



# Comune di Fabriano

CONSIGLIO COMUNALE

Seduta del  
05.03.2012

COPIA DI DELIBERAZIONE

Delibera n.  
25

L'anno **duemiladodici** il giorno **cinque** del mese di **marzo** alle ore **09.45** nei modi voluti dalle vigenti disposizioni, nella sala delle adunanze, si è riunito il Consiglio Comunale per trattare gli argomenti di cui all'ordine del giorno diramato ai singoli consiglieri con avviso in data 28/02/2012 prot. N. 9026

OGGETTO:

**Documento strutturale Fabriano 2012 - Le sfide di una città in transizione - Approvazione**

Atto nr. **25**

Alla trattazione dell'argomento in oggetto risultano PRESENTI:

SORCI ROBERTO	Sindaco
ALIANELLO CLAUDIO	Consigliere
ARMEZZANI FRANCESCO GIULIO MARIA	Consigliere
BALDUCCI QUINTO	Consigliere
BARTOCCI LUIGI	Consigliere
BELLUCCI ROBERTO	Consigliere
BONAFONI GIANCARLO	Consigliere
CASTRICONI VINCENZO	Consigliere
CROCETTI RICCARDO	Consigliere
GENTILI ALESSANDRO	Consigliere
LATINI GUIDO	Consigliere
MENGGI EVASIO	Consigliere
MEZZOPERA ENNIO	Consigliere
MINGARELLI GIUSEPPE	Presidente
MONACELLI GRAZIELLA	Consigliere
PARIANO GIUSEPPE LUCIANO	Consigliere
SFORZA GINO	Consigliere
STROPPIA OLINDO	Consigliere
TASSI SANTINA	Consigliere
VERGNETTA LORENZO	Consigliere

Risultano ASSENTI:

BIONDI JANITA	Consigliere
CARMENATI ENRICO	Consigliere
CIAPPELLONI MARIO	Consigliere
D'INNOCENZO SILVANO	Consigliere
GALLI GIUSEPPE	Consigliere
GIUSEPPUCCI VITO	Consigliere
MALEFORA LILIA	Consigliere
OTTAVIANI MARCO	Consigliere
ROSSI EMANUELE	Consigliere
TINI ANGELO	Consigliere
URBANI URBANO	Consigliere

Totale presenti n. **20** .

Scrutatori: Malefora, Mezzopera, Balducci

Presiede l'adunanza **MINGARELLI GIUSEPPE** in qualità di PRESIDENTE ed assiste il Segretario Generale f.f. Dott.ssa BUSCHI RENATA. La seduta è PUBBLICA.

Assistono per relazionare sugli argomenti di competenza dei rispettivi assessorati e senza diritto di voto gli assessori: Ruggeri, Costantini, Paoletti, Balducci



# Comune di Fabriano

CONSIGLIO COMUNALE

Seduta del  
05.03.2012

COPIA DI DELIBERAZIONE

Delibera n.  
25

(Proposta n. 25 del 21/02/2012)

Oggetto: Documento strutturale Fabriano 2012 - Le sfide di una città in transizione – Approvazione

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Visto:

il documento istruttorio riportato in calce, redatto dal Servizio Urbanistica del Settore Assetto del Territorio, dal quale si rileva la necessità di adottare il presente atto;

Considerato:

che Fabriano sta vivendo una crisi economica particolarmente grave unitamente ad un drastico peggioramento delle condizioni insediative offerte dalle città ed ha bisogno di strategie di sviluppo e ripresa che, in contrapposizione con le consuete pratiche di valorizzazione economica del territorio promuovano l'adozione di politiche che sappiano coniugare concretamente il disegno di una nuova forma urbana con le principali articolazioni del benessere: economico, sociale, ambientale.

che in continuità con il Piano Strategico approvato nel febbraio 2007 l'Amministrazione ha ritenuto opportuno sviluppare le analisi e concretizzare le ipotesi affidando con atto n°417 del 28/06/2011 del Dirigente Assetto Territorio, l'incarico alla Università Politecnica delle Marche – Dipartimento di ingegneria civile Edile e Architettura per la stesura del documento strutturale finalizzato alla innovazione degli strumenti urbanistici del Comune di Fabriano .

che in particolare, in assenza di una riforma quadro, di livello statale e regionale, sul governo del territorio che superasse le questioni di rigidità strutturale degli attuali strumenti urbanistici (zoning, vincoli, destinazioni d'uso, standard, ecc), la configurazione delle proposte doveva necessariamente incentrarsi sullo sviluppo e sull'articolazione di temi di natura strategica, quale quadro di riferimento per gli eventuali successivi atti di pianificazione, da attivare attraverso il quadro normativo vigente.

che gli obiettivi posti e le metodiche ipotizzate sono state di fatto supportate dall'entrata in vigore della legge regionale 22 del 23 novembre 2011 in quanto le finalità di tale normativa sono orientate sostanzialmente alla riqualificazione urbana, alla riduzione del consumo dei suoli, alla creazione di spazi di elevata qualità, alla definizione di strategie integrate per il miglioramento dei quartieri, con servizi ed infrastrutture adeguate, al miglioramento dell'efficienza energetica ed alla mitigazione degli effetti climatici.

che il Documento Strutturale DoSt 2012 di Fabriano, rientra nelle finalità previste dall'articolo 1 della legge regionale 22/2011 costituendone l'atto di indirizzo, di natura ricognitiva, previsto dal comma 1 dell'art.2, in quanto :

- a) definisce gli obiettivi per le trasformazioni finalizzate ad aumentare la qualità urbana ed ecologico-ambientale;
- b) effettua una ricognizione sullo stato dell'edilizia sociale (cfr. lo specifico studio di supporto "PARTE ECONOMICO STRUTTURALE");
- c) individua, in via preliminare, le aree che necessitano di trasformazione e riqualificazione.

che il Documento Strutturale "DoSt Fabriano 2012, le sfide di una città in transizione" costituisce per il Comune di Fabriano un quadro organico di riferimento per le strategie di sviluppo e di governo del territorio dei prossimi anni e che trattandosi di atto di programmazione e di indirizzo non incide sulle



# Comune di Fabriano

CONSIGLIO COMUNALE

Seduta del  
05.03.2012

COPIA DI DELIBERAZIONE

Delibera n.  
25

pianificazione vigente, non genera aspettative su eventuali nuovi diritti edificatori ne' ostacola l'attuazione delle previsioni urbanistiche ad oggi vigenti;

che il DoSt riveste natura programmatica e non incide quindi sul regime urbanistico dei suoli conformato dal vigente PRG.

Che l'art. 2 della L.R. Marche 22/11 "Norme in materia di riqualificazione urbana sostenibile ....." con particolare riferimento al comma 1:

- a) definisce gli obiettivi per le trasformazioni finalizzate ad aumentare la qualità urbana ed ecologico ambientale;
- b) effettua una ricognizione sullo stato dell'edilizia sociale (cfr. lo specifico studio di supporto "Parte Economico Strutturale")
- c) individua, in via preliminare, le aree che necessitano di trasformazione e riqualificazione , su cui attivare i programmi di cui all'art. 3 della citata Legge.

Tenuto conto:

della L.R. 05/08/1992 n. 34;

della L.R. 16/08/2001 n. 19;

della L.R. 23/11/2011 n°22;

DELIBERA

La premessa costituisce parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

Di approvare il DoSt "Documento Strutturale Fabriano 2012, le sfide di una città in transizione", quale atto di programmazione e di indirizzo per le strategie di sviluppo ed il governo del territorio, composto dai seguenti elaborati:

- **Relazione;**
- **Elaborati grafici** (tavole dalla n.0 alla n.26);
- studio di supporto **Parte economico strutturale;**

Di dare atto che il DoSt "Documento Strutturale Fabriano 2012, le sfide di una città in transizione", costituisce atto di indirizzo, di natura ricognitiva, ai sensi e per gli effetti della L.R. Marche 22/11 "Norme in materia di riqualificazione urbana sostenibile e assetto idrogeologico e modifiche alle Leggi regionali 5 agosto 1992, n. 34 "Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio" e 8 ottobre 2009, n. 22 "Interventi della regione per il riavvio delle attività edilizie al fine di fronteggiare la crisi economica, difendere l'occupazione, migliorare la sicurezza degli edifici e promuovere tecniche di edilizia sostenibile"; a tale riguardo, si fa particolare riferimento al seguente comma 1 dell'art. 2 della Legge Regionale sopra citata:

- a) definisce gli obiettivi per le trasformazioni finalizzate ad aumentare la qualità urbana ed ecologico ambientale;
- b) effettua una ricognizione sullo stato dell'edilizia sociale (cfr. lo specifico studio di supporto "Parte Economico Strutturale")
- c) individua, in via preliminare, le aree che necessitano di trasformazione e riqualificazione , su cui attivare i programmi di cui all'art. 3 della citata Legge.

IL DIRIGENTE

( f.to EVANGELISTI Arch. ROBERTO )



# Comune di Fabriano

CONSIGLIO COMUNALE

Seduta del  
05.03.2012

COPIA DI DELIBERAZIONE

Delibera n.  
25

**Oggetto: Documento strutturale Fabriano 2012 - Le sfide di una città in transizione - Approvazione**

## DOCUMENTO ISTRUTTORIO

### La normativa tecnica di riferimento

L.R. 05/08/1992 n°34

L.R. 16/08/2001 n°19

L.R. 23/11/2011 n°22

### Le motivazioni del Documento

Fabriano sta vivendo una crisi economica particolarmente grave unitamente ad un drastico peggioramento delle condizioni insediative offerte dalle città ed ha bisogno di strategie di sviluppo e ripresa che, in contrapposizione con le consuete pratiche di valorizzazione economica del territorio (la creazione della rendita fondiaria, ammesso che ve ne siano i presupposti) promuovano l'adozione di politiche che sappiano coniugare concretamente il disegno di una nuova forma urbana con le principali articolazioni del benessere: il benessere economico, il benessere sociale, il benessere ambientale.

In continuità con il Piano Strategico approvato nel febbraio 2007 l'Amministrazione ha ritenuto opportuno sviluppare le analisi e concretizzare le ipotesi affidando con atto n° 417 del 28/06/2011 del Dirigente Assetto Territorio, l'incarico alla Università Politecnica delle Marche – Dipartimento di ingegneria civile Edile e Architettura per la stesura del documento strutturale finalizzato alla innovazione degli strumenti urbanistici del Comune di Fabriano .

In particolare, in assenza di una riforma quadro, di livello statale e regionale, sul governo del territorio che superasse le questioni di rigidità strutturale degli attuali strumenti urbanistici (zoning, vincoli, destinazioni d'uso, standard, ecc), la configurazione delle proposte doveva necessariamente incentrarsi sullo sviluppo e sull'articolazione di temi di natura strategica, quale quadro di riferimento per gli eventuali successivi atti di pianificazione, da attivare attraverso il quadro normativo vigente.

Tutto questo mediante una preventiva ricognizione del livello di attuazione dello strumento urbanistico vigente, della rete infrastrutturale, dello stato dell'edilizia abitativa sociale e delle problematiche connesse alla grave crisi economica che ha investito il territorio comunale.

L'obiettivo guida era quello di costruire uno o più strumenti "ponte" a sostegno della governance territoriale del Comune, fino all'entrata in vigore della nuova legge regionale organica per il governo del territorio.

Le finalità riguardano, in particolare:

- a) il contenimento del consumo dei suoli, ad invarianza della capacità insediativa prevista dal PRG, attraverso la conversione, il trasferimento e/o la densificazione delle previsioni del PRG vigente, su base negoziale, con azioni governate, in continuità con le previsioni del vigente PRG senza però contrastarne le potenzialità ancora inesprese;
- b) un percorso-processo concorrenziale, *ad attuazione differita*, per la definizione di Programmi Operativi per la Riqualficazione Urbana, nel capoluogo, i cui capisaldi siano costituiti da *invarianti progettuali* di interesse pubblico, individuate all'interno di un disegno complessivo, la cui realizzazione sarà posta a carico degli operatori privati, come intercettazione diretta di parte delle rendite generate dalla trasformazioni;



# Comune di Fabriano

CONSIGLIO COMUNALE

Seduta del  
05.03.2012

COPIA DI DELIBERAZIONE

Delibera n.  
25

- c) la razionalizzazione della aree insediative previste e mai avviate nei nuclei frazionali in relazione ad una ridefinizione degli ambiti invece consolidati, da attivare mediante una fase negoziale e consensuale flessibile.

Le metodiche ipotizzate per il raggiungimento degli obiettivi e che risultano tra loro comuni sono di una governance a "formazione progressiva" composta da:

- una preventiva fase di programmazione da concretizzarsi con un'attuazione differita;
- una successiva fase di ricorso a strumenti negoziali (e consensuali) pubblico-privato e privato-privato;
- una definizione conclusiva che converte le ipotesi concordate/negoziare in previsioni urbanistiche di Variante (utilizzando il quadro normativo vigente).

La definizione e programmazione di quanto sopra esposto sono concretizzate nel **Documento Strutturale 2012, Fabriano, le sfide di una città in transizione**.

Gli obiettivi posti e le metodiche ipotizzate sono state di fatto supportate dall'entrata in vigore della legge regionale 22 del 23 novembre 2011 in quanto le finalità di tale normativa sono orientate sostanzialmente alla riqualificazione urbana, alla riduzione del consumo dei suoli, alla creazione di spazi di elevata qualità, alla definizione di strategie integrate per il miglioramento dei quartieri, con servizi ed infrastrutture adeguate, al miglioramento dell'efficienza energetica ed alla mitigazione degli effetti climatici.

Il Documento Strutturale DoST 2012 di Fabriano, rientra nelle finalità previste dall'articolo 1 della legge regionale 22/2011 costituendone l'atto di indirizzo, di natura ricognitiva, previsto dal comma 1 dell'art.2, in quanto :

- a) definisce gli obiettivi per le trasformazioni finalizzate ad aumentare la qualità urbana ed ecologico-ambientale;
- b) effettua una ricognizione sullo stato dell'edilizia sociale (cfr. lo specifico studio di supporto "PARTE ECONOMICO STRUTTURALE");
- c) individua, in via preliminare, le aree che necessitano di trasformazione e riqualificazione.

## I contenuti del Documento

Il **Documento Strutturale** costituisce l'esito di una fase di analisi e delle successiva definizione delle strategie progettuali e procedurali.

I documenti costitutivi del DoSt, aggiornati a gennaio 2012 (emissione del 7 febbraio 2012), sono:

- la **Relazione**;
- gli **Elaborati grafici** (tavole dalla n.0 alla n.26);
- lo studio di supporto **Parte economico strutturale**, con specifico riferimento allo stato dell'housing sociale (allegato n.27).

Più precisamente gli elaborati sono i seguenti:

Relazione Fabriano, le sfide di una città in transizione

0 Le figure della rigenerazione: il sistema delle microcittà

### LE ANALISI

1 Città della mobilità

2 Città dell'istruzione

3 Città dell'ospitalità

4 Città del verde e degli spazi aperti

5 Una Città, tanti borghi



# Comune di Fabriano

CONSIGLIO COMUNALE

Seduta del  
05.03.2012

COPIA DI DELIBERAZIONE

Delibera n.  
25

- 6 Città del sociale  
7 Città della produzione  
8 Città della collettività  
**LE MICROCITTÀ**  
9 Abaco delle microcittà  
10 I. Ambito Cartiera  
11 II. Ambito Centro Antico  
12 III. Ambito Vecchio campo sportivo  
13 IV. Ambito Stazione - Rio Bono  
14 V. Ambito Città dello sport  
15 VI. Ambito Santa Maria  
16 VII. Ambito Giardini Regina-Margherita  
17 VIII. Ambito San Giuseppe ex tiro a segno  
18 IX. Ambito Porta pisana  
19 X. Ambito Santa Croce  
**GLI AMBITI PRODUTTIVI**  
20 Ambito produttivo Quadrilatero  
21 Ambito produttivo Melano-Marischio  
**I NUCLEI FRAZIONALI**  
22 Nucleo frazionale Albacina-Borgo Tufico  
23 Nucleo frazionale Marischio  
24 Nucleo frazionale Melano  
25 Nucleo frazionale Campodonico  
26 Nucleo frazionale San Donato  
**STUDIO DI SUPPORTO**  
27 *PARTE ECONOMICO STRUTTURALE*

Nella *Relazione Generale* vengono descritti i contenuti del documento strutturale DoSt 2012 a loro volta suddivisi in due parti:

- La prima parte (*Il quadro e gli scenari*) rappresenta la qualifica del documento, le premesse ed i punti di partenza, gli obiettivi strategici per le pre-visioni della città futura, i su sistemi di supporto alle idee pilota individuate previa analisi.
- La seconda parte (*Le azioni per il 2012*) invece individua e definisce i progetti prioritari per guidare la rigenerazione urbana, individua le azioni pilota per la rigenerazione dei nuclei frazionali, definisce le procedure e gli strumenti per il governo delle trasformazioni e per la regolazione urbanistica.

In appendice il documento sintetizza le fasi dei procedimenti proposti in una scheda riepilogativa di tutte le operazioni che l'Amministrazione potrà attivare per perseguire le ipotesi previste dal Documento strutturale DoSt 2012 .

Il report che sintetizza la fase di approfondimento socio-economico (All.27 *PARTE ECONOMICO STRUTTURALE*), quale studio di supporto del DoSt 2012, è suddiviso in 4 parti



# Comune di Fabriano

CONSIGLIO COMUNALE

Seduta del  
05.03.2012

COPIA DI DELIBERAZIONE

Delibera n.  
25

- la prima analizza la situazione demografica della popolazione attualizzata al 2011 ed individua le dinamiche dei flussi di popolazione e dei flussi migratori;
- la seconda effettua una ricognizione della situazione economica con l'analisi della distribuzione dei redditi, la individuazione del tessuto delle grandi imprese e la situazione occupazionale;
- la terza fa una ricognizione del social housing con analisi della situazione della edilizia residenziale pubblica e l'analisi econometrica dei dati ERAP;
- l'ultima, infine, analizza il contesto socio-economico dei comparti delle *microcittà*, ambiti di rigenerazione del capoluogo così come ipotizzati dal DoSt 2012, in termini di situazione demografica, di edilizia residenziale pubblica.

## Con gli elaborati grafici sono stati invece rappresentati i contenuti del Documento Strutturale che :

- dalla tavola 1 alla 8 raffigurano le analisi delle criticità rilevate in ordine alla mobilità, all'istruzione, all'ospitalità ricettiva, al verde ed agli spazi aperti, al sociale ed alla collettività, alla realtà produttiva ed ai nuclei frazionali;
- con la tavola 9 individua l'abaco delle microcittà;
- dalla tavola 10 alla tavola 19 raffigura gli ambiti di rigenerazione urbana delle 10 microcittà ipotizzate, prevedendo per ognuna i relativi subambiti funzionali, le invarianti di progetto ed una prima definizione metaprogettuale;
- le tavole 20 e 21 sintetizzano gli aspetti di razionalizzazione delle aree produttive;
- le tavole dalla 22 alla 26 raffigurano alcune esemplificazioni di nuclei frazionali con ipotesi di riassetto urbanistico, attraverso l'individuazione di aree generatrici di crediti edilizi ed aree di potenziale ospitalità degli stessi.

### I concetti chiave del Documento

I principi guida del Documento possono essere così sintetizzati.

Un progetto di città che nella crisi ed oltre la crisi, coniughi, in modo concreto, la fattibilità economica con i principi di sostenibilità, esprimendo politiche e progettualità integrate, finalizzate:

- al contenimento del consumo di suolo,
- all'equilibrio ecologico, al comfort ambientale ed al risparmio energetico,
- all'efficienza ed efficacia del sistema della mobilità,
- alla cura della città pubblica esistente e dei beni comuni.

### ❖ La crisi ed il contenimento del consumo di suolo

Privilegiare la ri-composizione, progettando il riuso delle aree degradate, dismesse, dello scalo ferroviario, aree insalubri; in sintesi i pezzi in città in disuso, *in rottamazione*, come nuove opportunità progettuali in termini di qualità urbana, sociale ed ambientale, attraverso la densificazione senza nuovo consumo di suolo.

### ❖ Capacità di rottamare e di pensare / costruire sul costruito

Rigenerazione: ripensamento della città attraverso processi, equi, di efficienza urbana e di sostenibilità ambientale, da concretizzare attraverso il giusto equilibrio tra risorse pubbliche ed investimenti privati.

### ❖ Prevalenza dell'interesse pubblico con adeguata (equilibrata) partecipazione privata

Riequilibrare gli interessi economici, e quindi i profitti, tra attività privata e finalità pubblica; configurare la convergenza bilanciata tra istituzioni e investitori, con la governance pubblica e soprattutto con un uso strategico e creativo degli interessi economici.

### ❖ Microcittà per la rigenerazione urbana



# Comune di Fabriano

CONSIGLIO COMUNALE

Seduta del  
05.03.2012

COPIA DI DELIBERAZIONE

Delibera n.  
25

Proposte - progetti di microcittà, luoghi centrali o aree compromesse della città diffusa, dove costruire nuove centralità a sostegno della qualità, della funzionalità, dell'architettura e del disegno denso della città.

❖ La città densa verso la sostenibilità ambientale e l'equilibrio degli interessi

Città densa come forma urbana soddisfacente in termini di sostenibilità e capace di garantire un'elevata attrazione che migliori la qualità di vita dei suoi abitanti con un più efficace investimento negli spazi pubblici e sui servizi; perché ciò avvenga è necessario individuare strumenti urbanistici, in parte consolidati ed in parte ancora soprattutto da sperimentare, i quali, attraverso principi perequativi, attraverso gli accordi con i privati, favoriscano meccanismi capaci di incontrare e far interagire l'interesse pubblico, senza mortificare e smorzare l'interesse privato.

❖ I tempi lunghi della rigenerazione urbana e la necessità di un supporto normativo

Adeguate visioni e strategie, supportate, con continuità, da programmi e azioni, idonei strumenti regolativi e stimoli economici.

❖ Sostituire, compattare, mescolare, ... rigenerare

Ripensare ad una città di qualità, con un rinnovamento urbano flessibile nelle attribuzioni delle destinazioni d'uso degli edifici, con un riequilibrio nelle funzioni tra centro e le aree immediatamente circostanti, con soluzioni abitative a prezzi accessibili ed il rilancio della città pubblica, dei suoi luoghi e delle sue dinamiche.

Le analisi sul sistema della mobilità, dell'istruzione, dell'ospitalità, del verde e degli spazi aperti, dei borghi, del sociale, della produzione hanno portato ad evidenziarne le criticità ed a definire le questioni strategiche da perseguire, fornendo le basi delle proposte progettuali e delle azioni da attivare.

I progetti prioritari per guidare la rigenerazione urbana sono costituiti da 10 metaprogetti di microcittà che interessano i seguenti Ambiti:

- Cartiere
- Piazza Garibaldi
- Vecchio Campo Sportivo
- Stazione – Rio Bono
- Città dello sport
- Santa Maria
- Giardini Regina Margherita
- San Giuseppe Lavoratore ex Tiro a segno
- Porta Pisana
- Santa Croce

In ciascun ambito di rigenerazione urbana sono definite le *invarianti progettuali* che, costituendo aspetti ineludibili della qualità pubblica degli ambiti stessi, formeranno gli elementi di riferimento per la valutazione nella fase concorrenziale.

Oltre agli ambiti del capoluogo sono previsti anche quelli inerenti il trasferimento delle funzioni produttive individuate nella zona Quadrilatero e nella zona Melano-Marischio.

Il Documento Strutturale contiene una serie di verifiche delle esigenze quantitative delle attrezzature e degli spazi pubblici riservati alle attività collettive, al verde pubblico ed ai parcheggi, per ogni singolo ambito individuato ed una verifica della coerenza del documento con i piani sovra comunali .



# Comune di Fabriano

CONSIGLIO COMUNALE

Seduta del  
05.03.2012

COPIA DI DELIBERAZIONE

Delibera n.  
25

Per la rigenerazione dei nuclei frazionali sono state ipotizzate delle azioni esemplificative che tengono conto del tessuto esistente, delle possibili ricuciture del tessuto residenziale e delle eventuali riduzioni delle capacità insediative.

## I modelli procedurali previsti dal Documento

Particolare attenzione il Documento Strutturale pone alle procedure e agli strumenti che possono essere utilizzati per attivare le trasformazioni ipotizzate; a partire dall'approvazione del DoSt i percorsi individuati sono sostanzialmente quattro (I, II, III.a, III.b)

**I e II)** Il percorso relativo al **contenimento del consumo dei suoli (I)** è generato all'interno del quadro strategico delineato dal complessivo progetto per il territorio (concretizzato nelle dieci ipotesi di microcittà e nei progetti di rigenerazione dei nuclei frazionali) e quindi in coerenza con questa cornice; l'Amministrazione potrà utilizzare una prima evidenza pubblica con la quale si dà facoltà ai cittadini possessori di aree, libere, destinate alla trasformazione insediativa e non ancora avviate, di riclassificare tali aree in zone non più destinate al consumo insediativo di suolo. Ciò, su base volontaria del proponente e previa istruttoria, degli uffici comunali, che valuti la coerenza con la strategia comunale di governo del territorio, delineata dal DoSt. A questa configurazione con diverso regime dei suoli rispetto al PRG vigente, si potranno associare iniziative negoziali per la concentrazione delle aree produttive; il trasferimento delle aree industriali, le cui previsioni vigenti sono, ad oggi, diffuse in un gran numero e spesso inadeguate per contesto territoriale, è uno dei temi trattati dal Documento Strutturale: si ritiene necessario proporre un modello, anch'esso su base volontaria e di tipo negoziale, che porti a ricollocare, ad invarianza insediativa e concentrandole, tali **previsioni di zone produttive (II)**, in due specifici e circoscritti ambiti di fondovalle, contigui alle principali infrastrutture e già urbanizzati.

Attuati i processi sopra descritti ci si troverà nelle condizioni per poter avviare altre due tipologie di operazioni, distinte rispetto agli ambiti territoriali coinvolti.

**III.a)** Con le dieci **microcittà** si intende avviare la prima fase di stimolo rispetto alla condizione di città in transizione. La procedura che si intende avviare per la trasformazione degli ambiti di rigenerazione urbana è costituita da uno **strumento composto, che combina il progetto urbano a meccanismi di urbanistica concorrenziale**: l'obiettivo è quello di ottenere un aumento della qualità, dell'efficienza ambientale e sociale delle trasformazioni che implicano gli interventi nelle aree individuate.

**III.b)** Il **riassetto delle frazioni** costituisce l'altra parte della strategia: la proposta è quella di attivare un meccanismo che consenta l'attivazione di progetti organici di riassetto dei nuclei frazionali a consumo di suolo invariato o addirittura in riduzione. Per tali programmi, di cui il DoSt in questa fase delinea delle esemplificazioni progettuali per cinque frazioni, si intende attivare uno specifico regime di **trasferimento dei diritti edificatori**, codificato, nella sua fattispecie, dal recente *Decreto Sviluppo* all'articolo 5 comma 3 (Decreto Legge 13 maggio 2011, n.70 - legge di conversione 12 luglio 2011, n.106, pubblicato in GU n.160 del 12-7-2011) il quale prevede introduce nell'articolo 2643 del Codice Civile un comma 2bis che contempla la trascrizione dei *"contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, previsti da normative statali o regionali, ovvero da strumenti di pianificazione territoriale"*.

In appendice al DoSt è presente un quadro sinottico dei procedimenti che si ipotizzano di attivare per dare concreta attuazione alle ipotesi prefigurate.

## Gli approfondimento socio-economico del Documento

La relazione economico strutturale a supporto del Documento Strutturale (All.27 *PARTE ECONOMICO STRUTTURALE*) contiene l'analisi della delle dinamiche dei flussi della popolazione raffrontati alla media regionale e provinciale in funzione della classi di età, di popolazione giovanile e di cittadinanza.



# Comune di Fabriano

CONSIGLIO COMUNALE

Seduta del  
05.03.2012

COPIA DI DELIBERAZIONE

Delibera n.  
25

Ad essa viene associata l'analisi della distribuzione dei redditi che vede contrazione della fascia media del reddito con un aumento degli individui che si inseriscono nella fascia di povertà ed una sostanziale tenuta della fascia alta.

Anche per quanto riguarda il sistema produttivo economico ed imprenditoriale la relazione analizza il modello fabrianese e la crisi che ha investito il territorio.

Gli elementi che hanno determinato la diversità di performance nel corso del decennio è stato quello della innovazione; infatti chi ha fatto investimenti nella ricerca e nello sviluppo è riuscito a ricollocarsi e riposizionarsi nel mercato.

Anche dall'analisi delle vendite si denota una forte perdita concentrata nell'ultimo quinquennio così come l'analisi della occupazione denota una forte contrazione dell'unità operative attive soprattutto per la classe lavorativa più matura che risulta essere quella maggiormente colpita.

Viene messo anche in evidenza che il processo di sostituzione della tipologia di lavoro manifatturiera è una tendenza in atto da molto prima dello scoppio della crisi, in quanto il ruolo predominante della manifattura ha già preso da più di un decennio la via dell'oriente.

L'analisi della situazione dell'edilizia residenziale pubblica indica che nel periodo compreso tra il 2002 ed il 2009 sono state assegnate circa il 50% delle assegnazioni totali e di queste circa il 71% riguarda cittadini italiani contro il 29% delle assegnazioni a cittadini stranieri.

Anche sotto il profilo della relazione tra redditi e canoni questa si sviluppa con un trend lineare positivo in cui ad un reddito maggior corrisponde un canone maggiore.

Il supporto è stato poi incentrato in maniera operativa sull'analisi socio-economico dei 10 ambiti di microcittà individuati con l'obiettivo di razionalizzare e guidare le scelte che porteranno a ridisegnare pezzi cospicui della città

Ogni ambito di microcittà è stato oggetto di analisi della situazione demografica dell'edilizia residenziale pubblica in esso collocata, ed effettuata la ricognizione delle attività economiche presenti suddivise per singole tipologia.

#### **Pareri acquisiti nel corso dell'istruttoria**

Nessuno

#### **Pareri specifici da acquisire**

Nessuno

#### **Valutazioni, conclusioni:**

il Documento Strutturale *DoSt Fabriano 2012, le sfide di una città in transizione* costituisce per il Comune di Fabriano un quadro organico di riferimento per le strategie di sviluppo e di governo del territorio dei prossimi anni.

Trattandosi di atto di programmazione e di indirizzo non incide sulle pianificazione vigente, non genera aspettative su eventuali nuovi diritti edificatori ne' ostacola l'attuazione delle previsioni urbanistiche ad oggi vigenti; il DoSt pertanto riveste natura programmatica e non incide quindi sul regime urbanistico dei suoli conformato dal vigente PRG.

Per tutto quanto sopra esposto si propone di dar seguito a quanto in oggetto per gli adempimenti successivi;

#### **Trasmissione a terzi:**



# Comune di Fabriano

CONSIGLIO COMUNALE

COPIA DI DELIBERAZIONE

Seduta del  
05.03.2012

Delibera n.  
25

Nessuno

Fabriano, 20 febbraio 2012

Il responsabile del procedimento  
f.to Arch. Cinzia Frigio



Comune di Fabriano  
CONSIGLIO COMUNALE

COPIA DI DELIBERAZIONE

Seduta del  
05.03.2012

Delibera n.  
25

(Proposta n. 25 del 21/02/2012)

Pareri dei responsabili dei servizi, art. 49 comma 1, D.Lgs. 267/2000

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA:

Il sottoscritto esprime parere **FAVOREVOLE** in ordine alla regolarità tecnica;

IL DIRIGENTE DEL SETTORE

( f.to **EVANGELISTI Arch. ROBERTO** )

---

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE:

Il sottoscritto esprime parere **Favorevole** in ordine alla regolarità contabile

IL DIRIGENTE DEL SETTORE  
SERVIZI FINANZIARI

(f.to **Dott.ssa IMMACOLATA DE SIMONE**)

---



# Comune di Fabriano

## CONSIGLIO COMUNALE

COPIA DI DELIBERAZIONE

Seduta del  
05.03.2012

Delibera n.  
25

L'argomento è relazionato dal Sindaco coadiuvato dall'arch. Roberto Panariello dell'Università Politecnica delle Marche;

ENTRANO: Urbani, Malefora – P. 22

Escono gli Assessori: Costantini e Paoletti;

ENTRA: Biondi – P. 23

Entra l'Assessore Paglialunga;

ENTRA: Giuseppucci – P. 24

Entra l'Assessore Paoletti;

ESCE: Bellucci – P. 23

Entra Assessore Costantini;

Entra il Consigliere straniero aggiunto Beluli Hasan;

ENTRA: Ottaviani – P. 24

Si prosegue con le dichiarazioni di voto;

ESCE: Biondi – P. 23

Escono gli Assessori Balducci e Paoletti;

ESCONO: Giuseppucci, Bonafoni, Ottaviani, Armezzani – P. 19



# Comune di Fabriano

## CONSIGLIO COMUNALE

Seduta del  
05.03.2012

**COPIA DI DELIBERAZIONE**

Delibera n.  
25

### IL CONSIGLIO COMUNALE

ESAMINATA la sopra riportata proposta di deliberazione ad oggetto "Documento strutturale Fabriano 2012 - Le sfide di una città in transizione – Approvazione";

Visto l'art. 42 del T.U.E.L. n.267 del 18/08/2000;

ACQUISITI i pareri favorevoli di cui all'art. 49 comma 1 della suddetta legge in ordine alla regolarità tecnica e contabile, che si allegano alla presente a formarne parte integrante e sostanziale;

Visto il parere della competente Commissione Consiliare espresso in data 24 febbraio 2012;

Preso Atto degli interventi dei Consiglieri come da trascrizione integrale da nastro magnetico che si allega agli atti perche' ne formi parte integrante, documentale e probatoria;

Con 16 voti favorevoli, 3 contrari (Urbani, Stroppa, Latini) espressi mediante sistema elettronico;

### DELIBERA

Di approvare la proposta di deliberazione ad oggetto "Documento strutturale Fabriano 2012 - Le sfide di una città in transizione – Approvazione".

Del che si è redatto il presente verbale



# Comune di Fabriano

CONSIGLIO COMUNALE

Seduta del  
05.03.2012

COPIA DI DELIBERAZIONE

Delibera n.  
25

IL PRESIDENTE  
( f.to MINGARELLI GIUSEPPE )

IL SEGRETARIO GENERALE F.F.  
(f.to RENATA BUSCHI)

## CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione è affissa all'Albo Pretorio del Comune dal **09/03/2012** e per 15 gg. consecutivi (art. 124 comma 1D.Lgs. 267/2000).

IL DIRIGENTE SERVIZIO AFFARI GENERALI  
( f.to RENATA BUSCHI )

## DICHIARAZIONE DI ESEGUIBILITA'/ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è esecutiva decorsi 10 giorni dalla pubblicazione all'Albo Pretorio di questo Comune.

## PUBBLICAZIONE ALL'ALBO PRETORIO

Publicato a questo Albo Pretorio dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_

Fabriano, \_\_\_\_\_

VISTO IL SEGRETARIO

Atto di Consiglio n. 25 del 05/03/2012

## AUTENTICAZIONE DI COPIA

Si attesta che la presente copia è conforme per estratto all'originale verbale che si conserva agli atti dell'ufficio.  
Si rilascia per uso amministrativo.

IL FUNZIONARIO