dall'altro uno sviluppo disarticolato di oggetti plurifunzionali senza qualità, blocchi commerciali, industriali e finanche residenziali spesso senza servizi e spesso ubicati in luoghi incongrui laddove usualmente il privato proponeva aree e strategie di intervento a basso costo per se stesso e per l'azione pubblica.

Oltre alle pratiche volte alla disincentivazione della tendenza diffusiva, attraverso una revisione delle proposte tipologiche edilizie e con un'attenta politica sia dei prezzi che attente alla residenza sociale pubblica, lo sviluppo della città attuale non può che prevedere operazioni di densificazione urbana. Una rigenerazione attenta e chirurgica laddove la città esistente permette operazioni di sostituzione edilizia di edifici ed aree obsolete e là dove i servizi siano già in qualche modo presenti ed efficienti.

Gli interventi suggeriti con i metaprogetti sottendono con chiarezza e concretezza delle volontà, che le proposte che i soggetti privati, successivamente al bando pubblico di dichiarazione di interesse, dovranno assecondare. Queste consteranno di azioni precise e concrete che questo documento di indirizzo ha individuato nelle INVARIANTI di progetto meglio descritte nel paragrafo successivo.



Azioni che saranno appunto caratterizzate da concretezza e misurabilità che un opportuno sistema di valutazione determinerà permettendo di scegliere in ragione della loro qualità tra le diverse proposte pervenute dei soggetti operatori. Tale valutazione sarà condotta sulla base sia della rispondenza all'elenco delle necessità dell'Amministrazione determinate con le invarianti sia della bontà delle proposte valutate secondo gli obiettivi di qualità più generali espressi all'interno di questo paragrafo 3.1 e che qui si riassumono:

- Miglioramento delle connessioni pedonali tra sistemi e spazi urbani attraverso ricuciture o eliminazione di sbarramenti che impediscono la fluidità dei percorsi.
- Potenziamento delle aree a parcheggio in aree e spazi appositamente dedicati piuttosto che in zone più opportunamente dedicate allo spazio pubblico e all'incontro tra i cittadini.
- Potenziamento e ridisegno dello spazio aperto con carattere architettonico specificatamente dedicato allo spazio pubblico, alla sosta delle persone e al gioco evitando sovrapposizioni con le automobili.
- Strategie atte alla riqualificazione dello spazio aperto al fine di renderlo attraente attraverso sia l'integrazione del verde che della qualità dei servizi e delle architetture.
- Introduzione di servizi collettivi e di programmi funzionali capaci di integrazione e multifunzionalità dedicati all'area specifica ma anche capaci di attrazione collettiva.
- Sviluppo di proposte funzionali che valorizzino e riattivino le presenze architettoniche storiche o di valore culturale anche attraverso la partecipazione in prima persona della cittadinanza.
- Attenzione nelle operazioni di riqualificazione alle caratteristiche del luogo di intervento, alle sue peculiarità morfologiche e orografiche senza artificializzare e/o modificare le sue condizioni originarie.
- Operazioni che introducano ad ogni livello innovazione e sostenibilità con la dovuta attenzione all'inquinamento acustico, al risparmio energetico nell'illuminazione e alla riduzione della velocità di attraversamento carrabile degli spazi collettivi al fine di favorire la vivibilità dello spazio collettivo.

Questa operazione, che il presente atto ricognitivo condivide tendendo ad orientare le operazioni di rigenerazione, può e deve prevedere premiali incrementi di cubatura, laddove il disegno urbano individua condizioni contestuali opportune per disegnare nuove

ed efficienti centralità. Riciclo, riuso, recupero, sostituzione e nuovi inserimenti, qualità dello spazio pubblico, incentivazione della pedonalità rispetto alla carrabilità, attenzione al verde non solo per la sua qualità estetica ma anche come utile contributo al controllo del soleggiamento estivo sia sulle aree aperte che nei confronti degli edifici e infine tutte le più strategie al fine del risparmio energetico, saranno le nuove modalità con cui la città si autorigenererà, esprimendo anche occasioni di reinvenzione tipologica. Il caos edilizio della città consolidata recente, cresciuta in passato troppo in fretta, senza pianificazione del suo sviluppo, sostanzialmente al servizio dell'impellenza e della contingenza, impone un'azione strategica, una sorta di opposizione alla genericità, attraverso l'introduzione di nuove centralità anche di scala diversa a sostegno del disegno denso della città e della qualità delle sue architetture, stimolo e baluardo alla pratica edilizia corrente il cui mercato viaggia su logiche, spesso esclusivamente economico-finanziarie, che poco hanno a che fare con le reali necessità del bene pubblico e della società in continua evoluzione.

3.2 Descrizione degli ambiti di rigenerazione

3.2.1 - Ambito di Rigenerazione BADORLINA

L'area interessa la zona nei pressi dell'intersezione tra l'arteria di ingresso a Castelfidardo da Osimo di via Podgora e l'asse di via Torres (SP 5).

Questa parte di città è caratterizzata soprattutto dall'importante presenza della casa di riposo C. Mordini di proprietà comunale e dei suoi spazi verdi annessi, ubicazione resa particolarmente interessante dal profilo paesaggistico, grazie al doppio affaccio verso il Monte Conero e la catena dei Sibillini.

Il contesto che si sviluppa attorno a tale struttura è definito da una notevole quantità di edifici in linea, nati per rispondere ad una forte necessità abitativa pubblica, disposti nel lieve pendio a valle del lotto che ospita il ricovero per anziani; altra tipologia presente è quella costituita da abitazioni unifamiliari disposte lungo il crinale.

La strategia di intervento mira a restituire qualità spaziale e ambientale ad un quartiere contraddistinto dalla mancanza di servizi, anche di prossimità e di aree dal carattere pubblico. È infatti evidente l'esigenza di costituire un luogo collettivo riconosciuto come tale dai cittadini ed abitanti dell'area e caratterizzabile attraverso la collocazione di servizi commerciali, terziari e di spazi verdi pubblici capaci di catalizzare l'attenzione e la conseguente utilizzazione collettiva degli utenti della zona specifica e per l'intorno urbano.



Il metaprogetto proposto è immaginato nell'ottica del futuro trasferimento della casa di riposo in zona Acquaviva. L'ipotesi avanzata è quella di ridisegnare lo spazio che sarà restituito alla città dopo la dislocazione di tale servizio, introducendo nuove volumetrie da destinare alla residenza e ai servizi di prossimità di tipo commerciale o terziario. Oltre a tali funzioni si è pensato la possibile collocazione di alcune realtà/associazioni, già ubicate in altre aree sottoposte a Programmi di Rigenerazione Urbana come ad esempio: Croce Verde, Centro Diurno Arcobaleno e Protezione Civile. Tale rigenerazione ipotizza la densificazione di spazialità aperte esistenti e sottoutilizzate con l'introduzione di volumetrie capaci di un nuovo disegno dello spazio pubblico riutilizzando servizi e sottoservizi esistenti.

Si possono inoltre prevedere aree adibite ad accogliere spazialità pubbliche aperte, destinate all'incontro, allo svago, alla pedonalità ed al verde anche attraverso la ricucitura degli spazi verdi esistenti, attrezzati e non, posti ai margini dell'ambito lungo via Torres, implementandoli con nuove dotazioni che vanno a creare un asse a carattere pedonale di connessione con le strutture a monte in via Podgora.

3.2.2 - Ambito di Rigenerazione BORGIO SANT'AGOSTINO

L'area si suddivide in due sottozone operative, quella prospiciente il plesso di Sant'Agostino e l'area sulla quale insiste il Centro Padre Severino all'inizio di via Podgora e le aree sottostanti. Le prime analisi hanno fatto emergere per l'area in questione delle potenzialità come nuova centralità urbana per certi versi già in essere, seppur nelle pratiche informali e quotidiane degli utenti che utilizzano l'area per le poche ma evidentemente attrattive funzioni esistenti e che un opportuno progetto di riqualificazione può implementare e valorizzare. Una idea di centralità complementare a Porta Marina e alla capacità di essere riconosciuta dagli utenti come luogo collettivo. L'area è attraversata da via IV Novembre che costituisce una direttrice significativa della città poiché collega il centro storico alle sottostanti zone residenziali e produttive nonché alla città di Osimo girando per via Podgora.

Sull'area insistono inoltre degli edifici dismessi le cui potenzialità funzionali ed edificatorie all'interno di questo programma potranno essere volano di riqualificazione. Sull'area si affaccia inoltre il complesso di Sant'Agostino, anch'esso con funzioni pubbliche e collettive, esistenti e in previsione, che potrebbero aiutare ad innescare il processo suddetto.

Al fine di attivare il meccanismo PORU, si sono rilevate in questo ambito una serie di risorse / opportunità di proprietà pubblica, da mettere a reddito tra cui il centro diurno

Arcobaleno e il centro Padre Severino di via Podgora. Unitamente alle risorse pubbliche da coinvolgere si rilevano anche potenzialità di rigenerazione di proprietà privata, pur di complessa esplicitazione, costituite in primo luogo dal complesso ex Cigad, ed in secondo luogo dall'immobile residenziale su via IV Novembre, proprio di fronte alla chiesa di Sant'Agostino, ormai da tempo non utilizzato che potrebbero essere coinvolte ed ampliate con nuove superfici residenziali o terziarie e più attrattivi spazi commerciali.

Il meta progetto che evidenzia le potenzialità architettoniche e spaziali di tale ambito propone il ridisegno dello spazio pubblico centrale come sistema aperto e connettivo tra tutte le funzioni esistenti ed insediabili attraverso l'evidenziazione di tale unitarietà d'insieme con l'utilizzo di un disegno e materiali opportuni. Al fine di agevolare la funzione di questa nuova centralità, si rilevano esigenze di razionalizzazione e riqualificazione degli spazi collettivi. La pendenza verso valle dell'area attualmente utilizzata come parcheggio a raso di ridotta qualità viene sfruttata così come i lotti liberi a valle per risolvere il problema del parcheggio.

Al fine di fluidificare i percorsi anulari della nuova piazza potrebbe essere utile aprire ad uso pubblico la strada che attualmente è privata e che invece potrebbe connettere il livello superiore e il lato ovest della piazza stessa con la sottostante via Veneto.

Dietro la Chiesa Sant'Agostino è possibile la costruzione di un edificio a destinazione mista e servizi che fronteggia una nuova piazza che faccia da collante e ridisegni lo spazio pubblico rendendolo attrattivo e coagulante di questo nuovo edificio e di quello da rigenerare di proprietà comunale e costituente parte del complesso di Sant'Agostino.

È poi immaginabile la caratterizzazione del percorso che da questa zona dell'ex convento conduce all'area dell'asilo all'inizio di via Podgora dove il metaprogetto immagina un nuovo spazio pubblico caratterizzato dall'introduzione di una nuova volumetria con un basamento destinato a spazi commerciali che abbraccia l'area e ai piani superiori nuove unità residenziali che si affacciano sia sulla piazza che sulla valle e la vista panoramica sottostante.

Sono inoltre implementate aree adibite ad accogliere spazialità pubbliche aperte, destinate all'incontro, allo svago, alla pedonalità ("zona 30") ed al verde.

3.2.3 - Ambito di Rigenerazione BUOZZI-VITOPARDO

L'area è caratterizzata da una pluralità di sottozone operative (la piazza del vitopardo, il campo sportivo, l'area sulla quale insiste il complesso produttivo Balestra e le aree attorno alla scala mobile).



Le funzioni principali dell'area sono attualmente incongrue dal punto di vista funzionale rispetto alla particolarità ambientale e paesaggistica della parte di città, la sua condizione orografica e la sua centralità. L'area fortemente pendente e affacciata sulla valle del Musone spaziando dal mare ai Sibillini ha un doppio fronte, quello caratterizzato appunto dal panorama e quello ai bordi dell'area del monumento prospiciente via Gaetano Donizzetti. Questa arteria che collega Crocette e le altre frazioni con il centro storico della città si caratterizza come una sorta di strada mercato dove si affacciano molteplici funzioni commerciali, terziarie e di servizio attribuendole un ruolo pubblico al quale l'attuale disegno e articolazione spaziale non rende giusto servizio.

Si affacciano su questa importante via di comunicazione molti spazi e servizi tra cui la chiesa e i locali relativi e la riconosciuta centralità della piazza dell'hotel Vitopardo attualmente invasa dalle automobili. Tale strada potrebbe, adeguatamente ridisegnata e attrezzata, supportare un adeguato percorso pedonale ubicato lateralmente e sotto le alberature esistenti sia su via Donizzetti che su via Matteotti, che conduce alla risalita meccanizzata verso piazza di Porta Marina. Tale percorso può essere indirizzato, attraverso un nuovo disegno pavimentale, verso tale risalita, sia lungo la strada che conduce alla attuale sede delle Poste, sia attraverso la realizzazione di un possibile varco su Piazzale Michelangelo in direzione del collegamento con via Matteotti e che consente a piano terreno di arrivare al centro dello spazio pubblico, che una volta sistemato, potrebbe costituire un luogo di qualità alla base del centro storico.

La presenza sul retro e sul fianco del rione Bruno Buozzi, delle due funzioni di dimensioni incongrue al tessuto residenziale, il campo sportivo e il capannone produttivo Balestra, rende l'intera zona difficilmente accessibile e soprattutto poco gradevole la circolazione pedonale, nonché difficile la connessione fra le varie parti della città che ivi confinano.

Il metaprogetto proposto muove dall'idea iniziale di una ricollocazione sia del campo sportivo che della produzione Balestra e del recupero, anche in altra area, di volumetria derivante dall'operazione premiale del PORU. Per l'area del campo sportivo e la riqualificazione del rione Buozzi, con particolare riguardo all'attuale "retro", dove è stata prevista una piazza e un belvedere panoramico perimetrati da nuove quantità edilizie con destinazioni residenziali e servizi in sostituzione del vecchio impianto. Si può sostituire il campo sportivo vecchio esistente con nuovo impianto, in adiacenza al campo sportivo nuovo, in prossimità di Villa Gentilucci (cfr. Ambito della Cittadella sportiva - Bocciodromo). Per le aree dell'edificio Balestra il metaprogetto prevede la riconnessione viaria carrabile tra le strade limitrofe al fine di una più fluida circolazione e l'introduzione di nuove volumetrie residenziali con un piacevole affaccio sul bel panorama.

È stata prevista inoltre la riqualificazione del tratto di viale che unisce i due ingressi al Parco; la riqualificazione dell'asse di ingresso al Parco verso il centro, connettendolo con le scale mobili verso Porta Marina; la riqualificazione dell'asse di ingresso al Parco verso la Piazza Vito Pardo che deve perdere la sua connotazione principale di parcheggio. Per il parcheggio a raso attuale questo potrebbe essere sostituito con adeguati spazi pubblici e ubicato con due alternative. La prima, sul retro dell'edificio del vitopardo, utilizzando in accordo con alcune aree private l'ampio spazio vuoto retrostante che permetterebbe anche la fluidificazione carrabile con la connessione con strade limitrofe ora interrotte. Questa soluzione permette la possibilità di una connessione tra il piazzale posteriore stesso e quello superiore ubicando all'interno della piccola volumetria che divide gli edifici superiori opportune scale e ascensore. La seconda soluzione potrebbe essere quella di collocare il parcheggio al disotto della quota della piazza interrando più livelli in ragione delle necessità e delle possibilità offerte dalle valutazioni economiche.

3.2.4 - Ambito di Rigenerazione FORNACI

Ambito Croce Verde

L'ambito è compreso tra l'asse principale di via XXV Aprile, via Bramante e via Lumumba ed è caratterizzato dalla presenza, nel suo margine nord, di una serie di servizi significativi, tra cui la struttura sanitaria territoriale.

Attualmente l'ambito vede la presenza di un'ampia area verde caratterizzata dallo spazio per l'atterraggio dell'eliambulanza e dalla sede dell'omonima associazione di volontariato "Croce Verde", un'area in cui insistono diversi parcheggi, oltre alla zona adibita alla sosta dei camper.

La strategia di intervento in questa area individua le Fornaci come nuova centralità di Castelfidardo, data la presenza di una serie di servizi collettivi tra cui il poliambulatorio e altre funzioni terziarie e per questo riconosciuta come tale dalla popolazione, sebbene non sia avvenuto altrettanto nei Piani Urbanistici precedenti e nelle dotazioni della città pubblica che questi hanno previsto. L'occasione di rigenerare tale ambito può trasformarsi in un volano che incentivi anche la riqualificazione delle aree contermini e l'attivazione di un nuovo sistema urbano che renda più appetibili tutte le costruzioni che vi si affacciano. L'ipotesi del metaprogetto prevede la riqualificazione di tutti gli spazi aperti e pubblici attualmente di ridotta qualità e prospicienti ai servizi suesposti in una volontà di continuità spaziale che dall'area dell'ex ospedale porta al nuovo polo. Tale ipotesi svilupperebbe un nuovo spazio pubblico allungato, un possibile viale alberato laterale alla strada principale



che termina in una nuova piazza circondata da edifici affacciati sul bel panorama che da questo punto si può godere.

Il metaprogetto muove dall'idea iniziale di collocare la sede della Croce Verde in zona Badorlina, un'iniziativa che libera tale spazialità per introdurre nuove volumetrie destinate alla residenza e quote di servizi alla città, unitamente a spazi aperti e pubblici di elevata qualità. L'ambito, definito anche dalle alberature di via Lumumba e via Bramante, è segnato da una fascia verde che riprende quelle presenti lungo via XXV Aprile. La volontà generale del metaprogetto è quella di creare una riconnessione con il tessuto urbano limitrofo sia a livello architettonico ricostruendo allineamenti e percezioni che anche planimetrico e funzionale con nuovi percorsi pedonali e carrabili; qui si inserisce anche il nuovo accesso alla emergente centralità che, oltre a quelli già presenti, sarà garantito dalla connessione pedonale che sale nell'intersezione con via Bramante.

Ambito Ex Fabbrica Breccia

L'ambito, occupato principalmente dalla fabbrica di strumenti musicali Breccia, dismessa da oltre un decennio e da un suo ulteriore annesso, è localizzato lungo via Rossini e si caratterizza come un lotto che sale perpendicolarmente alla strada principale arrivando a fronteggiare anche sulla strada superiore denominata Via Bellini. Gli edifici laterali alla fabbrica dismessa che gravitano su via Rossini sono perlopiù contraddistinti da un sistema capillare di piccole attività commerciali dislocate lungo il bordo stradale, cui si sovrappone la funzione residenziale.

La ex fabbrica è incongrua sia funzionalmente che fisicamente rispetto al carattere e alle possibilità dell'area in questione, in quanto la sua volumetria, al contrario di quelle contermini, che sono più arretrate rispetto ai margini della strada, è ubicata in prossimità dell'asse viario e ostruisce completamente il fronte, impedendo lo sviluppo dell'area retrostante attualmente vuota.

Rigenerare il manufatto ex Breccia costituisce certamente un'interessante occasione per Via Rossini di rilancio e sottolineatura della vocazione come strada commerciale in cui ridare attualità alle varie tipologie di esercizi di vicinato, così come sistema misto costituito dalla sovrapposizione di funzioni tra cui quello residenziale.

L'ipotesi progettuale prevede un mix equilibrato che alterna luoghi aperti, volumi e funzioni: il metaprogetto individua all'interno del lotto l'ubicazione di nuova edilizia dimensionalmente più contenuta, definita da due blocchi distinti, da destinare prevalentemente ad abitazioni ma anche al terziario ed al piccolo commercio, come

accade nelle immediate vicinanze, affacciati rispettivamente su via Bellini e verso il panorama e il secondo su via Rossini.

Nel ridisegnare l'area in oggetto si potrebbero prevedere strategie di riconnessione pedonale e pubblica tra i diversi livelli dell'ambito, attribuendo ad essi continuità fisica a partire dal prolungamento pedonale di via Cimarosa, fino a raggiungere via Bellini, con un sistema di scale abbinato a piccole piazze.

In prossimità della quota di via Bellini, sono stati ricavati alcuni spazi pubblici aperti da destinare alla sosta, debitamente piantumati.

3.2.5 - Ambito di Rigenerazione VIA DANTE ALIGHIERI

La parte di città coinvolta da questo ambito è quella che si estende sui versanti est ed ovest della strada di crinale esistente, denominata via Dante Alighieri e caratterizzata da bassa densità.

Le aree coinvolte in tale ambito, di proprietà privata, sono site in due zone dal differente carattere: due sul crinale costituito da via Dante Alighieri, localizzate a destra e a sinistra della via di scorrimento carrabile, in un contesto particolarmente interessante dal punto di vista paesaggistico; la terza, alla fine di via Pescara, caratterizzata da un ambito residenziale unifamiliare circondato da aree ad uso agricolo.

Sulle due differenti aree sono presenti funzioni del tutto incongrue data l'elevata qualità ambientale caratterizzata da un mix di ruralità e residenzialità di tipo estensivo. Strutture produttive di piccoli capannoni che rendono critiche le aree di interesse, con il transito di veicoli e mezzi di dimensioni incongrue.

L'ipotesi di rigenerazione del metaprogetto per l'area in questione - che sta subendo notevoli modificazioni grazie ad alcune lottizzazioni già partite ed alcune in partenza - si pone l'obiettivo di stimolare la delocalizzazione in altro sito più congruo per funzionalità logistica dei tre siti produttivi e ripristinare attraverso funzioni miste a servizi e/o residenziali di dimensione coerente con il contesto paesaggistico e il carattere periurbano di insieme.

Si potranno prevedere in ogni caso funzioni diverse dalla residenziale solo nelle due aree di via Dante Alighieri dove è possibile un mix funzionale che oltre alla residenza permetta piccoli servizi di prossimità.

L'ipotesi intende stimolare operazioni di ripristino del paesaggio naturale e rurale, eliminando le incongruità funzionali e incentivando edificazione omogenea all'insieme contestuale. Va inoltre tenuto nel debito conto che l'area si trova in prossimità del nucleo storico della città nonché delle sue più vitali strutture funzionali che ne fanno una delle



aree più sensibili del sistema urbano, in grado di trarre il massimo vantaggio di ogni relativa potenzialità simbolica ed economica.

Saranno possibili incrementi di cubatura e cambi di destinazioni d'uso in misura coerente alle dimensioni dell'esistente e per le disponibilità eccedenti disporre il trasferimento in altre aree.

Il metaprogetto immagina inoltre una riqualificazione degli spazi aperti, anche in prossimità delle nuove realizzazioni residenziali, sia quelle già in essere che quelle in via di realizzazione.

Per entrambe le ubicazioni si immaginano delle volumetrie residenziali, più minute nel primo caso e più generose su via Dante Alighieri, che caratterizzino su quest'ultima area una piccola centralità di vicinato che permetta anche economicamente la riqualificazione della relativa viabilità e spazialità pubblica.

3.2.6 - Ambito di Implementazione CITTADELLA SPORTIVA

L'area, che si snoda nell'intersezione tra via Montessori e via Che Guevara (SP5), nella zona comunemente denominata Fossaccio per via dell'omonima contrada che la perimetra a sud-ovest, è ubicata alla base dell'abitato residenziale e costituisce una sorta di cuscinetto tra la città e la zona produttiva di Cerretano.

L'area ha già in essere la destinazione sportiva, rappresentata da diverse tipologie: lo stadio Mancini dotato di pista di atletica, il bocciodromo, il palazzetto dello sport e gli impianti del tennis. Purtroppo l'insieme di questi spazi, più che configurare un sistema di attrezzature organicamente correlate, definisce un aggregato incoerente e privo di una struttura spaziale pubblica di qualità che la caratterizzi come luogo piacevole e collettivo.

Allo stato attuale, nonostante le quantità delle superfici di terreno impegnate dalle funzioni suddette siano alquanto consistenti, la densità dell'area della cittadella risulta ancora relativamente bassa. Il metaprogetto propone la densificazione delle volumetrie e degli spazi aperti da dedicare alle discipline sportive con introduzione di nuove tipologie, come, a solo titolo di esempio, uno skatepark e una piscina, oltre alla dotazione di un ulteriore campo da calcio, in seguito alla soluzione proposta nell'ambito Monumento. L'implementazione di strutture sportive possibilmente uniche nel loro genere potrebbero caratterizzare l'area come originale attrattore non solo per la città di Castelfidardo ma per tutto l'ambito vallivo del Musone.

Un accurato dosaggio di impianti sportivi destinati all'agonismo e dedicati ad un'utenza allargata verrà combinato con un sistema di spazi pubblici, culturali e ricreativi in grado di assicurare la polifunzionalità e la fruibilità dell'area.

Il metaprogetto prevede la localizzazione nel polo sportivo anche di un centro multifunzionale adatto ad eventi musicali per giovani o congressi, di cui la città non è ancora dotata: una scelta che risulterebbe strategica per Castelfidardo, rendendola un possibile attrattore di eventi anche di alto profilo e originali rispetto alle città confinanti e magari più attrattive per tematiche religiose o culturali e che con questa struttura particolare multifunzionale la nostra città può competere innovando anche dal punto di vista dei temi oltre quello più storico della fisarmonica o del ciclismo.

Un'ulteriore struttura possibile è quella destinata ad accogliere uffici ed attività commerciali, una sorta di testata della cittadella in stretta relazione con quanto accade al di là della vicina rotatoria-scultura lungo via Montessori (polo commerciale e scolastico), spazio finora utilizzato in alcuni periodi dell'anno dai giostrai.

Nel confermare la vocazione di spazio pubblico aperto, il metaprogetto intende sviluppare le potenzialità inespresse del luogo e contribuire alla creazione di un nuovo tessuto urbano che faciliti le connessioni, gli attraversamenti pedonali e le relazioni tra le parti, attualmente carenti e ponendole anche in relazione alle strutture esistenti anche di natura non sportiva come la storica villa Gentilucci che potrebbe avere potenzialità di ricettività. L'elemento strategico del masterplan ipotizzato è infatti il ridisegno di tutto il sistema pedonale pubblico che dovrebbe contenere e relazionare, attraverso percorsi e spazi aperti e verdi, tutte le funzioni esistenti e da insediare. In tutta l'area è prevista la ristrutturazione della viabilità circostante il sito, che consenta la massima praticabilità pedonale della Cittadella dello Sport senza eccessive interferenze con il traffico veicolare. In questa direzione si è ritenuto opportuno ipotizzare di chiudere al traffico parte di via dello Sport, asse che attualmente separa lo stadio dal resto degli impianti sportivi: questa soluzione consentirebbe una connessione più fluida e pedonalmente sicura tra le varie strutture sportive.

Sono state inoltre individuate tre nuove possibili aree da destinare a parcheggi, con le opportune dotazioni di alberi, in linea anche con il fervente clima sportivo locale che attira sempre più simpatizzanti a convergere in questi spazi.

3.3. Determinazione delle invarianti

Le invarianti sono elementi di natura pubblica che vanno realizzati totalmente o parzialmente (in una quota parte da determinare caso per caso) da parte del privato, come forma di compensazione diretta di parte delle rendite generate dalle trasformazioni concesse dal PORU.

Esse derivano principalmente da esigenze di riqualificazione individuate in sede di analisi,



oppure scaturiscono dalla necessità di sostituire funzionalmente manufatti che l'Amministrazione stessa si propone di mettere a reddito per stimolare l'intervento dei privati.

Alcune delle invarianti presentate non hanno la necessità di essere localizzate in un punto specifico del territorio comunale, ma devono piuttosto rispondere ad esigenze prestazionali precise. Altre invece sono "geo referenziate", cioè legate a punti specifici dichiarati chiaramente in sede di loro definizione. Di queste, talune sono in connessione funzionale tra loro (cfr. stesso numero con lettere sequenziali).

Il metaprogetto a cui far riferimento per ciascuna di esse è illustrato nelle tavole relative agli ambiti di rigenerazione. Sulla base del metaprogetto, il soggetto promotore dovrà procedere autonomamente alla redazione di una proposta progettuale da sottoporre all'Amministrazione. Una volta che questa verrà validata ed approvata, si aprirà la procedura negoziata che porterà alla redazione del progetto di rigenerazione.

I - Struttura per ospitare il servizio Centro Diurno Arcobaleno

L'intervento di rigenerazione previsto a Borgo Sant'Agostino comprende la rilocalizzazione del Centro Diurno Arcobaleno; l'invariante ha l'obiettivo di concretizzare tale spostamento attraverso la creazione di un nuovo edificio (o l'adeguamento di uno esistente), preferibilmente situato a Badorlina, che sfrutti la cubatura attuale e le potenzialità di ampliamento previste dal PORU.

La proposta di rilocalizzazione dovrà garantire una metratura uguale o maggiore rispetto a quella attualmente esistente, oltre a rispondere a tutte le normative vigenti in materia di Superamento delle Barriere Architettoniche, di Protezione Incendi e di rispetto delle Norme Igienico-Ambientali.

Può essere sinergico prevedere nello stesso ambito (Badorlina o altro) la collocazione per vicinanza sia del Centro Arcobaleno che della Croce Verde.

Specifiche tecnico-dimensionali

- Superficie utile da garantire minima pari a 200 mq;
- Si raccomanda la massima attenzione al rispetto delle norme vigenti riguardanti il Superamento delle Barriere Architettoniche, in ragione del fatto che gli utenti del Centro Arcobaleno sono soggetti portatori di handicap in età post-scolare;
- La scelta del luogo in cui rilocalizzare il Centro Arcobaleno dovrà essere

appropriata nei confronti degli utenti che lo frequenteranno, e dovrà pertanto ricadere su un luogo facilmente accessibile: in ogni caso, la proposta riguardante la nuova sistemazione, dovrà essere approvata dall'Amministrazione;

- L'invariante comprende anche l'esecuzione delle opere di finitura interna e le opere impiantistiche necessarie a dare l'opera finita.

II - Struttura per ospitare la sede operativa della Croce Verde

Uno degli interventi di rigenerazione riguarda l'area attualmente occupata dalla sede Operativa della Croce Verde, che andrà pertanto rilocalizzata, preferibilmente all'interno dell'ambito di rigenerazione Badorlina..

La proposta di rilocalizzazione dovrà garantire una metratura non inferiore a quella attualmente esistente, oltre a rispondere a tutte le normative vigenti in materia di Superamento delle Barriere Architettoniche, di Protezione Incendi e di rispetto delle Norme Igienico-Ambientali.

Specifiche tecnico-dimensionali

- Superficie utile da garantire minima pari a 600 mq;
- Sarà necessario prevedere gli spazi necessari al ricovero sia interno che esterno dei mezzi di proprietà della Croce Verde (un totale di 18 automezzi divisi tra ambulanze ed auto mediche). I locali in questione dovranno avere un'altezza minima di 3 metri, ed essere rispondenti alle norme vigenti;
- Considerata la strategicità e la particolarità del tema, gli aspetti fondamentali del progetto andranno concordati con i responsabili dell'attuale Croce Verde;
- L'invariante comprende anche l'esecuzione delle opere di finitura interna e le opere impiantistiche necessarie a dare l'opera finita.

III.a - Riqualificazione / estensione di Piazza Sant'Agostino

Questa invariante prevede la completa riqualificazione di Piazzale Sant'Agostino, processo che implica il suo cambiamento di stato da luogo di passaggio/parcheggio mercato temporaneo a luogo privilegiato e di qualità per la sosta del pubblico sostanzialmente dal nuovo disegno urbano e dalle nuove funzioni che si realizzeranno sui suoi lati. L'intervento ricomprende l'intera porzione dell'attuale piazzale fino al lato opposto di via IV



novembre, in cui si affacciano già alcune attività commerciali; l'intero perimetro andrà completamente riqualificato, proponendo un progetto architettonico che metta in sinergia pavimentazioni, piantumazioni, e arredo urbano. Ai due estremi di via IV Novembre si immagina l'installazione di dissuasori mobili aventi lo scopo di formare in determinati periodi dell'anno la cosiddetta "zona trenta".

Specifiche tecnico-dimensionali

- L'area di intervento totale è di circa 6500 mq (95 m x 68 m);
- Si dovrà intervenire sulla totalità della superficie indicata, a partire dalla demolizione degli edifici esistenti, seguita dalla rimozione del manto di pavimentazione attuale, proseguendo con la realizzazione di un opportuno sottofondo ed infine concludendo con la posa in opera di un consono sistema di pavimentazione e piantumazione;
- In sede di realizzazione del sottofondo andranno presi i dovuti accorgimenti per prevedere il deflusso delle acque meteoriche. Andranno perciò posti in opera adeguati sistemi di raccolta e convogliamento alla pubblica fognatura delle acque superficiali;
- Andranno previste e realizzate anche le possibili piantumazioni. In particolare andranno adottate alberature di media taglia lungo via IV novembre, e di piccola taglia all'interno di piazza Sant'Agostino;
- Contestualmente alla realizzazione dei sottoservizi andrà prevista l'installazione di un impianto di irrigazione finalizzato alla manutenzione delle piantumazioni precedentemente elencate;
- Andrà inoltre previsto un sistema di pubblica illuminazione che soddisfi le esigenze funzionali e di pubblico decoro indispensabili per la nuova Piazza. Via IV Novembre essendo dedicata sia al traffico pedonale che veicolare, dovrà essere adeguatamente illuminata, così come dovranno esserlo le porzioni esclusivamente pedonali del sistema. E' preferibile e fortemente raccomandata l'adozione di corpi illuminanti che adottano sistemi volti a contenere il consumo energetico;
- Nel momento dedicato alla realizzazione dei sotto servizi andrà prevista anche la messa in opera dell'impianto elettrico che andrà ad alimentare gli apparecchi di pubblica illuminazione installati. L'eventuale presenza di un quadro generale di riferimento e la sua collocazione all'interno della piazza andrà concordata con l'Amministrazione.

Come specificato in precedenza, alcune invarianti sono tra loro funzionalmente e fisicamente collegate: questo è uno di quei casi. E' perciò fondamentale che qualora i

soggetti promotori delle invarianti III.a, III.b e III.c siano diversi, si adoperino per lavorare in sinergia uniformando le proposte attraverso l'utilizzo di un linguaggio formale di riferimento comune, e programmando l'esecuzione dei singoli interventi secondo un cronoprogramma integrato e condiviso.

III.b - Parcheggio interrato su borgo Sant'Agostino

L'invariante in oggetto prevede la realizzazione di un parcheggio interrato al di sotto del livello zero della nuova piazza Sant' Agostino; il parcheggio raddoppierà l'attuale dotazione, e andrà realizzato secondo le norme vigenti.

Riguardo al suo esatto posizionamento si è deciso di proporre due alternative: il parcheggio potrà essere realizzato in maniera integrata agli edifici di progetto posizionati lungo via Monte Grappa (lato est di piazza Sant'Agostino), o in posizione autonoma e centrale. Le prescrizioni che seguono, ove non specificato diversamente, sono da rispettarsi in entrambi i casi appena descritti.

Specifiche tecnico-dimensionali

- Il parcheggio dovrà fornire un totale di 120 posti auto, andando a raddoppiare la disponibilità del piazzale attuale;
- Il sistema degli accessi, in entrambe le soluzioni prospettate, andrà ricavato nei pressi dell'intersezione tra via Monte Grappa e via IV Novembre;
- La struttura andrà realizzata in cemento armato, e particolare attenzione andrà riservata al dimensionamento del solaio di copertura che dovrà tener conto della destinazione pubblica degli spazi soprastanti;
- Il parcheggio interrato dovrà essere dotato delle opportune risalite, sia pedonali che meccanizzate; nel caso in cui si scelga di integrare il parcheggio con gli edifici di progetto, in aggiunta alle risalite di carattere pubblico, dovrà essere previsto un corpo scala di utilizzo esclusivo per gli utenti degli edifici stessi;
- A carico del soggetto promotore sono anche le opere impiantistiche necessarie a dare l'opera finita con particolare riferimento all'impianto antincendio.

Come detto nel caso precedente, nel caso in cui le invarianti del gruppo III siano realizzate da soggetti diversi, andranno ricercati i giusti meccanismi per lavorare in sinergia, uniformando il linguaggio formale delle singole proposte e concordando un



cronoprogramma comune.

III.c - Connessione pedonale tra piazza Sant'Agostino e via Togliatti

Questa invariante prevede la riqualificazione della connessione tra Piazza Sant'Agostino e via Togliatti, secondo quanto indicato nel metaprogetto.

Si tratta di un intervento di sistemazione della quota zero (adozione di nuove pavimentazioni, piantumazioni ed arredo urbano), che prevede il potenziamento e la riorganizzazione di via Papa Giovanni XXIII. A quest'ultima si vanno inoltre ad agganciare due nuovi spazi pubblici: il primo, disegnato dalla ricostruzione del retro della Chiesa di Sant'Agostino e da nuove volumetrie di progetto, è una vera e propria piazza rialzata rispetto al fronte stradale; il secondo è invece un belvedere che prospetta verso il Monte Conero e che, in ragione delle quantità edilizie che l'offerta progettuale pone in essere, potrebbe comprendere la realizzazione di un parcheggio interrato sotto alla quota della piazza panoramica.

Specifiche tecnico-dimensionali

- La connessione (via Papa Giovanni XXIII) in esame si estende per una lunghezza totale di 145 metri (misurati sull'asse del tratto stradale);
 - la piazza sul retro della chiesa di Sant' Agostino è di forma trapezoidale, e copre una superficie complessiva di 1365 mq; nella sua realizzazione, per la quale si auspica una sinergia di intenti pubblico-privata, è importante un'attenzione particolare nella gestione dei salti di quota;
 - la piazza panoramica, anch'essa di forma trapezoidale, è di 880 mq;
- Per ciascuno dei tre elementi appena elencati si specifica che:
- Si dovrà procedere alla realizzazione di un opportuno sottofondo ed alla conseguente posa in opera di opportuni sistemi di pavimentazione;
 - In sede di realizzazione del sottofondo andranno presi i giusti accorgimenti per prevedere un adeguato deflusso delle acque meteoriche. Andranno perciò pose in opera adeguati sistemi di raccolta delle acque superficiali e contestualmente realizzato il ramo di fognatura opportunamente dimensionato per conferire tali composti alla pubblica fognatura;
 - Andranno previste e realizzate anche le possibili piantumazioni. In particolare andranno adottate alberature di media grandezza lungo la strada carrabile, e di piccola

taglia all'interno degli spazi di sosta per i pedoni;

- Contestualmente alla realizzazione dei sottoservizi andrà realizzato un impianto di irrigazione finalizzato alla manutenzione delle alberature e delle bordure precedentemente elencate;
- Andrà previsto un sistema di pubblica illuminazione che soddisfi le esigenze funzionali e di pubblico decoro indispensabili per la nuova piazza. E' preferibile e fortemente raccomandata l'adozione di corpi illuminanti che adottano sistemi volti a contenere il consumo energetico;
- Nel momento della realizzazione dei sotto servizi andrà previsto anche un impianto elettrico che vada ad alimentare tutti gli apparecchi di pubblica illuminazione installati. Il quadro generale che governa gli apparecchi installati andrà posizionato in un apposito vano tecnico da realizzarsi in un corrispondenza della risalita del parcheggio interrato;
- Qualora venga realizzato il parcheggio al di sotto della piazza panoramica, si prescrive il posizionamento di un numero di parcheggi non inferiore a 30 posti auto. Per altre prescrizioni ad esso relativo si fa riferimento a quelle dell'invariante III.a.

IV - Strada di connessione tra via U. Foscolo e U. Bassi e Parcheggio sotto Porta Marina

L'invariante in oggetto prevede la realizzazione di un parcheggio a valle di Piazzale Don Giovanni Minzoni, ed il collegamento di via Foscolo e via Ugo Bassi con un nuovo percorso carrabile e pedonale.

Si tratta di un intervento congiunto che andrà preferibilmente realizzato da un unico soggetto promotore. Tuttavia, qualora ciò non fosse possibile, l'amministrazione prenderà in considerazione anche proposte di realizzazione parziale. In questo caso si raccomanda un alto livello di collaborazione tra i promotori delle singole porzioni di invariante finalizzato all'ottenimento di una proposta formalmente coerente.

Specifiche tecnico-dimensionali strada di connessione

- La strada sarà a senso unico, e dovrà pertanto avere larghezza minima pari a 3,5m;
- La lunghezza della strada, misurata sull'asse di simmetria è di 105 metri;
- Andrà realizzato sul lato sinistro un percorso pedonale di dimensioni consone, avente adeguata finitura e opportunamente collegato ai sistemi di risalita pedonali



posizionati in corrispondenza degli estremi della strada stessa;

- La strada andrà pavimentata con conglomerato bituminoso realizzato a regola d'arte, e andrà realizzata su opportuna massicciata;
- In sede di realizzazione del sottofondo andranno presi i giusti accorgimenti per prevedere un adeguato deflusso delle acque meteoriche. Andranno perciò pose in opera adeguati sistemi di raccolta delle acque superficiali e contestualmente realizzato il ramo di fognatura opportunamente dimensionato per conferire tali composti alla pubblica fognatura;
- Andrà previsto un sistema di pubblica illuminazione che soddisfi le esigenze funzionali e di pubblico decoro. E' preferibile e fortemente raccomandata l'adozione di corpi illuminanti che adottano sistemi volti a contenere il consumo energetico;
- Nel momento della realizzazione dei sotto servizi andrà previsto anche un impianto elettrico che vada ad alimentare tutti gli apparecchi di pubblica illuminazione installati. Il quadro generale che governa gli apparecchi installati andrà posizionato all'interno del locale tecnico del parcheggio interrato.

Specifiche tecnico-dimensionali parcheggio su Porta Marina

- Andranno previsti 35 posti auto;
- Lo scavo di sbancamento necessario a formare il sedime minimo necessario, andrà realizzato prendendo tutte le opportune precauzioni in merito alla stabilità del versante soprastante;
- andrà ricercato il massimo livello di integrazione ambientale-paesaggistica con il versante soprastante, attraverso l'adozione di un sistema costruttivo che permetta al verde del pendio di estendersi al di sopra degli stalli;
- il fondo andrà realizzato con materiali appropriati alla sosta dei veicoli. E' compatibile a tale scopo la realizzazione di un manto in asfalto, o l'utilizzo di sistemi di pavimentazione modulari prefabbricati (es. betonella);
- A carico del soggetto promotore sono anche le opere impiantistiche necessarie a dare l'opera finita.

In alternativa al parcheggio fuori terra appena descritto, potrà essere valutata la realizzazione di un parcheggio interrato in corrispondenza degli edifici di progetto che insistono sul tratto finale di via Baracca (a tal proposito si fa riferimento al metaprogetto dedicato). Le specifiche tecniche da soddisfare sono le seguenti:

- Il parcheggio dovrà fornire un totale di 35 posti auto, andando a raddoppiare la disponibilità del piazzale attuale;
- Il sistema degli accessi andrà ricavato necessariamente lungo via U. Bassi;
- Il parcheggio interrato dovrà essere dotato delle opportune risalite, sia pedonali che meccanizzate; inoltre, in aggiunta alle risalite di carattere pubblico, dovrà essere previsto un corpo scala di utilizzo esclusivo per gli utenti degli edifici di progetto;
- A carico del soggetto promotore sono anche le opere impiantistiche necessarie a dare l'opera finita con particolare riferimento all'impianto antincendio;

Qualora le potenzialità volumetriche messe in campo dal PORU si concretizzino e la realizzazione di uno solo tra i due parcheggi risulti sottodimensionata, si potrà procedere alla realizzazione di entrambi.

V - Riqualificazione percorso pedonale tra via Roma e Via U. Bassi

Questa invariante prevede la riqualificazione del percorso pedonale che collega via Roma e via U. Bassi. Il maggior flusso pedonale da e per Porta Marina, conseguente al potenziamento dell'area di Piazzale Michelangelo e di via U. Bassi, non può infatti prescindere dalla presenza di percorsi adeguati.

Specifiche tecnico-dimensionali

- Il percorso in oggetto si sviluppa per circa 65 metri lineari, nel primo tratto (16 m) è largo circa 3 metri, nel secondo è largo circa 1,70m;
- Il percorso copre un salto di quota di circa 16 metri, attraverso un totale di 81 alzate;
- Non andranno modificate il numero di alzate e pedate, se non per comprovate ragioni di assoluta necessità; si dovrà procedere alla rimozione del manto di pavimentazione esistente, alla sistemazione del sottofondo e all'adozione di una nuova soluzione di finitura;
- Andrà previsto un sistema di pubblica illuminazione che soddisfi le esigenze funzionali e di pubblico decoro. E' preferibile e fortemente raccomandata l'adozione di corpi illuminanti che adottano sistemi volti a contenere il consumo energetico;
- Nel momento della realizzazione dei sotto servizi andrà previsto anche un impianto elettrico che vada ad alimentare tutti gli apparecchi di pubblica illuminazione installati. Il



quadro generale che governa gli apparecchi installati andrà posizionato all'interno del locale tecnico del parcheggio interrato;

- E' auspicabile un alto grado di collaborazione con i soggetti promotori delle invarianti IV.a e IV.b.

VI - Riqualificazione Piazzale Michelangelo

Uno degli aspetti su cui si basa il ripensamento dell'area a valle di Porta Marina è il ridisegno di Piazzale Michelangelo; ciò implica il suo cambiamento di stato da area di mera sosta veicolare a luogo privilegiato e di qualità per la sosta del pubblico e per la comunità del quartiere; la modifica del Piazzale dovrà essere sostanziata da un progetto in grado di porre in sinergia pavimentazioni, piantumazioni e arredo urbano.

Specifiche tecnico-dimensionali

- L'area di intervento totale è di forma triangolare (lati pari a 66m, 71m, 76m) per una superficie complessiva di 2190 mq;
- L'area andrà totalmente recuperata, a partire dalla rimozione del manto di pavimentazione attuale, alla realizzazione di un opportuno sottofondo ed infine alla posa in opera di opportuni sistemi di pavimentazione;
- Nonostante la sostanziale pedonalizzazione della Piazza, andrà comunque garantito il collegamento veicolare tra Via Carducci e Via Foscolo, oltre ad una dotazione minima di parcheggi a servizio dei residenti (24 stalli);
- In sede di realizzazione del sottofondo andranno presi i giusti accorgimenti per prevedere un adeguato deflusso delle acque meteoriche. Andranno perciò pose in opera adeguati sistemi di raccolta delle acque superficiali e contestualmente realizzato il ramo di fognatura opportunamente dimensionato per conferire tali composti alla pubblica fognatura;
- Andrà previsto un sistema di pubblica illuminazione che soddisfi le esigenze funzionali e di pubblico decoro indispensabili per la nuova piazza. E' preferibile e fortemente raccomandata l'adozione di corpi illuminanti che adottano sistemi volti a contenere il consumo energetico;
- Nel momento della realizzazione dei sotto servizi andrà previsto anche un impianto elettrico che vada ad alimentare tutti gli apparecchi di pubblica illuminazione installati.

VII.a - Riqualificazione Piazza Vito Pardo

L'invariante comprende la riqualificazione del piazzale su Via Donizetti, unitamente alla porzione di spazio sul fronte dell'hotel Parco. Anche in questo caso, come in simili occasioni già trattate in precedenza, l'obiettivo è quello di trasformare radicalmente un luogo ora destinato alla sola sosta veicolare in un polo urbano dotato di qualità; lo strumento deve essere ancora una volta il progetto di architettura, unica possibilità utilizzabile per restituire alla città uno spazio privilegiato nel quale il ridisegno della quota zero in sinergia con arredo urbano e piantumazioni testimoni in maniera adeguata l'accesso alla città.

Specifiche tecnico-dimensionali

- L'area di intervento totale è di forma irregolare, sostanzialmente pianeggiante, e copre una superficie complessiva di 3230 mq;
- L'area andrà totalmente recuperata, a partire dalla rimozione del manto di pavimentazione attuale, alla realizzazione di un opportuno sottofondo ed infine alla posa in opera di opportuni sistemi di pavimentazione;
- In sede di realizzazione del sottofondo andranno presi i giusti accorgimenti per prevedere un adeguato deflusso delle acque meteoriche. Andranno perciò posti in opera adeguati sistemi di raccolta delle acque superficiali e contestualmente realizzato il ramo di fognatura opportunamente dimensionato per conferire tali composti alla pubblica fognatura;
- Andranno previste e realizzate anche le possibili piantumazioni. In particolare andranno adottate alberature di media grandezza lungo via Donizetti oltre ad essenze di piccola taglia all'interno della zona a verde di 900 mq prevista sul bordo della piazza che costeggia la stessa via Donizetti;
- Contestualmente alla realizzazione dei sottoservizi andrà realizzato un impianto di irrigazione finalizzato alla manutenzione delle alberature e delle bordure precedentemente elencate, ed andrà realizzato quanto occorre per ottenere la lama d'acqua centrale al sistema pubblico-pedonale;
- Andrà previsto un sistema di pubblica illuminazione che soddisfi le esigenze funzionali e di pubblico decoro indispensabili per la nuova piazza. In particolare andrà prevista una serie di corpi illuminanti lungo via Donizetti, indipendente da quelli che necessariamente andranno ad essere posizionati all'interno della piazza. E' preferibile e



fortemente raccomandata l'adozione di corpi illuminanti che adottano sistemi volti a contenere il consumo energetico;

- Nel momento della realizzazione dei sotto servizi andrà previsto anche un impianto elettrico che vada ad alimentare tutti gli apparecchi di pubblica illuminazione installati. Il quadro generale che governa gli apparecchi installati andrà inglobato in uno degli edifici di progetto presenti nella piazza, concordando con l'amministrazione il punto idoneo alla sua realizzazione.

- Andrà garantita una dotazione di parcheggi fuori terra, in corrispondenza dell'Hotel Parco, nel numero totale di 10 stalli. Andrà inoltre garantito l'accesso carrabile al parcheggio sito nella corte interna dell'edificio che lo ospita.

E' fondamentale che qualora i soggetti promotori delle invarianti VII.a e VII.b siano diversi, si adoperino per lavorare in sinergia uniformando le proposte attraverso l'utilizzo di un linguaggio formale di riferimento comune, e programmando l'esecuzione dei singoli interventi secondo un cronoprogramma integrato e condiviso.

VII.b - Parcheggio interrato su piazza Vito Pardo

L'invariante in oggetto prevede la realizzazione di un parcheggio che vada a servire il nuovo sistema urbano di Piazza Vito Pardo. Per soddisfare tale richiesta, vengono proposte due possibili direttrici di intervento: la prima prevede la realizzazione di un parcheggio fuori terra posizionato sul retro degli edifici a destinazione commerciale direttamente affacciati sulla piazza (si veda per la sua precisa collocazione il metaprogetto di riferimento), la seconda invece prevede la costruzione di un parcheggio interrato a carattere pubblico-privato al di sotto del livello zero della Piazza.

Qualora risulti evidente che realizzare uno soltanto dei due sistemi possa portare ad una carenza di posti auto, si potrà procedere alla realizzazione di entrambi.

Specifiche tecnico-dimensionali

Parcheggio fuori terra

- Andranno previsti 50 posti auto;
- Andrà realizzata una rampa carrabile di collegamento tra il parcheggio e via Pardo

Vito;

- il fondo andrà realizzato con materiali appropriati alla sosta dei vicoli. E' compatibile a tale scopo la realizzazione di un manto in asfalto, o l'utilizzo di sistemi di pavimentazione modulari prefabbricati (es. betonella);
- Andrà realizzato il collegamento pedonale con la sottostante via G. Pergolesi;
- A carico del soggetto promotore sono anche le opere impiantistiche necessarie a dare l'opera finita.

Parcheggio interrato

- Il parcheggio dovrà fornire un totale di 90 posti auto distribuiti su due livelli;
- L'area di sedime del parcheggio è di 1750 metri quadrati (35m x 50m)
- Il sistema degli accessi andrà ricavato nei pressi dell'intersezione tra Donizetti e l'angolo nord della Piazza;
- La struttura andrà realizzata in cemento armato, con solaio di copertura dimensionato tenendo conto della destinazione pubblica pedonale soprastante.
- Il parcheggio interrato dovrà essere dotato delle opportune risalite pedonali e meccanizzate;
- A carico del soggetto promotore sono anche le opere impiantistiche necessarie a dare l'opera finita;

E' fondamentale che qualora i soggetti promotori delle invarianti VII.a e VII.b siano diversi, si adoperino per lavorare in sinergia uniformando le proposte attraverso l'utilizzo di un linguaggio formale di riferimento comune, e programmando l'esecuzione dei singoli interventi secondo un cronoprogramma integrato e condiviso.



4. LE METODOLOGIE

4.1 Documenti minimi e check-list di orientamento alla presentazione delle proposte

Documenti da presentare

Ai sensi dell'art .7 del già introdotto Regolamento Regionale, le manifestazioni d'interesse dei soggetti privati dovranno prevedere almeno:

- a) lo stato di fatto relativo a:
 - 1) individuazione dei soggetti proponenti;
 - 2) localizzazione delle aree e degli immobili su cartografia aerofotogrammetrica;
 - 3) stralcio del PRG vigente o di eventuali strumenti urbanistici attuativi;
 - 4) mappe, planimetrie e visure catastali;
 - 5) documentazione fotografica rappresentativa delle aree e degli immobili;
 - 6) indicazione di eventuali vincoli esistenti sugli immobili.
- b) la proposta progettuale composta da:
 - 1) relazione tecnica contenente la descrizione degli elementi di riqualificazione urbana caratterizzanti la proposta definiti sulla base degli obiettivi e dei contenuti del presente atto di ricognitivo nonché il quadro economico con il calcolo del plusvalore generato dalla proposta, effettuato in base alle modalità indicate dall'avviso e a quanto previsto dall'articolo 14 del Regolamento Regionale.
 - 2) schema di zonizzazione dell'area contenente:
 - 2.1) indicazione dei diritti edificatori esistenti;
 - 2.2) proposta di eventuale cambio di destinazione d'uso e incremento volumetrico;
 - 2.3) indicazione degli standard minimi previsti dal PRG vigente;
 - 2.4) indicazione degli oneri connessi ai diritti edificatori attribuibili con il PORU, differenziati per ambiti territoriali interessati alla trasformazione, da corrispondere al Comune sotto forma di cessione gratuita di aree, realizzazione di opere, monetizzazione;
 - 3) schema planovolumetrico della proposta progettuale a scala adeguata;
 - 4) dichiarazione dei soggetti proponenti relativa all'esistenza o meno di vincoli o gravami di qualsiasi natura sugli immobili.

Si precisa che tutti i documenti presentati a corredo delle manifestazioni di interesse saranno necessariamente valutati come materiali informativi o esplicativi e non come

schemi grafici progettuali vincolanti nei confronti dell'Amministrazione la quale si riserva di attivare le necessarie fasi integrative e successivi momenti interlocutori e negoziali.

Check-list, strumento di valutazione delle proposte dei Privati, attraverso l'autocompilazione del Soggetto Proponente

Il questionario che segue è predisposto per agevolare la comprensione della proposta presentata dal Soggetto Proponente ed anche per orientare il soggetto medesimo alla formulazione corretta e didascalica della proposta.

Le domande sono articolate in tre sezioni, ciascuna delle quali ha una qualifica introduttiva in cui vengono preventivamente delineati gli aspetti che saranno poi considerati nella valutazione istruttoria delle proposte presentate.

Ogni risposta va data con un massimo di parole evidenziate tra parentesi (n... parole max). Per ogni chiarimento si potrà fare riferimento al RUP indicato nel bando.

Sezione 1 - La vision

La proposta deve essere incisiva (e "creativa"), e dovrebbe prevedere un approccio nuovo e friendly, nel contribuire alla soluzione dei problemi della città e del territorio, così come declinati nel Documento Ricognitivo

Alcune esemplificazioni degli aspetti che verranno considerati nella valutazione:

- l'approccio è nuovo (e, per certi versi, inaspettato) nei confronti della città ?
- c'è un aspetto nella proposta riguardo al quale si potrebbe sostenere "siamo la prima città a" ?
- per la formulazione della proposta sono stati impiegati come partner, cultori della materia, talenti ... e/o risorse "esterni" allo staff del soggetto proponente ?
- la proposta o meglio le idee contenute nella proposta potrebbero generare stimoli ed energia positiva nei residenti della città ?

1. Qual è la particolare criticità urbana di Castelfidardo che si può affrontare con la proposta ? (50 parole max)
2. Per quale motivo si è scelta proprio questa criticità ? Si descriva la rilevanza del problema ed il significato che ha per Castelfidardo. (250 parole max)
3. La proposta è fondata su idee già diffuse per Castelfidardo ? Si illustrino le eventuali attività sviluppate in precedenza a riguardo (programmi, ricerche, iniziative). Quali



azioni, se ce ne sono state, ha intrapreso in passato la città in relazione alla proposta ?
 (200 parole max)

4. Quale può essere un efficace slogan che si ritiene adeguato alla promozione della proposta (50 parole max)
5. La proposta, in prevalenza, è di ausilio alla soluzione di un problema, specifico o diffuso, del modo in cui funziona la città ? A tale riguardo, scegliere solo un'opzione, tra:

sviluppo economico	pubblica sicurezza
istruzione	servizi sociali
Ambiente / sostenibilità	mobilità
housing sociale	infrastrutture
salute	socialità / inclusione

6. Descrizione, in concreto, della proposta e del suo funzionamento (250 parole max)
7. Spiegare, in maniera specifica, quali elementi sono innovativi nella proposta (200 parole max)

Sezione 2 – Gli effetti sul territorio

Per avere effettiva ricaduta sul territorio la proposta dovrebbe occuparsi anche di un problema concreto e reale, creando efficienza ed aumentando la qualità della città pubblica. Ovviamente la proposta non potrà riuscire a risolvere le questioni fin qui poste, ma è fondamentale che almeno una questione venga “centrata”. A tal proposito, per l'esame della proposta, verranno tenuti presenti alcuni aspetti, tra i quali:

- credibilità della logica posta alla base della proposta
- efficacia delle soluzioni proposte
- tangibile impatto sulla vita dei cittadini
- estensione di tale impatto (quantità di abitanti che potranno percepire gli effetti derivanti dalla proposta)
- misurabilità dell'impatto della proposta

8. Individuazione di quali cittadini / associazioni / soggetti potranno essere interessati dalla proposta, con relativa illustrazione di come la stessa potrebbe migliorare il loro modo di vivere (250 parole max)
9. Definire quali potrebbero essere gli indicatori prestazionali, almeno un paio e misurabili, che potrebbero essere impiegati per monitorare gli esiti della proposta sul territorio, illustrando anche l'eventuale modalità di raccolta dei dati da monitorare (250 parole max)

Sezione 3 – L'attuazione e sua replicabilità

Sarebbe utile in questa sezione dimostrare l'effettiva capacità della proposta di essere implementata nelle dinamiche della città al fine di rendere pienamente operativi gli effetti sul territorio delineati nelle sezioni precedenti. Si tenga presente inoltre che la proposta dovrebbe portare un beneficio non solo alla città, ma anche al territorio circostante, dai nuclei frazionali al territorio extraurbano.

Alcune esemplificazioni degli aspetti che verranno considerati nella valutazione:

- il gruppo di lavoro individuato per la definizione della proposta è adeguato per gestire ed implementare le azioni in modo concreto? Sarà opportuno, a tale riguardo, fornirne una lista con la specificazione delle singole competenze
- il cronoprogramma presentato è realistico ?
- la proposta potrà godere del supporto della comunità locale e/o degli esponenti dei vari portatori di interesse ?
- il piano finanziario ipotizzato può risultare realistico ? Lo stesso necessita di impegni indiretti a valere sul bilancio comunale ?
- quant'è trasversale il problema a cui si dà soluzione con la proposta rispetto all'intero territorio comunale ?

10. Evidenziare quali saranno i soggetti / Enti che dovranno esprimere il proprio parere, vincolante o meno, per la complessiva fase di permitting della proposta (250 parole max)
11. Rilevare quali aspetti della proposta possono essere standardizzati ed emulati in altre proposte inerenti Castelfidardo. A tale riguardo evidenziare quali potrebbero essere gli aspetti strategici che da amplificare / replicare in altre proposte (250 parole max)



12. Descrivere il piano esecutivo per l'attuazione della proposta; in particolare specificare:
- la bancabilità dell'iniziativa, una volta completata la fase del permitting,
 - il tempo necessario per l'avvio delle operazioni edilizie a partire dalla sottoscrizione degli accordi amministrativi con il Comune,
 - i tempi necessari per poter registrare le prime conclusioni funzionali degli interventi per la città pubblica contenuti nella proposta (250 parole max)
13. Descrivere come si intende coinvolgere la comunità locale, le Associazioni, le capacità ed attitudini presenti nel territorio, nella fase di sviluppo concreto della proposta (200 parole max)
14. Ad oggi, quale è la tangibile stima dei costi complessivi per l'attuazione della proposta ? (50 parole max)
15. Quali sono, ad oggi, i maggiori elementi di criticità e rischi che potrebbero compromettere l'esito della proposta ? A fronte dell'analisi dei rischi è stato già, in questa fase, elaborato un piano di rientro e mitigazione rispetto a tali rischi ?
16. Quanto sono trasversali, rispetto al territorio circostante, le questioni di cui si occupa la proposta ? (200 parole max)

4.2 Strumento di valutazione delle proposte dei privati

La valutazione delle proposte ha come presupposto basilare la correlazione delle stesse con il perseguimento dell'interesse pubblico, in funzione:

- della riqualificazione urbana derivante dall'intervento proposto;
- della quantificazione delle caratteristiche delle dotazioni aggiuntive determinate dalla trasformazione (cfr. le *invarianti*) proposta;
- della coerenza con i contenuti del documento ricognitivo e di indirizzo.

Il Comune potrà richiedere, entro i termini indicati nel bando, ulteriori verifiche e integrazioni con particolare riguardo:

- alla concreta disponibilità del patrimonio edilizio oggetto della proposta;
- alla consistenza delle quantità indicate nella proposta;
- alla quantificazione delle dotazioni aggiuntive previste in relazione al plusvalore determinato dalla trasformazione proposta;

- alla concreta fattibilità delle opere proposte a titolo compensativo (cfr. le *invarianti*);
- ad ogni altro ulteriore aspetto che possa essere ritenuto dirimente per la valutazione delle proposte.

L'attività di elaborazione del presente documento ha prodotto un processo di valutazione concorrenziale delle proposte. Tale percorso prevede dei capisaldi costituiti, come già scritto al precedente punto 3.3, dalle *invarianti*.

Le *invarianti* sono, ovviamente, di natura pubblica, individuate preliminarmente in fase di redazione del presente documento ricognitivo previsto dalla legge; *invarianti* le cui realizzazioni saranno parzialmente poste a carico degli operatori privati, in una quota parte da determinare, come forma di intercettazione diretta di parte delle rendite generate dalla trasformazioni. L'Amministrazione Comunale deve quindi essere in grado di valutare le proposte dei privati, che potrebbero anche presentarsi contrapposte e quindi in concorrenza indiretta tra loro.

Le modalità di valutazione delle proposte dei soggetti privati

Per questa necessità si è sviluppato un metodo di valutazione matriciale che permette di determinare le proposte più vantaggiose e con maggior ritorno per la pubblica utilità.

Preliminarmente sarà necessario effettuare delle valutazioni in fase istruttoria, sui seguenti aspetti:

- esame preventivo delle proposte ammissibili (coerenza con le *invarianti*);
- valutazione in termini quali-quantitativi delle proposte (in base alle *invarianti* presentate con il progetto).

Successivamente saranno effettuate delle valutazioni estimative sulle proposte ammesse e ritenute meritevoli (in fase di accordo negoziale preventivo al PORU), attraverso le quali calcolare il plusvalore delle trasformazioni proposte.

La valutazione in fase istruttoria delle proposte presentate dovrà essere ponderata rispetto:

- alla capacità prestazionale,
 - alla qualità urbana;
- delle proposte stesse.

Lo strumento di valutazione matriciale dovrà garantire, in particolare:

- la legittimità ed equità delle valutazioni,
- la valutazione dell'interesse / tornaconto alla pubblica utilità degli interventi proposti,
- la sostenibilità finanziaria degli interventi proposti,



- la valutazione comparativa qualità degli interventi proposti.

Il metodo prevede l'impiego di una duplice e sequenziale valutazione:

- una matrice di tipo SWOT per valutare i criteri di ammissibilità degli interventi proposti dai soggetti privati, rispetto alle invarianti già definite dall'Amministrazione Comunale;
- delle matrici di tipo analitico, per stimare e ponderare la validità delle proposte, rispetto alla invarianti di progetto.

La matrice di tipo SWOT è ormai sviluppata in letteratura e consolidata nella prassi pertanto non necessita di approfondimenti disciplinari, mentre le matrici di tipo analitico quali-quantitativo sono state performate, anche in termini del set di indicatori prescelti per ciascuna matrice, sulle valutazioni delle *invarianti* introdotte nel presente documento ricognitivo.

Questo metodo di valutazione matriciale dovrà consentire di mettere in competizione tra loro le proposte dei soggetti privati, valutandone i diversi aspetti dell'interesse pubblico che le stesse saranno in grado di offrire / ri-generare

A ciascun tipo di matrice si sono quindi associati indicatori diversi per consentire di analizzare i differenti aspetti / settori qualitativi dell'offerta dei privati.

Di seguito vengono illustrate:

- I. il diagramma di flusso della valutazione matriciale delle proposte dei soggetti privati;
- II. la qualifica e le argomentazioni delle matrici organizzate per ciascun tema prescelto;
- III. le singole matrici.

* * *

I. Diagramma di flusso della valutazione delle proposte dei soggetti privati



valutazione delle proposte progettuali ritenute ammissibili in relazione ad indicatori quali-quantitativi, rispetto alle invarianti di progetto: stima attraverso nove matrici di tipo analitico con indicatori adeguati al singolo assetto preso in esame da ciascuna matrice di seguito riportata:

1. matrice per le qualità urbanistica della proposta
2. matrice della qualità architettonica del progetto
3. matrice per la qualità spazio pubblico del progetto
4. matrice della qualità sociale della proposta
5. matrice dei requisiti economici del progetto
6. matrice per la qualità ambientale del progetto
7. matrice per la qualità energetica dell'edilizia proposta
8. matrice per la qualità culturale della proposta
9. matrice per la qualità paesaggistica del progetto



individuazione delle proposte a maggior valor aggiunto che conferiscono un assetto organico ai progetti di rigenerazione, in esito alle valutazioni della fase 2



fase 3 VALUTAZIONI ESTIMATIVE
 Saranno effettuate delle valutazioni estimative, attraverso le quali calcolare il plusvalore delle trasformazioni, sulle proposte ritenute valide per accedere alla fase di accordo negoziale preventivo al PORU



fase 4 ACCORDO NEGOZIALE preventivo al PORU

II. qualifica delle singole matrici organizzate per ciascun tema prescelto

Le matrici di valutazione quali-quantitativa prospettate implicano, da un lato l'impegno dell'Amministrazione Pubblica a fornire, preventivamente e con precisione, gli obiettivi di interesse collettivo e dall'altra obbligano i proponenti privati a offrire un quadro approfondito e chiaro dei contenuti della loro proposta.

Per le valutazioni della qualità delle proposte dei soggetti privati, il presente documento ricognitivo propone, nello specifico, le seguenti matrici:

1. matrice per le qualità urbanistica



2. matrice della qualità architettonica
3. matrice per la qualità spazio pubblico
4. matrice della qualità sociale
5. matrice dei requisiti economici
6. matrice per la qualità ambientale
7. matrice per la qualità energetica dell'edilizia
8. matrice per la qualità culturale
9. matrice per la qualità paesaggistica

1. matrice per le qualità urbanistica della proposta

Funzione:

orientare, in termini di check-list, il progetto a prefigurare un ambito equilibrato rispetto alla città, fungendo da elemento di rigenerazione diffusa.

Valutazioni analitiche sul progetto:

- miglioramento delle connessioni tra parti di città;
- impianto urbanistico a sostegno della complessiva sostenibilità ambientale;
- struttura progettuale che migliori forma ed efficienza dell'ambito interessato, così come dell'area vasta circostante, anche attraverso adeguate e bilanciate mixità di usi;
- progetto urbano espressione dell'accordo tra Pubblico e Privato ma con intesa ed attenzione anche alla comunità
- masterplan espressione della cultura urbana italiana e europea.

2. matrice della qualità architettonica del progetto

Funzione:

indirizzare, in termini edilizi, il progetto a costituire qualità, attrazione ed opportunità.

Valutazioni analitiche sul progetto:

- rappresentazione adeguata ed al passo con tempi di tutte le esigenze: abitare, lavorare, socializzare, invecchiare;
- figurazione del progetto architettonico con tensione / attenzione alla ricerca architettonica contemporanea;

- qualità edilizia in riferimento agli indicatori della matrice 7 (qualità energetica dell'edilizia proposta).

3. matrice per la qualità spazio pubblico del progetto

Funzione:

Favorire la convivenza, stimolare l'aggregazione, sostenere inclusione e sicurezza sociale.

Valutazioni analitiche sul progetto:

- previsione di spazi pubblici correlati al contesto urbano, colmando le carenze della città pubblica rilevate nell'ambito;
- figurazione di spazi attraenti, polifunzionali e sicuri;
- progetto dello spazio pubblico ad ausilio alla mobilità pedonale e/o lenta.

4. matrice della qualità sociale della proposta

Funzione:

Stimolare l'aumento della qualità della vita, adattandosi all'articolazione sociale ed offrendo adeguati servizi alla comunità locale residente così come agli city users che lavorano nell'ambito.

Valutazioni analitiche sul progetto in termini di:

- previsione di servizi calibrati sulle reali e concrete esigenze dell'ambito;
- soluzioni residenziali diversificate per età, dimensione nuclei e fascia di reddito;
- previsioni di servizi anche per le attività professionali presenti o ipotizzate nell'ambito da rigenerare;
- sempre in tema di lavoro, progetto con attenzione al mantenimento e/o sviluppo delle attività lavorative, se compatibili, nell'ambito da rigenerare
- soluzioni per un'effettiva interazione con il contesto urbano complessivo;
- soluzioni che siano il frutto anche di una progettazione partecipata.

5. matrice dei requisiti economici della proposta

Funzione:

Assicurare benefici collettivi ai cittadini e, al contempo, benefici economici al soggetto proponente, nell'ambito di un'equilibrata sostenibilità economico-finanziaria dell'operazione.

Valutazioni analitiche sul progetto:



- valutare il bilanciamento della qualità tecnica, dei tempi, dell'efficienza attuativa e del costo globale dell'intervento;
- valutare la capacità dell'intervento di indurre crescita economica dell'area urbana, duratura nel tempo;
- valutare la capacità del progetto di evitare squilibri economici per l'amministrazione pubblica, permettendo la copertura, totale o parziale, dei costi di urbanizzazione e degli altri investimenti necessari a rendere funzionale l'intervento, anche per stralci funzionali;
- stimare la redistribuzione del plusvalore per calcolarne i relativi extraoneri da riconoscere all'amministrazione pubblica.

6. matrice per la qualità ambientale del progetto

Funzione:

Mettere in campo un approccio progettuale che sia di sostegno alla sostenibilità ambientale, apportando benefici non solo all'ambito da rigenerare ma anche alla qualità diffusa del territorio.

Valutazioni analitiche sul progetto:

- valutare l'equilibrio tra le condizioni ex-ante del milieu e quelle generate dall'intervento proposto;
- ponderare sotto il profilo della sostenibilità ambientale l'intera operazione proposta: edilizia, spazi aperti, mobilità, fonti energetiche, ecc...);
- prevedere/escludere sin dalla fase della proposta, anche attraverso analisi approfondite, la necessità, di eventuali procedure di bonifica su suolo, falde acquifere e/o edifici.

7. matrice per la qualità energetica dell'edilizia proposta

Funzione:

Orientare la città al consumo "zero" di energie inquinanti proponendo edifici o strutture da consumatori a produttori di energia.

Valutazioni analitiche sul progetto:

- determinare le condizioni progettuali per l'impiego massiccio delle migliori tecnologia disponibili per il contenimento dei consumi energetici, occupandosi anche della loro integrazione architettonica;

- valutare l'adozione di sistemi passivi per il risparmio energetico nonché tecnologie innovative per l'efficienza energetica, sostenendo altresì l'impiego delle fonti rinnovabili per la produzione energetica;
- supportare il confort edilizio attraverso l'applicazione dei principi bioclimatici e della bioarchitettura.

8. matrice per la qualità culturale della proposta

Funzione:

Promuovere l'inclusione socio-culturale, stimolare il senso di appartenenza ai luoghi ed alla comunità; progetto con attenzione agli usi sociali degli spazi urbani.

Valutazioni analitiche sul progetto:

- individuare presupposti progettuali per riconoscere il patrimonio culturale, la storia sociale nonché tutti i valori e le radici percepibili nel tessuto interessato dalla proposta di rigenerazione;
- valutare le relazioni tra progetto e del tessuto urbano anche ai fini della percezione di un'identità collettiva.

9. matrice per la qualità paesaggistica del progetto

Fare paesaggio urbano con gli interventi progettuali che costituiscono la proposta.

Valutazioni analitiche sul progetto:

- individuare elementi progettuali per fare paesaggio urbano tenendo conto della morfologia e delle risorse già presenti nel tessuto ove si interviene;
- valutare l'adozione di elementi progettuali che sostengano / inducano la complessiva riqualificazione e valorizzazione dell'immagine di città.



III. le matrici

1. QUALITA' URBANISTICA	<i>parametri</i>	<i>Indicatori di valutazione</i>
Tipologia dell'impianto urbanistico	Assetto morfologico / disegno urbano	Polarità e elementi ordinatori
		Tessuto: compatto, sgranato, ecc
	Rapporto tra la superficie fondiaria e territoriale	
Conformazione dello spazio pubblico	Rapporto tra edificato, spazio pubblico e spazi collettivi (spazi condominiali, portici, ecc)	Gerarchia dei percorsi
		Varietà tipologica degli spazi
Mix di funzioni	Motivazione e sostenibilità delle scelte	Descrizione
		Fattori trainanti
	Distribuzione	Abitativo
		Commerciale
		Servizi
		Turistico-ricettivo
		Produttivo
Verde e servizi pubblici		
Parcheggi pubblici e privati		
Integrazione tra area di intervento e contesto	Continuità e coerenza della maglia urbana	
	Continuità del sistema ambientale	
	Rapporto con l'orografia dell'area	
Accessibilità all'area	Incremento della fruibilità viaria	
	Dotazione di parcheggi	
	Percorsi pedonali	
Mobilità interna	Distribuzione dei parcheggi in funzione dell'incentivazione alla mobilità "lenta"	
	Sistemi organizzativi della viabilità pedonale e automobilistica all'interno dell'area	
Modalità di attuazione	Articolazione per stralci funzionali	
	Interrelazione tra edificazione e realizzazione delle opere di urbanizzazione	

2. QUALITA' ARCHITETTONICA	<i>parametri</i>	<i>Indicatori di valutazione</i>
Modalità di elaborazione del progetto architettonico	Criteri di selezione del Gruppo di progettazione	Per incarico diretto
		Per concorso
	Qualificazione, complessità e competenze del gruppo di progettazione	Considerazione dei costi dell'intervento
Integrazione tra i diversi apporti disciplinari		
Modalità di realizzazione del progetto architettonico	Garanzia di continuità nella elaborazione e gestione del progetto	Competenze del coordinatore
		Grado di conoscenza del contesto locale per l'interpretazione degli aspetti specifici
Flessibilità delle opere architettoniche	Progettazione del cantiere	Di realizzazione
		Di gestione
		Continuità dei progettisti
Considerazione della relazione tra le soluzioni architettoniche adottate, la contemporaneità e le caratteristiche del luogo	Qualificazione e competenza della direzione lavori	Ruolo dei promotori
		Sicurezza
		Logistica interna
Grado di integrazione tra soluzioni tecniche e progettuali	Adattabilità degli edifici a funzioni diverse nel tempo	Interferenze con l'esterno
		Misure di mitigazione
Criteri di determinazione delle scelte espressive architettoniche	Flessibilità nell'accoglimento di nuove tecnologie	Riferimenti
		Elementi
Relazione tra architettura, strutture, impianti e soluzioni tecniche adottate	Criteri di determinazione delle scelte espressive architettoniche	



3. QUALITÀ DELLO SPAZIO PUBBLICO	parametri	Indicatori di valutazione
Rilevanza dello spazio pubblico nel progetto	Presenza di uno specifico elaborato di progetto e di adeguate indicazioni a riguardo	
Fruibilità, accessibilità e sicurezza dello spazio pubblico	Considerazione dello spazio pubblico come sistema integrato con tutta la città	Continuità pedonale e ciclabile
		Relazione tra il disegno dello spazio pubblico creato dal progetto e quello della città circostante
		Considerazione delle gerarchie funzionali create dal progetto e quelle esistenti nella città circostante
	Mix di funzioni nello spazio pubblico	Mercato
		Commercio ambulante
		Plateatici
		Spazi gioco / sport
		Piazze
	Flessibilità degli usi nell'arco della giornata/settimana	Verde pubblico
		Altro
Sicurezza dello spazio pubblico	Adattabilità del disegno degli spazi, con possibilità di appropriazione	
	Assenza di barriere visive o anfratti, illuminazione, ecc.	
	Presenza di funzioni che inducano ad una frequentazione continua dei luoghi	
	Misure di resistenza a fenomeni di utilizzo improprio e di vandalismo	
	Relazione visiva tra spazi interni edificati e spazio pubblico	
Progettazione attenta a non creare barriere architettoniche e simboliche e a eliminare quelle esistenti	Attenzione ai percorsi protetti per le categorie deboli (casa-scuola)	
Sostenibilità dello spazio pubblico	Considerazione delle modalità di gestione	Considerazione dei costi di gestione dei materiali utilizzati e degli spazi creati
		Presenza di piani di gestione a lungo termine (convenzioni o altro) per gli spazi pubblici
	Piano della manutenzione	

4. QUALITÀ SOCIALE	parametri	Indicatori di valutazione
Composizione e varietà dell'offerta residenziale	Articolazione dell'offerta abitativa	Proprietà: fascia di costo basso
		Proprietà: fascia di costo medio
		Proprietà: fascia di costo alto
		Affitto sociale
		Affitto convenzionato
	Tipologia dell'offerta abitativa	Affitto libero
		Mono locale
		Due vani
		Tre vani
		Quattro vani
Presenza di strutture dedicate a specifiche tipologie di cittadini	Cinque vani	
	Giovani coppie	
	Anziani	
	City user's	
	Singles	
Presenza o induzione di attività lavorative	Offerta di posti di lavoro	Industria
		Commercio
		Terziario
Dotazione di servizi offerti alla persona e alla famiglia	Servizi educativi e culturali pubblici e privati	Asili nido
		Scuole dell'infanzia
		Scuole primarie e secondarie e primo grado
	Servizi per la salute e l'assistenza	Organizzazioni del volontariato
		Assistenza: numero di strutture dedicate
Centri di aggregazione sociale	Salute: numero di strutture dedicate	
Dotazione di servizi di quartiere	Esercizi commerciali	Esercizi commerciali > 150 mq
		Esercizi di vicinato
	Servizi sportivi	Centri sportivi e impianti sportivi di quartiere
Servizi vari	Banche, uffici Postali, luoghi di culto, ecc	
Dotazione di servizi di scala urbana	Esercizi commerciali di scala urbana	
	Servizi di scala urbana	Centri sportivi di scala urbana
		Parchi
	Musei	
	Teatri, cinema, ecc	
	Altro	



5. REQUISITI ECONOMICI	parametri	Indicatori di valutazione
Disponibilità di un Piano Economico-Finanziario	Attendibilità del Piano Economico-Finanziario: disponibilità di una indagine di mercato che consenta la esplicitazione dei costi e ricavi del progetto e delle condizioni di collocazione dei prodotti immobiliari previsti	Esiste un'analisi di mercato realizzata da un professionista indipendente per l'esplicitazione delle capacità di collocazione dei prodotti e degli obiettivi di redditività attesi dal mercato per operazioni analoghe alla data di analisi ?
		Il Piano Economico Finanziario è asseverato per l'esplicitazione delle condizioni di finanziamento bancario previste dal mercato alla data di analisi ?
		Esiste una valutazione dei costi, ricavi e valore dell'area realizzata da un professionista indipendente per l'esplicitazione dei parametri di costo e ricavo ?
	Trasparenza del Piano Economico-Finanziario: condivisione delle principali assunzioni alla base della elaborazione del Piano Economico-Finanziario	Valore dell'area allo stato di fatto - ex-ante
		Valore dell'area nell'ipotesi di progetto approvato - ex-post
		Totale degli investimenti previsti
		Totale dei ricavi previsti
		Totale degli oneri di urbanizzazione
	Completezza del quadro Economico-Finanziario: corretta rappresentazione dei principali indicatori economico-qualitativi, finanziari e patrimoniali sia per la parte economico-finanziaria privata che per i finanziamenti di origine pubblica	Totale degli eventuali oneri straordinari proposti
		TIR di progetto (Tasso Interno di Rendimento quale indice di redditività finanziaria)
Fonti di finanziamento pubbliche Fonti di finanziamento private Rapporto <i>Debt/Equity</i>		
Profit su tutti i costi al netto dell'area		
Rapporto monte oneri su costo complessivo dell'investimento al netto dell'area		
Ricadute sull'economia urbana	Rilevanza urbana dell'intervento previsto	Presenza di polarità urbane
		Ricadute positive delle scelte di mobilità sull'economia locale
	Sostenibilità in fase di realizzazione	Eventuali costi/investimenti propedeutici allo sviluppo del Piano progetto
Rapporto monte oneri straordinari su investimenti propedeutici		
Sostenibilità dell'intervento per l'Amministrazione Comunale	Sostenibilità in fase di esercizio	Costi pubblici di gestione annui per le strutture pubbliche cedute all'Amministrazione Comunale

6. QUALITA' AMBIENTALE	parametri	Indicatori di valutazione
Approccio al progetto di bonifica (se l'area è inquinata)	Grado di relazione tra il progetto di bonifica dei suoli e le funzioni insediate	
	Tempi di intervento di bonifica	
	Carico ambientale del progetto di bonifica sul resto del territorio	
Considerazione e gestione delle isole di calore	Rapporto tra materiali permeabili e impermeabili	
	Coefficiente di Albedo (coefficiente di riflessione)	
Grado di autosufficienza energetica (area d'intervento)	Percentuale di energia autoprodotta	Sistemi di produzione energetica sostenibile: cogenerazione, trigenerazione, teleriscaldamento, ecc
		Fonte di energia rinnovabile: solare, biomassa, eolico, geotermico, ecc
Pianificazione acustica dell'area di intervento	Considerazione della collocazione delle destinazioni d'uso in funzione delle fonti emissive	
	Modalità di gestione dell'inquinamento acustico	
	Valutazione previsionale del clima acustico ottenuto dall'intervento	
Grado di attenzione all'illuminotecnica	Ottimizzazione dei flussi luminosi degli spazi aperti	Progettazione dell'illuminazione pubblica
Grado di attenzione alla gestione dei rifiuti solidi urbani	Presenza di impianti specifici	
Grado di attenzione alla gestione dell'acqua	Laminazione, raccolta e infiltrazione delle acque piovane	Coefficiente di permeabilità dei suoli e della superficie coperta, volume raccolto e riutilizzato, ecc.
		Tempo di corrivazione, micro e macro scabrezza dei suoli e delle superfici, ecc



7. QUALITA' ENERGETICA DELL'EDILIZIA	parametri	Indicatori di valutazione
Grado di attenzione all'uso di materiali/componenti sostenibili in tutte le fasi di vita dell'area (realizzazione, vita e rottamazione)	Tipologia dei materiali utilizzati	Materiali non energivori (bassa energia incorporata)
		Materiali bio compatibili
		Materiali innovativi basso emissivi
		Materiali con contenuto di riciclato
		Scarti di cantiere
Uso di tecnologie / sistemi con finalità di risparmio energetico	Uso di tecnologie passive per il risparmio energetico	Riciclo degli scarti urbani e industriali
		Ventilazione
		Riduzione dei carichi termici: ombreggiamento, ecc
		Inerzia termica: prestazione avanzata dell'involucro opaco e trasparente
	Uso delle tecnologie attive di produzione d'energia	Corretto orientamento delle superfici opache e trasparenti
		Solare
		Biomasse
	Impianti specifici per l'efficienza energetica (elettricità, riscaldamento)	Altre tecnologie: microeolico, ecc
		Impianti elettrici efficienti
	Impianti di risparmio idrico	Impianti di riscaldamento/raffrescamento efficienti e dimensionati correttamente
Riciclo e raccolta delle acque reflue e meteoriche degli edifici		
Grado di attenzione al comfort	Controllo termo-igrometrico	
	Controllo acustico	
	Controllo illuminotecnica	
Bilancio Energetico sul 100% degli edifici	Appartamenti con certificazione (energia di esercizio)	
	Durabilità degli edifici	
	Esistenza di un piano di manutenzione ordinaria e straordinaria	

8. QUALITA' CULTURALE	parametri	Indicatori di valutazione
Riconoscibilità formale e sostanziale delle scelte progettuali che attribuiscono attenzione ai parametri storico-culturali	Giustificazione della conservazione/trasformazione dell'impianto urbanistico dell'area	Conservazione
		Trasformazione
	Giustificazione della conservazione/trasformazione dell'architettura	Conservazione
		Trasformazione
Qualità degli elementi trasformati o conservati e loro giustificazione	Tipologia di intervento	Restauro
		Recupero
		Sostituzione (demolizione completa e ricostruzione con nuovi parametri)
		Nuove costruzioni su sedimi originariamente liberi
Modalità d'uso del patrimonio conservato	Conservazione delle funzioni	
	Nuove funzioni	



9. QUALITA' PAESAGGISTICA	<i>parametri</i>	<i>Indicatori di valutazione</i>
Percezione complessiva del paesaggio	Considerazione / valorizzazione dei <i>landmarks</i> esistenti nell'area	Naturali
		Storici / Archeologici
		Architettonici
	Considerazione dei <i>landmarks</i> esterni	Naturali
		Storici / Archeologici
		Architettonici
Costruzione di nuovi <i>landmarks</i>	Naturali	
	Architettonici	
Accessibilità e fruizione visiva del paesaggio	Copertura / oscuramento di elementi impropri	
	Integrazione del paesaggio (coni visivi, ecc)	

4.3 Regole di attuazione

Soggetti proponenti ammissibili

I soggetti titolati a partecipare al bando PORU devono possedere titolo ad intervenire sulle aree e/o immobili coinvolti dalla proposta presentata, in qualità di proprietari (ovvero con legittima delega ricevuta dei proprietari) o di acquirenti con atto di acquisto in corso di formalizzazione (ovvero con contratto preliminare di acquisto registrato).

Nel caso di comproprietà la proposta deve essere presentata e sottoscritta dagli aventi titolo, così come sopra individuati, che controllino almeno il 75% del valore degli immobili e delle aree interessate dalla proposta (su base e imponibile catastale).

Si precisa che i soggetti proponenti devono possedere piena possibilità di contrattare con le Amministrazioni Pubbliche, senza impedimenti che ne precludano tale condizione.

Ammissibilità delle manifestazioni di interesse

Le domande di manifestazioni di interesse dovranno avere i seguenti requisiti minimi:

- coerenza integrale con quanto determinato dal presente documento ricognitivo e di indirizzo;
- compatibilità con i programmi di iniziativa o di interesse pubblico, approvati o in corso di attuazione;

- conciliabilità con l'assetto generale del PRG vigente;
- conformità con la rete delle tutele del territorio (storico-culturali, ambientali, idrogeologiche, ecc...);

Le aree interessate dovranno:

- essere classificate nel PRG vigente come zone omogenee B, C e D ai sensi del comma 3, art. 3, l.r. 22/2011;
- presentare palesi e conclamate necessità di riqualificazione / rigenerazione, anche in coerenza con quanto indicato nel presente documento.

Opportunità nella redazione delle manifestazioni di interesse

- possono interessare anche ambiti ad arcipelago, costituiti da aree non contigue tra loro;
- possono coinvolgere aree e/o immobili oggetto di trasferimenti di diritti edificatori (con individuazione delle aree di decollo ed atterraggio delle cubature);
- le valutazioni quali-quantitative saranno svolte attraverso le matrici descritte nel precedente capitolo 4.2

Valorizzazione delle prerogative delle manifestazioni di interesse

Le proposte possono specificare aree, immobili, monetizzazioni, in dotazione aggiuntiva, che si propongono, anche in quota parte, di cedere al Comune, in coerenza con le necessità della città pubblica esplicitate attraverso le c.d. **invarianti** definite nel presente documento.

Determinazione e applicazione degli incentivi volumetrici

Ai sensi del comma 4 dell'art. 3 della LR 22/2011 l'incremento degli indici edificatori territoriali o fondiari delle aree interessate non può superare il 14% di quanto previsto dal PRG -o eventualmente del volume esistente qualora fosse superiore- per le aree medesime, eventualmente estendibile al 20% in caso di interventi attivati mediante concorsi di progettazione.

La proposta progettuale deve quindi rientrare nel budget volumetrico ottenibile attraverso questi incentivi.

Si richiama che la legge non consente l'incentivo volumetrico sulle aree omogenee D.

Perequazione e compensazione urbanistica

Ai sensi delle l.r. 22/11 e del suo Regolamento di attuazione, si puntualizza che le proposte dei soggetti privati potranno prevedere attuazione dello specifico PORU anche attraverso meccanismi perequativi e/o compensativi. A tale riguardo, le manifestazioni di interesse potranno quindi esprimere la volontà di applicare la perequazione urbanistica o



attivare meccanismi compensativi, questi ultimi anche sulla base di permutazioni/cessioni di aree o immobili Comunali (cfr. quanto indicato attraverso le c.d. invarianti), in base all'ordinamento vigente in materia. Per le specifiche disposizioni regolamentari a riguardo, si rimanda al Capo III *Perequazione e compensazione* del Regolamento Regionale n. 6/2012.

Anche ai fini perequativi e compensativi le aree ed immobili coinvolti nelle proposte dovranno essere stimate attraverso lo stato di fatto e di diritto attribuito dal vigente PRG (o dai suoi strumenti urbanistici attuativi vigenti), attraverso i quali si potrà determinare il valore ex-ante.

Sulla base della ripartizione di tale valore nel PORU saranno assegnate le quote di edificabilità aggiuntiva previste dalla l.r. 22/11 (calcolata in mc) rispetto a quella prevista dal PRG.

Il valore delle aree per l'applicazione della perequazione urbanistica, ai sensi del comma 2 dell'art. 7 della LR 22/2011, è stabilito dal Comune sulla base dei parametri per l'applicazione delle imposte comunali.

In linea generale, non esaustiva, si richiamano le seguenti principali disposizioni:

- le edificabilità assegnate sono da considerarsi derivate dall'applicazione della premialità volumetrica attribuibile nei limiti fissati dalla LR 22/2011 (max 14% del volume previsto dal PRG vigente o di quello esistente se maggiore, eventualmente estendibile al 20% qualora si procedesse attraverso concorso di progettazione) integrati con gli ulteriori dispositivi legislativi esistenti che prevedono meccanismi di incentivazione edificatoria;
- la distribuzione del totale dei diritti edificatori e delle cessioni a ciascuna proprietà inclusa nel comparto di trasformazione avviene indipendentemente dalla ripartizione funzionale prevista e proporzionalmente al valore iniziale delle aree;
- è ammesso l'accorpamento delle cessioni mediante il trasferimento dei diritti edificatori da un'area all'altra, purché le singole aree siano oggetto di un'unica proposta.

Dotazioni aggiuntive

La LR 22/2011 introduce la possibilità per il Comune di ottenere delle "dotazioni territoriali aggiuntive" rispetto a quelle minime previste per legge (DM 1444/68, art. 3 e seguenti) a seguito della previsione di trasformazione (lettera c) del comma 4 dell'art. 3, e comma 1 dell'art. 4 della LR 22/2011). Nel Regolamento attuativo della LR 22/2011 sono state definite le "dotazioni aggiuntive" come il "plusvalore da cedere al Comune" (lettera g) comma 1 dell'art. 6 del Regolamento attuativo).

Intercettazione del plusvalore

Tale plusvalore, ai sensi del Regolamento, potrà essere corrisposto sotto forma di:

- cessione gratuita di aree;
- realizzazione di interventi di interesse pubblico (cfr. le *invarianti*);
- monetizzazione di interventi di interesse pubblico (cfr. le *invarianti*).

I soggetti proponenti dovranno quindi calcolare l'ammontare complessivo del plusvalore generato dalla trasformazione, la cui attendibilità sarà poi verificata dall'Amministrazione Comunale. L'Amministrazione, all'emanazione del bando pubblico per le manifestazioni di interesse, stabilirà la quota percentuale di plusvalore che il soggetto attuatore dovrà cedere gratuitamente all'AC (ai sensi del comma 2 dell'art. 14 del Regolamento attuativo), in caso di attuazione del relativo PORU.

Calcolo del plusvalore

Risulta opportuno che il calcolo del plusvalore sia basato su stime parametriche: ai sensi dell'art. 14 del citato Regolamento il plusvalore generato dalla trasformazione è rappresentato dalla formula $Pv = V_{post} - V_{ante}$; esso è quindi ottenibile dalla differenza tra il valore dell'area dopo la trasformazione (calcolato considerando il nuovo stato di diritto attribuito all'ambito dal PORU) e il valore dell'area prima della trasformazione, Valore ex- ante, calcolato rispetto allo stato di fatto e di diritto attribuito all'ambito dal PRG.

Scomputo del plusvalore

Il plusvalore da corrispondere all'Amministrazione è pertanto pari alla differenza tra valore ex-post e valore ex-ante. Tale quota potrà essere decurtata della quota dei costi di realizzazione delle opere per urbanizzazioni primarie e secondarie eccedenti a quelli tabellari vigenti al momento della stipula della convenzione per l'attuazione degli interventi.

* * *

Per ogni aspetto disciplinare, normativo e regolamentare non riportato nel presente documento si faccia comunque riferimento, oltre che alla legge regionale 22/11, al Regolamento Regionale 8 agosto 2012, n. 6, Attuazione della Legge regionale 23 novembre 2011, n. 22 (B.U.R 23 agosto 2012, n. 81), con particolare riferimento:

- **al Capo II per i contenuti e procedure del PORU,**
- **al Capo III per la perequazione e compensazione,**
- **al Capo IV per le norme finali di applicazione della Legge.**

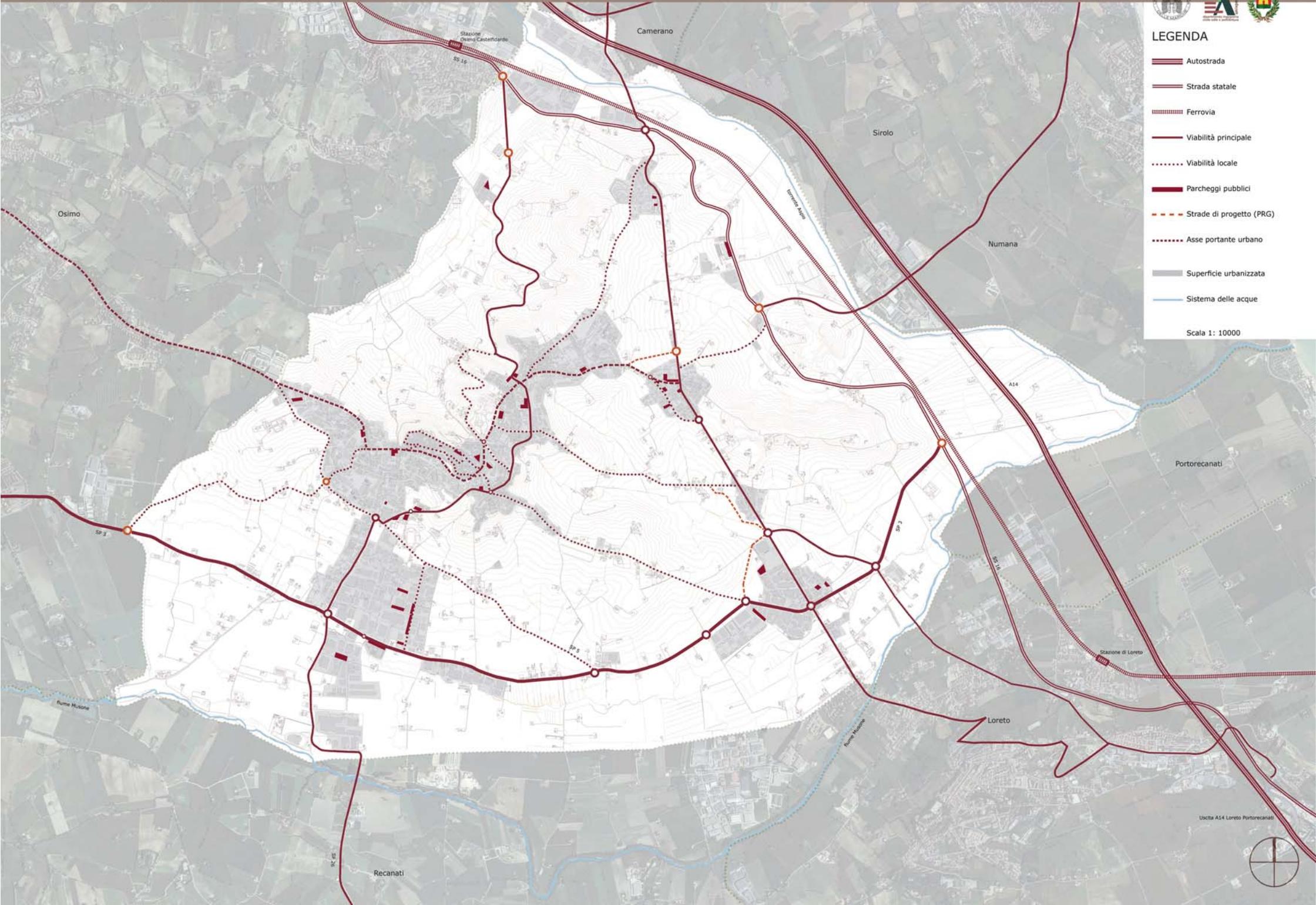




LEGENDA

-  Autostrada
-  Strada statale
-  Ferrovia
-  Viabilità principale
-  Viabilità locale
-  Parcheggi pubblici
-  Strade di progetto (PRG)
-  Asse portante urbano
-  Superficie urbanizzata
-  Sistema delle acque

Scala 1: 10000

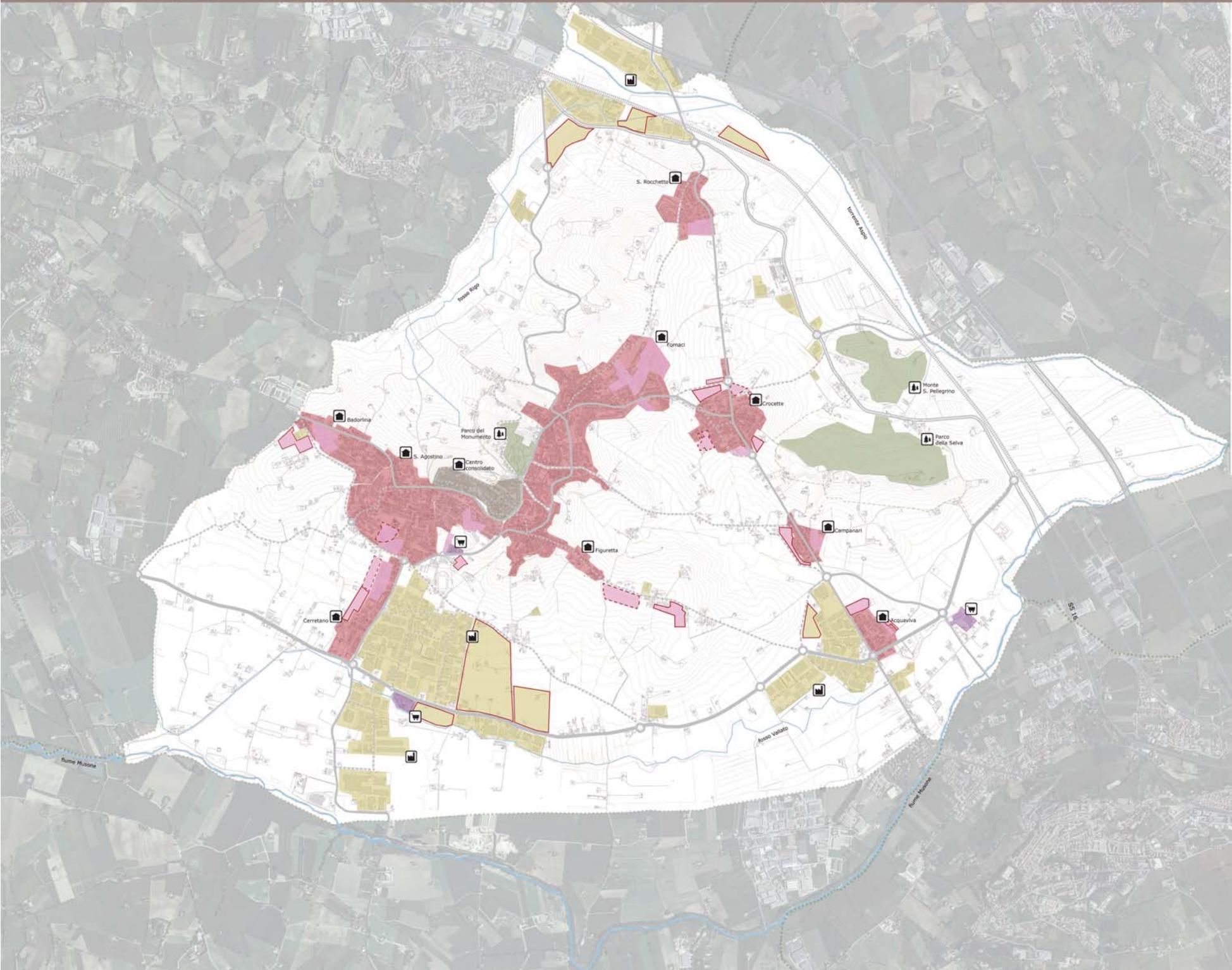




LEGENDA

-  Tessuto storico
-  Tessuto consolidato
-  Aree di espansione a prevalente funzione residenziale
-  Aree di espansione a prev. funzione residenziale (interventi in fase di attuazione)
-  Aree di espansione a prev. funzione residenziale (interventi non attuati)
-  Aree a prevalente funzione produttiva
-  Aree a prevalente funzione produttiva (interventi non attuati)
-  Poli commerciali
-  Parchi urbani
-  Riserva Naturale Regionale Selva di Castelfidardo (in attuazione)
-  Corsi d'acqua principali
-  Corsi d'acqua secondari
-  Autostrada A14
-  Strada statale
-  Ferrovia
-  Viabilità principale
-  Viabilità locale
-  Strade di progetto (PRG)

Scala 1 : 10000





INDIVIDUAZIONE AMBITO



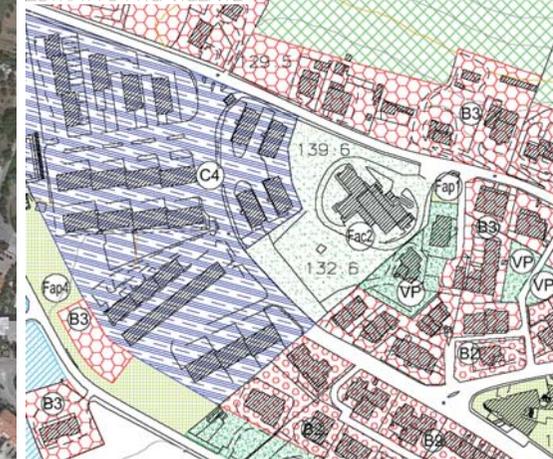
LEGENDA PRG

- B.2 - RESIDENZIALE CON IMPIANTO URBANISTICO CONCLUSO
- B.3 - AREE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE IN CONTESTI A VALENZA AMBIENTALE
- VP - INSEDIAMENTI CON VERDE PRIVATO
- C4 - AREE A PREVALENTE RESIDENZA CON P.A. AVVIATI
- E1 - AREE BOSCADE
- E3 - PAESAGGIO AGRARIO DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE
- Fac2 - ATTREZZATURE SANITARIE
- Fac1 - AREE PER LA SOSTA Fac4 - AREE PER IL GIOCO E LO SPORT

ESTRATTO ORTOFOTOCARTA



ESTRATTO PRG VIGENTE



VISTA EDILIZIA CONVENZIONATA



PANORAMICA SU VIA LA MALFA



INGRESSO CASA DI RIPOSO



PANORAMICA SULLA CASA DI RIPOSO



Caratteristiche dell'area

L'area di proprietà pubblica è sita su un crinale particolarmente interessante sia dal punto di vista paesaggistico (scopre infatti contemporaneamente i due versanti che si affacciano sul Monte Conero e sui Monti Sibillini), sia dal punto di vista localizzativo, essendo sita lungo la strada urbana che connette il centro di Castelfidardo con la città di Osimo. Sulla area sono presenti l'edificio della casa di riposo C. Mordini ed ampi spazi verdi che circondano l'edificio di proprietà comunale. Attorno a questa struttura un sistema plurale residenziale, costituito da tipologie unifamiliari principalmente collocate lungo il crinale e da edifici in linea che rileggono la pendenza del terreno ubicati a valle del lotto in oggetto. L'area caratterizzata principalmente dalla monofunzionalità residenziale soffre della mancanza di servizi di prossimità e della mancanza di spazi pubblici capaci di qualificare l'ambiente urbano e la vita dei cittadini.

Strategie di riqualificazione

Un'esigenza evidente della città pubblica è quella di costituire un luogo collettivo riconosciuto dai cittadini ed abitanti dell'area come tale e caratterizzabile attraverso l'ubicazione di servizi commerciali, terziari e di spazi verdi pubblici. È plausibile ipotizzare che in questo ambito possano trovare posto anche i servizi fino ad oggi erogati dal Centro Diurno Arcobaleno, dal Centro Padre Severino di Via Podgora e della Croce Verde, funzioni tutte ubicate in altre aree sottoposte a Programmi di Rigenerazione Urbana e che potrebbero trovare qui utile collocazione. L'Amministrazione ha come risorsa da cartolarizzare la casa di riposo che verrà restituita al patrimonio disponibile del Comune nel 2016. L'immissione nel mercato della stessa potrà supportare le operazioni di riqualificazione e verosimilmente corroborare anche altre operazioni negli altri ambiti.

INDIVIDUAZIONE AMBITO



LEGENDA PRG

- B1 - RESIDENZIALE CON IMPIANTO URBANISTICO INCOMPLETO
- B3 - AREE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE IN CONTESTI A VALENZA AMBIENTALE
- VP - INSEDIAMENTI CON VERDE PRIVATO
- Du - ZONE DI ORIGINE PRODUTTIVA DEL CENTRO URBANO
- E1 - AREE BOSCADE
- E3 - PAESAGGIO AGRARIO DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE
- Fac5 - ATTREZZATURE CIVICHE
- Fap1 - AREE PER LA SOSTA Fap4 - AREE PER IL GIOCO E LO SPORT

ESTRATTO ORTOFOTOCARTA



ESTRATTO PRG VIGENTE 3



PIAZZALE S. AGOSTINO - EX CIGAD



VIA IV NOVEMBRE



PIAZZALE S. AGOSTINO - GIARDINI



PANORAMICA SU VIA IV NOVEMBRE



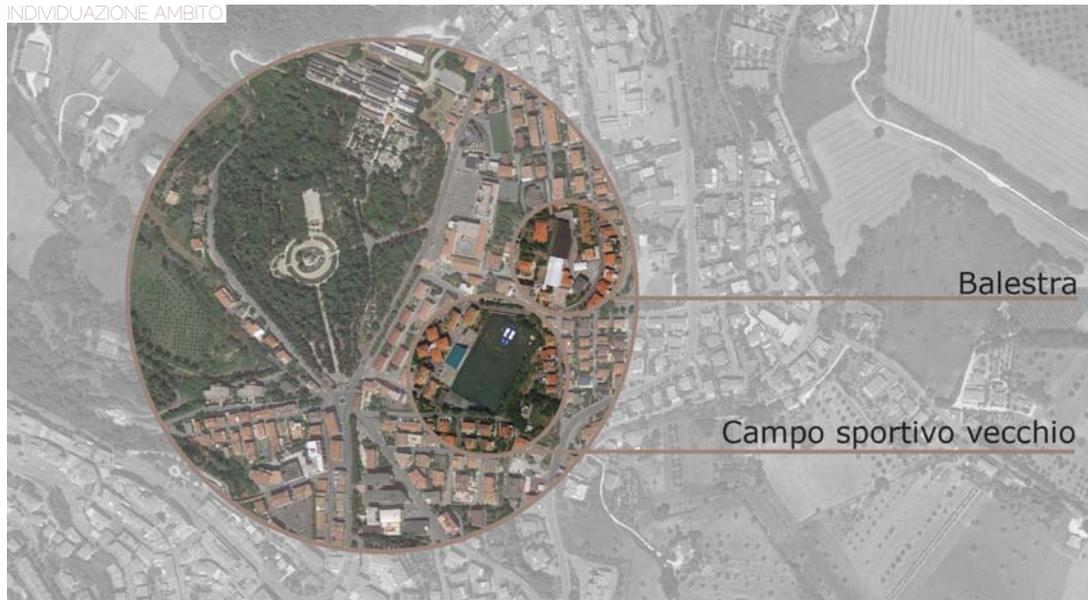
Caratteristiche dell'area

L'area si suddivide in due sottozone operative, quella prospiciente il plesso di Sant'Agostino e l'area sulla quale insiste il Centro Padre Severino all'inizio di via Podgora e le aree sottostanti. Le prime analisi hanno fatto emergere per l'area in questione delle potenzialità di nuova centralità per certi versi già in essere. Una idea di centralità complementare a Porta Marina e alla capacità di essere riconosciuta dagli utenti come luogo collettivo. L'area è attraversata da via IV Novembre che costituisce una direttrice significativa della città poiché collega il centro storico alle sottostanti zone residenziali e produttive nonché alla città di Osimo girando per via Podgora. L'ipotesi di intervento dovrà superare tale difficoltà. Il carattere collettivo è anche rappresentato dalla funzione temporanea del mercato e da alcuni piccoli spazi commerciali funzionanti che potrebbero essere implementati con un attento progetto di rigenerazione. Sull'area insistono degli edifici dismessi la cui potenzialità funzionale ed edificatoria all'interno di questo programma può essere volano di riqualificazione. Sull'area si affaccia inoltre il complesso di Sant'Agostino, anch'esso con funzioni pubbliche e collettive esistenti e in previsione che potrebbero aiutare ad innescare il processo suddetto. La pendenza verso valle dell'area attualmente utilizzata come parcheggio a raso che squalifica l'intero invaso potrebbe essere sfruttata così come i lotti liberi a valle per risolvere il problema del parcheggio.

Strategie di riqualificazione

Al fine di agevolare la funzione di questa nuova centralità si rilevano esigenze di razionalizzazione e riqualificazione degli spazi collettivi. Al fine di attivare il meccanismo PORU, si sono rilevate in questo ambito una serie di risorse / opportunità di proprietà pubblica, da mettere a reddito tra cui il centro diurno Arcobaleno e il centro Padre Severino di via Podgora. Questi immobili e i loro lotti pertinenziali così come la loro posizione e panorama (pur con estimi immobiliari diversi) costituiscono certamente un motivo di interesse anche nell'attuale momento di mercato: possono insomma costituire il volano per coinvolgere i privati anche in concorrenza tra loro, nelle operazioni di creazione della città pubblica in questa parte di Castelfidardo. Unitamente alle risorse pubbliche da coinvolgere si rilevano potenzialità di rigenerazione (di proprietà privata, da coinvolgere nell'operazione) pur di complessa esplicitazione, costituite in primo luogo dal complesso ex Cigad, ed in secondo luogo dall'immobile residenziale su via IV Novembre, proprio di fronte alla chiesa di Sant'Agostino, ormai da tempo non utilizzato. Le necessità pubbliche sono per quest'area quelle di ridisegnare lo spazio pubblico rendendolo attrattivo e coagulante delle funzioni attività e servizi in essere e future, che possono essere qui ospitate.

INDIVIDUAZIONE AMBITO



LEGENDA PRG

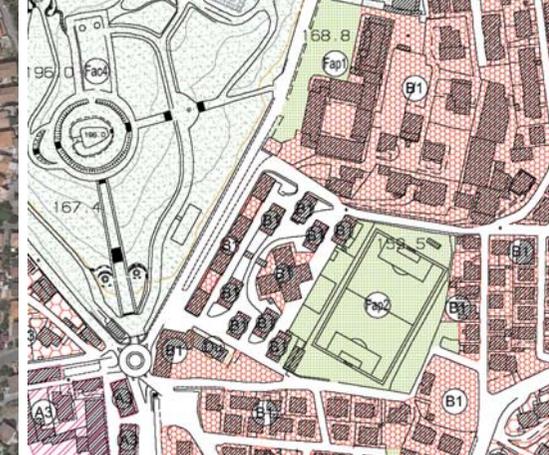
- B.1 - RESIDENZIALE CON IMPIANTO URBANISTICO INCOMPLETO
- A3 - TESSUTO EDILIZIO DI INTERESSE STORICO
- VP - INSEDIAMENTI CO VERDE PRIVATO

- Du - ZONE DI ORIGINE PRODUTTIVA DEL CENTRO URBANO
- Fac4 - AREE VERDI IN AMBITO URBANO
- Fap1 - AREE PER LA SOSTA
- Fap2 - ZONE DELLE ATTREZZATURE PREVALENTEMENTE EDIFICATE

ESTRATTO ORTOFOTOCARTA



ESTRATTO PRG VIGENTE



PIAZZALE VITOPARDO



PIAZZALE VITOPARDO - VISTA SU MONUMENTO



SCORCIO VIA PERGOLESI



Caratteristiche dell'area

L'area si divide in due sottozone operative, quella riguardante il campo sportivo e le aree superiori dedicate alle residenze pubbliche e l'area sulla quale insiste il complesso produttivo Balestra. Entrambe le funzioni principali dell'area sono incongrue dal punto di vista funzionale rispetto alla vocazione della parte di città: la sua condizione orografica e la sua centralità. L'area fortemente pendente e affacciata sulla valle del Musone spaziando dal mare ai sabbioni ha un doppio fronte, quello caratterizzato appunto dal panorama e quello ai bordi dell'area del monumento prospiciente via Gaetano Donizetti. Questa arteria che collega Crocette e le altre frazioni con il centro storico della città si caratterizza come una sorta di strada mercato dove si affacciano molteplici funzioni commerciali terziarie e di servizio attribuendole un ruolo pubblico al quale l'attuale disegno e articolazione spaziale non rende giusto servizio. Si affacciano su questa importante via di comunicazione molti spazi e servizi tra cui la chiesa e i locali relativi e la riconosciuta centralità della piazza dell'hotel Vitopardo attualmente invasa dalle automobili. Tale strada potrebbe, adeguatamente ridisegnata, supportare un adeguato percorso pedonale che conduce alla risalita meccanizzata verso piazza di Porta Marina. La presenza delle due funzioni di dimensioni incongrue al tessuto residenziale rende l'intera zona difficilmente accessibile e soprattutto poco gradevole la circolazione pedonale, nonché difficile la connessione fra le varie parti della città che ivi confinano.

Strategie di riqualificazione

La vocazione urbana di Via Pergolesi è quella residenziale, bordo al Monumento ed al Centro; pertanto la ricollocazione della produzione Balestra deve costituire una condicio sine qua non, con supporto comunale di rilancio della sua delocalizzazione e del recupero, anche in altra area. Di volumetria derivante dall'operazione premiale del PORU. Le esigenze per la Città Pubblica in questo ambito risultano, in sintesi: essere; la riqualificazione del tratto di viale che unisce i due ingressi al Parco; la riqualificazione dell'asse di ingresso al Parco verso il centro, connettendolo con le scale mobili verso Porta Marina; la riqualificazione dell'asse di ingresso al Parco verso la Piazza Vito Pardo che deve perdere la sua connotazione principale di parcheggio; il recupero di un adeguato numero di posti per la sosta auto, con localizzazione in ogni caso adiacente o di prossimità alla riqualificazione del rione Buozzi (con particolare riguardo al 'retro', confinante con il campo sportivo vecchio); sostituire il campo sportivo vecchio esistente con nuovo impianto, in adiacenza al campo sportivo nuovo, in prossimità di Villa Gentilucco (cfr. Ambito della Cittadella sportiva - Bocciodromo). Per quanto sopra delineato, è ovvio che la risorsa / opportunità di proprietà pubblica da mettere a reddito è costituita dal campo sportivo vecchio. Mentre l'opportunità di proprietà privata, da coinvolgere, è costituita dal manufatto produttivo di Via Pergolesi, con possibile supporto comunale di rilancio della sua delocalizzazione e conseguente riuso pubblico degli spazi.

PANORAMICA SULL'AREA DEL CAMPO SPORTIVO



INDIVIDUAZIONE AMBITO



LEGENDA PRG

- B.1 - RESIDENZIALE CON IMPIANTO URBANISTICO INCOMPLETO
- B.2 - RESIDENZIALE CON IMPIANTO URBANISTICO CONCLUSO
- B.3 - AREE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE IN CONTESTI A VALENZA AMBIENTALE

- VP - INSEDIAMENTO CON VERDE PRIVATO
- E.2 - ELEMENTI DIFFUSI DEL PAESAGGIO AGRARIO E NATURALE
- Fac2 - ATTREZZATURE SANITARIE
- Fap4 - AREE PER IL GIOCO E LO SPORT
- Fap1 - AREE PER LA SOSTA

ESTRATTO ORTOFOTOCARTA



ESTRATTO PRG VIGENTE



EX FABBRICA BRECCIA



INGRESSO CROCE VERDE DA VIA XXV APRILE



RETRO CROCE VERDE



Caratteristiche dell'area

L'esteso ambito urbano che abbiamo denominato Fornaci si caratterizza per la sua particolare ubicazione allungata sul versante collinare orientato a sud est che ha come orizzonte visivo la valle del Musone e una porzione di mare. Due microambiti che insistono al suo interno sono in realtà ubicati in due punti diversi ma entrambi significativi della compagine urbana. La prima area "Croce Verde" è localizzata lungo via XXV Aprile in prossimità di una serie di servizi significativi per la città tra cui la struttura sanitaria e sulla quale insiste l'attuale sede del primo soccorso e che potrebbe essere spostata come funzione in un luogo meno strategico ai fini delle potenzialità pubbliche della città. In questa area infatti potrebbero essere localizzate nuove quote di servizi alla città nuove residenze e soprattutto spazi aperti e pubblici di qualità a servizio di tutte le funzioni presenti. La seconda area occupata dalla ex fabbrica Breccia è localizzata lungo via Rossini e si caratterizza orograficamente come un lotto in salita perpendicolare alla strada principale. Funzionalmente via Rossini è caratterizzata da un sistema commerciale ubicato lungo i bordi stradali ai piani terra e residenze ai piani superiori. La ex fabbrica è incongrua non solo funzionalmente ma anche fisicamente poiché la sua volumetria è ubicata in prossimità della strada e ostruisce completamente il fronte impedendo lo sviluppo della retrostante area attualmente vuota.

Strategie di riqualificazione

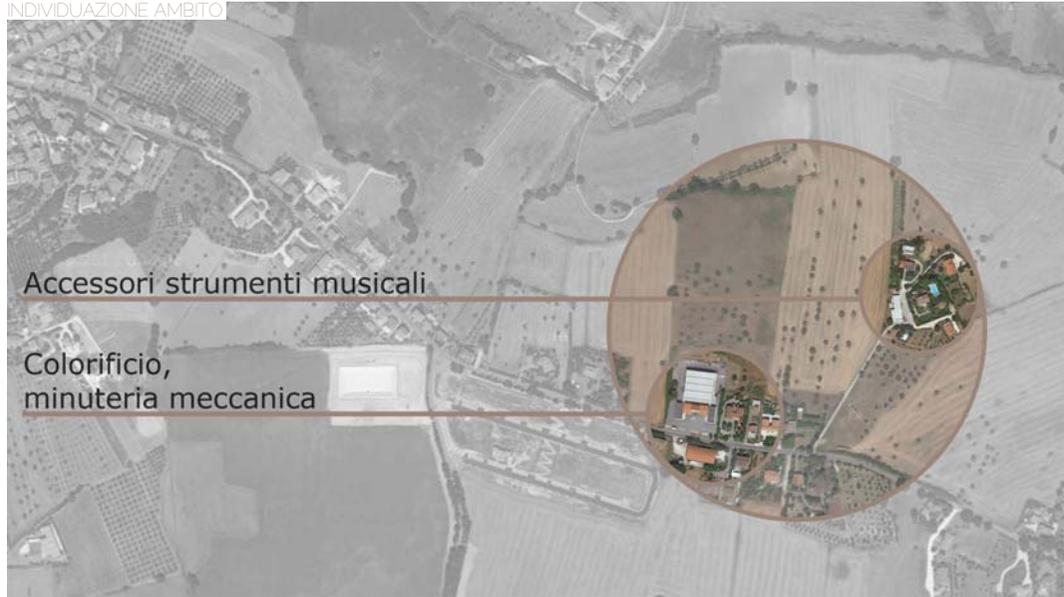
La strategia di intervento in questa area individua Le Fornaci come nuova centralità di Castelfidardo ormai conclamata ma non altrettanto riconosciuta nei Piani e nelle dotazioni della città pubblica. La fascia dei manufatti a cui appartiene la Croce Verde ha una vocazione di fronte urbano a servizi e può trovare utili sinergie con nuove quote di residenzialità. L'occasione di rigenerazione dovrà giocare a favore attivare-prevedere la sostituzione funzionale dell'attuale Croce Verde che potrà essere più utilmente collocata nelle nuove possibilità dell'area Badorlina. Il disegno delle nuove volumetrie insediate e degli spazi pubblici circostanti dovrà introdurre strategie di riconnessione pedonale con i quartieri limitrofi e introdurre nuova qualità per lo spazio pubblico. La rigenerazione del manufatto ex Breccia costituisce certamente una formidabile opportunità per Via Rossini rilanciando la sua vocazione residenziale ma anche come strada commerciale in cui ridare attualità al piccolo commercio attraverso gli esercizi di vicinato. Anche in questo caso l'Amministrazione dovrà supportare l'esigenza dei privati al riutilizzo delle volumetrie con garanzia che quella in esubero possa essere riutilizzata ai sensi di quanto previsto dalla lex PORU. Anche in questo caso il ridisegno dell'area in oggetto dovrà prevedere strategie di riconnessione pedonale e pubblica tra i diversi livelli della città dando ad essa continuità fisica a partire dal prolungamento pedonale di via Cimarosa.

PANORAMICA SULL'AREA DELLA CROCE VERDE





INDIVIDUAZIONE AMBITO



LEGENDA PRG

- B3 - RESIDENZIALE CON IMPIANTO URBANISTICO INCOMPLETO
- C3 - NUOVI INSEDIAMENTI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE IN CONTESTI A VALENZA AMBIENTALE
- VP - INSEDIAMENTO CON VERDE PRIVATO
- D3 - ZONE A PREVALENTE FUNZIONE PRODUTTIVA, COMMERCIALE E SERVIZI DI COMPLETAMENTO
- E2 - ELEMENTI DIFFUSI DEL PAESAGGIO AGRARIO E NATURALE
- E3 - PAESAGGIO AGRARIO DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE

ESTRATTO ORTOFOTOCARTA



ESTRATTO PRG VIGENTE



ACCESSORI STRUMENTI MUSICALI



COLORIFICIO



MINUTERIA MECCANICA



Caratteristiche dell'area

Le aree coinvolte in tale ambito sono di proprietà privata e sono site in due zone dal differente carattere. Le prime due sul crinale costituito appunto da via Dante Alighieri particolarmente interessante dal punto di vista paesaggistico e la terza alla fine di via Pescara caratterizzata da un ambito residenziale unifamiliare circondato da aree con uso agricolo.

Sulle due differenti aree sono presenti funzioni del tutto ormai incongrue rispetto alla vocazione residenziale delle aree stesse ulteriormente confermata dall'ampia lottizzazione in corso di realizzazione. Le prime due aree localizzate a destra e a sinistra della via di scorrimento carrabile, così come nella terza su via Pescara ospitano funzioni produttive all'interno di piccoli capannoni che squalificano la qualità ambientale generale caratterizzata da un mix di ruralità e residenzialità di tipo estensivo.

L'area caratterizzata principalmente dalla monofunzionalità residenziale soffre della presenza delle strutture produttive e della mancanza di servizi di prossimità capaci di qualificare l'ambiente urbano e la vita dei cittadini eliminando anche il traffico di mezzi di dimensioni incongrue con le aree specifiche.

Strategie di riqualificazione

L'ipotesi di rigenerazione per l'area in questione si pone l'obiettivo di stimolare la delocalizzazione in altro sito più congruo per funzionalità logistica dei tre siti produttivi e ripristinare attraverso funzioni residenziali di dimensione coerente con il contesto paesaggistico il carattere periurbano di insieme.

Si potranno prevedere funzioni diverse dalla residenziale solo nell'area di via Dante Alighieri attualmente occupata dai due lotti produttivi al fine di poter localizzare in quel punto un possibile mix funzionale che oltre alla residenza permetta l'individuazione di piccoli servizi di prossimità.

La strategia intende stimolare operazioni di ripristino del paesaggio naturale e rurale eliminando le incongruità funzionali e incentivando edificazione omogenea all'interno contestuale.

Saranno possibili incrementi di cubatura e cambi di destinazione d'uso in misura appunto coerente alle dimensioni dell'esistente e per le disponibilità eccedenti è possibile il trasferimento in altre aree.

PANORAMICA SUL COLORIFICIO



INDIVIDUAZIONE AMBITO



LEGENDA PRG

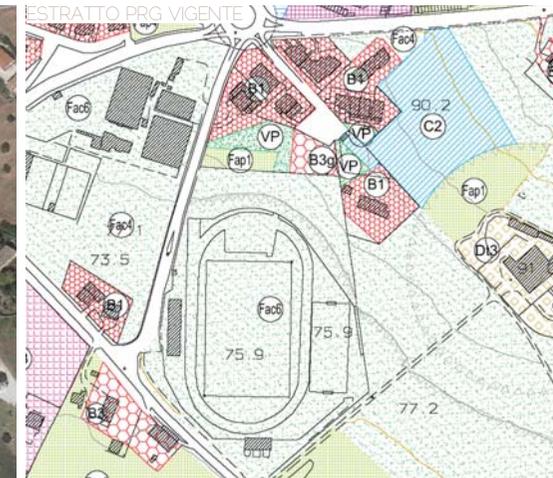
- B1 - RESIDENZIALE CON IMPIANTO URBANISTICO INCOMPLETO
- B3 - AREE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE IN CONTESTI A VALENZA AMBIENTALE
- VP - INSEDIAMENTI CON VERDE PRIVATO

- C2 - NUOVI INS. PREV. RESIDENZIALI A DEFINIZIONE MARGINI EDF
- Dt3 - ZONE DELLE STRUTTURE TURISTICO RICETTIVE
- Fap1 - AREE ED ATTREZZATURE PER LA SOSTA
- Fac4 - AREE VERDI IN AMBITO URBANO
- Fac6 - IMPIANTI SPORTIVI

ESTRATTO ORTOFOTOCARTA



ESTRATTO PRG VIGENTE



VISTA SU PIAZZALE OLIMPIA



SCORCIO DI VILLA GAROFOLI-GENTILUCCI



Caratteristiche dell'area

L'iniziativa della Cittadella Sportiva si distingue dagli altri Ambiti. Infatti questa area esula dalle connotazioni previste per i PORU dalla Lr.22/11: tale ambito della Cittadella Sportiva andrebbe infatti "agganciato" agli altri tre ambiti "PORU" costituendone l'area di "atterraggio" diretto delle risorse private, intercettate negli altri tre ambiti. L'area ubicata alla base dell'abitato residenziale e agganciata alla strada provinciale costituisce una sorta di cuscinetto tra la città e una delle sue principali zone produttive. L'area può essere considerata un polo monofunzionale poiché vi sono ubicate diverse attività sportive: palasport, campi da tennis, campi da calcio, ecc ma potrebbe essere potenziata e meglio relazionata alle funzioni circostanti come scuole presenti e future, spazi commerciali e possibili funzioni ricettive che insieme costituirebbero un polarità pubblica plurifunzionale di un certo interesse sovra comunale. Fisicamente l'area è in leggera pendenza e attraversata diagonalmente da una strada carrabile utile alle distribuzioni interne. Lungo i bordi sono ubicate alcune piccole aree residenziali recintate e verso sud-est l'area potrebbe avere sviluppi implementativi potenziando aree e funzioni superando l'asse che conduce alla storica villa Gentilucci.

Strategie di riqualificazione

La Cittadella a differenza degli altri ambiti denominati di "rigenerazione" sarà qualificata come ambito di "implementazione". L'implementazione, razionalizzazione e concentrazione dei principali impianti sportivi del Comune consentirebbe la creazione di una vera e propria Cittadella sportiva, la quale, fra l'altro, potrebbe innestare un percorso virtuoso di interesse ad un potenziale sviluppo, di tipo privato, introducendo altre attività redditizie ed attrattive per un raggio di azione sovracomunale. La riqualificazione potrebbe coinvolgere e fare da volano per le aree limitrofe dove potrebbero essere ubicate funzioni di servizio alla cittadella sportiva, anche nel caso di strutture ricettive al vicino polo industriale. Sui bordi dell'area si trovano già delle funzioni, commerciali, scolastiche ecc che potrebbero costituire un rapporto sinergico con l'area sportiva. L'area risulta idonea sia per collocazione urbanistica che per contesto territoriale: infatti è baricentrica rispetto ad un'area più vasta di quella comunale al fine di captare anche altri utenti provenienti da altri Comuni e adiacente alla viabilità principale; è idonea sotto il profilo funzionale anche rispetto al centro cittadino da concretezza agli indirizzi di governo della città che l'Amministrazione si è data ormai da una decina di anni risultando peraltro già conforme alle destinazioni di PRG come zona a servizi pubblici.

PANORAMICA SUI TERRENI ADIACENTI IL CAMPO SPORTIVO







LEGENDA

- Ambiti di intervento
- - - Asse portante urbano
- Asse di riconnessione periurbana



SCHEDA 1
ambito di rigenerazione
BADORLINA



SCHEDA 2
ambito di rigenerazione
BORGO SANT'AGOSTINO



SCHEDA 3
ambito di rigenerazione
BUOZZI / VITO PARDO



SCHEDA 4
ambito di rigenerazione
FORNACI



SCHEDA 6
ambito di implementazione
CITTADELLA SPORTIVA



SCHEDA 5
ambito di rigenerazione
VIA DANTE ALIGHIERI



- LEGENDA:
- VIABILITA'
 - SPAZI PUBBLICI
 - SPAZI PUBBLICI E PARCHEGGI
 - VERDE ATTREZZATO E PERTINENZIALE
 - PIANTUMAZIONI
 - EDIFICI ESISTENTI
 - EDIFICI IN PREVISIONE PRG
 - EDIFICI DI PROGETTO



VISTA DELL'IPOTESI DI PROGETTO

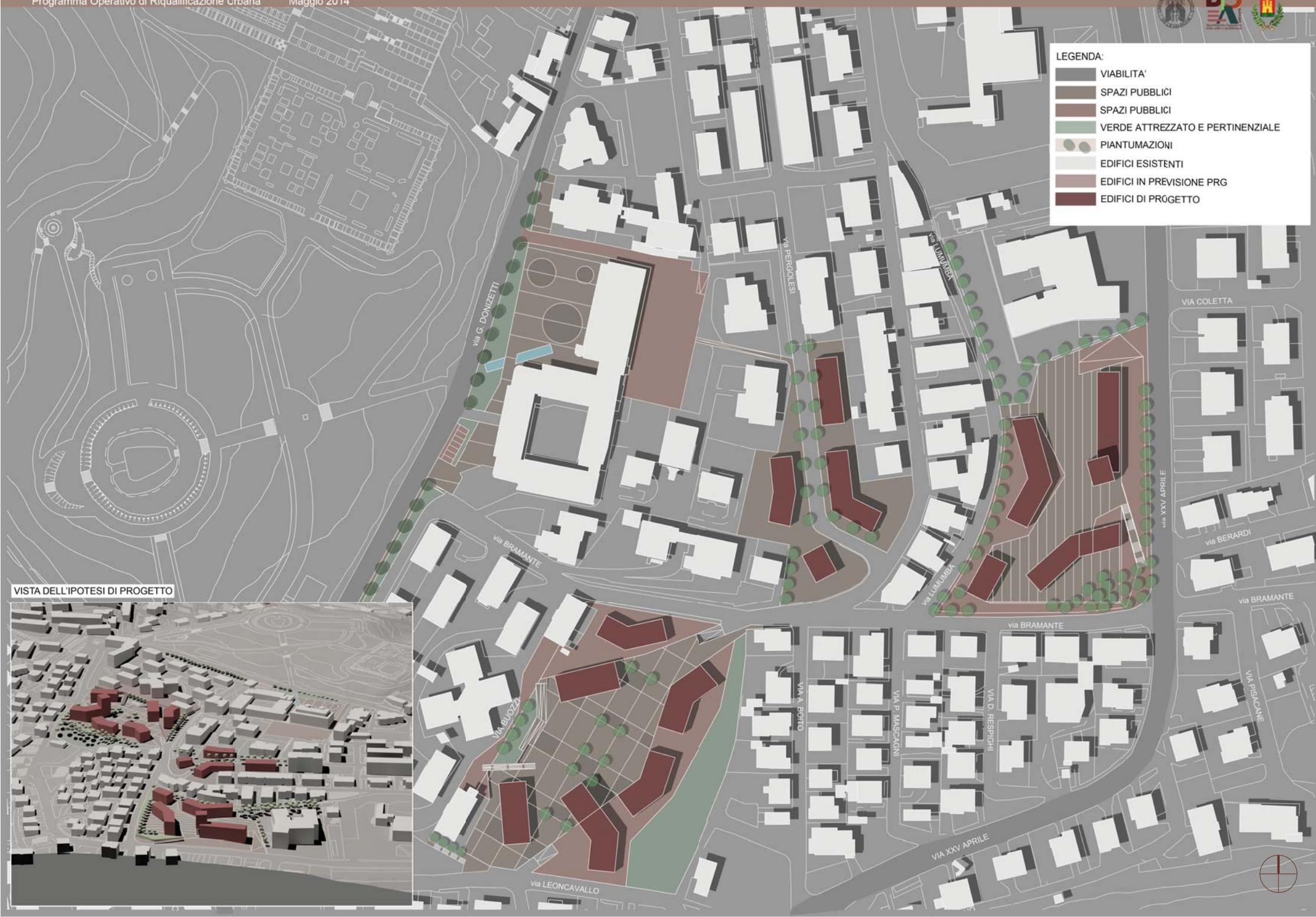




- LEGENDA:
- VIABILITA'
 - SPAZI PUBBLICI
 - SPAZI PUBBLICI
 - VERDE ATTREZZATO E PERTINENZIALE
 - PIANTUMAZIONI
 - EDIFICI ESISTENTI
 - EDIFICI IN PREVISIONE PRG
 - EDIFICI DI PROGETTO
 - EDIFICI DI PROGETTO - RICOSTRUZIONE



- LEGENDA:
- VIABILITA'
 - SPAZI PUBBLICI
 - SPAZI PUBBLICI
 - VERDE ATTREZZATO E PERTINENZIALE
 - PIANTUMAZIONI
 - EDIFICI ESISTENTI
 - EDIFICI IN PREVISIONE PRG
 - EDIFICI DI PROGETTO

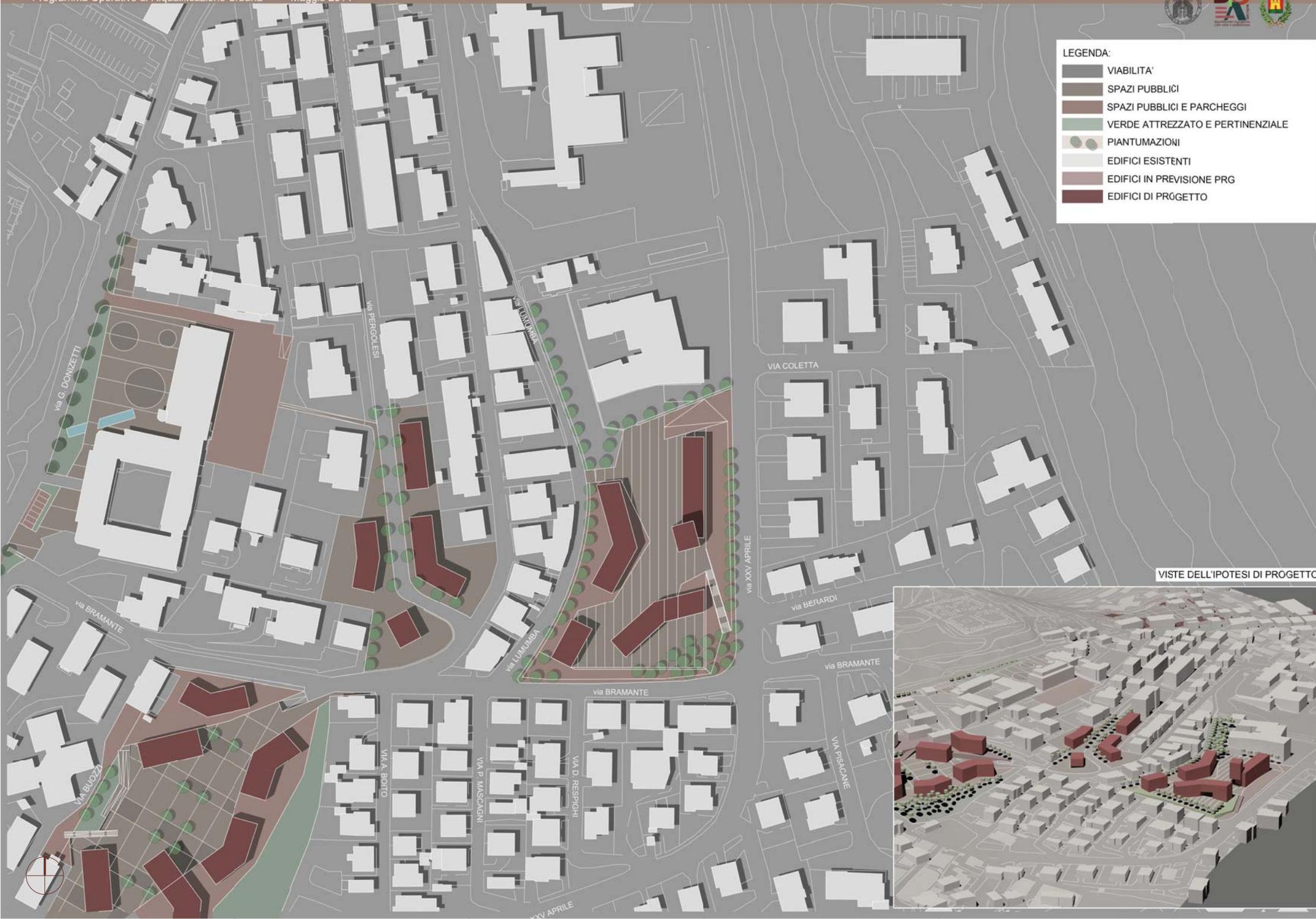


VISTA DELL'IPOTESI DI PROGETTO

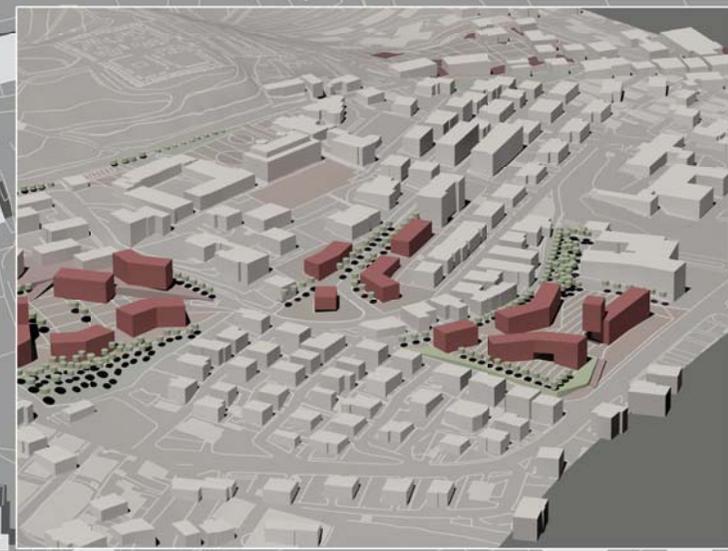




- LEGENDA:
- VIABILITA'
 - SPAZI PUBBLICI
 - SPAZI PUBBLICI E PARCHEGGI
 - VERDE ATTREZZATO E PERTINENZIALE
 - PIANTUMAZIONI
 - EDIFICI ESISTENTI
 - EDIFICI IN PREVISIONE PRG
 - EDIFICI DI PROGETTO



VISTE DELL'IPOTESI DI PROGETTO



- LEGENDA:
- VIABILITA'
 - SPAZI PUBBLICI
 - SPAZI PUBBLICI E PARCHEGGI
 - VERDE ATTREZZATO E PERTINENZIALE
 - PIANTUMAZIONI
 - EDIFICI ESISTENTI
 - EDIFICI IN PREVISIONE PRG
 - EDIFICI DI PROGETTO



VISTE DELL'IPOTESI DI PROGETTO





- LEGENDA:
- VIABILITA'
 - SPAZI PUBBLICI
 - SPAZI PUBBLICI
 - VERDE ATTREZZATO E PERTINENZIALE
 - PIANTUMAZIONI
 - EDIFICI ESISTENTI
 - EDIFICI IN PREVISIONE PRG
 - EDIFICI DI PROGETTO



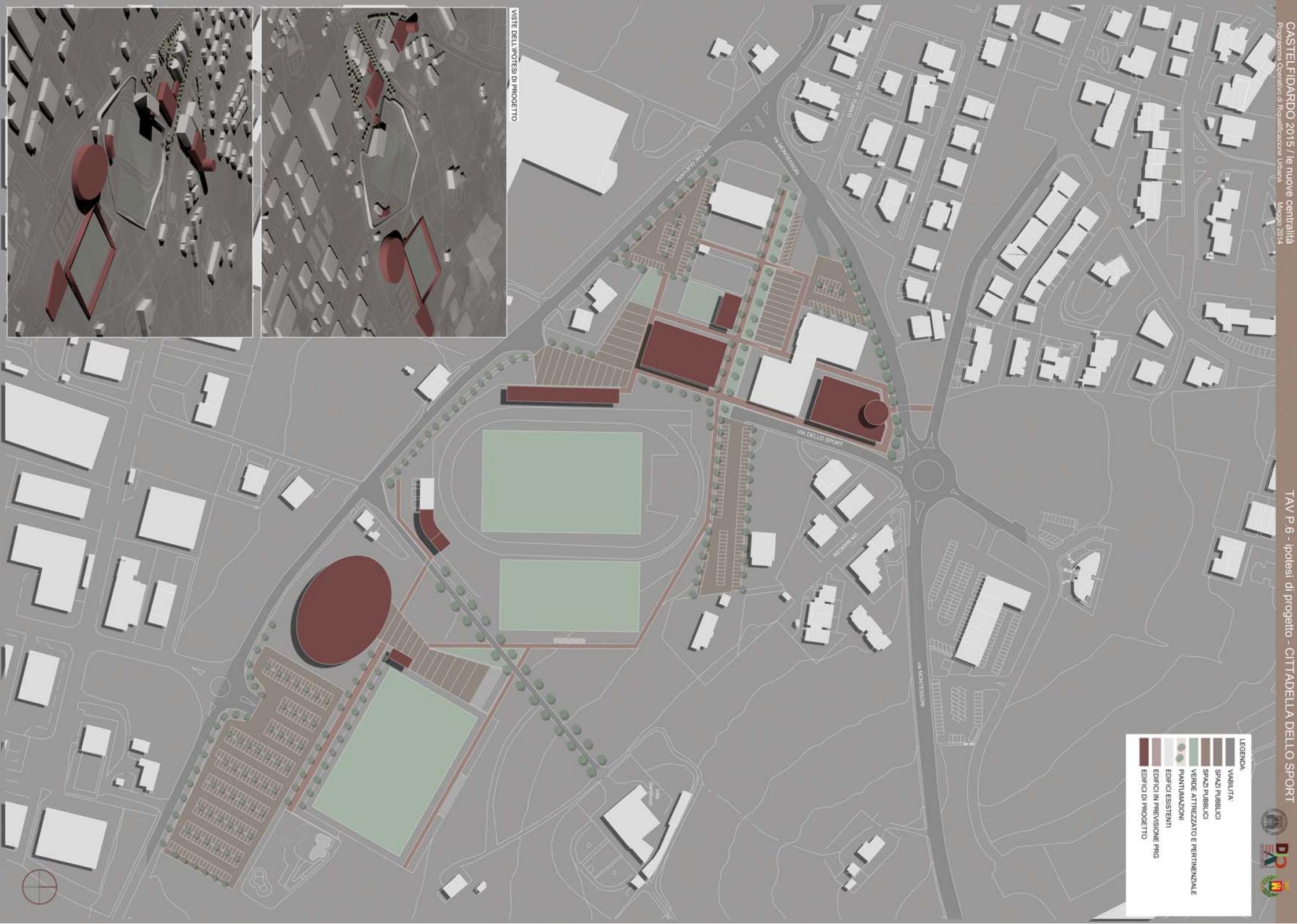
VISTA DELL'IPOTESI DI PROGETTO





LEGENDA

	VIAABILITÀ
	SPAZI PUBBLICI
	SPAZI PUBBLICI
	VERDE ATTREZZATO E PERTINENZIALE
	PIANTUMAZIONI
	EDIFICI ESISTENTI
	EDIFICI IN PREVISIONE PRG
	EDIFICI DI PROGETTO



VISTE DELL'IPOTESI DI PROGETTO

