

Data inserimento02/07/2001

RELAZIONE TECNICA AL PIANO REGOLATORE GENERALE

24

P.R.G. di Staffolo Relazione Tecnica

Studio Prof. Ing. Romualdo Montagna
Pesarp

Luglio 96

COMUNE DI STAFFOLO

P.R.G.

Relazione tecnica del P.R.G.

redatta dallo studio tecnico Prof. Ing. Romualdo MONTAGNA Pesaro

File: stafrel2, p.r.g. staffolo

COMUNE DI STAFFOLO

Provincia di Ancona

RELAZIONE TECNICA AL PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI STAFFOLO (IN ADEGUAMENTO AL P.P.A.R.)

- PREFERAZIONE

Il lettore ci consenta il vezzo di aprire questa relazione riprendendo le parole che scrivemmo nel lontano 1980 nel presentare il P.d.F. allora elaborato. le stesse considerazioni che già quindici anni fa sembravano un assurdo sono purtroppo ancora in gran parte attuali. Dicevamo infatti che:

"presentare un piano urbanistico senza un riferimento preciso ad un inquadramento territoriale può sembrare, come in effetti è, un po' assurdo, ma qualche volta si rende necessario per il semplice, banale motivo che manca il quadro di riferimento. E' questo il caso delle Marche, così come della maggior parte delle regioni italiane. Nelle Marche infatti, gli studi per un piano territoriale di coordinamento, ai sensi della Legge 17 agosto 42 n°.1150, sono stati avviati ben nel 1950 con la costituzione di una commissione consultiva regionale e già nel 1953 il gruppo di lavoro Carreras, Mancini, Pallottini, Mariucci, Bonasera, ne riferiva al IV Congresso INU a Venezia.

Nel 1953, con D.M. 1702 del 25/05/53, il Ministero dei LL. PP. dispose la compilazione del P.T.C. demandando l'esecuzione al Comitato Esecutivo presieduto dal Provveditore Bertagnoli prima, e Homs-Rendola poi, e composto da Carreras, Giudici, Pallottini, Tardella ed altri.

Da questi studi non è emerso però molto di più di una delimitazione in comprensori di studio pubblicata nel Novembre 1962 e di un successivo inquadramento urbanistico, definito dagli autori: "propedeutico ad una prima stesura di una schema di P.T.C." pubblicato nel Giugno 1966. In effetti nel 1968 l'incarico

per la redazione del P.T.C. viene affidato all'ISSEM, ma anche da questo nuovo tentativo non partorì esito migliore e sta di fatto che a tutt'oggi il P.T.C. non è stato ancora elaborato. Nè molto di più è stato fatto con l'avvento della regione se lo schema di sviluppo regionale, pubblicato nel Marzo 1974 recita: "l'assetto equilibrato del territorio regionale si basa sulla formazione di una griglia individuata dalle intersezioni delle trasversali vallive con la longitudinale adriatica e la nuova longitudinale pedemontana, col potenziamento - lungo queste direttrici - delle attività produttive residenziali e di servizio e col potenziamento del carattere direzionale dei centri Marchigiani posti lungo la direttrice collinare "

Agli operatori urbanistici, quindi, in mancanza di un P.T.C. non che rifarsi ai principi pragmatici, questi più volte esposti, che sono alla base della politica urbanistica marchigiana.

In questa ottica conviene nuovamente rifarsi allo schema di sviluppo che sotto il profilo dei problemi territoriali e urbanistici intende spezzare l'isolamento delle Marche in relazione alle Regioni contermini e al resto del Paese e a reinserire nella struttura regionale le zone interne attualmente isolate.

A questo fine lo schema di assetto prevede la realizzazione di alcune infrastrutture, ad alto livello di efficienza, che colleghino le Marche con la viabilità nazionale maggiore.

I programmi infrastrutturali all'interno della Regione, siano essi di carattere regionale o nazionale, devono essere realizzati tenendo conto prioritamente delle aree interne che devono essere collegate alla rete infrastrutturale principale con tempi di percorrenza tali da eliminare l'attuale isolamento e l'ostacolo che questo costituisce al loro sviluppo socio-economico.

In particolare per le zone della montagna ed alta collina, dove occorre dare vita a complessi di interventi dotati di un alto grado di incentivazione e capaci di promuovere uno sviluppo intersettoriale, si impone necessariamente la realizzazione di una nuova infrastruttura longitudinale, la cosiddetta pedemontana, che li connetta tra di loro e ne consenta agevolmente il collegamento extra-regionale.

Nelle zone costiere e di bassa collina dove sono prevalenti problemi di razionalizzazione e di consolidamento dello sviluppo occorre ridare alle città di mezzavalle le funzioni direzionali che svolgevano fino ad un recente passato, in modo tale da alleggerire le tendenze spontanee verso gli insediamenti costieri.

A questo scopo lo schema prevede la realizzazione di una infrastruttura di servizio che colleghi detti centri, la cosiddetta medio collinare, e che consenta attraverso la loro specializzazione ed integrazione l'effettivo conseguimento di una struttura direzionale.

Lo schema di assetto regionale altresì prevede che a questa più efficiente organizzazione delle infrastrutture di comunicazione si accompagni una riorganizzazione dell'attuale sistema degli insediamenti, sia civili che produttivi, ai fini di garantire la formazione di una valida ossatura urbana atta a realizzare un "effetto città" diffuso anche alle aree rurali, soprattutto nella zona montana e alto collinare. E' infatti soprattutto in questa parte della regione che la struttura urbana risulta costituita da piccoli centri, nei quali, se si esclude la zona del Fabrianese, non si è verificato uno sviluppo industriale di una qualche significatività, mentre vi sopravvivono stentatamente le organizzazioni agricole tradizionali; in tali centri è anche da sottolineare la carenza e la scarsa funzionalità dei servizi sociali e civili e dei collegamenti. Questa struttura deve gradualmente essere sostituita da veri e propri sistemi urbani, cioè da complessi integrati di insediamenti e servizi che in termini di accessibilità agli stessi, di possibilità di lavoro, di economie esterne, di mobilità demografica, rappresentino anche la necessaria base per l'equilibrato sviluppo economico della Regione. Questo obiettivo deve essere perseguito non solo attraverso l'adeguamento delle infrastrutture di comunicazione laddove risultino mancanti o insufficienti, ma anche attraverso una politica attiva della Regione nel settore dei trasporti (attraverso la riorganizzazione dei trasporti su gomma e la loro progressiva pubblicizzazione ed attraverso il recupero ad uso metropolitano della rete ferroviaria), nei settori della salvaguardia del suolo e delle risorse ambientali ed ecologiche, e

soprattutto nel settore dei servizi sociali (attraverso il recupero e la specializzazione delle attrezzature esistenti e la allocazione sul territorio di quelle mancanti).

In quest'ultimo settore occorre formare una nuova organizzazione che alla diverse scale del territorio sia la più ampia ed efficiente possibile, in modo tale da realizzare effettive condizioni di equivalenza tra le diverse parti dello stesso, con particolare riferimento alle condizioni socio-economiche raggiunte nell'ambiente rurale.

L'assetto territoriale della Regione, attualmente basato su collegamenti con andamento trasversale e caratterizzato da una grave carenza di collegamenti longitudinali - che si riducono al fascio di vie di comunicazione lungo la costa - presenta la necessità di potenziare i collegamenti longitudinali mediante la formazione di un sistema di comunicazioni agevoli lungo la fascia pedemontana. L'assetto equilibrato del territorio regionale si basa perciò sulla formazione di una griglia individuata delle intersezioni delle trasversali vallive con la longitudinale adriatica e la nuova longitudinale pedemontana, col potenziamento - lungo queste direttrici - delle attività produttive, residenziali e di servizio e col rafforzamento del carattere direzionale dei centri marchigiani posti lungo la direttrice collinare.

Questa griglia territoriale permette al sistema marchigiano di potenziare le relazioni tra i vari centri in un sistema di città-regione attraverso:

- la formazione di più equilibrate strutture insediative costruite su forme organizzative nuove a carattere sub-regionale ed ordinate connessioni in senso longitudinale e trasversale;
- la realizzazione di schemi di vita urbana nell'intero territorio regionale, con l'organico utilizzo ed il potenziamento dei centri di servizio esistenti e con la integrazione della società attiva nel territorio agricolo con quella attiva nel territorio cittadino;
- lo sviluppo dell'impresa di piccola e media dimensione che diffonda sul territorio nuove occasioni di lavoro e di reddito tali da offrire - congiuntamente ad una nuova organizzazione territoriale delle attività agricole, turistiche e commerciali - adeguate

possibilità di occupazione ai residenti nelle diverse zone del territorio regionale.

I RECENTI INDIRIZZI PIANIFICATORI

Fino a non molti anni fa in Italia il problema urbanistico-edilizio e di gestione del territorio veniva trattato con un'ottica per così dire tecnico produttiva che poco o nulla si occupava delle problematiche culturali e paesistiche.

Alcune clamorose conseguenze di tale impostazione unitamente al diffondersi di una maggiore sensibilità verso queste problematiche, hanno spinto il legislatore a correggere il tiro e quindi finalmente il 26 sett. 84 la G.U. pubblicava: "Il Ministro per i Beni Culturali ed ambientali considerando che l'art.9 della Costituzione affida alla Repubblica la tutela del paesaggio e e del patrimonio artistico e storico della Nazione, " era il cosiddetto Decreto Galasso che ha avuto nefaste conseguenze sull'attività edilizia ma ha avuto il pregio di avviare la Pianificazione ambientale.

Meno di un anno dopo infatti il decreto diviene legge dello Stato (L. 431/85) e fissa la scadenza del 31 12 86 per la stesura, da parte di ogni Regione, di un Piano Paesistico a seguito del quale potrà essere rimosso il vincolo di tipo generale introdotto per legge. A fronte di una generale inerzia della maggior parte delle Regioni, le Marche si fanno parte diligente con l'emanazione della L.R. 26 del 8/6/86 che disciplina il sistema di pianificazione dell'assetto territoriale regionale.

Il 13/7/87 la Giunta Regionale adotta il Piano Paesistico Ambientale Regionale in attuazione della L.R.26, anche se ancora la Regione non aveva definito il richiesto Programma di sviluppo economico; il P.P.A.R. viene pubblicato sul B.U.R. il 15 /10 /87 . Nel Dicembre 87 viene infine pubblicata la delibera che modifica parzialmente gli art. 27 e 60 delle N.T.A. rettificando gli aspetti che avevano suscitato le critiche più violente per le gravi conseguenze di tipo economico-produttivo.

Successivamente, il 19 apr 1990, viene promulgata la Legge Urbanistica Regionale (L.R.n.22) con la quale, oltre a dare un testo unitario alla normativa regionale, si decreta la definitiva morte dei Programmi di Fabbricazione che nelle Marche per tanti anni avevano rappresentato il più diffuso strumento di pianificazione urbanistica. Riprendendo ed ampliando gli indirizzi del PPAR la legge 22 infatti all'art.6 stabilisce infatti la esclusiva esistenza dei PRG.

Successivamente, nella seduta del 2.6.92 il Consiglio Regionale ha approvato la nuova legge 34/92 che detta "norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio" e che, abrogando la maggior parte delle precedenti leggi, ivi compresa la citata L.R. n.22, è diventata il testo di riferimento della pianificazione urbanistica nelle Marche.

-ASPETTI GENERALI.

Il progetto del nuovo piano regolatore di Staffolo è giunto alla sua definizione dopo un processo di maturazione degli obiettivi, dei metodi e delle proposte operative sulla base di un iter maturato attraverso fasi succedutesi nell'arco di alcuni anni anche a causa delle limitate risorse economiche a disposizione dell'Amministrazione ed attraverso la elaborazione di un Piano di Fattibilità e di due successive bozze.

Le considerazioni di assetto territoriale hanno consentito di verificare la collocazione di Staffolo nel contesto dell'economia della valle e di valutare i fabbisogni di aree residenziali, produttive e di servizio per la riqualificazione del tessuto urbano esistente e conseguentemente di individuare i principali nodi da risolvere.

Il riferimento al " nuovo piano regolatore " intende segnare alla scala comunale, a quella provinciale e regionale, che ne costituiscono il quadro di riferimento, l'avvio di una nuova fase di governo del territorio, che trova le fondamenta nella sostanziale attuazione delle prescrizioni paesistico ambientali nel P.R.G. redatto in adeguamento al P.P.A.R..

Continuità, quindi, nella gestione del processo di trasformazione

urbanistica e territoriale, ma necessità anche di dare evidenza a tutto ciò che di nuovo si è manifestato o che si sta manifestando, e che è realisticamente prevedibile nel prossimo futuro.

I principi e le scelte operate agiscono in coerenza con le linee generali definite per la pianificazione regionale con riferimento al Piano Paesaggistico Regionale e istituiscono una strategia complessiva per l'intervento urbanistico comunale formulandone i contenuti sia nei termini sintetici di un modello d'assetto fisico e spaziale, che nei termini analitici di definizione delle procedure d'intervento da assumere per le diverse realtà territoriali in cui è destinata ad articolarsi l'azione di piano.

Le ipotesi- obiettivo che sono state alla base di questa impostazione fanno perno fundamentalmente sul criterio di:

- non operare con schemi precostituiti o sulla base di riferimenti di carattere ideologico, ma puntare sui problemi specifici da risolvere;

- prendere atto dell'attenuarsi delle dinamiche di crescita e dell'accentuarsi dei processi di trasformazione qualitativi della città superando gli atteggiamenti rigidi del controllo amministrativo- burocratico delle trasformazioni urbane

(giustificate dalla dinamicità dei ritmi di crescita subiti negli anni '60 e '70) per operare con un'impostazione attiva e promozionale attraverso una pianificazione progettuale orientata a risolvere i problemi ed a predisporre fattori di trasformazione guidata e di razionale dinamicità;

- in questa fase di trasformazione della città fornire le risposte ai problemi fissando criteri normativi coerenti con i processi sociali ed economici.

- ANALISI STORICO TERRITORIALE.

Il territorio del Comune di Staffolo insiste per la sua totalità sulla vallata del Esino estendendosi sui rilievi collinari in lato destro all'asta fluviale articolati su piccoli corsi d'acqua che affluiscono in Esino.

Solo una piccola parte di territorio sempre in lato destro di Esino,

si avvicina all'area valliva limitrofa all'alveo fluviale.

La conformazione geomorfologica, come meglio si può leggere nelle cartografie degli studi geologici, è tipica dei rilievi collinari della prima fascia, con alture che raggiungono a Staffolo i 441 metri al Capoluogo e 280 metri alla frazione Coste.

Le acclività, nella quasi totalità del territorio, non sono eccessive fatta eccezione per una limitata parte ove sono presenti fenomeni di erosione calanchiva, ed hanno consentito storicamente un quasi totale utilizzo agrario dello stesso.

Il territorio vallivo dell'Esino ai piedi del Comune di Staffolo è stato certamente abitato in epoca romana, come testimonia la rete delle centuriazioni tuttora evidente nel tracciato delle strade vicinali e nel taglio degli appezzamenti agrari in prossimità degli attuali abitati di Jesi, Moie e Castelbellino.

Appare quindi evidente che già nel II°-III° secolo D.C. i terreni di valle erano coltivabili, forse anche in virtù della regimazione idraulica attuata dai coloni romani.

In epoca romana infatti i terreni lungo le valli vengono suddivisi secondo gli assi ortogonali del cardo e del decumano (da oriente ad occidente) fino a formare le "centurie" nelle zone extraurbane e le "insulae" nelle città, per lo più di fondazione, in modo continuo ed unificante, che rispetta la centralità del sistema romano, dove non esiste contrapposizione tra città e campagna, ma l'una è alternativa e complementare dell'altra, anzi ne è una continuazione formale (vedi Fano - Cluana - Faleria - Potentia) e l'insieme rappresenta una unità il cui centro è costituito dalle città, una città che pratica l'agricoltura nei territori circostanti e con essi può sopravvivere.

Fino ad Augusto le terre di pianura centuriate vengono assegnate ai veterani che preferiscono, per la maggior parte, rivenderle ai grandi proprietari e sono amministrate su base capitalistica gestite ed amministrate da schiavi.

Quelle di collina sono invece presumibilmente tenute ancora da piccoli proprietari residenti nei villaggi e nelle fattorie sparse (ville) che nel periodo decadente si trasformano in luogo di villeggiatura ozioso e raffinato.

Ciò spiega il ritrovamento di reperti archeologici di epoca romana in contrada Follonica, mentre quelli rinvenuti in località S.

Francesco sono presumibilmente legati ad un piccolo insediamento (forse una stazione di posta) lungo la strada di collegamento Jesi - Cingoli

Dopo Diocleziano (305 d.C.) i grandi proprietari tornano a vivere stabilmente in campagna nelle grandi fattorie, che, vista oramai la mancanza di un forte potere centrale, vengono protette e fortificate fornite di depositi, atti a garantire la sopravvivenza del solo proprietario nei periodi di crisi. Le città si spopolano, la popolazione diminuisce sensibilmente, le antiche e consolidate vie di comunicazione (la Flaminia e la Salaria) perdono di importanza, Roma comincerà ad essere lontana, i mercati ed i traffici cessano, ampie zone extraurbane anche quelle a più immediato contatto con i vecchi centri abitati non sono più coltivate, mentre alcuni nuclei di campagna vanno conseguentemente verso una economia autarchica e si generano compartimenti stagni. L'impero si sfalda ed il colpo di grazia viene offerto dall'invasione dei barbari. Sul finire del quarto secolo i Visigoti di Alarico invadono il Piceno, assoggettando e distruggendo molte città; non è che l'inizio del completo sconvolgimento della regione che culmina con la guerra tra i goti ed i bizantini (531 -553) durante la quale altri insediamenti vengono con alterne vicende conquistati o distrutti. Questi avvenimenti segnano la fine dell'antichità ed il crollo di una civiltà che non ha più conseguenze uniformanti sul territorio, dove cresce la differenziazione tra le poche città rimaste e le campagne coltivate.

Alcune città, specie quelle di fondovalle, scompaiono completamente (non però Jesi) , e sopravvivono invece centri che, posti su alture, meglio sono adatti alla difesa (Urbinum, Cingulum, Camerinum) o che toccati dalle vie consolari o importanti per i collegamenti marittimi rappresentano sempre e comunque dei poli di attrazione (Ausculum, Fanum, Pisaurum, Ancona).

Nella generale catastrofe però permangono nei centri sopravvissuti istituzioni nate durante il periodo imperiale: le diocesi, che molte

volte oltre a quelli spirituali, raccolgono attorno a se i poteri civili e rappresentano poli di attrazione e di coagulo delle popolazioni. Presumibilmente in questo stesso periodo si ha in generale anche una prima diffusione del monachesimo e più in particolare dei benedettini nella nostra regione. Essi ottengono di fondare sul modello di Montecassino (529) monasteri, cenobi, eremi, ove si svolge oltre alla preghiera prevalentemente attività agricola. Nel 568 la regione vede il passaggio dei Longobardi sui propri territori ed alcuni centri subiscono via via la loro dominazione. Camerino diviene capoluogo di un ducato annesso a quello di Spoleto, ed è destinato ad assumere sempre di più l'aspetto di una entità autonoma e compatta.

I Longobardi che controllano distesamente le campagne specialmente a sud di Ancona, dividono il territorio secondo una unità chiamata curtis che è retta da uno sculdascio e diviene un modello da seguire per l'attività agricola.

In questo periodo il governo del territorio viene istituzionalizzato e possiamo dire che sia già questo l'inizio del rinnovamento e della ripresa dopo secoli di abbandono.

Ma i pericoli ancora ci possono essere ed allora la regione viene disseminata di postazioni fortificate che contribuiscono a dare sicurezza e consentono ai monaci benedettini di applicare con tranquillità la regola "ora et labora" nelle numerose abbazie la cui concentrazione territoriale sarà una delle più alte di tutto l'occidente.

In questi secoli nella zona di Staffolo si ha l'insediamento di monaci che porta alla costruzione, attorno al X-XI secolo della Chiesa delle Moie e di quella di S. Francesco

Nei secoli seguenti l'evoluzione del territorio staffolano è non dissimile da quello degli altri centri collinari marchigiani: distribuzione degli abitati in posizioni di sommità collinare, per ragioni strategiche e di salubrità; stretto rapporto con il territorio agrario circostante, rapporto, che spesso si trasforma in scontro armato, o alleanza con i centri limitrofi, gravitazione su un centro urbano maggiore, in questo caso Jesi, che svolge un ruolo di riferimento e guida nelle grandi scelte strategiche. Tutto ciò va

avanti con varie vicende per diversi secoli, fin quando il territorio entra a far parte stabilmente del dominio pontificio restandovi per almeno tre secoli.

Molti dai documenti risultano essere stati gli edifici di interesse, storico architettonico, ma non tutti sono giunti fino a noi.

Oltre a quelli esistenti nel centro storico, abbastanza integro, è da sottolineare la chiesa della Castellaretta, edificata a ricordo della vittoria di Lepanto, alla quale prese parte un nutrito gruppo di crociati staffolani, nonché la interessante serie di fonti i cui manufatti sono stati realizzati tra il XV ed il XVIII secolo e di cui oggi è in corso la valorizzazione

L'insediamento edilizio in epoca storica più recente, si è limitato ad occupare la sommità della collina Capoluogo, evidentemente per motivazioni difensive e salubri.

Oggi l'edificato si compone principalmente di due centri ognuno con caratteristiche proprie e tra di loro diversificate, specie per quel che concerne l'assetto urbanistico e le tendenze di sviluppo e trasformazione.

Un centro abitato (Coste) occupa l'area a ridosso della Statale n.502 di collegamento con il fondovalle, ed è quello di più recente formazione, mentre il centro collinare (Staffolo Capoluogo), che dista solo pochi chilometri dal precedente, occupa la sommità di una collina ed è soprattutto caratterizzata dalla presenza del Centro Storico, di impianto tipico medioevale contornato a Sud ovest da limitati insediamenti residenziali ad esso limitrofi, con limitata presenza di zone produttive di tipo artigianale.

La configurazione dei terreni limitrofi al Capoluogo se da un lato ha costituito una remora all'edificazione, ed in parte la condiziona tutt'oggi, dall'altro costituisce un sistema di valore anche paesistico, sia in se sia in rapporto con l'ambito vallivo e con il sistema dei castelli di Jesi

- IL COMUNE DI STAFFOLO IN RAPPORTO AL MODERNO CONTESTO TERRITORIALE.

Come è ormai ben noto le Marche presentano per una fascia di 30-

50 km dalla costa, uno schema territoriale a pettine, con lingue di penetrazione verso l'Appennino, che seguono l'andamento delle valli esistenti.

In questo ambito territoriale, nella valle dell'Esino, a circa 20 km dalla costa va letta la situazione specifica del Comune di Staffolo. Il territorio di Staffolo infatti appartiene alla parte terminale della vallata dell'Esino e presenta elementi e caratteristiche analoghi ad altri comuni del cosiddetto gruppo dei castelli di Jesi, di simile disposizione. Alla sommità delle colline i Centri Storici, lungo la valle invece i più recenti insediamenti residenziali e produttivi, i quali, pur ricadendo sotto la giurisdizione di un comune, fanno tuttavia parte di ambiti territoriali con prevalenti legami sugli assi vallivi, legati alla configurazione della rete infrastrutturale.

Infatti il tratto della valle dell'Esino che parte da Fabriano ed arriva fino a Falconara presenta delle caratteristiche che, anche con alcune specificità, sono omogenee, in special modo per quel che riguarda le caratteristiche degli insediamenti, produttivi e residenziali.

Lungo questo tratto di valle corrono oggi, la ferrovia, la strada statale, che in alcuni casi è stato l'unico elemento di aggregazione e sviluppo urbano e la superstrada a scorrimento veloce, il cui completamento risale solamente a pochi anni orsono.

Quest'ultima, visti anche i suoi tempi di percorrenza, tende a far assumere alla valle l'assetto della città-territorio, con i più alti incrementi insediativi verso la foce, dove c'è l'innesto dei collegamenti stradali della valle con la "A 14" e di quello ferroviario con il tratto Ancona- Bologna.

In questo contesto territoriale Staffolo risente della presenza del vicino e maggiore centro urbano di Jesi che svolge azione drenante nei confronti dei centri collinari limitrofi, in particolare sotto l'aspetto dei servizi, del tempo libero, e delle grandi infrastrutture, commerciali e ludiche.

- il piano paesistico ambientale regionale in rapporto al territorio comunale

L'aspetto più importante e in un certo senso "nuovo" introdotto dal Piano Paesistico Ambientale Regionale riguarda una visione dei contesti ambientali del territorio rivolta principalmente e per alcuni elementi esclusivamente, alla tutela dei beni culturali e alle azioni di recupero che l'Amministrazione comunale, di concerto con quella regionale, dovrà avviare per perseguire l'obiettivo di una salvaguardia generalizzata dell'insieme del territorio comunale con il duplice scopo di individuare gli elementi necessari allo sviluppo della società nel rispetto dell'ambiente, nei confronti del quale ci si dovrà porre con maggiore rigore di quanto finora è stato fatto. In questo senso, al di là dei risultati della discussione in corso, possiamo esprimere un giudizio più che positivo, che ovviamente ci porta a dire che anche nel nuovo piano regolatore di Staffolo si è assunto un procedimento in linea con le direttive ed i criteri del P.P.A.R..

Il Piano Paesistico Ambientale Regionale, che da qualche anno ormai è stato definitivamente approvato, come ben noto pone una serie di vincoli temporanei e definisce delle linee guida di intervento definitive.

I vincoli temporanei seguono la logica di non compromettere ulteriormente il territorio fino all'adozione da parte dei Comuni delle normative urbanistiche specifiche in adeguamento al PPAR. Le linee guida definiscono gli obiettivi di tutela ed i parametri per conseguirla attraverso l'adozione di strumenti urbanistici adeguati allo scopo.

Nel caso di Staffolo, come del resto nella generalità dei comuni marchigiani fino all'entrata in vigore del P.R.G., sono pertanto vigenti norme di tutela orientata od integrale, relative a corsi d'acqua e crinali, oltre ad una zona relativa al Centro Storico del Capoluogo.

Per tutto il territorio inoltre valgono, e varranno anche dopo l'adozione del P.R.G. gli obiettivi di tutela definiti dal PPAR ed in particolare quelli relativi alle centuriazioni, alle zone ad alta percettività visiva, ai valori storico-culturali, ai valori geomorfologici, ambientali, vegetazionali e paesaggistici in genere.

Riconosciuto cioè al P.P.A.R. l'indiscutibile valore di piano direttore della complessità del sistema ambientale come bene comune universale da salvaguardare, spetta al P.R.G., attento ai valori d'ordine storico, naturalistico, vegetazionale, culturale, sociale ed economico presenti, proporre le condizioni per tendere ad uno sviluppo moderno dell'economia cittadina e a migliori condizioni di vita della popolazione nel rispetto dell'ambiente. Per perseguire tale finalità ci siamo mossi nell'ottica di una generale opera di riconoscimento delle realtà componenti del territorio e della conseguente attribuzione di ruoli coerentemente assegnabili a seconda delle qualità ambientali delle diverse aree comunali.

La scomposizione in tre categorie di riferimento (ambito urbano, extraurbano e di valore ambientale), ha permesso di meglio specificare le realtà del contesto, e di definire le dimensioni e la natura degli interventi che il P.R.G. va a proporre nel quadro dell'obiettivo generale della salvaguardia sia delle risorse naturali e ambientali, sia di quelle economiche e sociali.

L'azione di valutazione e riconoscimento dei valori ambientali non si è limitata ovviamente al solo ambito specificatamente riconosciuto come tale, ma si è espresso anche nei confronti degli altri ambiti più legati alla funzione di insediamento.

Così è per il Centro Storico per il quale è in vigore un piano particolareggiato; per le aree contigue al Centro Storico, consolidate o in via di completamento per le quali valgono prescrizioni di tutela per le parti che più impattano con le visuali esterne al C.S. e dove sono state individuate fasce di protezione e mediazione tra città e campagna.

- LE INDAGINI TEMATICHE DEL P.P.A.R. NEL TERRITORIO DI STAFFOLO

Per valutare la qualità degli eventi da tutelare ed il relativo peso nella programmazione urbanistica comunale sono state effettuate una serie di indagini, secondo lo schema a suo tempo sottoposto all'Amministrazione, sulle quali qui appresso diamo un sintetico

ragguaglio rimandando per ogni approfondimento alle specifiche relazioni di settore.

Le attività di indagine sono state suddivise nei filoni naturalistico-geologico, botanico-vegetazionale e storico-culturale sia per rispettare le normative del PPAR sia anche perché tale suddivisione ben corrisponde alle specifiche competenze professionali dei gruppi di operatori.

Per ognuno dei sotto-sistemi tematici (geologico, botanico, storico-culturale) come definiti al titolo II delle NTA si è effettuato il rilevamento nell'ambito comunale delle condizioni generali di rischio rilevate territorialmente.

In particolare: l'équipe geologica ha verificato in sito nell'ambito comunale l'esistenza di elementi geologici e geomorfologici da sottoporre a tutela; in particolare:

a) Geologia. Località dove affiorano le serie tipo della successione Umbro-Marchigiana; località fossilifere e minerarie; aree dove sono visibili elementi strutturali (pieghe, faglie); ambienti sedimentari tipici.

b) Geomorfologia. Forme di erosione ; forme carsiche superficiali (inghiottitoi, etc.) e sotterranee (grotte, etc.);

forme connesse con l'azione delle acque dilavanti (calanchi) e fluviali (gole, forre, alvei meandri formi, catture fluviali, terrazzi alluvionali foci fluviali etc); forme connesse con movimenti gravitativi (frane); forme tettoniche;

c) Idrogeologia. Sorgenti nella successione terrigena; sorgenti salate, termali e minerali; acque superficiali e sotterranee (in particolare si rammentano le Fonti limitrofe al Capoluogo:- Salmagina, Staffola, Trocca Castagna etc.--per le quali si è giunti ad apporre vincoli specifici di tutela).

Per ognuno degli elementi di cui sopra e per il loro insieme si sono determinate territorialmente le condizioni di rischio relativamente a:

a) alterazione dell'ambiente naturale a seguito di trasformazioni del territorio per infrastrutture (strade, viadotti, gasdotti, etc.); per attività estrattiva (cave e miniere); per insediamenti abitativi; costruzione di dighe e laghetti, scogliere in alveo e simili;

- b) alterazione del regime idrico superficiale e sotterraneo a seguito di captazione delle sorgenti; costruzione di invasi artificiali; di bonifica; di modifiche e canalizzazione dell'alveo fluviale; di occupazione del letto di espansione fluviale; di modifiche al reticolo idrografico naturale in cui defluiscono le acque superficiali e simili;
- c) inquinamento delle risorse idriche superficiali e sotterranee del suolo; inquinamento delle acque costiere;
- d) alterazione, degrado e scomparsa delle località in cui sono riconoscibili le serie tipo della successione Umbro-Marchigiana; delle località fossilifere e degli ambienti sedimentari e simili;
- e) movimenti gravitativi dei versanti, erosioni fluviali e dei crinali, erosioni areali e concentrate del suolo e simili.

Lo studio geologico ha inoltre reperito i dati e parametri utili alla definizione di obiettivi e di norme di tutela tendenti alla:

- a) conservazione e protezione delle emergenze di particolare rilevanza e degli ambienti naturali presenti nell'ambito del territorio individuati dal Piano;
- b) conservazione e difesa del suolo e ripristino delle condizioni di equilibrio ambientale, al recupero delle aree degradate, alla difesa dall'inquinamento delle sorgenti e delle acque superficiali e sotterranee.

I risultati degli studi geologici sono illustrati nelle tavole grafiche e nelle relazioni allegate, a firma del geologo dott. Giovanni Montini.

L'équipe botanico-agronomica ha verificato nell'ambito Comunale l'esistenza degli elementi del paesaggio vegetale da sottoporre a tutela con particolare riguardo a:

1) Specie floristiche.

In tale definizione rientrano le specie vegetali (erbacee ed arboree), che vivono e si riproducono nel territorio regionale: delle circa 2800 specie delle Marche, molto comuni e diffuse anche in altre regioni, il 15% circa ha un suo significato nella caratterizzazione della flora regionale e alcune di esse sono molto rare o in via di scomparsa, mentre altre sono esclusive delle Marche o di ristrette zone dell'Appennino centrale.

Lo studio ha rilevato che non sono presenti specie di particolare interesse nell'area comunale.

2) Associazioni vegetali.

Si definiscono associazioni vegetali i raggruppamenti delle specie che danno luogo a tipi diversi di vegetazione, quali la lecceta, il querceto, la faggeta e simili, che sono associazioni forestali; oppure il brometo, il nardeto il festuceto e simili che sono associazioni pascolive e prative. La tutela del paesaggio viene garantita anche attraverso la conservazione di tutti i sunnominati tipi vegetazionali (o associazioni) oggi peraltro scarsamente presenti nell'ambito comunale.

3) Foreste e aree pascolive.

Con tale termine si definiscono i complessi di vasta estensione caratterizzati da foreste e aree pascolive, non ancora sostanzialmente intaccate dalla presenza antropica, nelle quali una o più associazioni vegetali sono sviluppate su aree molto vaste (gruppi montuosi, versanti, altopiani, vallate, etc.) con tutti gli stadi dinamici ad esse collegate (serie di vegetazione). Tali aree, per le quali il PPAR prevede il mantenimento dell'unitarietà, non sono presenti in ambito comunale.

4) Ambienti di interesse biologico naturalistico. Attorno a sorgenti (non ancora captate), doline, grotte, piani carsici, inghiottitoi, gole calcaree, paludi, acque stagnanti e laghi, ove siano presenti una flora e una vegetazione particolari, anche queste non rilevate a Staffolo, se si esclude la presenza di alcuni laghi artificiali di risulta da cave non ritombate, e per i quali il Piano prevede un accurato e separato studio di recupero ambientale.

5) Elementi (zone) del paesaggio agrario. Si intendono elementi del paesaggio agrario, le querce isolate o a gruppi sparsi nelle campagne, i viali di alberi monumentali o di querce, i filari di pioppi, olmi, cipressi e altre specie, le siepi, le forme colturali antiche e in via di scomparsa (tra cui l'alberata); gli alberi isolati agli incroci delle strade, gli alberi di alto fusto secolari, di qualsiasi essenza siano; i parchi e i giardini annessi a ville, chiese, castelli e abbazie, anche quando di essenze esotiche.

Per ognuno degli elementi e per il loro insieme si sono

determinate territorialmente le condizioni di rischio relativamente a:

- scomparsa delle specie della flora in una, alcune o tutte le località ove sono presenti; alterazione dell'ambiente di sviluppo proprio alle diverse specie di flora; degradazione e degenerazione delle associazioni vegetali a causa di inquinamenti, antropizzazione, trasformazioni ambientali, drenaggi, dissodamenti e simili; interventi antropici in aree con le componenti naturali di cui sopra: inserimento di infrastrutture oppure di insediamenti e simili; che riducono le superfici o introducono elementi di frattura negli equilibri ecologici esistenti. Lo studio, al quale si rimanda in allegato, ha inoltre fornito indicazioni valide per la protezione e conservazione delle specie floristiche rare compresi gli ambienti di particolare interesse biologico naturalistico se esistenti, per il mantenimento di assetti vegetazionali di particolare valore, per la salvaguardia di caratteristiche estetiche e/o storiche di elementi caratterizzanti l'ambito comunale.

Infine l'équipe storico culturale ha avuto come finalità propria l'individuazione degli elementi relativi a:

- 1) paesaggio storico agrario ivi compresi gli insediamenti edilizi rurali, le maglie poderali, gli insiemi residenziali e culturali tipici del paesaggio agrario ;
- 2) centri e nuclei storici, anche in rapporto al territorio circostante;
- 3) edifici e manufatti in aree extraurbane di particolare valore storico e/o documentario;
- 4) aree archeologiche, centuriazioni, tracciati viarii storici e simili;
- 5) luoghi di memoria storica o di leggenda, punti e percorsi panoramici e similari.

Per ognuno degli elementi di cui sopra, territorialmente individuati in ambito comunale, lo studio ha determinato le condizioni di rischio relativamente a:

- degradazione e/o scomparsa del bene,
- alterazione del contesto territoriale di pertinenza.

In particolare si è condotto un rilievo sistematico di tutte le case

rurali presenti nel territorio comunale, al fine di evidenziarne le caratteristiche tipologiche, di conservazione, di impianto, sia sotto il profilo edilizio che ambientale.

Lo studio, per la sua mole, non viene qui allegato, ma resta documentazione a disposizione alla quale si rimanda il lettore interessato ad approfondire l'argomento.

Gli studi predetti, ciascuno per la parte di propria competenza, hanno poi fornito spunti e validi suggerimenti per l'attuazione pratica ottimale degli indirizzi di tutela così come determinati nelle N.T.A. del P.P.A.R..

- DAL VIGENTE PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE ALLA REDAZIONE DI UN PIANO REGOLATORE GENERALE.

Risulta evidente da quanto esposto, che l'unico strumento urbanistico in grado di dettare norme sulla totalità del territorio comunale, al fine di consentire una omogenea ed integrale programmazione, possa solo essere un Piano Regolatore Generale e non più un Programma di Fabbricazione annesso al Regolamento Edilizio.

Del resto lo stesso PPAR "suggerisce" e le successive leggi urbanistiche regionali impongono che l'adeguamento venga effettuato con l'adozione del PRG per il basilare ed elementare motivo che la cartografia di PdF è relativa ai soli centri abitati, mentre in questo caso è fondamentale coprire la totalità del territorio comunale.

D'altro canto in parallelo esisteva già nel Comune di Staffolo l'esigenza di aggiornare lo strumento Urbanistico vigente (un PdF adottato nel 1980) in quanto le aree da questo rese edificabili sono state in larga parte utilizzate ed esiste ciò nonostante una forte richiesta per ulteriori aree residenziali e produttive.

Nonostante l'Amministrazione abbia proceduto con rapidità ad affidare un nuovo incarico per la redazione del P.R.G., la mancanza della cartografia richiesta dalla Regione, ed una certa inadeguatezza delle finanze comunali hanno portato ad

accumulare un ritardo non voluto e non imputabile all'Amministrazione.

Questo fatto ha in pratica fermato la programmazione urbanistica Comunale che oggi finalmente, con l'adozione del P.R.G., può riprendere su basi certe e nel quadro di un organico Piano di settore.

- GLI INDIRIZZI DI TUTELA PAESISTICA ATTUATI NEL P.R.G.

L'attuazione degli indirizzi di tutela indicati dal P.P.A.R. viene realizzata in rapporto:

- alla valutazione delle trasformazioni insediative previste nel P.R.G. evidenziandone il rapporto con la struttura paesistico ambientale del territorio nonché con gli interventi di tutela provvisoria disposti dal P.P.A.R.;

- alla introduzione di criteri di intervento e prescrizioni paesistico ambientali da adottare nell'attuazione delle previsioni di P.R.G. al fine di compensare e mitigare l'impatto delle trasformazioni territoriali ammesse.

I principi e le scelte adottate agiscono in coerenza con gli intendimenti e le finalità del P.P.A.R. e con le linee generali definite per la pianificazione regionale, ed istituiscono una strategia complessiva che abbracciando l'intero territorio comunale, integra i contenuti e le problematiche di tipo residenziale ed ambientale in un modello di assetto fisico e spaziale e nelle relative norme e procedure d'intervento atte a realizzarlo nel superiore interesse della salvaguardia ambientale.

Si tratta quindi di garantire al Comune di Staffolo un sistema pianificatorio atto a garantire il necessario sviluppo edilizio nel rigoroso rispetto dell'ambiente paesistico territoriale.

In quest'ottica diverse saranno le valutazioni ed i pesi da attribuire relativamente alle aree urbane, a quelle extra urbane di insediamento agricolo ed a quelle extra urbane di valore paesistico ambientale proprio perché diversi sono i ruoli che nelle tre aree

giocano i valori ambientali e quelli socio economici.

Scendendo più nel dettaglio possiamo dire che ogni volta che l'indagine diretta ha puntualmente verificato la presenza di entità da tutelare, queste sono state effettivamente tutelate attraverso l'insediamento in zone inedificabili, protette o con normativa specifica.

Nei casi invece (in realtà non numerosi), in cui l'analisi locale ha evidenziato una discordanza dalle previsioni regionali il sito può essere risultato non vincolato, ma ciò non per colpevole magnanimità, ma perché proprio in applicazione dello spirito e delle lettere del PPAR, si è verificata la insussistenza dei valori da tutelare.

Così in effetti è stato per alcuni crinali che si sono rivelati semplici linee di inversione di pendenza e così è stato per l'area di rispetto del Centro Storico sul lato sud-ovest della stessa, ove da decenni è attuata una espansione dell'abitato che ha fatto venire meno il requisito della qualità ambientale da tutelare. Sui lati nord e nord-est invece l'area di tutela del C.S. si estende fino alla quota che consente un "franco" di circa 50 mt. sulla quota del Centro Storico che quindi conserva la percezione visiva del suo aspetto di edificato storico sorto alle sommità di un colle.

Sul lato nord-ovest la zona di tutela va ad integrarsi e potenziarsi con quelle poste a tutela della Fonte Trocca, mentre sul versante sud-est abbiamo l'area di tutela della Fonte Staffola.

Fig. 6 Fonte Trocca, manufatto risalente presumibilmente al XVII sec.

Altre due aree di tutela sono poste a protezione delle Fonti Salmagina e Castagna. che sgorgano alla quota di circa 300 m.s.l.m. una sul versante nord ovest dell'abitato e altra sul lato nord est.

Gli elaborati grafici e le N.T.A. illustrano in dettaglio le valutazioni e le prescrizioni adottate per ogni singolo aspetto.

- L'INDAGINE SOCIO URBANISTICA PER IL

DIMENSIONAMENTO DEL PRG

Il dimensionamento di un Piano Regolatore è una fase molto delicata della programmazione urbanistica; in questa fase infatti si deve raggiungere un equo compromesso tra le esigenze locali di disporre di ampie possibilità di scelta di aree edificabili anche al fine di calmierare i prezzi e di non creare favoritismi e l'esigenza più generale di contenere l'uso abitativo del territorio che oggi finalmente e giustamente viene visto come un bene la cui disponibilità non è illimitata.

Già nel 1980 il Comune si era dotato di un Piano che prevedeva un dimensionamento sulla base di un'ipotesi di circa 4.690 abitanti al 2005; Ad oggi l'andamento demografico (vedi tabella 1) sembra accreditare l'ipotesi che nell'arco dei prossimi venti anni (al 2015) la popolazione raggiunga il valore di circa 2.200 abitanti.

TAB 1 TABELLA EVOLUZIONE DEMOGRAFICA

anno 1961 1971 1981 1983 1986 1989 1991 2015

abit. 2.218 2.190 2.165 2.146 2.156 2.200

A questo valore tendenziale ricavabile dell'andamento storico bisogna aggiungere un incremento del 50-60% per tenere conto di due fattori previsti: la possibile inversione della tendenza migratoria verso i comuni costieri; la conseguenza in termini residenziali del forte incremento di attività produttive, attualmente in atto e del quale non è ipotizzata una recessione.

Si giunge pertanto ad una stima di circa 3.400-3.500 abitanti nell'arco del ventennio, tale stima è realistica anche se approssimata per eccesso, ma in urbanistica è buona norma approssimare per eccesso per non rischiare di essere superati dagli eventi, mentre se gli stessi fossero di più lenta evoluzione rispetto al previsto, si potrà sempre, attraverso lo strumento dei Piani

Poliennali di Attuazione, limitare l'uso del territorio e dei conseguenti costi economici ed ambientali.

Tabella andamento demografico 1980-1987

A.1980 A.1981 A.1982 A.1983 A.1984 A.1985 A.1.986 A.1.987

Maschi 1.107 1.120 1.110 1.101 1.090 1.084 1.081 1.068

Femmine 1.079 1.100 1.092 1.089 1.088 1.090 1.084 1.094

TOTALE 2.186 2.220 2.202 2.190 2.178 2.174 2.165 2.162

TABELLA ANDAMENTO DEMOGRAFICO 1988 1995

A.1988 A.1989 A.1990 A.1991 A.1992 A.1993 A.1994 A.1.995

Maschi 1.057 1.056 1.059 1.051 1.048 1.093 1.025 1.025

Femmine 1.090 1.090 1.089 1.080 1.101 1.102 1.090 1.084

TOTALE 2.147 2.146 2.148 2.135 2.149 2.141 2.115 2.109

GRAFICO DELL'AUMENTO DI POPOLAZIONE

Fig.7 : tabelle e grafici relativi all'andamento della popolazione

TABELLA DEI MC COSTRUITI DAL 1984 AL 1990

A.1984 1985 1986 1987 1988 1989 1990

CIVILE ABITAZ. 9870 10880 4

EDIFICI RURALI 190 2350 0 0 1323 0 2661

EDIFICI INDUSTR. 0 0 0 0

Fig.8: Andamento dell'attività edilizia in mc costruiti

TABELLA DEI VANI COSTRUITI DAL 1984 AL 1990

A.1984 A.1985 A.1986 A.1987 A.1988 A.1989 A.1990

CIV. ABIT. 158 52

EDIF. RUR. 5 35 0 0 9 0 19

EDIF. IND. 0 0 0 0 0 0 0

Fig 9 andamento dell'attività edilizia in numero di vani costruiti

Come noto la normativa nazionale prevede un indice teorico di 100mc/abitante; in realtà tale indice mal si adatta alla realtà marchigiana ove si è più volte riscontrato che, ad esclusione delle città maggiori, la disponibilità di cubatura pro capite è nettamente maggiore.

La recente normativa regionale (legge 34/92), ha recepito questa situazione di fatto disponendo, in fase di dimensionamento del Piano, l'adozione di un valore di 120 mc/ab per le aree residenziali e di 80 mc/ab per le aree turistiche.

Il D.M. 2 aprile '68 sugli standard urbanistici prevede che la dotazione di aree sia calcolata usando il parametro teorico di 100 mc/ab., salvo diversa dimostrazione; si deve ritenere che la legislazione regionale possa costituire idonea dimostrazione ed elemento valido per assumere un parametro fissato dalla Regione in luogo di quello ministeriale del '68; pertanto il dimensionamento delle aree e la verifica degli standard viene effettuato sulla base di 120 mc/abit. .

Nella fase degli studi ed indagini preparatorie si è anche condotto un censimento delle famiglie staffolane e dei loro "desiderata" in rapporto a vari aspetti dell'urbanistica.

Tale indagine è stata condotta nel 1991 sulla base della scheda riprodotta qui sotto .

Sono state restituite compilate 111 schede da parte di altrettanti nuclei familiari che rappresentano circa il 15% della collettività (801 famiglie al marzo 1991)
Le risultanze di tali indagini sono riepilogate nei diagrammi che seguono

Grafico relativo alla composizione del nucleo familiare

Grafico relativo all'ubicazione della residenza

Grafico indicante la tipologia delle residenze

Grafico indicante il grado di soddisfacimento delle esigenze abitative

Grafico indicante le cause dell'insoddisfazione

Grafico relativo alle superfici abitative medie per singolo abitante e relativi aumenti futuri auspicati

Il grafico fa riferimento alle esigenze di cui al punto precedente e mette in evidenza i prevedibili sviluppi futuri nell'edificazione del comune in esame

Il grafico specifica le tipologie edilizie previste per le eventuali costruzioni future

Grafico relativo alla domanda di creazione di aree a verde pubblico

Grafico relativo alla domanda di creazione di aree per di gioco per bambini

Grafico relativo alla creazione di aree di gioco per adulti

Grafico relativo alla creazione di palestre, piscine coperte etc.

Grafico relativo alla creazione di aree a parcheggi

Grafico relativo alla creazione di servizi sanitari

Grafico relativo al fabbisogno di aree destinate ad attrezzature scolastiche

Grafico relativo al fabbisogno di aree destinate a biblioteche, sale riunioni etc.

Grafico relativo al fabbisogno di aree destinate a chiese, luoghi di culto etc.

Grafico indicante il fabbisogno di aree a destinazione negozi

Grafico relativo al fabbisogno di supermercati, shopping-centers etc.

grafico relativo al fabbisogno di aree per fiere e mercati

Grafico indicante la situazione della viabilità urbana

Come noto la normativa nazionale prevede un indice teorico di 100mc/abitante; in realtà tale indice mal si adatta alla realtà marchigiana ove si è più volte riscontrato che, ad esclusione delle città maggiori, la disponibilità di cubatura pro capite è nettamente maggiore.

La recente normativa regionale (legge 34/92), ha recepito questa situazione di fatto disponendo, in fase di dimensionamento del Piano, l'adozione di un valore di 120 mc/ab per le aree residenziali e di 80 mc/ab per le aree turistiche.

Il D.M. 2 aprile '68 sugli standard urbanistici prevede che la dotazione di aree sia calcolata usando il parametro teorico di 100 mc/ab., salvo diversa dimostrazione; si deve ritenere che la legislazione regionale possa costituire idonea dimostrazione ed elemento valido per assumere un parametro fissato dalla Regione in luogo di quello ministeriale del '68; pertanto il dimensionamento delle aree e la verifica degli standard viene effettuato sulla base di 120 mc/abit. .

L'EVOLUZIONE DELL'ATTIVITÀ' PRODUTTIVA

L'evoluzione delle trasformazioni economiche intervenute nelle aree regionali nel corso degli ultimi dieci- quindici anni e le valutazioni svolte nell'ambito del dibattito per il programma

regionale di sviluppo, portano verso un modello di riorganizzazione complessiva degli insediamenti che esalta le singole specificità nelle diverse aree regionali e, al loro interno, a massimizzare il sistema di relazione e gli investimenti complessivi pubblici e privati.

I vantaggi di un'ipotesi di questo genere risiedono nella conservazione della qualità urbana raggiunta e nell'acquisizione di una nuova qualità di area vasta capace di una maggiore compattezza delle identità culturali delle varie comunità mantenute insieme sia dalle specificità economiche dei distretti industriali che dall'organico rapporto con un primario avanzato. In questa direzione giocano un ruolo rilevante iniziative coordinate pubbliche e private tese alla promozione di centri di ricerca e formazione, la realizzazione di banche dati intercomunicanti e la sperimentazione di circuiti telematici; in definitiva, la costruzione di un sistema di circolazione di idee in tempo reale. Si tratta di dare avvio parallelamente alla costruzione di un efficace sistema di mobilità di persone e merci, ad una riorganizzazione funzionale delle specificità esistenti verso un'economia di servizi a partire dalle singole realtà delle diverse aree regionali: fra esse la sub-area Jesi Moie Falconara presenta già tutte le caratteristiche per promuovere integrazioni possibili ed auspicabili.

A scala provinciale il settore produttivo secondario ha subito nei due decenni la seguente evoluzione:

INCREMENTO 1961- 71 +1222 +11561

INCREMENTO 1971- 81 +3757 +18042

Occorre qui introdurre alcune considerazioni, sulla "dimensione del piano". Essa discende, certamente, dal numero di abitanti che si ipotizza come crescita, compresi quelli che lavorano a Staffolo, ma discende anche dalla potenzialità del sistema urbano esistente nel suo complesso, in relazione alle sue infrastrutture tecniche, servizi, attrezzature pubbliche e sociali.

In definitiva si tratta di verificare, con metodi di confronto, i dati numerici di proiezione con quelli più reali relativi al numero

ottimale di utenti servibili da quell'ospedale, da quella scuola, da quell'attrezzatura sportiva, da quella strada, e così via. Ciò sta a significare, tornando a valutazioni più statistiche, che potrebbero non coincidere il numero di abitanti ipotizzabili con il numero di alloggi da costruire se lo stato delle infrastrutture e dei servizi esistenti ha dei "limiti di soglia" molto alti (+ popolazione) o molto bassi (- popolazione), a meno di un loro adeguamento. In analogia a quanto avviene in tutte le aree urbane mature, l'evoluzione della struttura demografica fa emergere una forte domanda di alloggi dovuta all'aumento dei nuclei familiari. La dimensione media del nucleo familiare è infatti passata in Italia da valori superiori a 4,0 componenti per famiglia a valori intorno a 2,5 (nei grandi centri).

A Staffolo dal 1991 è attestata a 4,5 unità per famiglia e con molta probabilità tenderà ad attestarsi verso un coefficiente di 3 -3,5 seguendo l'andamento nazionale.

Assumendo tale valore per una popolazione di 3.500 abitanti (valore della popolazione ipotizzata tra venti anni), il numero delle famiglie sarebbe di 1.000- 1.150 contro le attuali 881 con un incremento di circa 200 nuclei familiari. Tale previsione corrisponde ad una media di circa dieci nuove famiglie all'anno, che si ritiene tendente alla sovrastima del fenomeno.

- LA DOMANDA DI AREE.

L'attività edilizia del Comune di Staffolo negli ultimi venti anni è stata particolarmente vivace, né si ha segnale di un qualche tendenza alla recessione in tempi recenti

Tale attività edilizia ha comportato una conseguente forte richiesta di aree sia per insediamenti residenziali (di ampliamento dell'esistente o di nuova edificazione) sia, in maniera evidente, per insediamenti produttivi e commerciali.

La dislocazione delle nuove aree di espansione, residenziale e non, è stata studiata al fine di favorire una specializzazione del territorio evitando per quanto possibile l'intercalazione tra le due tipologie di aree a tutto vantaggio della riduzione degli effetti

degli inquinamenti.

- L'INTERVENTO PER AMBITI TERRITORIALI

Nella progettazione del P.R.G. si è sviluppata una generale opera di riconoscimento delle vocazioni insediative delle realtà componenti il territorio comunale, e della conseguente attribuzione dei ruoli territoriali coerentemente assegnabili ad esse nelle dinamiche dello sviluppo pianificato.

La ripartizione fisica del contesto operata per mezzo di riferimenti territoriali, non corrisponde quindi ad un criterio ordinatore astratto, giustificato da semplici esigenze espositive, ma rappresentata al contrario, una gerarchizzazione immediatamente operabile, perché associata alla costituzione delle diverse tipologie d'intervento che dettano le intensità, le qualità spaziali e le meccaniche attuative delle diverse operazioni di piano.

La problematica inerente ai riferimenti territoriali e alle relative proposte di risoluzione, è esposta operando una ripartizione delle tematiche secondo tre ottiche corrispondenti alle tre categorie di riferimenti territoriali assunte e, in definitiva ad altrettanti e distinti modi di approccio alla realtà fisico- spaziale del contesto insediativo in cui si interviene, e cioè:

1) riferimenti territoriali assunti in base all'intensità dei fattori insediativi nonché alla natura e misura delle inter connessioni funzionali da esse espresse. Secondo questa chiave interpretativa dello stato e delle tendenze insediative s'individua un primo ambito di tipo urbano;

2) riferimenti territoriali assunti, secondo l'ottica della distribuzione delle attività agricole sul territorio attraverso ambiti localizzati a seconda dell'organizzazione infrastrutturale e della produzione agricola nei suoi rapporti con quella dei servizi: s'individua un secondo ambito di tipo extraurbano che comprende le zone produttive agricole e gli aggregati edilizi;

3) riferimenti territoriali assunti, secondo il criterio del riconoscimento dell'omogeneità delle morfologie, con riferimento primario al fattore ambientale e del patrimonio naturale

evidenziando le relazioni istituite e/o istituende con il sistema infrastrutturale esistente: individua un terzo ambito di tipo extraurbano di valore paesaggistico e ambientale.

Le tre ripartizioni: ambito urbano, ambito extraurbano ed ambito di valore ambientale sono assunte come guida all'esposizione dei criteri d'intervento.

E' questa la via più sintetica e metodologicamente più efficace per dare ragione alle trasformazioni territoriali prospettate tenendo da un lato presenti le tendenze di sviluppo che si manifestano obiettivamente e facendo riferimento dall'altro ad una precisa idea progettuale di città in cui queste tendenze si ordinano e si compongono.

Secondo la definizione enunciata queste diverse condizioni di contesto sono state classificate in:

A. *-Ambito territoriale urbano -*, distinguibile nella zona urbana residenziale nei due centri abitati che presenta evidenti caratteri di continuità nell'assetto fisico ed organizzativo interno e nelle due aree periferiche in frazione Scalo corrispondenti agli insediamenti produttivi, ad est ed a ovest, caratterizzate da un assetto discreto in quanto aggregati di fattori insediativi non omogenei.

B. *-Ambito territoriale di valore paesaggistico e ambientale -*, distinguibile per "aree omogenee" prendendo a riferimento i caratteri ambientali, paesaggistici e naturalistici verificandone la compatibilità con la produzione agricola e con l'organizzazione dei servizi per le popolazioni residenti.

C. *-Ambito territoriale extra-urbano d'insediamento agricolo -*, esteso a centri frazionali ed agli aggregati edilizi che, pur se caratterizzati da forti gradi di interdipendenza, non posseggono, se complessivamente considerati, i requisiti di densità insediativa, accumulazione poli funzionale, beni e informazioni che descrivono la specificità delle aree urbane.

Per l'ambito urbano, l'obiettivo primario dell'azione di piano è quello di operare in funzione del suo riconoscimento come contesto unitario, definendo i suoi limiti fisici, intesi come delimitazione definitiva della crescita urbana in continuità, entro

cui consolidare e qualificare i dispositivi morfologici e funzionali interni, e le strutture di relazione con l'intorno extra-urbano. A tutte le parti componenti entro tali limiti saranno pertanto attribuite precise funzioni urbane, senza ammettere destinazioni indefinite.

La riconosciuta natura unitaria dell'intervento per l'ambito urbano comporta altresì che il controllo degli standard richiesto dalle leggi vigenti per l'attribuzione delle quote di aree da destinare a servizi sia operato al livello dell'intero contesto urbano.

Per le zone extra-urbane, si assume come condizione prioritaria l'estensione dell'intervento all'intero contesto fisico omogeneamente inteso, perché unitariamente concorrente assieme alle zone urbane, alla definizione della realtà pianificata del territorio comunale.

All'interno di questo obiettivo fondamentale, le tematiche d'intervento si specificano in funzione di problemi riferibili all'intero sviluppo territoriale (assetto infrastrutturale, intervento nelle zone agricole, intervento sulle strutture insediative esistenti a prevalente carattere residenziale) e di problemi riferibili a situazioni localizzate emergenti (zone collinari turistiche, zone collinari interne a prevalenza agricola, ecc.).

L'intervento nelle concentrazioni insediative a prevalente carattere residenziale (abitati di Coste e Capoluogo) persegue l'obiettivo di procedere in modo generalizzato al consolidamento ed alla stabilizzazione delle risorse insediative esistenti, assegnando quote di sviluppo residenziali e dotazioni di servizi in ragione della loro consistenza dimensionale, delle caratteristiche insediative interne (strutture di origine storica e non) e del ruolo territoriale da esse assunto (maggiore o minor grado di complementarietà con le realtà urbane maggiori).

L'intervento nelle zone agricole, omogeneamente considerate, persegue l'obiettivo di valorizzare le condizioni di contesto, descritte in primo luogo dallo stato idrogeologico dai valori paesistici e ambientali e dai potenziali produttivi. L'intervento, perciò, sarà mirato fundamentalmente alla salvaguardia delle zone agricole nei confronti di ogni forma di loro utilizzazione

impropria.

L'intervento tende ad assicurare l'obiettivo di riconnettere queste aree fra di loro e, nel loro insieme, alla realtà produttiva consolidata della valle. Si tratterà di promuovere od incentivare attività legate alla trasformazione agricola concentrando l'intervento al fine di massimizzare potenziali produttivi che, data la loro consistenza relativa, possono maturare e realizzare concorrenzialità solo per sommatorie localizzative che ne superino il carattere disperso.

- PROCESSO ATTUATIVO DEL PIANO

Agli obiettivi cui riferire il processo di formazione del piano e la sua strutturazione tecnica afferiscono anche i problemi e scelte che riguardano le forme e l'articolazione in fasi della sua attuazione. Configurare un modello morfologico ed organizzativo tendenziale di assetto della città attraverso un "Piano Generale" implica infatti la necessità di regolarne in forma coerente le modalità di attuazione se non si vuole incorrere in astrazioni formalistiche, visto che si interviene, già a questo livello di pianificazione, anche se in forma mediata sulla "qualità" delle trasformazioni ambientali che si intendono promuovere e controllare attraverso le previsioni e le normative di piano.

Le modalità di attuazione riguardano:

1. La consigliata utilizzazione dei P.P.A da regolare su scadenze triennali anche in funzione delle necessarie verifiche di agibilità del "Quadro di riferimento" delle politiche regionali e provinciali in tutte le sue valenze quantitative ma anche qualitative di promozione e di controllo del processo attuativo.
2. Utilizzo dello strumento dei PAS (Piani Attuativi dei Servizi) introdotto dalla recente normativa regionale al fine di programmare e calibrare l'utilizzo delle aree destinate ad usi collettivi e di interesse generale
3. Predisposizione di studi e programmi di settore, per loro natura più aderenti alle diverse problematiche di sviluppo a livello di

piano generale al fine di meglio regolare il processo di trasformazione e crescita dell'insediamento inteso come realtà complessa ed integrata.

L'utilizzo coerente delle strumentazioni indicate sembra così consentire di operare attraverso una maggiore coerenza fra previsioni di Piano e processo attuativo.

Il modello di sviluppo proposto per la zona urbana e per le zone extra-urbane pone infatti problemi attuativi che ne valorizzino la specificità e che realizzino una stretta integrazione tra sviluppo dell'armatura infrastrutturale e processi di edificazione e a questo scopo le strumentazioni tecniche che regolano l'attuazione del piano devono corrispondere alla complessità ed alla natura delle previsioni operate.

- STRATEGIA D'INTERVENTO. OBIETTIVI E AZIONI PROGRAM-MATICHE

Sulla base delle analisi preliminari svolte attraverso elaborazioni statistiche, cartografiche e sopralluoghi, integrate da prima valutazioni circa le possibili strategie da seguire nella promozione e controllo del futuro assetto insediativo del territorio di Staffolo, esso, a fini descrittivi e per la definizione di specifici obiettivi di intervento del piano e la prospezione delle azioni programmatiche corrispondenti, è stato suddiviso in diversi "ambiti omogenei".

- *Ambito territoriale a carattere urbano*

Questo ambito comprende l'insieme di aree interessate dall'espansione del nucleo urbano originario che allo stato, per le condizioni d'uso e di infrastrutturazione, hanno perso definitivamente l'originaria funzione agricola, che permane in forma marginale sia per quanto riguarda la consistenza produttiva sia per l'entità e la disposizione, all'interno dell'ambito stesso, delle aree relative (zone residuali).

La strutturazione interna dell'insediamento è caratterizzata da rigide differenziazioni funzionali dovute alle impostazioni zonizzative degli strumenti urbanistici predisposti nel passato e

tuttora vigenti che hanno regolato la consistente crescita degli anni 60/ 70. Di recente si possono riscontrare alcune tendenze all'integrazione funzionale all'interno e fra le diverse aree componenti, nei limiti imposti dall'attuale normativa d'uso. La delimitazione dell'ambito territoriale a carattere urbano corrisponde all'inviluppo delle aree già edificate o in via di infrastrutturazione/ edificazione sulla base degli strumenti urbanistici esecutivi e/o delle progettazioni in via di formazione o già approvate in attuazione al P.R.G. vigente.

In rapporto allo stato di accessibilità dipendente dall'assetto della rete stradale principale alcune aree a contatto o intermedie a quelle già urbanizzate acquistano valore ai fini della crescita in continuità della struttura insediativa esistente e/o per la reintegrazione tra diverse aree urbanizzate. Per questo motivo dette aree sono state comprese a tutti gli effetti nel cosiddetto "ambito urbano" ai fini della definizione del futuro assetto di questa parte importante del territorio di Staffolo.

Finalità principale del P.R.G. in ambito urbano è il consolidamento e la reintegrazione dell'assetto insediativo esistente ottimizzando l'utilizzo dell'armatura infrastrutturale e *promuovendo, in forma generalizzata, un uso del suolo appropriato ai caratteri morfologici e funzionali* del contesto oggi già allo stato di contesto urbano.

Le azioni programmatiche indicate per l'ambito territoriale a carattere urbano che presenta una maggiore complessità sono qui di seguito meglio precisate nelle problematiche specifiche delle diverse aree componenti l'ambito stesso.

- Area del Centro storico e suo intorno diretto

Il Centro storico di Staffolo è da anni dotato di strumento di pianificazione particolareggiata finalizzato al recupero ed alla valorizzazione complessiva del patrimonio storico- ambientale dell'area.

Il piano urbanistico esecutivo del Centro storico, coerentemente con gli obiettivi del P.R.G., promuove la valorizzazione differenziata del patrimonio edilizio esistente in rapporto alle

condizioni di accessibilità ed alla consistenza tipologico-dimensionale delle parti e dei manufatti componenti l'area. A sostegno degli interventi indicati il P.R.G. ha provveduto ad individuare la disponibilità di aree esterne al Centro storico utile al decentramento di attività compatibili a promuovere la complementarità di ruolo e di funzioni tra Centro storico e insieme delle attrezzature urbane ubicati a valle del centro stesso sulla direttrice sud- e sud ovest .

- Aree per l'insediamento produttivo in via di consolidamento

Nella logica di piano, che tende a definire obiettivi di integrazione, intercambiabilità e compresenza delle attività al fine di garantire livelli di efficienza e funzionalità del sistema urbano, le aree produttive poste al centro della frazione Coste sono da considerare come zone di particolare problematicità.

Tali aree, ridefinite nei caratteri e nelle funzioni, rientrano nel quadro nelle azioni di riqualificazione complessiva dell'insediamento urbano in forme tali da permettere gestioni più unitarie.

In questa direzione è stata ottimizzata l'utilizzazione delle aree esistenti attraverso una razionalizzazione e potenziamento della viabilità, nonché con un accorpamento tra aree esistenti e di nuova espansione, e ciò anche in ragione di un adeguamento alle nuove tipologie necessarie all'organizzazione delle attività produttive in questa fase dello sviluppo industriale.

LA FORMA DELLA NUOVA CITTÀ

I concetti informatori dell'azione progettuale sono stati fondamentalmente quelli di valorizzare e recuperare le aree già urbanizzate, e di dislocare le aree di espansione in modo tale da ottenere la loro integrazione con le preesistenze e di salvaguardare le aree di tutela paesistica ambientale.

Viabilità:

In particolare a Coste il recupero e la valorizzazione del costruito deve necessariamente passare attraverso la integrazione ed il completamento della rete viaria, che ad oggi è limitata alle sole Statale 502 e strada Provinciale.

Per quanto riguarda il capoluogo la situazione è più articolata, ma non meno problematica, dato che allo stato attuale esiste un'unica direttrice che collega il versante est (Jesi) con quella ovest (S.Paolo) e sud-ovest (Cupramontana).

Il P.R.G. recipisce il progetto approntato dalla Provincia relativamente alla variante della della provinciale S. Paolo-Cupramontana, prevede il miglioramento dell'incrocio esistente in prossimità del cimitero e dà avvio realizzazione di una viabilità perimetrale al centro storico sul versante sud.

Resta problematica la viabilità del versante nord compromessa dall'esistenza di strade troppo ripide e strette; la soluzione di tale problema è in parte demandata alla viabilità interna della zona di espansione residenziale prevista su tale versante.

Frazione Coste

L'attuale conformazione della frazione Coste é tipica delle borgate sorte spontaneamente lungo una sola strada, caratterizzata quindi da un'eccessiva lunghezza dell'abitato a fronte di una ridotta estensione in senso trasversale alla strada. Nel caso di Coste la proponibilità di un'estensione trasversale é fortemente preclusa, nella sua zona centrale, da fattori geomorfologici. La strada infatti, e l'abitato ai suoi lati, corre in sommità di un crinale che dal lato nord è interessato da formazioni calanchive e dal lato sud da terreni in frana.

Pertanto l'espansione dell'abitato di Coste é previsto su due poli distinti, anche se distanziati di poco più di 200 metri: nel lato nord-est, in prossimità dell'attuale chiesa e dell'incrocio con la provinciale per S. Vittore, il P.R.G. prevede l'espansione residenziale e del PEEP; nel lato sud-ovest sul pianoro nei pressi

dell'incrocio S.S.502 strada provinciale per Staffolo, il P.R.G. prevede l'estensione della esistente zona produttiva e la costruzione di una strada a servizio dello stesso ed alternativa alla S.S.502 per il traffico della frazione. L'area produttiva di Coste dovrà soddisfare le richieste dell'intero Comune, dato che a Staffolo capoluogo è prevista solo una piccola espansione dell'attuale zona artigianale.

Capoluogo

L'intervento previsto al Capoluogo è alquanto differente da quello di Coste, in funzione delle diverse esigenze e valori ambientali in gioco.

L'area ricompresa dal perimetro urbano del PRG risulta per gran parte zona di Vincolo del PPAR: del Centro Storico, delle Fonti, dei crinali, etc. Ovviamente tali vincoli non sono validi nei centri abitati (art.60 NTA del PPAR) ma è evidente che qualsiasi espansione dell'attuale costruito va ad effettuarsi a danno di zone suscettibili di tutela. Tale problema è particolarmente rilevante per la zona di espansione prevista sul lato nord-est dell'abitato, sul versante che affaccia verso Jesi e la vallata.

In tale zona oltre alla tutela del crinale ed alla tutela dei valori visuali, esiste anche un problema di compatibilità geologica-geotecnica.

Per questi motivi l'edificazione in tale area è prevista con caratteristiche di bassa densità e modesta altezza dei fabbricati. Anche l'espansione sul lato opposto dell'abitato, verso S.Paolo di Jesi presenta problemi ambientali per la presenza di vincolo del crinale, ma soprattutto per la presenza delle zone di tutela della *Fonte Salmagina* e della chiesa della *Castellaretta*. Tali due manufatti di epoca cinquecentesca (la fonte è datata 1510, la chiesa 1584), sono di rilevante valore storico-artistico e necessitano di un ambito di tutela che conservi le caratteristiche tipiche della campagna marchigiana. Per la Fonte la Soprintendenza ha già provveduto ad apporre il vincolo ex 1497 all'area limitrofa, mentre per la chiesa, edificata in origine in ambiente agricolo a circa 500

metri dal paese, a tutt'oggi non esiste analoga tutela. La zona di minore impatto ambientale, in assoluto è rappresentata dalla fascia a valle del centro abitato nel versante sud e sud-est sul lato di Cupramontana-Cingoli. In tale zona l'edificazione, al di sotto di una determinata quota non impedisce la visuale da e per il centro storico e risulta per nulla visibile dalla vallata principale dell'Esino ed anche dalla statale SS 502.

In tale versante anche il precedente PDF prevedeva l'espansione urbana che effettivamente è stata realizzata e quindi l'attuale espansione costituisce la naturale prosecuzione di tale insediamento.

L'area di tutela del Centro Storico, se raffrontata all'ambito provvisorio di tutela fissato in maniera parametrica dal PPAR, si conserva sul lato nord, ove è integrato dal vincolo della *Fonte Staffola* e dal verde pubblico e va ad estendersi sul lato sud nella zona tra la provinciale per Cupramontana e la lottizzazione di via E Carmi. IN tale area la tutela è limitata alla conservazione dell'esistente territorio agrario, senza ulteriori specifici vincoli. Sul lato sud est è tutelata l'area limitrofa alla fonte storica. Non esistono invece zone di tutela sui lati est ed ovest del C.S. in quanto in tali aree esiste già l'addossamento dell'abitato al vecchio centro urbano e pertanto mancano i presupposti per la tutela. Un problema a parte è rappresentato dall'espansione residenziale nel versante nord-est sul quale sarebbe ipotizzabile un vincolo di tutela a favore della conservazione della visibilità del C.S.. Si veda in proposito anche quanto scritto sugli indirizzi di tutela a pag 13 e segg..

L'espansione è prevista a sud del C.S. al di sotto della quota di 410 m.s.l.m. ; l'espansione residenziale avviene sul lato sud-est, mentre quella ad attrezzature sportive verso ovest.

L'area P.E.E.P. conserva la precedente localizzazione a valle delle mura civiche solo per la parte già costruita; anche la zona delle attrezzature urbane comuni esistenti viene conservata in quanto in posizione baricentrica e quindi di facile utilizzo da parte di tutti gli utenti.

Nell'area dell'attuale campo sportivo è previsto l'insediamento di

una nuova scuola, integrata al piano seminterrato da un ampio parcheggio coperto, di uso pubblico

Impianti sportivi località S. Giovanni

Sul versante ovest della collina, a valle della espansione degli anni 70-80, é prevista un'ampia zona sportiva. In tale area, di facile accessibilità sia a piedi che conmezzi, é prevista la realizzazione di tutte le infrastrutture sportivo-ricreative del paese, dalcampo di calcio che sostituirà quello esistente nei pressi dei giardini pubblici, ai campetti di allenamento ai campi da tennis, pallavolo, basket, bocce e simili. L'accorpamento degli impianti avrà l'evidente vantaggio di ottimizzare la gestione e di realizzare un'estesa area di verde attrezzato a tutto vantaggio della qualità ambientale.

IL DIMENSIONAMENTO DELLE AREE P.E.E.P.

Come noto i Piani di Zona 167 vanno dimensionati in base al fabbisogno presunto di vani di edilizia economica e popolare nel decennio tenendo conto sia del fabbisogno arretrato che di quello insorgente

In particolare si deve individuare quanti vani occorrono nel decennio per:

- eliminare eventuali fabbricati disadatti, malsani o inabitabili;
- normalizzare l'indice di affollamento in base alla dotazione di un vano ad abitante;
- alloggiare la popolazione in incremento per fatti naturali o migratori (*cfr. Colombo Pagano Rossetti - Manuale di Urbanistica -pag. 297*).

Tenuto conto anche della circolare Ministeriale 27/9/63 n.4555, ai fini del dimensionamento è opportuno tenere presente che: una parte del fabbisogno concerne edilizia non-popolare; una parte, anche rilevante, può essere coperto dall'edilizia privata; la realizzazione dei P.Z. comporta costi da rapportare alle disponibilità delle finanze comunali.

La legge 865/71 all'art. 29 ha introdotto i limiti massimo e minimo per i P.E.E.P., fissati rispettivamente nel 70 e 40% del totale del fabbisogno complessivo stimato di edilizia abitativa nel decennio.

Nel caso specifico di Staffolo, pertanto a fronte di un incremento di abitanti previsto nel ventennio in circa 50 unità, e quindi presumibilmente di 25.

La stima di incremento per aumento della richiesta di volumetria è corrispondente ad una popolazione di 3.400-3.500 abitanti (cfr. ppag. 16-17).

L'amministrazione sulla base delle richieste di assegnazione sugli anni precedenti nonché delle indicazioni emerse dalle schede di indagine, ha ritenuto di dover destinare ad edilizia PEEP una superficie minimale, in frazione Coste, che va ad aggiungersi all'attuale edifici esistente a valle di Via Redipuglia ed agli edifici PEEP in centro storico.

Pertanto le previsioni di P.R.G. di circa 6.000 mq. consentono di realizzare in area PEEP circa 13.800 mc. di nuove residenze, pari a circa 115 nuovi abitanti.

Tale previsione, al di là di ogni limite percentuale, è ritenuta dall'amministrazione ampiamente sufficiente per soddisfare le esigenze comunali per il prossimo ventennio ed oltre.

IL DIMENSIONAMENTO DEL P.R.G. E LA VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI

Più sopra abbiamo ampiamente discusso relativamente alle modalità di dimensionamento del Piano e della dotazione di aree di servizio calcolate in base al numero di abitanti teoricamente prevedibili adottando i parametri regionali.

Qui di seguito riportiamo i valori delle superfici delle aree suddivise per destinazione d'uso; il calcolo degli abitanti previsti, i calcoli di verifica degli standard adottati nel Piano.

Come ormai d'uso nei Piani di più recente concezione si sono adottati valori maggiori dei minimi di standard in particolare per quanto riguarda la dotazione di aree destinate al parcheggio

D'altro canto si è cercato di non strafare anche in considerazione del fatto che una eccessiva dotazione di aree per servizi comporta un aumento dei costi generali sia all'atto della prima acquisizione, sia in futuro per la gestione di un eccessivo patrimonio.

Tabella di calcolo delle Superfici di Zona TOTALE DEL COMUNE

Tipo di Zona	Superficie libera	Superficie edificata	Superficie totale di P.R.G.
<i>verde</i>	87.600	--	87.600
<i>tutela(fonti,manu f. cim.)</i>	244.160	--	244.160
<i>parcheggi</i>	29.280	--	29.280
<i>zone di espansione C1</i>	58.400	--	58.400
<i>zone di espansione C2</i>	39.920		39.920
<i>zone a.u.c.</i>	15.420	13.500	28.920
<i>zoneB1</i>	--		
<i>zoneB2</i>	51.810	138.310	190.120
<i>attrezz. tur. alberg. ricett.</i>	32.180	2.100	35.200
<i>P.E.E.P.</i>	7.706	1.054	8.760
<i>zone artig. di espansione D2</i>	65.368	24.312	89.680
<i>zone artig. esistenti D1</i>	16.799	7.081	23.880
<i>area circhi e spett. equestri</i>	23.080		23.080

Tabella di calcolo delle Superfici di Zona CAPOLUOGO

Tipo di Zona	Superficie libera	Superficie edificata	Superficie totale di P.R.G.
<i>verde</i>	68.240	--	68.240
<i>tutela (fonti, manif. cimit.)</i>	231.880	--	231.880
<i>parcheggi</i>	18.200	--	18.200
<i>zone di espans. C1</i>	40.200	--	40.200
<i>zone di espansione C2</i>	39.920		39.920
<i>zone a.u.c.</i>	18.140	13.500	31.640
<i>zone B1</i>	--		
<i>zone B2</i>	16.520	110.280	126.800
<i>attrezz. tur. alberg. ricett.</i>	2.260	2.100	4.360
<i>P.E.E.P.</i>	1.180	300	1.480
<i>zone artig. esistenti D1</i>	7.380	16.500	23.880
<i>zone art. di espansione D2</i>	17.910	2.170	14.080
<i>area circhi e spett. equestri</i>	23.080		23.080

Tabella di calcolo delle Superfici di Zona FRAZIONE DI COSTE

Tipo di Zona	Superficie libera	Superficie edificata	Superficie totale di P.R.G.
<i>verde</i>	19.360	--	19.360
<i>tutela</i>	12.280	--	12.280
<i>parcheggi</i>	11.080	--	11.080
<i>zone di espansione</i>	18.200	--	18.200
<i>zone A.U.C.</i>	7.280	--	7.280
<i>zone B2</i>	28.450	34.870	63.320
<i>attrezz. tur. alberg. ricett.</i>	32.040	--	32.040
<i>P.E.E.P.</i>	7.280	--	7.280
<i>zone artig. espansione</i>	60.750	15.530	76.280

Tabella di calcolo della popolazione insediata TOTALE
COMUNE

tipo di zona	superficie di P.R.G.	indice territoriale	totale mc. di P.R.G.	abitanti odierni	abit.prev. a 120mc./abit	incremento
<i>espansione C1</i>	58.400	1,0	58.400	--	486	486
<i>espansione C2</i>	39.920	0,8	31.936		266	266
<i>zona a.u.c</i>	38.920	3	116.760	--	--	--
<i>zona B1</i>				201		
<i>zona B2</i>	190.120	1,5	285.180	1.452	2.376	924
<i>P.E.E.P.</i>	8.760	2,3	20.140	24	168	144
<i>zona artig. D2</i>	89.680	--	--	52	52	--
<i>zona artig. D1</i>	23.880	--	--	--	--	--
<i>totale</i>	449.680	--	512.416	1.729	3.348	1.820
<i>abitanti effettivi</i>	--	--	--	2.109		1.239

Tabella di calcolo della popolazione insediata CAPOLUOGO

tipo di zona	superficie di P.R.G.	indice territoriale	totale mc. di P.R.G.	abitanti odierni	abit.prev. a 120mc/ab.	incremento
<i>espansione C2</i>	39.920	0,8	31.936	--	266	266
<i>espansione C1</i>	40.200	1,0	40.200	--	335	335
<i>zona a.u.c.</i>	31.640	3	94.920	--	--	--
<i>zona B1</i>				201		
<i>zona B2</i>	126.800	1,5	190.200	986	1.585	599
<i>P.E.E.P.</i>	1.480	2,3	3.404	24	28	4
<i>zona artig. D2</i>	14.080	--	--	--	--	--
<i>zona artig. D1</i>	23.880	--	--	52	52	--
<i>totale</i>	278.000	--	360.660	1.263	2.266	1.204

Tabella di calcolo della popolazione insediata FRAZIONE
COSTE

tipo di zona	superficie di P.R.G.	indice territoriale	totale mc. di P.R.G.	abitanti odierni	abit. prev. a 120 mc/abit.	incremento
<i>espansione</i>	18.200	1,0	18.200	--	152	152
<i>zona a.u.c.</i>	7.280	3	21.840	--		
<i>zonaB2</i>	63.320	1,5	94.980	466	791	325
<i>P.E.E.P.</i>	7.280	2,3	16.744	--	139	139
<i>zona artig.D2</i>	75.600	--	--	--	--	--
<i>totale</i>	171.680	--	151.764	466	1.082	616

Tabella verifica standards TOTALE COMUNE

	istruzione	attrezz.urb. comuni	verde attrezzato	parcheggi	totale
<i>Indice del D.M. 2/4/68</i>	4,5	2	9	2,5	18
<i>Superficie minima di Standard Abit.3.348</i>	15.066	6.696	30.132	8.370	60.264
<i>Superficie in P.R.G.</i>	15.220	23.700	87.600	29.280	147.940
<i>Standard applicati in PRG</i>	4,55	7,08	26.16	8,74	43,95

Tabella verifica standard CAPOLUOGO

	istruzione	attrezz. urb. comuni	verde attrezzato.	parcheggi	totale
<i>Indice del D.M. 2/4/68</i>	4.5	2	9	2.5	18
<i>Superficie minima di Standard Abit.2.266</i>	10.197	4.532	20.394	5.655	40.788
<i>Superficie in P.R.G.</i>	15.220	16.420	68.240	18.200	114.040
<i>Standard applicati in PRG</i>	6.72	7.25	30.11	8.03	50.33

Tabella verifica standard FRAZIONE COSTE

	istruzione	attrezzature urbane com.	verde attrezzato	parcheeggi	totale
<i>Indice del D.M. 2/4/68</i>	4.5	2	9	2.5	18
<i>Superficie minima di Standard Abit. I.082</i>	4.869	2.164	9.738	2.705	19.476
<i>Superficie in P.R.G.</i>	--	7.280	15.540	11.080	33.900
<i>Standard applicati in PRG</i>	--	6.73	14.36	10.24	31.33

Pesaro 5 Luglio 1996 Ing. Romualdo Montagna