



## LE POLITICHE URBANISTICHE DEL NUOVO PRG



Sindaco  
Massimo SERI

Assessore all'Urbanistica  
Marco PAOLINI (sino a Giugno 2019)  
Cristian FANESI

Segretario Generale  
Dott.ssa Antonietta RENZI

Dirigente Settore 4 - Urbanistica  
Arch. Adriano GIANGOLINI

U.O. Pianificazione Urbanistica/Territoriale  
Ing. Marco FERRI  
Urb. Pia Maria Alfonsina MICCOLI  
Arch. Cristiano TENENTI  
Ing. Cristina BUSCA  
Ing. Giovanna MASTRANGELO  
Arch. Michele ADELIZZI  
Geom. Marino CALCATELLI  
Geom. Andrea BERNARDI



GRUPPO DI LAVORO  
Progettisti  
Responsabile contrattuale  
Urb. Raffaele GEROMETTA (MATE)

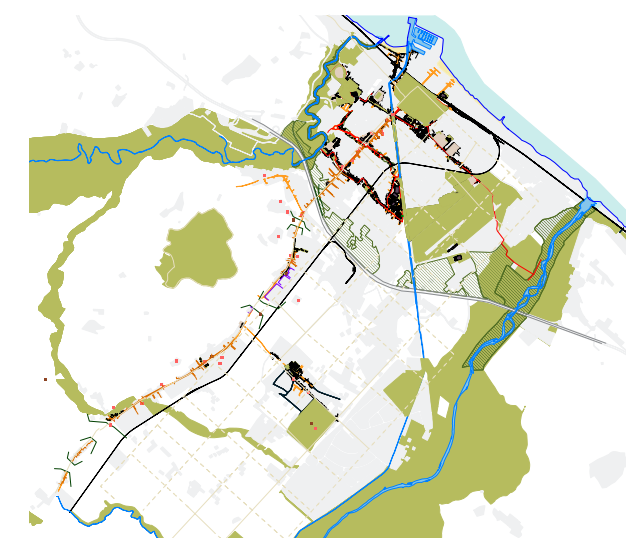
Coordinamento scientifico  
Prof. Arch. Stefano STANGHELLINI

Coordinamento tecnico  
Prof. Urb. Daniele RALLO (MATE)  
Arch. Daniele PACCONI (MATE)

Coordinamento operativo  
S.I.T. e Pianificazione urbanistica  
Urb. Lisa DE GASPER (MATE)

Pianificazione urbanistica  
Urb. Fabio VANIN (MATE)  
Urb. Fabio ROMAN (MATE)

Esperti specialistici  
Storia dell'urbanistica e dell'architettura  
Prof. Arch. Amerigo RESTUCCI  
Pianificazione e valutazione ambientale  
Ing. Elettra LOWENTHAL (MATE)  
Infrastrutture urbane e territoriali  
Ing. Franco DI BIASE (MATE)  
Studi geo-morfologici e geologico tecnici  
Dott. Geol. Franco MORETTI (DREAM)  
Ing. Simone GALARDINI (DREAM)  
Assetto agricolo, forestale e vegetazionale  
Dott. Agr. Fabio TUNIOLI (MATE)



**Le politiche urbanistiche del nuovo PRG**  
dicembre 2019

## Struttura del documento

*Premessa Analisi e obiettivi per la progettazione del PRG*

**1. Analisi della città di Fano: lo stato di fatto per la progettazione del PRG**

- a. Una introduzione
- b. Le analisi socio-economiche dell'Università degli Studi di Urbino
- c. Il Piano Strategico
- d. Agenda Urbana

**2. Gli obiettivi del Piano**

- a. La città pubblica, nuovo cardine della pianificazione
- b. Struttura e forma del Piano
- c. Dimensionamento del Piano

**Capitolo 1 - La città pubblica**

*Gli schemi direttori*

- 1.1 S.D. Espandere la Città Storica
- 1.2 S.D. Asse dei Servizi
- 1.3 S.D. La città inclusiva
- 1.4 S.D. Corona verde
- 1.5 S.D. Costa Sud
- 1.6 S.D. Strada Flaminia
- 1.7 S.D. Il progetto locale

**Capitolo 2 Visioni Tematiche del Piano**

- 2.1 Viabilità carraia e mobilità dolce
- 2.2 Centro Storico
- 2.3 Patrimonio Comunale
- 2.4 Sport e impianti sportivi
- 2.5 Strutture scolastiche
- 2.6 Sistema del Verde
- 2.7 Città dei Servizi
- 2.8 Aree produttive – commerciali
- 2.9 Il turismo

**Capitolo 3 La città pubblica per parti di città**

- 3.1 Il Centro Storico
- 3.2 L'area urbana ed i suoi quartieri
- 3.3 I luoghi della produzione
- 3.4 Le frazioni

*Flaminia e dintorni*

- a. Centinarola
- b. Rosciano
- c. Bellocchi
- d. Cuccurano-Falcineto
- e. Carrara - San Cesareo

*Collina Nord*

- f. Carignano
- g. Fenile-Roncosambaccio

*Fano Sud*

- h. Caminate
- i. Tombaccia
- l. Metaurilia
- m. Torrette
- n. Ponte Sasso

**Capitolo 4 La città da rigenerare**

*Le aree opportunità*

- a. Caserma
- b. Ex collegio Vittoria Colonna
- c. Zuccherificio
- d. Terme
- e. Ex Colonia Billi
- f. Fantasy World
- g. Fornace Solazzi
- h. Ex Mattatoio
- i. Chiaruccia
- l. Area ex Bersaglio
- m. Ex albergo Torrette

*Il territorio, l'ambiente e il paesaggio costituiscono "beni comuni"; le trasformazioni del territorio devono essere rese possibili solamente se non compromettono la conservazione e la vitalità delle risorse non rinnovabili. siano esse materiali o immateriali, siano esse beni culturali, paesaggistici o ambientali e migliorino le condizioni specifiche e complessive dei contesti di intervento. il territorio agricolo. a partire da quello periurbano, non deve essere considerato alla stregua di un'area in attesa di futura urbanizzazione ma deve assurgere a valore di "paesaggio", oggetto di tutela per la sua rilevanza naturalistica e ambientale, ma anche come paesaggio artificiale opera dell'uomo e quindi fonte di benessere, di reddito e definitiva conservazione della vita. L'Unione Europea si è posta come obiettivo entro il 2050 l'azzeramento del consumo di suolo netto, valutando attraverso il bilancio tra il consumo di suolo e l'aumento di superfici agricole, naturali e seminaturali dovuto a interventi di recupero, demolizione, de-impermeabilizzazione, rinaturalizzazione o altro"*  
(Commissione Europea, 2012)

## Premessa al documento

*Il presente documento riporta le direttive e gli indirizzi per il progetto del nuovo Piano Urbanistico di Fano.*

*Le direttive individuate muovono a partire dal processo sinora svolto (analitico, valutativo, strategico) e, declinandosi per tema progettuale, visione di piano per sistemi e aree strategiche (frazioni e aree opportunità), e forniscono i nodi significativi del progetto di piano, a livello strategico e a livello operativo.*

*Il presente documento, articolato come percorso metodologico di avvicinamento e costruzione del progetto di piano, consta della presente relazione (o quaderno di piano) e di un elaborato cartografico che illustra il progetto della città pubblica per il territorio comunale. Il linguaggio utilizzato in queste tavole è quello del progetto di suolo, ovvero la rappresentazione dell'uso reale o possibile a terra (materiali, funzioni, relazioni).*



Premessa  
Analisi e obiettivi per la progettazione del PRG

## 1. Analisi della Città di Fano: lo stato di fatto per la progettazione del Piano

### a. Una introduzione

Il presente documento riporta, in sintesi, attraverso un racconto scritto e disegnato, i criteri di pianificazione per la costruzione e qualificazione della città pubblica all'interno del processo di redazione del nuovo strumento urbanistico comunale.

L'indirizzo generale metodologico muove a partire dal concetto per cui sullo sviluppo territoriale occorre puntare alla revisione di un PRG che nasca non da logiche speculative bensì dalle esigenze pubbliche. Questo significa costruire e impostare un nuovo strumento urbanistico generale che sia orientato alla riduzione del consumo di suolo, che determini la riqualificazione del patrimonio edilizio anche in termini di sostenibilità ambientale, e sia capace di porsi in relazione alle problematiche (o opportunità) di sviluppo economico e occupazionale.

Questo sarà quindi un piano che:

- tutela il paesaggio e gli ecosistemi;
- pianifica la città pubblica;
- crea le condizioni per un efficace gestione e sviluppo territoriale;
- ha a cuore sicurezza e salute e promuove la mobilità sostenibile;
- promuove la partecipazione;
- favorisce il riuso;
- realizza le interconnessioni tra le diverse parti della città e del territorio.

In questa cornice il cardine dell'immagine del Piano e del suo disegno (forma, regole, strumenti) è l'individuazione della città pubblica e di conseguenza l'esplicitazione degli obiettivi pubblici della pianificazione. Una volta disegnata la città pubblica l'intervento privato collaborerà in sinergia con il Comune alla sua realizzazione.

Seguono in sintesi i profili per il nuovo Piano ricavati da percorsi di studio (analisi socio economiche, piano strategico) affiancati a quello del Piano, con cui dialogano e si intersecano e su cui il Piano di fonda.

Il presente elaborato è integrato e completato anche da una cartografia comprendente l'intero territorio comunale, in cui è rappresentato il progetto pubblico del Piano, con un ruolo di tipo strategico- strutturale.

### b. Le Analisi socio-economiche dell'Università degli Studi di Urbino

Le analisi socio-economiche sviluppate dallo studio specifico dell'Università di Urbino su Fano definiscono lo stato di fatto dal punto di vista della popolazione, delle dinamiche sociali e demografiche, dello stato del tessuto costruito locale e dei vari asset di servizio caratterizzanti la città e il suo territorio. Di queste se ne riportano alcune, al fine di evidenziare i temi che hanno una ricaduta (o una connessione) con le scelte di pianificazione, di cui costituiscono bagaglio di conoscenza e supporto alle scelte. La crescita della popolazione che ha interessato Fano ha prodotto una determinata pressione insediativa sulla città, producendo fenomeni di densificazione del nucleo urbano compatto e di espansione nelle aree periferiche. Il complementare invecchiamento della popolazione fanese, unito ad una crescita dei nuclei famigliari monoparentali pone una serie di criticità relative alla pressione che le persone sole, specie se anziane, possono esercitare sui servizi di welfare; conseguenza di ciò appare necessario un costante monitoraggio dei bisogni di questa popolazione, accompagnata da interventi sociali mirati che tengano anche in considerazione il tema dell'isolamento. Gli stranieri costituiscono una quota significativa della popolazione locale, ponendo in agenda la necessità di politiche di integrazione culturale e di welfare.

Dal punto di vista occupazionale, le uscite dal mondo lavorativo non vengono adeguatamente sostituite dalle entrate; questo problema, di ordine nazionale, si evidenzia in maniera marcata nel caso di Fano. Il processo di terziarizzazione dell'economia fanese è avvenuto con forti ripercussioni sul settore secondario. Nell'ottica di una diversificazione dell'economia, che sta già procedendo secondo traiettorie imprenditoriali legate a consumo e servizi, si evidenzia l'opportunità e la necessità di implementare il settore ricettivo e turistico e di individuare i settori produttivi che possano meglio attingere dalle risorse e dalle competenze presenti nel territorio.

Dal punto di vista del patrimonio edilizio, le abitazioni vuote presenti a Fano si collocano per la maggior parte sulla fascia litoranea e sono principalmente imputabili a seconde case usate per fini turistici.

La presenza di un consistente patrimonio abitativo scarsamente utilizzato pone la necessità di una sua reimmissione nel mercato, riammodernando le tipologie edilizie e gli usi consentiti che possa offrire ulteriori possibilità residenziali e aiuti a stabilizzare i valori del mercato immobiliare.

Il consumo di suolo è un fenomeno considerevole, che ha prodotto una forte impermeabilizzazione negli ultimi anni. Al fine di contenere il fenomeno diviene necessaria

un'incentivazione del riutilizzo di quelle esistenti.

L'offerta turistica di Fano si caratterizza per un tessuto ricettivo complementare ben sviluppato che fa da contraltare ad un tessuto alberghiero da rinnovare. Questo influisce sulle presenze turistiche, specialmente degli stranieri. Si rende quindi necessaria l'implementazione di politiche capaci di migliorare l'attrattività turistica del territorio sia dal punto di vista del miglioramento qualitativo delle strutture esistenti, sia per quanto riguarda la promozione internazionale di Fano. Una specifica necessità del turismo, in particolare, è quella della destagionalizzazione. I flussi turistici che interessano Fano sono infatti fortemente concentrati nei mesi estivi ed eventi come il Carnevale di Fano non sembrano capaci di attirare turisti che poi si fermano sul territorio.

La forte incidenza della mobilità privata in autovettura pone questioni considerevoli dal punto di vista del traffico e dell'inquinamento. Ne consegue una necessità di sviluppare politiche di mobilità dolce, capaci di integrare mezzi elettrici e non motorizzati a quelli esistenti. L'implementazione di queste politiche può essere accompagnata da misure quali la riduzione del flusso di traffico veicolare in specifiche zone della città e il miglioramento del trasporto pubblico e delle connessioni. La realizzazione di una rete di piste ciclabili urbane potrebbe essere un'ulteriore misura utile a questi fini.

### c. Il Piano Strategico

Il Documento di Piano Strategico presenta visioni, scenari, cantieri e processi di governance capaci di guidare Fano al traguardo del 2030: qualità, benessere, sostenibilità, innovazione e riuso le parole chiave di questo percorso. Il documento raccoglie gli esiti di un percorso partecipato con il contributo diretto di oltre trecento soggetti istituzionali, tecnici, economici e sociali, di singoli professionisti ed esperti nonché dei cittadini.

Lo slogan o la suggestione del Piano Strategico fa riferimento al termine di OrizzonteFano, al fine di rendere subito evidenti significato e obiettivo del piano strategico. Il piano strategico non ha un valore normativo in sé, e si pone come una sorta di manuale d'uso da consultare, uno strumento per l'innovazione delle politiche urbane, della cultura della pubblica amministrazione e dei suoi modelli operativi, della gestione dei rapporti con i cittadini, della capacità di saper cogliere e gestire in modo flessibile ed efficace le nuove dinamiche sociali ed economiche.

Il Piano Strategico è articolato in Scenari ovvero suggestioni per la Città di Fano e per il suo territorio. Seguono i cosiddetti Cantieri di lavoro.

Gli Scenari di riferimento sono i seguenti:

### Scenario 1 Città abitabile

Il primo scenario si riferisce alla struttura fisica della città. E' lo scenario della città abitabile. Si tratta di una definizione più precisa di quella di città vivibile, perché introduce una attenzione specifica alle prestazioni che è in grado di offrire a cittadini e turisti. In particolare, indica, nella qualificazione del diritto all'uso dello spazio urbano per i diversi gruppi sociali, la propria ragion d'essere.

### Scenario 2 Città dell'innovazione aperta

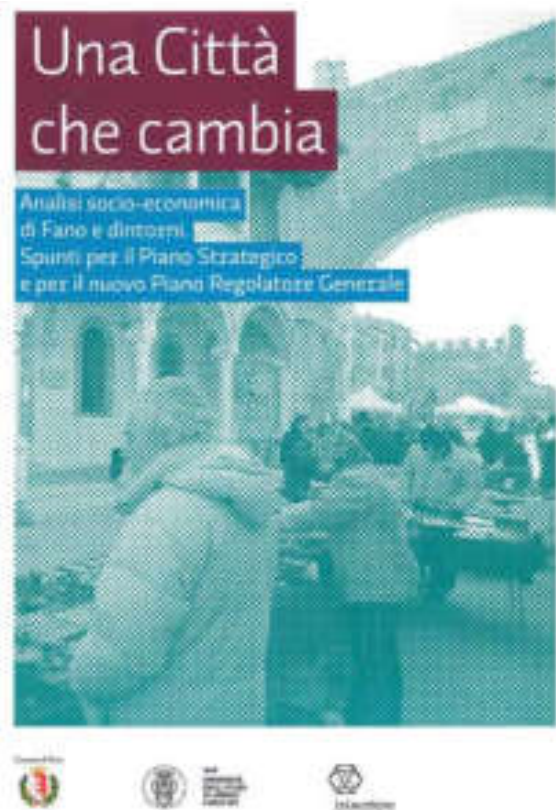
Il secondo scenario è più legato alla dimensione dello sviluppo e della coesione territoriale. È lo scenario futuro legato alla città dell'innovazione aperta. Si tratta di uno scenario che guarda alla crescita economica e alla valorizzazione dei tradizionali driver di sviluppo di Fano (a cominciare dal turismo). Interpreta questa prospettiva in una chiave di qualificazione dei saperi locali e di promozione dello scambio di conoscenze tra soggetti diversi, favorendo l'emergere di progetti sul fronte dello sviluppo locale da parte di innovatori urbani e definendo come abilitante il ruolo dell'Amministrazione comunale

### Scenario 3 Città del riuso e della riattivazione delle risorse

Il terzo scenario è quello di una città del riuso e della riattivazione delle risorse. Come molte città del nostro Paese, Fano ha importanti dotazioni in termini di immobili (caserme, scuole, convitti, colonie estive), impianti, aree, infrastrutture, spesso di proprietà pubblica e di valore storico, che sono oggi abbandonate o sottoutilizzate. Non si tratta però soltanto del processo di dismissione delle risorse territoriali, ma del più complessivo allentamento del rapporto tra la città e alcuni suoi importanti patrimoni immateriali: portualità e nautica, carnevale, città dei bambini, ecc. Su queste partite, occorrerà lavorare nella direzione del riciclo e soprattutto della ricostruzione di valore in modo creativo (upcycling).

I Cantieri Progettuali costituiscono la declinazione operativa dei tre scenari, un percorso per attuare parte della costruzione della visione #OrizzonteFano2030.

Rappresentano dei contenitori tematici, in cui ciascun tema è stato riconosciuto come cruciale dal lavoro di ascolto, confronto e raccolta di informazioni, dati, suggestioni, aspettative. Tale attività ha restituito una fotografia attendibile della Fano di oggi, con le sue tante sfaccettature e differenti attese. Sono i dispositivi, gli strumenti con cui il processo strategico inizierà a prendere forma: indicano i percorsi su cui si costruirà la Fano del 2030, che saranno implementati attraverso diverse progettualità, già emerse nella prima fase del piano, ma che si manifesteranno anche nello sviluppo del processo a seguire.



#ORIZZONTE  
#FANO 2030  
PIANO STRATEGICO

COMUNE DI FANO

I cantieri progettuali individuati dal Piano Strategico sono:

- Cantiere 1 Aree industriali, aree artigianali e mix di usi;
- Cantiere 2 Economie del mare;
- Cantiere 3 Innovazione sociale e rigenerazione urbana;
- Cantiere 4 Housing sociale e servizi all'abitare;
- Cantiere 5 Fano Sud - centralità e spazi pubblici;
- Cantiere 6 Nuove forme di narrazione del centro storico;
- Cantiere 7 La bassa valle del Metauro.

#### *d. Agenda Urbana*

Con DCC n. 289 del 22/12/2015 l'Amministrazione ha dato avvio, contestualmente alla redazione del nuovo PRG, all'Agenda Urbana, che partendo dall'analisi delle problematiche urbanistiche emerse negli ultimi anni, ha l'obiettivo di dare risposte concrete anticipando alcuni indirizzi del nuovo PRG.

Gli obiettivi dell'Agenda Urbana sono così definiti:

*a - Risoluzione delle criticità legate ad alcune applicazioni delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti;*

*b - Risoluzione delle criticità che portano alla non attuazione dei Comparti per:*

*I. parcellizzazione delle proprietà;*

*II. mutate esigenze del mercato a seguito della crisi che ha colpito l'edilizia;*

*III. mancanza di accordo tra i proprietari;*

*IV. dimensioni eccessive rispetto alle esigenze per i comparti F2;*

*c - Mancando di previsioni per il centro storico occorre definire dei criteri di intervento organici su Centro Storico;*

*d - Definizione urbanistica di aree strategiche a livello urbano;*

*e - Parco dell'Aeroporto;*

*f - Temi legati all'offerta turistico - alberghiera;*

*g - Valorizzazione del patrimonio comunale;*

*h - Analisi delle aree a Sud del Fiume Metauro a seguito del distacco di Marotta;*

*i - Risoluzione di criticità locali circoscritte.*

Le Analisi Socio-Economiche 2016 ed il Piano Strategico hanno permesso di costruire una visione organica delle criticità e delle potenzialità del territorio, utili alla definizione delle risposte urbanistiche possibili. Tali documenti sono stati integrati da momenti di confronto con tutti gli assessorati ed i settori comunali e da una serie di ricerche documentali di settore che hanno consentito l'arricchimento della visione e la definizione delle risposte attuabili tramite l'Agenda Urbana.

Sono state quindi portate avanti una serie di Varianti urbanistiche strettamente connesse agli obiettivi dell'agenda urbana:

a. la variante alle NTA del PRG vigente, volta alla Risoluzione delle criticità legate ad alcune applicazioni delle

Norme Tecniche di Attuazione vigenti;

b. atti di indirizzo per la risoluzione di criticità legate all'attuazione dei comparti;

c. Con Aset si è dato incarico all'ing. Furlani di elaborare un progetto preliminare per la realizzazione di una condotta per lo smaltimento delle acque meteoriche a servizio del quartiere Sassonia, al fine di dare la possibilità di attuare per stralci l'opera e conseguentemente i comparti previsti dal PRG;

d. Numerose varianti di valorizzazione del Patrimonio comunale utilizzando le procedure di cui all'art. 26 ter della L.R. 34/92 s.m.i. Tra queste la variante per la realizzazione di una struttura sportivo/ricreativa in località Trave (Casa Bartoli); la variante per la realizzazione del nuovo centro natatorio per la città di Fano, la variante per la realizzazione del percorso pedonale e ciclabile sul Torrente Arzilla e di collegamento con la pista ciclo-pedonale della strada interquartieri; la variante per la realizzazione di un oratorio presso la chiesa di S. Paolo nel quartiere Vallato; la variante per la realizzazione di una struttura sanitaria convenzionata in loc. Chiaruccia;

e. A seguito del concorso di idee si è incaricato lo studio Silva di Bologna della predisposizione del Piano Particolareggiato del Parco Urbano dell'aeroporto, approvato con Delibera di Giunta Comunale n.122 del 14.06.2017.

Ad oggi è stato completato il primo stralcio dei lavori;

f. Con Delibera di Giunta Comunale n.404 del 24.10.2019 è stato costituito un gruppo di lavoro per il "nuovo Water Front della città di Fano";

g. Con Delibera di Giunta Comunale n. 405 del 24.10.2019 è stato costituito un gruppo di lavoro per il nuovo "Pala-Sport della città di Fano";

h. Con Delibera di Giunta Comunale n. 28 del 31.01.2019 è stato avviato il percorso per la costruzione del Contratto di Fiume finalizzato alla riegenerazione ambientale per i territori del tratto medio e finale del bacino idrografico del fiume Metauro e del Torrente Arzilla, cui aderiscono tutti i Comuni ricompresi, vari Enti e Associazioni.



## 2. Obiettivi del Piano

### a. La città Pubblica, nuovo cardine della pianificazione

L'approccio al nuovo PRG muove dal presupposto che l'obiettivo primario deve essere la città pubblica. Lo spazio pubblico deve porsi come luogo e materiale ordinatore dello spazio privato della città e del suo territorio. La pianificazione prevalente al riguardo, evidenzia la mancanza di una visione sistemica capace di fungere da disegno complessivo della città e del suo territorio. Tale mancanza ha comportato anche un'attuazione non facile delle previsioni di piano, laddove spesso gli interventi appaiono come episodi isolati e non capaci di continuare e implementare il progetto complessivo della città.

In questo scenario, il Piano riconosce come i profili della domanda contemporanea per la città pubblica siano mutati rispetto al passato, passando da una domanda quantitativa ad una domanda prevalentemente qualitativa. Questo si traduce nella esigenza di un luogo dove crescere e vivere, di più ampi e accoglienti spazi pubblici, di un contesto complessivo collettivo fruibile, continuo e percepibile. L'opportunità del disegno di Piano perseguito muove dal riconoscimento della complessità di tale rappresentazione e quindi dalla necessità e/o opportunità di metterlo in relazione alle scelte strategiche del Piano.

Le scelte strategiche di Piano trovano una loro sintesi, all'interno della definizione di Schemi Direttori a carattere tematico. Gli Schemi Direttori definiscono il disegno complessivo di assetto del territorio, nel quale sono rappresentate le principali scelte che connotano tali politiche. I progetti (pubblici, privati) che ricadono in questi ambiti o intersecano gli stessi, devono attenersi alla strategia generale.

Ogni Schema Direttore assume uno o più elementi ordinatori fisici (dalla strada al sistema dei servizi al sistema delle aree a verde...) e ritrova nel "progetto di suolo" la tecnica capace di fungere da elemento di raccordo.

L'approccio al Piano mediante il "progetto di suolo" parte dagli Schemi Direttori, luoghi a forte immagine urbanistica, fino a pervadere tutto il resto del territorio comunale.

Gli Schemi Direttori, quindi, individuano e propongono una ridefinizione del disegno complessivo di Piano.

Tale disegno viene articolato partendo dalla costruzione di un progetto per la città pubblica a cui adeguare in subordine la costruzione degli interventi privati.

In questo modo si cerca di coniugare il progetto disegnato con quello dello zoning di legge. Il primo vuole rispondere alla messa in rete degli spazi collettivi di uso quotidiano. Il secondo risponde alle esigenze normative dettate dalle varie leggi di riferimento.

Il Piano persegue una relazione e un'adeguata integrazione fra le due "modalità", da pianificare e disegnare e conseguire mediante appropriate politiche.

### b. Struttura e forma del Piano

L'approccio al nuovo Piano prevede anche un lavoro sulla sua struttura e forma, ai fini della miglior comprensione di norme e disegni.

Con riferimento all'apparato normativo dello stesso l'obiettivo sarà quello di introdurre modifiche perseguendo una serie di criteri e/o migliorie:

1. semplificazione, in termini quantitativi, del linguaggio di piano e delle relative norme, mediante il loro accorpamento o ridefinizione;
2. semplificazione del testo normativo perseguendo una maggiore flessibilità dal punto di vista della gestione del piano, seppur sempre ricercando una interpretazione unica della norma;
3. un adeguamento dal punto di vista dei rinvii normativi, dei contenuti e degli strumenti attivabili.

Con riferimento all'apparato cartografico si intende graficare la città pubblica in modo da facilitarne l'immediata comprensione e lettura, e di rappresentare la città privata in bianco, suddivisa per parti o isolati codificati, associati ai quali viene fornita una scheda contenente tutti gli elementi prescrittivi e dimensionali di riferimento.

Vi sarà inoltre un livello di piano di tipo strutturale in grado di evidenziare alcuni indirizzi futuri della pianificazione, non ancora maturi per un livello di pianificazione di tipo prescrittivo.

### c. Dimensionamento del Piano

Il piano regolatore vigente ha mostrato limiti evidenti nella quantificazione del dimensionamento e nella distribuzione e articolazione qualitativa delle previsioni, nonché nelle modalità di attuazione.

Considerato che il piano si attua principalmente mediante i comparti, il nuovo piano si pone come obiettivo un'analisi accurata di tutti i comparti non attuati o non convenzionati, al fine di far emergere alcuni indicatori essenziali per la loro rivalutazione, quali: livello di strategicità per il conseguimento degli obiettivi della città pubblica, funzioni di rigenerazione urbana, apporto produttivo, commerciale o turistico, apporto residenziale.

Questa analisi va posta in relazione alle esigenze di riqualificazione dei quartieri e delle frazioni.

Il quadro dello stato di fatto su quartieri e frazioni è stato messo in evidenza anche attraverso l'apporto degli studi socio-economici propedeutici a questo documento, mentre le azioni proposte sono una declinazione delle aspettative emerse dal piano strategico.

La nuova pianificazione si pone l'obiettivo di sostenere i punti di forza delle diverse parti della città e sopperire ai deficit in termini di standard e funzioni, al fine di dare pari dignità ai quartieri più o meno centrali.

Il nuovo Piano si pone come Piano delle Rigenerazione Urbana, dal punto di vista urbanistico, edilizio, socio-economico e culturale. Di conseguenza, il nuovo Piano si pone come ulteriore obiettivo rispetto al prg vigente la riduzione del consumo di suolo (così come definito dalla L.R. 22/2011) mediante la ridefinizione, quantitativa e qualitativa (progetto di suolo pubblico, funzioni ammissibili, articolazione) delle previsioni già presenti nel Piano Urbanistico prevalente.

A tal fine il 3 Aprile 2019 è stato pubblicato uno specifico bando esplorativo finalizzato alla raccolta di manifestazioni di interesse per il declassamento di aree attualmente edificabili.

I presupposti a monte di tale avviso pubblico sono:

a. un necessario propendere verso forme di disciplina e governo del territorio che tendano al risparmio dell'uso del suolo e alla stimolazione delle iniziative private che procedono in tal senso;

b. l'importanza di perseguire processi partecipativi anche in materia di pianificazione del territorio, al fine di valutare eventuali nuove istanze rappresentative delle esigenze della collettività che potranno essere recepite nel nuovo strumento urbanistico, a carattere generale o a carattere puntuale.

Sono giunte una decina di istanze, che vanno ad aggiungersi ad una ventina di richieste precedenti. Il bando ha valore conoscitivo e l'Amministrazione si riserva di valutare ed eventualmente accogliere le istanze sulla base di criteri di organicità della pianificazione, riduzione del consumo di suolo, attuabilità degli interventi. L'Amministrazione intende ripubblicare il bando dandogli ampia evidenza in modo da poter ampliare il numero delle istanze. I Comparti vigenti verranno ridefiniti sulla base dei seguenti criteri:

a. il ridisegno dei comparti sui quali vi è un manifesto interesse dei privati ad attuare ma lo sbilanciamento finanziario o la sua frammentazione proprietaria ne costituiscono una criticità;

b. rimodulazione dei comparti in relazione alle eventuali ridefinizioni delle opere pubbliche e funzioni strategiche;

c. un eventuale ridisegno interno ai comparti finalizzato al raggiungimento degli obiettivi di abitabilità del Piano, ridistribuendo le zone omogenee in modo da creare quartieri liberi dalla circolazione delle automobili, riducendo le aree impermeabili, realizzando spazi di verde pubblico fruibili, al fine di ottenere un ambiente urbano e di vita salubre, attrattivo, accessibile;

d. verifica dell'equilibrio finanziario del comparto tramite il modello di seguito descritto ed eventuale sua rimodulazione ai fini del bilanciamento.

Il progetto di Piano prevede infatti, nella sua fase di costruzione e pre-valutazione, la realizzazione di una sorta di Bilancio del Piano, in cui le Uscite rappresentano gli Investimenti, cioè le opere pubbliche da realizzare, e le Entrate, le risorse reperibili dalla trasformazione del territorio. L'obiettivo è addivenire ad un Bilancio del Piano confrontando Entrate ed Uscite per individuare la Massima Contribuzione Concessoria MCC. Un secondo obiettivo è quello di trovare le risorse per costruire la progettazione pubblica.

Questo si traduce in un metodo di pre-valutazione delle trasformazioni del Piano mediante la costruzione di un modello matematico di sostenibilità economico-finanziaria della trasformazione stessa. Ciò permette sia di valutare le trasformazioni dal punto di vista della loro effettiva fattibilità sia contestualmente quantificare le risorse per la costruzione della città pubblica.

Il modello di Valutazione della Sostenibilità economico-finanziaria dell'intervento riportata, evidenzia l'approccio alla lettura avanzato dal Piano, e allo stesso tempo lo strumento di costruzione delle nuove previsioni di Piano, in simbiosi con il progetto complessivo di città pubblica. Lo studio verrà effettuato per tutte le aree comparto.

Le azioni elencate, nel loro complesso, porteranno ad un piano nel quale le previsioni di intervento privato - equilibrate e sostenibili - concorrono fattivamente al conseguimento degli obiettivi dell'intera comunità.

Dati dimensionali					
	ST	UT	SUL		
	mq	mq/mq	mq	mc	
<b>Totale</b>					
di cui:					
<b>Destinazioni private</b>					
Residenziale C1					
Residenziale PEEP					
Commerciale				-	
Direzionale				-	
Turistico/alberghiero				-	
Industriale/artigianale					
<b>Opere di urbanizzazione a standard (solo per comparti con zone C1)</b>					
ABITANTI INSEDIABILI n.					
Verde pubblico					
Interesse comune					
Istruzione					
Parcheggio					
<b>Destinazioni pubbliche (comprehensive delle opere a standard nel caso di comparti senza zone C1)</b>					
Verde pubblico					
Pubblico interesse				-	
Viabilità carrabile e ciclopedonale					
Parcheggio					
Altro					
<i>Fonte: Progetto di Piano - Schemi Direttori e Comparti</i>					
Aree da cedere					
	ST	Quota sul totale			
	mq	%			
Destinazioni private					
Destinazioni pubbliche					
<b>Totale</b>					
Stima oneri di urbanizzazione / costo delle opere pubbliche a scomputo					
Oneri di urbanizzazione	Consistenza		U1	U2	euro
	mq	mc	euro/mc o euro/mq	euro/mc o euro/mq	
Residenziale					
Residenziale PEEP					
Commerciale		-			-
Direzionale		-			-
Turistico/alberghiero		-			-
Industriale/artigianale		-			-
<b>Totale</b>					
Opere pubbliche a scomputo	Consistenza		Costo unitario		Costo totale
	ml	mq	euro/ml	euro/mq	euro
<b>Opere di urbanizzazione a standard (solo per comparti con zone C1)</b>					
Verde pubblico					
Interesse comune					
Istruzione					
Parcheggio					
<b>Destinazioni pubbliche (comprehensive delle opere a standard nel caso di comparti senza zone C1)</b>					
Verde pubblico					
Pubblico interesse		-			-
Viabilità carrabile e ciclopedonale					
Parcheggio					
<b>Altre opere pubbliche:</b>					
...					
...					
...					
<b>Totale</b>					

Fattibilità economico-finanziaria dell'intervento			
	Consistenza	Valore unitario	Valore totale
	mq	% euro/mq	euro
<b>Ricavi</b>			
Residenziale			
Residenziale PEEP			
Commerciale			
Direzionale			
Turistico/alberghiero			
Industriale/artigianale			
<b>Totale</b>			
<b>Costi</b>			
<b>Area</b>			
<b>Destinazioni private</b>			
Residenziale			
Residenziale PEEP			
Commerciale			
Direzionale			
Turistico/alberghiero			
Industriale/artigianale			
<b>Spese tecniche</b>			
<b>Oneri di urbanizzazione</b>			
<b>Contributo sul costo di costruzione</b>			
Residenziale			
Residenziale PEEP			
Commerciale			
Direzionale			
Turistico/alberghiero			
Industriale/artigianale			
<b>Opere pubbliche da realizzare</b>			
<b>Oneri finanziari</b>			
<b>Spese di commercializzazione</b>			
<b>Spese varie</b>			
<b>Imprevisti</b>			
<b>ale</b>			
<b>Profitto imprenditoriale</b>			
<b>Quota del profitto sui ricavi (%)</b>			

Scheda modello per la valutazione economico-finanziaria dei comparti di trasformazione  
Esempio di Comparto modificato

Il modello persegue la stima e la valutazione della sostenibilità economica e finanziaria di ogni singolo comparto, in relazione alle sue potenzialità urbanistiche e alle opere di interesse pubblico da realizzare, stimando il surplus finale dell'investimento



## Cap. 1 La Città Pubblica

## Gli Schemi Direttori

Il presente capitolo del documento riporta gli Schemi Direttori definiti dal progetto di Piano.

Dalla lettura per Sistema territoriale si è pervenuti alla definizione di un insieme coordinato di interventi finalizzati al raggiungimento degli obiettivi generali del Piano. Questo insieme coordinato di interventi corrisponde alla definizione di Schemi Direttori con il quale il Piano potrà esplicitare i modi e le azioni necessarie al raggiungimento dei propri obiettivi, stabilire quali progetti urbanistici ne fanno parte, il loro eventuale ordine di attuazione e/o le priorità.

Attraverso gli Schemi Direttori sarà possibile assegnare ruoli e funzioni ad ogni singolo progetto e definire i principi ed i criteri secondo i quali poter selezionare in modo equilibrato e trasparente le richieste e le sollecitazioni della città in termini di trasformazione e sviluppo di parti specifiche del territorio.

La definizione, con salto di scala, dai Sistemi territoriali agli Schemi Direttori permette anche il passaggio da un progetto per sistemi ad un progetto per parti di città legato ai "materiali" del progetto urbano. Gli Schemi Direttori individuano parti di città fisica ma al tempo stesso esplicitano i temi del progetto della città pubblica. I progetti della città privata che ricadono in questi Schemi o che intersecano gli stessi devono, per la parte di costruzione della città pubblica, attenersi alla strategia generale definita, siano essi progetti per aree di trasformazione e/o aree di riqualificazione.

Gli Schemi Direttori individuati e successivamente riportati, sono i seguenti:

1. Schema Direttore "Espandere la Città Storica"
  - 1.1 Espandere la Città Storica....verso il mare
  - 1.2 Espandere la Città Storica....verso la Stazione Ferroviaria
  - 1.3 Espandere la Città Storica....verso il porto
  - 1.4 Espandere la Città Storica....verso l'asse dei servizi
  - 1.5 Espandere la Città Storica....verso i giovani
  - 1.6 Acropoli
2. Schema Direttore "Asse dei Servizi"
3. Schema Direttore "La città inclusiva"
4. Schema Direttore "Corona verde"
5. Schema Direttore "Costa Sud"
6. Schema Direttore "Strada Flaminia"
7. Schema Direttore "Il progetto locale"





### 1.1. S. D. ESPANDERE LA CITTA' STORICA

#### *Caratteristiche*

L'ambito è caratterizzato dalla Città Storica e dalle immediate vicinanze entro la città consolidata di prima cintura; l'ambito trova le sue connessioni fisiche e funzionali con il porto e con l'affaccio a mare.

#### *Obiettivo*

Il primo Schema Direttore individuato persegue l'obiettivo di Piano dell'espansione del Centro storico, in termini di percezione e di accessibilità e in termini di materiali urbani. In tale schema direttore, gli elementi di riferimento per il progetto sono lo spazio pubblico e i materiali relativi allo spazio pubblico, perseguendo l'obiettivo di messa in rete fisica e funzionale del Centro storico.

L'obiettivo di espansione della Città Storica viene perseguito attraverso sei asset progettuali di indirizzo:

#### 1.1.1 Espandere la Città Storica ... verso il mare

L'obiettivo del progetto di Piano è il miglioramento della relazione fisica e percettiva tra il Centro storico e la città di costa. Questo viene perseguito mediante la definizione di percorsi sicuri Centro-Costa, il completamento della parte pubblica (marciapiedi, piste ciclabili), una razionalizzazione delle aree di sosta e fermata, e la ricucitura del tessuto insediativo esistente e previsto.

#### 1.1.2 Espandere la Città Storica ... verso la stazione

L'obiettivo del progetto di Piano è il miglioramento della relazione fisica tra la Città Storica e la Stazione Ferroviaria posta nel suo margine sud-est, specialmente nella sua accezione di "porta di ingresso" alla Città Storica stessa.

#### 1.1.3 Espandere la Città Storica ... verso il porto

L'obiettivo del progetto di Piano è il miglioramento della relazione fisica (e quindi anche percettiva) tra la città Storica e l'ambito portuale. Questo viene perseguito mediante la definizione di percorsi sicuri Centro-Porto, la valorizzazione del percorso ciclopedonale lungo le vie d'acqua, e la valorizzazione mediante progetto di suolo del porto quale parte della città

#### 1.1.4 Espandere la Città Storica ... verso l'asse dei servizi

L'apertura o l'estensione della Città Storica oltre che verso la costa è riferito anche verso la città consolidata, soprattutto attraverso un progetto legato ai materiali urbani e all'accessibilità alle funzioni pubbliche e non, poste sia entro il centro storico che esternamente.





### 1.1.5 Espandere la Città Storica... verso i giovani

Altro tema individuato fa riferimento alla valorizzazione del fronte su Via Mura Malatestiane e Via Mura Sangallo, dalla Rocca al Bastione, con particolare riferimento alla sua connessione ai servizi e al suo ruolo di passeggiata sospesa lungo il Centro Storico. L'obiettivo del Piano è l'individuazione di luoghi, percorsi, assi finalizzati a rendere la Città Storica anche il luogo del loisir per i giovani.

### 1.1.6 Acropoli

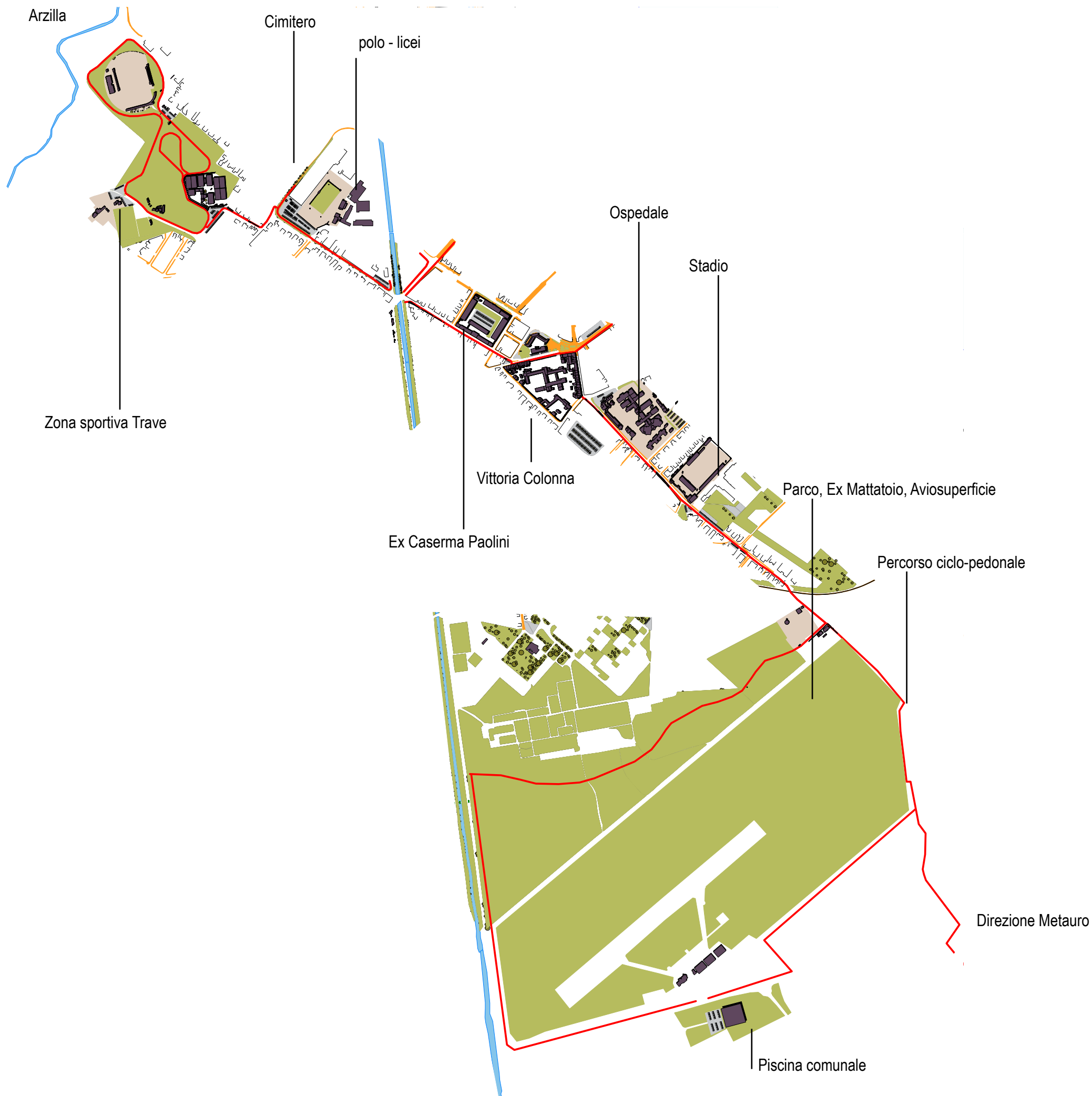
Altro tema individuato fa riferimento alla valorizzazione e qualificazione di un luogo specifico della Città Storica, riconosciuto idealmente nella Memo, individuato come luogo di polarità e attrazione, sia dal punto di vista fisico (spazio pubblico e disegno dello spazio pubblico) che funzionale. Fondamentale diviene così il tema della centralità della cultura, in cui entrano in sinergia sia il sistema degli spazi aperti (piazze, slarghi...) che il sistema degli spazi chiusi (biblioteca, teatro romano, musei...). La centralità del tema della cultura è anche tema a carattere sociale, storico, architettonico. Iddove il "cuore" fisico riconoscibile è dato dalla relazione fisica tra Memo - ITI Sant'Arcangelo e Teatro Romano.

La lettura trasversale dei temi progettuali e concettuali dello Schema Direttore evidenzia come lo stesso assuma più ruoli e funzioni e allo stesso tempo sia una suggestione molto legata ai materiali urbani e al progetto di suolo, ovvero al progetto (a terra) di tutti gli spazi pubblici o di uso pubblico, dai marciapiedi alle piazze agli edifici pubblici agli itinerari (culturali, storici, paesaggistici...).

Questo permette di individuare, trasversalmente agli asset esposti una serie di progettualità diffuse e/o politiche da attivare/valorizzare tra cui la qualificazione di alcuni percorsi (esempio malatestiane lato costa) come ambito privilegiato di osservazione e di penetrazione al centro storico; altri percorsi individuabili poi sono riferibili sia con una visione verso l'interno (sistema delle porte e delle piazze) che verso l'esterno (connessione centro storico-porto o costa). Il tema comune a questi è l'uso di arredi e materiali urbani a terra riconoscibili, continui e capaci di definire i limiti dello spazio pubblico.

Da questo punto di vista emerge l'indirizzo forte di Piano di riconoscere e valorizzare e completare la rete di spazi pubblici (piazze, spiazzi, corti, cortili, strade) entro il tessuto storico, definendole come aree e spazi e funzioni principali e fondamentali entro le regole di funzionamento e di vivibilità del centro storico, e allo stesso tempo rete o piastra su cui articolare i vari interventi (pubblici o privati) possibili. Questo comprende anche aree e spazi posti esternamente al tessuto storico (es. Caserma Paolini) ma che con esso hanno dialogo urbanistico ed edilizio riconoscibile. Fatta salva la necessità di razionalizzare le intersezioni stradali, l'area ex Agip potrà recuperare la valenza di giardino al fine di divenire arredo urbano che contempla la quinta dell'area monumentale della scuola F. Corridoni.





## 1.2. S.D. ASSE DEI SERVIZI

### Caratteristiche

Il secondo Schema Direttore individuato fa riferimento a quello riconosciuto come il principale asse dei servizi nel territorio comunale, e si estende dal polo sportivo della Trave posto nel margine nord-ovest all'Aeroporto, distendendosi lungo l'asse composto da Via della Giustizia, Via F. Palazzi, Via Monte Grappa, Via Giordano Bruno, Via Metauro, Via del Fiume.

Lungo questa direttrice sono concentrati alcuni importanti servizi e aree a valenza strategica, a scala urbana e a scala sovracomunale.

L'asse si presenta come una sorta di sequenza urbana in cui si succedono tipi edilizi, spazi urbani differenti, funzioni pubbliche e funzioni private, aree di pregio e aree in fase di ridestinazione d'uso. La sequenza di spazi e funzioni che vi si ritrovano evidenzia un alternarsi e susseguirsi di spazi pubblici più o meno collegati e più o meno omogenei dal punto di vista dei materiali a terra.

L'asse è altresì dorsale nord-sud entro il tessuto costruito, elemento di intersezione di assi strutturali importanti (sia corsi d'acqua che assi della mobilità) e ancora asse urbano di affaccio al Centro Storico.

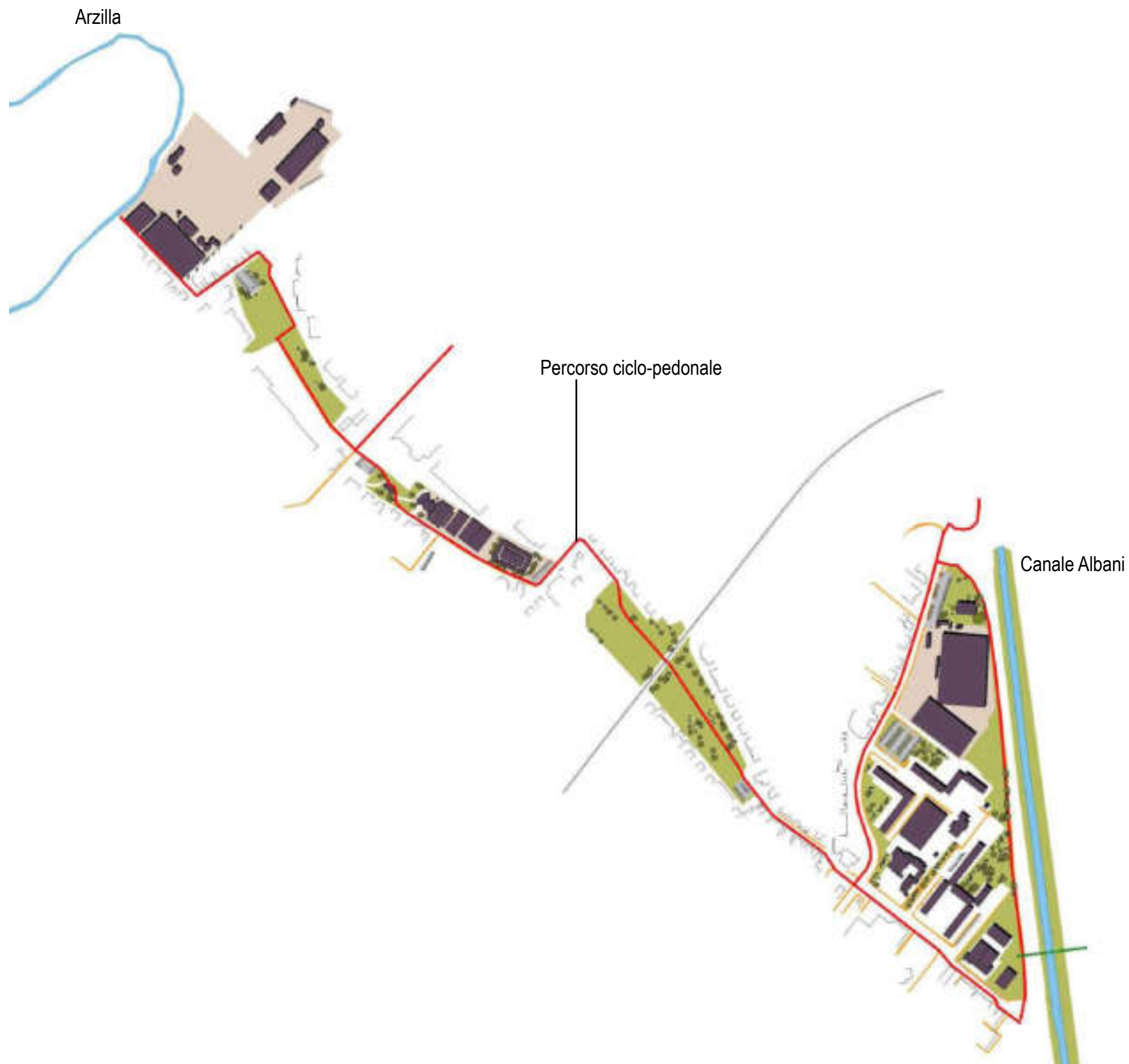
Tramite ponti ciclopedonali esistenti o previsti sull'Arzilla e sul Metauro, l'asse dei servizi potrà estendersi da Gimarra a Fano Sud.

### Obiettivi

Gli obiettivi individuati per tale Schema Direttore sono:

1. realizzazione lungo l'asse viario di spazi aperti correttamente collegati tra loro per incrementare la facilitazione della fruibilità (percorsi pedonali e ciclopedonali protetti e continui, sistemazione di piazze slarghi e aree verdi lungo i fronti stradali, efficientamento delle aree di sosta e fermata;
2. la valorizzazione dei fronti edilizi speciali come polo sportivo, ex caserma, Vittoria Colonna ecc;
3. la definizione di interventi di miglioramento del paesaggio urbano come viali, arredo urbano, architettura urbana e materiali della città;
4. la definizione di un progetto di suolo continuo per l'asse; questo dovrà prevedere la sistemazione dei fronti pubblici o di uso pubblico per la migliore fruizione di questa parte di città.





### 1.3. S.D. LA CITTA' INCLUSIVA

#### *Caratteristiche*

Il terzo Schema Direttore individuato fa riferimento al tema della Città Inclusiva, a partire da un'asse studio (studio di caso per giungere ad un modello estensivo) individuato nel territorio comunale (e a lato riportato), e legato al progetto Fano Città dei Bambini, che ha sperimentato la riqualificazione in due quartieri dell'asse stesso, con l'obiettivo del miglioramento della qualità urbana, della fruibilità degli spazi pubblici, insomma della città accogliente.

La città inclusiva è la città accessibile, su misura e sicura per le categorie di popolazione considerate fragili, partendo dai bambini e per estensione a tutti.

La città inclusiva è la città che attraverso un disegno continuo di materiali e funzioni garantisce percorsi senza pericoli, senza barriere architettoniche, facilmente percepibili come un unicum che orienta facilmente gli spostamenti.

Il presupposto del Piano è che la promozione della qualità della vita urbana passa necessariamente attraverso la costruzione di una città inclusiva, senza barriere architettoniche, ossia una città effettivamente "usabile" da tutti i suoi abitanti. Anche e soprattutto da chi, a causa di una qualche condizione (permanente o temporanea), si discosta dall'immagine dell'abitante-tipo adulto, e non è quindi "capace" (o non lo è pienamente) di accedere ai luoghi, ai servizi, alle opportunità e alle informazioni della città che sono progettate, organizzate e governate generalmente in funzione delle esigenze e dei desideri di questo abitante-tipo.

Accanto a interventi strutturali di riqualificazione, particolarmente utili sono le trasformazioni a scala di quartiere, le "micro" trasformazioni, perché sono in grado di migliorare concretamente l'usabilità di quella che può essere definita "città quotidiana e di prossimità", la città, cioè, che gli abitanti conoscono, "usano" (o "userebbero" se fosse effettivamente accessibile e usabile) e di cui possono prendersi cura.

La Città inclusiva è in questo scenario il luogo dove a chiunque, indipendentemente dalla condizione di disabilità, di genere, di età, di razza o di religione ed, infine, economica è permesso partecipare produttivamente e positivamente alle opportunità che essa offre.

La Città fruibile, in questo senso, è il luogo per tutti, senza barriere fisiche né sociali. L'accessibilità e la fruibilità degli spazi pubblici va perseguita per tutte le disabilità e va promossa anche una nuova dimensione civica. Una

Città fruibile è quindi una Città in cui il patrimonio pubblico viene messo a disposizione e in relazione con le iniziative private sociali e culturali.

L'asse studio per la trattazione del tema della città inclusiva, si estende nel settore sud-ovest comunale, tra il centro consolidato e l'autostrada, e si distende da Fano Due a Sant'Orso, lungo l'asse composto da Via Giannone, Via Pagano, il Play Time, Via Orlando Sora e congiungendosi con Via Sant'Eusebio. Lungo questa direttrice sono concentrati alcuni importanti servizi, specialmente sportivi.

L'asse si presenta come una sorta di sequenza urbana in cui si succedono tipi edilizi, spazi urbani differenti, funzioni pubbliche e funzioni private, aree di pregio e aree in fase di ridestituzione d'uso. La sequenza di spazi e funzioni che vi si ritrovano evidenzia un alternarsi e susseguirsi di spazi pubblici più o meno collegati e più o meno omogenei dal punto di vista dei materiali a terra, laddove assume rilevanza la messa in sicurezza di percorsi ciclo-pedonali e pedonali realizzati entro spazi di interstizio del tessuto costruito.

#### *Obiettivi*

Gli obiettivi individuati per tale Schema Direttore sono:

1. realizzazione lungo l'asse vario di spazi aperti correttamente collegati tra loro per incrementare la fruibilità (percorsi pedonali e ciclopedonali protetti e continui, sistemazione di piazze slarghi e aree verdi lungo i fronti stradali, efficientamento delle aree di sosta e fermata...);
2. la definizione di interventi di miglioramento del paesaggio urbano come viali, arredo urbano, architettura urbana e materiali della città;
3. la definizione di un progetto di suolo continuo per la città consolidata; questo dovrà prevedere la sistemazione dei fronti pubblici o di uso pubblico per la migliore fruizione delle varie parti di città.

Questo modello d'asse interquartierale fa parte di una serie di percorsi a mobilità lenta ciclopedonale, che a partire dal Centro Storico (fuoco del disegno) si estendono in corone concentriche su tutto il tessuto consolidato della città e nei vari quartieri/frazioni, come prevede il Piano degli itinerari ciclabili approvato dal Comune di Fano (del. G.C. n.77/2017), attraverso il sistema di assi e anelli, che collegano i quartieri tra di loro, e i quartieri con la zona Centro/mare.

Gli assi monte-mare, i viali, i percorsi e le funzioni che attraversano o secano tali corone costituiscono gli assi privilegiati di attraversamento o permeabilità delle stesse.

#### 1.4. S.D. CORONA VERDE

##### *Caratteristiche*

Lo Schema Direttore individuato fa riferimento all'ambito strategico del verde di gronda o di margine tra tessuto costruito e autostrada, e costituisce proprio per questa sua posizione geografica e per caratteristiche fisiche lo schema direttore a maggiore carico multidisciplinare.

L'ambito territoriale ha una sua vocazione fortemente legata al paesaggio e all'ambiente, e nel suo disegno e forma costituisce una sorta di cuscinetto della città costruita, e allo stesso tempo parco di margine di connettività lungo il territorio comunale, collegato o collegabile con un sistema a pettine verso le principali funzioni urbane o verso i quartieri con cui si interrela.

In tale Schema direttore assume il ruolo di elemento ordinatore lo spazio aperto e le varie tecniche di percorrenza di tale spazio aperto.

##### *Obiettivi*

L'obiettivo di Piano è l'andare a ridefinire tale spazio o ambito come maglia territoriale capace di fungere da struttura per gli spazi aperti di margine o bordo e capace altresì di porsi come elemento unitario e condiviso per la ridefinizione del tema del cosiddetto margine fisico della città.

L'ambito comprende così le aree della fascia urbana e agricola ed ecologica che si svolge lungo (attorno) il sistema insediativo.

Lungo lo Schema Direttore sono individuate le seguenti tematiche o elementi di un disegno di Piano:

1. aree verdi pubbliche e private;
2. il sistema dei giardini, dei cortili e delle corti rurali;
3. il sistema legato ai paesaggi dell'acqua;
4. l'evidenziazione del tema del margine della città o margine fisico della città;
5. il sistema agricolo come sistema di bordo o margine rilevante.

L'immagine a lato evidenzia il tema del margine insediativo o della corona verde peri-urbana di Fano, e ne evidenzia la macrostruttura, in cui emerge la direzionalità del territorio e gli elementi del paesaggio riconoscibili.

Tale corona di margine costituisce allo stesso tempo un segno fisico importante di bordo, nella sua doppia accezione di bordo che guarda verso l'interno e di bordo che guarda verso l'esterno, e spazio di frapposizione tra sistemi e funzioni differenti. Tale spazio funge quindi da corridoio di percorrenza est-ovest, ed a raggiera verso il tessuto consolidato centrale.

Esso svolge altresì la funzione di elemento di mediazione dal passaggio dal paesaggio aperto rurale e urbano-rurale al paesaggio urbano consolidato; in questa definizione esso funge da elemento stesso di un sistema di spazi aperti che avvolgono la città fisica, ancora ambito di ingresso/uscita verso la città costruita ed elemento (cuscinetto) di separazione per avviare a fenomeni di saturazione urbanistica e urbanizzata.

L'ambito strategico del verde di bordo o di cortina assume quindi una forte valenza di ambito di intermezzo tra il sistema dell'agro e della collina e il sistema del tessuto costruito, una sorta di parco di margine di connettività lungo il bordo della città. Questo dovrà essere collegato con un sistema a pettine o di penetranti verso le principali funzioni urbane o verso i quartieri.

In questo ambito o spazio dovranno essere favorite azioni e politiche di rimboscimento, la creazione di greenways e ancora aree di sosta servite da chioschi realizzati in materiali ecocompatibili per la vendita diretta e il consumo di prodotti a km 0 e la valorizzazione del territorio tramite l'uso ad orti urbani.





### 1.5. S.D. COSTA SUD

#### Caratteristiche

Lo Schema Direttore fa riferimento all'ambito della Costa Sud, e si caratterizza per essere uno schema direttore "in between" tra il sistema insediativo residenziale e il sistema turistico-ricettivo della costa e dell'entroterra.

In tale Schema direttore gli elementi ordinatori del progetto sono legati al tipo di mobilità e di accessibilità alla costa e alle funzioni a carattere turistico-ricettivo. Il sistema a pettine legato ai tipi di mobilità (strada di scorrimento, ferrovia, strada litoranea e mobilità lenta) è rivolto sia alla costa sia all'entroterra, in una logica di valorizzazione del doppio fronte insediativo.

L'approccio del Piano a questa parte di territorio comunale muove dal riconoscimento di un impianto (infrastru-

tutturale, insediativo, morfologico) costituito da un fascio longitudinale alla costa, composto da: linea di costa, sistema insediativo lungo costa, ferrovia, sistema insediativo in fregio alla viabilità statale, entroterra a carattere prevalentemente agricolo.

Lungo questo sistema lineare si affiancano una serie di vocazioni, funzioni, tessuti e aree opportunità, non sempre uniformi dal punto di vista della continuità e della prossimità, anche per la presenza di barriere fisiche secanti il territorio. Trasversalmente a questo sistema lineare si ritrovano una serie di direttrici minori dal punto di vista della loro matrice (o rango), e che fungono da collegamenti tra la costa e l'entroterra, anche a carattere di mobilità lenta o sostenibile.

Il progetto di Piano entra all'interno di questa sezione, con particolare riferimento allo spazio compreso tra la strada statale e la linea di costa, e persegue una qualificazione degli spazi, con particolare riferimento agli spazi per la mobilità lenta e destinati al cosiddetto affaccio privilegiato (prima fila insediativa di costa).

#### Obiettivi

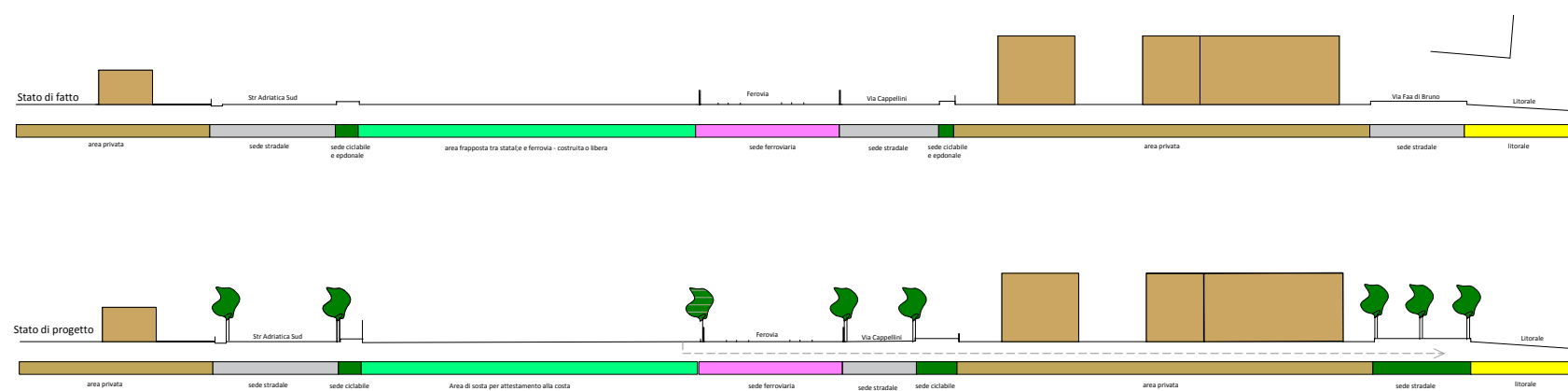
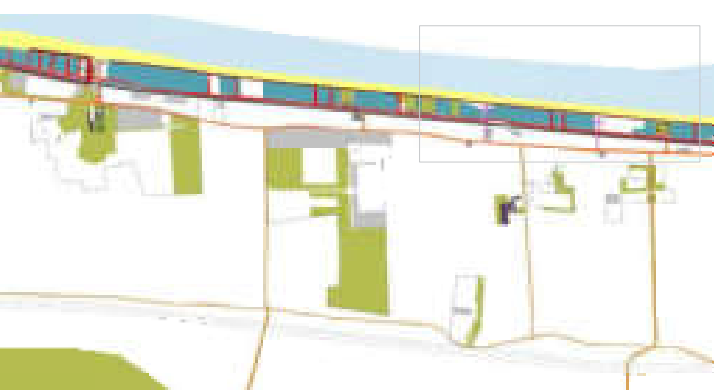
Lungo lo Schema Direttore sono individuate le seguenti tematiche o elementi di un disegno di Piano:

1. aree di sosta;
2. punti di accesso alla costa;
3. percorsi ciclopedonali paralleli e perpendicolari alla costa, in grado di connettere tra loro i diversi insediamenti;
4. messa in sicurezza e traffic calming sulla Statale Adriatica nelle fasce di attraversamento residenziale;
4. aree di trasformazione e valorizzazione;
5. il sistema dell'entroterra e dell'agro.

Il progetto di suolo pubblico del piano lavora sugli spazi prevalentemente scoperti, e mira alla loro qualificazione in termini di utilizzo (continuo) e materiali (a terra).

Lo Schema Direttore Costa sud ritrova nel tema turistico e nella relazione centri abitati- entroterra-costa, anche grazie alla Ciclovia Adriatica, un suo riflesso rilevante. Compatibilmente con il sistema di accessibilità e la valenza paesaggistica, questa parte di territorio deve ritrovare nella sua vocazione e funzione turistica un elemento portante di valorizzazione e qualificazione, anche mediante il superamento delle barriere fisiche che all'oggi costituiscono limiti o segni fisici significativi, anche dal punto di vista percettivo oltre che funzionale.

La strategia della valorizzazione turistica è estesa all'agro favorendo funzionalità ed usi capaci di intercettare un turismo di tipo green e slow (ciclovie green, punti ristoro, fattorie didattiche, country house, agriturismi, orti biologici a km0, allevamenti ecc.).

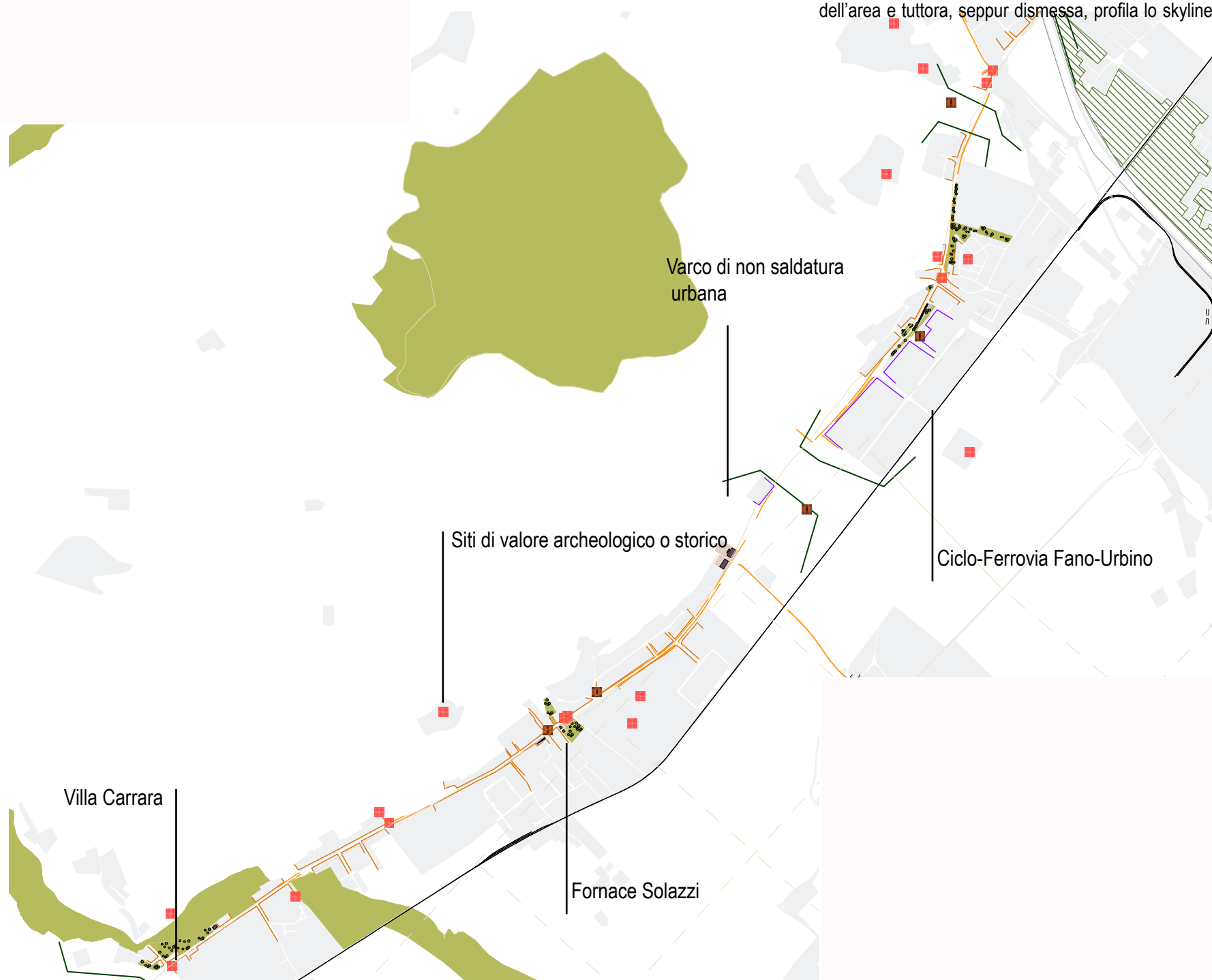


## 1.6. S.D. STRADA FLAMINIA

### Caratteristiche

Lo Schema direttore fa riferimento alla fascia infrastrutturale e insediativa, e alle relative aree di margine contigue, della Strada Flaminia, che attraversa il territorio comunale come asse di penetrazione e di attestazione. In questo asse sono concentrate alcune frazioni e centralità urbane, servizi anche di rango territoriale, e una rete di valenze di tipo ambientale ed archeologico e storico-culturale. Risalendo da Fano per 8 km l'antica consolare Flaminia, a destra si incontrano dolci colline, a sinistra la pianura alluvionale generata dal fiume Metauro.

Zona interamente agricola fino alla prima metà dell'Ottocento, comincia a popolarsi in prossimità della fornace Solazzi, che attiva dal 1872 diventa il motore di sviluppo dell'area e tuttora, seppur dismessa, profila lo skyline di



Cuccurano con la sua ciminiera in laterizi alta 17 m. Altro edificio identitario importante è la villa Carrara nella frazione omonima, interessante casina di campagna, oggi in stato di abbandono.

Parallelamente alla consolare corre la ferrovia Fano-Urbino, che inaugurata nel 1915 rimane in funzione fino al 1987, ed oggi è un interessante manufatto dismesso. La consolare Flaminia, che costituiva la spina dorsale della mobilità della vallata del Metauro, viene in qualche modo alleggerita alla fine degli anni Ottanta dall'inaugurazione della Superstrada Fano-Grosseto, che corre parallela alla Flaminia nei pressi della sponda sinistra del fiume Metauro.

Oggi risultano essere ambiti di riflessione e riqualificazione:

1. la dismessa Fornace Solazzi, che presenta manufatti interessanti e identitari di archeologia industriale riconvertibili ad usi museali, culturali, ricreativi e quant'altro possa qualificare la frazione ed offrire servizi d'eccellenza ai suoi abitanti;
2. la dismessa ferrovia Fano-Urbino, lungo la quale la Regione Marche realizzerà in sede prevalentemente contigua una ciclovia che manterrà intatto il sedime ferroviario lasciandone aperta la possibilità di ripristino;
3. la consolare Flaminia, che acquistando il ruolo di "Strada Urbana", in virtù della vicina superstrada su cui insiste il traffico di transito, potrà prevedere interventi di traffic calming, e messa in sicurezza degli abitati più prossimi.
4. La Villa Carrara, casina di campagna, luogo suggestivo ed identitario per la frazione omonima dal grande potenziale "rigenerativo".

Le frazioni lungo la Flaminia presentano:

- un'edificazione in linea lungo la consolare, risalente alla prima metà del secolo scorso. Gli immobili interessati sono spesso in mediocre stato manutentivo, con requisiti abitativi non più conformi alle leggi attuali, posti sul fronte strada senza alcuna protezione. Mancano in generale marciapiedi e parcheggi.
- un'edificazione anni '50 e '60 spesso disordinata, disorganica e sprovvista di servizi.
- un'edificazione più recente, maggiormente attenta alla qualità edilizia, al decoro urbano e al soddisfacimento degli standard urbanistici (verde e parcheggi in primis).
- aree produttive dismesse da riqualificare

Le attività commerciali si sviluppano esclusivamente sulla via Flaminia, che, a tutt'oggi è ancora un muro che divide i due lati della consolare, in quanto sprovvista di infrastrutture di supporto alla mobilità dolce (dissuasori, marciapiedi, ciclabili, attraversamenti pedonali protetti, parcheggi, restringimenti della carreggiata che favoriscano il rallentamento degli autoveicoli, piazzette e luoghi per la sosta e l'incontro).

Le frazioni si presentano quindi come aggregati eterogenei e confusi, generalmente sprovviste di piazze, e di luoghi aggregativi, a parte qualche giardino pubblico o impianto sportivo.

### Obiettivi

Per tale Schema Direttore gli obiettivi principali consistono nella:

- a) realizzazione lungo l'asse di spazi aperti correttamente collegati tra loro per incrementare la facilitazione della fruibilità. Questo si ottiene attraverso percorsi ciclo-pedonali protetti, un sistema di parcheggi mirati, slarghi, sistemazioni di piazze, aree verdi, ecc.;
- b) definizione e realizzazione di spazi pubblici per la mobilità (tipi di mobilità, lenta e pubblica) e spazi aperti alternati ai fronti edilizi;
- c) valorizzazione dei fronti edilizi "speciali" (ad esempio i grandi contenitori da rigenerare) come poli rappresentativi o dell'immagine locale in termini di accessibilità, protezione, qualità urbana;
- d) definizione di interventi di miglioramento del paesaggio urbano come viali, arredo urbano o architettura urbana;
- e) realizzazione di parcheggi scambiatori che favoriscano l'intermodalità degli spostamenti;
- f) collegamento fluido e sicuro in mobilità dolce tra le parti di frazione lato collina e quelle lato pianura.

### Progetto di suolo

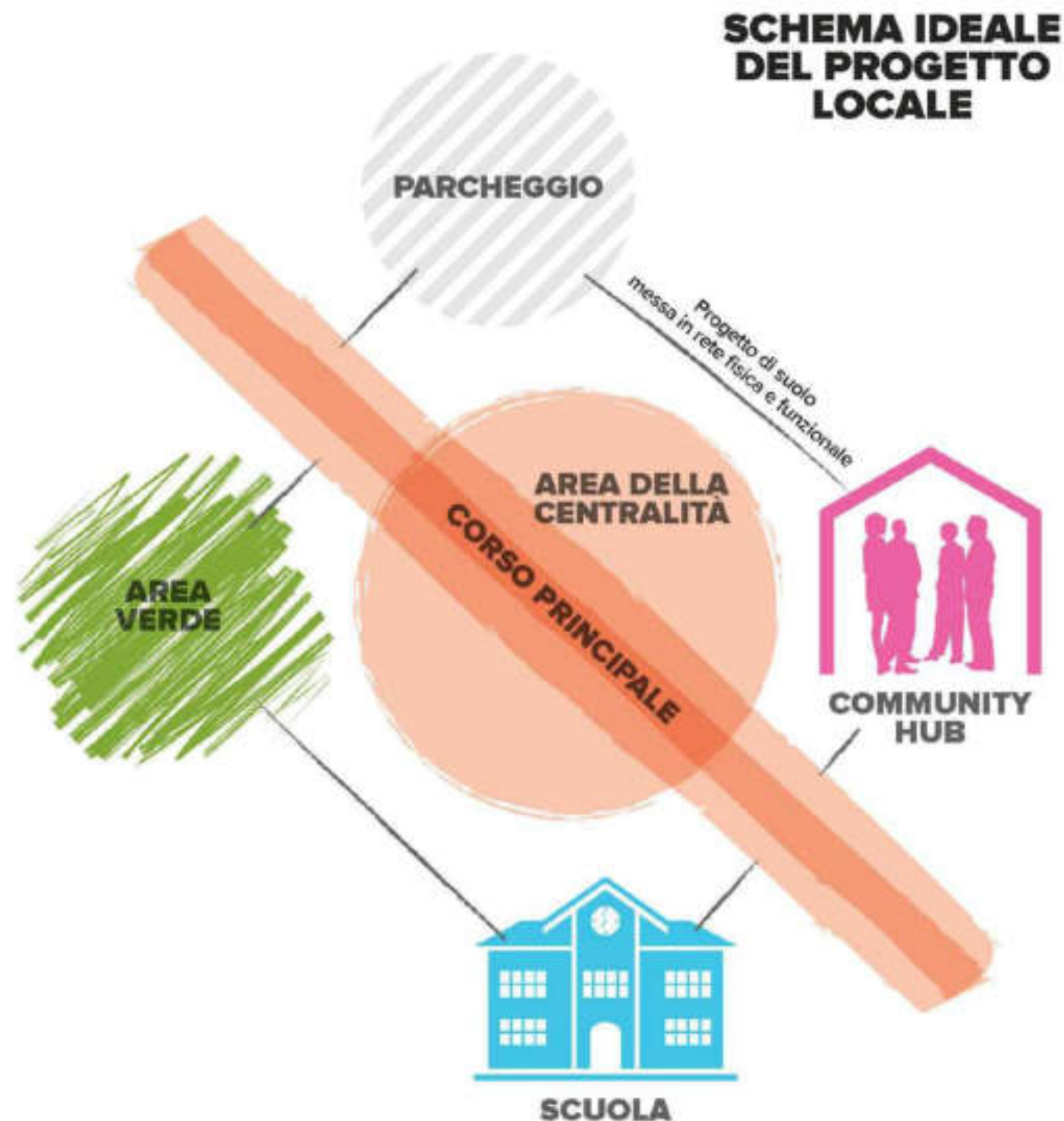
Nel caso dello Schema Direttore della Strada Flaminia il progetto di suolo si traduce in un progetto complessivo o per parti, con criteri e strumenti uniformi, mediante la valorizzazione dei fronti pubblici o di uso pubblico per la migliore fruizione di questa parte di Città.

Lungo la "dorsale" il progetto dovrà inoltre confrontarsi e mettere a coerenza le scelte del Piano della Mobilità (rotonde, parcheggi, corsie preferenziali per il trasporto pubblico, ecc.)

Obiettivo del Piano è la valorizzazione della permeabilità dell'asse e della sua porosità altresì; questo viene sinteticamente perseguito ricercando una serie di percorsi legati alla dimensione urbana (e locale) capaci di rendere permeabile l'asse e ancora capaci di individuare nel territorio percorsi (es. casa-scuola) sicuri e paralleli all'asse stesso.

Il disegno deve quindi inseguire la messa in rete di tutte le funzioni anche ricercandone una caratteristica progettuale capace di ricondurre al contesto urbano e morfotipologico di Fano (viali alberati, percorsi nel verde...). Anche in questo caso le aree di trasformazione rivestono un ruolo fondamentale di ambiti vuoti o contenitori vuoti da ridefinire e ridisegnare in modo coerente e funzionale al disegno di impianto della città (e del territorio).





#### 1.7. S.D. "IL PROGETTO LOCALE"

##### *Caratteristiche*

Il presente Schema Direttore persegue l'obiettivo del progetto locale di ogni frazione o centralità civica.

Il piano affronta per ogni frazione o quartiere un approccio progettuale legato al microprogetto locale, anche in relazione agli scenari del Piano Strategico, che in questa maniera trovano attuazione.

In relazione ad ogni frazione o quartiere individuato è stato predisposto un metodo di lettura e di indirizzo progettuale articolato su un insieme coordinato di interventi (micro interventi) finalizzati al raggiungimento degli obiettivi generali del Piano.

Questo insieme coordinato di interventi corrisponde alla definizione di un progetto locale capace di valorizzare le polarità esistenti o possibili, la continuità dello spazio pubblico (a terra) come marciapiede, pista ciclabile, piazza e luoghi a funzione e carattere pubblico.

Il disegno evidenzia gli spazi e le funzioni che assumono a scala di frazione o quartiere una rilevanza di centralità urbana, pubblica o privata; i materiali di tale rappresentazione sono i materiali a terra, dal suolo pubblico alle aree verdi, dagli edifici pubblici e relative pertinenze alle aree per la sosta e la fermata.

In particolar modo le funzioni individuate e rappresentate in questo disegno locale sono:

- edifici e complessi per l'istruzione;
- edifici e complessi ove insediare la Community Hub locale;
- edifici e complessi per il culto;
- edifici e complessi in cui sono insediate funzioni di interesse collettivo;
- edifici e complessi storici o di pregio storico-architettonico che rivestono un ruolo rilevante entro il tessuto edilizio o l'impianto urbanistico della frazione.

Tale disegno locale diviene la base o l'impianto urbanistico riconosciuto come centralità su cui esplicitare i modi e le azioni necessarie al raggiungimento dei suddetti obiettivi, stabilire quali comparti ne fanno parte, il loro eventuale ordine di attuazione e le priorità, gli eventuali condizionamenti e le modalità di attuazione previste.

Attraverso questo micro disegno locale sarà quindi possibile assegnare ruoli e funzioni ad ogni singolo progetto e definire i principi ed i criteri secondo i quali poter selezionare in modo equilibrato e trasparente le richieste e le sollecitazioni della città in termini di trasformazione e sviluppo di parti specifiche del territorio.

Per le aree di trasformazione e al fine della costruzione

della città pubblica potrà innestarsi il ricorso alla strumentazione della negoziazione, della perequazione, degli accordi pubblico-privato; attivando tavoli del confronto e della negoziazione, in modo che la cittadinanza attiva possa partecipare ed entrare nel processo progettuale.

La definizione, con salto di scala, dai sistemi territoriali al progetto (di suolo) locale permette anche il passaggio (metodologico) da un progetto per sistemi ad un progetto per parti di città, sempre a carattere multidisciplinare e legato ai "materiali" (a terra, prevalentemente) del progetto urbano.

Il progetto di suolo locale, esistente e di previsione, individua così parti di città fisica ma al tempo stesso esplicita i temi del progetto della città pubblica.

I progetti della città privata che ricadono in questi ambiti o entro i comparti che si innestano in questo disegno, devono, per la parte di costruzione della città pubblica, attenersi alla strategia generale definita, siano essi progetti per aree di trasformazione o aree di riqualificazione.

##### *Obiettivo*

Il Piano si pone come obiettivo il presupposto di ricercare un progetto urbanistico che ritrovi gli elementi (micro) progettuali nella scala della frazione o del quartiere.

Gli elementi del micro progetto locale costituiscono le opportunità e le necessità su cui articolare un progetto (disegnato, normativo, metodologico...) complessivo di piano, gli strumenti per la sua attuazione nonché l'approccio a cannocchiale sul territorio, dal locale al territoriale e dal territoriale al locale.

I materiali del progetto locale costituiscono, nella loro messa in rete fisica e funzionale, le opportunità del progetto complessivo del piano, e allo stesso tempo la valorizzazione dell'attenzione del piano ai singoli luoghi e identità, che diventa particolarmente rilevante in un contesto urbanistico come quello di Fano laddove la città polare (o articolata per centralità urbane riconoscibili e identitarie) risulta essere storicamente individuabile e ancora all'oggi elemento strutturante l'impianto territoriale comunale.

Su questo impianto il Piano si pone l'obiettivo di lavorare sia nella loro qualificazione sia negli spazi di frapponimento o interstiziali esistenti, per giungere ad un progetto di suolo complessivo e uniforme.

Cap. 2 Visioni tematiche del Piano



Questa sezione individua, alla scala comunale, una serie di tematiche progettuali che il Piano dovrà approfondire. I temi individuati si caratterizzano per la loro interdisciplinarietà sistemica e per un approccio che deve essere necessariamente di tipo transcalare, ovvero con l'ottica a cannocchiale dal territoriale al locale e viceversa.

I temi così individuati e affrontati qui sono:

- 2.1 Viabilità carraia e mobilità dolce
- 2.2. Centro Storico
- 2.3. Patrimonio Comunale
- 2.4 Sport ed impianti sportivi
- 2.5 Strutture scolastiche
- 2.6. Sistema del verde
- 2.7. Città dei Servizi.
- 2.8. Aree produttive - commerciali
- 2.9 Turismo

## 2.1 Viabilità carraia e Mobilità dolce

A livello generale il riconoscimento del funzionamento della mobilità del territorio di Fano mette in evidenza la sua duplice natura: di territorio costiero e di sistema di valle.

La fascia costiera è caratterizzata dalla presenza di assi infrastrutturali (Statale Adriatica e Ferrovia Bologna-Bari) che separano il fronte del mare dall'entroterra. Questi due assi si separano in corrispondenza del centro storico per ricongiungersi dopo breve tratto. A questa coppia si è aggiunta, nel recente passato e più distaccata dal mare, l'Autostrada A14.

E' questo un sistema che presenta le criticità tipiche delle situazioni di attraversamento degli insediamenti urbani, incrementate dalla presenza di un fronte mare con forte valenza turistica.

Il secondo asse è quello che proviene dall'entroterra e che, ancor più storicamente, si appoggia alla strada consolare Flaminia che connette est/ovest la penisola. Anche in questo caso a tale asse si affianca la linea ferroviaria Fano-Urbino, oggi dismessa, ed a sud, un più recente asse viario di connessione territoriale (SS73 Fano-Grosseto cd Flaminia bis).

Un altro importante elemento connettivo riguarda la viabilità di distribuzione locale denominata "strada Interquartieri" parzialmente attuata che attraversa, secondo la direzione nord-sud, le diverse parti della città compatta.

Il completamento di tale strada è inserito all'interno delle previsioni del nuovo PRG così come il nuovo casellino autostradale a nord di Fenile. Occorre poi tener conto anche di un'altra importante infrastruttura viaria, attualmente in fase di completamento, costituita dalle Opere compensative (rif. 3° corsia A14) e delle problematiche ad esse correlate. In entrambi i casi restano aperte 2 questioni strategiche: il collegamento verso nord e sud, e loro permeabilità/attraversamento dai quartieri periferici verso il centro città. Vanno anche riconosciute nel PRG vigente altre previsioni viabilistiche che, nelle parti nord e sud della città compatta, integrano la riorganizzazione della viabilità.

In sintesi, le maggiori criticità del sistema riguardano la necessità di completare entrambe le importanti infrastrutture, Interquartieri e opere compensative.

A fronte delle criticità riconosciute possono essere riportate anche alcune significative opportunità soprattutto se legate a logiche di "riqualificazione" che coinvolgano non solo i tessuti edilizi, ma anche le stesse infrastrutture esi-

stenti. Logiche che possono completare/sostituire quelle legate alla realizzazione di nuove strade rispetto alle quali presentano costi e impatti decisamente inferiori.

### *Le politiche del Piano*

Da un punto di vista di viabilità carrabile continua ad essere una necessità prioritaria il collegamento di Fano con Pesaro alternativo alla Statale Adriatica; sono stimati circa 6000 pendolari al giorno in direzione Fano-Pesaro-Fano e 2000 in direzione Pesaro-Fano-Pesaro, senza contare quanti transitano in città per raggiungere il capoluogo provenienti dalla vallata del Metauro e viceversa. A tal proposito l'Amministrazione ha deciso di puntare su una nuova complanare all'Autostrada, e sul casellino di Fenile, spostato più a nord.

Il Piano inoltre dovrà prevedere un collegamento con il territorio di Pesaro ampliando e riqualificando il tracciato viario che attualmente collega Fenile a Roncosambaccio per proseguire collegandosi direttamente alla panoramica Ardizio.

Una ulteriore previsione prenderà in esame lo spostamento a monte della Ferrovia Adriatica, in sinergia con il Comune di Pesaro e gli altri comuni interessati, e come prima ipotesi di lavoro, potrà essere valutato il tracciato individuato dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale per l'arretramento dell'Autostrada A14, progetto non realizzato.

Priorità di questa Amministrazione è inoltre favorire la mobilità sostenibile e lenta.

Dovrà essere valutato l'impatto sulla mobilità carrabile della notevole espansione di veicoli elettrici con le conseguenti ricadute in termini di riduzione delle emissioni e dei servizi necessari collegati.

L'approccio al Piano evidenzia la necessità di mettere in rete le diverse parti di città, e la città con le altre limitrofe. Il Piano dovrà valutare l'ipotesi di realizzare un PUMS Piano Urbano della Mobilità Sostenibile che consideri in modo integrato le diverse esigenze di viabilità/mobilità.

Dal punto di vista della mobilità lenta, a scala territoriale, le Ciclovie di grande interesse sono: il percorso green del Metauro, l'ex ferrovia Fano-Urbino; la ciclabile Fano-Senigallia. A scala urbana e quartierale, occorre recepire il Piano degli itinerari ciclabili (Del .G.C. n.77/2017) contraddistinto da una rete primaria, costituita da direttrici detti "assi" che penetrano dalla periferia verso il centro/mare e da percorsi radiali detti "anelli" che collegano i quartieri tra loro; all'interno della rete primaria sono individuate ed evidenziate le isole ambientali, aree residenziali che saranno zone 30 km/h ovvero zone a traffico moderato.

il Piano intende inoltre favorire la realizzazione della

"Strada delle Barche", richiesta fortemente dalla cantieristica, in prevalenza insediata a Bellocchi, che sta finalmente tornando a Fano grazie all'eccellenza delle sue maestranze.

Altra previsione che assume valenza strutturale è il potenziamento delle Strada di Mezzo, come viabilità di complemento delle Opere Compensative. La Strada di Mezzo, in questa ottica, assume il rango di viabilità di distribuzione interna, che estendendosi parallelamente alla viabilità portante (statale), ne costituisce una sorta di controstrada, in un contesto paesaggistico dell'entroterra sostanzialmente ancora integro, da cui potenziare la connessione interno-costa esplicitata per la costa sud.

Il piano evidenzia inoltre a livello strutturale una serie di parcheggi scambiatori alcuni più prossimi al centro ed al mare, altri in un intorno di maggior raggio, altri ancora posti sui principali assi viari statali (Flaminia ed Adriatica). Andranno poi meglio definiti e valutati alla luce dell'eventuale PUMS.

Lo scopo è quello di favorire l'accessibilità turistica, e l'intermodalità a vantaggio della mobilità lenta ed elettrica, e dell'abbattimento di CO2.

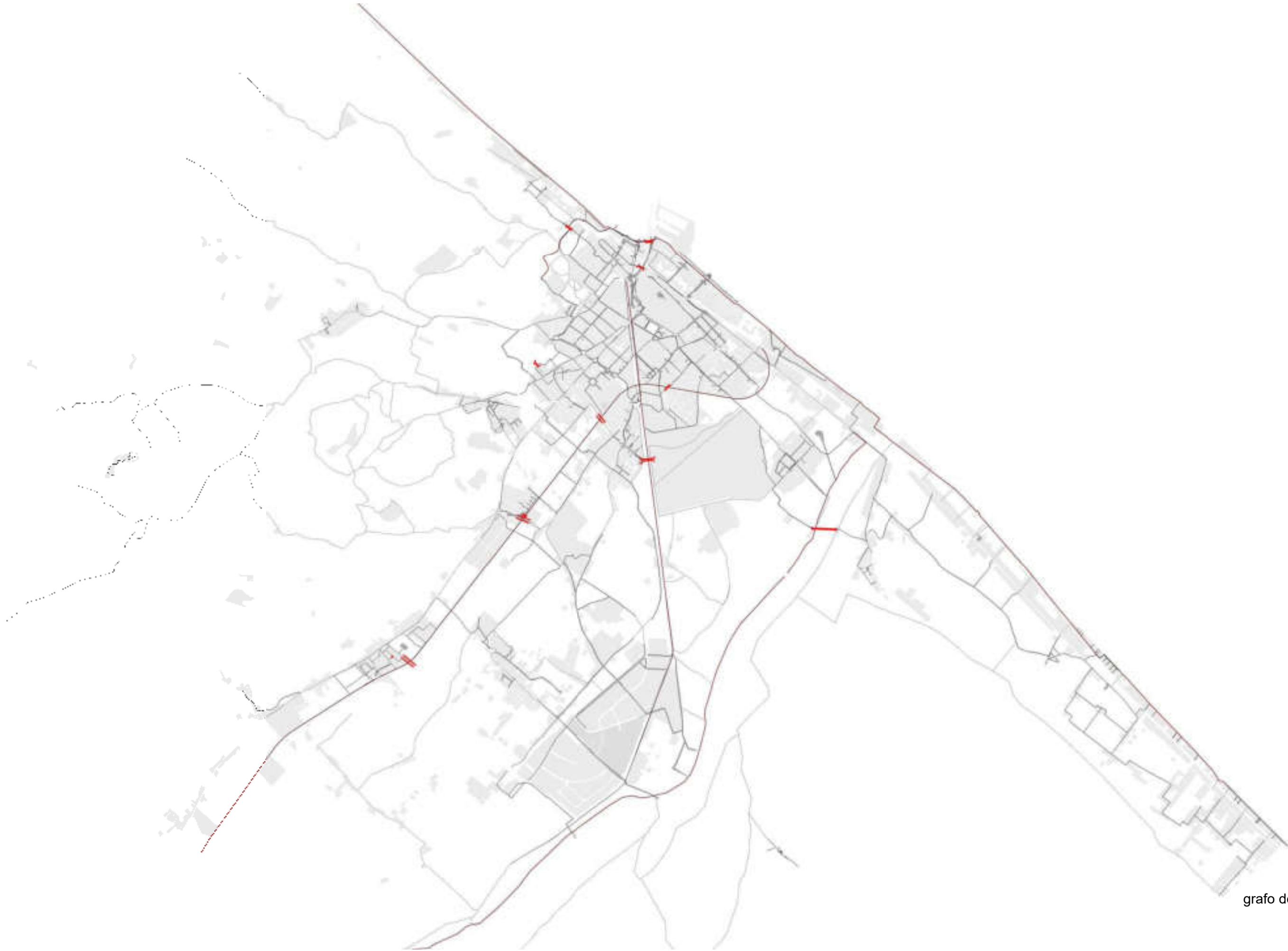
Il piano porrà inoltre particolare attenzione ai punti di intersezione ed interferenza tra le diverse tipologie di mobilità.



parcheggi scambiatori esistenti

parcheggi scambiatori di previsione

grafo delle infrastrutture



grafo della mobilità lenta



## 2.2 Centro Storico

### Presupposti

Il tema di Piano del Centro Storico del capoluogo pone alla base alcune riflessioni circa la programmazione del territorio, articolando due livelli o scale di lavoro (e progetto):

- quello strutturale derivato dalle riflessioni strategiche generali;
- quello operativo legato alle questioni di disciplina delle trasformazioni urbanistico-edilizie.

Tali due livelli, in assenza della riforma che, in altre regioni, ha sdoppiato il PRG in altrettanti strumenti, potranno coesistere nello stesso PRG, ritagliandosi ambiti e competenze specifiche. Quindi il tema del Centro Storico, si può coniugare nei suoi aspetti strutturali e operativi.

La rilevanza strutturale del Centro Storico di Fano è strettamente correlata alla sua dimensione e alla sua ricchezza storica (coesistenza della struttura e dei manufatti e monumenti della Roma antica, del periodo medievale, rinascimentale e novecentesco).

Questi aspetti potranno essere riconsiderati al fine di mettere a punto specifiche politiche urbane che ne interpretino il ruolo strutturale riconosciuto. Considerandolo magari entro una logica più generale che affronti il tema del senso e del futuro dei centri nelle città di medie dimensioni.

Parimenti, nel Centro Storico, emergono questioni strettamente operative legate alla necessità di coniugare le trasformazioni edilizie con la conservazione dei manufatti e degli spazi di valore.

### Contesto urbanistico

L'attuale disciplina urbanistica del Centro Storico è governata da un Piano Particolareggiato del 1980 che si basa sul tradizionale meccanismo della classificazione degli edifici per categorie di intervento.

Nel 2002, in occasione della redazione di una Variante Generale, è stato predisposto uno studio sulle tipologie edilizie a cui è stata associata una normativa (anch'essa per categorie di intervento) mai approvata.

Dal 2011 ad oggi sono stati approvati numerosi (circa 30) Piani di Recupero in variante al Piano Particolareggiato del 1980. In generale, i Piani di Recupero avevano come oggetto la richiesta di una maggior flessibilità per gli interventi di trasformazione edilizia.

### Tem

La consapevolezza che il valore dei Centri Storici sia legato non soltanto alla qualità dei manufatti (edifici e monumenti), ma anche alla struttura insediativa e alla qualità

degli spazi non costruiti, porta a:

- considerare gli spazi aperti come elementi strutturali del Centro Storico sia rispetto al funzionamento (mobilità, pedonalità, usi collettivi) che alla qualità urbana (materiali, dimensioni, ecc.).
- la conseguente, ulteriore, necessità di controllare le trasformazioni degli edifici soprattutto rispetto agli spazi aperti pubblici (principi insediativi, facciate su strada, prospetti dei piani terra).

La normativa urbanistica vigente che associa la qualità della conservazione alle categorie di intervento, non sembra efficace per gestire le trasformazioni edilizie attuali per diverse ragioni:

- le categorie di intervento, anche a seguito dell'omologazione del Testo Unico sull'Edilizia, non rappresentano più gli obiettivi del Piano Particolareggiato.
- il mutamento dei processi di trasformazione (da riqualificazione a rigenerazione) in atto anche nel Centro Storico necessita di una maggior flessibilità nella regolamentazione delle trasformazioni urbanistico-edilizie. Una flessibilità che non dovrà andare a scapito della qualità degli interventi.

### Obiettivi

Nella redazione del nuovo strumento urbanistico comunale, per la parte del Centro Storico, si possono ipotizzare i seguenti obiettivi (e programmi) di lavoro.

#### 1. Livello strutturale - normativo

Definizione del ruolo del Centro Storico di Fano nell'ottica di uno sviluppo delle sue potenzialità. Tale percorso avrà come finalità la definizione di linee guida (schede di intervento) da inserire nel livello strutturale del Piano.

#### 2. Livello strutturale - progetto di suolo

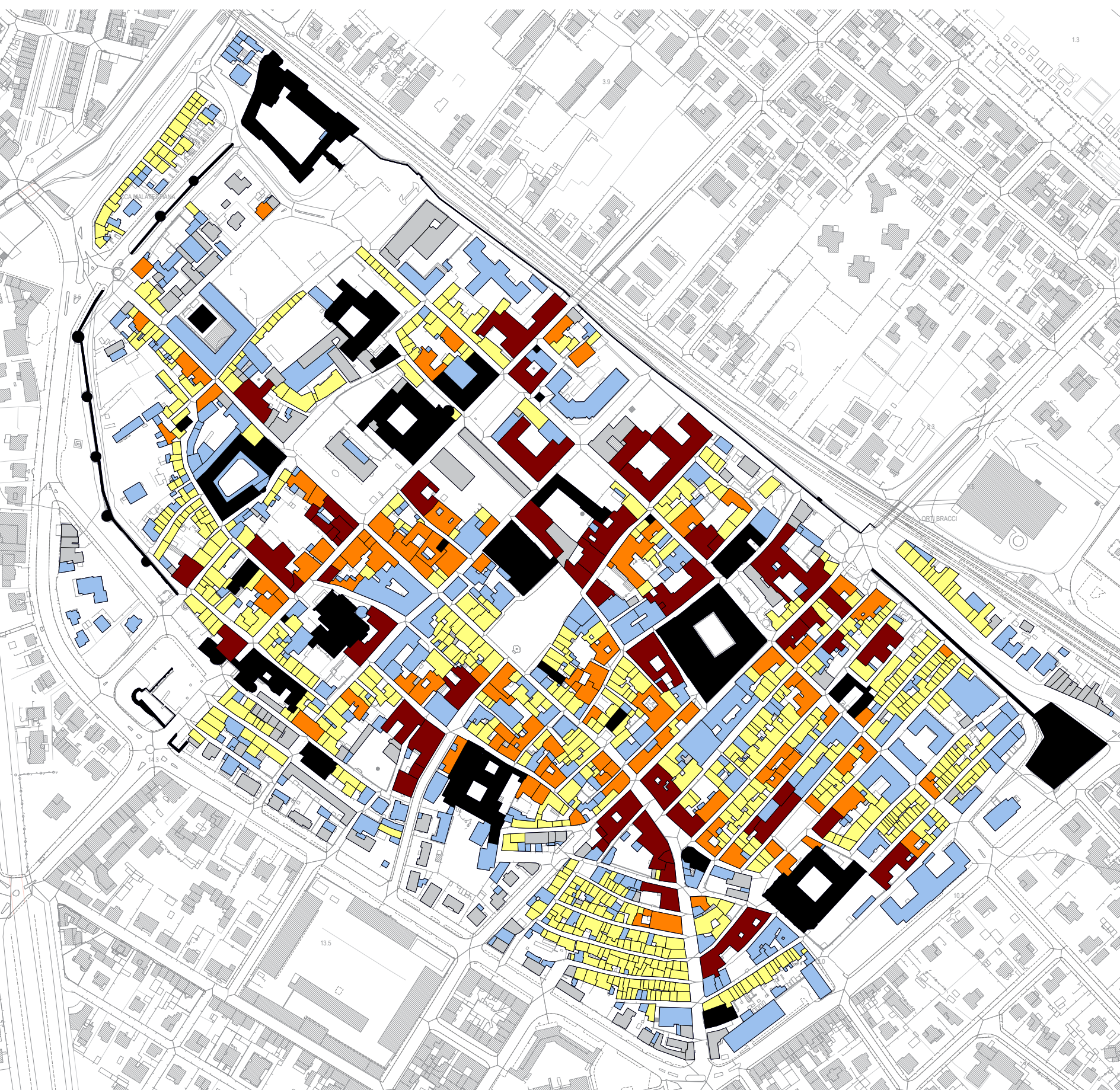
Disegno di un Progetto di suolo per il Centro Storico che metta al centro gli elementi strutturali dello spazio aperto, delle parti costruite più significative e delle possibili connessioni tra il Centro Storico e le parti limitrofe (porto/ frontemare, aree sportive, città consolidata).

#### 3. Livello operativo.

Revisione dei meccanismi di regolamentazione degli interventi sugli edifici del Centro Storico che consenta una maggior flessibilità operativa e contemporaneamente garantisca la conservazione degli elementi di valore dei manufatti.

Trasversalmente a questi livelli il Piano si pone tali obiettivi:





- Edifici specialistici (civili e religiosi)
- Edifici Elencali Superiori (Palazzo, Villa)
- Edifici Elencali Inferiori (Palazzetto)
- Edifici modulari (Case a Schiera o a fusione)
- Edifici non tipologizzati
- Edifici Moderni e Contemporanei

- a. migliorare la qualità dello spazio pubblico e privato;
- b. incentivare il recupero e il completamento del patrimonio edilizio esistente, anche perseguendo l'adeguamento funzionale degli edifici;
- c. tutelare gli edifici di valore storico ambientale e architettonico;
- d. favorire la permeabilità delle aree scoperte urbane centrali;
- e. il disegno della città pubblica come forma e obiettivo del nuovo Piano.

#### *Definizioni, regole e strumenti*

L'approccio del Piano al progetto per il Centro Storico quindi persegue principalmente i seguenti obiettivi:

- a. favorire la tutela, la valorizzazione e la rivitalizzazione dei centri storici attraverso la semplificazione delle norme in materia di recupero del patrimonio edilizio esistente, anche per favorire una mixité funzionale, compresa la funzione residenziale;
- b. incentivare la rigenerazione delle aree urbane degradate nelle caratteristiche e peculiarità originarie;
- c. ricercare un progetto di suolo continuo e omogeneo per gli spazi scoperti e pubblici;
- d. favorire la progressiva pedonalità del centro storico tramite la riqualificazione dei percorsi e delle piazze;
- e. si proporrà alla Soprintendenza l'analisi di un vincolo indiretto a maggior tutela delle Mura Romane.

L'approccio proposto dal Piano, in prima istanza, è basato sull'associare ai tipi edilizi le modalità di intervento ammissibili, perseguendo una flessibilità progettuale e operativa relativamente alle destinazioni d'uso e ai tipi di intervento possibili.

Gli interventi ammessi in relazione ad ogni singola tipologia in sintesi sono:

- A. manutenzione ordinaria;
- B. manutenzione straordinaria;
- C. restauro
- D. risanamento conservativo;
- E. ristrutturazione edilizia vincolata;
- F. ristrutturazione edilizia;
- G. Interventi di sopraelevazione per migliorare le condizioni di vivibilità.

Il Piano individuerà aree o spazi complessi (spazi pieni, spazi vuoti, spazi privati, spazi pubblici) in cui saranno ammessi interventi finalizzati a :

- a. recupero edilizio ed urbanistico e riqualificazione architettonica ed ambientale del patrimonio edilizio esistente o di parte del tessuto storico (compendio di edifici, complessi e spazi scoperti);



- b. valorizzazione e tutela degli edifici di particolare pregio ed interesse storico, architettonico, monumentale e testimoniale;
- c. riqualificazione degli spazi pubblici e privati e l'eliminazione delle opere o degli edifici incongrui rispetto al contesto storico-architettonico e paesaggistico, anche mediante il recupero o la riapertura di passaggi e spazi interclusi o frapposti;
- e. miglioramento dell'accessibilità e mobilità anche con interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche;
- f. adeguamento dei fabbricati e degli impianti per adeguare i livelli di sicurezza e sostenibilità ambientale, con particolare riguardo al risparmio energetico e all'adeguamento sismico;
- g. individuazione puntuale di edifici e complessi con possibilità di sopraelevazione, esclusivamente in altezza.

Tale approccio si deve estendere anche a quelle parti della città contemporanea esterna al limite del Centro storico che presentano edifici e complessi parimenti rilevanti e caratterizzanti l'Impianto storico urbanistico ed edilizio della città.

CITTA STORICA							
TIPOLOGIE EDILIZIE E CATEGORIE DI INTERVENTO							
	MANUTENZ. ORDINARIA	MANUTENZ. STRAORDINARIA	RESTAURO	RISANAMENTO CONSERVATIVO	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA VINCOLATA	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	SOPRAELEVAZIONE PER MIGLIORARE LE CONDIZIONI DI VIVIBILITA'
A1 Edificio specialistico	X	X	X	X			<i>Individuazione puntuale</i>
A2 Elencale superiore Palazzo o Villa	X	X	X	X			
A3 Elencale inferiore Palazzetto	X	X	X	X	X		
A4 Modulare Casa a Schiera o fusione	X	X	X	X	X		
A5 Storico non tipologizzato	X	X	X	X	X		
A6 Moderno Contermporaneo	X	X	X	X	X	X	

## 2.3 Patrimonio Comunale

Gli assetti futuri delineati dal nuovo piano introducono un nuovo approccio al patrimonio pubblico, mirato non tanto alla sua monetizzazione bensì finalizzato ad un suo uso razionale capace di conseguire gli obiettivi sociali ed istituzionali nonché all'incremento dell'economia territoriale.

La mappa a lato riporta il patrimonio comunale, articolato in aree e fabbricati (immobili) disponibili, utilizzati o non utilizzati.

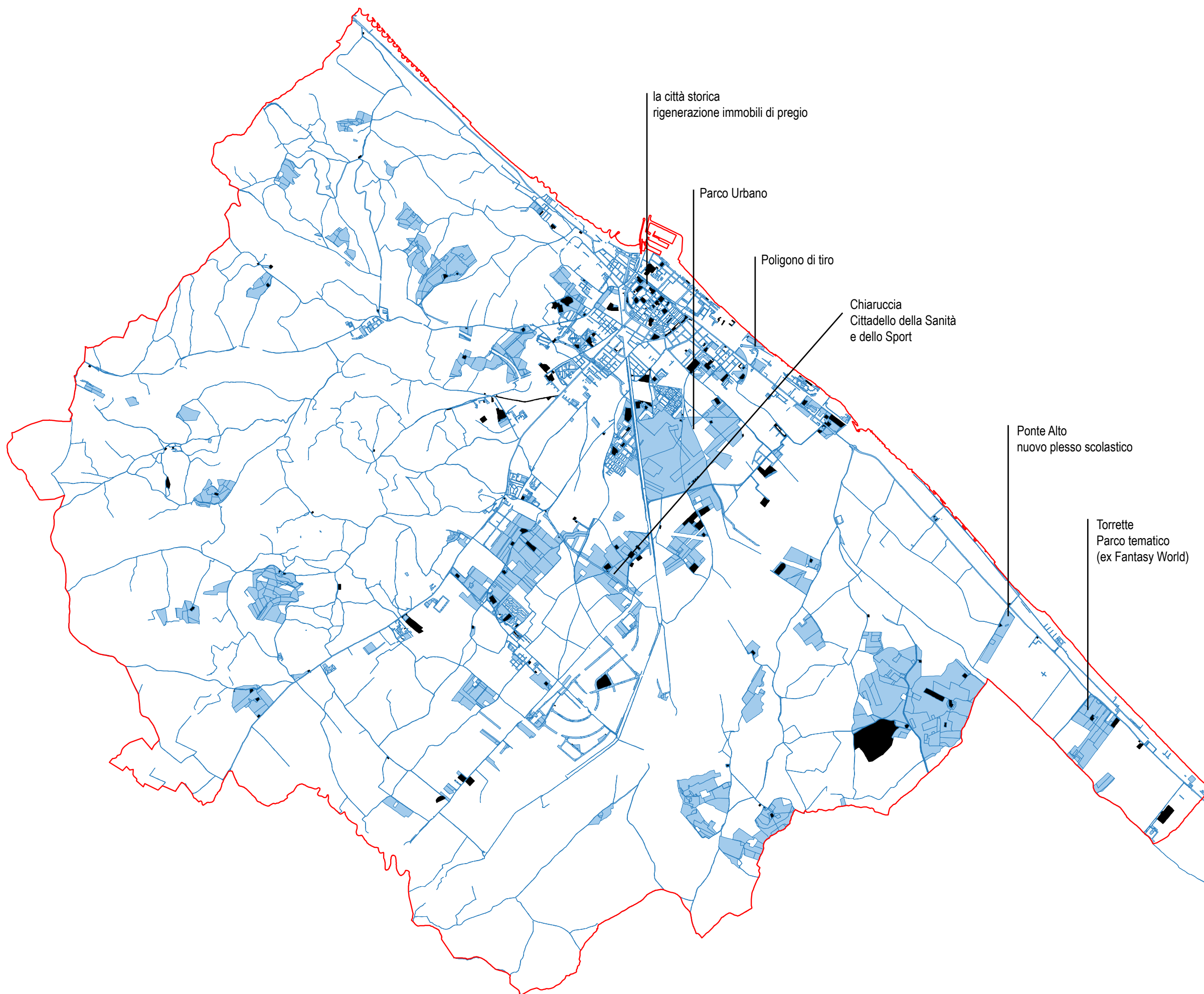
Il tema risulta strategico entro il percorso di costruzione del nuovo strumento urbanistico in quanto costituiscono aree e spazi e volumi utilizzabili per l'insediamento della città pubblica a costi contenuti, alternativa alla costruzione della città pubblica da parte dei privati.

Dal punto di vista funzionale, la disponibilità di aree e spazi comunali continui e di dimensioni rilevanti permette di:

- pianificare e progettare "cittadelle tematiche" per lo sport, la salute e il tempo libero;
- permette di pianificare la rilocalizzazione di funzioni liberando contenitori e aree centrali che possono rientrare entro un progetto urbano complessivo di città pubblica.

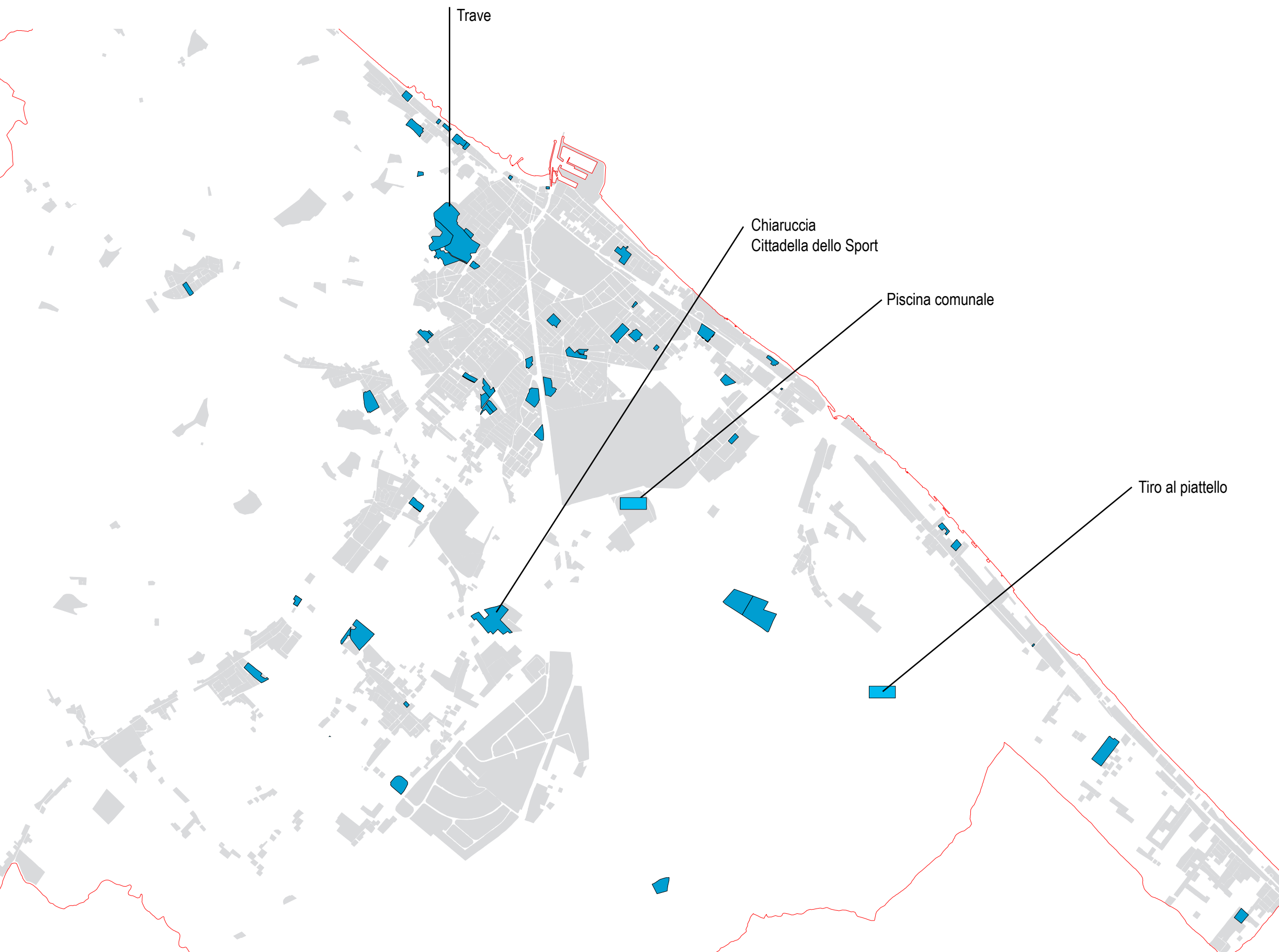
Relativamente al patrimonio comunale, si evidenziano a titolo esemplificativo alcuni luoghi in cui il piano dovrà pianificare (progetto dell'oggetto):

- le scuole dismesse o in dismissione, per le quali si ipotizzano riconversioni verso altre funzioni pubbliche legate alle associazioni, o come Community Hub - vedi progetti locali - queste all'oggi risultano dismesse per la funzione originaria e sono utilizzate come sedi di associazioni e di seggio elettorale; in generale il riordino e la rifunionalizzazione di plessi scolastici non più utilizzati può costituire una opportunità di contenitori a scala di frazione/quartiere per ospitare funzioni a carattere pubblico o di centralità urbana;
- fanno parte del patrimonio comunale anche una serie di terreni e case coloniche date in affitto, in comodato, o vuote; tali aree e complessi costituiscono un opportunità a fini sociali;
- alcune aree e/o complessi di proprietà all'oggi terreni agricoli o di riconversione rappresentano "aree opportunità" - ad esempio Fantasy World, Ponte Alto, Chiaruccia, Ex Bersaglio, Ex Mattatoio...); tali ambiti possono costituire una opportunità in termini di pianificazione di settore, ovvero nella progettazione di ambiti tematici ad elevato potenziale di estensione ed accessibilità - vedi ad esempio ambito Chiaruccia.





## 2.4 Sport e Impianti Sportivi



La lettura complessiva del tema delle aree sportive e degli impianti sportivi, si deve necessariamente confrontare con criteri di tipo funzionale (localizzazioni idonee ed accessibilità da dentro e da fuori il territorio comunale) e di tipo distributivo (ovvero la ricerca di una uniforme distribuzione e presenza di tali impianti e aree in tutto il territorio comunale).

Alla scala puntuale le previsioni evidenziano un PRG vigente con presenza di molte zone destinate a "verde sportivo" ma di proprietà privata, le quali difficilmente possono soddisfare le richieste delle associazioni sportive che non hanno bilanci per far fronte ad acquisti di aree private. Occorrerebbe un maggior numero di aree pubbliche da poter dare in gestione alle associazioni sportive dilettantistiche.

Il Piano Strategico ha messo in evidenza la necessità di individuare aree pubbliche ampie ed accessibili da poter destinare ad impianti sportivi di scala sovracomunale, in grado di ospitare competizioni ed eventi di respiro capaci di attrarre diverse tipologie di utenti e favorire la destagionalizzazione del comparto turistico.

Si assiste inoltre alla crescente presenza di sport minori sul territorio che chiedono spazi idonei per poter allenarsi e svolgere le competizioni di settore.

A questo proposito, dall'analisi delle proprietà comunali, si evidenzia l'opportunità data da una vasta area in località Chiaruccia, dotata di buona accessibilità, idonea ad ospitare sia il nuovo Palazzetto dello Sport che il nuovo stadio di Calcio. I vecchi impianti potranno di conseguenza essere rifunzionalizzati per offrire ambiti sportivi idonei agli sport minori ed alle necessità locali.

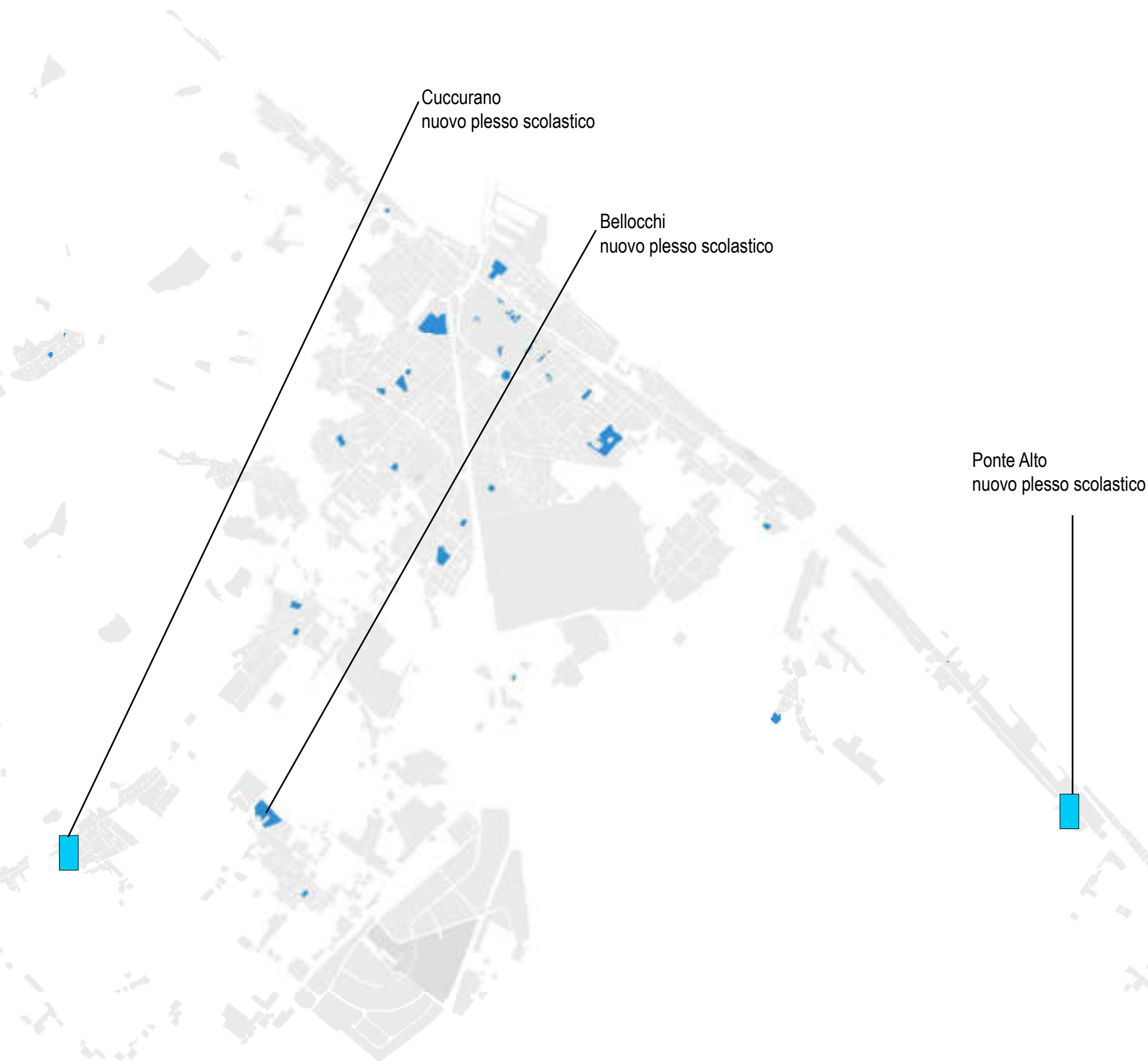
L'area del Tiro al Piattello potrà essere definita come sportiva al fine di dotarla dei servizi necessari al potenziamento dell'attività.

Altro tema relativo alle attività sportive è quello legato alle attività cinofile possibili oggi nelle sole zone agricole (E1); tale possibilità dovrebbe essere estesa anche alle altre zone agricole.

Il piano prevede la rigenerazione di spazi dismessi quali l'ex Mattatoio per funzioni e attività sportive e per il tempo libero in generale.

Il piano propone inoltre una serie di ciclovie, interquartierali per la mobilità lenta, percorsi rurali che potranno sostenere, favorire ed incoraggiare l'attività sportiva libera (jogging, north walking, skate, bike).

## 2.5 Strutture scolastiche



La priorità per il prossimo futuro è la messa in sicurezza del patrimonio scolastico e l'accentramento delle funzioni al fine di ottimizzarne la sicurezza e l'efficienza, e ridurre i costi di gestione, assegnando e riconoscendo ai poli scolastici la funzione di rigeneratori sociali e luoghi di identità per eccellenza.

L'analisi demografica evidenzia una natalità debole, così come da qualche anno anche l'immigrazione.

La lettura dei volumi scolastici di previsione presenti nel Piano vigente sono quelli tuttavia necessari a contenere il fabbisogno attuale.

Tra le previsioni in corso di attuazione/realizzazione, si evidenzia che attualmente è in fase di appalto la nuova scuola elementare di Cuccurano, cui seguirà la scuola materna. Quest'intervento consentirà la dismissione di 4 edifici scolastici:

1. l'attuale scuola materna di Cuccurano, che il Comune affitta da un privato, tornerà nella disponibilità del proprietario come zona B.
2. la scuola elementare di Cuccurano rimarrà nelle disponibilità dei servizi educativi quale immobile di riserva, in caso di emergenza in altre scuole;
3. la scuola elementare di Carrara sarà destinata ad F5, servizi per la collettività, trovandosi nei pressi del parco della frazione ed essendo immobile vincolato; dovrà studiarsi bene la connessione con la parte della frazione che si trova al di là della Flaminia.
4. la materna di Falcinetto, rimarrà nella disponibilità pubblica a fini sociali.

La seconda priorità è la scuola media di Bellocchi, la quale è stata inserita nel piano triennale delle opere pubbliche. Tale scuola consentirà una riduzione del traffico matutino verso il centro, dove attualmente sono concentrate tutte le scuole medie comunali.

Anche Fano Sud meriterebbe una politica di accentramento dei servizi scolastici, in quanto oggi si trovano dispersi in varie frazioni su immobili desueti, che hanno già richiesto e richiedono diversi interventi manutentivi.

Si può prevedere un nuovo plesso scolastico che includa i servizi all'infanzia e la scuola primaria per tutta Fano Sud, liberando così le scuole di Metaurilia, Vagocolle e Torrette. Il sito che maggiormente si presterebbe a tale funzione è l'area di proprietà comunale in fondo alla strada Ponte Alto, perfettamente baricentrica rispetto a tutte le frazioni della zona.

La scuola di Ponte Sasso è già dismessa e nella disponibilità di Aset, nei pressi del depuratore.

La previsione di ampliamento della scuola di Centinarola

nell'area "Mascarucci" si ritiene soddisfacente il bisogno di dismissione della palazzina nel centro di Centinarola, inadeguata agli usi scolastici.

In generale, in riferimento alle scuole dismesse, il piano le interpreta quali presidi locali da adibire a funzioni pubbliche e sociali, autentiche opportunità di rigenerazione innovativa, e ne intende favorire l'inalienabilità.

### *Tempi e scenari di piano*

La pianificazione delle strutture scolastiche costituisce un settore che si articola usualmente in due scale temporali differenti.

Una prima scala temporale, cosiddetta di breve periodo, fa riferimento all'oggi e all'utilizzo e alla pianificazione delle strutture esistenti.

Una seconda scala temporale cosiddetta di lungo periodo, fa riferimento alla pianificazione funzionale del settore, mediante l'accorpamento o la realizzazione di nuove strutture scolastiche.

Il nuovo Piano deve tenere al suo interno entrambi i livelli di programmazione, ricercando una flessibilità di pianificazione e di regole e strumenti capace di permettere di valorizzare le opportunità o le necessità, anche in relazione a eventuali finanziamenti possibili da attivare.

Questa flessibilità dovrà altresì essere utilizzata per la ridestituzione e la rigenerazione dei complessi che andranno a liberarsi, e che dovranno essere oggetto di quel progetto di suolo locale raccontato dal piano.



## 2.6 Sistema del verde

La lettura del sistema ambientale (e insediativo) fa emergere la presenza di elementi strutturali e strutturanti areali e lineari nel territorio, tra cui il tema del bordo o margine insediativo. L'immagine a lato evidenzia il tema del margine insediativo o della corona verde peri-urbana di Fano, e ne evidenzia la macrostruttura, in cui emerge la direzionalità del territorio e gli elementi del paesaggio riconoscibili (filari, ecotoni, tessitura agricola, reticoli idrografici minori ...).

Tale corona di margine costituisce allo stesso tempo segno fisico importante di bordo, nella sua doppia accezione di bordo che guarda verso l'interno e di bordo che guarda verso l'esterno, e spazio di frapponimento tra sistemi e funzioni differenti.

Tale spazio funge quindi da corridoio di percorrenza est-ovest, e da raggiera verso il tessuto consolidato centrale. Esso svolge altresì la funzione di elemento di mediazione dal paesaggio aperto rurale e urbano-rurale al paesaggio urbano consolidato; in questa definizione funge da elemento stesso di un sistema di spazi aperti che avvolgono la città fisica, ancora ambito di ingresso/uscita verso la città costruita ed elemento (cuscinetto) di separazione per ovviare a fenomeni di saturazione urbanistica e urbanizzata.

Da tale spazio di margine emerge poi un disegno di una sorta di rete (o ragnatela) verde che costruisce nel territorio una maglia continua, sia con direzione dall'esterno verso il centro città sia con direzione trasversale tra i quartieri; in questo scenario la rete della mobilità lenta e le centralità civiche (private, pubbliche) costituiscono gli elementi strutturali più evidenti di trade d'union tra le due scale di rappresentazione, assi o luoghi (nodi) su cui si appoggia il sistema degli spazi aperti (anche urbani).

Tali percorsi verdi, a tutti gli effetti, costituiscono gli spazi aperti (spazi fisici) di costruzione della città pubblica.

La rappresentazione perseguita rappresenta sinteticamente i seguenti tematismi:

- spazi aperti tutelati;
- spazi aperti rilevanti;
- spazi aperti da tutelare;
- il sistema dell'acqua;
- il sistema lineare dei filari, delle siepi, degli ecotoni;
- il sistema delle penetranti verdi;
- il sistema delle penetranti "urbane".

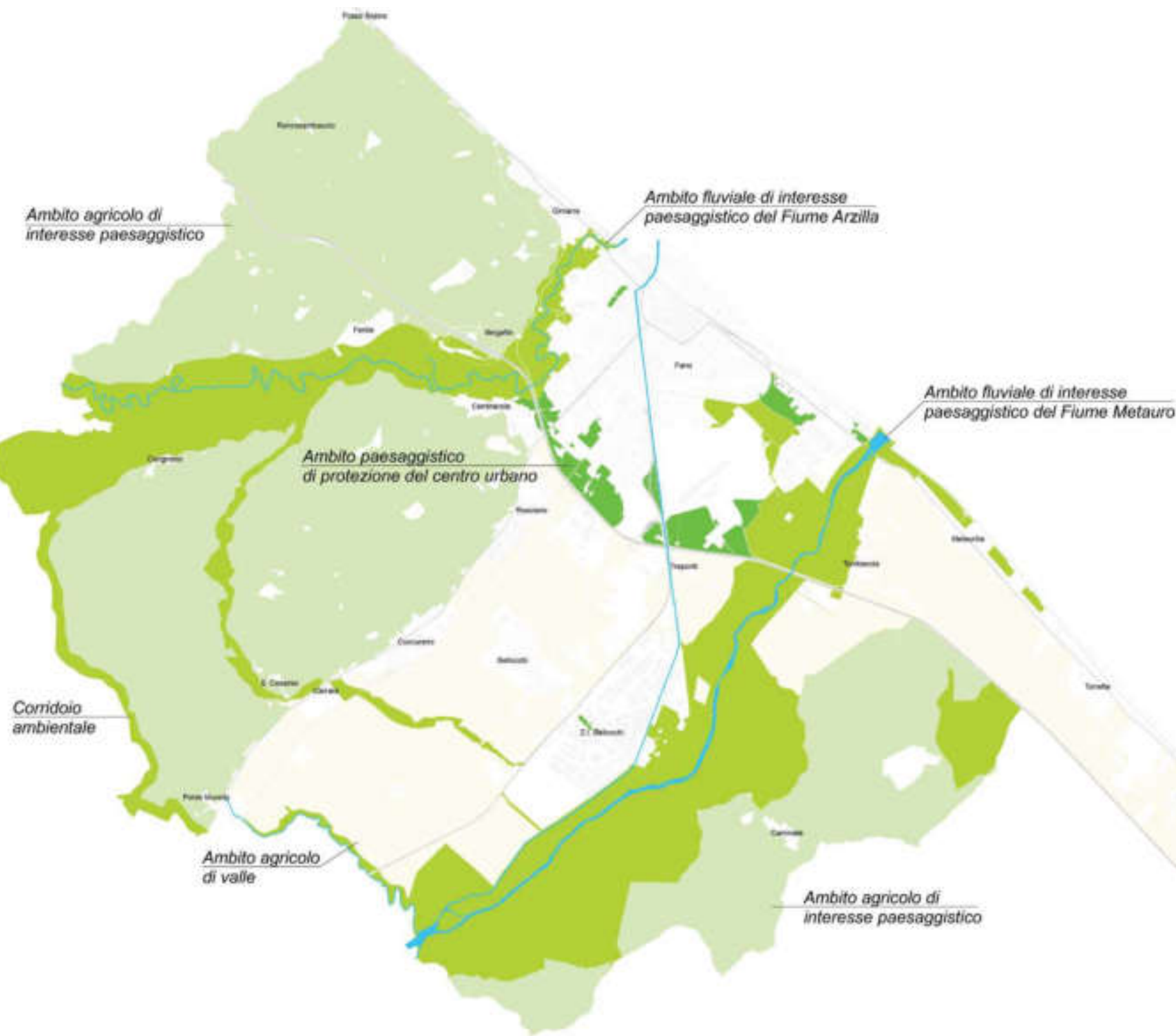
La rappresentazione degli spazi aperti come elemento strutturante il territorio equivale a definirli come invariati, e, ancora, come elementi di una rete ecologica strutturata e disegnata.

In questo scenario le reti ecologiche o rete degli spazi aperti diviene il sistema che costituisce l'infrastruttura ecologica ed ecologico-urbana del territorio comunale, essendo una delle componenti sistemiche che insieme all'insediativo, ai servizi e alle infrastrutture e mobilità intervengono in modo determinante nella costruzione territoriale ed urbana contemporanea, anche andando ad assicurare requisiti di vivibilità nell'equilibrato rapporto tra verde e costruito, tra spazi aperti e spazi costruiti, tra spazio sociale e spazio costruito. Esse altresì raccolgono una tradizione continua nella storia della città di attenzione al verde, al parco (anche lineare), allo spazio pubblico non costruito, inteso e definito come elemento formativo e caratterizzante della costruzione urbana. Il disegno della rete verde viene oggi riproposto quindi come condizione e strategia "innovativa" per la riqualificazione e riunificazione della città contemporanea nella sua forma e organizzazione complessiva e nelle sue componenti locali. Al verde viene riconosciuto un ruolo strategico per la pianificazione quali aree di mitigazione, aree per la salute ed il benessere, corridoi ambientali, strategici ai fini dell'abitabilità e della rigenerazione urbana ed umana.

L'ambito strategico del verde di bordo o di cortina assume quindi una forte valenza di ambito di intermezzo tra il sistema dell'agro e della collina e il sistema del tessuto costruito, una sorta di parco di margine di connettività lungo il bordo della città. Questo dovrà essere collegato con un sistema a pettine o di penetranti verso le principali funzioni urbane o verso i quartieri.

In questo ambito o spazio dovranno essere favorite azioni e politiche di rimboschimento, la creazione di greenways e ancora aree relax servite da chioschi realizzati in materiali ecocompatibili per la vendita diretta e il consumo di prodotti a km 0.

Dal punto del disegno (forma) del piano, assume rilevanza strategica il tema della percorribilità del territorio, continua, sicura, attraverso tecniche differenti di percorrenza (piste ciclabili, percorsi ciclabili, sentieri, strade poderali...) capace di mettere in rete fisica e funzionale il territorio e le sue valenze puntuali (come le opere idrauliche). Dal punto di vista del disegno territoriale, quindi, tale sistema si compone del Torrente Arzilla, del Fiume Metauro, del Canale Albani (corridoi blueways), del territorio agricolo e del territorio collinare (a forte valenza paesaggistica).



## 2.7 Sistema dei Servizi (del benessere)

*Porre la "città pubblica" al centro delle politiche urbanistiche significa porsi l'obiettivo di accrescere il benessere sociale della comunità fanese, ovvero il senso di sicurezza, di bellezza, di coesione sociale, di speranza nel futuro.*

*Il piano punta alla rigenerazione urbana, alla riqualificazione degli spazi pubblici per il tempo libero e quelli per la mobilità, al rafforzamento delle qualità e delle identità di ciascun quartiere o frazione del territorio comunale. Punta cioè al piacere di abitare, lavorare, o vivere le vacanze a Fano.*

*La riqualificazione urbana apporta effetti benefici su molti aspetti della vita personale: il piacere di una città bella, la sicurezza negli spostamenti in mobilità lenta, la maggiore autonomia di bambini, anziani e disabili, la sensazione di essere a proprio agio, "a casa" e quindi il desiderio di rimanere, e non ultimo l'incremento del valore immobiliare della casa.*

*Le Community Hub individuate dal Nuovo Piano in conformità con quanto suggerito dal Piano Strategico rappresentano gli strumenti di presidio pubblico nelle realtà locali, volani di rigenerazione questa volta "umana", strumenti di aggregazione e fornitura di servizi per il tempo libero, la coesione, la solidarietà.*

### MOBILITA'

Il piano punta a favorire la mobilità lenta, al fine di diminuire il traffico e le emissioni di CO<sub>2</sub>, nonché al fine di favorire l'autonomia delle fasce deboli della popolazione, e l'accrescimento dello stato di salute attraverso il movimento. Favorirà inoltre la transizione alla propulsione elettrica attraverso la normativa di piano.

L'obiettivo del completo abbattimento delle barriere architettoniche sarà favorito dall'attuazione del piano, attraverso le NTA, i piani particolareggiati ed attuativi.

Per ogni quartiere sono individuati i percorsi sicuri da realizzare, e le interconnessioni tra i quartieri, nella convinzione che cucire in mobilità lenta tra loro i vari quartieri abbia un impatto positivo sulla riduzione della mobilità carrabile.

Il piano propone inoltre una viabilità ciclabile intercomunale al fine di favorire l'attrattività del territorio verso fasce di turismo smart e green.

Tale scelta favorirà quindi la riduzione del numero di auto per abitante in circolazione, ed anche, assieme ad altre misure di calmieramento del traffico (zone 30, dispositivi fisici di rallentamento), la riduzione degli incidenti in generale, e di quelli mortali in particolare. Di conseguenza cresceranno il senso di sicurezza stradale, e la salute della popolazione grazie alla riduzione delle emissioni di CO<sub>2</sub>, ed in generale, la sensazione di benessere.

Per quel che riguarda la riduzione dello stress da "pendolarismo" il piano propone il nuovo casellino a Fenile e la complanare all'Autostrada e la connessione Fenile-Roncosambaccio-Ardizio per agevolare la tratta Fano-Pesaro, in modo da ridurre drasticamente anche il traffico di transito in città, la realizzazione di parcheggi scambiatori intermodali (così chi viene dall'interno può lasciare facilmente la macchina e servirsi dei mezzi pubblici o di proprie biciclette riparate in parcheggi ad hoc), il potenziamento della Strada di Mezzo a Metaurilia-Torrette in modo da poter alleggerire la Statale e migliorare la sicurezza stradale in queste località.

### AMBIENTE

Il piano raggiunge il fine di migliorare lo stato di salute ambientale (ed umano) riducendo, coi provvedimenti suddetti, le auto circolanti, e contenendo il consumo di suolo. Il piano prevede anche la fruizione delle aree fluviali e della corona verde periurbana attraverso la creazione di percorsi verdi.

Al fine di migliorare la salvaguardia idrogeologica sono previste delle vasche di laminazione presso la foce del torrente Arzilla e nei pressi di Rio Crinaccio.

### CASA

La composizione demografica della cittadinanza fanese emersa dalle Analisi Socio Economiche del 2016 presenta uno spaccato sociale decisamente diverso dal passato:

- la popolazione non cresce più, ma le famiglie aumentano, perché si frammentano,
- 1/3 delle famiglie sono composte da un'unica persona, e molte sono monoparentali,
- il saldo naturale è fortemente negativo,
- l'età media è elevata: quasi 2 anziani per ogni giovane fanese,
- gli stranieri rappresentano il 7,5% della popolazione.

Le stesse analisi riportano dati interessanti rispetto al patrimonio edilizio: nel 2011 a fronte di 63.000 abitanti circa, gli alloggi sono 34.000 (1,8 abitanti/alloggio di media). Di questi, 7.400 sono vuoti (1/5 totale), portando quindi gli abitanti effettivi per alloggio occupato a 2,3 (pari al numero medio di componenti per famiglia). Il 75% delle famiglie vive in una casa in proprietà, il 15,2% in affitto. A fronte di un incremento di popolazione 1991/2011 pari a +13% (+7.000 abitanti) si è avuto un incremento di alloggi pari a +45% (+10.500 alloggi) ed un consumo di suolo pari a +37%, equivalente in 24 anni (1991/2015) a circa 600 mq al giorno di nuove impermeabilizzazioni (edifici, strade ecc). I valori medi del mercato immobiliare per le compravendite sono in calo, per gli affitti in crescita.

Tutto ciò comporta esigenze abitative completamente diverse dal passato, e parte del patrimonio edilizio non ha più mercato. Le famiglie sono composte prevalentemente da 1 o 2 persone e la crisi ha diminuito il potere di acquisto. Gli appartamenti più richiesti sono piccoli, con 1 o 2 stanze.

Questa frammentazione sociale ha disperso anche la solidarietà intrafamiliare. Per questo il piano cerca di favorire la generazione di una rete di welfare "spontaneo" attraverso la definizione di nuovi modelli abitativi che, come si sperimenta a livello nazionale ed internazionale, e come indicato dal Documento di Piano Strategico con l'Housing Sociale, preveda oltre agli spazi pubblici e privati, anche spazi "intermedi", aperti e chiusi, capaci di offrire socialità e servizi condivisi (spazio gioco-compiti, spazio feste, infermeria, mensa ecc.), alimentando un sistema di "famiglie di appoggio" (frontiera dei servizi di prevenzione all'infanzia e adolescenza) e favorendo la coesione intergenerazionale.

Tale modello potrà essere perseguito in alcune schede comparto e tramite NTA ad hoc, capaci di favorire la modificazione di immobili senza mercato verso questi nuovi modelli abitativi, da destinare in particolare alla popolazione anziana ed alle persone sole con disabilità.

In ultimo, con la riqualificazione urbana, la rinnovata abitabilità, i percorsi in mobilità dolce, e con il sostegno all'economia locale si intende attrarre nuove famiglie e modificare il trend attuale.

### LAVORO

Al fine di sostenere il mercato del lavoro si prende atto che:

- 1)il settore primario caratterizza ancora Fano e la sua Vallata, rispetto ai comuni benchmark. Le attività agricole e la pesca vanno comunque sostenute ed innovate.
- 2)il settore secondario a Fano riveste un ruolo economico importante. In particolare Fano si caratterizza per una alta specializzazione nei settori della cantieristica, in ripresa dell'oil&gas engineering, e della lavorazione dell'alluminio. Il Piano conferma quindi la strada delle barche da Bellocchi a Fano ed intende individuare una fascia di rispetto che renda questo tragitto il più libero da ostacoli possibile. Il Piano intende inoltre preservare, rafforzare ed estendere l'area industriale di Bellocchi, apprezzata per la sua posizione strategica e funzionalità, mantenendo la vigente previsione di ampliamento (Comparto ST5-P37).

Il settore terziario è in crescita, in particolare il settore del turismo. Il piano intende favorire la realizzazione di nuovi alberghi e realizzare opere capaci di destagionalizzare il

turismo quali il nuovo stadio, la nuova piscina ed il nuovo palazzetto dello sport, le ciclovie, i percorsi naturalistici nelle aree fluviali. Anche la valorizzazione del Centro Storico mira a favorire le attività economiche legate al commercio ed al turismo.

### VITA SOCIALE E TEMPO LIBERO

Si intende favorire la socialità ed il benessere inoltre offrendo opportunità diverse per il tempo libero attraverso le Community Hub, i nuovi impianti sportivi, i nuovi percorsi ciclabili interquartierali ed intercomunali.

Le Community Hub potranno essere di volta in volta pensate assieme alla popolazione del quartiere quale risposta ai bisogni pubblici e sociali locali definendone gli obiettivi specifici. Potranno essere gestite dalle Associazioni in modalità mista profit-noprofit. Potranno nei diversi ambienti e nei diversi orari diventare spazi per il co-working, sale studio, sale prova, sale da ballo, sale studio, ludoteche ed emeroteche, spazi per laboratori e corsi, bici pit-stop, punti ristoro.

### SICUREZZA

Favorendo la mobilità dolce e le infrastrutture in grado di diminuire o dirottare il traffico di transito, abbinate a misure fisiche di dissuasione della velocità, sarà possibile accrescere la sicurezza stradale effettiva e percepita.

La cura della città pubblica, la creazione di spazi condivisi di socialità, l'avvio di attività per il tempo libero locale, favoriranno la maggior presenza delle persone all'aperto ed il presidio spontaneo dei luoghi comuni diminuendo il senso di isolamento, solitudine, insicurezza.

## 2.8 Aree produttive- commerciali

La natura produttiva di Fano è legata al ruolo industriale che questa ha assunto nella Piana del Metauro, ed è riconoscibile per la numerosità delle aree per attività economiche esistenti e previste sul suo territorio. Oltre alla grande Area Industriale di Bellocchi, originata dal PRG del 1963 ed attuata soprattutto nei decenni successivi, sul territorio sono riconoscibili altre aree minori distribuite in corrispondenza di nuclei residenziali (frazioni) che sono via via cresciuti anche in funzione della presenza di tali attività. Il tessuto economico fanese è costituito anche dal settore dei servizi, in particolare quello turistico-ricettivo, quello legato all'ITC (oil&gas in primis) ed il commercio che vede ancora il centro storico protagonista, assieme ai vari ambiti commerciali che insistono su via Einaudi a Bellocchi.

Il piano potrà operare all'interno di più generali politiche di marketing urbano per la valorizzazione delle diverse vocazioni economiche del territorio.

### *L'area industriale di Bellocchi*

Il piano riconosce all'area produttiva di Bellocchi, il ruolo di protagonista del settore produttivo. Esiste anche una previsione di ampliamento importante da confermare e favorire. La promiscuità tra le funzioni commerciale e produttiva richiede una particolare attenzione nel risolvere le criticità che ne possono derivare, mettendo in sicurezza pedoni e ciclisti e favorendo l'accessibilità dell'area in mobilità lenta dalle frazioni di Bellocchi e Rosciano, e dall'area urbana di Fano.

Si intende inoltre favorire l'insediamento di attività a servizio dei lavoratori quali impianti sportivi, mense, ecc.

### *L'area artigianale di ponte Metauro*

Quest'area è oggetto da anni di una metamorfosi da artigianale a servizi alla persona: salute, sport e tempo libero i settori prevalenti. La prossimità al centro di Fano favorisce questa spinta, che si intende sostenere riqualificando l'area e rendendola idonea all'utenza che tali servizi comportano. Gli ampi spazi consentono di poter prevedere nuovi parcheggi, percorsi sicuri per pedoni e ciclisti, connessioni sicure con il centro, con il verde, con l'area commerciale.

Su quest'area insiste anche l'Ex Zuccherificio, la cui rigenerazione potrà favorire e rafforzare la metamorfosi in atto. Tale area costituirà la porta di ingresso all'area fluviale del Metauro, dove è previsto anche un nuovo albergo.

Si può pensare di mantenere comunque la destinazione artigianale, per quelle attività compatibili con un'area a servizi. Oggi ad esempio è l'area di Fano con la maggior concentrazione di officine e concessionarie d'auto.

### *Commercio*

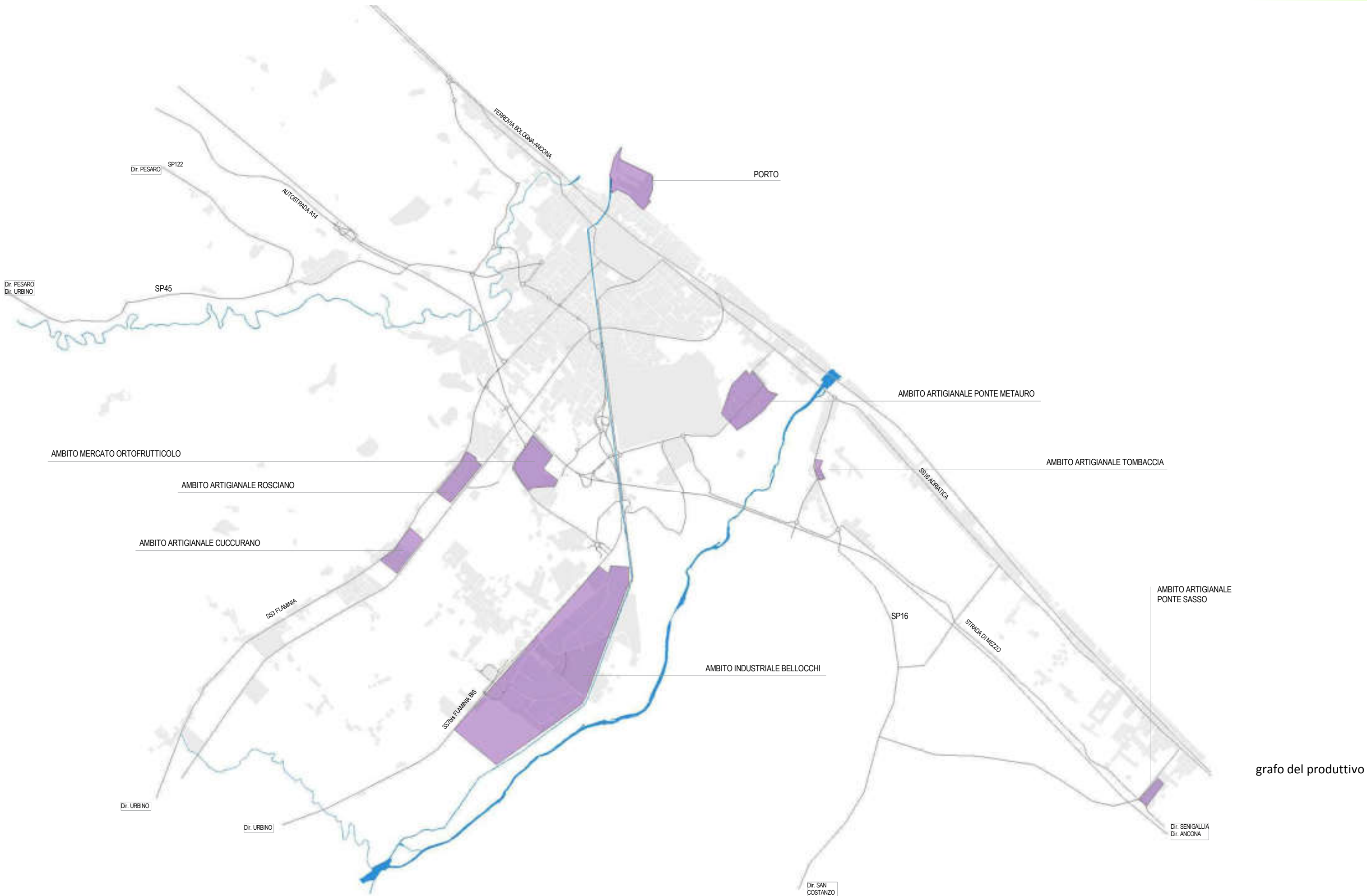
Questo piano interpreta il Centro Storico quale mercato naturale. Lo Schema Direttore dedicato, l'individuazione della città pubblica, la riqualificazione e valorizzazione dei percorsi tematici e dei manufatti, l'espansione del centro verso il mare e verso l'asse dei servizi, i temi dell'Acropoli il regolamento degli arredi recentemente approvato sono azioni correlate allo scopo di rendere sempre più attrattivo e ricco di stimoli il centro storico in modo tale da sostenere ed incentivare le attività commerciali in esso presenti.

Attraverso l'individuazione della città pubblica nei diversi quartieri e nelle diverse frazioni si intende contrastare il concetto di quartiere dormitorio, e favorire la presenza di attività e socialità in ciascuna realtà locale, che potranno così sostenere ed incentivare attività commerciali di vicinato per un servizio capillare nel territorio.

Il PRG vigente contiene previsioni insediative commerciali sicuramente sovradimensionate e ubicate in maniera non funzionale alle esigenze della rete commerciale. Il Piano prevederà una diminuzione della superficie ed una diversa ubicazione.

Il piano non prevede nessuna nuova grande struttura di vendita né outlet.





grafo del produttivo

## 2.9 Turismo

Il tema del turismo costituisce settore di studio a varie forme di discussione: dal turismo sostenibile diffuso al turismo di settore (storico-architettonico, culturale, enogastronomico...) e si riferisce sia all'offerta turistica in termini di eventi e funzioni sia all'offerta turistica in termini di strutture e tipi di strutture (alberghi centrali, alberghi decentrati, campeggi...); a tale proposito assumono rilevanza strategica. Il Parco Tematico, la Cittadella dello Sport e la Cittadella della Salute, le ciclovie turistiche, o ancora l'ambito culturale e spaziale dell'Acropoli del centro storico; assumono valenza di assi strategici di interconnessione gli assi fluviali dell'Arzilla e del Metauro.

L'analisi dei dati messi a disposizione dall'Osservatorio sul Turismo della Regione Marche disegna una Fano in fase stabile, che ha resistito alla crisi grazie ad un turismo abitudinario e tradizionale, poco qualificato, prevalentemente sistemato in appartamento, o comunque in strutture ricettive diverse dall'albergo.

La Regione Marche però, e di riflesso anche Fano, registra una serie di elementi di grande interesse, utili ad orientare le future scelte politiche relativamente al tema del turismo: è in aumento il flusso turistico dall'estero, in particolare dall'Est Europa per il mare, dal Nord Europa per l'agriturismo e l'enogastronomia, comunque trasversalmente interessato non solo alle spiagge, ma anche agli aspetti culturali-artistici-ambientali delle località di soggiorno.

Esistono inoltre ulteriori fasce di mercato interessanti da esplorare: il turismo del benessere, quello green, quello sportivo, quello religioso, quello per anziani.

Risulta quindi primario per garantire la riqualificazione del settore poter destagionalizzare e differenziare l'offerta turistica ed aprirla ad un'offerta "non solo mare".

Gli alberghi del territorio, ed in generale quelli delle località balneari, sono prevalentemente stagionali; eventuali misure di destagionalizzazione potrebbero favorirne la redditività.

Per questo occorre investire in infrastrutture sportive moderne e capienti, intercettando anche sport minori emergenti, che possano attrarre eventi sportivi in diverse stagioni dell'anno.

La ciclovia Adriatica e la ciclovia nei pressi dell'ex ferrovia Fano-Urbino potranno fungere da potente volano, anche in un'ottica di turismo sostenibile e diffuso.

### *Le politiche per il turismo*

Dall'analisi dei dati, e dalle indicazioni strategiche e progettuali della Regione Marche e delle Associazioni Nazionali di Categoria si possono evincere alcune indicazioni

utili:

- Espandere l'effettiva capacità ricettiva di ciascun esercizio al fine di aumentare la redditività e la sostenibilità finanziaria, ampliarne l'attrattività e la competitività sul mercato;
- Rendere più flessibile la gestione delle strutture nei periodi di bassa stagione, consentendo un loro utilizzo come residence o altro;
- ridurre le strutture ricettive alberghiere di categorie minori;
- Politiche fiscali omogenee in tutti i comparti del turismo, ed applicazioni delle medesime regole (rapporti di lavoro, igiene, sicurezza ecc.);
- Favorire l'aggregazione tra strutture ricettive e la creazione di consorzi;
- Incentivare la certificazione di qualità, la sostenibilità ambientale, l'accessibilità;
- E' necessario promuovere il turismo presentando le Marche ed i diversi territori marchigiani come una destinazione multi-prodotto, ai fini di intercettare la domanda e favorire la destagionalizzazione.

### *Le strategie urbanistiche a favore del turismo*

Questi gli indirizzi urbanistici per il potenziamento dell'attrattività turistica a Fano:

- a)lo schema direttore del Centro storico può divenire asset strategico e volano per la valorizzazione di strutture ricettive in centro storico;
- b)il progetto museale relativo al Teatro Romano, fulcro culturale di prestigio, il potenziamento del museo Civico esteso a Palazzo De Cuppis, potranno incentivare un turismo culturale di classe alta capace di rivitalizzare i nostri alberghi (i luoghi dell'Acropoli);
- c)la rigenerazione delle "aree opportunità", intese come luoghi identitari ricchi di fascino, storia, bellezza e valenza architettonico-ambientale per attività pubblico-private aperte alla fruizione pubblica possono diventare una rete di grande interesse turistico;
- d)la valorizzazione del progetto ITI Sant'Arcangelo potrà attrarre un target dinamico e giovanile;
- e)la realizzazione della ciclovia Adriatica e dei percorsi green del Metauro e dell'Arzilla, potrà attrarre un turismo di tipo "green" e sportivo;
- f)L'attenzione ai percorsi in mobilità lenta e l'abbattimento delle barriere architettoniche potranno attrarre il turismo della terza età ed inclusivo;
- g)lo sviluppo dell'area termale, di nuovi servizi sanitari, di un nuovo parco tematico potranno incrementare l'attrattività del territorio ai fini del benessere e del divertimento;
- h)a tutela e la promozione del fascino della collina fanese, la costruzione di sinergie con l'entroterra fanese fa-

vorendo le connessioni con i comuni della vallata e della costa potranno incrementare il turismo straniero e maggiormente sensibile ai temi culturali e del paesaggio;

i)La valorizzazione delle aree agricole prossime alla costa favorendo attività attrattive e compatibili quali orti, laboratori didattici, agriturismi, potranno offrire pacchetti turistici non solo mare anche nella affollata zona turistica in particolare di Fano Sud;

j)La valorizzazione degli spazi di retro spiaggia con funzioni sostenibili di attrazione e fruizione e del waterfront urbano potranno accrescere le "stelle" del contesto turistico;

k)La riconversione di alcune strutture alberghiere chiuse da più anni verso altre funzioni compatibili, risolveranno la sensazione di degrado ed abbandono e favoriranno l'attrattività e l'afflusso alle altre strutture alberghiere.

### *Interventi urbanistici per il sostegno dell'attività alberghiera*

Va avviata quindi una politica di sostegno alla riqualificazione degli alberghi in qualità, caratterizzazione e quantità dei servizi offerti, e sostenuta la realizzazione di hotel in palazzi d'epoca e di charme, che anche a Fano comincia a prendere piede. La riqualificazione degli hotel dovrà essere accompagnata dall'impegno dell'Amministrazione nel proporre nuove politiche urbanistiche di riqualificazione urbana, e di realizzazione di infrastrutture e strutture attrattive e destagionalizzanti, sopra menzionate.

Dalle analisi svolte, ed in virtù delle richieste di riconversione giunte nel corso degli anni si può ragionevolmente consentire la riconversione di alcune strutture sulla base di un insieme di criteri tra questi:

- a) lontane dal fronte mare;
- b) in contesto poco attrattivo;
- c) ad 1 o 2 stelle;
- d) con meno di 20 camere;
- e) già chiusi da diversi anni.

L'attrattività del valore turistico di Fano è data invece da una serie di proposte e di previsioni di nuove strutture di interesse da agevolare nel nuovo PRG.

L'elenco delle strutture di nuova previsione è il seguente.

#### 1. HOTEL VITTORIA

Si tratta di una previsione inserita in un'area interessante per un eventuale investitore nel settore, al Lido, fronte-mare, in zona pedonale.

La trasformazione prevede una serie di opere importantissime per il Lido: un nuovo sottopasso ferroviario nei pressi dell'Arzilla e l'ampliamento del parcheggio del CIF.



#### 2. PALAZZO MARCOLINI

Palazzo Marcolini, ex Scuola d'Arte, da poco dismesso e tornato nella disponibilità del Comune, potrebbe trasformarsi in un hotel di charme nel centro storico, riqualificando la piazzetta su cui si affaccia, ed aprendo, magari in collaborazione con l'Accademia di Urbino ed il Liceo Artistico, uno spazio Residence ART con laboratori e spazi espositivi al fine di promuovere creatività e talento nel campo dell'arte.



#### 3. EX ZUCCHERIFICIO

Tutti i progetti del percorso partecipato prevedono un nuovo albergo, in una torre o nell'intorno.



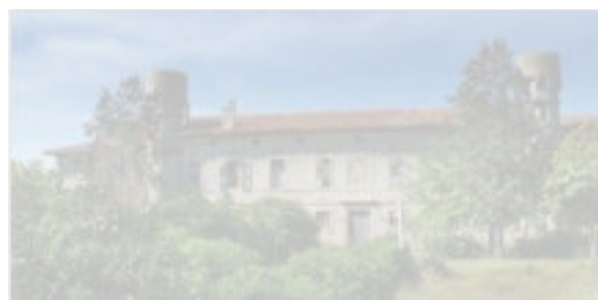
#### 4. L'ALBERGO DIFFUSO DI CARIGNANO

Il "castello" di Carignano, è un'area medievale della quale non esiste più traccia tranne che in un edificio a torre recentemente restaurato ed adibito a residenza. Nell'intorno può essere ridisegnato in accordo con la Soprintendenza un borgo, che potrebbe avviare un'attività di albergo diffuso per il turismo termale. L'intera frazione, riqualificata può ampliare l'offerta ricettiva.



#### ALBERGO TORRETTE

L'albergo Torrette, chiuso da decenni, è un luogo identitario e di grande fascino, con un grande potenziale che può esprimersi anche rilanciando l'ipotesi ricettiva, in un contesto di riqualificazione e rivalorizzazione della spiaggia e dell'intorno. L'edificio, di grande pregio, va tutelato e riqualificato quale dimora di charme, attraverso un intervento di risanamento conservativo.



#### 6. NUOVO ALBERGO IN ZONA PORTO

Si intende valutare l'ipotesi di una variante al Piano del Porto ai fini della previsione di un albergo al suo interno a beneficio dei numerosi e variegati utenti dell'area portuale e marittima



#### 7. OSTELLO SANT'ARCANGELO

All'interno del progetto ITI Sant'Arcangelo si prevede, tra le altre funzioni, quella di un ostello per la gioventù, inserito in un interessante progetto architettonico denso di storia e di innovazione.



#### Previsioni urbanistiche a favore della destagionalizzazione

Essendo gli alberghi esistenti prevalentemente di tipo stagionali, la valorizzazione del settore richiede la definizione di misure di destagionalizzazione finalizzate a favorire la redditività e la sopravvivenza delle strutture alberghiere.

Politiche destagionalizzanti possono, al riguardo, favorire l'apertura annuale e quindi il surplus finanziario necessario ad investire nella riqualificazione della struttura. Il nuovo Piano dovrà quindi favorire la destagionalizzazione tramite la previsione di strutture che possano essere attrattive di eventi fuori stagione, quali quelli sportivi, i concerti e gli spettacoli.

A tal fine il piano prevede la realizzazione di nuovi impianti sportivi in località Chiaruccia, Stadio e Palazzetto dello Sport da oltre 3.500 posti, la nuova piscina in itinere nei pressi dell'Aeroporto, l'area Fantasy World per un parco divertimenti, tematico o sportivo.

Il piano favorisce inoltre la creazione di percorsi ciclopedonali capaci di attrarre nuovi settori del turismo green, family e sportivo.

Fano ha inoltre le potenzialità capaci di attrarre il turismo termale e quello religioso, grazie ai monasteri presenti su un percorso che porta in pellegrinaggio fino a Loreto.

#### Previsioni urbanistiche a favore dell'incremento dell'attrattività del territorio

"...L'obiettivo del Piano deve essere quello di andare ad estendere l'uso razionale delle risorse naturali, sostenere la mobilità collettiva e leggera, puntare sulla sicurezza

degli alimenti, valorizzare i beni artistici, culturali e ambientali del luogo e i prodotti tipici locali.

Tale obiettivo viene perseguito anche mediante l'individuazione ed il recupero di immobili di pregio di rilievo culturale e di valore architettonico, da destinare a contenitori polifunzionali per l'offerta di servizi turistici e di servizi culturali, al fine di valorizzare la cultura, le tradizioni ed i prodotti del territorio in una logica di sostenibilità dello sviluppo..." (cit piano regionale di promozione turistica).

Il piano può quindi perseguire, in coerenza con il Piano Regionale di Promozione Turistica, l'incremento dell'attrattività del territorio attraverso le seguenti azioni:

- la rigenerazione delle "aree opportunità", intese come luoghi identitari ricchi di fascino, storia, bellezza e valenza architettonico-ambientale. La loro rifunzionalizzazione per attività pubblico-private aperte alla fruizione pubblica possono diventare una rete di grande interesse turistico;
- la definizione di una nuova visione del centro storico, attraversato da percorsi tematici, sempre più pedonalizzato e riqualificato, grande contenitore culturale e commerciale;

- la creazione ed il potenziamento di percorsi ciclopedonali connessi alle reti regionali: la ciclovia Adriatica, la Fano-Fenile, la Fano-Urbino, i percorsi natura lungo l'Arzilla ed il Metauro, le "interquartieri" in mobilità lenta. La ciclovia Adriatica in particolare accrescerà il potenziale attrattivo dell'intera costa fanese. La prima tranche a Fano Sud aprirà nuove prospettive per le frazioni di Metaurilia, Torrette e Ponte Sasso.



### Cap.3 Progetto per parti di città

## Progetto per parti di città

Il presente capitolo riporta la lettura della città pubblica, nei suoi materiali e spazi e forme e utilizzi, per parti di città, in attuazione dello Schema Direttore "Il progetto locale".

Le letture evidenziano, a partire dallo stato di fatto, l'impianto urbanistico della città pubblica e ricercano un progetto urbanistico complessivo, su cui articolare e definire le strategie di piano.

Le parti di città osservate sono:

- 3.1. Centro storico
- 3.2. L'area urbana e i suoi quartieri;
- 3.3. Le aree produttive
- 3.4. Le frazioni

### *Flaminia e dintorni*

- a. Centinarola
- b. Rosciano
- c. Bellocchi
- d. Cuccurano-Falcineto
- e. Carrara - San Cesareo

### *Collina Nord*

- f. Carignano
- g. Fenile-Roncosambaccio

### *Fano Sud*

- h. Caminate
- i. Tombaccia
- l. Metaurilia
- m. Torrette
- n. Ponte Sasso

Per ogni frazione o centralità locale individuata viene riportato un disegno relativo ai materiali locali (funzioni pubbliche, materiali a terra caratterizzanti la città pubblica - marciapiede, pista ciclabile, piazza - e alla tecnica del (principale) progetto di suolo (pubblico).

Questo si traduce in un disegno dello stato di fatto dei luoghi e delle suggestioni introdotte dal Piano, capace di evidenziare lo schema principale pubblico ordinatore della frazione, che ritrova nel corso e nelle funzioni pubbliche i principali riferimenti fisici. Il progetto di piano mira a mettere in rete tali spazi e tali funzioni, in maniera continua e riconoscibile, e lo completa mediante l'individuazione di nuove funzioni e nuovi luoghi (centralità come la Community Hub, la nuova piazza o il completamento della rete della mobilità lenta) al fine di valorizzarne la centralità, il riconoscimento, e la sua qualità dal punto di vista dello spazio pubblico e dell'abitabilità.

### I materiali del Progetto di suolo

	Comparti del PRG vigente
	Edifici e complessi per la funzione di Community Hub
	Edifici e complessi a valenza storica e architettonica e sociale
	Edifici e complessi per l'istruzione
	Edifici e complessi religiosi
	Edifici e complessi con aggregazione di attività commerciali
	Aree a verde urbano e Aree a verde ambientale
	Aree a verde sportivo e sport
	La Città pubblica - piazze, marciapiedi, piste ciclabili, percorsi ciclopeditoni, traffic calming
	Aree per la sosta
	Aree a destinazione pubblica (istruzione e interesse comune)
	Viabilità di previsione e di progetto
	Principali percorsi ciclabili e ciclopeditoni
	Attraversamenti e passerelle
	Principali accessi al mare



### 3.1 Il Centro Storico

#### *Caratteristiche*

Il centro storico costituisce ambito privilegiato dello spazio pubblico o della città pubblica, e per tale motivo specifico approfondimento delle strategie di Piano, in cui il tema ordinatore del progetto è la valorizzazione della città pubblica. In quest'ottica il Piano persegue l'obiettivo di disegnare e realizzare una maglia continua di spazi e funzioni pubbliche capaci di mettere in collegamento fisico e relazionale tutti i lati del centro storico stesso e altresì con tutti gli ingressi allo stesso.

In questa cornice di senso gli elementi progettuali della strategia fanno riferimento alle aree pedonali e alle aree a traffico limitato o pedonali, i percorsi ciclopedonali strutturati e non, le funzioni a carattere e natura pubblica, gli ambiti della sosta e della fermata, i percorsi tematici del centro (porte, funzioni, manufatti edilizi ed architettonici...).

La predisposizione di tale telaio pubblico del centro storico si propone come supporto per la valorizzazione dell'obiettivo di Piano, laddove il centro storico è allo stesso tempo paesaggio storico urbano, spazio per la residenza e i servizi e centro commerciale naturale.

A tale livello del tematismo si affiancano tutta una serie di altri temi e funzioni, dalla sosta alla pedonalità, alla mobilità pedonale e ciclopedonale in centro.

*"...Migliorare la qualità urbana è un obiettivo che si diffonde in molteplici campi di applicazione del piano. Una qualità, quella dello spazio pubblico, che non è solo relativa ai materiali, ma che riguarda il disegno dello spazio connesso al modo della sua utilizzazione, funzionale, privo di barriere, ricco di vitalità..."* (secondo la lezione di K. Lynch in K. Lynch "Good City form", 1984, trad. it. "Progettare la città", 1990), ma anche capace di influire positivamente sulla psiche umana.

La città storica di Fano ha un impianto romano del quale conserva ancora diverse vestigia ben visibili (es. Arco di Augusto, le mura romane...), altre ipogee, altre ancora all'oggi nascoste. In epoca medievale la città murata è stata ampliata lato Ancora dalla cosiddetta "addizione" malatestiana, riconoscibile per le strade non più ortogonali. Nei primi anni del 900 buona parte della cinta muraria è stata demolita, come alcune porte di ingresso

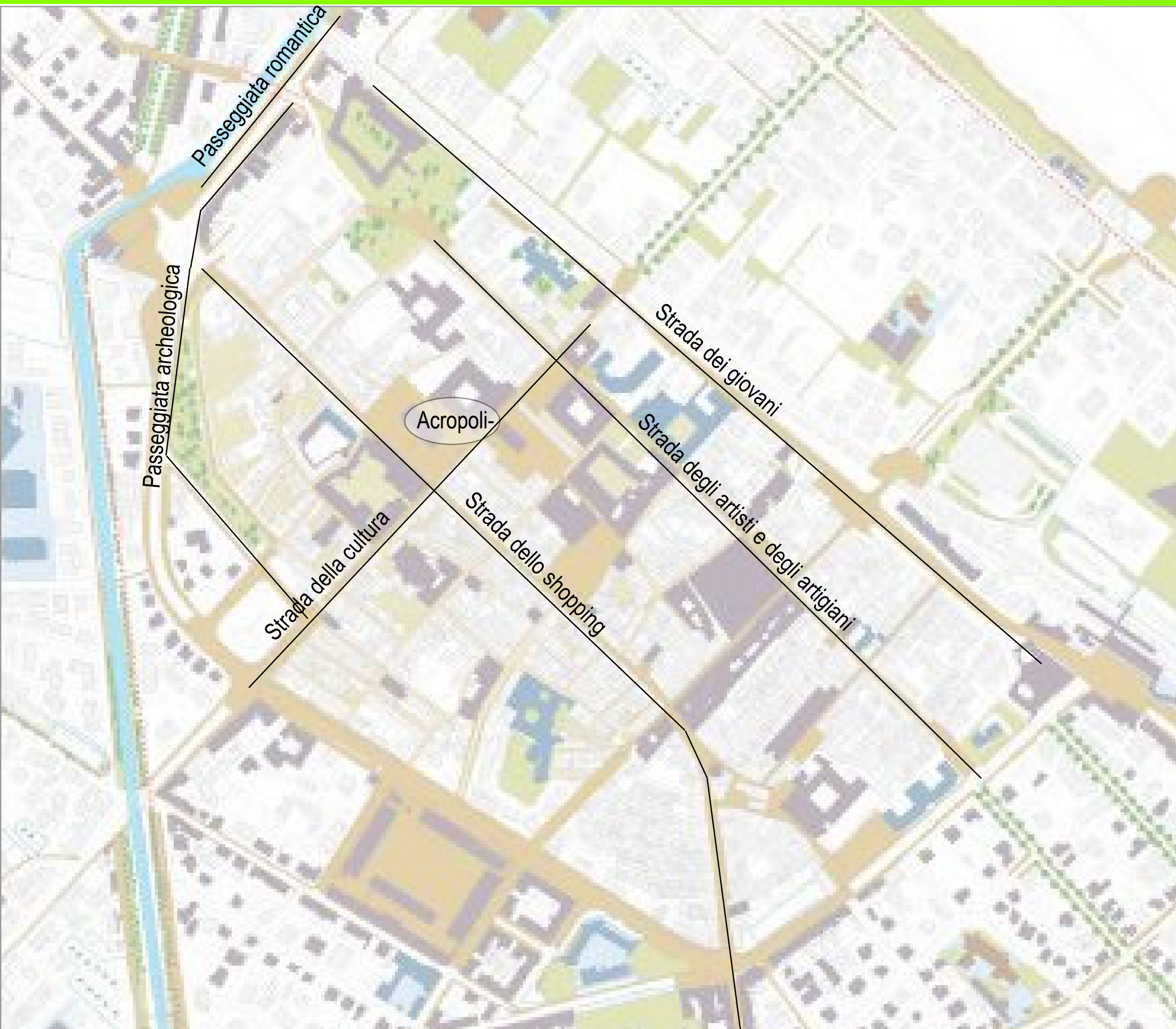
#### *Obiettivi*

Il progetto pubblico per la città storica assume carattere spaziale-funzionale e dei materiali della città pubblica.

Tra gli elementi a carattere spaziale-funzionale ordinatori del progetto di piano vi è lo spazio della cosiddetta Acropoli, incardinato su Piazza Amiani e che ritrova i suoi nodi in ITI S.Arcangelo-Teatro Romano-Memo-S.Domenico-Palazzo Bracci Pagani.







Il disegno per la città storica è sia evidenza degli edifici di valenza storica e architettonica e dell'impianto urbanistico storico (i pieni) ma anche evidenziazione e valorizzazione di una maglia continua dei vuoti urbani (i vuoti) dato dalle strade, dalle vie minori, dalle piazze dagli slarghi, dai cortili interni. Spesso questa maglia non appare evidente o percepibile, anche a causa dei diversi materiali a terra.

Entro questa maglia, anche nell'ottica di una futura sua pedonalità, emergono alcune direttrici o assi o strade di passaggio che si caratterizzano per una loro vocazione prevalente:

- la strada degli artisti e degli artigiani in Via Nolfi;
- la strada dello shopping e della cultura in Corso Matteotti - Via Cavour;
- la strada dei giovani sulle Mura Sangallo;
- la passeggiata Archeologica.

A queste si aggiungono i due cavalcavia, "cannocchiali" sul mare, che idealmente uniscono città storica e costa, nonché i percorsi già all'oggi esistenti di percorrenza dei limiti fisici della città storica.

Questa si può tradurre dal punto di vista progettuale anche nella valorizzazione e usufruzione dei controviai lungo viale XII Settembre e Viale Gramsci a carattere ciclopedonale.

Altro percorso "tematico" che ha origine dalla città storica e ne costituisce un'estensione è la cosiddetta "passeggiata romantica" verso il Porto, dalla Darsena sino al porto, lungo il canale.

Altro luogo caratterizzante il progetto della città pubblica è la Rocca, attraverso un maggiore respiro della sua forma e pertinenzialità, e la valorizzazione dello spazio a carattere multifunzionale.



## 3.2 L'Area urbana ed i suoi quartieri

### *Caratteristiche e Obiettivi per quartiere*

#### GIMARRA

Centralità storica della frazione è l'area dove una volta sorgeva la colonia Tonnini, e che oggi vede la previsione di un comparto di trasformazione comprendente anche la nuova chiesa e la Community Hub. Di fronte a tale comparto si trova un'ampia area comunale destinata a verde sportivo. Il disegno di piano persegue la realizzazione del "corso" di Gimarra sulla strada tra essi compresa, e contemporaneamente intende riqualificare l'area comunale mantenendo l'attuale destinazione a verde sportivo ma rendendola dialogante e fluida rispetto al contesto, ritagliando aree di relax e verde per il gioco, anche mediante la sua messa in rete con i percorsi della mobilità lenta (verso il mare e verso le varie zone residenziali della frazione, nonché verso il ponte sull'Arzilla che collega Gimarra alla Paleotta e quindi alla città).

Le aree più antiche, in questo disegno di piano, caratterizzate dalle casette di fila dei pescatori, vengono inserite in un circuito in mobilità dolce con la ciclabile Fano-Pesaro e la ciclabile dell'Arzilla, favorendone il recupero identitario e la fruizione.

Il Piano individua inoltre nuovi possibili accessi alla spiaggia. In particolare si prevede un nuovo sottopasso in aggiunta all'attuale passaggio in alveo.

Si conferma l'obiettivo di completare la strada interquartieri per la mobilità carraia sul tracciato proposto dal PRG vigente.

#### PALEOTTA

Il quartiere Paleotta è oggi prevalentemente residenziale ed immerso nel verde. Il progetto di città pubblica prevede la realizzazione di percorsi dolci ed interconnessi per raggiungere il centro, il mare, la Community Hub di casa Cecchi, l'area sportiva Trave, i giardinetti di quartiere.

Si ritiene interessante e strategico, nel disegno di piano, la definizione di un percorso ciclopedonale che possa connettere il ponte pedonale sull'Arzilla non solo con la ciclabile dell'Arzilla, ma anche con via Pellipario, tratto intorno al quale possa nascere un giardino di quartiere o in generale uno spazio di centralità per la frazione stessa. Tale percorso protratto fino a via della Liscia può diventare alternativo alla Statale per raggiungere il centro da questo quartiere e dalla stessa Gimarra in mobilità lenta. Si ritiene inoltre strategica la realizzazione di un ampio parcheggio sul fronte del cimitero, che potrà rispondere alle necessità di chi è diretto in Centro Storico, al Lido e alla zona Sportiva Trave, essendo oggi le soste insufficienti. Tale realizzazione potrà aprire la strada alla progressiva pedonalità del Centro Storico e dello stesso





Lido, in sinergia con gli altri parcheggi esistenti nell' intorno del Centro Storico (Vanvitelli, Sport Park, Foro Boario, parcheggi interrati del Gardenia e di Via Abbazia, Kennedy, Cimitero).

#### LIDO

Il quartiere del Lido nasce come Borgo Marinaro nella sua parte più a sud, e come spiaggia "nobile" nella parte più a nord, costellata di villini in stile Liberty.

Oggi sul lungo mare si trovano diversi hotel, mentre quelli presenti su viale Carducci, il viale "nobile" delle Ville Liberty, sono chiusi da anni.

D'estate il quartiere è fortemente frequentato dai turisti ed ospita la movida fanese.

Questa parte di territorio, a grande vocazione turistica, presenta all'oggi una bella passeggiata pedonale sul lungomare e delle spiagge sabbiose, costellate di locali estivi. Il quartiere presenta altresì ancora un elevatissimo potenziale: sono diversi gli scorci ed i percorsi che possono rivestire in futuro un grande interesse identitario quali percorsi di bellezza e memoria: lo Squero, con le casine dei pescatori sul Canale Albani; i moli con i fari, i quadri da pesca, la vista sul porto e sulle colline pesaresi; i controviali dello scenografico viale Cairoli.

Si propone inoltre un percorso ciclopedonale parallelo alla Statale Adriatica che colleghi il parcheggio del Cif col Porto Canale passando per via Rossini, via Castellani, via Mascagni, raggiungendo così anche via Puccini e la Community Hub, e quindi, tramite il nuovo ponticello ciclopedonale previsto dalla Passeggiata Romantica, attraverserà il Canale e salirà verso la Rocca fin nel cuore del Centro Storico.

#### SASSONIA

Anche la Sassonia è un quartiere assai turistico d'estate. E' un quartiere ben connesso alla città storica attraverso i viali Battisti e Colombo, e più a sud tramite il sottopasso della stazione ed i due nuovi sottopassi previsti su Viale Piceno.

Si propongono quali Community Hub gli spazi liberi all'interno del Mercato Ittico, sul fronte del Porto, e l'immobile che fa parte del vincolato complesso del tiro al Bersaglio, destinato già dal PRG vigente assieme all'ex Pista dei Go Kart a parco pubblico. Questa rappresenta una Interessante e strategica area opportunità: un'area libera, ricca di fascino e di memoria, con un grandissimo potenziale, che dovrà conciliarsi con la costruzione della Strada delle Barche che la attraverserà. La sua valorizzazione avvia un processo di qualificazione del sistema degli spazi aperti o vuoti, entro e fuori dal tessuto insediativo.

Grazie alla realizzazione di una nuova viabilità a fianco

della ferrovia, viale Ruggeri potrà diventare una passeggiata sul mare a preferenza ciclopedonale (ed occasionalmente Strada delle Barche).

#### SAN LAZZARO

San Lazzaro è il quartiere più popoloso della città ed è articolato in parti piuttosto eterogenee tra di loro.

L'area più prossima al centro è denominata quartiere "Giardino" ed è puntellata di belle ville di cintura. Via Vittorio Veneto separa quest'area elegante da quella più popolare. Il primo interessante intervento è degli anni Venti in via Giuglini. Segue poi il Villaggio Ciano di via Dragoncino, del 1938, una borgata detta semi-rurale. Altri edifici nell'intorno nascono negli anni Cinquanta come abitazioni per gli operai dello Zuccherificio provenienti dal Veneto. Quindi negli anni Settanta nascono i condomini di via del Ponte, tra i più alti di Fano.

Il quartiere è ricco di standard urbanistici che qualificati e ben gestiti hanno tutto il potenziale per rendere assai vivibile il quartiere: verde, scuole e parcheggi, percorsi ciclopedonali.

L'area è inoltre ricca di servizi non solo a livello di quartiere, ma anche cittadino: Stadio, Palazzetto dello Sport, un'edificio scolastico oggi sede del Liceo Artistico, il centro residenziale per anziani Don Tonucci, il centro diurno per disabili, l'Ospedale. Questo comporta un afflusso di auto piuttosto intenso.

Le opere compensative e la realizzazione del nuovo stadio e di un palazzetto dello sport più capiente in zona Chiaruccia potranno in parte alleggerire il traffico veicolare del quartiere.

I nuovi impianti sportivi a Chiaruccia consentiranno la riqualificazione e la rifunzionalizzazione degli impianti sportivi di San Lazzaro.

La realizzazione inoltre dell'Asse dei Servizi, della ciclabile a fianco dell'ex ferrovia Fano-Urbino, di quelle di via del Ponte e via del Fiume potranno favorire l'accessibilità del quartiere in mobilità dolce.

Il quartiere è già dotato inoltre di spazi comunali (il Cubo e la sede Associazione Artigiana di via del Lavoro) che potranno svolgere le funzioni di Community Hub locali. Si potrebbe inoltre pensare ad una nuova Community Hub nelle aree di proprietà pubblica circondate dal Polo Scolastico.

Si intende inoltre promuovere l'interramento dei cavi dell'alta tensione, in via prioritaria nei pressi di edifici sensibili.

#### OSPEDALETTO-DON GENTILI

Quartiere di villette e qualche palazzo, risulta separato fisicamente da via Gabrielli.

Una rete di percorsi ciclopedonali può contribuire a dare maggiore connettività all'area.

Le Community Hub presenti sono Casa Archilei e Combattente, inserite all'interno di aree verdi pubbliche che qualificate e messe in rete possono contribuire al perfezionamento della città pubblica dell'area.

#### VALLATO

Il quartiere Vallato è un quartiere urbanisticamente ben pianificato, dotato di servizi e di molte aree verdi. Una grande opportunità di qualificazione e benessere è data dal nuovo Parco Urbano, che vede già attuato il primo stralcio. Il Parco potrà anche offrire una nuova Community Hub. Oggi a tal fine è utilizzata una vecchia colonia comunale nei pressi dell'area sportiva.

Gli interventi più interessanti riguarderanno quindi la connessione ciclopedonale dell'area con il resto della città fruendo del percorso su via Papiria, di quello lungo la ferrovia, di via U. Bassi e delle tante aree pubbliche del quartiere all'interno delle quali può essere ipotizzato il percorso.

#### SANT'ORSO

Il quartiere si compone di un'area residenziale più storica, che insiste su via Bellandra, e da un'ampissima area PEEP più recente ricca di standard a verde, strade e parcheggi.

La centralità del quartiere Sant'Orso gira intorno al Centro Commerciale, con la Chiesa, le Scuole, la Piscina. Esiste un centro per gli anziani e diversi locali all'interno dei quali può essere individuata la Community Hub.

Il quartiere ha una forma triangolare: ai tre lati l'Autostrada, la Superstrada e l'ex ferrovia Fano-Urbino, che attualmente portano la viabilità del quartiere ad insistere nel vertice rappresentato dalla rotatoria su via Canale Albani. Questi tre assi isolano il quartiere dai quartieri limitrofi (San Cristoforo, Flaminio, Vallato).

Si propone di realizzare dei percorsi ciclopedonali capaci di risolvere le connessioni dolci interquartierali, superare le barriere perimetrali, e aprire alla città ed ai quartieri molto prossimi in linea d'aria, ma raggiungibili soltanto in auto o con percorsi lenti piuttosto complicati.

In particolare si propone di realizzare due percorsi interquartierali in mobilità dolce: uno più a monte che consente la connessione tra Centinarola-Forcolo-Sant'Orso - Treponti). ed incrocia la ciclabile a fianco della Fano-Urbino, connettendosi così all'altra interquartierale più prossima al centro (Fano2-San Cristoforo-San Martino - Sant'Orso - Vallato). Quest'ultimo percorso troverebbe il suo compimento in un ponte ciclopedonale che dalla vecchia piscina oltrepassi il canale Albani per approdare

nel nuovo parco urbano del Vallato e quindi alla nuova piscina.

Se da un lato si può ipotizzare nella zona vecchia di Sant'Orso un'area "30", nel quartiere PEEP, caratterizzato da una rete stradale che rende di fatto inutilizzabili alcuni spazi verdi, si propone di creare alcune aree ZTL (via Sant'Eusebio nella parte di fronte alla piscina, e via Rossellini) per creare piazzette ed aree per il passeggio e la socialità di vicinato.

#### SAN CRISTOFORO - FLAMINIO

Per il quartiere sono state individuate tre possibili Community Hub: una presso il chiosco bar dei Passeggi, una da realizzare nel giardino di Piazza del Popolo, per il quale si propone di chiudere l'attraversamento carrabile, ed un'altra da realizzare nell'area sportiva comunale vicino al PlayTime.

Il quartiere è attraversato dalle interquartierali ciclopedonali. Per la direzione montemare occorre mettere in sicurezza i percorsi sulla Flaminia e su via IV novembre.

#### FANO DUE

Il quartiere Fano Due potrà realizzare una Community Hub nel parchetto interno alla lottizzazione, nonché giovare della struttura già presente nei pressi dell'asilo Gaggia. Sarà attraversato da percorsi che lo connetteranno, all'area fluviale dell'Arzilla, nonché, attraverso le interquartierali ciclopedonali che lo lambiscono si connetterà con il Flaminio fino poi a Sant'Orso. Via Fanella dovrà garantire un percorso sicuro in mobilità lenta verso il Poderino e verso Centinarola.

#### PODERINO

Grazie alla realizzazione e al completamento dell'interquartieri, Via Trave e via Fanella potranno gradualmente diventare gli assi a preferenza ciclopedonale montemare. Quale Community Hub possono essere utilizzati gli spazi disponibili della Nuti.

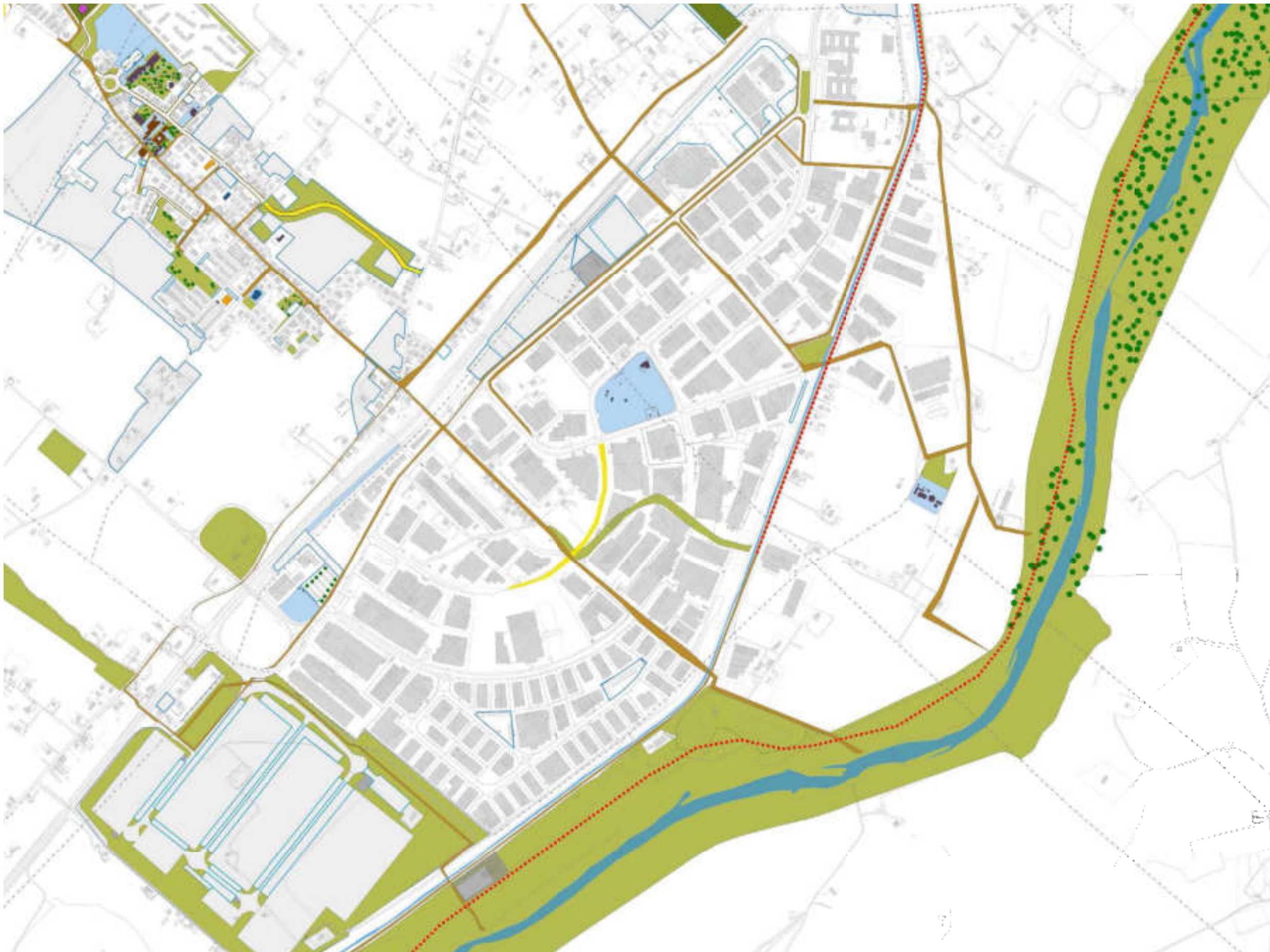
Viene confermata ed arricchita la trama ciclopedonale.







### 3.3 I luoghi della produzione



#### *La Zona industriale di Bellocchi*

##### *Caratteristiche*

L'area industriale di Bellocchi è stata definita, durante il percorso di Piano Strategico dalle Associazioni degli Industriali la migliore della Provincia dal punto di vista logistico, collocandosi nei pressi del casello autostradale e del terminal della Fano-Grosseto (nuova Flaminia), separata dai centri abitati, e prossima a fonti d'acqua.

La sua evoluzione nel tempo ha portato a riconoscere un'asse a forte valenza commerciale, e che può essere riconosciuto come tale, in via Einaudi, spina dorsale dell'area. La promiscuità delle destinazioni commerciale ed industriale ha portato al generarsi di interferenze tra le diverse mobilità (camion, autovetture, pedoni).

Il Piano previgente prevede un comparto per l'ampliamento dell'area industriale e del terziario avanzato a completamento del suo margine sud-ovest.

##### *Obiettivi*

Tra gli obiettivi di Piano individuabili si evidenziano:

- a. favorire l'avvio del Comparto di ampliamento (ST5-P37) anche tramite una sua attuazione per comparti funzionali, fermo restando un disegno unitario complessivo di trasformazione;
- b. perseguire il completamento e la qualificazione dell'ambito artigianale individuato;
- c. favorire la realizzazione della Strada delle Barche, ritenuta opera indispensabile al consolidamento sul territorio della cantieristica navale;
- d. perseguire opere e politiche di separazione dei diversi flussi di traffico, anche al fine di favorire l'accessibilità ciclabile dell'area e la sua connessione ai diversi quartieri residenziali della città;

Il disegno della città pubblica propone, a tal fine, una rete di percorsi ciclopeditoni, che hanno lo scopo di mettere in sicurezza la clientela dell'asse commerciale di via Einaudi e altresì favorire l'accessibilità alle sedi lavorative in mobilità dolce connettendo da nord a sud (SP 92 per Cerbara, via Einaudi e via Papiria) e da est a ovest (percorsi da Bellocchi e da Rosciano e dal centro verso il Metauro) l'area industriale con il resto della città.

Si intende inoltre favorire l'insediamento di attività a servizio dei lavoratori quali palestre, mense, dopolavoro, a partire dall'area comunale posta all'interno del comparto ST5\_E24.

Si conferma il completamento dell'asse di via Toniolo per la distribuzione interna del traffico pesante.





#### *La Zona Artigianale di Ponte Metauro* *Caratteristiche*

L'area artigianale di Ponte Metauro si trova ad un paio di chilometri dal centro e costeggia l'area fluviale a partire dalla Statale Adriatica.

Questo ambito artigianale ha subito nel tempo un'evoluzione che oggi comporta una eterogeneità di funzioni di servizio alla città residenziale, tra cui palestre, scuole di danza, ambulatori; questa sua caratteristica di mixità funzionale entro un tessuto (e un impianto urbanistico) prettamente produttivo (sezioni stradali ampie, tessuto articolato in contenitori di natura produttiva...) richiama la necessità di gestire le eventuali interferenze tra le diverse mobilità (camion, autovetture, pedoni).

Il Piano prevede il mantenimento dell'ambito artigianale, la sua ri-qualificazione e rigenerazione anche dal punto di vista funzionale (valorizzando la mixità esistente), con particolare riguardo alla qualificazione a carattere urbano degli spazi pubblici e degli spazi scoperti in generale; si prevede di connettere in mobilità dolce l'area con il centro di Fano, attraverso il prolungamento del cosiddetto Asse dei Servizi già Schema Direttore di Piano.

#### *Obiettivi*

- Tra gli obiettivi di Piano individuabili si evidenziano:
- perseguire la qualificazione e la vivibilità dell'ambito artigianale individuato, tenendo conto della mixità funzionale;
  - favorire interventi di qualificazione urbana delle sezioni stradali, ricercando una sostenibilità tra traffico pesante e traffico lento;
  - perseguire opere e politiche di separazione dei diversi flussi di traffico, anche al fine di favorire l'accessibilità ciclabile dell'area e la sua connessione ai diversi quartieri residenziali della città.
  - in via del Commercio e nel suo intorno ampliare il parcheggio e privilegiare percorsi lenti, al fine di sostenere le numerose attività terziarie ed in particolare sportive e ludiche che vi insistono.
  - connettere l'intera area in mobilità dolce al percorso lungo il fiume ed alla spiaggia.





*Vista prospettica da via del Commercio su Via dei Glicini  
(alcuni capannoni non sono rappresentati per dare maggiore evidenza al progetto di suolo)*

**Le suggestioni del Piano per la zona artigianale del Ponte Metauro  
Progetto di suolo dell'area compresa tra via dei Glicini e Via del Commercio**

E' l'area che ha subito la più consistente metamorfosi funzionale, in quanto sede di palestre, studi medici e servizi per il tempo libero. Il progetto di suolo suggerisce la riduzione delle interferenze tra le diverse mobilità (camion, autovetture, pedoni), la qualificazione e funzionalizzazione dello spazio pubblico a favore della sicurezza e della socialità. Un ampio parcheggio di attestazione consente all'utenza di fermare l'auto e proseguire per le diverse destinazioni a piedi attraverso piazzette e percorsi ciclopedonali, che connessi all'area urbana ed al Fiume potranno rendere questa zona accessibile anche in mobilità dolce.



### 3.4 Le frazioni - Strada Flaminia e Dintorni a. Centinarola



#### *Caratteristiche*

Centinarola è una frazione di antica data, prossima all'area urbana, cui si connette tramite 3 strade principali; le 3 vie si incrociano in un nodo nevralgico in quello che una volta era il cuore della frazione, con la vecchia chiesa, la scuola materna, le attività commerciali di vicinato.

Le strade che attraversano e formano la frazione sono antiche ed a sezione ridotta,

Negli anni '80 il quartiere ha avuto un'espansione verso la Flaminia, su via Monfalcone.

In tale settore della frazione, alcune previsioni avevano il compito di creare una nuova centralità: chiesa, negozi, scuola. Di questa previsione è stata realizzata soltanto la chiesa,

Di fronte alla chiesa, dall'altro lato di via Monfalcone, c'è un'area comunale destinata a verde sportivo confinante con un campo da calcio privato d'uso pubblico.

Queste due aree hanno le potenzialità di realizzare la nuova centralità della frazione

#### *Obiettivi*

Il piano individua quindi quest'area come la nuova centralità della frazione, in cui poter valorizzare un progetto di suolo (pubblico).

Si ritengono quindi strategiche le aree ancora libere di fronte e dietro la chiesa, che potranno sinergicamente realizzare la nuova piazza su cui insisteranno un giardinetto pubblico e dei negozi, nonché la Community Hub. La piazza dovrà essere in dialogo con l'area sportiva prospiciente tramite la messa in sicurezza degli attraversamenti su via Monfalcone.

Il progetto per la frazione prevede la realizzazione di un parcheggio scambiatore sulla via Flaminia, e di una nuova strada connettiva tra via Brigata Messina e via Tolmino che ne consenta l'eventuale senso unico.

Il piano evidenzia percorsi ciclopedonali per connettere le varie parti pubbliche della frazione e rafforza l'identità del nucleo storico a nord ovest della frazione ipotizzando un collegamento ciclopedonale che lo attraversi e ne consenta la riqualificazione.

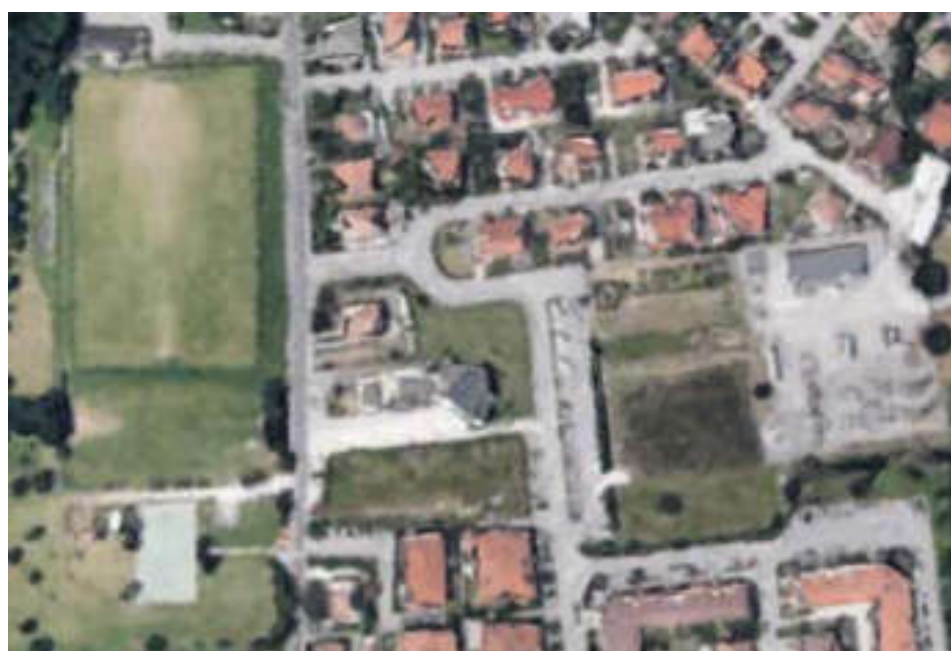




Planimetria



Vista prospettica da Via Monfalcone sul piazzale della chiesa nuova di Centinarola



**Le suggestioni del Piano - Centinarola**

**Progetto di suolo dell'area compresa tra il campo da calcio e la chiesa nuova**

Il disegno propone il piazzale della chiesa quale nuova e qualificante centralità della frazione, ben connessa in mobilità dolce e sicura con il parco, l'area sportiva ed il commercio di vicinato, che contribuisce ad aumentare il numero di parcheggi a disposizione dell'area.



## Strada Flaminia e Dintorni b. Rosciano

### *Caratteristiche*

Rosciano è la prima frazione sulla Flaminia al di là dell'autostrada, e oggi anche al di là delle opere compensative. La frazione accresciuta tramite un PEEP urbanisticamente ben riuscito, prevede diversi comparti edificatori, due dei quali sono già in fase attuativa.

La frazione inoltre, nelle sue centralità, ha già visto l'edificazione di una nuova chiesa in sostituzione di quella più antica, risultata troppo piccola a fronte dell'espansione della frazione, ed in posizione disagiata, trovandosi su una strettoia della Flaminia.

Nei pressi della nuova chiesa vi è anche una nuova scuola materna, che ha sostituito quella sulla Flaminia nei pressi della vecchia chiesa.

Per altri servizi la popolazione di Rosciano gravita sul quartiere di Sant'Orso: scuola elementare, supermercati, piscina.

Nell'intorno della nuova chiesa il comune è proprietario di due ampie aree destinate a servizi collettivi, che rappresentano un grande potenziale di sviluppo della città pubblica in questa frazione e l'occasione di creare una centralità forte:

- a. una piazza;
- b. la Community Hub;
- c. il potenziamento dell'area sportiva.

Tale centralità può costituire il luogo e allo stesso tempo la piastra di riferimento della frazione, collegata a tutto il tessuto locale.

Dal punto di vista della dotazione pubblica, la frazione risulta essere ben dotata di aree verdi, fruite, organizzate e qualificanti, mentre necessita di un potenziamento delle aree attrezzate per lo sport, essendo dotata soltanto di un campo da calcio privato. Grazie alle Opere Compensative ed alla previsione di una strada di accesso all'area artigianale direttamente dalla via per il Cimitero, la frazione di Rosciano sarà libera dal traffico di attraversamento, facilitando la realizzazione di percorsi lenti interni al quartiere, e richiedendo nuove soluzioni per le connessioni ciclopedonali con il quartiere di Sant'Orso ed il centro città.

### *Obiettivi*

Essendo la frazione affiancata dal vecchio tracciato ferroviario della Fano Urbino, ed essendo il comune proprietario di gran parte dei terreni che lo affiancano, il piano persegue la suggestione di andare a creare una spina ciclopedonale lungo la ferrovia (già realizzata ad oggi su Via Meletti), da connettere con ricuciture trasversali che in buona parte possono fruire del verde e dei percorsi esistenti.

Alcune vie locali potranno divenire itinerari privilegiati







ciclopedonali.

Il progetto pubblico (progetto di suolo) complessivo quindi è prevalentemente costruito sulla continuità e l'accessibilità ai luoghi e alle funzioni attraverso marciapiedi, piste ciclopedonali e aree verdi, spostando dalla Flaminia all'ambito della nuova chiesa e delle aree limitrofe il nodo centrale della frazione. In questa nuova centralità potrà realizzarsi la piazza, la community Hub, nuovi spazi per lo sport.

Le connessioni dolci in direzione Fano potranno avvenire ponendo in sicurezza gli attraversamenti delle Opere Compensative all'altezza delle diverse rotonde (Flaminia, Forcolo, via Galilei).



## Strada Flaminia e Dintorni c. Bellocchi

### *Caratteristiche e Obiettivi*

Il disegno di piano per la frazione di Bellocchi si basa sul riconoscimento della I strada quale asse fondante della frazione. Obiettivo di qualità è quello di favorire una sua progressiva fruizione pedonale, perchè possa ritornare ad essere il "corso" di Bellocchi, luogo privilegiato di passeggio, shopping e socialità della frazione.

Parallelamente dovranno essere previsti percorsi ciclopedonali che favoriscano la connessione dolce del "corso" con le altre centralità prossime quali le scuole, le aree commerciali, i parchi ed il verde sportivo.

Al fine di raggiungere il primo obiettivo, diventa necessario ed indispensabile il completamento della XXVI strada, capace per sezione e lunghezza di divenire il nuovo asse viario di Bellocchi a nord della I strada.

L'assetto di piano ricorda una sorta di foglia laddove le ramificazioni laterali costituiscono la distribuzione e la porosità del tessuto, mentre l'asse centrale è l'elemento fisico riconoscibile, la dorsale infrastrutturale (ed edilizia) della frazione.

Da segnalare le diverse richieste di uscita da alcuni comparti edificatori, soprattutto relative a quelli posti a sud della I strada; queste dinamiche possono quindi portare a ripensare alcune previsioni, con conseguente ridefinizione dell'impianto futuro per la frazione).

Nella logica del progetto complessivo della frazione, si conferma la previsione scolastica della nuova scuola Secondaria di I Grado in prossimità della scuola Primaria.

Il progetto locale individua nella creazione di una community hub, prossima all'area sportiva di quartiere e connessa ai giardini e parchi esistenti, la centralità funzionale e di riconoscimento sociale e culturale.

La Community Hub, in sinergia con le funzioni e gli spazi esistenti, con cui dialoga, formalmente e funzionalmente, rappresenta il luogo di aggregazione dove svolgere, sia all'aperto che al chiuso, attività socializzanti (ad esempio mediateca, sala prove, spazi per corsi, laboratori e riunioni...).

Dal punto di vista della sosta e della fermata, il Piano dovrà perseguire tramite i comparti, la realizzazione, di ampi parcheggi dai quali partono i percorsi ciclopedonali verso la I strada e verso le centralità della frazione, capienti in modo tale da poter liberare le strade delle soste a pettine lungo le vie, causa di insicurezza stradale e degrado, restituendole ai residenti per la socialità.

A questi dovrà essere affiancato, per una dimensione più territoriale che locale, la previsione di un parcheggio "scambiatore" ad ovest di via Einstein, in prossimità dell'ex ferrovia Fano Urbino, su terreno comunale, che potrà essere utilizzato anche dai fruitori dell'area sportiva prospiciente.





## Strada Flaminia e Dintorni d. Cuccurano e Falcineto

### *Caratteristiche e Obiettivi*

Il progetto pubblico o progetto di suolo per Cuccurano è articolato su due livelli: grandi contenitori da rigenerare e una rete per la mobilità lenta da realizzare, capace di fungere da connessione continua tra le diverse parti della frazione e tra queste ed il resto del territorio.

A Cuccurano inoltre sta nascendo un nuovo polo scolastico che consentirà prima la dismissione dei due edifici attualmente ospitanti la scuola elementare, uno sito a Cuccurano in via della Scuola, l'altro sito a Carrara in via Flaminia, e di seguito i due edifici ospitanti oggi le scuole materne di Falcineto e Cuccurano, le cui destinazioni d'uso potranno essere così rimodulate: la parte della scuola di proprietà comunale sita a Cuccurano rimarrà a disposizione dei Servizi Educativi quale risorsa d'emergenza, l'edificio in affitto tornerà nelle disponibilità del proprietario quale residenza, la scuola di Falcineto potrà assumere nuovi usi sociali e quella di Carrara potrà divenire una community Hub.

Cuccurano si trova con una centralità importante in fondo a via della Stazione, costituita dalla Chiesa e da un oratorio con ampia sala polifunzionale, che ha in gestione anche la vecchia Stazione di Cuccurano ed un circolo Acli. Altro luogo importante è il complesso composto dal giardino pubblico nel quale si trova una fabbricato comunale gestito dal Club Anziani, adiacente ai campi da calcio e da calcetto.

Elemento fortemente identitario e strategico è la dismessa fornace Solazzi.

Queste parti della frazione costituenti la città pubblica (Fornace, Area sportiva, Chiesa e nuova Scuola) risultano attualmente poco connesse dal punto di vista della mobilità lenta.

Dal punto di vista della viabilità carrabile sono tutte accessibili dalla Flaminia, unica spina dorsale ad unirle, con accessi tradizionali a "T".

I comparti (Fornace e scuola) sono l'occasione per ricucire i tessuti e migliorare gli innesti sulla Flaminia.

Le diverse centralità ed attrattività della frazione possono essere connesse tra loro, come prevede anche il Piano delle Ciclabili, attraverso una ciclopedonale adiacente alla ex ferrovia Fano Urbino. Si intende utilizzare questo asse per connettere anche la frazione di Carrara, che si trova più a monte ed i cui residenti usufruiscono dei servizi di Cuccurano.

Si ritiene necessario anche un percorso in sicurezza sulla via Flaminia, dove si affaccia una lunga serie di abitazioni e di attività commerciali, e si riversano i residenti di Cuccurano che abitano nel nucleo residenziale di fronte







alla fornace Solazzi, quindi dall'altro lato della Flaminia rispetto a tutti i servizi.

Favorendo la mobilità lenta interna alla frazione si ritiene possa essere ridotto il flusso veicolare interno, riducendo così il traffico locale.

Falcineto è una frazione composta da piccoli nuclei che gravitano su Cuccurano e Bellocchi; in uno di questi oggi insiste la scuola materna che nel giro di pochi anni verrà dismessa.

Questa può costituire nel progetto locale una risorsa per la ricerca di una centralità funzionale.



## Strada Flaminia e Dintorni e. Carrara - San Cesareo

### Caratteristiche e Obiettivi

Carrara è una frazione che si sviluppa lungo la via Flaminia, da Cuccurano verso l'entroterra. A dare nome, identità e memoria alla frazione è un'antica ed interessante villa, comprensiva di Chiesa, oggi completamente inagibile e nascosta allo sguardo, che si trova sul lato est della Flaminia, inserita nel PRG vigente in un comparto edificatorio residenziale.

E' una frazione con pochi servizi e nessuna evidente centralità, nel presente.

La dismissione della scuola elementare rappresenta un'opportunità di avvio di una "Community Hub", trovandosi nei pressi di un gradevole parco pubblico ed in un immobile di valore storico-architettonico vincolato.

Tale immobile si trova sul lato ovest della Flaminia.

Sopra il parco, percorrendo una traversa della via Flaminia che sale alla collina, si trova il piccolo borgo di San Cesareo, dove si trova anche la Chiesa della frazione.

La Chiesa e la futura Community Hub dovranno trovare modo di connettersi alla Villa Carrara superando la Flaminia, con un percorso sicuro in mobilità lenta.

Il Piano intende incoraggiare un investimento che possa rivalorizzare Villa Carrara quale elemento identitario della frazione. Sarebbe auspicabile la fruizione pubblica di almeno una parte della Villa.





## Collina nord f. Carignano

### *Caratteristiche e Obiettivi*

Carignano è un paese collinare che seppur parzialmente abitato conserva ancora un grande potenziale, e all'interno del progetto di Piano può assumere uno slancio importante in stretta relazione con il Comparto delle Terme. La frazione potrà infatti divenire una sorta di albergo diffuso a carattere sostenibile, in diretta connessione fisica e funzionale con le Terme.

Per le sue caratteristiche morfologiche e paesaggistiche costituisce uno dei centri in cui è maggiormente rilevante il cosiddetto "progetto dell'oggetto" o "progetto del luogo", laddove la componente paesaggio (paesaggio storico urbano, paesaggio naturale...) costituisce parte integrante del progetto urbanistico.

Studi precedenti proponevano interessanti planivolumetrici di ricucitura e la ricostruzione del borgo medievale del Castello, che il Piano ripropone e ridisegna ponendo attenzione alla città pubblica ed al progetto di suolo Il Castello in particolare lo si propone quale Albergo Diffuso al servizio delle Terme.

Si intende incrementare la fruizione pedonale dell'asse portante della frazione, creando dei parcheggi di attestazione in cima ed in fondo al paese, per i residenti e per l'eventuale utenza turistica. Si propone inoltre un percorso lento panoramico di retrofronte che collega il giardino pubblico alla ex-scuola ed al Castello.

I nuovi parcheggi saranno integrati ai comparti di previsione in quanto ritenuti di rilevante interesse pubblico complessivo.

Tali comparti risultano quindi strategici avendo il compito di riqualificare la frazione, accrescerne l'attrattività, fornire nuovi servizi: il castello suggerisce l'idea di un "Albergo diffuso"; il comparto che comprende la Chiesa riqualifica la piazza ed il verde pubblico nelle vicinanze, crea un parcheggio, ed una connessione ciclo-pedonale tra via Angiolello ed il centro del paese; il comparto prospiciente offre spazi per attività commerciali di vicinato e l'opportunità di riqualificare il cuore del paese.

L'ex scuola potrà divenire la Community hub della frazione. Anche il Castello potrà divenire parte della nuova attrattività del borgo, ideale location di eventi anche di richiamo.





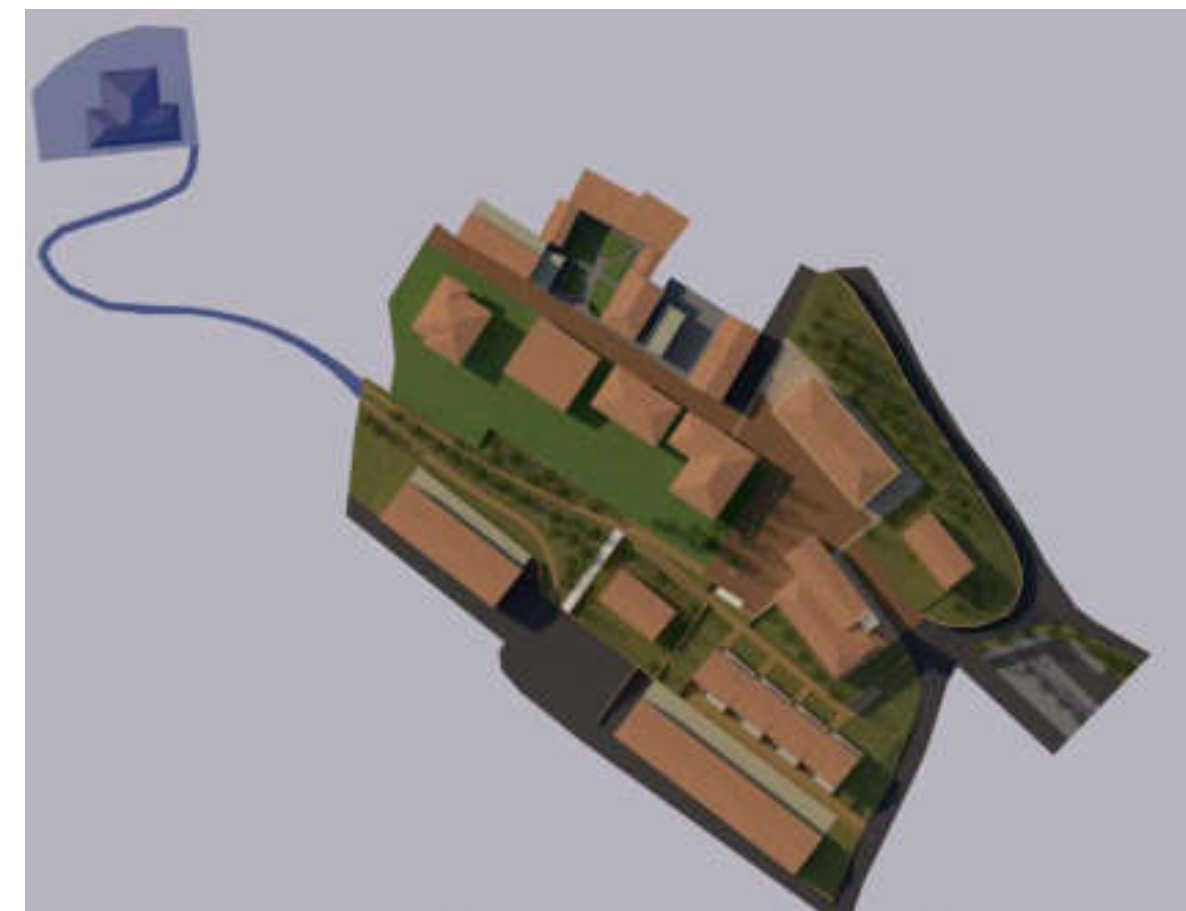
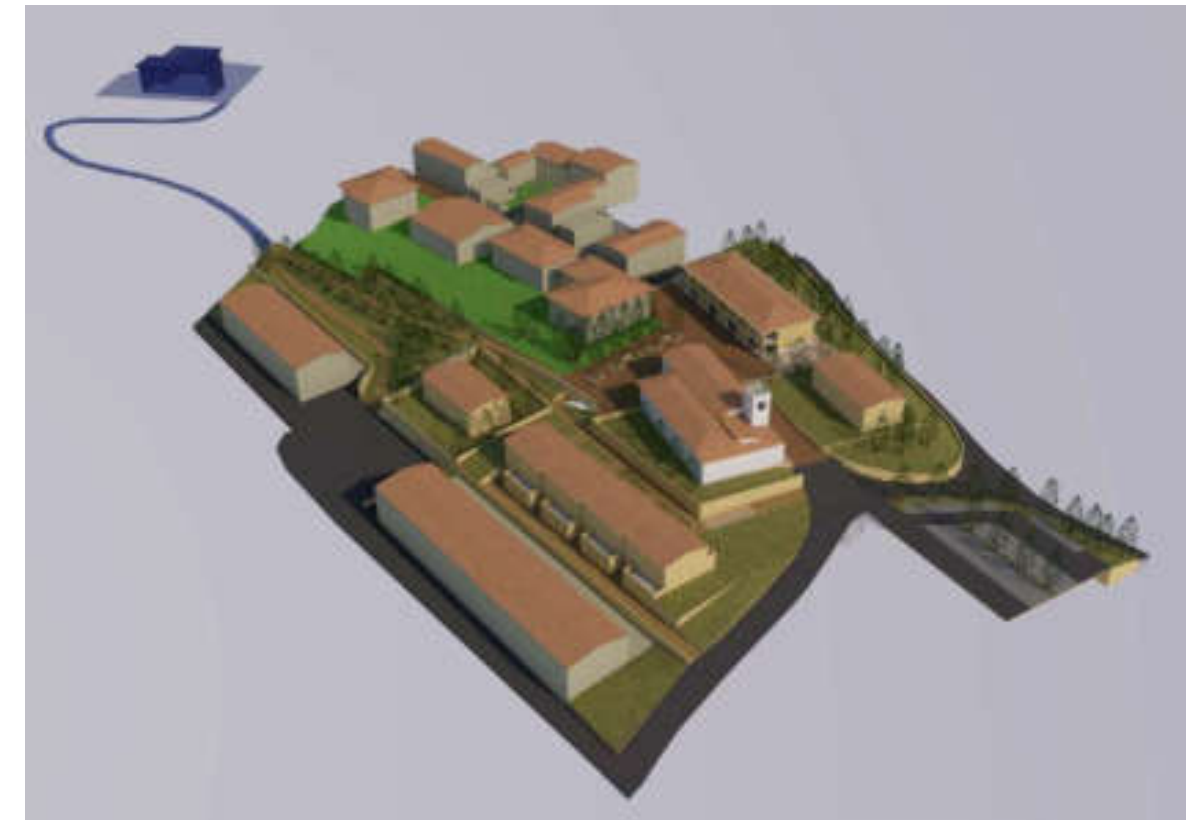






**Le suggestioni del Piano - Carignano**  
**Progetto di suolo del nucleo storico e del Castello**

Il disegno propone il piazzale della chiesa quale nuova e qualificante centralità della frazione, ben connessa in mobilità dolce e sicura con via Angiolello tramite un giardino pubblico terrazzato. Dal giardino si raggiunge l'ex scuola ed il castello tramite un nuovo percorso in mobilità dolce. La scuola è intesa come Community Hub ed il Castello quale Albergo Diffuso a servizio delle Terme. Due nuovi parcheggi di attestazione dovrebbero favorire la pedonalità del corso principale della frazione.





## Collina nord g. Fenile e Roncosambaccio

### *Caratteristiche ed Obiettivi*

L'approccio al progetto urbanistico locale ha quale obiettivo primario l'individuazione delle centralità e la loro connessione fisica e funzionale.

Il piano individua via del Mulino quale "spina dorsale" della frazione. Grazie alla provinciale che funge da "circonvallazione" e quindi da asse di attraversamento, si può immaginare di promuovere il disegno e la messa in sicurezza di percorsi lenti sulla via del Mulino.

I servizi di maggiore interesse pubblico della frazione si trovano nell'intorno della Chiesa: l'area sportiva, il giardino pubblico, un'area comunale che dovrebbe ospitare secondo il PRG vigente una scuola materna. Si propone quindi di realizzare la piazza e la Community Hub in quest'area e di connetterla a via del Mulino e quindi a tutta la frazione tramite un percorso lento.

Fenile inoltre è ben collegata a Fano in mobilità dolce grazie alla ciclabile inaugurata recentemente.

Il progetto urbanistico locale individuato articolato principalmente sugli spazi vuoti e sulle connessioni locali, anche interstiziali, laddove la rete delle piste ciclopedonali e del verde, anche di bordo, costituisce la maglia di riferimento su cui appoggiare le progettualità edilizie ed urbanistiche. La rete lenta costituisce di fatto l'elemento fisico progettuale di messa in rete funzionale delle aree a servizi locali, dalle aree a verde ai servizi di interesse collettivo.

Dal punto di vista della centralità intesa come luogo o funzione, la community Hub può assumere due scale temporali progettuali: una di breve periodo mediante l'individuazione di spazi e funzioni nelle attuali aree a verde esistenti; una di lungo periodo mediante la rigenerazione e rifunzionalizzazione della vecchia scuola locale.

Roncosambaccio, piccolo borgo tra le colline, presente un assetto piuttosto singolare: gli elementi che solitamente rappresentano le centralità (la chiesa e la scuola) si trovano in due luoghi distanti tra loro e distanti dal paese. Il piano individua e definisce un itinerario circolare che collega il borgo ai servizi.

L'ex scuola potrà divenire la Community Hub del paese.









## Fano sud h. Caminate

### *Caratteristiche ed Obiettivi*

Il progetto "pubblico" riconosce a Caminate un asse portante, a carattere e matrice mista, un "corso" prospiciente la chiesa e l'ex-scuola per il quale si intende favorire la fruizione lenta con itinerari ciclopedonali in sicurezza che dall'incrocio principale porta fino al parco del Castello.

L'edificio scolastico costituisce e rappresenta il luogo della Community Hub della frazione.

Il "Castello" è un'area archeologica di proprietà comunale sulla quale insiste un rudere colonico. Il piano intende farne un parco di grande interesse storico-culturale e allo stesso tempo polmone di spazi aperti di riferimento della frazione.

Sul "corso" si affacceranno anche alcuni negozi realizzabili all'interno di un già previsto comparto edificatorio ai fini della riqualificazione e rigenerazione della frazione.

Il piano rilancia l'idea di itinerari tematici **cicloturistici** di interesse storico-archeologico che pongano in connessione il Castello di Caminate, la grotta di San Paterniano, il borghetto di Sant'Angelo e le ripe di Ferriano nella suggestione di percorrere i luoghi della famosa e determinante battaglia del Metauro (207 a.C.).







Stato di progetto



Stato di progetto

Planivolumetrico geneale



#### Le suggestioni del Piano - Caminate Progetto di suolo del nucleo storico

La via principale di Caminate potrebbe divenire il «corso» della frazione e condurre dalla nuova piazza, su cui potrebbero insistere esercizi di vicinato, fino al Parco Archeologico del Castellaccio, che potrebbe divenire un interessante parco pubblico di interesse storico-paesaggistico. Al principio della via un nuovo ampio parcheggio favorirebbe la pedonalità dell'area.



## Fano sud i. Tombaccia

### *Caratteristiche*

La frazione di Tombaccia è la prima centralità urbana oltre l'asse del Metauro, nell'area sud di Fano. L'ambito si dispone sul fronte strada della SP16, nell'entroterra costiero.

All'oggi la frazione non dispone di uno spazio con funzione di centralità e di piazza, mentre presenta una serie di aree e spazi di retrofronte che potrebbero assumere tale funzione e assegnare alla frazione un doppio affaccio - esterno verso la SP16 Orcianese ed interno verso la nuova corte pubblica.

Lungo la provinciale si trovano le poche attività commerciali della frazione., un'area sportiva e un circolo associativo.

### *Obiettivi*

L'approccio alla frazione di Tombaccia quindi ruota attorno alla definizione e costruzione di un piazza o piastra per il centro.

Tale spazio, caratterizzato da un mixité di funzioni e da un'articolazione elevata del progetto a terra o del progetto di suolo, deve costituire l'affaccio pubblico della frazione, Tale piazza dovrà avere quindi le seguenti caratteristiche funzionali e formali:

- una elevata articolazione degli spazi a terra dal punto di vista dell'uso, dei materiali, della forma;
- permeabilità, ovvero la piazza deve essere funzionalmente collegata alle varie parti della frazione mediante percorsi lenti e in sicurezza, anche sfruttando gli spazi interclusi o di retro del costruito esistente;
- prevedere una mixité di funzioni, da quella residenziale a quella commerciale a quella pubblica (scuola)
- creare un progetto continuo a terra dal punto di vista dei materiali urbani;
- individuare in via della Tombaccia il "corso" a preferenza ciclopedonale della frazione, favorendo la realizzazione di parcheggi di attestazione che possano ridurre il transito veicolare.

In considerazione dell'insediamento continuo di abitazioni lungo la provinciale lato Fano, si intende promuovere la realizzazione di un percorso lento in sicurezza almeno su questo lato stradale.

Il piano rilancia inoltre la suggestione di un ponte ciclopedonale sul Metauro che connetta la frazione alla città tramite l'asse dei servizi, ed alle frazioni della Costa sud tramite la strada cicloturistica Ponte Alto.





Stato di progetto



Stato di progetto



Vista prospettica dell'area da destinare alla centralità di Tombaccia



Visione prospettica della piazza



Planivolumetrico generale



### Le suggestioni del Piano - Tombaccia Progetto di suolo della nuova centralità

Il disegno propone una ricucitura del tessuto residenziale di Tombaccia attraverso la creazione di una piazza animata da una struttura da destinare a Community Hub, da servizi di vicinato ecc. Un nuovo grande parcheggio consente di fruire dell'area totalmente in mobilità dolce.



Stato di fatto



Stato di progetto



### Le suggestioni del Piano - Metaurilia Progetto di riqualificazione del centro

Il disegno propone la realizzazione di un nuovo ampio parcheggio nei pressi del sottopasso alla spiaggia, in modo da liberare il piazzale Pucci dalle auto e trasformarlo nella nuova piazza di Metaurilia, circondata di verde pubblico e sportivo a servizio della frazione e del turismo. Viene inoltre favorita la mobilità dolce e la sicurezza stradale.

Stato di progetto



Vista prospettica dell'intera area



Vista prospettica dell'intera area

## Fano sud I. Metaurilia

### Caratteristiche

Metaurilia è una frazione posta subito a Sud del Ponte sul Metauro, dal quale prende il nome; si sviluppa in forma lineare lungo la Statale Adriatica, compresa tra mare, ferrovia, statale e dosso lato monte.

Metaurilia nasce nel 1934 quale borgata rurale, in attuazione delle leggi del Ventennio relative alla bonifica integrale, costituita da un appoderamento composto di 115 casette, tutte uguali, ciascuna con un ettaro circa di terreno da destinare alla coltivazione. Le casette erano disposte lungo la Statale per un'estensione di 4 km. e lungo la prima parte della Orcianese. A servizio della Borgata venne edificata nel 1939 la chiesa di San Benedetto, la sede della cooperativa degli ortolani e la Fabbrica della conserva. Questi tre edifici si affacciano sul piazzale Alceo Pucci, che rappresenta la centralità riconosciuta della frazione.

Ad oggi sono ancora visibili una cinquantina delle casette originali, nonostante alcune nel frattempo abbiano potuto ristrutturarsi.

Lo sviluppo turistico degli anni '60 ha comportato un'edificazione disordinata e generalmente priva di un disegno urbanistico coerente e di qualità, con una molteplicità di accessi continui sulla Statale. La frazione necessita quindi di recuperare buoni standard di qualità e vivibilità.

### Obiettivi

La frazione può ritrovare qualità ed abitabilità partendo dalle opportunità che offre:

- diversi accessi al mare;
- la campagna alle spalle attraversata dalla suggestiva strada Ponte Alto che corre parallela alla Statale;
- la sua storia (urbanistica, storica e sociale);
- il piazzale che può tornare ad essere piazza;
- il sistema del verde tra le casette e la ferrovia.

Il progetto pubblico urbanistico quindi deve prioritariamente cercare di restituire alla frazione la sua centralità, identificabile in piazzale Pucci, che deve fungere da piazza, trovando soluzioni di parcheggio nei pressi degli accessi al mare ed all'interno dei comparti di previsione. Tale piazza dovrà essere qualificata dal punto di vista dei materiali e della percezione, anche valorizzando la cortina data dai tre edifici storici prospicienti.

Un secondo tema del progetto deve essere la maggiore articolazione e funzionalità della Strada Statale Adriatica in termini di utilizzo e di sicurezza anche per pedoni e ciclisti, realizzando marciapiedi ed opere che favoriscano il "traffic calming" in questo tratto di Statale di rango urbano, ipotizzando la realizzazione di rotatorie lungo il tratto in oggetto.



impianto storico della bonifica integrale di Metaurilia (Anni Trenta)



Altro obiettivo del progetto di piano dovrà essere la realizzazione di aree di verde attrezzato e verde sportivo a servizio sia dei bagnanti, sia dei residenti.

La riqualificazione della piazza e la messa in sicurezza della Statale possono favorire la ripresa di qualche attività commerciale di vicinato nei pressi della piazza.

In uno degli edifici originari del Ventennio potrebbe trovare localizzazione la Community Hub della frazione, anche per motivi storico culturali e di rappresentanza.

La prevista ciclovía Fano-Senigallia rappresenta l'asse lento su cui appoggiarsi per inserire Metaurilia in una rete turistica rilevante, mentre la ciclovía Ponte Alto potrà rappresentare la connessione dolce con le altre frazioni di Fano Sud ed in direzione nord, col fiume e l'Asse dei Servizi.

Altro tema rilevante, riferito agli spazi aperti, fa riferimento al verde agricolo tra la fila di case e la ferrovia, vincolato in parte dal PPAR quale costa a bassa compromissione, per la quale si può prevedere una funzione compatibile capace di dialogare con il progetto per la frazione; tra le possibili progettualità si evidenzia ad esempio l'utilizzo come area sosta camper; in tali spazi potrebbero essere incentivate, in continuità con lo schema direttore della corona verde di margine, attività legate all'orticoltura biologica, "storica" e turistica.

Tale fascia costiera richiama il tema dell'impianto storico di Metaurilia, che il ridisegno di piano (progetto di suolo) riprende come permanenza storica o invariante del territorio, individuando nei filari alberati il segno fisico per la sua rilettura.



## Fano sud m. Torrette

### Caratteristiche

Torrette è una frazione prevalentemente turistica, in cui sino al 1920 dominava il territorio agricolo un casino di campagna trasformato in un hotel, caratterizzato da due torri che hanno dato il nome alla località; dall'albergo un viale di pini marittimi conduceva alla spiaggia, caratterizzata da dune sabbiose.

Negli anni Quaranta ha inizio la realizzazione dell'insediamento turistico nella fascia costiera tra la ferrovia e la spiaggia.

L'albergo è dismesso da molti anni.

La frazione oggi si presenta divisa dalla Ferrovia in due parti differenti, l'una turistica, l'altra agricolo-residenziale, connesse da un ampio sottopasso.

La parte lato mare è un fitto agglomerato di condomini, villini ed alberghi, senza un chiaro disegno urbanistico, disabitato nei mesi invernali, pieno di vita nei mesi estivi; la parte lato monte è costituita dall'albergo coi suoi annessi nei pressi dei quali si trova la nuova chiesa, e da alcuni piccoli nuclei residenziali immersi nella campagna.

### Obiettivi

Sulla frazione insistono diversi comparti. Quello principale è il cosiddetto "Torrioni", inserito nella pianificazione urbanistica da oltre 40 anni, e mai attuato se non per la parte relativa alla nuova Chiesa, e che dovrà essere rimodulato per migliorarne l'attuabilità.

Altro ampio comparto è quello denominato "ex Fantasy World", di proprietà comunale, in cui in passato era stata avanzata la suggestione di un parco divertimenti tematico, poi non attuata. Altri comparti previsti, di minori dimensioni, si trovano nei pressi del sottopasso, tra la Statale e la Ferrovia, ed hanno una destinazione turistica estensiva finalizzata alla realizzazione di parcheggi a servizio della spiaggia, oggi insufficienti.

Poco più a nord il comparto "Ponte Alto" di proprietà comunale prevederà la realizzazione del nuovo polo scolastico "Fano Sud" con a corredo un'area sportiva.

Gli obiettivi pubblici del progetto locale sono molteplici e possono essere così sintetizzati:

a. valorizzare l'ex Albergo Torrette, complesso monumentale di grande interesse logistico, storico, identitario e paesaggistico, con posizione baricentrica rispetto alle diverse frazioni di Fano Sud e capace per questo di divenire elemento (spazio, funzione, immobile) di grande valenza attrattiva non solo per turisti e residenti della zona, ma per l'intera città e per il territorio vasto; si potrebbe realizzare pertanto a fianco di una rifunzionalizzazione ricettiva, la realizzazione della Community hub frazionale in uno dei suoi annessi, in modo tale da rendere questo luogo vivo in tutti i periodi dell'anno.







b. valorizzare l'ambito esteso di Fantasy World quale parco tematico o sportivo a rinforzo della valenza turistica dell'area e capace di ampliare il periodo turistico;  
 c. perseguire un progetto urbanistico micro per la messa in rete fisica e funzionale di questi due macro ambiti con il resto della frazione e con la costa.

In linea con lo Schema Direttore della costa Sud il piano propone itinerari ciclopedonali di connessione tra l'area residenziale e quella costiera e quindi tra la ciclovia Fano-Senigallia e la ciclabile Ponte Alto, che si intende proseguire sino a Torrette e di qui sino a Ponte Sasso.

Altro tema rilevante, a carattere puntuale, è relativo alla valorizzazione della quinta dell'Albergo Torrette, oggi compromesso e ristretto dagli spazi infrastrutturali, anche eventualmente mediante lo studio di interventi di modifica dell'asse stradale statale, al fine di favorire il recupero degli spazi antistanti l'albergo e favorirne la qualificazione.



**Le suggestioni del Piano - Torrette Ponte alto**  
**Nuovo polo scolastico di Fano Sud**

L'area di proprietà comunale Torrette -Ponte Alto si presta a divenire il nuovo polo scolastico di Fano Sud: è pubblica, è baricentrica e sufficientemente ampia per fornire servizi a tre ordini di scuola (nido-infanzia-primaria), immersa in un parco arricchito da impianti sportivi che, assieme ai parcheggi, nella stagione estiva possono essere fruiti anche dai turisti. L'area potrà inoltre proseguire la cicloturistica di Ponte Alto fino a raggiungere la nuova chiesa di Torrette contribuendo a creare un percorso continuo alternativo alla Statale in mobilità dolce.



*Stato di progetto*

*Vista prospettica. Da sinistra a destra: parcheggio al servizio dell'area scolastica e della spiaggia, il plesso scolastico, il parco attraversato dalla cicloturistica Ponte Alto e l'area sportiva*



*Altre viste prospettiche*



## Fano sud n. Ponte Sasso

### *Caratteristiche*

Ponte Sasso è la frazione di Fano Sud più estrema al confine con Marotta di Mondolfo, senza soluzione di continuità (fisica). La frazione si dispone lungo la Statale Adriatica, con due tessuti separati fisicamente da una zona agricola. Il lungo mare è popolato di alberghi, numerosissimi appartamenti vacanze, e locali, il che comporta una forte stagionalizzazione dell'ambito.

### *Obiettivi*

Il Centro Sociale è all'oggi la Community Hub della frazione, ed offre un parco, attrezzature ed attività sportive e sociali; il suo limite è dato dall'essere vicino ad una parte della frazione, e separato dall'altro, e per tale motivo non è centrale nel disegno complessivo della frazione stessa. Altro nucleo o polo possibile, capace di creare una bipolarità urbanistica, distribuita su tutta la frazione, è rappresentato dalla Colonia Billi, un'area opportunità di proprietà della diocesi di Urbino, in passato avente funzione di oratorio della frazione, oggi dismessa ed in stato di abbandono.

La sua posizione è ideale per riprendere un ruolo di centralità nel quartiere e per offrire quei servizi di cui la frazione è priva.

Dal punto di vista del progetto pubblico del Piano, si ipotizza la creazione di una connessione lenta tra le due parti della frazione e soprattutto tra le due "Community Hub", che si vuole favorire e potenziare.

Quest'asse, trasversale al territorio e alle sue aree di trasformazione, deve connettersi a quello di Torrette, scendere a pettine verso il mare e salire verso la Strada di Mezzo, che si vuole potenziata quale mobilità carrabile alternativa alla statale.

Tale asse dovrà quindi indirizzare e fornire una struttura urbanistica per i comparti insistenti nella frazione, in termini di permeabilità lenta del territorio, di accessibilità (sosta e fermata) e in termini di ricucitura del tessuto esistente (progettare i vuoti interstiziali).

L'area comunale destinata dal PRG vigente a comparto artigianale ST6-P46, tornerà agricola per dar luogo alla nuova vasca di laminazione del Rio Crinaccio.

Si intende inoltre realizzare un ulteriore accesso carrabile alla spiaggia, intermedio tra il sottopasso di Torrette e quello successivo di Ponte Sasso.









## Cap. 4 La città da rigenerare



Le Aree Opportunità sono di due tipologie differenti: aree dismesse di particolare significato identitario e la cui rigenerazione urbana rappresenta una straordinaria occasione di riqualificazione di un più ampio ambito territoriale; oppure sono aree comunali caratterizzate da ampiezza e posizione strategica tale da assumere il ruolo di volani economico-sociali per l'intera collettività. Costituiscono luoghi privilegiati in cui il Piano ricerca un progetto di intervento finalizzato alla riqualificazione, qualificazione e legatura di tali ambiti con il tessuto limitrofo, sia a scala locale sia a livello di impianto complessivo urbanistico.

Le Aree Opportunità sono aree complesse per dimensioni, storia urbanistica, ubicazione e per la loro opportunità di essere ambito di studio del cosiddetto "progetto dell'oggetto". Per progetto dell'oggetto si intende il dialogo complementare tra progetto di suolo (pubblico - a terra) e progetto edilizio o delle funzioni; è il progetto complementare tra gli spazi vuoti e gli spazi pieni.

Sono altresì ambiti in cui l'approccio perseguito mira ancora alla valorizzazione dello spazio pubblico o della città pubblica da porvi, sia a livello di funzioni che di materiali del progetto (permeabilità dell'ambito, funzioni da insediare, centralità locali da recuperare o definire...).

Le Aree Opportunità individuate sono:

- a. Caserma Paolini
- b. Ex Collegio Vittoria Colonna
- c. Ex Zuccherificio
- d. Terme di Carignano
- e. Ex Colonia Billi
- f. Fantasy World
- g. Fornace Solazzi
- h. Ex Mattatoio
- i. Chiaruccia
- l. Area Ex Tiro al Bersaglio
- m. Ponte Alto
- n. albergo Torrette

Per ognuno di questi luoghi il presente documento fornisce indirizzi e direttive al nuovo Piano, così articolandole:

- a. definizione degli obiettivi pubblici da assegnare all'area;
- b. definizione dei limiti di flessibilità della trasformazione nel rispetto degli obiettivi pubblici prefissati;
- c. esplicitazione delle motivazioni per la loro individuazione come Area Opportunità;
- d. definizione dei (range di) parametri urbanistici per il progetto.

Le Aree Opportunità trovano la loro cornice strategica sin dal Piano Strategico, o meglio, sin dagli scenari indivi-

duati dal Piano Strategico, e i relativi cantieri progettuali esplorativi. L'approfondimento progettuale o di indirizzo progettuale qui avanzato per ogni singolo luogo si pone come interpretazione progettuale del Piano Strategico, declinata entro il disegno e le regole e gli strumenti dello strumento urbanistico comunale.

Le Aree Opportunità si ricollegano funzionalmente e culturalmente, entro il processo di Piano, al tema della rigenerazione urbana e del riuso come obiettivo e allo stesso tempo strumento del Piano.



## a. Caserma Paolini

### Il luogo e gli Obiettivi pubblici

La caserma Paolini, sorta nei primi anni del '900, dismessa nel 2000, appartiene al Demanio, che potrà cederla al Comune a fronte di un progetto di valorizzazione. Essa si compone di 5 edifici di importanti dimensioni. L'edificio posteriore e quello interiore della caserma saranno destinati a Caserma dei Carabinieri, assieme a circa un terzo del piazzale. Rimangono quindi liberi tre edifici: quello più maestoso e scenografico, quinta di via Da Serravalle per chi proviene dalla piazza principale del centro, e le due ali su via Negusanti e Via Bixio.

### Trasformabilità dell'ambito

Le ipotesi sviluppate negli anni vanno da sede universitaria distaccamento di Urbino, a sede del Comune (dismettendone e valorizzandone altre, nonché concentrando su un unico edificio servizi che ora si trovano su varie sedi). Durante il percorso partecipato del piano strategico, per tale complesso, è stato ipotizzato l'uso a sede espositiva e laboratoriale per artisti, o l'uso a museo dei reperti archeologici provenienti dal mare.

La caserma ha rappresentato per la città in passato una grande risorsa economica, muovendo centinaia di giovani con le loro famiglie.

Si potrebbe orientare il riuso di questi spazi per funzioni destinate ai giovani quali il co-working, la casa dello studente, sale studio, ed attività connesse ricreative.

### Motivazioni alla trasformazione

Nell'ottica progettuale diventa importante individuare una destinazione pubblica flessibile, anche a carattere misto, capace di rendere il luogo attrattore. In questa logica progettuale assume valenza anche l'ipotesi di aprire l'area tramite l'abbattimento dei muri angolari, o comunque attraverso l'apertura di varchi, che permetterebbe l'arricchimento della prospettiva e la sua porosità in termini di accessibilità e continuità con il tessuto limitrofo, divenendo da contenitore a spazio pubblico che potrebbe quindi dialogare col resto del centro storico, alla luce dello schema direttore.

### Parametri progettuali

Sup. Territoriale 17.952 mq

Destinazioni Misto con presenza di funzioni di tipo pubblico

### Prescrizioni specifiche

Il progetto deve definire l'area interna come spazio pubblico o di uso pubblico, permeabile.





## b. Ex Collegio Vittoria Colonna

### Il luogo e gli Obiettivi pubblici

Il complesso di edifici appartiene all'INPS, e sorse negli anni Trenta, di chiara architettura razionalista, in simbiosi con la Scuola elementare Corridoni.

### Trasformabilità dell'ambito

Diverse le proposte finora storicamente paventate: clinica pediatrica per bambini soggetti a malattie rare, scuola secondaria di secondo grado per accogliere distaccamenti di istituti presenti solo a Pesaro (es. agrario, alberghiero), casa protetta per anziani, struttura ricettiva.

Il complesso è sottoposto ad un vincolo di destinazione d'uso legato al suo impianto, essendo infatti un fondo ex ENAM (Ente Nazionale di Assistenza Magistrale). La proprietà attualmente sta ipotizzando una Silver House con il concetto del co-housing.

### Motivazioni alla trasformazione

Il complesso, per posizione e dimensione, si presenta come contenitore rilevante per funzioni sia pubbliche che private, anche in forma di mixità delle stesse.

Per tale ambito diventa necessario e qualitativo distinguere il progetto dell'oggetto dell'edificio e il progetto pubblico per la pertinenza scoperta, laddove quest'ultima può risultare come l'obiettivo primario pubblico del piano, ovvero ricercare la permeabilità dell'ambito e il suo dialogo con il resto della città.

### Parametri progettuali

Sup. Territoriale 17.418 mq

Destinazioni Culturale, Turistico-Ricettivo

Direzionale, Sanitario, Residenziale

### Prescrizioni specifiche

Il progetto deve rendere pubblico o di uso pubblico lo spazio scoperto migliorando le connessioni pedonali con il parcheggio del Foro Boario.



## c. Ex Zuccherificio

### Il luogo e gli Obiettivi pubblici

L'area ex zuccherificio ha terminato la produzione nel 1992, è stato poi demolito, e l'area è stata bonificata quindi riedificata con edifici al grezzo a destinazione produttiva.

### Trasformabilità dell'ambito

Nel corso del 2016 il Comune ha promosso un percorso di progettazione partecipata confluito in una delibera di Giunta che stabilisce alcuni punti fermi per addivenire ad una variante urbanistica.

Questi punti fermi possono essere intesi come la città pubblica che il comparto può contribuire a realizzare.

Per quel che riguarda la destinazione prevalente, viene proposta la massima flessibilità, limitando quella commerciale.

### Motivazioni alla trasformazione

Il complesso, per posizione e dimensione, si presenta come contenitore rilevante per funzioni sia pubbliche che private, anche in forma di mixità delle stesse, ed essendo un'area storicamente dibattuta nel contesto locale il suo recupero e la sua riconnessione con il resto della città costituisce già di se un primario obiettivo pubblico.

Il progetto dovrà perseguire gli orientamenti individuati dalla Delibera di Giunta n 288. del. 30/06/2016) che ha recepito le indicazioni del Percorso Partecipato e che di seguito si elencano:

*"...il luogo potrà trovare il suo simbolo e la sua identità nel tema delle torri, quale segno della memoria (i silos dello zuccherificio rappresentavano uno skyline caratteristico e riconoscibile dell'area), reinterpretabili liberamente nella forma, nei volumi, nelle funzioni e nella posizione;*  
*•il disegno urbanistico dell'area potrà valutare la possibilità di recuperare, per quel che sarà possibile e conveniente, gli edifici al grezzo;*

[.....]

*•nell'area potrà insediarsi inoltre un Auditorium/Centro Congressi, dedicato ad eventi culturali, musicali, professionali capaci di accogliere 1500-2000 persone; dovrà essere modulare e multifunzionale, in modo da garantire un uso continuo e versatile nel tempo.*

*•l'area potrà prevedere ulteriori attrezzature e servizi per lo sport, quali palestre, e spazi per gli sport minori (es. tiro con l'arco, skate, softair);*

*•elemento fortemente trasversale è l'attenzione all'area naturalistica delle ex vasche di decantazione; in coerenza con la VAS approntata per la variante respinta, le vasche costituiranno una misura di mitigazione dell'intervento in variante. L'area rappresenterà la porta d'accesso all'area verde del Metauro, dovrà essere convenzionata all'uso*

*pubblico, le vasche dovranno essere oggetto di riqualificazione ambientale finalizzata alla realizzazione di una zona umida per creare habitat acquatici per l'avifauna, e diventare un'oasi faunistica fruibile a scopi didattici e scientifici, capace di incrementare in modo significativo la biodiversità dell'asta fluviale del fiume Metauro;*

*•le case coloniche, in coerenza con la VAS, vanno ristrutturate e cedute al Comune quali strutture al servizio dell'oasi faunistica (foresteria, centro visite ecc.) e quali porta d'accesso all'asta fluviale, la cui fruizione è da tutti ricercata: recupero ambientale, rinaturalizzazione, didattica ed educazione ambientale, ma anche eco-ciclo-turismo, ricettività leggera (es. ecovillaggio), sport d'acqua dolce, relax, benessere le funzioni richieste e suggerite.*

*•sotto il profilo della mobilità due le linee guida forti trasversali praticamente a tutti i progetti: l'area parcheggio al di sotto della linea dell'alta tensione, che attraversa il lato mare del perimetro dell'area;*

*•la volontà di creare un luogo, qualsiasi sia la sua destinazione prevalente, totalmente intercluso al traffico veicolare, con percorsi ciclo pedonali preferenziali e spazi pubblici multifunzionali;*

*•le altre destinazioni possibili, saranno determinate a seguito della ricognizione dell'interesse imprenditoriale, con lo scopo tra l'altro di favorire la fruizione dell'area h24; dal laboratorio sono emersi i possibili seguenti orientamenti: campus scolastico, campus arti e mestieri, polo tecnologico, co-working, incubatori d'impresa, laboratori artigianali, case-bottega, ricettività di lusso o ricettività leggera ed ecologica (per giovani, studenti, sportivi, eco-turisti), vetrine e mercati per promuovere i prodotti locali (enogastronomia ed artigianato), o a servizio delle funzioni dell'area, o per promuovere prodotti specifici legati all'investitore (moda, canapa ecc.), pubblici esercizi, residenza quale destinazione residuale e funzionale al presidio h24 dell'area;..."*

### Parametri progettuali

Sup. Territoriale 234.580 mq

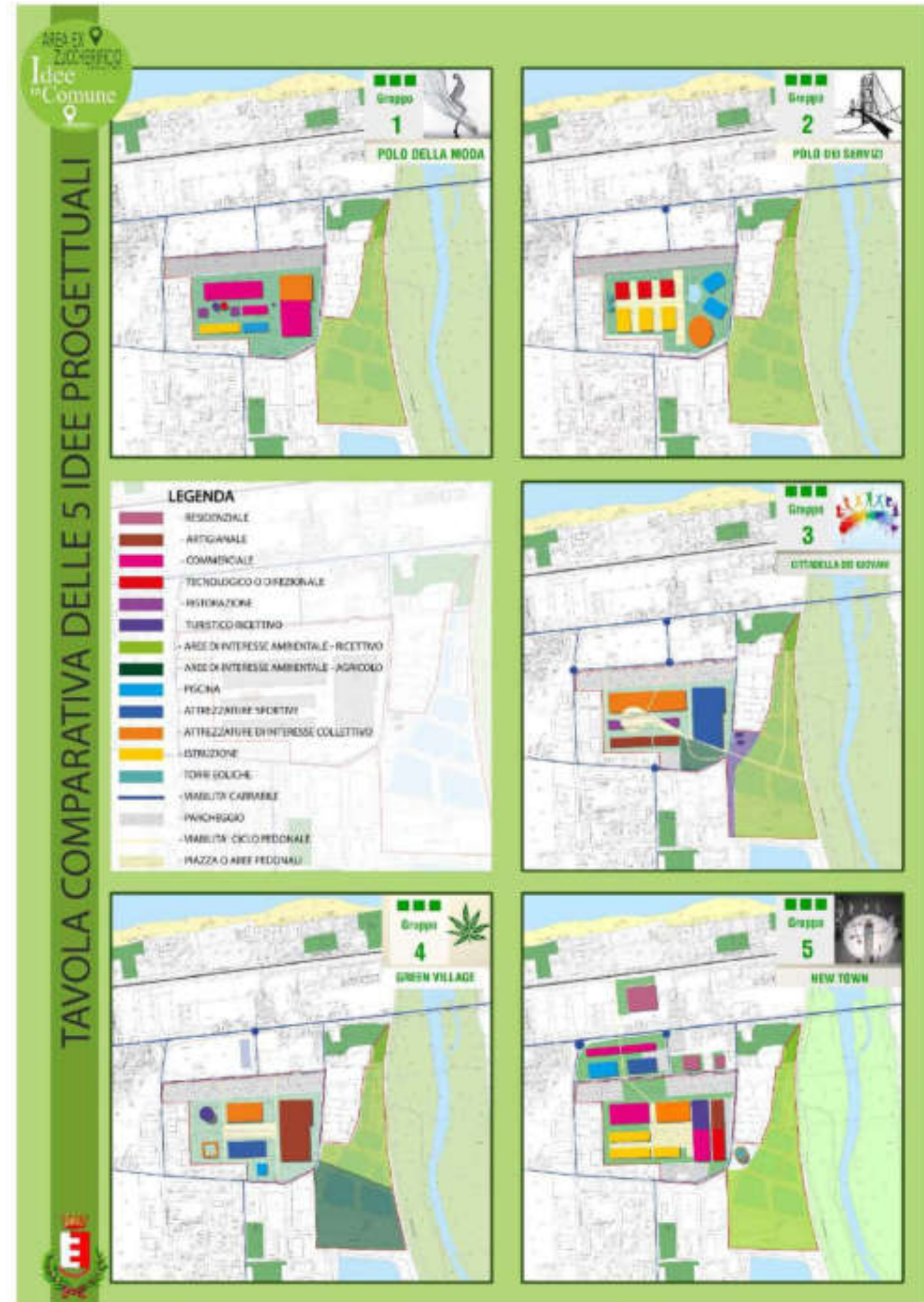
Destinazioni Mixità Funzionale

Prescrizioni specifiche

Il progetto dovrà perseguire gli orientamenti individuati dalla Delibera di Giunta n 288. del. 30/06/2016







La tavola riepilogativa delle 5 proposte emerse dal percorso di progettazione partecipata che ha coinvolto un centinaio di cittadini attivi nel 2016, conclusosi con una delibera di indirizzo che ha recepito le indicazioni progettuali inerenti la città pubblica (memoria ed identità, il parco, il fiume, le case coloniche, la mobilità dolce, la fruizione pubblica) .

Il progetto assentito dalla Soprintendenza per le fasi 5-6

**Legenda**  
**fasi 5 e 6**

	aia e viali
	Asclepio
	edifici di progetto
	verde
	strada
	parcheggi
	marciapiedi
	area agricola
	filari esistenti



## d. Terme di Carignano

**Il luogo e gli Obiettivi pubblici**

Le Terme di Carignano rappresentano un potenziale di grande interesse per la città di Fano.

**Trasformabilità dell'ambito**

L'area negli anni scorsi è stata soggetta ad una progettazione che doveva sfociare in un Accordo di Programma, mai firmato. Il piano intende perseguire il progetto assentito dalla Soprintendenza e siglato con parere formale il 29/03/2016, pg. 21278, che prevede il recupero dell'area e della funzione termale, l'attività di imbottigliamento, l'ampliamento della ricettività compatibilmente alle valenze paesaggistiche dell'area.

Il progetto di Piano propone inoltre il paese di Carignano in generale, e l'area del Castello in particolare, quale Albergo Diffuso a incremento e complemento del potenziale ricettivo, paesaggistico e turistico dell'area.

**Motivazioni alla trasformazione**

L'area delle Terme di Carignano costituisce progetto urbano e allo stesso tempo progetto di paesaggio, laddove il progetto trova simbiosi e si coordina con il progetto locale del borgo di Crinale, al fine di ricercare una forma di turismo sostenibile capace di recuperare il tessuto esistente e valorizzarlo nelle sue peculiarità formali. L'offerta termale è una opportunità straordinaria di arricchimento dell'offerta turistica, capace di destagionalizzare le presenze turistiche a Fano e di offrire un servizio per la salute e per il benessere attrattivo e di qualità.

**Parametri progettuali**

Sup. Territoriale 200.306 mq

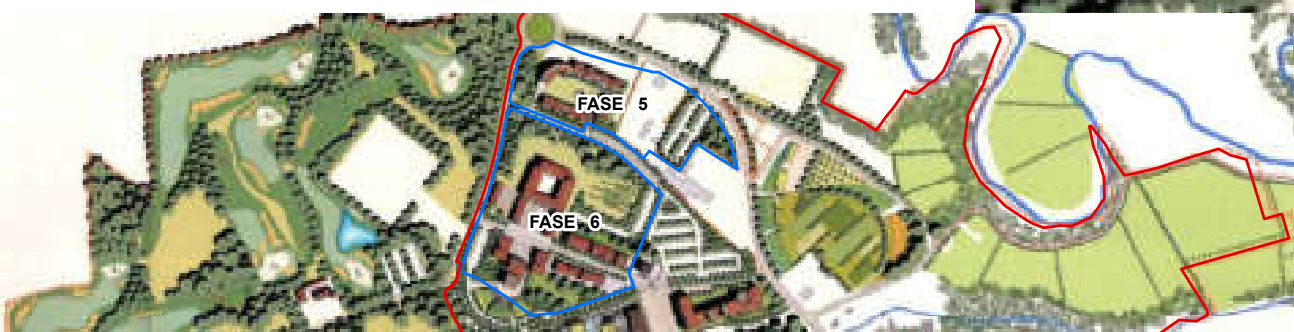
Destinazioni Turistico-Ricettivo, Sanitario e Residenziale

Prescrizioni specifiche

Il progetto deve essere coerente con il progetto assentito dalla Soprintendenza con parere del 29/03/2016, pg. 21278



Il progetto elaborato in occasione dell'accordo di Programma. Sono state assentite dalla Soprintendenza le sole aree corrispondenti alle fasi 1-2-3-4



L'area del Castello di Carignano può interpretarsi come Albergo Diffuso a servizio dell'area Termale.



## e. Ex Colonia Billi

### Il luogo e gli Obiettivi pubblici

La Colonia Billi appartiene alla Diocesi di Urbino e si trova in località Ponte Sasso; storicamente l'ambito fungeva da luogo di villeggiatura di bambini e loro famiglie provenienti prevalentemente dalla Lombardia, ma i suoi locali ed il parco erano anche a disposizione dei residenti.

### Trasformabilità dell'ambito

Oggi l'area è dismessa, ma i bambini comunque giocano nel parco, essendo l'area fisicamente accessibile anche se non formalmente.

### Motivazioni alla trasformazione

La frazione di Ponte Sasso gode già di una "community hub" individuabile nel Centro Sociale, che si trova però lontano dalla parte di frazione che ruota intorno alla Colonia Billi.

Si intende favorire il ripristino della Colonia quale luogo ricettivo - sanitario favorendone una destinazione d'uso che lasci degli spazi alla comunità locale. A tal fine l'obiettivo è quello di favorirne un uso comunque a servizi privati, ma alle condizioni sopra esposte (spazi per riunioni, associazioni, sportello comunale al pubblico, parte del verde per il gioco ed il tempo libero dei residenti).

### Parametri progettuali

Sup. Territoriale 19.458 mq

Destinazioni Misto Ricettivo-Sanitario-Servizi

### Prescrizioni specifiche

Il progetto dovrà contenere spazi interni ed esterni dove insediare la Community Hub



## f. Fantasy World

### Il luogo e gli Obiettivi pubblici

E' un'area di rilevante estensione localizzata a Torrette, di proprietà comunale, in passato richiesta per un parco tematico.

### Trasformabilità dell'ambito

Nel piano regolatore previgente è un'area mista a prevalenza residenziale.

### Motivazioni alla trasformazione

L'obiettivo di Piano per quest'ambito, o per parte di esso, è la definizione, anche a carattere flessibile, di un ventaglio di destinazioni che favorisca l'insediamento di un parco divertimenti o parco tematico, e comunque a servizi collettivi anche sportivi.

L'ambito deve divenire attrattore con funzioni specialistiche non necessariamente legate alla scala locale, al fine di fungere da polo sia per la costa sud di Fano sia per un ambito territoriale sovracomunale.

### Parametri progettuali

Sup. Territoriale 324.462 mq

Destinazioni Parco tematico o sportivo

Prescrizioni specifiche





## g. Fornace Solazzi

### Il luogo e gli Obiettivi pubblici

L'area si trova in località Cuccurano, e ne rappresenta l'origine e l'elemento identitario, in cui l'immagine locale è rappresentata da un camino alto 17 metri e da due edifici originari. La fornace è dismessa da pochi anni.

### Trasformabilità dell'ambito

In ottemperanza ad una sentenza del Tar, l'area dovrà essere riprogettata e rifunzionalizzata in quanto area dismessa e abbandonata.

### Motivazioni alla trasformazione

Gli edifici e gli spazi descritti, la posizione nei pressi del parco e dell'area sportiva, adiacente alla ex ferrovia Fano-Urbino, rendono l'area molto interessante non solo ai fini della riqualificazione urbana dell'area, ma anche dal punto di vista delle opportunità in termini di città pubblica. Cuccurano possiede già una riconosciuta centralità nell'intorno della chiesa che va però meglio collegata in modalità dolce alle varie parti ed anime della frazione.

Il progetto o la suggestione di piano al riguardo dell'ambito della Fornace, nella logica della sua qualificazione come contenitore e spazio urbano centrale, prevede quindi la sua valorizzazione attraverso la destinazione di uno degli edifici storici in tutto o in parte a Community Hub, ponendo la ciminiera al centro di una nuova piazza, sulla quale si affaccia un sistema di negozi ed appartamenti; alle spalle un parco (come indicato dallo screening di VAS) collegato in mobilità dolce con l'altra centralità descritta, posta in via della Stazione, su 3 diversi assi: la Flaminia, l'ex ferrovia ed un camminamento interno su strade esistenti.

L'intervento consente anche la realizzazione di un parcheggio scambiatore sulla Flaminia, rilevante per funzione a scala comunale, connesso alla ciclabile lungo l'ex ferrovia.

### Parametri progettuali

Sup. Territoriale 94.790 mq

Destinazioni Residenziale Direzionale Commerciale Servizi

### Prescrizioni specifiche

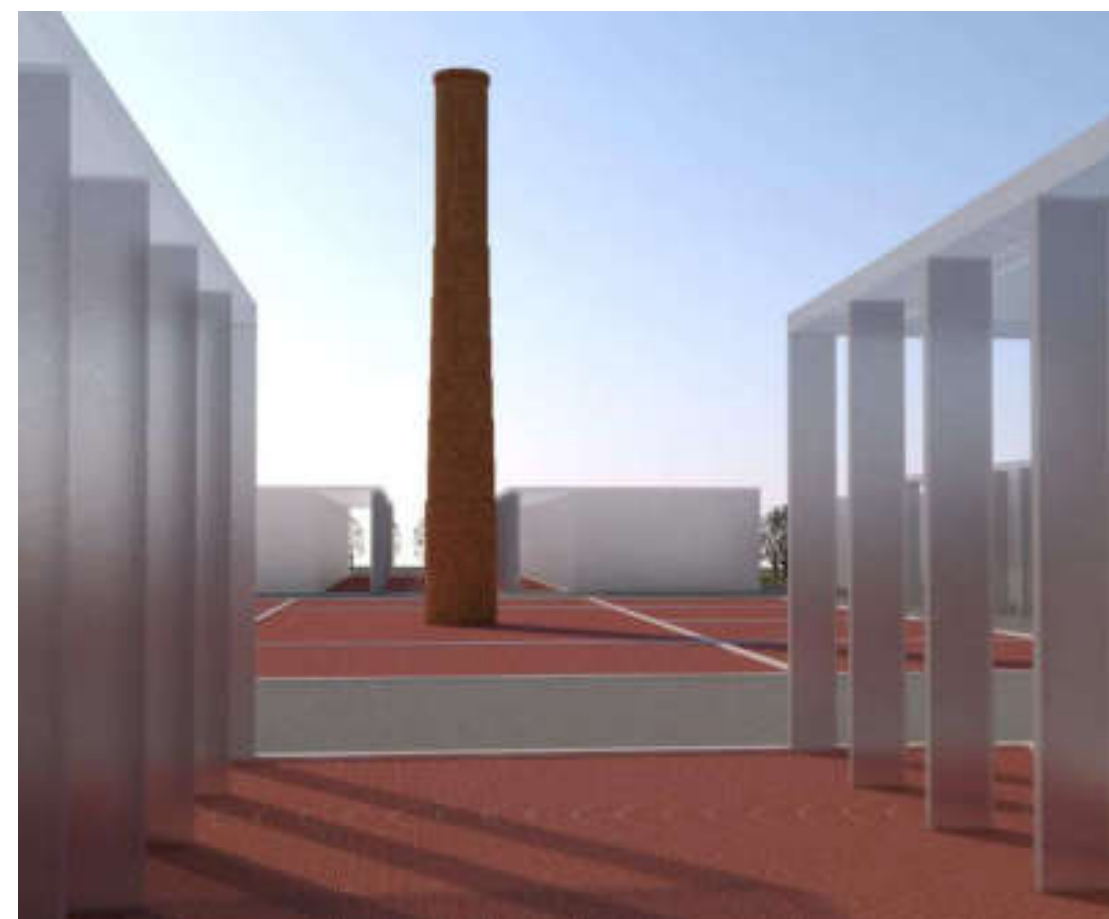
Il progetto dovrà realizzare una piazza centrale, mantenere la ciminiera come archeologia industriale, prevedere l'insediamento della Community Hub in uno degli edifici storici, realizzare il parco, il parcheggio scambiatore ed i percorsi ciclopeditoni. L'ambito può essere attuato per stralci funzionali previa presentazione di un piano guida unitario.



Stato di progetto



Vista prospettica dalla Flaminia dell'area della Fornace Solazzi



Scorcio del camino della Fornace proposto come fulcro prospettico dell'intero intervento

## h. Ex Mattatoio

### Il luogo e gli Obiettivi pubblici

L'area si trova sull'Asse dei Servizi, a ridosso del nuovo Parco del Vallato, su via del Fiume.

### Trasformabilità dell'ambito

Appartiene al comune di Fano e diventa importante area di qualificazione interconnessa a più Schemi Direttori individuati.

### Motivazioni alla trasformazione

L'approccio progettuale del Piano riconosce quest'ambito come luogo idoneo agli Sport minori emergenti, quali ad esempio il Calcio a 5.

Questo comporta la realizzazione di un volume a palestra ed impianti all'aperto, strettamente connessi all'Asse dei Servizi, al nuovo Parco del Vallato ed alla nuova Piscina.

### Parametri progettuali

Sup. Territoriale 12.158 mq

Destinazione Sportiva





## i. Chiaruccia

### Il luogo e gli Obiettivi pubblici

L'area è interamente di proprietà comunale e si estende in posizione logisticamente molto appetibile, nei pressi del casello autostradale, punto di innesto anche della Superstrada Fano-Grosseto, non lontana dalla zona industriale di Bellocchi, su via Campanella, che si presenta come strada di veloce scorrimento che collega l'area industriale di Bellocchi con Rosciano e la Flaminia.

### Trasformabilità dell'ambito

Con una recente variante una porzione dell'area a valle di via Campanella è stata ridestinata a struttura sanitaria. Sarà inoltre possibile ospitare, nei terreni comunali adiacenti, una ulteriore struttura sanitaria di livello provinciale. Il PRG vigente destina le aree a monte, parte a servizi pubblici, parte allo sport, parte alle attività artigianali.

### Motivazioni alla trasformazione

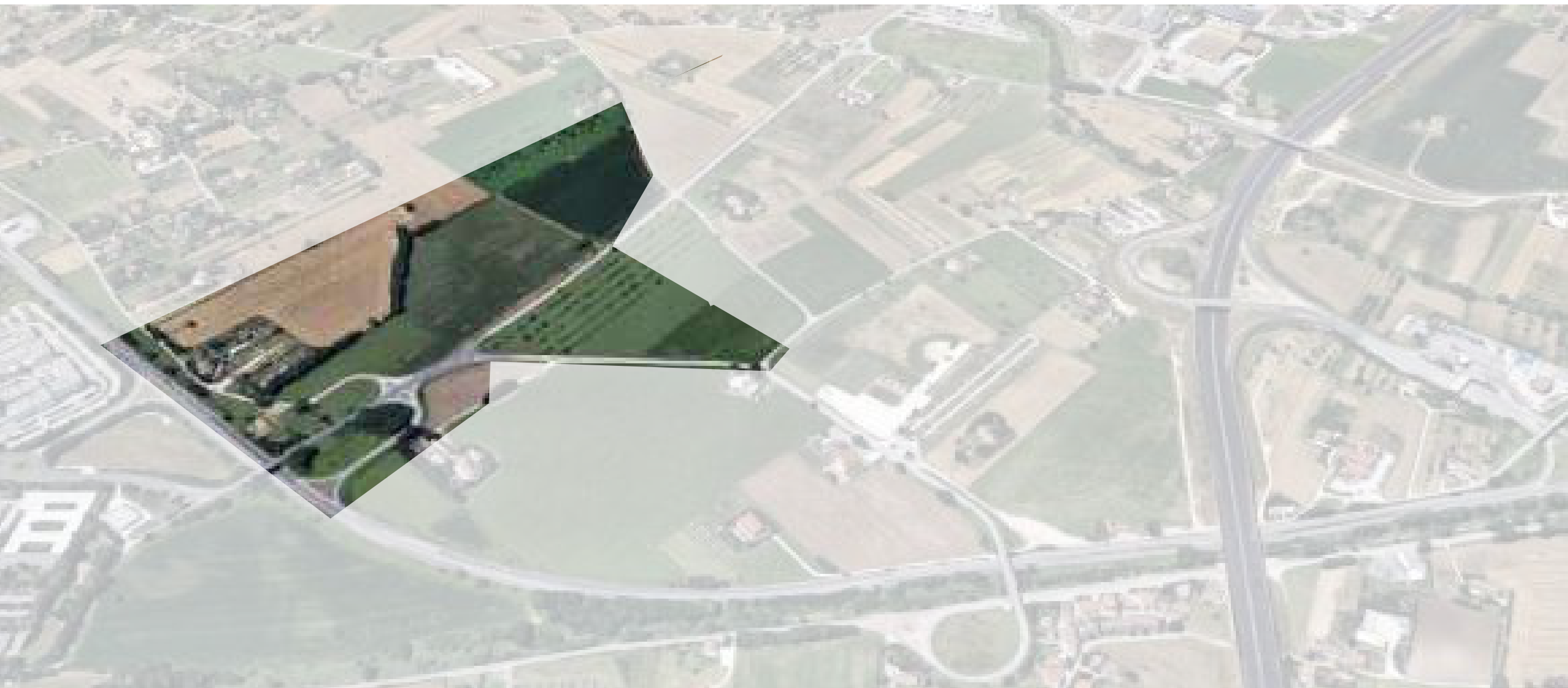
L'area rappresenta un'enorme risorsa pubblica, per proprietà, posizione e accessibilità, data soprattutto dalla possibilità di accentrare in un unico ambito più funzioni coordinate.

Il progetto complessivo di Piano ipotizza di destinare tutte le aree comunali lato mare rispetto a via Campanella a servizi pubblici e sanitari, lato monte invece ad area sportiva per ottenere il nuovo stadio ed il nuovo palazzetto dello sport da 3.500 persone, eliminando la previsione artigianale.

Si propone inoltre di spostare l'area da destinare agli spettacoli viaggianti da Treponti ad una nei pressi del nuovo stadio per fruire dei parcheggi, dell'accessibilità e della nuova attrattività dell'area.

### Parametri progettuali

Sup. Territoriale 380.500 mq  
Destinazione Attrezzature di interesse collettivo,  
Attrezzature sportive  
Prescrizioni specifiche



## I. Area Ex Bersaglio

### Il luogo e gli Obiettivi pubblici

L'area, in parte comunale ed in parte privata, ha una valenza identitaria importante. Su di essa insiste il poligono di tiro, tutelato dalla soprintendenza, costituito da un muro, una traiettoria ed una collinetta ferma-colpi finale. Vi insiste inoltre un'area denominata ex go-kart, con un percorso a zig-zag sul mare, ora non più utilizzato. Pista dei go-kart e collinetta sono stati nel tempo esposti ad una importante erosione marina.

### Trasformabilità dell'ambito

L'area è oggetto di studio da parte degli uffici comunali al fine di perseguirne la qualificazione e rifunzionalizzazione a parco urbano capace di valorizzarne memoria ed identità.

Il progetto dovrà tener conto della Strada delle Barche il cui progetto preliminare è già stato presentato e che prevede il proseguo del cavalcavia sull'area.

### Motivazioni alla trasformazione

L'intervento permette di recuperare un affaccio all'acqua privilegiato e allo stesso tempo spazio di correlazione o frapposizione tra la città costruita e la linea di costa, mediante l'inserimento di funzioni non impattanti o volumetriche ma piuttosto una serie di funzioni pubbliche legate al progetto di suolo.

E' in corso di definizione un bando per un concorso internazionale di idee per la riqualificazione del Waterfront dal Bersaglio sino al Lido.

### Parametri progettuali

Sup. Territoriale 104.503 mq

Destinazioni Verde Pubblico attrezzato



Stato di progetto



Stato di progetto

Il disegno immagina l'area del Bersaglio come area fruibile per spettacoli ed eventi, e la ex Pista dei Go Kart come spiaggia di dune, il tutto immerso nel verde di un parco. La strada delle Barche è un percorso per la mobilità dolce che l'attraversa trasversalmente.



## m. Albergo Torrette

### Il luogo e gli Obiettivi pubblici

Torrette è una frazione prevalentemente turistica, in cui sino al 1940 dominava il territorio agricolo un complesso edilizio di campagna trasformato ai primi del '900 in un hotel in stile Liberty, caratterizzato da due torri che hanno dato il nome alla località. Dall'albergo un viale di pini marittimi conduceva alla spiaggia di dune sabbiose.

### Trasformabilità dell'ambito

Gli obiettivi che si intende raggiungere con la proposta di città pubblica riguardano la valorizzazione dell'ex Albergo Torrette, complesso monumentale di grande interesse logistico, storico, identitario e paesaggistico. La sua posizione baricentrica rispetto alle diverse frazioni di Fano Sud rafforza l'idea di farne fulcro ed elemento di grande valenza attrattiva non solo per turisti e residenti della zona, ma per l'intera città e per la vallata. Si auspica una rifunzionalizzazione che ne consenta un'ampia fruizione sia per attività profit che no profit: nel complesso principale ad esempio attività espositive, museali e laboratoriali, con servizi accessori e parco annesso.

Un restauro ed una rifunzionalizzazione pubblica accorta possono favorire investimenti su questo territorio, rispondere alla diffusa domanda di destagionalizzazione del turismo, di riqualificazione di Fano Sud, che negli ultimi anni soffre la distanza dal centro di Fano. .

### Parametri progettuali

Destinazioni Turistico Ricettivo, Direzionale, Culturale, Servizi di interesse collettivo





## b. Ex Collegio Vittoria Colonna

### Il luogo e gli Obiettivi pubblici

Il complesso di edifici appartiene all'INPS, e sorse negli anni Trenta, di chiara architettura razionalista, in simbiosi con la Scuola elementare Corridoni.

### Trasformabilità dell'ambito

Diverse le proposte finora storicamente paventate: clinica pediatrica per bambini soggetti a malattie rare, scuola secondaria di secondo grado per accogliere distaccamenti di istituti presenti solo a Pesaro (es. agrario, alberghiero), casa protetta per anziani, struttura ricettiva.

Il complesso è sottoposto ad un vincolo di destinazione d'uso legato al suo impianto, essendo infatti un fondo ex ENAM (Ente Nazionale di Assistenza Magistrale). La proprietà attualmente sta ipotizzando una Silver House con il concetto del co-housing.

### Motivazioni alla trasformazione

Il complesso, per posizione e dimensione, si presenta come contenitore rilevante per funzioni sia pubbliche che private, anche in forma di mixità delle stesse.

Per tale ambito diventa necessario e qualitativo distinguere il progetto dell'oggetto dell'edificio e il progetto pubblico per la pertinenza scoperta, laddove quest'ultima può risultare come l'obiettivo primario pubblico del piano, ovvero ricercare la permeabilità dell'ambito e il suo dialogo con il resto della città.

### Parametri progettuali

Sup. Territoriale 17.418 mq

Destinazioni Culturale, Turistico-Ricettivo

Direzionale, Sanitario, Residenziale

### Prescrizioni specifiche

Il progetto deve rendere pubblico o di uso pubblico lo spazio scoperto migliorando le connessioni pedonali con il parcheggio del Foro Boario.

