

IL LUOGO



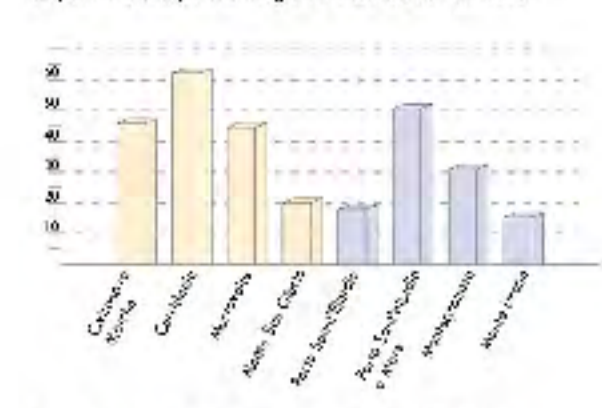
LA FORMA

Tutta la regione è caratterizzata dalla successione di undici piccole vallate trasversali, quasi parallele, originate dall'azione delle acque torrentizie. Questi rilievi risultano nettamente delimitati dalle lunghe e strette pianure alluvionali, che mostrano caratteristiche simili in tutto lo sviluppo costiero del medio versante adriatico. Si delinea così la nota struttura a "pettine" che caratterizza la regione e che emerge in modo più evidente se si guarda alla cartografia dei bacini di traffico i quali si configurano secondo il sistema vallivo.

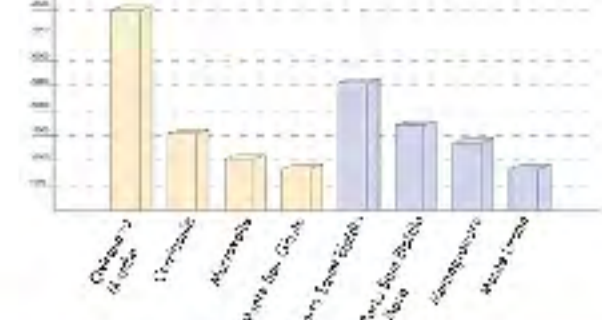


DEMOGRAFIA

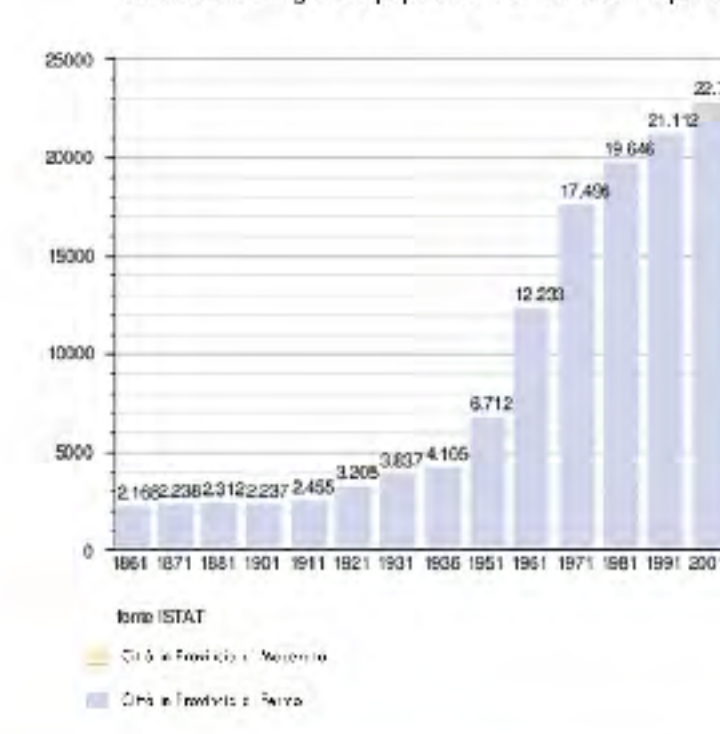
Superficie (km²) città lungo la vallata del Chienti



Popolazione città lungo la vallata del Chienti



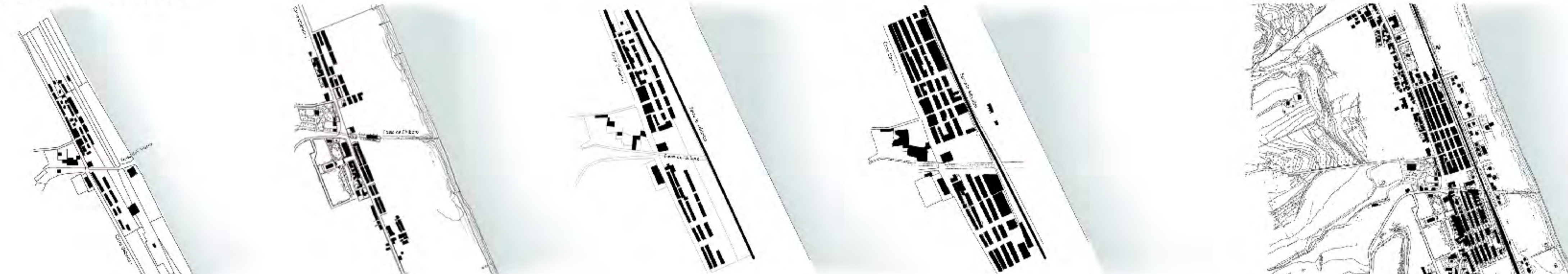
Evoluzione Demografica popolazione di Porto Sant'Elpidio



L'AREA DI INTERESSE



LO SVILUPPO URBANO



CATASTO 1835
Primo sviluppo del nucleo storico di Porto Sant'Elpidio, le case del centro sono una settantina circa, disposte tutte nella parte dell'Adriatico verso il mare, dislocate irregolarmente.

CATASTO 1855
Presenta oltre un centinaio di costruzioni, geometricamente squadrate, anche se ancora irregolarmente ubicate.

CATASTO 1886
Espansione edilizia per la costruzione di cose al porto e arrivo della linea ferroviaria. La distribuzione dell'abitato risulta ben delineata e razionalmente costruita, mentre vengono presi i primi provvedimenti per evitare una confusa espansione.

CATASTO 1909
Si rileva una più esatta e consistente posizione ubicazionale, nonché una distribuzione geometrica delle vie e delle abitazioni. Il centro assume, nel corso degli anni una conformazione più adatta per un rapporto funzione-ambiente geograficamente valida.

CATASTO 1943
Si ha un graduale sviluppo che porterà a una completa fusione dei nuclei periferici. Questo fenomeno urbanistico rappresenta la parte centrale del processo con espansioni successive fino a coprire la separazione territoriale da Sant'Elpidio a Mare (1952).



PREVISIONI DI PIANO 1964
Assistimento del neo Comune con distribuzione delle abitazioni anche verso l'entroterra e nascita di nuovi tracciati viari.

PREVISIONI DI PIANO 1971
Arrivo dell'Autostrada Statale, esplosiva urbanizzazione verso il mare e apertura di una nuova strada lungo il litorale che collega il centro con le zone periferiche.

PREVISIONI DI PIANO 1985
Sviluppo di nuovi comparti industriali della città con l'ampliamento dei poli posti a sud e a nord, soprattutto nella zona di Forte di Mare.

PREVISIONI DI PIANO 1995
Ampliamento delle zone residenziali ai margini della città, nuove zone dedicate all'industria e al commercio che si sviluppano verso l'entroterra.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



INFRASTRUTTURE

- Ferrovia
- SS 16
- Autostrada A14
- Strade urbane
- Strada urbana + pista ciclabile
- Strade sterrate
- Parcheggi

EDIFICI

- Edifici industriali e commerciali
- Edifici monofamiliari
- Palazzi plurifamiliari
- Villette
- Fabbricati rurali
- Edifici per il turismo
- Edifici di rilevanza storica

VERDE

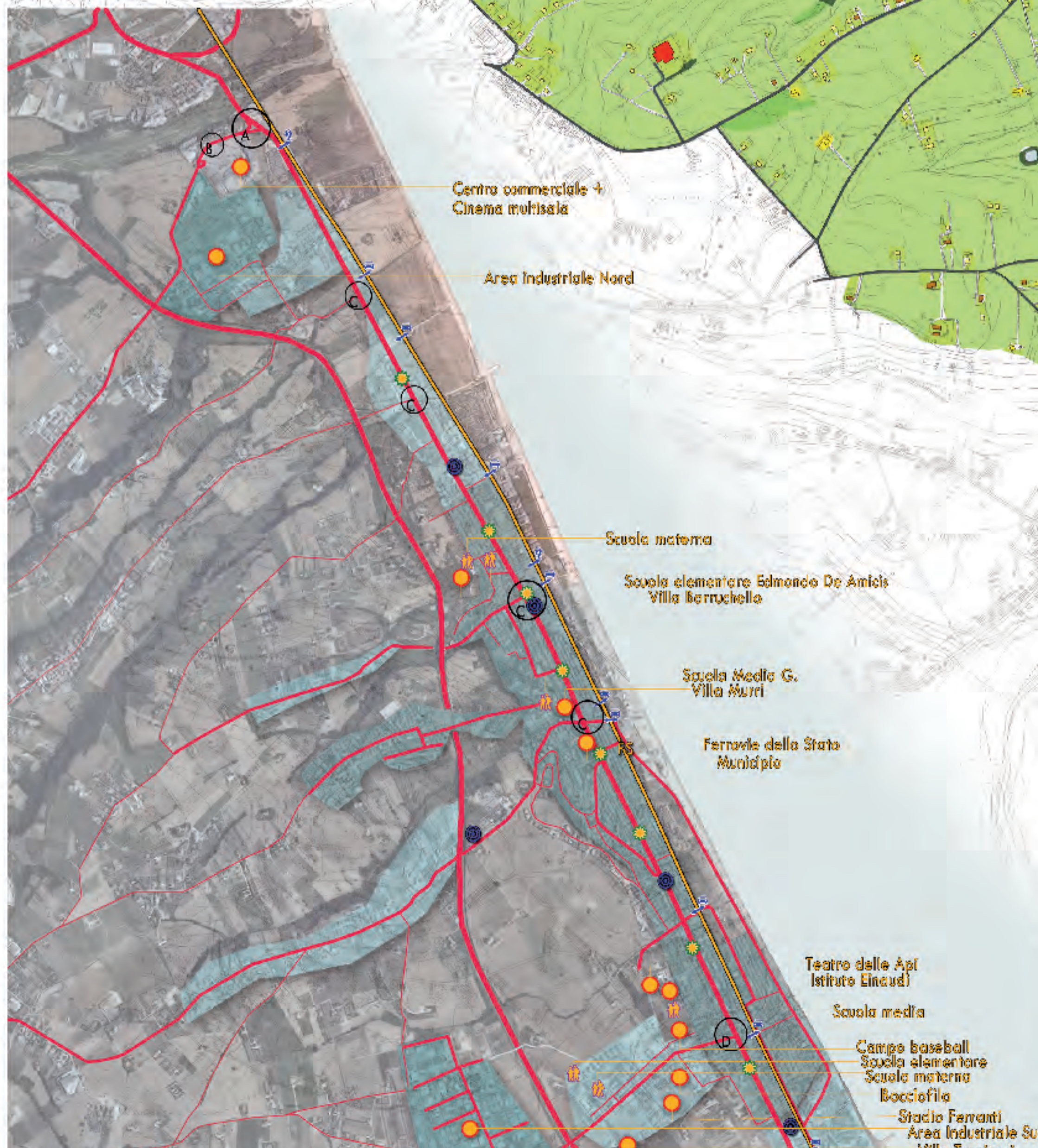
- ANTROPICO**
 - Giardini privati
 - Verde urbano
 - Verde sportivo
 - Aree coltivate
- NATURALE**
 - Zone incolte
 - Prato naturale
 - Boschi
 - Vegetazione ripariale
 - Spiaggia

ANALISI DELLA MORFOLOGIA URBANA

NUCLEO URBANO COMPATTO : riconoscibile dalla maglia regolare disegnata dalle vie di comunicazione. Costituito principalmente da abitazioni e servizi, con poche strutture per il turismo.

FILAMENTI URBANI : quelle porzioni di territorio che si sviluppano in concomitanza delle vie infrastrutturali e che si allontanano dalla maglia regolare del nucleo urbano centrale.

NUCLEO INDUSTRIALE COMPATTO : è costituito dalla parte nord della città, nella zona di Fontedimare e nella parte sud dell'area comunale. Sono presenti, oltre a fabbriche calzaturiere, un centro commerciale e un cinema multisala.



ANALISI DEL SISTEMA DELLA CIRCOLAZIONE

Il problema principale lungo la costa è la sovrapposizione di diversi tipi di traffico (urbano ed extraurbano) sull'asse verticale della statale 16. Il flusso dei veicoli è particolarmente critico nei giorni festivi e alla fine degli orari lavorativi. La circolazione nel comune di Porto Sant'Elpidio si svolge principalmente lungo l'asse verticale della Strada statale 16. Su questa direttrice si sviluppa anche la principale linea di trasporto pubblico urbano. Contando le diramazioni sulle colline adiacenti, numerose macchine dovranno immettersi sulla SS16 causando parecchi svincoli di alta pericolosità e molto congestionati. La Stazione centrale è invece posizionata nella centralità del Comune, ma pochi sono i regionali che effettuano la fermata.

GENERATORI DI TRAFFICO :	Centri sportivi, Poli Culturali, Servizi.	Scuole materne, primarie, secondarie.	Aree rifornimento carburante.
INTENSITA' DI PERCORRIMENTO :	ALTA _ AUTOSTRADA A14 _ SS16 MEDIA _ STRADE QUARTIERI RESIDENZIALI _ STRADE URBANE SECONDARIE BASSA _ STRADE PODERALI _ STRADE PRIVATE		
VIABILITA' URBANA :	Fermate autobus della linea urbana.	Sottopassaggi pedonali.	Sottopassaggi carrabili.
ELEMENTI DI CRITICITA' :	Incroci e punti di intersezione difficoltosi.		

A Traffico intenso dovuto alla presenza del Centro commerciale e del cinema multisala, entrambi vicini allo svincolo dell'autostrada A14.
 B. Risente dell'intasamento sullo svincolo adiacente, in quanto unico sbocco per accedere al Centro commerciale e le rotonde su via Fratte non agevolano lo scorrimento delle auto.
 C. Il flusso del traffico della SS16 rallenta anche a causa delle vie comunali laterali provenienti da ovest (via Fontedimare, via Castellano, via Alfieri, Strada Provinciale Elpidiense) che hanno l'accesso con intersezioni che rendono difficoltosa l'immissione dei veicoli sull'asse principale.
 D. Altro svincolo delicato, in quanto collega la zona industriale sud alla SS16. Nella vicinanza della costa sono inoltre presenti molti edifici prettamente residenziali e turistici.



PUNTI DI FORZA (Strengths) → elementi endogeni	
	SISTEMA AMBIENTALE
••••	- Presenza di aree incontaminate come lungofiume e waterfront il quale costituisce ultima testimonianza del territorio rurale a ridosso della costa o non compromessa dall'attività di edificazione.
	SISTEMA URBANO
	- Posizione geografica vantaggiosa rispetto ai traffici commerciali.
□	- Presenza di residenze dismesse caratteristiche della struttura agricola marchigiana.
	SISTEMA INFRASTRUTTURALE
	- Posizione geografica vantaggiosa, buona presenza di reti di comunicazione: Ferrovia Statale, Autostrada A14, SS16.
	SISTEMA PRODUTTIVO
▨	- Presenza di un sistema produttivo concentrato in un'area specifica.
	- Flussi turistici stagionali e incidenza di turismo estivo.

OPPORTUNITA' (Opportunities) → elementi esogeni	
	SISTEMA AMBIENTALE
••••	- Area fascia costiera vincolata dal PPAR e quindi da tutelare.
	- Adesione al progetto "Area Marina Proletta del Piceno" come tutela e promozione del territorio.
	SISTEMA URBANO
	- Rigenerazione urbana o recupero del patrimonio edilizio esistente.
▨	- Presenza di aree libere che possono essere trasformate - riutilizzate.
↪	- Possibilità di recupero del complesso archeologico industriale della F.I.M. e della grande area adiacente.
	SISTEMA INFRASTRUTTURALE
	- Possibilità di utilizzare la rete ferroviaria come metropolitana di superficie per la connessione della mobilità.
	SISTEMA PRODUTTIVO
+	- Sviluppo di sinergie tra il comparto commerciale e quello culturale tramite l'organizzazione di manifestazioni e/o eventi.
	- Previsione di aumento della mobilità per attività legate al tempo libero e turismo estivo.
	- Disponibilità aree coltivabili.
	- Disponibilità di spazi per nuovi insediamenti produttivi.

PUNTI DI DEBOLEZZA (Threats) → elementi endogeni	
	SISTEMA AMBIENTALE
	- Presenza di zone a rischio idrogeologico.
⊙	- Presenza di aree degradate in vicinanza di centri frequentati.
▲▲▲	- Chalet troia vicini alla battigia.
	SISTEMA URBANO
	- Frazione poco urbanizzata e non omogenea.
↪	- Contesto urbano "scomposto" a causa della presenza di quartieri nati con pianificazione assente o quasi.
	- Edifici di basso pregio (prefabbricati) e strutture industriali in degrado.
	- Stato di degrado di spazi pubblici e assenza di manutenzione.
	SISTEMA INFRASTRUTTURALE
⊙	- Traffico intenso lungo l'asse viario SS16 creato dall'intasamento dell'intersezione degli incroci.
	- Mancanza di adeguati parcheggi pubblici.
	- Forte disagio dei collegamenti creato dalla linea netta della ferrovia tra lungomare e SS16.
—	- Assenza di collegamenti con il lungomare sostituiti da strade sterrate.
✗	- Difficoltà di attraversamenti stradali per i pedoni e mancanza di percorsi.
	SISTEMA PRODUTTIVO
⊙	- Comparto industriale nord in crescita e relativo pericolo di inquinamento dell'ambiente e del vicino fiume.
	- Mancanza di strutture alberghiere e di servizi per il turista.

MINACCE (Weakness) → elementi esogeni	
	SISTEMA AMBIENTALE
	- Alta presenza di impianti industriali che potrebbero inquinare.
	- Poca attenzione inerente i sistemi di controllo dello stato di inquinamento del sottosuolo e delle relative falde acquifere.
	SISTEMA URBANO
⊙	- Espansione della zona commerciale e conseguente compressione di residenze tra industrie e centri commerciali.
▨	- Privatizzazione di aree di interesse naturalistico sulla foce del fiume Tenna.
	SISTEMA INFRASTRUTTURALE
	- Isolamento totale di strade poderali.
↪	- Incremento della congestione veicolare agli ingressi lungo la direttrice principale.
	SISTEMA PRODUTTIVO
	- Produzione industriale che potrebbe scendere.
	- Abbandono aree/fabbricati industriali.
	- Aree turistiche (camping) che possono danneggiare le aree da tutelare.

P.R.G. 1965

PREESISTENZE

- EDIFICATO
- INFRASTRUTTURE prima del 1965
- ZONA INDUSTRIALE
- BORGATE RURALI

PREVISIONI DI PIANO PROGETTI FUTURI

- ZONE INDUSTRIALI
- ZONA DI ESPANSIONE
- ZONA DI RISERVA PER FUTURI INSEDIAMENTI INDUSTRIALI
- ZONA DI RISERVA PER FUTURI INSEDIAMENTI TURISTICI
- ZONA A PARCO PUBBLICO O ATTREZZATURE SPORTIVE
- ZONA OSPEDALIERA
- TRACCIATO AUTOSTRADA DEL LEVANTE
- ATTREZZATURE COLLETTIVE (scuole, uffici, cinema, ecc)

PREVISIONI DI PIANO 1964

Assestamento del neo Comune con distribuzione delle abitazioni anche verso l'interno e nascita di nuovi tracciati viari. Iniziale nascita e sviluppo dei quartieri rurali lungo la zona collinare. Si sente la necessità di regolarizzare lo sviluppo urbano in quanto spesso si costruiva su aree non idonee. Tuttavia si aspetterà l'anno 1961 per la redazione del piano regolatore che rimase in sospeso sino alla definizione del tracciato dell'autostrada.

P.R.G. 1971

REALIZZAZIONI

- AUTOSTRADA DEL SOLE
- NUOVO EDIFICATO SU DIRETTIVA DEL PRG
- INFRASTRUTTURE URBANE

PREVISIONI DI PIANO PROGETTI FUTURI

- ZONA DI RISERVA PER FUTURI INSEDIAMENTI INDUSTRIALI
- ZONA ARTIGIANALE
- ZONA DI SVILUPPO TURISTICO

PREVISIONI DI PIANO 1971

Arrivo dell'Autostrada Statale, cospicua urbanizzazione verso il mare e apertura di una nuova strada lungo il litorale che collega il centro con le zone periferiche. Si definisce l'ambito per lo sviluppo turistico ma è con il seguente P.R.G. che verranno ulteriormente delimitate le aree per scopi turistici. Aumento delle borgate rurali e dei quartieri urbani verso l'area collinare comunale. Poco delle direttive del precedente P.R.G. viene realizzato: edifici nella zona centrale del Comune, nuove residenze verso l'entroterra, pochi servizi e aree verdi (villa Comunale, villa Murri, villa Fonteserpe).

P.R.G. 1985

REALIZZAZIONI

- EDIFICATO
- INFRASTRUTTURE

PREVISIONI DI PIANO PROGETTI FUTURI

- CAMPEGGI E COMPLESSI RICETTIVI
- ZONE DI ESPANSIONE
- ZONE PER PICCOLE E MEDIE IMPRESE
- VERDE URBANO

PREVISIONI DI PIANO 1985

Sviluppo di nuovi comparti industriali della città con l'ampliamento dei poli posti a sud e a nord, soprattutto nella zona di Fonte di Mare, per consentire l'insediamento delle numerose imprese che chiedevano di essere collocate. Si sviluppa ulteriormente il quartiere della Corva, area prettamente residenziale. Sorgono nel frattempo vari comitati di quartiere, ai quali venivano sottoposti i diversi progetti di P.R.G. e relative varianti.

P.R.G. 1995

REALIZZAZIONI

- EDIFICATO
- INFRASTRUTTURE
- CAMPING

PREVISIONI DI PIANO PROGETTI FUTURI

- AREE RISERVATE ALLE ATTIVITA' COMMERCIALI
- AREE DESTINATE A NUOVE RESIDENZE
- AREE DESTINATE A SPAZI PUBBLICI E SERVIZI
- AREE DESTINATE A STRUTTURE TURISTICHE
- AREE DESTINATE AD EDIFICI INDUSTRIALI

PREVISIONI DI PIANO 1995

Vengono realizzati i due campeggi sulla spiaggia, la zona sportiva a sud, il verde urbano nei nuovi quartieri lungo la Falariense; le zone industriali nord e sud si ampliano sempre più; a nord si progetta di realizzare un centro commerciale che sarà poi completato nel 2001. Nell'ambito turistico si sviluppano chalet e aree attrezzate lungo il litorale sud. Si verificano ampliamenti delle zone residenziali ai margini della città, nuove zone vengono dedicate all'industria e al commercio che si sviluppano verso l'entroterra. Insoluto rimane il problema dell'archeologia industriale relativo alla fabbrica F.I.M.

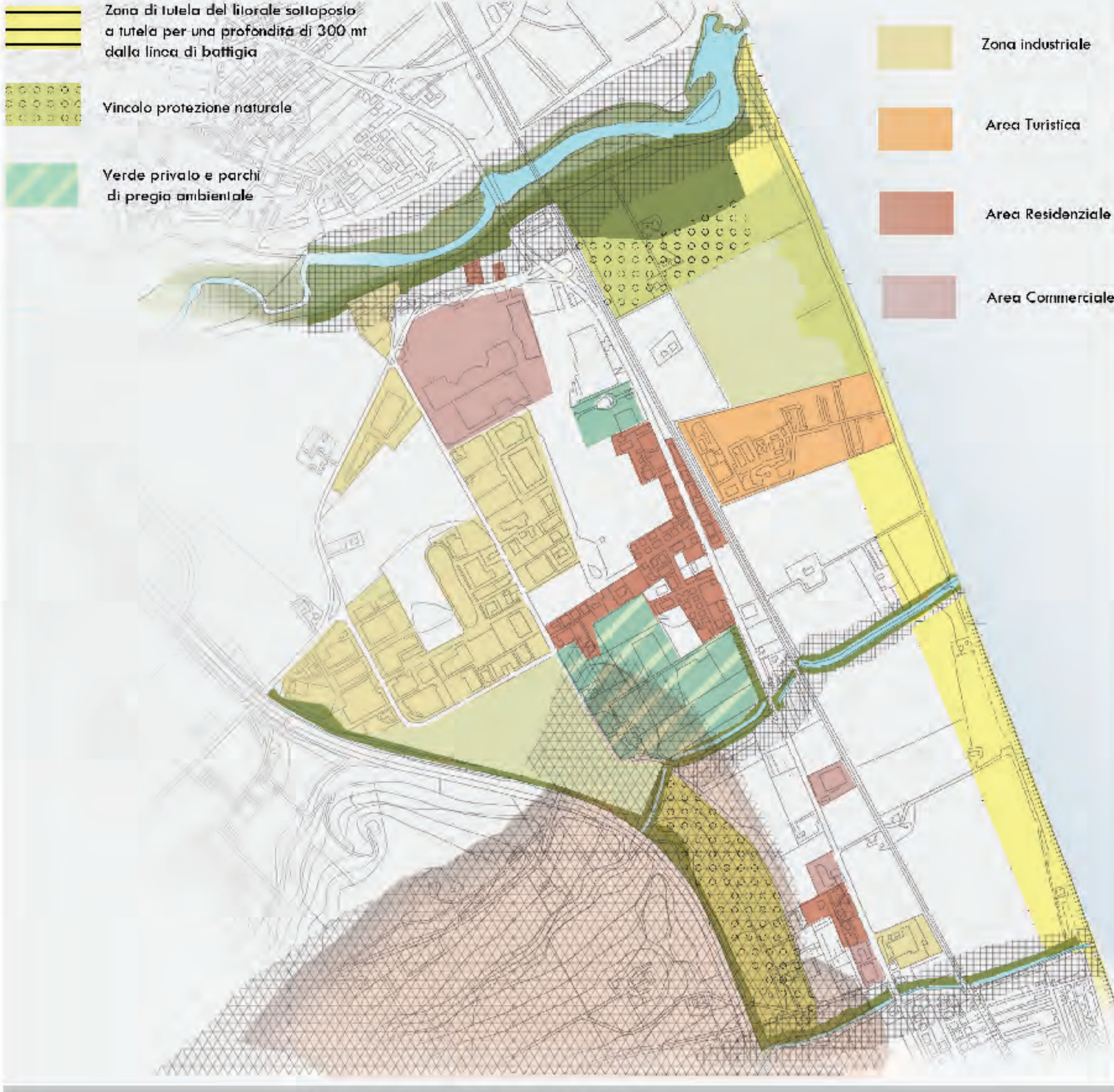


ZONE A NULLA/BASSA TRASFORMABILITA'

ZONE A MEDIA/ALTA TRASFORMABILITA'

- Tutela integrale in zona Castellana
- Zona ripariale
- Verde privato
- Area a rischio esondazione
- Zona di rispetto (Logge Galasso)
- Area agricola
- Zona industriale
- Zona di tutela del litorale sottoposto a tutela per una profondità di 300 mt dalla linea di battigia
- Area Turistica
- Area Residenziale
- Vincolo protezione naturale
- Verde privato e parchi di pregio ambientale
- Area Commerciale

- Zona verde urbano
- Zona prevalentemente artigianale
- Zone per servizi e altre//altre
- Zona per i servizi e le altre//altre
- Zona per il turismo
- Zona per il commercio
- Zone di completamento residenziale
- Zone per spazi pubblici o attività ricettive

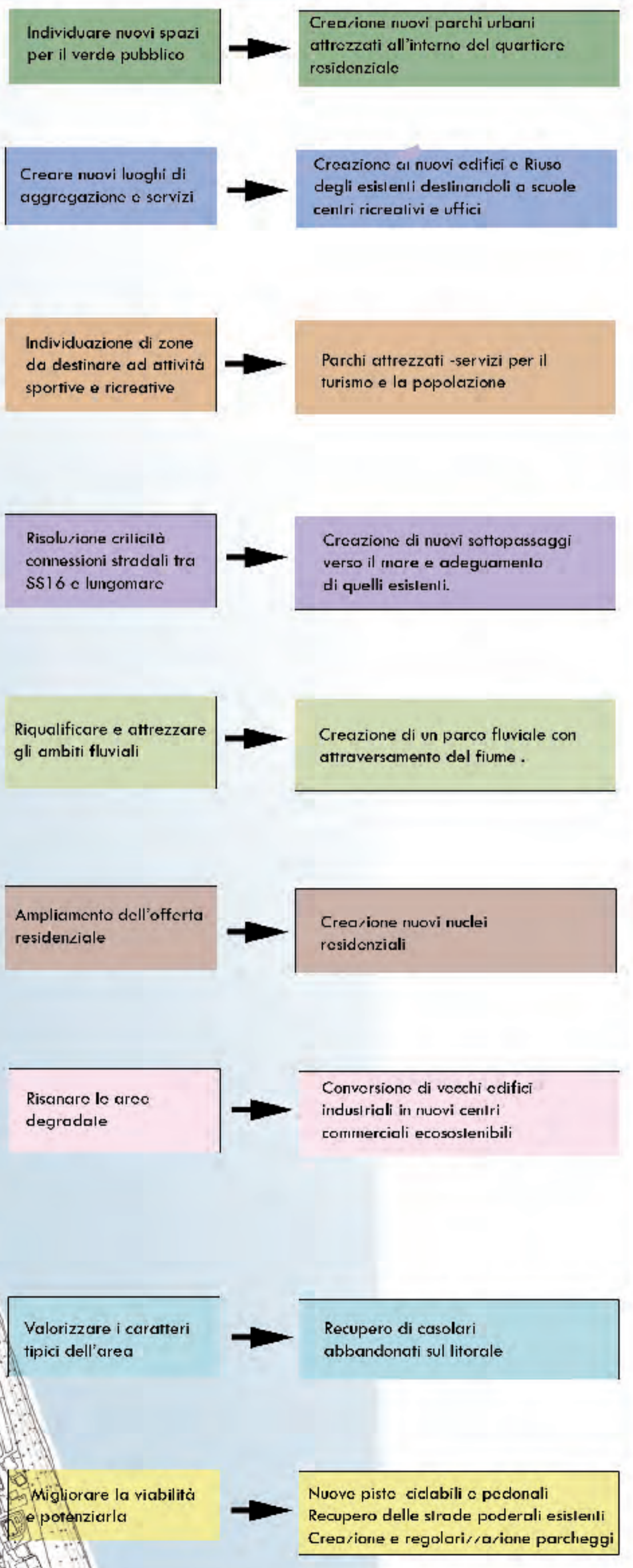
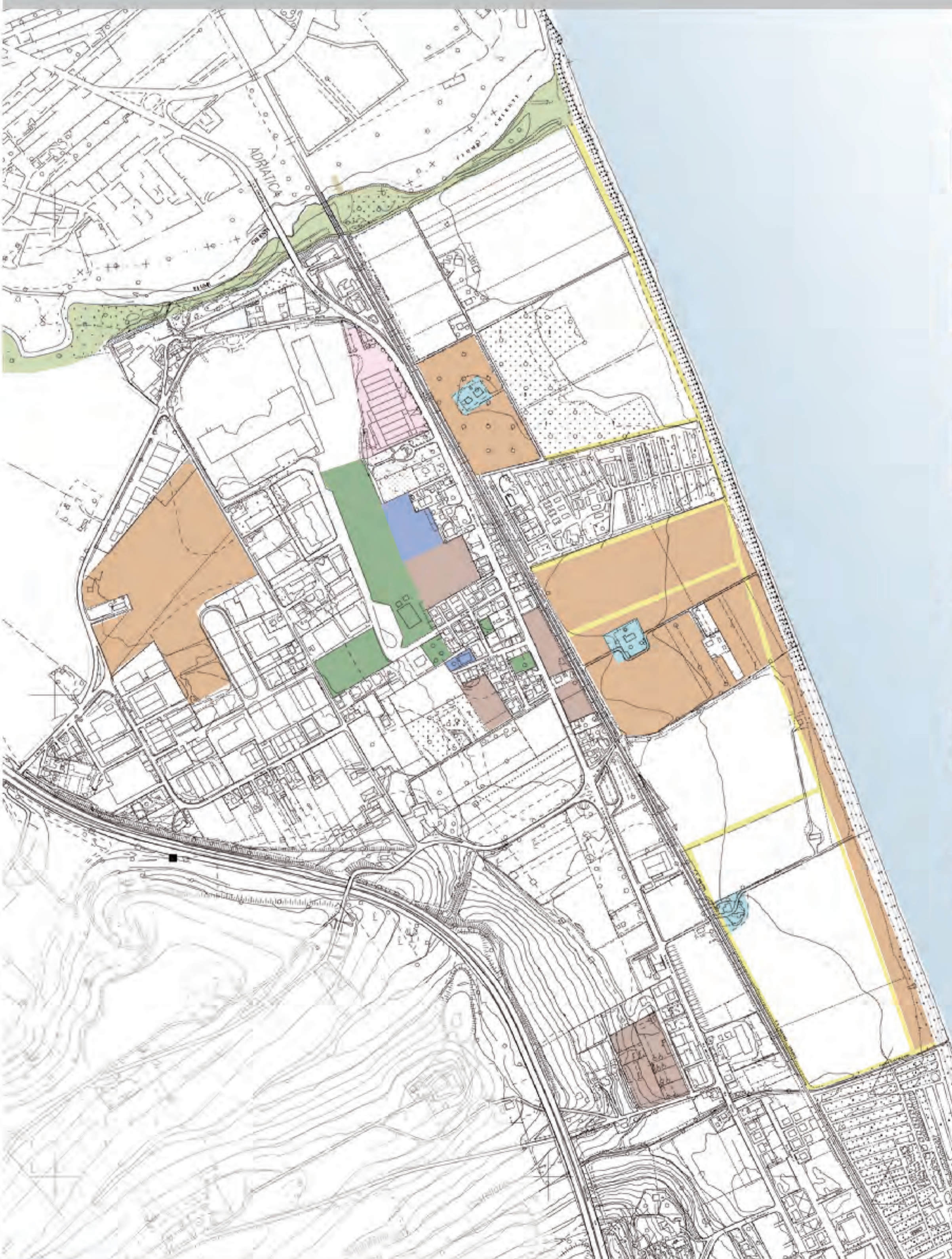


INDIVIDUAZIONE AMBITI DI PROGETTO

OBIETTIVI

INTERVENTI

LINEE GUIDA PER LA PROGETTAZIONE



Verde Ripariale : in quest'area è prevista la riqualificazione ambientale con piantumazione di nuova vegetazione dove necessario e l'insediamento di piccole attrezzature per i percorsi di risalita del fiume attraverso piste ciclopedonali.



Corridoi Ecologici : creazione di schermature naturali attraverso piantumazione di specie arboree (alberi e cespugli) lungo le infrastrutture con il fine di separare l'area industriale da quella residenziale e ricettiva. Questa fascia passa come intercapedine tra l'asse viario e gli insediamenti adiacenti filtra gli effetti negativi prodotti dal traffico o rimodella i margini della città. Tali fasce svolgono una funzione protettiva .



Risanare le aree degradate : nel quartiere di Fonte di Mare sono presenti alcuni casolari abbandonati che potrebbero essere riutilizzati dal Comune attraverso la ristrutturazione architettonica al fine di trasformare i ruderi in edifici utili alla collettività o dare in concessione a privati . E' inoltre presente una vasta area con una fabbrica dismessa incorporata nell'area commerciale , l'idea è quella di cambiare la destinazione d'uso del rudere e utilizzarlo come nuovo polo commerciale .



Migliorare la viabilità : l'idea progettuale è quella di unire le varie zone lontane dal traffico della Strada SS16 ,soprattutto quella del lungomare, attraverso il potenziamento e la creazione di nuove piste ciclo-pedonali e le strade carrabili, sia per sensibilizzare i cittadini alla mobilità sostenibile sia per evitare che si creino parcheggi abusivi sul litorale a danno del sistema spiaggia. Gli obiettivi primari sono la creazione di parcheggi regolari e nuove strade carrabili facilitando l'accesso al mare e piste ciclo-pedonali che arrivano fino al percorso fluviale o che possono attraversare il fiume per connettersi al vicino Comune di Civitanova.



AREE DI PROGETTO

Dalle Norme Tecniche di Attuazione della Variante al Piano Regolatore Generale del 2001 del Comune di Porto Sant'Elpidio sono previste le seguenti direttive:

AREA_1 RIQUALIFICAZIONE AREA PER NUOVA CENTRALITA' DEL QUARTIERE

Gli interventi urbanistici del Comune per quest'area riguardano: la formazione di una nuova piazza nell'ambito del quartiere periferico "Forte di Mare". È prevista la realizzazione di edifici prevalentemente residenziali con presenza di attività commerciali e servizi pubblici e un'area da dedicare a parco a uso pubblico.

-) previsti
- Alloggi
- Comunità o al dettaglio
- Uffici e studi professionali
- Sedili, lavabi e servizi igienici
- Parcheggi a uso attrezzati

AREA_2 RIQUALIFICAZIONE AREA PER SERVIZI ED ATTREZZATURE RICETTIVE

L'area di progetto comprende la zona Industriale Nord e si intende realizzare un nuovo polo di servizi per la città, con un edificio funzionale per gli cittadini e turisti, munito di un nappole ombreggiate con il verde del verde e con un modo per attrarre l'area.

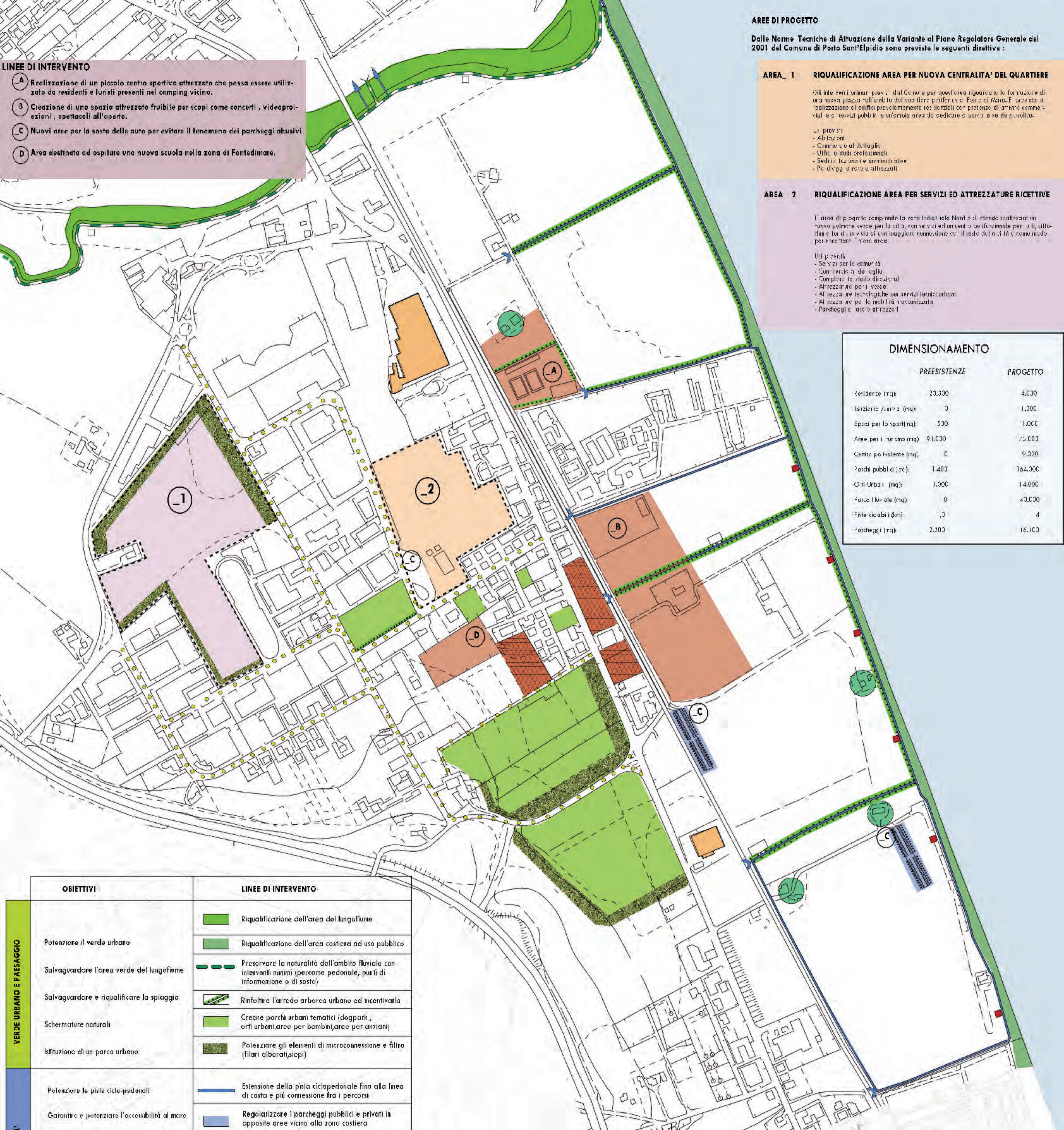
- Di) previsti
- Servizi per le comunità
- Commercio al dettaglio
- Complessi di studio professionali
- Attrezzature per il verde
- Alloggi turistici e servizi turistici urbani
- Alloggi per la mobilità turistica
- Parcheggi a uso attrezzati

DIMENSIONAMENTO

	PREESISTENZE	PROGETTO
Residenze (mq)	23.300	40.000
Terziarie / servizi (mq)	0	1.000
Spazi per lo sport (mq)	500	1.000
Area per il turismo (mq)	91.000	75.000
Centri polivalenti (mq)	0	9.000
Parchi pubblici (mq)	1.400	162.000
Orti Urbani (mq)	1.000	14.000
Parco fluviale (mq)	0	43.000
Piste ciclabili (km)	1,3	4
Parcheggi (mq)	2.200	16.100

LINEE DI INTERVENTO

- A** Realizzazione di un piccolo centro sportivo attrezzato che possa essere utilizzato da residenti e turisti presenti nel camping vicino.
- B** Creazione di uno spazio attrezzato fruibile per scopi come concerti, videoproiezioni, spettacoli all'aperto.
- C** Nuovi aree per la sosta delle auto per evitare il fenomeno dei parcheggi abusivi
- D** Area destinata ad ospitare una nuova scuola nella zona di Fontedimare.



INTERVENTI

AMBITO DI INTERAZIONE

SOGGETTI COINVOLTI

MOBILITA'	PISTA CICLOPEDONALE	- Pubblico - privato	Amministrazione Provinciale
	PARCHeggi	- Pubblico - privato	Amministrazione Comunale
	ACCESSI AL MARE	- Pubblico - privato	Comitato di quartiere
	METROPOLITANA DI SUPERFICIE	- Pubblico	Imprese costruttive
RESIDENZIALE RICETTIVO	RIUSO INDUSTRIE DISMESSE	- Pubblico - privato	Amministrazione Comunale
	REALIZZARE ZONE DI FILTRO	- Pubblico - privato	Comitato di quartiere
	UTILIZZO SOSTENIBILE DELLE INDUSTRIE ESISTENTI	- Pubblico	Imprese costruttive
	RESTAURO CASOLARI	- Pubblico - privato	Amministrazione Comunale
	STRUTTURE PER IL TURISMO	- Pubblico - privato	Comitato di quartiere
VERDE URBANO	PARCO FLUVIALE	- Pubblico	Amministrazione Provinciale
	SPIAGGIA	- Pubblico - privato	Amministrazione Comunale
	STRUTTURE FLESSIBILI	- Pubblico	Privati / Imprese costruttive

	OBIETTIVI	LINEE DI INTERVENTO
VERDE URBANO E PAESAGGIO	Potenziare il verde urbano	Riqualificazione dell'area del lungofiume
	Salvaguardare l'area verde del lungofiume	Riqualificazione dell'area costiera ad uso pubblico
	Salvaguardare e riqualificare la spiaggia	Preservare la naturalità dell'ambito fluviale con interventi minimi (percorsi pedonale, punti di informazione o di sosta)
	Schermature naturali	Rinfoltire l'arredo arboreo urbano ed incentivarlo
	Istituzione di un parco urbano	Creare parchi urbani tematici (dogpark, orti urbani, aree per bambini, aree per anziani)
		Potenziare gli elementi di microconnessione e filtro (filari alberati, siepi)
MOBILITA'	Potenziare le piste ciclo-pedonali	Estensione della pista ciclopedonale fino alla linea di costa e più connessioni fra i percorsi
	Garantire e potenziare l'accessibilità al mare	Regolarizzare i parcheggi pubblici e privati in opposte aree vicino alla zona costiera
	Recupero delle strade interpoderali	Realizzare percorso pedonale e connettere il lungomare di Civitanova Marche
	Utilizzo ferroviario - metropolitana di superficie	Utilizzare la ferrovia come metropolitana di superficie per mobilità locale pubblica e privata
	Riqualificare percorsi urbani	Potenziare e creare nuovi accessi al mare
Potenziare la viabilità esistente	Migliorare ed adeguare i marciapiedi ed i percorsi urbani in generale (illuminazione, verde, accesso ai disabili)	
RESIDENZIALE / RICETTIVO	Tutela delle residenze agricole	Realizzare luoghi di aggregazione sportiva o sociale tramite il recupero di manufatti esistenti
	Valorizzare i casolari sulla zona costiera	Riuso e restauro o eventuale eliminazione dei casolari lungo la spiaggia
	Creare delle zone cuscinetto	Realizzare strutture flessibili ecologiche ed ecosostenibili per il turismo stagionale
	Riqualificazione edifici dismessi	Definizione di nuove aree per eventuali sviluppi residenziali
	Creare delle zone cuscinetto	Realizzare zona cuscinetto, per contenere le emissioni inquinanti, atmosferiche e sonore
	Limitare l'espansione edilizia	Nuovi spazi per commercio e attività produttive per una sorta di "mixité"
	Riqualificazione dei comparti industriali dismessi (eliminazione o riuso a scopo ricettivo)	

Il progetto dell'area industriale riguarda la formazione di una nuova piazza nell'ambito del quartiere periferico di Fonte di Mare. E' prevista la realizzazione di edifici prevalentemente residenziali ampliando il centro abitato esistente ed integrandolo con la presenza di attività commerciali e di servizi pubblici al piano terra, uffici e studi professionali e la piazza cittadina come luogo d'aggregazione connesso al verde urbano.

La Riqualificazione del luogo darà una nuova centralità fondandosi essenzialmente sul riconoscimento di alcuni elementi ritenuti centrali nell'analisi del sistema insediativo dell'abitato:

1. Creazione di una piazza, spazio pubblico per la popolazione del quartiere di Fonte di Mare.
2. Realizzazione di lottizzazioni per l'edilizia privata destinata a residenze, uffici e locali commerciali.
3. Creazione di isole verdi che fungono da schermature tra le strutture e la Piazza.
4. Aumento del numero di parcheggi pubblici.
5. Creazione di nuove strade carrabili per migliorare la viabilità.

Viabilità:

- Nuove strade carrabile
- Strade Esistenti
- Percorso Pedonale Parco (Materiale: Sanpietrini)
- Percorso Pedonale Giardino (Materiale: lastre pietra)

1. Parco Urbano Attrezzato

- Pavimentazione in Poliuretano per aree giochi e per lo sport
- Terriccio per area cani

2. Area commerciale e di sosta

- Centro commerciale
- Giardino sovrelevato con piantumazione di fiori
- Parcheggi

3. Area Piazza e Residenze

- Pavimentazione Piazza lastre di travertino
- Oasi verdi
- Panchine in legno
- Specchi d'acqua
- Chiosco/Bar
- Residenze
- Verde Privato

4. Parco Botanico e Area Uffici

- Aree con piantumazione di diverse specie arboree
- Verde Urbano Pedonale
- Uffici / studi professionali

5. Zona di schermatura

- Pineta

DIRETTIVE PIANO VIGENTE

Standard interni all'Area previsti:

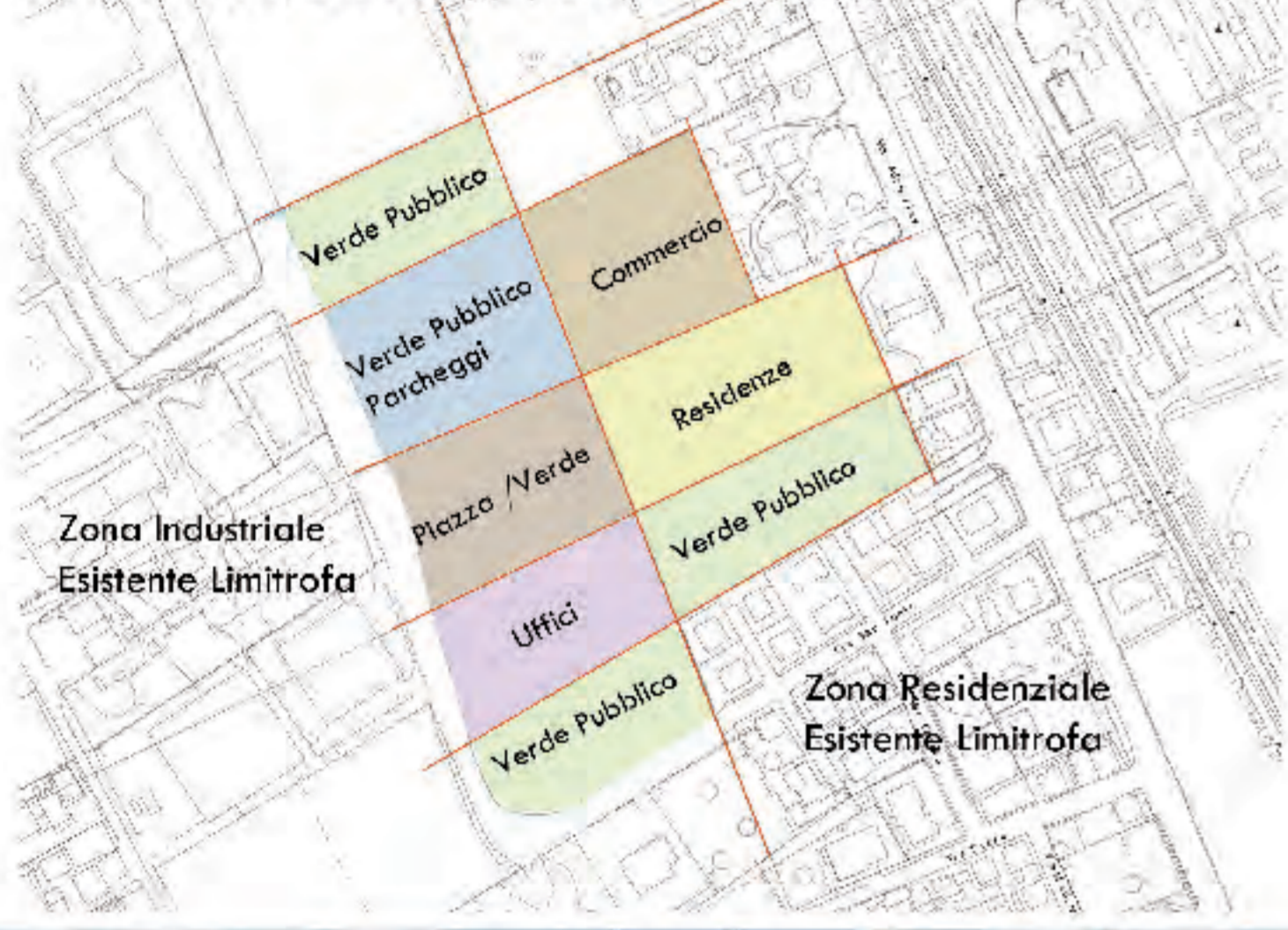
- Verde = 8.500 mq
- Parcheggi = 1.100 mq
- Commercio e terziario = 3000 mq
- Spazi attrezzati a parco, per il gioco e per lo sport = 5000 mq
- Residenze = 8000 mq

AREA DI PROGETTO

Superficie totale Area = 50200 mq

- Verde Pubblico = 30000 mq
- Parcheggi = 2500 mq
- Commercio e terziario = 1000 mq
- Spazi attrezzati a parco, per il gioco e per lo sport = 10800 mq
- Residenze = 4000 mq

ALLINEAMENTO e DIVISIONE AREE PER USI DEL SUOLO



PLANIMETRIA PIAN TERRENO SCALA 1:1000



SPECIE ARBOREE PREVISTE NEL PARCO BOTANICO

- A. Acer Campestris
- B. Prunus avium
- C. Olea europaea
- D. Prunus armeniaca
- E. Pyrus communis
- F. Cydonia oblonga

Vista a volo d'uccello



Vista a volo d'uccello

