

Linee Generali sugli Indirizzi e sui Metodi di definizione ed elaborazione della Variante Generale del Comune di Sant'Angelo in Vado

A) Premessa

L'Amministrazione Comunale di Sant'Angelo in Vado (SA in V), a seguito delle opportunità di intervento sul territorio -derivanti dalla partecipazione al Bando Regione Marche sui "Programmi innovativi in ambito urbano denominati **Contratti di Quartiere II** (CdQ II)- ha iniziato un percorso di rinnovamento urbanistico/territoriale tale da porre le basi per nuovi processi metodologici di riqualificazione e riequilibrio dell'intero assetto urbano.

Alla base di tale processo di nuova identificazione urbana si ritiene di dover tenere conto: delle richieste di sviluppo, delle vocazioni culturali e produttive nonché dei parametri di distribuzione del plusvalore fondiario delle proprietà private che parteciperanno al processo di trasformazione.

Gli indirizzi generali con cui si potrà pervenire a tali **azioni di riequilibrio urbano** furono già espressi nel documento di pre-variante generale approvato dall'Amministrazione Comunale con delibera n. 20 del 28/04/2004 in cui, si può affermare che, nonostante i risultati non completamente positivi al citato bando sui "contratti di quartiere", erano *in nuce* le impostazioni generali dell'auspicabile rinnovamento.

La prima variante al prg risulta essere una logica conseguenza del già menzionato documento preliminare; tale variante è stata predisposta con le medesime caratteristiche e finalità dei CdQ, ed attraverso le quali sono stati già consolidati i principi operativi della moderna urbanistica.

Si precisa altresì che, nella definizione metodologica dei citati processi operativi, si è tentato di incidere sulla corresponsabilità dei cittadini al fenomeno trasformativo; sono state a tale uopo richieste **manifestazioni di interesse** verso il processo di pianificazione ai proprietari terrieri ed immobiliari, alle istituzioni ed ai cittadini tutti.

Pertanto, è volontà dell'Amministrazione Comunale proseguire, nell'attuazione dell' ampio processo di trasformazione urbana -già promosso dalla adozione della prima variante da completarsi nell'ambito di elaborazione della variante generale al prg in vigore- stabilendo altresì principi e metodologie operative.

B) Il PRG in vigore

Lo strumento urbanistico attualmente in utilizzo dal Comune di SA in V prevede, nell'ambito della pianificazione e distribuzione a "Zoning", un incremento volumetrico tra residenza e servizi pari a circa 300.000 metri cubi, valutabile, in termini di espansione demografica, ad una crescita demografica pari a circa 3.000 abitanti nel corso di un decennio.

Tuttavia si rileva che tale strumento urbanistico presenta una organizzazione di tipo statica in quanto di fatto non in grado di sostenere la su menzionata previsione demografica in assenza di una pianificazione territoriale connessa a fenomeni di sviluppo economico e di produttività.

Ad oggi il territorio di SA in V, si scontra con lacune derivanti da una disorganizzazione del **Disegno Urbano** e da una non chiara definizione delle precipue vocazioni economiche/produttive.

Evidentemente, in attuazione del vecchio PRG, nella crescita scomposta del territorio sono mancati:

- un progetto sociale della urbanità;
- un progetto produttivo-economico finanziario;
- un progetto culturale della crescita;
- un monitoraggio sulla qualità urbana;
- un disegno urbano e della edilizia consequenziale.

Dunque il nuovo assetto della città dovrà essere definito in ragione della propria capacità e delle risorse naturali che si manifesteranno mediante fenomeni di partecipazione, sinergie culturali, pianificazione e programmazione delle azioni urbane, confronti ed interconnessioni tra le operatività.

C) Riequilibrio Urbano

Gli intendimenti del Riequilibrio si fondano essenzialmente su pochi punti basilari, rappresentativi dei capi-saldi e delle azioni dell'intero processo progettuale della Variante generale al PRG:

- Rilancio produttivo;
- Pianificazione demografica;
- Riorganizzazione infrastrutturale;
- Disegno Urbano;
- Progetti Norma;
- Competitività Territoriale estesa.

Il rilancio e la riorganizzazione delle attività produttive costituiscono la base per la individuazione di un processo economico che dovrà garantire sviluppo, occupazione e sicurezza urbana.

Evidentemente un corretto progetto economico di sviluppo potrà consentire un adeguato programma di insediamento residenziale che tenga conto dei residenti effettivi e della eventuale fluttuanza derivante appunto dai processi produttivi indotti (commercio, industria, tempo libero, turismo culturale).

L'occasione di un rilancio produttivo, con implicazioni dirette ed indirette sulla riorganizzazione degli spazi urbani (case, servizi) sarà valido motivo di rimodernizzazione ottimale dei sistemi di mobilità urbana ed extraurbana (sistemi viari –pedonali/ciclabili/carrabili- parking sostenibili).

Il giusto e ponderato livello di compatibilità tra le azioni implicherà necessariamente una oculata attenzione al disegno urbano, conseguenza di una razionale riorganizzazione e riqualificazione dei sistemi urbani già consolidati, unitamente ad una sapiente formulazione nel disegno dei nuovi siti e relativi sistemi edilizi urbani.

Affinché si possa dare rilevanza ai risultati estetici e sostenibili delle nuove linee e delle forme della città, mediante anche un organico e flessibile indirizzo tipo–morfologico, saranno privilegiate soluzioni urbanistiche attuative mediante l'istituto del "**Progetto Norma**", in maniera da garantire la corretta elaborazione della Progettazione Urbana e del monitoraggio tipologico sostenibile.

I risultati derivati da una razionalizzazione dei sistemi pianificatori, come sopra esposti, potrà consentire una agevolazione nelle successive fasi di programmazione ed attivazione del nuovo strumento urbanistico (*cf.*: La Variante Generale).

L'applicazione sinergica delle azioni consentirà, al Comune di SA in V, di costruire una propria identità urbana caratterizzata da **qualità ed efficienza** unitamente ad una capacità di **auto-sostentamento economico finanziario**, talché l'intera comunità -mediante l'applicazione di tali azioni- (lavoro, produttività, tempo libero, sicurezza, integrazione sociale), sarà in grado, in termini di offerta generalizzata, di competere in un ambito extra-comunale sempre più allargato.

D) Risorse del Territorio e Competitività Urbana

Il rilancio del territorio vadese non può prescindere dalle capacità intrinseche che lo stesso offre.

In termini di prerogative geo/morfologiche e naturalistiche:

- **il fiume;**
- **le aree boschive;**
- **la città archeologica.**

Relativamente ai "grandi attrattori":

- Il **Parco Archeologico**, finalizzato alla valorizzazione dinamica del sito, alla ricerca e formazione di eccellenze nel settore della archeologia;
- Il **godimento naturalistico**, da definirsi mediante la realizzazione di attività turistiche quali: campi da golf, insediamenti turistici/residenziali, la grande passeggiata pedonale ciclabili, attrezzature per il godimento del corso del fiume Metauro;
- Il **Centro Storico**, luogo in cui possano interagire residenza sostenibile, attività direzionale, (uffici, studi professionali), servizi (tempo libero, commercio, artigianato e cultura), tali da far configurare un **sistema urbano integrato di sviluppo sostenibile.**

Tutti gli elementi costituenti le risorse del territorio vadese possono concretamente offrire i principi necessari e sufficienti per determinare i parametri di crescita demografica, oltre che gli algoritmi utili a rappresentare un chiaro processo dinamico di sviluppo della popolazione in funzione dei descritti elementi che costituiscono il rilancio del territorio.

Il Comune di SA in V, potrà così essere inserito in un sistema di competitività territoriale tale da costruire un polo urbano di attrazione turistica e produttiva e di costituire, in sinergia politica con i comuni della provincia un asse preferenziale di **qualità urbana** nel tratto territoriale (nascente) della Fano – Grosseto.

E) La partecipazione e la Negoziazione Pubblico\Privato

Il "prodotto" urbanistico, illustrato nelle sue linee generali, nei paragrafi precedenti, non trova una piena e compatibile applicazione nell'ambito della attuale normativa e disciplina urbanistica. Tuttavia, nel rispetto dei numerosi istituti giuridici e/o giurisprudenziali, tale programma trova piena applicazione ed attuazione.

La variante generale al P.R.G. di SA in V si baserà quindi su principi e su indicazioni legislative che consentiranno e sosterranno l'attuazione di iniziative di mediazione tra interessi generali (della collettività) ed interessi edificatori mediante l'applicazione di una nuova generazione

di strumenti urbanistici operativi quali i **programmi complessi**, l'istituto della **compensazione urbanistica** e del **principio perequativo**.

Tali strumenti, mediante percorsi di **concertazione** e **negoiazione**, affrontano -con l'ausilio di programmi d'iniziativa pubblica, ovvero privata ma di matrice pubblica- le problematiche territoriali, con un controllo che determini e regoli i principi della democrazia urbanistica.

Di seguito alla diffusione del citato documento preliminare, si attivò un circuito promozionale attraverso il quale si raccolsero manifestazioni di interesse dei partecipanti al Contratto di Quartiere.

Nelle successive fasi di stesura e di elaborazione del primo **documento di proposizione urbanistica di riassetto e di riequilibrio urbano**, sarà riconsiderata la opportunità e/o la necessità di riaprire i termini di confronto e di concorrenzialità pubblica affinché, in attuazione di un principio di partecipazione propositiva alle impostazioni generali di elaborazione del "Piano", si possano ricevere contributi salienti di operatori socio-economici, di proprietari di aree, di associazioni varie e di chiunque manifesti interesse a contribuire alla crescita ed alla trasformazione del territorio di SA in V.

L'elaborazione ed il controllo delle azioni di trasformazione urbana ed urbanistica saranno sistematizzate mediante la costituzione di un **Ufficio di Piano (UdP)**

Compito precipuo dell' UdP consiste nel:

- riformare i principi e le modalità per il governo del territorio;
- orientare l'azione dei pubblici poteri;
- indirizzare le attività pubbliche e private a favore dello sviluppo sostenibile;
- garantire la trasparenza dei processi decisionali;
- consentire e sviluppare la partecipazione dei cittadini alle scelte di governo del territorio.

La finalità dell'UdP resterà comunque la gestione politico-amministrativo della variante generale di Piano.

Per quanto su elencato l'UdP dovrà essenzialmente governare *l'Azione Pubblica* e *l'Azione Privata* attraverso la definizione dei presupposti che implicano la necessità di coniugare il concetto di **Interesse Pubblico** nella pianificazione unitamente all'esistenza e importanza dell'**Interesse Privato**.

Concludendo l'azione pubblica non persegue ineluttabilmente un vantaggio economico bensì mira alla definizione di benefici collettivi -non necessariamente monetizzabili- e quindi ad un miglioramento della qualità della vita; per contro, obiettivi dell'azione privata, pur puntando alle

medesime finalità di miglioramento, sono squisitamente di carattere monetario in quanto riconducibili ai valori di mercato scaturenti dalle destinazioni d'uso, dalle superfici edificabili e dai costi.