



DOCUMENTO STRUTTURALE FABRIANO 2012



COMUNE DI FABRIANO

Sindaco : Ing. Roberto Sorci
Settore Assetto del Territorio

Dirigente: Arch. Roberto Evangelisti
Responsabile Servizio Urbanistica: Arch. Cinzia Frigio

UNIVERSITÀ POLITECNICA DELLE MARCHE

Dipartimento di Ingegneria Civile, Edile e Architettura
Responsabile Convenzione: Prof. Arch. Gianluigi Mondaini
Ricercatori : Arch. Roberto Panariello

Collaboratori: Ing. Francesco Sforza (coordinamento),
Giovanni Butterin, Emanuele Capecci,
Domenico Conti; fotografie: Monica Maggi

Dipartimento di Economia

Responsabile Convenzione: Prof. Mauro Gallegati
Ricercatori : Dott. Ruggero Grilli

Relazione generale

FABRIANO, LE SFIDE DI UNA CITTA' IN TRANSIZIONE





DoSt, Documento Strutturale 2012
Fabiano, le sfide di una città in transizione



COMUNE DI FABRIANO

Sindaco: Roberto Sorci

Settore Assetto del Territorio

Dirigente: Arch. Roberto Evangelisti

Responsabile Servizio Urbanistica: Arch. Cinzia Frigio

UNIVERSITA' POLITECNICA DELLE MARCHE

Dipartimento di Ingegneria Civile, Edile e Architettura

Responsabile Convenzione: Prof. Arch. Gianluigi Mondaini

Ricercatore: Arch. Roberto Panariello

Collaboratori: Ing. Francesco Sforza (coordinamento),
Giovanni Butterin, Emanuele Capecci, Domenico Conti,

fotografie: Monica Maggi

Dipartimento di Economia

Responsabile Convenzione: Prof. Mauro Gallegati

Ricercatore: Dott. Ruggero Grilli

Sommario

I PARTE, IL QUADRO E GLI SCENARI 4

1. LA QUALIFICA DEL DOCUMENTO

- 1.1 L'ipotesi a formazione progressiva 4
- 1.2 Il DoSt come di atto di indirizzo di cui alla l.r. Marche 22/11, art.2 7
- 1.3 Adozione di un Regolamento Comunale di cui alla l.r. Marche 22/11, art.9 7
- 1.4 La continuità con il Piano Strategico approvato nel febbraio 2007 8

2. LE PREMESSE ED I PUNTI DI PARTENZA

3. GLI OBIETTIVI STRATEGICI PER LE PRE-VISIONI DELLA CITTÀ

4. I SISTEMI DI SUPPORTO ALLE IDEE PILOTA DI CITTÀ

- 4.1 Le analisi sui sistemi 27
- 4.2 I sistemi come supporto alle idee pilota di città 30

II PARTE, LE AZIONI PER IL 2012 36

5. I PROGETTI PRIORITARI PER GUIDARE LA RIGENERAZIONE URBANA

- 5.1 L'illustrazione delle idee progettuali per le microcittà 36
- 5.2 Le invarianti di progetto delle microcittà 53
- 5.3 Ambiti interessati dal trasferimento delle funzioni produttive 55
- 5.4 Coerenza interna: verifica delle attrezzature / dotazioni standard 58
- 5.5 Coerenza esterna: l'area vasta e la sua programmazione 70

6. LE AZIONI PILOTA PER LA RIGENERAZIONE DEI NUCLEI FRAZIONALI

7. LE PROCEDURE E GLI STRUMENTI PER IL GOVERNO DELLE TRASFORMAZIONI E LA REGOLAZIONE URBANISTICA

- 7.1 La proposta di percorso per riformare il governo del territorio nella fase di transizione 80
- 7.2 Il contributo per la riclassificazione e riduzione dell'uso del suolo sul territorio comunale (I) 84
- 7.3 L'ausilio al rientro della dispersione territoriale delle previsioni insediative produttive (II) 86
- 7.4 Il sostegno alla trasformazione urbana ed il contenimento del consumo di suolo nel capoluogo (III.a) 89
- 7.5 La spinta al riassetto e razionalizzazione dei nuclei insediativi frazionali (III.b) 99

APPENDICE II PARTE – PROCEDIMENTI PROPOSTI: RIEPILOGO DELLE FASI

RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI

III PARTE, LE TAVOLE 36

Elenco degli elaborati del Documento Strutturale - gennaio 2012

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
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	<i>PARTE ECONOMICO STRUTTURALE</i>

I PARTE, IL QUADRO E GLI SCENARI

1. La qualifica del documento

Il presente documento costituisce la Relazione Generale del **DoSt 2012** Documento **Strutturale** "Fabriano, le sfide di una città in transizione", sviluppato su temi di natura strategica inerenti le sfide che la Città deve affrontare, in relazione alla gestione del suo territorio, in questa fase di transizione.

⇒ I documenti costitutivi del DoSt sono:

- la presente *RELAZIONE*;
- gli *ELABORATI GRAFICI* elencati alla precedente pagina 3;
- Lo studio di supporto *PARTE ECONOMICO STRUTTURALE*, con specifico riferimento allo stato dell'housing sociale.

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

⇒ La presente Relazione DoSt è aggiornata a gennaio 2012.

1.1 L'ipotesi a formazione progressiva

Nel corso del 2011 sono state effettuate analisi e declinate questioni rispetto alle quali sono state poi sviluppate proposte, accompagnate da una serie di elaborazioni grafiche; questi documenti costituiscono il quadro generale di coerenza e di supporto alla configurazione di una seconda fase che si concretizzerà con una serie di azioni attuative.

La volontà è di quella di costruire uno strumento "ponte", anzi più strumenti che appoggino la governance territoriale del Comune fino all'entrata in vigore della nuova legge regionale organica per il governo del territorio,

In estrema sintesi, i principi guida dei metodi / strumenti sono:

per l'intero territorio comunale: in continuità con le previsioni del vigente PRG, senza contrastarne le potenzialità ancora inesprese, si vuole comunque perseguire il contenimento del consumo dei suoli, ad invarianza della capacità insediativa, attraverso la conversione, trasferimento e

densificazione delle previsioni del PRG vigente, su base negoziale, con azioni governate dal quadro strategico delineato nel DoST 2012;

per il Capoluogo: si propone un percorso-processo concorrenziale, a vigenza differita, che porterà alla definizione di Piani di Riqualificazione, i cui capisaldi saranno costituiti dalle c.d. *invarianti di progetto* di natura pubblica, così come definite ed individuate nel DoST 2012 all'interno di un unico disegno complessivo, la cui realizzazione sarà posta a carico degli operatori privati, come intercettazione diretta di parte delle rendite generate dalla trasformazioni;

per le Frazioni: una fase negoziale e consensuale idonea a sviluppare, con flessibilità, le opzioni che sono state definite per le Frazioni nel DoSt 2012 in modo "sostantivo", cioè senza specificarne il percorso per raggiungere gli obiettivi che, comunque, sono riconducibili alla razionalizzazione della aree insediative previste e mai avviate in relazione ad una ridefinizione degli ambiti invece consolidati dei nuclei frazionali.

Rispetto alla pluralità degli strumenti che il DoSt propone è comunque possibile individuare una cifra di lettura comune a tutte le metodiche ipotizzate, sia quelle per l'intero territorio comunale che per il Capoluogo così come quelle per i nuclei frazionali; tale chiave di lettura è quella di un'ipotesi di governance a "**formazione progressiva**" che ricomprende:

- una preventiva fase di programmazione ad 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 le vigenti leggi regionali 34/92 e 22/11 di recente approvazione – novembre 2011).

Dopo le fasi di indagine territoriale, sotto il profilo urbanistico e con particolare riferimento all'attuale fase socio-economica che il Comune sta attraversando, si ritiene che per l'Amministrazione, più di un programma unico e bloccato, siano maggiormente impiegabili ed efficaci una plurale opportunità di sistemi / procedure che potranno essere impiegati / attivati,

via via, a seconda delle circostanze che si perfezionano, ovviamente sempre all'interno del quadro di coerenza delineato attraverso il DoSt 2012.

In tal senso il DoSt analizza le criticità dell'ambito comunale e propone rispetto ad esse delle soluzioni, delineando esiti finali da raggiungere attraverso un'attività di governance del territorio che si discosta dalla rigidità imposta dagli strumenti consueti della pianificazione (Piano Regolatore Generale): ciò nella consapevolezza che sia necessario, in un momento straordinario di transizione, individuare strumenti altrettanto straordinari, flessibili, dinamici garantendo tuttavia proposte ed azioni sostenibili, legittime ed eque.

Il ricorso a diversi e sovrapposti / sovrapponibili strumenti di gestione del territorio può indurre a valutare tale ipotesi come un programma composito e complicato, non in grado di rispondere velocemente alle esigenze: si ritiene invece che la pluralità delle opzioni disponibili, pur contenute all'interno di un disegno strategico di cui l'Amministrazione conserva la governance, prefigurino per la gestione di Fabriano un'operatività vicina all'impostazione delle c.d. "zone a burocrazia zero" (il riferimento va alle recenti norme sulla ripresa economica) nelle quali si promuove e stimola la realizzazione di nuove iniziative.

Altra chiave di lettura è quella della sostenibilità, non solo quella ambientale, ma anche amministrativa, ineludibile, al fine di evitare lungaggini e contenziosi: per ogni iniziativa proposta si fa riferimento, a geometria variabile ed a seconda delle esigenze, alle due leggi regionali urbanistiche: la l.r. 34 del 92 e la recentissima (approvata nel novembre scorso) legge regionale 22 alla quale si farà riferimento, in particolar modo, per le azioni di progetto sul capoluogo.

Inoltre, per le azioni di accordo tra privati si farà utilmente riferimento all'altrettanto recente (luglio 2011) disposizione che introduce e codifica nel Codice Civile la fattispecie del trasferimento di cubature da un proprietario ad un altro, svincolando così i diritti edificatori dalle particelle di terreno dove essi sono stati generati.

Per definire le procedure si è tenuto conto anche di recenti sentenze della giustizia amministrativa che hanno rafforzato in giurisprudenza alcuni passaggi procedurali ipotizzati anche per Fabriano, consolidandone pertanto la loro legittimità amministrativa.

Per quanto sopra delineato, in questa fase non si ritiene necessario, tantomeno opportuno, adottare specifiche Varianti "di salvaguardia" che garantiscano le previsioni così come individuate anzi, semmai, si ritiene appropriato affidarsi allo stimolo delle dinamiche del libero mercato.

1.2 Il DoSt come di atto di indirizzo di cui alla l.r. Marche 22/11, art.2

Il DoSt 2012 costituisce atto di indirizzo, di natura ricognitiva, in riferimento alla l.r.22/11 "Norme in materia di riqualificazione urbana sostenibile ...", art.2 (*individuazione delle aree*); a tale riguardo, con particolare riferimento al comma 1 dell'art.2 sopra citato, il DoSt:

- 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.

1.3 Adozione di un Regolamento Comunale di cui alla l.r. Marche 22/11, art.9

Il DoSt prevede meccanismi procedurali per i quali risulta necessaria l'adozione da parte dell'Amministrazione di uno specifico Regolamento di attuazione, redatto in coerenza con il Regolamento Regionale di cui all'art.9, l.r. Marche 22/11.

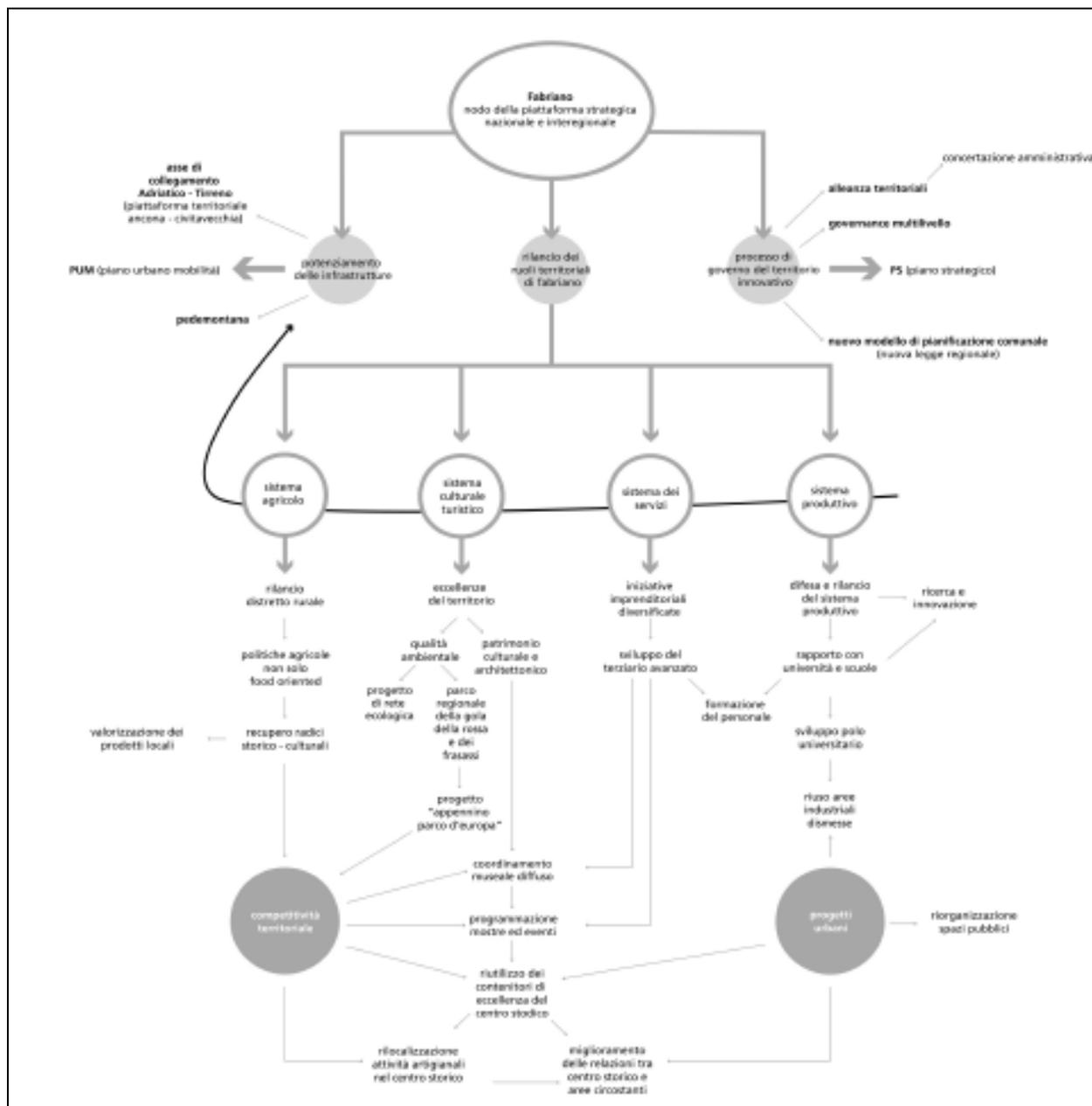
1.4 La continuità con il Piano Strategico approvato nel febbraio 2007

Le analisi sono state sviluppate a partire da quelle già realizzate per il Piano Strategico di Fabriano, approvato dal Consiglio Comunale nel febbraio 2007.

In continuità con il suddetto Piano Strategico "*Vocazioni Idee Progetti in rete*" si sono ripresi ed utilizzati ruoli e relazioni in esso evidenziati.

Si ritiene opportuno richiamare in premessa l'articolazione ed il contenuto del documento di Piano Strategico sopra richiamato, evidenziandone i principali risultati.

La Prima Parte si occupa degli aspetti metodologici e di processo che hanno guidato lo sviluppo del Piano Strategico di Fabriano. Al suo interno, particolare attenzione è stata rivolta al ruolo della partecipazione e della comunicazione, estremamente importanti per la stesura di un Piano che, tra le sue matrici caratteristiche, pone proprio la "provenienza dal basso", l'ascolto e il recepimento delle istanze, il confronto continuo e la condivisione con la collettività.



La Seconda Parte è invece dedicata alla ricognizione dei singoli ambiti tematici individuati, articolata come segue:

- l'esplorazione delle principali caratteristiche del sistema fabrianese conduce ad individuarne i punti di forza e le debolezze per cogliere ed evidenziare le vocazioni da difendere e valorizzare,
- l'esplicitazione delle linee strategiche che, sulla base del processo di partecipazione, sono state ipotizzate come traiettorie sulle quali impennare lo sviluppo di Fabriano,
- le azioni e le politiche nelle quali tradurre ciascuna delle linee strategiche.

Ogni Capitolo tematico si chiude con una visualizzazione sintetica dell'articolazione suddetta (Vocazioni – Linee Strategiche – Azioni e Politiche), che ha rappresentato, in questa fase, anche un set di primi input per le attività di ulteriore concretizzazione degli orientamenti strategici da esplicitare in idee metaprogettuali.

La Terza Parte del Piano Strategico 2007 è dedicata alla sintesi dei risultati del processo di pianificazione. Astraendo dai singoli riferimenti tematici che hanno animato la costruzione del Piano, in questo capitolo si è proceduto alla realizzazione di una sintesi ragionata complessiva, approdando alla redazione del *Quadro Sinottico Globale* del Piano Strategico, nel quale è stata articolata la sequenza Vocazioni-Idee-Progetti su cui tutto il percorso è stato impostato.

Le idee metaprogettuali presentate con questa Relazione costituiscono quindi i logici approfondimenti e coerenti esiti delle riflessioni scaturite dal Piano Strategico, concretizzandole in elementi costitutivi di una piattaforma strutturale (il DOcumento STRutturale), una sorta di cantiere dei progetti per la Fabriano del secondo decennio degli anni duemila.

In ultimo si richiama che alla struttura del Piano Strategico è inoltre associato un capitolo dedicato alle "Infrastrutture e Piano della Mobilità", oggetto di uno specifico e approfondito studio, parallelo a quello per il Piano stesso, concretizzato nel documento del PUM (Piano Urbano della Mobilità); anche a tale studio si è fatto riferimento per la stesura delle idee metaprogettuali, con particolare riferimento all'implementazione, nelle idee di *microcittà*, delle ipotesi di razionalizzazione viaria proposte nel PUM.

2. Le premesse ed i punti di partenza

Le figure della rigenerazione: il sistema delle microcittà (Tav. n. 0)

Il documento strutturale della città di Fabriano si rende necessario per coordinare una serie di interventi all'interno di una strategia ad ampia scala. Questa strategia deve essere capace di attivare nuove relazioni di qualità sia rispetto all'obiettivo policentrismo che caratterizza l'odierna Fabriano sia circa la necessità di divenire polo di riferimento per l'intera parte di territorio marchigiano attestato sulla dorsale occidentale (sinclinorio).

A tal fine il Documento Strutturale propone un modello di trasformazione urbana legato congiuntamente, sia all'individuazione di sistemi di relazione infrastrutturale, ambientale e di identità territoriale, che ad azioni puntuali e concrete all'interno degli ambiti insediativi.

Saranno infatti, proprio i sistemi che abbiamo chiamato "*corridoi di valorizzazione*" di tipo urbano, ambientale ed infrastrutturale a costituire quegli assi strategici di interconnessione tra le parti di territorio e di città (le "*microcittà*"). Tali assi restituiscono a tutti i possibili interventi plurali e di piccola scala, realizzabili all'interno delle microcittà e stimolati dalle azioni previste con l'ipotesi di urbanistica concorrenziale proposta, una volontà di coerenza con l'idea generale di sviluppo del territorio.

Entrambi i sistemi proposti, i corridoi di valorizzazione e le microcittà, intendono incidere qualitativamente sulla "*città pubblica*", sul suo carattere, sui propri spazi, sulle sue potenzialità di rigenerazione a partire dal materiale esistente, evitando nuove e sempre più improbabili, quanto insostenibili, espansioni.

Le microcittà intendono esaltare il carattere ormai senza dubbio plurale e policentrico della città recente, stimolando progetti di recupero capaci di individuare e proporre diverse modalità di uso della città. E' importante che tali ipotesi contemplino: "velocità di relazione", attraverso le nuove e necessarie connessioni infrastrutturali e, al tempo stesso, "lentezza" e "prossimità", attraverso le ipotizzate centralità locali. Particolare attenzione è

stata posta a questo ultimo sottosistema connettivo che permette di sviluppare l'idea delle centralità locali, costruite a partire da una volontà di densificazione gli spazi irrisolti e degradati e di relazionarli con i più prossimi sistemi ambientali ed ecologici.

La densificazione e la rigenerazione degli spazi e delle volumetrie esistenti si fonda sulla necessità di introdurre all'interno degli obiettivi e delle azioni strategiche di pre-visione della città, un'impostazione complementare, di dialogo/integrazione, tra la programmazione/progettualità urbanistica ed i temi della sostenibilità energetica attraverso l'individuazione delle relative azioni tecnico/architettoniche al fine di recuperare il patrimonio edilizio esistente (dal punto di vista del controllo energetico e dei relativi interventi a carattere bioclimatico).

Le microcittà, messe in relazione tra loro attraverso il più ampio sistema dei corridoi di valorizzazione infrastrutturale paesaggistico, trovano il loro più adeguato compimento nella ricostruzione della relazione identitaria con il proprio territorio.

Tutte le risorse culturali, dal sistema dei borghi frazionali, al sistema dei castelli e delle abbazie, fino ai magnifici monumenti urbani unitamente ad alcune strutture industriali di pregio (come le storiche Cartiere Milani), possono costituire una "rete" di luoghi significativi e significanti, capaci di molteplici "articolazioni di senso", da quello identitario storico/territoriale a quello capace di creatività ed innovazione artistico/culturale, fino all'individuazione di nuove potenzialità di attrattività economica.

La situazione globale

Come è noto, su tutto incombe la grave crisi economica, globale e locale, finanziaria ma anche produttiva ed occupazionale e dunque sociale.

Tutto ciò non può che avere specifiche ricadute di breve e più lungo periodo anche sulla pianificazione territoriale, sui progetti, sugli investimenti, sul modo di usare e produrre risorse e valore, sulla domanda e sulla offerta di città, di ambiente, di paesaggio, di lavoro, di servizi e beni; per dirlo con una espressione di sintesi, sul modello di sviluppo.

Per effetto della crisi economica ed occupazionale, lo scenario in cui si trovano le nostre città è caratterizzato sia da un aggravarsi della scarsità (e rigidità) delle risorse pubbliche, sia dalla progressiva diminuzione anche di quelle private.

In questo quadro gli strumenti di pianificazione ed i governi locali devono saper affrontare rapidamente, ed in modo nuovo, questioni / obiettivi quali:

- ✓ la riduzione degli sprechi (la prefigurazione di comportamenti e stili di vita orientati ad un uso più consapevole e responsabile del proprio territorio)
- ✓ l'efficienza e la cura nell'uso delle risorse (economiche, ambientali, urbanistiche, energetiche),
- ✓ una maggiore *sobrietà* ed efficacia nei progetti urbani e infrastrutturali,
- ✓ la piena applicazione della sussidiarietà verticale (pubblico-pubblico)
- ✓ la razionalizzazione di quella orizzontale (privato-pubblico), con nuove forme di collaborazione *equilibrata* tra soggetti e interessi differenti ed il coinvolgimento del più ampio numero possibile di soggetti ed operatori.

Si tratta per l'amministrazione della cosa pubblica e per l'urbanistica di una sfida difficile: quella, in buona sostanza, di saper interpretare e sostenere con la pianificazione, sia il governo ed il progetto di un nuovo modello sociale e urbano, sia l'esigenza di un cambio di passo nell'elaborazione di un progetto di città in grado, non solo di attrarre ed attivare nuovi investimenti ma, soprattutto, di modificare diffusamente e concretamente i comportamenti delle persone e delle imprese per assicurare più reale sostenibilità nei processi di valorizzazione e nell'uso di beni comuni.

Un progetto di città che nella crisi ma, più di ogni altra cosa, oltre la crisi, sappia coniugare in modo convincente la fattibilità economica con i principi della sostenibilità, che sappia esprimere politiche e progettualità integrate volte:

- ✓ al contenimento del consumo di suolo,
- ✓ all'equilibrio ecologico, al comfort ambientale ed al risparmio energetico,
- ✓ alla efficienza ed efficacia del sistema della mobilità,
- ✓ alla cura della città pubblica esistente in quanto bene comune prezioso.

E' necessario però trovare una sintesi definita ed univoca su quali siano gli elementi davvero importanti che devono essere finanziati in tutto od in parte con la spesa pubblica, locale e non; bisogna che le Amministrazioni siano in grado di selezionare ciò che è realmente prioritario per farne un programma, di tipo strategico e condiviso.

Per tornare sullo specifico versante dell'indispensabile reperimento di risorse private necessarie per la riqualificazione e lo sviluppo sostenibile della città, si dovranno affrontare senza esitazione le questioni legate alla "redistribuzione sociale" e cioè all'impiego a favore della *città pubblica*, di parte delle rendite urbane immobiliari (intese, sinteticamente, come il surplus economico che le trasformazioni urbanistiche e gli investimenti - pubblici e privati- producono nell'economia urbana). In questo senso non è, tuttavia, comunque pensabile di poter caricare sugli operatori privati che trasformano parti urbane o di territorio (o che lo faranno in futuro secondo le previsioni della pianificazione) porzioni *importanti* degli oneri per la ricostruzione della città pubblica e del social housing: la sfida è quella dell'individuazione di meccanismi in cui tale coinvolgimento avvenga con l'adeguato equilibrio rispetto alle trasformazioni / miglioramenti che si inducono sulla città.

La situazione locale / glocal di Fabriano

Il Paese sta vivendo una crisi economica particolarmente grave unitamente ad un drastico peggioramento delle condizioni insediative offerte dalle città. In Italia la crisi economica e la crisi urbana, seguendo logiche varie ed articolate, talvolta contrapposte, tuttavia sembrano essere comunque il prodotto di uno stesso meccanismo: in tal senso la città di Fabriano, non immune da tale crisi, sta vivendo una sua fase specifica di grande fibrillazione, comunque ricompresa all'interno dello scenario nazionale.

In questo senso si rendono necessarie strategie di sviluppo e ripresa anche per Fabriano che, tuttavia, contrastino il ricorso alle consuete pratiche di valorizzazione economica del territorio (la creazione della rendita fondiaria,

ammesso che ve ne siano i presupposti) e che, invece, promuovano in alternativa 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. L'approccio deve essere, ovviamente, unitario: territorio, ambiente, paesaggio, qualità urbana, fattori che richiedono un'integrazione dei contenuti della pianificazione con un ulteriore elemento di innovazione disciplinare che assegni al piano urbanistico effettiva forza ed efficacia nella ricomposizione dei diversi e, spesso ad oggi, contrapposti interessi pubblici e privati.

Lo sviluppo industriale di Fabriano, il suo specifico e caratterizzato boom economico hanno modificato / condizionato gli assetti urbani non solo del capoluogo ma anche delle frazioni immediatamente contermini. L'orientamento prevalente nei decenni trascorsi è stato quello di "assecondare" la produzione, la logistica, la mobilità delle merci, adattando, anche forzatamente, il tessuto urbano, i luoghi dell'abitare, i suoi spazi pubblici, a tali esigenze.

La situazione attuale, all'affacciarsi della seconda decade degli anni duemila, disegna uno scenario diverso, scenario che comporta una profonda riflessione, anche sotto il profilo urbanistico; tale analisi induce a revisionare in profondità gli atteggiamenti dei decenni scorsi, tentando, esplorando, percorsi che siano in grado di attribuire alla città:

- ✓ la capacità di adeguarsi alla nuova economia,
- ✓ la possibilità di restituire valore allo spazio pubblico,
- ✓ l'opportunità di rifondare i valori della comunità, anche attraverso la qualità urbana del vivere.

I concetti chiave

Questa direzione va intrapresa senza consumare "green field" preoccupandosi invece di lavorare sulle parti di città identificate come "brown field", vale a dire sulle aree degradate, sulle aree dismesse, su parte dello

scalo ferroviario, sulle aree insalubri, in sintesi sui pezzi in città in disuso, sui pezzi di città "in rottamazione".

concetto chiave: la crisi ed il contenimento del consumo di suolo

Tale concetto richiede una migliore organizzazione e strutturazione dei suoli e dell'edificato, spezzando il dogma (ormai obsoleto) rispetto al quale ciò che è esistente è comunque meglio di quanto possa essere realizzato ex-novo. Ma non solo demolizione e ricostruzione: in questo senso il vuoto tra i pieni del costruito costituiscono una risorsa all'interno della città consolidata per nuove opportunità progettuali in termini di qualità urbana ...e quindi sociale ed ambientale.

concetto chiave: capacità di rottamare e di pensare / costruire sul costruito

Le sfide di Fabriano: la *controffensiva urbana* al declino economico, al decadimento sociale al degrado ambientale come può essere declinata? Può la controffensiva urbana sostenere la città in questa sua fase di transizione? In letteratura si sta facendo strada la *rigenerazione* urbana, che va sostituendo i più ormai abusati termini di *riqualificazione*, *ristrutturazione*, *recupero*; la *rigenerazione* rinvia esplicitamente ad un termine organico, riferito in qualche modo ad un processo naturale, contrapposto ai processi governati dalla rigidità di Piani e Programmi (anche "complessi", "speciali", "straordinari") che hanno dominato negli ultimi decenni il governo del territorio, rimanendo spesso impaludati nei loro stessi meccanismi di attuazione.

I temi della *controffensiva / rigenerazione urbana* sono diversi, questioni di equità, di efficienza, di prestazioni urbane, di sostenibilità ambientale. Su tutte la dominante è a carattere sociale, con una necessità rilevante di risorse pubbliche inevitabilmente da sostenere / supportare con investimenti privati. Come già scritto, occorre trovare il giusto equilibrio, all'interno di scelte governate, di questi due fattori. Negli ultimi anni. per gli investimenti sulle città, nella quasi assenza di fatto di Stato e Regioni, i singoli interventi

nei Comuni sono stati scelti o concordati con i privati interessati e gestiti dalla parte pubblica in termini amministrativi piuttosto che strategici e dunque senza veri e propri obiettivi generali; la maggior attrattiva dei programmi complessi, "speciali", è sembrato quella di poter derogare dalle paludose prassi amministrative (che non si è riusciti mai a semplificare davvero) ed ancora sfuggire ai bloccati Piani Regolatori Generali (che però, per vari motivi, non si è mai riusciti a riformare, almeno nel quadro normativo marchigiano).

C'è ancora chi pensa che il fallimento dell'urbanistica si debba al fatto che essa muove inevitabilmente interessi economici e quindi in qualche modo vi siano dietro esclusivamente profitti e speculazioni; occorre però sottolineare con forza che sono, tuttavia, esattamente questi stessi interessi economici che nel resto d'Europa, in qualche modo ben governati e adeguatamente indirizzati, hanno prodotto la rinascita urbana, la rigenerazione di pezzi di città ... ed oggi questi stessi strumenti sono in evoluzione verso obiettivi socialmente più equilibrati e ambientalmente più sostenibili.

Anche in Italia, anche nelle Marche e nella nostra realtà locale è possibile, anzi risulta doveroso, sperimentare prassi, trasparenti ed efficaci, che siano in grado di avviare processi organici di rigenerazione urbana.

concetto chiave: rigenerazione urbana: prevalenza dell'interesse pubblico con adeguata (equilibrata) partecipazione privata

Un'altra priorità è quella di riposizionare al centro dei ragionamenti la necessità del progetto di architettura e in particolare esaltare la sua possibilità come mezzo per migliorare la qualità della vita. Assistiamo ad un'epoca, specie in Italia, di totale assenza della cultura del progetto in tutti i settori e a tutti i livelli, che testimonia una condizione di dissoluzione di quel rapporto, sempre esistito in altri momenti della nostra storia, tra architettura, territorio e società. Esiste la necessità della ricostruzione di una filiera produttiva del progetto di architettura, attraverso progetti

attentamente calati nella realtà, nel corpo vivo della città, laddove siano necessarie (credibili e sostenibili) operazioni di trasformazione.

L'ambito di intervento, unica possibilità del resto sostenibile per la città odierna (sostenibile ambientalmente e finanziariamente) è da orientare verso la sua "massa esistente", la sua parte consolidata. La necessità, ineludibile, è quella di lavorare sulla città in essere, "ri-comporre" le trame urbane dall'interno. La città non può più permettersi di consumare suolo per progressiva espansione, ma deve rivedere le sue spazialità attraverso operazioni la cui filosofia dovrà essere quella della manutenzione (urbana) straordinaria, o dell'"architettura parassita" che costruisce sul già costruito.

Come già scritto, il termine che si sta facendo largo per meglio esprimere questa nuova tensione verso la città densa è "rigenerazione". Esempi positivi di tale rigenerazione, capaci di combinare densificazione a nuovo disegno dello spazio aperto, vero e proprio attore della città contemporanea, stanno nascendo un po' ovunque in Europa. Un esempio positivo di questa idea di rigenerazione nella nostra pigra realtà italiana, è la recente operazione M9 – A New Museum for a new city. Questo progetto prevede la restituzione alla città di Mestre di una ampia area, attualmente degradata e inutilizzata, in cui rigenerare un luogo costruendo identificazione civica e nuove spazialità pubbliche capaci di attrattività locale e di scala ampia. Questa di Mestre che sembra essere una buona pratica, ed è solo una delle molteplici in essere, è soprattutto interessante per la configurazione di quella necessaria convergenza tra istituzioni e investitori; la buona pratica del governo pubblico delle idee e soprattutto un uso strategico e "creativo" degli interessi economici, un uso etico del concetto di livellamento della rendita. Una volontà di rigenerazione di aree compromesse, attraverso la strategia dell'innesto di "microcittà" nello spessore più complesso della città: microcittà, architetture capaci, attraverso la strategia della mixité estetica, spaziale e funzionale, di riprodurre "la città nella città", invertendo l'idea della città articolata per funzioni, separata per usi. La volontà è di disperdere un nuovo disegno dello spazio pubblico, le cui qualità in passato erano

maggiormente destinate alle aree centrali, all'interno delle maglie e degli elementi costitutivi della città recente.

Le microcittà ipotizzate per Fabriano organizzano spazi e volumi come strumenti per un antidoto alle contraddizioni del nostro sistema urbano attuale, riproponendo al di là dei linguaggi scelti, quella tensione etica dell'architettura, che pareva obsoleta in una società oramai orientata verso la riduzione di ogni disciplina ad una estetizzazione della propria produzione, nell'ottica della rapida immissione nel circuito delle merci.

Si afferma quindi la volontà / speranza progettuale che l'architettura riesca ancora nel compito di ri-costruzione di luoghi urbani o di rigenerazione di aree compromesse disperse nella città diffusa, ovvero di spazi dove la bellezza e la funzionalità possano stimolare e rappresentare la tensione verso una vita di qualità.

concetto chiave: microcittà per la rigenerazione urbana

In termini di sostenibilità ambientale elogiare la densità urbana non deve stupire: già uno studio dell'Agenzia Ambientale Europea del 2006 poneva in evidenza la relazione inversamente proporzionale tra la densità insediativa ed i consumi energetici. Per gestire una forma urbana soddisfacente in termini di sostenibilità, ferme restando le problematiche e le esigenze legate alla mobilità delle merci e delle persone, è sicuramente preferibile quella delle città dense. Quindi si tratta di investire in discontinuità con il passato, proponendo soluzioni capaci di garantire alla città densa comunque un'elevata accessibilità ed un'elevata attrazione: una città compatta può migliorare la qualità di vita dei suoi abitanti con un più efficace investimento negli spazi pubblici e sui servizi, attraverso la "rottamazione" delle parti di città giunte alla fine del loro ciclo di vita. 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, favorisca meccanismi capaci di incontrare e far interagire l'interesse pubblico, senza mortificare e smorzare l'interesse

privato, la cui attivazione appare oggi essenziale ed ineludibile. Insomma il tessuto urbano densificato può rappresentare l'opzione davvero capace di rigenerare la città, attraverso l'impiego di strumenti ancora da perfezionare, ma che comunque dovranno essere in grado di attivare la leva della sinergia ed il giusto equilibrio tra interessi pubblici e privati, non più contrapposti.

concetto chiave: la città densa verso la sostenibilità ambientale e l'equilibrio degli interessi

Le politiche di rigenerazione urbana non si prestano alla possibilità di ottenere risultati certi e immediati. I tempi lunghi, non solo delle trasformazioni fisiche urbane ma anche della conseguente definizione sociale ed organizzativa, esigono continuità di programmi e azioni, supportati non solo da idonei strumenti regolativi e incentivi economici ma anche da preliminari ed adeguate visioni strategiche.

All'origine della necessità di dare impulso alla rigenerazione urbana sono anche i decenni di espansione, di urbanizzazione anonima, di emarginazione delle classi sociali svantaggiate, di insostenibilità ecologica ed economica dei modelli insediativi, con la conseguente impellenza di ripensare lo sviluppo di territori nei quali disagio sociale, crisi ambientale e degrado urbano appaiono ad oggi indissolubilmente intrecciati. Slegata da tali consapevolezza, la rigenerazione rischia di trasformarsi in ristrutturazione, recupero, riqualificazione di singoli edifici o comparti, rischia di essere operazione di mera valorizzazione immobiliare e di non produrre soluzioni migliori dei problemi che è chiamata a risolvere. È questo il caso dei provvedimenti spot o di natura derogatoria del governo nazionale, dal cd. piano casa al decreto sviluppo. Il governo regionale delle Marche è invece attualmente impegnato nell'attuazione di una politica di riqualificazione delle aree urbane degradate fondata su tre parole chiave: partecipazione, recupero e sostenibilità. Essa mira a invertire i processi di degrado e abbandono della città esistente, a favorire la riqualificazione e frenare l'espansione, a rivitalizzare i quartieri emarginati e contrastare l'esclusione sociale.

Si deve considerare che già nel 2005 la Regione si era dotata di una norma per il recupero edilizio e la riqualificazione urbana: legge regionale 23 febbraio 2005, n. 16 *Disciplina degli interventi di riqualificazione urbana e indirizzi per le aree produttive ecologicamente attrezzate*.

Tuttavia le dinamiche intervenute negli ultimi anni comportano la necessità di innovare il quadro normativo vigente con uno strumento più agile che tenga conto dei nuovi scenari in corso e degli attori locali coinvolti nelle pratiche consolidate di governo del territorio. Con la legge regionale 22 / 2011 *"Norme in materia di riqualificazione urbana sostenibile e assetto idrogeologico e ..."* si intende favorire la trasformazione urbana a scapito del consumo di suolo, la creazione di spazi pubblici di qualità, la modernizzazione delle reti, il miglioramento dell'efficienza energetica, una politica integrata per i quartieri maggiormente degradati e favorire la realizzazione della rete ecologico-ambientale, il tutto semplificando le procedure per le trasformazioni urbane complesse. Gli approfondimenti fino ad ora effettuati sulle esigenze di Fabriano e sulle modalità operative da attivare per sostenere la generazione urbana fanno ritenere questo strumento normativo adeguato a supportare in termini legislativi le azioni che si ritengono di dover intraprendere. Nei capitoli successivi verrà illustrato in che modo le proposte qui contenute, nella loro configurazione tecnico – amministrativa, tengano conto di tale Legge Regionale.

concetto chiave: i tempi lunghi della rigenerazione urbana e la necessità di un supporto normativo

Le dieci ipotesi di microcittà, le dieci scommesse interessano luoghi cruciali della città consolidata: luoghi che hanno perso la propria identità o per i quali occorre identificarne una, in questa fase di transizione. I dieci metaprogetti, delineati nei successivi capitoli, descritte anche con l'ausilio di tavole cartografiche e schemi grafici, vogliono costituire l'occasione per ri-pensare ad una città di qualità. Un primo decalogo sul perseguimento della qualità per le dieci microcittà proposte su Fabriano può delinearsi anche, e non solo, attraverso:

1. un mantenimento sostanziale dell'impronta della città esistente laddove la città è stata costruita secondo disegno esplicito ed ancora riconoscibile;
2. un rinnovamento urbano dove tale disegno non è più riconoscibile attraverso un nuovo impianto che potrà individuare anche nuove regole di insediamento, un nuovo principio ordinatore;
3. la possibilità di demolizione e ricostruzione di quasi tutti gli edifici implicati nell'azione progettuale, salvaguardando ovviamente quelli vincolati a quelli che hanno particolare caratteristiche; ciò nell'ottica che la città non è un museo ma un organismo vivente che contribuisce al benessere della comunità;
4. una flessibilità nell'attribuzione della destinazione d'uso degli edifici;
5. un riequilibrio di funzioni tra centro e le aree immediatamente circostanti la città consolidata;
6. un rilancio della città pubblica, dei suoi luoghi e delle sue dinamiche;
7. una valorizzazione delle identità dei singoli quartieri;
8. un incremento di soluzioni abitative a prezzi accessibili, senza perdere la qualità;
9. un incentivo alla presenza dei lavoratori, anche dei lavoratori creativi e del terziario propulsivo;
10. una tutela degli ambiti monumentali e paesaggistici.

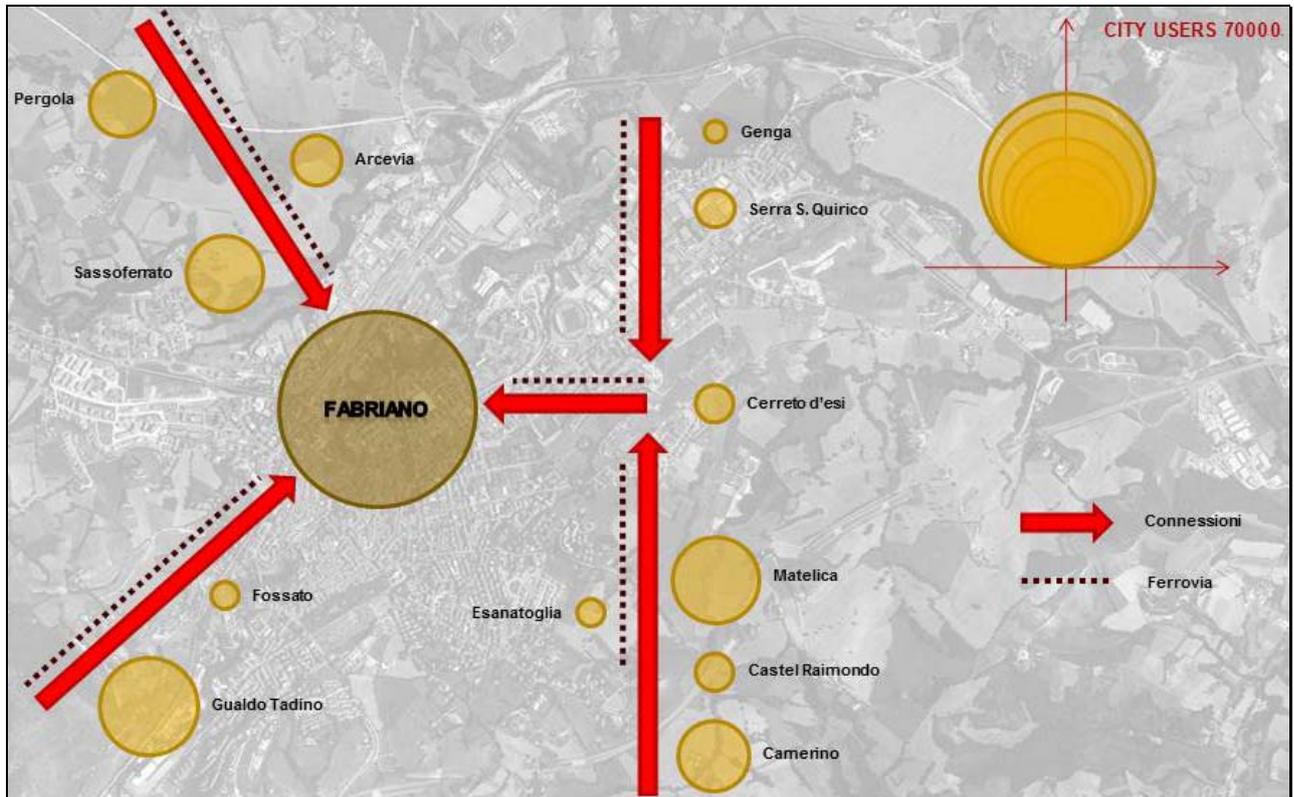
concetto chiave: sostituire, compattare, mescolare ... rigenerare.

3. Gli obiettivi strategici per le pre-visioni della città

Fabriano città in transizione: Fabriano deve essere capace di un ripensamento delle attuali aree produttive diffuse, attraverso un loro accorpamento, una loro densificazione in due sole zone; alle aree liberate da questo processo di rilocalizzazione dovranno essere attribuite una loro più coerente e funzionale destinazione, rispettosa dell'equilibrio degli interessi pubblico-privati.

Fabriano città che aggancia il futuro, innestare gli stimoli affinché dalla fase di transizione si pervenga a traguardi concreti, stimolando il ruolo strategico di Fabriano come centro attrattore di un ambito territoriale più vasto, transregionale, attraverso l'erogazione di servizi di respiro territoriale.

Fabriano città dell'Italia centrale da rilanciare attraverso la promozione del ruolo primario di "capoluogo" di un'area vasta, come centro con servizi e funzioni di attrazione di un bacino di utenza ampio; perseguire azioni per aumentare coloro che si avvalgono delle funzioni territoriali di Fabriano, non necessariamente residenti. I c.d. city users possono avere un bacino di oltre 70.000 residenti che gravano a meno di 40' minuti da Fabriano, che costituisce, senza dubbio, il principale centro di un ambito che va da Pergola a nord, Arcevia a nord-est, Serra San Quirico ad est, Camerino a sud-est, Gualdo Tadino a sud-ovest; centri, questi, per di più quasi tutti serviti anche dalla linea ferroviaria, ruolo che implica, tra l'altro, anche il rilancio della/e stazione/i ferroviaria/e, con il servizio passeggeri del trasporto pubblico locale (servizi regionali quindi, non solo il rilancio dell'Eurostar).



Fabriano città inclusiva ed accogliente:

La città deve rilanciare:

- ⇒ *il sistema ricettivo* (anche aumentando le opportunità per la creazione dell'offerta di ospitalità diffusa;
- ⇒ *le residenze assistite per la terza età;*
- ⇒ *la convegnistica, attraverso la realizzazione di un centro polifunzionale*, collocato all'interno dei sistemi sportivi, in grado di ospitare convegni, meeting, congressi anche rilevanti in termini di capacità numerica.
- ⇒ *l'housing sociale* e le connesse strategie urbanistiche che possono costituire fattore di inclusione e di rivitalizzazione equilibrata. I criteri insediativi e realizzativi dovranno essere:

- ✓ *criterio insediativo e tipologico*

edilizia abitativa sociale, comunque localizzata e realizzata con principi progettuali di qualità architettonica e di sostenibilità ambientale, secondo criteri di riutilizzo, ricucitura e saturazione del tessuto urbano consolidato e non relegata quindi in margini territoriali poveri di servizi e infrastrutture;

✓ *criterio realizzativo*

valutazione dell'eventuale introduzione del fattore dell'autocostruzione, con il pubblico che garantisce la reperibilità delle aree ed i cittadini, che organizzati in cooperative, provvedono alla realizzazione; questo fattore, in un distretto la cui mano d'opera è vocata all'attività manifatturiera, può trovare terreno fertile ed un agevole sviluppo.

Fabriano una città, tanti borghi: i nuclei frazionali debbono essere inseriti in un'ottica di riqualificazione / riorientamento che ricomprenda il sistema dell'abitare (valutazione delle esigenze residenziali e loro razionalizzazione), la produzione (con il contenimento delle aree destinate alla produzione), gli spazi pubblici, la promozione del sistema ricettivo diffuso anche attraverso il *sistema dei castelli* (con il connesso rilancio del sistema ricettivo-ristorativo, anche di tipo agrituristico).

Fabriano verso l'efficienza energetica come opportunità di sviluppo:

la "riabilitazione" degli edifici verso l'efficienza energetica può / deve costituire per Fabriano una opportunità da inserire a pieno titolo tra gli obiettivi strategici per le visioni / previsioni della città.

Gli edifici con rendimenti energetici insufficienti, molti dei quali veri e propri dissipatori di energia, costituiscono il 70% dei fabbricati esistenti in Italia.

E' verosimile affermare che, pur in assenza di un censimento pertinente a tale riguardo Fabriano si attesti sulle medesime cifre.

In tempi recenti la UE ha già inviato un parere motivato sulle inadempienze dell'Italia circa la mancata piena applicazione delle normative sul rendimento energetico.

In tempi di crisi, sulla quale ci si è già soffermati, gli operatori dell'edilizia da tempo discutono su come mettere a sistema questo enorme potenziale di risparmio energetico rappresentato dal patrimonio edilizio italiano.

Sono ormai vari gli specifici tavoli di lavoro per l'efficienza energetica degli edifici esistenti; sono in piedi meccanismi di consultazione di soggetti pubblici

e privati del settore dell'edilizia, supportati dal MISE, Ministero dello Sviluppo Economico.

E' ormai tesi condivisa, non solo dagli operatori dell'edilizia ma anche dagli economisti, quella che identifica negli interventi di riqualificazione energetica in edilizia una delle occasioni sostanziali di rilancio economico del settore nonché un'importante antidoto alla crisi. Un'ulteriore opinione condivisa è che per raggiungere gli obiettivi di riduzione dei consumi previsti dal *Piano d'azione nazionale per l'efficienza energetica* (Pae) per il settore edilizio è necessario l'impegno di tutte le forze economiche, sociali e istituzionali ed in particolare queste ultime sono chiamate ad accelerare il processo di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, mettendo in campo non tanto le risorse pubbliche, ad oggi indisponibili, bensì tutte le azioni di programma che possano agevolare invece l'arrivo di risorse private.

In questo senso la riqualificazione / rigenerazione / riabilitazione edilizia ha certamente ricadute positive, oltre che sulla riduzione dei consumi energetici e sulla tutela dell'ambiente, prima di tutto sulle opportunità di crescita economica.

Come già fatto cenno nel precedente paragrafo, Fabriano è al centro di un distretto la cui mano d'opera, in linea generale, possiede una formazione particolarmente orientata all'attività manifatturiera: tale specializzazione può costituire un vantaggioso supporto agli investimenti in questo settore economico che dovranno quindi essere sostenuti, anzi agevolati, anche attraverso i meccanismi di *urbanistica concorrenziale* illustrati al successivo capitolo 5.

4. I sistemi di supporto alle idee pilota di città

4.1 Le analisi sui sistemi

La fase di analisi ha portato ad evidenziare criticità e questioni ritenute strategiche, sintetizzate nelle tavole di seguito elencate.

Tali temi hanno poi trovato implementazioni nelle progettualità proposte nella II parte del *DoSt, le azioni per il 2012*, ai successivi capitoli 4, 5 e 6.

- Città della mobilità
- Città dell'istruzione
- Città dell'ospitalità
- Città del verde e degli spazi aperti
- Una Città, tanti borghi
- Città del sociale
- Città della produzione
- Città della collettività

Città della mobilità (Tav. n. 1)

L'analisi, effettuata a partire da quanto già sostenuto nel PUM 2007, conferma le analisi dello stesso, sostenendone pertanto l'attualità delle sue conclusioni.

Nello specifico la tavola 1 evidenzia e graficizza le seguenti questioni ancora irrisolte:

- la necessità di ulteriori connessioni veloci tra il capoluogo e la nuova SS.76;
- l'assenza di connessione tra le parti di città (in particolare tra Capoluogo e Borgo) separate dalla linea ferroviaria;
- mancanza di collegamenti adeguati tra l'area produttiva Melano – Marischio e l'area vasta con le sue connessioni veloci;
- la mancata risoluzione della congestione viaria sugli assi di via Dante e Via Moccia.

Nella tavola sono riassunte le previsioni delle connessioni viaria ritenute strategiche.

Città dell'istruzione (Tav. n. 2)

La tavola individua i plessi del sistema scolastico fabrianese, articolati per livelli di istruzione.

L'allegato si occupa poi di evidenziare le criticità dell'edilizia scolastica in termini di:

- sottodimensionamento rispetto alla richiesta di prossimità;
- esigenze di accorpamento dei plessi;

Si rinvia ad una specifica ricognizione la questione dell'adeguamento strutturale delle strutture alle nuove normative.

Città dell'ospitalità (Tav. n. 3)

L'allegato 3 rappresenta la ricognizione analitica complessiva delle strutture ricettive esistenti nonché una prima previsione delle potenziali strutture ex-novo, ubicate in base alla programmazione prodotta con il DoSt.

Città del verde e degli spazi aperti (Tav. n. 4)

La Tavola si occupa di evidenziare questioni legate alla fruizione del verde attrezzato, degli spazi aperti collettivi nonché delle aree di sosta connesse.

Le criticità sottolineano le seguenti fattispecie:

- eccessiva frammentazione degli spazi attrezzati e conseguente inefficacia prestazionale degli stessi;
- assenza di spazi pubblici di prossimità;
- insufficienza e/o inadeguatezza di aree di sosta pertinenti;

Una Città, tanti borghi (Tav. n. 5)

La complessità delle realtà frazionali di Fabriano è rappresentata in questa tavola con due cifre di lettura, complementari all'analisi già effettuata con il Piano Strategico 2007. Le frazioni sono contraddistinte in base alla loro localizzazione morfologica (crinale, versante, fondovalle) nonché in relazione all'appartenenza a alcuni sistemi di relazione territoriale.

In questa tavola sono inoltre indicati i castelli e le abbazie.

Città del sociale (Tav. n. 6)

Nella *Tavola Città del sociale* sono analizzati due sistemi: i servizi sociali esistenti e la dotazione residenziale pubblica, articolata quest'ultima, in base alla dotazione numerica di alloggi per zona.

Rispetto alle criticità rilevate sono sottolineati aspetti quali:

- inappropriata ubicazione per difficile accesso;
- frammentazione eccessiva dei servizi.

Città della produzione (Tav. n. 7)

Nella Tavola sono sintetizzate tutte le aree industriali contenute nel PRG vigente. Su di esse è stata effettuata una valutazione che ha portato a distinguere le aree in:

- limitatamente connesse alla rete infrastrutturale;
- soggette a determinante trasformazione funzionale;
- palese contrasto d'uso, con prevalenza del tessuto residenziale;
- contrasto rispetto alla tutela idrogeologica e naturalistica.

Città della collettività (Tav. n. 8)

Nell'allegato 8 è stata effettuata una ricognizione sulle attrezzature sportive suddivise per bacino d'utenza di riferimento unitamente alle realtà museali presenti.

Inoltre si è provveduto a rilevare le attrezzature convegnistiche articolate per capacità ricettiva.

* * *

Una serie di questioni a supporto delle idee pilota, sviluppate a partire dalla suddetta fase di analisi, sono messe a sistema ed esposte nel capitolo che segue.

4.2 I sistemi come supporto alle idee pilota di città

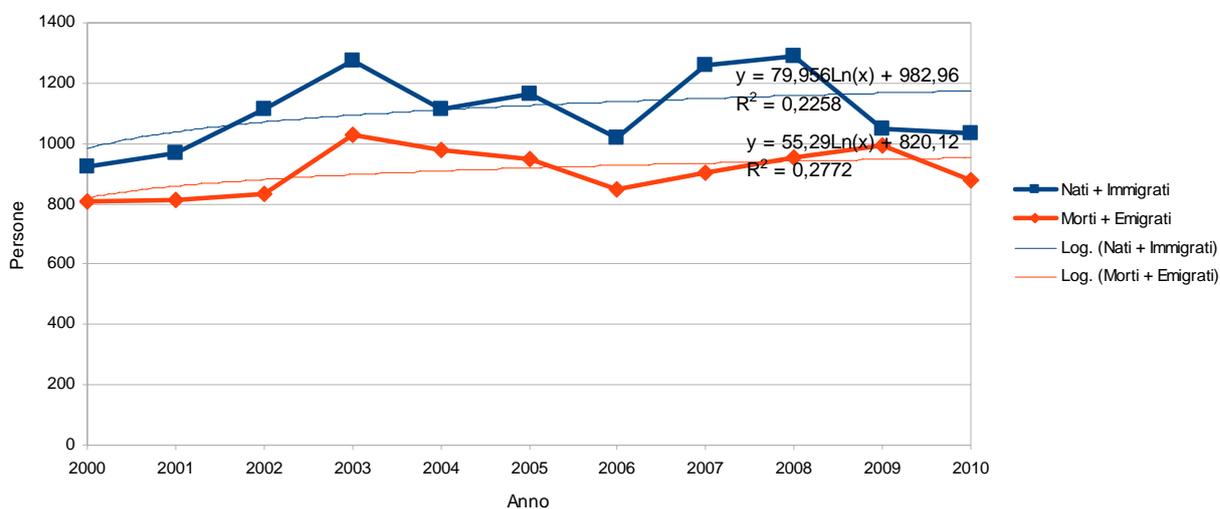
Sistema dell'abitare

Fabriano in questi anni, compresi gli ultimi difficili anni della crisi economica, ha mantenuto intatta una risorsa, quella del numero dei suoi residenti che addirittura mostra una tendenza alla crescita come dimostrano i dati sotto riportati.

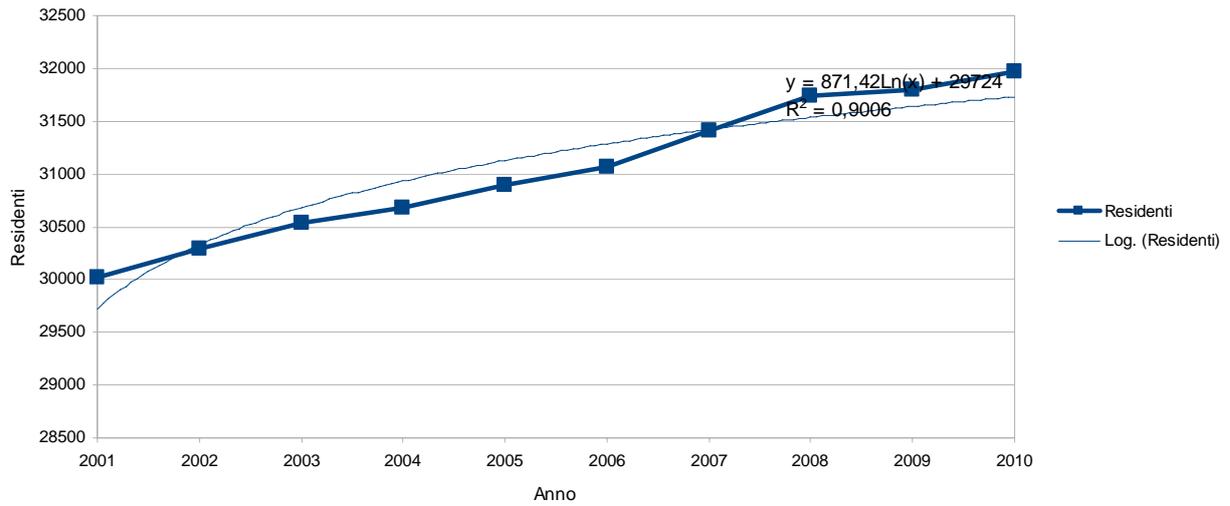
Anno	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Residenti	29639	30016	30297	30543	30676	30888	31061	31408	31745	31798	31971
Incremento residenti		377	281	246	133	212	173	347	337	53	173
Famiglie	10928	10996	11100	11403	11679	11963	12751	13060	13328	13341	13427
Incremento famiglie		68	104	303	276	284	788	309	268	13	86
media componenti nuclei familiari	2,71	2,73	2,73	2,68	2,63	2,58	2,44	2,40	2,38	2,38	2,38
Nati	214	233	263	243	272	273	270	300	305	309	287
Morti	349	343	333	338	304	352	317	324	353	347	357
Immigrati	711	734	851	1034	841	889	750	959	985	740	749
Emigrati	460	468	500	693	676	598	529	578	600	648	522

Saldi		2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Nati + Immigrati		925	967	1114	1277	1113	1162	1020	1259	1290	1049	1036
Morti + Emigrati		809	811	833	1031	980	950	846	902	953	995	879

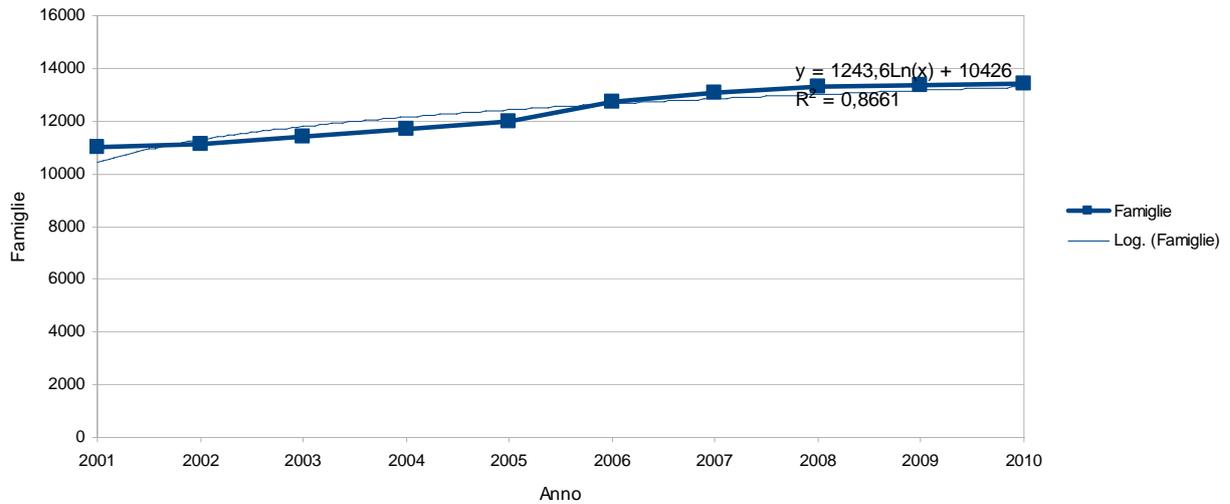
Andamento del Saldo Demografico

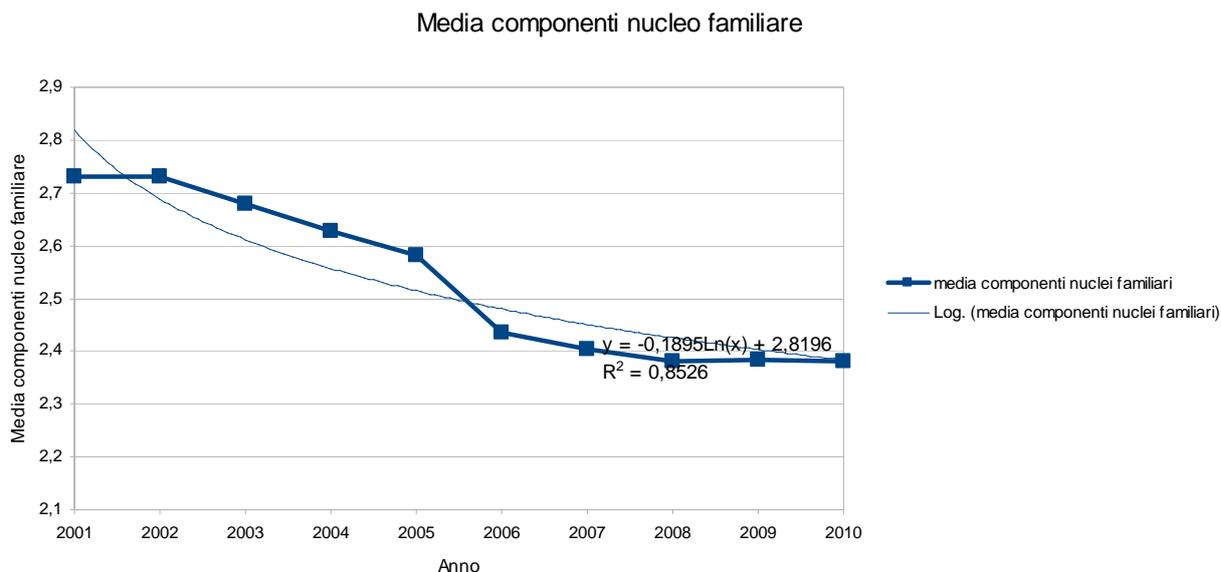


Andamento Residenti



Andamento numero Famiglie





Va sostenuta un'offerta residenziale il più possibile diversificata che ottemperi e soddisfi le più ampie esigenze e necessità dell'abitare. In tal senso si sottolinea che anche su Fabriano si registra la tendenza, ormai diffusa pure nei territori più decentrati rispetto alle realtà metropolitane, alla diminuzione progressiva del numero medio dei componenti del nucleo familiare: tale fenomeno implica anche una diversa modalità dell'abitare associata a mutate esigenze rispetto alle tipologie dell'edilizia residenziale richiesta dal mercato.

Sistema dell'istruzione

- ✓ "Polverizzazione" dei plessi delle primarie nel capoluogo: si pensa ad un sistema diffuso di piccole scuole, un'edilizia di piccola scala, nuova, quindi a norma; infatti gli edifici attualmente destinati ad edilizia scolastica devono necessariamente essere messi in sicurezza dal punto di vista sismico e necessitano comunque di ristrutturazioni impegnative e "pesanti". Si pensa quindi che sia più efficace ed economicamente vantaggiosa la ricostruzione -ex novo- di strutture conformi agli standard ministeriali di funzionalità, di qualità energetica e adeguate sismicamente nel rispetto del DM 14/01/08. Questa operazione va sostenuta con la riconversione residenziale di alcune delle vecchie strutture. Occorre poi cogliere questa opportunità per distribuire razionalmente nella frazioni e

nel capoluogo gli edifici dell'istruzione primaria, in modo da poter disporre di attrezzature comuni ed individuare ubicazioni in modo che le scuole siano effettivamente anche servizi di prossimità.

- ✓ Concentrazione delle superiori liceali nel, prossimo, campus di Fabriano Est (polo umanistico);
- ✓ Conferma del polo professionale dietro il Tribunale e contestuale creazione di spazi della città pubblica che è assente in quell'area;
- ✓ Conferma della scuola agraria e del suo ruolo primario nel sistema formativo professionale delle comunità locali.

Sistema degli spazi pubblici

Esistono modelli che, nonostante vengano ancora impiegati come archetipi dello spazio pubblico, sono diventati inadeguati a rispondere alla necessità effettiva di socialità nella società contemporanea. La complessità dell'appartenenza sociale, espressa dalle varie comunità di individui, rende difficile il funzionamento dei luoghi collettivi.

Anche a Fabriano si rileva la necessità di ridefinire i luoghi di aggregazione evitando che tali necessità si realizzino in spazi non adeguati. La crisi dello spazio pubblico urbano, aggravata dalla scarsità di risorse pubbliche, potrà trovare adeguate risposte nelle spazialità proposte per le *microcittà* ipotizzate: il rilancio della sfera pubblica nella città dovrà passare attraverso una ricerca della dimensione pubblica negli interventi di progettazione, compresi quelli tradizionalmente definiti come privati.

Sistema del fiume

Uno degli elementi che caratterizza il capoluogo è il corso del fiume Giano, attualmente in parte tombato. L'intero tratto che partendo dall'area delle vecchie cartiere, attraversa il centro storico, "collega" ospedale, polo sportivo per poi arrivare fino alle immediate vicinanze della zona di Santa Maria, costituisce una risorsa come asse connettivo delle relazioni di parti di città nonché una "riserva di naturalità" in pieno centro urbano.

Occorre rilanciare la strategia che restituisca centralità al sistema di volumi e spazi aperti che si sviluppano lungo il fiume, connettendo ad esso anche il cuore del centro storico: il sistema della città con nuove funzioni, abitative, ricettive, ristorative che vanno ad aumentare le occasioni di vivere il fiume; fiume da non usare più come retrocittà, garage o deposito ma come elemento che rivitalizzi il centro e recuperi il rapporto tra Fabriano e le sue risorse di paesaggio naturale circostante.

Sistema dell'arte e della creatività

Ad affiancare l'attitudine, già in parte sviluppata e consolidata, di Fabriano come centro della cultura classica occorrono nuove vocazioni da attivare per la città; occorre pensare alla Fabriano città degli stimoli, un polo ri-creativo, artistico (musica, arti figurative, ecc...) che deve poter intercettare segmenti culturali non catturabili dai contenitori istituzionali della cultura (allestimenti museali, adeguatamente collocati nel centro storico).

La candidatura di Fabriano per diventare Città della Creatività dell'Unesco passa anche dal rilancio del centro storico unitamente al polo storico della cartiera, dove prevedere specifiche azioni sui contenitori e sui luoghi idonei ad ospitare eventi ed attività culturali di diverse e specifiche tipologie.

Sistema dello sport e delle attrezzature ricreative

Occorre ridefinire l'organizzazione delle grandi attrezzature pubbliche sportive ed il connesso sistema degli spazi aperti; tale sistema, in potenza già ampiamente esistente, costituisce una rilevante opportunità per Fabriano: è possibile intervenire, anche con poche operazioni, per trasformare l'area, da mero accorpamento di strutture sportive, in polo di buona qualità funzionale, urbanistica ed architettonica, in grado di attrarre manifestazioni sportive anche internazionali e, contemporaneamente, costituire il sistema dello sport e delle attrezzature ricreative di cui potranno usufruire i residenti Fabrianesi e gli appartenenti alla più vasta comunità del territorio.

In tale area / sistema potrà utilmente trovare collocazione una struttura polifunzionale adatta ad ospitare eventi ad alta affluenza di pubblico, compresi quelli afferenti alla convegnistica.

II PARTE, LE AZIONI PER IL 2012

5. I progetti prioritari per guidare la rigenerazione urbana

5.1 L'illustrazione delle idee progettuali per le microcittà

In base alle analisi e valutazioni effettuate, sono state individuate e configurate 10 sfide per la rigenerazione urbana. Le configurazioni *metaprogettuali* (da implementare nei modelli di attuazione illustrati nel successivo capitolo 6) sono progettazioni di fattibilità degli ambiti ritenuti maggiormente strategici per le esigenze individuate (*ambiti di rigenerazione urbana*).

Gli ambiti interessati investono, in termini quantitativi, circa il 35% della popolazione residente nel Comune.

Le dieci microcittà, in connessione e coerenza con gli orientamenti assunti nella presente Relazione, interessano i seguenti ambiti

(*abaco microcittà Tav. n. 9*):

- I. Ambito Cartiera
- II. Ambito Piazza Garibaldi
- III. Ambito Vecchio campo sportivo
- IV. Ambito Stazione – Rio Bono
- V. Ambito Città dello sport
- VI. Ambito Santa Maria
- VII. Ambito Giardini Regina-Margherita
- VIII. Ambito San Giuseppe ex tiro a segno
- IX. Ambito Porta Pisana
- X. Ambito Santa Croce

Le proposte metaprogettuali sono ipotesi che tendono a dare risposte concrete al diffuso e generalizzato fenomeno che dal punto di vista teorico si può definire anticittà, esprimendo così un'incongruenza rispetto alle modalità prototipiche con cui si è sviluppato e conosciuto nel tempo il fenomeno città. Si è assistito, in ragione di un incremento di attenzione e appiattimento verso

un fare privato piuttosto che al più costoso e faticoso intervento pubblico, da un lato ad uno sviluppo di estese urbanizzazioni a densità grottesche con conseguenti problematiche per i costi, il reperimento dei servizi necessari e la sicurezza, dall'altro uno sviluppo caotico di oggetti plurifunzionali senza qualità, blocchi commerciali, industriali e finanche residenziali spesso senza servizi in grado di coagulare tipi edilizi tanto diversificati. Diverse sono le modalità possibili che vanno dall'intervento di rigenerazione interno alla città consolidata ad operazioni di retrocessione per rinaturalizzazione o meglio per recupero di territorio a destinazione agricola.

Oltre alle pratiche volte al decremento e alla disincentivazione della tendenza diffusiva, attraverso una revisione delle tipologie edilizie maggiormente dedicate allo spazio aperto e con un'attenta politica dei prezzi, lo sviluppo della città attuale non può che prevedere operazioni di densificazione urbana. Una rigenerazione attenta e chirurgica laddove la città esistente permette operazioni di sostituzione edilizia di edifici obsoleti e là dove i servizi siano già in qualche modo presenti ed efficienti. Questa operazione può e deve prevedere premianti e attuali incrementi di cubatura, esprimibili anche in aumenti delle altezze, laddove il disegno urbano individua condizioni contestuali opportune per disegnare nuove ed efficienti centralità. Riciclo, riuso, recupero, sostituzione e nuovi inserimenti, saranno le nuove modalità con cui la città si autorigenererà, attraverso un'attenta cura del dimensionamento interno ed esterno dell'abitare, della sua dotazione di spazio aperto e verde, esprimendo anche occasioni di reinvenzione tipologica attente alla natura e al controllo del soleggiamento introducendo così il nuovo e indispensabile paradigma del risparmio energetico. Il caos edilizio della città consolidata recente, cresciuta in passato troppo in fretta, senza pianificazione del suo sviluppo, sostanzialmente al servizio dell'impellenza e della contingenza, già definita dal Quaroni "Paese dei barocchi", impone un'azione strategica. Una sorta di opposizione alla genericità o meglio di innesto nello spessore della città, attraverso l'introduzione di "microcittà" come piccole e nuove centralità a sostegno dell'architettura e del disegno denso della città, stimolo e baluardo alla pratica edilizia corrente il cui

mercato viaggia su logiche, spesso esclusivamente economico-finanziarie, che poco hanno a che fare con le reali necessità del bene pubblico e della società in continua evoluzione.

I. Ambito Cartiera (Tav. n. 10)

L'ambito è caratterizzato dalla centralità della presenza degli edifici della storica cartiera fabrianese e l'area di intervento è compresa tra il bordo del centro antico della città, la linea ferroviaria Roma–Ancona, ubicata alla base della retrostante collina, l'area industriale di via Pietro Miliani e il quartiere caratterizzato dalla parrocchia di San Giuseppe Lavoratore. L'area è particolarmente strategica da più punti di vista: ambientale, per la presenza contemporanea dell'antico edificio manifatturiero e del fiume Giano che lo attraversa e, soprattutto, per la sua ormai immediata vicinanza al centro della città che la rende potenzialmente capace di attrazione per eventi pubblici e per l'appetibilità delle aree contermini lo storico manufatto, per le quali si ipotizza la possibile conversione. L'area è particolarmente interessante perché data la sua condizione storica e naturalistica può divenire per Fabriano, attraverso un adeguato e innovativo programma funzionale, una strategica centralità che permette di caratterizzarsi come volano che stimola la riqualificazione delle aree contermini. L'area è principalmente caratterizzata dalla presenza delle antiche cartiere, attualmente ancora in uso per le sole funzioni amministrative e parzialmente di immagazzinamento, ma anche da una serie di capannoni industriali notevolmente degradati che il metaprogetto ipotizza di destinare ad una serie di funzioni che, nell'insieme, hanno la potenzialità di riattivare l'area e gli edifici storici. L'ipotesi che questo documento propone insegue la possibilità che le vecchie cartiere diventino un polo urbano dedicato alla creatività, un tassello di quel percorso che la città di Fabriano ha iniziato, contemporaneamente alla redazione di questo documento strutturale, per candidarsi come città creativa presso l'UNESCO. Tutto il complesso storico e le aree contermini potrebbero essere riconvertiti in una serie di funzioni: commercio, artigianato, ospitalità e ricettività enogastronomica, ecc..., tutte legate alle arti e alla creatività ma in

una dimensione diversa dal più istituzionale centro antico con i suoi musei e i suoi capolavori. Una sorta di polo sperimentale, innovativo, magari indirizzato ad un'utenza giovane e creativa, dove possono trovare posto nuove forme di spettacolo, esposizione, produzione e realizzazione di eventi capaci di possibile redditività. All'interno di questo obiettivo molte delle volumetrie degradate o di non rilevante qualità architettonica potrebbero essere sostituite con nuovi e più utili edifici da destinare alle molteplici funzioni che un polo di questo genere può contenere, comprese tutte quelle funzioni ricettive e pubbliche che consentano un uso quotidiano e collettivo, come ristoranti e bar, fino ad un'opportuna ricettività dedicata sia agli artisti in transito con i relativi atelier o anche ad una sempre più necessaria e opportuna ricettività low cost. Il metaprogetto previsto associa a tali modificazioni volumetriche delle operazioni di riqualificazione di tutta la parte di città a partire dai suoi spazi pubblici, con il miglioramento dell'accessibilità carrabile da tutte le possibili connessioni, un considerevole aumento del numero complessivo dei parcheggi, lo sviluppo della pedonalità coerentemente con i collegamenti ai quartieri vicini e la fluidificazione dello spazio aperto in ragione del nuovo uso collettivo della cartiera. Le aree ubicate a nord ed a sud del complesso delle cartiere, ora occupate da capannoni dismessi, potrebbero essere interessate da una riqualificazione immaginando destinazioni funzionali e dimensioni volumetriche in qualche modo relazionate alla città con la quale confinano. Per entrambe le ubicazioni si immaginano delle volumetrie residenziali che caratterizzino delle testate urbane della città all'interno della cosiddetta "città della creatività" e che permettano anche economicamente la riqualificazione della relativa viabilità e spazialità pubblica.

II. Ambito Centro Antico (Tav. n. 11)

L'ambito interessa alcuni spazi pubblici del centro antico della città, molti dei quali attualmente destinati a parcheggio o occupati da destinazioni ormai incompatibili con il centro antico e che riducono così, ampiamente, la percezione della nota qualità spaziale e architettonica degli stessi. Diversi

sono gli spazi che potrebbero essere recuperati attraverso operazioni di riqualificazione e che attraverso l'ubicazione di nuove funzioni possono costituire il volano per riattivarli in un circuito virtuoso dedicato agli utenti e alla pedonalità. Gli spazi principali di cui il metaprogetto si occupa sono in particolare quelli interessati dai tratti dal fiume Giano, la cui tombatura ha generato nel tempo spazialità dal carattere di "retro urbano" non consoni alla bellezza del resto del centro antico. La tombatura, che si era resa necessaria per l'inquinamento delle sue acque, prodotto a monte dalle industrie presenti, non è più necessaria dato un nuovo sistema di controllo delle acque stesse che per questo non subiscono più da tempo aggressioni nocive. Per questo il fiume potrebbe essere riscoperto e le sue spazialità limitrofe recuperate come spazi pubblici di servizio alla città. Su tali spazi si affacciano edifici e spazialità importanti, dalle strutture mercantili di piazza Garibaldi alle varie concherie caratterizzanti l'intero corso urbano del fiume, che potrebbero essere recuperate attraverso una sorta di doppio affaccio capace di rendere fruibili pedonalmente e caratterizzare architettonicamente tali spazialità, rendendo merito alla loro centralità. In particolare potrebbero essere aperti in entrambi i lati, su piazza Garibaldi e sul fiume sia il Portico dei Vasari che il Mercato Coperto estendendo la spazialità pubblica fino alle retrostanti concherie, attivando un sistema urbano che ridonerebbe appetibilità e qualità anche a tutte le costruzioni che si affacciano sul Giano e che ora risultano troppo isolate. Sul versante nord del fiume le stesse modalità di intervento, attraverso la già attuata ristrutturazione degli edifici delle conche che ospitano la biblioteca, la possibile riqualificazione degli spazi pubblici antistanti con ubicazione di un ampio parcheggio e il nuovo edificio residenziale realizzabile su via Le Moline in prossimità di via La Gioia, riattiverebbero un'area molto ampia oggi particolarmente in degrado. Gli interventi possibili sopra descritti a partire dal recupero degli spazi pubblici, la riapertura del Giano, l'ubicazione di nuovi parcheggi sono tutti individuati dal metaprogetto come invarianti di progetto (di cui si dirà, a seguire, al paragrafo 4.2) delle quali gli eventuali operatori pubblici o privati dovranno tenere conto nelle ipotesi da proporre (v. successivo capitolo 6). L'ubicazione

di nuovi parcheggi e la riqualificazione dello spazio aperto pedonale sono anche gli interventi qualificanti delle tre piazze individuate dal documento: piazza Garibaldi, piazza Fabi Altini nonché lo spazio all'incrocio fra via Santa Caterina e via Gentile da Fabriano. In tutti e tre questi spazi potrebbero essere previsti parcheggi interrati realizzabili congiuntamente con interventi di recupero edilizio o di sostituzione edilizia e realizzazione di nuovi e piccoli immobili residenziali che rendano possibile l'operazione, come nel caso dell'edificio della Croce Rossa o della sostituzione del deposito presso Santa Caterina.

III. Ambito Vecchio campo sportivo (Tav. n. 12)

L'area è compresa tra l'arteria di ingresso a Fabriano di via Dante, l'asse di viale Stelluti che porta all'ospedale e alla stazione ferroviaria, il fiume Giano e le sue aree verdi ed, infine, ad est adiacente il parco urbano del quartiere della Sacra Famiglia. La parte di città è caratterizzata oltre che dall'importante infrastruttura del vecchio campo sportivo, anche da una notevole quantità di edifici nati per rispondere ad una forte necessità abitativa pubblica contingente e che come tale nella loro identità e ripetizione contraddistinguono fortemente l'ambiente urbano. La presenza del campo ormai sostituito dalle nuove strutture sportive e perimetrato dalle residenze, impedisce un disegno della rete viaria con condizioni spaziali pubbliche poco fluide e perlopiù ostruite e per questo particolarmente degradate. Tali spazialità sono compromesse anche dalla presenza di edifici industriali e artigianali, in parte ormai obsoleti e inutilizzati che, oltre a bloccare alcune vie di accesso, occludono percorrenze, spazialità e visuali con le loro pesanti perimetrazioni invalicabili. L'area presenta caratteri di vicinanza al centro antico della città e alle sue più vitali strutture funzionali che ne fanno una delle aree più sensibili del sistema urbano e che le permettono oggi nuove e possibili qualità urbane con relative potenzialità simboliche ed economiche. Molti sono gli interventi possibili al fine della riqualificazione complessiva realizzabili per singole unità funzionali misurate, sul regime di proprietà, sulle invariati individuate dal metaprogetto o su parti di esse. Gli elementi

significativi della riqualificazione sono la densificazione edilizia e la riconnessione del tessuto viario, interrotto in più punti dalla presenza del campo da gioco o dai perimetri industriali. Si prevedono i seguenti interventi: introduzione di nuovi edifici multifunzionali all'interno delle aree del campo sportivo; un nuovo disegno urbano in grado di assicurare fluidità alla viabilità; spazialità pubbliche aperte, destinate all'incontro, allo svago, al verde e ai parcheggi; apertura di un asse urbano che dal centro dell'area si connetta con il consorzio agrario, anch'esso oggetto di possibile intervento; sostituzione edilizia sulle aree attualmente occupate da destinazioni industriali o artigianali per cui si prevede chiusura o spostamento; infine possibile spostamento e ricostruzione in altro e più adeguato sito sempre all'interno del quartiere, dell'asilo nido attuale.

IV. Ambito Stazione – Rio Bono (Tav. n. 13)

L'ambito interessa la zona a nord della massicciata ferroviaria che ospita anche la stazione, nel cui retro, rispetto all'asse urbano che conduce all'edificio storico, si è sviluppata nel tempo un'area artigianale e industriale perimetrata ad est dai binari e ad ovest dal rio Bono. L'area paesaggisticamente molto interessante, ubicata alla base di monte Nebbiano e affacciata sul rio Bono, è logisticamente separata dal resto della città per la presenza dell'infrastruttura ferrata che di fatto la isola dai sistemi connettivi urbani. Ciò ha permesso nel tempo di ubicare in questa zona tutte quelle funzioni in qualche modo incompatibili con le destinazioni tipicamente urbane a partire dal mattatoio comunale e poi capannoni artigianali, piccole industrie, ecc... La sua centralità e vicinanza al centro antico della città e la mancanza di infrastrutture di collegamento significative fanno di quest'area una localizzazione del tutto inadatta per tali destinazioni produttive e la proiettano invece verso potenzialità decisamente più urbane. Le attuali destinazioni caratterizzano la zona come un'area periferica e degradata, utilizzata solo per connettere il quartiere del borgo con le infrastrutture di scala ampia ma che non compone con la città nessun rapporto spaziale e di qualità. L'attuale congettura economica e la mancanza di connessioni

infrastrutturali adeguate per i mezzi di trasporto delle realtà produttive esistenti, hanno portato alla chiusura di molte ditte e all'impossibilità operativa di altre, per cui, all'interno della filosofia generale di questo Documento Strutturale che intende delocalizzare le funzioni produttive nelle immediate vicinanze delle connessioni viarie più importanti, il metaprogetto propone la sostituzione funzionale dell'intera parte di città. Agganciandosi alla parte più bassa del quartiere Borgo dove già insiste una destinazione mista, la strategia di intervento propone partendo dalla maglia urbana viaria attuale, un ridisegno della struttura urbana che riduca la dimensione degli isolati precedentemente occupati dagli stabilimenti in aree più ridotte adatte ad un'edilizia mista che associ residenza, uffici e piccolo commercio tipica della città densa. Tale ipotesi si fonda sia sulle potenzialità di questa parte di città, espresse in particolar modo dalla vicinanza con il centro antico e le sue maggiori funzioni, che parimenti sulla necessità di nuove connessioni che aiutino a superare la cesura della linea ferrata. Il metaprogetto propone infatti come *invarianti* di qualsiasi proposta progettuale, due necessarie connessioni che rendano più fluido e veloce il passaggio tra le due parti di città, quella storica e quella recente, risolvendo anche il collegamento con il Borgo attualmente particolarmente difficoltoso. La linea ferrata in questo contesto si relaziona anche con una particolarità dell'orografia del terreno che scende progressivamente di livello verso nord est in direzione di Ancona. A nord est appunto, la ferrovia si innalza su un impalcato che all'altezza del macello comunale è stato attraversato in due punti con sottopassaggi carrabili mentre, a sud ovest in direzione Roma nei pressi della stazione ferroviaria, la linea ferrata si incassa nel terreno per cui è necessaria, al fine della suddetta connessione, un sovrappasso carrabile come prolungamento del via Giacomo Brodolini che si innesta su viale Pietro Serafini. Si ipotizza inoltre una connessione pedonale che in asse con il viale Stelluti Scala che proviene dal centro ed attraverso un passaggio sopraelevato superi il fascio dei binari e raggiunga una delle piazze previste della nuova parte di città. Tale ponte leggero potrebbe caratterizzare simbolicamente il nuovo intervento urbano che sarebbe così riconoscibile anche da lontano

segnalando la nuova parte di città. I sostegni e le risalite verticali pedonali e meccanizzate del ponte sarebbero l'evento principale della nuova piazza della stazione che il metaprogetto immagina estesa verso nord, dove si affaccerà il nuovo museo ferroviario previsto nel fascio di binari che RFI ha in programma di dismettere. All'interno di queste aree in dismissione, parallele all'impalcato ferroviario e a viale Aristide Merloni in prossimità degli uffici Indesit, viene prevista anche la possibilità di realizzare delle nuove cubature la cui potenzialità edificatoria potrebbe dare l'opportunità di costruire il passaggio pedonale e riqualificare gli spazi pubblici nuovi e sul fronte dell'edificio della stazione passeggeri. Il disegno, l'ubicazione e la quantità di spazi pubblici espressi dal metaprogetto per tutta la nuova parte di città affacciata con isolati aperti sul rio Bono, sono anch'essi, insieme al disegno dei nuovi viali alberati, una delle *invarianti* previste dal progetto. Tali viali, specialmente quello ubicato sul fronte ferroviario, saranno riqualificati oltre che dal doppio filare di alberi previsto, anche dalla (necessaria) riduzione del traffico pesante indotta dalla prevista realizzazione della bretella che connette ad ovest del rio Bono la pedemontana alla Strada Provinciale n°47 per Sassoferrato.

V. Ambito Città dello sport (Tav. n. 14)

L'area è compresa tra il quartiere Santa Maria e il quartiere residenziale pubblico di prima espansione della città che fa capo all'ex campo sportivo ed è ubicata sul lato nord dell'asse di ingresso di Via Dante. L'area è molto interessante, sia logisticamente che geograficamente, poiché: è ubicata all'ingresso della città risultando quindi facilmente raggiungibile, è dotata di rilevanti aree a parcheggio, è tangente al sistema del verde urbano che fa capo al fiume Giano con evidente potenzialità di relazione spaziale e funzionale. L'area ha già in essere la destinazione sportiva, rappresentata da diverse tipologie, tra cui il nuovo stadio, la nuova piscina e i due palazzetti dello sport, più una serie di spazi aperti destinati a funzioni sportive tra cui la pista ciclabile e alcuni campetti da gioco. La prossimità alle aree verdi del previsto parco urbano del fiume rende interessante lo sviluppo planimetrico e

architettonico di un sistema di connessione tra le due parti, ampliando così le superfici da destinare alle funzioni sportive. Il potenziamento di queste destinazioni con l'introduzione di tipologie nuove e magari particolari e innovative, farebbe del polo di Fabriano un epicentro unico con potenzialità di attrazione rispetto al territorio vasto dell'Appennino centrale. Tale pluralità e auspicabile singolarità delle possibili destinazioni, potrebbe veicolare investimenti in diversi ambiti, dallo sportivo all'accoglienza ed infine alla congressualità, stimolando possibili meccanismi di finanziamento delle opere pubbliche necessarie. Attualmente l'area versa in una condizione di sconnessione ed incongruenza spaziale fra le sue varie parti componenti, ognuna dotata del minimo di dotazione verde, localizzato solo attorno ai diversi campi di gioco, ma senza relazioni reciproche, impedendo così una lettura dell'insieme come sistema. Il metaprogetto propone a tal fine la densificazione delle volumetrie e degli spazi aperti da dedicare alle discipline sportive con introduzione di tipologie nuove e di avanzato livello tecnico, come un palaghiaccio, uno skatepark, una palestra di roccia per arrampicate e un avanzato centro tennis. L'elemento strategico del masterplan ipotizzato è il ridisegno di tutto il sistema pedonale pubblico che dovrebbe contenere e relazionare, attraverso percorsi e spazi aperti e verdi, tutte le funzioni esistenti e da insediare. L'anello stradale che attualmente perimetra lo stadio verrà diviso in due differenti parti delle quali, la prima, verso via Dante, potrà essere pedonalizzata e ridisegnata nei materiali e negli arredi oltre che per il verde, mentre la seconda, verso il fiume, rappresenterà l'arteria di traffico principale e potrà essere opportunamente bloccata e resa pedonale in occasione di eventi particolari. Il metaprogetto prevede la localizzazione in questo polo sportivo di un funzionale centro congressi di cui la città non è attualmente dotata e che risulterebbe strategico in una visione del centro di Fabriano come attrattore di eventi di alto profilo. Questa localizzazione permette di utilizzare le ampie superfici a parcheggio esistenti nell'area e soprattutto di riutilizzare, ampliandolo ed adeguandolo il contenitore dell'ex palazzetto dello sport che può diventare così una struttura multifunzionale di carattere ampliabile e modificabile al fine di rispondere alle plurali esigenze di

un attuale centro congressi. Alcune destinazioni sono inoltre state previste a cavallo del salto di quota dei due livelli altimetrici che caratterizzano la parte di area a ridosso con il parco urbano, questo al fine di risolvere il dislivello con delle architetture capaci di disegnare percorsi e collegamenti pedonali e per proporre funzioni coerenti con il salto di quota stesso, come ad esempio strutture per l'arrampicata o stadio per il ghiaccio le cui gradonate possono essere previste incassate nella particolare orografia.

VI. Ambito Santa Maria (Tav. n. 15)

L'area è compresa tra via Dante, arteria di ingresso a Fabriano, il fiume Giano con le sue aree verdi e la zona dei grandi contenitori sportivi e commerciali. L'area soffre di una forte congestione edilizia molto caotica e che rende la parte di città poco praticabile e utilizzabile, soprattutto per la sovrapposizione funzionale di molteplici attività, alcune delle quali poco compatibili. In particolare il cuore della zona, compreso tra via Dante e via Corsi, vede la presenza contemporanea di un albergo, di ditte di materiali edili, di alcuni spazi ricettivi e commerciali e infine di alcuni artigiani e industriali in taluni casi con modalità produttive invasive. Il tutto all'interno di un tessuto viario complesso e incongruente, senza spazi pubblici e le cui spazialità si perdono all'interno dell'area senza connettere i suoi luoghi più significativi. Questo grande quartiere si caratterizza come il primo spazio urbano di ingresso alla città di Fabriano e come tale ha bisogno di una ricaratterizzazione a partire dal suo asse strutturante più significativo, via Dante che con le azioni complessive previste dal PUM (Piano Urbano della Mobilità) diventerà meno congestionato dal traffico e, con un'attenta riqualificazione, più adatto all'accoglienza e alla possibilità pedonalizzazione a servizio del nuovo viale commerciale e residenziale. L'ipotesi avanzata dal metaprogetto è quella che verte attorno ad un meccanismo di sostituzione edilizia, sia di tipo diradante per recuperare aperte spazialità da destinare alla pedonalità e allo svago, che di densificazione per introdurre volumetrie da destinare alla residenza e ai servizi di prossimità di tipo commerciale o terziario. L'esigenza principale della parte di città è infatti quella di ricostruire

all'interno dei caratteri spaziali e tipologici della contemporaneità, una nuova dimensione urbana, attraverso un mix equilibrato di luoghi aperti, volumi e funzioni, attualmente inesistente date le asettiche volumetrie in gioco. Si prevedono i seguenti interventi: apertura di una serie di tratti viari di connessione tra via Dante e via Corsi; disegno di alcuni spazi pubblici aperti da destinare alla sosta e allo svago in luogo di sostituzioni edilizie dalle forti volumetrie; ubicazione di nuova edilizia dimensionalmente più contenuta da destinare prevalentemente ad abitazioni ma anche terziario e piccolo commercio; ubicazione di una nuova scuola media in luogo dell'edificio di proprietà provinciale; ristrutturazione degli spazi aperti e degli edifici ubicati lungo l'asse di via Dante con dotazione di filari di alberi che lo caratterizzeranno come nuovo boulevard urbano; riqualificazione ambientale con introduzione di spazi verdi e alberati delle strade e dei parcheggi previsti all'interno dell'intera area.

VII. Ambito Giardini Regina-Margherita (Tav. n. 16)

La parte di città interessata da questo ambito è caratterizzata principalmente dalla presenza dei giardini, nella loro parte storica e nella parte realizzata più recentemente alla base della collina. L'area è una delle più simboliche della città in quanto rappresenta il momento di passaggio dalla città murata alla città recente e la presenza dei giardini alla base delle mura storiche ne esalta storicità e monumentalità. Attorno all'area coesistono inoltre alcune strutture monumentali che ne qualificano la strategicità: la Scuola Agraria, alcuni edifici storici di rilevante qualità architettonica, la Chiesa di Santa Maria di Loreto e la nuova sede municipale recentemente inaugurata come ampliamento delle preesistenti scuole elementari. La strategicità dell'area in questione risiede nella particolare vicinanza con l'asse urbano che si caratterizza come la spina dorsale del centro antico iniziando con Viale della Vittoria per proseguire fino al cuore antico con Corso della Repubblica, costituendo uno dei poli attrattori più significativi della città. In questo luogo infatti insiste ora una grande superficie sul fianco dei giardini, destinata a parcheggio per le aree centrali; la stessa risulta insufficiente specie in

occasione di eventi e manifestazioni che solitamente gravitano negli spazi del cuore della città. L'area si caratterizza come nodo urbano che segna:

- la storia dello sviluppo della città che in questo luogo ha aperto le sue antiche mura, per svilupparsi in molteplici direzioni attorno alle mura e alle sue limitrofe colline;
- l'articolazione della città contemporanea che in questo punto può strategicamente collocare una serie di funzioni a partire da un più capiente parcheggio.

Tale nodo può essere potenziato attraverso un progetto di architettura capace di comunicare tutta la simbolicità e la strategicità dell'area che nella fase di analisi è stata denominata "polo ibrido della città". A tal fine il metaprogetto proposto individua un articolato edificio contenente una pluralità di funzioni, che attraverso volumi orizzontali e verticali sia capace di ancorarsi alle geometrie, alle direzionalità e alle emergenze storiche e naturali del contesto. Tale organismo edilizio, le cui relazioni fisiche principali sono da trovarsi con il parco che fiancheggia e con la collina di cui diventa una sorta di testata sul centro città, può, attraverso la sua volumetria, costituire il volano per risolvere uno dei problemi di questa parte della città, rappresentato dalla necessità di connessione delle due parti di parco divise da Viale Moccia, arteria di traffico della città con tutti i relativi problemi di sicurezza che questo comporta. Il metaprogetto individua infatti come una delle invarianti significative dell'ambito, proprio il possibile interrimento dell'asse viario e la realizzazione delle rotatorie in entrata ed in uscita, in modo tale che il traffico venga limitato e sia permessa, attraverso un'operazione di riqualificazione dei giardini, una continuità spaziale interessante, eliminando semafori e ogni pericolosità nell'attraversamento stradale.

VIII. Ambito San Giuseppe ex tiro a segno (Tav. n. 17)

L'ambito interessa la zona ovest di ingresso alla città di Fabriano, caratterizzata da una condizione orografica che la rende particolare dal punto di vista dell'aspetto paesaggistico. L'area è infatti stretta da due versanti

collinari piuttosto acclivi che si fronteggiano e che ne costituiscono, da una parte, una interessante condizione panoramica e di prossimità con l'ambiente naturale circostante e dall'altra una oggettiva difficoltà nella fluidità delle spazialità e della viabilità urbana. La profondità della valle è disegnata dalla presenza del fiume Giano e della Ex Strada Statale, lungo la quale nel tempo si sono localizzate alcune realtà produttive a partire dal nuovo stabilimento delle cartiere. Lungo la strada inoltre trovano localizzazione anche delle aree e funzioni con destinazione pubblica, tra cui la parrocchia di San Giuseppe, una scuola materna e una elementare con relativa palestra e alcuni spazi aperti, le cui qualità sono particolarmente ridotte da rendere poco appetibile o attrattiva l'intera area. L'asse urbano principale e le aree ad esso aperte agganciate avrebbero invece una notevole potenzialità pubblica se fossero opportunamente riqualificate stimolando lo spostamento o eliminando alcune funzioni la cui localizzazione, in un'area ormai così centrale, risulta ormai quantomeno poco compatibile. L'intervento proposto individua tre ambiti di azione, attualmente caratterizzati da differenti tipologie insediative ma che il metaprogetto proposto tenta di legare. La prima di queste zone, a nord ovest della ex statale è quella ubicata al centro dello spazio compreso tra il fiume Giano e la ferrovia: l'area è attualmente di difficile accesso in quanto esiste esclusivamente una strada chiusa che termina in uno degli ingressi dei nuovi stabilimenti delle cartiere ed è occupata da capannoni industriali per lo più dismessi. Il metaprogetto propone per questa parte dell'ambito, la sostituzione della destinazione d'uso dei manufatti ex industriali con edifici residenziali, che potrebbero essere più appropriati per un'area paesaggisticamente così caratterizzata. Si propone altresì di introdurre come *invariante* di progetto, al fine della fluidificazione delle connessioni viarie tra le parti di città, un nuovo tracciato viario, che ripercorre più o meno l'esistente via Pietro Miliani ma ne introduce un nuovo tratto, che supera con un nuovo ponte il fiume Giano e raggiunge la ex Strada Statale, in quel tratto Viale XIII Luglio, in prossimità del piazzale all'altezza delle scuole. Tale piazzale è il cuore della seconda area di intervento dell'ambito in questione che il metaprogetto intende riqualificare a partire appunto dalle scuole

esistenti fino a tutti i suoi spazi pubblici. Lungo Viale XIII Luglio si affacciano tutti i spazi pubblici della parte di città, attualmente occupati da parcheggi a raso e da stazioni di rifornimento carburanti, una delle quali occupa addirittura lo spazio antistante la Chiesa di San Giuseppe: a tale riguardo è impedito un utilizzo pedonale di tali spazi, in relazione alla vocazione ormai esclusivamente residenziale della parte di città. Il metaprogetto propone anche la ricostruzione del piccolo polo scolastico che necessita di ristrutturazione e ampliamento per il quale si ipotizza lo spostamento e la ricostruzione, dall'attuale posizione defilata, sulla piazza sottostante: la scuola potrebbe così creare una più congrua dimensione pubblica. Così operando si libera così spazio con caratteri panoramici appetibili, adatto per la costruzione di edifici residenziali che potrebbero contribuire alla riqualificazione della parte di città. La terza zona di cui si occupa il metaprogetto dell'ambito in questione è la parte alta di via Giovanni Bovio dove insiste l'ormai inutilizzato campo per il tiro a segno, caratterizzato oltre che dallo spazio di gioco vero e proprio anche da un edificio di testata attualmente in degrado. Tale edificio può diventare insieme alla riqualificazione del quartiere un'occasione per localizzare spazi e servizi pubblici capaci di trasformare la condizione monofunzionale che attualmente caratterizza la parte di città. L'edificio potrebbe diventare utilmente una scuola primaria che, assieme alla nuova quantità residenziale sul campo del tiro a segno, può organizzare una nuova piazza pubblica baricentrica, capace di attivare l'area e il suo uso pubblico, ora del tutto assente, rimuovendo così la sua condizione attualmente così "di margine".

IX. Ambito Porta Pisana (Tav. n. 18)

L'ambito è ubicato a ridosso delle mura della città antica in prossimità dell'area detta Porta Pisana: è compreso nell'allungato settore urbano che va dal complesso edilizio del Palazzo di Giustizia fino alla base della collina che sale al quartiere ubicato nella parte alta di Via Don Minzoni. L'area è caratterizzata da alcuni edifici di carattere pubblico fra cui, oltre al citato tribunale, diverse scuole (tra medie, superiori e la sede dell'università), la

Chiesa della Madonna della Misericordia, e da edifici residenziali di varie volumetrie. Il carattere complessivo e la qualità degli spazi non esplicita attualmente questa destinazione pubblica dell'insieme. L'incapacità di cogliere la vocazione di centralità che le destinazioni suggerirebbero è concretizzata dall'assenza di piazze, di verde e di luoghi adatti alla pedonalità: viene espressa una condizione di retro più che di fronte urbano. La volontà è quella di stimolare un ridisegno degli spazi aperti con una razionalizzazione dei parcheggi che attualmente invadono ogni spazio possibile, rendendo la percorribilità dello spazio difficile e sicuramente non piacevole e adatto alla centralità dell'area. Il metaprogetto propone tre possibili aree di intervento di cui la principale è in prossimità della chiesa dove attualmente sono ubicate due scuole di differente stato di manutenzione. La scuola che si affaccia sullo spazio del sagrato della chiesa, ristrutturata dopo gli ultimi eventi calamitosi, viene confermata fino alla palestra esistente, mentre la seconda scuola che si allunga fino a Via Vittorio Veneto potrebbe essere delocalizzata presso il quartiere di Santa Maria attualmente privo di scuole primarie. Questa operazione libera una discreta quantità di area che potrebbe essere ridestinata a residenzialità mediante un'operazione finalizzata al recupero urbano dell'area e delle sue superfici orizzontali, con particolare riguardo alla piazza della chiesa attualmente destinata a parcheggio. Data l'entità dei volumi introdotti nel luogo specifico e delle cubature nuove al contorno, si ottiene la possibilità economica di ricostruzione della scuola in altro luogo con dimensioni e caratteristiche tecniche attuali, sismiche ed energetiche, con un'operazione sostenibile per la collettività. La riqualificazione dell'area potrebbe innescare un effetto volano che stimola la riqualificazione delle aree al contorno. La seconda area di intervento proposta è ubicata alle spalle del Tribunale dove attualmente è ubicata una struttura scolastica che, in accordo con la Provincia di Ancona, verrà spostata in altra sede rendendosi così disponibile ad altre destinazioni. L'edificio potrebbe essere ristrutturato e destinato a nuova funzione, di cui tra le possibili si suggerisce quella residenziale pubblica. Il metaprogetto recupera l'edificio esistente riqualificando le spazialità aperte contermini

attualmente troppo costrette e di difficile raggiungimento e di utilizzo. La destinazione residenziale rispetto alla scolastica induce minor mobilità delle persone concentrata in alcune ore della giornata e meno necessità di parcheggi restituendo alle spazialità aperte maggiore qualità. Il terzo significativo intervento è ubicato alla base della collina che caratterizza il fondo del perimetro dell'ambito; in particolare l'obiettivo, attraverso l'introduzione della possibilità di realizzare nuove quantità residenziali, potrà essere quello del finanziamento della riconnessione viaria tra via Vittorio Veneto e via Elio Broganelli, fluidificando così il traffico di connessione tra i quartieri della parte di città ed evitando di caricare via Dante. Tutti gli interventi che verranno proposti per le aree di intervento previste dovranno tener conto della necessità di riqualificazione degli spazi aperti della parte di città, attraverso un nuovo arredo urbano, una riconfigurazione delle piazze pedonali e collocazione delle alberature lungo gli assi urbani principali.

X. Ambito Santa Croce (Tav. n. 19)

L'ambito in questione è uno dei più vasti; interessa la parte di città caratterizzata da bassa densità e ubicata sui versanti est ed ovest della strada di crinale esistente e che sarà servita dalla confermata strada di connessione, già prevista dal PUM parallelamente a via Don Giovanni Minzoni. L'area sta subendo notevoli modificazioni grazie ad alcune lottizzazioni già partite ed alcune in partenza, ma anche in particolare, in virtù della prevista ubicazione del nuovo polo scolastico superiore. Il documento strutturale conferma per questo la necessità dello sviluppo delle infrastrutture viarie necessarie e, laddove possibile, dell'ampliamento di quelle esistenti, sottolineando anche la necessità di una nuova connessione più fluida con via di Santa Croce ed a sua volta di questa con via Dante che è l'asse portante della parte di città. Il metaprogetto proposto per la parte di città individua inoltre una serie di localizzazioni che potrebbero essere riorganizzate o sviluppate a partire dalle destinazioni esistenti e attraverso il loro potenziamento. E' il caso dell'area del maneggio che, ubicata in un luogo interessante dal punto di vista paesaggistico, può svilupparsi funzionalmente

all'interno della destinazione turistico sportiva, attraverso l'introduzione di nuova volumetria che possa congiuntamente permettere di riqualificare la viabilità di servizio al polo attrezzato connettendola anche via Piersanti Mattarella a via della Spina, rendendo così questa parte di città più raggiungibile. Il metaprogetto immagina per la parte di città interessata una riqualificazione degli spazi aperti in particolare in prossimità delle nuove realizzazioni residenziali, sia quelle già in essere che quelle in via di realizzazione. Ciò viene esteso anche ad alcune aree destinate a verde o zone per attrezzature di interesse comune di difficile attuazione come quella ubicata in asse con la salita di via Tommasi lungo via Broganelli, dove si propone la trasformazione o integrazione della destinazione in occasioni plurifunzionali fra cui il piccolo commercio o la residenza al fine di caratterizzare l'area con occasioni di più credibile realizzabilità, previa riqualificazione e attrezzatura degli spazi aperti comuni e a servizio della collettività. La necessità di caratterizzazione dal punto di vista funzionale e architettonico si rivela necessaria anche nell'area a valle di via Luigi Bennani, verso sud, che potrebbe diventare, anche in funzione della sua particolare forma orografica, una centralità capace di attrazione per le aree circostanti in via di ultimazione con zone residenziali. Attualmente la destinazione di Piano è già capace di accogliere diverse funzioni che potrebbero tuttavia essere articolate o ampliate in ragione di un progetto capace di simboleggiare la condizione di centralità sopra citata.

5.2 Le invarianti di progetto delle microcittà

Per ciascun *ambito di rigenerazione urbana* (microcittà) sopra descritte sono stati definite quattro ***invarianti di progetto*** che serviranno da elementi di riferimento per la valutazione delle proposte che arriveranno all'Amministrazione durante la valutazione della fase concorrenziale (di cui si dirà più avanti, al par. 7.4); in relazione alle proposte dei privati, contenute nella fase concorrenziale / concorsuale, rispetto ad ogni ambito di microcittà *le invarianti di progetto* costituiscono gli aspetti ineludibili, pertanto non

negoziabili, negli accordi pubblico-privato: esse **dovranno** far parte delle azioni progettuali da proporre.

INVARIANTI DI PROGETTO:

- I. Ambito Cartiera
 1. accessibilità viaria
 2. parcheggi
 3. accessibilità pedonale dagli ambiti di Piazza Garibaldi e Giardini Margherita
 4. fruizione pubblica di porzione degli spazi cartiere

- II. Ambito Centro Antico
 1. spazi pubblici
 2. riqualificazione tratto del Giano con ripristino dell'alveo a cielo aperto
 3. parcheggi
 4. connessioni pedonali tra lungofiume ripristinato e ambito Piazza Garibaldi

- III. Ambito Vecchio campo sportivo
 1. tessuto viario urbano
 2. testata / polarità del Consorzio Agrario
 3. spazi pubblici
 4. percorso pedonale

- IV. Ambito Stazione – Rio Bono
 1. connessione viaria in sovrappasso con Viale Stelluti Scala
 2. connessione pedonale in sovrappasso alla linea ferroviaria
 3. tessuto viario urbano + spazi pubblici
 4. area ex scalo ferroviario

- V. Ambito Città dello sport
 1. spazi pubblici
 2. centro congressi
 3. implementazione strutture sportive specialistiche
 4. percorso pedonale

- VI. Ambito Santamaria
 1. tessuto viario urbano
 2. spazi pubblici
 3. scuola media
 4. riqualificazione Via Dante e del suo fronte sud-ovest

VII. Ambito Giardini Regina-Margherita

1. interrimento in tunnel del tratto ex statale
2. rotatorie
3. polo ibrido della città
4. riqualificazione giardini

VIII. Ambito San Giuseppe ex tiro a segno

1. connessione viaria tra ex statale e Via Pietro Miliani
2. spazi pubblici
3. scuola materna ed elementare
4. connessione pedonale con ex statale e Via Pietro Miliani

IX. Ambito Portapisana

1. Piazza fronte chiesa
2. housing su ex scuola professionale
3. completamento tessuto viario urbano
4. percorso pedonale

X. Ambito Santa Croce

1. connessione viaria tra ex statale
2. ricucitura della strada di gronda collinare sud (v. PUM)
3. spazi pubblici
4. miglioramento accessibilità polo turistico-ricettivo

5.3 Ambiti interessati dal trasferimento delle funzioni produttive

Il trasferimento delle aree industriali, disseminate in relazione alle previsioni del Piano vigente in un gran numero di aree spesso incoerenti con il territorio e la sua infrastrutturazione, è uno dei temi del Documento Strutturale.

La localizzazione attuale delle aree, molte delle quali non realizzate anche per la non adeguata localizzazione, per la lontananza dai sistemi viari principali, insiste sia in aree paesisticamente rilevanti che in aree caratterizzate da nuclei residenziali, architettonicamente significativi: l'ipotizzato spostamento in aree più congrue ed idonee è di fatto un'invariante importante del DoSt. Si propone la concentrazione delle volumetrie in due principali ambiti, più sostenibili per funzionalità e localizzazione.

Ambito “Quadrilatero” (tav. n. 20)

Il primo di questi due sistemi va ad incrementare un'area già dotata di presenze industriali e conferma ampliandola la localizzazione dell'area leader prevista dagli interventi della Quadrilatero. Questa polarità è localizzata all'ingresso della città in prossimità dello snodo Fabriano Est della Strada Statale 76 ed all'intersezione con la futura strada Pedemontana. Attorno a questo nodo infrastrutturale, oltre alla nuova “area leader” ubicata all'inizio di questo tratto di Pedemontana, si implementano tutte le tre zone esistenti, quella di frazione Rocchetta compresa tra superstrada e linea ferrata, quella più piccola ubicata subito dopo lo snodo stradale in direzione Argignano e infine quella più consolidata e datata, ubicata all'inizio di via Dante. Per quest'ultima zona in particolare, poiché la sua ubicazione coincide con l'ingresso alla città, si propone all'ingresso della stessa, al posto della destinazione a parcheggio e motel programmata dal progetto Quadrilatero, un polo capace di caratterizzare l'accesso urbano stesso. Questo obiettivo può essere perseguito attraverso la costruzione di un nodo, simbolico e riconoscibile, che costituisce il vertice di un sistema di edifici ubicati appunto lungo via Dante, tra loro connessi architettonicamente e funzionalmente, che potrebbero costituire il nuovo parco scientifico-tecnologico d'alta gamma, a servizio dell'intero distretto produttivo, che a Fabriano trova la sua punta più avanzata.

All'interno dell'ampliamento delle aree localizzate dal DoSt in questo nodo sarà strategico l'allargamento e la fluidificazione delle strade di accesso alle aree stesse, all'interno della quale si inserisce la nuova strada con relativo sottopasso di accesso all'area industriale sulla direttrice per Argignano, in località Campo dell'Olmo.

Ambito Melano – Marischio (tav. n. 21)

La seconda delle aree industriali prevista per la concentrazione dei siti produttivi, è quella sita lungo la strada provinciale che da Fabriano va in direzione di Sassoferrato all'altezza delle frazioni di Melano e Marischio. Per

l'implementazione di edifici a carattere artigianale e industriale di questa zona, per cui sarà necessario un ampliamento delle zone produttive attualmente previste dal Piano, il presupposto essenziale, al fine della credibile possibilità di questa ipotesi, è quello di stimolare ed avviare quanto prima la realizzazione delle infrastrutture viarie previste dal PUM Piano Urbano della Mobilità, anche tenendo conto delle rettifiche ipotizzate dal DoSt. L'implementazione delle volumetrie dovrà avvenire in modo diverso rispetto al polo precedente, che risulta più libero da vincoli e preesistenze: l'ipotesi proposta è quella di realizzare interventi puntuali e localizzati all'interno delle aree ancora rimaste libere o all'interno degli ampliamenti proposti, con particolare attenzione alla contestualizzazione ed alla sostenibilità ambientale e architettonica degli interventi.

5.4 Coerenza interna: verifica delle attrezzature / dotazioni standard

Si è provveduto ad effettuare una prima verifica, di livello preliminare, delle esigenze quantitative delle attrezzature che risulterebbero necessarie ai fini della verifica richiesta ai sensi dell'art.21 della legge regionale 5 agosto 1992, n. 34 *Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio*; a tale riguardo si è pertanto effettuato un primo calcolo delle volumetrie di massima relative alle ipotesi progettuali di ciascuna microcittà. Di seguito un quadro sinottico di controllo numerico relativo alle previsioni progettuali ed alle connesse attrezzature necessarie ope legis. Tale controllo numerico è ripartito per ciascuna microcittà, assunta come ambito spaziale di riferimento anche per la verifica degli standard ai sensi della L.R.34/92.

In relazione agli insediamenti residenziali ed agli abitanti conseguentemente previsti in termini di capacità insediativa teorica per ciascun ambito, dovranno essere prefigurate dotazioni in misura tale da assicurare per ogni abitante la dotazione minima di mq. 21 per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie. Tale quantità complessiva va ripartita nel modo appresso indicato:

- a) mq. 4,50 di aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
- b) mq. 2 di aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre;
- c) mq.12 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade (almeno 3 mq non vanno computati nelle aree destinate ad attrezzature sportive).
- d) mq. 2,50 di aree per parcheggi (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dalla 122/90); tali aree - in casi speciali - potranno essere distribuite su diversi livelli.

Si ritiene tuttavia, aldilà della quantificazione degli standards secondo le previsioni di legge, che i metaprogetti ipotizzano / garantiscono il reperimento sostanziale e non formale delle attrezzature pubbliche, cioè a dire un soddisfacimento del fabbisogno di standards con servizi, anche privati, ad uso pubblico, senza necessariamente acquisire al patrimonio pubblico aree per il rispetto delle soglie numeriche di cui al DM 1444/68. In buona sostanza le impostazioni progettuali si occupano di garantire maggiormente le effettive capacità prestazionali degli standard anziché la quantità di patrimonio pubblico da acquisire.

Ambito Cartiera

subambiti funzionali di intervento	STATO DI FATTO			PROGETTO					stato di fatto	stato di progetto	esigenze quantitative derivanti dal progetto sulla VOLUMETRIA RESIDENZIALE					incremento capacità insediativa teorica
	SUPERFICIE TERRITORIALE (mq)	MAPPALE	VOLUME ESISTENTE (mc)	VOLUME DI PROGETTO (mc)	INCREMENTO VOLUMETRIA DI PROGETTO	INCREMENTO VOLUMETRICO PERCENTUALE	VOLUMETRIA DI PROGETTO RESIDENZIALE	VOLUMETRIA DI PROGETTO PRODUTTIVA / COMMERCIALE	indice territoriale stato di fatto	indice territoriale stato futuro	incremento di dotazione standard totale *21 (18+3 di verde)	(4.5mq/ab) aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo	(2.0mq/ab) aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi	(12.0mq/ab) aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	(2.5mq/ab) di aree per parcheggi	
1	87688,32		208.074,87	184.574,90	23.499,97	-11	19.818	164.757	2,37	2,10	3468	743	330	1982	413	165
TOT			208.074,87	184.574,90	23.499,97	-11					3468	743	330	1982	413	165

Ambito Piazza Garibaldi

subambiti funzionali di intervento	STATO DI FATTO			PROGETTO				stato di fatto	stato di progetto	esigenze quantitative derivanti dal progetto sulla VOLUMETRIA RESIDENZIALE						incremento capacità insediativa teorica
	SUPERFICIE TERRITORIALE (mq)	MAPPALE	VOLUME ESISTENTE (mc)	VOLUME DI PROGETTO (mc)	INCREMENTO VOLUMETRIA DI PROGETTO	INCREMENTO VOLUMETRICO PERCENTUALE	VOLUMETRIA DI PROGETTO RESIDENZIALE	VOLUMETRIA DI PROGETTO PRODUTTIVA / COMMERCIALE	indice territoriale stato di fatto	indice territoriale stato futuro	incremento di dotazione standard totale *21 (18+3 di verde)	(4,5mq/ab) aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo	(2,0mq/ab) aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi	(12,0mq/ab) aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	(2,5mq/ab) di aree per parcheggi	
1	6.791,67		194,26	7.191,61	6.997,36	3.602	7.192		0,03	1,06	1259	270	120	719	150	60
2	1.600,94		1.535,98	3.490,75	1.954,77	127	3.491		0,96	2,18	611	131	58	349	73	29
3	7.198,40										0	0	0	0	0	0
4	1.791,25		2.262,42	2.268,92	6,50	0	2.269		1,26	1,27	397	85	38	227	47	19
	17.382,26		3.992,65	12.951,28	8.958,63	3.729,67					2266	486	216	1295	270	108

Ambito Vecchio campo sportivo

subambiti funzionali di intervento	STATO DI FATTO			PROGETTO				stato di fatto	stato di progetto	esigenze quantitative derivanti dal progetto sulla VOLUMETRIA RESIDENZIALE						incremento capacità insediativa teorica
	SUPERFICIE TERRITORIALE (mq)	MAPPALE	VOLUME ESISTENTE (mc)	VOLUME DI PROGETTO (mc)	INCREMENTO VOLUMETRIA DI PROGETTO (E-F)	INCREMENTO VOLUMETRICO PERCENTUALE	VOLUMETRIA DI PROGETTO RESIDENZIALE	VOLUMETRIA DI PROGETTO PRODUTTIVA / COMMERCIALE	indice territoriale stato di fatto	indice territoriale stato futuro	incremento di dotazione standard totale *21 (18+3 di verde)	(4,5mq/ab) aree per l'istruzione: scuole dell'obbligo	comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie,	(12,0mq/ab) aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	(2,5mq/ab) di aree per parcheggi	
1	19614		27307	42851	15544	57	29784	13067	1,39	2,18	5212	1117	496	2978	621	248
2	10627		16577	23342	6765	41	15268	8074	1,56	2,20	2672	573	254	1527	318	127
3	4011		5627	10143	4516	80	4228	5915	1,40	2,53	740	159	70	423	88	35
4	3239		8790	8787	-3	0	5695	3093	2,71	2,71	997	214	95	569	119	47
5	3590		7448	6462	-986	-13	3405	3058	2,07	1,80	596	128	57	340	71	28
6	6546		22366	12244	-10123	-45	9922	2150	3,42	1,87	1736	372	165	992	207	83
7	9670		11679	25094	13415	115	14603	10490	1,21	2,60	2556	548	243	1460	304	122
	57297		99794	128922	29128	29					14508	3109	1382	8291	1727	691

Ambito Stazione – Rio Bono

subambiti funzionali di intervento	STATO DI FATTO			PROGETTO					stato di fatto	stato di progetto	esigenze quantitative derivanti dal progetto sulla VOLUMETRIA RESIDENZIALE						incremento capacità insediativa teorica
	SUPERFICIE TERRITORIALE (mq)	MAPPALE	VOLUME ESISTENTE (mc)	VOLUME DI PROGETTO (mc)	INCREMENTO VOLUMETRIA DI PROGETTO	INCREMENTO VOLUMETRICO PERCENTUALE	VOLUMETRIA DI PROGETTO RESIDENZIALE	VOLUMETRIA DI PROGETTO PRODUTTIVA / COMMERCIALE	indice territoriale stato di fatto	indice territoriale stato futuro	incremento di dotazione standard totale *21 (18+3 di verde)	(4,5mq/ab) aree per l'istruzione scuole materne e scuole dell'obbligo <small>(2,5mq/ab) aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici esercizi</small>	664	(12,0mq/ab) aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	(2,5mq/ab) di aree per parcheggi	332	
1	33400		46948	64055	17107	36	39842	24213	1,41	1,92	6972	1494	664	3984	830	332	
2	10227		22666	9599	-13068	-58	6213	3386	2,22	0,94	1087	233	104	621	129	52	
3	24293		82523	49749	-32775	-40	46254	3494	3,40	2,05	8095	1735	771	4625	964	385	
4	12189		15116	39241	24125	160	26532	12709	1,24	3,22	4643	995	442	2653	553	221	
5	36380		55947	60768	4821	9	51948	8820	1,54	1,67	9091	1948	866	5195	1082	433	
6	45122		108832	111676	2844	3	104511	7165	2,41	2,48	18289	3919	1742	10451	2177	871	
7	47424		87592	96216	8624	10	78517	17699	1,85	2,03	13740	2944	1309	7852	1636	654	

8	48626		103722	64704	-39018	-38	59184	5520	2,13	1,33	10357	2219	986	5918	1233	493
9	35765		94932	101701	6770	7	82171	19482	2,65	2,84	14380	3081	1370	8217	1712	685
10	25055		20388	49817	29428	144	34987	14830	0,81	1,99	6123	1312	583	3499	729	292
11	25349		58419	21822	-36597	-63	21822	0	2,30	0,86	3819	818	364	2182	455	182
12	41713		91961	49091	-42871	-47	48597	0	2,20	1,18	8504	1822	810	4860	1012	405
13	13056		4284	17132	12849	300	17132	0	0,33	1,31	2998	642	286	1713	357	143
14	20502		30888	18798	-12090	-39	15030	3767	1,51	0,92	2630	564	251	1503	313	125
	419099		824221	754369	-69851	-8					110730	23728	10546	63274	13182	5.273

Ambito Città dello sport

subambiti funzionali di intervento	STATO DI FATTO			PROGETTO					stato di fatto	stato di progetto	esigenze quantitative derivanti dal progetto sulla VOLUMETRIA RESIDENZIALE					
	SUPERFICIE TERRITORIALE (mq)	MAPPAL	VOLUME ESISTENTE (mc)	VOLUME DI PROGETTO (mc)	INCREMENTO VOLUMETRIA DI PROGETTO	INCREMENTO VOLUMETRICO PERCENTUALE	VOLUMETRIA DI PROGETTO RESIDENZIALE	VOLUMETRIA DI PROGETTO PRODUTTIVA / COMMERCIALE	indice territoriale stato di fatto	indice territoriale stato futuro	incremento di dotazione standard totale *21 (18+3 di verde)	(4,5mq/ab) aree per l'istruzione: scuole materne e dell'obbligo	(2,0mq/ab) aree per attrezzature di interesse comune	(12,0mq/ab) aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	(2,5mq/ab) di aree per parcheggi	incremento capacità insediativa teorica
1	151488		103740	136360	32620	31	0	0	0,68	0,90	0	0	0	0	0	0
2	42492		4926	17252	12326	250	0	0	0,12	0,41	0	0	0	0	0	0
3	14085		31290	11653	-19636	-63	0	0	2,22	0,83	0	0	0	0	0	0
	208066		139956	165266	25310	219					0	0	0	0	0	0

Ambito Santa Maria

subambiti funzionali di intervento	STATO DI FATTO			PROGETTO				stato di fatto	stato di progetto	esigenze quantitative derivanti dal progetto sulla VOLUMETRIA RESIDENZIALE						incremento capacità insediativa teorica
	SUPERFICIE TERRITORIALE (mq)	MAPPALE	VOLUME ESISTENTE (mc)	VOLUME DI PROGETTO (mc)	INCREMENTO VOLUMETRIA DI PROGETTO	INCREMENTO VOLUMETRICO PERCENTUALE	VOLUMETRIA DI PROGETTO RESIDENZIALE	VOLUMETRIA DI PROGETTO PRODUTTIVA / COMMERCIALE	indice territoriale stato di fatto	indice territoriale stato futuro	incremento di dotazione standard totale *21 (18+3 di verde)	(4,5mq/ab) aree per l'istruzione: scuole materne e dell'obbligo	(2,0mq/ab) aree per attrezzature di interesse comune e per pubblici servizi	(12,0mq/ab) aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	(2,5mq/ab) di aree per parcheggi	
1	13646		14808	22224	7416	50	14614	7610	1,09	1,63	2557	548	244	1461	304	122
2	24433		55799	37996	-17803	-32	37996	0	2,28	1,56	6649	1425	633	3800	792	317
3	9904		50997	32353	-18644	-37	25998	6355	5,15	3,27	4550	975	433	2600	542	217
4	10781		29932	24686	-5246	-18	11094	13592	2,78	2,29	1941	416	185	1109	231	92
5	15164		31039	38496	7457	24	28841	9655	2,05	2,54	5047	1082	481	2884	601	240
6	8195										0					
7	8072		18610	33440	14830	80	14830	18610	2,31	4,14	2595	556	247	1483	309	124
8	7380		26883	20776	-6107	-23	15789	4988	3,64	2,82	2763	592	263	1579	329	132

9	12366		17526	33807	16281	93	24904	8903	1,42	2,73	4358	934	415	2490	519	208
10	28907		69662	59799	-9863	-14	38510	21289	2,41	2,07	6739	1444	642	3851	802	321
11	16669		44957	55187	10229	23	15976	39210	2,70	3,31	2796	599	266	1598	333	133
12	24832		745	9423	8679	1165	9423	0	0,03	0,38	1649	353	157	942	196	79
13	16848		43587	37921	-5666	-13	37921	0	2,59	2,25	6636	1422	632	3792	790	316
14	16377		40691	36699	-3992	-10	36699	0	2,48	2,24	6422	1376	612	3670	765	306
	213574		445234	442806	-2428	-1					54.704	11.722	5.210	31.259	6.512	2.605

Ambito Giardini Regina-Margherita

subambiti funzionali di intervento	STATO DI FATTO			PROGETTO					stato di fatto	stato di progetto	esigenze quantitative derivanti dal progetto sulla VOLUMETRIA RESIDENZIALE					incremento capacità insediativa teorica
	SUPERFICIE TERRITORIALE (mq)	MAPPALE	VOLUME ESISTENTE (mc)	VOLUME DI PROGETTO (mc)	INCREMENTO VOLUMETRIA DI PROGETTO	INCREMENTO VOLUMETRICO PERCENTUALE	VOLUMETRIA DI PROGETTO RESIDENZIALE	VOLUMETRIA DI PROGETTO PRODUTTIVA / COMMERCIALE	indice territoriale stato di fatto	indice territoriale stato futuro	incremento di dotazione standard totale *21 (18+3 di verde)	(4,5mq/ab) aree per l'istruzione: scuole materne e dell'obbligo	(2,0mq/ab) aree per attrezzature di interesse comune per pubblici servizi	(12,0mq/ab) aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	(2,5mq/ab) di aree per parcheggi	
1	21671		1	43895	43894	4389415	24160	19735	0,00	2,03	4228	906	403	2416	503	201
	21671		1	43895	43894	4389415					4228	906	403	2416	503	201

Ambito San Giuseppe ex tiro a segno

subambiti funzionali di intervento	STATO DI FATTO			PROGETTO					stato di fatto	stato di progetto	esigenze quantitative derivanti dal progetto sulla VOLUMETRIA RESIDENZIALE					incremento capacità insediativa teorica
	SUPERFICIE TERRITORIALE (mq)	MAPPALÉ	VOLUME ESISTENTE (mc)	VOLUME DI PROGETTO (mc)	INCREMENTO VOLUMETRIA DI PROGETTO	INCREMENTO VOLUMETRICO PERCENTUALE	VOLUMETRIA DI PROGETTO RESIDENZIALE	VOLUMETRIA DI PROGETTO PRODUTTIVA / COMMERCIALE	indice territoriale stato di fatto	indice territoriale stato futuro	incremento di dotazione standard totale *21 (18+3 di verde)	(4,5mq/ab) aree per l'istruzione: scuole materne e dell'obbligo	(2,0mq/ab) aree per attrezzature di interesse comune per pubblici servizi	(12,0mq/ab) aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	(2,5mq/ab) di aree per parcheggi	
1	51780		63170	48309	-14861	-24	48309	0	1,22	0,93	8454	1812	805	4831	1006	403
2	13204		13782	20208	6426	47	8074	0	1,04	1,53	1413	303	135	807	168	67
3	19188		371	22577	22206	5983	18717	0	0,02	1,18	3275	702	312	1872	390	156
4	21891		0	19945	19945	#DIV/0!	19945	0	-	0,91	3490	748	332	1995	416	166
5	22397		0	8161	8161	#DIV/0!	8161	0	-	0,36	1428	306	136	816	170	68
6	9363		5714	13180	7466	131	13180	0	0,61	1,41	2306	494	220	1318	275	110
	137823		83038	132380	49342	59					20368	4364	1940	11639	2425	970

Ambito Porta Pisana

subambiti funzionali di intervento	STATO DI FATTO			PROGETTO				stato di fatto	stato di progetto	esigenze quantitative derivanti dal progetto sulla VOLUMETRIA RESIDENZIALE					incremento capacità insediativa teorica	
	SUPERFICIE TERRITORIALE (mq)	MAPPALE	VOLUME ESISTENTE (mc)	VOLUME DI PROGETTO (mc)	INCREMENTO VOLUMETRIA DI PROGETTO	INCREMENTO VOLUMETRICO PERCENTUALE	VOLUMETRIA DI PROGETTO RESIDENZIALE	VOLUMETRIA DI PROGETTO PRODUTTIVA / COMMERCIALE	indice territoriale stato di fatto	indice territoriale stato futuro	incremento di dotazione standard totale *21 (18+3 di verde)	(4,5mq/ab) aree per l'istruzione: scuole materne e dell'obbligo	(2,0mq/ab) aree per attrezzature di interesse comune per pubblici servizi	(12,0mq/ab) aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport		(2,5mq/ab) di aree per parcheggi
1	3209		14712	14172	-540	-4	14172	0	4,59	4,42	2480	531	236	1417	295	118
2	12839		21658	34982	13324	62	20271	0	1,69	2,72	3547	760	338	2027	422	169
3	12754		0	0	0	0	0	0	-	-	0	0	0	0	0	0
4	22223		1400	28561	27161	1940	28561	0	0,06	1,29	4998	1071	476	2856	595	238
	51024		37770	77715	39945	1998					11026	2363	1050	6300	1313	525

5.5 Coerenza esterna: l'area vasta e la sua programmazione

Il livello programmatico del Documento Strutturale non concretizza previsioni per le quali valutare direttamente l'interazione con la complessiva pianificazione territoriale d'area vasta. Tuttavia, anche ai fini di una successiva verifica di coerenza con le scelte territoriali che si andranno a codificare, in questo paragrafo si tracciano gli elementi di "coerenza esterna", illustrando i Piani individuati come riferimenti per la redazione di Varianti al vigente PRG, in considerazione dell'ambito territoriale e settoriale di intervento dello stesso. I piani e programmi di riferimento sono / saranno:

- Piano Paesistico Ambientale Regionale (**PPAR**), pur essendo il vigente PRG già adeguato allo stesso PPAR;
- La Regione Marche ha intrapreso un processo di verifica ed eventuale aggiornamento del PPAR vigente rispetto al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e alla Convenzione Europea per il paesaggio. Il Codice definisce lo strumento regionale di governo del paesaggio come Piano paesaggistico regionale (**PPR**). Il processo di revisione, che si è avviato con una delibera di indirizzi della Giunta Regionale, ha prodotto, fino ad oggi, un Documento preliminare approvato dalla Giunta Regionale con delibera n. 140 del 01/02/2010.
- Piano di Assetto Idrogeologico (**PAI**).
- Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Ancona (**PTC**).

Per le specifiche valutazioni sulla conformità delle previsioni con gli indirizzi e le prescrizioni del Piano Paesistico Ambientale Regionale (*PPAR*) e del Piano paesaggistico regionale (*PPR*) si rinvia alla definizione puntuale delle scelte operative da attivare in Variante al vigente PRG il quale, si ribadisce, è adeguato al PPAR.

Anche per le valutazioni sulla conformità delle prossime Variazioni al PRG con le prescrizioni del Piano di Assetto Idrogeologico (*PAI*) si rinvia alla loro definizione puntuale.

Per quanto attiene l'interazione delle ipotesi qui delineate con il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Ancona (PTC) si riporta qui di seguito un primo quadro di riferimento, funzionale alle successive valutazioni di conformità agli indirizzi del PTC; inoltre si sottolinea in questa sede come gli stessi indirizzi abbiano concorso alla definizione del quadro territoriale di progetto. I settori del territorio di Fabriano interessati dal DoSt interessano tre "ambiti territoriali omogenei" (ATO) così come individuati dal PTC: l'ambito "E" della *dorsale marchigiana*, l'ambito "G" della *dorsale umbro-marchigiana* nonché l'ambito "F" del *sinclinorio* che è poi, quest'ultimo, quello maggiormente coinvolto in quanto vi è completamente ricompreso il capoluogo.

L'ambito territoriale "e" della dorsale marchigiana

L'ambito territoriale "E", comprende i rilievi calcarei, della dorsale cosiddetta marchigiana. La sommità di queste dorsali calcaree hanno la caratteristica forma arrotondata, con ampie superfici semi-pianeggianti; piuttosto frequente è la forma a "sella", che rappresenta una depressione più o meno accentuata della linea di spartiacque. Notevoli sono le presenze e gli aspetti di interesse naturalistico che contraddistinguono questo ambito.

Le case rurali sparse sono pressoché inesistenti, sostituite da aggregati rurali di tre o più abitazioni accostate.

Di seguito una sintesi di quanto contenuto negli *indirizzi* del PTC per questo ambito, in relazione alle previsioni di intervento delineate nel DoSt.

- Per gli aspetti insediativi, in questi ambiti quasi interamente compresi nelle "fasce della continuità naturalistica", l'indirizzo generale è di tutelare, risanare e valorizzare le preesistenze edilizie di interesse architettonico e documentale, favorendo le trasformazioni che consentono l'instaurarsi di sinergie positive con le condizioni ambientali.
- Si dovrà provvedere al riordino delle attività produttive esistenti evitando nuova occupazione di suolo con insediamenti produttivi.
- In tutto questo territorio è necessaria una sostanziale limitazione degli incrementi edificatori, i quali non dovranno, comunque, essere concentrati

ma frazionati e dispersi, mentre saranno del tutto evitati nei fondovalle, nelle parti alte della dorsale calcarea e in aderenza ai centri storici.

- Si dovrà perseguire il riassetto e lo sviluppo delle attività turistiche, attraverso la loro maggior diffusione sul territorio, la riqualificazione, anche architettonica, delle attrezzature ricettive esistenti ed il riuso dell'edilizia storica.

L'ambito territoriale "f" del sinclinorio

L'ambito F è quello del cosiddetto sinclinorio, compreso fra le due dorsali appenniniche principali. Il paesaggio del sinclinorio è tra i più articolati del territorio provinciale, riflettendo la varietà della morfologia strutturale sopra accennata e la varietà degli usi. Se si eccettuano le dorsali minori, dove esiste una copertura boschiva piuttosto densa intercalata da pascoli e da coperture boschive-arbustive a bassa densità, i suoli del sinclinorio sono intensamente coltivati e solo in corrispondenza delle maggiori acclività compaiono ridotti nuclei di bosco. L'agricoltura è di tipo tradizionale ed ha portato ad una discreta erosione del substrato.

Nel complesso l'ecomosaico risulta tuttora ben diversificato e ridotto o alterato solo dall'espansione edilizia. La rete insediativa storica, organizzata intorno ai poli principali di Fabriano e Sassoferrato, è abbastanza articolata e si localizza di volta in volta, a seconda della mutevole morfologia, in adiacenza ai corsi d'acqua ovvero sui crinali; in generale, i centri storici maggiori (Fabriano, Sassoferrato, Cerreto d'Esi) sono tutti ubicati in prossimità dei fiumi, mentre i nuclei minori si dispongono sopra i poggi ed i crinali ed hanno il profilo simile a quello dei centri degli ambiti "D" (ad esempio Colleamato).

Negli anni '70 e '80 vi è stato un notevole sviluppo industriale, che ha certamente contribuito ad invertire la tendenza al calo demografico ma ha determinato una disseminazione piuttosto casuale di insediamenti produttivi e di nuove residenze e, soprattutto, ha saturato quasi completamente le poche piane alluvionali esistenti. Quest'area è, a causa delle modalità disordinate di crescita degli insediamenti e del ritardo nella realizzazione delle necessarie infrastrutture, è una delle più "confuse" dal punto di vista

dell'uso del territorio: l'antica struttura insediativa polarizzata si è semplicemente allargata intorno agli antichi poli urbani senza rinnovarsi e senza che nel frattempo si realizzasse un nuovo disegno viario. Il terremoto del 1997, pertanto, non ha fatto che aggravare gli effetti di tendenze già in atto: le nuove residenze si sono disposte dovunque vi fossero aree edificabili, mentre i nuovi insediamenti industriali hanno occupato le scarse aree pianeggianti residue.

Di seguito una sintesi di quanto contenuto negli **indirizzi** del PTC per questo ambito, in relazione alle previsioni di intervento delineate nel DoSt.

- L'occupazione dei fondovalle più importanti dovuta allo sviluppo degli insediamenti industriali e residenziali, tende a costituire un elemento di alterazione degli ambienti e ad isolare le aree naturali. Al fine di riconnettere le aree naturali sarà, pertanto, necessario progettare corridoi biologici che possano permettere il superamento di queste discontinuità e realizzare il collegamento in senso Est-Ovest tra le due dorsali, le quali rappresentano delle efficaci vie di spostamento di piante ed animali in direzione nord-sud (si vedano le Tavv. II/1 e III/4 del PTC).
- Sarebbe opportuno mantenere l'uso agricolo delle piane alluvionali non ancora occupate dall'edificato.
- L'indirizzo di fondo per il sistema insediativo del sinclinorio è quello della riorganizzazione dei tre poli urbani maggiori, di cui va sostanzialmente controllata l'ulteriore crescita; a questo scopo, gli interventi sulle infrastrutture della mobilità assumono, nell'ambito "F", un carattere di priorità assoluta che forse non hanno in egual misura nel resto del territorio provinciale, se si fa eccezione per alcuni nodi dell'area costiera e, soprattutto, dell'area urbana di Ancona.
- Negli interventi di riqualificazione delle aree urbane dovrà essere fortemente incrementato il ruolo della vegetazione non solo dal punto di vista visivo, ma anche ai fini del recupero di livelli accettabili di qualità dell'aria in questo come in genere in tutti gli ecosistemi sensibilmente alterati.

- Nella fase post-terremoto è divenuto ancor più importante il recupero dei nuclei minori disposti sopra i poggi ed i crinali, per i quali è da incentivare la funzione di servizio al turismo ambientale; per essi si dovrà tentare di evitare la "discesa a valle".
- Sono, in generale, da evitare incrementi edificatori, oltre che nei residui terreni alluvionali, nelle parti alte delle dorsali intermedie (M. Nebbiano, Pian della Croce, il Poggio, M. Rotondo, etc.) e in aderenza ai centri storici collinari.
- Nelle aree ricomprese nelle "fasce della continuità naturalistica" dovranno essere evitati gli ampliamenti dei nuclei residenziali esistenti, i nuovi insediamenti produttivi extra-agricoli, la costruzione di nuovi edifici o manufatti sparsi non connessi con le esigenze delle attività agricole e zootecniche.

L'ambito territoriale "g" della dorsale umbro-marchigiana

L'ambito "G" corrisponde al versante orientale della dorsale calcarea umbro-marchigiana ed ha in comune con l'ambito E della dorsale marchigiana molti caratteri, soprattutto per quanto riguarda la ricchezza degli aspetti naturalistici (presenza di biotopi di particolare interesse), la struttura geologica-geomorfologica, gli usi del suolo prevalenti ed in particolare il predominio del bosco e dei pascoli, le dinamiche demografiche e le variabili socioeconomiche. Una differenza significativa, tuttavia, vi è nello stato di conservazione delle risorse naturalistiche che sembra qui migliore, probabilmente anche grazie alla maggiore estensione (spesso determinante per le presenze faunistiche), soprattutto se si considera anche il versante umbro, e grazie alla collocazione più periferica rispetto alle aree più fortemente urbanizzate

Questo ambito territoriale comprende zone montane di notevole interesse naturalistico che meritano di essere opportunamente valorizzate e salvaguardate. Tra queste hanno importanza prioritaria Valleremita e l'area del Monte Cucco. Notevole è, anche qui, il recupero recente della vegetazione forestale dovuto all'abbandono delle attività agricole, ormai quasi del tutto assenti, come pure sono molto estesi i pascoli; è piuttosto diffusa l'attività di

ceduazione del bosco. Non vi sono veri e propri centri urbani; i nuclei storici, per lo più non murati, sono spesso localizzati alla confluenza dei torrenti, ai piedi di versanti molto scoscesi, nel punto in cui si formano vallecole più larghe e meno acclivi o addirittura pianeggianti; più raro, ed in genere più recente, è il caso di aggregati che sorgono sui versanti; altrettanto rari sono i nuclei storici collocati sopra le creste di rilievi secondari. Le uniche trasformazioni in epoca recente hanno riguardato l'abbandono di alcuni di questi nuclei e la costruzione di nuove case in quelli più facilmente raggiungibili dai vicini centri urbani situati nelle altre aree.

Di seguito una sintesi di quanto contenuto negli *indirizzi* del PTC per questo ambito, in relazione alle previsioni di intervento delineate nel DoSt.

- Questa parte del territorio provinciale è quella che, anche in virtù di uno stato di conservazione delle risorse che è relativamente migliore che altrove, ha oggi la vocazione più forte come area naturalistica; pertanto, l'indirizzo generale per questo territorio non può che essere più nettamente conservativo che altrove, poiché qui appaiono più ridotti i margini quantitativi delle trasformazioni, anche di quelle che vanno comunque favorite in quanto comportano l'instaurarsi di sinergie positive con le condizioni ambientali.
- Per questo ambito, interamente compreso nelle "fasce della continuità naturalistica" valgono, con alcune accentuazioni, le limitazioni previste per l'ambito "E": non vi saranno nuovi insediamenti industriali o artigianali, gli incrementi edificatori per residenze, per servizi, per attrezzature ricettive, saranno comunque di ridotte dimensioni, non concentrati ma frazionati, localizzati prevalentemente ai piedi o nelle parti inferiori dei versanti mentre saranno del tutto evitati nelle aree alluvionali recenti, nelle parti alte della dorsale calcarea e in aderenza ai centri storici.

6. Le azioni pilota per la rigenerazione dei nuclei frazionali

Rispetto ai nuclei frazionali del Comune di Fabriano il DoSt ha composto, in questa fase -ottobre2011- la definizione progettuale di alcuni insediamenti:

- Albacina-Borgo Tufico
- Marischio
- Melano
- Campodonico
- San Donato

In relazione a queste configurazioni ipotizzate si ritiene che per la loro attuazione possa essere utilmente utilizzato il modello descritto al successivo paragrafo 7.4.

Di seguito le descrizioni di alcuni nuclei frazionali utilizzati come modello, replicabile, delle azioni ipotizzate per la rigenerazione.

Albacina-Borgo Tufico (tav. n. 22)

L'ipotesi progettuale ha come base di avvio del processo il ridimensionamento delle aree produttive poste a nord del nucleo di Borgo Tufico e la loro, parziale, ricollocazione, in termini di completamento delle esistenti aree produttive, poste a sud della frazione, lungo la linea ferroviaria Fabriano – Civitanova Marche.

Rispetto alla città pubblica, l'impianto progettuale riorganizza la parte centrale della frazione, confermando le previsioni residenziali, inserendo funzioni collettive, attraverso la nuova proposizione di piazza, edifici pubblici ed aree di sosta.

Rispetto al tema dell'abitare l'analisi progettuale ritiene di dover proporre la razionalizzazione delle vigenti ma non attuate previsioni residenziali poste a cerniera dei due nuclei.

Il progetto, pur non proponendo azioni specifiche a riguardo, registra e ripropone l'esigenza ineludibile di un futuro Piano di Recupero per Albacina che rilanci la centralità ed il ruolo del Castello.

Marischio (tav. n. 23)

Il "progetto Marischio" parte dall'obiettivo di creare la "città pubblica", ad oggi non ben definita nella realtà frazionale. A partire da questo presupposto, la configurazione progettuale prevede:

- ✓ il ridimensionamento delle aree residenziali attualmente previste ad est;
- ✓ la razionalizzazione di un'area verde collocata, in maniera non adeguata rispetto alle funzionalità richieste, posta a NNO della frazione;
- ✓ il sostegno al compimento di un polo collettivo centrale che, a partire dalle previsioni del PRG vigente, definisce:
 - la creazione (attraverso il suo spostamento) del polo scolastico in area adeguata,
 - la previsione di una piazza antistante la scuola,
 - l'ipotesi di strutture sportive contigue ai primi due elementi,
 - la dotazione di aree a parcheggio, ad ausilio delle funzioni pubbliche previste.
 - la creazione di una cintura di verde attrezzato, a "chiusura" delle previsioni sopra esposte.
- ✓ la ricucitura del tessuto residenziale esistente / previsto posto a cintura Nord Ovest della frazione, a compensazione dei tagli sopra descritti.

Melano (tav. n. 24)

Melano risulta essere frazione articolata e con previsioni urbanistiche vigenti ritenute non adeguate a supportare tale complessa articolazione.

La prima azione strategica è l'eliminazione della rilevante previsione residenziale posta a sud dell'abitato, a ridosso del fosso.

Tali previsioni residenziali sono ricollocate a completamento del tessuto residenziale esistente, con effetti diretti sul contenimento del consumo di suolo, sulla definizione del perimetro frazionale e sull'eventualità di creare opere di urbanizzazione ex-novo.

Melano presenta inoltre la necessità di creare uno spazio ad identità pubblica; il progetto prevede a tale riguardo:

- ✓ la ricollocazione della scuola in posizione centrale, ad ovest della fascia di sviluppo residenziale, proponendo la riconversione residenziale del lotto su cui è attualmente collocata la struttura scolastica;
- ✓ la contestuale previsione di uno spazio pubblico aperto, in cui collocare anche la modesta volumetria del centro civico;
- ✓ la previsione di adeguate aree di sosta, di cui una ipotizzata al di sotto dello spazio pubblico previsto con connotazione di "belvedere".

L'attribuzione a vocazione pubblica della parte ovest della frazione implica la necessità di adeguare funzionalmente ad un maggior volume di traffico veicolare la strada esistente di collegamento con la S.P. 47 "di Montecucco" che dovrebbe così costituire il principale accesso alla frazione, attualmente invece rappresentato dall'inadeguata strada che arriva da ovest.

Il progetto registra e conferma inoltre lo spazio verde attrezzato posto lungo la strada di accesso alla chiesa.

Campodonico (tav. n. 25)

Campodonico ha una vigente previsione di area produttiva che, oltre a risultare eccessivamente dimensionata, risulta decisamente inappropriata rispetto alla sua collocazione. Pertanto il progetto parte, senza esitazione, dall'eliminazione di tale previsione rilanciando, al contrario, la vocazione turistico – ricettiva che il territorio circostante conferisce alla frazione.

A tale riguardo sono previste aree con destinazione turistica a completamento / potenziamento della realtà ricettiva già esistente, in prossimità della pineta e dell'abbazia di S.Biagio in Caprile.

Rispetto al nucleo frazionale consolidato le previsioni progettuali sono:

- ✓ la previsione di uno spazio pubblico unitamente a volumetrie destinate a servizi, in adiacenza alla scuola esistente;
- ✓ completamento delle fasce di verde attrezzato;
- ✓ previsione di un'area di completamento residenziale a chiusura della parte nord del nucleo.

San Donato (tav. n. 26)

San Donato ha una previsione di PRG vigente che, in concreto, comporta un raddoppio della superficie insediativa della frazione, con destinazione residenziale e, addirittura, produttiva. E' palese l'inadeguatezza di tale previsione: in linea con le riflessioni generali del DoSt, si ritiene che la quota produttiva non debba più essere riproposta mentre per i temi della residenza si valuta opportuno ricollocare tali quote volumetriche a completamento del tessuto residenziale esistente; tutto ciò con effetti complessivi positivi (come già detto per Melano) sul contenimento del consumo di suolo, sulla definizione dei limiti del perimetro frazionale e sull'eventualità di creare opere di urbanizzazione ex-novo.

La previsione progettuale poi immagina inoltre, a ridosso del nucleo storico della frazione, la ricollocazione del centro civico unitamente alla costituzione di uno spazio pubblico aperto.

7. Le procedure e gli strumenti per il governo delle trasformazioni e la regolazione urbanistica

7.1 La proposta di percorso per riformare il governo del territorio nella fase di transizione

La piattaforma di proposte, definite in esito alle analisi illustrate e sintetizzate nelle parti precedenti di questo documento, trova definizione attuativa in un set di modelli tecnico-procedurali. I processi proposti sono organizzati / ipotizzati attorno al motivo ricorrente della sostenibilità, oltre a quella ambientale, anche la sostenibilità amministrativa: l'articolazione di modelli è formulata in modo che gli stessi possano essere sviluppati con un controllato tasso di esposizione al rischio di contenziosi rispetto al profilo procedurale.

Rispetto ai diversi modelli procedurali, ciascuno di essi è concepito/combinato per finalità e parti del territorio specifiche, ovviamente all'interno di un'univoca e definita figurazione strategica generale:

A partire dall'Atto di indirizzo, costituito dal presente DoSt, si prevedono quattro percorsi diversi, di cui uno solo riconducibile alla legge 22/11 (attraverso l'attivazione di distinti P.O.R.U. di cui all'art.3 della legge) mentre gli altri debbono giocoforza fare ancora riferimento alle Varianti di PRG, di cui al vigente art.26 della l.r. 34/92, pur con il supporto delle disposizioni transitorie contenute nella l.r. 22/11

I. Intero territorio comunale: variante PRG per la riclassificazione uso del suolo, con decremento insediativo (Variante PRG ex l.r.34/92, supportata dalla l.r.22/11, art.11, comma1 lett.b).

"Su base volontaria: la contrazione del consumo di suolo"

II. Intero territorio comunale: variante PRG per il trasferimento delle cubature "rilevanti", non implementabili nel riassetto dei nuclei frazionali, con particolare riferimento alle aree produttive (Variante PRG ex l.r. 34/92, supportata dalla l.r.22/11, art.11, comma1 lett.b e dall'art. 2643 punto 2bis, Codice Civile.

“Su base negoziale: la concentrazione della produzione”

III.a Capoluogo: *sostegno alla trasformazione urbana con contenimento del consumo di suolo: i Programmi Operativi per la Riqualificazione Urbana ad attuazione differita* (PORU ex l.r. 22/11, art.3 supportato da: - l.r.22/11, art.2, comma 2 + - sentenze TAR Toscana 310 e 367 / 2011).

“Attraverso un processo concorrenziale, a vigenza ed attuazione differita: le microcittà dense”

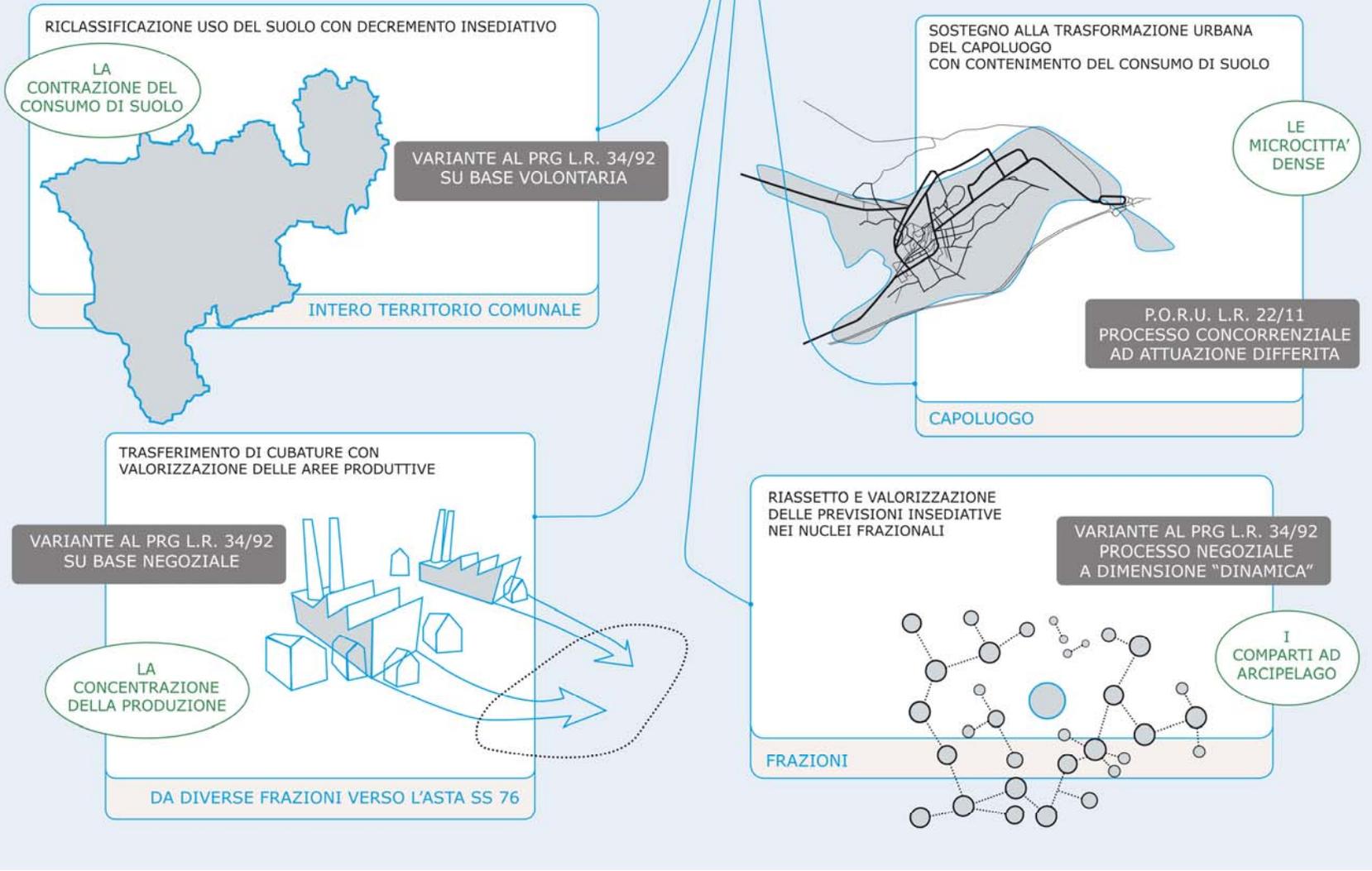
III.b Nuclei frazionali: *riassetto e razionalizzazione delle previsioni insediative delle Frazioni, con singole e specifiche Varianti PRG* (Variante PRG ex l.r. 34/92, supportata da: - Codice Civile, art. 2643, punto 2 bis + - sentenze TAR Toscana 310 e 367 / 2011).

“Attraverso un processo negoziale, a dimensione dinamica: riassetto delle frazioni con comparti ad arcipelago”

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 da 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 ovviamente 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, così come illustrato al precedente cap. 5.3 ed alle tavole 20 e 21. Il trasferimento delle aree industriali, le cui previsioni vigenti sono, ad oggi,

DOCUMENTO STRUTTURALE ATTO RICOGNITIVO
(coma 1, art. 2 LR22/11)



diffuse in un gran numero e spesso inadeguate per contesto territoriale, è uno dei temi trattati dal Documento Strutturale: si ritiene necessario proporre, come meglio delineato ai capitoli successivi, 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 che interessano: pur differenti, va comunque sottolineato che entrambi le iniziative vanno considerate complementari, funzionali ad un'unica strategia. La cifra di lettura comune è che ambedue le metodiche ipotizzate contemplano:

- ⇒ una preventiva fase di programmazione ad *attuazione differita*,
- ⇒ una successiva fase di ricorso a *strumenti negoziali* (e consensuali) pubblico-privato e privato/privato,
- ⇒ una definizione conclusiva che converte le ipotesi negoziate/pattuite in previsioni urbanistiche di Variante;

II.a) Con le dieci **microcittà** si intende avviare la prima fase di stimolo rispetto alla condizione di città in transizione. Le ipotesi progettuali delle microcittà sono state illustrate al precedente capitolo 5 mentre il metodo amministrativo di attivazione verrà descritto a seguire. La nuova configurazione di queste microcittà, anche solo di alcune, si ritiene che possa dare concreta risposta alle questioni analizzate nel DoSt e sintetizzate nei capitoli precedenti della presente Relazione.

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.

II.b) Il riassetto delle frazioni costituisce l'altra parte della strategia: la proposta è quella di attivare un meccanismo, delineato nel capitolo successivo, 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**, ad oggi sviluppato parzialmente nella prassi urbanistica pur in assenza di legge quadro nazionale, consolidato dalle recenti giurisprudenze e, in qualche misura e per alcuni aspetti, codificato, nella sua fattispecie, anche 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 per *"garantire certezza nella circolazione dei diritti edificatori"* di introdurre 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"*.

* * *

Lo sviluppo analitico delle quattro procedure ipotizzate è descritto al successivo paragrafo 7.2.

7.2 Il contributo per la riclassificazione e riduzione dell'uso del suolo sul territorio comunale (I)

A seguito dell'approvazione del DoSt, l'Amministrazione pubblicherà un bando con il quale, come già anticipato, si dà facoltà ai cittadini possessori di aree, libere, destinate alla trasformazione insediativa e non ancora avviate, di poter riclassificare tali aree in zone non più destinate al consumo insediativo di suolo. Le richieste che perverranno, a seguito dell'evidenza pubblica, dovranno comunque essere sottoposte ad un'analisi istruttoria per verificare che le previsioni vigenti interessate dalle richieste non siano però coinvolte nelle ipotesi di microcittà o di riassetto delle frazioni; in caso contrario l'Amministrazione dovrà riservarsi la facoltà di respingere la richiesta di riclassificazione.

Relativamente alle zone di decremento del consumo dei suoli, in linea di massima, esemplificativa e non esaustiva, potranno essere oggetto di valutazione favorevole alla riclassificazione da parte dell'Amministrazione quelle istanze dei proprietari riconducibili alle casistiche di seguito riportate. Per tali aree, se valutate nel loro attuale regime giuridico come non più strategiche ai fini di un progetto organico di territorio, potrà essere prevista una riclassificazione con zonizzazione urbanistica che non implichi dotazione volumetrica insediativa.

- ⇒ zone a destinazione produttiva di espansione che ad oggi non hanno trovato concreta attuazione con differenti motivazioni: inadeguatezza delle previsioni stante i nuovi scenari immobiliari, bassa strategicità della localizzazione, scarsa propensione della proprietà a collocarsi sul mercato, ecc..
- ⇒ zone a destinazione produttiva di completamento che non risultano organiche e/o funzionali con l'insediamento produttivo di cui dovrebbero costituire l'espansione produttivo esistente;
- ⇒ zone di espansione residenziale che, nonostante il lungo periodo di vigenza trascorso nel PRG operante, non hanno trovato le condizioni pratiche per l'attuazione;
- ⇒ zone di espansione residenziale che non risultano più strategiche e/o coerenti rispetto al progetto organico di territorio;
- ⇒ zone di completamento residenziale che prevedono ancora una residua edificabilità ma prive di una reale possibilità attuativa;
- ⇒ zone urbanistiche riconducibili alla zona omogenea "F" di cui al DM 1444/68 che dovevano rispondere ad esigenze insediative di servizio pubblico che non rispondono più a tali esigenze.

Lo sviluppo della procedura potrà essere il seguente

<i>fase</i>	<i>start</i>
I.0	Approvazione del DoSt che delinea il programma di governo del territorio
	Il presente DoSt, in quanto documento programmatico sarà sottoposto all'esame del Consiglio Comunale. Una volta terminata la procedura di esame, discussione, modifica, il C.C. procederà ad approvare il Documento, che riveste natura programmatica
I.1	Pubblicazione del bando pubblico
	Una volta approvato il DoSt, l'Amministrazione potrà procedere a pubblicare un bando attraverso il quale si dà facoltà ai cittadini possessori di aree a quel momento trasformabili, ai sensi del PRG vigente, di chiederne, su base volontaria, la riclassificazione in area priva di capacità insediativa, anche indicando lo specifico zoning di nuova attribuzione purchè, ovviamente, lo stesso non comporti potenziale edificatorio
I.2	Istruttoria degli Uffici Comunali
	Scaduti i termini posti dal bando pubblico, gli Uffici procedono all'istruttoria tecnica delle istanze. Potranno essere accettate solo le richieste di riclassificazione che risultino coerenti con la strategia comunale di governo del territorio, delineata dal DoSt precedentemente approvato dal Consiglio Comunale. Pertanto, proposte di riconversione delle destinazioni d'uso e del regime giuridico dei suoli che ostacolano / interferiscano con le previsioni del DoSt non potranno trovare accoglimento da parte dell'Amministrazione
I.3	Adozione di una Variante al PRG di riclassificazione e riduzione dell'uso del suolo
	Attraverso le procedure ordinarie, ai sensi della LUR vigente, l'Amministrazione provvederà ad adottare la Variante in questione, procedendo poi con tutte le fasi previste dalla l.r. 34/92 e ss.mm.ii. per le Varianti al PRG
I.4	Approvazione in via definitiva
	L'Amministrazione, una volta espletati tutti i passaggi tecnico-amministrativi previsti all'art.26 della l.r.34/92, approva la Variante al PRG che va a costituire la nuova base del regime giuridico dei suoli da cui partire per le distinte iniziative di programmazione territoriale, sul Capoluogo e sulle Frazioni individuate come strategiche.
<i>stop</i>	

7.3 L'ausilio al rientro della dispersione territoriale delle previsioni insediative produttive (II)

L'attuale ubicazione delle aree produttive non realizzate, molte delle quali anche per la non adeguata localizzazione, per la lontananza dai sistemi viari

principali, insiste sia in aree paesisticamente rilevanti che in aree caratterizzate da nuclei residenziali, architettonicamente significativi: l'ipotesizzato spostamento in aree più congrue ed idonee è di fatto una delle azioni più strategiche del DoSt.

In sostanza si propone la concentrazione delle volumetrie in due principali ambiti, più sostenibili per funzionalità e localizzazione.

Il primo di questi due sistemi, Ambito "Quadrilatero" (tav. n. 20), va ad incrementare un'area già dotata di presenze industriali e conferma ampliandola la localizzazione dell'area leader prevista dagli interventi della Quadrilatero. Questa polarità è localizzata all'ingresso della città in prossimità dello snodo Fabriano Est della Strada Statale 76 ed all'intersezione con la futura strada Pedemontana. Attorno a questo nodo infrastrutturale, oltre alla nuova "area leader" ubicata all'inizio di questo tratto di Pedemontana, si implementano tutte le tre zone esistenti, quella di frazione Rocchetta compresa tra superstrada e linea ferrata, quella più piccola ubicata subito dopo lo snodo stradale in direzione Argignano e infine quella più consolidata ubicata all'inizio di via Dante.

La seconda delle aree industriali prevista per la concentrazione dei siti produttivi, Ambito Melano – Marischio (tav. n. 21), è quella sita lungo la strada provinciale che da Fabriano va in direzione di Sassoferrato all'altezza delle frazioni di Melano e Marischio. Per l'implementazione di edifici a carattere artigianale e industriale di questa zona, per cui sarà necessario un ampliamento delle zone produttive attualmente previste dal Piano, il presupposto essenziale, al fine della concreta sostenibilità dell'iniziativa, è quello di stimolare ed avviare quanto prima la realizzazione delle infrastrutture viarie previste dal PUM Piano Urbano della Mobilità, anche tenendo conto delle rettifiche ipotizzate dal DoSt.

Lo sviluppo della procedura potrà essere il seguente:

Start	
II.0	<p>Approvazione del DoSt che delinea il programma di governo del territorio</p> <p>Il presente DoSt, in quanto documento programmatico sarà sottoposto all'esame del Consiglio Comunale. Una volta terminata la procedura di esame, discussione, modifica, il C.C. procederà ad approvare il Documento, che riveste natura programmatica</p>
II.1	<p>Programma di delocalizzazione, di livello esecutivo</p> <p>Ricognizione conclusiva, di livello esecutivo, delle zonizzazioni rilevanti e non attuate nei nuclei frazionali, con particolare riferimento alle destinazioni produttive, per le quali si ritiene opportuno attivare la delocalizzazione, in base a quanto già rilevato ed evidenziato dal DoSt: redazione di uno specifico <i>Programma di delocalizzazione aree produttive</i>, per la nuova collocazione di tali aree, a saldi invariati in termini di consumo di suolo e capacità insediativa, su aree già urbanizzate e, ovviamente, compatibili a ricevere le specifiche destinazioni, in base alle analisi DoSt</p>
II.2	<p>Fase negoziale</p> <p>Avvio dei tavoli per la fase negoziale, gestita direttamente da UTC, per la definizione di accordi privato-privato e pubblico-privato, in base alle ipotesi contenute nel Programma di delocalizzazione</p>
II.3	<p>Assunzione di impegni cogenti delle parti interessate</p> <p>Sottoscrizione e trascrizione dei rispettivi obblighi di privati e Comune: atti d'obbligo, di natura fideiussoria con definizione delle aree generatrici e delle aree di ospitalità dei crediti edilizi</p>
II.4	<p>Revisione del Programma di delocalizzazione e sua implementazione in bozza di Variante PRG</p> <p>Predisposizione della Variante necessaria a perseguire quanto effettivamente formalizzato negli accordi sottoscritti, in base agli accordi negoziali, rispetto a quanto ipotizzato nel Programma di delocalizzazione (con trasposizione in schema di Convenzione per il successivo Piano Attuativo degli impegni assunti)</p>
II.5	<p>Adozione e successiva approvazione di Piani attuativi per la delocalizzazione, in Variante al PRG</p> <p>Avvio dell'iter di Piani Attuativi, ai sensi della l.r. 34/92</p>
II.6	<p>Convenzioni connesse per i Piani Attuativi, sulla base degli impegni cogenti assunti</p> <p>Sottoscrizione delle necessarie convenzioni, sulla base degli impegni cogenti assunti, a corredo dei Piani Attuativi.</p>
stop	

7.4 Il sostegno alla trasformazione urbana ed il contenimento del consumo di suolo nel capoluogo (III.a)

Negli scorsi decenni, mentre gli insediamenti si espandevano, al loro interno una parte dei tessuti diventavano inadeguati alle funzioni, obsoleti e si degradavano. Come già ampiamente scritto nelle precedenti valutazioni, le aree urbane degradate, dismesse o sottoutilizzate, grazie alla loro posizione e/o dimensione sono ritenute importanti risorse per il futuro della città: attraverso la loro riqualificazione e riconversione è possibile in maniera concreta avviare l'insediamento nella città funzioni di rilevanza strategica, in grado di richiamare investimenti, capaci di accrescere la competitività della città e, quindi, di promuovere lo sviluppo economico e sociale.

Si è già scritto nelle precedenti parti della Relazione come ormai sia diffusamente riconosciuta, nelle dinamiche urbane attuali, la priorità da riconoscere alla riqualificazione rispetto all'espansione. Tuttavia la riqualificazione, o meglio la rigenerazione su cui ci si è già soffermati, è ostacolata da complesse situazioni proprietarie e societarie, da lunghe procedure urbanistiche dagli esiti non sempre certi, dai successivi dispositivi autorizzativi non sempre agevoli da ottenere; ancora, nel processo edilizio vero e proprio, i freni alla riqualificazione sono costituiti dagli elevati costi delle demolizioni, delle bonifiche e comunque delle maggiori difficoltà nell'organizzazione dei lavori che si riflettono in maggiori costi rispetto all'edificazione in zone di espansione ex-novo.

Tuttavia, consapevoli di tali difficoltà, si intende rilanciare, come già sostenuto, la trasformazione urbana a discapito del consumo di suolo, prevedendo la creazione di spazi pubblici di qualità, la modernizzazione delle reti infrastrutturali ed il miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici; in sintesi una politica integrata per i quartieri, i cui regimi di suolo sono attualmente riconducibili alle zone territoriali omogenee B di cui al DI 1444/68, con maggiore esigenza di rigenerazione urbana, stimolando anche la realizzazione di una rete ecologico-ambientale (*ambiti di rigenerazione urbana*).

Per fugare gli interrogativi e le perplessità su tali politiche di rigenerazione urbana a discapito dell'espansione ex-novo si ritiene opportuno proporre

procedure e strumenti, ad oggi inquadrati anche nell'ordinamento urbanistico regionale il cui supporto normativo è costituito dalla **legge regionale 23 novembre 2011, n.22** *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 tela riguardo le azioni proposte potranno essere utilmente attivate utilizzando la linea metodologica e gli strumenti contenuti in tale legge.

A complemento, comunque, sarà utilizzato il quadro normativo vigente (legge regionale 5 agosto 1992, n. 34 e ss.mm.ii. *Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio*), seppur non del tutto funzionale ad un agevole percorso della procedura proposta.

7.4.1 Gli strumenti di realizzazione

In sostanza si vuole proporre una procedura per la trasformazione degli ambiti di rigenerazione urbana ed un combinato strumento di urbanistica concorrenziale che tenta di dare risposta alla necessità di spostare sull'interesse pubblico una quota della rendita fondiaria, trasformandola in opportunità da "governare", al fine di ottenere un aumento delle prerogative / aspettative di qualità, di efficienza ambientale, e di attenzione sociale degli interventi nelle aree individuate.

Lo strumento della pianificazione differita attraverso meccanismi di concorrenzialità, infatti, dovrebbe permettere di spostare una quota di tale rendita in direzione delle esigenze collettive. Ciò potrebbe avvenire attraverso una procedura che subordina le trasformazioni e l'edificabilità all'offerta di:

- ✓ creazione di spazi pubblici o infrastrutture;
- ✓ conferimento al pubblico di attrezzature collettive (es.: edilizia scolastica);
- ✓ conferimento al Comune di residenze sociali;
- ✓ elevata qualità complessiva dei manufatti;

elementi, questi, tutti comunque da inquadrare all'interno delle invarianti di progetto.

Raramente la scelta di un'area, di un comparto da edificare / trasformare rispetto ad altre viene motivata da ragioni strategiche (ad esempio strettamente connesse con il disegno della città) ma è semplicemente una delle scelte possibili, quindi una soluzione può essere quella di individuare aree potenzialmente suscettibili di dare una risposta a delle precise esigenze (individuate a monte) rinviando ad una fase successiva, concorrenziale e comparativa, l'effettiva attribuzione giuridica delle previsioni urbanistiche, performato sulle proposte ritenute più valide.

In particolare l'effettiva attribuzione giuridica di quanto ipotizzato dalle previsioni, in Variante al PRG vigente, dovrà essere concessa, in esito ad un percorso di valutazione concorrenziale, alla specifica area che avrà saputo proporre il miglior processo di trasformazione, valutato in tutti i suoi parametri quali-quantitativi (stabiliti a monte e misurabili, riducendo al massimo la discrezionalità).

Sarà il Comune ad avviare una fase di evidenza pubblica emanando dei bandi, nei quali attribuirà un peso diverso ai vari parametri in funzione delle esigenze che, in quella determinata fase, sono prioritarie per la città.

La procedura comparativa e competitiva che ne deriva metterà in concorrenza tutte le aree potenzialmente idonee all'edificazione e su ciascuna di esse, non ancora forte di una posizione di privilegio, ci si dovrà necessariamente orientare a formulare la miglior proposta possibile, destinando quindi preziose risorse alla rendita futura e mettendole a disposizione di processi finalizzati a conseguire quei livelli di qualità che il Comune avrà precisato nel bando.

Di seguito il quadro sinottico che sintetizza il modello ipotizzato per il Capoluogo, evidenziandone **aspetti chiave**, **contenuti** e **riferimenti normativi**. Successivamente, a termine capitolo, anche per questo modello, sarà definito il percorso dello sviluppo procedurale.

<i>aspetti chiave</i>	contenuti programmazione di ambito Comunale	riferimenti normativi
limite di crescita insediativa <i>(la riduzione del consumo di suolo)</i>	Limite di crescita insediativa: non saranno ammesse Varianti al PRG che prevedono ulteriori espansioni di aree edificabili in zona agricola se il Comune non ha completato per almeno il 75 per cento l'edificazione delle aree esistenti con medesima destinazione d'uso urbanistica	art.11, l.r.22/11
ricognizione delle aree urbane che necessitano di trasformazione <i>(l'individuazione delle esigenze)</i>	Ricognizione delle aree urbane che necessitano di trasformazione, delle aree carenti di servizi, dello stato dell'edilizia sociale; definizione degli obiettivi di breve-medio termine per la trasformazione urbana	art.2, l.r.22/11
Ambiti di rigenerazione urbana <i>(la sostenibilità sociale ed ambientale)</i> Metaprogetti di microcittà <i>(la qualità urbana)</i> Invarianti di progetto <i>(il progetto strategico)</i>	Definizione degli ambiti di rigenerazione urbana ed i rispettivi metaprogetti (microcittà), con l'individuazione delle invarianti di progetto quali elementi ineludibili per la riqualificazione di ciascun ambito	= = =
subambiti funzionali di intervento <i>(la sostenibilità attuativa)</i>	Articolazione dei subambiti funzionali di intervento all'interno di ogni singolo <i>ambito di rigenerazione urbana</i>	= = =
Bando per la valutazione dell'urbanistica concorrenziale <i>(le regole)</i>	Adozione da parte del Consiglio Comunale di un Regolamento , con bando tipo, in cui vengano declinati tutti i parametri di valutazione, qualitativa e quantitativa, ed i relativi pesi nell'attribuzione del giudizio rispetto alle proposte che verranno presentate dai privati nella successiva fase dell'urbanistica concorrenziale	in coerenza con il Regolamento regionale di cui all'art.9, l.r.22/11
La concorrenza messa a sistema da regole e strategie <i>(la coerenza con un quadro strategico)</i>	Urbanistica concorrenziale: per ciascun ambito di rigenerazione viene bandita una gara, le cui proposte in esito alla stessa dovranno interessare, come unità minima di intervento, uno o più <i>subambiti funzionali</i>	= = =
La valutazione <i>(la trasparenza)</i>	L'attuazione: il Comune valuta le proposte attraverso una ponderazione delle stesse, con attribuzione di punteggi individuati sulla base del Regolamento comunale approvato in Consiglio, che si struttura a partire dalle invarianti progettuali definite nei metaprogetti	= = =
accordo pubblico-privato <i>(gli impegni da assumere)</i>	L'Amministrazione si riserva di avviare una fase di accordo procedimentale , con i soggetti privati proponenti i cui progetti saranno ritenuti strategici e con un rilevante tornaconto alla pubblica utilità	l.n. 241/1990
PORU Programma Operativo per la Riqualificazione Urbana <i>(la sostenibilità amministrativa)</i>	Formalizzazione degli ambiti di rigenerazione urbana, con la loro concretizzazione urbanistica così come esitati dalla procedura di valutazione comunale	art.3, l.r.22/11

In attesa dell'approvazione di un'organica legge di riforma per il governo del territorio, la legge regionale 22/11 introduce alcune norme transitorie che

intendono garantire il funzionamento del sistema, aggiornando il quadro della legge regionale 34/1992 con alcuni principi innovativi, finalizzati a contenere il consumo di suolo.

In particolare si intende stabilire il principio per il quale non saranno ammesse ulteriori espansioni di aree edificabili in zona agricola se il Comune non ha completato per almeno il 75% l'edificazione delle aree esistenti con medesima destinazione d'uso urbanistica.

E' previsto comunque, sempre nella l.r.22/11, art.11, comma 1 lett. b), che il Comune possa comunque elaborare nuove varianti al PRG in diminuzione delle previsioni di espansione delle aree edificabili.

Di seguito sono prefigurate le interazioni possibili con quanto previsto nella legge 22/11, calate sulla realtà comunale, le cui finalità sono:

- ⇒ definire gli obiettivi per le trasformazioni delle aree rientranti nelle zone B, finalizzate ad aumentare la qualità urbana ed ecologico-ambientale;
- ⇒ effettuare una ricognizione sullo stato dell'edilizia sociale;
- ⇒ individuare in via preliminare le aree che necessitano di trasformazione e riqualificazione.

Gli strumenti e le azioni da attivare sono quelli delineati nei paragrafi seguenti.

7.4.2 Ricognizione delle aree e definizione degli obiettivi

La prima azione da concretizzare è la ricognizione degli ambiti che necessitano di trasformazione, delle aree carenti di servizi, dello stato dell'edilizia sociale. Unitamente a tali ricognizioni occorre definire lo scenario degli obiettivi di breve-medio termine per la trasformazione urbana. Tutto questo va realizzato assicurando opportune forme di pubblicità e partecipazione (riferimento alla legge regionale 22/11, art.2).

Il riferimento/aggancio alla definizione delle proposte contenute nel DoSt è quello dell'individuazione degli *ambiti di rigenerazione urbana* (cfr. il precedente capitolo 5 *I progetti prioritari per guidare la rigenerazione urbana*)

7.4.3 Programmi finalizzati ad attivare le operazioni di trasformazione (PORU Programma Operativo per la Riqualificazione Urbana).

Tale Programma (codificato all'art.3 della l.r. 22/11) deve concretizzare in un disegno urbano, coerente ed operativo, gli obiettivi di riqualificazione individuati con l'atto ricognitivo di cui sopra, configurandosi come uno o più specifici Piani Attuativi particolareggiati.

Tali Piani Attuativi (PORU) trovano riferimento diretto, rispetto a quanto ipotizzato nel DoSt, nelle *microcittà* e nella loro articolazione in *subambiti funzionali di intervento*.

I PORU potranno consentire l'incremento degli indici edificatori territoriali o fondiari delle aree interessate (cfr art.3 comma 4, lett. a) della l.r. 22/11) fino al 20% della volumetria esistente o di quanto previsto dal PRG per le medesime aree, ciò in caso di interventi effettuati mediante concorso di progettazione: si ritiene che l'adozione preventiva della progettazione urbana nei bandi ipotizzati dal DoSt per le microcittà costituisca già una fase concorsuale e pertanto saranno considerati tali possibili incrementi che tuttavia troveranno legittimazione adottando il concorso di progettazione nella fase attuativa, così come sarà meglio definito nel Regolamento Regionale di cui all'art.9 l.r.22/11.

Il Programma dovrà essere attento alla dimensione sociale delle opere e dei servizi pubblici, nonché all'efficienza energetica degli edifici. Il PORU, nell'ottica della semplificazione e dinamicità, potrà essere approvato, anche se in variante al PRG, con la procedura di cui all'articolo 30 della l.r. 34/1992 cioè attraverso il procedimento dei Piani Attuativi.

Il PORU dovrà comprendere e prevedere in particolare:

- la delimitazione delle aree, l'assetto urbanistico, le destinazioni d'uso, gli indici edilizi e urbanistici, anche in variante al PRG vigente. L'incremento degli indici edificatori territoriali o fondiari delle aree interessate non può superare il 14 per cento della volumetria esistente o di quanto previsto dal PRG per le medesime aree, aumentabile al 20 per cento in caso di interventi effettuati mediante concorso di progettazione. L'incremento non si applica alle aree a destinazione industriale, artigianale, direzionale e commerciale di cui al d.m. 1444/1968. La trasformazione di tali aree è

comunque consentita nel rispetto dei limiti di densità edilizia di cui al numero 2) dell'articolo 7 del d.m. 1444/1968;

- le modalità di attuazione degli interventi di trasformazione e di conservazione;
- la definizione e la localizzazione delle dotazioni territoriali, anche aggiuntive rispetto agli standard minimi di legge, da realizzare o riqualificare, nonché gli interventi di riqualificazione paesaggistica ed ecologico-ambientale;
- la localizzazione delle opere e dei servizi pubblici e di interesse pubblico;
- le misure volte ad attuare e incentivare il risparmio energetico e l'uso delle fonti rinnovabili nel rispetto della normativa vigente e degli indirizzi della pianificazione energetico ambientale regionale;
- lo schema delle convenzioni da stipulare con i proprietari e operatori interessati;
- gli eventuali criteri per la compensazione e la perequazione di cui alla legge regionale 22/2011.

Il PORU dovrà essere inoltre coordinato:

- con il bilancio pluriennale comunale,
- con il programma triennale delle opere pubbliche,
- con gli altri programmi comunali di settore.

7.4.4 Innovare con un modello di gara per l'urbanistica concorrenziale

La legge regionale consente che il PORU possa essere attuato attraverso pratiche di perequazione urbanistica ma i relativi meccanismi sono demandati all'emanazione di uno specifico Regolamento.

Circa tale aspetto la procedura concorrenziale che si vuole in questa fase piuttosto proporre per Fabriano, da attivare dopo la definizione dei contenuti esplicitati nel presente DoSt, si potrà comunque utilmente applicare a tutti i *subambiti funzionali di intervento* (che compongono ciascun *ambito di rigenerazione urbana*) sviluppati con i metaprogetti *-microcittà-* e sarà strettamente finalizzata ad avere il massimo ritorno di pubblica utilità attraverso gli interventi privati, sempre all'interno dello scenario strategico

delineato con la *ricognizione delle aree e definizione degli obiettivi*, di cui al precedente paragrafo 7.4.2.

Le aree definite come *subambiti*, funzionalmente appartenenti agli ambiti di rigenerazione urbana -*microcittà*- dovranno essere oggetto della procedura pubblica competitiva, basata su parametri approvati, in precedenza, dal Consiglio Comunale. Sarà necessaria quindi la preventiva approvazione di un Regolamento (cfr. par. 1.3) che definisca i criteri per la determinazione della prevalenza dell'interesse pubblico; tali criteri dovranno tener conto delle convenienze sociali / economiche (attualizzate al momento della stesura del Regolamento, a partire comunque da una base definita per le *microcittà* nel presente documento -*invarianti di progetto*-) pertinenti al prevalente interesse pubblico.

Quindi lo stesso Regolamento dovrà ponderare, di base, nelle valutazioni da attribuire a ciascuna proposta, le *invarianti di progetto* di cui il proponente prospetta la realizzazione a suo carico.

A tale riguardo dovrà essere anche, ovviamente, stimata, sulla base di specifici indicatori e costi parametrici, la valorizzazione fondiaria conseguente all'eventuale variante urbanistica attraverso i progetti proposti in riscontro alla procedura pubblica competitiva.

Si potrà "aggiudicare" l'edificabilità, in ordine prioritario, chi presenta la proposta più meritevole in termini di qualità socio-ambientale e di ritorno pubblico degli interventi, all'interno del quadro progettuale minimo "invariante" proposto nei singoli ambiti di rigenerazione urbana; la logica e legittimazione di tale attribuzione deriva anche dalla valenza programmatica del PORU, attribuita dal comma 6 dell'art.3, l.r.22/11, che coordina tale Programma con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri programmi comunali di settore). Man mano l'Amministrazione avrà facoltà di far partire gli interventi successivi, con l'ordine prioritario stabilito in esito alla procedura di gara. Con questo sistema si ottengono risorse da destinare alla collettività in maniera strutturale e razionale, anche grazie allo spostamento di una quota della rendita fondiaria.

In questo modo anche la qualità cessa di essere un obiettivo vago o risolto soltanto con incentivi occasionali ma diventa il naturale risultato di una procedura trasparente, flessibile e replicabile.

Tale procedura costituisce una prima risposta alle esigenze della comunità offrendo nuove opportunità all'economia locale in un quadro di coerenza, equità e sostenibilità nelle scelte: le necessità dei cittadini e le esigenze delle imprese e professionisti avvicinati da intenti condivisi e non contrastanti.

La procedura dovrà necessariamente avere regole chiare e parametri razionali, che mettano tutti gli operatori sullo stesso piano, evidenziando in maniera palese l'equilibrio tra interesse pubblico ed iniziativa privata.

I temi tecnico-amministrativi rispetto a questioni quali il diritto reale di godimento su quei beni altrui messi in gioco con le proposte progettuali o come, ad esempio, la capacità prestazionale di beni e/o servizi offerti dal proponente nella fase di gara, dovranno trovare puntuale ed analitica definizione nel Regolamento.

La riduzione della discrezionalità da parte dell'Amministrazione è una garanzia di imparzialità e di chiarezza: il Consiglio Comunale, come già scritto, dovrà fissare, preventivamente all'uscita dei bandi, i criteri, le priorità e i parametri.

Oltre alle regole, chiare e razionali, particolari attenzioni andranno indirizzate alla sostenibilità amministrativa delle procedure, da inquadrare all'interno di un quadro normativo vigente anche se non di prassi consolidata: ci si dovrà muovere comunque configurando il percorso tecnico-amministrativo in modo da limitare il tasso di possibilità di contenzioso.

La procedura potrà avere il seguente sviluppo:

<i>fase</i>	<i>start</i>
III.a.1	Regolamento + Bando per l'urbanistica concorrenziale a seguito dell'approvazione dell'atto di indirizzo costituito dalle previsioni DoSt
	La prima fase di questa procedura potrà avviarsi dopo l'approvazione del DoSt: approvazione da parte del Consiglio Comunale di un Regolamento, che contenga anche un Bando tipo, in cui vengano declinati tutti i parametri di valutazione, qualitativa e quantitativa, ed i relativi pesi nell'attribuzione del giudizio rispetto alle proposte che verranno presentate dai privati nella successiva fase dell'urbanistica concorrenziale
III.a.2	Configurazione di un Programma ad attuazione differita
	Tale Programma, approvato dal Consiglio Comunale in relazione alla precedente approvazione del DoSt, deve aggiornare/concretizzare, a partire dalle ipotesi del DoSt medesimo, gli obiettivi di riqualificazione individuati con l'atto ricognitivo di cui sopra individuando gli ambiti di rigenerazione - <i>microcittà</i> - da sottoporre a bando per l'urbanistica concorrenziale, in base alle esigenze ritenute strategiche e prioritarie
III.a.3	Bando/i per la valutazione dell'urbanistica concorrenziale
	Una volta approvati il Regolamento + Bando (II.a.1) nonché il Programma (II.a.2), l'Amministrazione potrà procedere a pubblicare uno più bandi attraverso i quali, per ciascun ambito di rigenerazione / microcittà, ricevere proposte che dovranno interessare, come unità minima di intervento, uno o più subambiti funzionali
III.a.4	Valutazione ed esiti del/i bando/i
	L'Amministrazione valuta le proposte attraverso una ponderazione delle stesse, con attribuzione di punteggi individuati sulla base del Regolamento comunale approvato in Consiglio (II.a.1)
III.a.5	Selezione degli ambiti / subambiti prescelti in base alle proposte
	L'Amministrazione individua gli ambiti sui quali le proposte sono ritenute adeguate alla trasformazione, con un maggior tornaconto alla pubblica utilità (valutato sempre in base al Regolamento): da tale selezione deriva un graduatoria delle proposte
III.a.6	Fase negoziale: l'accordo pubblico-privato per gli impegni da assumere
	L'Amministrazione, una volta definita la sequenza delle proposte, si riserva di avviare una fase negoziale di accordo procedimentale, in via prioritaria con i soggetti privati le cui proposte sono state ritenute le migliori; in questi accordi pubblico-privato saranno precisati gli impegni delle parti, fissati i conseguenti impegni di natura fideiussoria e quantificate le relative penali.
III.a.7	PORU (l.r.22/11) o Piani Attuativi (l.r.34/92)
	E' la fase di passaggio dalla trasformazione differita alla formalizzazione degli ambiti di rigenerazione urbana ammessi a trasformazione, con la loro finalizzazione urbanistica, così come esitati dalla procedura di valutazione comunale. L'assetto dei suoli necessario per attivare le trasformazioni concordate nella precedente fase II.a.6 potrà essere raggiunto con uno o più specifici Piani di livello attuativo, particolareggiati, anche in variante al PRG, da avviare con gli strumenti contenuti nel quadro normativo vigente: <ul style="list-style-type: none"> - in via prioritaria si auspica con il P.O.R.U. se le operazioni concordate rientrano nei limiti normativi previsti da questo strumento ex l.r.22/11; - in subordine con i Piani Attuativi in variante al PRG, ex l.r. 34/92.
stop	

7.5 La spinta al riassetto e razionalizzazione dei nuclei insediativi frazionali (III.b)

La recente giurisprudenza scaturita dai contenziosi amministrativi sul PRG di Roma (Consiglio di Stato, decisione n.4545 del 8/6/10 su sentenze TAR Lazio n.1524 del 4/2/10 e n.2383 del 17/2/10) ha di fatto consolidato anche nella prassi la formazione di un diritto reale atipico: il "diritto edificatorio", inteso come unità di volume o di superficie utile, realizzabile sul suolo che lo ha generato o anche su suoli diversi.

Inoltre il recente c.d. *Decreto sviluppo* Legge 13/05/2011 n.70 dischiude la possibilità della compravendita delle cubature: nella versione definitiva (L.106/2011), oltre al rilancio del Piano Casa, in aggiunta alle misure a sostegno dell'edilizia privata, viene sostenuta la tipizzazione dei contratti per la cessione delle volumetrie. In concreto la norma non definisce alcun modello negoziale; l'articolo 5, comma 3 del Decreto legge 13 maggio 2011, n.70 (legge di conversione 12 luglio 2011, n.106, pubblicata in Gazzetta Ufficiale n.160 del 12-7-2011) si limita ad aggiungere all'articolo 2643 del Codice civile il 2bis, stabilendo che debbano essere soggetti a trascrizione anche «*i contratti che trasferiscono i diritti edificatori comunque denominati nelle normative regionali e nei conseguenti strumenti di pianificazione territoriale, nonché nelle convenzioni urbanistiche a essi relative*». La norma, introducendo così un nuovo comma all'articolo 2643 del C.C., prevede che siano resi pubblici con il mezzo della trascrizione i contratti per il trasferimento dei diritti edificatori.

Si ritiene quindi che la recente giurisprudenza, così come la previsione della trascrizione dei diritti edificatori, costituiscano una prima legittimazione dei trasferimenti di cubature e un supporto legislativo alla perequazione urbanistica.

In ogni caso, la questione strategica della perequazione dovrebbe essere disciplinata da una profonda riforma normativa in grado di rinnovare la legge urbanistica nazionale del 1942 (LUN 1150/1942) raccordandosi peraltro con l'ormai consolidato quadro costituito da alcune disposizioni normative regionali. Tuttavia, nonostante gli aspetti perfettibili circa l'adeguatezza del vigente regime normativo, il modello procedurale che si propone per i nuclei

frazionali parte, ragionevolmente, dall'assunto che per i crediti edilizi derivanti da suoli ove non si ritiene più opportuno la trasformazione, si possa provvedere / prevedere la loro ricollocazione in altre aree che, al contrario, potenzialmente possono in maniera maggiormente adeguata accogliere, all'interno di un disegno organico, tali crediti edilizi (in termini volumetrici, non necessariamente anche in termini di destinazione urbanistica).

Premesso che il quadro giuridico vigente, tra teoria e prassi, ha comportato rilevanti difformità, non si reputa certo di poter escludere a priori una probabilità di contenzioso in relazione alle proposte che si vanno a formulare; a tale riguardo, tuttavia, la strada appare comunque percorribile in linea amministrativa oltre che tecnica, nel tentativo di innovare le modalità di programmazione urbanistica.

7.4.1 Il sistema dinamico dei crediti edilizi per il progetto delle frazioni

Il Consiglio di Stato, con la decisione sopra citata, ha quindi corroborato un ragionamento che si fonda su due principi:

- ⇒ la potestà conformativa del territorio di cui è pienamente titolare l'Amministrazione Pubblica,
- ⇒ la possibilità di ricorrere a modelli privatistici, negoziali e consensuali, per perseguire finalità di interesse pubblico.

Entrando poi negli aspetti pratici scaturiti dalle recenti sentenze, esce rafforzato il c.d. **comparto ad arcipelago**, cioè a dire la possibilità di ricomprendere in un'operazione di trasformazione urbanistica pubblico-privata anche suoli non contigui tra loro. Tale aspetto giuridico può influire sui criteri di formazione del "consorzio" (nell'accezione ampia del termine), insieme entro il quale le proprietà ed il pubblico operano, facilitando così anche la capacità di azione rispetto alle proprietà che rimangono "inerti".

Quindi, le difficoltà per raggiungere un'intesa fra le proprietà presenti nei progetti di espansione urbana, si amplificano nei progetti di riqualificazione; infatti i casi su cui la giustizia amministrativa è chiamata a pronunciarsi a riguardo, sono quasi sempre casi di fallimento del partenariato. Quindi la perequazione urbanistica attuata a mezzo di comparti, anche quando questi

aggregano suoli non contigui (comparto ad arcipelago) avendo ormai legittimazione giuridica, costituisce una buona opportunità di riuscita delle operazioni.

In aggiunta al comparto ad arcipelago, un altro aspetto interessante, colto nello specifico nella decisione del Consiglio di Stato sopra richiamata, è la legittimazione del ricorso a **strumenti negoziali e consensuali** per il perseguimento di obiettivi di interesse pubblico.

Ancora, il Consiglio di Stato ... *«il pianificatore ... dopo aver proceduto alla fase "statica" dell'assegnazione ... della ... destinazione urbanistica e dei relativi indici di edificabilità, ha inteso conferire al PRG anche una dimensione "dinamica", idonea a prevedere la possibile evoluzione futura dell'assetto del territorio».*

Quindi le questioni perno a cui affidarsi nella metodologia potranno essere, senza dubbio:

- la possibilità di individuare operazioni anche attraverso comparti ad arcipelago;
- il ricorso a strumenti negoziali e consensuali per il perseguimento di obiettivi di interesse pubblico;
- l'opportunità di conferire al PRG anche una dimensione "dinamica", differenziando le programmazioni dalla vigenza effettiva, da attribuire in maniera differita.

7.4.2 La fattispecie dei nuclei frazionali di Fabriano: il trasferimento dei diritti edificatori senza comparto

Finora nella prassi italiana sono state previste, in linea generale, due possibilità:

- I. trasferimento di diritti edificatori fra suoli non contigui, ma comunque collegati dal Piano urbanistico;
- II. trasferimento di diritti edificatori non predeterminati dal Piano, il quale delinea solo gli intenti.

Le esperienze sviluppate sul primo caso indicano che il Piano deve contenere:

- opportune misure preventive, quali la definizione di accordi preliminari con le proprietà,

- l'inclusione di premialità nel dispositivo di trasferimento,
- la prefigurazione dei suoli cedenti e di quelli ospitanti.

Le buone pratiche inerenti il secondo caso denotano che:

- il trasferimento è affidato al funzionamento del "libero mercato", nell'insieme dei suoli oggetto di trasformazione.
- il Piano / Programma individua gli ambiti dei suoli "ospitanti" i diritti edificatori (aree di sviluppo edilizio) e quello dei suoli "cedenti" (aree per servizi), oltre agli obiettivi pubblici a cui è finalizzato il trasferimento.
- spetta comunque ai proprietari dei suoli su cui i diritti edificatori potrebbero essere potenzialmente ospitati il compito di attivarsi nei confronti dei proprietari dei suoli che generano i crediti. In sostanza, questo modello ipotizza la nascita di un mercato di diritti edificatori, alimentato da domanda e offerta, in linea teorica anche concorrenziale.
- il Piano / Programma genera "potenziali diritti edificatori" comunque finalizzati ad attuare precisi progetti delineati dal Piano / Programma stesso, senza la possibilità di divagare rispetto alle linee generali in esso individuate.

In buona sostanza, dalla sintesi dei diversi aspetti ineludibili che il Piano deve contenere, si delinea la possibilità di utilizzare per i nuclei frazionali di Fabriano un Piano / Programma "sostantivo": in letteratura il *Piano sostantivo* propone / rappresenta uno stato finale da raggiungere, senza indicazione esatta delle modalità di percorso da seguire per giungere a tale disegno conclusivo. Quanto disposto da questo tipo di Piano non è un mero insieme di norme valido indifferentemente per tutte le proprietà bensì un sistema, flessibile, di regole che tenta di orientare e indirizzare le azioni in una determinata direzione.

7.4.3 Il sistema dinamico del Programma Frazione

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, le metodiche del Piano "sostantivo" possono quindi risultare applicabili alle realtà indagate nei nuclei

frazionali di Fabriano; infatti per le frazioni indicate al precedente capitolo 6 *Le azioni pilota per la rigenerazione dei nuclei frazionali*, si sono individuati degli assetti ritenuti adeguati per la razionalizzazione ed il rilancio delle frazioni stesse: per raggiungere tali obiettivi si potranno stimolare azioni, di tipo negoziale, al fine di attivare il trasferimento dei diritti edificatori senza comparto edificatorio, secondo un Piano/Programma ad impostazione "flessibile", con l'impianto del *Piano sostantivo* che:

- ✓ disegna un assetto diverso della frazione rispetto al PRG vigente (progetto del Programma Frazione);
- ✓ individua, nel declinare tale disegno, le aree già assegnatarie di crediti edilizi, da riconvertire in aree senza più capacità insediativa o aree da utilizzarsi per attrezzature pubbliche (aree generatrici di crediti edilizi);
- ✓ individua le aree di nuovo insediamento (aree di potenziale ospitalità dei crediti edilizi).

Tale Programma viene approvato dall'Amministrazione, all'interno del quadro di coerenza dettato dal DoSt ed attraverso il percorso sotto delineato; l'Amministrazione stessa si fa poi promotrice, nei riguardi degli interessati, dell'attivazione di accordi preliminari con / tra le proprietà.

In questa fase non si ritiene necessaria, tantomeno opportuna, l'adozione di specifiche Varianti di "salvaguardia" che garantiscano le previsioni così come individuate, anzi, semmai si ritiene conveniente affidarsi al funzionamento delle dinamiche del libero mercato. A tale riguardo spetterà sicuramente ai proprietari dei suoli di potenziale ospitalità edificatoria il compito di attivarsi nei confronti dei proprietari dei suoli che generano i crediti: si dovrà sviluppare in tal senso una fase negoziale che vede coinvolti i proprietari e l'Amministrazione, al fine di giungere ad accordi precisi e definiti.

Una volta assunti i rispettivi impegni con le forme previste dall'ordinamento, l'Amministrazione provvederà ad avviare ed adottare gli atti necessari per giungere alle necessarie Varianti di PRG, attraverso la normativa urbanistica vigente.

Lo sviluppo della procedura potrà essere quindi il seguente:

Start	
III.b.1	Programma di Frazione
	In relazione alle ipotesi prefigurate dal DoSt, si devono concretizzare gli obiettivi di riqualificazione individuati per i nuclei approvando in Consiglio Comunale il <i>Programma di Frazione</i> , avente natura programmatica, riguardante le frazioni per le quali verrà ritenuto opportuno avviare le iniziative; a tale approvazione verrà data adeguata evidenza pubblica.
III.b.2	Fase negoziale
	Dovranno essere avviati tavoli per la fase negoziale tra Comune e proprietari (aree generatrici ed aree di potenziale ospitalità dei crediti edilizi ipotizzate nei Programmi di Frazione)
III.b.3	Definizione di accordi preliminari
	In esito alla fase negoziale si redigono gli accordi preliminari
III.b.4	Revisione del Programma di Frazione e sua implementazione in bozza di Variante PRG
	Predisposizione della Variante necessaria a perseguire il disegno, coerente con quello definito nel Programma di Frazione ma eventualmente ridefinito in base agli accordi negoziali preliminari
III.b.5	Assunzione di impegni cogenti delle parti interessate
	Assunzione di impegni cogenti, con gli strumenti previsti dall'ordinamento, che ciascuna parte coinvolta assume in base agli accordi preliminari (impegni di natura fideiussoria)
III.b.6	Adozione e successiva approvazione dei Piani attuativi, in Variante al PRG
	Riepilogo e trasposizione degli esiti degli accordi preliminari unitamente all'assunzione degli impegni cogenti nel documento di Variante PRG
III.b.7	Sottoscrizione della/e convenzione/i connessa/e per i Piani Attuativi, sulla base degli impegni cogenti assunti
	Sottoscrizione delle necessarie convenzioni, sulla base degli impegni cogenti assunti, a corredo dei Piani Attuativi.
stop	

APPENDICE II PARTE – PROCEDIMENTI PROPOSTI: RIEPILOGO DELLE FASI

intero territorio comunale: approvazione in Consiglio Comunale del **DOcumento Strutturale** – Atto ricognitivo, di indirizzo, ai sensi del comma 2, art.2 **L.R. 22/11**, che delinea il programma di **governo** del territorio e le sue **invarianti di progetto**

<i>I. intero territorio comunale</i>		<i>II. intero territorio comunale</i>		<i>III.a capoluogo</i>		<i>III.b nuclei frazionali</i>	
<i>Variante PRG per la riclassificazione uso del suolo, con decremento insediativo</i>		<i>Variante PRG per il trasferimento delle cubature "rilevanti", non implementabile nel riassetto dei nuclei frazionali, con particolare riferimento alle aree produttive</i>		<i>Sostegno alla trasformazione urbana con contenimento del consumo di suolo: i Programmi Operativi per la Riqualficazione Urbana ad attuazione differita</i>		<i>Riassetto e razionalizzazione delle previsioni insediative delle Frazioni, con singole e specifiche Varianti PRG</i>	
<i>Variante PRG ex l.r. 34/92, supportata da: l.r.22/11, art.11, comma1 lett.b)</i>		<i>Variante PRG ex l.r. 34/92, supportata da: - l.r.22/11, art.11, comma1 lett.b); - Codice Civile, art. 2643, punto 2bis</i>		<i>PORU ex l.r. 22/11, art.3 supportato da: - l.r.22/11, art.2, comma 2; - sentenze TAR Toscana 310 e 367 / 2011</i>		<i>Variante PRG ex l.r. 34/92, supportata da: - Codice Civile, art. 2643, punto 2 bis; - sentenze TAR Toscana 310 e 367 / 2011</i>	
<i>Su base volontaria:</i>		<i>Su base negoziale:</i>		<i>Attraverso un processo concorrenziale, a vigenza ed attuazione differita:</i>		<i>Attraverso un processo negoziale, a dimensione dinamica:</i>	
<i>la contrazione del consumo di suolo</i>		<i>la concentrazione della produzione</i>		<i>le microcittà dense</i>		<i>riassetto con comparti ad arcipelago</i>	
fase I.1	Pubblicazione del bando pubblico Una volta approvato il DoSt, l'Amministrazione potrà procedere a pubblicare un bando attraverso il quale si da facoltà ai cittadini possessori di aree a quel momento trasformabili, ai sensi del PRG vigente, di chiederne, su base volontaria, la riclassificazione in area priva di capacità insediativa, anche indicando lo specifico zoning di nuova attribuzione purchè, ovviamente, lo stesso non comporti potenziale edificatorio	fase II.1	Programma di delocalizzazione, di livello esecutivo Ricognizione, di livello esecutivo, delle zonizzazioni rilevanti e non attuate nei nuclei frazionali, con particolare riferimento alle destinazioni produttive, per le quali si ritiene opportuno attivare la delocalizzazione, in base a quanto già evidenziato dal DoSt: redazione di uno specifico <i>Programma di delocalizzazione aree produttive</i> , per la nuova collocazione di tali aree, a saldi invarianti in termini di consumo di suolo e capacità insediativa, su aree già urbanizzate e, ovviamente, compatibili a ricevere le specifiche destinazioni, in base al DoSt	fase III.a.1	Regolamento + Bando per l'urbanistica concorrenziale a seguito dell'approvazione dell'atto di indirizzo costituito dalle previsioni DoSt La prima fase di questa procedura potrà avviarsi dopo l'approvazione del DoSt: approvazione da parte del Consiglio Comunale di un Regolamento, che contenga anche un Bando tipo, in cui vengano declinati tutti i parametri di valutazione, qualitativa e quantitativa, ed i relativi pesi nell'attribuzione del giudizio rispetto alle proposte che verranno presentate dai privati nella successiva fase dell'urbanistica concorrenziale	fase III.b.1	Programma di Frazione In relazione alle ipotesi prefigurate dal DoSt, si devono concretizzare gli obiettivi di riqualificazione individuati per i nuclei approvando in Consiglio Comunale il <i>Programma di Frazione</i> , avente natura programmatica, riguardante le frazioni per le quali verrà ritenuto opportuno avviare le iniziative; a tale approvazione verrà data adeguata evidenza pubblica.

1.2	<p>Istruttoria degli Uffici Comunali Scaduti i termini, gli Uffici procedono all'istruttoria delle istanze. Potranno essere accettate le richieste che risultino coerenti con la strategia comunale di governo del territorio, delineata dal DoSt. Pertanto, proposte di riconversione delle destinazioni d'uso e del regime giuridico dei suoli che interferiscano con le previsioni DoSt non potranno trovare accoglimento.</p>	11.2	<p>Fase negoziale Avvio dei tavoli per la fase negoziale, gestita direttamente da UTC, per la definizione di accordi privato-privato e pubblico-privato, in base alle ipotesi contenute nel Programma di delocalizzazione</p>	111.a.2	<p>Configurazione di un Programma ad attuazione differita Il Programma, approvato dal Cons. Com.le in relazione alla precedente apr.ne del DoSt, deve concretizzare, a partire dalle ipotesi del DoSt medesimo, gli obiettivi di riqualificazione individuati determinando gli ambiti di rigenerazione -<i>microcittà</i>- da sottoporre a bando per l'urbanistica concorrenziale, in base alle esigenze ritenute strategiche e prioritarie.</p>	111.b.2	<p>Fase negoziale Dovranno essere avviati tavoli per la fase negoziale tra Comune e proprietari (aree generatrici ed aree di potenziale ospitalità dei crediti edilizi ipotizzate nei Programmi di Frazione)</p>
1.3	<p>Adozione di una Variante al PRG di riclassificazione e riduzione dell'uso del suolo Attraverso le procedure ordinarie, ai sensi della LUR vigente, l'Amministrazione provvederà ad adottare la Variante in questione, procedendo poi con tutte le fasi previste dalla l.r. 34/92 e ss.mm.ii. per le Varianti al PRG</p>	11.3	<p>Assunzione di impegni cogenti delle parti interessate Sottoscrizione e trascrizione dei rispettivi obblighi di privati e Comune: atti d'obbligo, di natura fideiussoria con definizione delle aree generatrici e delle aree di ospitalità dei crediti edilizi</p>	111.a.3	<p>Bando/i per la valutazione dell'urbanistica concorrenziale Una volta approvati il Regolamento + Bando (11.a.1) nonché il Programma (11.a.2), l'Amm.ne potrà procedere a pubblicare uno più bandi attraverso i quali, per ciascun ambito di rigenerazione / microcittà, ricevere proposte che dovranno interessare, come unità minima di intervento, uno o più subambiti funzionali</p>	111.b.3	<p>Definizione di accordi preliminari In esito alla fase negoziale si redigono gli accordi preliminari</p>
1.4	<p>Approvazione in via definitiva L'Amministrazione, una volta espletati tutti i passaggi tecnico-amministrativi previsti all'art.26 della l.r.34/92, approva la Variante al PRG che va a costituire la nuova base del regime giuridico dei suoli da cui partire per le distinte iniziative di programmazione territoriale, sul Capoluogo e sulle Frazioni individuate come strategiche.</p>	11.4	<p>Revisione del Programma di delocalizzazione e sua implementazione in bozza di Variante PRG Predisposizione della Variante necessaria a perseguire quanto formalizzato negli accordi sottoscritti, in base agli accordi negoziali, rispetto a quanto ipotizzato nel Programma di delocalizzazione, con trasposizione degli impegni assunti in schema di Convenzione per il successivo Piano Attuativo.</p>	111.a.4	<p>Valutazione ed esiti del/i bando/i L'Amministrazione valuta le proposte attraverso una ponderazione delle stesse, con attribuzione di punteggi individuati sulla base del Regolamento comunale approvato in Consiglio (11.a.1)</p>	111.b.4	<p>Revisione del Programma di Frazione e sua implementazione in bozza di Variante PRG Predisposizione della Variante necessaria a perseguire il disegno, coerente con quello definito nel Programma di Frazione ma eventualmente ridefinito in base agli accordi negoziali preliminari</p>
		11.5	<p>Adozione e successiva approvazione di Piani attuativi per la delocalizzazione, in Variante al PRG Avvio dell'iter di Piani Attuativi,</p>	111.a.5	<p>Selezione degli ambiti / subambiti prescelti in base alle proposte L'Amministrazione individua gli ambiti sui quali le proposte sono ritenute adeguate alla</p>	111.b.5	<p>Assunzione di impegni cogenti delle parti interessate Assunzione di impegni cogenti, con gli strumenti previsti dall'ordinamento, che ciascuna parte coinvolta assume in base</p>

	ai sensi della l.r. 34/92		trasformazione, con un maggior tornaconto alla pubblica utilità (valutato sempre in base al Regolamento): da tale selezione deriva un graduatoria delle proposte		agli accordi preliminari (impegni di natura fideiussoria)
II.6	<p>Convenzioni connesse per i Piani Attuativi, sulla base degli impegni cogenti assunti</p> <p>Sottoscrizione delle necessarie convenzioni, sulla base degli impegni cogenti assunti, a corredo dei Piani Attuativi.</p>	III.a.6	<p>Fase negoziale: l'accordo pubblico-privato per gli impegni da assumere</p> <p>L'Amministrazione, una volta definita la sequenza delle proposte, si riserva di avviare una fase negoziale di accordo procedimentale, in via prioritaria con i soggetti privati le cui proposte sono state ritenute le migliori; in questi accordi pubblico-privato saranno precisati gli impegni delle parti, fissati i conseguenti impegni di natura fideiussoria e quantificate le relative penali.</p>	III.b.6	<p>Adozione e successiva approvazione dei Piani attuativi, in Variante al PRG</p> <p>Riepilogo e trasposizione degli esiti degli accordi preliminari unitamente all'assunzione degli impegni cogenti nel documento di Variante PRG</p>
		III.a.7	<p>PORU (l.r.22/11) o Piani Attuativi (l.r.34/92)</p> <p>Fase di passaggio dalla trasformazione differita alla formalizzazione degli ambiti di rigenerazione urbana ammessi a trasformazione, con la loro finalizzazione urbanistica, così come esitati dalla procedura di valutazione comunale. L'assetto dei suoli utile per attivare le trasformazioni concordate nella precedente fase potrà essere raggiunto con uno o più specifici Piani Attuativi, anche in variante al PRG, da avviare con gli strumenti contenuti nel quadro normativo vigente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - in via prioritaria si auspica con il P.O.R.U. se le operazioni concordate rientrano nei limiti normativi previsti da questo strumento ex l.r.22/11; - in subordine con i Piani Attuativi in variante al PRG, ex l.r. 34/92. 	III.b.7	<p>Sottoscrizione della/e convenzione/i connessa/e per i Piani Attuativi, sulla base degli impegni cogenti assunti</p> <p>Sottoscrizione delle necessarie convenzioni, sulla base degli impegni cogenti assunti, a corredo dei Piani Attuativi.</p>

nuovo regime dei suoli

garanzia dell'attuazione delle previsioni

RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI

Riferimenti bibliografici per i modelli procedurali

Stanghellini S., (2010), *Perequazione, compensazione e incentivi per un progetto di città*, Urbanistica n.143, luglio-settembre 2010, Inu edizioni, Roma.

Micelli Ezio, (2010), *Perequazione, diritti edificatori e natura del Piano*, Urbanistica n.143, luglio-settembre 2010, Inu edizioni, Roma.

AA.VV. (2010) *Commenti Urbanistica: sentenza Consiglio di Stato n.4545/2010*, in Edilizia e Territorio, Il Sole 24ORE, Milano

Bartolini A., Maltoni A. (a cura) (2009), *Governo e mercato dei diritti edificatori*, Editoriale scientifica, Napoli.

Mollica E. (2009), *La valutazione nei mercati immobiliari concentrati.*, in Valori e valutazioni teorie ed esperienze n. 3, DEI, tipografia del genio civile.

Stanghellini S. (2009), *Risorse pubbliche, espropri, necessita delle città*, in *Rigenerare le città*, Galuzzi P., Vitillo P. (a cura), Maggioli Editore.

Stanghellini S. (2008), *Obiettivi, modelli, tecniche di perequazione urbanistica*, in Carbonara S, Torre C.M., Franco Angeli, Milano.

Carbonara S., Torre C.M. (2008), *Urbanistica e perequazione: dai principi all'attuazione*, Franco Angeli, Milano.

Galuzzi P., Vitillo P. (a cura) (2008), *Rigenerare le Città. La perequazione urbanistica come progetto*, Maggioli, Rimini.

Morano P. (2007), *La stima degli indici di urbanizzazione nella perequazione urbanistica*, Alinea, Firenze.

Micelli E. (2004), *Perequazione urbanistica*, Marsilio, Venezia.

Forte F., Fusco Girard L. (1998), *Valutazioni per lo sviluppo sostenibile e perequazione urbanistica*, Clean, Napoli.

Riferimenti bibliografici per i temi progettuali

AA.VV. (2011), *Ecocities*, L'industria delle costruzioni n.419, maggio - giugno 2011, EdilStampa edizioni, Roma.

Boeri S., (2011), *L'anticittà*, Laterza, Roma-Bari

AA.VV. (2011), *Dense><rarefied*, The plan, urban development n.47, gennaio 2011, Centauro Edizioni Scientifiche, Bologna.

Campos Venuti G.–Federico O. (a cura)-, (2010) *Città senza cultura*, Laterza, Roma-Bari

Costanzo M., (2010), *Il tempo del disimpegno*, riflessioni sull'architettura contemporanea, Quodlibet Studio, Macerata

Andriani C. (a cura) (2010), *Il patrimonio e l'abitare*, Donzelli, Roma

Calafati A. (2009), *Economie in cerca di città, la questione urbana in Italia*, Donzelli, Roma

Ilardi M., (2007), *Il tramonto dei non luoghi*, Meltemi, Roma.

Alessandrini D., (2007), *Eccentricità*, Palombi, Roma

Careri F., (2006), *Walkscapes*, Einaudi, Torino

Bauman Z., (2005), *Fiducia e paura nella città*, Bruno Mondadori, Milano

Mello P., (2002), *Metamorfosi dello spazio*, Bollati Boringhieri, Torino