

RELAZIONE GENERALE



Città di Fano **Piano Regolatore Generale Comunale**

Dicembre 2003

premessa **la Fano che verrà**

Dal secondo dopoguerra a oggi, negli anni in cui gli esperti individuano il passaggio da un'economia prevalentemente "primaria" (con poche industrie, legate per altro in gran parte alla trasformazione del prodotto agricolo) a un'economia basata sul secondario e il terziario, Fano è una città che sostiene (e ha sostenuto) una costante prassi pianificatoria.. E' (ed è stata) una città che ha praticato con coerenza la pianificazione urbanistica. Si è quindi sviluppata con regole specifiche secondo obiettivi di volta in volta fissati, dibattuti e in gran parte attuati. Con luci e ombre.

Non sono mancati gli errori: di natura in prevalenza politica più che di scelta disciplinare. Anche se nell'insieme i risultati sono soddisfacenti, nello specifico, dall'esame dei piani, delle varianti, dei vari progetti -elaborati e spesso approvati- si riscontrano manchevolezze e omologazioni con altre realtà urbane, specie quando sono stati progettati e realizzati interventi nel centro storico non sempre appropriati, nonostante ci fosse uno strumento urbanistico corretto proprio per questa parte del territorio. Non sempre sulla costa le costruzioni sono state funzionali all'assetto della riviera e/o adeguate al luogo. Non sempre sono state individuate soluzioni idonee al mantenimento di alcuni caratteri peculiari della città che si è conformata all'inizio del novecento. Alcune ville, a esempio, limitrofe alle mura, sono state abbattute per realizzare maggiore volumetria, distruggendo, spesso se non sempre, un impianto arboreo di alto fusto che formava, con i giardini di pertinenza, una specie di "cintura verde" alle mura. Non sempre -come è avvenuto nella zona industriale- c'è stato un rigoroso rispetto dell'ambiente fluviale. Ma se si osservano i quartieri di edilizia popolare si possono riscontrare parametri anche formali, oltre che urbanistici, difficilmente riscontrabili in altre espansioni periferiche. Se si osserva nel suo contesto urbano e rurale, Fano mostra rapporti equilibrati, standard urbanistici di buon livello e una notevole attenzione per il suo passato anche remoto. E, tuttavia, ciò che oggi distingue Fano da altre città, anche marchigiane, anche confinanti, è la campagna.

La meraviglia di un territorio vasto, agricolo, collinare e fluviale, ancora sostanzialmente incontaminato, specie nel confronto con il territorio circostante. Un territorio suggestivo e affascinante. Nonostante siano stati cancellati molti confini dell'appoderamento storico – la famosa “alberata” descritta in molti testi di storia dell'agricoltura dell'Italia centrale- rimane un ambiente paesisticamente straordinario, come lo sono certi paesaggi-territorio in alcuni dipinti di Piero della Francesca. Per chi entra a Fano da ovest, dalla parte collinare, coglie il senso di una differenza notevole come se invece del confine "politico" di un territorio comunale avesse varcato un confine geografico, fosse entrato in un a terra geo-morfologicamente diversa. Non è facile attribuire il merito di una così persistente durata del paesaggio agricolo fanese. E' però indubbio che se il paesaggio si è salvaguardato, lo si deve in parte a una politica attenta e rigorosa e in parte anche all'insieme di piani, di progetti, di autentico rispetto -appunto, politico e tecnico- verso il territorio agricolo. Un rispetto forse maggiore che non quello rivolto al mare. Non è colpa comunque attribuibile agli amministratori comunali degli ultimi cinquant'anni se la miopia infrastrutturale ha lesa -prima con la ferrovia che ha scarnificato le mura rinascimentali poi con l'autostrada che non ha evitato l'intasamento della "Adriatica" e l'invasione di auto nel centro urbano- ha lesa (o, meglio, ha compromesso) il rapporto della città con il mare. Piccinato, a Fano come altrove, aveva individuato soluzioni e circonvallazioni con tanto di svincoli e connessioni stradali. Aveva studiato una strategia di sviluppo che se fosse stata compiutamente rispettata, Fano sarebbe adesso una città da far concorrenza a certe città del nord Europa. Comunque, Fano per molte città italiane rimane ancora un modello di saggia amministrazione urbanistica. Per prima in Italia, ha

individuato nella "città dei bambini" i principi che reggono i diritti di tutti i cittadini. Quei "diritti di cittadinanza", altrove spesso trascurati o rinnegati.

Piccinato è stato un maestro dell'urbanistica italiana. Anche a Fano. Oltre trent'anni fa, ha lasciato un segno di grande rilievo culturale. Noi, della generazione successiva, educati dal suo ragionare critico, possiamo individuare e non accettare una certa enfasi nel disegno delle infrastrutture stradali; tanto più che non sono state mai realizzate. Possiamo giudicare non positiva la mancata previsione dei parcheggi, o una zonizzazione in apparenza razionale quanto, alla verifica dei fatti, piuttosto schematica. La suddivisione in zone separate e codificate delle funzioni urbane (il famoso "zoning") ha determinato un assetto urbano gerarchico, centralizzando il "direzionale" e relegando ai margini le funzioni più povere, come la casa economica e popolare. Favorendo così quell'espansione a "macchia d'olio", che aveva sempre contrastato. Scarso peso è stato attribuito a quelle economie che non fossero di tipo industriale. Come il turismo, sempre ad esempio. Le "insule" individuate per la costa si sono rivelate astratte ipotesi insediative. Al momento della loro urbanizzazione, è mancato il supporto paesistico degli insediamenti programmati. Ma si deve certamente a questo strumento urbanistico l'attitudine di Fano a essere pianificata: a fare scelte programmate e sempre più partecipate.

Direttamente e indirettamente il piano Piccinato ha difeso l'integrità della campagna. Ha impedito che qui si manifestasse non solo e non tanto l'abusivismo (che non si è verificato neppure nei comuni limitrofi) quanto ha posto le condizioni per respingere quell'incalzare a costruire ovunque e dovunque che -variante dopo variante- avrebbe stravolto la campagna e allargato la periferia. Come purtroppo si è verificato in alcuni comuni confinanti. E se oggi constatiamo una differenza sostanziale fra un territorio collinare e un altro, fra la collina dei comuni limitrofi e la collina fanese, lo dobbiamo alla validità di questo strumento urbanistico e alla tenacia e alla costanza degli amministratori che lo hanno saputo difendere, interpretare, condividere e gestire questo piano. (Tant'è che certi insediamenti "turistico-residenziali" previsti nel piano Piccinato in zona collinare furono cancellati già nei primi anni '80)

Fano è (ed è stata) una città in crescita. Come aveva preventivato Piccinato. Il numero degli abitanti non è quello che lui riteneva si potesse manifestare dopo venti-trenta anni, ma i metri cubi ipotizzati e costruiti -che allora si facevano corrispondere a un preciso numero di abitanti- sono gli stessi che aveva calcolato. In pratica Fano non ha raddoppiato la popolazione, ma i metri cubi che sarebbero stati necessari per ottenere questo risultato sono stati costruiti tutti. Non è colpa sua se si è passati dai 30 metri quadri ipotizzati per abitante -secondo i parametri europei di quegli anni- ai 60-70 realizzati negli ultimi decenni.

Con l'ultima variante (approvata nel 1998) è finita la guida di assetto generale contenuta nel "piano Piccinato". Un piano, in precedenza, variato altre volte. Con l'ultima, quella datata 1998, l'Amministrazione comunale di Fano ha redatto il completamento dell'assetto urbano e territoriale, secondo un "modello" Piccinato, piuttosto "riformato", e ha proceduto a una revisione in sintonia sia con i profondi cambiamenti della società, che con le direttive contenute nel Piano Paesistico elaborato dalla Regione Marche.

Questa ultima "variante" ha consentito altresì di redigere il nuovo piano con i dovuti approfondimenti, le necessarie ricerche, le indispensabili analisi -e nei tempi adeguati- in quanto è una variante in grado di affrontare la domanda edificatoria senza essere troppo influenzata o "pressata", come di solito avviene, con richieste di nuove espansioni, di nuovi lotti edificabili.

La Provincia in questi stessi anni -con le nuove deleghe in materia urbanistica- ha elaborato un proprio Piano di Coordinamento Territoriale. Un Piano che è stato approvato

anche dal Consiglio comunale di Fano con la richiesta di precisi emendamenti in ordine soprattutto alla grande viabilità.

La fine del Novecento ha coinciso con un periodo di intensa attività pianificatoria nella Provincia di Pesaro-Urbino. Pesaro ha discusso animatamente il nuovo piano regolatore all'interno e all'esterno del Consiglio comunale. Anche Urbino ha redatto un nuovo piano che ha trovato sostenitori più all'interno che all'esterno del proprio territorio. Con Fano - la terza città per numero di abitanti delle Marche- i tre centri urbani di maggior spicco della provincia pesarese stanno così avviando un "nuovo corso" di assetto urbano e territoriale. Un assetto che pur avendo il PTC provinciale quale punto di riferimento obbligato, presenta caratteri specifici giustamente non sempre in sintonia sui metodi e sugli obiettivi da raggiungere. Fano, Pesaro e Urbino sono tre città diverse con differenti ruoli economici e culturali.

Nonostante la regione non abbia ancora varato una nuova legge urbanistica, come hanno fatto molte altre regioni in questi ultimi anni, è iniziato ugualmente un nuovo processo pianificatorio che deve dare continuità e contestualmente deve differenziarsi dal passato. A Fano come a Pesaro e ad Urbino. Come in altre città delle Marche. Siamo in un nuovo secolo, addirittura in un nuovo millennio, e viviamo anche una fase di passaggio verso altri traguardi economici. Traguardi che forse capiremo meglio quando si sarà esaurita questa fase di transizione e ne inizierà un'altra.

Come l'industria ha assorbito l'agricoltura e la pesca, così il terziario (pure cospicuo, ma non più in crescita) darà luogo a nuove forme economiche e sociali. Rispetto ai tempi di Piccinato è maturato un diverso e maggiormente intenso rapporto verso l'ambiente non costruito e l'espansione edilizia non è più così assillante come lo fu allora, poveri come eravamo di case. Tutti, adesso, privilegiano la Qualità. Tutti condividono il principio che senza qualità non ci potrà essere sviluppo. E che quest'ultimo, si aggiunge, dovrà essere sostenibile. Uno sviluppo dunque non lesivo nel confronto con l'ambiente naturale. Soprattutto garante dei diritti dei cittadini. Di tutti i cittadini. Queste affermazioni sono condivise perché sono abbastanza generiche. Attribuiamo però ai termini "qualità" e "sostenibilità" significati differenti.

Leggendo e analizzando questo piano si potranno cogliere i contenuti reali, gli obiettivi perseguiti, i limiti derivanti non solo dallo stato di fatto, da ciò che si potrà o non potrà manifestarsi a livello provinciale, regionale e (non per ultimo) statale, ma anche dall'aver saputo cogliere la giusta prospettiva.

I primi incontri per questo nuovo strumento urbanistico sono avvenuti verso la metà del 1996. (Prima ancora che l'ultima variante venisse adottata in Consiglio comunale). Il lavoro ha avuto un andamento lento per vari motivi: l'adeguamento del piano vigente alle direttive del PPR (contenute nella variante prima ricordata), la formazione di una nuova cartografia computerizzata, l'istituzione permanente dell'Ufficio di Piano dotato di strumenti adeguati, un "ufficio" che oltre alla redazione del piano regolatore gestirà gli approfondimenti e le scelte pianificatorie contenute in questo nuovo strumento. Permetterà quella pianificazione "continua" e democratica quale garanzia di un assetto veramente qualificato.

Ma anche il lavoro di analisi e di predisposizione delle ipotesi progettuali ha richiesto tempo. Il piano regolatore si è formato così all'insegna della conoscenza, come era stato affermato nella relazione svolta in Consiglio comunale al momento di fissare le direttive, tanto che alla fine del lavoro possiamo affermare -(forse, una ovvietà che però abbiamo direttamente sperimentato e, forse, presuntuosamente raggiunto)- che conoscere è indispensabile per pianificare, e pianificare significa qualificare ulteriormente, in questo caso, città e territorio.

Si è fatto cenno al paesaggio, una delle emergenze qualificanti il territorio comunale di Fano. Certo, non la sola. Ma l'argomento "paesaggio" ci permette di introdurre il metodo affrontato nel redigere questo strumento urbanistico.

Il paesaggio lo abbiamo inteso, studiato e progettato in senso urbano e territoriale, quale luogo in cui la storia s'incontra con il lavoro e la natura con l'arte. In termini operativi si è trattato di individuare, in particolare, lo "statuto dei luoghi". In breve, per individuare lo "statuto dei luoghi" è stata elaborata una metodologia tesa a mettere in luce gli elementi fondamentali -i segni- riguardanti l'organizzazione e la struttura che conformano i luoghi stessi. Il paesaggio, al pari della città storica, è stato costruito dal lavoro dell'uomo. Dal lavoro degli idraulici, dei carpentieri, dei boscaioli, degli "astrologhi". Dei muratori. Degli artificieri, ingegneri, pontieri. Da coloro che lavoravano a "regola d'arte". Ignoravano filosofia e poesia. Possedevano, però, un "sapere comune". Sapevano che il rapporto con il territorio è un rapporto complesso. Difficile. Specie se non lo si conosce. Se non si possiede un sapere "tecnico", "scientifico", quando scienza e tecnica non erano diventate "disciplina" materia di studio. Molto prima e poco dopo Piero della Francesca. Quando il "paesaggio" non esisteva come forma e genere autonomi; "quando anche la scienza della natura autonoma non era ma subordinata e funzionale all'uomo, ai suoi bisogni o ai suoi sogni, priva ancora di propri statuti." Quando la costante e concreta attività produttiva degli innumerevoli mestieri della mano, dei tecnici, della botteghe artistiche, degli sperimentatori delle arti meccaniche e applicate, modellavano l'immagine del paesaggio. Secondo la varietà del suolo, del suo rilievo di pianura o di collina, le opere di sistemazione si concretizzano in scoline, in cavedagne, in fossi, in ciglioni, ecc. : ma quale che sia la forma che queste opere assumono, esse rispondono in generale ad un concetto comune, quello di assicurare la migliore difesa idraulica, una più equilibrata economia dell'acqua e una più efficace lavorazione del suolo coltivabile, con la riduzione dei campi tendenzialmente orizzontali e di conveniente ampiezza.

Mentre il territorio di pianura e di collina assumeva un assetto dovuto alla difesa (e utilizzo) dell'acqua, la città costruiva mura e fossati per difendersi dalle invasioni provenienti soprattutto dal mare. Ecco allora che il rilievo della città e del suo territorio costituisce oggi la premessa indispensabile per difenderlo dal degrado, per consentire un utilizzo in grado di assicurare quei diritti sociali di cittadinanza che non si risolvono solo con nuove strade o nuove case, ma che impongono, appunto, una migliore qualità della vita attraverso la qualità dell'aria, dell'acqua, del costruito e dei servizi.

Se non si conosce il "paesaggio" –sia esso urbano o territoriale- non può essere pianificato. Tanto meno è possibile programmare il suo mantenimento o il suo adeguamento alle nuove istanze. Ecco allora l'analitica lettura delle "pietre e degli insediamenti". Delle colture e degli assetti: i fossi e i terrapieni, le centurie e le bonifiche. L'altrettanto approfondito quanto indispensabile censimento delle acque. Fino a definirne la storia. La lettura di ciò che ha "formato" e di quello che ha "trasformato" il territorio.

Ecco allora la trascrizione dei catasti. Da quello cosiddetto "pontificio" a quello di "primo impianto", per leggere le trasformazioni di un secolo che segna il passaggio del territorio fanese dallo Stato Pontificio al Regno di Italia. E non sono elaborati -ricerche e disegni, studi e confronti- di corredo. Costituiscono l'impianto progettuale vero e proprio. La "base" strutturale su cui individuare in modo oggettivo le "permanenze". Ciò che dev'essere tutelato e mantenuto quale irrinunciabile presenza. "Mantenuto" per evitare che città e territorio diventino l'una uguale all'altro. Per evitare di omogeneizzare acriticamente tutto in nome dell'emergenza o/e dello sviluppo. Un piano regolatore "strutturale", dunque, che testimonia il valore e il significato, il ruolo, che può assumere il paesaggio costruito e naturale nel progettare l'assetto del territorio.

La tutela non dev'essere sentita come un ostacolo alle attività economiche ma come autentica risorsa. Una prassi progettuale corretta individua soluzioni adeguate e rapportate alla grande come alla piccola scala. L'approccio "strutturale" individua adeguati "regolamenti" e "comportamenti". Individua criteri operativi indispensabili per intervenire secondo metodi garantiti della tutela del paesaggio e al tempo stesso "propulsivi" per l'economia locale.

Un nuovo strumento urbanistico che sia adeguato al nostro tempo, deve ristabilire il perduto rapporto dell'uomo con l'ambiente -naturale o costruito- in cui vive. Questo rapporto si è perso perché si è creduto in anni recenti di surrogarlo o sostituirlo: prima con la creatività progettuale, poi, visto il fallimento, con l'ecologia, intesa quale contrapposizione alla metafisica "bellezza" del paesaggio. "Persa la natura -è stato scritto- non come ordine fisso e canone esterno, ma come luogo primo della conoscenza e della ragione, si è perso il senso della storia, della persona, del lavoro e di qualsiasi sistema di relazione".

Il paesaggio è un fatto concreto, è territorio costruito. Tutelare, conservare, salvaguardare, recuperare quindi "valorizzare" fanno parte di un piano, di un programma, di un progetto che non appartiene alla creatività più o meno estemporanea di una Amministrazione comunale o di un urbanista- ma, come si diceva prima, alla conoscenza della storia e della natura. Deriva dall'aver riconosciuto lo "statuto dei luoghi". Il progetto architettonico che si redige in "tempo reale" -sempre uguale a se stesso perché deve evidenziare la "personalità" del progettista e non la "specificità" e la problematicità del luogo in cui si inserisce- corrisponde alla tirannia dell'emergenza. L'emergenza impedisce la prospettiva propria del pianificare. L'emergenza nega il piano. Qualsiasi piano. Invece di essere un dispositivo transitorio, la logica dell'emergenza diventa permanente. La nostra miopia territoriale si traduce in un'amnesia rispetto al passato, anche prossimo, e al contempo in una incapacità di iscriversi in un futuro sensato. Specie quando si progetta l'assetto del territorio.

La cultura del piano regolatore rimane l'unico ambito entro cui si possono mettere in opera delle reali strategie di assetto qualificato e qualificante. Ritenerne di essere "liberi" e "creativi", se e in quanto manca la conoscenza del lavoro che ha conformato il paesaggio, equivale a continuare a considerare "inutile" l'ambiente, naturale o costruito che sia. Rispettare e conoscere, mediante appropriati criteri propedeutici la stesura del piano, significa (o almeno dovrebbe significare) pianificare e regolare -in un preciso intento operativo- l'assetto del territorio.

Non tragga in inganno l'insistenza per quelle che sono state definite le "permanenze". Esse costituiscono non solo e non tanto una base operativa, quanto precisa scelta atta a dare concretezza al generico impegno di qualificare l'ambiente.

I segni del futuro sono contenuti nel presente. L'assetto del territorio diventa premessa di crescita equilibrata e consapevole. E' noto. Per ottenere un buon risultato ci deve essere la partecipazione e la collaborazione di tutti. Gli apporti, anche critici, a questo nuovo strumento urbanistico sono da valutare come un preciso contributo al suo miglioramento.

La pianificazione è anche frutto dell'economia. Nonché dei cambiamenti, dell'evolversi della società. Dall'inizio di questo nuovo strumento urbanistico le condizioni economiche sono mutate. Un rapporto redatto, a metà degli anni '90 del secolo scorso, dal professor Riccardo Mazzoni, metteva in luce uno stato di fatto che derivava da analisi dirette e dai dati forniti dal censimento del 1991. Quello stato di fatto è cambiato. E' cambiata la graduatoria dei redditi pro-capite della Provincia di Pesaro, in rapporto a quelli delle altre Province della regione Marche. La presenza di immigrati extraeuropei compensa la media delle presenze nella scuola dell'obbligo e pone nuove strategie di integrazione sociale nel contesto della casa economica e popolare. I distretti produttivi sono in profondo

cambiamento. Di notevole rilevanza la crescita demografica della provincia pesarese nell'ultimo decennio. 9.000 persone di cui 5.000 solo a Fano. 5 mila nuovi abitanti rappresentano il 10 per cento di una comunità che sembrava essersi attestata sulle 50 mila unità; certo, con incrementi che tuttavia apparivano non così consistenti. Il settore della casa ne ha risentito per effetto della nuova domanda che ha inciso sul prezzo di mercato e sulla assenza di adeguate risposte in ambito di edilizia pubblica. Lo IACP vende parte del proprio patrimonio per risanare la parte restante. Da anni, in ambito statale e regionale non vengono programmati nuovi finanziamenti non solo per il settore della casa sovvenzionata (ma anche per quello della casa convenzionata o agevolata). In alcuni Comuni, specie del nord e in presenza di immigrazione consistente, si fanno accordi con i costruttori o con gli Istituti bancari al fine di ottenere alloggi in affitto o per definire mutui agevolati per alloggi sempre in affitto.

1 l'impianto urbano territoriale

Per comprendere e visualizzare l'evolversi dell'urbanizzato può essere significativo iniziare con lo stato di fatto individuato con l'ultimo rilievo fotogrammetrico. Il rilievo che sarà indicato come la mappa del 1997 o di fine '900 per la qualità del disegno cartografico computerizzato. Consideriamo di questo stato di fatto una sola componente: l'edilizia. Coloriamo tutti i fabbricati esistenti.

Senza strade e senza curve di livello, senza altra indicazione che non sia quella dei singoli o accorpati fabbricati, la "radiografia" appare in tutta la sua eloquenza. Le zone in cui la concentrazione è dominante, quelle in cui le costruzioni sono isolate e infine le zone libere non costruite. Uno stato di fatto senz'altro positivo specie per quanto riguarda il territorio collinare, che era e rimane di forte suggestione ambientale. Integro supporto dell'abitato che si addensa in prossimità del mare.

Facciamo un'operazione contraria. Coloriamo gli spazi non occupati dai fabbricati. Coloriamo il verde della collina e dei campi, il colore del mare e dei due fiumi che incorniciano / inquadrano il territorio fanese ad Est e ad Ovest. Il Metauro e l'Arzilla.

Il confronto fra la tavola precedente e questa degli spazi liberi mette in evidenza non solo la storia e la natura del territorio, ma anche e soprattutto il carattere, l'identità dei luoghi rimasti inalterati e la morfologia di quelli che da agricoli sono stati urbanizzati.

Il confronto con il passato ha evidenziato la sostanziale tenuta paesaggistica del territorio fanese. (Le due analisi compiute lo dimostrano in modo inequivocabile. Quella già ricordata di tipo catastale, estesa a tutto l'area del Comune; e l'altra a scala 1:25.000 - utilizzando le mappe "IGMI"- al fine di inquadrare Fano nel più vasto contesto del territorio circostante. Ma lo stesso confronto, mostra altresì alcune tendenze ad omologare il nuovo a ciò che avviene nei comuni limitrofi. Adesso, in anni di incerta economia, tutti invocano "sviluppo". Rispetto al recente passato lo "sviluppo" dev'essere qualificato, ovvero "sostenibile". Su questo termine ci si trova tutti concordi anche se non sempre è intuibile che cosa questo "sviluppo" debba sostenere. In prima approssimazione e al di là di singole, puntuali quanto specifiche zone, si può teorizzare che le tematiche dominanti siano tre o quattro. Il centro urbano, ormai consolidato e tuttavia necessitante di adeguate strutture di viabilità e di parcheggio. Le frazioni che non hanno ancora raggiunto lo stato di "centro", per mancanza di servizi, ma a volte anche di abitanti. Il lungo mare in attesa di un assetto definitivo e contestualmente qualificato. La campagna che non dovrà più essere terra di attesa per la futura urbanizzazione.

Il primo catasto è quello disegnato con misure e traguardi "geo-tecnici" a partire dai primi anni dell'ottocento fino all'Unità d'Italia. Il catasto avviato da Napoleone e

proseguito dallo Stato Pontificio. Il catasto ottocentesco è un documento di primaria importanza. Evidenzia -mediante i distretti, spesso se non sempre coincidenti con ambiti parrocchiali, tranne che per il centro urbano rappresentato a una scala inferiore- la struttura amministrativa dell'attuale area comunale. Indica con certezza, appunto, catastale ciò che è stato realizzato fino alla seconda metà del XIX° secolo. Comparato con i "sommarioni", che dettagliano l'uso del suolo di 150 anni fa. Un uso che è andato differenziandosi nel tempo pur restando fisse le componenti fisiche. L'appoderamento è oggi in parte cancellato. Il rapporto fra casa colonica e casa padronale, i muri di sostegno e quant'altro è stato prodotto dalla diuturna laboriosità, dalle ingegnose applicazioni, da quelle "fabbriche" che gli innumerevoli mestieri della mano -come si diceva in premessa- hanno costruito, sono ancora leggibili.

La lettura catastale è stata insostituibile per definire i criteri operativi nel centro storico. Ed è stata altrettanto indispensabile per redigere il censimento delle oltre 600 case coloniche e ville storiche. Censimento che affianca la redazione di questo strumento urbanistico e che consente di formulare iniziative di intervento che -interpretando evolutivamente la normativa regionale- consentono di incrementare la superficie abitabile in rapporto alla dimensione del fabbricato. Sempre e comunque rapportando l'edificio rurale alla sua originaria conformazione. Se l'edificio presenta caratteri di monumentalità è considerato alla stregua della zona A. In questo caso si dovrà procedere con i criteri di restauro propri delle zone A.

Il "catasto ottocentesco" non va considerato quale materiale introduttivo o in modo più corrispondente, quale supporto storico.

Questo catasto è un punto fermo di confronto e di lettura. Segna il punto di maggior equilibrio territoriale. L'inerzia temporale delle trasformazioni lo fa sembrare un documento archeologico, paragonabile a certe mappe nelle quali l'ignoranza di un luogo lontano e sconosciuto, era contrabbandata con la presenza dei leoni. Mentre questo catasto essendo il primo a misurare e definire metricamente tutto il territorio naturale e costruito, rappresenta la base su cui ancorare il piano regolatore. Un modello, quindi, che solo il ridisegno computerizzato di ogni tavola e l'accorpamento dei vari distretti e/o comparti -effettuato per la prima volta- rende insostituibile.

Il catasto ottocentesco testimonia il punto di arrivo della stratificazione secolare e del costante operare sul territorio con misure da sempre ancorate all'uomo. (Nelle TAVOLE DI RAGGUAGLIO DEI PESI E DELLE MISURE NELLE VARIE PROVINCE DEL REGNO edito dalla "Stamperia Reale" nel 1877, nei Comuni di Fano, Cartoceto, Serrauengarina, il "piede" misura 0,353720 metri. Il piede insieme al "braccio" -che corrispondeva a 2,827093 metri- formavano una "modulistica" a cui venivano rapportate le parti strutturali e compositive dei vari fabbricati. Il catasto ottocentesco era espresso in una scala complessa -non pari, come lo sarà in seguito- proprio per tradurre in metro i rilievi che continuavano a essere fatti con le misure tradizionali. In tutti i comuni del circondario le misure erano espresse in Braccio / Piede da Fabbrica / Mezza Canna.

Lo si ripete. L'impianto progettuale del piano regolatore di Fano deriva anche da questo catasto. Esso rappresenta la stratificazione secolare, addirittura millenaria, del territorio e dell'insediato, e raffigura altresì le parti che nei decenni successivi sono rimaste inalterate finì a oggi.

In particolare con questo catasto si è potuto stabilire lo "statuto dei luoghi" (e quindi affrontare una normativa strettamente ancorata alle caratteristiche morfologiche del territorio fanese).

Lo statuto dei luoghi può essere inteso anche in senso giuridico: "atto giuridico politico che esprime formalmente i principi fondamentali che riguardano l'organizzazione di uno

Stato, o l'ordinamento di una qualsiasi Associazione, Ente o Istituto". Nel piano regolatore assume significati propri.

Visualizzato e classificato il paesaggio –nelle varie conformazioni: agricolo, urbano, ecc- gli elementi che possono contribuire alla sua riqualificazione scaturiscono da un'analisi profonda del territorio tesa a individuare, lo si ripete, storia e natura. Il metodo può essere assimilato a quello messo a punto per i centri storici. Individuate le varie specie che lo compongono, si redige il regesto delle permanenze. Esso rappresenta il sistema diffuso dei valori puntuali (edifici storici, ville, eremi, case coloniche e manufatti vari, costruiti per organizzare il territorio).

Valori lineari (corsi d'acqua, viabilità, alberature, prode, cavedagne, disegno e forma dei campi).

Aree (boscate, umide, di interesse naturalistico –oasi- storico-panoramico -belvederi): elementi tutti che si sono determinati –costruiti- nel tempo e sono ancora oggi individuabili mediante la lettura storico-cartografica.

E si interviene –al pari dei centri storici- con determinati indirizzi, cure, regole, appunto, “statuti”. La trasformazione irreversibile di questi valori produce una perdita dei caratteri che determinano lo spirito e la specificità culturale e ambientale del territorio. La loro perdita equivale alla perdita di identità territoriale. Produce omologazione/ omogeneizzazione. Produce progressivo, irreversibile, degrado.

Il secondo catasto preso in considerazione è quello indicato come "catasto di primo impianto". Si tratta di un documento che viene aggiornato per tutti gli anni '30 e anche dopo, fino agli anni '50, quando si predispone un nuovo catasto. Il catasto cosiddetto “moderno”. Catasto che in questa fine-inizio secolo è aggiornato e sostituito con il catasto digitalizzato.

L'interesse per il catasto moderno è altrettanto notevole. Il suo assemblaggio -anche questo fatto per la prima volta- mostra un periodo cruciale per la storia della città italiana. E quindi per Fano. Ci fa capire non solo e non tanto gli anni a cavallo delle due grandi guerre mondiali, il passaggio dal Regno alla Repubblica, quanto la grande trasformazione epocale dell'economia che da prevalentemente agricola diventa prevalentemente industriale. Con le ben note conseguenze sull'assetto del territorio e con l'avvio della metamorfosi della città in aggregato urbano.

Anche questo catasto ci riguarda da vicino. Indica il passaggio epocale della "città" murata (che coincideva con la città) in una parte della città che è stata poi definita "centro storico". Nonché indica la misura delle frazioni. Segna l'avvio di un cambiamento radicale. Per quando concerne Fano, indica i primi insediamenti turistico-residenziali. Riporta le trasformazioni urbane per adeguare l'impianto urbanistico ai nuovi servizi: la stazione ferroviaria; il nuovo ospedale, l'insediamento militare, le strutture scolastiche di nuova costruzione, (dopo avere utilizzato e ristrutturato antichi impianti conventuali), il Foro Boario, le industrie di trasformazione, i mulini industriali.

Emerge in particolare il nuovo modo di abitare dei ceti emergenti. La villa di non grandi dimensioni localizzata appena fuori della cinta muraria. Circondate da un impianto arboreo di non grande consistenza, hanno assunto il carattere di una vera e propria cintura verde: una nuova cinta a protezione di quella muraria nel senso che, in molte zone al di qua della ferrovia, offrono l'impressione della presenza della campagna. L'aver individuato le ville e i loro giardini ha permesso di formulare una normativa specifica per la loro tutela.

Gli anni in cui il catasto moderno viene elaborato, continuamente aggiornato, sono gli anni in cui Fano si qualifica anche come città "romana" per l'insieme dei sondaggi e scavi archeologici. ("Fano romana", centro "vitruviano" importante al termine della Flaminia, quasi un capolinea fra il mare Adriatico e quello Tirreno). Anche in questi mesi è

riemersa la ricchezza del patrimonio archeologico che caratterizza questa città. I ritrovamenti sono cospicui e di grande interesse culturale. Al mare, al territorio agricolo collinare e al centro storico, si affianca anche una presenza archeologica di rilievo. Anche il tema del collegamento dei due mari –con il completamento del collegamento fra Fano e Grosseto riporta a contesti storici che prospettano un presente e un futuro che il nuovo strumento urbanistico considera attentamente.

Il terzo catasto preso in esame è quello attuale. Anche se lo stato di fatto lo conosciamo bene dall'ultimo rilievo fotogrammetrico, il catasto attuale che come molti catasti in attesa di essere digitalizzato, non è ancora aggiornato, aiuta a completare l'exkursus della cartografia storica.

I segni dell'ultimo catasto alterano la visione dei due precedenti per la frammentazione delle proprietà. Per la consistenza delle nuove costruzioni. Le unità immobiliari sono spezzettate. La struttura agricola appare (in alcune aree) frantumata. Suddivisa in tanti lotti. E molti lotti sono da tempo costruiti. E' un catasto che offre riflessioni riguardanti il lato economico del territorio, ma anche la sua forma, il suo assetto fisico. Meglio, molto meglio, la nuova ed esaustiva mappa fotogrammetrica. Considerando, inoltre, che la parte rilevata e digitalizzata alla scala 1/2000 investe una superficie ampia del già vasto territorio comunale. In pratica, il terzo catasto è stato sostituito dal rilievo fotogrammetrico, supporto dell'intera elaborazione del nuovo piano.

Per contrapposizione con il piano regolatore di Piccinato, si possono notare le non modeste varianti realizzate in questi 30 anni e –in modo particolare- si notano le parti non realizzate. Manca ancora quella viabilità che in modo organico e funzionale avrebbe –pur in carenza di adeguati parcheggi- evitato che il traffico motorizzato, aumentato in maniera vertiginosa, rappresentasse un problema. Il traffico (lo vedremo in seguito) è un problema di scelte urbanistiche (e quindi anche di “stato di fatto”) ma anche di infrastrutture. Facili da progettare, difficili da realizzare.

Lo sforzo compiuto e quello che si dovrà compiere per realizzare l'interquartieri, obbliga a due riflessioni. Non è sufficiente individuare e disegnare nuove strade per avere garanzia di poterle realizzare in tempi reali. Nei tempi in cui non sono troppo variare le tecniche e i flussi. Molte strade interne a comparti edificabili diventano, una volta realizzate dai privati, proprietà pubblica. L'aumento dell'urbanizzato è direttamente proporzionale all'aumento dei costi di gestione. Per questo, in alcune zone del territorio, il nuovo strumento urbanistico ipotizza il formarsi -a carico dei privati- di nuove strade ovviamente ad uso pubblico.

Dall'insieme delle letture catastali, con l'ausilio delle mappe IGMI -quella del 1910 e quella del 1949 importanti per il cambiamento delle colture agricole e per la comprensione del rapporto di Fano con il suo intorno- è stato possibile individuare l'assetto della città e della campagna nelle varie fasi di transito da un'economia ancora prevalentemente agricola a una in cui la presenza dell'industria ha determinato un aumento considerevole di abitanti, fino alla fase attuale. All'industria si affianca il lavoro terziario, mentre si affaccia all'orizzonte quello quaternario, che gli esperti classificano e identificano con l'Università e gli Istituti di ricerca superiore. Fano potrebbe agevolmente diventare una sede decentrata dell'Università di Urbino. Il complesso edilizio delle caserme assolverebbe a questa nuova funzione in modo esemplare. In posizione baricentrica fra città murata e centro urbano, la struttura militare –articolata e composita- si addice perfettamente a questo ruolo. Potrebbe costituire un elemento determinante per qualificare ulteriormente il centro storico e per integrare con residenza studentesca alcune zone del centro urbano, per incentivare la presenza di attività ricettive aperte anche nei mesi invernali.

In questi anni è iniziata ed è in fase avanzata, la costruzione dell'ampliamento del porto che a lavori ultimati definirà un "nuovo porto". E' un fatto importante per l'economia fanese. Può costituire la premessa per potenziare e qualificare oltre alla cantieristica anche l'attività turistica, presente in tutti questi anni, ma senza avere sortito effetti economici ancora particolarmente incisivi.

Il turismo non è rappresentato solo dal mare. L'entroterra, i due fiumi, il centro storico, la città romana, il teatro della Fortuna e gli altri luoghi monumentali e museografici, i centri minori come Carignano, con la prospettiva delle Terme, Monte Giove, e l'insieme collinare, possono rappresentare una forte attrazione turistica. Il nuovo porto assume così il significato di un potenziamento capace di riorganizzare le zone ancora libere -e non sono poche- della riviera che si estende fino a Marotta.

Il confronto cartografico e il riscontro con la realtà hanno consentito di specificare in modo oggettivo il periodo in cui il cemento armato inizia a essere utilizzato in misure sempre più consistenti fino a sostituire le tecniche e i materiali tradizionali. Sono gli anni che vanno dalla fine della seconda guerra ai primissimi anni sessanta. Degli effetti del piano Piccinato si è già detto. Senza dimenticare la "variante" del 1998 con le specifiche del piano regionale sul paesaggio.

La documentazione ha raggiunto un buon livello di approfondimento catastale e fotogrammetrico. Si è costituito un apposito Ufficio di Piano. Alla lettura dei documenti si è affiancato un costante continuo esame della realtà fatto di sopralluoghi, di indagini specifiche, di rilievi diretti. Alle carte e ai confronti si è aggiunta la conoscenza dei fatti economici e sociali -di cui si è detto in premessa- e sono iniziati gli incontri con le categorie di settore, con la città. Confrontando il catasto intermedio con quello "pontificio" e comparando lo stato di fatto con il catasto intermedio si ottiene ciò che "catastalmente" è rimasto invariato dall'ottocento agli anni '50 del '900 e dagli anni 1950 a oggi. In pratica si è evidenziato ciò che è rimasto inalterato negli ultimi due secoli. Da questi confronti, si è ottenuto un elaborato tecnicamente definito netto storico. Insostituibile per progettare e programmare gli interventi nel centro storico e tutte le scelte compiute per programmare l'assetto del restante territorio. Nei fatti, il netto storico individua le "invarianti"; le zone permanenza; i luoghi che restando pressoché immutati, definiscono l'identità di un territorio. Le scelte in questo modo non sono soggettive, bensì sono ancorate a comparazioni effettive, ad analisi oggettive. Rispetto ai parametri regionali per individuare i confini delle zone paesisticamente rilevanti, il sistema del netto storico risulta meno meccanicistico e più ancorato alla natura dei luoghi. Non solo. Mentre le aree da individuare secondo i parametri del piano paesistico regionale, rappresentano zone meramente vincolate, con il netto storico si individua la struttura del territorio.

Le indagini sul sistema delle acque, sulla geo-morfologia, sulle zone a rischio, accompagnate dalle indagini sulle case rurali storiche, sulle tipologie edilizie del centro storico, ecc. formano il cardine delle scelte compiute e offrono la necessaria concretezza operativa.

In uno schizzo del 1677, conservato a Londra, schizzo acquerellato che fa parte di una serie di immagini della "spiaggia del mare Adriatico di tutto lo Stato Ecclesiastico [rilevato] per ordine di Sua santità di Papa Innocenzo XI°" (disegni tesi a dimostrare come la costa appartenente allo Stato Pontificio fosse difesa dalle invasioni dei turchi) e recentemente pubblicato (e messo in mostra anche Fano) si nota la cinta muraria e le colture che sfiorano il mare. Ben visibile e decifrabile per la presenza delle torri e dei campanili, il profilo della città. E' un'immagine reale e ideale. Reale in quanto riporta fedelmente il lavoro accurato, l'opulenza della città murata, la "grande viabilità" in terra battuta e la ricchezza della terra coltivata. "Ideale" perché a-temporale; senza tempo.

Questa immagine della fine del '600 potrebbe essere anche di due secoli precedente. Magari con qualche campanile in meno. Ma potrebbe -tale quale- accompagnare i rilievi catastali di due secoli dopo. Gran parte di questa veduta è rimasta inalterata e in gran parte è cambiata. Il paesaggio è mutato con numerose altre (e a volte ingombranti) presenze. Specie a ridosso della cinta muraria.

L'entro terra è rimasto inalterato o quasi.

Il "netto storico" unitamente alle indagini prima ricordate, mette in risalto le varie fasi, le connette e traccia la guida per le scelte da compiere.

A questo punto si sono inserite e hanno costituito il corpo analitico non solo e non tanto propedeutico, o addirittura burocratico, quanto "strutturale" per la progettazione.

In sintesi. L'esame fisico e storico dello stato di fatto relativo all'impianto urbano e territoriale di Fano si è successivamente articolato nelle varie zone: centro urbano, frazioni, lungomare e campagna. Senza privilegiare o sacrificare una zona rispetto alle altre perché è il "tutto" che si deve organizzare in processo continuo e democratico di pianificazione.

2 la struttura antropica

E' stata calcolata la superficie utile lorda residenziale, presente nelle varie località del territorio comunale di Fano. Quindi è stata sommata nel suo insieme. Il dato è significativo.

Oltre 4 milioni e centomila metri quadri di superficie utile lorda.

In questa cifra non sono comprese le attività direzionali che sono evidenti, riscontabili a occhio, e quelle commerciali; mentre i piani terra sono stati calcolati solo quale ambito al servizio della residenza. E' una cifra dunque approssimata per difetto. La riduciamo ulteriormente per comodità di calcolo a 4 milioni di metri quadri.

Se si dovesse fare riferimento ai parametri europei che individuavano (ai tempi del piano Piccinato) 30 metri quadri pro-capite (alias 90-100 metri cubi), la capienza abitativa raggiungerebbe le 136 mila unità. Ovvero, nel già costruito potrebbero abitare -con parametri europei di trent'anni fa- almeno 130 mila persone, 133.300 per l'esattezza. (E i 90-100 mc o i 30 mq sono stati assunti fino a qualche anno fa quale misura per il calcolo degli standard urbanistici).

Se attribuiamo 50 metri quadri per ogni abitante, la popolazione raggiungerebbe e supererebbe quota 80 mila.

Gli abitanti di Fano sono in crescita (e neppure modesta rispetto alla "stazionarietà" di altre città marchigiane e della stessa provincia pesarese). All'inizio e durante il nostro lavoro (1999) dichiarammo che la popolazione aveva superato la quota 55 mila unità, facendo di Fano la terza città delle Marche. Secondo la statistica, la media di metri quadri per abitante si attestava così, alla fine del secolo scorso, sui 70 - 75 metri quadri pro capite.

Con l'ultimo censimento del 2001 gli abitanti raggiungono quota 57.488. Rispetto al 1991 -abitanti 53.909, l'aumento è stato del 6,6 %.

Nuove case sono state costruite in questi ultimi anni, anche se in percentuale non altrettanto rilevante. Possiamo considerare che la media è rimasta, grosso modo, inalterata. E' la media raggiunta in molte altre città italiane. Ma, mentre nelle città italiane la popolazione è stazionaria, quando non è in calo, a Fano -lo si ripete- si assiste al fenomeno contrario. Le potenzialità edificatorie sono tali da consentire ulteriori incrementi, ma questo piano che fissa precisi parametri di sviluppo non è elaborato come il Piano Piccinato. Piano che, pur con le successive varianti apportate, non ha raggiunto gli abitanti ipotizzati ma che ha esaurito o quasi tutte le aree individuate per il completamento e l'espansione residenziale. L'aumento della superficie utile pro-capite ha confermato le previsioni allora sostenute. Questo piano, tuttavia, non aspira a rappresentare un piano di ulteriore indiscriminato sviluppo. Anzi, nel perseguire la qualità territoriale, tende a fissare limiti. Tende a definire un modello di lunga durata di cui si dirà in seguito.

Proseguiamo con la lettura dei dati. Anche gli altri fanno parte della "media" del nostro paese. In particolare quello dell'aumento dei nuclei famigliari e relativa diminuzione dei componenti i nuclei stessi.

Aumento dei nuclei familiari. Erano 17.038 nel censimento del '81 diventano 18.734 nel censimento del '91 (pari a un aumento del 10%) che nel censimento del 2001 raggiungono la quota dei 22.289, con un incremento rispetto al 1991 del 18,6%..

Aumento degli alloggi occupati -erano 15.903 nel censimento del '81 sono diventati 18.623 nel censimento del '91 (pari a un aumento del 17% che tale non può rimanere in quanto le coabitazioni non esistono più; erano già in fase di esaurimento nel censimento del 1991) Se la percentuale del 17,1% fosse rimasta inalterata ci sarebbero 21.500 alloggi

occupati con uno scarto di 1.500 alloggi. Essendoci invece verificato l'aumento dei nuclei familiari anche il numero degli alloggi occupati si è adeguato. Nei fatti, gli alloggi occupati sono 22.289 per la prima volta nella storia post-bellica di Fano gli alloggi occupati sono superiori di 63 unità ai nuclei familiari.

In sintesi, a Fano si sta e si è verificato ciò che avviene in tutta Italia. La diminuzione dei componenti i nuclei familiari –ma attenzione: sotto l'unità non ci si può andare, e neppure si può dimenticare che in alcune grandi città del nord Italia i nuclei familiari composti da una sola persona raggiungono ormai il 50 % del totale- porta a individuare modelli di comportamento economico e sociale (e quindi abitativo) diversi da quelli finora praticati. La presenza di famiglie immigrate riequilibra solo parzialmente la situazione in essere, ma si dovrà discutere quale modello nei prossimi anni sarà dominante. Per i servizi pubblici e per la stessa tipologia residenziale. (Gli stranieri sono aumentati percentualmente in modo clamoroso (333%) ma come unità sono –sempre al censimento 2001- 1.299 che in percentuale rappresentano il 2,2% della popolazione totale. Le abitazioni non occupate aumentano della stessa percentuale. Erano 4.354 nel censimento '81, diventano 5.089 in quello del '91. Rispetto ad altre realtà urbane, il numero degli alloggi non occupati (anche se percentualmente consistente) è aumentato in misura piuttosto modesta. Anzi, in percentuale è diminuito. Erano il 16,9% nel '91, si sono abbassati al 10,4 nel 2001. C'è una ripresa del mercato edilizio e un conseguente aumento dei prezzi.

Nello stesso modo è aumentato il numero di coloro che sono proprietari dell'alloggio in cui abitano. La media italiana in questo settore non trova riscontri con le altre medie europee. E questo ci deve far riflettere sulla disponibilità del mercato o di altri enti pubblici a fornire alloggi in affitto.

La popolazione invece aumenta in modo considerevole. In pratica è cresciuta fra 1991 e 2001 di quasi 3.600 unità.

In pratica Fano si sta avvicinando alla quota di 60 mila abitanti. 57 mila secondo i dati dell'ultimo censimento.

I componenti i gruppi stessi passano da 3,1 nel 1981 a 2,9 nel 1991, a 2,4 nel 2001 e diventeranno –se il calo continuerà a essere costante agli ultimi dieci anni- diventeranno nel 2011 la media dei componenti i nuclei familiari raggiungerà quota 2,2-2,1.

Il calcolo bisognerà aggiornarlo al di là di quanto stabilito dalle stesse leggi in materia. Un nucleo familiare composto da una sola persona non occupa uno spazio molto inferiore rispetto al nucleo familiare formato da due unità virgola qualcosa.

Il piano pur dimensionando gli standard in base allo stato di fatto, all'attuale rapporto fra popolazione e metri quadri a disposizione, non indicherà né un minimo né un massimo di popolazione a cui attestarsi. Questa "previsione" si è dimostrata fallace tutte le volte che è stata fatta. Troppe sono le variabili che interferiscono sull'aumento o diminuzione degli abitanti, per tentare di "indovinare" la popolazione residente fra 10-15 anni. Certo, gli abitanti non cresceranno all'infinito come si credeva fino a qualche anno fa. E neppure la media dello spazio a loro disposizione potrà risultare in continua crescita. Nessuno aveva immaginato che nel censimento del 1991 non ci fossero più alloggi in coabitazione. Al nord come al sud, dove la media dello spazio a disposizione è più alta, forse per la quota maggiore di abusivismo. Nella prima relazione facemmo questa affermazione: non ci si deve stupire se nel censimento del 2001, in alcune località, per la prima volta gli alloggi occupati sono in numero superiore ai nuclei familiari. L'ipotesi derivava dal fatto che rimanendo costante sia l'aumento delle famiglie che quello degli alloggi occupati, quest'ultimi sarebbero risultati superiori. L'affermazione si è verificata valida anche per Fano.

L'altro dato che impone discussione è quello che fa riferimento alla percentuale degli alloggi in proprietà di cui si è fatto prima cenno. Con la dismissione degli IACP e di altri Enti residenziali pubblici, è facile prevedere che il numero di alloggi in proprietà risulterà in ulteriore forte aumento. Sicuramente diminuiranno gli interventi sovvenzionati. E quelli agevolati e/o convenzionati con denaro pubblico andranno via via diminuendo. E saranno sostituiti con altre forme di finanziamento.

Ciò non toglie che nello strumento urbanistico (a livello di indicazione) si individui la possibile localizzazione degli interventi PEEP. Con una considerazione: gli alloggi PEEP per evitare il formarsi di "ghetti" -tanto più che sarebbero solo di edilizia sovvenzionata- se si è d'accordo, faranno parte integrante con gli alloggi realizzati dal mercato. Semmai sarebbe interessante valutare quante e quali possibilità sussistono per intervenire con piani PEEP sul patrimonio edilizio esistente. Il problema oggi, come da tempo rileva il Sindaco Carnaroli, è quello dell'affitto. Non è facile prevedere alloggi in affitto quando l'ente promotore dell'edilizia sovvenzionata -lo IACP- da alcuni anni sta vendendo una parte del suo patrimonio. Come si è detto, solo attraverso forme di collaborazione fra costruttori e Istituti bancari sarà possibile, come lo è stato e lo è tuttora in alcuni Comuni, promuovere e realizzare alloggi in affitto.

3 l'economia fra presente futuro

Lo si diceva in premessa. La lettura economica fornita all'inizio del nostro lavoro –metà anni '90- dal professor Riccardo Mazzoni, basata sul censimento del 1991 poteva oggi risultare non più adeguata. I cambiamenti sono così repentini sia dal punto di vista degli investimenti che del management, da non consentire a medio termine previsioni attendibili nell'ambito dell'assetto urbano e territoriale. In ogni caso, uno sguardo all'economia provinciale pesarese, oltre a quella effettuata appositamente all'inizio del nostro lavoro, potrebbe fornire ulteriori scenari, anche questi comunque tutti da verificare.

Infatti, è vero che nonostante l'aumento della popolazione, dei nuclei familiari e degli alloggi occupati, non ci sono più coabitazioni. E' altrettanto vero che è in continua crescita la percentuale degli alloggi in proprietà, ma i dati tradizionali, relativi alla città, debbono essere aggiornati e comparati con quelli generali delle tendenze in essere.

Si afferma che sta decollando (e forse è già decollata) la terza "rivoluzione" industriale. Quella del mercato mondiale del lavoro. Quella delle industrie senza operai. Quella caratterizzata dal computer. Governata dai tecnocrati che hanno sostituito il "padrone" (che era stato a sua volta sostituito dal manager). Caratterizzata altresì dal capitale posseduto da un anonimo e a volte diffuso azionariato.

Questa nuova situazione sarà caratterizzata anche da un diversa "progettualità" verso la città e il suo territorio?

A ogni cambiamento della società "industriale" è mutato forma e contenuto della città, è cambiato il rapporto con l'ambiente, con il paesaggio. Tuttavia a Fano i cambiamenti sono in essere da tempo e sono controllati da una pianificazione pressoché costante. Quindi, questo nuovo piano è inquadrato quale nuovo strumento teso a qualificare ulteriormente lo scenario fisico -naturale e costruito- di Fano. Non è tanto la quantità di popolazione che aumenterà nei prossimi anni ad assumere un ruolo determinante nell'assetto di Fano e del suo territorio, ma è proprio la qualità che si intende perseguire con il nuovo piano, a costituire la base operativa.

Intanto: "storia e natura" di un insediamento antico diventano componenti strutturali su cui attestare l'immagine (e il ruolo) del prossimo futuro. Proprio per potenziare specificità e identità. Per qualificare ulteriormente l'assetto del territorio.

E' sostenibile che si possano stabilire anche diverse e ulteriori prospettive economiche. Se la terza rivoluzione industriale è diversa dalle precedenti, i modelli di sviluppo urbano non possono rimanere analoghi anche a quelli del recente passato.

Il lavoro svolto in questi anni ha privilegiato il censimento di quell'insieme complesso di elementi fisici, puntuali o diffusi, ambientali o storici, la cui perdita e/o trasformazione, rappresenterebbe una perdita dei caratteri che hanno determinato la fisionomia di Fano. Ed è dopo avere individuato questi elementi che sono state definite le ipotesi progettuali. Lo spirito, culturale e ambientale, di un territorio è rappresentato dalla sua capacità di catturare la nostra attenzione. Il nostro interesse. Dall'essere in certo modo "competitivo" se e in quanto si ritiene che dalla presenza di beni culturali e ambientali possano scaturire nuove potenzialità economiche e occupazionali. In ogni caso quando un territorio e una città perdono i propri riferimenti storici, culturali e ambientali, rischiano di impazzire nella congestione o nel disordine. Diventano luoghi privi di orientamento.

Mediante la lettura comparata dei catasti e della cartografia digitalizzata- sono state individuate "permanenze" e "alterazioni". Metamorfosi e consolidamenti.

Si è potuto così codificare -in norme e regole- il rapporto con le attività umane che hanno prodotto e continueranno a produrre città e paesaggio. Natura e storia hanno dato risposte omogenee e hanno consentito di individuare un obiettivo generale: l'integrità fisica e la salvaguardia dell'integrità culturale su cui misurare il nostro presente. Individuando le radici della storia di una città, del suo modo di essere (e di essere stata) è stato possibile innescare un progetto in grado di recuperare e mantenere quell'identità che l'ha sempre caratterizzata. Ecco allora che il ricorso alla struttura storica, intesa quale richiamo culturale, diventa metodo e strumento per pianificare il futuro.

In seconda istanza: le città non possono crescere all'infinito, come implicitamente si pensava al tempo del piano Piccinato. Senz'altro le zone produttive hanno limiti temporali sempre più ristretti e a nuove aziende, con esigenze spaziali diverse, altre magari da tempo esistenti si usurano rapidamente.

Ogni nuova variante produceva una nuova quota di metri cubi abitativi e questi avrebbero dato spazio a nuovi livelli di crescita degli abitanti. Livelli quasi esponenziali, se non fossero stati, anche allora, "virtuali". Nessuna città ha raggiunto le quote ipotizzate nei vari piani e/o varianti agli stessi. Pur costruendo i metri cubi ipotizzati dallo strumento urbanistico, gli abitanti sono aumentati, quando sono aumentati, poco rispetto alle previsioni. Anzi; in molti casi la popolazione è rimasta pressoché stazionaria o è addirittura diminuita. Ma i metri cubi ipotizzati sono stati tutti realizzati. Lo stesso dicasi per le zone produttive.

Sono cresciute le conurbazioni, ma questo non è il caso del Comune di Fano che possiede un vasto territorio.

La sommatoria delle potenzialità edificatorie contenuta nelle zone B e C ancora libere, convenzionate o no, in fase di completamento o ancora da iniziare i lavori, offrono una crescita che si aggira intorno ai 7-8 mila abitanti. Le superfici residenziali costruibili possono dare altri risultati. I "se" a cui prima si faceva riferimento. Tuttavia, se si considera che le nuove costruzioni hanno caratteristiche opposte rispetto alle tradizionali espansioni, essendo in gran parte in zone B di completamento o di saturazione C o di riconversione o di aggiustamento e ricucitura di zone urbanisticamente labili, ci si rende conto che si è innescata una fase nuova: la fase in cui la città e il suo territorio tendono a una stabilità dimensionale e formale. Il che non vuole dire che dopo non si costruirà più. Al contrario. Si continuerà a costruire ma in altro modo. Si eviteranno gli sprechi dovuti all'abbandono e al degrado; alla quantità si contrapporrà la "qualità".

Le zone residenziale prima di innescare nuovi processi espansivi dovranno aver migliorato e ristrutturato le parti residenziali esistenti che risultano e/o risulteranno obsolete.

Gli obiettivi fissati al momento dell'avvio dei lavori di elaborazione del piano, sono stati rispettati.

4 il progetto

Il Metauro e l'Arzilla incorniciano il territorio. Con il loro diverso carattere, con le loro differenze di ambiente e di percorso, assumono un ruolo importante, costituiscono l'intelaiatura su cui si conforma il paesaggio del nuovo piano regolatore. I due fiumi, perpendicolari al mare, costituiscono di fatto due importanti "parchi fluviali".

Un altro parco, che abbiamo definito "parco agricolo" inquadra la centuriazione romana della pianura, nei pressi di Bellocchi. I confini di questi tre "parchi" sono arbitrari, ma non casuali. Delimitano un territorio che assume la valenza di parco, ma nel confronto con il restante territorio agricolo di pianura o collinare sono meramente virtuali, o come si diceva una volta "cartacei".

Nei fatti, questo nuovo strumento urbanistico considera "parco" tutto il territorio che definisce il paesaggio agricolo e collinare.

Attenzione: il termine "parco" può generare equivoci. Innanzi tutto non è un vincolo passivo o aggiuntivo che si somma a quelli del piano paesistico regionale. Neppure l'area definita come tale è conteggiata quale standard urbanistico. E meno che meno può essere contrabbandato quale tentativo di "museificare" il territorio agricolo o il paesaggio. All'interno dei confini dei cosiddetti "parchi fluviali" sono previste attrezzature e percorsi, attività legate allo svago e al tempo libero, al divertimento e all'istruzione. Galoppatoi, percorsi e giochi d'acqua e sull'acqua delle vasche residuali di buche che si sono prodotte per lavorazioni industriali o per escavazione di inerti. Accessi -con adeguati parcheggi- le "porte del parco", soste e osservatori.

Non saranno recintati, ma alcune parti dovranno essere dotate di impianti a forte contenuto attrattivo per l'educazione e la ricreazione. Non così, certo, per il parco agricolo delle centurie romane. Continuerà a esser agricolo con qualche percorso ciclabile. Formerà un "polo" di connessione più che di attrazione, nel senso che dovrà essere funzionale alle comunità di Bellocchi e di Cuccurano e di Carrara, rispetto al restante urbanizzato. Senza escludere, ovviamente, che la testimonianza della "Fano romana agricola" possa costituire -magari con appositi osservatori- un prolungamento delle zone archeologiche cittadine. "Parco", dunque, nel senso di luogo che -al di là e spesso al di fuori dei vincoli paesaggistici- per le sue specificità territoriali, assume una valenza, appunto, "strutturale" nel definire l'impianto pianificatorio.

Il territorio dei parchi, come il restante territorio agricolo, lo dobbiamo curare con quell'attenzione che esso merita. Sappiamo che il "paesaggio agrario" è frutto di una elaborazione complessa; deriva dalla fusione di innumerevoli elementi. Parafrasando Emilio Sereni, non ci si potrebbe dar ragione del paesaggio marchigiano con un semplice riferimento alla storia delle tecniche e dei rapporti agrari di quella regione, senza riportarci a tutto il processo di sviluppo economico e sociale della società comunale prima e pontificia dopo, con la sua vita cittadina, con i suoi commerci, i suoi traffici, con le sue interne contese politiche e così via. La squadratura dei filari della piantata di alberi vitati, il tracciato geometrico impresso dai romani, nella pianura, la organizzazione del podere mezzadrile o del podere lavorato direttamente, la sistemazione dei campi nelle zone altimetriche, o più materialmente tutto ciò che corrisponde a scoline, cavedagne, fossi, ciglioni ecc. non solo è presente e nell'idea e nella pratica della "costruzione" fatta dall'uomo del paesaggio agricolo, ma è anche ciò che caratterizza il territorio fanese.

Attribuire a questo paesaggio il ruolo di luogo da tutelare, conservare (e poi vedremo come) significa porre le premesse per valorizzare e qualificare la stessa economia di Fano. D'accordo, l'evoluzione della storia e delle tecniche, il cambiare delle culture è sempre avvenuto nel passato anche recente. E continuerà ad avvenire. Mantenendo -in

ogni caso- le forme, i caratteri, quell'insieme di elementi anche stratificati che formano la fisionomia del paesaggio fanese. Gli argomenti a sostegno di queste affermazioni sono diretti e indiretti. In primo luogo si pone un confine alla città, all'urbanizzato che si è espanso in tutti questi anni. Si pone un limite non allo sviluppo, ma al disperdersi della città, allo spreco di un bene non riproducibile qual è il territorio. Poi, scoline, fosse, eventuali terrapieni ecc. costituiscono la difesa del territorio stesso. Il loro mantenimento è indispensabile per evitare frane, smottamenti, degradi.

Il riutilizzo del patrimonio edilizio rappresentato dalle case coloniche contribuisce ulteriormente a potenziare il presidio del paesaggio agricolo. "Parco" dunque nel senso proprio di luogo che distingue una città dalle altre, come i giardini distinguono e arricchiscono un palazzo dagli altri. Ma anche quale contributo alla vivibilità della città stessa. (Quante volte nel passato ci siamo chiesti perché si dovevamo mantenere i centri storici. Molte e a volte contrastanti sono state le risposte. Le polemiche sono state, e in alcuni casi lo sono ancora, aspre. Eppure da ormai vent'anni il "centro storico", bene o male, è conservato. Da vent'anni le polemiche diventano ancora più aspre se il centro storico non fa parte della pianificazione del territorio comunale. Perché non agire nello stesso modo con il territorio agricolo, che del centro storico è il prolungamento? Non si dimentichi che le terre poste a cultura sono il frutto del lavoro dell'uomo, come la città del passato. Anche le altre terre, quelle a vegetazione spontanea, in un contesto fortemente antropizzato, sono il risultato di scelte e di azioni umane.....

Il piano regolatore per la prima volta affronta il territorio agricolo non solo e non tanto quale luogo a cui assegnare indici bassi (quanto generici) ma quale luogo strutturato dall'uomo, da mantenere come forma e come significato economico e culturale. Come se fosse un parco. Perché è il "parco" del nostro futuro al di là che sia pubblico o privato. Determinante è che sia percepito e usufruito dalla collettività. Le trasformazioni culturali sono inevitabili, ma la "sistemazione" deve essere curata, mantenuta. Al di là dei vincoli e al di fuori dei divieti, quale patrimonio, risorsa dell'intera comunità.

L'aver posto in primo piano la campagna costituisce l'innovazione più significativa di questo strumento urbanistico. La campagna non è più l'area di riserva delle future espansioni edilizie e/o delle future urbanizzazioni. Contiene ovviamente delle zone C, ereditate dal PRG vigente e di nuova proposta. Le zone C che ricalcano indicazioni già contenute nell'ultima variante del 1998 sono di gran lunga superiori a quelle di nuovo inserimento. Con ciò rimane un piano di "sviluppo". Un piano teso a promuovere una qualità urbana e territoriale quale indispensabile premessa al manifestarsi di attività connesse al tempo libero, al turismo, all'occupazione.

E' dunque questo un piano che approfondisce la continua opera di programmazione intrapresa all'indomani delle grandi trasformazioni epocali di metà novecento, ma pone elementi innovativi, di limite, di confine dell'urbanizzato, di riqualificazione dell'esistente -a partire da una rilettura del centro storico- di miglioramento non generico dello scenario fisico anche attraverso un miglioramento delle prassi burocratiche.

La tendenza è quella di ridurre e in prospettiva di eliminare i piani attuativi. Una serie assai numerosa di schede indica non tanto la "forma" che dovrà assumere il nuovo intervento quanto le misure, gli usi, la parte da riservare al pubblico ecc.

Il potenziamento delle frazioni, quali centri che se anche non raggiungono -ne è pensabile che la possano raggiungere nei prossimi 10-15 anni- completa autonomia, debbono essere strutturati in modo da non essere periferia della periferia.

Il Piano, questo Piano, tende a cancellare la periferia, individuando e/o potenziando i centri esistenti, riqualificando e/o potenziando i servizi collettivi.

Le scelte di rilievo sono:

• **l'assetto viario**

Il piano territoriale di coordinamento determina gli indirizzi generali di assetto del territorio provinciale tra cui la localizzazione di massima delle opere pubbliche che comportano rilevanti trasformazioni del territorio e delle maggiori infrastrutture pubbliche e private e delle principali linee di comunicazione.

Circa la viabilità sovracomunale non vengono effettuate scelte definitive, demandando il tutto ad accordi di co-pianificazione.

Si condivide, comunque, la scelta strategica che il P.T.C. propone sulla grande viabilità costiera e quindi l'idea di declassare l'attuale A14 a naturale "tangenziale" ai centri urbani (variante alla S.S. 16), prevedendo una nuova autostrada più all'interno, verso ovest.

In attesa che tale nuovo scenario infrastrutturale si definisca e si trasformi, con l'impegno di tutti, da idea/progetto a intervento concreto, si reputano necessari alcuni interventi di miglioramento della mobilità di persone e cose utilizzando tratti della viabilità esistente uniti tra loro da nuovi limitati percorsi.

In primis un collegamento fra l'area produttiva di Fano e l'area produttiva di Pesaro senza che tutto il traffico esistente tra le due zone continui a scaricarsi sui due centri urbani e sull'Adriatica.

In dettaglio un percorso che dalla zona industriale di Bellocchi consenta di uscire dalla città attraverso l'interquartieri, di attraversare l'Arzilla di prendere la Provinciale per Carignano e proseguire verso S. Maria dell'Arzilla, il Trebbio e la chiusa di Ginestreto; in alternativa all'interquartieri si potrà percorrere via Campanella, raggiungere Rosciano e Centinarola e di nuovo la provinciale per Carignano.

Ugualmente si ritiene giusto prevedere un ponte sul Metauro che colleghi meglio la parte sud del territorio di Fano (Tombaccia e Caminate), ma anche i Comuni di Mondolfo e di San Costanzo con la zona industriale di Fano, anche perché nell'ipotesi di eventi calamitosi e di indisponibilità dell'attuale Ponte sulla statale, come peraltro si è già verificato, il nostro territorio resterebbe letteralmente diviso in due.

Le strade secondarie devono poi essere organizzate tra loro con uno schema a maglia avente assi paralleli e perpendicolari alla attuale statale Adriatica.

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

Particolare rilievo assumono alcune strade che offrono la possibilità o di completare l'insieme dei collegamenti come il prolungamento dell'Interquartieri da via Papiria a via della Croce, costeggiando il giardino-parco dell'aeroporto.

Per Bellocchi è stata disegnata una strada parallela –grosso modo- all'attuale (1a Strada) con funzione di collegamento diretto, trasformando così la 1a Strada in strada urbana, al servizio degli abitanti di questo centro-frazione. La nuova strada a nord si appoggia alla 1a Strada a sud alla strada provinciale "della Cerbara"

Altri collegamenti diretti, tesi ad evirare strozzature o peripli complicati o tali da incrementare la congestione, sono individuati in vari settori del centro urbano. In questo contesto si inserisce il collegamento di Sant'Orso (da via Roma a via Bellandra). Altri sono indicati nelle proposte progettuali per le singoli zone pianificate con apposito approfondimento.

L'insieme di questi interventi non nasconde la necessità delle "grandi opere" individuate nel PTC e riportate nella cartografia generale. Anzi; esse sono indispensabili. Tant'è che l'autostrada è considerata nel suo valore di "tangenziale" a cui si attesta con appositi svincoli e accessi la viabilità di maggiore rilievo. Certo, il realizzo di questa ipotesi non sarà immediato, forse –considerati i tempi per completare l'interquartieri- saranno necessari più anni di quelli che si assegnano come validità del piano regolatore. Ed è per questo che sono state individuati collegamenti di minor spicco, ma non di minore incidenza per la razionalità del traffico.

• **l'assetto della Costa** quale esempio prioritario di qualificazione di un luogo sottovalutato. Dai fanesi, innanzi tutto, e dalla pianificazione. Nel passato remoto l'attività dominante non era la pesca, per quanto importante essa fosse nell'economia generale. La città storica era anche e in particolare, una fortezza. Una difesa dalle invasioni turche. Poi la Ferrovia e la "nuova" adriatica, l'una e l'altra così a ridosso della spiaggia, con un entro terra coltivato fino a pochi metri dal bagnasciuga. Infine una certa anarchia insediativa che, nel secondo dopoguerra, introduce un turismo tutt'altro che competitivo con quello che si svolge sulla appena poco distante "costa romagnola".

La lunga estensione della costa fanese che da Fosso Sejore arriva a Marotta per una estensione di 18 chilometri, è caratterizzata da insediamenti di vario genere. Se si esclude il borgo dei pescatori, quasi tangente le mura rinascimentali -vero e proprio prolungamento della città murata- e l'autarchico villaggio Metaurilia, esemplare insediamento rurale del razionalismo italiano degli anni '30, la costa è stata per secoli terra di nessuno, ovvero, di tutti. Lo stesso piano Piccinato, nell'ipotizzare insediamenti distaccati l'uno dall'altro, ha favorito una dispersione e una varietà insediativa, villaggio turistico, camping, alberghi (pochi), attrezzature balneari (scarse), a cui si sono aggregati ulteriori singoli interventi, nuove lottizzazioni.

Il Piano -in rapporto agli obiettivi fissati- punta a individuare nelle zone in cui è ipotizzabile un autentico recupero qualitativo, progetti tesi a migliorare l'assetto complessivo. Ed è auspicabile l'interessamento dei privati a ridisegnare con i residui appezzamenti di terreno ancora liberi, un disegno funzionale quanto innovativo. Un disegno che valuti la specificità dei luoghi agganciandosi -come livello qualitativo- alla zona collinare. Un punto di partenza insomma che -se le ipotesi progettuali avranno successo- si estenderanno ulteriormente.

Aree di verde attrezzato per il turismo sono state localizzate in vari punti della costa.

A partire proprio da Fosso Sejore fino a Marotta, a Gimarra, a Torrette, a Ponte Sasso, ecc. sono state ipotizzate aree per la sosta turistica; aree attrezzate con la possibilità di realizzare ristoranti e bar, impianti sportivi e quant'altro -con alberi e parcheggi, possibilmente alberati- possa configurarsi come spazio pubblico gestito e mantenuto dai privati che offrono appositi servizi.

L'annosa questione degli "orti". Gli Orti che nella toponomastica delle cartografie sono indicati come "Orti Garibaldi": Meglio; i residui lotti liberi (orti di pertinenza delle case dei pescatori) abbandonati, spesso se non sempre incolti, dopo aver trasformato la casa del pescatore in residenza turistica e dopo aver costruito in molti casi nell'orto stesso, formano un interstizio che per molto tempo non si è saputo dare risposte soddisfacenti. C'è la richiesta di fare nuove costruzioni, come hanno fatto altri, e c'è l'esigenza di salvaguardare una zona storica profondamente alterata.

La proposta tende a mantenere gli orti e di realizzare parcheggi pubblici

Agli orti si accosta verso sud la zona cosiddetta "Sassonia" con caratteristiche differenti per storia e natura. Le zone ancora libere sono posizionate in modo non omogeneo in quanto alcuni lotti un tempo erano occupati anche da attività produttive. Si tratta di eliminare strade litoranee, in modo da prolungare il più possibile l'arenile, e di formare un lungo mare senza strade litoranee, prolungando l'estensione dell'arenile con il verde di nuove pinete. Le nuove piantumazioni -là dove queste si riescono ancora a realizzare- nella proposta progettuale raggiungono la località un tempo denominata "le Brece", fino a recuperare completamente la vasta area dell'ex "Poligono di tiro" (già appartenente al

demanio militare). La nuova pineta potrà costituire una non piccola attrazione fornendo, al tempo stesso, un modello di assetto della zona balneare che potrebbe estendersi anche in altre parti della costa.

E' stato individuato un disegno che entra nella sfera delle zone di completamento. Di un completamento "compartato", teso a definire un notevole miglioramento dell'area. Le aree di proprietà demaniale, quasi tutte del Comune, e i vari appezzamenti di terreno privato, permetteranno di qualificare una parte del territorio cresciuta in modo non sempre conforme alle esigenze di uno spazio ristretto dalla ferrovia che ha un grande valore -non solo economico- per lo sviluppo delle attività turistiche.

Su queste aree si è molto discusso. Il piano vigente indicava la possibilità di realizzare interventi solo e unicamente finalizzati ad attrezzature alberghiere che però non si sono mai realizzate. Esse potranno ancora realizzarsi se e in quanto ci saranno richieste specifiche. Ma il disegno organizzativo non potrà essere modificato se non per migliorarlo.

La richiesta avanzata -in sede di dibattito- di trasformare tutte le residue aree libere in zone verdi, lascia molto perplessi. Da anni sono inedificate e non sono certo verdi. Senza una compensazione, non diventeranno pubbliche e non consentiranno di qualificare questa zona. Non sarà facile attuare questo disegno perché non sarà facile attuare i comparti. Anche l'esproprio dei singoli appezzamenti risulta tutt'altro che fattibile nei tempi medio-lunghi.

Procedendo verso sud, ecco le altre ipotesi progettuali tese a riqualificare luoghi, come Metaurilia, che possono assumere un nuovo ruolo nel contesto dell'offerta turistica.

Nel cuore di Metaurilia si è proceduto individuando un assetto teso a trasformare -con interventi di rinaturalizzazione parti della stretta fascia della costa. In questo caso si è trattato di investire l'entroterra utilizzando i dislivelli del suolo per organizzare in modo maggiormente soddisfacente sia le esigenze turistiche, sia i servizi collettivi, sia l'assetto paesaggistico.

A Marotta, Ponte Sasso, in un comparto compreso fra la Statale e la Ferrovia, si è proceduto con gli stessi criteri. Si è spostato verso ovest la volumetria edificatoria in modo da lasciare l'arenile il più libero possibile.

Per altri due luoghi si è proceduto con disegni di dettaglio inseriti in apposite schede.

Una "scheda norma" è stata redatta per la zona della "Comar-pesca" in prossimità del porto. La proposta tende a ristrutturare e a realizzare superfici abitabili adibite a finalità turistico ricettive. Con il Piano Regolatore del Nuovo Porto le ripercussioni positive si verificheranno su tutto il territorio comunale ma è indubbio che per la costa si verificherà un indotto maggiore

L'ex colonia Tonnini a Gimarra, non è parte integrante della costa ma il potenziamento dell'uso pubblico si riflette anche sulla vicina costa. Il recupero di un edificio appartenente al periodo del razionalismo italiano giustifica ampiamente le nuove quanto modeste potenzialità edificatorie.

Anche per la ex Colonia Santa Cecilia si ipotizza il recupero delle volumetrie esistenti per adibirle ad albergo.

Molte scelte progettuali prospettate per la riqualificazione della costa fanno riferimento sia ai precedenti piani urbanistici, sia alla stipula di convenzioni precedenti la stesura di questo piano. Sono un'eredità che si è cercato di migliorare nel rispetto di accordi o di diritti che altrimenti sarebbero stati lesi. In tutti i casi si è cercato di ottenere risultati in sintonia con in principi che informano il nuovo strumento urbanistico

Ma anche con il nuovo strumento, non tutta la costa è stata pianificata con lo stesso approfondimento. Premeva individuare un certo numero di zone problematiche, per anni

rimaste irrisolte e quindi verificare con alcune ipotesi progettuali innovative i concreti risultati. C'è la consapevolezza che nel tempo molte situazioni tenderanno a mutare. La speranza rimane ancora quella di poter realizzare impianti ricettivi di consistente dimensione per costruire un'offerta turistica soddisfacente.

Anche questo appartiene al metodo teso a una pianificazione continua che ha nell'Ufficio di Piano il suo punto di riferimento per approfondire e verificare di volta in volta le scelte compiute.

• **l'armatura del verde**, dei percorsi pedonali, dei servizi in genere di una città che per prima in Italia ha sperimentato e messo in atto la "città dei bambini" con interventi adeguati e soluzioni appropriate. Certo, da approfondire ulteriormente. Certo, da perseguire e migliorare nel tentativo di formare una città idonea ai bambini (che sappiamo essere funzionale anche alle persone anziane) quanto a tutti i cittadini; a tutti coloro che la abitano.

Ai tre parchi "territoriali" a cui si faceva prima riferimento si deve associare un parco, in località Marcignano in prossimità del Comune di San Costanzo, che per quanto esterno all'abitato può manifestare -per la sua posizione- un interesse specifico per gite "fuori porta". Attualmente c'è il "Tiro a Volo" e l'area per quanto di proprietà dell'amministrazione comunale non ha ancora i requisiti per essere opportunamente funzionale ad un uso collettivo e non solo specialistico qual è appunto il tiro a volo

"I passeggi" sono il giardino-parco della Fano del novecento. Fiancheggiano in qualche tratto il Canale Albani e definiscono un'area verde tipicamente urbana.

Un parco invece tutto da inventare è rappresentato dall'area che delimita parte del nuovo campo d'aviazione. Un parco filtro. Una zona verde di limite all'abitato. Per quanto ancora potenziabile (ma non è facile prevedere la sua funzionalità nell'ambito regionale), l'aeroporto di Fano non sarà mai un aeroporto con molti voli, o con traffico intenso. La presenza di un'area parco contribuirà comunque ad inserire e a giustificare l'eventuale ampliamento dell'attuale struttura.

Non si sottovaluti quest'ipotesi progettuale, e tanto meno la si definisca impropria.

Essa assume un valore urbanistico determinante nel fissare il disegno complessivo della città. Il centro urbano assume con questo piano, una forma precisa. Una forma che riassume la conformazione e la stratificazione che si è verificata nel tempo e che è sempre stata intesa -variante dopo variante, espansione dopo espansione- come limite variabile, trasformabile, in genere ampliabile. Con il nuovo strumento urbanistico, s'intende definire un piano di lunga durata che sarà senz'altro approfondito rimanendo però all'interno dei perimetri individuati. Tanto più che il centro urbano non deve espandersi oltre.

Il verde è rappresentato dai grandi parchi territoriali, dalle zone di varia misura intese come verde pubblico e che si organizzano nei completamenti e nelle espansioni.

Ma una cura attenta e quanto mai puntuale è stata riservata anche a tutto il territorio agricolo. Le zone E sono state suddivise in quattro ambiti territoriali al fine di specificarne le potenzialità insite in ognuna di esse. Certo, sono tutte "zone agricole" ma tutte possiedono peculiarità che impongono una diversa normativa.

Nelle zone collinari emergono i valori paesaggistici di cui si è detto prima. I parchi assumono una definizione che sottende alla loro costruzione. Sono zone, appunto, definite di "ristrutturazione ambientale". Preziose come l'area compresa fra l'autostrada e il centro urbano.

• **il potenziamento delle frazioni e dei centri collinari.** Anche in questo caso il "potenziamento" non deve essere inteso quale sviluppo di nuove fabbricati, bensì quale criterio per dotare di "centralità" queste zone periferiche al centro urbano. Dotare cioè di piazze, punti di aggregazione, spazi verdi facilmente fruibili anche a piedi, servizi -ma anche elementi di riqualificazione delle strade, dei marciapiedi e di tutto ciò che finora e

stato trascurato. Mediante piani pluriennali si potrà a Fano ribaltare il concetto di centro e periferia per addivenire a un unico assetto -tutto parimenti centrale- in quanto ogni luogo deve possedere una sua identità, una sua specificità, un suo grado di presenza nel formare l'immagine di Fano.

Pure i centri che dal centro vanno verso Roma, sono stati rivisitati e, al pari degli altri, riconsiderati nella loro conformazione per contribuire ad assegnare ad ognuno di loro il carattere di luogo con una propria fisionomia.

• **il centro storico come luogo di rappresentanza e di abitazione.**

Il centro storico di Fano è pianificato da tempo ma, al pari di altri centri storici, registra un calo percettibile di abitanti. Al lavoro di recupero dei monumenti, recupero in corso - da pochi anni è stato ultimato il restauro del Teatro della Fortuna- si associano interventi su fabbricati di pregio. Il nuovo studio oltre ad approfondire la tipologia edilizia, promuove una serie di interventi tesi a recuperare l'edilizia minore al fine di consentire - nel rigoroso rispetto della materia, della morfologia e della tecnologia storica- una migliore abitabilità. Si tratta di intervenire sulle tipologie modulari usando questi criteri che nei secoli scorsi permisero di intervenire in case molto povere proprio per renderle più vivibili, maggiormente adeguate ai tempi.

Il centro storico rappresenta l'identità di una città e deve contestualmente essere abitato e frequentato. Il suo carattere non deve essere alterato e si debbono mantenere le funzioni che in esso si sono svolte per secoli: l'artigianato e il commercio.

• **il rispetto degli insediamenti di inizio novecento e dell'architettura del razionalismo italiano.** Non solo le ville che fanno semicorona alla cinta muraria, ma anche alcuni fabbricati in prevalenza pubblici realizzati secondo i canoni dell'architettura del razionalismo italiano del novecento, vanno salvaguardati come prolungamento del centro storico e quale testimonianza culturale. Senza dimenticare l'insediamento agricolo di Metaurilia.

• **il problema della casa**, di cui si è detto in premessa, è risolvibile nell'ambito di un rapporto che investendo le zone B e C (senza escludere quelle A) promuova una politica con costruttori, Istituti bancari e finanziamenti pubblici di vario genere, in grado di risolvere il tema della casa in affitto

Il piano prefigura un disegno di non breve durata. Al di là delle vicende che potranno influenzare l'economia e quindi la crescita qualitativa e quantitativa della città, l'aver posto un limite dell'espansione edilizia e il "blocco" delle aree industriali, permette quella riflessione organizzativa indispensabile per programmare un assetto soddisfacente. E non solo perché ci sono ancora zone edificabili recentemente inserite e non ancora costruite. Non solo perché ci sono aree dismesse -come appunto l'ex zuccherificio che potrebbe assumere un ruolo propulsivo nella riqualificazione dell'area del Metauro ora occupata da improprie e inquinanti attrezzature- ma per scelta specifica.

La crescita della zona produttiva non può avvenire oltre a quella indicata nello strumento urbanistico. Che è inferiore a quella indicata nell'ultima variante del 1998. Molte industrie sparse e/o localizzate in luoghi che si ritiene non idonei sono destinate ad altre funzioni. Lo stesso dicasi per la parte residenziale. Le zone C non carattere "espansivo" ma, appunto di ricucitura e di ristrutturazione urbana. Il piano individua una crescita di abitanti espressa in un certo numero di metri quadri che -come si è detto- potranno o no manifestarsi, configurandosi però quale completamento di un assetto urbano e non quale crescita tendente all'infinito della città.

Un piano, quindi, studiato nel suo insieme alla scala 1:2000, proprio per affrontare temi di dettaglio pur restando ancorati a un ampio contesto territoriale. Un piano teso a individuare e a potenziare, con un insieme di interventi, le peculiarità di una città e di un territorio che nella complessità delle funzioni che svolge e che sempre più svolgerà, deve predisporre e costruire la fisionomia del nuovo secolo. Usando criteri del tutto differenti rispetto a quelli in essere negli ultimi cinquant'anni, senza tuttavia ignorarli o stravolgerli, bensì prospettandone la continuità per adeguarla a nuove e innovative istanze.

La popolazione prevedibile

Un calcolo relativo alla popolazione bisogna pur farlo. Non fosse altro per il calcolo corretto degli standard. Lo faremo con una premessa piena di sé.

Se continuerà ad aumentare il numero dei nuclei familiari con la stessa percentuale registrata nell'ultimo decennio (superiore percentualmente quasi del doppio rispetto al decennio 1981-91)

se continueranno a diminuire i componenti i nuclei stessi

se i tassi di interesse bancario continueranno ad avere quote relativamente basse (come quelle registrate negli ultimi anni che si aggirano sul 5-6%) aumenterà in misura percentualmente significativa il già alto numero degli alloggi in proprietà

se anche a Fano si registrerà la tendenza ad abitare nelle case coloniche o padronali sparse nell'ampio territorio agricolo, si verificherà un fenomeno di possibile svuotamento anche nella zona più esterna alla città murata

se si verificheranno le condizioni introdotte con questo nuovo strumento urbanistico forse si potrà registrare fra un decennio una presenza costante di popolazione nel centro storico; o, meglio, potrebbe non registrarsi un ulteriore esodo. E sarebbe un grosso successo.

Tutti questi "se" combinati insieme potrebbero fornire alcune indicazioni di tendenza, ma nessuno è in grado di stabilire se quei 70-75 metri quadri che attualmente appartengono (in gran parte in proprietà e in parte assai più modesta in affitto) alla media dei cittadini fanesi, rimarranno tali, aumenteranno o diminuiranno nei prossimi dieci - quindici anni.

Un calcolo meno problematico riguarda il numero dei metri quadri realizzabili nelle zone B e nelle zone C. In pratica 398.912 metri quadri (di cui solo 189.343 in questo piano; gli altri sono ereditati da piani in essere): dunque 4-4,5 mila alloggi che moltiplicati per i componenti i nuclei familiari del 2011 potrebbero fornire un dato abbastanza attendibile. Abbastanza e comunque attenzione.

Considerando un alloggio medio di 100-120 metri quadri e immaginando che oggi (2003 a censimento compiuto) un nucleo familiare sia composto da 2,4 componenti, che potranno diventare con quasi certezza 2,2-2,1 nel prossimo decennio; dividendo il numero dei metri quadri ricavabili dai nuovi interventi nelle zone B e C per 100-120 (la dimensione media della superficie di un alloggio) si ottiene il numero degli alloggi che il nuovo strumento urbanistico ipotizza, prevede che saranno realizzati nei prossimi 10-15 anni.

Il dato ricavabile (lo si sottolinea ancora una volta) potrebbe essere completamente smentito dai fatti.

(La dimensione media dell'alloggio presa a paragone secondo lo standard attuale sarebbe superiore. Infatti se il numero dei componenti coincide con quello previsto per il 2011 e la superficie procapite rimane quella attuale -2003- la dimensione media di un alloggio si dovrebbe aggirare sui 150 metri quadri. Il che significa che gli abitanti potrebbero essere meno di quelli ipotizzati. O di più se le condizioni economiche generali dovessero cambiare).

Centro storico e zone A

Dal confronto dei catasti con lo stato di fatto sono state individuate le zone A. Le strutture urbane e territoriali, nonché i fabbricati, invariati dall'inizio del secolo scorso (zona A) e le aree urbanizzate o trasformate -(nonché i fabbricati realizzati, non solo le ville liberty)- fra fine otto e primi novecento le aree rimaste anch'esse inalterate (zona B/1).

Quindi per la zona A si é proceduto con l'analisi delle tipologie edilizie su tutti i fabbricati che appartengono o al catasto pontificio o a quello di primo impianto. La normativa ipotizza le metodologie operative.

In sostanza si ha che per ogni tipologia edilizia -specialistica religiosa e specialistica civile (in pratica: chiese e conventi e oratori, amministrazione pubblica, teatri, mulini, ecc.); elencate superiore e inferiore (in pratica: palazzi e palazzetti); modulare: le case operaie e artigianali- corrispondono i criteri d'intervento e di utilizzo. Il restauro e/o il ripristino filologico si applica alle categorie superiori, mentre la ristrutturazione e il ripristino tipologico sono idonei all'elenco inferiore e al modulare.

Non spaventino i termini tecnici: la proposta di piano per il centro storico deriva da una lunga sperimentazione fatta in questi anni e tende a semplificare gli interventi. Nel rispetto delle norme vigenti in materia -sia regionali che statali- la proposta di piano tende a favorire gli interventi, tende al mantenimento degli attuali abitanti ed é propulsiva per un loro auspicato aumento. Il centro storico di Fano possiede caratteristiche di rilevante interesse storico e artistico. Il programma di recupero degli edifici monumentali e dei siti archeologici deve accompagnarsi a un incremento dei lavori di miglioramento degli edifici appartenenti alle tipologie inferiori con aumento di qualche decina di centimetri del cornicione nel rispetto dei caratteri strutturali, materici e compositivi esistenti. Anche gli edifici realizzati negli anni in cui si riteneva che tutto (o quasi) il centro storico dovesse essere rinnovato con edilizia "moderna" (spesso se non sempre in modo dissonante con il contesto storico) potranno ottenere benefici volumetrici se e in quanto si adegueranno -"storicizzeranno"- secondo le prescrizioni del piano.

Anche l'arredo urbano sarà opportunamente normato al fine di far risaltare le peculiarità di questo centro storico.

Le zone A comprendono i palazzi e le ville ricadenti nelle zone agricole.

L'analisi catastale compiuta ha consentito di definire l'insieme delle case da censire in modo oggettivo e l'indagine compiuta nonché le ipotesi di intervento sono particolarmente interessanti. L'obiettivo di questi strumenti urbanistici non é soltanto rivolto al recupero del patrimonio edilizio esistente: sono privilegiate

La riqualificazione e le potenzialità abitative o operative. A noi sembra che possa essere di interesse generale della collettività evitare lo spreco edilizio e territoriale. Il recupero del centro e delle case storiche diventa alternativo all'espansione edilizia indiscriminata, riqualificando, a un tempo, centro storico e campagna altrettanto storica. Pertanto tutti gli interventi debbono tendere a questo obiettivo, nel rispetto, s'intende, non solo della legislazione vigente ma dei caratteri culturali che informano il patrimonio edilizio storico.

alcuni dati riferiti al centro storico

- **la tipologia elencata superiore misura circa 60.000 metri quadri.**
- **la tipologia elencata inferiore misura circa 21.000 metri quadri.**
- **la tipologia modulare misura circa 170.000 metri quadri.**

Quella realizzata prima della seconda guerra mondiale e non compresa fra le tipologie storiche misura circa 34.000 metri quadri.

Quella invece realizzata dal secondo dopoguerra a oggi misura circa 67.000 metri quadri. In totale le superfici residenziali all'interno della cinta muraria misurano oltre 352.000 metri quadri. Gli abitanti intramoenia si aggirano sulle 3.000 unità. (3.066 secondo i dati ISTAT del 1991. 2.911 secondo i dati anagrafici del 1994. 2.802 secondo i dati anagrafici del 31/12/99).

I metri quadri a disposizione sono teoricamente oltre 110 (per l'esattezza 117). Sono teorici in quanto nella superficie elencate notevoli -anche se non calcolabili- sono le quantità adibite a usi non residenziali. In ogni caso mentre la superficie utile lorda è costante, la popolazione tende a diminuire.

Obiettivo del piano è -già ripeterlo- quello di rivitalizzare il centro storico, la città murata, cercando di tamponare l'ulteriore perdita di abitanti con conseguente decremento delle attività commerciali. Queste ultime sono sfavorite dalla presenza dei supermercati esterni -(che possono essere anche esterni al territorio comunale e ugualmente vicini al centro storico) ma anche e in particolare dalla perdita di abitanti che vivono nel centro. Negli incontri avuti con le categorie si è più volte riscontrata la necessità di considerare il centro storico un "valore aggiunto" che occorre valutare e potenziare nell'esercizio delle attività commerciali. Il commercio all'interno del centro usufruiva degli abitanti dell'intera città e aveva un raggio d'azione che investiva un ampio comprensorio sub-regionale. Adesso la concorrenza è tale da richiedere oltre alla permanenza di abitanti, anche un tipo di attività in cui il commercio sia legato a forme specifiche di artigianato. Altrimenti, la concorrenza sarà spietata anche se non ci saranno supermercati all'interno dei confini comunali.

La superficie degli edifici specialistici ammonta a circa 40 mila metri quadri.

Dato questo da non misurare nel computo degli standard, ma solo nei programmi di restauro e/o manutenzione specie per lo specialistico pubblico

Zone B

Come logica conseguenza e logica successione di analisi unitamente alla zona A si é determinata la zona B. Con le varie articolazioni proprie delle zone B.

Come le definisce all'art. 2 della D.M. 1444 del 2.4.68, le zone B sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A. Le Zone B, sono caratterizzate dalla complessità degli insediamenti sia per quanto attiene agli aspetti tipologici e morfologici, sia relativamente agli usi presenti.

Il tipo di intervento dovrà in ogni caso essere finalizzato a ottenere un oggetto edilizio che stabilisca un rapporto di congruità e compatibilità -in termini dimensionali e qualitativi- con gli elementi del contesto urbanistico in cui si prevede di intervenire.

Le zone B individuate sono:

B 1/sature

Sono le zone residenziali (già indicate come appendice o prolungamento del centro storico) caratterizzate da valori architettonici o ambientali che possono essere ristrutturare -se del caso demolite e ricostruite- senza aumento di volumetria e con il rigoroso mantenimento dell'area di sedime

B 2/sature

Sono le zone "sature" realizzate quasi esclusivamente nel secondo dopoguerra con interventi temporalmente differiti e con difformità volumetriche a volte notevoli. Si prevede di ipotizzare la demolizione e ricostruzione totale e/o parziale. L'indice è fissato in massimo di 0,5 metri quadri

Nel caso in cui l'edificio sia a un piano, e sia inserito in un isolato/contesto con fabbricati a due o più piani, potrà essere sopraelevato di un altro piano.

Nel caso in cui l'edificio sia a due piani (o a un piano) può essere sopraelevato di un altro piano (e se a un piano, di due piani) se e in quanto gli edifici contermini sono a 3 piani.

Il rapporto di copertura non può variare rispetto all'esistente.

L'altezza massima consentita é di ml 10,5

L'indice di fabbricabilità fondiaria non può superare di due volte quello esistente (nel caso di un piano) e di un terzo (nel caso di due piani).

B 3/di completamento

Sono le zone di "completamento" vere e proprie. I lotti liberi interclusi a lotti edificati rappresentano la regola. L'indice edificatorio è di 0,5 mq/mq. Ovvero un indice omologo a quello delle zone contermini.

I lotti di "completamento" non sono molti.

B 4/di completamento di piani attuativi

In questi lotti -già compresi in piano particolareggiati o in lottizzazioni non ancora ultimate o comunque già convenzionate- si possono realizzare le cubature indicate nella convenzione stessa. Valgono cioè gli indici e i parametri concordati.

B 5/di completamento comparti particolari.

Fanno parte di questa categoria i comparti esterni al centro/i abitato/i, che hanno avuto particolari indicazioni dagli strumenti urbanistici del passato allorché sono state indicate come zone agricole edificabili.

La superficie utile lorda prodotta dalle B/5 non è a priori calcolabile. Le potenzialità di realizzare questi interventi sono molto modeste e, al pari degli interventi in zona B satura, non quantificabili.

La suddivisione delle zone B deriva da un insieme di valutazioni che fanno riferimento alla strumentazione urbanistica in essere o precedente. In genere si ritiene che considerandoli nella loro stragrande maggioranza zone "sature" si consolidi l'esistente e si promuova l'adeguamento distributivo e funzionale senza dovere ricorrere a ulteriori urbanizzazioni. Anche in questo caso -come per le zone A- si ritiene che sia interesse della collettività come del singolo cittadino, affrontare e risolvere in loco le questioni dimensionali piuttosto che utilizzare territorio libero.

Al di là delle dimensioni volumetriche -in rapporto anche al regolamento edilizio e alla valutazione della superficie in superficie "utile" e superficie "accessoria" attualmente non considerate nella normativa vigente- si dovrà assicurare il rapporto con le strade pubbliche.

Zona C

Sono le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi come definite all'art. 2 del DI 2.4.68 n. 1444. Si tratta, in genere, di aree limitrofe al territorio urbanizzato sulle quali si prevede di estendere l'urbanizzazione. Si tratta delle aree di "espansione" destinate a integrare l'edificazione esistente nell'area urbana.

Di solito gli interventi nelle zone C si attuano mediante Piani Particolareggiati con convenzione o atti di sottomissione di iniziativa pubblica o privata o con Piani di Edilizia Economica e Popolare (PEEP). Questo comporta che il piano regolatore preveda anche strumenti attuativi, ovvero, zone da piano-particolareggiare. La scelta è stata quella di evitare un doppio iter burocratico inserendo alcune zone C in apposite "schede norma". Schede che fissano in modo tassativo superfici edificabili, superfici coperte e altezze, nonché le destinazioni d'uso delle aree interne ai comparti d'intervento. Rappresentano inoltre una guida progettuale per gli aspetti planivolumetrici. Le schede, pertanto, sono, dal punto di vista morfologico, indicative e non prescrittive. Ciò significa che nel rispetto del disegno dello strumento urbanistico è ammesso quell'insieme di scelte progettuali specifiche delle concessioni edilizie.

Le schede finora elaborate non costituiscono un progetto di massima, ma un'impostazione planivolumetrica che si potrà interpretare a discrezione, nel rispetto delle misure e dei parametri.

La realizzazione degli interventi nelle zone "C" è legata alla stipula di convenzione che vincoli il nuovo intervento alla realizzazione delle previsioni di piano. Si sottolinea che con le "schede norma" non sono più necessari per attuare il piano strumenti attuativi. Nei fatti la stipula di una convenzione e il rispetto delle misure e dei parametri indicati nelle schede norma, supplisce qualsiasi altro adempimento burocratico e progettuale che non sia il progetto esecutivo.

Le zone C si suddividono in

C /1 e fanno riferimento a zone in cui l'espansione si connette a un disegno urbano comprendente gli opportuni servizi

C /2 quando l'area è di assai modesta misura e/o interessante un edificio già esistente (che può essere una fabbrica o altro manufatto in genere non residenziale) a cui è inserito non tanto un servizio quanto una porzione di strada, un'area verde o quant'altro è necessario al "completamento" di una zona ormai definita.

Se si calcola la superficie utile lorda che si può realizzare nei lotti liberi delle zone B4 e nei comparti di maggiore o minore consistenza, delle zone C/1 e C/2 si ottiene la superficie totale destinata a residenza.

Se calcolassimo la media di SUL per ogni abitante che era di circa 74 mq (essendo, nel 1997, la superficie complessiva di Fano destinata a residenza, come si è visto, di oltre 4 milioni di mq) e che comunque oggi rimane pressoché la stessa calcolando l'aumento di popolazione dal 1997 al 2001.

I residenti anagrafici del 2001 risultano 58.350 con un aumento percentuale rispetto al decennio precedente di 8,2% . Supponendo che la superficie residenziale sia rimasta inalterata, la media pro capite di SUL è di 70 mq. In realtà la superficie è aumentata in quanto si è continuato a costruire in questi ultimi 4 anni.

I calcoli possibili per fissare anche gli standard sono 2.

Continuare a ipotizzare una SUL di circa 70 mq pro capite.

Considerare invece il numero degli alloggi medi che si possono ricavare e moltiplicarlo per il numero dei componenti il nucleo familiare. Registrando un incremento dei nuclei di quasi il 24 % nel decennio 1991-2001, non è azzardato -

come si è visto-supperre che i componenti diminuiranno a 2,2 - 2,1. (Oggi sono 2,4, ma erano 2,9 nel 1991).

Nel primo caso la capienza del nuovo piano regolatore si aggira sulle 5.700 unità.

Nel secondo -siccome l'alloggio "medio" è calcolabile sui 100 mq- si hanno 3.989 nuovi alloggi. Moltiplicati per 2,2 si hanno 8.776 unità.

In questa cifra non sono calcolati i metri quadri che si potranno determinare con le zone di "riconversione". Essendo aree costruite e in alcuni casi ancora funzionanti, si è ritenuto che fosse improprio il loro conteggio. Tuttavia, la superficie residenziale che si ricava dalle zone di riconversione è di 65.258 mq. Pari a poco più di 900 unità se si attribuiscono i 70 mq pro capite. E a 1.400 nel caso di 2,2 componenti per alloggio medio

Sia l'una che l'altra cifra indicano incrementi molto contenuti.

Durante la redazione del piano si è presentata la questione dell'ex zuccherificio. La soluzione ipotizzata appare congrua e inseribile nel processo di riqualificazione urbana che questo piano persegue. L'area privata dell'ex zuccherificio si aggira attorno ai 30 ettari. Con i due ettari di proprietà comunale è stato delimitato un comparto in cui si ipotizzano le seguenti destinazioni d'uso. La zona a sud -dove ci sono le ex vasche di decantazione- diventa parte integrante dell'area fluviale del Metauro. In pratica, la porta di accesso. Verde debbono rimanere anche gli ettari di proprietà comunale. Mentre sui fabbricati esistenti -fatte le opportune verifiche circa la presenza di opifici appartenenti alla "archeologia industriale"- si procederà con una progettazione esecutiva o di dettaglio al fine di definire le migliori soluzioni per realizzare un insediamento di circa 75 mila mq. (meno di quelli oggi consentiti dal PRG vigente, per realizzare insediamenti industriali).

All'interno di questi 75 mila mq. le attività che si ritengono compatibili sono: la residenza, terziario e quaternario, attività commerciali non necessariamente concentrate.

Zone D

LE ATTIVITA' ARTIGIANALI E INDUSTRIALI

L'articolata e approfondita indagine compiuta negli anni scorsi sul settore produttivo, ha sottolineato il cambiamento in essere in questo campo caratterizzato da un notevole ricambio con spostamenti (pur sempre nell'area fanese) e nuove unità aziendali di media o piccola dimensione connesse all'attività di tipo artigianale e commerciale del prodotto artigianale stesso. D'altra parte, le richieste avanzate dalle associazioni di categoria, mostrano quote di fabbisogno facilmente reperibili in aree molto qualificate. Aree che il piano riporta anche per quelle attività miste a cui si faceva prima riferimento.

In base ai risultati di vari incontri e sulla base delle indagini compiute si è pervenuti a soluzioni che si ritengono eque e rispettose delle richieste avanzate.

Le aree a carattere artigianale e/o industriale si suddividono in:

- D1 e D2 - esistenti le prime e di espansione le seconde.

LE ATTIVITA' COMMERCIALI

Le norme e indirizzi per il settore del commercio, come richiesto dal decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 e dalla legge regionale 4 ottobre 1999 n. 26, hanno lo scopo di favorire la migliore distribuzione delle merci e dei prodotti e lo sviluppo delle attività commerciali, nonché di disciplinare l'esercizio del commercio su aree pubbliche.

Nell'organizzare l'insediamento delle attività commerciali si sono tenuti presenti, come richiesto dalla legge regionale sopra richiamata i seguenti indirizzi:

a) tendere:

- alla massima articolazione possibile sul territorio comunale della rete distributiva al dettaglio finalizzata;
- alla compresenza di esercizi despecializzati e specializzati in sede fissa e della vendita esercitata su aree pubbliche e armonizzazione della rete distributiva con quella dei pubblici esercizi e del comparto dell'artigianato di servizio;
- alla diversificazione delle tipologie di esercizi e delle forme imprenditoriali;

b) tenere conto nell'indicare gli obiettivi di presenza e di sviluppo delle grandi strutture di vendita:

- della situazione commerciale esistente;
- della valutazione sulla congruità ed adeguatezza quantitativa e qualitativa della rete distributiva operante, in rapporto all'esigenza dell'utenza potenziale;
- del rapporto di coerenza tra la rete commerciale e la rete infrastrutturale.

Le medie e grandi strutture di vendita, costituite sia da un unico esercizio sia da un insieme di più esercizi, sono classificate nel modo seguente:

- a) M1, medie strutture inferiori: esercizi aventi superficie di vendita compresa tra 251 e 900 mq.
- b) M2, medie strutture superiori: esercizi misti o aventi superficie compresa tra 901 e 2500 mq.
- c) G1, grandi strutture inferiori: esercizi aventi superficie compresa tra 2501 e 6000 mq.
- d) G2, grandi strutture superiori: esercizi aventi superficie di vendita maggiore di 6000 mq.
- e) A, esercizi del settore alimentare o misto (alimentare e non alimentare).
- f) E, esercizi del settore non alimentare.

Ogni struttura edilizia deve essere considerata nel suo insieme, sia quando la ripartizione interna preveda un unico esercizio commerciale sia quando la ripartizione interna preveda una suddivisione in più esercizi.

Sulla base degli indirizzi e dei parametri di cui sopra, si è provveduto a programmare lo sviluppo del commercio, individuando le aree commerciali e le loro interconnessioni con le zone residenziali, l'assetto viario, la dotazione dei parcheggi, nonché a distinguere le strutture e le aree tra commercio all'ingrosso e commercio al dettaglio comprendente anche le attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.

Gli insediamenti delle medie e grandi strutture di vendita sono subordinati al rispetto delle previsioni del PRG relative alle aree di localizzazione, nonché alle norme sulla viabilità.

CENTRO STORICO

All'interno del centro storico (zona A), sono individuate gli edifici o parti di essi (in genere i piani terra) destinati alle attività commerciali.

Al fine della tutela del patrimonio artistico, sono ammesse tipologie merceologiche compatibili con l'architettura dell'edificio.

Nella zona A (centro storico) sono possibili localizzazioni di medie strutture di vendita, come di seguito riportato:

- 1) M 1, medie strutture commerciali con superficie di vendita compresa tra 251 e 900 mq;
- 2) M 2 E, medie strutture commerciali del settore non alimentare con superficie di vendita compresa tra i 901 e 2.500 mq.

Le strutture di cui sopra debbono essere formate da un insieme di esercizi con singole superfici di vendita non superiori a 250 mq fisicamente divisi tra loro, con ingressi singoli anche se accessibili da corridoi o atri comuni.

Nel caso di insediamento di nuove attività commerciali all'interno dei centri storici da recuperare e valorizzare sotto il profilo funzionale ed ambientale, il Comune, qualora si renda impossibile la realizzazione delle prescritte dotazioni di pertinenza in continuità con le nuove strutture programmate, può definire una soglia di convenienza per l'accessibilità, valutando l'impatto di tali strutture nell'ambito della zona in relazione:

- a) alla riqualificazione commerciale;
- b) all'impatto sulla viabilità esistente e al traffico;
- e) alla situazione dei parcheggi pubblici presenti nella zona e alla loro interrelazione con la struttura di vendita;
- d) alla possibilità di forme convenzionate per la gratuità dei mezzi di trasporto.

NUCLEI ABITATI FUORI IL CENTRO STORICO

Nei nuclei abitati con popolazione inferiore a 500 abitanti è possibile svolgere congiuntamente in un solo esercizio, oltre all'attività commerciale della tipologia alimentare e non alimentare e della somministrazione di alimenti e bevande, altri servizi di particolare interesse per la collettività, eventualmente in convenzione con soggetti pubblici e privati.

Gli esercizi polifunzionali devono garantire orari settimanali e periodi di apertura minimi da stabilire in accordo con il Comune.

COMMERCIO ALL'INGROSSO

Il commercio all'ingrosso (depositi e rappresentanze industriali) è consentito nella zona compresa tra via Enaudi e la superstrada e nelle zone produttive artigianali ed industriali con esclusione di Bellocchi dove vi è una specifica localizzazione.

Le aree a carattere commerciale e/o direzionale si suddividono in:

- D3 e D4 - esistenti le prime e di espansione le seconde.

LE ATTIVITA' TURISTICHE

Le strutture turistiche sono individuate e regolamentate dalla legge regionale n° 42/94 (per quanto riguarda gli alberghi), n°31/94 (che individua strutture extra-alberghiere: case per ferie, affittacamere, case ed appartamenti per vacanza, alloggi turistici), n° 23/ 99 (che detta norme per i campeggi e per il turismo itinerante), n° 27/99 (che riscrive le norme per l'attività agriturismo ed il turismo rurale)

Gli ultimi dati disponibili ci dicono che a Fano sono in attività 64 alberghi, (contro 119 a Gabicce, 82 a Pesaro, 13 a Marotta di Mondolfo), i campeggi aperti sono 8 (contro 4 a Pesaro, 2 a Marotta di Mondolfo).

Con il piano particolareggiato delle strutture ricettive è emersa la precaria situazione in cui versano alcune strutture alberghiere, al limite dell'impossibilità di raggiungere standard minimi per la classificazione, o comunque nella situazione di non giustificare interventi edilizi finalizzati al prosieguo dell'attività.

Creare le condizioni per realizzare nuovi alberghi e migliorare una parte di quelli esistenti è un obiettivo del piano.

Nuove aziende ricettive alberghiere sono inserite nei luoghi appresso descritti:

- Carignano nell'ambito del complesso termale
- Bellocchi all'interno del primo comparto

- Torrette ristrutturando edifici intorno al vecchio albergo
- Area Albergo Vittoria con progetto già approvato
- Comparto Coomarpesca
- Colonia S. Cecilia
- Sassonia

Per i campeggi, già in buon numero non sono previste nuove aree, fatta eccezione per la conferma di una in località Ponte alto.

In zona agricola le opportunità sono costituite dagli agriturismo, dalle country-houses (fabbricati rurali trasformati in strutture ricettive dotate di camere o appartamenti con servizio autonomo di cucina), dai centri rurali di ristoro e degustazione (offerta di piatti tipici utilizzando materie prime ottenute dall'azienda), dai centri sportivi - centri di organizzazione del tempo libero e centri culturali (trasformando immobili e spazi inutilizzati).

Altre strutture turistiche da sostenere sono i pubblici esercizi, tra cui gli stabilimenti balneari organizzati da apposito piano spiagge.

Le aree a carattere turistico si suddividono a seconda della tipologia dell'intervento in:

- D5 e D6: sono le aree esistenti e di espansione a carattere turistico intensivo;
- D7 e D8: sono le aree esistenti e di espansione a carattere turistico estensivo

Zone E

L'analisi compiuta per le case coloniche nonché la lettura e la traduzione cartografica dei vincoli connessi al piano paesistico regionale si debbono tradurre in una precisa articolazione del suolo agricolo. Queste analisi opportunamente comparate con quelle geo-idro-morfologiche.

Quattro le classi di appartenenza della zona E, per un solo obiettivo: la valorizzazione del paesaggio agricolo.

E/1 agricolo della piana del Metauro e di Metaurilia, la zona compresa fra la strada Flaminia e il margine del parco fluviale Metauro; nonché la zona posta a sud del Metauro fino a Marotta E' la parte agricola più fertile, quella maggiormente coltivata da secoli. Sono presenti i segni della centuriazione romana. E della colonizzazione degli anni '30 del novecento quando si costruì l'insediamento -tipico esempio del razionalismo italiano- di "Metaurilia" In questa zona è localizzato anche il parco agricolo di Falcineto.

E/2 agricolo con presenza di valori paesistici, in pratica, la zona collinare di Fano in cui sorgono insediamenti di rilevante interesse storico e artistico e/o zone paesistiche, quanto nell'insieme di un territorio vasto e variamente modulato.

E/3 agricolo di rispetto periurbano, l'area interclusa fra l'attuale autostrada e le frange dell'abitato del centro urbano. Un'area preziosa, non sempre coltivata, ma neppure abbandonata. Indispensabile per l'equilibrio dell'urbanizzato.

E/4 agricolo di ristrutturazione ambientale. Definizione forse impropria per indicare gli ambiti zonali dei 5 grandi parchi su cui si innesta l'armatura del verde fruibile del territorio comunale. Sono le zone non solo tangenti ai fiumi Metauro e Arzilla, che sono state individuate come "parco fluviale", bensì tutte quelle che rivestono un particolare interesse ambientale o per la presenza di valori storici (come a esempio il parco agricolo di Falcineto, vicino a Bellocchi) o di carattere ambientali come Marcignano, che necessitano di interventi -di restauro, di ripristino, di ristrutturazione o di nuovo intervento sempre e comunque di carattere ambientale o strutturale- tesi alla possibilità di usufruire di questi parchi da parte della collettività. Sono altresì zone a volte con spiccato

carattere agricolo (Falcineto) a conduzione e proprietà privata che tale deve rimanere. A Marcignano la proprietà pubblica dell'area suggerisce che la presenza agricola sia in parte sostituita da attrezzature sportive, senza con ciò stravolgere l'assetto morfologico dell'area.

Nel loro insieme e unitamente alle altre zone E, possono contribuire a misurare la qualità di Fano.

In esse non è consentito realizzare nuovi interventi edili al di fuori delle attrezzature per l'agricoltura e solo nelle zone E/1 E/3 mentre nelle E/4 la costruzione del parco comporta la realizzazione di percorsi -pedonali, ciclabili, ippici- in terra battuta e le attrezzature (voliere, gazebo, porte di accesso, tribune, osservatori, ristori e quanto necessita alla fruizione di un parco) in materiale reversibile (smontabile) di preferenza legno o ferro.

L'ipotesi progettuale è quella di considerare le aree agricole come zone agricole. L'edilizia che non sia al servizio dell'agricoltura è impedita, altrimenti non è necessario individuare zone E ma solo zone B o C .

L'EDILIZIA SCOLASTICA

Dalla lettura dei dati relativi alle iscrizioni alle scuole materne, elementari e medie (gli ultimi disponibili sono quelli riferiti alle iscrizioni del corrente anno scolastico) emerge che la popolazione scolastica è in aumento. Nidi e materne vedono crescere i loro iscritti per una sempre maggior fiducia delle famiglie e per il crescere del lavoro femminile: le scuole elementari sono quelle che danno invece il segnale di una crescita strutturale della popolazione scolastica, in quanto è l'unico livello obbligatorio che si suppone integralmente composto da residenti in Fano.

Unitamente a pregresse esigenze si rendono necessarie nuove localizzazioni, accorpamenti e riconversioni funzionali alla cresciuta popolazione scolastica.

Medie superiori. Si individuano 2 poli principali. quello di via Tomassoni, con i vari licei annessi e la possibilità di inserire altri Istituti. Si conferma l'ubicazione nel quartiere Porto dell'Istituto Volta e nel centro storico dell'Istituto Apolloni.

Medie inferiori. La nuova proposta riguarda una nuova ubicazione a Bellocchi, in area prossima alla scuola elementare. la scelta deriva dalla necessità di decongestionare il traffico che grava sul centro storico e favorire le frazioni di Bellocchi, Carrara, Cuccurano e Rosciano interessate, in anni recenti, da diverse nuove espansioni edilizie oltre a quelle previste da questo piano.

Scuole elementari. Terminato il complesso a S. Orso, si avverte la necessità di una nuova scuola elementare a Cuccurano, Carrara, Felcineto.

Scuole materne. Sono previste una nuova scuola a Tombaccia in luogo di vago Colle ed un'altra a Marotta dove la materna è in affitto in locali impropri.

Asili nido. Come si è detto, la richiesta di asili nido è in crescita. Attualmente sono 5. la realizzazione di una nuova struttura è prevista a Marotta in abbinamento alla nuova scuola materna. altre aree in passata destinate a scuola materna ed elementare possono, secondo le necessità, essere riconvertite agevolmente in asili nido.

Con il nuovo piano regolatore generale, si delinea l'assetto urbano e territoriale che assumerà Fano nei prossimi anni. Con l'avvio di un nuovo secolo e di un nuovo millennio si tende a risolvere questioni diventate sempre più complesse. Ovvero le certezze -quali il calcolo del fabbisogno edilizio- che sembravano risolte una volta per tutte con i parametri in essere negli anni di massima espansione urbana, sono diventate assai più problematiche. Le questioni della mobilità, che sembravano risolte negli stessi anni del boom edilizio e automobilistico, si sono dimostrate fallimentari. Da allora l'incremento del traffico è passato dal parametro di un'auto ogni 25 abitanti a (quasi) un'auto ogni abitante. Nessuna delle grandi scelte progettuali nel settore della mobilità -al di là delle autostrade- si è realizzata. Anzi. Nonostante questo, lo schema della viabilità diventa sintomatico dei vari dibattiti. Più lo schema ipotizzato è realistico, e maggiormente si appuntano le critiche. Senso della realtà e obiettivi precisi sono travolti da proposte "risolutorie" che, al pari di quelle di trenta o quaranta anni fa, sono destinate a rimanere sulla carta. La viabilità discende dalle scelte compiute dal Piano Territoriale Provinciale. (Che a sua volta dipende da scelte regionali e statali, come nel caso specifico lo spostamento verso l'interno dell'autostrada e la sua trasformazione in circonvallazione). Al piano regolatore spettano compiti di assetto strettamente ancorati alla città e al suo territorio. Riguardano anche la mobilità specie per quanto concerne le infrastrutture viarie e i vari percorsi carrabili, ciclabili e pedonali, non quelli maggiormente specifici che appartengono al piano del traffico urbano.

Non si tratta di disegnare una città perfetta quanto astratta. L'obiettivo assai più modesto, ma non per questo meno ambizioso, è quello di adeguare e qualificare la città e il suo territorio alle esigenze della collettività, al mutare dell'economia, al sapere corrispondere a istanze, oggi non prevedibili ma che potranno manifestarsi nei prossimi anni. Nel rafforzare la propria identità. Nell'individuare "supporti" -quale a esempio è l'armatura del verde con la sottolineatura dei due parchi fluviali del Metauro e dell'Arzilla- per potenziare la qualità complessiva di Fano e del suo territorio. Nell'aver istituito un Ufficio di Piano che è in grado di approfondire e gestire (cioè, continuare a programmare) le scelte compiute.

L'aver istituito un apposito Ufficio di Piano, nei fatti, dimostra la precisa volontà dell'Amministrazione comunale di perseguire con fermezza il processo pianificatorio che ha messo in atto.

Non si tratta neppure di razionalizzare l'esistente: si deve ri-qualificarlo, rendendo tutta la città partecipe a questo disegno. E' importante intervenire nel centro storico con progetti e programmi di restauro edilizio e urbanistico, ma è ancor più determinante impedirne il lento quanto progressivo abbandono registrato negli ultimi anni. Le ipotesi di intervento sulla tipologia modulare -(quella da sempre appartenente ai ceti meno abbienti, che oggi hanno mutato ruolo)- le ipotesi tese a migliorare le condizioni abitative: alzando di qualche centimetro il livello del

piano terra là dove la strada é più alta della soglia di ingresso; con gli eventuali ampliamenti necessari per i servizi; spostando se del caso la linea di gronda senza alterare fisionomia e carattere, materia e colore, possono far sperare che al risanamento delle case si associ il mantenimento del numero degli attuali abitanti. Con la prospettiva di un loro aumento. Il centro storico dovrà svolgere in proporzione crescente un ruolo di rappresentanza e, a un tempo, dovrà continuare a rappresentare l'identità dei cittadini che lo abitano. Al restauro dei monumenti in atto si deve sommare quello del tessuto edilizio che dei monumenti è parte integrante.

Lo stesso principio di riqualificazione si può realizzare nelle zone B. Soprattutto impedendo l'abbattimento di quelle costruzioni della fascia posta al di là delle mura, che forse non possiede valori storico artistici e tanto meno architettonici, ma è preziosa per tutta la città perché il verde che si è consolidato ha assunto un valore formale insostituibile. L'importante anche in questo caso che l'eventuale vantaggio del singolo proprietario non impedisca il miglioramento dello spazio esterno. La strada deve avere marciapiedi. Nell'ambito degli isolati si debbono reperire parcheggi e spazi a verde. Accelerando quell'insieme di interventi che possiamo considerare di "manutenzione straordinaria" che sono fondamentali come l'interquartieri o il porto. Porre l'attenzione sull'esistente, sulle aree risorsa, nella consapevolezza che per i prossimi anni ci sono aree sufficienti per realizzare i nuovi interventi -residenziali come produttivi- consente di attuare quei miglioramenti complessivi e capillari in grado di cambiare davvero l'assetto della città.

I due grandi parchi fluviali del Metauro e dell'Arzilla sono una grande sfida. La scommessa per definire le condizioni promozionali per fare del turismo un supporto occupazionale ed economico non indifferente. Dopo un secolo in cui la balneazione si è introdotta nel litorale fanese, é opportuno che il turismo si consolidi e trovi adeguato supporto nell'entro terra collinare, nei fiumi, nelle nuove attrezzature del Porto e nelle Terme. Anche nei parchi urbani, nel verde che al pari della strada potremmo definire "interquartiere". Collegando le varie zone del centro urbano, formando una specie di semi anello verde al centro storico. Considerando il centro e gli insediamenti storici quale componente economica e qualitativa di tutto il piano.

Il coinvolgimento della zona collinare con i parchi fluviali, la previsione (e in parte la già avviata realizzazione) dei parchi urbani, con le piste ciclabili e i percorsi pedonali, completano un disegno di città che cresce, che si qualifica ulteriormente, che diventa propulsiva per nuove attività connesse al turismo e al tempo libero. Un disegno credibile e -sicuramente- sostenibile. Sostenibile perché non è teso alla solita crescita, al tradizionale "sviluppo", demografico o economico, ma a una riqualificazione che se tale sarà, sarà inevitabilmente anche economica, in quanto culturale e sociale.

AGGIORNAMENTO DICEMBRE 2003

Viabilità

La soluzione proposta è stata scelta dopo aver esaminato tre possibili alternative appresso brevemente riassunte:

- soluzione con nuova autostrada, declassamento dell'attuale autostrada a circonvallazione di comuni costieri, interquartieri, maglia quadrata di connessione urbana con recupero a tale uso della Strada Statale Adriatica e della vecchia Flaminia.
- Soluzione con autostrada eventualmente allargata con la terza corsia e tangenziale su cui innestare la maglia quadrata sopra descritta (proposta contenuta nel vigente P.R.G. e possibile nel nuovo utilizzando la fascia di rispetto che è stata aumentata da ml 60 a ml 80).
- Soluzione con terza corsia autostradale ed interquartieri. In questo caso il traffico di attraversamento verrà diviso tra la terza corsia e l'interquartieri che diventa anche l'asse di interconnessione fra il traffico extra-urbano e la maglia quadrata di collegamento.

Rispetto ai precedenti elaborati si evidenzia che è stato inserito il tracciato della nuova autostrada proposto dalla Provincia, sono stati inseriti gli svincoli necessari al declassamento dell'attuale autostrada, sono state inserite le rotatorie e la maglia quadrata di base.

Circa l'interquartieri è stato previsto, secondo le indicazioni della Provincia, un ponte sull'Arzilla posto a monte rispetto alla precedente soluzione, ciò permette un più agevole passaggio e la possibilità di un collegamento immediato in prossimità della Provinciale per Carignano nonché del nuovo svincolo autostradale.

Il raccordo con rotatoria tra autostrada e Superstrada ed anche il parcheggio posto nelle adiacenze evidenzia un problema non risolto che vedrà coinvolti in accordo di programma o conferenza di servizio A.N.A.S., Autostrade, Comune e Provincia per superare le difficoltà tecnico-burocratiche sorte in incontri bilaterali.

Amplia possibilità di parcheggio è stata prevista in zona circostante il centro storico, in particolare nei pressi del cimitero urbano e nella zona degli "orti" oltre la conferma dei parcheggi esistenti tra cui l'ex Foro Boario.

La stazione delle autocorriere viene confermata nei pressi della stazione ferroviaria, un secondo capolinea è possibile nel parcheggio prossimo al cimitero urbano.

La rete ciclabile è stata disegnata nelle tavole di progetto evidenziando i tratti esistenti e quelli di nuova costruzione.

Dimensionamento

Le zone di espansione residenziali vengono individuate come conferma di previsione esistente, riconversione industriale, ricucitura urbana, nonché potenziamento delle frazioni, in particolare nella direttrice mare-monte segnaliamo Rosciano, Centinarola, Bellocchi, Cuccurano, Carrara e Falcineto, sulla Provinciale per Carignano viene potenziato Fenile, in direzione sud Metaurilia, Ponte Sasso e Marotta (a Torrette è già convenzionata una lottizzazione con chiesa, centro commerciale e albergo), sulla Provinciale per San Costanzo si confermano sostanzialmente le previsioni per Tombaccia e Caminate.

Non sono previsti rispetto al precedente piano ampliamenti della zona industriale, si conferma comunque lo sviluppo di circa ha 50 a monte di Bellocchi, in tale comparto resta in vigore la normativa previgente in quanto area di recente alienata dal Comune. Fanno eccezione solo modesti completamenti dell'esistente, in particolare in loc. Tombaccia, Via Buratelli, Via Pisacane.

Possibilità di nuovi alberghi vengono previsti nell'area di sedime del Vittoria, dove si abbina ricettivo e residenza, a Carignano nel comparto termale, a Sassonia 4 nel comparto di ricucitura urbana previsto per eliminare il degrado della zona, a Torrette nella nuova lottizzazione, a Marotta in luogo della colonia Santa Cecilia. Nessuna riconversione al momento è prevista per le strutture esistenti. Per i campeggi si confermano gli attuali possibili ampliamenti con esclusione di quello previsto in località Caminate in zona geologicamente instabile.

Per la grande distribuzione si conferma a Bellocchi una struttura commerciale superiore a mq. 6.000, con possibilità di collegamento con il vicino comparto non edificato.

Strutture con dimensioni inferiori a mq 6.000 sono previste nel terzo e sesto comparto di Bellocchi e nell'area ex zuccherificio a Ponte Metauro.

Medie strutture (tra mq. 250 e 2.500) sono confermate nei centri commerciali esistenti.

Piccole strutture sono possibili in tutte in quasi tutte le zone sviluppando la scelta di quartiere polifunzionale.

Verde e zone agricole Verde pubblico e verde convenzionato

Si confermano le scelte del Piano Regolatore in merito alle zone agricole con l'aggiunta dei corridoi ecologici nei pressi di Rio Secco e confine comunale per dare continuità alle zone di ristrutturazione ambientale.

Le nuove normative circa l'indennizzo dei vincoli preordinati agli espropri in caso di riproposizione degli stessi obbligano ad una riflessione sulla esistenza di tali vincoli in caso di verde attrezzato realizzabile per intervento pubblico ma anche da parte del privato nel regime di convenzione. In tal caso si è dell'opinione che, prevedendo la norma un indice di edificabilità ed una destinazione (bar-ristoranti-ecc.) remunerativa si possa non essere in presenza di vincoli preordinati all'esproprio e nel contempo raggiungere lo scopo di dotare di aree verdi la città senza impegno finanziario per l'ente pubblico. In caso di inerzia da parte del privato si può comunque con progetto di opera pubblica.

Diverse valutazioni dovranno essere fatte in sede di approvazione definitiva del piano per le aree destinate a strade e parcheggi, scuole e centri civici dove il vincolo preordinato all'esproprio dovrà corrispondere all'effettiva capacità di realizzazione delle stesse.

Norme Tecniche

La struttura delle norme consente interventi diretti ed interventi soggetti a successivo piano attuativo. Nel caso di intervento diretto si procederà al pagamento o al convenzionamento delle opere di urbanizzazione con obbligo di realizzazione di tutto quanto previsto nei comparti di attuazione.

Sostanzialmente immutata la procedura per interventi soggetti a piano attuativo secondo principi ormai consolidati il lottizzante realizza tutte le opere di urbanizzazione nonché gli allacci ai pubblici servizi.

Nelle norme si precisano la possibilità di intervento negli edifici esistenti, scopo della norma è quella di adeguare gli edifici alla destinazione d'uso, consentire adeguamento strutturale anche con demolizione e ricostruzione se gli elementi di valore storico ambientale sono riproducibili, La norma consente inoltre di mantenere i diritti preesistenti (minori distanze e maggiori cubature già edificate).

Per quanto riguarda gli standards soprattutto per i parcheggi e posti auto sono state determinate le necessità per le varie destinazioni d'uso con obbligo di adeguamento nel caso di passaggio ad una destinazione con maggior carico insediativo .

L'indice di riferimento è quello delle zone di completamento e di ricucitura urbana pari a mq/mq 0.5 escluse le scale anche se chiuse. Nelle lottizzazioni l'indice territoriale di mq/mq 0,35 determina lotti con lo stesso indice fondiario delle zone di completamento.

Le zone di ricucitura urbana sono state per la quasi totalità ridefinite con indice territoriale pari a mq/mq 0.20.

Le zone PEEP o Edilizia Convenzionata sono state inserite in tutte le maggiori lottizzazioni nel rapporto due terzi ed un terzo se la nuova area edificabile in precedenza era agricola o destinata a pubblici servizi e nel rapporto un terzo due terzi se le aree erano già previste edificabili o derivano da una riconversione di aree industriali.

Norme di salvaguardia

Le norme di salvaguardia prevedono il mantenimento delle normativa previgente per le lottizzazioni già convenzionate ed anche per quelle adottate che possono quindi concludere l'iter secondo il progetto originario.

Per i piani particolareggiati è in vigore la stessa normativa salvo espressa declaratoria di sostituzione con le nuove norme. E' il caso del piano particolareggiato del centro storico dove viene adottata normativa di dettaglio che ha valenza di piano di recupero.

Rispetto al precedente piano particolareggiato del centro storico le nuove norme consentono una maggiore flessibilità di destinazione d'uso, avendo dopo venti anni raggiunto un equilibrio tra residenza e direzionale e una sostanziale stabilità dei residenti, circa 3.000.

Altro piano che viene sostituito dal presente piano è quello delle aree verdi tra Torrette e Marotta in parte attuato ed in parte da attuare. Le nuove regole ricalcano sostanzialmente quelle precedenti salvo un maggior dettaglio dei perimetri dei comparti.

Lo scopo rimane lo stesso e cioè quello di realizzare aree attrezzate per il turismo e la balneazione.

Con la realizzazione del centro commerciale di piazzale Amendola, il completamento dell'Hotel Plaza nonché delle strutture a terra (gazebo e giardini) si ritiene concluso anche il piano della zona Lido dove sono previste nuovi progetti per l'area dell'ex Vittoria e nell'area edificata di fronte all'Hotel Elisabeth.

Per quanto riguarda l'Edilizia Privata con l'adozione del nuovo P.R.G. entreranno in vigore le norme di salvaguardia che prevedono la sospensione dei permessi di costruire non rilasciati.

Le denunce di inizio attività presentate hanno piena efficacia; dopo l'adozione non possono essere presentate nuove denunce se non conformi anche alla nuova normativa.

L'approvazione definitiva del nuovo Piano Regolatore comporterà invece la decadenza di tutti i permessi i cui lavori non siano già iniziati ma di ciò se ne riparerà a tempo debito.