



COMUNE di ARCEVIA  
Provincia di Ancona

# **PIANO REGOLATORE GENERALE**

## **in adeguamento al P.P.A.R.**

### **Relazione Generale - P8**

Settembre 2005

<b>Arch. Massimo Bergamo</b>	<b>responsabile del progetto</b>
<b>Arch. Lanfranco Manzotti</b>	<b>consulente generale</b>
<b>Arch. Monica Bocci</b>	<b>progetto</b>
<b>Geol. Massimo Mosca</b>	<b>consulenza aspetti geologico-geomorfologici</b>
<b>Agr. Alvaro Rossi</b>	<b>consulenza aspetti botanico-vegetazionali</b>
<b>Dott. Paolo Santini</b>	<b>consulente aspetti storico-culturali</b>
<b>p.i. Manfredò Morici</b>	<b>responsabile CAD/GIS</b>

## **Indice**

PREMESSA	pag. 2
PARTE I - ANALISI DEL TERRITORIO E DELLO STATO ATTUALE	
Cap. 1 - Il territorio	pag. 3
Cap. 2 – Il PRG vigente e l’evoluzione recente	pag. 6
Cap. 3 - Aspetti demografici e del patrimonio edilizio	pag. 9
Parte II	
LA TUTELA PAESISTICO-AMBIENTALE E IL BILANCIO QUALI-QUANTITATIVO DEL PPAR	
Cap. 4 - Il Sottosistema Geologico-geomorfologico	pag. 13
Cap. 5 - Il Sottosistema Botanico-vegetazionale	pag. 14
Cap. 6 - Il Sottosistema Storico-culturale	pag. 15
Cap. 7 - Il bilancio quali-quantitativo del PPAR e la tutela paesistico-ambientale definita dal Piano Regolatore Generale	pag. 20
PARTE III	
RAPPORTI CON LA PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE	
Cap. 8 - Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Ancona	pag. 21
Cap. 9 - Il Piano di Assetto Idrogeologico di Bacino	pag. 25
Cap. 10 - Il Piano del Parco Naturale della Gola della Rossa e di Frasassi	pag. 26
Parte IV	
IL PROGETTO DI PIANO	
Cap. 11 - Considerazioni preliminari e Sintesi degli obiettivi	pag. 27
Cap. 12 - Le articolazioni territoriali di progetto	pag. 29
Cap. 13 - Le scelte progettuali relative all’assetto territoriale	pag. 31
Cap. 14 - Il territorio extra-urbano	pag. 41
Cap. 15 - Il territorio urbanizzato	pag. 43
Cap. 16 - Le Norme Tecniche di Attuazione	pag. 48
Cap. 17 - Il dimensionamento del PRG e il calcolo degli standard urbanistici	pag. 49
Cap. 18 – Conclusioni	pag. 52

## PREMESSA

La redazione di un Piano Regolatore Generale rappresenta un'operazione indubbiamente complessa, resa particolarmente delicata dalla stretta connessione tra impostazioni tecniche e motivazioni politiche, e dalla necessità che il confronto tra queste due visioni -non necessariamente antitetico, ma frequentemente in attrito tra loro- produca scelte coerenti, e delle quali siano riconoscibili entrambe le origini.

Su questo presupposto è stata impostata la redazione del P.R.G. in adeguamento al P.P.A.R. del Comune di Arcevia, adottando un metodo nel quale le impostazioni tecniche e le motivazioni politiche hanno trovato un terreno di confronto immediato, in grado di fissare i termini essenziali di valutazione della coerenza dei successivi sviluppi del processo di piano, costituito da un primo documento programmatico redatto nel 1995 ed approvato dal Consiglio Comunale.

Sulla base di quel documento è stato quindi redatto alla fine del 1996 il progetto di massima del nuovo strumento urbanistico, anche questo approvato, alla fine di un confronto aperto e partecipato, nel Marzo del 1996, con alcune indicazioni relative ad approfondimenti da effettuare nel prosieguo del lavoro.

Alterne vicende che hanno interessato l'ufficio incaricato della redazione del P.R.G. -costituito nella struttura portante da personale dell'Amministrazione Comunale- e successivamente la lunga fase iniziata con il sisma del Settembre 1997 e prioritariamente dedicata all'impostazione ed avvio della ricostruzione post-sisma, hanno interrotto il processo che è ripreso sostanzialmente alla fine del 2001, con una nuova impostazione del gruppo di lavoro, ma sempre sulla base dei documenti già approvati.

Nel Novembre 2001 è stato quindi definito e reso noto un avanzamento del P.R.G. definito per gli insediamenti urbani e sub-urbani, sul quale è avvenuta la consultazione pubblica, tradotta anche in proposte che sono state portate all'attenzione dell'Amministrazione e del gruppo di redazione.

Il confronto tra i documenti e gli obiettivi programmatici con le proposte e le modifiche, nonché un più aggiornato esame delle dinamiche che in questi anni si sono evidenziate, hanno quindi portato alla redazione del presente Piano Regolatore Generale in adeguamento al P.P.A.R. che viene proposto all'adozione da parte del Consiglio Comunale.

Il prolungarsi dell'iter redazionale ha comunque contribuito a raggiungere in pieno uno degli obiettivi non programmatici ma funzionali di questo P.R.G.: la determinazione di un corpo normativo in grado di costituire un mezzo agevole e fedele per l'attuazione del Piano stesso, univocamente individuabile nella trasposizione grafica e quindi nella lettura. Le più recenti tecnologie informatiche, rendendo disponibili programmi di gestione integrata di informazioni geografiche e dati, hanno permesso di mettere a punto uno strumento flessibile ed al tempo stesso preciso, con il quale assegnare a ciascuna porzione di territorio una specifica normativa d'uso, immediatamente riconoscibile.

In conclusione di questa premessa vorremmo porre l'augurio che questo P.R.G. sia riuscito a diventare quello che nel primo documento programmatico si proponeva di essere: il "punto di non ritorno" del processo pianificatorio rappresentato dalla più ampia convergenza sugli obiettivi della pianificazione stessa, con la consapevolezza che il Piano Regolatore Generale, atto che programma il futuro di una comunità, può rappresentare un momento alto nella cultura -come consapevolezza di sé, delle proprie radici, della propria identità e delle proprie motivazioni- di quella stessa comunità.

# PARTE I

## ANALISI DEL TERRITORIO E DELLO STATO ATTUALE

### Cap. 1 - Il Territorio

Il territorio del Comune di Arcevia si presenta come una realtà di ampie dimensioni (circa 127 chilometri quadrati di superficie, il terzo per estensione nella Provincia di Ancona), con una struttura morfologica complessa e variegata, una maglia insediativa estesa e policentrica, ed una limitata popolazione residente (5.330 abitanti al 30/06/2003).

Nei capitoli successivi di questa relazione, e negli studi di settore allegati, sono più diffusamente analizzati i caratteri geologici-geomorfologici, botanico-vegetazionali, le dinamiche demografiche ed insediative, gli elementi storico-culturali che concorrono alla definizione più complessiva del territorio in esame; in questo primo capitolo si limita la descrizione alla componente più strettamente geografica, come cornice ideale e riferimento di quanto illustrato nel seguito.

Dal punto di vista amministrativo il Comune di Arcevia, ricadente in Provincia di Ancona, appartenente alla Comunità Montana Esino-Frasassi, e parzialmente inserito nel Parco Regionale della Gola della Rossa e di Rasassi, si trova a confinare, proprio per la sua ampia superficie, con numerosi altri Comuni: a nord con Castelleone di Suasa e Barbara, a Nord Est con Serra de' Conti, ad Est con Rosora e Serra San Quirico, a Sud Est con Genga, a Sud e Sud Ovest con Sassoferrato, ad Ovest con Pergola e a Nord Ovest con San Lorenzo in Campo, queste ultime due entità amministrative in Provincia di Pesaro e Urbino. Il territorio Comunale è suddiviso in diciassette Frazioni (Avacelli, Castiglioni, Caudino, Colle Aprico, Costa, Loretello, Magnadorsa, Montale, Nidastore, Piticchio, Prosano, Ripalta, San Ginesio, S. Giovanni Battista, San Pietro, Sant'Apollinare, Santo Stefano) più il capoluogo, ed è articolato su diciannove centri abitati (Arcevia, Avacelli, Borgo Emilio, Castiglioni, Caudino, Civitalba, Colle Aprico, Colle di Corte, Conce, Loretello, Maestà, Magnadorsa, Montale, Montefortino, Nidastore, Piticchio, Ripalta, San Pietro, Santo Stefano) e sette nuclei abitati (Borgo Giovanni XXIII, Campanaro, Certopiano, S. Croce, S. Ginesio, S. Michele di Prosano, Vado).

Dal punto di vista geografico, il territorio è per la maggior parte ricadente nel bacino del fiume Misa, mentre a Sud una piccola porzione si collega al bacino del fiume Esino e ad Ovest corre lo spartiacque con il bacino del Cesano, su cui si affaccia una buona parte del versante occidentale del Comune.

Dal punto di vista morfologico il territorio presenta la successione strutturale che dalla media valle (quota 115,00 al confine con Castelleone di Suasa) giunge fino alla Montagna preappenninica (quota 750,00 del Monte S. Angelo), attraverso l'alternanza di rilievi collinari, piccole valli ed ampi versanti; la vera e propria struttura è comunque caratterizzata dai cinque principali crinali (individuati comunemente come "le colline", rispettivamente da Ovest ad Est, di Loretello, di Ripalta, di Piticchio, di Montale e di Castiglioni) che, in direzione Sud-Est/Nord-Ovest, risalgono dalle medie Valli del Misa e del Cesano fino a riunirsi a monte nel sistema preappenninico individuato dai rilievi del Monte S. Angelo, del Monte della Croce/Guardia e del Piano dell'Ospedale; gli spazi intermedi tra i crinali sono occupati dalle strette valli dei torrenti che confluiscono nel Cesano e nel Misa, rispettivamente ad Ovest e ad Est, mentre la porzione centrale è contraddistinta dal tratto iniziale dello stesso fiume Misa.

Questa struttura si traduce in un paesaggio che è caratteristico delle medie valli marchigiane, strutturato appunto sulla successione di crinali collinari medio-alti, valli subpianeggianti di limitata ampiezza ed ampi versanti che nella successione Sud-Nord diventano sempre più boscati e, nelle parti più vicine ai crinali, diffusamente condotte a prato-pascolo. Su questo supporto fisico è articolata una maglia insediativa che si è storicamente determinata occupando i crinali dei rilievi ed i punti di passaggio trasversali tra le valli a immediato ridosso della parte più rilevata del territorio, con l'esclusione delle porzioni pianeggianti da qualsiasi strutturazione insediativa. Una struttura di impianto altomedievale decisamente a carattere difensivo e che anche in tempi recenti non ha subito significative modificazioni. Infatti mentre Arcevia ed i principali centri, sia quelli murati (Avacelli, Castiglioni, Caudino, Loretello, Montale, Nidastore, Palazzo, Piticchio, S.Pietro) che quelli ad impianto rurale (Colle Aprico, Magnadorsa, Ripalta, S.Stefano) sono tutti collocati su poggi o crinali, gli altri centri e nuclei sono tutti collocati al limite della fascia più montagnosa, lungo le direttrici di collegamento per lo più transvallivo (Certopiano, Civitalba, Colle di Corte, Montefortino, S. Croce). Anche i nuclei più recenti (di impianto nei decenni 1980/1990) hanno occupato rilievi (Borgo Giovanni XXIII, Campanaro, Maestà) o parti alte dei versanti (Borgo Emilio, espansione residenziale di Castiglioni, aree produttive del capoluogo e di Conce) senza interessare affatto le zone vallive del territorio. L'unico episodio di insediamento vallivo è quello recentissimo a carattere produttivo in frazione Nidastore, localizzato sul terrazzamento alto in destra del Cesano, al confine con S. Lorenzo in Campo.

La rete infrastrutturale stradale che caratterizza il territorio si modella sulla situazione appena descritta, strutturandosi su una maglia di percorsi che coincidono con i crinali e con alcune delle valli (il fondovalle del Cesano; l'Aia Piana tra Caudino e Palazzo e in prosecuzione la Piana di Palazzo nel fondovalle tra Palazzo-Loretello e Ripalta, e di seguito fino alla SP Corinaldese; il fondovalle del Misa tra Arcevia e Serra de'Conti; la valle del Caffarelli collegata più a monte attraverso la vallecchia di Fugiano con Avacelli al limite orientale); i collegamenti trasversali e con le zone vallive sono assicurati da percorsi che attraversano in senso Est/Ovest tutta la bassa e media collina, e ai cui incroci sono per lo più localizzati centri e nuclei abitati, mentre più a monte, lungo la prima dorsale preappenninica è localizzato il principale attraversamento trasversale, costituito dalla SP Senigallia-Albacina, cui si collega la SP per Ponte Cesano. L'asse principale è comunque costituito dalla SP Arceviense, che da Serra de'Conti risale lungo la dorsale Montale-Piticchio, raggiungendo lungo il crinale l'abitato di Conce; da qui il tracciato proseguiva per Arcevia, scavalcando il rilievo occupato dal capoluogo per ridiscendere, lungo il versante sud dei primi rilievi, fino alla valle del Sentino. Attualmente questo percorso è stato parzialmente modificato con il potenziamento di un tratto di vecchia strada comunale che dalle Conce, lungo la stretta valle del fosso delle Grazie, evita l'attraversamento di Arcevia, per ricollegarsi all'originario tracciato in località S.Croce, lungo lo spartiacque tra i bacini del Misa e dell'Esino.

In definitiva, il rapporto tra territorio e maglia insediativa si struttura sui seguenti elementi principali:

- insediamenti storicamente sedimentati localizzati lungo i crinali e le parti alte di versante dei rilievi collinari, in particolare lungo le esposizioni a Nord-Est
- rete di collegamento intervalliva nella porzione mediana del territorio (le "colline")
- rete di collegamento pedemontana lungo la linea di contatto tra le "colline" e il preappennino
- struttura insediativa concentrata a valle del preappennino

sviluppo recente localizzato tra le linee di crinale e il medio versante.

## Cap. 2 – Il PRG vigente e l'evoluzione recente

Lo stato di partenza del processo pianificatorio coincide con l'analisi dell'esistente, che, se condotta con criteri selettivi, cioè mirati alla definizione di un quadro che è già riferimento per l'impostazione delle scelte progettuali, diventa essa stessa operazione progettuale. Al di là delle determinazioni statistiche -che pure sono importanti per la definizione quantitativa dei fenomeni e sono descritte nel seguito- è stato infatti fondamentale individuare le chiavi interpretative delle dinamiche socio-economiche e delle loro proiezioni territoriali ed urbanistiche. In questo capitolo pertanto riteniamo di doverci soffermare -in questo documento programmatico- su quegli elementi che caratterizzano l'attuale situazione.

Uno di questi elementi è costituito dalla strumentazione urbanistica vigente -la cui analisi critica costituisce un presupposto indispensabile per qualsiasi operazione di pianificazione. Tale strumentazione è fondata sul Piano Regolatore Generale adottato nel 1977, dopo un lungo periodo di elaborazione partito immediatamente dopo il 1967, ed approvato dalla Regione Marche nel 1980 (D.P.G.R. n. 23980 del 04/09/1980).

Il Piano prevedeva un forte sviluppo edilizio, anche se per lo più con indici di fabbricabilità piuttosto bassi, per un volume globale (dati del P.R.G. adottato) pari a circa 3.000.000 di metri cubi, corrispondenti ad oltre 25.000 abitanti. Vi erano previsti consistenti insediamenti, interessanti quasi tutti i centri abitati del Comune, ed in particolare l'abitato di Conce, i centri frazionali di Palazzo, Avacelli, Castiglioni, Piticchio e Montale, la zona delle Acque Purgative al confine con S.Lorenzo in Campo; altre previsioni, in via assoluta più modeste ma pure rilevanti in relazione alle situazioni di partenza, concernevano Ripalta, Colle di Corte, Civitalba, S.Stefano, S.Pietro. Vi erano infine due grandi zone turistiche, una a S.Giorgio, l'altra presso S.Martino. Di tutte queste previsioni risultano attuate o in via di attuazione meno della metà, in quanto risultano essere stati realizzati (effettivamente o perchè già convenzionati) circa 1.420.000 metri cubi, comprese peraltro le volumetrie preesistenti. Risultano infatti totalmente inedificate le aree di espansione residenziale di Avacelli, Colle Aprico, Colle di Corte, Piticchio, Palazzo, Comunità Esistenziale, Ponte Cesano, Le Conce, S.Giorgio, S.Ginesio, così come sono ancora largamente inedificate le zone di completamento di S.Pietro, Civitalba, S.Stefano, S.Croce, Avacelli, Magnadorsa, Colle di Corte; risultano invece parzialmente realizzate le zone di espansione di Ripalta, Montale, La Villa, del Torrione. Hanno invece sostanzialmente raggiunto gli obiettivi proposti dal P.R.G. le zone di completamento di Campanaro, Le Conce, Montale, Piticchio, Borgo Emilio, via Giovanni XXIII, e la frazione di Castiglioni (espansione e completamento).

Negli ultimi mesi sono stati infine attivati due significativi interventi residenziali a Piticchio e Conce, ed avviata una iniziativa nella località Certopiano.

Per quanto riguarda gli strumenti urbanistici attuativi, quelli ad iniziativa privata sono sostanzialmente stati già ricordati nell'elenco precedente; di quelli ad iniziativa pubblica, il Piano per Insediamenti Produttivi di Piticchio era preesistente all'approvazione del P.R.G. (approvato nel 1978), così come il Piano Particolareggiato dei Centri Storici; è stato realizzato, e parzialmente, un solo Piano di Edilizia Economica e Popolare (anche questo preesistente al P.R.G.), mentre altri tre interventi E.R.P. sono stati effettuati con il ricorso all'art. 51 della legge 865/1971.

Un cenno particolare merita il Piano Particolareggiato per i Centri Storici. Adottato nel 1979, ed approvato nel 1980, lo strumento attuativo si iscrive appieno nel filone del recupero degli abitati storici secondo le linee predominanti nel periodo: grande precisione nella classificazione dei tipi edilizi in relazione al tessuto urbano, puntuale normativa di salvaguardia con scarsa attitudine a normare i fenomeni di riuso

funzionale, indicazioni operative tanto precise nei divieti quanto generiche nell'individuazione delle tipologie d'intervento consentite, scarsa attenzione alle specificità locali. In definitiva si può affermare che è stato pienamente assolto il compito di salvaguardia del tessuto urbanistico e di gran parte dei caratteri storico-formali del patrimonio edilizio, mentre non è risultato incentivato il recupero diffuso.

Dalle informazioni sin qui prodotte, risulta chiaro come il P.R.G. del 1980 abbia sostanzialmente fallito i propri obiettivi, basati sulla massimizzazione dello sviluppo edilizio, legato in particolare all'ipotesi di un largo mercato di turismo residenziale (residenze turistiche e seconda casa), tipiche del mercato edilizio costiero; altro punto debole nell'attuazione del P.R.G. è stato il mancato contributo di un mercato edilizio locale che non ha risposto in maniera adeguata, né sul versante della domanda né sul versante dell'offerta, alle possibilità offerte dalla larga disponibilità di aree edificabili.

Le cause principali, a giudizio di chi scrive, sono da ricercare in parte nelle dimensioni non adeguate delle aree di espansione -per la cui attuazione erano richieste risorse imprenditoriali non commisurabili alla dimensione del mercato ed alla conseguente redditività- ed in parte all'eccessiva dimensione delle aree di completamento -generalmente indirizzate all'autoconsumo edilizio, cioè al soddisfacimento delle esigenze abitative del proprietario e del suo nucleo familiare- determinando pertanto una distribuzione vastissima degli interventi edilizi che solo in alcuni casi (ad esempio Castiglioni) ha raggiunto livelli di integrazione in una struttura sub-urbana o di quartiere.

Altro elemento del quadro, in stretto rapporto causa/effetto con i fenomeni sopra descritti, è da ricercarsi nell'ulteriore diminuzione della popolazione residente (fenomeno che solo recentemente ha subito un notevole rallentamento), a conferma di un *trend* già evidente dal dopoguerra e che, evidentemente, non è stato minimamente influenzato dalle generose previsioni di insediamento del P.R.G. vigente.

In questo quadro si è inoltre inserita una precisa tendenza del mercato edilizio locale, piuttosto incoraggiata che disincentivata dalle scelte amministrative: il massiccio sviluppo dell'edilizia in zona agricola, con la costruzione di fabbricati di dimensioni ragguardevoli, e che anche nel prossimo futuro potranno incidere sullo *stock* abitativo disponibile per prevedibili operazioni di trasformazione delle porzioni accessorie. Si è assistito alla proliferazione di veri e propri tipi edilizi urbani (dal villino mono-bifamiliare al fabbricato plurialloggio -in qualche caso anche quattro) che sono ormai diventati una delle caratteristiche del territorio agricolo, particolarmente nella zona nord-orientale; così se questa tendenza da un lato ha contribuito alla permanenza di interi nuclei familiari nel Comune, dall'altro ha contribuito a deprimere ulteriormente la domanda sul mercato edilizio, accentuandone le difficoltà strutturali, e quindi, in una spirale, tanto perversa quanto apparentemente inarrestabile, limitando ulteriormente l'offerta ed il conseguente ricorso al mercato stesso. Inoltre si è venuto a creare un notevole patrimonio edilizio inutilizzato o sub-utilizzato, che in una recente fase ha favorito un deciso orientamento verso il riuso ed il recupero, anche se con caratteristiche non organiche e legato a condizioni non stabili di commerciabilità; ci si riferisce in particolare alla ancora vivace domanda estera, peraltro inizialmente convogliata da favorevoli condizioni monetarie e da iniziative non strettamente locali, che in pochi anni ha prodotto un diffuso riuso di edifici già agricoli, creando comunque un mercato "parallelo" che se ha prodotto notevoli benefici sul piano del riuso del territorio e del risanamento del patrimonio edilizio, non ha però intaccato le condizioni strutturali del sistema insediativi e del corrispondente mercato edilizio.



Ci si è soffermati su questo punto perchè si ritiene che le particolari condizioni riscontrate costituiscono un vincolo non eludibile per le previsioni di P.R.G. e per la loro possibile attuazione: la dimensione imprenditoriale media (sia in termini di risorse finanziarie che di attitudini operative), la bassissima dinamica domanda/offerta, la notevole incidenza dell'autoconsumo edilizio e del particolare aspetto di questo fenomeno rappresentato dall'edilizia colonica, sono tutti elementi che hanno guidato nella scelta delle politiche di intervento e nella calibrazione degli interventi che il Piano propone.

Altri elementi che concorrono a determinare lo stato attuale, e che hanno concorso a delineare gli ambiti di operatività del P.R.G., sono riassumibili schematicamente come segue:

- a) una struttura economica che è basata sulla presenza di tre/quattro principali attività industriali, una discreta presenza di attività artigianali, ed una rete di attività che si possono definire della microimpresa familiare plurisettoriale, cioè dell'attività economica svolta prevalentemente presso il domicilio familiare e che integra redditi di provenienza da diversi settori economici; negli ultimi tre/quattro anni, peraltro, si è assistito ad una accelerazione degli investimenti nel settore produttivo, tanto che allo stato attuale non esistono più aree disponibili per questo tipo di insediamento;
- b) una struttura del terziario basata su imprese commerciali orientate in larghissima parte al mercato locale, su un buon supporto di attività creditizie ed assicurative, su una rete di servizi alle attività economiche legata in gran parte al ruolo delle associazioni di categoria e di servizi alla persona di esclusiva competenza pubblica;
- c) una struttura territoriale di carattere sub-urbano (servizi di livello superiore esterni all'area) e policentrica, con accentuati caratteri centrifughi, in cui sempre più labile è diventato il rapporto con il capoluogo, limitato all'accesso ai servizi amministrativi, scolastici e sanitari;
- d) una dotazione infrastrutturale limitatata ai collegamenti stradali -per quanto concerne il trasporto- che è praticamente identica alla situazione preesistente al P.R.G. vigente e che non ha avuto alcuna modifica di rilievo, se non nei passaggi di competenza amministrativa che peraltro non hanno comportato alcuna innovazione circa le condizioni della rete; risulta invece migliorata la rete idrica, ed avviata un'importante innovazione nel trattamento delle acque reflue attraverso la costruzione di un collettore lungo la valle del Misa per il convogliamento al depuratore di Serra de'Conti;
- e) una struttura geografica e morfologica che ha finora determinato i fenomeni di cui ai due punti precedenti, ma che possiede una sua caratterizzazione di rilevante valore formale ed una notevole ricchezza di risorse paesaggistico-ambientali, integrate in una struttura territoriale di grande interesse storico-culturale (il sistema dei castelli).

In questo quadro di analisi si è quindi ricercato il riferimento per gli obiettivi del nuovo Piano Regolatore Generale del Comune di Arcevia in adeguamento al P.P.A.R., illustrati nella quarta parte di questa relazione.

### Cap. 3 - Aspetti demografici e del patrimonio edilizio

#### a) La popolazione.

La dinamica demografica del Comune di Arcevia è quella caratteristica dei comuni marchigiani della fascia che il PTC definisce dell'alta collina: negli ultimi decenni si è assistito ad un notevole decremento della popolazione, causato in primo luogo dal movimento migratorio in direzione costiera, in secondo luogo verso altri centri, anche fuori regione. Localmente il flusso migratorio più significativo degli ultimi anni si è avuto verso il limitrofo comune di Serra de' Conti, caratterizzato da una forte dinamicità del settore produttivo, da una accentuata polarizzazione dell'insediamento, da una politica di forte occupazione di aree per l'edilizia residenziale e da una maggiore iniziativa del mercato edilizio locale.

Rispetto ai dati disponibili (alcuni dati complessivi del censimento 2001, censimento 1991 per i dati disaggregati) è possibile notare come negli ultimi trent'anni la diminuzione sia stata significativa, nonostante Arcevia risulti indubbiamente essere un centro di notevoli dimensioni, comparato anche con i comuni limitrofi, eccetto Sassoferrato e Fabriano.

E' evidente che non è possibile imputare le cause di simili fenomeni alla pianificazione urbanistica, essendo Arcevia dotata di un piano regolatore generale dai primi anni '70. Possiamo pensare che lo strumento urbanistico generale non ha saputo cogliere alcune dinamiche socio-economiche di rilievo, ma gli elementi che hanno comunque delineato lo scenario "di fuga" dal territorio, sono ben più complessi.

Probabilmente la forte concentrazione di servizi verso la costa ha influito anche sui movimenti migratori da Arcevia verso Senigallia. Inoltre la presenza di Jesi e Fabriano, anche essi poli produttivi e di servizi, ha favorito l'esodo verso tali centri maggiori o, perlomeno, in comuni più prossimi ad essi. La scarsa dinamica del mercato edilizio locale ha inoltre favorito la formazione di una domanda di edilizia di tipo economico che si è riversata su Serra de' Conti.

La densità territoriale è diminuita passando da 55ab/kmq nel 1971, a 50,3 ab/Kmq nel 1981 fino ad arrivare a 46,1 ab/kmq nel 1991 e a 41,2 ab/kmq nel 2001.

La popolazione residente ha subito un forte calo progressivo: dai 7.005 abitanti residenti al 1971 si è giunti a 5.213 abitanti residenti al 2001 (di cui 85 stranieri), con una diminuzione percentuale del 25,5% (un quarto della popolazione). Il modesto ma significativo aumento (sia pure con andamento non omogeneo) negli ultimi due anni è dovuto soprattutto ad un incremento della popolazione straniera (180 residenti circa al 30/06/2003), ad un certo incremento nelle nascite ed al rientro di popolazione anziana dalle destinazioni di emigrazione, mentre continua a rimanere purtroppo consistente il dato della popolazione in età giovanile che emigra.

#### Comune di Arcevia - Popolazione totale residente

	1971	Var.1971-81	1981	Var.1981-91	1991	Var.1991-01	2001
<b>Popolazione residente</b>	7.005	-9%	6.370	-8,4%	5.830	-10,5%	5.213

Fonte: ISTAT

Le dinamiche della popolazione mostrano un dato interessante: la popolazione attiva e non attiva si è mantenuta costante dagli anni '70 ad oggi, sembra quindi che apparentemente il fenomeno dell'invecchiamento della popolazione sia più limitato che altrove.

In realtà il fenomeno della diminuzione della natalità si è manifestato ampiamente, ponendo l'esigenza di "pensare" il dimensionamento di PRG in modo tale da affrontare anche le mutazioni sociali che influiscono sul mercato immobiliare.

Il fenomeno diffuso a scala nazionale è quello della riduzione del numero dei componenti dei nuclei familiari. Secondo un rapporto diffuso dalla Regione Marche, con dati riferiti all'anno 1999, in cui la popolazione totale residente in Arcevia è di 5.476 abitanti, il numero dei componenti il nucleo familiare è pari a 2,66, dato leggermente superiore a quello medio provinciale pari a 2,63. Il tasso di natalità risulta pari a 5,27 rispetto al dato provinciale di 8,28. Il tasso di mortalità risulta essere di 12,35 superiore a quello medio provinciale del 10,70. Il tasso di crescita naturale è negativo: - 7,08, di molto superiore a quello provinciale che è pari a -2,42.

Si considera inoltre un ulteriore fattore, quello dell'immigrazione straniera. Nel 1999 ad Arcevia risultavano residenti 98 individui stranieri, pari a 1,8% della popolazione totale; nel rilevamento censuario del 2001 risultano residenti nel comune arceviense 85 stranieri; al 30/06 u.s., come detto tale numero è di 180, oltretutto con una forte dinamica di emigrazione/immigrazione, evidentemente legata a situazioni congiunturali occupazionali e/o di offerta residenziale.

#### Comune di Arcevia - Totale popolazione residente attiva e non attiva

anno	Pop.attiva	%	Pop.non attiva	%	totale	%
1971	2.816	40,2%	4.189	59,8%	7.005	100%
1981	2.811	44,1%	3.559-	55,9%	6.370	100%
1991	2.429	41,6%	3.401	58,4%	5.830	100%

Fonte: ISTAT

La tabella seguente analizza le quantità e le percentuali sul totale della popolazione residente nelle fasce di età da 0-14 e oltre i 65 anni, al fine di verificare se e in quale misura si è manifestato il fenomeno dell'invecchiamento della popolazione.

I dati sono chiari: è fortemente diminuito la percentuale di abitanti al di sotto dei 14 anni nel decennio 1971-81, con un recupero nel decennio successivo (1981-91).

La classe di popolazione con età superiore ai 65 anni, invece, è andata progressivamente aumentando, fino a raggiungere un quarto dei residenti al 1991.

#### Comune di Arcevia – popolazione non attiva per classi di età

	1971	%	1981	%	1991	%
0-14	1241	17,7%	485	7,6%	746	12,7%
65 e più	1.104	15,7%	1.296	20,3%	1474	25,2%
<b>Totale popolazione</b>	7.005		6.370		5.830	

La distribuzione degli addetti nei vari settori produttivi ha subito l'andamento progressivo che si è manifestato in tutta la regione.

E' diminuito il numero di addetti nel settore primario (agricoltura), nel primo decennio considerato tale diminuzione è stata assorbita dal settore secondario e terziario. Dal 1981 al 1991 anche il settore secondario ha subito una notevole flessione del numero di addetti, così anche il terziario.

Sicuramente parte della flessione rilevata è dovuta al decremento della popolazione, anche se una percentuale della popolazione attiva non lavora più nel comune di Arcevia, perché si è spostata in altri comuni.

#### Addetti per settore

	1971	1971-%	1981	1981-%	1991	1991-%
<b>Agricoltura, caccia, foreste e pesca</b>	1.398	49,7	773	28,6	490	25,14
<b>Industria</b>	879	31,2	1.218	44,9	910	46,7
<b>altro</b>	539	19,1	719	26,5	549	28,2
<b>TOTALE</b>	2.816	100,0	2.710	100,0	1.949	100,0

## b) Il patrimonio edilizio

Analizzando i dati censuari relativi al patrimonio edilizio esistente si nota immediatamente un dato da sottolineare: nonostante la costante diminuzione della popolazione il patrimonio abitativo ha subito un aumento, dato più che evidente nei decenni dal '61 al '91 e che si è arrestato solamente nell'ultimo decennio.

Significa quindi che esiste una significativa quota di patrimonio edilizio non utilizzato che può essere recuperato.

Attraverso la lettura delle tabelle seguenti è possibile sottolineare che, analizzando il fenomeno anche in considerazione del calcolo delle variazioni percentuali, si nota un aumento, seppur limitato, delle abitazioni e che il dato relativo ai vani per abitante nel 1971 è uguale a quello del 1991, nonostante un calo individuato nel rilevamento censuario del 1981.

### Comune di Arcevia - Abitazioni totali

	<i>Abit. occ.</i>	<i>stanze</i>	<i>Abit.non occup.</i>	<i>stanze</i>	<i>Totale abitazioni</i>	<i>Totale stanze</i>
<b>1971</b>	2.006	9.335	719	3.151	2.715	12.486
<b>1981</b>	1.982	9.823	1.045	4.422	3.027	12.850
<b>1991</b>	2.000	10.094	1.366	6.459	3.366	16.553
<b>2001</b>	2.034	8.106	775	2.701	2.809	10.915

Fonte: ISTAT

Il numero di vani per unità immobiliare attesta che le abitazioni sono di notevoli dimensioni. Risulta dal rilevamento censuario del 1991 che la superficie media delle abitazioni è di 101, 4mq.

Nel 1991 le abitazioni non occupate risultano essere 1.366. Nel 2001 gli alloggi non occupati sono 775, un numero decisamente inferiore a quello del decennio precedente; peraltro, la diminuzione di circa 500 abitazioni nel decennio segnala un evidente discrepanza del dato statistico.

### Comune di Arcevia – Numero medio di stanze per abitazione

	<b>Abitazioni</b>	<b>stanze</b>	<i>N° stanze per abitazione</i>
<b>1971</b>	2.725	12.486	<b>4,5</b>
<b>1981</b>	3.027	12.850	<b>4,2</b>
<b>1991</b>	3.366	16.553	<b>4,9</b>
<b>2001</b>	2.809	10.915	<b>3,8</b>

Fonte: ISTAT

### Comune di Arcevia - Rapporto popolazione residente e stanze

<b>1971</b>			<b>1981</b>		
<b>pop.res.</b>	<b>stanze</b>	<b>pop.res/stanze</b>	<b>pop.res.</b>	<b>stanze</b>	<b>pop.res/stanze</b>
7.005	12.486	1,7	6.370	12.850	2,0
<b>1991</b>			<b>2001</b>		
<b>Pop.res.</b>	<b>stanze</b>	<b>pop.res/stanze</b>	<b>pop.res.</b>	<b>stanze</b>	<b>pop.res/stanze</b>
5.830	16.553	2,8	5.213	10.915	2,0

Fonte: ISTAT

### Variazioni percentuali del patrimonio immobiliare (abitazioni, stanze)

	<b>1971</b>	<b>Var. 1971-81</b>	<b>1981</b>	<b>Var.1981-91</b>	<b>1991</b>	<b>Var.1981-91</b>	<b>2001</b>
<b>abitazioni</b>	2.725	+ 11,0%	3.027	+ 11,2%	3.366	- 16,5%	2.809
<b>stanze</b>	12.486	+ 2,9%	12.850	+ 28,8%	16.553	- 34,1%	10.915

L'analisi del patrimonio immobiliare secondo i rilevamenti censuari mette in evidenza un dato significativo, ma evidentemente non attendibile: il numero di abitazioni nel decennio 1991-2001 ha subito un decremento del 16,5%; pur volendo considerare una certa quota di degrado totale (fenomeno comunque più significativo nei decenni precedenti), tale dato appare del tutto falsato e sarà dunque necessario individuare le condizioni strutturali del rilevamento che hanno prodotto tale risultato. La mancanza di dati attendibili recenti, se da un lato rende impossibile l'analisi quantitativa dei fenomeni, dall'altra consente di valutare gli stessi fenomeni sulla base delle esperienze conoscitive maturate nel corso dell'attività di redazione del PRG e di gestione dell'attività urbanistica del Comune.

Alla luce del verificato e consolidato calo demografico a partire dagli anni '60 ad oggi, pur nella necessità di garantire una ipotesi di sviluppo demografico, è evidente che qualsiasi proposta di incentivare massicciamente il ritorno della popolazione ad Arcevia non ha alcun fondamento. Sulla base di quanto sopra, si ritiene realistico poter considerare uno sviluppo del 5% della popolazione, un dato su cui poter calcolare il dimensionamento di Piano.

$$\text{Valore previsionale} = 5.213 + 521 = 5.734 \text{ abitanti}$$

Il valore degli abitanti ricavato in base all'art. 18, comma 3, della L.R. 34/92 e successive modificazioni ed integrazioni, porta al seguente calcolo:

$$75\% \text{ di } 10.915 = 8.186 \text{ abitanti}$$

E' evidente che non è possibile applicare questo calcolo ad una realtà che già negli anni '60 aveva una popolazione di 7.005 abitanti e che attualmente ne ha 5.300.

Il progetto di PRG, pertanto, tiene conto delle reali dinamiche demografiche e sociali del territorio arceviense al fine di costruire uno strumento di governo del territorio credibile e attuabile, adeguato alla realtà comunale.

Parte II  
LA TUTELA PAESISTICO-AMBIENTALE  
E IL BILANCIO QUALI-QUANTITATIVO DEL PPAR

Cap. 4 - Il Sottosistema geologico-geomorfologico.

Lo studio di settore effettuato per la redazione del presente PRG è stato fin dalle prime fasi impostato in parallelo alle esigenze di tutela richieste dal PPAR, ed ha strettamente collegato le analisi di tipo strutturale (caratteristiche geotecniche dei suoli, individuazione dei fenomeni gravitativi in atto e potenziali, risposta sismica, ecc.) agli elementi che costituiscono le categorie costitutive del paesaggio in questo ambito disciplinare e che, come sinteticamente già delineato nella prima parte di questa relazione, rappresentano anche gli elementi emergenti e caratterizzanti del territorio in esame.

Si ritiene pertanto di poter rinviare a tutta la documentazione di analisi che compone lo studio geologico-geomorfologico (relazione e tavole illustrative, elaborati da A3 a A11) per l'analisi di dettaglio attinente il sottosistema geologico-geomorfologico del PPAR.

## Cap. 5 - Il Sottosistema Botanico-vegetazionale

Analogo discorso a quello del capitolo precedente può essere svolto rispetto al sottosistema botanico-vegetazionale. Peraltro, essendo stato lo studio di settore il primo ad essere stato completato già nella prima fase di redazione del PRG, si ritiene utile integrare le informazioni di quella documentazione (elaborati A12 e A13) con alcune note esplicative, anche al fine di una migliore omogeneità di lettura con documenti che, per essere stati redatti in un più lungo arco di tempo, hanno seguito un approccio disciplinare più integrato.

### a) La trasposizione passiva di vincoli del PPAR delle categorie botanico-vegetazionali

La tavola 4 del PPAR individua una serie di zone a qualità diffusa. Nella trasposizione passiva dei vincoli del PPAR tali aree sono state considerate come referenti a specifiche categorie del paesaggio (tav. 5 del PPAR), in quanto perfettamente coincidenti con quelle individuate nella tavola 4, e quindi riportate negli elaborati A.16.a e A.16.b.

Tra le aree individuate dal Piano Paesistico Ambientale Regionale si evidenziano:

- *art. 34 Foreste demaniali regionali e boschi*
- *art. 35 Pascoli*

E' cartografata inoltre l'area n.55 Valle Scappuccia (tavola 5 del PPAR) trasferita nell'elaborato A.16.b.

### b) Gli ambiti di tutela provvisori del PPAR per le categorie botanico-vegetazionali

La definizione degli ambiti provvisori di tutela tiene conto sia della trasposizione passiva dei vincoli che dell'analisi delle risorse botanico-vegetazionali presenti sul territorio arceviese. Tali ambiti sono riportati negli elaborati A.19.a e A.19.b.

Si evidenzia che l'area n.55 Valle Scappuccia non ricade sul territorio arceviese.

### c) Gli ambiti definitivi di tutela del PPAR per le categorie botanico-vegetazionali

Gli elaborati P.2.a e P.2.b individuano le risorse botanico-vegetazionali da sottoporre a tutela paesistico-ambientale e gli ambiti di tutela ove definiti. Tutte le specifiche normative sono inserite nelle NTA di PRG al fine di garantire il mantenimento e la salvaguardia, nonché incentivare le politiche di ripristino ambientale delle risorse botanico-vegetazionali presenti.

## Cap. 6 - Il Sottosistema Storico-culturale

L'analisi del sottosistema storico-culturale, a differenza di quanto illustrato nei capitoli sui due sottosistemi "naturali", richiede invece un maggiore approfondimento illustrativo in questa sede, in quanto lo specifico approfondimento curato nella relazione sugli aspetti storico-culturali redatta dal Dott. Paolo Santini (elaborato A.23), offre una serie di elementi di notevole interesse che sono serviti come esaustivo sfondo storiografico specialistico all'analisi dei caratteri più direttamente attinenti agli elementi storicamente determinatisi nello sviluppo del territorio. Inoltre questo ambito di indagine ha permesso di individuare e precisare alcuni dei caratteri e degli obiettivi posti a base della pianificazione urbanistica assunta nel PRG.

### a) La trasposizione passiva di vincoli del PPAR delle categorie storico-ambientali

Il territorio comunale non rientra in nessun particolare sottosistema (Titolo II, Capo III, NTA PPAR). Si è effettuata la trasposizione passiva dei vincoli tenendo conto di quelle che sono le risorse presenti sul territorio.

Le categorie del paesaggio storico-culturale sono:

#### - art. 38- Paesaggio agrario di interesse storico-ambientale

E' presente un'estesa area collocata a nord ovest del territorio, riportata nell'elaborato A.17.a, all'interno della quale ricadono i centri di Nidastore, Loretello, San Pietro, Palazzo. Non esistono altre zone di paesaggio agrario sul territorio comunale.

#### - Art. 39 – Nuclei e centri storici

Il PPAR individua un elenco di nuclei e il centro storico di Arcevia. In questa prima fase di trasposizione passiva si è proceduto con l'individuazione di tali beni (elaborati A.17.a, A.17.b).

Si riporta di seguito tale elenco:

CENTRO STORICO:	NUCLEO:
ARCEVIA	1) AVACELLI
	2) CASE BOSIMANO
	3) CAMPANARO
	4) CASALE
	5) CASTIGLIONI
	6) CAUDINO
	7) CERTOPIANO
	8) COLLE APRICO
	9) COLLE DI CORTE
	10) FIOREZZUOLA
	11) LE CONCE
	12) LORETELLO
	13) MAESTA'
	14) MAGNADORSA
	15) MONTALE
	16) MONTEFORTINO
	17) NIDASTORE
	18) PALAZZO
	19) PITICCHIO
	20) RIPALTA
	21) S.MARIA IN COSTA
	22) SAN MARIANO
	23) SAN MARTINO
	24) SAN PETRO
	25) SANTO STEFANO
	26) VADO



## 27) VALLE

La banca dati numerica della Regione Marche in possesso dell'Ufficio di Piano ha permesso di inserire automaticamente l'abito di tutela del centro storico di Piticchio, che indubbiamente risulta essere uno dei centri storici più interessanti presenti ad Arcevia. Negli elaborati sopra indicati, sono stati localizzati tutti i nuclei indicati, anche se alcuni di essi non presentano le caratteristiche di un nucleo storico, ma piuttosto di edifici isolati o comunque complessi architettonici di carattere storico. L'elaborato A.22 presenta, alla scala 1: 5000, la tutela del PPAR, dalla trasposizione passiva dei vincoli fino alla definizione della tutela definitiva. Tale elaborato ha come fine quello di permettere più in dettaglio la verifica dei passaggi che dalla tutela passiva portano alla tutela attiva del territorio che si definisce con il progetto di Piano.

### - Art. 40 – Edifici e manufatti storici

Il PPAR individua un elenco di edifici e manufatti storici. Non è stato possibile individuarli tutti in quanto alcuni di essi non esistono o non risultano individuati correttamente dal PPAR stesso. Di seguito si riporta l'elenco di tali edifici e manufatti storici, cartograficamente individuati negli elaborati A.17.a, A.17.b.

#### EDIFICI E MANUFATTI EXTRAURBANI:

- 1) TORRIONE SANT. LUCIA A S. LUCIA
- 2) SAN PIETRO A MONTALE
- 3) CHIESA ANSOVINO A AVACELLI
- 4) SANT. GIOVANNI A S. GIOVANNI
- 5) SANT. LORENZO A AVACELLI
- 6) CHIESA DELLA MADONNA A RENALI
- 7) CHIESA MONTEVAGO A S. PIETRO IN MUZIO
- 8) SANT. STEFANO A PALAZZO
- 9) SANT. VINCENZO M. A NIDASTORE
- 10) SANT. SEBASTIANO A PITICCHIO
- 11) S. PIETRO A MONTALE (vedi n.2 del presente elenco)
- 12) MURA CASTELLANE DI PALAZZO
- 13) MURA CASTELLANE DI MONTALE
- 14) MURA CASTELLANE DI CASTIGLIONI
- 15) MURA CASTELLANE DI PITICCHIO
- 16) MURA CASTELLANE DI AVACELLI
- 17) MURA CASTELLANE DI LORETELLO
- 18) TORRE-PALOMBARA A MONTEFORTINO
- 19) ROVINE DI CIVITALBA
- 20) CASA PELLEGRINI A FUGIANO

### - Art. 41 – Zone archeologiche e strade consolari

Il PPAR individua tre aree archeologiche sul territorio comunale di Arcevia.

Avendo in possesso le informazioni su supporto numerico si è proceduto ad una trasposizione di tali vincoli (elaborato A.17.a, A.17.b). L'area sicuramente più significativa è quella di Civitalba, anche se in minima parte ricadente nel Comune di Arcevia. E' inoltre presente un'area presso Conce, ma di cui non si hanno notizie storiche che supportino il mantenimento di un vincolo ed un'altra area presso San Ginesio.

Non esistono strade consolari segnalate dal PPAR.

### - Art. 43 – Punti panoramici e strade panoramiche

Il PPAR non segnala la presenza di particolari punti panoramici e strade panoramiche.

b) Gli ambiti di tutela provvisori di tutela del PPAR per le categorie del sottosistema storico-culturale

- art. 38- Paesaggio agrario di interesse storico-ambientale

L'area individuata come paesaggio agrario di interesse storico-ambientale, nella tutela provvisoria, continua ad essere quella indicata nel PPAR. Non sono state perimetrate nuove aree.

- Art. 39 – Nuclei e centri storici

La tutela provvisoria ha individuato il perimetro dei centri storici di interesse storico-culturale.

La trasposizione passiva dei vincoli ha tenuto conto delle indicazioni del PPAR, mentre attraverso la tutela provvisoria si è definita l'individuazione delle risorse realmente significative e da sottoporre a tutela paesistico-ambientale. Ne risulta che tra i centri storici non sono più classificati i seguenti:

- Case Bosimano;
- Campanaro
- Certopiano
- Colle Aprico
- Fiorenzuola
- Maestà
- S.Maria in Costa
- San Martino.

Le trasformazioni urbanistico-edilizie a cui sono stati sottoposti tali centri ha fatto perdere loro la caratteristica di nucleo meritevole di tutela. S.Maria in Costa e S.Martino sono stati classificati come edifici di interesse storico-culturale (art. 40, NTA del PPAR). E' stato invece individuato il nucleo storico di Le Moie, non rientrante nell'elenco del PPAR. Per i centri individuati si è proceduto con la perimetrazione geometrica degli ambiti di tutela integrale e quella orientata in base alle indicazioni contenute all'art. 39, Capo IV, Titolo IV del PPAR, cartografati negli elaborati A.20.a e A.20b.

- Art. 40 – Edifici e manufatti storici

La individuazione degli ambiti provvisori di tutela per gli edifici e manufatti storici ha permesso, come per le altre categorie del paesaggio, una verifica puntuale dei beni effettivamente meritevoli di essere sottoposti a tutela. In particolare, analizzando le indicazioni del PPAR, non sono più da ritenersi beni di interesse storico-culturale la maggior parte dei beni elencati, in considerazione del fatto che molti di essi sono localizzati all'interno dei centri storici, già tutelati in base all'art. 39 delle NTA del PPAR. Molti di essi inoltre sono costituiti da mura castellane, elementi che perimetrano i centri storici stessi. Le Chiese individuate sono tutte localizzate all'interno di nuclei storici e quindi sottoposte già a tutela.

Rimangono quindi classificati come edifici e manufatti storici da sottoporre a tutela paesistico-ambientale:

- Chiesa di Ansovino ad Avacelli;
- Chiesa Montevago a San Pietro in Muzio;
- torre palombara a Montefortino
- casa Pellegrini a Fugiano

Si sottolinea che la Chiesa di San Pietro a Montale è stata segnalata due volte (come edificio 2 e 11 dell'Elenco del PPAR).

Le rovine di Civitalba (n.19 dell'elenco dei Beni del PPAR) sono state perimetrate come zona archeologica (art. 41 delle NTA del PPAR), anche se effettivamente non riscontrabili in loco se non attraverso operazioni di scavo. Casa Pellegrini a Fugiano (bene n. 20 dell'Elenco) è segnalato dal PRG come edificio rurale di classe A.

- Per tutti gli edifici sottoposti a tutela è stato definito un ambito provvisorio di tutela di 150 m. come cartografato negli elaborati A.20.a e A.20.b.
- Art. 41 – Zone archeologiche e strade consolari  
Nella individuazione degli ambiti da sottoporre a tutela, il Piano mantiene l'individuazione definita dal PPAR per quanto riguarda la zona archeologica di Civitalba. L'area nei pressi di San Ginesio (fossato e villaggio preistorico di Conelle) viene mantenuta vincolata. Non si considera vincolata la zona individuata nella tutela passiva presso Conce.
  - Art. 43 – Punti panoramici e strade panoramiche  
Non vengono evidenziati particolari ambiti di tutela per quanto riguarda punti e strade panoramici.
- c) Gli ambiti definitivi di tutela del PPAR per le categorie storico-culturali
- art. 38- Paesaggio agrario di interesse storico-ambientale  
L'ambito di tutela definitivo del paesaggio agrario storico è quello evidenziato nell'elaborato P.3.a.
  - Art. 39 – Nuclei e centri storici  
Negli elaborati P.3.a e P.3.b sono cartografati gli ambiti di tutela definitivi del centro storico di Arcevia e dei centri e nuclei minori individuati e sottoposti a tutela paesistico-ambientale. E' evidente che la loro individuazione ha tenuto conto della integrità di tali ambiti come della valenza dei nuclei stessi, la cui tutela viene definita anche dal contesto che li circonda. Per il solo centro storico della località Moie non è stata prevista una specifica tutela esterna, in quanto il nucleo storico è già intercluso tra edifici recenti o comunque di recente rifacimento, e di conseguenza il riconoscimento del carattere storico è stato attribuito ai soli edifici superstiti, piuttosto che al nucleo ed ai suoi rapporti con il contesto.  
Il centro storico di Arcevia ed i nuclei sottoposti a tutela vengono comunque inseriti nel progetto di PRG in ambiti di tutela paesistico-ambientale più ampi di quelli indicati nella sintesi di tutela del PPAR, al fine di permettere una valorizzazione del territorio più estesa e correttamente individuata di quella riferita alla singola categoria del paesaggio.
  - Art. 40 – Edifici e manufatti storici  
La tutela definitiva per gli edifici e manufatti storici è rilevabile negli elaborati P.3.a e P.3.b. Si è rinunciato ad un ambito geometrico di tutela (raggio provvisorio di 150 m.), perimetrando un ambito che tiene conto delle reali esigenze di tutela del bene, delle sue pertinenze e del contesto ambientale e paesaggistico.  
La tutela definitiva viene inserita nel progetto di Piano come ambito a cui verrà riferita una specifica norma di salvaguardia dell'edificio e delle pertinenze dello stesso, tenendo conto che il Piano regolatore ha come obiettivo quello della valorizzazione di tutto il territorio comunale e quindi i beni tutelati saranno inseriti in più ampi contesti di tutela e valorizzazione paesistico-ambientale.
  - Art. 41 – Zone archeologiche e strade consolari  
L'ambito di tutela definitivo della zona archeologica di Civitalba è quello proposto dal PPAR.  
Per l'area archeologica di Conelle si è individuato un ambito di tutela che, tenendo conto della tutela geometrica, possa permettere un'effettiva salvaguardia della zona indicata nel PPAR.
  - Art. 43 – Punti panoramici e strade panoramiche  
Il PRG ha come obiettivo la valorizzazione di ambiti territoriali in cui l'aspetto percettivo venga inserito come elemento di controllo della qualità paesistico-ambientale del territorio: in tal senso, pur non essendo state identificate visuali

privilegiate, l'estesa porzione di territorio variamente tutelata permette una salvaguardia panoramica allargata a gran parte del paesaggio interessato.

## Cap. 7 - Il bilancio quali-quantitativo del PPAR e la tutela paesistico-ambientale definita dal Piano Regolatore Generale

La tutela definitiva delle categorie del paesaggio individuate dal PPAR, ai fini della redazione dello strumento urbanistico generale, ha permesso di individuare ambiti di particolare sensibilità paesistico-ambientale, così come ha consentito una analisi del territorio in grado di individuare le risorse da sottoporre o meno a tutela, dato che le indicazioni del Piano Paesistico Ambientale della Regione Marche non sempre hanno potuto definire compiutamente gli elementi da sottoporre a tutela. L'analisi paesistico-ambientale ha permesso pertanto una più puntuale definizione delle risorse territoriali presenti attualmente sul territorio comunale di Arcevia.

E' importante evidenziare come il PRG, anche se apparentemente riduce alcuni ambiti di tutela definitivi, nella maggior parte dei casi inserisce tali ambiti a tutela più conservativa all'interno di porzioni di territorio connotate da indirizzi di tutela paesistico-ambientale comunque significativa.

In questo senso gli ambiti di tutela definitivi individuati per le diverse categorie dei tre sottosistemi: geologico-geomorfologico (elaborati P.1.a, P.1.b), botanico-vegetazionale (elaborati P.2.a, P.2.b) e storico-culturale (elaborati P.3.a, P.3.b) sono trasposti all'interno del progetto di PRG negli elaborati in scala 1: 5.000 e 1: 2.000, senza essere distinti dalle aree a destinazioni urbanistiche con finalità tutoria nelle quali risultano inseriti e che risultano di maggiore ampiezza rispetto alla tutela delle singole categorie costitutive.

La struttura del PRG, inoltre, tiene conto delle aree fisiche in cui si distingue il territorio arceviense:

- l'ambito della collina, in cui la tutela è rivolta prevalentemente al territorio agricolo, ma anche ai nuclei storici, alle risorse idrografiche, alle risorse botanico-vegetazionali diffuse;
- l'ambito pedeappenninico, meno antropizzato, in cui le caratteristiche fisiche evidenziano la necessità di una tutela delle risorse naturali, in particolare quelle vegetazionali presenti, dal momento che le forti pendenze non permettono l'urbanizzazione diffusa;
- l'ambito delle valli più aperte in cui la tutela è riservata alle risorse idrogeologiche.

L'ambito a sud del territorio comunale, come già sottolineato in precedenza, è quello che ricade all'interno del Parco Naturale Regionale della Gola della Rossa e che quindi è sottoposto ad una specifica tutela paesistico-ambientale.

Lo strumento urbanistico generale sottolinea la scelta di tutela ampia su tutto il territorio. La tutela intesa dal Piano non è quella che mira alla conservazione passiva, ma ad una tutela attiva del territorio, al fine di incentivare il ripristino delle risorse ambientali e/o storico-culturali che sono scomparse da poco o stanno scomparendo al fine di garantirne comunque la permanenza. Il PRG non inserisce aree di espansione residenziale o produttiva di nuova previsione di grande estensione proprio al fine di tutelare le risorse territoriali presenti che sono caratterizzate da una grande qualità diffusa.

PARTE III  
RAPPORTI CON L'APIANIFICAZIONE  
SOVRACOMUNALE

Cap. 8 - Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Ancona

a) Gli indirizzi del PTC e la coerenza con essi dei contenuti del Piano Regolatore Generale

Nell'introduzione al PTC della Provincia di Ancona si evidenzia come la definizione degli Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) "riguarda il rapporto tra la "forma del territorio", ovvero l'insieme di fattori fisici e "naturali" che connotano il territorio ...<<omissis>>... e la "forma degli insediamenti": così come si è instaurato attraverso i secoli e come tuttora permane nel territorio provinciale – ed anche in gran parte della regione – questo rapporto appare, per molteplici ragioni, più diretto e, comunque, di più immediata comprensione rispetto a quello che caratterizza altri territori; esso sembra esercitare qui un ruolo di assoluta preminenza, comunque più essenziale che altrove."

Sicuramente il Comune di Arcevia rappresenta il territorio per eccellenza in cui le relazioni tra il fattore "naturalistico" e quello antropico hanno connotazioni di rapporti fortemente legati tra loro. La presenza di ambiti di sensibilità paesistico-ambientale e quelli legati ad alla struttura insediativa diffusa rappresenta una realtà territoriale di cui lo strumento regolatore generale deve tenere conto. La corretta individuazione delle risorse, siano esse fisiche, naturalistiche o insediative è il primo momento per una corretta definizione delle politiche territoriali, anche in rapporto alla scala sovracomunale.

E' quindi importante verificare come il progetto di Piano si rapporti agli indirizzi del PTC rispetto agli ambiti territoriali omogenei, dal PTC stesso definiti, che si riscontrano sul territorio arceviese.

- ATO C della media collina - Comprende una ridotta porzione del territorio, a cui non corrispondono centri abitati, se non una parte di Ripalta. Gli indirizzi del PTC (1.C.3) sostengono la necessità di evitare ampliamenti ai centri abitati. Nel caso di Ripalta esiste una lottizzazione che ricade nell'ambito C proprio ai limiti dello stesso, senza creare in tal modo interferenza con l'ambito territoriale, pressoché caratterizzato unicamente da edilizia rurale sparsa. Il territorio in oggetto ha una vocazione prevalentemente agricola che viene mantenuta ed incentivata attraverso la normativa di PRG, coerentemente con gli indirizzi del PTC (1.C.1). Le norme geologiche inoltre introducono elementi di salvaguardia del reticolo idrografico esistente, elemento che, in generale, viene sostenuto per tutto il territorio comunale.
- ATO V delle pianure e dei terrazzi alluvionali – gli ambiti territoriali V occupano modestissime porzioni di territorio comunale. Esse sono localizzate a nord e sud dell'ATO C. In coerenza con gli indirizzi del PTC, per tutto il territorio comunale è prevista la tutela ed il potenziamento della vegetazione ripariale (1.V.1) così come tutte le misure atte a garantire un miglioramento del reticolo idrografico.

All'interno della fascia V1 situata a nord del territorio comunale, dove è presente il nucleo di Borghetto, è stato previsto l'inserimento di una modesta zona di ampliamento produttivo contigua ad una zona produttiva esistente, e comunque all'esterno dell'ambito di tutela fluviale. E' stata inserita anche una zona di espansione residenziale che dovrebbe garantire la possibilità di insediamenti sul versante posto in prossimità del Comune di San Lorenzo in Campo.

All'interno della zona V2, posta a sud, non sono presenti nuclei abitati. In tale zona non rientrano nuove previsioni insediative né residenziali, né produttive. All'interno di tale ambito sono quindi garantiti il mantenimento e la salvaguardia del reticolo

idrografico e della vegetazione ripariale e il potenziamento di tutte le pratiche agricole volte alla tutela del territorio.

- ATO D dell'alta collina - rappresenta la parte centrale del territorio comunale. Comprende a nord il centro storico di Nidastore e si prolunga a sud-ovest, fino a quello di Castiglioni. Sicuramente è la fascia del territorio comunale più densamente insediata, all'interno della quale ricadono anche zone produttive, come quella di Borgo Emilio (comprendorio PIP di Piticchio) e la zona produttiva di carattere intercomunale, indicata dallo stesso PTC, nella zona del Farneto a nord/ovest di Castiglioni. L'ambito D presente sul territorio arcevese rappresenta la fascia di territorio comunale più dinamica sia dal punto di vista residenziale che produttivo, in cui la domanda per l'inserimento di nuove aree è reale e giustificata da oggettive dinamiche locali.

Il PRG inserisce tra le zone produttive di nuova previsione quella di Magnadorsa, da intendersi in relazione alle aree sature del capoluogo e di Piticchio che non presentano possibilità di ampliamento significativo. Il PTC sottolinea che, dal punto di vista insediativo, l'ATO D è caratterizzato da una diffusa presenza di centri storici di crinale (1.D.3). Anche nel caso di Arcevia la presenza di molti centri storici è stata valorizzata dal PRG, contenendo le scelte di espansione residenziale. In particolare, in coerenza a quanto definito dal piano provinciale e dal PPAR, le poche significative aree di espansione residenziale sono state previste in zone che non proponessero impatti su versanti e quindi senza interferenza con i centri storici presenti. Le scelte per l'inserimento di nuove aree di espansione residenziale e produttiva sono state operate nel PRG in modo da rispettare la coerenza con la pianificazione provinciale mirando comunque a garantire al territorio un adeguato sviluppo in termini sia edilizi che produttivi. Per i centri storici di Nidastore, Loretello e San Pietro, il PRG mantiene una situazione pressoché invariata per quanto riguarda le previsioni di espansione residenziale e produttiva, garantendo soprattutto politiche di salvaguardia per i centri storici e anche per il territorio extra-urbano. Non a caso è presente nella parte nord dell'ATO D la zona E1/a, riferita al paesaggio agrario storico, che definisce indirizzi di salvaguardia paesistico-ambientale a tutela di un territorio di grande pregio, incentivando il mantenimento e il potenziamento delle caratteristiche del paesaggio agrario storico. In località San Ginesio sono inserite due ampie zone a servizi e attrezzature collettive che sfruttano le particolari caratteristiche del sito, atto ad accogliere strutture sportive e per il tempo libero a scala comunale. I centri di Piticchio, Montale e Castiglioni vengono mantenuti nel loro assetto insediativo attuale, in particolare garantendo la salvaguardia dei centri storici. Le aree di nuova espansione residenziale sono state localizzate in ambiti il cui impatto è minimo ed ulteriormente mitigabile in sede di intervento esecutivo, senza alcuna interferenza con i centri storici.

- ATO E della dorsale Marchigiana - L'ambito E si estende per gran parte del territorio comunale occupandolo da nord verso sud. In esso ricadono i centri storici di Palazzo, Caudino, Montefortino (quasi totalmente), Arcevia, Conce, Costa, Vado e Avacelli, solo per citare i principali. Tale fascia del territorio comunale è stata sottoposta a tutela sia dal punto paesistico-ambientale che storico culturale. In particolare la tutela viene rivolta anche alle risorse botaniche presenti, nonché al reticolo idrografico. Infatti per i centri storici di Palazzo, Caudino e Montefortino viene mantenuto lo stato attuale. Anche su Arcevia non insistono zone di espansione residenziale di particolare consistenza, ma vengono garantite aree di espansione modeste o addirittura confermate lottizzazioni già convenzionate in fase di attuazione o in parte attuate. Su Conce insistono le zone di nuova espansione residenziale che vanno a completare, anche attraverso un disegno di piano più organico, le zone ad insediamento residenziale con quelle attrezzate a servizi

pubblici. In coerenza con gli indirizzi del PTC (1.E.1) viene demandata alla Provincia la individuazione delle aree su cui concentrare l'attività estrattiva, con particolare riferimento al redigendo Piano Provinciale per le Attività Estrattive. Come citato al paragrafo 1.E.3, di PTC, si rammenta che la parte sud dell'Ambito Territoriale omogeneo E è compreso all'interno del Parco della Gola della Rossa e di Frasassi, cui viene demandata la pianificazione e la salvaguardia naturalistica. Per quanto riguarda la fascia E si è tenuto conto anche degli indirizzi formulati nel paragrafo 2.1.9 "La fragilità delle dorsali calcaree", valutando strettamente i contenuti del PTC per quanto riguarda anche gli strumenti urbanistici (par.2.A.2.1).

- ATO F del sinclinorio - Tale ambito occupa la zona sud-ovest del territorio comunale, in cui ricadono i centri di Santo Stefano, Certopiano e Civitalba. Il PRG si pone in coerenza con gli indirizzi del PTC. Nei centri abitati presenti, infatti, è stata mantenuta una pressoché totale integrità dell'esistente, introducendo modeste aree di completamento residenziale e poche nuove aree di espansione residenziale. Lungo la direttrice viaria per Civitalba è stata inserita una zona produttiva di espansione al fine di garantire alcune modeste richieste per insediamenti produttivi artigianali locali. A Civitalba la tutela è garantita anche dalla presenza dell'area archeologica, anche se ricadente quasi completamente nel territorio contermini di Sassoferrato.

#### b) Le aree protette.

Nel capitolo 2.1.6, del documento D1/3, il PTC affronta la questione delle aree protette presenti nella provincia proponendo un ampliamento delle stesse. Il Parco Regionale della Gola della Rossa e di Frasassi interessa una porzione del territorio comunale, di cui l'Amministrazione comunale ha già chiesto l'ampliamento; in ogni caso il PRG sottopone a precisi indirizzi di tutela un'area che comprende tutto il comprensorio di cui è stato richiesto l'inserimento, spettando le decisioni su quest'aspetto a tutt'altre sedi rispetto a quella di redazione del PRG.

Nel capitolo 2.1.7, relativo alla Rete degli elementi vegetali diffusi si incentiva la salvaguardia del patrimonio botanico-vegetazionale, tenendo conto delle categorie del paesaggio del PPAR. Sul territorio comunale di Arcevia insistono aree a sensibilità vegetazionale di cui il Piano tiene conto ai fini della salvaguardia e del ripristino ambientale. Il Piano, inoltre, incentiva le misure di riqualificazione e potenziamento del patrimonio botanico-vegetazionale, in particolare anche per ciò che riguarda la gestione del boschi (2.1.8). In particolare, al fine di rendere più completo il rilievo delle risorse vegetazionali si è tenuto conto del rilievo elaborato attraverso la "Carta della vegetazione", i cui dati informatizzati, forniti dall'Ufficio SIT della Provincia, sono stati utilizzati per integrare il rilievo di analisi.

#### c) Le infrastrutture.

Il capitolo 2.2 Infrastrutture per la mobilità affronta il problema delle reti infrastrutturali.

Sul territorio comunale di Arcevia non insistono reti ferroviarie o di alta velocità (strade o autostrade). Negli ultimi anni sono stati realizzati interventi infrastrutturali viari che hanno permesso una riqualificazione generale del sistema viario, pur senza modificarne l'impianto generale. Nell'elaborato di PTC Schema Direttore delle reti per la mobilità (II/2b) è evidenziato il tracciato della strada provinciale che si configura come Viabilità Primaria Territoriale.

Il Piano Regolatore affronta il problema delle reti senza quindi dover risolvere particolari problemi. L'unica previsione in tale ambito riguarda il nuovo tratto stradale a servizio dell'area produttiva di nuova previsione in località Magnadorsa, che peraltro dovrà integrarsi con una nuova sistemazione dell'accessibilità dell'alta valle del Misa,



approfondendo ed esplicitando le scelte progettuali definitive relative alla SP Arceviese. In questo stesso quadro si inserisce la necessaria soluzione per l'accesso all'area produttiva intercomunale Serra de'Conti-Castiglioni, individuata dal PTC (F1, sup. 30 ha, tavola II/3b), e che costituisce uno dei più importanti presupposti per l'attuazione di una previsione della pianificazione provinciale che si ritiene strategica e che, conseguentemente, è stata inserita a pieno titolo nello strumento urbanistico comunale.

d) La normativa tecnica.

Le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Arcevia hanno mantenuto il riferimento al Modello di riferimento per le Norme Tecniche di Attuazione dei P.R.G.”; naturalmente il contenuto di quel modello è stato adattato alla specifica realtà di un territorio che vede limitate problematiche legate alle pressioni di trasformazione edilizia ed urbana, mentre richiede una particolare attenzione nella disciplina degli usi del territorio e delle trasformazioni ai margini degli insediamenti.

L'obiettivo è stato quello di creare un corpo normativo di riferimento di facile lettura e applicazione ai fini di una più agevole gestione del Piano nella fase attuativa; si rinvia al successivo cap. 17 della presente relazione per l'illustrazione più compiuta del carattere delle NN.TT.A. utilizzate dal Piano che qui si illustra.

## Cap. 9 - Il Piano di Assetto Idrogeologico di Bacino

Durante la fase di elaborazione del PRG in adeguamento al PPAR ed in coincidenza con la fase di presentazione delle osservazioni al PAI, è stata presentata dall'Amministrazione Comunale di Arcevia agli Uffici regionali, la documentazione tecnico-geologica che raffigurava le risultanze delle indagini specifiche effettuate sul territorio inerenti il problema della stabilità.

Lo studio geologico-geomorfologico costituito dalla carta raffigurante i movimenti franosi presenti nel territorio comunale, è stata presentata all'Ufficio di elaborazione del PAI che ha recepito la stessa come osservazione al documento di pianificazione regionale.

Durante la fase di concertazione tra la Regione Marche e l'Amministrazione comunale si è data assicurazione che le osservazioni sono state accettate; a tutt'oggi si è in attesa dell'approvazione definitiva del PAI.

## Cap. 10 - Il Piano del Parco Naturale della Gola della Rossa e di Frasassi.

Come più volte ricordato in precedenza, una parte del territorio comunale di Arcevia ricade all'interno del Parco Regionale della Gola della Rossa e di Frasassi.

Il Parco comprende attualmente il settore sud-est, in particolare la porzione al confine con Serra San Quirico e Genga, identificabile con l'abitato di Avacelli ed il superiore altopiano, e delimitata dal tracciato della SP Senigallia-Albacina dal confine comunale con Serra San Quirico fino all'abitato di Colle di Corte, e più precisamente alla località Fonti di Prosano.

Gli organi istituzionali hanno recentemente adottato il Piano urbanistico del Parco, non ancora pubblicato ufficialmente. Tuttavia nel corso della redazione del PRG sono stati tenuti frequenti contatti con la struttura tecnica incaricata della stesura del Piano del Parco, constatando una notevole convergenza di considerazioni ed obiettivi. Si specifica che il Piano del Parco tiene conto, ovviamente, della situazione pianificatoria tuttora vigente, ed ha quindi assunto gli elementi derivanti dall'attuale PRG. Il nuovo strumento urbanistico che qui si illustra, per l'ambito territoriale in questione, ha sostanzialmente confermato l'effettivo stato attuale, riconoscendo quegli insediamenti sparsi che oggi sono considerati in zona agricola, e parallelamente eliminando le previsioni fuori scala che localizzavano a Prosano un'area di espansione residenziale piuttosto irrealistica. Le previsioni di salvaguardia degli abitati di Avacelli, Vado, Colle di Corte e S. Michele di Prosano, unite all'ampia tutela garantita a tutta l'area inserita nel Parco sono del tutto coerenti e funzionali agli obiettivi di salvaguardia naturalistica e valorizzazione delle attività antropiche compatibili che costituiscono obiettivi e compiti della presenza del Parco.

Rispetto all'ipotesi di ampliamento del territorio inserito nel Parco Regionale, contenute nel Piano del Parco adottato, il PRG in adeguamento al PPAR ha applicato le stesse categorie interpretative e normative utilizzate per la zona già inserita nel Parco alle zone candidate all'ampliamento dell'area protetta. Rispetto all'ipotesi presentata dall'Amministrazione Comunale e ripresa nel Piano adottato (che comprende quasi tutta la porzione di territorio ad est dell'attuale Parco fino al tracciato attuale della SP Arcevese, a valle di Arcevia, e successivamente delimitato dalla SP per Genga a valle dell'abitato di S. Croce) l'unica previsione di nuovo insediamento risulta quella a carattere produttivo in località Ponte dei Tini, proprio al limite di quello che dovrebbe essere il nuovo confine del Parco. Tuttavia, la forte caratterizzazione antropica del sito, la stessa posizione di assoluta marginalità, la modesta dimensione dell'area oggetto di trasformazione, la particolare normativa proposta per la zona con forti elementi di controllo e salvaguardia dell'inserimento nel contesto, il carattere di ampliamento di aree produttive viciniori, conferiscono alla previsione del PRG tutte le connotazioni di totale compatibilità rispetto alla proposta di ampliamento del Parco Regionale della Gola della Rossa e di Frasassi.

Parte IV  
IL PROGETTO DI PIANO

Cap. 11 - Considerazioni preliminari e Sintesi degli obiettivi.

Una prima fondamentale questione riguarda la natura del Piano Regolatore Generale, che non può essere più visto come strumento di programmazione economica tout-court nè tantomeno come motore dello sviluppo di un territorio. Il P.R.G. è invece da considerarsi il quadro di riferimento territoriale per i fenomeni socio-economici, cioè lo strumento di governo delle trasformazioni territoriali indotte da quei fenomeni, che indica le compatibilità geografiche, ambientali ed infrastrutturali che caratterizzano un determinato territorio. Il P.R.G. non può essere quindi nè il pedissequo e solerte registratore -e giustificatore- di tutte le trasformazioni, in atto e potenziali, nè l'illusorio campionario di tutte le possibili forme di insediamento: la condizione del P.R.G., o almeno di questo PRG, è quella di essere un catalogo ragionato, flessibile ma con precisi limiti, delle trasformazioni territoriali ed urbane compatibili, tra quelle realisticamente possibili in un arco delimitato di tempo -e questa condizione costituisce anche il primo obiettivo metodologico e funzionale.

Questa impostazione trova la sua ragion d'essere nell'ormai affermatasi convinzione, almeno nelle discipline afferenti il territorio, che non è più possibile perseguire uno sviluppo illimitato in quanto le risorse a disposizione, ed in special modo quelle territoriali ed ambientali, sono per loro natura risorse scarse, definite e non rinnovabili; parallelamente si è consolidata la tendenza a considerare il valore economico delle risorse territoriali e della loro tutela, sia in relazione alle attività tradizionali (agricoltura e silvicoltura in particolare) sia in relazione alle nuove attività economiche (turismo, in primis, nelle sue varie ed articolate forme) che la tutela e la valorizzazione delle risorse paesaggistico-ambientali possono permettere.

In questo quadro si inseriscono gli altri tre obiettivi metodologici e funzionali che fin dall'inizio sono stati individuati per il nuovo P.R.G. del Comune di Arcevia:

- a) la filosofia del recupero;
- b) il rapporto con l'esterno;
- c) la funzione strategica delle previsioni produttive e di servizio ed il loro rapporto con le previsioni residenziali.

Il primo obiettivo discende direttamente dall'impostazione prima illustrata; in un ottica di tutela e valorizzazione delle risorse esistenti è necessario puntare al recupero delle stesse, sia in termini di valori paesaggistico-ambientali e storico-culturali, sia per quanto riguarda l'organizzazione territoriale ma anche in termini di strutture edilizie e di dinamiche economiche, attraverso operazioni di trasformazione e rivitalizzazione. In questo senso il P.R.G. ha individuato e consentito le trasformazioni utili al riuso delle strutture territoriali, urbane ed edilizie esistenti, incentivando opportunamente -nei limiti delle compatibilità generali- le operazioni di trasformazione e valorizzazione in grado di consentire risparmi di risorse, anche finanziarie. Questo obiettivo si è concretizzato nella particolare attenzione rivolta agli abitati storicamente consolidati, ed alle relative modalità operative, fornendo peraltro già in sede di Piano Regolatore Generale direttive ed elementi normativi per gli interventi nelle zone A, rinviando a strumentazioni di dettaglio le previsioni relative ad elementi di notevole carat-terizzazione tipologica e formale, e quelle relative ad operazioni di particolare complessità.

Direttamente collegato al precedente è il secondo obiettivo: nella situazione geografica, demografica ed economica del Comune di Arcevia sarebbe assurdo pretendere di riportare entro il confine comunale tutte le strutture in grado di rispondere alla molteplicità di esigenze che caratterizzano la vita economica e sociale della comunità. La particolare dimensione e struttura morfologica del territorio, la soglia

critica del rapporto costi/benefici per molti servizi ed attrezzature, la situazione di alcune realtà di margine, l'assoluta indifferenza rispetto ai confini amministrativi di sempre più attività legate alla terziarizzazione ed ai servizi, la mancanza di una struttura urbana consolidata, sono tutti fattori che impongono di prevedere, assecondare ed incentivare forme di integrazione funzionale con i Comuni vicini, in particolare della valle del Misa, puntando alla realizzazione di un sistema territoriale integrato in grado di distribuire proporzionalmente costi e benefici dello sviluppo socio-economico. Operazione che richiede investimenti in risorse finanziarie, strutturali ed umane che trascendono di gran lunga l'ambito disciplinare e le possibilità operative di uno strumento urbanistico, ma che pure da questo stesso mezzo non deve essere ignorata o negata in partenza.

Anche il terzo obiettivo risulta strettamente legato ai precedenti, essendone una logica conseguenza; dovendo puntare al recupero delle risorse esistenti, valorizzandole ed innescando processi di trasformazione e modernizzazione delle stesse, ne discende la necessità di dotare l'armatura territoriale di quelle strutture che appaiono più carenti, appunto quelle produttive e di servizio, cioè quegli elementi in grado di arricchire la dotazione urbana del territorio, tenendo conto delle situazioni al contorno. Si tratta quindi di spostare il "peso" strategico del Piano dalla tradizionale espansione residenziale alla previsione di servizi ed attività produttive; in questa ottica sono state necessariamente riviste e pesantemente ridimensionate molte delle previsioni inattuate del vigente P.R.G.

## Cap. 12 - - Le articolazioni territoriali di progetto.

Gli obiettivi sinteticamente illustrati sono stati articolati sul territorio, individuando le dinamiche territoriali e di sviluppo funzionali al raggiungimento di quegli stessi obiettivi. Sono state individuate quattro articolazioni cui dedicare particolare attenzione, che abbiamo così sintetizzato e definito:

- a) la struttura territoriale di integrazione funzionale per parti;
- b) l'asse est/ovest Arcevia-Valle del Misa;
- c) i "bracci" laterali del Fenella-Cesano-Nevola e Avacelli-Parco Gola della Rossa;
- d) il collegamento con l'area della Comunità Montana Esino-Frassasi.

Lo studio delle dinamiche assunte alla base del progetto del nuovo P.R.G. ha portato alla definizione del citato schema territoriale che per grandi linee era già stato individuato in sede di Documento sulle Linee Programmatiche e successivamente sviluppato nel progetto di massima sottoposto alla consultazione organizzata.

Tale schema è incentrato sull'asse Arcevia-Valle del Misa, che costituisce la struttura portante dell'intero assetto territoriale. La proposta di rafforzamento di tale struttura è netta nè si possono vedere, allo stato, possibili alternative. Lungo questa direttrice sono già insediate le principali attività di tutti i settori produttivi, i più forti centri di servizio ed i maggiori insediamenti residenziali; sulla stessa direttrice sono presenti le più robuste linee infrastrutturali e le più favorevoli condizioni orografiche. Il P.R.G., pertanto, si propone di raccordare le varie funzioni e realtà presenti e di integrarle in una struttura coerente; sono pertanto localizzate su questo asse le previsioni di maggior peso, sia dal punto di vista insediativo che infrastrutturale.

Gli altri elementi che compongono lo schema territoriale di progetto del P.R.G. riguardano la direttrice sud-ovest/nord-est delineata dalla valle del torrente Fenella, con gli spartiacque delle colline di Loretello e di Ripalta, ed i due collegamenti laterali, a Nord Nidastore-Cesano, ad Est Castiglioni-Serra de'Conti.

Dei due collegamenti laterali, il progetto di P.R.G. prevede un sostanziale rafforzamento di quello costituito da Nidastore-Ponte Cesano, in stretta funzionalità tra aree produttive ed aree residenziali, ad immediato ridosso del confine con San Lorenzo in Campo, a conferma di scelte già operate dal precedente strumento urbanistico e che solo in tempi recenti hanno cominciato a dare frutti, rispetto ai quali si ritiene necessario un investimento in termini di possibilità di sviluppo. Per quanto riguarda il collegamento Est Castiglioni-Serra de' Conti esso è stato risolto sia sul piano della residenza e dei servizi, che di quello produttivo.

La struttura territoriale di integrazione funzionale per parti è quella che è stata posta alla base del progetto di Piano, individuando e costruendo una struttura di servizio diffuso, nella quale la funzione urbana è assolta a livello dell'intero territorio, ed assegnando alle varie parti una specifica funzione. In pratica si propone una città-territorio (ovviamente i termini devono essere considerati in relazione sia alla dimensione demografica che al "peso" complessivo della dotazione di attrezzature e servizi) nella quale alcune parti (che nel seguito indicheremo con il termine "distretto", mutuato dalla analisi economico-produttiva) svolgono una funzione specializzata (che può anche non essere esclusiva) ma che è comunque in collegamento con le restanti parti. In una situazione di spiccato policentrismo ci è sembrata questa l'unica modalità che può evitare da un lato di mortificare alcune parti del territorio che già svolgono un

ruolo di riferimento sub-urbano, valorizzandone al contrario le specificità, e dall'altro di moltiplicare centri di servizio che proprio per il loro numero e la conseguente bassa soglia di utenza non potrebbero comunque garantire livelli di servizio adeguati, se non integrati in una "rete", nell'accezione funzionale e territoriale di tale termine.

In questo quadro generale si inseriscono le dinamiche progettuali, riferite alle principali articolazioni geografiche del territorio. L'asse est/ovest, cioè la direttrice Arcevia capoluogo-Valle del Misa, costituisce la spina dorsale del sistema territoriale e di esso si è proposta una conferma, innestando su di esso tre "distretti", come vedremo nel seguito. Il terminale orientale di tale direttrice ha costituito uno degli argomenti di dibattito posti dal progetto di massima ed incentrato sulle modalità di concretizzazione del rapporto ai margini, già considerato tra gli obiettivi di Piano. Il nodo è stato infine risolto, anche alla luce delle problematiche e delle scelte emerse durante l'iter procedurale del PTC della Provincia di Ancona, individuando un polo produttivo a valenza e gestione intercomunale, localizzato in un'area di confine tra Arcevia, Serra de'Conti e Montecarotto, ed aperta ad influssi su Mergo e Rosora.

I due assi secondari laterali sono anch'essi già parzialmente strutturati ed anche di questi si propone un rafforzamento; ma mentre per il "braccio" Fenella-Cesano-Nevola viene prevista un'articolazione in due "distretti", il sotto-sistema di Avacelli appare necessariamente e strettamente legato alle attività del Parco Regionale della Gola della Rossa-Frasassi, di cui costituisce il "terminale" arceviese. Su tale vocazione è stata pertanto impostata la caratterizzazione progettuale dell'abitato e del territorio che ad esso si riferisce.

L'ultima dinamica è riferita alla duplice articolazione geografica e funzionale del collegamento con il retroterra, individuabile nel territorio della Comunità Montana Esino-Frasassisi, di cui il Comune di Arcevia costituisce parte integrante. Mentre dal punto di vista geografico il problema è facilmente definibile, individuandosi nel settore che comprende la frazione di Santo Stefano e parte di quella di Costa, dal punto di vista funzionale gli elementi risultano maggiormente labili e legati più a fattori amministrativi e sociali che ad effettive relazioni territoriali. Pertanto, mentre le altre dinamiche progettuali risultavano già definite anche negli obiettivi funzionali sin dalla prima fase di impostazione del PRG, per quest'ultimo caso ha costituito obiettivo la stessa determinazione dei possibili legami funzionali a livello territoriale, integrando sia la funzione del sottosistema Avacelli/Parco Gola della Rossa-Frasassi sia le nuove funzioni di carattere produttivo. Al margine sud-occidentale della direttrice principale si è infatti posto un problema già evidenziato nelle varie fasi di esame e discussione del progetto di Piano: il rafforzamento produttivo secondario lungo la direttrice verso Sassoferrato e l'area della Comunità Montana. Su tale versante il PRG ha individuato una soluzione che, pur non considerando ottimali le condizioni derivanti da situazione geomorfologica, dotazione infrastrutturale e condizioni dei territori contermini, risponde ad una precisa esigenza dell'Amministrazione, più volte riaffermata. D'altra parte le dimensioni dell'intervento non pongono in discussione la vocazione già individuata per la regione occidentale del territorio Comunale, che, comprensiva del comprensorio Caudino-Sterleto ed in stretto collegamento con la dorsale Rocchetta-Avacelli, struttura un grande "polmone" paesaggistico-ambientale di scala intercomprensoriale, un "retroterra" a vocazione naturalistica delle direttrici a più marcato sviluppo urbano e sub-urbano. Una modesta infrastrutturazione del settore produttivo secondario è stata ritenuta elemento di rafforzamento della presenza umana sul territorio.

Nel seguito sono indicate nel dettaglio le scelte che il PRG propone per le singole realtà locali. Tali indicazioni sono raggruppate in base alle articolazioni territoriali già individuate come significative (“distretti”) e, per le località esterne a tali articolazioni, in base alle relazioni comunque esistenti o da costruire.

### **1) il distretto del capoluogo**

Il territorio più direttamente legato ad Arcevia capoluogo ha presentato un prioritario ordine di problemi progettuali: la strutturazione del polo urbano del capoluogo. In una realtà policentrica come quella del Comune di Arcevia, infatti, appare più che mai necessario operare una scelta di qualificazione del capoluogo, non solo in relazione al livello ed alla quantità di servizi localizzati, ma anche rivolta ad un disegno delle relazioni interne ed esterne ed alla stessa definizione dei margini urbani. Si è pertanto definita l'area gravitante intorno ad Arcevia il distretto del capoluogo proprio per indicare come il “peso” e la “funzione” del capoluogo possano essere assolti solo da un sistema più ampio del singolo centro: operazione peraltro complicata sia dalla netta divisione in almeno tre ambiti (che si mira a ricondurre ad un sistema unitario), sia dalla parziale attuazione di alcune delle previsioni del vigente P.R.G. che hanno determinato un'ulteriore diffusione degli insediamenti. In tal senso il distretto del capoluogo comprende sia l'abitato di Conce-S.Giovanni Battista che la zona di S. Martino, sia - sull'altro versante- il nucleo di S.Croce e la nuova zona del Campanaro.

In tale ambito, **Arcevia** si caratterizza come il nucleo storico ed il centro delle principali funzioni e servizi (amministrativi, scolastici e sanitari) tutti localizzati all'interno della cerchia muraria; questo ambito è ovviamente soggetto alla disciplina delle zone A, anche se la stessa è stata graduata in rapporto alla diversa concentrazione e qualità di elementi del tessuto urbano e delle tipologie edilizie riscontrabili nelle due diverse zone in cui si è suddiviso l'abitato. In base a tale articolazione sono state graduate le possibilità di intervento ed i livelli di tutela in rapporto ai valori storico-ambientali espressi dai singoli elementi edilizi ed urbanistici. All'esterno del centro storico i caratteri geomorfologici ed ambientali del luogo non consentono alcuna nuova previsione rispetto a quanto già esistente, sia dal punto di vista residenziale che della dotazione di attrezzature: il nuovo strumento urbanistico si è quindi limitato a rivedere indici e parametri che normano l'immediato intorno del centro storico, introducendo anche indicatori di carattere paesaggistico-ambientale.

L'espansione a valle del capoluogo è attualmente localizzata intorno all'abitato delle **Conce**, ma suddivisa in ulteriori sottonuclei slegati tra loro. L'operazione proposta dal PRG riguarda quindi la ricucitura delle varie zone gravitanti intorno all'abitato di Conce, attraverso due azioni principali:

il ridisegno del margine urbano verso valle con l'organizzazione di una “spina” centrale di aree a verde e servizi, dove realizzare le previsioni per attrezzature delle nuove aree di insediamento;

la strutturazione dei margini dell'abitato verso Est, ricollegando e ricucendo insediamenti derivanti per lo più dal frazionamento di aree agricole trasformate in sedime di residenze a carattere urbano o sub-urbano, con rapporti ormai nulli con la funzione produttiva agricola del territorio.

Un'altra operazione che il Piano propone nell'ambito del rafforzamento del “capoluogo”, riguarda le zone produttive: ormai consolidato l'insediamento produttivo della Thermowatt spa (gruppo MTS) e la lottizzazione a valle dell'abitato di Conce, è emersa con forza l'esigenza (basata sulla completa saturazione delle aree disponibili) di integrare la dotazione esistente; ciò sia a conferma del carattere polifunzionale del distretto (in cui svolge un ruolo fondamentale l'apparato produttivo) sia in connessione



con le strutture produttive già sviluppate, e collegate in una rete che finisce con l'interessare tutti i siti produttivi del territorio. In quest'ottica sono state introdotte due previsioni, una a completamento dell'area produttiva delle Conce e l'altra –con particolare attenzione all'inserimento nel contesto, anche mediante apposita normativa– a valle del capoluogo sul versante del fosso delle Grazie.

Nell'ambito del capoluogo, anche se in posizione marginale, è stata confermata l'area residenziale della **Villa** presso S. Martino, già parzialmente convenzionata, e comunque rivista nei suoi caratteri distributivi e normativi.

L'altro polo inserito in questo distretto è costituito dagli insediamenti di **S.Croce** e **Campanaro**, sul versante sud. Si sono considerati i due abitati strettamente collegati alla funzione del capoluogo sia per la loro natura soprattutto residenziale e di riferimento per tutto il quadrante meridionale che per la loro posizione rispetto alla strada provinciale Arcevese, lungo la quale svolgono il ruolo di “porta” sud del capoluogo stesso. Anche in questo caso l'operazione principale proposta dal Piano prevede un'azione di ricucitura del tessuto insediativo esistente, in parte ancora classificato agricolo anche se non più con tale destinazione reale, operando il “distacco” dell'insediamento dal tracciato attuale della strada provinciale, in modo da consentire l'articolazione per linee interne all'abitato. Ciò anche in funzione del recupero dell'area ex-Ital Legno, individuata come area di ristrutturazione urbanistica, la cui riconversione potrà avere destinazioni produttive, residenziali, terziarie e di servizio, in stretta connessione con le aree contermini.

Per quanto riguarda il distretto del capoluogo, occorre sottolineare come le scelte operate nel progetto di Piano, in particolare quelle riguardanti la zona di Conce, sono state determinate dall'impossibilità, verificata nel corso dell'iter progettuale, di assicurare una reale possibilità realizzativa all'ipotesi principale prevista dal progetto di massima, e cioè la ristrutturazione urbanistica dell'area produttiva localizzata tra il capoluogo e la frazione. Non potendosi localizzare in posizione e funzione baricentrica un forte “peso” residenziale e terziario, non è rimasta altra scelta che confermare l'attuale struttura diffusa, operando solo in termini di ricucitura dei tessuti esistenti.

## **2) il distretto residenziale-produttivo**

Il distretto così identificato è stato definito come residenziale-produttivo per la significativa compresenza (attuale e di progetto) di aree a destinazione produttiva nel secondario e di aree a carattere abitativo di robusto dimensionamento: si ritrovano infatti in questo comprensorio le aree a più alta intensità residenziale al di fuori del capoluogo, concentrate intorno a Piticchio e Montale, così come la più vasta zona produttiva dell'intero territorio comunale, costituita dal Piano per Insediamenti Produttivi in località Piticchio.

Insieme al distretto del capoluogo questo settore costituisce la direttrice Arcevia-Valle del Misa e riveste quindi un ruolo strategico nell'impostazione del nuovo strumento urbanistico; al suo interno sono individuabili due assi, il primo identificato dal tracciato della S.P. n. 360 Arcevese, l'altro innervato sulla strada comunale detta Vecchia Provinciale.

**Piticchio**, insieme alle località Borgo Emilio e via Giovanni XXIII, costituisce il principale polo residenziale del distretto. Queste sue caratteristiche sono riproposte dal Piano, sia attraverso la conferma delle attuali destinazioni residenziali di **Borgo Emilio** (salvo piccole modifiche al contorno in relazione alle condizioni morfologiche) e **via Giovanni XXIII**, sia attraverso la dislocazione di previsioni residenziali lungo l'asse della strada comunale della Collina. Si sono infatti eliminate le aree edificabili a valle del centro storico, sul versante sud, a tutela e valorizzazione del valore paesaggistico-ambientale del castello, operazione effettuata in proporzioni più modeste anche sul fronte nord. L'ampliamento lungo la strada della Collina risponde a due criteri: la

ricucitura di un tessuto insediativo originariamente agricolo ma gravitante sul centro abitato e la sottolineatura del tessuto insediativo del crinale. Sulla stessa linea di riconoscimento e riorganizzazione di situazioni di fatto si propone la definizione urbanistica delle aree al margine sud dell'area produttiva, lungo la S.P. 360; in particolare quelle a monte della strada si possono porre in relazione con la viabilità locale interna.

L'aspetto produttivo del distretto in esame è coperto dall'area **P.I.P.** a valle del centro storico di Piticchio; di tale zona si conferma totalmente l'attuale destinazione, ampliando la stessa fino al margine della strada comunale a valle.

Al margine del distretto considerato si pongono l'abitato di S. Mariano e la zona circostante la chiesa di San Ginesio. **San Mariano** si caratterizza come uno dei tipici nuclei al servizio del territorio agricolo rispetto ai quali esplicitare un'azione di tutela dei caratteri dell'insediamento che consenta peraltro lo svolgimento di attività non più e non solo agricole; appaiono pertanto inadatte le previsioni attuali relative all'abitato e del tutto fuori scala quelle di espansione. Il progetto propone una decisa riduzione di queste ultime e l'azione sopra indicata per il nucleo esistente.

La zona di **S. Ginesio** è caratterizzata dalla presenza di attrezzature sociali, ed appare pertanto conseguente proporre il riconoscimento ed il potenziamento di quanto esistente, attraverso la localizzazione di un vero e proprio polo a carattere sportivo e di servizi, con possibili riflessi di carattere intercomunale vista la collocazione geografica e la dislocazione e dimensione delle aree. Interessante. La recente scelta localizzativa della nuova palestra comunale in questo settore rappresenta un'anticipazione della scelta strategica operata dal Piano.

L'abitato di **Montale** rappresenta l'altro polo residenziale attuale, anche se le previsioni del vigente P.R.G. sono rimaste per lo più inattuato, almeno per quanto riguarda le aree di espansione. Il PRG ripropone le grandi linee della pianificazione vigente, anche sulla scorta della recente conferma di un intervento insediativo nella zona, con un'operazione di ridisegno sia in rapporto alle dotazioni complessive, sia in rapporto alla morfologia dei luoghi, sia riconoscendo realtà che non hanno più carattere agricolo (vedi la località S. Vincenzo). Il rafforzamento del ruolo residenziale di Montale è peraltro visto anche in relazione alla vicinanza con Serra de' Conti ed al ruolo di integrazione con quel mercato, in termini di offerta con particolari caratteri tipologici non riscontrabili in quel contesto. Ad analoghe considerazioni, anche se rivolte ad una domanda a più largo raggio, risponde la previsione di un'area residenziale a bassa densità ubicata a monte dell'abitato di Montale, in una zona con forte valenza panoramica. Questo insediamento, come quello analogo de La Villa nei dintorni del capoluogo, sono stati ritenuti opportuni per intercettare le richieste di un mercato residenziale di medio-alto livello, rivolto alle nuove costruzioni mono-bifamiliari, ad integrazione dell'ormai consolidato e diffuso riuso delle residenze ex agricole: un'economia di scala per rafforzare l'armatura residenziale diffusa di un territorio sempre più conosciuto ed apprezzato per tipologie insediative rare e diffuse, a bassissimo impatto.

Per quanto riguarda **Magnadorsa**, il progetto prevede essenzialmente il mantenimento dell'attuale situazione, limitando alla zona di crinale le possibilità insedative; viene invece individuato un nuovo ruolo per il nucleo delle **Casette**, a rafforzamento sia della direttrice Arcevia-Valle del Misa sia del distretto residenziale-produttivo individuato, proponendo una decisa scelta insediativa con destinazione produttiva per l'area semi-pianeggiante che costeggia a monte la strada comunale. Questa scelta insediativa ha la duplice funzione di cerniera tra i due assi del distretto e tra il capoluogo e la zona valliva; in tale contesto si propone anche un diverso raccordo con la SP 360, con lo spostamento più a monte della strada comunale, lasciando al

tracciato attuale la funzione di distribuzione interna della parte residenziale, ed un nuovo tratto che si ricollega appunto alla Arcevese.

In una zona a cavallo tra il distretto in esame e quello di Castiglioni si pongono i due piccoli nuclei di **case Conti** e **case S.Lorenzino**, per i quali valgono le stesse considerazioni già svolte per S.Mariano e che nel seguito troveremo per Le Moie, Vado ed altri piccolissimi centri di analoghe caratteristiche. Si tratta anche qui di riconoscere una particolare condizione che non può essere considerata a livello del territorio agricolo per problemi di natura normativa (distanze, indici, ecc.) ma che consenta nel contempo anche il possibile prosieguo di attività effettivamente legate all'agricoltura.

### **3) il distretto del paesaggio storico**

Con tale denominazione si è individuata quella porzione di territorio comunale in cui il valore storico-ambientale degli insediamenti e la sostanziale salvaguardia del rapporto tra gli insediamenti ed il loro intorno rappresentano, contemporaneamente, la principale caratteristica urbanistica ed il principale obiettivo della pianificazione in atto. In tale ambito territoriale è destinato ad essere sviluppato con particolare cura il rapporto tutela/riuso (ed a ciò è stato specificamente dedicato un apposito apparato normativo), ma è anche evidente che dovranno essere assolutamente preservati e, ove possibile, ripristinati i rapporti paesaggistici e funzionali intercorrenti tra i centri storici ed il territorio circostante. E' comunque altrettanto evidente che una scelta di questo genere individua questa parte del territorio comunale come la naturale destinataria di interventi a sostegno delle operazioni di recupero e riuso e di programmi di valorizzazione e promozione di itinerari di visita legati alle sue precise vocazioni.

La particolare valenza assegnata a questo "distretto" ha comportato anche una precisa scelta di salvaguardia del territorio non urbanizzato, attraverso un reticolo normativo fondamentalmente di tutela. In particolare si è proposta, rimandando a successivi sviluppi ed approfondimenti, la delimitazione di una porzione di territorio come strumento sia di conservazione degli elementi tipici del paesaggio agrario a bassa intensità colturale sia di valorizzazione del rapporto paesaggio murato/paesaggio agrario così fortemente rappresentato in questa zona.

Per quanto riguarda i centri e nuclei ricadenti in questo "distretto", individuati in Caudino, Palazzo, Le Moie, S. Pietro e Loretello, le scelte specifiche sono quelle di seguito indicate.

**Caudino** costituisce il terminale ovest di tale distretto, nel quale è stato inserito sia per la struttura tipica del suo centro storico sia per l'evidente ruolo di difesa svolto in rapporto al territorio ed alle sue funzioni, contribuendo a delineare perfettamente le caratteristiche e la funzione del "distretto" in cui è stato inserito, anche se geograficamente più defilato rispetto ad esso. Nel rispetto di tale impostazione si sono posti gli obiettivi di salvaguardare il rapporto visuale tra il castello ed il territorio, delimitando la zona del centro storico e limitando agli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente (con attenzione al ripristino di valori ambientali coerenti) le possibilità edilizie dell'intorno. Un'unica modesta area per una/due costruzioni è stata individuata a lato della S.P. di Sterleto, nell'unica zona morfologicamente adatta. Non si sono infatti ritenute proponibili per una conferma le aree previste edificabili dal vigente P.R.G. che sono per lo più localizzate su terreni scoscesi.

Per **Palazzo** le previsioni del progetto di massima ricalcano quelle di Caudino, in quanto anche qui si è voluto principalmente salvaguardare il rapporto esemplare tra edificato e territorio; la drastica riduzione di previsioni edificabili trova infatti origine nella necessità di "isolare" il centro storico e mantenere la compattezza dell'edificato. D'altra parte le zone realmente edificabili (da un punto di vista clinometrico e geomorfologico) sarebbero risultate troppo distanti, nè il mercato edilizio locale è mai riuscito ad innescare processi di trasformazione; al contrario, alcuni episodi di

ristrutturazione nel centro storico hanno iniziato una tendenza che deve essere assolutamente incentivata. Si ritiene pertanto che la previsione per l'insediamento di 4/6 nuovi fabbricati sia ampiamente in grado di soddisfare la possibile domanda. In questo caso, si può anche riscontrare uno degli elementi che più frequentemente ritorneranno nel corso di questa illustrazione: la funzione di filtro/ricucitura affidata alle aree pubbliche e per servizi.

Un discorso particolare deve essere affrontato riguardo alla previsione urbanistica denominata "Comunità esistenziale" presente nel vigente PRG, ma che vale anche per altri casi; il Piano non prevede la conferma di tali destinazioni perchè si è ritenuta l'attuale situazione non più proponibile, sia alla luce delle condizioni di mercato sia in relazione alle dimensioni ipotizzate sia infine in rapporto alle valenze paesistico-ambientali dell'area e del comprensorio nel quale essa ricade. Tale scelta è parsa obbligata anche in presenza di una ormai consolidata attività agrituristica svolta all'interno del comprensorio interessato, attività che risulta perfettamente compatibile con i caratteri ambientali e, proprio grazie ad essi, in notevole sviluppo.

Una previsione di dettaglio è stata adottata anche per la località **Le Moie**, a parziale modifica della disciplina vigente. La particolare conformazione e le caratteristiche del piccolo abitato hanno indotto a considerare con particolare attenzione la parte originaria dell'insediamento; per quanto riguarda la parte più a valle si è ritenuto opportuno indicare una possibile area di edificazione in lontananza dalla strada provinciale, cercando di delineare un possibile insediamento a pettine rispetto alla viabilità locale esistente; anche in questo caso le aree per attrezzature e servizi assumono la funzione di ricucitura del tessuto insediativo e di filtro tra questo e l'intorno.

Un discorso parzialmente diverso è stato fatto per **S. Pietro**, dove si è ritenuto necessario operare una netta cesura tra il vecchio nucleo e lo sviluppo recente; la scelta di eliminare buona parte delle previsioni vigenti sul fianco sud è stata inoltre dettata dalla morfologia del terreno e dalla necessità di "alleggerire" il crinale. Si è tentato in definitiva di "compattare" tra loro i due poli dell'abitato, aggregandone uno intorno al centro storico e facendo gravitare l'altro intorno alla struttura turistica esistente, della quale si propone il pieno riconoscimento e l'integrazione con l'intorno.

Una soluzione analoga viene proposta per **Loretello**, dove si è cercato di "isolare" il castello (auspicando la richiusura della cinta muraria) ed organizzando i necessari spazi per attrezzature e servizi lungo il necessario percorso alternativo. Un'area di completamento residenziale (auspicando un ritorno degli investimenti in corso in termini di immagine e programmazione turistica) è stata identificata all'inizio del centro abitato, vincolando la distribuzione dall'interno.

#### **4) il distretto Nidastore-Ponte Cesano**

Si è indicato come "distretto" questa porzione attualmente marginale -sia sul piano geografico che socio-economico- proprio perchè si è ritenuto di poter investire su questa condizione le possibilità di un ruolo di cerniera con S.Lorenzo in Campo. La presenza di fattori formali di valore (il centro storico di Nidastore e la Villa Monti), una zona produttiva ormai consolidata, l'esistenza di una struttura insediativa già delineata a grandi linee, sono gli elementi sui quali si è costruita la dinamica urbanistica del comprensorio. Essenzialmente gli interventi previsti dal progetto sono di riconoscimento e potenziamento dell'esistente, non essendoci possibilità di ricondurre ad unità la frammentarietà attuale con ipotesi realistiche.

Si sono quindi previsti:

- l'ampliamento della zona produttiva esistente dei **Gelsi**, in entrambe le direzioni, con la conferma dell'attuale distribuzione interna, svincolata dalla strada provinciale, eliminando nel contempo le previsioni del P.R.G. in vigore circa improbabili aree

turistiche ed ancora più abbondanti dotazioni di servizi ed attrezzature, anche nel rispetto delle aree di tutela del fiume Cesano;

- la riorganizzazione ed estensione del polo insediativo di **Ponte Cesano** (riprendendo ed adattando un'analoga previsione del vigente P.R.G.), inglobando da un lato gli edifici esistenti lungo la strada e dall'altro le costruzioni originariamente in zona agricola che, per dimensione e localizzazione, hanno già indotto una trasformazione del territorio in proiezione extra-agricola che qui si intende riconoscere e potenziare, sempre con distribuzione svincolata dalla strada provinciale;
- il riconoscimento della località **Borghetto**, sia per l'abitato esistente che per una piccola previsione di espansione, anche qui a presa d'atto di un ruolo non più esclusivamente a servizio dell'attività agricola;
- per quanto riguarda gli insediamenti della zona di **Villa Monti** si è previsto per essi un'intervento di tutela e valorizzazione.

Per l'abitato di **Nidastore**, infine, si è valutata improponibile la conferma delle attuali destinazioni, in rapporto alla necessità di tutelare la conformazione urbanistica dell'abitato stesso ed il rapporto esistente tra il centro storico e la prima espansione. Inoltre si è considerata non realistica una previsione insediativa aggiuntiva, visto il dimensionamento delle altre aree, cui è stato attribuito un maggior ruolo nell'economia delle previsioni urbanistiche.

## **5) il distretto di Castiglioni**

Nel rapporto più complessivo con Serra de' Conti il distretto di Castiglioni si caratterizza per la sua spiccata gravitazione sul centro confinante, ma con un ruolo piuttosto autonomo del territorio arcevese, che ha avuto uno sviluppo edilizio certamente più marcato di qualsiasi altra zona del Comune, se si esclude il solo abitato delle Conce.

La presenza di un'attività industriale nelle immediate vicinanze dell'abitato di **Castiglioni** ha certamente favorito tale tendenza, che si è reputato opportuno confermare, pur con un ridisegno delle aree più aderente alla morfologia dei luoghi, anche in previsione di possibili ricadute residenziali derivanti dall'appena iniziato sviluppo di aree produttive in Comune di Serra de'Conti, lungo la strada provinciale per Castiglioni, nonché dalle prospettive, più a lungo termine, derivanti dalla localizzazione del polo produttivo intercomunale.

Anche qui si sono proposte operazioni di ricucitura del tessuto urbano, ricomprendendo aree attualmente al limite delle zone di sviluppo, anche ai fini di una ricomposizione del margine urbano e per una opportuna regolamentazione delle costruzioni già esistenti. In particolare si è previsto un ampliamento a monte, nell'unica zona di sicurezza geologica del comprensorio. Si è comunque garantita la tutela del rapporto centro storico-territorio attraverso l'esclusione da previsioni edificabili delle visuali est ed ovest del castello. Dell'ampia zona di espansione prevista a valle della strada per Fugiano/Avacelli oltre il 60% risulta già convenzionato attraverso due distinti interventi.

Relativamente alla **zona industriale** prevista dal vigente P.R.G., si sono puntate tutte le possibilità di sviluppo sull'ampia zona produttiva intercomunale; tale zona, opportunamente ampliata nel territorio di Serra de'Conti, offre una capacità insediativa di oltre 40 Ha, su terreno pianeggiante e con facili raccordi di carattere infrastrutturale. Anche il collegamento viario previsto, con attraversamento del torrente Caffarelli, tiene conto delle condizioni morfologiche e delle facilità già esistenti. La posizione defilata dell'area, nonché la forte presenza di fondali arborei e la possibilità di abbassare il piano d'imposta del comprensorio sono elementi che concorrono ad un inserimento nel paesaggio coerente e di basso impatto. L'ulteriore scelta di concentrare gli spazi per

verde e parcheggi sul lato più prossimo al versante erborato della collina del Farneto vuole essere un altro contributo alla migliore compatibilità dell'intervento. non essendoci allo stato le condizioni per un reale utilizzo delle stesse.

A ridosso della zona produttiva sono stati infine individuate due aree per i nuclei esistenti, ed in particolare per la tutela della **Chiesa della Madonna della Piana**.

Si è infine inserito in questo distretto anche il centro di **Colle Aprico**, in considerazione sia del diretto rapporto con Castiglioni, sia del collegamento con Serra de'Conti attraverso la strada comunale di Serra Fiorese, elemento questo che pone il Colle a pieno titolo nel distretto di cerniera con il Comune confinante.

Rispetto alla attuale situazione si è ridimensionata la zona di espansione residenziale già prevista dal vigente PRG, delimitando un'area più modesta a completamento degli insediamenti esistenti; si è infine opportunamente riconosciuta la presenza e la funzione del centro di servizio costituito dalla colonia esistente, fin qui del tutto ignorate dalla strumentazione urbanistica.

Si è infine già indicato, nel capitolo dedicato al distretto Piticchio-Montale-Magnadorsa, quanto previsto per i due nuclei di case Conti e case S.Lorenzino, decisamente gravitanti sul versante del Misa.

## **6) il sotto-sistema Montefortino-Ripalta**

Inserita tra tre distretti (quello del Capoluogo, quello del paesaggio storico e quello residenziale-produttivo) l'area Montefortino-Ripalta non ha una sua funzione specifica nell'armatura urbana comunale, pure dal punto di vista geografico/ambientale denota una certa unitarietà e rappresenta comunque uno snodo importante nella struttura territoriale. La strada provinciale lungo cui è articolata l'area si evidenzia inoltre per gli alti valori paesaggistici e rappresenta un secondo solido collegamento con Senigallia attraverso la Val Nevola.

Il sottosistema indicato, infatti, si articola alle pendici del Monte S. Angelo a cavallo tra il distretto del capoluogo e quello del paesaggio storico, per proseguire lungo il crinale della collina di Ripalta, cioè di una delle dorsali che caratterizzano la morfologia del Comune di Arcevia con il loro tipico andamento Ovest-Est.

Seguendo l'ordine indicato, si incrocia l'abitato de **La Valle**, a monte del quale il vigente P.R.G. prevedeva l'area di espansione residenziale turistica di S. Giorgio; tale previsione non è ripresa dal nuovo PRG, che invece propone solo una limitata zona con destinazione residenziale, ad integrazione di alcuni edifici esistenti, e la valorizzazione del nucleo principale, a valle della s.p. n. 14: aree per servizi ed attrezzature fungono da cerniera ai due insediamenti e salvaguardano i necessari spazi a tutela della strada stessa.

Il centro abitato di **Montefortino** si distingue per la frammentarietà del tessuto urbano articolato in più nuclei distinti tra loro ed ulteriormente sfrangiato da episodi edilizi saltuari e scollegati da un disegno unitario. In tale contesto il progetto di piano opera una semplificazione delle previsioni, identificando i nuclei omogenei e operando in modo da riaggregare lo sviluppo edilizio; la presenza di un fenomeno gravitativo al margine dell'abitato in direzione Ripalta ha comunque notevolmente ridotto le possibilità di espansione. Rimangono insoluti due problemi legati alla viabilità: la strettoia all'ingresso del centro abitato provenendo da Arcevia e la sovrapposizione tra la viabilità di distribuzione e la viabilità di attraversamento, costituita dalle due strade provinciali. Una situazione che è stata aggravata dalle scelte del vigente P.R.G. e che appare ormai irreversibile alla luce anche della realizzazione di un'area per attrezzature pubbliche in corrispondenza dell'incrocio tra le due strade. Il progetto del nuovo P.R.G. propone pertanto un nuovo asse interno, costituito dalle attrezzature pubbliche, come canale privilegiato di distribuzione dell'abitato e come aggancio per le due nuove aree

previste a valle dello stesso, rimandando ad un confronto con l'Amministrazione Provinciale la risoluzione dei due problemi evidenziati.

**Ripalta** si presenta invece con una struttura lineare articolata lungo il tracciato della strada provinciale n. 12; anche in questo caso il progetto di P.R.G. si pone l'obiettivo di ricomprendere e ricucire il tessuto urbano, confermando e valorizzando l'insediamento di crinale, ma anche con un'operazione di spostamento dall'asse stradale del peso insediativo e di realizzazione di una dorsale distributiva per linee interne. Gli spazi lasciati liberi dall'uso edilizio servono infine come aggancio delle due parti a nord ed a sud della strada. Rispetto alle destinazioni del P.R.G. vigente non si è confermata la previsione di una zona produttiva specifica, mentre si è confermata la recente localizzazione di aree per servizi anche in funzione di protezione civile, come emersa dalle scelte operate in sede di ricostruzione post-sisma.

## **7) il terminale Parco della Gola della Rossa e di Frasassi**

Si è definito con questa locuzione il quadrante sud-ovest del territorio comunale, cioè sia la porzione già inserita nel Parco regionale della Gola della Rossa e di Frasassi, sia la porzione di cui il Comune di Arcevia ha chiesto l'inserimento nel territorio dell'area protetta.

Anche in questo settore, come nel caso del distretto del paesaggio storico, le proposte progettuali sono rivolte essenzialmente alla identificazione e disciplina dei valori paesaggistico-ambientali, per cui le previsioni urbanistico-edilizie sono limitate e comunque subordinate alla presenza e valorizzazione degli elementi che caratterizzano il territorio.

Nel quadrante considerato il ruolo principale è certamente quello di **Avacelli**, il centro che costituisce una delle "porte" di accesso al Parco. Il progetto di piano non introduce elementi innovativi, salvo una maggiore attenzione alla possibile disciplina degli interventi nella zona a valle del castello, alla quale è collegata una fascia di attrezzature e servizi, in una duplice funzione di salvaguardia paesaggistica ed integrazione funzionale. In tale posizione infatti, come nella fascia immediatamente a valle della strada comunale sottostante, possono trovare localizzazione i primi interventi legati alla gestione del Parco (aree sosta, attrezzature per il tempo libero, servizi di accoglienza, ecc.), con realizzazioni di scala adeguata alle effettive esigenze dell'area naturale ed alla dimensione del centro abitato in questione.

A valle di Avacelli, è localizzato il nucleo sviluppatosi intorno al **Bivio Maestà**, all'incrocio tra le direttrici Arcevia-Serra S. Quirico ed Avacelli-Fugiano-Castiglioni. Anche questo centro è caratterizzato dallo sviluppo lineare determinatosi lungo il crinale ai lati della strada, ma in questo caso la conformazione dei luoghi e la funzione molto locale dell'arteria viabile non determinano la necessità di una correzione della tendenza. Il PRG, pertanto, conferma l'andamento rettilineo, limitando anzi lo spostamento a valle dell'insediamento. La necessità di ricomprendere all'interno delle previsioni urbanistiche alcuni nuclei più distanti ha comportato la previsione di una fascia piuttosto ampia in lunghezza, all'interno della quale, mediante l'uso di corretti rapporti ed indici, si è salvaguardato il carattere estensivo del nucleo abitato. Per l'area a monte del bivio, si è invece operata una netta riduzione delle previsioni, essendosi valutato come non proponibile un raddoppio, a monte ed a valle dell'incrocio, dell'insediamento.

L'altra "porta" del Parco della Gola della Rossa in territorio arceviese è costituita da **Prosano**. Per questo piccolissimo nucleo si è scelta una linea di intervento limitata al solo riconoscimento dell'esistente, sia per l'obiettivo difficoltà di reperire aree idonee ad uno sviluppo, peraltro, piuttosto aleatorio, sia perchè l'attuale tracciato della strada provinciale, unito alla conformazione particolare dell'intorno, ha

praticamente e definitivamente delimitato la dimensione e la struttura del nucleo insediativo.

Del resto le uniche iniziative edilizie recenti hanno interessato il piccolo nucleo di **S.Michele di Prozano**, distante poche centinaia di metri in direzione di Avacelli: si è pertanto ritenuto opportuno individuare qui una piccola possibilità edificatoria, del tutto proporzionata alle esigenze locali.

Completa l'analisi di questo settore un altro piccolo centro, **Vado**, rispetto al quale vanno fatte le stesse considerazioni e sono state compiute le stesse scelte progettuali già illustrate in relazione a S.Mariano ed agli altri nuclei simili. Anche in questo caso, infatti, si è voluto introdurre una disciplina adeguata per il governo delle trasformazioni ammissibili in un tessuto urbano di ridotte dimensioni che non può essere considerato alla stessa stregua del territorio agricolo.

Fanno parte integrante di questo distretto le ampie parti di territorio non urbanizzato che arrivano fino all'abitato di Conce e quindi al capoluogo; sono le parti che –per la presenza di caratteri prevalenti paesaggistico-ambientali e per la loro specifica funzione di natura produttiva agro-silvo-pastorale- si ritiene possano far parte integrante del sistema Parco, insieme a porzioni dello stesso distretto del capoluogo, come del resto già proposto dall'Amministrazione Comunale.

### **8) il sotto-sistema bipolare sud-ovest**

Nel settore sud del territorio comunale è localizzato uno dei problemi progettuali che hanno caratterizzato fin dall'inizio il processo di pianificazione: la relazione con la Comunità Montana Esino-Frasassi. L'insediamento basato sull'unico nucleo di Civitalba-S.Stefano non fornisce infatti elementi per impostare una struttura territoriale sufficientemente forte ed in grado di innescare dinamiche di gravitazione, nè una situazione del genere è riscontrabile nei territori comunali di Sassoferrato o Genga a confine. Anche la definizione data a questo settore deriva dall'ottimismo della volontà, in quanto la struttura bipolare indicata (costituita da Civitalba/S.Stefano e Certopiano/Monte S.Angelo) è in realtà piuttosto labile e più su base geografica che funzionale. In tale situazione, il progetto propone un consolidamento dello stato attuale, attraverso l'individuazione della doppia relazione già indicata; a potenziamento di tale struttura la precisa volontà emersa in fase di redazione e consultazione del PRG si è concretizzata nella localizzazione di una modesta area a carattere produttivo all'incrocio di Civitalba sulla SP Arcevese, in un punto di facile accesso anche se l'attrezzatura dell'insediamento comporterà qualche difficoltà rispetto alle infrastrutture tecnologiche ed energetiche. Anche in questo caso una specifica normativa di intervento mira alla massima compatibilità con i caratteri naturali del contesto. Per il resto questo settore potrà svolgere in prospettiva un ruolo specificatamente legato ai caratteri ambientali e naturalistici presenti.

Così per **S.Stefano** viene operata una scelta più limitata rispetto alle destinazioni previste dal vigente P.R.G., anche attraverso la salvaguardia del rapporto tra il centro storico e la pineta, da sottrarsi ad usi diversi dalla fruizione del verde. Intorno all'ex edificio scolastico è stato infine previsto un modesto ampliamento residenziale di tipo diffuso.

Anche per **Civitalba** le previsioni progettuali sono basate sulla realistica valutazione delle possibilità di sviluppo; oltretutto le condizioni morfologiche rendono del tutto impraticabile la riproposizione delle vaste aree di espansione previste dall'attuale strumento urbanistico. Una scelta innovativa riguarda invece il tracciato viario, di cui si prevede lo spostamento al margine del pianoro antistante lo stabilimento della Fornace e l'allargamento in corrispondenza dell'angolo della Fornace, previa demolizione del piccolo corpo di fabbrica ostruente il passaggio.



L'altro polo individuato costituisce la cerniera tra i distretti del capoluogo e del paesaggio storico, nell'area preappenninica. Esso è costituito dal nucleo abitato di **Certopiano**, posto alla diramazione tra le direttrici Arcevia-Caudino-Pergola ed Arcevia-S.Stefano ed in prossimità del bivio per Monte S. Angelo; proprio a salvaguardia della specifica funzione di incrocio il progetto propone una zona a rafforzamento del collegamento con il S. Angelo, localizzando una previsione insediativa già in parte presente nel PRG vigente e che proprio negli ultimi tempi ha visto un significativo avvio, individuata da un piccolo pianoro semi-pianeggiante.

L'altro elemento di questo polo è costituito dall'area localizzata in prossimità della cima del **Monte S. Angelo**, in una zona destinata dal vigente P.R.G. ad ampie previsioni insediative di tipo turistico. Le particolari caratteristiche del contesto impongono invece una riconsiderazione globale di tali previsioni, che sono da considerare oltre che fuori scala anche in contrasto con gli obiettivi di tutela e valorizzazione del patrimonio paesaggistico-ambientale. Il PRG, pertanto, individua solo un'area al servizio dell'attività ricettiva esistente, all'interno della quale, peraltro, dovranno essere localizzate anche le strutture di servizio, in modo da non interferire con gli elementi naturalistici all'esterno del perimetro indicato.

## Cap. 14 - Il territorio extra-urbano.

La metodologia della compatibilità ambientale-paesaggistica per la risoluzione delle problematiche urbanistico-territoriale costituisce, come più volte espresso, uno dei punti fondamentali della redazione del P.R.G.

Tale metodologia, basata sulla duplice considerazione del territorio come supporto e vincolo delle attività che vi si svolgono, subordinando l'esercizio di tali attività al rispetto delle specifiche vocazioni delle singole parti che dovranno essere opportunamente valorizzate, trova la sua più estensiva applicazione nella disciplina che viene proposta per il territorio extra-urbano. Un territorio che non è stato più considerato come semplice "risulta" all'esterno delle aree di trasformazione ma a cui è stato invece dato il più ampio risalto, attribuendogli un ruolo strategico nella definizione e caratterizzazione del "sistema" messo a punto dal PRG., anche in considerazione della sua notevolissima estensione.

Il PRG di Arcevia, infatti, partendo dall'analisi dei caratteri del contesto territoriale e dal sistema di tutela applicato dal P.P.A.R., ha messo a punto una maglia costruita sulla correlazione delle singole tutele e "tessuta" in base alle situazioni all'intorno: in tal modo l'ambito di tutela non costituisce più un aureolare geometricamente individuato rispetto alla singola risorsa, ma diventa norma d'uso di una porzione di territorio con specifica destinazione produttiva agricola, sia pure sottoposta a limitazioni. Il regime di tutela cessa cioè di essere la norma eccezionale rispetto all'utilizzo del territorio per diventare disciplina effettiva delle trasformazioni (circa 10.00 ha sono soggetti a regime di tutela più o meno estesa). Ovviamente tale risultato è strettamente dovuto alla enorme ricchezza di elementi ambientali e paesaggistici che caratterizzano gran parte del territorio arceviese, e che sono facilmente "leggibili" nell'articolazione geografica; deve infatti sottolinearsi come le fasce di territorio sottoposto a regime di tutela sono quelle morfologicamente più evidenti e produttivamente meno redditizie, mentre rimangono aperte a tutte le trasformazioni compatibili con l'uso agricolo le zone a maggiore vocazionalità per le colture intensive.

Il territorio non soggetto a trasformazioni di tipo urbano e sub-urbano è stato articolato in quattro zone normative, individuate con le sigle E1, E1.a, E2 ed E3. Ad esse corrisponde una gradazione della tutela corrispondente –in linea di massima- alla normativa di tutela integrale (E1 ed E1.a) ed orientata (E2) prevista dal P.P.A.R., mentre per la zona E3 valgono in genere le norme operanti nel territorio agricolo in base alla l.r. 13/1990.

Un approfondimento particolare è stato destinato alla zona individuata come E1.a, definita Aree agricole di salvaguardia paesistico-ambientale e della struttura storica del paesaggio; questa ampia porzione di territorio è stata individuata come contesto paesaggistico-ambientale del sistema dei Castelli ricadenti nel distretto del paesaggio storico, e come tale soggetta ad una normativa d'uso che oltre a tutelare gli elementi naturali tende a sistematizzare una serie di relazioni costruite nel corso dei secoli dall'intervento antropico e leggibili nella stessa struttura poderale e delle coltivazioni: una prima base di riferimento per la costituzione di un Parco del Paesaggio Agrario Storico che costituisce una proposta da anni sul tappeto, facendo da sfondo ai primi interventi di risanamento e valorizzazione dei nuclei murati, *in primis* il castello di Loretello, e che può rappresentare la cornice programmatica di coordinamento degli interventi di restauro del territorio nella sua accezione più ampia.

Rientra a pieno titolo nella politica di salvaguardia e valorizzazione del territorio extra urbano anche la particolare attenzione che è stata dedicata ai piccoli e piccolissimi nuclei sparsi, allo stato attuale indefinitamente legati alla destinazione agricola. Si è reputato infatti necessario un riconoscimento della funzione che in un territorio vasto come quello di Arcevia questi nuclei svolgono e possono svolgere come elementi di organizzazione della struttura insediativi ed a servizio delle funzioni produttive agricole; in un contesto tutelato, infatti, le possibilità di incremento volumetrico attribuite a questi poli locali possono assorbire –in un processo di riorganizzazione della struttura insediativi esistente- le necessità di piccoli spazi per ricoveri.

Nella stessa politica rientra anche il lavoro di classificazione dei fabbricati in zona agricola, secondo tre classi di intervento, due delle quali sono state inglobate nella normativa di piano, individuando i fabbricati sottoposti al solo restauro e risanamento conservativo (classe A) e quelli il cui valore è ritenuto importante soprattutto in rapporto al contesto paesaggistico ed ai caratteri storico-tipologici ancora individuabili (classe B). Completa questo quadro la catalogazione e classificazione dei manufatti storici, con l'individuazione di appositi ambiti di tutela.

Questa attenzione deriva anche dal fenomeno recente di trasformazione del patrimonio edilizio diffuso; un fenomeno che ha riguardato sia la rivalutazione ed il riuso degli ex fabbricati colonici (abitazioni e fabbricati accessori) soprattutto da parte di una domanda estera, sia più recentemente il diffuso risanamento indotto dall'opera di ricostruzione post-sisma. Tale fenomeno, largamente positivo sotto l'aspetto della salvaguardia fisica di un'enorme stock edilizio in gran parte destinato all'abbandono e della rivitalizzazione di parti del territorio soggette a progressiva marginalizzazione, ha comunque richiesto la necessità di un controllo delle trasformazioni, proprio a salvaguardia dei caratteri propri di quello stesso patrimonio. Il PRG mira a disciplinare le trasformazioni non inibendo le modifiche d'uso ma tutelando gli elementi tipologici e storico-culturali degli immobili.

Un particolare aspetto del territorio extra-urbano riguarda le attività estrattive. In una fase in cui non è ancora disponibile il Piano Provinciale per le Attività Estrattive e non sono quindi autorizzabili nuove attività, il PRG, oltre ad assumere l'orientamento già formalizzato per la chiusura dell'attuale attività in località Madonna delle Grazie, pone precise condizioni operative e di contenuto alla eventuale nuova localizzazione di poli o siti estrattivi, indicando un percorso che dovrà essere necessariamente seguito nelle procedure di copianificazione che vedranno partecipi la Provincia e l'Amministrazione Comunale. Lo stesso metodo dovrà essere attivato per la localizzazione di altre attività di possibile impatto, come specificato nelle Norme Tecniche di Attuazione del presente PRG.

Una delle caratteristiche del territorio arceviese è rappresentata, come più volte indicato, dalla estrema diffusione e polverizzazione degli insediamenti strutturati su elementi piuttosto disomogenei. Il PRG ha teso a sistematizzare i caratteri di questa struttura proponendo una zonizzazione articolata, modellata su diversi livelli di omogeneità. Questa impostazione ha prodotto una diversificazione notevole all'interno della suddivisione in ZTO (si tratta complessivamente di 31 sottozone) che, al di là della casistica così numerosa, costituisce l'elemento di maggiore flessibilità ed adattabilità normativa alle particolari condizioni territoriali.

In un contesto in cui il rapporto urbanizzato/non urbanizzato appare così variegato e in cui le parti urbane o sub-urbane non rispondono a criteri di classificazione omogenea, l'unica risposta capace di confrontarsi con la complessità riscontrata è sembrata appunto quella di un ventaglio di possibilità e codifica delle trasformazioni che da un lato consentisse un controllo agevole delle trasformazioni stesse (quindi con un preciso riferimento di indici e usi) e dall'altro evitasse il rischio di appiattare quella stessa dinamica ad un prefissato numero di possibilità (quindi con una adeguata flessibilità regolamentare). Il risultato di tale lavoro è illustrato di seguito nelle sue principali espressioni.

a) Le ZTO A.

L'articolazione di cui sopra è stata necessaria fin dalla classificazione degli insediamenti di carattere storico. Abbiamo infatti la presenza di almeno tre tipologie insediative di carattere storico, alle quali sono state fatte corrispondere altrettante categorie normative che regolano le trasformazioni (anche in termini di usi compatibili) secondo una gradualità che scende dalla tutela degli elementi urbani, architettonici e tipologici nella loro correlazione (contesti fortemente caratterizzati dagli elementi storico-architettonici ed urbanistici, zone A1) alla tutela degli elementi urbani e tipologici (contesti in cui le trasformazioni stratificate hanno fortemente ridotto l'esigenza di tutela dei singoli edifici se non per il rapporto con il contesto, zone A2) alla semplice tutela degli elementi urbani (contesti in cui la tutela è limitata al contesto relazionale ed ai rapporti funzionali, zone A3 dei centri minori). L'eventuale disciplina integrativa potrà essere rinviata ad appositi Piani Particolareggiati o a Piani di Recupero delle singole parti interessate, come peraltro previsto e chiarito dai relativi articoli delle NN.TT.A.. Completano l'articolazione delle ZTO A le zone A4 riservate ai manufatti extra-urbani che per la loro importanza e/o articolazione necessitano di un intorno di specifica tutela.

b) Le ZTO B

Analogo discorso deve essere svolto per le zone di completamento. Anche in questo caso, infatti, la diversità degli sviluppi e delle tipologie insediative ha richiesto una articolazione appropriata della disciplina urbanistica; di conseguenza sono state classificate le seguenti sottozone;

zona B1 di completamento interstiziale, relativa ai tessuti edilizi di prima espansione del capoluogo e delle principali frazioni, nei quali gli interventi ammessi riguardano esclusivamente la riqualificazione degli edifici esistenti;

Zona B2, di completamento del tessuto urbano, relativa ai tessuti edilizi ed urbani caratterizzati da sviluppo recente nei quali gli interventi ammessi riguardano la riqualificazione degli edifici esistenti e del tessuto urbano e le nuove costruzioni;

Zona B3, di completamento dei margini urbani, relativa ai tessuti edilizi caratterizzati da sviluppo per lo più recente dei nuclei minori a servizio del territorio agricolo ed extra-urbano in generale, ed in cui gli interventi ammessi riguardano la

riqualificazione degli edifici esistenti, per lo più di origine agricola, e le nuove costruzioni.

Un discorso a parte riguarda le sottozone B4, che sono destinate al completamento dei nuclei minori e sparsi, e nella quale sono comprese le aree su cui insistono gruppi di edifici che, pur in origine realizzati in zona agricola, hanno assunto caratteri di zona sub-urbana e comunque non più legati all'utilizzo agricolo del territorio. Si è voluto in questo caso riconoscere la funzione di riferimento che tali nuclei (ne sono stati identificati 70) hanno svolto e dovranno svolgere nei confronti del territorio e delle attività produttive agricole, funzione fin qui penalizzata dalla semplicistica applicazione delle norme per le zone agricole; il PRG, pur senza prevedere la possibilità di costruzioni *ex novo* riconosce agli edifici esistenti la possibilità, da utilizzare una sola volta, di aumentare il volume dei fabbricati a destinazione residenziale ed accessori, con specifiche modalità.

Sono infine previste 3 zone B5, Aree di ristrutturazione, nelle quali sono comprese le parti di territorio urbanizzato ed edificato nelle quali è possibile la integrale sostituzione dell'insediamento esistente, mediante convenzione con l'Amministrazione Comunale. Si tratta di tre aree specifiche, tutte all'esterno del capoluogo, nelle quali sono localizzati fabbricati ad uso produttivo, dismessi o comunque sottoutilizzati (ex Fornace a Civitalba ed ex Ital Legno in località S.Croce), o derivanti da operazioni di Condonio Edilizio (fabbricato a Magnadorsa adibito alla lavorazione del ferro), per i quali il PRG prevede un ruolo di aggregazione del contesto edilizio ed urbanistico.

#### c) Le ZTO C

La stessa impostazione è stata ovviamente seguita anche per le aree destinate all'espansione (alcune già previste nel vigente PRG e già convenzionate anche se con diverse modalità). L'articolazione prevista è la seguente.

Zona C1, di espansione del tessuto urbano, nella quale sono comprese le aree destinate alla realizzazione dei tessuti edilizi ed urbani ad integrazione del capoluogo e delle principali frazioni; si tratta delle due aree previste ad integrazione dell'abitato di Conce, per le quali è prevista una funzione strategica nella definizione del "capoluogo" come riferimento dell'intero territorio comunale.

Zona C2, di espansione dei margini urbani, relativa alle aree destinate alla realizzazione dei tessuti edilizi a completamento di espansioni già avviate o realizzate nel capoluogo e nelle frazioni; si tratta di due aree, localizzate a Conce ed a Castiglioni, cioè nei due snodi residenziali di maggior peso individuale proposti dal PRG. Entrambe le aree erano già inserite nel vigente PRG, e quella di Castiglioni risulta già per la gran parte realizzata.

Zona C3, di espansione dei nuclei minori, nella quale sono comprese le aree destinate alla realizzazione dei tessuti edilizi ad integrazione dei nuclei minori al servizio del territorio extra-urbano ed agricolo. Costituisce, insieme alla successiva zona C4, la previsione di nuova edificazione a maggior estensione (circa 8 ettari, suddivisi in nove diverse localizzazioni), destinate ad edificabilità semiestensiva.

Zona C4, di espansione esterna alle aree urbane relativa alle aree destinate alla realizzazione di tessuti edilizi ad integrazione di insediamenti non strutturati da riqualificare con funzione sub-urbana. Anche questa destinazione, al di là della estensione superficiale (circa 8 ettari in 7 diverse localizzazioni), costituisce una pensione estensiva a servizio dei centri minori.

Zona C5, di espansione a bassa densità insediativa, relativa alla realizzazione di tessuti edilizi a bassa densità per tipologia insediativa medio-alta con funzione di insediamento rado; si tratta di due aree nell'intorno del capoluogo e di Montale (di cui la prima in località La Villa è già convenzionata) per le quali il PRG riconosce una funzione di riferimento per un mercato edilizio di pregio, rivolto in prevalenza ad una domanda esterna al Comune di Arcevia, per i caratteri panoramici, per la tipologia insediative e delle costruzioni (mono-bifamiliare). Si tratta della risposta sul versante delle nuove costruzioni al fenomeno, già conosciuto rispetto al

patrimonio edilizio agricolo, di insediamento non necessariamente saltuario motivato dalla ricerca di elementi paesaggistici, ambientali, storico-culturali ed ecologici che nel territorio di Arcevia risultano così significativi; un fenomeno che rappresenta, sia pure in maniera parziale e settoriale, un ritorno all'investimento di risorse effettuato negli ultimi anni dall'Amministrazione Comunale per la valorizzazione del territorio e delle sue risorse e potenzialità.

d) Le ZTO D.

Il sistema delle aree produttive extra-agricole previsto dal vigente PRG risultava basato essenzialmente sulle zone previste a valle del Capoluogo, in località Renali e Conce, e sul comprensorio del PIP in frazione Piticchio; una piccola area produttiva era presente a Ripalta, ed una più estesa a valle di Nidastore sul terrazzo alluvionale in destra del Cesano. Erano classificate produttive-turistiche anche le vaste aree localizzate a San Martino (lottizzazione La Villa), sul Monte S. Angelo e a monte di Palazzo, di cui è stata parzialmente realizzata (con una diversa finalità) solo quella della Villa, già ricordata nel precedente paragrafo di questo stesso capitolo.

Il nuovo PRG ha compiuto anche per questo settore un lavoro sistematico per la definizione e riclassificazione delle varie destinazioni, come di seguito indicato.

Zone D1 produttive di completamento, comprende le aree destinate al completamento degli insediamenti produttivi esistenti, da realizzarsi mediante intervento diretto; sono state così classificate tutte le aree a servizio delle attività produttive secondarie e terziarie esistenti, svolte in sedi proprie, indipendentemente dalla loro attuale classificazione. Vi sono compresi anche l'attuale comprensorio PIP e i comparti già realizzati delle località Renali, Conce e Nidastore, in quanto i modesti ampliamenti previsti sono essenzialmente a servizio delle attività già insediate e comunque servite dalle infrastrutture ed urbanizzazioni esistenti.

Zone D2, produttive di espansione, che comprende le aree destinate all'espansione o al nuovo insediamento di attività produttive, che richiedono per la loro collocazione, dimensione e caratteristiche insediative, una preventiva urbanizzazione; le zone D2 sono state suddivise in due sottozone, D2 e D2.1, distinte in base alla sensibilità paesaggistico-ambientale dell'immediato contesto territoriale e in conseguenza diversamente normate, in particolare per quanto riguarda i caratteri degli edifici. Le nuove aree D2 sono localizzate in frazione Nidastore (un nucleo di ampliamento del comparto produttivo già esistente e realizzato) e in località Casette di Magnadorsa. Quest'ultima rappresenta l'unica area di nuovo insediamento produttivo ed è stata localizzata –all'interno del distretto residenziale/produttivo e lungo la dorsale Arcevia/valle del Misa- in modo da costituire un polmone di espansione delle attività produttive collocate a valle del Capoluogo ed a Piticchio, nell'unica situazione orografica in grado di rispondere sia ai requisiti urbanistico-territoriali che a quelli funzionali e localizzativi che erano stati identificati. Tutte le aree D2 presentano una dotazione di circa 11 ettari e mezzo, a fronte di aree esistenti e di completamento per oltre 37 ettari: un rapporto che risponde certamente alle funzioni assegnate di integrazione del sistema produttivo esistente.

Le zone D3.1, ricettive e/o di ristoro (relative alle aree destinate specificatamente all'espansione o al nuovo insediamento di attività ricettive quali alberghi, ristoranti, residences, complessi ricettivi) e le zone D3.2 turistiche (destinate all'espansione o al nuovo insediamento di attività di carattere turistico quali campings, parchi-giochi, attività ludico-sportive, chioschi, attrezzature per la sosta ed il ristoro, ecc) nella loro integrazione costituiscono il settore produttivo destinato alle varie forme di turismo (ad esclusione dell'agriturismo, specificatamente compreso tra le attività produttive agricole); la scelta di suddividere in due sottozone tale destinazione è stata dettata soprattutto dall'esigenza di contemperare la realizzazione di fabbricati con i caratteri ambientali del contesto, limitando opportunamente densità edilizie ed usi ammessi nei casi in cui l'attività imprenditoriale deve osservare i necessari limiti di compatibilità.

La Zona D4, produttiva intercomunale, comprende l'intero comprensorio destinato all'insediamento di attività produttive da realizzare mediante accordo di programma con altre Amministrazioni Comunali, in attuazione delle previsioni del P.T.C. della Provincia di Ancona. Tale zona, a traduzione del principio di interrelazione ed apertura all'esterno posto tra gli obiettivi di fondo del PRG, costituisce l'unica vera area di espansione produttiva per insediamenti di un certo rilievo, e, opportunamente completata con le corrispondenti previsioni da concordare con il Comune di Serra de' Conti per una superficie totale intorno ai trenta ettari, può assolvere ad una funzione strategica non solo rispetto alla dotazione di aree produttive ma anche, e soprattutto, nell'ottica di sviluppo integrato proposto dal PTC per il nostro territorio.

Completa infine l'articolazione delle zone D, l'area D5 per servizi alla produzione prevista nel parco privato a valle del Castello di Piticchio, in quanto recepimento nella nuova strumentazione urbanistica generale di una specifica destinazione risultante dalla corrispondente procedura attuata recentemente attraverso lo Sportello Unico per le Attività Produttive.

Una ultima annotazione riguarda la previsione di insediamenti residenziali, in base a specifiche condizioni, all'interno delle aree D2; tale previsione è stata inserita su espressa richiesta in tal senso delle organizzazioni imprenditoriali, essendo stata riconosciuta l'esigenza da queste prospettate di poter fare affidamento su una sicura disponibilità di alloggio per i dipendenti, in particolare delle attività di nuovo insediamento; la preoccupazione che questa possibilità possa tradursi in situazioni edilizie e sociali di qualità inferiore, fino a fenomeni di ghettizzazione, potrà sufficientemente essere scongiurata attraverso l'oculato uso della convenzione prevista dalla norma di applicazione, agendo sui fattori di temporaneità e controllo delle sistemazioni, integrando con la gestione il puro dato normativo.

#### e) Le Zone F.

Anche per quanto riguarda le zone destinate a servizi il PRG ha realizzato una opera di articolazione che corrisponde ad un duplice ordine di requisiti; da un lato la necessità di infrastrutturare adeguatamente le varie parti del territorio urbanizzato, dall'altro quella di considerare la particolare struttura insediativa che richiede attrezzature di livello superiore da concentrare opportunamente (anche per necessarie economie di scala nei livelli di fruizione) ma necessita anche di una diffusa rete di attrezzature primarie; queste ultime, d'altra parte, per la stessa struttura diffusa e frammentata, sono in gran parte aggiuntive in realtà che presentano un rapporto immediato con vaste aree fruibili di verde paesaggistico, e non richiedono spazi specifici per attrezzature di livello urbano come i parcheggi.

Queste considerazioni hanno portato ad una articolazione alquanto diversa per la classificazione delle aree a servizi, rispetto alla quale torneremo nel capitolo dedicato al dimensionamento degli standards urbanistici. In sintesi le aree a servizi sono suddivise in:

- Zona F1 per attrezzature e servizi (edificate o da edificare) che comprende le aree edificate o da edificare utilizzate per edifici costituenti attrezzatura o impianto di interesse comune, differenziandosi in  
scuole di ogni ordine e grado, compresi gli asili nido, ed attrezzature di gioco e ricreative connesse.  
sanitarie e assistenziali: ospedali, case di cura poliambulatori, consultori, case di riposo per anziani.  
sociali, culturali, ricreative: biblioteche, musei, pinacoteche, teatri, cinema, centri sociali con relative strutture per lo sport, il tempo libero e simili.  
religiose: chiese ed annessi parrocchiali, santuari, conventi, cimiteri, e simili.  
amministrative e pubblici servizi: uffici pubblici e privati, centri civici, centri direzionali, carabinieri, vigili del fuoco e simili.
- tecnico-distributive: impianti connessi allo sviluppo ed alla gestione delle reti tecnologiche, impianti di depurazione, depositi mezzi comunali, mercati comunali,

- macelli, e simili.
- Zona F2.1, scoperte attrezzate o da attrezzare, che accolgono gli usi previsti e gli standard corrispondenti agli usi, differenziandosi in  
aree verdi,  
giardini  
boschi di interesse urbano e territoriale  
verde attrezzato per lo sport  
parcheggi.
  - Zona F2.2, scoperte attrezzate o da attrezzare, che accolgono gli usi previsti e gli standard corrispondenti agli usi, per infrastrutturare tecnologiche e simili.
  - Zona F2.3, aree per la circolazione stradale.
  - Zone F3 Aree attrezzate o da attrezzare, in parte edificabili, destinate alla realizzazione integrata e complementare di attrezzature e di impianti scoperti e coperti, quali
  - Zone F4, attrezzate o da attrezzare a valenza ambientale, destinate alla realizzazione di aree scoperte attrezzate o da attrezzare, che accolgono gli usi previsti e gli standard corrispondenti agli usi, già definite per le zone F2; in tali zone devono essere concentrate le attrezzature scoperte di standard delle limitrofe aree di espansione D, da realizzare secondo criteri di risanamento e valorizzazione paesaggistico-ambientale.



## Cap. 16 - Le Norme Tecniche di Attuazione.

Tra gli obiettivi che il nuovo P.R.G. di Arcevia ha voluto perseguire, ve ne è uno che può apparire secondario, ma che si ritiene fondamentale ai fini di una corretta, univoca e condivisa gestione attuativa del Piano: la determinazione di un corpo normativo in grado di costituire, appunto, un mezzo agevole e fedele per l'attuazione del Piano stesso. Si è cercato pertanto di evitare da un lato la scrittura delle Norme Tecniche di Attuazione come elemento accessorio ed ultimo atto del processo pianificatorio, quasi un'appendice burocratica alle scelte urbanistiche e territoriali; dall'altro l'affastellarsi di un apparato spesso intricato e di difficile gestione che rischia di trasformare idee progettuali in un groviglio di divieti. Inoltre l'apparato normativo è stato pensato, in stretta relazione alle articolazioni territoriali fin qui illustrate, per garantire un certo grado di flessibilità operativa, consentendo -in limiti prefissati- un ventaglio di opzioni di intervento, in particolare per quei settori e quelle aree cui affidare ruoli strategici nella attuazione delle politiche di Piano.

Per far questo si sono costruite le Norme Tecniche attraverso "filtri" normativi successivi, che hanno permesso di legare ogni singola area prevista dal P.R.G. ad una precisa ed immediatamente individuabile norma, senza rimandi e rinvii che finiscono con l'essere, oltre che esasperanti, anche controproducenti, in quanto causa di disguidi ed omissioni. In tale impostazione generale ha assunto un rilievo particolare la normativa paesaggistico-ambientale che, come già detto, è stata direttamente recepita nella specifica articolazione relativa alle singole destinazioni urbanistiche, anche qui rispettando uno degli obiettivi del PRG, e cioè quello di tradurre in apparato normativo il metodo progettuale della verifica di compatibilità paesaggistico-ambientale.

Questo progetto normativo potrà facilmente essere integrato, con successivi atti regolamentari o di programma, con l'introduzione di incentivi (legando, ad esempio, particolari interventi a possibilità di contributi o indicando priorità di accesso ad agevolazioni per determinate categorie realizzative o per specifiche aree), completando il quadro che già prevede alcune norme premiali che tendono a rendere più convenienti o più redditivi quegli interventi che si sono giudicati più in linea con gli obiettivi generali del P.R.G. (operazioni di ristrutturazione urbanistica o di riuso, ad esempio).

Si è cercato inoltre, attraverso le NN.TT.A., di innescare un processo di qualificazione del progetto che superi la semplice osservanza degli indici e dei parametri (alcuni dei quali, peraltro, appositamente destinati al controllo dell'inserimento paesaggistico-ambientale) ed induca forme sempre più complete e mature di progettazione e rappresentazione, contribuendo ad un nuovo livello di consapevolezza degli operatori (tecnici, imprese di costruzioni, proprietà immobiliare) circa il controllo degli effetti derivanti dalle trasformazioni urbanistiche ed edilizie, nonché degli stesi usi.

Un'ultima osservazione riguarda l'impostazione di lettura della normativa, che, a regime, sarà fornita su apposito supporto digitale, in modo da integrare immediatamente norma d'uso e porzione territoriale; attraverso questo sistema verrà realizzato immediatamente ed inequivocabilmente il raccordo tra la destinazione urbanistica e la norma.

## Cap. 17 - Il dimensionamento del PRG e il calcolo degli standard urbanistici.

Alla luce delle considerazioni fin qui svolte nei capitoli precedenti di questa relazione, appare del tutto ovvio che il PRG in adeguamento al PPAR del Comune di Arcevia è difficilmente “misurabile” in termini di dimensionamento secondo normali canoni. Era del resto questa una considerazione piuttosto scontata fin dalla fase di avvio della redazione del nuovo strumento urbanistico: la semplicistica applicazione statistica ad una realtà in regresso demografico (almeno nel suo dato storico tendenziale) avrebbe avuto il risultato di non operare scelte di sviluppo per il territorio comunale.

A parte ciò, è comunque forte la convinzione che un territorio come quello di Arcevia possiede tutta una serie di caratteristiche che lo possono portare non tanto alla affermazione di un ruolo centrale nello sviluppo produttivo e dei servizi, quanto alla proposta di un modello in cui un significativo livello di qualità della vita, unito ad un funzionamento “in rete” per servizi di livello territoriale, possono costituire realistiche condizioni per uno sviluppo socio-economico basato proprio sulla tutela e valorizzazione del territorio e dei suoi elementi costitutivi.

Non si tratta naturalmente di riproporre i modelli turistico-ricettivi che già il vigente PRG ha assunto alla base delle proprie previsioni, quanto di inserire i fenomeni già analizzati in una struttura coerente e organizzata, che dia a quegli stessi fenomeni un quadro di riferimento ed una adatta programmazione. In altre parole, il PRG è stato dimensionato in modo da garantire al tessuto insediativo diffuso una minima possibilità di integrazione, ed a quei pochi principali poli un margine di potenziamento per poter assolvere, a livello di residenza, dei servizi e della produzione, quel ruolo di riferimento sub-urbano che garantisca all’intera rete un adeguato livello prestazionale. Pertanto ai fenomeni del riuso generalizzato del patrimonio edilizio esistente, per lo più destinati alla residenza saltuaria ed al rientro dei nuclei emigrati in passato, si è voluto affiancare la possibilità di un mercato edilizio finalmente in grado di strutturare un’offerta che incroci la domanda soprattutto delle popolazione più giovane ed attiva che ha fin qui rappresentato la quota più consistente d’emigrazione.

Naturalmente, al confronto con la dispersione insediativa analizzata, una simile operazione non può essere concentrata in pochi punti, ma richiede di considerare, sia pure con incidenze diverse, le numerose esigenze delle piccole e piccolissime realtà locali; ciò ha comportato una certa diffusione di previsioni insediative, di dimensioni che debbono comunque essere considerate in rapporto agli investimenti da effettuare ed alla loro remuneratività; non è infatti ipotizzabile prevedere zone di espansione per due o tre lotti, non costituendo questo un livello né adeguato dal punto di vista del necessario investimento fisso né significativo sotto l’aspetto dell’attrezzatura urbana.

D’altra parte il livello complessivamente modesto delle previsioni di urbanizzazione è facilmente riscontrabile dall’analisi dei dati raccolti nelle allegate tabelle. Su una superficie complessiva di circa 12.710 ettari (tutti i dati qui citati sono derivanti dall’elaborazione del PRG su cartografia numerica), ben 12.440 (95%) sono destinati al territorio extra-urbano; della restante superficie, circa 37 sono occupati dal tessuto edilizio storico, circa 70 dal settore produttivo, circa 48 da attrezzature e servizi; restano circa 120 ettari utilizzati per zone di completamento e di espansione (rispettivamente 87,7 e 33); tenendo conto che una quota vicina al 60 % di questa superficie è interessata da tessuto edilizio esistente o da piani attuativi già in corso, la superficie di nuova edificabilità prevista dal PRG è inferiore ai 50 ettari: una percentuale inferiore allo 0,5% della superficie territoriale. Si consideri che il PRG

vigente prevedeva destinazioni urbanistiche per oltre 345 ettari e SU (al netto dei Centri Storici) per circa 785.000 di Superficie Utile complessiva, mentre il nuovo strumento urbanistico comporta 270 ettari per 440.000 metri quadri di SU, ed anche questo è un elemento di misura dell'operazione che il nuovo PRG ha voluto compiere.

Un ulteriore elemento di valutazione del dimensionamento del PRG è stato messo a punto sulla base delle seguenti valutazioni. Come segnalato nel precedente capitolo dedicato agli aspetti demografici e del patrimonio edilizio, gli ultimi dati disponibili denotano un deficit di attendibilità e non è quindi possibile utilizzarli per efficaci proiezioni statistiche. Inoltre la comune esperienza di chi in questo territorio si trova a gestire l'attività urbanistica ed edilizia non coincide con i normali criteri quantitativi che sono solitamente posti a base dei criteri di dimensionamento degli strumenti urbanistici; è infatti evidente che la concreta attuazione delle previsioni urbanistiche in territori a bassa densità insediativa ed ancora minore domanda edilizia non rispetta affatto i canonici rapporti abitanti/volumetria; e le particolari condizioni strutturali (orografia, geomorfologia), insediative (tipologie a bassa o bassissima densità), sociali (legami tra nuclei familiari, dimensione degli stessi, composizione della popolazione) comportano nella stragrande maggioranza dei casi una bassa utilizzazione delle volumetrie disponibili, con indici di effettivi di fabbricabilità al di sotto di quelli massimi consentiti. In questa sede si è voluto confortare questo dato di esperienza con un riscontro effettivo: abbiamo perciò indagato su tre realtà (due zone di completamento che si sono consolidate nell'arco di un ventennio –Via Giovanni XXIII e Borgo Emilio a Piticchio- ed una lottizzazione residenziale nel capoluogo) molto rappresentative per indici di fabbricabilità, tipologia costruttiva e dinamica del mercato immobiliare locale, ottenendo i seguenti risultati. Raffrontando il dato delle superfici disponibili (al netto di quelle non occupate) con quello degli effettivi residenti si sono avuti i seguenti indicatori:

- per le zone di completamento il rapporto tra abitanti e SF è risultato 250, cioè ad ogni abitante corrispondono 250 metri quadri di superficie fondiaria
- per le zone di espansione il rapporto tra abitanti e SU è risultato 70, cioè ad ogni abitante corrispondono 70 metri quadri di superficie utile. (1)

Applicando questi parametri alla SF delle zone di completamento previste dal PRG (mq. 909.852,30, si ottiene una popolazione di riferimento di 3.610 unità, contro le oltre 10.800 derivanti dal consueto calcolo tra SF, volumetria edificabile ed abitanti insediabili; analogamente, nel caso delle zone di espansione, applicando alla SU (2) disponibile il parametro prima individuato, abbiamo una popolazione insediabile di 1.154 unità contro le 2.665 risultanti dal calcolo tradizionale.

Ebbene, sommando i due dati così ottenuti, si ottiene una popolazione di 4.764 unità, con una differenza di circa 1.000 unità dal dato di riferimento demografico considerato nel cap. 3 (cfr. pag. 12, 5.734 abitanti), quota che si può considerare riferita alla popolazione residente nei centri storici e ad una quota della popolazione sparsa. Considerato che una parte della popolazione sparsa è stata comunque ricompresa nelle previsioni di Piano (aree A3, A4 e B5), la quasi completa coincidenza dei due dati rileva la correttezza del processo di dimensionamento del PRG e la sua attendibilità rispetto alle dinamiche in corso nel territorio.

---

(1) Si è utilizzata la SU nel caso della zona di espansione per depurare il dato dall'incidenza degli standards urbanistici, che ovviamente non influiscono sulla utilizzazione della Sf nelle zone di completamento.

(2) Il calcolo risulta approssimato per eccesso, in quanto la SU disponibile è stata calcolata applicando l'If, mentre nella realizzazione pratica la SU derivante dall'applicazione dell'If alla SF risulta sempre inferiore.

Un altro aspetto del dimensionamento generale del PRG attiene il calcolo degli standards. In un Piano che mira a diffondere e strutturare il sistema dei servizi questo aspetto assume una particolare importanza anche ai fini di un riscontro, almeno sul piano previsionale quantitativo, relativo al raggiungimento dell'obiettivo prescelto.

Il PRG in adeguamento al PPAR prevede aree per servizi ed attrezzature –al netto delle strade e degli impianti- per una superficie corrispondente a mq. 488.243,05; di questa superficie circa mq. 360.000 sono destinate ad attrezzature e servizi di livello urbano (centri sportivi, scuole, verde per parchi, ecc.), mentre gli altri 128.000 mq costituiscono la rete dei servizi a scala locale (soprattutto verde e parcheggi) a servizio dei vari insediamenti. Nella allegata tabella è sviluppato il calcolo analitico, a confronto con il fabbisogno teorico; come si nota dal dato complessivo, la superficie per servizi ed attrezzature previste dal nuovo strumento urbanistico ammonta a circa 1,85 volte il fabbisogno teorico richiesto dalla normativa vigente, vedendo ampiamente confermato dai numeri l'obiettivo progettuale di incrementare la dotazione di servizi ed attrezzature. E' pertanto evidente che uno dei principali compiti attuativi ed una delle principali responsabilità gestionali del nuovo PRG riguarderanno il passaggio dalla previsione quantitativa alla realizzazione dei contenuti, attivando le conseguenti politiche di intervento e di programmazione delle risorse.

## Cap. 18 - Conclusioni.

Nelle pagine precedenti si è cercato di illustrare, pur in un quadro necessariamente sintetico, i contenuti del nuovo strumento urbanistico generale di cui il Comune di Arcevia sta per dotarsi. Al di là del puro dato di ottemperanza della legge, riteniamo che il percorso di redazione del PRG, nella sua evoluzione temporale e disciplinare, sia stato una feconda occasione per analizzare, ripensare e ricostruire una riflessione sullo sviluppo recente di Arcevia, i caratteri costitutivi del suo territorio, le sue potenzialità, le sue incompatibilità.

Come estensori di questo Piano abbiamo cercato di tradurre in cartografia, organizzazione territoriale, disciplina urbanistica, indici e parametri di trasformazione e d'uso quella riflessione, che porta necessariamente con sé un'idea del futuro prossimo e dello sviluppo in termini sociali, ambientali ed economici di questa realtà. Un'idea collettiva che può non coincidere con quella dei singoli ma che riflette quello che la comunità locale, nelle sue molteplici espressioni, e attraverso il filtro dell'orientamento programmatico espresso dall'Amministrazione Comunale, ha trasmesso in questi mesi mediante le diverse forme di partecipazione, individuali ed organizzate, che sono state messe a disposizione ed utilizzate.

In questo compito riteniamo di aver diligentemente trasferito, pur con le nostre interpretazioni individuali, i suggerimenti, le proposte, gli indirizzi che sono stati a più titoli posti all'attenzione dell'Amministrazione Comunale e dell'ufficio incaricato della redazione, confrontati con i principi ispiratori che sono stati a più riprese espressamente approvati. Il Piano che oggi viene consegnato alla procedura formale di adozione ed approvazione sarà ovviamente oggetto di valutazioni più o meno critiche, e non spetta a noi giudicarne il valore; spetta a noi, invece, con la piena responsabilità tecnica che ci compete, certificarne il percorso metodologico e la rispondenza degli obiettivi dichiarati ed ampiamente condivisi con il risultato operativo prodotto. L'augurio che facciamo al PRG è che il prossimo iter ne possa far condividere le scelte ed arricchirne i contenuti comunque perfettibili, nella prospettiva di governo di uno sviluppo compatibile ed adeguato per Arcevia ed il suo territorio.

Arcevia, luglio 2003.

Per l'Ufficio di Piano

arch. Massimo Bergamo  
arch. Monica Bocci  
arch. Lanfranco Manzott

**Tabella 1 – Superficie territoriale e ZTO**

ZTO	COUNT	AREA	
A	56	357262,68	
B	233	909852,29	
C	22	322020,45	
D	33	744358,54	
E	141	124402213,73	
F	75	389180,96	
		Totale	127124888,65

**Tabella 2 – Dimensionamento PRG e Calcolo “standards” urbanistici**

ZU	N° aree	Superficie	Superfici totali	Ut mq/mq	Uf mq/mq	Su	Abitanti teorici	Standards teorici	Standards previsti
<b>A1</b>	8	160.432,41							
<b>A2</b>	2	34.373,56							
<b>A3</b>	24	61.499,57							
<b>A4</b>	18	91.219,74							
			347.525,27				900	5400	0
<b>B1</b>	19	46.508,50			0,9	41.857,65			
<b>B2</b>	71	422.670,76			0,6	253.602,45			
<b>B3</b>	64	255.093,03			0,3	76.527,90			
<b>B4</b>	66	178.866,78							
<b>B5</b>	3	23.856,14							
			926.995,22			371.988,00	9.300	167.400,00	0
<b>C1</b>	2	9.706,82		0,5		4.853,41			
<b>C2</b>	3	53.779,68		0,4		21.511,87			
<b>C3</b>	7	71.642,10		0,25		17.910,52			
<b>C4</b>	10	95.302,63		0,2		19.060,53			
<b>C5</b>	2	85.556,48		0,15		12.833,47			
			315.987,71			71.316,39	1.782		
								43.596	37.422,00
<b>D1</b>	18	354.675,90						35.467,59	35.467,59
<b>D2</b>	3	63.638,29						6.363,82	6.363,82
<b>D2.1</b>	1	32.993,51						3.299,35	3.299,35
<b>D3.1a</b>	1	6.740,15			1	6.740,15	253	4.554,00	4.554,00
<b>D3.1b</b>	4	54.834,73			0,3	16.450,42	618	11.124	11.124

D3.2	2	53.092,33		0,25	13.273,08			
D4	1	142.754,83			36.463,65	871		
D5	1	16.369,44					0	0
			725.099,18				60.808,76	60.808,76
E1	35	67.744.969,39						
E1.a	5	13.275.700,04						
E2	46	19.198.112,48						
E3	47	24.041.044,63						
			124.259.826,53					
F1	22	72.571,48						72.571,48
F2.1	31	182.766,61						182.766,61
F2.2	1	424,54						
F2.3	4	4.809,48						4.809,48
F3	14	91.230,87						91.230,87
F4	2	14.256,75						14.256,75
			366.059,73					365.635,19
						<b>11.953</b>	<b>277.204,76</b>	<b>463.865,95</b>

**La quantità di standards teorici risulta essere:**

**277.204,76 mq: 11.953 ab = 23,19 mq/ab**

**La quantità di standards di PRG risulta:**

**463.865,95 mq : 11.953 ab = 38,80 mq/ab**