



**COMUNE DI ANCONA**

**Direzione Pianificazione Urbanistica, Edilizia Pubblica, Porto E Mobilità Urbana, Progetti Speciali**

11 maggio 2016

n.19

## **ATTUAZIONE DELL'AGENDA URBANA DELLA CITTA' DI ANCONA**

### **AVVISO PUBBLICO**

#### **INVITO ALLA PRESENTAZIONE DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE PER LA RIPIANIFICAZIONE URBANISTICA DELLE ZSI\_ZONE SPECIFICAMENTE INDIVIDUATE ARTIGIANALI E INDUSTRIALI ESISTENTI ALL'INTERNO DI ZTO RESIDENZIALI E ZTF**

#### **IL DIRIGENTE**

- vista la Delibera di Consiglio Comunale n.99 del 28/10/2015 avente ad oggetto l'Approvazione del Documento Programmatico dell'Agenda Urbana della città' di Ancona;
- vista la Delibera di Giunta Comunale n. 242 del 19/04/2016 in cui è stato approvato il documento denominato "CRITERI PER LA PREDISPOSIZIONE DELL'AVVISO PUBBLICO DI INVITO ALLA PRESENTAZIONE DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE PER LA RIPIANIFICAZIONE URBANISTICA DELLE ZSI\_ZONE SPECIFICAMENTE INDIVIDUATE ARTIGIANALI E INDUSTRIALI ALL'INTERNO DI ZTO RESIDENZIALI E ZTF", finalizzato a fissare i criteri più efficaci per la predisposizione di un AVVISO atto a sollecitare manifestazioni di interesse per la ripianificazione di tali aree e immobili, da attuarsi attraverso l'inserimento delle medesime all'interno di una Variante al Piano Regolatore vigente;

#### **RENDE NOTO CHE**

##### **Art.1**

##### **Struttura della pianificazione e della programmazione del Comune di Ancona**

Il sistema della pianificazione del Comune di Ancona è basata sul PIANO REGOLATORE GENERALE - PRG approvato con DGR n. 5841 del 28.12.1994, a cui si aggiunge a livello programmatico, il DOCUMENTO PROGRAMMATICO approvato con atto CC n.130 del 14.10.2010.

Il sistema di governance del Comune di Ancona è basato ad oggi sulla redazione di 3 strumenti che corrispondono ad altrettanti livelli di programmazione:

- 1 PIANO DI SVILUPPO DELL'AREA METROPOLITANA MEDIO ADRIATICA i cui indirizzi sono stati approvati con atto CC n.82 del 10.09.2012, in corso di redazione
- 2 PIANO STRATEGICO PARTECIPATO DELLA CITTA' DI ANCONA, i cui indirizzi sono stati approvati con delibera CC n.153 del 15.12.2014, in corso di redazione
- 3 AGENDA URBANA DELLA CITTA' DI ANCONA, il cui documento programmatico stato approvato con D.C.C. n.99 del 28/10/2015.

I tre processi, che non sono inquadrati nell'ambito di strumenti urbanistici codificati, sono strettamente correlati tra di loro, anche se mantengono dei caratteri di precisa individualità: il primo inquadra la città di Ancona nell'ambito del territorio metropolitano e del partenariato territoriale intercomunale, il secondo definisce gli asset di sviluppo condivisi della città riferiti ad un arco temporale di 10 anni, il terzo individua un programma di interventi concretamente realizzabili tramite strumenti di natura urbanistica.

## **Art.2**

### **Struttura dell'Agenda Urbana: fasi e indirizzi generali**

L'Agenda Urbana\_A.U. non è un piano urbanistico, ma un programma ragionato di interventi nella città coerente con i principi direttori del Piano Regolatore vigente.

Il processo dell'Agenda prevede 3 fasi che si concretizzano in 3 prodotti:

fase 01 redazione dell'Abaco dell'Agenda Urbana, prodotto di natura tecnica composto di specifici dossier, di tavole generali e di relative schede di dettaglio, riguardante i temi oggetto dell'Agenda Urbana e finalizzato a contestualizzare il Documento Programmatico.

fase02 redazione del Documento Programmatico dell'Agenda Urbana, documento di natura politica che contiene la griglia di obiettivi generali, articolati in azioni territorializzate sulla città e temi trasversali diffusi, e la griglia degli obiettivi specifici, che si configurano come output (risultati) concretamente realizzabili tramite attività di pianificazione

fase03 redazione del Programma di Attuazione dell'Agenda Urbana tramite la redazione di specifici atti urbanistici.

Gli indirizzi generali per tutti gli strumenti di pianificazione urbanistica ordinaria conseguenti l'attuazione dell'Agenda Urbana sono:

- il contenimento del Consumo di Suolo
- il ricorso al principio di perequazione con conseguente trasferimento dei diritti edificatori tra aree pubbliche e private così come indicato nella LR 22/11
- il ricorso a manifestazioni di interesse preventive da parte dei soggetti privati per l'individuazione delle aree, così come previsto dalla LR 22/11.

## **Art.3**

### **Obiettivi dell'Agenda Urbana**

Gli obiettivi generali dell'Agenda Urbana sono articolati in:

- azioni territorializzate sulla città
- OG 1 Rifunionalizzazione del Centro Città:- Spina dei Corsi Corso Amendola
- OG 2 Ridefinizione dell'interfaccia Porto-Città
- OG 3 Riqualficazione della Periferia storica
- OG 4 Rigenerazione urbana di Vallemiano
- OG 5 Riqualficazione della Baraccola
- OG 6 Integrazione dei Nuovi Quartieri residenziali: Q1, Q2, Q3
- OG 7 Valorizzazione delle frazioni
- OG 8 Riqualficazione della linea di costa
- temi trasversali diffusi
- OG9 Ripianificazione vincoli decaduti
- OG10 Ripianificazione delle Zone Specificatamente Individuate\_ZSI produttive all'interno delle ZTO residenziali
- OG11 Ripianificazione delle aree commerciali-produttive esistenti coerentemente con i principi di libera concorrenza contenuti nella nuova Legge Regionale sul Commercio

## **Art.4**

### **Attuazione dell'Agenda Urbana**

Nell'attuale fase di attuazione del Documento programmatico dell'A.U. vengono promosse le seguenti attività:

- a pubblicazione di avvisi pubblici per sollecitare manifestazioni di interesse da parte di soggetti privati coerenti con gli obiettivi generali e specifici contenuti nel Documento Programmatico.
- b valutazione delle istanze dei soggetti privati.
- c selezione degli ambiti e degli edifici, in parte individuati dalla AC e in parte emersi dalla consultazione pubblica preventiva.
- d individuazione degli strumenti urbanistici più opportuni per realizzare gli interventi selezionati: Varianti Parziali al PRG, Programmi Operativi di Riqualficazione Urbana\_PORU, Piani Attuativi, Piani spiaggia, che verranno sottoposti di volta in volta al Consiglio Comunale nei termini di legge.

## **Art.5**

### **Finalità del presente avviso pubblico**

Nel contesto delle attività di cui al punto a) del precedente articolo 4, ed in coerenza con l'obiettivo OG 10 dell'Agenda Urbana citato nel precedente articolo 3, l'avviso è finalizzato a sollecitare manifestazioni di interesse per la ripianificazione di aree e immobili ricadenti nelle Zone Specificatamente Individuate\_ZSI artigianali e industriali esistenti all'interno delle ZTO residenziali e ZTF individuate dal PRG vigente, da attuarsi attraverso Variante al Piano Regolatore.

La normativa in vigore nelle suddette zone è contenuta all'interno:

- dell'art.32 NTA del PRG\_Criteri generali relativi alle Zone Tessuto Omogeneo urbane a prevalenza residenziale
- degli artt.39-60 NTA del PRG\_relativi a ciascuna ZTO
- dell'art. 66 NTA del PRG\_Criteri generali relativi alle Zone a Tessuto Omogeneo nelle frazioni
- dell'art. 67 NTA del PRG\_ZTF Insediamenti storici delle frazioni e loro recenti ampliamenti

In tali aree, caratterizzate dall'essere delle enclave artigianali e industriali all'interno di tessuti residenziali e frazionali, il PRG consente il mantenimento delle funzioni artigianali e industriali esistenti.

Attraverso il presente avviso si intende verificare il reale e concreto interesse dei soggetti proprietari di tali aree ad una variante al PRG che attribuisca alle stesse gli usi prevalentemente residenziali delle ZTO e ZTF di appartenenza, anche utilizzando il meccanismo del trasferimento dei diritti edificatori previsto dalla Legge Regionale 23 novembre 2011 n.22 e la conseguente variazione degli indici edificatori.

## **Art.6**

### **Quadro normativo di riferimento**

L'eventuale Variante Urbanistica in oggetto e l'attuazione delle sue previsioni si collocano nel quadro normativo che viene di seguito delineato:

\_ LEGGE REGIONALE 5 agosto 1992, n. 34\_Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio e ss.mm.

\_ LEGGE REGIONALE 23 novembre 2011, n. 22\_Norme in materia di riqualificazione urbana sostenibile e assetto idrogeologico e modifiche alle Leggi regionali 5 agosto 1992, n. 34 "Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio" e 8 ottobre 2009, n. 22 "Interventi della regione per il riavvio delle attività edilizie al fine di fronteggiare la crisi economica, difendere l'occupazione, migliorare la sicurezza degli edifici e promuovere tecniche di edilizia sostenibile" e relativi regolamenti di attuazione.

\_REGOLAMENTO COMUNALE per la determinazione del contributo straordinario di costruzione ai sensi dell'Articolo 16 comma 4 lett. d-ter del DPR 380/2001 approvato con Atto CC n. 86 del 29.09.2015

\_DPR 380/2001 \_art. 28-bis \_Permesso di costruire convenzionato.

\_ DM 471/99 e D.Lgs. 152/06

## **Art.7**

### **Soggetti ammessi a presentare la manifestazione di interesse**

Tutti i soggetti proprietari di aree e immobili ricadenti in Zone Specificatamente Individuate\_ZSI artigianali e industriali esistenti all'interno delle ZTO residenziali e ZTF, individuate nell'**Allegato C**, parte integrante e sostanziale del presente avviso, sono invitati a presentare manifestazioni d'interesse alla ripianificazione, tramite variante urbanistica, in coerenza con gli obiettivi e le finalità dell'Agenda Urbana approvata dal Consiglio Comunale con D.C.C. n.99 del 28/10/2015.

Possono presentare la manifestazione d'interesse (per la quale può essere utilizzato il modello allegato **\_Allegato A**) soggetti privati e pubblici, singoli o associati, in possesso della capacità di contrarre con la pubblica amministrazione.

Nel caso in cui la proprietà dell'area e degli immobili sia suddivisa tra più soggetti, le manifestazioni di interesse dovranno essere sottoscritte dai soggetti complessivamente proprietari della totalità dell'area e degli edifici esistenti. La proprietà dovrà essere attestata con apposita dichiarazione resa ai sensi del D.P.R. 445/2000 (per la quale può essere utilizzato il modello allegato **\_Allegato B**).

## Art.8

### Prese d'atto contenute nelle manifestazioni di interesse

Le manifestazioni di interesse dovranno inoltre essere corredate di una dichiarazione (per la quale può essere utilizzato il modello allegato **Allegato A**) nella quale il proprietario:

- 1 prende atto, oltre che della normativa di settore, specificatamente dei contenuti di:
  - LEGGE REGIONALE 23 novembre 2011, n. 22\_Norme in materia di riqualificazione urbana sostenibile e assetto idrogeologico e modifiche alle Leggi regionali 5 agosto 1992, n. 34 "Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio" e 8 ottobre 2009, n. 22 "Interventi della regione per il riavvio delle attività edilizie al fine di fronteggiare la crisi economica, difendere l'occupazione, migliorare la sicurezza degli edifici e promuovere tecniche di edilizia sostenibile".
  - REGOLAMENTO COMUNALE per la determinazione del contributo straordinario di costruzione ai sensi dell'Articolo 16 comma 4 lett. d-ter del DPR 380/2001 approvato con Atto CC n. 86 del 29.09.2015
  - ART. 28-BIS DEL DPR 380/2001\_Permesso di costruire convenzionato
  - DM 471/99 e D.Lgs. 152/06
  
- 2 si impegna, in caso di inserimento della propria area e dei propri immobili nella delibera comunale di avvio della procedura di variante urbanistica, e preliminarmente alla adozione di quest'ultima, a svolgere le eventuali indagini preliminari sui possibili livelli di inquinamento dell'area e degli immobili di proprietà (suolo, sottosuolo, eventuali falde acquifere ed edifici esistenti), con modalità concordate con l'Amministrazione Comunale, finalizzata a supportare la Valutazione Ambientale Strategica della variante stessa.

## Art.9

### Modalità e tempi di presentazione delle manifestazione di interesse

Le manifestazioni di interesse (per le quali possono essere utilizzati i modelli allegati **Allegati A e B**) dovranno pervenire al Protocollo del Comune di Ancona **entro e non oltre il 24 giugno 2016** attraverso posta elettronica certificata all'indirizzo [comune.ancona@emarche.it](mailto:comune.ancona@emarche.it), oppure, laddove il proponente non sia in possesso di un indirizzo di posta elettronica certificata, mediante raccomandata o consegna a mano all'indirizzo "Comune di Ancona, Largo XXIV Maggio 1 60123 Ancona, riportando sulla busta la dicitura *"Contiene Manifestazione di Interesse alla ripianificazione urbanistica delle ZSI\_Zone specificatamente individuate artigianali e industriali esistenti all'interno di ZTO residenziali e ZTF in attuazione dell'Agenda Urbana della città' di Ancona"*

In caso di invio di raccomandata, fa fede la data dell'ufficio postale accettante.

## Art.10

### Valutazione delle manifestazione di interesse

Le manifestazioni di interesse sono soggette a valutazione di ammissibilità da parte del Comune, il quale può richiedere ulteriori verifiche e integrazioni con riferimento:

- a) alla disponibilità del patrimonio immobiliare/edilizio oggetto della proposta;
- b) ad ogni ulteriore aspetto che possa essere rilevante.

Nel caso che, in risposta all'Avviso, pervengano manifestazioni di interesse alla ripianificazione di aree esterne alle ZSI, il Comune si riserva di valutare comunque le proposte pervenute.

## Art.11

### Avvertenze Generali

Le manifestazioni di interesse trasmesse non generano diritti a favore dei soggetti proponenti; la loro presentazione non impegna in nessun modo l'amministrazione comunale a dar seguito ai conseguenti adempimenti amministrativi e non dà luogo in alcun caso a pretese nei confronti del Comune, neanche a titolo di rimborso spese.

Oltre che all'Albo Pretorio on line, il presente AVVISO completo degli allegati (modulistica ed elaborati grafici) è consultabile:

\_on line sul sito internet del Comune di Ancona, sezione Bandi di gara/Avvisi, al seguente link:

<http://www.comune.ancona.gov.it/ankonline/category/comune/gli-uffici/bandi-di-gara/avvisi/>

\_ in forma cartacea presso l'Ufficio Relazioni con il Pubblico\_URP sito in Ancona, Largo XXIV Maggio 1,  
e presso la Direzione Pianificazione Urbanistica e Progetti Speciali sita in Ancona, via Cialdini 54.

Info: e-mail [claudio.centanni@comune.ancona.it](mailto:claudio.centanni@comune.ancona.it) oppure [giovanna.rosellini@comune.ancona.it](mailto:giovanna.rosellini@comune.ancona.it)  
tel 071 2224022 (dal lunedì al venerdì ore 8.30-13.30).

### Elenco allegati

- Allegato A** modello di manifestazione di interesse
- Allegato B** modello di dichiarazione resa ai sensi del D.P.R. 445/2000
- Allegato C** individuazione delle ZSI\_Zone Specificatamente Individuate artigianali e industriali esistenti all'interno di ZTO residenziali e ZTF

Il Dirigente  
Arch. Claudio Centanni



