

LA VARIANTE ARCEVIESE UN ATTO IN DISCONTINUITA' CON LA POLITICA URBANISTICA DEL PASSATO

I verdi di Senigallia hanno scelto di tenere una conferenza stampa con sede nella frazione di Borgo Passera poiché questa zona della città rappresenta il luogo ove le scelte fatte negli anni '80 e '90 in campo urbanistico hanno prodotto gli effetti, che oggi sono sotto gli occhi di tutti: uno sviluppo disordinato, senza un disegno organico, con mancanza di aree di parcheggio, giardini pubblici, viabilità e servizi.

La Variante Arcevese è lo strumento capace di bloccare questa “politica delle zone di completamento”, con tale nuovo strumento viene reimpostata una nuova logica, che segna “una inversione ad u” nello sviluppo urbanistico comunale in continuità con quanto è stato fatto lungo la fascia costiera e in continuità con quanto si dovrà fare nell'immediato futuro con il Piano Particolareggiato del Centro Storico di Cervellati e con il nuovo Regolamento Edilizio Comunale.

Questo strumento urbanistico disegna lo sviluppo e le linee di salvaguardia per i prossimi 15 – 20 anni entro tutta la fascia che va da Borgo Molino a Casine di Ostra.

La discontinuità con il passato è ben evidente se si pensa che: gli ultimi piani particolareggiati delle frazioni degli anni '90 si occupavano solo di trasformare aree agricole in nuove zone di espansione edilizia senza mettere al centro gli interessi pubblici della qualità della vita legati ai temi della mobilità, dell'accesso alla prima casa, dei servizi, dei parcheggi, delle aree verdi...

Ora vediamo quali sono state le forti tematiche sviluppate da questo strumento urbanistico, che ci hanno convinto a sostenere l'atto in Giunta e in Consiglio Comunale:

QUESTIONI	CONSIDERAZIONI	OBIETTIVI CENTRATI CON LA VARIANTE ARCEVIESE
SVILUPPO DELLA LOGICA DELL'ECOPIANO		La Variante esprime una nuova cultura del fare urbanistica a Senigallia. Molto vicina alla nostra idea di Ecopiano. Certo si può fare sempre meglio e di più. Tuttavia vogliamo sottolineare come è la prima volta che uno strumento urbanistico porta avanti quella filosofia che tiene conto e tenta di governare e valorizzare gli elementi ambientali – naturalistici – paesaggistici di un

		<p>territorio, oltre alle questioni legate alle diverse funzioni: da quella della mobilità a quella della integrazione sociale e opportunità di acquisto della prima casa per le fasce sociali deboli, fino a sviluppare la tematica dei grandi parchi di proprietà pubblica. La vecchia politica urbanistica guardava solo alle aree da edificare, del resto non se ne parlava né c'era interesse a farlo.</p>
<p>CHIUSURA DELLA VERTENZA RISPETTO AI PROBLEMI DEL QUARTIERE DI BORGO MOLINO</p>	<p>Con la Variante Arcevese e le previsioni della Complanare si danno le risposte positive alle seguenti questioni a sua volta rivendicate dai verdi e dal Comitato civico del quartiere (alla fine degli anni '90).</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1) Previsione di un parcheggio scambiatore a monte dell'asse autosradale; 2) ribaltamento del casello autostradale; 3) previsione delle barriere antirumore lungo l'asse autostradale; 4) previsione di una zona a parco (F5) dietro il distributore Goldengas; 5) realizzazione di un percorso ciclabile, di collegamento tra tutte le frazioni lungo la sponda destra del fiume Misa e il centro storico (all'interno del progetto percorriMisa).
<p>RIDUZIONE DELLE QUANTITA' E MIGLIORAMENTO DELLE PREVISIONI ENTRO IL POLO DIREZIONALE.</p>	<p>La questione del Centro Direzionale se non la si localizza entro le previsioni vigenti del Piano regolatore, prima dell'approvazione della Variante Arcevese, può</p>	<p>Con la Variante abbiamo ottenuto rispetto a questa previsione:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) la riduzione della superficie territoriale edificabile a 94.933

	<p>trarre in inganno. Infatti è sbagliato pensare che quell'area era una zona agricola poi trasformata in area edificabile con la Variante Arceviense. Infatti il pre- vigente PRG prevedeva la possibilità di edificare entro la zona in oggetto una quantità di superficie territoriale pari a 102.688 mq.</p>	<p>mq;</p> <p>2) il fatto che ciò che viene edificato si collega in modo obbligatorio alla acquisizione delle aree - sponda destra del fiume Misa (dall'asse autostradale a Borgo Bicchia) – da parte del Comune finalizzando tale zona alla realizzazione del <u>Parco fluviale di proprietà comunale e quindi disponibile al pubblico accesso e utilizzo;</u></p> <p>3) il fatto che si passa da una destinazione artigianale con capannoni e attività comunque di impatto negativo sui borghi vicini ad una destinazione qualitativa migliore e di minor impatto: quella direzionale, la cui tipologia potrà essere governata entro il piano attuativo (piano particolareggiato pubblico), che sarà oggetto di una specifica e successiva delibera del consiglio comunale.</p>
<p>AREA DELLA CAVA DI SAN GAUDENZIO</p>	<p>Tale area è una zona pregiata da un punto di vista ambientale (flora e soprattutto fauna), paesaggistico e storico.</p>	<p>Sono state realizzate le condizioni economiche e normative perché i 36 ettari di Oasi faunistica, perimetrati dalla Provincia</p>

		<p>di Ancona, vengano ceduti in proprietà all'amministrazione comunale, abbiano destinazione a Parco naturale e Centro educazione ambientale e siano inedificabili. Su questo il gruppo consiliare dei verdi ha posto una "condicio sine qua non" in appoggio alla osservazione del Gruppo Società Ambiente, che è il soggetto che ad oggi ha avuto in gestione dalla Provincia di Ancona la zona protetta. E' rimasto il vincolo per la proprietà di riqualificare il manufatto sito in loco, anche con possibili destinazioni pubbliche.</p>
<p>BLOCCO DI TUTTE LE ZONE DI COMPLETAMENTO PREVISTE NEL TERRITORIO COMUNALE</p>	<p>Le zone di completamento sono quelle zone che hanno rappresentato un vero e proprio vulnus nel nostro territorio comunale (Borgo Passera insegna). Sono ingovernabili in quanto non passano né in consiglio né in giunta ed hanno edificazioni pesanti.</p>	<p>Questa variante è il primo strumento urbanistico che si pone il problema e definisce una riduzione importante degli indici in tutto il Comune di Senigallia: da 0,86 a 0,50. Mentre nell'ambito della variante le riduzioni sono così graduate: da 0,86 a 0,70 in zona interna alla frazione da 0,86 a 0,50 in zona semiurbana (qui ricade anche la previsione di cementificazione della collina oggi occupata dallo sfasciacarrozze Ferretti, che quindi subisce una riduzione); da 0,86 a 0,30 in zona agricola.</p>
<p>ELIMINAZIONE DELLA PREVISIONE, CONTENUTA IN PRIMA BATTUTA, DI METTERE UNA</p>		

STRUTTURA INDUSTRIALE (FERRETTI – MARCHETTI) IN AREA AGRICOLA NELLA FRAZIONE DEL VALLONE		
INTRODUZIONE DEL DIVIETO DI VENDITA DIFFERITA (SU TUTTO IL TERRITORIO COMUNALE) DELLE CASE A CANONE CONCORDATO		
VALORIZZAZIONE E SALVAGUARDIA DELLE AREE INTORNO AI FOSSI (OASI) IN ZONA BORGO PASSERA, VALLONE, BETTOLELLE PER CORRIDOI AMBIENTALI		
MANTENIMENTO E CONFERMA DI TUTTE LE TUTELE PREVISTE DAL PAI E DAL PPAR		
CENTRALITÀ DELL'INTERESE PUBBLICO IN TUTTE LE PREVISIONI DI NUOVE ESPANSIONI RESIDENZIALI	<p>Un tema molto forte è quello che lega tutte le previsioni urbanistiche di nuove aree residenziali alla previsione di realizzare opere e progetti di interesse pubblico per migliorare le condizioni di vivibilità dei residenti delle frazioni interessate.</p>	<p>LE PREVISIONI DI NUOVE RESIDENZE A BETTOLELLE SI COLLEGANO alla acquisizione di aree per realizzare giardini pubblici, alla riqualificazione di luoghi pubblici (centro culturale) e realizzazione di percorsi pedonali; alla edificazione di case di edilizia residenziale pubblica per le fasce sociali deboli (giovani coppie, famiglie monoreddito, anziani, migranti...).</p> <p>LE PREVISIONI DI NUOVE RESIDENZE A VALLONE SI COLLEGANO alla acquisizione di aree per realizzare zone verdi</p>

		<p>attrezzate, alla realizzazione di due rotonde per mettere in sicurezza la strada arcevese e di una nuova strada che possa liberare via Borgo Panni dal traffico di attraversamento, alla creazione di nuove aree di parcheggio pubblico.</p> <p>LE PREVISIONI DI NUOVE RESIDENZE A BORGO PASERA SI COLLEGANO alla acquisizione di aree per realizzare zone verdi attrezzate, alla realizzazione di una nuova strada che possa organizzare al meglio la caotica viabilità della frazione, alla creazione di nuove aree di parcheggio pubblico.</p> <p>LE PREVISIONI DI NUOVE RESIDENZE A BORGO BICCHIA SI COLLEGANO alla acquisizione di aree per realizzare giardini pubblici, alla realizzazione di percorsi pedonali piste ciclabili; alla edificazione di case di edilizia residenziale pubblica per le fasce sociali deboli (giovani coppie, famiglie monoreddito, anziani, migranti...); alla realizzazione di rotonde e nuovi accessi alla frazione, che mettano in sicurezza la strada arcevese.</p>
<p>PREVISIONE PER TUTTO IL</p>		<p>La logica è quella di bloccare il continuo</p>

**TERRITORIO
COMUNALE
AFFINCHE' L'UNITA'
IMMOBILIARE ABBA
UNA SUPERFICIE
UTILE MINIMA DI 52
MQ.**

proliferare dei mini –
appartamenti, collegata ad
una visione speculativa
dell'espansione
residenziale.