



REGIONE MARCHE
COMUNE DI SANT'ANGELO IN VADO
(Provincia di Pesaro e Urbino)



PROMOTORI

Il Sindaco
dott. Stefano PARRI

Assessore Urbanistica e LL.PP.
dott. Stefano PARRI

RUP
Responsabile Settore Urbanistica
arch. Jenny GIOVANNINI

RIGENERAZIONE URBANA MEDIANTE VARIANTI PARZIALI DI RIEQUILIBRIO DEL TERRITORIO

☒ **VAR. 1 - Variante Parziale in Z3**

☐ VAR. y - Variante Parziale in Z2

☐ VAR. x - Variante Parziale in Z1

☐ VAR. z - Variante Parziale in AA

_GRUPPO PROGETTO

Coordinatore e Progettista arch. Antonio **Ariano**

_Urbanistica

arch. Antonio **Ariano**
arch. Mauro **Esposito**

_Geologo

dott. Paolo **Ceccarini**
dott. Giovanni **Guidi**

_ Legge Regione Marche	23 Novembre 2011 n.22
_ Regolamento Regionale Marche	8 Agosto 2012 n.6
_ Legge Regionale	17 Giugno 2008 n.14
_ Decreto Ministeriale	22 Aprile 2008
_ Decreto Ministeriale	2 Aprile 1968 n.1444
_ Legge Regione Marche	12 Luglio 2011 n.106
_ Legge Regione Marche	8 Ottobre 2009 n.22
_ Legge	24 Dicembre 2007 n.244 art. 1 - comma 258
_ Legge Regione Marche	5 Agosto 1992 n.34
_ Delibera Giunta Regionale	27 Gennaio 2014 n.57
_ Delibera Giunta Regionale	1 Agosto 2012 n. 1231

RIFERIMENTI NORMATIVI

Elaborato **07_Rev** DATA
30.04.2021

SCALA

VAR - 1 VARIANTE PARZIALE IN Z3
_Relazione Tecnica

PER APPROVAZIONE

VARIANTE ADOTTATA

ai sensi dell'art. 26 - comma 1 - Legge Regionale N. 34 - 05.08.1992

1 INDICE

2	Premessa.....	2
3	PROPOSTA DI UN MODELLO URBANO E DEL NUOVO REGIME DEI SUOLI.....	3
4	ANALISI E SVILUPPO DEL SISTEMA URBANO:	5
4.1	Proposte di Trasformazioni Rigenerative	5
4.2	Z1 - Trasformazione edilizia in Zona C di aree PEEP.....	6
4.3	Z2 – Sanatoria Urbanistica per insediamenti urbani in Zona Agricola	6
4.4	PU – Promozione Urbanistica (Centro Storico e Parco Archeologico).....	7
4.5	Z3 - Trasformazione della attuale Zona Industriale e Commerciale in un Ambito di Rigenerazione Produttiva (RP)	7
5	VAR1 IN Z3: la <i>vision</i> urbana e le opportunità	13
6	VAR1 in Z3: i motivi della variante in zona industriale/produttiva	17
7	METODOLOGIE OPERATIVE DELLA TRASFORMAZIONE.....	25
8	IL PROGETTO NORMA (PN) e GLI INDICATORI PROGETTUALI (IP)	30
8.1	Indicatore Progettuale 1: <i>INVISIBILITA' / VISIBILITÀ DEI COMPONENTI EDILIZI</i>	31
8.2	Indicatore Progettuale 2: <i>IL VILLAGGIO DEL LAVORO inteso come “ECO-FACTORY”</i>	31
8.3	Indicatore Progettuale 3: <i>EQUITA' (sociale) ED IMPARZIALITA' DEGLI SPAZI</i>	32
8.4	Indicatore Progettuale 4: <i>APPARTENENZA E RADICAMENTO DEL LUOGO</i>	33
8.5	Indicatore Progettuale 5: <i>SICUREZZA E FLESSIBILITA'</i>	34
8.6	Indicatore Progettuale 6: <i>MOBILITA' SOSTENIBILE</i>	35
9	I PARAMETRI URBANISTICI IN D*	39
10	LE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (NTA) IN D*	40
10.1	Art.2.06*: PROGETTO NORMA.....	41
10.2	Art.2.06*bis : COMMISSIONE DI QUALITÀ	41
10.3	Art. 1.11* - Definizioni di Aree con destinazioni di subordine alla Rigenerazione del Comparto Produttivo.....	41
10.4	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (Vigenti)	44
11	CONCLUSIONI.....	58

RELAZIONE TECNICA

PROGRAMMA DI RIGENERAZIONE URBANA IN AMBITI CON DESTINAZIONI D'USO PRODUTTIVO. PROCEDURA OPERATIVA PER LA PRIMA DELLE VARIANTI: VARIANTE V1 IN Z3

2 PREMESSA

La precedente Amministrazione Comunale in ottemperanza alla Legge Regionale n.22 del 23 Novembre 2011 elaborò, per il proprio territorio, uno strumento di pianificazione che prevedeva la trasformazione dei suoli mediante **Manifestazioni di Interesse** (M.d.I.) presentate dai proprietari delle aree interessate.

Le finalità di tali manifestazioni erano di soddisfare tematiche sulla sostenibilità, sulla riduzione del consumo dei suoli, sulla riqualificazione delle aree urbane già consolidate, sul riutilizzo delle aree degradate, rigenerandone le destinazioni fino alla elaborazione di un **disegno urbano** di riequilibrio tra preesistenze tipologiche, nuovi insediamenti e paesaggio.

Purtroppo nonostante la volontà diffusa di riassetare il proprio territorio, le manifestazioni arrivate all'**Ufficio di Piano** del Comune di Sant'Angelo in Vado (S. A. in V.), pur se in numero consistente, delusero le attese di una pianificazione partecipata, mirata anche ai bisogni della collettività e produssero solo disarticolate ed individualistiche richieste di volumi abitativi *tout court*.

Il programma di rigenerazione urbana elaborato dalla passata Amministrazione Comunale con il P.O.R.U. (Programma Operativo di Riqualificazione Urbana), nonostante le risposte incongrue delle manifestazioni di interesse, comunque lasciò in eredità alla presente Amministrazione un prodotto di qualità urbana i cui obiettivi e le linee guida potranno essere sostenute da questa Amministrazione Comunale (A.C.) e riorganizzate secondo i propri indirizzi politici di sviluppo e di trasformazione del territorio di S. A. in V.

Per tale ragione in questa proposta di pianificazione urbanistica territoriale si cercherà di predisporre percorsi di elaborazione tali da non imbrigliare il precedente studio ovvero di proseguire in continuità con gli indirizzi politici della precedente Amministrazione; si privilegerà l'obiettivo di superare le attuali criticità nell'attività urbanistica del Comune di S. A. in V. e quello di avviare procedure di elaborazione di un programma urbanistico derivante da una nuova e più ampia visione del proprio territorio, mediante la capacità di fare sintesi sulle trasformazioni necessarie per individuare il reale modello urbano di S. A. in V.

3 PROPOSTA DI UN MODELLO URBANO E DEL NUOVO REGIME DEI SUOLI

Il nuovo **modello urbano** e urbanistico, derivante dalle precedenti attività, espresso e condiviso nella riunione della CdR del 25.01.2018, si attua con le medesime procedure previste dal PORU individuando e proponendo come principi ispiratori le seguenti invarianti:

- Il cd **saldo ZERO** da attuare secondo le indicazioni dell'art. 18, comma 1, lett. a) del Regolamento Regionale Marche 8 agosto 2012, n. 6, che detta le indicazioni per l'attuazione della L.R.M. 23 novembre 2011, n. 22, esso prevede che, in caso di necessità *"...possono comunque essere adottate varianti al PRG che prevedono, a parità di superficie (il saldo zero) la redistribuzione di aree edificabili all'interno del territorio comunale"*; si fa riferimento a casi in cui non si riesce a superare la soglia del 75% del consumo delle aree in zona D e, attesa la necessità di reperire nuove aree da insediare per la produzione, il consumo zero offre la possibilità di utilizzare nuova area agricola purché altre aree, già destinate da PRG, che sono restatesi inattuate per lunghi periodi, disattendendo alle previsioni di sviluppo del territorio, vengano ridestinate al settore primario dell'agricoltura.
- Il riutilizzo delle Aree PEEP (Programmi Edilizia Economica e Popolare) del PRG da destinare in aree edificabili con nuovi insediamenti mediante speciali misure che compensino l'aumento di valore delle stesse (il riferimento riguarderà una successiva variante in Z1 e quindi le modalità operative saranno sviluppate in sede di tale variante).
- L'attuazione dell'Istituto di trasferimento della capacità edificatoria mediante l'emissione di Crediti Edilizi (C.E.) da utilizzare in altre aree fornite dall'A.C. urbanisticamente compatibili e resilienti o da negoziare come valore economico di scambio (anche tale riferimento si adatterà meglio e con maggior utilizzo nelle aree a sviluppo residenziale e dei servizi, senza escludere però che potranno definirsi variazioni puntuali alle NTA in Zona D che ne consentano l'utilizzo).
- Individuazione di aree con capacità edificatoria non ancora utilizzata che allo stato si ritengono fragili alla edificabilità su cui stabilire un termine ultimo entro cui "consumare" il suolo, ovvero prima o alla scadenza del termine consentendo di utilizzare la locale capacità edificatoria per trasferirla mediante l'istituto del C.E. (queste sono aree individuate nell'ambito dell'analisi generale del sistema urbano di Sant'Angelo in Vado; sarà in seguito individuato un capitolo normativo su tali aree isolate per individuarne il giusto uso compatibile con le zone in cui sono ubicate).
- Offrire la possibilità di assegnare specifiche premialità edificatorie in ragione di:
 1. immediato trasferimento dei C.E. in nuove aree edificabili, trasformando le zone risultanti fragili alla edificabilità, derivanti, nel corso del tempo, dalla insufficienza di indicatori di resilienza in ambito di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.).
 2. disponibilità ad offrire alloggi sociali da integrare nell'ambito dei processi edificatori trasferiti.
 3. accelerazione nei processi edificatori trasferiti oltre quelli di cui al punto 1.
 4. previsione di attività di rilancio economico-produttivo nel centro storico mediante valorizzazione di tale ambito urbano e/o dei singoli manufatti con interventi di "affido" e/o di possesso diretto dei medesimi con attivazione e rilancio nei settori

dell'artigianato, delle arti, del terziario, del direzionale, del commercio tematico, anche mediante insediamenti sostenibili di filiali della grande distribuzione (se possibile in deroga compensativa al limite di insediamento dei 400 mq – in corso di approvazione in variante) e di altri settori compatibili con il rilancio, anche con l'ausilio dell'istituto della Compensazione Urbanistica. Più direttamente si intenderà compensare il valore delle cessioni di aree, derivante dalla valorizzazione di aree ridestinate ad usi plusvalenti con interventi di pari importi in settori diversi tra i quali quelli suindicati.

5. attuazione dei programmi edificatori mediante la costituzione di Società di Trasformazione Urbana (S.T.U.) i cui componenti, proprietari delle aree e istituti pubblici (la stessa A.C.), predispongano l'architettura della trasformazione anche mediante concorso di progettazione, utilizzando la migliore distribuzione dei valori economici delle "azioni urbane".

✓ Attivare nelle Aree Industriali e Produttive che, come vedremo in seguito, vivono una specifica congiuntura economica-finanziaria, modelli di sviluppo sostenibile tali da stimolare il rilancio, da un lato della produzione dei settori primari, quali agricoltura (rilancio di agroturismo e incentivazione della produzione di tartufae) e dall'altro rigenerare, ri-conversando la produzione industriale e imprenditoriale; azioni necessarie per il rilancio post-crisi manifatturiera degli ultimi anni. L'intero programma è finalizzato, nel settore primario, ad educare il singolo produttore (il contadino) a generare sistema con nuovi modelli imprenditoriali che consentano il trasferimento diretto dalla produzione alla distribuzione nel mercato vasto; nei settori secondari e terziari a mettere in equilibrio la produzione industriale non impattante sull'ambiente con le attività commerciali e col direzionale, in maniera da pianificare un sistema economico produttivo che generi crescita e competitività territoriale; nel settore dell'edilizia a promuovere le funzioni urbane: gli insediamenti abitativi, turistico-abitativi, alberghieri e servizi connessi alla residenza e all'abitare sostenibile; operazioni da attivare con politiche economiche tali da individuare, specialmente nella finanza privata, modelli di investimenti imprenditoriali generanti plusvalenze, ma nel contempo mediante la negoziazione con gli enti pubblici, consentire un beneficio di pubblica utilità (leggi: attivazione dell'istituto della compensazione urbanistica).

✓ Predisporre, nella negoziazione compensativa, la cessione dei suoli in cambio di valorizzazione dei restanti suoli non ceduti, mediante parametri urbanistici stimolatori di investimenti; trasferimenti di aree inattive ed improduttive in altre aree con maggiore vocazione e/o predisposizione ad investimenti rispondenti ai settori impegnati, ovvero riequilibrare l'interscambio delle destinazioni d'uso delle aree in ragione della migliore vocazione a specifici insediamenti dei rispettivi settori di investimento.

✓ Privilegiare la partecipazione diretta degli investitori mediante la emanazione di bandi di Manifestazione di Interesse con i quali l'Amministrazione Comunale possa creare le giuste sinergie per il dialogo competitivo in cui gli interessi reciproci, dei privati e del pubblico, siano in grado di convergere in equilibrio; interessi che oltre a sostenere la crescita economica dei territori dia beneficio ed equilibrio al rigenerando disegno urbano generale.

4 ANALISI E SVILUPPO DEL SISTEMA URBANO:

4.1 PROPOSTE DI TRASFORMAZIONI RIGENERATIVE

La ri-organizzazione del territorio di Sant'Angelo in Vado scaturisce sostanzialmente da necessità di strategie urbane derivanti da tentativi politici pregressi di riequilibrare l'assetto urbano ed il regime dei suoli locali, già iniziato con l'esperienza dei **Contratti di Quartiere**, che pur non avendo prodotto le aspettative ottimistiche ha comunque messo in moto e attivato una politica urbanistica basata su esigenze e necessità del luogo. In particolare sono emerse le necessità espresse da proprietari ed investitori.

Dopo l'esperienza del Contratti si è determinata, gradualmente, una metodologia operativa che ha direttamente coinvolto i cittadini, sia con pareri ed osservazioni che con proposte mirate di capitalizzazione delle proprietà da attuare con metodologie compensative a vantaggio reciproco del pubblico interesse e del risultato degli investimenti.

Questa metodologia ha stimolato principalmente le necessità degli operatori economici che hanno espresso con determinazione le intenzioni di investimenti nel territorio, manifestando i propri interessi con proposte rigenerative delle proprie aree a vantaggio dei propri profitti ma con attenzione alle azioni di valorizzazione del pubblico interesse.

Pertanto operativamente la scelta politica di questa Amministrazione, che ha indirizzato la proposta di *governance* territoriale, riorganizzando il nuovo regime dei suoli, è stata quella di sezionare e separare la elaborazione delle varianti negli ambiti rigenerativi sopra indicati con la medesima metodologica.

Tenuto conto che le prime ed efficienti risposte, derivate dalle Manifestazioni di Interesse, sono arrivate dagli imprenditori delle aree industriali, l'A.C., in ragione di una cronologia strategia delle varianti parziali, ha ritenuto di dare priorità alla variante in Z3 in quanto avrebbe dato le prime risposte efficaci sulle necessità dell'interesse pubblico.

Si precisa che da questa fase la numerazione cronologica delle varianti inizia con il simbolo **VAR1**, quale prima variante, modificando quindi quanto rappresentato nei precedenti elaborati di analisi, in cui la variante nella Zona Industriale aveva la indicazione di Variante 3.

Nell'elaborato 0.2, relativo alla individuazione delle potenzialità trasformative del territorio Vadese, si sono individuate le aree in cui attuare le proposte di varianti parziali ovvero predisporre un modello generale di Masterplan complessivo, mediante il quale dettare le indicazioni fondamentali di una variante generale rigenerativa del territorio di Sant'Angelo in Vado; nell'elaborato sono state localizzate e catalogate le seguenti aree (Zone): **Z1, Z2, Z3** che riprendono le zone omogenee già oggetto di attivazione del prg; un ulteriore ambito, individuato come **PU** individua un area in cui attivare la **Promozione Urbanistica**; in tale ambito è rappresentativa la presenza del Parco Archeologico e del Centro Storico che costituiscono Attrattori di Cultura e quindi volani del turismo, anche di eccellenza per la qualità urbana e della importanza storica che rispettivamente esprimono tali attrattori; per quest'ambito urbano (quest'area è stata oggetto di manifestazione di interesse da parte di giovani architetti che si sono resi disponibili ad elaborare un progetto di riqualificazione della stessa) si prevede la elaborazione di un progetto di rilancio strategico del territorio cittadino da presentare nel mercato dell'urbanistica (**Marketing Urbano**).

Si ritiene utile, a questo punto, dare una descrizione più dettagliata delle aree su cui con la VAR1 in Z3 ed in seguito con le altre VAR, si elaboreranno proposte di trasformazioni,

senza escludere la possibilità che ogni proposta possa articolarsi come progetto urbano, mediante la elaborazione di un masterplan, superando lo *zoning* urbanistico specificherà le tipologie e le forme dell'architettura (leggi: il Progetto Norma).

Di seguito si descrivono le aree che saranno oggetto di rispettive proposte trasformatrice:

4.2 Z1 - TRASFORMAZIONE EDILIZIA IN ZONA C DI AREE PEEP

L'ampia area posta ad ovest del territorio comunale, la cui attuale destinazione da PRG è di Piani di Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.), Verde Pubblico ed Attrezzature Scolastiche, individua la **Z1**; la proposta di trasformazione si predisporrà mediante una Variante VAR...x, in Z1 (la x indicherà il numero cronologico delle varianti, a partire dalla VAR1 con la quale si elabora la proposta della prima variante in Z3); la variante in C proporrà la modifica delle attuali destinazioni da edilizia popolare sovvenzionata in edilizia residenziale privata con servizi integrati costituiti da infrastrutture e una quota di edilizia sociale tale da privilegiare la integrazione inter-sociale ed inter-etnica tra gli abitanti; la VAR in Z1 si strutturerà mediante un **Sistema Urbano Complesso**, che per effetto della cultura abitativa che esprimerà consentirà di realizzare le **Case del Futuro**: case col minimo impatto ambientale, di massima classe energetica ovvero di minimo consumo, eco compatibili nell'utilizzo di materiali non inquinanti, ottimizzate nella fruibilità ed accessibilità, le case per tutti (cfr.: vedi elaborato 03: la *vision*).

La proposta di variazione in queste aree determinerà degli aumenti dei valori economici dei suoli e pertanto, nell'interesse della collettività e in base a principi perequativi e di equilibrio economico, si dovrà tener conto di un **costo di trasformazione** da corrispondere all'A.C., mediante la cessione alla medesima di una equa porzione delle aree da trasformare o, in alternativa, negoziare l'incremento di valore, derivato dallo "scambio" con valori immobiliari o mediante la diretta realizzazione di pubblici servizi sulle porzioni di aree oggetto di compensazione. L'aumento dei valori delle aree sarà compensato mediante l'applicazione di un Indice convenzionale **Ic**, definito nella letteratura specifica quale rapporto tra Area ceduta **Ac** e Area di nuova urbanizzazione **Au** (con parametri superiori ai preesistenti), con valore uguale o maggiore dell'unità: **$Ic = Ac/Au = 1$ o maggiore di 1**; per effetto dell'**Ic** i proprietari si renderanno disponibili a cedere il 50% del proprio suolo al Comune. La rimanente parte di suolo non ceduta sarà sfruttata utilizzando nuovi vantaggiosi parametri che consentiranno incrementi di valori e renderanno plusvalenze sugli investimenti. Qualora i proprietari delle aree ri-parametrizzate si consorziassero in Società di Trasformazione Urbana (S.T.U.), anche con la partecipazione pubblica, si potrebbe valutare l'applicazione di premialità mediante l'incremento dei parametri urbanistici utilizzando il concorso pubblico di progettazione.

4.3 Z2 – SANATORIA URBANISTICA PER INSEDIAMENTI URBANI IN ZONA AGRICOLA

Questa area (area ex Bensi), pur essendo collocata, in ambito PRG, in Zona Agricola, si è trasformata in un insediamento urbano, consolidatosi in difformità alle indicazioni di piano e quindi priva della necessaria disponibilità dei servizi e degli standard urbanistici. Pertanto anche se ogni organismo abitativo avrà prodotto istanza di condono edilizio senza un riferimento di piano urbanistico, sarà necessario attuare una variante

essenziale ai sensi della legge 47/85 e ss.mm.ii. (VAR in Z2). Tale strumento sanerà le difformità urbanistiche, perfezionandole e/o integrandole e consentirebbe il ricalcolo degli oneri concessori. Nell'ambito della elaborazione della proposta del piano di riassetto urbano si potranno individuare ulteriori aree che per effetto del trasferimento si declasserebbero in aree agricole.

4.4 PU – PROMOZIONE URBANISTICA (CENTRO STORICO E PARCO ARCHEOLOGICO)

Questa area rappresenta un importante attrattore di cultura urbana la cui valorizzazione determinerebbe aspettative sul piano turistico e occupazionale; l'area, nella descrizione della Vision Urbana rappresenta un fulcro culturale che dovrà inter-connettersi ed inter-relazionarsi con tutti gli altri poli affinché si definiscano gli elementi fondamentali per generare turismo e integrazione tra i sistemi della produzione; nella *vision*, si individua un percorso pedo-ciclabile che attraversa il centro storico e il parco archeologico, arriva al fiume, lo supera con un ponte e si spinge fino ai nuovi insediamenti produttivi, proposti nella VAR1 in Z3, mediante un sottopasso; percorrere questo tracciato, a piedi o con una bici consentirebbe la lettura generale e dettagliata del territorio, restituendo al fruitore i contenuti fondamentali degli elementi paesaggistici del paese e delle proprie aree.

La scelta di rappresentare questa area tra quelle trasformabili nasce prioritariamente dalla necessità di predisporre un riassetto funzionale del centro storico di S. Angelo in Vado, che è posto a ridosso della area archeologica. La continuità fisica tra i due attrattori ne definisce anche una continuità di cultura urbana che rende necessario un piano operativo di valorizzazione dell'intero nucleo. Operare in questa area scaturisce anche dalla possibilità di rappresentare le valenze storiche del territorio vadese, come oggetto di **Marketing Urbano**, nelle varie promozioni delle eccellenze urbanistiche, nazionali ed internazionali, tra cui l'annuale rassegna di **Urban Promo**.

4.5 Z3 - TRASFORMAZIONE DELLA ATTUALE ZONA INDUSTRIALE E COMMERCIALE IN UN AMBITO DI RIGENERAZIONE PRODUTTIVA (RP)

In questa area, come già descritto nei paragrafi precedenti, molti lotti, di proprietà diverse sono rimasti inattuati per oltre un decennio e ciò ha reso statica questa parte del territorio, producendo imbrigliamenti nella crescita economica locale; la variazioni e gli "scambi" delle destinazioni d'uso, nella proposta, di seguito dettagliata, della variante VAR1 in Z3, in ottemperanza alla Legge regionale n. 22/2011 e del proprio regolamento consentirebbe in sintesi: il consumo di nuovo suolo agricolo in quantità superiore al precedente, un minore utilizzo di suolo da impermeabilizzare, nuovi insediamenti industriali con eco factory, in cui si prevede una regolamentazione eco sostenibile sulla distribuzione delle funzioni della produzione, un notevole incremento di aree verdi, pianificate e strutturate come filtri ecocompatibili tra destinazioni d'uso del prg, attuale e in variazione, una mobilità che valorizza la percezione ambientale ed il godimento del paesaggio, sia quello naturale che quello insediato.

L'obiettivo fondamentale nella RP sarà quello di attuare un modello urbano moderno, funzionale ed equilibrato tra le opportunità produttive dei privati ed il beneficio per il pubblico da essi derivanti. Questa scelta risponde alle conseguenze della crisi industriale di Sant'Angelo in Vado con azioni mirate ad evitare il degrado delle aree inattuate.

La RP nasce come conseguenza della obsolescenza di una consistente parte delle aree in Zona "D", che per essere riattivate e reinserite nel circuito dei settori della produzione dovranno rigenerarsi con nuove funzioni urbane che, oltre ad integrare tra di loro le attività produttive (inclusendo anche industria leggera a basso impatto), il terziario, il direzionale, le attività del tempo libero, della cultura, del turismo e della residenza, consentirebbero, in coerenza con strategie comunali e/o intercomunali, il miglioramento delle condizioni abitative, dei servizi urbani, dello sviluppo socio-economico, dell'ambiente e dei servizi culturali; il tutto senza escludere forme di partecipazione attiva degli abitanti e dei soggetti pubblici e privati interessati.

Per tale ambito sono stati attivati bandi pubblici di Manifestazioni di Interesse le cui modalità di partecipazione sono state indirizzate secondo i seguenti obiettivi:

- ❖ Modificare le destinazioni d'uso del PRG vigente nelle aree di proprietà individuando e proponendo **processi rigeneratori** in linea con gli obiettivi della RP, includendo anche la disponibilità ad accogliere il trasferimento dei C.E. da altri ambiti urbani.
- ❖ Attuare una riforma del regime dei suoli in vigore mediante il negoziato compensativo con l'A.C.; vale a dire manifestare la propria disponibilità a cedere aree alla proprietà comunale e/o attivare servizi urbani per la pubblica utilità in cambio di nuovi parametri edificatori, anche individuabili in aree agricole, congrue con i principi della RP, resilienti alla trasformazione e rispettivi del saldo Zero sul consumo del suolo.
- ❖ Rappresentare le suddette proposte trasformatrici con lo strumento del **progetto urbano**, elaborato anche con un Masterplan dell'intero ambito RP in cui condividere idee, proposte, finalità, metodologie di intervento e procedure.

In risposta alla pubblicazione del bando relativo alla presentazione di manifestazioni di interesse, sono state presentate richieste ritenute interessanti, (Allegato A) le cui proposte risultano localizzate nella zona produttiva, in alcune aree del territorio ed una specifica, nell'area archeologica, in cui, alcuni giovani architetti offrivano all'Amministrazione Comunale la disponibilità professionale a predisporre progetti nell'area medesima per rilanciare l'edilizia locale e quindi il turismo. Nell'elaborato 0.3 sono state individuate le aree per le quali, dai proprietari, sono state proposte soluzioni di trasformazione. Gli ambiti su cui proporre manifestazioni sono stati individuati in ragione delle migliori opportunità per attuare trasformazioni urbane finalizzandole alla crescita economica ed alla valorizzazione della città; ambiti già rappresentati nel precedente P.O.R.U. e per i quali, con precedenti bandi erano pervenute manifestazioni di interesse molto generiche.

Nelle manifestazioni di interesse analizzate per la VAR1 si fisseranno le invarianti progettuali da utilizzare nelle proposte di trasformazione, sia per questa variante che per le altre manifestazioni che perverranno nelle fasi delle altre proposte nelle altre zone Zi.

Quindi in **Z1** si stabiliscono invarianti per tutte le proposte di trasformazione da proporre anche nelle manifestazioni future:

- Individuazione delle aree da cedere all'A.C. in misura minima del 50%;
- negoziazione di nuovi parametri urbanistici per capitalizzare le rimanenti aree non cedute e bilanciare i reciproci vantaggi economici;
- applicazione di eventuali **premierità** definite nelle NTA in Z1.

In **Z2** sarà necessario un riequilibrio urbanistico che riporti un nucleo abitativo, consolidatosi in area agricola, nell'urbano, ridefinendo e pianificando standards, servizi e

collegamenti con la zona urbana consolidata; sarà quindi prevista una variante che definisca **sanatoria urbanistica** mediante un **progetto urbano** che tenga conto di:

- consolidare il nucleo urbano con la verifica sulle volumetrie esistenti e quelle eventualmente da incrementare in variante;
- verificare il disegno planivolumetrico preesistente e la tipologia per eventualmente correggere con il nuovo disegno urbano;
- ridefinire la mappa del sistema infrastrutturale e dei servizi e quelli eventualmente necessari;
- predisporre possibili ampliamenti di aree edificabili per consentire trasferimenti della capacità edificatoria da aree rese fragili, nel tempo della inattività, restituendole all'agricoltura o a servizi per la collettività, avendo cura di non incrementare le superfici impermeabili dei suoli.

In **Z3** invece, nei paragrafi successivi saranno fissate le modalità operative da utilizzare nella proposta progettuale e le invarianti progettuali da adottare nella formulazione del progetto urbano che dovrà consentire, una volta approvata la variante, di realizzare i nuovi edifici della produzione. Le azioni conseguenziali alla fase post-variazione saranno:

- l'edificazione del comparto variato in zona D*, in ragione dell'aumento di valore che si configurerà in esso e del relativo vantaggio economico derivante, dovrà determinare le azioni compensative che l'investitore dovrà negoziare con l'A.C.; esse potranno essere riequilibrare mediante l'applicazione del **contributo straordinario (CS)** di cui all'art. 16, comma 4, lett. d-ter del dpr 380/2001, che quantificherà il valore della compensazione urbanistica; valore peraltro che, in congruità con le tabelle ed i parametri che fissa la Regione ovvero con provvedimento *ad hoc* del Consiglio Comunale, potrebbe essere convertito in azioni, negoziabili tra le parti (l'investitore e il pubblico interesse), relative a cessione di aree o con interventi di valorizzazione degli attrattori urbani territoriali individuati e/o individuabili (*cfr.*: vedi NTA);
- elaborazione e sottoscrizione di un protocollo di intesa in cui si elenchino i rispettivi interessi dei soggetti pubblici e dei privati;
- delimitazione delle aree da cedere e quelle da insediare, nel caso non si utilizzasse il **CS**;
- individuazione degli indicatori progettuali del programma da realizzare nei comparti da edificare e fissarli nelle NTA come prescrizioni;
- elaborazione dettagliata delle fasi progettuali, del cronoprogramma delle attività a farsi e delle norme giuridiche di salvaguardia tra le parti.

In **PU**, come già accennato, ha riscontrato particolare attenzione la proposta di giovani architetti che si sono resi disponibili ad elaborare un progetto di valorizzazione del Parco Archeologico del comune di Sant'Angelo in Vado e dell'area urbana limitrofa. E' noto



il valore dei reperti archeologici del Comune che attira numerosi visitatori unitamente a valenti archeologi e studiosi internazionali; come pure va evidenziato lo stato dei lavori in corso degli scavi che hanno riportato alla luce, per ora, solo una parte del complesso archeologico della Domus del Mito che ancora conserva nel suo sottosuolo una cospicua porzione dell'abitato della città romana di Tifernum Mataurense, cosa nota ormai da diversi anni, da quando cioè una fortunata serie di fotografie aeree avevano mostrato con non frequente evidenza un fitto e articolato tessuto di strutture sepolte. Appare evidente pertanto la necessità di riorganizzare l'ambito urbano del sito in ragione delle previsioni del programma di scavo ed in funzione della ricaduta culturale e turistica che deriverebbe da tali fattori, unitamente alla ricaduta che si genera con attività indotte (spazi museali, scuole formative di eccellenza, eco-museo, ricettività, divulgazione e scambi internazionali, attività conferenziere, altro).

Emerge quindi, coerentemente con quanto ipotizzato nella visione del territorio e nella ipotesi del *concept* urbanistico, la necessità di dotare il Comune di un programma di riorganizzazione dell'area e di uno strumento urbanistico per la *governance* della città per presentarlo come eccellenza urbana nelle varie promozioni urbanistiche, tra cui l'annuale esposizione di **UrbanPromo** (Progetti per le Città ed attività promozionale di marketing urbano e territoriale organizzata dall'Istituto Nazionale di Urbanistica). Appare quindi necessario che in questa area, laddove dovesse concretizzarsi un indirizzo politico che pianifichi azioni utili a destinare tale attrattore di cultura sul mercato internazionale del turismo di eccellenza, bisogna predisporre un disegno urbano che:

- individui l'ambito generale di intervento in cui siano direttamente coinvolti il centro storico e il parco archeologico);
- definisca gli indicatori del progetto e le normative di riferimento;
- stabilisca le strategie per valorizzazione altri attrattori del turismo;

ma soprattutto fare in modo che la politica sia in grado di garantire la qualità delle proposte di tale disegno, individuando i progettisti mediante il confronto curriculare in una specifica *short list* o garantendo una selezione meritocratica mediante un concorso pubblico di progettazione; dopo di che lanciare la proposta di valorizzazione sul mercato della promozione urbanistica.

A completamento dell'elaborato 02 sono riepilogati gli ambiti urbani analizzati (le Zi e PU) con le quantità di aree su cui proporre le trasformazioni e con le conseguenziali variazioni di valore delle medesime aree, generanti dalle rispettive varianti.

Nella **tabella 1**, a seguire, sono riportate le aree da trasformare, con le rispettive quantità delle superfici, dei valori unitari iniziali dei suoli e dei successivi valori incrementati delle aree (ridotte in superfici per effetto delle cessioni del 50%), che si determinerebbe per effetto della plusvalenza (i fattori Ki) derivabili dalla compensazione urbanistica (la cessione di una parte del suolo verrebbe scambiata con un incremento dei parametri urbanistici):

- nelle prime due colonne si riportano le destinazioni *ante-trasformatio*, raccolte nelle tre rispettive righe: "Z1", "Z2" e "Z3", rappresentative rispettivamente degli ambiti (comparti) con le attuali destinazioni del P.R.G.: il gruppo di PEEP 2, PEEP 3, F1 e F6, l'area agricola dei Bensi da sanare in ambito;
- nella terza colonna sono indicate, per ogni fascia di *zoning*, le quantità di aree da proporre in trasformazione;

- nella quarta colonna si riporta il valore unitario di mercato, allo stato dell'arte delle aree *ante-trasformatio*;
- nella quinta e sesta colonna sono riportati i valori unitari dei suoli che restano ai proprietari che incrementeranno di un valore K_i (K_1 , K_2 , K_3 e K_4), per effetto della compensazione (cessione delle aree e/o interventi di riqualificazione in altri ambiti); essa che rigenerano la edificabilità con nuovi parametri urbanistici *post-trasformatio*, e le aree cedute all'A.C., che avranno anch'esse nuovi valori in funzione delle destinazioni che riceveranno;
- nell'ultima colonna sono indicate le nuove destinazioni *post-trasformatio* derivanti dai processi finali delle rispettive varianti, indicate secondo la previsione di elaborazione; la prima variante, fissata da indirizzi politici e da necessità economiche territoriali sarà la variante VAR1 in Z3.

TABELLA .1 CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE DI TRASFORMAZIONE "Z" - Ambiti -

ANTE TRASFORMATIO	ZONING - PRG	AREA DA TRASFORMARE	VALORE <i>ANTE TRASFORMATIO Parametri IC</i>	SUOLI CON NUOVI PARAMETRI URBANISTICI <i>VALORI POST TRASFORMATIO</i>	SUOLI CEDUTI ALL' AMM. COMUNALE	POST
Z1	PEEP 2	6.690 MQ	€1/mq	€1 + K_1	Valori definibili in ragione delle rispettive destinazioni	ZONA "C1" COMPLETAMENTO VARIANTE 2
	PEEP 3	19.200 MQ	€2/mq	€2 + K_2		
	F1 - Verde Pubblico Attrezzato	14.873 MQ	€3/mq	€3 + K_3		
	F6 - Attrezzature Scolastiche	14.670 MQ	€4/mq	€4 + K_4		
Z2	AREA AGRICOLA Già consolidata in nucleo urbano da SANARE URBANISTICAMENTE	DISPONIBILITA' DEI SUOLI PER RIASSETTO URBANO DELL'AREA				ZONA "C2" COMPLETAMENTO EDILIZIO VARIANTE 3
Z3	AREE INSEDIATE	249.093 MQ	NON MODIFICABILE	0	0	ZONA "RP" AMBITO DI RIGENERAZIONE PRODUTTIVA VARIANTE 1
	AREE NON CONSUMATE INPRODUTTIVE	120.877 MQ	€1/MQ	€1 + K_1	Da Ri-Destinare al Sistema Produttivo Primario	
	P5 AREE PUNTUALI	20.584 MQ	€1/MQ	€2 + K_2	Nuovi Sistemi Produttivi ECO-FACTORY	

Nella seguente **tabella 2** sono riportate le **Aree Puntuali**, simili tra di loro (conformi al PRG) ma classificate per differente metodologia di interventi da P1 a P5. Per esse sarà possibile trasferirne la capacità edificatoria nelle aree derivanti dai nuovi Masterplan, ovvero definirne ed attuarne il completamento in tempi fissati in caso di rinuncia al trasferimento dei crediti edilizi. Va precisato che le aree catalogate da P1 a P4 rappresentano quelle ricadenti in aree edificabili attualmente in Zone B e Zone C, mentre quelle catalogate con P5 rappresentano esclusivamente le aree ricadenti nella zona produttiva e allo stato non ancora insediate.

Nello specifico tali zone rappresentano:

- In **P1** sono individuate le aree in cui ci sono state edificazioni senza la conformità urbanistica, consumando area agricola. In esecuzione della sanatoria la quantità di suolo in difformità urbanistica dovrà essere bilanciata con nuove aree agricole per definire il saldo zero.
- In **P2** sono raccolte le aree che sono rimaste inalterate ed inutilizzate (non consumate). Per tali aree si stabiliranno dei tempi entro cui completare l'edificazione in modo da riordinare l'assetto urbano; trascorsi tali tempi i locali CE saranno trasferiti d'ufficio.
- In **P3** si sono individuate le aree in cui i processi edificatori sono già stati avviati, quanto meno nelle fasi delle procedure (lottizzazioni, permessi a costruire, pareri, pagamenti degli oneri concessori, ecc.); anche per tali aree si dovranno definire i tempi di completamento o in alternativa trasferire i CE d'ufficio".
- In **P4** si sono individuate tutte le altre aree, anche non comprese nel PRG, ovvero comprese in aree con edificazione non abitative sulle quali si potranno presentare, una volta verificate le sussistenze urbanistiche e ambientali, le richieste di edificabilità purché si bilanci il suolo da edificare con la medesima quantità da restituire all'agricolo. Le aree individuate nell'elaborato allegato sono indicative e provvisorie, in quanto derivano da pregresse manifestazioni di interesse, pertanto saranno necessarie nuove istanze pubbliche per consolidare le aree indicate nel grafico e per rappresentarne altre derivanti dalle relative richieste.
- In **P5** si sono individuate le aree edificabili nella Zona Industriale, non utilizzate e quelle con procedimenti avviati e per le quali, nel costituendo ambito RUI, varranno le medesime regole edificatorie e di utilizzo dei CE.

TABELLA .2 IPOTESI DI TRASFORMAZIONE PUNTUALI IN "P"

ANTE TRASFORMATIO	TIPOLOGIA DI TRASFORMAZIONI	EVENTUALI PREMIALITA'	NECESSITA' DI SUOLI	EVENTUALI PREMIALITA'
P1	AREE DI COMPLETAMENTO NON ATTUATE	16.088 MQ	QUANTIFICARE IN RAGIONE DELLE RICHIESTE	DA VALUTARE
P2	AREE NON EDIFICABILI <u>POSSIBILI TRASFERIMENTI</u> <u>DI</u> <u>CREDITI EDILIZI</u>	19.426 MQ		
P3	AREE IN EDIFICAZIONE <u>VALUTAZIONE IN RELAZIONE</u> <u>ALLO STATO DELL'ARTE</u>	21.335 MQ		
P4	NUOVE RICHIESTE DI EDIFICABILITA'	7.580 MQ		
P5	COMPLETAMENTO E/O TRASFERIMENTI CAPACITA' EDIFICATORIA	20.584 MQ		

5 VAR1 IN Z3: LA VISION URBANA E LE OPPORTUNITÀ

Le analisi e le considerazioni elaborate nel precedente paragrafo determinano una visione urbana del territorio rigeneratrice di nuove opportunità di sviluppo ma anche di lettura edilizia e paesaggistica di un nuovo contesto urbano che si rigenera in funzione di quanto sarà dettato dalle nuove leggi del mercato: i luoghi degli scambi commerciali ma anche dei sistemi di relazione; le nuove forme delle fabbriche e dei servizi integrati ad esse; il paesaggio che racconta la qualità della integrazione delle forme; i percorsi pedonali e ciclabili, differenziati da quelli carrabili, che raccontano in un *continuum* lo spazio e la sua qualità e ne trasmettono, sia visivamente che percettivamente forma e significati. Nello schizzo successivo (fig. 1) è illustrato il *concept* urbano che definisce gli elementi caratterizzanti la nuova *vision* territoriale, limitatamente all'ambito in cui elaboreremo la proposta di variante in Z3.

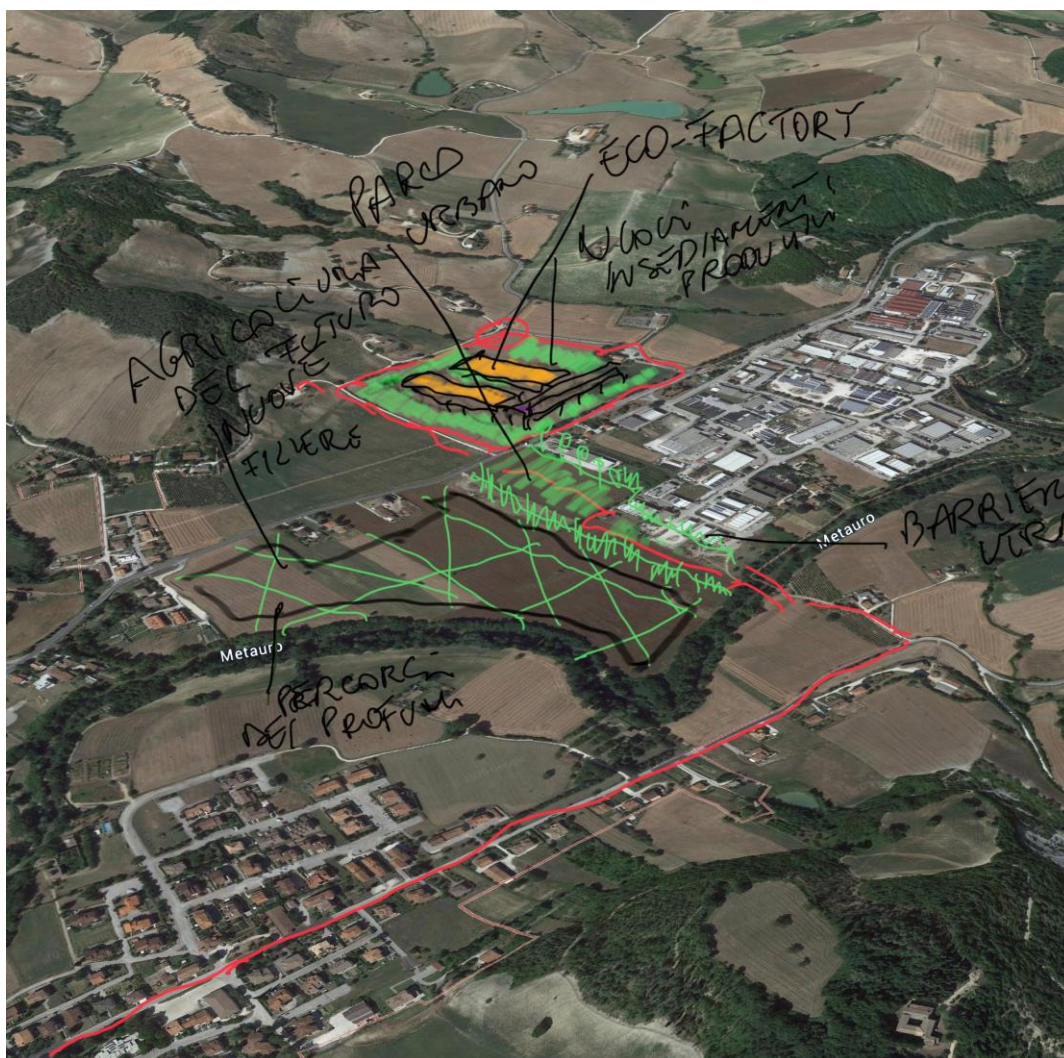


FIG: 1: gli elementi della *vision*

Si riporta, da un rinomato quotidiano nazionale che "...la sfida di questa epoca è disporre piazze e luoghi adatti alla vita all'aperto dove ora vi sono solo flussi di traffico.

L'utopia torna ad essere possibile in quanto è diventata necessaria alla sopravvivenza". Dal medesimo quotidiano si apprende inoltre che Bruxsell ha annunciato un piano decennale per rinverdire l'Europa, tra le molte proposte tre miliardi di nuove piante.

La nuova visione urbana non deve e non può prescindere dagli ultimi avvenimenti che hanno ri-offerto le città alla propria struttura teorica facendo emergere la necessità di elaborare una nuova igiene urbana: il prezzo pagato è stato alto ma lo sarebbe ancor più micidiale se non si utilizzassero queste opportunità di rivedere il concetto dello spazio indispensabile alla vita e dei conseguenziali sistemi di scambio e di relazione in esso.

La nuova *vision* da ipotizzare, affinché si possano generare trasformazioni coerenti con la sostenibilità e con la possibilità di preservare lo spazio, si basa sulla individuazione di poli caratterizzanti le nuove funzioni e destinazioni d'uso; poli che dovranno consentire tra di loro, scambi ed interrelazioni in modo da configurare un sistema urbano. Condizione indispensabile per determinare i fattori principali che dovranno sostenere le ragioni della variante nel comparto produttivo e consentire che si determini un rilancio generale della economia, della produzione e del turismo cittadino anche mediante la interconnessione e l'interscambio tra tutti gli elementi che caratterizzano il territorio urbano di Sant'Angelo in Vado.

Per effetto di tale considerazione la *vision* si distribuisce, si estende e si interconnette tra 6 poli che rispettivamente caratterizzeranno:

P1: un nuovo nucleo abitativo da riportare alla cultura urbana perché finora è rimasto isolato in quanto si è generato in ambito agricolo pur non essendo tale e quindi necessario di essere riammesso all'urbano e quindi alle funzioni fondamentali del vivere collettivo, la cultura urbana appunto.

P2: le case del futuro, perché il futuro abitativo dovrà confrontarsi con gli imprevisti imprevedibili, dovrà difendersi dall'inquinamento e dai rischi ambientali ma nel contempo deve definire, correggere e difendere il paesaggio e studiare le nuove forme dell'abitare sostenibile oltre che integrativo delle varie culture inter-etniche.

P3: la storia e l'archeologia che devono rappresentare il tesoro del territorio con cui interagire per costruire la plusvalenza culturale che consenta di competere nell'area vasta dei territori; le risorse del territorio devono avere la valenza di attrattori urbani, generatori di cultura e di turismo.

P4: stasi produttiva – riconversione agricola nelle aree in cui, per oltre un decennio, 12 ettari di suoli sono rimasti inattuati nella produzione industriale e commerciale; per dinamizzare la produzione, consentendo anche nuove forme di rilancio in agricoltura, tenuto conto della inattività anche dei proprietari dei suoli e di richieste di insediamenti di fabbriche eco-compatibili (*Eco Factory*), è necessario effettuare dei trasferimenti di destinazioni d'uso che bilancino esigenze di produttività e di ottimizzazione delle potenzialità dei suoli.

P5: nuovo polo produttivo, individuazione di nuove aree con produttività *in nuce*; su queste aree si trasferiscono le destinazioni d'uso delle aree inattuate, evitando la impermeabilizzazione di suoli in eccesso, anzi cercando di privilegiare un minor consumo; gli insediamenti saranno previsti mediante sistemi a basso impatto ambientale ed ottimizzando la qualità delle trasformazioni delle aree medesime; di conseguenza il ripristino delle aree agricole, rigenerate da moderni sistemi del settore primario, fungerà da **ecosistema filtro** tra le nuove funzioni (l'architettura rurale, abitativa e turistica, i manufatti della trasformazione dei prodotti, i percorsi policromi e dei profumi predisposti e progettati per consentire l'osservazione visiva e sensitiva dei prodotti della terra) e il restante sistema urbano, produttivo, commerciale e fino a quello abitativo e dei servizi.

P6: la produzione attiva, consolidata da processi produttivi collaudati, sopravvissuti alle crisi congiunturali e strutturali ma rigeneratesi mediante la continuità della produzione e delle regole dell'espansione e della crescita.

I poli tra di loro, con i rispettivi valori urbani, economici, strutturali, formali e culturali saranno interattivi tra di loro, generando un sistema di relazioni economiche, commerciali, turistiche e culturali; facilitando i sistemi di relazione tra gli operatori dei poli, consentendo una mobilità ecologica tra i luoghi del sistema urbano ed in continuità fisica, intermediata solo da anelli verdi, forestazione urbana, parchi urbani, parchi agricoli: un *unicum* interconnesso dalla funzione dell'abitare a quella del produrre (cfr.: **elaborato n. 1**).

Nella figura 2 successiva si riporta una ri-elaborazione del *concept*, di cui alla precedente figura 1, rappresentativo del valore trasformativo del territorio; in esso si è dato risalto agli inserimenti modificatori del paesaggio avendo cura che tali siano portatori di innovazioni e/o di miglioramento nel paesaggio urbano.



FIG.2: gli indirizzi paesaggistici della *vision*

Nel paesaggio, laddove si prevede nella proposta trasformativa un nuovo insediamento produttivo, portatore di importanti variazioni paesaggistiche (cfr.: vedi elaborati VAS: nel Rapporto Ambientale Preliminare, la descrizione dei fattori compatibili, determinanti della variazione paesaggistica), si è citata, inserendola a modello di ispirazione, la Fabbrica verde di Le Corbusier (fig. 3); non è un dettaglio che già 80 anni fa il maestro delle innovazioni in architettura non era un visionario laddove immaginava già il mondo immerso nel verde.

Nella *vision* rielaborata è rappresentata la nuova forma dell'agricoltura, anch'essa portatrice di innovazione paesaggistica e di racconti percettivi di colori e di profumi nonché di forme e di architettura del settore; sono rappresentati i Filtri Ecocompatibili, che vedremo meglio descritti nei paragrafi successivi, nella proposta di variazione (*cfr.*: § E: Elaborato 05: gli **EF**): i separatori ecologici tra le forme; una sorta di compromesso visivo tra il paesaggio naturale ed il paesaggio che offre l'architettura; è rappresentato infine, in rosso, il percorso ecologico, la pista ciclabile, la passeggiata tra il verde e le nuove architetture; tutti gli elementi elencati si raccontano e consentono la percezione di tutto quanto il paesaggio potrà esprimere.



FIG.3: la fabbrica verde di Le Corbusier

6 VAR1 IN Z3: I MOTIVI DELLA VARIANTE IN ZONA INDUSTRIALE/PRODUTTIVA

La variante in Zona D, come ampiamente ribadito nei paragrafi precedenti, scaturisce da specifiche esigenze del mondo della imprenditoria di modificare o quanto meno attivare un nuovo modello di regime dei suoli produttivi, capace di stimolare l'economia del territorio individuando nuovi percorsi e soluzioni per far crescere il mondo della produzione.

Tale necessità scaturisce anche e soprattutto da un utilizzo sperequato di alcune aree destinate alla produzione; produzione intesa non solo industriale ma anche commerciale in quanto l'ultima variante in queste zone, approvata con delibera di C.C. n. 60 del 10.09.2009, fu proposta proprio per estendere al commercio la produzione industriale e dare un forte impulso alla crisi industriale locale, generata dal settore tessile. Purtroppo le aspettative del rilancio, allo stato attuale, ancora non si sono evidenziate: i proprietari di quelle aree, molto frammentata peraltro (*cfr.*: **elaborato n. 3**) non hanno mai insediato quei suoli né si sono consorziati per predisporre piani operativi della produzione; resta il fatto che circa 12 ettari di suolo produttivo, nonostante una richiesta pari ad una quantità di maggior suolo (nelle manifestazioni di interesse sono arrivate richieste di spazi per estensione della produzione pari a 4 ettari oltre ad una richiesta di insediamento produttivo eco sostenibile per oltre 9 ettari) da oltre un decennio sono rimasti inattuati, determinando, oltre ad una sperequazione di mercato nella valutazione delle aree, un imbrigliamento nella espansione dei suoli; questo perché la legge regionale delle Marche, n. 22 del 23.11.2011, al comma 1, lett. a) dell'art.11, stabilisce che per destinare nuove aree agricole all'uso industriale, necessita che almeno il 75% dell'intero comparto industriale risulti attivato ed insediato secondo le previsioni di prg.

Ebbene, nell'ambito delle azioni preliminari alla elaborazione della proposta di variante, necessarie per verificare le scelte di espansione compatibili con gli indirizzi di legge oltre che con le esigenze di un mercato in evoluzione, sono state effettuate verifiche quantitative sull'effettivo consumo dei vari lotti con destinazione produttiva. La modalità di verifica ed il relativo algoritmo da applicare per quantificare con esattezza il valore percentuale richiesto, pur non espressi con chiarezza, sia nella legge succitata che nel proprio regolamento di attuazione, ci ha restituito risultati inferiori al 75% previsto dalla legge regionale; il calcolo di verifica è stato eseguito mediante un semplice calcolo che valutava le superfici impegnate nei rispettivi lotti assentiti (superficie consumata), rapportate alla superficie territoriale del comparto produttivo.

Nei diagrammi successivi si illustrano le aree complessive del comparto in Zona D, quelle consumate ed attuate, quindi attive e quelle allo stato inattuate e quindi improduttive.

Il *diagramma 1* illustra l'intero ambito

- Sviluppo generale degli Ambiti Produttivi - Insediati e Non -



della Zona "D", comprensivo dei servizi (strade, parcheggi e verde pubblico), misurato in complessivi mq 403.470, e ne rappresenta il 100%.

Il *diagramma 2* illustra la quantità di aree già insediate, quindi le aree attive, comprensive dei servizi, misurata in complessivi mq 262.009, pari ad un consumo percentuale di suolo produttivo del 64,93 %; se si confronta con il valore della percentuale massima richiesta, del 75%, per espandere le aree produttive in zona agricole, in ottemperanza alle indicazioni del comma 1, lett. a) dell'art. 11 della L.R.M. 22/2011, necessita un ulteriore consumo di suolo, in D, pari al 10,07%.

Diagramma 2

- Consumo degli Ambiti Produttivi allo Stato dell'Arte - Insediati -



Il *diagramma 3* rappresenta le aree non ancora insediate, quantificate in complessivi mq 141.461, per una percentuale del 35,06%; una parte di queste aree risulta omogeneamente distribuita tutta sul fronte sud-ovest del comparto industriale e misura mq 120.877 e una restante parte genericamente distribuita nella parte attiva di D, in lotti puntuali (P5), la cui somma misura mq 20.584. La percentuale complessiva delle aree non insediate incide per il 35,07%

Diagramma 3

- Aree a Destinazioni Produttive Non Completate - (comma 1 lett.a art.11 - LRM 22/2001) -



La successiva tabella rappresenta lo stato dell'arte nella Zona "D"; in essa si riportano, a seguire, la quantità delle aree insediate pari al 64,93 %; la quantità delle aree inattuate, pari al 35,07%; la quantità delle aree da consumare per raggiungere la previsione del 75% che è pari a complessivi mq 302.603 e che rappresenta una percentuale del 10,07%, necessarie per soddisfare le condizioni della legge regionale 22/2011 ed insediare nuove aree agricole da destinare alle attività produttive.

STATO ATTUALE		
AMBITI	MQ.	%
AREE " D " COMPLESSIVE	403.470 MQ.	100,00
AREE " D " INSEDIATE	262.009 MQ.	64,93
PREVISIONE DI CONSUMO AREE " D " ART. 11 L.R. 22/2001	302.603 MQ.	75,00
AREE " D " DA INSEDIARE	141.461 MQ.	35,07

In sintesi, per il raggiungimento del previsto 75% di consumo di suolo industriale, sarebbe stato necessario attivare ed edificare un ulteriore 10,07% di aree produttive – appena 4 ettari - ovvero sarebbe stato sufficiente il solo rilascio del titolo concessorio, per certificarne il consumo.

Allo stato delle cose e di una congiuntura non favorevole risulta molto improbabile il completamento in tempi brevi delle aree non insediate; circostanza per la quale, un percorso di trasformazione da costruire sulla remota ipotesi di richieste edificative, anche in una percentuale del 10%, sarebbe risultata fallimentare ed ulteriormente imbrigliante dei processi produttivi richiesti dalla economia locale.

Pertanto ad evitare che si inibisse il processo rigenerativo delle Zone D, sono state valutate altre possibilità scaturenti da due fattori determinanti:

- la presa d'atto che una consistente quantità di aree destinate alla produzione industriale e poi anche a quella commerciale, restati inattuate ed inattive e senza dare mai segnali di attivazione di alcun processo di ripresa, hanno determinato un imbrigliamento dei processi produttivi, un incremento della crisi economica unitamente ad un valore di decrescita della medesima;
- la consapevolezza che un tentativo di ricrescita economica deve attuarsi mediante la riorganizzazione fisica del territorio tale da determinarne una rigenerazione nelle destinazioni d'uso congrue con le necessità del mercato economico.

Questo ha consentito, previa una attenta e rigorosa analisi proiettata sui benefici derivanti da una trasformazione del regime dei suoli, induttiva di una trasformazione economica, di attivare una proposta di pianificazione urbana sostenuta e stimolata da uno studio del sistema economico effettuato sul territorio per conto della Università di Urbino da cui è scaturita, dagli stessi autori dello studio, una dettagliata proposta di ripresa della economia locale.

Peraltro la necessità di operare delle trasformazioni strutturali al PRG, nelle aree produttive, scaturisce soprattutto dagli imbrigliamenti registrati nella economia industriale che di riflesso hanno invaso gli altri settori della produzione.

Come già accennato nei paragrafi precedenti, un tentativo di rigenerare la produzione a Sant'Angelo in Vado fu effettuato con una prima variante nell'ambito industriale, quella del settembre 2009 cit.; la suddetta trasformazione, denominata "Variante Generale al P.R.G. per Attrezzature Ricettive e Produttive" aveva nelle intenzioni la riconversione di alcune zone industriali in nuove filiere dell'artigianato e del commercio. Nelle intenzioni di questa variante emerse un primo tentativo di integrazione per superare la emarginazione dei singoli settori produttivi e costruire un sistema nella economia generale del comune di Sant'Angelo in Vado. La suindicata variante oltre a ridisegnare la mappa delle destinazioni d'uso in un'area di oltre 10 ettari nella zona occidentale dell'intero comparto di Zone D, inserì nelle NTA settori della produzione commerciale e terziaria in modo da consentire la formazione di attrattori economici finalizzati sia all'utilizzo dei suoli, già destinati alla produzione, che al rilancio generale della economia di quel settore e della intera comunità vadese.

Purtroppo il protrarsi della crisi economica, non solo valdese ma nell'intera provincia pesarese e della regione Marche non ha consentito al settore della produzione industriale ed ai settori indotti di potersi ri-allineare con i valori pregressi della economia industriale vadese né di rigenerarsi mediante la riorganizzazione delle destinazioni d'uso di cui alla variante citata.

Un altro motivo sostanziale che ha spinto l'amministrazione comunale a rivedere la basi per una nuova partenza nel settore produttivo, sia rigenerando i vecchi metodi produttivi che inserendo nuovi processi fruttuosi, anche integrandoli tra di loro, è stato un accurato studio di analisi e di proposte per lo sviluppo economico del territorio di Sant'Angelo in Vado; tale studio si basa su di una attenta ricerca che, promossa dalla Università di Urbino, con prefazione del proprio Rettore, prof. Gilberto Stocchi e introdotta con una nota patriottica del sindaco di Sant'Angelo in Vado, dott. Gian Alberto Lunzi, è stata accuratamente trattata dal dott. Alessandro Dragoni. Tale studio, afferma il Rettore, nella propria presentazione dell'opera *"... ha generato e favorito l'interazione tra Università e territorio, valorizzandone il genius loci in una economia globale"*.

Il lavoro del dott. Dragoni si struttura mediante la conduzione delle indagini economiche-sociali-culturali direttamente sul territorio, usufruendo della partecipazione attiva dei residenti per individuare criticità e richieste; lo studio ha l'obiettivo di stimolare i settori produttivi ad intraprendere iniziative che siano in grado di dirimere lo stato di crisi mediante proposte, iniziative di rilancio della crescita locale e della competitività nell'area vasta della provincia urbinense; si cerca di *"elaborare le politiche atte a realizzare il futuro sviluppo economico del territorio..."* utilizzando e valorizzando le risorse del medesimo *"...quali ad esempio, il capitale sociale, culturale e ambientale che rappresentano il fondamento su cui costruire relazioni e prospettive di crescita."*

Si ribadisce la necessità di competere nel contesto economico mediante *"...la valorizzazione dei genius loci, che consente di contraddistinguere le proprie produzioni dai beni di massa che caratterizzano i mercati globalizzati"*. Infatti è rilevante l'indirizzo di programma che lo studio, elaborato sulla base dell'esistenza di eccellenze del luogo (produzione esclusiva di prodotto pregiato e presenza di attrattori turistici quali il centro storico e la villa romana), individua tra gli elementi fondamentali, *"...i luoghi, la storia, le tradizioni e i prodotti tipici del borgo antico"*...che hanno la potenzialità di trovare

“..collocazione e valorizzazione in un contesto non solo locale”. Ed è rilevante da considerare necessaria e fondamentale la “...opportunità di realizzare una filiera in grado di definire un distretto industriale del tartufo...” che individuerrebbe un “....supporto nell’analisi economica e nella vocazione naturale e distintiva di un ambiente e di un territorio”.

Rilevante e di grande considerazione nella azioni della pianificazione economica, che indirizza quella urbanistica, è il concetto, scaturente dalla metodologia dello studio, che creare sistema nella organizzazione della produzione significherebbe creare *“....le premesse per sviluppare sinergie con altri settori dell’economia locale che, rappresentandone l’indotto, possono beneficiare delle nuove attività produttive che vengono a realizzarsi.*

Tutte queste implicazioni economiche stabiliscono i fondamentali per ristabilire gli equilibri territoriali consentendo una pianificazione urbanistica capace di individuare la giusta ri-distribuzione delle destinazioni d’uso nell’area industriale. Vale a dire: variare il territorio in modo da rendere funzionali ed *“...evidenti le reciproche interazioni e la comune finalità...”* dei suoli, sui quali dovranno attivarsi i più giusti investimenti produttivi per *“...realizzare politiche di sviluppo del territorio....ponendo al centro dell’intero processo cognitivo la comunità....”* di Sant’Angelo in Vado.

I brani riportati, caratterizzanti l’Analisi per lo Sviluppo Economico, tratti dalla pubblicazione del dott. Dragoni, indicano il metodo analitico della ricerca ma soprattutto fissano gli obiettivi che la ricerca vuole raggiungere e propongono strategie per ri-avviare lo sviluppo economico del territorio vadese. Va peraltro evidenziato che tale studio, condotto nell’ambito delle attività di ricerca della Università di Urbino, è stato pubblicato con i fondi del Comune di Sant’Angelo (il libro è pubblicato dalla Aracne editrice di Conterano RM); ciò evidenzia la necessità di questa comunità di attivarsi, partendo dalle piccole realtà artigianali locali e fino ai grossi gruppi imprenditoriali, per reimpostare un modello di sviluppo generale che deve basarsi su una proposta di trasformazione dei suoli; deve individuare una strategia di politica capace di attivare una generale ripresa della intera filiera produttiva del territorio.

Lo studio contiene anche dirette testimonianze locali che dimostrano la capacità dei cittadini vadesi di rigenerare la propria economia, di comprendere le loro medesime capacità di reagire e di riscattarsi. Peraltro risulta rilevante il dato sulla percentuale di laureati nel comune di Sant’Angelo, sulla popolazione residente, il 16,85%, confrontata con le percentuali della provincia di PU, il 10,85% e della Regione Marche il 10,83%; un dato che rende affidabile, alla cittadinanza giovanile, la capacità di generare nuove idee ed investire nello sviluppo locale e non solo.

Relativamente ai fattori che hanno indotto la crisi, i dati raccolti evidenziano che *“...a risentire in maniera più marcata della crisi economica sono i comparti produttivi e commerciali...”* mentre, per contro, *“..da evidenziare è...il macro settore Attività dei servizi di alloggio e ristorazione ...che vede incrementare dall’anno 2009 le imprese attive del + 17,39%”...rappresentando “..un indicatore particolare importante in considerazione della vocazione turistica che Sant’Angelo in Vado ha e vuole sviluppare. Il dato è particolarmente significativo se confrontato con un + 4,37 % di incremento del comparto registrato in provincia e un + 9,37% raggiunto a livello regionale.”*

Altro dato più che significativo, che è indicatore di una politica di settore da privilegiare nel contesto della pianificazione territoriale ed economica, è rappresentato dai rispettivi pesi di incidenza dei comparti sulla economia comunale; i principali comparti su cui si fonda l’economia locale sono: l’Agricoltura, selvicoltura, pesca (22,93%); il Commercio all’ingrosso e al dettaglio (20,24%); le attività manifatturiere (15,85%) e le Costruzioni

(14,15%). È rilevante far emergere una considerazione di sintesi dell'autore, il quale indica alcune modalità operative che individuano nella nuova pianificazione nella zona industriale un volano di sviluppo generale, vale a dire*”Le principali difficoltà si hanno nel settore manifatturiero del tessile-abbigliamento, che vede letteralmente dissolversi l'importante distretto industriale del Made in Italy presente nella Zona Industriale.”*; considerazione che evidenzia una emergenza nel settore industriale e quindi invita ad una azione di riconversione delle destinazioni d'uso delle aree e quindi ad una ripresa delle produzioni; operativamente le proposte lanciate nella pubblicazione stabiliscono quali settori sono stati produttivi e quali invece sono risultati dormienti ed inattuati; pertanto è compito quindi della politica e poi dell'urbanistica individuare le aree in cui si sono imbrigliate le produzioni e stabilire quali aree ri-destinare a settori capaci di incentivare la produzione e quali a settori da rilanciare, entrambi in grado di generare economia e crescita.

Si evidenzia nella ricerca l'attenzione su proposte nel settore primario, che in ragione di una politica di integrazione del sistema della produzione dovrebbe strategicamente rapportarsi e confrontarsi con gli altri settori dello sviluppo: *“Attualmente lo sviluppo, per favorire la ripresa dell'economia locale, deve prendere in considerazione la realizzazione di reti fra attività produttive, che non trovano applicazione nel territorio. Ciò preclude la possibilità di sviluppare un comune sentiero di crescita. A Sant'Angelo in Vado vi sarebbe la possibilità di fare rete come, ad esempio, nel caso dell'agroalimentare. In tale contesto si permetterebbe di valorizzare una intera filiera locale di specificità in grado di valorizzare i produttori, i distributori e il territorio. Si dovrebbe sviluppare, in una chiave prospettica, l'opportunità di servire i mercati esteri con le produzioni di qualità del territorio. Le principali difficoltà verso l'accesso a tali canali esteri di vendita sono riconducibili nelle piccole dimensioni delle aziende che non hanno a disposizione una struttura idonea per sopportare tale sviluppo. Risulta allora fondamentale, per superare tale problematica, la realizzazione di consorzi, fra più attività produttive, orientati all'export.”..... Lavorare insieme e condividere un progetto oggi risulta fondamentale, specialmente per le piccole realtà economiche, al fine di accedere a mercati o lavori che richiedono l'apporto congiunto di competenze appartenenti a più operatori. L'Amministrazione comunale potrebbe svolgere il ruolo di capofila nel dare indicazioni su quali attività avviare favorendone, mediante incentivi economici e fiscali, lo sviluppo grazie alla disponibilità di adeguate informazioni economiche.”*

Ed è proprio in ragione di questa opportunità di rilancio settoriale che le scelte politiche ed economiche che devono individuare soluzioni per imbrigliare la crisi, per superarla, per ridare fiducia ai cittadini, agli artigiani, ai commercianti, agli addetti a tutti i settori della produzione e agli imprenditori, determinino **sistema** per essere funzionali alla ripresa produttiva generale.

I programmi politici di sviluppo, laddove una persistenza di inattività di insediamento produttivo ha contribuito ad imbrigliare l'utilizzo dei suoli, cristallizzandone l'immobilità urbanistica, devono contenere azioni decisioniste di rilancio e devono avere lo scopo prioritario di rilancio e di miglioramento della economia locale; una economia che deve espandersi nei mercati extraterritoriali, in concorrenza.

Il decisionismo politico e l'efficientismo delle scelte sulla pianificazione territoriale serviranno per rivitalizzare gli ambiti produttivi; all'uopo lo studio di Dragoni fotografa lo stato dell'arte della economia di Sant'Angelo in Vado: *“...La Zona Industriale vede molti stabili, un tempo adibiti alla produzione, nelle mani del Tribunale per l'espletamento delle procedure consorsuali derivanti dal fallimento delle imprese, che ne hanno la proprietà. Tale aspetto*

pone dei limiti all'attuale sviluppo in quanto le procedure legali da svolgere, di fatto, rappresentano un vincolo alla disponibilità di spazi produttivi per realizzare nuove iniziative imprenditoriali. Nel contesto attuale si deve evitare che le aziende si trasferiscano in altri siti, contribuendo a un impoverimento del tessuto produttivo locale. In tale direzione è da leggere la variante al Piano Regolatore che oggi permette alle imprese non solo di produrre, ma anche di svolgere l'attività di commercializzazione prima inibita".

Purtroppo è stato già evidenziato che, dalla approvazione della citata Variante del 2009, l'intero settore a sud-ovest della Zona Industriale, con una estensione di oltre 12 ettari, per gran parte interessato alla citata variante, è restata inattuata, producendo metastasi nel settore della produzione per effetto di una considerevole quantità di suolo edificabile inattivato nonostante altri imprenditori, anche proprietari di suoli non edificabili chiedono di investire.

Altra criticità rilevante nel territorio vadese, che inibisce le certezze sui ricavi utili dei piani di investimento, è la viabilità carente che impedisce la velocizzazione delle comunicazioni, sia per i flussi turistici con mezzi pubblici sia per i trasporti; la Fano-Grosseto resta in oblio da decenni né è dato conoscere il progetto che si realizzerebbe, se mai si dovesse realizzare! E anche la galleria della Guinza resta un enigma sulla possibilità di avere mai un collaudo per essere aperta alla circolazione dei mezzi.

La stessa Analisi per lo Sviluppo Economico evidenzia l'importanza di una urgente risoluzione di tale criticità. *"Il principale punto debole di Sant'Angelo in Vado è una viabilità che non aiuta i flussi in ingresso e uscita della cittadina. Non manca solo una via di comunicazione di veloce percorrenza che colleghi alla costa,.... Aprire una via di comunicazione verso la E45 vuol dire aprire un mercato dalle grandi opportunità per le imprese, l'artigianato e il commercio locale che vedrebbero accessibili la via dell'Umbria e della Toscana. L'importanza delle vie di comunicazione per le imprese e il commercio Vadese è dimostrata dalle externalità economiche positive generate con l'apertura della galleria in direzione della Valle del Foglia. Ciò favorisce il commercio e agevola l'occupazione di Vadesi".*

Il suggerimento del dott. Dragoni evidenzia che "...ciò che è necessario è un dialogo aperto fra gli Amministratori locali e gli imprenditori, per comprenderne le necessità nel loro divenire e incrementare, al contempo, l'attrattività della Zona Industriale come sito produttivo su cui investire e fare impresa. L'importanza di tale iniziativa risiede nella sua capacità di garantire ai settori economici il supporto di una azione sistemica promossa dall'Ente locale e incentrata sulla cooperazione. Una programmazione negoziata di interventi fra soggetti pubblici e privati è in grado di consentire accordi in Sant'Angelo in Vado".

Per tale necessità ed emergenza che bisogna rivedere le destinazioni ex industriali, variate in commerciali che sono rimaste inattivate e provare a ridisegnare una nuova mappa di queste destinazioni imbrigliate privilegiando il settore agricolo e consentendo ai potenziali pionieri della nuova industria sostenibile di installare su suoli rigeneranti, mediante il succitato saldo zero, le eco-factory, foriere di sviluppo e di valorizzazione di nuovi scenari urbani e paesaggistici.

Non è casuale quindi proporre il rilancio del settore primario nelle aree restate inattuate in quanto, sempre dallo studio di Dragoni è evidenziato che *"... il settore dell'agricoltura rappresenta, per numero di imprese attive, il primo comparto dell'economia locale.La crisi economica seppur non causando una riduzione dell'occupazione del settore, che rimane stabile negli ultimi anni, provoca una contrazione degli investimenti...per cui... le principali opportunità di sviluppo per il settore agricolo di Sant'Angelo in Vado sono*

offerte da un orientamento verso una duplice direzione: la differenziazione delle produzioni rispetto alle colture tradizionali; la realizzazione di fasi di trasformazione delle materie prime che permetta lo sviluppo dell'agroalimentare locale.. e...la risposta dell'agricoltura locale e delle sue produzioni non può che essere differenziazione e rete d'impresa.,.... è richiesta una sinergia fra produttori che, capace di valorizzare i singoli apporti di filiera, sia in grado di raggiungere, come obiettivo finale, un livello tale da garantire la proiezione verso mercati di maggiore dimensione. La strategia di perseguire delle alleanze e collaborazioni fra piccole imprese agricole locali risulta fondamentale per assumere una dimensione aggregata in grado di realizzare una produzione specializzata ed orientata verso un mercato globale.... Vi sono a Sant'Angelo in Vado degli esempi di imprese agricole che operano con successo in tale direzione ed hanno realizzato una propria filiera che dalla terra giunge alla commercializzazione...in cui i contratti di rete fra imprenditori permettono di realizzare sinergie ed esternalità positive di produzione, offrendo.... opportunità e prospettive per la crescita futura. ...Tali dinamiche depongono a favore dei produttori agricoli Vadesi e rappresentano un presupposto per la crescita del settore.

La variante in Z3 quindi non assolverebbe, unilateralmente, alla individuazione di nuovi suoli da insediare ma proponendo, nel contempo, azioni di ri-conversione del settore primario, laddove le precedenti destinazioni produttive non hanno dato i risultati attesi; va evidenziato quindi che la riconversione dell'agricoltura non va interpretata, in modo miope, come una degradazione produttiva ma piuttosto una opportunità di generare, in tali settore e su quelle aree, la formazione di un sistema globale di risanamento economico.

Con tale previsione si fa strada uno scenario ampio di veduta che fa emergere, in modo economicamente compatibile, l'eccellenza della produzione nel settore primario: *"Il tartufo rappresenta, indiscutibilmente, uno fra i prodotti più preziosi che la natura offre.....Su una tale ricchezza può contare Sant'Angelo in Vado che, grazie a un territorio integro, vede crescere anche il prezioso Tartufo Bianco Pregiato. La cultura del tartufo è ampiamente diffusa nel Comune VadeseCiò comporta la possibilità di creare opportunità capaci di generare occupazione e reddito, grazie a processi in grado non solo di utilizzare ma anche di valorizzare una risorsa locale.*

Infine non è da sottovalutare la possibilità che il su descritto rinnovamento economico-produttivo determini nuovi scenari urbani e paesaggistici e consenta agli osservatori e ai cittadini stessi una nuova visione dell'intero contesto territoriale. Visione che caratterizza nuove tipologie delle costruzioni, con sistemi eco-compatibili, con minore utilizzo di suoli da impermeabilizzare, con l'inserimento del verde in modo intensivo tra tutti gli spazi delle relazioni, nella organizzazione dei parchi, nei corridoi verdi e nella forestazione urbana; visione che offre la possibilità di definire i processi delle produzioni agricole come scenari paesaggistici in grado di arricchire i sensi, i sapori e la percezione visiva.

7 METODOLOGIE OPERATIVE DELLA TRASFORMAZIONE

Dall'analisi effettuata finora sul Sistema Urbano di Sant'Angelo in Vado e sulle criticità economiche che hanno reso statici i processi di valorizzazione del territorio, sono scaturiti le strategie necessarie per elaborare una proposta di sviluppo urbanistico generale del territorio; sono stati individuati i poli della visione e localizzati nelle rispettive Zone Urbanistiche in cui le azioni di rigenerazione individueranno rispettive proposte di variazioni finalizzate allo sviluppo urbano ed alla crescita economica.

In sintesi il programma generale di riequilibrio e di rigenerazione urbana ha individuato, nei paragrafi precedenti complessivamente quattro proposte di trasformazioni del territorio (VAR_1, VAR_2, VAR_3 e VAR_4). In questa fase gli indirizzi politici hanno dato precedenza cronologica alla ripresa della produttività e pertanto gli obiettivi della presente si indirizzeranno verso la proposta di trasformazione del sistema produttivo nel comparto del settore secondario e terziario pur senza sottovalutare le implicazioni inducenti nella riattivazione del settore primario.

Le metodologie operative della trasformazione in questa fase saranno individuate nella elaborazione della proposta di variante **VAR 1 in Z3**; gli elaborati che ne definiscono gli aspetti formali e le procedure amministrative sono sintetizzati nella descrizione seguente:

- Un elaborato (**Elaborato 0.0: AGGIORNAMENTO DELLA CARTOGRAFIA DI PRG CON IL TRACCIATO DELLA SGC E78 GROSSETO/FANO**) in cui si evidenzia la risoluzione formale dell'aggiornamento cartografico e della conseguenziale digitalizzazione del PRG, ratificato mediante la delibera di GM n. 64 del 28.05.2020 e nella trasposizione sostanziale della sostituzione del vecchio tracciato della Fano Grosseto, del 1966, con il recente progetto provinciale, di cui alla delibera di G.R. n. 1472 del 10.10.2010, fatto proprio, negli indirizzi del prg, del Comune di Sant'Angelo in Vado, con delibera di C.C. n. 10 del 24.02.2010, riproposta con i relativi atti formali di adozione con la citata delibera n. 64/2020 citata; il tracciato finale della Fano Grosseto consente di fissare i limiti delle nuove aree da insediare tenendo conto dei vincoli derivanti dal medesimo tracciato; nell'elaborato di riferimento si mettono a confronto, nello sviluppo generale del prg, le due previsioni del tracciato e si illustra, sull'ortofoto di tutto il territorio cittadino, l'intero percorso di attraversamento del progetto della strada provinciale.
- Un elaborato concettuale (**Elaborato 0.1: LA VISIONE URBANA – Le Opportunità**) che esplicita una nuova *urban vision* del sistema da trasformare, mediante la quale si traducono in azioni i dati delle analisi economiche congiunturali del sistema produttivo del territorio cittadino; la *vision* individua dei poli strategici in cui sono concentrate le attività produttive *in itinere* e quelle *in nuce*, unitamente alle potenzialità del luogo, quelle derivanti dagli attrattori culturali (centro storico ed area archeologica), quelle paesaggistiche, da integrare con la residenza del futuro e quelle derivanti dalle risorse naturali della terra vadese.
- Un elaborato (**Elaborato 0.2: ANALISI E SVILUPPO DEL SISTEMA URBANO – PROPOSTE DI Trasformazioni Rigenerative**) che traduce la concettualizzazione della *vision*, espressa nel precedente elaborato, mediante i poli strategici che definiscono il nuovo Sistema Urbano; in esso sono indicate le aree (Zona 1, Zona 2, Zona 3 e Promozione Urbanistica); in ognuna di queste si elaboreranno proposte metodologiche di trasformazione, in ragione della visione precedentemente illustrata ed in congruità con le proposte derivanti da manifestazioni di interesse, individuate in tali ambiti, purché funzionali alle rispettive azioni di trasformazione.

- Un elaborato (**Elaborato 0.3: ANALISI QUANTITATIVA IN Z3 – Verifica del Consumo dei Suoli a Destinazione Produttiva_ Localizzazione Mdl**) in cui si dettagliano le indagini sul consumo dei suoli nelle aree produttive (l'intera Zona D), secondo le indicazioni della legge Regione n.22 del 2011; in esse si sono verificate le quantità di suolo consumato necessarie per poter predisporre varianti in "D" utilizzando aree agricole ed incentivare dunque la produzione industriale; nell'elaborato si analizzano anche le aree considerate inattivate per quantificare quanto suolo non è stato utilizzato secondo le destinazioni previste dal prg, provocando l'imbrigliamento dei processi produttivi; per contro si è riscontrato che su altre aree agricole, imprenditori e proprietari delle medesime hanno espressamente fatto richiesto di ri-conversione in destinazioni produttive, con proposte portatrici di potenzialità di sviluppo sostenibile del territorio.

- Un elaborato (**Elaborato 0.4: VAR1 VARIANTE PARZIALE IN Z3- Ambito PRG Ante Trasformatio**) in cui si descrive il territorio oggetto di variazione nella condizione *ante-trasformatio*, in esso si evidenziano, anticipando gli interventi trasformativi, le aree con criticità (**AI**: aree inattive), quelle attive (**AP**: aree produttive) e quelle potenziali di sviluppo (aree con disponibilità di trasferimento e di ri-distribuzione di edificabilità in Zona D; rif. legge RM n. 22/2011, art. 18, lett. a);

- un elaborato (**Elaborato 0.5 REV: VAR1 VARIANTE PARZIALE IN Z3- Ambito PRG Post Trasformatio**) in cui si evidenzia il territorio con la proposta di variazione *post-trasformatio* secondo il configurante nuovo regime dei suoli; in esso si evidenzia la proposta di ri-distribuzione delle destinazioni d'uso mediante lo scambio delle stesse, da agricola a produttiva e viceversa nel rispetto delle indicazioni della legge RM n. 22/2011, art. 18, lett.; l'elaborato identifica:

a): le aree rimaste inattuate nel tempo e che in proposta di variante si trasformano, da aree inattive (**AI**), in Zona di Produzione Agricola ovvero si declassificano nella propria destinazione originaria agricola (**Zona E**); all'uopo si precisa che resta obiettivo di tale proposta di variante la previsione di riconvertire le aree inattuate, da un settore secondario/terziario non utilizzato per oltre un decennio, all'originario settore primario; ciò determinerebbe un rilancio nella agricoltura sistemica e consorziale, una conseguenziale attivazione di una filiera del tartufo, un generale sistema di integrazione tra i vari settori della produzione globale del territorio di Sant'Angelo in Vado;

b): le aree produttive (la preesistente **Zona D**), quelle in cui la produttività, pur in presenza di una crisi importante, ha resistito e propone nuove strategie rigenerative: aree in cui è possibile incrementare la produzione;

c): le aree, già destinate, *post trasformatio*, all'uso agricolo sulle quali proprietari e/o imprenditori propongono fattivi ed interessanti programmi di rilancio economico realizzando un Nuovo Comparto Produttivo in cui costruire una industria sostenibile capace di generare attività indotte ma soprattutto attese nella occupazione di addetti locali; quindi un area ri-convertita alla produttività (**Zona D***), normata e attuata con le indicazioni delle NTA, integrate con le regole dell'eco sostenibilità ma specificamente del buon senso; nell'elaborato sono altresì rappresentati, con schemi sintetici, i concetti che determineranno gli indicatori progettuali i quali saranno la base del **Progetto Norma (PN)**, prescrizione indispensabile alla edificazione;

d): della aree che fungono da Eco-Sistema Filtri (**EF1 e EF2**): nella organizzazione generale dell'ambito da variare le **EF**, che posso essere varie e delocalizzate, costituiranno aree da rinverdire mediante progetti di miglioramento ambientale e di sistemazioni paesaggistiche; in esse saranno previste (come elementi di minimizzazione, compensazione e protezione)

fasce vegetate di diversa natura, consistenza, valore ecologico, valore eco sistemico e con diverse funzioni; nei casi in cui la superficie di intervento è estesa (nel nostro caso è prevista una disponibilità di EF di circa 3 ettari) e l'ecomosaico è alquanto complesso il numero degli EEi può essere elevato; da un punto di vista ecologico l'eco sistema filtri possono essere assimilati alle Tessere Ecologiche, ma rispetto a queste devono assolvere anche a importanti funzioni paesaggistiche ed antropiche (barriere visive, barriere fonoassorbenti, barriere antinquinamento, buffer-strips, ecc.); pertanto, nella generale distribuzione delle destinazioni d'uso, contigue tra di loro ed intervallate dal verde, tutte le aree non interessate da costruzioni o pavimentazioni impermeabili saranno considerate come infrastrutture verdi, hanno un'estensione complessiva di 38.22 m² e saranno indicate con il termine di "ecosistemi-filtro" (EF seguita da numerazione, secondo la distribuzione) in quanto costituiscono unità funzionali ecologiche in grado di svolgere importanti attività nell'ecosistema locale (l'EF è individuato e normato nelle NTA proposte in variante).

~~Un elaborato finale (~~Elaborato 0.6: VAR1 VARIANTE PARZIALE IN Z3- Destinazioni Ante e Post Variante su CTR 2000~~), in cui sono messe a diretto confronto, per una lettura immediata e comparabile, lo stato attuale ante-trasformatio della intera Zona D e quello proposto dalla variante parziale di tale comparto industriale/commerciale.~~

~~In seguito, nella tabella relativa al consumo dei suoli post variazione sono quantificate le superfici interessate ed i relativi delta migliorativi che si genererebbero per effetto della proposta della variante.~~

- Un elaborato sostitutivo dell'Elaborato 06 che è annullato e sostituito da: **Elaborato 0.6bis: VAR1 VARIANTE PARZIALE IN Z3- Destinazioni Ante e Post Variante su CTR 2000**), in cui sono messe a diretto confronto, per una lettura immediata e comparabile, lo stato attuale ante-trasformatio della intera Zona D e quello proposto dalla variante parziale di tale comparto industriale/commerciale.

I dettagli dell'elaborato 6 bis sono rappresentati nella Relazione Integrativa (Elaborato 7-bis).

La variante **VAR1 in Z3** e le altre proposte che seguiranno secondo una successiva cronologia di elaborazione, saranno fissate da indirizzi politici, dalla osservazione delle condizioni economiche del territorio e dalle esigenze dei cittadini che esprimeranno, per ogni proposta di variante, le proprie manifestazioni di interesse che l'amministrazione comunale pubblicherà con opportuni bandi pubblici.

Va altresì evidenziato che le stesse proposte manifestate dai cittadini e dagli operatori in genere saranno considerate, laddove ritenute opportune e congrue con le esigenze politiche del territorio come contributo agli indirizzi politici delle trasformazioni urbanistiche; le manifestazioni di interesse ricevute nel corso delle varie esplorazioni effettuate dalle ultime amministrazioni comunali hanno avuto obiettivi miranti a rigenerare molti ambiti del territorio valdese.

Pertanto l'attuale amministrazione ha approvato un documento urbanistico di rilancio del territorio in cui si sono individuati i principali ambiti da attenzionare con proposte esterne, provenienti da privati i cui interessi imprenditoriali dovevano coincidere con gli obiettivi del rilancio urbano e con la politica di crescita del territorio. A seguire la presentazione del citato documento urbanistico sono stati quindi emanati dei bandi pubblici con i quali si richiedeva a

cittadini e imprese di manifestare interesse con proposte da elaborare secondo gli obiettivi del documento urbanistico. Succitato.

Le Manifestazioni sono state presentate (cfr.: le Mdl sono visionabili nell'Allegato A) da privati e da chi ne aveva legittimità (privati, enti pubblici, tecnici, associazioni ecc) e sono state esaminate dalla **Cabina di Regia** (CdR), organismo consultivo i cui componenti politici istituzionali, comprendenti anche un consigliere della minoranza consiliare, hanno garantito un controllo *bi-partisan* sulle scelte di strategia urbanistica dell'amministrazione. La CdR ha individuato le necessità politiche e suggerito le indicazioni politiche per le procedure amministrative.

Per una visione chiara dei processi operativi che hanno determinato le scelte delle proposte di pianificazione nell'Allegato B alla presente relazione si possono esaminare i verbali della CdR che hanno monitorato l'intero processo elaborativo, individuando le scelte tecnico-culturali che hanno poi indirizzato le scelte politiche dell'amministrazione, a partire dalla prima CdR effettuata, in continuità delle precedenti riunioni con le precedenti amministrazioni.

Si precisa che nel corso delle elaborazione delle varianti, laddove nelle scelte legate alle proposte di pianificazione necessiteranno rapporti negoziali tra privati e pubblica amministrazione esse saranno impostate utilizzando gli istituti urbanistici/giuridici della **perequazione** e della **compensazione urbanistica**.

Mediante la perequazione si possono dimensionare nelle aree di nuova urbanizzazione i parametri urbanistici in misura uguale o gradualmente inferiori a quelli delle aree edificate contigue, tali valori tendono a diminuire man mano che ci si allontana dalle aree edificate. Tale criterio deriva dalla vigente giurisprudenza in cui si è stabilito che il valore di suoli da indennizzare, per effetto di espropri per pubblica utilità, che sono contigui ad aree edificabili, è fissato in maniera proporzionale al valore della medesima area edificabile, secondo il principio estimativo che tale valore decresce in funzione della distanza crescente tra i suoli edificabili e quelli espropriati.

Con la compensazione, per bilanciare il valore economico migliorativo di area alla quale viene assegnata una destinazione d'uso che sviluppa miglioramenti fisici del luogo e crescita estimativa, si potrà richiedere a colui che riceve tale vantaggio economico una cessione generica il cui valore ammonta ad una aliquota che entrambi i negozianti dello scambio (il privato proprietario del suolo e la pubblica amministrazione) condivideranno; può prevedersi, oltre il pagamento del **CS** (contributo Straordinario) succitato che il soggetto privato che riceve il vantaggio dell'incremento di valore dell'aria possa compensare la plusvalenza con cessione di aree, pari al 50 % dell'area resa edificabile ovvero con interventi rigenerativi e/o riqualificativi su parti della città ovvero con rilanci commerciali, valorizzazione del paesaggio, con la realizzazione di edilizia sociale o altro che sarà definito nelle trattative pubblico/privato.

Nella figura successiva, a seguito delle considerazioni espresse, si è ulteriormente elaborato il *concept* di cui alle precedenti figure 1 e 2; esso intende descrivere un modello indicativo del disegno urbano, contenitore delle invarianti del Progetto Norma (PN), che sarà in seguito descritto e degli elementi rappresentativi di un masterplan che organizzi l'intero comparto trasformato dalla proposta di variante in zona industriale; in essa le destinazioni d'uso, industriale/agricolo, potranno integrarsi tra di loro nel sistema economico-produttivo

pur restando “separate” dagli Ecosistemi Filtri (EF); i percorsi negli EF consentiranno la lettura e la percezione delle forme e della architettura della fabbrica (l'eco factory e le filiere della nuova agricoltura), gli spazi delle relazioni generali e il paesaggio integrato tra natura e architettura.



FIG.4: il concept urbano e gli indicatori del progetto

8 IL PROGETTO NORMA (PN) E GLI INDICATORI PROGETTUALI (IP)

Il Progetto Norma (**PN**), come vedremo in seguito nella proposta di variante nella Zona **D***, in cui si applicherà la compensazione urbanistica costituirà prescrizione indispensabile alla edificazione. Le compensazioni offriranno la possibilità di bilanciare il maggior vantaggio economico derivante da un cambio di destinazione d'uso mediante il contributo straordinario (**CS**) previsto dal TU dell'edilizia; in alternativa si definiranno i criteri per negoziare forme alternative al CS, che potranno definirsi mediante cessione di aree alla pubblica amministrazione o mediante interventi per la pubblica utilità in altre parti del territorio di Sant'Angelo in Vado.

Il **PN** si definisce mediante l'applicazione di un insieme di invarianti progettuali da predisporre nei contenuti del Masterplan definiti **Indicatori Progettuali (IP)**.

Gli **IP** definiscono gli aspetti a fondamento del progetto architettonico (disegno urbano) sostenibile.

Gli **IP** costituiscono la base concettuale del **progetto urbano** e sulla base di indicazioni generiche, di seguito elencate, dovranno indirizzare il progettista nella trasposizione degli stessi in forma e funzione dell'architettura e rappresentare generatori di qualità del progetto.

Nella proposta di variante VAR1 in Z3 che è relativa ad un cambio di destinazione d'uso agricolo - ZONA E - a produttivo - Zona omogenea D*, sono stati individuati sei indicatori, rappresentativi di elementi dai quali il progettista possa generare, mediante un proprio *concept*, che interpreti le indicazioni sulle varianti, un prodotto progettuale personalizzato.

La base fondamentale del progetto urbano deve generarsi secondo l'utilizzo interpretativo e prescrittivo dei seguenti indicatori fondamentali di seguito elencati e descritti: Gli **IP** in **D*** sono i seguenti:

- **ID1:** INVISIBILITA' / VISIBILITÀ DEI COMPONENTI EDILIZI
- **ID2:** IL VILLAGGIO DEL LAVORO inteso come "ECO-FACTORY"
- **ID3:** EQUITÀ (sociale) ED IMPARZIALITÀ DEGLI SPAZI
- **ID4:** APPARTENENZA E RADICAMENTO DEL LUOGO
- **ID5:** SICUREZZA E FLESSIBILITÀ
- **ID6:** MOBILITÀ SOSTENIBILE

Si precisa che gli indicatori elencati di seguito e descritti nei contenuti, non costituiscono per il progettista delle rigide ed acritiche trasposizioni di elementi che costituiranno il progetto. Gli **IP** stabiliscono un orientamento metodologico al progetto che sia inteso flessibile, anche critico agli stessi IP ma imprescindibile dal valore dei principi che costituiscono il **PN**.

Gli **IP** consentono al progettista la libera e totale espressione formale della propria cultura architettonica, unitamente alla propria interpretazione delle invarianti del PN, purché rispettosa dei principi che lo sostengono.

8.1 INDICATORE PROGETTUALE 1: INVISIBILITA' / VISIBILITÀ DEI COMPONENTI EDILIZI

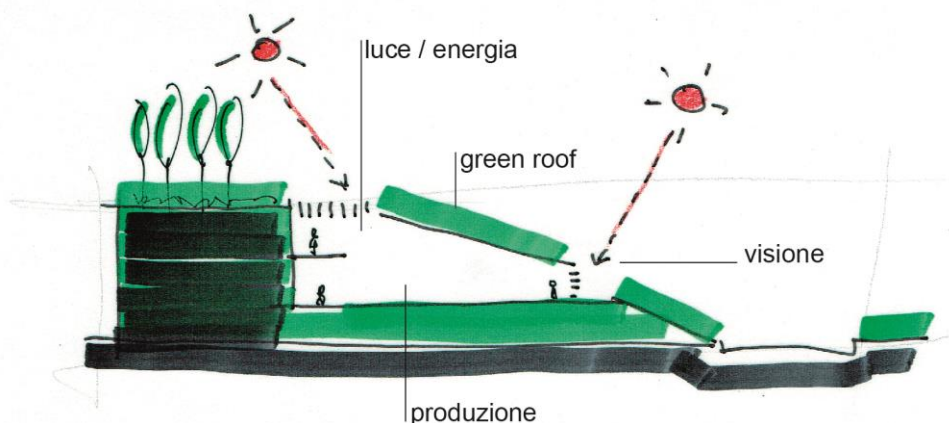
Per **Invisibilità degli elementi edilizi** si intendono i componenti tipologici del progetto che, in modo organico, si inseriscono negli elementi naturalistici del paesaggio, stabilendo un *continuum* tra le forme e le tipologie da realizzare ed il preesistente.

Per contro laddove il progettista intendesse esprimere la massima visibilità della propria opera mediante le caratteristiche degli elementi delle forme scelte e della architettura derivante, questi dovranno essere espressi in maniera da caratterizzare una rigenerazione del paesaggio privilegiandone il confronto con il preesistente: l'indicazione al progettista, nel caso di forte caratterizzazione degli elementi architettonici, si basa sull'utilizzo di materiali con efficacia rappresentativa, tipo acciaio, coperture reticolari spaziali, legno lamellare e similari purché portatori di linguaggio rigenerativo e rispettosi del contesto edilizio.

Nello schema **IP1** si illustra al progettista una soluzione (indicativa) con il minimo impatto in cui resta privilegiata la visione inalterata del paesaggio preesistente e dove la fabbrica è inserita nel contesto verde del paesaggio pur senza rinunciare alla luce, alla trasparenza ed alla visione oltre i luoghi della produzione.

INDICATORE 1

INVISIBILITÀ / VISIBILITÀ DEI COMPONENTI EDILIZI



8.2 INDICATORE PROGETTUALE 2: IL VILLAGGIO DEL LAVORO INTESO COME "ECO-FACTORY"

Per **Villaggio del Lavoro** si intende un insieme di funzioni differenziate, anche nella forma, inter-relazionate tra di loro mediante l'utilizzo di elementi che ne caratterizzano il linguaggio architettonico. Le funzioni nel progetto devono stabilire una continuità percettiva in modo da raccontare ai fruitori, senza interruzione delle visioni, la qualità dello spazio che

le rappresenta ed il conseguente benessere che questo sistema sarà in grado di generare nelle persone che opereranno in questi spazi con differenti ruoli.

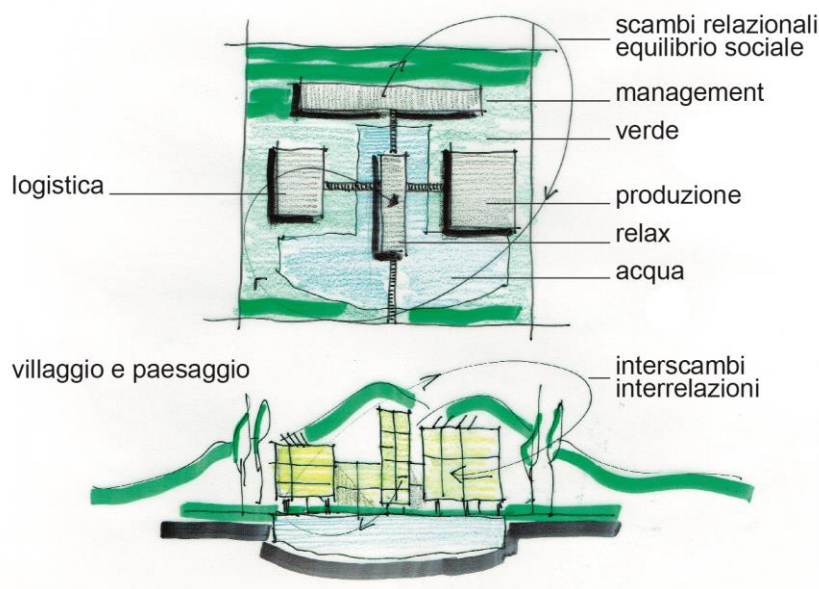
Nello schema rappresentativo sono indicati i manufatti del villaggio con le differenti funzioni della produzione: gli spazi della produzione, gli spazi della logistica aziendale, gli spazi per il management e gli spazi in cui, senza alcuna differenza dei ruoli e delle funzioni, si determineranno gli scambi e le relazioni tra i lavoratori del villaggio; i contenuti del progetto dovranno stimolare e far sviluppare la cultura del lavoro e far stabilire un equilibrio tra tutti i protagonisti del lavoro.

Il progetto deve caratterizzare la forma dei luoghi, lo spazio del riposo e gli spazi diffusi delle relazioni tra i lavoratori di ogni grado.

Il villaggio deve completarsi con la realizzazione di ampi spazi di verde, integrativo delle forme dell'architettura, con i camminamenti nel verde conservando il suolo naturale, con la presenza dell'acqua che rappresenterà una peculiarità dell'ambito, essa costituirà, nei periodi caldi dell'anno un raffrescamento naturale e infine, la visione di insieme di tutti gli elementi deve costituire il progetto paesaggistico.

IL VILLAGGIO DEL LAVORO

INDICATORE **2**



8.3 INDICATORE PROGETTUALE 3: **EQUITA' (SOCIALE) ED IMPARZIALITA' DEGLI SPAZI**

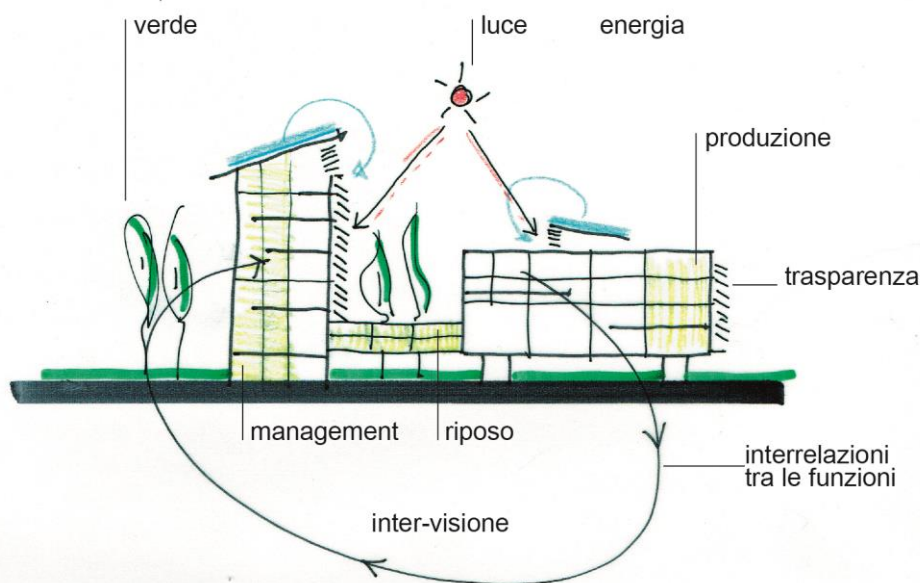
Con il termine **"Equità ed Imparzialità degli spazi"** si prescrive al progettista la definizione del valore formale, tipologico ed architettonico degli spazi che dovranno contenere le funzioni della Eco-Factory, senza discriminazioni formali in ragione delle rispettive rappresentatività. L'architettura dei luoghi in cui si produce deve essere caratteristica di qualità formale, lo spazio deve identificare la qualità dell'architettura in tutte le funzioni dei manufatti; gli elementi rappresentativi della forma devono individuarsi in tutte

le funzioni della fabbrica: nei luoghi in cui si produce, negli spazi della rappresentanza, del direzionale e del relax.

Nel grafico si rappresentano le diverse funzioni dei manufatti del villaggio con l'indicazione alcune invarianti: la trasparenza delle facciate, la facciata continua, il dosaggio delle fonti di luce in relazione alle funzioni del manufatto, l'autoproduzione di energia, i cui elementi tecnologici dovranno essere inseriti nel linguaggio formale del progetto, la continuità visiva tra i manufatti in cui le funzioni si combinano (inter-visione) in un gioco sapiente dei volumi e delle trasparenze.

EQUITÀ ED IMPARZIALITÀ DEGLI SPAZI

INDICATORE **3**



8.4 INDICATORE PROGETTUALE 4: APPARTENENZA E RADICAMENTO DEL LUOGO

Questo indicatore rappresenta l'invariante progettuale maggiormente sensibile tra le prescrizioni del PN in quanto il progettista deve stabilire, tra le regole fondamentali del proprio progetto, quelle della valorizzazione del paesaggio.

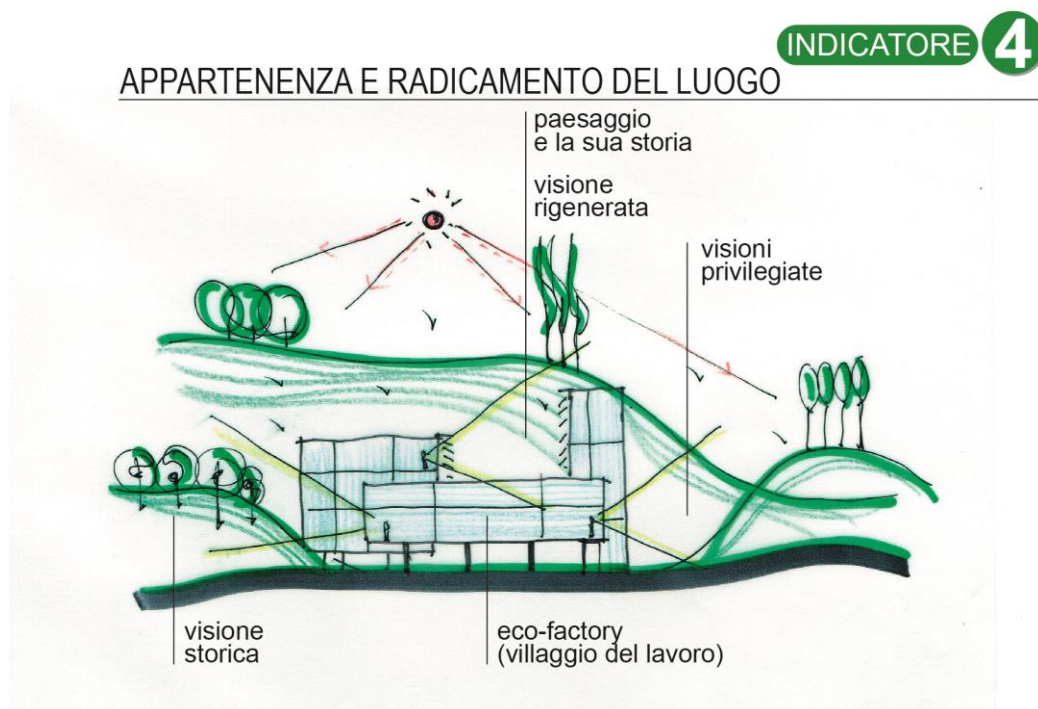
La Eco-Factory deve essere concepita con le regole del **Progetto Paesaggistico** in cui tutti gli elementi, letti individualmente o nel contesto generale, devono rappresentare un linguaggio rigenerante del paesaggio globale.

Il nuovo insediamento, anche se sensibilmente trasformato, non deve occultare né deformare la visione storica dei luoghi *ante-operam*. La storia del paesaggio preesistente deve essere rispettata nelle varie visioni, anche con le nuove presenze nel rispetto della valenza del luogo.

L'inserimento dei manufatti costituenti la fabbrica deve generare nuove visioni tali da privilegiare il paesaggio integrato – rigenerato – ma dovrà conservare gran parte della

visione storica del paesaggio consolidato; il costruito deve inoltre rappresentare la rigenerazione del paesaggio e privilegiare la visione globale del luogo *post-operam*.

Nella scheda illustrativa sono indicate, con schemi concettuali le varie letture del luogo che si intenderanno rappresentative del progetto che elaborerà il luogo rigenerato; in esso si deve evidenziare la **visione storica** mediante la conservazione degli elementi fondamentali del paesaggio *ante-operam*; la **visione privilegiata** deve valorizzare e caratterizzare il confronto tra vecchi e nuovi elementi del paesaggio; la **visione rigenerata** che deve raccontare all'osservatore, senza confusioni formali, l'architettura globale del paesaggio *post-operam*.



8.5 INDICATORE PROGETTUALE 5: SICUREZZA E FLESSIBILITA'

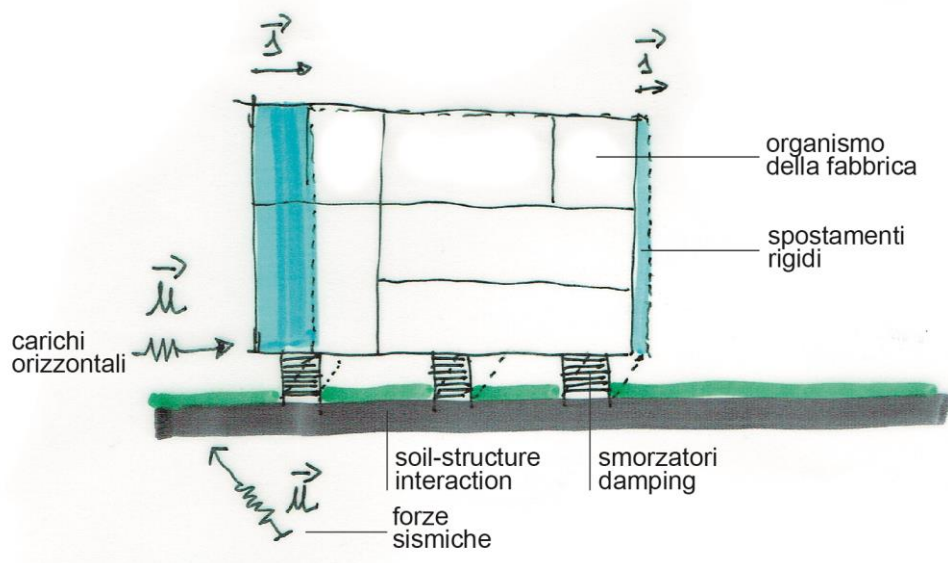
La **sicurezza** e la **flessibilità** costituiscono per il progettista la base fondamentale per definire l'**organismo strutturale** di ogni manufatto costituente la fabbrica; ovviamente non saranno prescritti i materiali da usare ma si dovrà tener conto della dimensione e della importanza delle strutture per grandi spazi lavorativi che si dovranno realizzare; tenere conto che in tali spazi lavoreranno molti addetti in ambienti con distanze tra pilastri (luci) molto ampie e pertanto saranno preferiti ambienti con grandi luci con l'utilizzo di sistemi strutturali flessibili e sicuri quali trav spaziali o con sistemi di coperture con piastre tridimensionali; questi sistemi faciliterebbero la lettura dei grandi *open-space* e consentirebbero l'utilizzo di grandi vetrate per permettere ampia visione anche all'esterno e per ricevere molta quantità di luce naturale nei luoghi del lavoro.

Tenuto conto che si opererà in zone sismiche, tra gli indicatori ci saranno sistemi strutturali in grado di assorbire l'energia sismica (smorzatori sismici *damping*) e trasformarla

in altri sistemi dinamici evitando che diventi energia distruttiva; questi di difesa dagli eventi sismici, soprattutto nei luoghi di lavoro con grandi flussi di presenze garantiscono ampiamente la sicurezza collettiva. Nel grafico si è illustrato, molto genericamente, il concetto di uno dei tanti sistemi strutturali smorzanti in uso nella ingegneria sismica, ma pur se prescrittivo l'IP, sarà discrezione del progettista individuare il sistema più appropriato.

SICUREZZA E FLESSIBILITÀ

INDICATORE **5**



8.6 INDICATORE PROGETTUALE 6: **MOBILITA' SOSTENIBILE**

La razionalizzazione della mobilità all'interno della **Eco-Factory** rappresenta una invariante indispensabile nella organizzazione del progetto; il progettista deve prevedere la circolazione dei mezzi pesanti in percorsi posti al di fuori dell'area operativa del complesso industriale individuando nella propria distribuzione funzionale una netta separazione tra gli scambi di merce su mezzi pesanti e la circolazione su mezzi leggeri, non inquinanti, all'interno del complesso.

La Eco-Factory è intesa come un eco-sistema e pertanto la circolazione inquinante dei mezzi di trasporto dovrà essere prevista all'esterno della planimetria della fabbrica; la circolazione interna tra i manufatti deve prevedere circuiti con sistemi permeabili di percorsi e con mezzi ad alimentazione elettrica. La circolazione di mezzi motorizzati inquinanti all'interno sarà prevista solo in casi emergenziali.

Nello schema illustrativo è indicato l'eco-sistema costituito dai manufatti della fabbrica, interrelati fisicamente con percorsi sostenibili, con la presenza di aree di verde, funzionali sia al calpestio pedonale che al relax ed all'armonizzazione del luogo.

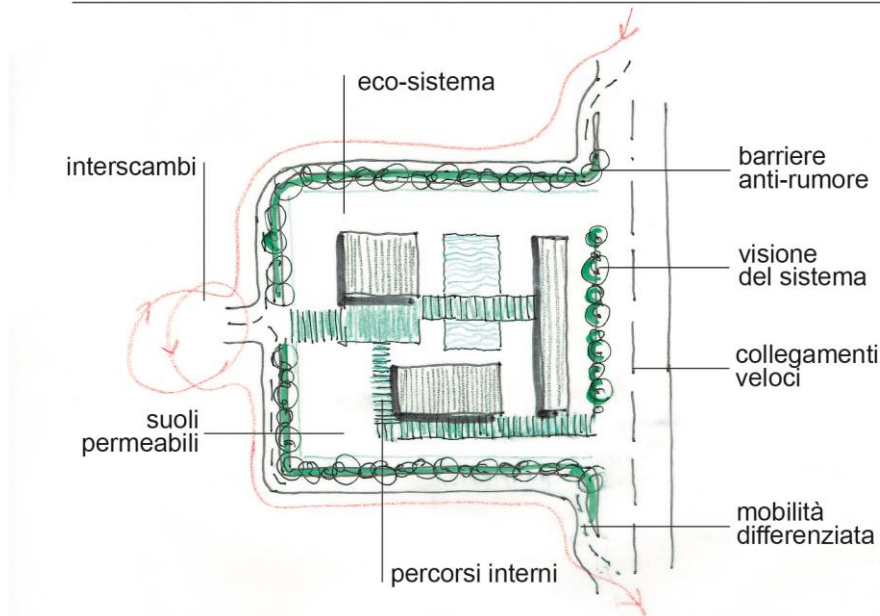
Devono altresì prevedersi barriere ecologiche, con essenze arboree autoctone e anti inquinamento unitamente a sistemi antirumore da realizzarsi senza evidenti impatti nel paesaggio; nella schema è indicata per il progettista la differenziazione della mobilità e

laddove il complesso lambisce strade extra urbane il progetto deve tenere conto dei punti di osservazione per avere la visione del complesso e del paesaggio circostante.

Non sono previste chiusure con muraglie o sistemi di chiusure perimetrali che inibiscono, ai viaggiatori motorizzati ed ai passanti in genere, la lettura dell'architettura del complesso.

MOBILITÀ SOSTENIBILE

INDICATORE **6**



Relativamente alle indicazioni progettuali del PN, che si ribadisce dovranno lasciare piena autonomia alle scelte tipologiche ed architettoniche dei progettisti, si illustra in maniera orientativa la sintesi finale della *vision* della proposta di variante VAR1 in Z3 che dovrà rigenerare la Zona Omogenea D*.



Con alcuni brani significativi dei vari contesti urbani da trasformare:

La pista ciclabile che circumnaviga la Eco Factory



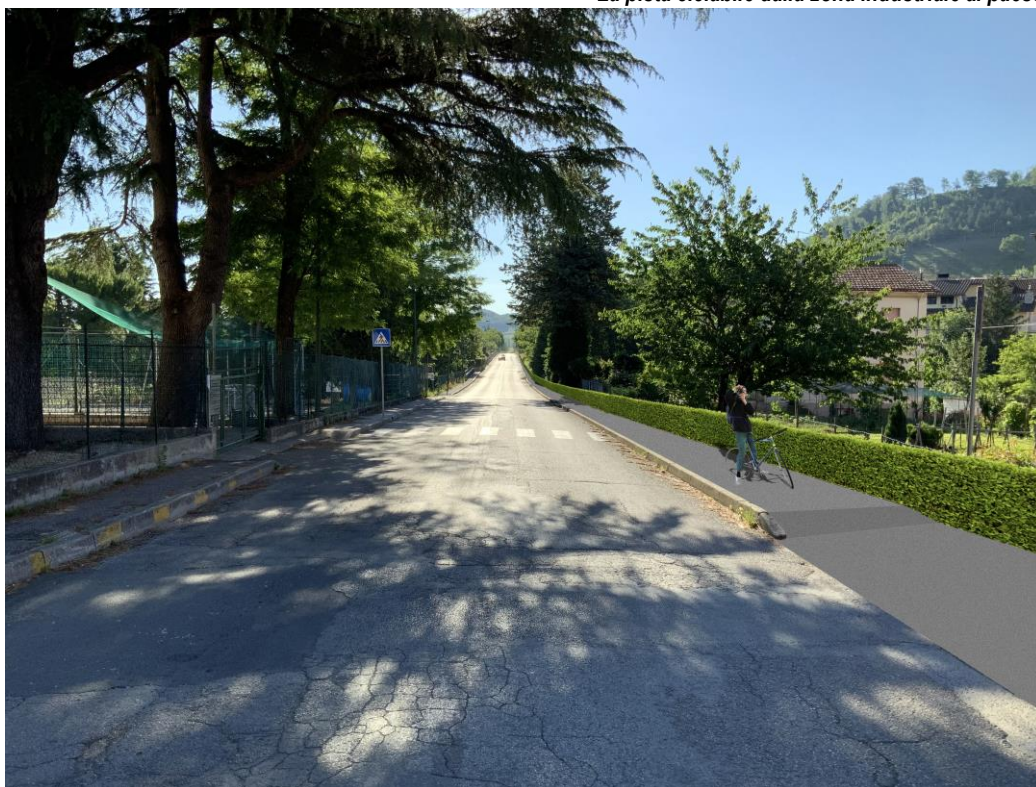
Il ponte che collega la zona industriale a via Appechiesa



Il filtro ecosistema tra la zona industriale e la nuova zona agricola



La pista ciclabile dalla zona industriale al paese



Il sottopasso che dalla Zona D racconda la pista nella area produttiva preesistente e arriva in paese*



9 I PARAMETRI URBANISTICI IN D*

Nei paragrafi precedenti è stata già definita la differenza tra la Zona **D** e la Zona **D***. E' opportuno ribadire che le procedure pianificatorie che hanno determinato le condizioni necessarie e sufficienti a consentire la espansione su suoli disponibili (agricoli) di ambiti produttivi sono state strutturate tenendo conto di due condizioni procedurali fondamentali ed imprescindibili:

1. L'applicazione dell'istituto della **compensazione urbanistica** che, già nelle richieste dei requisiti nel bando per le manifestazioni di interesse, fissava le richieste di espansione produttiva su suoli agricoli, compensandole con interventi, da parte dei manifestanti, finalizzati alla pubblica utilità ovvero mediante la cessione di parte dei suoli al comune.
2. Gli interventi edilizi/architettonici di espansione produttiva su suolo agricolo devono essere finalizzati alla individuazione di insediamenti produttivi-industriali che generassero **qualità sostenibili** (eco-sistemica, fruitiva e morfologica) dei manufatti costituenti l'architettura delle fabbriche del lavoro e delle funzioni connesse al medesimo. Non a caso nelle illustrazioni degli indicatori del Progetto Norma in questo ambito omogeneo (Zona **D***) si è fatto costantemente riferimento a criteri progettuali conformi alla **Eco Factory** e al **Villaggio del Lavoro**. Si ribadisce altresì che tale scelta di espansione di insediamenti produttivi in un paesaggio consolidato da indicatori di qualità, su suoli delicati se insediati con sostanziali modifiche paesaggistiche di rilevante impatti, è stata verificata mediante le procedure di valutazione strategica ambientale (VAS), demandando ai **Soggetti Competenti in materia Ambientale** (SCA) le necessarie determinazioni sui principi generali dei nuovi insediamenti che configureranno un paesaggio rigenerato ma rispettoso degli elementi fondamentali di quello preesistente.

Nel presente paragrafo si esplicitano le differenze suindicate tra **D** e **D*** in ragione dell'applicazione dei parametri urbanistici vigenti in **D** e di quelli applicabili in **D***. Si chiarisce che il riferimento normativo a cui saranno apportate le variazioni finali a valle dell'intero procedimento di approvazione, è quello relativo alle tipologie di cui agli articoli da 3.23 al 3.24 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) nonché all'ultima variante al prg in Zona Industriale, adottata con delibera di C.C. nr. 40 del 28.09-2016 e integrata con prescrizioni emanate da parte della Provincia di PU, con decreto del Presidente n. 343 del 05.12.2017.

Nel successivo paragrafo si definiranno le proposte di variazione e di integrazioni delle NTA vigenti allo stato dell'arte del PRG da attuare in **D***.

10 LE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (NTA) IN D*

Le NTA nella zona produttiva proposta in variante ed indicata come **Zona D***, saranno integrate con le nuove definizioni delle aree con le rispettive destinazioni già elencate nella legenda dell'elaborato *ante trasformatio* (**Elaborato 0.4**) che per comodità di lettura si riporta nella Tabella E04 seguente unitamente ad altre nomenclature integrative dello modalità operative di attuazione della variante proposta; le variazioni all'articolo delle NTA, relative a quelle adeguate al parere definitivo della provincia con la delibera G.P. n. 243 del 05.06.2009, saranno indicate con l'articolo che è vigente con l'aggiunta del simbolo asterisco in apice (art. XX*); l'asterisco ne stabilisce la nuova norma in variazione ovvero in aggiunta integrativa.

Le NTA aggiornate dalla delibera provincia suindicata sono di seguito riportate integralmente con il carattere Time New Roman, dimensione 11, mentre le variazioni saranno indicate con il medesimo carattere delle relazione, con dimensione 11 e colore rosso.

La scelta di apporre un apice, con l'asterisco (XX*), all'articolo relativo ad una definizione delle NTA in vigore stabilisce che la variazione non modifica la sostanza della specifica norma ma ne amplia e/o ne integra i contenuti.

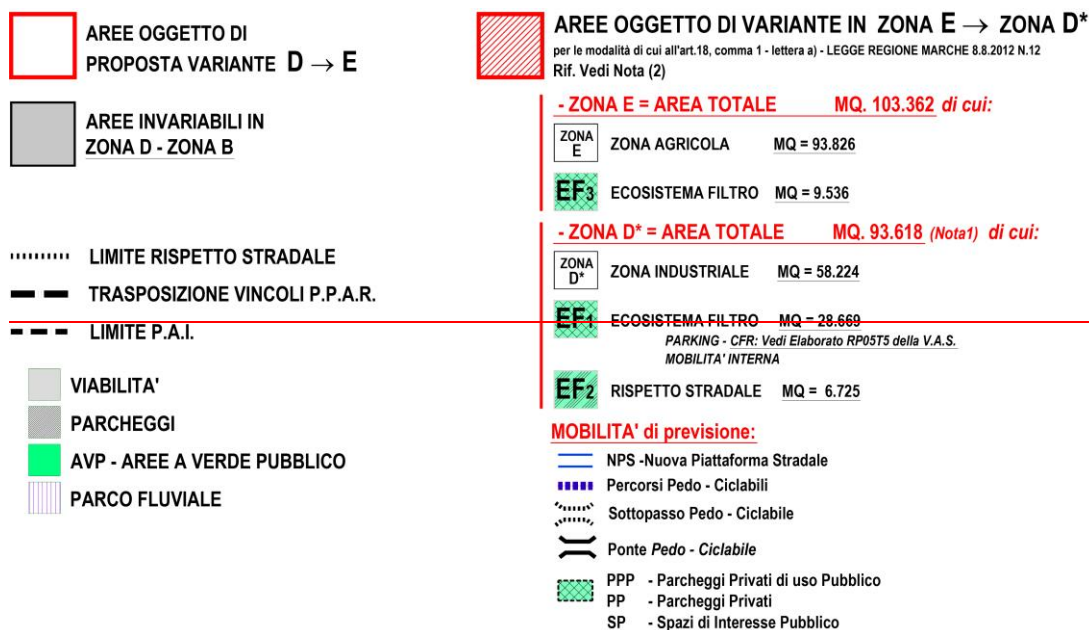


FIG. E04: La simbologia delle nuove funzioni proposte nella Zona Omogenea D*

Si integrano le seguenti definizioni, al **TITOLO SECONDO – ATTUAZIONE DEL P.R.G.– MODALITA' DI INTERVENTI IN ZONA D***, inerenti le prescrizioni relative alle metodologie della progettazione edilizia ed architettonica dei manufatti produttivi.

10.1 ART.2.06*: PROGETTO NORMA

Per progetto norma (di seguito indicato anche con P.N.) si intende un insieme di criteri e prescrizioni, corredate da uno o più schemi grafici, che sintetizzano gli scopi dei singoli interventi di trasformazione previsti dalla variante; definiscono i principi e le regole degli insediamenti che il progettista deve osservare; stabilisce le quantità di suolo pubblico e privato da destinare ai diversi usi.

Le indicazioni del P.N. risultano prescrittive in assoluto e riguarderanno: i parametri urbanistici (indici, volumi, altezze, distanze, ecc.) e le caratteristiche tipologiche-architettoniche e costruttive. Nella fase attuative i PN, dovranno essere rappresentati ed elaborati secondo le indicazioni dei successivi Art. 3.05* e Art. 3.24* del Capo III* delle NTA e seguiranno le attuazioni secondo i medesimi iter amministrativi di cui al vigente Capo I del PRG di cui alle citate NTA, subordinando la cantierizzazione delle opere alla validazione dei Progetti Norma da parte di una specifica Commissione di Qualità (cfr.: vedi art.2.06*bis). Costituiscono allegati fondamentali al presente articolo, relativamente alla Zona D*, gli Indicatori Progettuali della Zona D*.

10.2 ART.2.06*BIS : COMMISSIONE DI QUALITÀ

La Giunta Comunale, con apposita deliberazione, istituisce una specifica commissione, costituita da componenti interni all'Amministrazione Comunale e componenti laici appartenenti al mondo della cultura, della imprenditoria, dell'economia, delle professioni e della cittadinanza in genere i cui compiti sono esclusivamente definiti in ragione della valutazione della compatibilità e della congruità degli elaborati presentati (il Master-plan) con gli indicatori progettuali del Progetto Norma. Si chiarisce che pur se definita Commissione di Qualità la stessa dovrà assolutamente esimersi da qualsiasi valutazioni di carattere estetico e personale sugli elaborati del progetto: la qualità, che sarà espressa nei contenuti di una Relazione di Validazione del progetto sarà determinata dalla descrizione e dalla valutazione della chiarezza espressiva e percettiva dei contenuti delle proposte.

Si integrano le seguenti definizioni, al **TITOLO PRIMO –DISPOSIZIONI GENERALI**
CAPO V – DEFINIZIONI IN AMBITO PRODUTTIVO, inerenti le aree esplicative dei parametri della variante e le definizioni relative ad aree complementari da organizzare secondo i rispettivi articoli che le normeranno.

Di seguito si rettificano e/o si abrogano delle nomenclature ed alcune indicazioni sui parametri urbanistici così come revisionati nell'allegato 7-bis, integrativo della presente.

10.3 ART. 1.11* - DEFINIZIONI DI AREE CON DESTINAZIONI DI SUBORDINE ALLA RIGENERAZIONE DEL COMPARTO PRODUTTIVO.

AS: Area Stralcio. Sono indicati i suoli che, per effetto del Regolamento n. 6 del 2012, art. 18, lett. a), consentono di trasferire una destinazione d'uso da un ambito del prg ad un altro ambito, anche a destinazione agricola, purché l'ambito trasferito non produca aumento alcuno dei suoli impermeabili.

ZPA: Zona di Produzione Agricola. Sono indicati i suoli che per effetto del trasferimento delle AS hanno subito delle riduzioni del valore estimativo ma che possono rigenerarsi nel settore primario con interventi di produzione agricola per i quali saranno previste premialità derivanti dai **contributi straordinari** (CS), di cui al TU dell'edilizia, a carico dei proprietari dei suoli incrementati di valore in ambito AS.

EF: Ecosistemi Filtri.

1. Definizione

Gli ecosistemi filtro (sigla EF) sono le aree di proprietà pubblica e/o privata non interessate in via prevalente da costruzioni o superfici impermeabili, qualificabili come infrastrutture verdi in quanto costituiscono unità funzionali ecologiche in grado di svolgere importanti processi naturali ed attività antropiche nella rete ecologica locale.

All'interno degli interventi di miglioramento ambientale e delle sistemazioni paesaggistiche costituiscono gli elementi di minimizzazione, compensazione e protezione necessari per mantenere o migliorare i servizi ecosistemici delle aree interessate dalle trasformazioni.

Da un punto di vista ecologico possono essere assimilate alle Tessere Ecologiche, ma rispetto a queste devono assolvere anche a importanti funzioni paesaggistiche ed antropiche (barriere visive, barriere fonoassorbenti, barriere antinquinamento, buffer-strips, boschi-parcheggio, ecc.) in quanto interessano in prevalenza aree urbane o periurbane.

Le tecniche costruttive per la loro realizzazione sono in generale quelle dell'Ingegneria Naturalistica, della Forestazione Urbana e dei Sistemi di Drenaggio Urbano Sostenibile (Sustainable Drainage System - SuDS). Tali tecniche costruttive sono ricomprese all'interno del grande sistema delle Nature-based Solutions (NbS, tradotto in italiano come "Soluzioni basate sulla Natura"). L'Unione Internazionale per la Conservazione della Natura (International Union for Conservation of Nature - IUCN) definisce le NbS come "l'insieme di soluzioni alternative per conservare, gestire in modo sostenibile e preservare la funzionalità di ecosistemi naturali o ristabilirla in ecosistemi alterati dall'uomo, che affrontino le sfide della società in modo efficace e flessibile: l'incremento del benessere umano e della biodiversità, i cambiamenti climatici, la sicurezza alimentare ed idrica, i rischi di catastrofi, lo sviluppo sociale ed economico" (IUCN (2016), Nature-based Solutions to address global societal challenges, IUCN (ed.), p. 2)

2. Caratteristiche tipologiche di base

Copertura del suolo: aree boscate con radure e macchie arbustive; se possibile vanno realizzati specchi d'acqua e zone umide.

Accesso al pubblico: la possibilità di accedere a queste aree deve essere valutata caso per caso.

Superfici impermeabili: da evitare zone pavimentate impermeabili; gli eventuali percorsi, a scopo naturalistico o ricreativo, devono avere preferibilmente pavimentazioni permeabili, od essere realizzati in terra battuta.

Attrezzature: La dotazione di attrezzature ed impianti deve essere limitata a quelli utilizzati per favorire la crescita della vegetazione: impianti di irrigazione «a perdere», pacciamatura, eventuali drenaggi; eventualmente si potranno avere impianti di illuminazione lungo i sentieri e percorsi sportivi.

Arredi: eventualmente panchine, tavoli, aree sosta, portabiciclette, cestini portarifiuti, lungo i sentieri.

Vegetazione: tipologie e dimensioni d'impianto, disegno e scelta delle specie, secondo le tecniche della forestazione naturalistica, utilizzando in generale piante autoctone ed impianti di semplice gestione.

Disegno: il progetto delle aree a verde protettivo deve essere realizzato favorendone l'inserimento paesaggistico generale, puntando a contemperare le esigenze di gestione meccanizzata con la maggiore «naturalità» possibile.

Parcheggi: Le parti comprese nelle fasce di rispetto stradale o adiacenti alle Zone Produttive D, possono essere utilizzate per la realizzazione di parcheggi privati alberati con pavimentazioni permeabili, a servizio e come pertinenza delle attività produttive confinanti + eventualmente le indicazioni già presenti negli articoli NTA delle Zone Produttive D del PRG vigente.

Rif.: Comune Forlì_2011_RUE NTA_Stralcio

Le successive nomenclature sono eliminate:

~~**NCP: Nuovo Sistema Produttivo.** Sono indicati i suoli sui quali per effetto del trasferimento dell'**AS** si configura la proposta di variante che prevede un nuovo insediamento di attività produttiva normata secondo gli indirizzi previsti nelle attuali **NTA**, salvo alcune dettagliate integrazioni previste nel successivo articolato. Nella tabella di fig. E04 sono indicati due NCP, uno lordo ed uno netto; quello~~

loro, misurato su cartografia catastale, a meno di precisazioni quantitative che saranno dettagliate da rilievo topografico, in fase di realizzazione, risulta pari a **mq 92.878** ed è riferito alla Superficie Territoriale (**St**), in congruità con la definizione urbanistica di “area totale interessata dall'intervento comprensiva delle aree destinate all'edificazione (o edificate) e delle aree di uso pubblico o aree di urbanizzazione primaria e secondaria (comprese le strade)”; quello netto misura mq 52.252 ed è riferito alla Superficie Fondiaria (**Sf**) in congruità con la definizione urbanistica di: “parte della superficie territoriale di pertinenza degli edifici, calcolata sottraendo alla superficie territoriale le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, comprendendo, ai fini del computo, il verde di pertinenza degli edifici ed i parcheggi stanziali.”

ASR: Attraversamenti Stradali Rotatori. Sono indicati i sistemi di smistamento del traffico mediante soluzioni già verificate di differenziazione tra la mobilità carrabile e le ciclo piste; nell'elaborato della proposta oltre all'**ASR 1**, relativo al progetto della Fano /Grosseto, sono elencati **ASR 2 e ASR3**, che sono localizzati, in via provvisoria; le localizzazioni finali saranno definite in sede di elaborazione del masterplan in D*, in modo da determinare un nodo viario fondamentale per il sistema della mobilità tra la vallata del Fiume Metauro e quella del Fiume Foglia, consentendo che la NCP possa collegarsi alla viabilità principale in modo diretto senza alterare i flussi di traffico e senza ridurre i livelli di sicurezza stradale, dall'altro salvaguardando e valorizzando le visuali stradali di chi percorre le due strade statali (in particolare per i turisti che provengono dalla zona del Montefeltro per la S.S. 687 o dall'Umbria per la S.S. 73bis di Bocca Trabaria), peraltro si ritiene che l'accesso all'**NCP** più sicuro per la viabilità esistente e per la certezza del tracciato sia quello mediante intersezione con la S.S. 687 (Sant'Angelo in Vado – Lunano), posto nella parte retrostante della Chiesa di San Lorenzo in Selvanera per ridurre le possibili interferenze visive con il bene storico-culturale tutelato. (cfr.: vedi **VAS** Rapporto Preliminare di Screenig Elaborato RP05 T1), fatte salve le verifiche dovute e il nulla osta dell'Anas.

ASS: Attraversamenti Stradali Sottopasso. Previsione indicativa di un attraversamento stradale (sottopasso) della Strada Statale 73bis di Bocca Trabaria all'altezza dell'intersezione con la Strada Interpodereale di Cà Rinalduccio (lato monte della S.S. 73bis).

AF: Attraversamento Fluviale Previsione indicativa di un attraversamento fluviale sul Fiume Metauro mediante ponte ciclopedonale in corrispondenza della zona del vecchio guado tra le località “Il Giardino di San Giuseppe” (sponda orografica destra) e “Cà Maspino” (sponda orografica sinistra).

MOBILITA' ECO SOSTENIBILE. In termini di sostenibilità ambientale, accanto alla mobilità veicolare (veicoli con motori a combustione, elettrici, ibridi) viene richiesto dalla legislazione vigente (L. 02/2018, art. 6) anche lo studio della mobilità dolce ovvero del sistema dei percorsi ciclo-pedonali e della micromobilità elettrica (hoverboard, segway, monopattini, monowheel, ecc.); il sistema viario della zona produttiva esistente e della zona produttiva inattuata non subiscono modifiche per la proposta di Variante, il sistema della mobilità della **NCP** viene proposto con la suddivisione in un sistema viario esterno e in sistema viario interno (prime indicazioni), a loro volta suddivisi nelle componenti della mobilità dinamica (percorsi), mobilità statica (parcheggi) e percorsi ciclo-pedonali; il percorso ciclo-pedonale circum-naviga l'intera **NCP**, raggiunge la **ZPA** e **EF1** mediante l'**ASS**, attraversa il fiume mediante **AF** e si sviluppa lungo via Appichiesa fino a raggiungere l'area archeologica ed il centro storico a completamento dell'intero circuito produttivo/urbano *roundtrip*.

PERCORSO CARRABILE. L'elaborato di proposta *post trasformatio* ha individuato, in previsione, laddove si configurassero le condizioni favorevoli e di necessità di collegamento, che il tratto di attraversamento del fiume della ciclovia, possa modificarsi con la doppia funzione di ciclo/motovia, purché sostenibilmente separate.

~~**PERCORSI DEL BENESSERE.** Sono indicati i percorsi da realizzare nelle ZPA che, opportunamente normati nelle NTA e secondo le disposizioni e le norme per la conservazione del patrimonio culturale e la relativa valorizzazione e fruizione pubblica, siano in grado di valorizzare la percezione del paesaggio agrario ed i propri valori caratteristici, dei profumi e dei colori che si modificano a causa di processi autogeni o esogeni.~~

Di seguito si riorganizzano, mediate integrazioni e/o variazioni di sostanza, le NTA derivanti dalla variante in Zona D, relative a quelle adeguate al parere definitivo della provincia con la delibera G.P. n. 243 del 05.06.2009.

10.4 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (VIGENTI)

(Adeguate al parere definitivo della Provincia di Pesaro e Urbino con delibera della G.P. n. 243 del 05.06.2009)

Art. 3.02 bis

FASCE DI RISPETTO S.S. 73 BIS E STRADA DI COLLEGAMENTO S.S.73 BIS
E S.P. N. 81 SAN PATERNIANO

La fascia di rispetto lungo la S.S.73 bis, fuori dai centri abitati, è pari a:

- mt. 30,00 dal confine stradale (inteso come limite della scarpata, fosso di guardia o recinzione stradale) per qualsiasi edificazione;
- mt. 20,00 dal confine stradale come sopra definito, per qualsiasi opera a servizio della zona edificata (strade di servizio, parcheggi, ecc.).

Le eventuali alberature stradali poste lungo la recinzione, ai sensi dell'art. 26 – comma 6 – del Regolamento di Attuazione del Codice della Strada, dovranno essere ubicate a non meno di ml. 6,00 dal confine stradale.

I parcheggi dovranno essere realizzati a raso.

Nell'**EF2**, area comprensiva della **St** della **NCP**, i sistemi di parcheggio, nel rispetto degli standard urbanistici richiesti per legge, si dovrà sfruttare lo spazio aereo sovrastante e gli spazi di risulta per finalità ecologiche e paesaggistiche mediante l'impianto di ecosistemi boschivi completi (alberi, arbusti, erbe alte e basse, ecc.) per giungere alla realizzazione di un vero e proprio "**bosco-parcheggio**".

Norme sul Bosco-parcheggio

Il bosco-parcheggio è un bosco (di nuova formazione oppure già esistente) che viene disegnato ed organizzato secondo i principi dell'ecologia forestale per ospitare al suo interno il parcheggio degli autoveicoli (automobili, furgoni, camion, motocicli, biciclette, ecc.) e per la produzione di servizi ecosistemici a supporto delle aree contermini.

Il bosco-parcheggio dovrà costituire uno spazio multifunzione e flessibile (urbano o extraurbano) che assolverà a:

- funzioni ambientali;
- funzioni paesaggistiche;
- funzioni infrastrutturali.

Le tecniche costruttive del bosco-parcheggio saranno quelle derivate dalle tecniche di Ingegneria Naturalistica, di Forestazione Urbana e dai Sistemi di Drenaggio Urbano Sostenibile (Sustainable Drainage System - SuDS).

Le tecniche di Ingegneria Naturalistica e di Forestazione Urbana impiegate sono:

A) per le ghiaie inerbite:

1. creazione di un adeguato sottofondo drenante monostrato o a due strati di miscuglio di ghiaia, compost e terreno vegetale con idonee pendenze e grado di permeabilità;
2. impianto di prati con specie erbacee autoctone;

B) per le siepi, gruppi, filari, fasce boscate, esemplari isolati:

3. impianto di piante erbacee perenni;

4. impianto di arbusti;

5. impianto di alberi

Le tecniche impiegate per i Sistemi di Drenaggio Urbano Sostenibile (SuDS) sono i canali vegetati che nella letteratura tecnica vengono indicati anche come "swales", "noues paysagées", "vassoio" (zona depressa lineare di vegetazione che raccoglie flussi d'acqua da zone impermeabili; dispositivo idraulico D11, Regione Marche D.G.R. 53/2014, Linee Guida B - Sviluppo della Verifica per l'Invarianza Idraulica, pp. 52-53).

Le acque piovane e/o di qualunque altra natura non dovranno in nessun modo essere scaricate nelle opere di raccolta della strada statale.

Le linee quali acquedotto, fognatura, telefono, elettricità, distribuzione gas, ecc. dovranno essere autorizzate preventivamente dall'ANAS delle Marche di Ancona previa trasmissione dei relativi progetti da parte dell'Ente gestore della rete.

La fascia di rispetto della nuova strada di collegamento tra la S.S. 73/bis e la S.P. n. 81 - San Paterniano – è prevista in mt. 10,00, come riportato nelle tavole delle variante.

Nella fascia di rispetto di detta strada di collegamento saranno attuati interventi di mitigazione con idonee alberature su ambo i lati:

- ☐ lato parco fluviale - nelle aree del parco stesso adiacenti la strada;
- ☐ lato zona produttiva - all'interno dei lotti edificabili;

Art. 3.04

ZONE DESTINATE A SPAZI PUBBLICI ED ATTIVITA' COLLETTIVE, A VERDE PUBBLICO O A PARCHEGGI

omissis

Zone destinate a parco fluviale

Sono zone destinate alla creazione di parchi urbani.

EF. Zone Ecosistema Filtro. Secondo la classificazione dello Schema di Regolamento del Verde Urbano (Regione Marche D.G.R. 603/2015, Allegato A), gli Ecosistemi Filtro **EF01**, **EF02** ed **EF03** rientrano nella categoria di Verde di Collegamento (connessione ecologica); in esse dovranno determinarsi le seguenti caratteristiche:

- 1) fruibilità parziale (verde pubblico e verde privato accessibile con limitazioni di tipo e grado diverso);
- 2) caratteristiche topografiche minime: S.A.P. (Superficie Accorpata Permeabile) variabile e inclinazione media variabile;
- 3) funzione prevalente: ecologica;
- 4) altre caratteristiche: componente effettiva o potenziale della rete ecologica (sponde, incolti, siepi, macchie e boschetti, filari, zone di rispetto di reti e impianti, ecc.).

Non sono consentite le costruzioni; sono consentiti solo interventi di sistemazione delle sponde fluviali, di miglioramento del verde esistente, di messa a dimora di nuove essenze arboree tipiche dell'ambiente e del paesaggio locale. Possono essere previste piccole strutture per il tempo libero e il ristoro previa approvazione di P.U.P. interessante tutta l'area.

Nelle zone a parco fluviale sono altresì consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- a) attività pertinenti ad un uso ordinario del suolo agricolo tendente alla conservazione del territorio senza alterazioni permanenti dello stesso;
 - b) negli edifici esistenti: la residenza, le attività artistiche e di ricerca, le attività terapeutico-sanitarie, le attività artigianali di servizio all'agricoltura e le attività di cui al Capo II della L.R. 03.04.2002, n. 3 (country-houses e centri rurali di ristoro e degustazione)
- Nei fabbricati presenti all'interno delle Zone a parco fluviale sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti dall'art. 1.09 delle N.T.A. di cui le lettere:

a) Manutenzione ordinaria:

Vedi art. 8 Titolo II del R.E. allegato al presente P.R.G.

b) Manutenzione straordinaria:

Vedi art.9 Titolo II del R.E.;

c) Restauro e risanamento conservativo:

Vedi art.10 Titolo II del R.E.

i) Opere interne;

Vedi art. 5 Titolo I del R.E. comma b).

È inoltre consentita la partizione e l'accorpamento di unità immobiliari, purché non comportino aumenti di volumi, alterazione dello stato dei luoghi e modifiche dell'aspetto esteriore degli edifici, con riferimento alle coperture, alle sporgenze e alle rientranze.

Sono altresì consentiti, all'interno dei fabbricati esistenti e nelle aree pertinenziali, senza alterazione dello stato dei luoghi, interventi legati alla produzione di energia elettrica da fonti alternative, previa le necessarie autorizzazioni previste dalle vigenti norme.

La cascata del Sasso e la relativa area di pertinenza come delimitata nella tavole è soggetta a tutela integrale.

Zone destinate a parco di valore ambientale (parco collinare)

Sono zone ad alto valore ambientale.

In esse non sono consentite costruzioni ex-novo, sono ammessi ampliamenti funzionali delle strutture edilizie esistenti a carattere turistico-ricettivo e agricolo-produttivo nel limite massimo del 50% della superficie utile. Sono consentiti interventi di miglioramento delle essenze vegetazionali esistenti

Zone per attrezzature pubbliche comuni o attrezzature pubbliche collettive

Sono zone destinate al culto, a servizi pubblici a carattere civile, sociale, culturale, sanitario, amministrativo.

In tali zone il P.R.G. si attua attraverso piano planivolumetrico o piano urbanistico preventivo applicando i seguenti indici:

- Ut= indice di utilizzazione fondiaria = 0,6 mq./mq.
- parcheggi: vedi art. 62 Titolo XII del R.E.;
- n. piani = 3 fuori terra;
- distanza = vedi art. 61 Titolo XII del R.E.

Art. 3.14 Quater -

ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO B9

omissis

Art. 3.14 Quinque -

ZONE DI COMPLETAMENTO B10

omissis

Art. 3.22

ZONE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI DI COMPLETAMENTO D1

La destinazione d'uso è quella per impianti e attrezzature funzionali all'attività artigianale e industriale.

E' ammesso l'insediamento di attività di commercio al dettaglio in sede fissa e di somministrazione di alimenti e bevande, nel rispetto di quanto indicato al successivo art. 3.23/Bis.

Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto applicando gli indici e le prescrizioni previste dal P.d.L. che dovrà essere opportunamente aggiornato alle presenti norme, con la possibilità di adeguare e/o incrementare i parcheggi all'interno delle aree a standards. Il rapporto di copertura nel caso di tipologia a schiera è pari a 0,70 mq/mq. Le nuove

edificazioni sui lotti a confine con il fiume, dovranno essere realizzate rispettando una distanza minima dai confini del lotto lato fiume di mt. 10, da destinarsi a verde privato. Il rilascio della concessione per interventi di nuove costruzioni, ristrutturazioni è subordinato alla messa a dimora, nelle aree oggetto di intervento, di piante d'alto fusto possibilmente a rapido accrescimento tipiche della zona nel rapporto di una pianta ogni 25 metri quadri di area scoperta non edificabile.

Nella realizzazione degli opifici lungo la perimetrazione con la zona di completamento B10 e la zona commerciale di completamento D7a, dovrà essere rispettata la distanza minima di ml 8,00. Su questa fascia dovrà essere creata una barriera di verde sia visivo che antirumore di profondità minima di ml, 3,00 costituita da filare di alberi ad alto fusto posti a distanza reciproca minima di ml. 6,00 e da una siepe sempre verde di essenze lauro ceraso o similare da mantenere per un'altezza minima di ml. 2,50.

Art. 3.22 bis -

ZONE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI DI COMPLETAMENTO D1a

La destinazione d'uso è quella per impianti e attrezzature funzionali all'attività artigianale e industriale.

E' ammesso l'insediamento di attività di commercio al dettaglio in sede fissa e di somministrazione di alimenti e bevande, nel rispetto di quanto indicato al successivo

art. 3.23/Bis.

Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto previa stipula di apposita convenzione con il Comune per la compartecipazione alla realizzazione delle opere di urbanizzazione da eseguirsi, o di quelle eventualmente già eseguite nelle limitrofe zone D2 e D3, nonché alla cessione gratuita al Comune di Sant'Angelo in Vado delle aree per strade e standards, relative ai comparti D1a – D2 – D3, individuate queste ultime nella fascia di terreno situata sul prolungamento della D1a, destinata a verde pubblico, compresa tra il fiume Metauro e la strada – Via Emigrati Vadesi, applicando i seguenti indici:

- Sm = superficie minima d'intervento: area individuata sulle tavole di P.R.G. da apposita campitura;
- rapporto max di copertura: 0,50 mq/mq;
- parcheggi: vedi art.62 Titolo XII del R.E.C.;
- Spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi: 10% della superficie territoriale, da reperire nella fascia di terreno situata sul prolungamento della D1a, destinata a verde pubblico, compresa tra il fiume Metauro e la strada – Via Emigrati Vadesi.
- distanza minima: dalle strade ml. 7,50, dagli altri confini ml. 6;
- altezza max: 10,00;
- Numero piani fuori terra: 2 + interrato o seminterrato

Le nuove edificazioni sui lotti a confine con il fiume, dovranno essere realizzate rispettando una distanza minima dai confini del lotto lato fiume di mt. 10, da destinarsi a verde privato. Il rilascio della concessione per interventi di nuove costruzioni, ristrutturazioni è subordinato alla messa a dimora, nelle aree oggetto di intervento, di piante d'alto fusto possibilmente a rapido accrescimento tipiche della zona nel rapporto di una pianta ogni 25 metri quadri di area scoperta non edificabile.

Art. 3.22 ter -

ZONE DI COMPLETAMENTO PRODUTTIVO-DIREZIONALE D1b

La destinazione d'uso è quella per impianti e attrezzature funzionali all'attività artigianale e industriale.

Sono altresì consentite le attività amministrative, di rappresentanza, gli uffici, le agenzie, le banche, i club, gli studi professionale, ecc.

E' ammesso l'insediamento di attività fissa e di somministrazione di alimenti e bevande, nel rispetto di quanto indicato al successivo art. 3.23/Bis.

Il P.R.G. si attua per intervento edilizio convenzionato applicando i seguenti indici:

- Lotto minimo: 1.000 mq
- Superficie copribile massima: 0,5 mq/mq
- Altezza massima: 12,00 ml
- Piani fuori terra: 3, se ad uso uffici
- Distanza dai confini: 5,00 ml
- Distanza dagli edifici: 10,00 ml
- Distanza dalla superstrada: 40,00 ml
- Distanza dalla Strada Statale: 30,00 ml
- Distanza dalla Strada Provinciale: 20,00 ml
- Distanza dalle Strade comunali larghe fino a 7,00 ml: 5,00 ml
- Distanza dalle Strade comunali larghe da 7,00 a 15,00 ml: 7,50 ml
- Sup. Direzionale massima lorda complessiva escluse scale e porticati d uso pubblico: 1.200 mq
- Parcheggi per la sup. direzionale: 40% Sup. Utile Lorda da ricavare in parte all'interno del lotto e in parte nel parcheggio previsto nell'area verde lungo Via Salvo D'Acquisto di fronte all'area di intervento. Per questi ultimi dovrà essere stipulata apposita convenzione con il Comune per la monetizzazione e la realizzazione degli stessi.

L'intervento diretto convenzionato è subordinato all'adeguamento del P.I.P. vigente.

Il rilascio della concessione per interventi di nuove costruzioni, ristrutturazioni è subordinato alla messa a dimora, nelle aree oggetto di intervento, di piante d'alto fusto possibilmente a rapido accrescimento tipiche della zona nel rapporto di una pianta ogni 25 metri quadri di area scoperta non edificabile.

~~Art. 3.23-~~

~~ZONE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI DI ESPANSIONE D2~~

~~La proposta di variante prevede la riconversione delle Zone D2 in Zona E e pertanto le D2 sono soppresse.~~

~~La destinazione d'uso è quella per impianti ed attrezzature funzionali all'attività artigianale e industriale.~~

~~E' ammesso l'insediamento di attività di commercio al dettaglio in sede fissa e di somministrazione di alimenti e bevande, nel rispetto di quanto indicato al successivo~~

~~art. 3.23/Bis.~~

~~In tali zone il P.R.G. si attua per intervento urbanistico preventivo applicando le prescrizioni e gli indici seguenti:~~

- ~~-Sm = superficie minima d'intervento: area individuata~~
- ~~-sulle tavole di P.R.G. da apposita campitura;~~
- ~~-rapporto max di copertura: 0,50 mq/mq~~
- ~~-parcheggi: vedi art.62 Titolo XII del R.E.;~~
- ~~-Spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi: 10% della superficie territoriale;~~
- ~~-distanze minime:~~
- ~~-dalla strada di collegamento S.S. 73 bis e S.P. n. 81~~
- ~~-ml. 10,00;~~
- ~~-dalle strade interne ml. 7,50;~~
- ~~-dagli altri confini ml. 6;~~

~~–altezza max: 10,00;~~

~~–lotto minimo: mq. 2.000~~

~~–Numero piani fuori terra: 2 + interrato o seminterrato~~

~~Eventuali deroghe sino ad un massimo di ml. 12,00 sono ammesse previo parere favorevole della Commissione Edilizia Integrata e del Consiglio Comunale.~~

~~Sono consentite altezze superiori per volumi tecnici di impianti connessi alla produzione previo parere favorevole della Commissione edilizia Integrata che non evidenzia problemi paesaggistici.~~

~~Il rilascio della concessione è subordinata alla messa a dimora, nelle aree oggetto d'intervento, nonché nelle aree verdi di lottizzazione, di piante di alto fusto, possibilmente a rapido accrescimento tipiche della zona, nel rapporto di una pianta ogni 100 metri quadrati di superficie fondiaria.~~

~~Nei lotti posti sul confine di zona, la piantumazione dovrà essere organizzata in modo tale da creare delle barriere di verde sia visive che antirumore; la profondità della cortina verde sarà di min. mt. 5 al confine con le zone residenziali; di min. mt. 3 al confine con la viabilità comunale o provinciale; di min. mt. 10 al confine con il parco fluviale.~~

~~Le barriere verdi dovranno essere create con piante e arbusti al fine di creare macchie armoniche di vegetazione.~~

~~Le aree D2 e D3 dovranno essere ricomprese all'interno di un piano attuativo unitario pubblico, con la possibilità di attuazione anche a stralci o comparti funzionali, di iniziativa pubblica o privata.~~

~~Nel caso di attuazione privata, l'intervento sarà soggetto alla stipula di apposita convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e per la cessione delle aree a strade e standards, previste dal Piano attuativo.~~

~~Lo strumento attuativo dovrà essere corredato da uno specifico piano del verde che individui caratteristiche e distribuzione delle essenze arboree ed arbustive autoctone, da impiantare sia negli spazi pubblici (verde, strade e parcheggi) che nei lotti privati, secondo le indicazioni contenute nei precedenti commi.~~

~~Il Piano attuativo delle zone D.2 e D.3, dovrà prevedere la redazione di una proposta progettuale per la fruizione pubblica del parco fluviale nell'intorno della Zona Produttiva, dall'abitato di Sant'Angelo in Vado.~~

~~Nell'ambito del progetto del parco suddetto, particolare rilievo dovrà avere la soluzione per la riduzione dell'impatto della nuova strada e dell'ampliamento della Zona produttiva nel contesto paesaggistico e ambientale.~~

~~Tale progetto dovrà anche evidenziare le aree necessarie alla realizzazione del parco e della nuova strada di collegamento tra la S.S. 73 bis e la S.P. n. 81.~~

~~Nel caso di attuazione della zona da parte dei privati, anche a stralci, questi dovranno cedere le relative aree per la realizzazione del parco fluviale e per la realizzazione della strada di collegamento.~~

~~Dovrà comunque essere realizzato il primo tratto della nuova strada di collegamento ricompreso all'interno della perimetrazione dei comparti produttivi D2 e D3, contestualmente all'attuazione dei comparti stessi, in quanto collegamento indispensabile tra la Zona Produttiva e la S.S. 73 bis.~~

~~Inoltre il piano attuativo potrà prevedere, per una migliore regolamentazione degli incroci stradali, la realizzazione di rotatorie lungo la nuova strada di collegamento tra la strada statale 73 bis e la strada Provinciale Piobbichese~~

~~Il Piano attuativo delle zone D2 e D3 prevederà un'ampia area di parcheggio, simile per dimensioni a quella prevista dal vigente P.R.G. (circa mq. 3.700), che sarà possibilmente posizionata lungo l'elettrodotto 150 Kv Città di Castello – Sant'Angelo in Vado.~~

Art. 3.23*

NUOVO COMPARTO PRODUTTIVO (NCP).

ZONA INDUSTRIALE DI ESPANSIONE D*- (si integra con quanto definito nell'Elaborato 7-bis; alcune parti da eliminare sono barrate e le parti integrate sono sottolineate)

La destinazione d'uso è quella prevista dal TITOLO TERZO – ZONIZZAZIONE Capo III – Art. 3.23 e 3.24, accorpati nel solo Art. 3.23 nelle NTA variate con G.P. n. 243/2009: espansione industriale eco-compatibile.

La destinazione d'uso è quella per l'insediamento di cd Eco Factory la cui realizzazione è subordinata all'utilizzo prescrittivo del PN (rif.: Art.2.06*) e del parere consultivo della Commissione di Qualità (rif.: Art.2.*bis).

Sono ammessi insediamenti purché complementari alle produzioni (indotto industriale) unitamente ad insediamenti del settore del terziario e del direzionale finalizzati anche ad attività di foresteria, del ristoro e del tempo libero con riferimenti anche ad diritto dell'usufrutto dei servizi collettivi all'esterno, purché regolamentato affinché nei tempi extra-produzione si possa consentire il godimento degli spazi dell'architettura per pubblico servizio.

In tali zone il P.R.G. si attua per intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata, di cui all'art. 51 del R.E.C. e/o attraverso intervento edilizio diretto di cui all'art. 56 del R.E.C., tenendo conto degli aggiornamenti e integrazioni derivanti dalla L.R. 8/2018 e della Delibera di GR n. 947/2020.

Per intervento urbanistico si intende un masterplan in cui sono definiti tutti gli elementi del PN mediante l'istituto della progettazione urbana. Pertanto non è prevista la discretizzazione dell'aria generale in lotti: il disegno urbano deve esprimersi con unitarietà tipologica. In ottemperanza alla nomenclatura di cui al Titolo IV della L.R. 34/92 e ss.mm.ii.si intenderà per **masterplan** uno strumento urbanistico attuativo secondo le indicazioni dell'art.31 della legge regionale succitata, in cui il disegno urbano dovrà indicare attrezzature, infrastrutture e opere ed impianti di interesse generale, dovranno precisarsi le destinazioni d'uso, le unità d'intervento e le relative opere di urbanizzazione e dovranno indicarsi le tipologie costruttive con le dovute precisazioni planovolumetriche unitamente ai termini di validità del programma (piano) e del cronoprogramma di attuazione; il masterplan potrà altresì interessare più aree e definirsi e conformarsi secondo le indicazioni dell'art.32 della cit. L.R. 32/92.

I parametri urbanistici del masterplan sono i seguenti:

- **rapporto max di copertura:** $Q = 0,50 \text{ mq/mq}$; estensibile a $0,70 \text{ mq/mq}$ per premialità concessa in caso di utilizzo di una tipologia di copertura delle fabbriche continua; la copertura si intenderà sempre continua anche se intermediata da collegamenti aerei, da coperture degli spazi intermedi e da corti interne, anche se aperte su uno dei lati; per tutti i vuoti interposti nella continuità della copertura il valore di Q non terrà conto dei vuoti intermedi.
- **parcheggi:** vedi art.62 Titolo XII del R.E.;
- **servizi collettivi:** spazi destinati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi: 10% della St;
- **distanze minime:** dalla strada di collegamento S.S. 73 bis ml 30; dalle strade interne ml. 7,50; dagli altri confini ml. 6;
- **altezza max:** 10,00;
- **lotto minimo:** non previsto
- **numero piani fuori terra:** 2 + interrato o seminterrato

Eventuali deroghe sino ad un massimo di ml. 12,00 sono ammesse previo parere favorevole della Commissione di Qualità, dalla Commissione Edilizia Integrata e del Consiglio Comunale.

Sono consentite altezze superiori per volumi tecnici di impianti connessi alla produzione previo parere favorevole della Commissione edilizia Integrata che non evidenzia problemi paesaggistici.

Il rilascio del titolo concessorio è subordinato alla messa a dimora, nelle aree oggetto d'intervento, nonché nelle aree verdi di lottizzazione, tra cui gli EF ed il Bosco-parcheggio, di piante di alto fusto, possibilmente a rapido accrescimento tipiche della zona, nel rapporto di una pianta ogni 100 metri quadrati di superficie fondiaria ed in ottemperanza a quanto disposto nell'Allegato 1 del R.E.C.

Nei lotti posti sul confine di zona, la piantumazione dovrà essere organizzata in modo tale da creare delle barriere di verde sia visive che antirumore; la profondità della cortina verde sarà di min. mt. 3 al confine con la viabilità comunale o provinciale.

Le barriere verdi dovranno essere create con piante e arbusti al fine di creare macchie armoniche di vegetazione.

~~L'area D* dovrà essere ricompresa all'interno di un piano attuativo unitario pubblico, con la possibilità di attuazione anche a stralci o comparti funzionali, di iniziativa pubblica o privata.~~

~~L'intervento in area D*, in quanto piano di iniziativa privata, sarà soggetto alle indicazioni di cui all'art. 56 del R.E.C. sarà soggetto alla stipula di apposita convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, per la cessione delle aree a strade e per standards, previste dal Piano attuativo, oltre alle quote compensative dovute dai proprietari di D* per i vantaggi economici recati dalla nuova destinazione. In merito alle metodologie operative in materia di compensazione urbanistica, già fissate in sede di emanazione dei bandi di Manifestazione di Interesse, un capitolo specifico del Piano-Programma regolerà gli accordi tra le parti, il privato e la pubblica amministrazione, sulle scelte delle quote compensative e delle relative quantificazioni, laddove non si utilizzasse il CS ex art. 16 del T.U dell'Edilizia.~~

Tra gli interventi compensativi alternativi al CS sono individuabili i seguenti:

Interventi di riqualificazione e rigenerazione di parti del centro storico di Sant'Angelo in vado;

- ✚ Realizzazione, nell'ambito della edilizia costituente la Eco-Factory, di servizi per il tempo libero e della cultura, destinati al pubblico utilizzo;
- ✚ Interventi di valorizzazione del Centro Storico anche mediante attività complementari alla promozione dei settori produttivi;
- ✚ Interventi di supporto all'ampliamento e divulgazione internazionale del Parco Archeologico
- ✚ Realizzazione sul territorio comunale di opere di servizio pubblico;
- ✚ Altro secondo le reciproche necessità tra le parti.

Lo strumento attuativo dovrà essere corredato da uno specifico piano del verde che individui caratteristiche e distribuzione delle essenze arboree ed arbustive autoctone, da impiantare sia negli spazi pubblici (verde, strade e parcheggi) che nei lotti privati, secondo le indicazioni contenute nei precedenti commi.

Art. 3.23 Bis -

NORME COMUNI PER LE ZONE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI D1 – D1a -D1b - D2

Nelle zone artigianali/industriali D1 ~~e-D2~~, come delimitate nel vigente P.R.G., è consentito l'insediamento di attività commerciali ed il trasferimento di quelle esistenti, purché l'attività di vendita sia abbinata ad attività di produzione, venga effettuata in locali che risultino essere parte integrante del complesso destinato ad attività produttiva, che abbiano apposita destinazione urbanistica e risultino conformi alle vigenti norme in materia igienico sanitaria.

La destinazione d'uso commerciale è consentita esclusivamente per la vendita di prodotti affini a quelli di produzione propria, salvo il reperimento degli standards previsti dalle normative vigenti.

La superficie destinata all'attività di vendita non potrà essere maggiore a 150 mq. (esercizi di vicinato) e comunque non potrà superare quella destinata alla attività di produzione vera e propria.

Il titolare dell'esercizio commerciale non potrà essere persona (fisica o giuridica) diversa da quella dell'attività produttiva o un suo regolare collaboratore familiare nell'impresa.

E' altresì consentito l'insediamento di attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, nel rispetto della relativa disciplina regionale e comunale.

Art. 3.24 -

ZONE COMMERCIALI DI ESPANSIONE D3

La destinazione d'uso è quella per impianti e attrezzature funzionali alle attività commerciali al dettaglio, comprendente anche le attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, ai sensi dell'art. 2 – comma 4 – della L.R. 04.10.1999, n. 26 e s.m.i..

Il P.R.G. si attua tramite intervento urbanistico preventivo applicando gli indici e le prescrizioni seguenti:

- lotto minimo: mq. 1.000;
- Q = rapporto di copertura = 0,50 mq./mq.
- parcheggi: conformemente alla L.R. n. 26 del 04/10/99 e succ. modifiche, e alla delibera C.C. n. 38 del 15/06/2000
- distanze minime:
- dalla strada di collegamento S.S. 73 bis e S.P. n. 81
ml. 10,00;
- distanza dalla Strada Statale: ml. 30,00
- dalle strade interne ml. 7,50;
- dagli altri confini ml. 6;
- altezza massima: ml. 10,00;

Spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi: 10% della superficie territoriale;

- Numero piani fuori terra: 2 + interrato o seminterrato;

Il rilascio della concessione è subordinato alla messa a dimora, nelle aree oggetto di intervento, nonché nelle aree verde di lottizzazione, di piante d'alto fusto possibilmente a rapido accrescimento tipiche della zona nel rapporto di una pianta ogni 100 metri quadri di superficie fondiaria.

Nei lotti posti sul confine di zona, la piantumazione dovrà essere organizzata in modo tale da creare delle barriere di verde sia visive che antirumore; la profondità della cortina verde sarà di min. mt. 5 al confine con le zone residenziali; di min. mt. 3 al confine con la viabilità comunale o provinciale; di min. mt. 10 al confine con il parco fluviale. Le barriere verdi dovranno essere create con piante e arbusti al fine di creare macchie armoniche di vegetazione.

Le aree D2 e D3 dovranno essere ricomprese all'interno di un piano attuativo unitario pubblico, con la possibilità di attuazione anche a stralci o comparti funzionali, di iniziativa pubblica o privata.

Nel caso di attuazione privata, l'intervento sarà soggetto alla stipula di apposita convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione ed per la cessione delle aree a strade e standards, previste dal Piano attuativo.

Lo strumento attuativo dovrà essere corredato da uno specifico piano del verde che individui caratteristiche e distribuzione delle essenze arboree ed arbustive autoctone, da impiantare sia negli spazi pubblici (verde, strade e parcheggi) che nei lotti privati, secondo le indicazioni contenute nei precedenti commi.

~~Il Piano attuativo delle zone D.2 e D.3, dovrà prevedere la redazione di una proposta progettuale per la fruizione pubblica del parco fluviale nell'interno della Zona Produttiva, dall'abitato di Sant'Angelo in Vado.~~

~~Nell'ambito del progetto del parco suddetto, particolare rilievo dovrà avere la soluzione per la riduzione dell'impatto della nuova strada e dell'ampliamento della Zona produttiva nel contesto paesaggistico e ambientale.~~

~~Tale progetto dovrà anche evidenziare le aree necessarie alla realizzazione del parco e della nuova strada di collegamento tra la S.S. 73 bis e la S.P. n. 81.~~

~~Nel caso di attuazione della zona da parte dei privati, anche a stralci, questi dovranno cedere le relative aree per la realizzazione del parco fluviale e per la realizzazione della strada di collegamento.~~

~~Dovrà comunque essere realizzato il primo tratto della nuova strada di collegamento ricompreso all'interno della perimetrazione dei comparti produttivi D2 e D3, contestualmente all'attuazione dei comparti stessi, in quanto collegamento indispensabile tra la Zona Produttiva e la S.S. 73 bis.~~

~~Inoltre il piano attuativo potrà prevedere, per una migliore regolamentazione degli incroci stradali, la realizzazione di rotatorie lungo la nuova strada di collegamento tra la strada statale 73 bis e la strada provinciale Piobbichese~~

~~Il Piano attuativo delle zone D2 e D3 prevederà un'ampia area di parcheggio, simile per dimensioni a quella prevista dal vigente P.R.G. (circa mq. 3.700), che sarà possibilmente posizionata lungo l'elettrodotto 150 Kv Città di Castello - Sant'Angelo in Vado.~~

Art. 3.24 bis

NORME COMUNI ALLE ZONE PRODUTTIVE – COMMERCIALI – DIREZIONALI
D.1 – D.1a – D.1b – ~~D.2~~ – D.3 – D.7a – D.7b – D.7c

Nelle Zone Produttive – Commerciali – Direzionali D.1 – D.1a – D.1b – ~~D.2~~ – D.3 – D.7a – D.7b – D.7c, in particolare per quanto riguarda le urbanizzazioni e le opere di sistemazioni esterne degli opifici, dovranno essere rispettate le seguenti norme, già previste dal P.T.C. Provinciale:

☐ Verde pubblico di zona e di viabilità

Dovranno essere messe a dimora piante di alto fusto autoctone lungo almeno un lato della viabilità di lottizzazione confinante con area verde.

☐ Parcheggi

La superficie dei parcheggi dovrà essere almeno semipermeabile per il 50% e dovranno essere delimitati con impianti vegetazionali (siepi e piante di alto fusto).

Nei parcheggi dovrà essere sempre presente l'alberatura, con impianto regolare, specie arboree del tipo caducifoglie, apparato radicale contenuto e profondo, ed assenza di fruttificazione ed esudati.

☐ Viabilità

La progettazione dei nuovi assi stradali di rilevante trasformazione del territorio sarà impostata secondo i criteri di ingegneria naturalistica, come previsto dal P.T.C. Provinciale.

☐ Pubblica illuminazione

La nuova rete della pubblica illuminazione dovrà essere realizzata in conformità alle disposizioni contenute nella L.R. n. 10/2002.

☐ Permeabilità del suolo

Nei nuovi interventi edilizi, nonché nei piani particolareggiati dovrà essere previsto un indice massimo di impermeabilizzazione delle superfici fondiarie libere non superiore al 75%.

☐ Verde privato di pertinenza dei singoli opifici

All'interno di ogni lotto, quando la sua dimensione lo consenta, nella porzione di superficie non impermeabilizzata, dovranno essere messe a dimora almeno 10 piante d'alto fusto di essenze vegetali autoctone ogni 500 metri quadrati di superficie nel lotto. Qualora la superficie del lotto non lo consenta varranno le disposizioni contenute nell'art. 3.23/bis delle presenti N.T.A.

☐ Finiture e colorazioni

I manufatti se intonacati dovranno essere tinteggiati con i colori delle terre e delle pietre naturali, escludendo quindi il bianco ed i colori freddi in genere; se invece soggetti ad altro tipo di trattamento superficiale dovranno essere impiegate graniglie o altri materiali sempre del colore delle terre e delle rocce locali.

☐ Cisterne di raccolta acque piovane

All'interno dei lotti dovranno essere previste delle cisterne di raccolta dell'acqua piovana per il riutilizzo delle stesse al fine di integrare le risorse idropotabili, finalizzato agli usi

irrigui o per gli scarichi dei servizi igienici, nonché ad integrare i sistemi antincendio. Le dimensioni di tali cisterne dovranno essere adeguate alle caratteristiche ed alle esigenze del lotto, dell'intervento edilizio e dell'attività produttiva.

Art. 3.24 ter

NORME COMUNI ALLE ZONE PRODUTTIVE – COMMERCIALI D.2 – D.3 – D.7b

Nelle nuove Zone produttive - commerciali D.2 e D.3 e nella Zona commerciale di completamento D.7b, da realizzare attraverso l'approvazione di Piani Attuativi, il Piano Particolareggiato dovrà essere progettato seguendo le norme dettate dalla L.R. 16/2005 (Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate) e dalla L.R. 14/2008 (Edilizia Sostenibile).

Art. 3.26 bis -

ZONE COMMERCIALI DI COMPLETAMENTO D7

La destinazione d'uso è quella per impianti e attrezzature funzionali alle attività commerciali al dettaglio, comprendente anche le attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, ai sensi dell'art. 2 – comma 4 – della L.R. 04.10.1999, n. 26 e s.m.i..

Il rilascio della concessione è subordinato alla messa a dimora, nelle aree oggetto di intervento, nonché nelle aree verdi di lottizzazione, di piante d'alto fusto possibilmente a rapido accrescimento tipiche della zona nel rapporto di una pianta ogni 100 metri quadri di superficie fondiaria.

Nei lotti posti sul confine di zona, la piantumazione dovrà essere organizzata in modo tale da creare delle barriere di verde sia visive che antirumore; la profondità della cortina verde sarà di min. mt. 5 al confine con le zone residenziali; di min. mt. 3 al confine con la viabilità comunale o provinciale; di min. mt. 10 al confine con il parco fluviale. Sono fatti salvi i fabbricati esistenti. Le barriere verdi dovranno essere realizzate con piante e arbusti al fine di creare macchie armoniche di vegetazione.

Nella zona D7a, il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto convenzionato applicando gli indici e le prescrizioni seguenti:

- Q = rapporto di copertura = 0,50 mq./mq.;
- parcheggi: conformemente alla L.R. n. 26 del 04/10/99 e succ. modifiche, e alla delibera C.C. n. 38 del 15/06/2000
- distanze: 7,50 mt dalle strade; mt. 5,00 dai confini;
- distanza dalla Strada Statale: ml. 30,00
- altezza massima: ml.10,00.
- Numero piani fuori terra: 2 + interrato o seminterrato;

Il titolare del Permesso di Costruire, può avvalersi della facoltà di servirsi di spazi comunali contigui all'area, necessari al soddisfacimento della L.R. n. 26 del 04/10/99 e successive modifiche e della delibera del C.C. n. 38 del 15/06/2000, fino a un massimo rapportato alla superficie di vendita di mq. 300 per ciascun lotto.

In tal caso dovrà stipulare apposita convenzione con il Comune per la monetizzazione degli stessi.

Qualora la superficie di vendita sia superiore a mq. 300, la dotazione di parcheggi necessaria per la verifica degli standard della parte eccedente dovrà essere reperita all'interno dei lotti. Lo stesso dicasi nel caso che il titolare non si voglia avvalere della facoltà di servirsi dei contigui spazi comunali.

Nella zona D7b, il P.R.G. si attua mediante piano attuativo preventivo convenzionato applicando gli indici e le prescrizioni seguenti:

- lotto minimo: mq. 1.000;
- Q = rapporto di copertura = 0,50 mq./mq.;
- parcheggi: conformemente alla L.R. n. 26 del 04/10/99 e succ. modifiche, e alla delibera C.C. n. 38 del 15/06/2000

- distanze: 7,50 mt dalle strade; mt. 5,00 dai confini; mt 10,00 dal parco fluviale;
- altezza massima: ml.10,00;
- Spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi: 10% della superficie territoriale.
- Numero piani fuori terra: 2 + interrato o seminterrato;

La dotazione di parcheggi necessaria per la verifica degli standard e nel rispetto della L.R. n. 26 del 04/10/99 e succ. modifiche, e alla delibera C.C. n. 38 del 15/06/2000, dovrà essere reperita all'interno dei lotti.

Nelle zone D7c, il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto, con adeguamento agli standard pubblici e privati in caso di variazione di destinazione d'uso o ampliamento dell'esistente, applicando gli indici e le prescrizioni seguenti:

- Q = rapporto di copertura = 0,50 mq./mq.;
- parcheggi: conformemente alla L.R. n. 26 del 04/10/99 e succ. modifiche, e alla delibera C.C. n. 38 del 15/06/2000
- distanze: 7,50 mt dalle strade; mt. 5,00 dai confini;
- distanza dalla Strada Statale: ml. 30,00
- altezza massima: ml.10,00;
- Numero piani fuori terra: 2 + interrato o seminterrato;

La dotazione di parcheggi necessaria per la verifica degli standard e nel rispetto della L.R. n. 26 del 04/10/99 e succ. modifiche, e alla delibera C.C. n. 38 del 15/06/2000, dovrà essere reperita all'interno dei lotti.

A seguire alcuni paragrafi sono annullati e si inseriscono nuovi articoli

A. ~~MODALITÀ DI ATTUAZIONE~~

~~Le modalità di attuazione, già indicata nei paragrafi sulle NTA della Zona D*, sono state definite in ragione dell'accelerazione dei procedimenti amministrativi e per velocizzare la cantierazione dei progetti.~~

~~Per interventi diretti si intendono quelli realizzabili direttamente e che non risultino subordinati alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico attuativo; pertanto in base ai contenuti del masterplan, relativi alle previsioni in progetto delle urbanizzazioni primarie e secondarie, l'attuazione diretta da chi vanta diritti su di un'area può procedere all'edificazione dopo aver completato la sola istruttoria amministrativa prevista dalla legge presso il settore edilizia privata del Comune: permesso di costruire, segnalazione di inizio attività condizionata a tutti i pareri ottenuti preliminarmente; se il progetto rispetta le norme, l'atto è dovuto.~~

~~L'intervento diretto quindi è subordinato alla richiesta ed all'ottenimento di ogni parere previsto per legge dalle autorità delegate.~~

~~Poiché gli insediamenti in D* sono di carattere compensativi, a monte della edificazione le parti, privati e pubblico, sottoscrivono un protocollo di intesa che, in ragione della determinazione dei doveri reciproci di concessioni e/o cessioni avrà valore giuridico di convenzione e di atto di governance del processo edilizio di insediamento.~~

~~Pertanto, in via preliminare e subordinata, in ragione delle prescrizioni compensative e della osservazione degli IP e del PN, gli interventi diretti si baseranno sull'esamina della organizzazione funzionale e la quantificazione dei servizi standard definiti nel Master plan da parte degli istruttori dell'UTC e sulla validazione finale da parte della Commissione di Qualità. La validazione finale rappresenterà a tutti gli effetti titolo concessorio~~

Art. 3.23.Ter - MODALITÀ DI ATTUAZIONE IN CASO DI UTILIZZO DELL'ISTITUTO DELLA COMPENSAZIONE URBANISTICA

Si definisce Compensazione Urbanistica una negoziazione bilanciata di facilitazioni ed interessi reciproci tra soggetti privati e pubblica amministrazione, mirante a soddisfare rispettivamente, da una parte, la plusvalenza derivante da investimenti concessi su aree urbane e dall'altra parte, la cessione di servizi e/o la cessione di aree per la pubblica utilità.

Gli insediamenti in D* sono di carattere compensativo in ragione delle modalità dei requisiti richiesti in sede di presentazione delle Manifestazioni di Interesse, pertanto a monte del programma edificatorio le parti, privati e pubblico, sottoscrivono un protocollo di intesa che, in ragione della determinazione dei doveri reciproci di concessioni e/o cessioni, avrà valore giuridico di convenzione e di atto di governance del programma medesimo.

Pertanto, in via preliminare e subordinata, in ragione delle prescrizioni compensative e della osservazione degli IP e del PN, gli interventi diretti si baseranno sull'esamina della organizzazione funzionale e la quantificazione dei servizi standard definiti nel Masterplan, contenitore delle disposizioni di cui al precedente art. 3.23*, da parte degli istruttori dell'UTC e sulla validazione finale da parte della Commissione di Qualità. La validazione finale avrà valore equiparabile al titolo concessorio.

Si prende atto sulla necessità di definire la eventuale variazione incrementale dei parametri urbanistici *ab initium* nelle NTA variate onde evitare modifiche in deroga alle medesime che definirebbero ex tunc, illegittimamente, una variante; pertanto si abroga il Paragrafo J:

B. — PREMIALITA' E COMPENSAZIONI.

~~Per incentivare il miglioramento complessivo della qualità dei contesti urbani e di preservare situazioni di particolare valore storico, architettonico, identitario e culturale, i comuni possano riconoscere misure premiali (quali l'attribuzione di quantità edificatorie, la modifica di destinazioni d'uso, il trasferimento o la permuta di aree, oppure la riduzione degli oneri di urbanizzazione) per favorire interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana o finalizzati a migliorare la qualità architettonica degli interventi edilizi e delle trasformazioni del territorio.~~

~~Per premialità si intende quindi la concessione, da parte dell'ente comunale ai richiedenti delle attività edilizie, di incrementi di parametri urbanistici, in deroga alle indicazioni normative nelle zone omogenee in cui sono previste.~~

~~La richiesta di premialità è subordinata alla disponibilità dei richiedenti alla realizzazione specifici interventi a compensazione del concesso.~~

~~Alcune delle premialità più comuni sono definite come:~~

- ~~1. — incrementi di volume oltre i limiti dei parametri, fino ad un valore massimo da definire nella organizzazione funzionale del Master plan, la cui determinazione finale spetta alla commissione di qualità.~~
- ~~2. — Variazione delle distanze tra manufatti e/o ambiti bi-dimensionali e variazione di altezze e/o di pianto fuori terra fino a limiti da fissare con le medesime modalità di cui al precedente comma.~~

~~Per legittimare la definizione di compensazione, non presente nelle recenti disposizioni di leggi regionali urbanistiche, pur se consolidata nel lessico giurisprudenziale, quale scambio equilibrato di facilitazioni reciproche tra soggetti privati e pubblica amministrazione, mirante a soddisfare rispettivamente, da una parte, la plusvalenza~~

derivante da investimenti su aree urbane e dall'altra quale cessione di servizi e/o cessione di aree per la pubblica utilità.

e si inserisce:

Art. 3.23.Quater – PREMIALITÀ IN ZONA D*

Per incentivare il miglioramento complessivo della qualità dei contesti urbani e di preservare situazioni di particolare valore storico, architettonico, identitario e culturale, nonché di attivare la Sostenibilità Ambientale degli insediamenti produttivi, l'IF (indice fondiario di fabbricabilità) della Zona D* e di altri ambiti in Zona D, non ancora consumate e/o attuate, dal valore fissato fino a 0,50 mq/mq, può essere incrementato fino a 0,70 mq/mq qualora nella elaborazione del Masterplan (così come definito nel precedente art. 3.23*) vengono attivate le misure progettuali per misurare la sostenibilità ambientale secondo le indicazioni di:

- Linee Guida delle Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate (APEA);
- Protocollo ITACA a scala urbana;
- La sostenibilità ambientale nelle costruzioni: Prassi di Riferimento UNI/PdR 13.2.2019

La Prassi di Riferimento UNI/PdR 13.2:2019 specifica i criteri sui quali si fonda il sistema di analisi multicriteria per la valutazione della sostenibilità ambientale degli edifici non residenziali, ai fini della loro classificazione attraverso l'attribuzione di un punteggio di prestazione. Oggetto della valutazione è un singolo edificio e la sua area esterna di pertinenza. Il documento si applica ai fini del calcolo del punteggio di prestazione di edifici non residenziali, di nuova costruzione o oggetto di ristrutturazioni importanti che coinvolgano non la singola unità immobiliare, ma l'intero edificio.

La Prassi di Riferimento UNI/PdR 13:2019 non è una norma nazionale, ma è un documento pubblicato da UNI in collaborazione con ITACA (Istituto per l'innovazione e Trasparenza degli Appalti e la Compatibilità Ambientale).

La valutazione della sostenibilità degli edifici non residenziali si basa sulla verifica delle caratteristiche del singolo edificio e della sua area esterna di pertinenza (sistema edificio-sito) secondo una scala gerarchica di elementi di giudizio così suddivisi: aree di valutazione (1° livello di valutazione), categorie (2° livello di valutazione) e criteri (3° livello di valutazione).

area di valutazione (1° livello di valutazione)	categoria (2° livello di valutazione)
A. Qualità del sito	A.1 Selezione del sito A.3 Progettazione dell'area
B. Consumo di risorse	B.1 Energia primaria richiesta durante il ciclo di vita B.3 Energia da fonti rinnovabili B.4 Materiali eco-compatibili B.5 Acqua potabile B.6 Prestazioni dell'involucro
C. Carichi ambientali	C.1 Emissioni di CO ₂ equivalente C.3 Rifiuti solidi C.4 Acque reflue C.6 Impatto sull'ambiente circostante

area di valutazione (1° livello di valutazione)	categoria (2° livello di valutazione)
D. Qualità ambientale e indoor	D.2 Ventilazione D.3 Benessere termoigrometrico D.4 Benessere visivo D.5 Benessere acustico D.6 Inquinamento elettromagnetico
E. Qualità del servizio	E.2 Funzionalità ed efficienza E.3 Controllabilità degli impianti E.6 Mantenimento delle prestazioni in fase operativa E.7 Aspetti sociali

11 CONCLUSIONI

La presente relazione è stata revisionata in funzione delle integrazioni riportate negli elaborati revisionati e corretti o anche sostituiti. Pertanto gli elaborati 7 e 7-bis costituiscono la Relazione Generale, unitamente agli allegati di ambo le relazioni, da portare all'adozione definitiva della Variante in Z3.

Tutti gli elaborati già presentati in prima adozione, alla luce delle controdeduzioni ed alle correzioni e chiarimenti eseguiti al parere istruttorio dei tecnici della Provincia di PU, sono stati revisionati e rinominati in un nuovo Elenco degli Elaborati che sarà presentato in C.C. per la adozione definitiva e la successiva trasmissione alla provincia per la definitiva approvazione.

Si riporta di seguito il nuovo elenco degli elaborati in cui sono individuati i singoli elaborati revisionati, contrassegnati dalla sigla REV e quelli soppressi, rappresentati da una linea barrata:

Elaborato 00

AGGIORNAMENTO DELLA CARTOGRAFIA DI PRG CON IL TRACCIATO DELLA SGC E78 GROSSETO/FANO

(Rif. : (punto 6) - Del. C.C. n.10/2010

Scala 1:10.000 -1:20.000

Elaborato 01

LA VISIONE URBANA - Le Opportunità

Scala 1:4.000

Elaborato 02

ANALISI E SVILUPPO DEL SISTEMA URBANO

Proposte di Trasformazioni Rigenerative

Scala 1:4.000

Elaborato 03

ANALISI QUANTITATIVA IN Z3

Verifica del Consumo dei Suoli a Destinazione Produttiva - Localizzazioni Mdl

Scala 1:5.000

Elaborato 04

VAR - 1 - VARIANTE PARZIALE IN Z3

Ambito PRG Ante – Trasformatio

Scala 1:2.000

Elaborato 05_REV

VAR - 1 - VARIANTE PARZIALE IN Z3

Ambito PRG Post – Trasformatio

Scala 1:2.000

Elaborato 06_ANNULLATO E SOSTITUITO

~~VAR - 1 - VARIANTE PARZIALE IN Z3~~

~~Destinazioni Ante e Post Variante su CTR 2000~~

~~Scala 1:3.000~~

Elaborato 06_Bis

VAR - 1 - VARIANTE PARZIALE IN Z3

Destinazioni Ante e Post Variante su CTR 2000

Scala 1:3.000

Elaborato 07_REV

VAR - 1 - VARIANTE PARZIALE IN Z3 - Relazione Tecnica

Elaborato 07_Bis

VAR - 1 - VARIANTE PARZIALE IN Z3 - Relazione Integrativa

Elaborato 07_Bis_Allegati Allegato A – Allegato B – Allegato C

Elaborato 08_REV

VAR - 1 - VARIANTE PARZIALE IN Z3 - Rapporto Geologico – Geotecnico

Elaborato 09_REV

VAR - 1 - VARIANTE PARZIALE IN Z3 - Relazione sulla Compatibilità e sull'Invarianza Idraulica

Elaborato.010_ANNULLATO

~~VAR - 1 - VARIANTE PARZIALE IN Z3 – Schemi Viabilità – Infrastrutture – Fasce di rispetto~~

ALLEGATO A

VAR - 1 - VARIANTE PARZIALE IN Z3 - Manifestazioni di Interesse - Mdl

ALLEGATO B

VAR - 1 - VARIANTE PARZIALE IN Z3 - Verbali Cabina di Regia

Il Progettista

Architetto Antonio Ariano