

INQUADRAMENTO TERRITORIALE



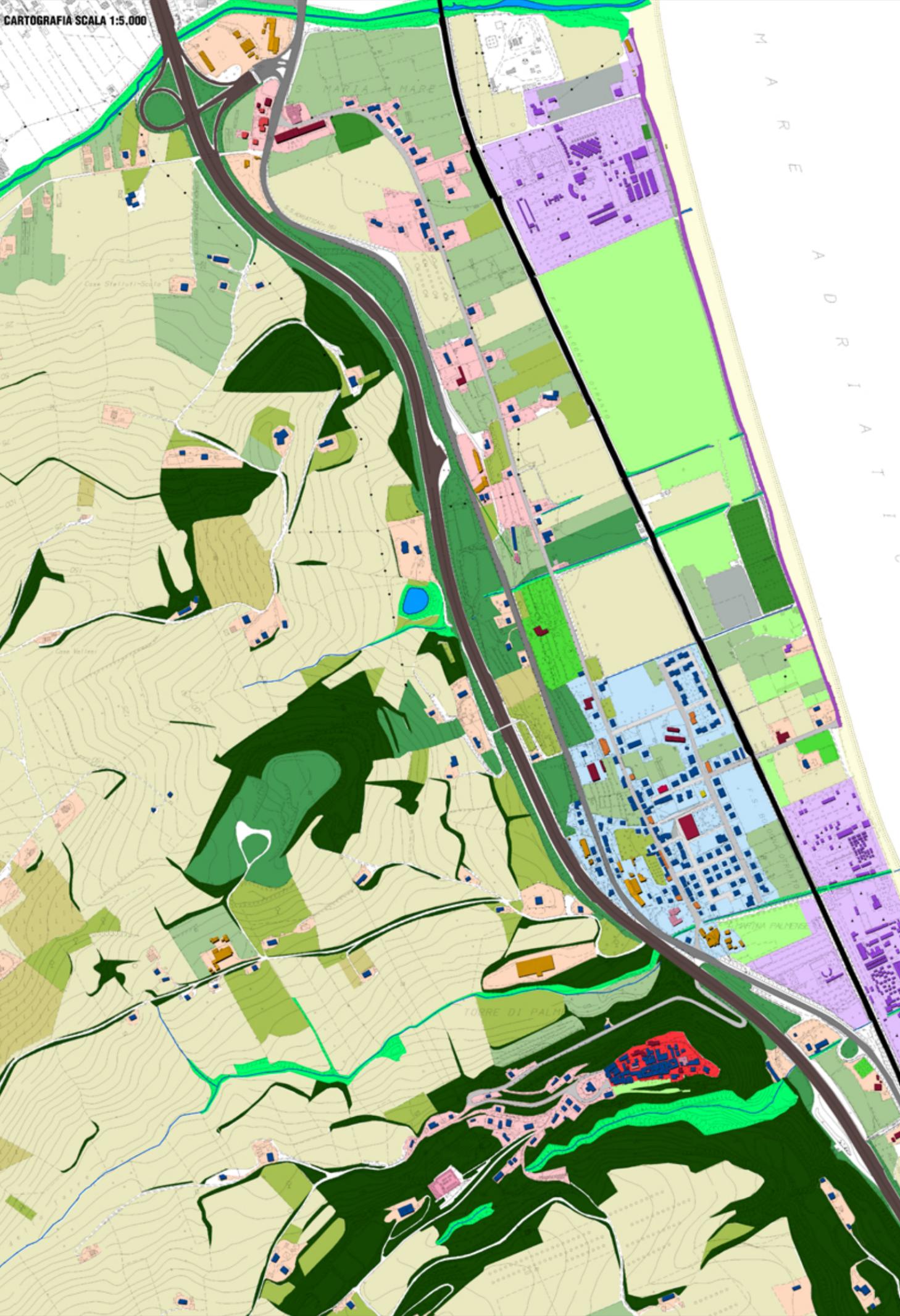
DATI GENERALI

Torre di Palme è una frazione del comune di Fermo, sorge a 104 m s.l.m. a ridosso del mare Adriatico, e ha una popolazione di 176 abitanti.
 È un borgo medievale che conserva interamente l'antico incasato e, costituendo un punto elevato molto vicino al mare, gode di una notevole veduta panoramica sul litorale marino, in corrispondenza di Marina Palmense e dell'Autostrada A14 che la costeggia.
 Marina Palmense costituisce la spiaggia di Torre di Palme, che dista dieci chilometri dal capoluogo di Fermo, e ha una popolazione di circa 700 abitanti.

FOTO AEREA



CARTOGRAFIA SCALA 1:5.000



LEGENDA

SISTEMA ANTROPICO

- TORRENTE, CANALI, SPECCHI D'ACQUA
- SISTEMA INSEDIATIVO**
- MORFOLOGIA DEI TESSUTI
- CITTÀ STORICA
- CITTÀ COMPATTA
- PICCOLI AGGLOMERATI
- FILAMENTI URBANI
- VILLAGGIO TURISTICO
- USO DEL SUOLO**
- RESIDENZIALE
- COMMERCIALE
- RESIDENZIALE - COMMERCIALE
- TURISTICO RICETTIVO
- PRODUTTIVA
- EDIFICI DI CULTO - CIMITERO
- SISTEMA INFRASTRUTTURALE**
- FERROVIA
- AUTOSTRADA A14
- STRADA STATALE
- STRADA PROVINCIALE
- LUNGOMARE
- STRADE PRIMARIE
- STRADE SECONDARIE
- PARCHEGGI
- SPAZI APERTI PER LA COLLETTIVITA'**
- VERDE SPORTIVO
- VERDE ATTREZZATO
- SPAZI APERTI NON UTILIZZATO
- PIAZZE
- SERVIZI**
- SCUOLA
- POSTE
- STABILIMENTI BALNEARI

ANALISI AMBIENTALE

- ARENILE
- SEMINATIVO
- ORTI
- VIGNETI
- OLIVETI
- VERDE INCOLTO
- VERDE RIPARIALE
- VERDE BOSCHIVO

TORRE DI PALME



Date le particolari caratteristiche dell'utilizzazione turistica di Marina Palmense le previsioni del PRG riguardano due diversi tipi di intervento: la riqualificazione dell'abitato esistente, con un rafforzamento dei suoi servizi e del sistema a verde; la realizzazione di strutture ricettive turistiche (villaggio albergo, albergo) di scala contenuta, con attrezzature sportive, molto verde, ecc.
 Un discorso a se è quello relativo all'ex campo di volo, di cui si prevede la trasformazione in grande parco pubblico.

MARINA PALMENSE



Il PRG del territorio conferma la tutela del centro storico di Torre di Palme e propone una sua maggiore integrazione funzionale con il litorale e le aree di valore paesaggistico e naturalistico circostanti.

ANALISI SWOT: CRITICITA'

CARTOGRAFIA SCALA 1:5.000



SISTEMA AMBIENTALE

- Inquinamento corsi d'acqua
- Scarse dimensioni della spiaggia
- Abbandono dei percorsi panoramici a ridosso del borgo storico



PUNTI DI DEBOLEZZA

SISTEMA INSEDIATIVO E INFRASTRUTTURE

- Eccessiva presenza di insediamenti turistici di bassa qualità
- Assenza di verde attrezzato lungo i corsi d'acqua
- Carenza parcheggi e viabilità congestionata nel periodo estivo
- Carenza percorsi che permettano un'agile mobilità ciclo-pedonale sul lungomare e nella contrada
- Margini urbani da riqualificare
- Scarsa relazione tra il borgo storico, la contrada di marina palmense e l'area turistico ricettiva determinata dall'attraversamento delle reti infrastrutturali
- Assenza di strutture in grado di accogliere grandi eventi
- Carenza di luoghi centrali

SISTEMA ECONOMICO PRODUTTIVO

Scarsa presenza di strutture commerciali in grado di rispondere alle esigenze turistiche

MINACCE

SISTEMA AMBIENTALE

- Erosione della spiaggia
- Abbandono aree rurali
- Degradato lungo corsi d'acqua, ferrovia e strade extra urbane

SISTEMA INSEDIATIVO E INFRASTRUTTURE

- Carenza di parcheggi in caso di incremento insediativo
- Aumento e congestione del traffico urbano
- Sviluppo esclusivamente edile o di strutture turistiche di bassa qualità nelle aree non utilizzate

SISTEMA ECONOMICO PRODUTTIVO

Presenza competitiva di altre città vicine che offrono migliori politiche turistiche

RIFERIMENTI FOTOGRAFICI



ANALISI SWOT: POTENZIALITA'

CARTOGRAFIA SCALA 1:5.000



SISTEMA AMBIENTALE

- Ampi spazi verdi da definire
- Nucleo storico
- Aree di interesse naturalistico e paesaggistico nella zona collinare
- Punti panoramici
- Presenza di numerosi corsi d'acqua che fungono da collegamento tra mare e collina

PUNTI DI FORZA

SISTEMA INSEDIATIVO E INFRASTRUTTURE

- Presenza di aree libere in prossimità del lungomare
- Presenza di percorsi di interesse paesaggistico e naturalistico che portano al nucleo storico
- Insediamento urbano con volumetrie contenute
- Presenza di un tessuto ben avviato di strutture turistiche
- Presenza di aree sportive

SISTEMA ECONOMICO PRODUTTIVO

Vocazione agricola e turistica del territorio
 Varietà di produzione agricola e alimentare
 Forte vocazione turistica del borgo storico Torre di Palme e della contrada Marina Palmense

SISTEMA AMBIENTALE

- Possibile integrazione tra ambiti storici, sportivi, architettonici e forestali
- Presenza del mare

OPPORTUNITA'

SISTEMA INSEDIATIVO E INFRASTRUTTURE

- Presenza di numerose edificazioni rurali nella zona collinare
- Sviluppo di una mobilità alternativa per turisti
- Vicinanza casello autostradale

SISTEMA ECONOMICO PRODUTTIVO

Sviluppo produzioni agroalimentari
 Sviluppo turismo sportivo
 Sviluppo del sistema ricettivo turistico
 Vicinanza dei comuni con forte vocazione turistica

RIFERIMENTI FOTOGRAFICI

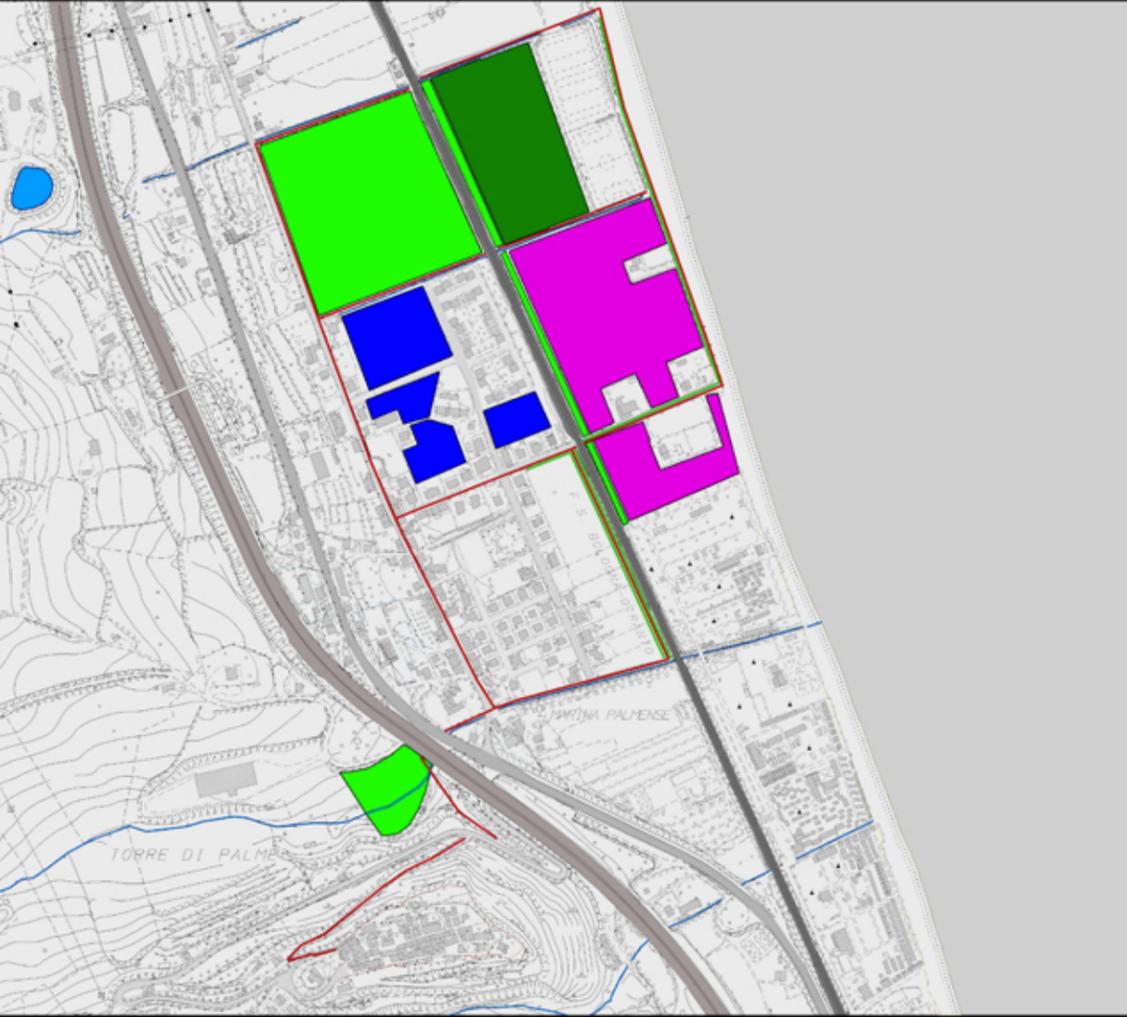


OBIETTIVI

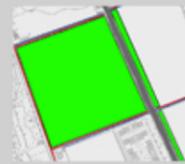
- Mitigazione dell'impatto ambientale delle infrastrutture
- Potenziamento delle connessioni tra il litorale, area residenziale e borgo storico tramite
- Potenziamento dell'area sportiva
- Ampliamento dell'area turistica
- Rivalutazione del lungomare
- Sviluppo delle aree verdi
- Ridefinire e riqualificare i margini urbani

MASTERPLAN

CARTOGRAFIA SCALA 1:5.000



STRATEGIA



Mitigazione dell'impatto ambientale delle infrastrutture con cinture di verde



Valorizzazione del lungomare tramite percorsi ciclo pedonali.



Ampliamento e completamento dell'area destinata a funzioni turistico ricettive



Completamento dell'aggregato urbano di Marina Palmense



Potenziamento delle connessioni tra litorale, area residenziale e borgo storico



Potenziamento dell'area sportiva

AZIONI

Piantazione di alberi per ridurre l'impatto ambientale del sistema infrastrutturale, in particolare per la ferrovia

Creazione di percorsi ciclo-pedonali sul lungo fiume e nella strada principale di Marina Palmense permettendo la comunicabilità tra gli impianti sportivi, litorale, nucleo residenziale e nucleo storico

Modifica viabilità del lungomare in un unico senso di marcia permettendo la fruibilità a pedoni e ciclisti più in sicurezza

Creazione di mini campi da gioco e servizi creando un potenziamento dell'area sportiva, facendola diventare una della centralità dell'insediamento

Ampliamento e completamento dell'area destinata a funzioni turistico ricettive, permettendo la riqualificazione di parte del lungo mare, tramite il recupero di alcune aree di bassa qualità urbana.

Recupero dei sentieri lungo i corsi d'acqua che segnano il collegamento tra l'area turistica e il nucleo storico, tra il litorale e la collina, tra l'area sportiva e l'area urbanizzata, ma permettono anche l'attraversamento e quindi lo sviluppo delle aree verdi limitrofe alla ferrovia

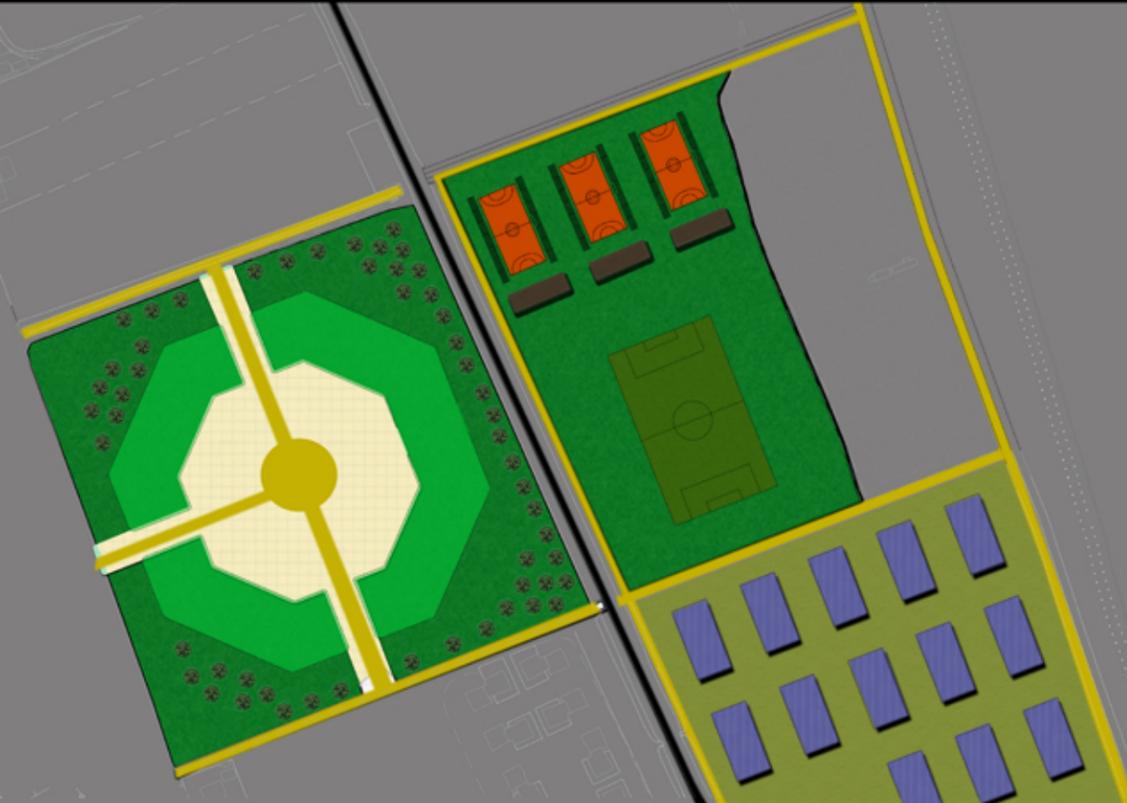
Edificazione di alcune abitazione per completare e riqualificare l'aggregato urbano di Marina Palmense

Recupero dei percorsi pedonali che portano a Torre di Palme per dare continuità al servizio dei percorsi ciclopedonali

Collocare un'area commerciale che sia in grado di rispondere alle esigenze del turismo

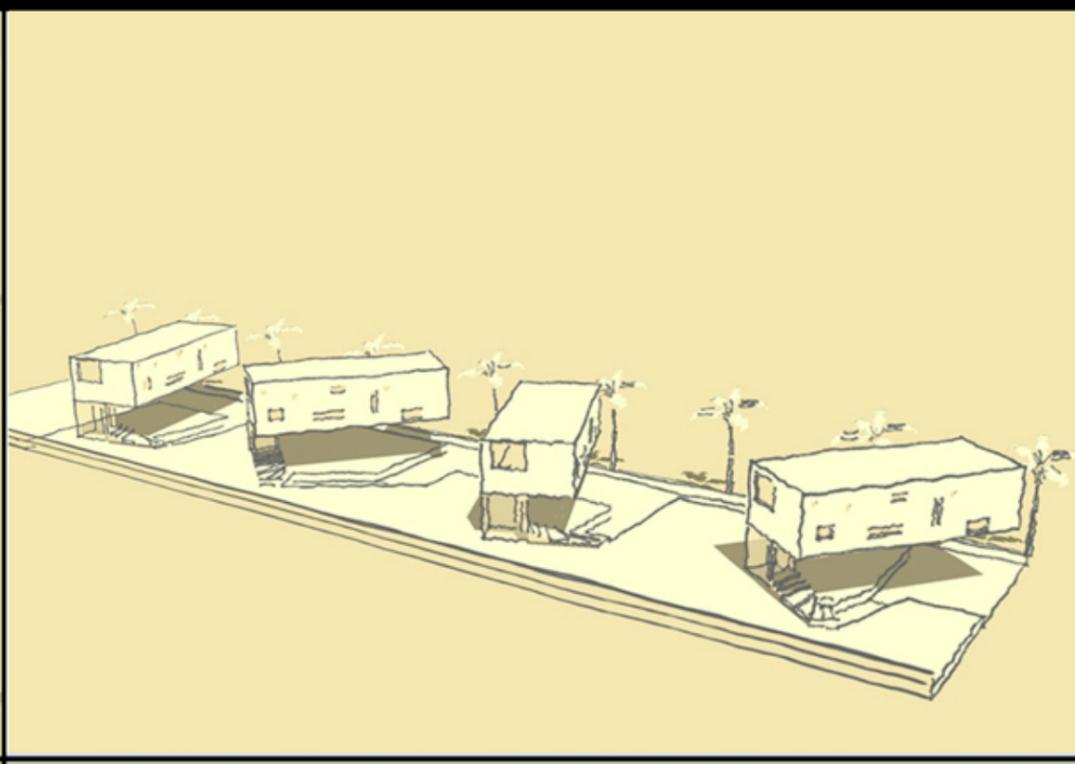
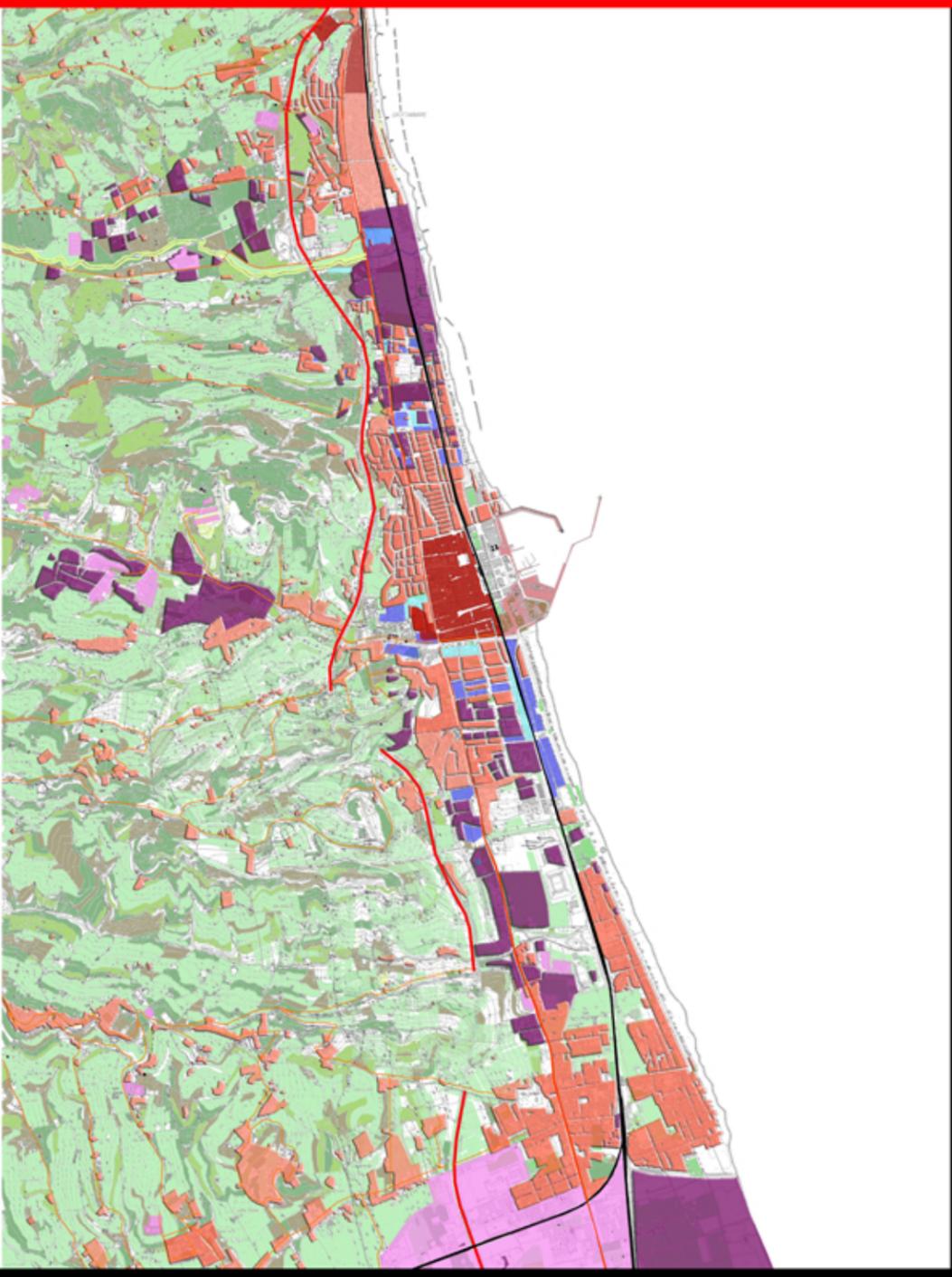
APPROFONDIMENTO PROGETTUALE

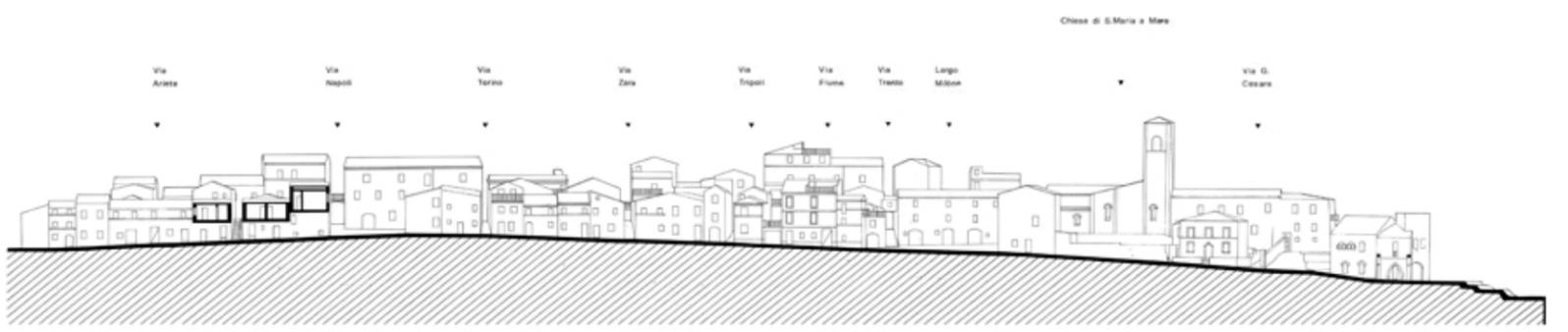
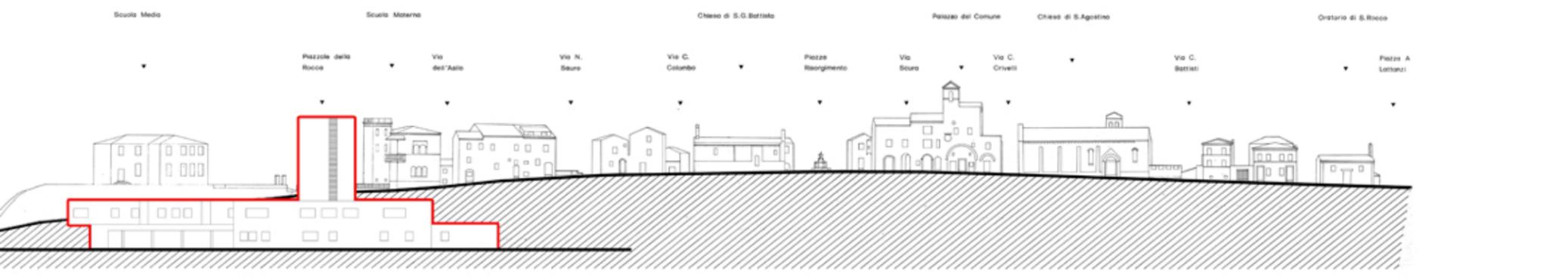
CARTOGRAFIA SCALA 1:2.000



APPROFONDIMENTO PROGETTUALE



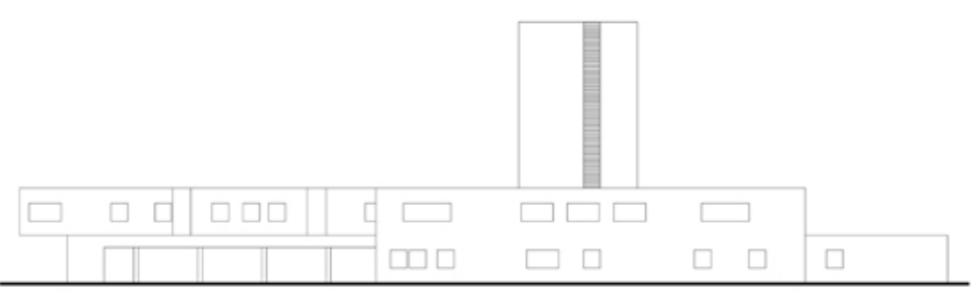




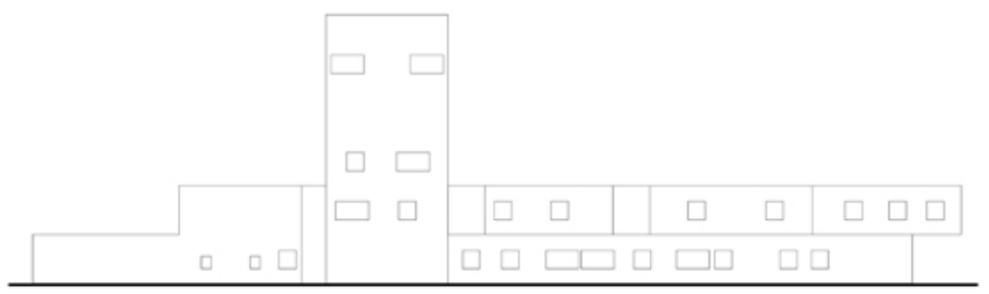
PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



PROSPETTO SUD



PROSPETTO NORD

INTRODUZIONE

La zona in oggetto di progettazione si sviluppa nel territorio compreso tra Torre di Palme e Marina Palmense.

Torre di Palme è una frazione del Comune di Fermo, sorge a 104 mt s.l.m. a ridosso del Mare Adriatico, e ha una popolazione di 176 abitanti. E' un borgo medievale che conserva interamente l'antico incasato e, costituendo un punto elevato molto vicino al mare, gode di una notevole veduta panoramica sul litorale marino, in corrispondenza di Marina Palmense e dell'Autostrada A14 che costeggia.

Marina Palmense costituisce la spiaggia di Torre di Palme, che dista 10 Km dal capoluogo di Fermo e ha una popolazione di circa 700 abitanti.

Date le particolari caratteristiche dell'utilizzazione turistica di Marina Palmense le previsioni del PRG riguardano due diversi tipi di intervento: la riqualificazione dell'abitato esistente, con un rafforzamento dei suoi servizi e del sistema a verde; la realizzazione di strutture ricettive turistiche di scala contenuta con attrezzature sportive e molto verde.

Particolare attenzione merita la grande area "ex campo di volo" situata nella parte nord del litorale, di cui si prevede la trasformazione in un grande parco pubblico.

Il PRG del territorio conferma la tutela del centro storico di Torre di Palme e propone una sua maggiore integrazione funzionale con il litorale e le aree di valore paesaggistico e naturalistico circostanti.

L' ANALISI

Il territorio compreso tra Torre di Palme e Marina Palmense racchiude tante potenzialità non sfruttate, questo è un peccato poiché accentua la presenza di gli interventi di bassa qualità urbanistica fin'ora effettuati in questa zona del Fermano.

I punti di debolezza che emergono in modo evidente sono:

- l'inquinamento dei corsi d'acqua che attraversano campi coltivati e sfociano in mare
- l'attraversamento delle infrastrutture, ferrovia e autostrada, che impediscono un agevole comunicabilità tra il borgo storico di Torre di Palme e l'area balneare di Marina palmense
- le scarse dimensioni della spiaggia
- l'abbandono dei percorsi panoramici a ridosso del centro storico
- l'eccessiva presenza di insediamenti turistici di bassa qualità
- l'assenza di verde attrezzato

- carenza di parcheggi e percorsi ciclo-pedonali
- margini urbani incompleti e da riqualificare
- assenza di strutture in grado di accogliere grandi eventi
- assenza di luoghi centrali, soprattutto a Marina Palmense
- scarsa presenza di strutture commerciali in grado di rispondere alle esigenze turistiche del luogo

Non intervenendo su queste criticità l'area di progetto vede l'avanzare di minacce come l'erosione della spiaggia, l'abbandono delle aree rurali, degrado lungo i corsi d'acqua.

In caso di carenza di un incremento insediativo l'area va incontro ad una carenza di parcheggi, aumento della congestione del traffico urbano ma soprattutto l'esclusività dello sviluppo edile abitativo e non ricettivo di qualità.

Queste condizioni incentivano qualsiasi turista a spostarsi in città vicine che offrono migliori servizi turistici a buon prezzo con una maggiore qualità.

I punti di forza di questo territorio son allo stesso tempo:

- la presenza di ampi spazi verdi ancora da definire, in particolare l'area "ex campo di volo"
- il nucleo storico di Torre di Palme inserito in un ampio contesto di aree di interesse naturalistico e paesaggistico di qualità, con numerosi punti panoramici
- presenza di numerosi corsi d'acqua che portano dal mare alla collina e viceversa
- presenza di aree libere in prossimità del lungo mare
- volumetria contenuta dell'insediamento urbano
- presenza di un avviata attività turistica forte del turismo balneare e rafforzata dalla presenza di valore storico del borgo di Torre di Palme
- presenza di aree sportive
- vicinanza del casello autostradale

Queste potenzialità di diverso genere possono innanzitutto essere valorizzate se messe in rete tra loro: strutture sportive, corsi d'acqua, nucleo storico, litorale e zona collinare.

Ancor più produttivo sarebbe uno sviluppo del sistema ricettivo turistico di alta qualità che possa sfruttare eventuali attività attrattive agroalimentari, sportive e storiche svolte non solo nell'area in oggetto ma anche nei territori e città limitrofi.

IL PROGETTO

Il progetto si pone i seguenti obiettivi:

- mitigazione dell'impatto ambientale delle infrastrutture
- potenziamento delle concessioni tra litorale, area residenziale e borgo storico
- potenziamento dell'area sportiva
- ampliamento dell'area turistica
- rivalutazione del lungo mare
- sviluppo delle aree verdi
- definizione e riqualificazione dei margini urbani

Per perseguire i seguenti obiettivi si è pensato di:

- intensificare la piantagione di alberi per ridurre l'impatto del sistema infrastrutturale, in particolare nelle aree a ridosso della ferrovia;
- creare dei percorsi ciclo-pedonali sul lungo fiume e nella strada principale di Marina Palmense permettendo la comunicabilità tra gli impianti sportivi, il litorale e il nucleo storico;
- modificare la viabilità del lungo mare in un unico senso di marcia permettendo la fruibilità a pedoni e ciclisti in sicurezza;
- creazione di mini campi da gioco e servizi creando un potenziamento dell'area sportiva, facendola diventare una delle centralità dell'insediamento
- Ampliamento e completamento dell'area destinata a funzioni turistico ricettive
- recupero dei sentieri lungo i corsi d'acqua
- edificazione di alcune abitazioni per completare e riqualificare alcuni lotti dell'aggregato urbano di Marina Palmense
- recupero dei percorsi pedonali che portano a Torre di Palme per dare continuità al servizio dei percorsi ciclopedonali
- realizzazione di un area commerciale che sia in grado di rispondere alle esigenze del turismo