

## Comune di Cartoceto

### P.R.G. variante

### Relazione

#### Generalità.

Le motivazioni che hanno dato origine alla variante sono di diversa natura, la richiesta di nuove aree da destinare alla crescita urbana, la necessità di razionalizzare il traffico e la mobilità, il desiderio diffuso di riqualificare l'ambiente di vita, più in generale la ricerca di un quadro di assetto futuro adeguato ai nuovi fabbisogni centrato sulle risorse e sulle qualità ambientali. Su questo quadro di partenza si è innestato un largo processo di partecipazione, sviluppata come elemento strutturale del progetto, considerandola non solo un diritto, ma anche un insostituibile mezzo di lavoro. Per consentire che la partecipazione, non sia solo uno slogan, occorre che la pianificazione comunale, e la documentazione connessa, configurate come la **sintesi riassuntiva** delle scelte sull'assetto territoriale, siano facilmente consultabili ed assimilabili per schemi semplici. Per questo si è predisposta una struttura articolata, suddivisa per parti funzionali, tra loro connesse dalla costruzione processuale del progetto, separatamente consultabili in rapporto alle necessità di conoscenza e di verifica, auspicando l'accesso alle procedure di consultazione anche per l'utenza non specializzata.

Gli elaborati e la documentazione sono pertanto raggruppati in:

- **Parte cognitiva** (ricerche propedeutiche ed analisi ambientali)

Da divulgare ed arricchire soprattutto come supporto didattico.

La ricerca dell'IDAU, la classificazione dei beni ambientali, delle case coloniche, le ricerche della Regione sui beni storici, le ricerche di Enti locali di Istituti e Ricercatori, gli studi della Provincia, sono stati assunti come elementi fondanti, da cui si sono originate le direttrici di Progetto.

- **Parte prescrittiva** (vincoli, indirizzi, prevenzione dei rischi)

Ormai acquisita, dalla prassi corrente, anche se per molti operatori, ancora più come imposizione legale, che come strumento di valorizzazione delle risorse ambientali.

La variante accoglie integralmente il quadro prodotto a livello sovracomunale, ne traduce i contenuti in chiave locale, si propone di attivare un connessione non solo passiva con le successive fasi di crescita del progetto.

- **Parte progettuale** (strutturale e strategica)

Integra l'aggiornamento urbanistico, assunto dalla prassi corrente, con una proiezione dell'assetto futuro ed una ipotesi di gestione delle trasformazioni in cui la tutela e la valorizzazione delle risorse ambientali abbiano un ruolo determinate, ed in cui si identifichi la comunità locale.

In questa sede trattiamo specificamente l'ultimo aspetto, con sintetiche connessioni alle altre due componenti, per gli aspetti strettamente organici alle motivazioni delle scelte.

A questo scopo oltre la separazione tra parti documentarie - prescrittive e progetto, tentiamo di presentare il piano come risultante di elementi interagenti, elementi analizzabili

anche separatamente. Col presupposto che il controllo più proprio di ogni elemento, anche dopo l'adozione del piano, porti al miglioramento del sistema complessivo. Questa posizione sintetizza l'obiettivo del progetto di Variante inteso come Eco-Piano, quindi non solo urbanistico, sviluppato sulle basi teoriche e sul quadro di riferimento desunto dagli indirizzi della pianificazione sovraordinata, che pone la qualità dell'ambiente e quindi della vita, al centro del sistema complesso delle trasformazioni fisiche e sociali interagenti.

Il piano così concepito, introduce elementi di forte novità rispetto alla prassi consolidata, si rende pertanto necessario uno sforzo comune tra tutti gli attori, per definire in modo costruttivo la prassi più propria alla sua crescita. Particolare attenzione dovrà essere rivolta agli aspetti ed agli obiettivi di lungo periodo, che possono essere raggiunti solo su una larga base di condivisione. Ciò significa che non è sufficiente un quadro normativo, definito ed applicato per raggiungere un buon risultato. Si può certamente migliorare la qualità fisica dell'ambiente se ogni azione di trasformazione viene valutata per i suoi effetti sull'aria, sull'acqua e sulla terra, e ciò è già un risultato auspicabile, ma non si otterrà un risultato complessivo positivo e, piacevole da vivere che non sia sviluppato anche sull'assimilazione degli aspetti più profondi ed immateriali tra comunità e luoghi, storia ed identità culturale.

### **Il piano eco-centrico.**

Il piano regolatore si propone come lo strumento di pianificazione più efficace sul piano locale per la riproposizione degli indirizzi della pianificazione integrata, "sostenibile", evocata alla scala provinciale.

Non ha più "solo" valenza urbanistica, sostanziandosi come occasione di verifica e di indirizzo sul territorio delle tendenze socio economiche e culturali a fronte dei caratteri e delle risorse ambientali.

Quali sono le risorse dell'ambiente a cui il comune appartiene, da salvaguardare e valorizzare? Quale ruolo di sostegno può avere nel contesto e nel futuro dell'ecosistema il territorio comunale?

Quale strumentazione urbanistica e quali esperienze di governo del territorio sono più proprie e prossime alle nostre esigenze?

Alle stesse domande poste alla scala provinciale, sono state fornite risposte programmatiche per alcuni settori, energia, igiene ambientale, salvaguardia dei beni, infrastrutture, servizi generali, assistenza ai settori ed alle imprese, ecc., mentre per altri aspetti si è aperta la strada per gli approfondimenti alle scale territoriali più pertinenti, od ai temi specifici più in dettaglio, con la co - progettazione o la individuazione di strumenti puntuali.

Abbiamo nel corso del lavoro, avuto modo di confrontarci e condividere con i rappresentanti ed i tecnici dell'Amministrazione Provinciale i molteplici aspetti che costringono oggi, durante la redazione del piano regolatore, ad avere un atteggiamento critico nei confronti del fare urbanistica, secondo consuetudine, seppure nel rispetto di codici, leggi e standard.

In particolare, la risposta ai quesiti posti, non può essere data, né dalla meccanica applicazione della pianificazione sovraordinata, né dalla ricerca puntuale di standard urbanistici meticolosamente applicati a meccanici dati statistici. Le risultanze di gran parte dei piani in specie dei piccoli comuni, ci obbligano fortemente a diffidare dell'impianto corrente di governo delle trasformazioni. Nelle migliori esperienze si può osservare il risultato del principio "Limitare l'espansione per limitare lo spreco".

In pratica il meglio appare come il risultato di processi di crescita contenuti ai quali si sono correttamente applicati gli standard urbanistici. In pratica l'applicazione degli standard, da strumento di progetto si è trasformata in contenuto sostitutivo del progetto. Nel caso di Cartoceto si preferisce riferire il progetto al contesto, la variante è l'occasione per ridefinire le tendenze in atto, riequilibrare le componenti urbane e territoriali all'interno di un progetto di insieme più proprio e rispondente all'ambiente che lo contiene (piano strutturale).

Occorre ricercare obiettivi e tensioni di governo, desunti dalla complessiva vitalità del sistema, aggiornando strumenti e punti di vista sviluppati in epoca industriale e tecnologica, con quelli generati e da sviluppare nell'epoca della comunicazione e dell'ecologia.

Può sembrare eccessivo un approccio di questo tipo, riferito ad un Comune marginale di provincia, di una Provincia attigua alle aree metropolitane del Paese. Al contrario ci pare interessante ricercare, mediante la stretta cooperazione, coerenza e continuità a tutti i livelli, su un territorio, ancora controllato e governabile, che può certamente consentire di agire con efficacia sul terreno della ricerca di strumenti efficaci, una occasione per riflettere in modo approfondito ed assieme divulgabile attorno al tema di come si costruisce oggi l'habitat umano in armonia con la natura? Questa premessa per chiarire che la proposta di piano tende ad arricchirsi di aspetti che usualmente sono trascurati, dal corrente modo di governo, compreso tra le obbligazioni burocratiche e le spinte di mercato.

Va riconosciuto alla Provincia il grande merito di avere ricercato e ricercare un modello di pianificazione e governo, che pur rispettando le autonomie e le peculiarità locali, tende a sostenersi su politiche di sistema ed a definire scale di progetto riferite ad unità territoriali non solo amministrative ma finalmente rispondenti alla natura complessa del rapporto sistema sociale - sistema ambientale.

Con la redazione della variante il Comune di Cartoceto cerca di rendere praticabile il complesso sistema di indirizzi ed obbligazioni della pianificazione sovraordinata, e di sviluppare una pratica di governo delle trasformazioni richieste dalle locali spinte economiche (piano strategico) in un quadro progettuale generale con chiari riferimenti strutturali. In questa fase appaiono evidenti i limiti di una operatività strutturata su rapporti intercomunali ancora inusuali, o a volte solo formali. Con questa consapevolezza, si guarda con ancora più attenzione agli aspetti di governo delle trasformazioni attivabili con la Variante al P.R.G., ipotizzando fasi di gestione molto articolate, la cui realizzazione sarà più connessa a modelli e sistemi di relazione e controllo più efficaci e rispondenti degli attuali.

A fronte delle ipotesi del PTC e del Piano di Sviluppo Ecosostenibile appare ancora più urgente provvedere all'aggiornamento ed alle modalità di redazione dell'impalcato tradizionale su cui si sono articolati e si articolano i Piani Regolatori, e soprattutto occorre rimuovere atteggiamenti e punti di vista che affrontano la ricerca di nuove strumentazioni con gli occhi di ieri. Comunque non confondere gli strumenti del mestiere con i contenuti del progetto. Il superamento della fase del fare urbanistica con la sola corretta applicazione degli standard, non può essere risolto con l'utilizzazione di altre tecniche di approccio al progetto, se queste non sono trattate solo come tali e non come panacea finalmente risolutiva.

L'effetto più rilevante, di questo atteggiamento "laico" per la determinazione del nuovo disegno urbano, si ha sul piano della localizzazione e dimensionamento, quali le aree idonee, quale il fabbisogno, quale il ruolo alla scala sovracomunale e locale, quale forma ed impianto sono assimilabili all'ecosistema?

Valutando come prioritaria la risorsa ambientale, a valenza naturale o agricola, come più volte rimarcato si è suddiviso il territorio in due aree, area soggetta a trasformazioni urbane, ed area a vocazione naturale in cui non sono ammesse trasformazioni, o solo trasformazioni rafforzative delle destinazioni agricole. Le localizzazioni delle destinazioni d'uso sono così, la diretta conseguenza delle considerazioni più generali sui caratteri dell'ambiente comunale e sulla compatibilità rispetto ad esso degli insediamenti fin qui realizzati o realizzabili.

Questo ultimo aspetto ci pare il più delicato dei temi in campo. Le esperienze che ci soccorrono, non testimoniano a favore di forme di governo affidate a norme e regolamenti. Più proficua appare la modalità di intervenire in ambito rurale, agricolo, o naturale, con progetti specifici riferiti ad unità di paesaggio. Si è così cercato, in fase di redazione della variante, di fare emergere le spinte che tendono ad intervenire in area agricola, per avere la possibilità di coordinarne gli indirizzi in un quadro d'insieme ispirato alla valorizzazione complessiva del bene ambientale. Nel quadro complesso dei fattori incidenti sui processi di trasformazione, occorre orientarsi su due piani, uno strategico che mira al risultato finale complessivo, l'altro operativo che consente la realizzazione dei segmenti di progetto attivabili. In sostanza il piano non congela ad oggi le iniziative concorrenti possibili, anzi ne sollecita la ricerca, e nel contempo avvia l'attuazione delle azioni possibili. La componente urbanistica si connota come un'aspetto parziale integrato al complesso delle politiche di sviluppo di un'area tematica.

### **Le aree tematiche**

Le letture e le analisi derivate dalle fasi cognitive confrontate con le indicazioni e le norme della pianificazione Provinciale e Regionale hanno attivato il processo progettuale. Pur considerando che le esemplificazioni sono strumentali ad indirizzare delle azioni specifiche, e che tutte le componenti di progetto interagiscono assieme sul quadro ambientale, si è giudicata praticabile la suddivisione del territorio comunale in aree **urbane** ed aree **extraurbane**, valutandone i caratteri per la storia, lo stato attuale e le possibili aspettative.

Dalla sovrapposizione del quadro dei vincoli e dei rischi ambientali con il quadro delle aspettative si è marcato il confine tra aree di possibile trasformazione ed aree da preservare come risorsa ambientale.

Le due aree a loro volta sono guardate e gestite secondo la suddivisione **aree collinari** ed **aree vallive**, divisione ovvia ed ineludibile, corrispondente non solo alla condizione orografica, ma a tutti i caratteri ricorrenti nella lettura del territorio e del paesaggio.

La documentazione stratificata dei vari aspetti e modi di lettura dell'ambiente, testimonia una grande attenzione, in specie per l'ambiente collinare, sviluppata nei vari periodi da Amministratori e Tecnici. Dal modo in cui sono stati tradotti in controllo i vari piani e studi sulle risorse ambientali e culturali, (PPAR, censimento dei beni architettonici, piani di indirizzo) si può dedurre che la cultura e gli strumenti di controllo, operano in modo efficace. Si può in sostanza affermare che il quadro dei divieti e dei vincoli, appare ben definito ed operante, non altrettanto l'orizzonte delle trasformazioni possibili.

Su questo versante più arduo, il piano propone una strada alternativa, da integrare al palinsesto dei vincoli ed indirizzi, consistente nel verificare per le aree di possibile trasformazione, progetti valutati per la loro compatibilità, e non per la sola rispondenza a norme.

All'interno dei due grandi sistemi ambientali, la collina e la pianura, in prima connotazione corrispondenti alle due principali **unità di paesaggio**, si delimitano le singole aree di progetto, tentando per ognuna di definire alla scala più prossima al progetto reale di trasformazione, i caratteri più propri ed aderenti ai caratteri dei luoghi.

Con l'obiettivo per la collina, la salvaguardia del bene ambientale, per la pianura la riqualificazione degli spazi indefiniti.

Per la parte collinare, sono state proposte quattro aree con interventi rilevanti, in parte innovativi anche sotto il profilo delle destinazioni compatibili con il settore agricolo. Una l'agricampeggio da sviluppare con apposito progetto, rispondente alla normativa regionale vigente in materia, tre con schede progetto proposte come strumento ordinatore dei progetti esecutivi. Gli altri interventi minuti, con carattere puntuale, sono da valutare come piani particolareggiati esecutivi di opere di completamento di impianti esistenti, da inserire nel modo più proprio nel loro contesto diretto di riferimento. Tutto questo va visto come

**inizio del progetto di valorizzazione ambientale**, che oltre il piano dovrà costantemente promuovere **azioni concorrenti**, in altri settori e con strumenti sempre più efficaci.

Per l'ambiente pianeggiante, più predisposto alla crescita urbana, si prefigurano due modi integrati di governo delle trasformazioni, intatto il corpo delle norme e dei regolamenti per le aree di completamento o convenzionate, innovativo il metodo proposto per le nuove aree. In particolare si ricerca una alternativa sostanziale per realizzare **la città pubblica** ed assicurare a questa gli spazi per servizi ed aree di pubblica utilità. I risultati della pianificazione urbanistica degli anni 80 impongono una profonda riflessione sulla legittimità dell'esproprio come strumento idoneo alla realizzazione della città pubblica. Paiono più profittevoli esperienze basate sul **principio perequativo** tra le diverse proprietà e le diverse destinazioni. *Il piano assegna un indice territoriale, valido per tutte le proprietà, il piano agevola gli "scambi" liberando le volumetrie dall'indice fondiario, e predisponendo il progetto delle infrastrutture e delle aree pubbliche articolato attraverso le differenti proprietà. I singoli proprietari restano così titolari di beni edificabili, in proporzione alla quantità trasformate, localizzati in funzione del sistema ambientale e non catastale.*

### **Area tematica: sviluppo delle risorse ambientali.**

(Stralciata a seguito dei rilievi dell'Amministrazione provinciale di Pesaro e Urbino).

### **Area tematica: il paesaggio urbano.**

Per le aree assoggettabili a trasformazione urbana, l'individuazione degli obiettivi ed il disegno dell'organismo appare più immediato, essendo più espliciti ed evidenti, gli scopi e gli strumenti possibili della riqualificazione dell'organismo urbano.

Più che la suddivisione e la rilettura dell'organismo in aree funzionali (residenza, servizi, produzione), è interessante valutarne l'effettiva incidenza nel sistema urbano della vallata, e l'effetto riequilibratore sul tessuto esistente.

**1.** l'effetto ricercato alla scala sovracomunale, è riassumibile nello slogan, **riqualificare le periferie**. Per localizzazione, potenziale infrastrutturale, qualità degli spazi della città pubblica possibile, basso costo della rete dei servizi, basso impatto e consumo nullo di aree effettivamente agricole, il sistema urbano "sostenibile" proposto, è effettivamente di dimensioni tali da contrastare il fenomeno dispersivo di microinsediamenti lineari o di piccoli nuclei.

L'idea di città da configurare si confronta col contesto più ampio della rete di insediamenti a cui il Comune appartiene.

Al calo di ruolo dei centri storici di riferimento, decaduti vertici della gerarchia urbana, si contrappone una crescita indifferenziata e diffusa. Nella bassa valle si ripropone come luogo condensatore, o quantomeno di richiamo della pendolarità quotidiana il sistema di Bellocchi, ora non solo per la produzione, ma anche per l'acquisto ed il tempo libero, pressoché unico nuovo luogo di incontro e di identità collettiva.

L'idea progetto di Lucrezia città, poi di Lucrezia-Calcinelli città si propone come elemento di contrasto ad un modello dell'abitare formulato sulla uniforme diffusione della crescita dispersa, affidando all'automobile le connessioni tra casa e sistema sociale.

A Lucrezia-Calcinelli esistono ancora le condizioni, per valutare sul lungo periodo il ruolo dell'area, se non si compromettono, con decisioni minimali senza indirizzo, le ultime possibilità di un disegno urbano-territoriale.

La nuova città pedonale, proposta per poli di interesse comune, tra loro connessi da spazi pubblici percorribili anche dai non motorizzati, contempla la continuità con Calcinelli. Tra le due città, il grande spazio residuale, attende il suo destino, o un'ulteriore espansione di opifici e capannoni, o un nuovo polo di interesse sociale alla scala sovracomunale. Un

insieme di servizi pubblici ed aree di interesse comune, immerse in un corridoio verde dal fiume alla statale Flaminia, (ormai principale asse urbano). Interessante non solo per i comuni di Saltara e Cartoceto (tra i quali è iniziato l'esame di un possibile accordo di programma), ma anche per gli altri comuni contermini, Piagge e Montemaggiore, che hanno tutto l'interesse a veder sorgere ed indirizzare anche secondo i loro fabbisogni un polo infrastrutturale di facile fruizione.

Senza questa visione di prospettiva, la competizione per la crescita, si traduce in un'asta al ribasso tra aree periferiche, accettando l'egemonia e la distanza sempre crescente dall'unico polo di attrazione Fanese.

Occorrerà certamente che i comuni interessati prendano atto del processo in corso, entrando nel merito della proposta, superando il solo aspetto quantitativo, "concorrenziale", sollecitando una competizione qualitativa di aree "sostenibili" ed insieme arginare e contrastare il processo di "erosione-dispersione" che si sta spalmando su tutto il comprensorio, trasformandolo in una unica periferia senza centri di interesse.

Occorre in sostanza, passare dagli indirizzi del PTC e del PTSE, alla loro visualizzazione nel sistema insediativo sulla base di scelte programmatiche verificate alla scala comunale, dove il dato statistico e l'indirizzo progettuale si confrontano con la realtà territoriale.

**2.** Il secondo grado di interesse è alla scala locale, ovvero la necessità di una migliore **qualità ambientale qui**. L'attuale organismo urbano, alla stregua di tutti i centri dei comuni collinari minori, vive e perpetra il dualismo tra vecchio centro storico ed area di espansione.

I caratteri del dualismo sono ormai acuitizzati ed irreversibili, l'area esterna e dimentica del centro corrisponde ormai all' 80/90 % delle risorse economico-sociali ed edilizie del comune, il CS ha sempre più valore di custode della memoria, può aspirare ad avere un ruolo di rilievo in una più ampia politica di valorizzazione dei beni storici, paesaggistici ed ambientali, non certamente quello di centro del sistema urbano.

Tutto ciò si traduce nell'articolazione di due progetti distinti, uno fortemente condizionato dagli esiti delle politiche di sistema, l'altro trainante delle tendenze e delle politiche territoriali.

L'attuale consistenza e forma della frazione di Lucrezia in espansione, richiede una lucida riflessione sulla necessità e possibilità di riqualificare l'area "condensatore" del Comune.

Considerarne la storia, aiuta a pensarne il futuro. Trascorso il primo periodo di "discesa a valle" dalle proprie colline la frazione è ormai uno dei poli di attrazione esterna più energici dell'interland Fanese e quindi della Provincia.

La crescita esponenziale di residenti ha condizionato lo sviluppo urbano, stimolando l'approntamento di frequenti Varianti, che hanno di volta in volta dilatato a brani i contorni dei due strumenti urbanistici più significativi, il Piano di Fabbricazione ed il Primo P.R.G.

Il Piano di Fabbricazione ha segnato il passaggio dall'economia rurale-agricola, alla artigianale-industriale, prime forme di zoning e ripartizioni territoriali localizzate, area industriale, aree residenziali, verde e servizi, inizia e si istituzionalizza l'abbandono del CS, il tutto riferito alla presenza della ferrovia, associata alla statale Flaminia come principale infrastruttura della mobilità.

Il primo PRG, in piena crescita di boom edilizio ed industriale ha fatto scelte decise in merito al dimensionamento ed alla localizzazione degli interventi. In particolare una zona industriale di ridottissime dimensioni lontana dalla residenza, affidando ai comuni di Saltara e Fano le aree da destinare al sistema industriale, privilegiando la vocazione residenziale dotata di buoni standard pubblici per Lucrezia.

Per un decennio lo schema proposto ha retto e stimolato la crescita, in specie per la dotazione di prime case e la disponibilità di aree destinate a **PEEP (50% del totale)**.

Tale disponibilità ha contribuito ad accentuare il potere di attrazione per chi ricercava la prima casa, in un'area di facile accesso, dotata di servizi, con un buon standard di verde e servizi, a ridosso dei maggiori centri produttivi della valle del Metauro. Il disegno urbano

strutturato per spazi pubblici compresi tra ferrovia e statale, viene dalla metà degli anni 80 a tutti gli anni 90, rimaneggiato e rimpinguato di aree ed espedienti per aumentarne la capacità insediativa, senza provvedere alla riformulazione del sistema dei servizi e delle infrastrutture, nel contempo le aree produttive crescono sui due fronti della superstrada, utilizzata come fronte espositivo senza fulcri funzionali. Si giunge così a questa variante con la necessità di riconquistare uno *standard qualitativo anche per chi già risiede nel tessuto consolidato*. Si vuole non solo riproporre un modello "espansivo per il futuro", ma anche ristrutturare l'esistente con criteri di funzionalità connessi alla realizzazione del nuovo impianto. Una viabilità di attraversamento, distinta da quella di penetrazione, mobilità pedonale e ciclabile, un sistema del verde che caratterizzi l'intera città come sistema continuo, una grande dotazione di parcheggi a cerniera tra vecchio sistema insediativo e nuova città pubblica che connette l'esistente alla futura espansione.

Per meglio comprendere la natura del progetto ed i risultati fin qui ottenuti, è opportuno analizzare lo strumento proposto per la sua realizzazione, **la scheda progetto**.

Sulla base dei numerosi incontri avuti con i proprietari dei terreni prima, poi con i tecnici incaricati a rappresentarli si è arrivati a concordare un linea di conduzione che consideri; da un lato il diritto ad edificare in rapporto alle proprietà possedute, dall'altro, alla città il diritto di definire gli spazi pubblici come elemento strutturale e non residuale.

Si sono così articolati i volumi edificabili, sganciati dalla tavola catastale e dall'indice fondiario, ad essi è stato assegnato un terreno di pertinenza, funzionale al disegno degli spazi e delle relazioni pubbliche.

Le schede, alla stregua di un piano planivolumetrico, sono suddivise in sub-comparti, all'interno dei quali sarà possibile operare varianti, trasferendo volumi dall'uno all'altro degli edifici con la presentazione di un progetto architettonico che mostri la congruità delle operazioni. Non sono ammesse varianti interne ai sub-comparti che alterino i contorni, i rapporti tra aree pubbliche e private in modo sensibile, le destinazioni d'uso. A queste condizioni, sulla base di una convenzione che trascriva gli obblighi delineati dalla scheda progetto (cessione delle aree per l'urbanizzazione secondaria, realizzazione di tutte le opere primarie ed allacci al sistema infrastrutturale a carico dei richiedenti) il piano si attua per intervento diretto. Gli indici territoriali usati per le aree residenziali sono due, lo 0.7 mc.x mq. per le aree esterne e 1mc.xmq. per le aree centrali. Tali indici, che in assoluto possono essere considerati alti, hanno in realtà prodotto un disegno ampiamente caratterizzato dal verde pubblico come tessuto connettivo diffuso. Da un lato per l'alto standard di verde assegnato ad abitante, dall'altro per "l'indifferenza" generata dall'assenza di indice fondiario, che ha condotto nel disegno finale complessivo delle nuove zone ad una quota di 60 mq.x abitante.

Prende forma la città pedonale, il sistema è basato sulla priorità del verde e sulla razionalizzazione della rete esistente.

Le grandi aree ottenute "in cambio" del permesso di costruire, consentono di pensare la città strutturata attorno agli spazi pubblici, di facile accesso, ampi e collegati tra loro da viali e giardini. I percorsi veicolari per contro circumnavigano l'isola pedonale, con criteri di fluidità consentita da traffico lento e costante, non stop. La barriera costituita dalla ferrovia, consente di organizzare sul fronte della città consolidata, il sistema scolastico lineare di facile accesso a pettine, anche per i quartieri esistenti. La città scolare è compresa tra due grandi poli, sempre in forma di parco urbano destinati ad accogliere attrezzature pubbliche di scala comunale, un centro civico ad est, ed un teatro all'aperto ad ovest. Questi a loro volta sono riferiti a spazi simbiotici, tra loro connessi da ampi viali e giardini, lo spazio religioso e lo spazio ludico. Gli elementi maggiori del sistema dei luoghi di interesse pubblico, sono in rete con una fitta maglia di percorsi pedonali e ciclabili che bordano gli episodi privati. All'esterno del grande quadrilatero compreso tra ferrovia e superstrada, il piano propone interventi limitati e limitativi della crescita urbana, con indice territoriale ridotto (0,7) e con lo scopo di realizzare il minimo di trasformazioni sufficienti a ridefinire il

bordo urbano. In due casi (Viali2 e Villa Adanti) si realizzano a carico delle trasformazioni infrastrutture di collegamento, negli altri casi completa il limite del costruito.

Per Cartoceto le proposte sono mirate a rispondere alla limitata richiesta di crescita, in aree idonee più prossime al centro. Un criterio che sembra prevalere, che sarà comunque definito e fissato in sede di convenzione è che le aree verdi di uso pubblico restino di proprietà e gestione privata. La struttura e contiguità del verde è più assimilabile dalla visione delle tavole allegate a cui si rimanda:

Schede progetto

### Lucrezia

- C) Adanti
- D) Rio Secco
- E) S.Marco1
- F) S.Marco2
- G) S.Marco3
- I) Corvina2
- L) Corvina1
- M) Settimo Cielo
- N) Cerquelle
- O) S. Anna 1
- P) S. Anna 2

Industriale:

D4.A

industriale

D4.B – D4.C

artigianato di servizio

Tecnico distributive:

F1.A

(interna)

F1.B

(esterna)

Per quanto riguarda, le zone tecnico distributive e le industriali, si è cercato di valutarle in funzione dell'ambiente complessivo, le industriali come espansione contenuta nel retro della zona esistente, con norme innovative finalizzate alla sostenibilità ambientale. Le zone tecniche, sempre con le stesse norme in tema di sostenibilità, con una valenza di elemento infrastrutturale, idoneo ad accogliere servizi ed attività di scala urbana e superiore.

### Dimensionamento e morfologia urbana

**A+B= Città**

**$A+1/4B+1/4B+1/2B = x$**

La città non è definita dalla sola somma delle sue parti, ma dalla loro forma, dalle loro relazioni, dalla loro dislocazione, etc.

Il contenimento quantitativo (limitare l'espansione per limitare il danno), non garantisce l'effetto, basti pensare una crescita dimezzata, di quella ipotizzata, ma "spruzzata" a macchie o aerografata a nebulosa sui primi appetibili terrazzamenti collinari.

Sulla base di queste elementari considerazioni, si è trattato il problema del dimensionamento con ottica disinibita, valutando il numero come risultante derivata da un assetto urbano compatibile, ponendo invece più tensione ad individuare momenti di crescita dell'organismo urbano concepiti come sue parti significative nel sistema infrastrutturale, e nel sistema dei servizi.

Le analisi demografiche, raccontano e non spiegano, l'incremento costante di popolazione del comune, (67 famiglie all'anno negli ultimi 3 anni) neppure il rapporto tra occupati e nuovi residenti in età di lavoro, più evidente la connessione con gli alloggi costruiti ( non esistono da anni alloggi invenduti). La dimensione comunale non corrisponde all'unità di

studio del fenomeno, il Comune corrisponde all'unità di governo ma non all' unità di progetto. Per questi aspetti, non si può prescindere dalla stretta connessione di Lucrezia con Fano, valutandone il ruolo di porzione organica, con precisa valenza di grande quartiere residenziale.

A conforto della necessaria "laicità" riguardo ai valori numerici, ed al loro valore di soglia statistica occorre osservare che;

Il piano vigente prevede 12.804 residenti, al raggiungimento di tale soglia mancano il completamento di una lottizzazione in via di realizzazione, a valle della ferrovia, l'attivazione della lottizzazione in via S.Anna, ulteriori condensazioni delle aree di completamento (possibilmente da evitare). Tutti questi contenitori, possono al massimo, parametrando lo standard usato per il dimensionamento del piano vigente, soddisfare la presenza di 1500/2000 residenti.

Ciò indurrebbe a credere che gli attuali residenti siano circa 11.000, invece l'attuale popolazione ammonta a 7000 cittadini. La differenza tra il numero teorico ed il numero reale, conferma il dato ormai ricorrente, specie per le nostre aree periferiche che il numero di mc.x abitante non è di 100, bensì notevolmente superiore, oltre i 150 mc. x abitante. Diverse le motivazioni, le tipologie abitative, il gran numero di nuclei familiari, le ridotte dimensione dei nuclei, che acquistano alloggi in funzione della futura crescita familiare, etc.

Con questo parametro, la popolazione prevista dalla Variante, anziché 2.351 scende a 1.567 che sommata all' esaurimento delle lottizzazioni e dei completamenti, porta ad un incremento complessivo di 2.500/ 3.500 nuovi residenti, per un totale ragionevolmente " reale" di 9.500 ( inferiore del dato precedentemente ipotizzato ed accolto ). Questo dato è rilevante e consente di affrontare più serenamente il quadro di riferimento più ampio che ci obbliga a rapportare il fabbisogno di crescita al comprensorio della media e bassa valle del Metauro.

Sulla base dei criteri esposti si è passati alla formulazione del disegno di espansione compatibile con la risorsa ambiente confrontato alle necessità di elevare la qualità del sistema infrastrutturale. In sostanza più che dal fabbisogno di abitazioni ed aree di trasformazione, si è proceduto dalla ricerca di un migliore sistema per la viabilità e trasporto, ipotizzando innesti opportuni e riordini funzionali alla realizzazione di una gerarchia all'interno della rete esistente. Si è proposto un sistema strutturato sui percorsi pedonali come connettivo primario, tra residenza e servizi.

La maglia su cui si è sviluppato l'impianto consolidato, ricalca il sistema viario " romano " ortogonale alla Flaminia, da sempre assimilato alla viabilità rurale, non si è mai formulata una proposta di riordino funzionale, l'allaccio alla superstrada è avvenuto " allargando due assi di penetrazione, sui quali comunque continuano ad affacciarsi tutti gli accessi individuali. La proposta mira a caratterizzare gli assi di attraversamento, rendendoli ove possibile unidirezionali, o migliorandone le caratteristiche, accostando a questi, aste di penetrazione e parcheggio, e per tutta la nuova area centrale piste ciclabili e percorsi pedonali nel verde. Particolare rilievo assume nel processo di riqualificazione la riorganizzazione delle aree destinate a servizi pubblici, che nella loro concatenazione ed interrelazione, fungono da struttura portante della città pubblica. L'intero sistema scolare sarà raggiungibile pedonalmente dal nucleo urbano esistente e dal nuovo centro a valle. Sul grande viale che attraversa tutto il nuovo centro abitato, si innestano i corridoi pedonali e ciclabili della mobilità alternativa. I principali caratteri funzionali del nuovo zoning urbano, sono identificabili in;

- una fascia di spazi pubblici, giardini e servizi, a cerniera tra vecchio e nuovo,
- una fascia di " terziario leggero" tra area urbana residenziale, aree produttive, in stretta connessione con la viabilità primaria,
- una espansione produttiva alle spalle della esistente.

Il dimensionamento è dato dalla potenzialità recettiva del sistema predisposto, particolarmente le aree residenziali, sono contenute all'interno della rete esistente, con

standard di spazi e servizi che vanno a riqualificare l'intero sistema. Se si considera inoltre, che all'interno del perimetro vocato alla trasformazione, si attiva un processo di cessione delle aree pubbliche e di realizzazione delle infrastrutture a esclusivo carico degli operatori, il costo ambientale e sociale delle trasformazioni risulta certamente "sostenibile". Per quanto attiene la rete fognaria è in corso di studio il progetto di potenziamento del depuratore esistente di Lucrezia, da parte dell'Ente gestore MARCHE MULTISERVIZI S.p.a. di Pesaro che assieme al depuratore intercomunale di Pian di Zucca sarà in grado di assorbire il complesso dei fabbisogni.

### Riepilogo degli standard

Piano vigente somma di tutti gli standard, esistenti e di progetto	mq. 441.885	ab. 12.804	mq.x ab 34,5
variante standard di progetto	mq. 237.474	ab. 2.351	mq.x ab 101,01
sovrapposizione	mq. 679.359-		
	mq. 20.000=		
(100mc.x ab)	mq. 659.359	ab. 15.155	mq.x ab 43,50
(150mc.x ab)		ab. 9.500	mq.x ab 69,40