

## ATTO DEL CONSIGLIO

N. 130 DEL 14/10/2010

**Oggetto : APPROVAZIONE DEL DOCUMENTO PROGRAMMATICO PER IL  
NUOVO PIANO URBANISTICO DELLA CITTA' DI ANCONA.**

L'anno duemiladieci, il giorno quattordici, del mese di Ottobre, per le ore 09:30, è stato convocato, nei modi prescritti, il Consiglio comunale in seduta ordinaria pubblica.

Nel corso della seduta il Consiglio comunale, invitato a procedere all'esame dell'argomento riportato in oggetto, approva la presente deliberazione.

Alla votazione risultano presenti n. 35 componenti del Consiglio:

|                                 |          |                                  |          |
|---------------------------------|----------|----------------------------------|----------|
| ANSEVINI MARA                   | Presente | GUARNA MORODER SERENELLA         | Assente  |
| BASTIANELLI FRANCESCO           | Presente | MENGANI MASSIMO                  | Presente |
| BENADDUCI PIERFRANCESCO         | Presente | MICHELI DANIELE                  | Presente |
| BENVENUTI GOSTOLI STEFANO MARIA | Presente | MOGLIE MARCO                     | Presente |
| BERARDINELLI DANIELE            | Presente | MORBIDONI LORENZO                | Presente |
| BETTO ANDREA                    | Presente | PELOSI SIMONE                    | Presente |
| BRANDONI BRUNO                  | Presente | PERTICAROLI LETIZIA              | Presente |
| BUGARO GIACOMO                  | Assente  | PIERGIACOMI LUCA                 | Presente |
| CANTANI CORRADO                 | Presente | PIZZI SIMONE                     | Assente  |
| CICCIOLI CARLO                  | Assente  | QUATTRINI ANDREA                 | Presente |
| CONTE LUIGI                     | Assente  | ROSSI VINCENZO                   | Presente |
| DUCA EUGENIO                    | Presente | ROSSI VIRGILIO                   | Presente |
| FAGIOLI TOMMASO                 | Presente | SAMPAOLO CARLO ENRICO            | Presente |
| FILIPPINI ANDREA                | Presente | SPECIALE ANDREA VINCENZO ANTONIO | Presente |
| FIORDELMONDO LUIGI              | Presente | TAGLIACCOZZO DANIELE             | Presente |
| FONTANA PIERLUIGI               | Presente | TRIPOLI GABRIELLA                | Presente |
| FREDDINI SASSO LIANA            | Presente | UGOLINI FILIPPO                  | Presente |
| FUSCO ALESSANDRO                | Presente | URBISAGLIA DIEGO                 | Presente |
| GALEAZZI RENATO                 | Assente  | VICHI MATTEO                     | Presente |
| GNOCCINI MARCO                  | Presente | ZINNI GIOVANNI                   | Presente |
| GRAMILLANO FIORELLO - Sindaco   | Presente |                                  |          |

Presiede il Presidente FILIPPINI ANDREA.

Partecipa il Segretario Generale GUIDA ENNIO.

## DELIBERAZIONE N. 130 DEL 14 OTTOBRE 2010

**OGGETTO:** APPROVAZIONE DEL DOCUMENTO PROGRAMMATICO PER IL NUOVO PIANO URBANISTICO DELLA CITTA' DI ANCONA.

Il Presidente invita il Consiglio alla trattazione dell'argomento di cui all'oggetto sulla base della proposta della Giunta municipale che, già distribuita a tutti i Consiglieri, di seguito si trascrive:

*(sono presenti in aula n. 34 componenti del Consiglio)*

*Relatore: Assessore all'Urbanistica*

### LA GIUNTA COMUNALE

*VISTI i seguenti atti:*

- *deliberazione del Consiglio comunale n. 70 del 30 maggio 2005, avente per oggetto "Ordine del giorno sul Piano Regolatore – Predisposizione di un Piano Strutturale Comunale";*
- *deliberazione della Giunta comunale n. 798 del 20 dicembre 2005, avente per oggetto: "Avvio del nuovo piano urbanistico della città";*
- *deliberazione della Giunta comunale n. 699 del 19 dicembre 2006, avente per oggetto "Linee guida per il processo di avvio nuovo Piano Urbanistico della città";*
- *deliberazione della Giunta comunale n. 504 del 28 settembre 2007, avente per oggetto "Conferimento ex art. 110 comma 6 del D. Lgs n. 267/2000 dell'incarico di esperto urbanista nell'ambito delle attività interne di elaborazione e redazione del Documento Programmatico propedeutico al nuovo Piano Urbanistico della città in attuazione ed integrazione della Delibera di G.M. n. 699/2006;*
- *decreto sindacale n. 32 del 20 febbraio 2008, con il quale è stato conferito all'esperto urbanista, prof. arch. Carlo Gasparrini, l'incarico di elaborazione e redazione del Documento Programmatico, propedeutico al nuovo Piano Urbanistico della città.*

*PREMESSO CHE*

- *in data 18 aprile 2007 si è svolta l'assemblea pubblica di start, che ha segnato ufficialmente l'inizio del processo del nuovo Piano;*
- *in data 7 marzo 2008 è stato presentato in Consiglio comunale il Documento 0, contenente i risultati del processo di partecipazione condotto con i cittadini di Ancona, attraverso le fasi di "ascolto" e "raccolta" delle istanze pervenute;*
- *in data 28 luglio 2008 è stato presentato in Consiglio comunale, dal prof. Carlo Gasparrini, il Primo Rapporto del Documento Programmatico, composto delle seguenti 4 parti:*
  - 1 - Il percorso del nuovo Piano per la città*
  - 2 - Quattro obiettivi strategici per quattro visioni di città*
  - 3 - Principi e strumenti innovativi del Piano*
  - 4 - I progetti prioritari per guidare la riqualificazione urbana;*
- *in data 1 ottobre 2008 si è svolta l'Assemblea cittadina plenaria dove è stato*

*presentato il Primo Rapporto del Documento Programmatico;*

- *in data 27 febbraio 2009 è stato consegnato il Secondo Rapporto del Documento Programmatico sulla programmazione e pianificazione regionale, provinciale, di settore e sul ruolo strategico del Comune nell'area vasta, documento successivamente presentato nell'incontro di coordinamento territoriale con i Comuni dell'area vasta del 5 marzo 2009;*
- *in data 30 aprile 2009 è stata consegnato dal Prof. Arch. Carlo Gasparri il Rapporto finale del Documento Programmatico;*
- *in data 19 ottobre 2009 il Rapporto finale del Documento Programmatico è stato illustrato dall'esperto urbanista in Consiglio comunale e consegnato nella versione definitiva in data 11 dicembre 2009.*

*VISTO CHE il Documento Programmatico - Rapporto Finale risulta così strutturato:*

- 1. Il percorso del nuovo Piano. Oggi le ragioni di una scelta sono ancora più forti*
  - *I cambiamenti della città, l'ascolto delle domande e le prospettive di trasformazione*
    - *Infrastrutture*
    - *Casa*
    - *Cultura*
    - *Energia*
  - *L'evoluzione normativa nazionale e le domande di innovazione della strumentazione urbanistica*
    - *Il cambiamento necessario nella forma del piano urbanistico comunale*
    - *La perequazione urbanistica come risposta necessaria al nuovo quadro giuridico nazionale ed europeo*
  - *Dopo il Documento Programmatico, verso il nuovo Piano*
- 2. Nuovo Piano e contesto decisionale: programmazione comunitaria, pianificazione sovraordinata e copianificazione*
  - *La programmazione strategica nazionale. Le Marche e Ancona eccellenze potenziali,*
    - *Il Quadro Strategico Nazionale (QSN)*
    - *Il Programma Operativo Nazionale (PON) "Reti e Mobilità" 2007/2013*
      - *La programmazione strategica della Regione Marche. La conferma di un ruolo strategico per Ancona*
      - *Il Documento Strategico Regionale (DSR) e il Programma Operativo Regionale (POR) FESR 2007/2013*
      - *Il Documento Strategico Territoriale (DST) per lo sviluppo sostenibile della Regione Marche*
  - *I piani regionali di settore delle Marche. Le reti infrastrutturali, energetiche e ambientali al centro delle strategie di riqualificazione territoriale e urbana*
    - *I Piani settoriali per il trasporto, la logistica e la portualità: Piano dei trasporti, Piano dei porti e piano di sviluppo del Porto di Ancona*
    - *Piani settoriali per l'ambiente: Il Piano Energetico Ambientale Regionale (PEAR) e il Piano di risanamento ambientale dell'Area di Elevato Rischio di Crisi Ambientale (AERCA) di Ancona, Falconara e Bassa Valle Esina*
  - *I processi di copianificazione intercomunale. Una stagione di protagonismo locale per la costruzione di programmi condivisi nell'area anconetana*
    - *Il Programma di Riqualificazione Urbana e di Sviluppo Sostenibile del Territorio" (PRUSST) "Area Urbana di Ancona"*
    - *Il Protocollo d'intesa per la progettazione e realizzazione della Piattaforma Territoriale Strategica del Centro Italia*

- *Il Tavolo di copianificazione Ancona-Jesi-Fabiano*
  - *La pianificazione territoriale e ambientale sovraordinata. Una cornice strutturante e in evoluzione per il nuovo Piano di Ancona*
    - *Il Piano Paesistico Ambientale della Regione Marche (PPAR)*
    - *Il Piano di Inquadramento Territoriale della Regione Marche (PIT)*
    - *Il Piano di Coordinamento della Provincia di Ancona (PTCP)*
    - *La Variante Generale del Piano del Parco Regionale del Conero*
  - *I vincoli architettonici e ambientali sovraordinati. Un'ulteriore opportunità per la rigenerazione di Ancona*
3. *Stato e criticità della pianificazione comunale*
- *I connotati essenziali del PRG vigente*
    - *Gli elementi caratterizzanti della struttura del Piano e della sua normativa*
    - *Usi, standard urbanistici e categorie d'intervento*
    - *Alcune valutazioni sulla struttura normativa nella prospettiva del nuovo Piano*
  - *Lo stato di attuazione della pianificazione comunale e i programmi in atto*
    - *Trasformazioni urbane e residuo di piano. I numeri e le immagini di un Piano attuato*
    - *La dotazione di attrezzature come indicatore di qualità urbana*
    - *Una città "piena" di spazi aperti permeabili*
4. *Quattro obiettivi strategici per quattro visioni di città*
- *Le strategie del nuovo Piano*
  - *ANCONA CITTÀ POLICENTRICA, ABITABILE E ACCESSIBILE*
  - *ANCONA CITTÀ-SNODO, INTERCONNESSA E COMPETITIVA*
  - *ANCONA CITTÀ ECOLOGICA*
  - *ANCONA CITTÀ-PAESAGGIO, BELLA E IDENTITARIA*
5. *I progetti prioritari per guidare la riqualificazione urbana*
- *La COMETA VERDE dal Conero alla Città storica*
  - *IL FRONTE-MARE delle eccellenze*
  - *LA CITTÀ LINEARE NORD-SUD delle nuove centralità*
  - *IL PARCO RETICOLARE dei paesaggi agrari e delle frazioni*
6. *Principi fondanti del nuovo Piano*
- *La PEREQUAZIONE URBANISTICA per offrire uguali diritti edificatori, acquisire suoli pubblici e incentivare la trasformazione qualitativa del patrimonio edilizio e urbanistico degradato*
  - *La COMPENSAZIONE URBANISTICA ED ECOLOGICA per garantire prestazioni ambientali aggiuntive alla città*
7. *Procedure e strumenti innovativi della regolazione urbanistica*
- *Il ruolo degli AMBITI DI PAESAGGIO per governare l'attuazione del Piano in alternativa allo zoning tradizionale*
  - *La RETE ECOLOGICA E PAESISTICA come telaio qualificante della città e del territorio*
  - *La procedura del PROGETTO URBANO per gestire le operazioni di trasformazione più rilevanti*
  - *Lo strumento degli AVVISI PUBBLICI per sollecitare la domanda di trasformazione, orientare l'offerta e garantire la fattibilità degli interventi*

**VISTO:**

- che in data 8 febbraio 2010 è stato consegnato dall'esperto urbanista "la sintesi dei contenuti principali" del Documento Programmatico che accompagna il Rapporto finale consentendone una più rapida lettura;
- il parere di competenza dei Consigli circoscrizionali della 1<sup>a</sup>-2<sup>a</sup>-3<sup>a</sup> Circoscrizione richiesto in data <sup>(1)</sup>.....;
- il parere della II Commissione consiliare;

Tutto quanto sopra premesso,

## PROPONE AL CONSIGLIO COMUNALE

- I. di condividere i seguenti quattro obiettivi strategici per quattro visioni di città, contenuti nel Documento Programmatico:

### 1. ANCONA CITTÀ POLICENTRICA, ABITABILE E ACCESSIBILE

L'obiettivo strategico è direttamente connesso all'esigenza di coniugare le nuove domande abitative della città fra cui quelle della fascia grigia (giovani coppie, single, studenti, anziani, portatori di handicap, lavoratori immigrati con regolare permesso di soggiorno) con le forme assunte dal funzionamento policentrico dell'area urbana anconetana. Di qui l'esigenza di un coordinamento strategico intercomunale capace di rendere coerente il governo dell'offerta abitativa con la geografia multipolare delle "microcittà di Ancona. Tale obiettivo si articola nelle seguenti linee di intervento:

- 1 Dare risposte alla domanda abitativa inesausta i ceti meno abbienti puntando soprattutto sulla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente non residenziale, degradato e dismesso
- 2 Indirizzare lo sviluppo della città verso la riqualificazione del vasto patrimonio edilizio costituito dai quartieri residenziali del dopoguerra
- 3 Riconoscere il policentrismo rafforzando l'identità delle "microcittà"

### 2. ANCONA CITTÀ-SNODO, INTERCONNESSA E COMPETITIVA

L'obiettivo strategico punta a rafforzare il progetto del polo intermodale e produttivo-commerciale Ancona/Jesi/Falconara dentro la prospettiva della Piattaforma Territoriale Strategica trasversale del Centro-Italia (Ancona-Civitavecchia) prevista dal Quadro Strategico Nazionale (QSN), ad adeguare e potenziare le reti esistenti e l'offerta di aree per nuovi insediamenti produttivi di qualità, a sviluppare l'integrazione tra le diverse modalità di trasporto con l'obiettivo di uno spostamento significativo del traffico merci e persone dalla gomma al ferro. Tale obiettivo si articola nelle seguenti linee di intervento:

- 1 definire un ambito di area vasta, dove attuare politiche condivise nel settore dei trasporti e della logistica
- 2 Rafforzare l'intermodalità del trasporto-merci e l'offerta logistica e produttiva compatibile
- 3 Irrobustire e completare il telaio infrastrutturale d'area vasta costituito dal completamento della viabilità stradale, dal raddoppio della linea ferroviaria trasversale in direzione Roma, dal completamento dell'interporto di Jesi, dal potenziamento del porto di Ancona
- 4 Costruire una rete di accordi tra istituzioni, enti e soggetti che operano sul territorio, per costruire un quadro di azioni condiviso anche a livello nazionale

---

<sup>(1)</sup> 19.8.2010

### 3. ANCONA CITTÀ ECOLOGICA

*L'obiettivo strategico punta a perseguire una politica ampia e articolata di convergenza tra pianificazione urbanistica e pianificazione delle risorse a termine e delle energie rinnovabili, intesa come capacità di coniugare il potenziamento delle connessioni ecologiche, la persistenza e la diversificazione degli ecosistemi, con il rinnovo del patrimonio insediativo ed edilizio in chiave bioclimatica ed energetica e con lo sviluppo del trasporto pubblico. Più in generale, la sostenibilità degli interventi da un punto di vista ecologico deve far riferimento anche ad una politica di forte riduzione di consumo di suolo e di compensazione ecologica, puntando su interventi di densificazione urbana di aree già urbanizzate al posto dei modelli insediativi diffusi, sulla riqualificazione e riutilizzazione delle aree dismesse e sulla riabilitazione urbana. Tale obiettivo si articola nelle seguenti linee di intervento:*

- 1 Potenziare la rete ecologica anche attraverso il riconoscimento dei valori storici e culturali presenti nel territorio*
- 2 Diminuire le criticità ambientali e depotenziare il rischio frana anche nelle aree a pericolosità moderata*
- 3 Ridurre il consumo di suolo attraverso la promozione di processi di riabilitazione urbana con conseguente miglioramento delle prestazioni degli edifici ed eventuale densificazione*
- 4 Incentivare il rinnovo degli edifici tradizionali a forte consumo energetico con edifici a basso o zero consumo, promuovendo l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili*
- 5 Evitare la impermeabilizzazione dei suoli, sviluppare aree verdi con alberature che richiedono bassi costi di manutenzione, incentivare aree da destinare ad orti per anziani anche come servizio sociale*
- 6 Sviluppare il trasporto pubblico e in particolare una rete su ferro al servizio dei viaggiatori a scala locale*

### 4. ANCONA CITTÀ-PAESAGGIO, BELLA E IDENTITARIA

*L'obiettivo strategico punta alla valorizzazione del patrimonio paesaggistico della città e delle sue molteplici e plurali declinazioni come risorsa centrale per il rafforzamento dell'identità urbana e delle sue articolazioni territoriali. Passaggio fondamentale per questa operazione di riconoscimento è la identificazione degli "ambiti di paesaggio" intesi come contesti fisici, ambientali, funzionali, sociali e culturali che caratterizzano la città e il territorio anconetano. Essi costituiranno anche l'occasione per governare, entro dimensioni discrete, i processi di riqualificazione urbana non più affidati alle sole aree-progetto, ma ad una pluralità diffusa di interventi coerenti con le identità di ciascun ambito di paesaggio e con le esigenze delle "microcittà" che vi ricadono. Tale obiettivo si articola nelle seguenti linee di intervento:*

- 1 Rappresentare l'identità territoriale e il paesaggio storico di Ancona in senso contemporaneo*
- 2 Consolidare e sviluppare il ruolo del centro storico e del sistema dei servizi di carattere urbano*
- 3 Rileggere i margini urbani anche in relazione alla struttura degli ambiti di paesaggio*
- 4 Sviluppare la qualità architettonica e paesaggistica*

*II. di condividere i progetti prioritari per guidare la riqualificazione urbana:*

### *1. LA COMETA VERDE DAL CONERO ALLA CITTÀ STORICA*

*Il progetto-guida disegna la penetrazione, nella città storica e consolidata, del sistema ambientale lineare che ha il suo attestamento nel promontorio del Conero e nell'area-parco.*

*Dirigendosi verso la città storica e contemporanea, la cometa adagia le sue code lungo i crinali rivolti verso il mare:*

- *il crinale che allinea i colli di Guasco, Cappuccini e Cardeto;*
- *il crinale che allinea Capodimonte, Cittadella, Pincio, Monte Pulito, Monte Galeazzi e Monte Pelago;*
- *il crinale lungo via del Castellano/via delle Grazie che si raccorda al crinale di Posatora e al poggio di forte Scrima.*

*Si tratta delle principali direttrici che hanno guidato l'urbanizzazione storica, come anche la realizzazione del sistema diffuso delle fortificazioni nel corso dei secoli e che hanno di fatto disegnato un sistema di direttrici e di parchi urbani e territoriali incuneati nella città esistente sino al fronte-mare storico. Tale sistema costituisce quindi una risorsa fondamentale per la riqualificazione urbana, per il potenziamento e la messa in rete di spazi oggi vissuti in modo frammentario e per la rigenerazione stessa dei tessuti della città esistente*

### *2. IL FRONTE-MARE DELLE ECCELLENZE*

*Si tratta di un progetto rilevante per il futuro della città e quello che, più di altri, è stato oggetto di importanti fasi della pianificazione attuativa e di settore, come il Piano del Porto, il PRUSST e il PIAU Porti&Stazioni. L'ambito preso in considerazione viene esteso dal centro storico di Ancona a Falconara. In questo senso va riguardato, lungo la sua linearità, come uno spazio urbano fortemente caratterizzato in parti che richiedono una specifica attenzione, in più occasioni attivata attraverso i programmi degli ultimi anni:*

- *il lungomare di Falconara Marittima, Palombina vecchia e nuova, Collemarino e Torrette*
- *la fascia di versante di Posatora in corrispondenza del nuovo parco, del nuovo porto peschereccio e turistico e del parco ferroviario;*
- *il settore costituito da quartiere Archi, Mole Vanvitelliana e Polo dei servizi urbani del Porto*
- *il porto storico e il fronte-mare della città storica.*

*Il "Fronte-mare delle eccellenze" rafforza la relazione tra i due mari di Ancona il mare occidentale che accoglie la città di primo impianto, proiettandosi verso Falconara, e quello orientale che consente ad Ancona di affacciarsi sulla falesia e sul Conero agganciandola ad una straordinaria risorsa paesaggistica e ambientale*

### *3. LA CITTÀ LINEARE DELLE NUOVE CENTRALITÀ*

*Il progetto-guida fa riferimento alla lunga spina urbana di collegamento tra l'autostrada e il mare, caratterizzata dall'attraversamento della terza e della seconda Ancona, fino a sfiorare la prima con l'aggancio finale al porto e al fronte-mare attraverso Vallemiano. Una città lineare complessa che vede potenziare e densificare un già rilevante mix funzionale e insediativo (le aree produttive della Baraccola sud e nord, i quartieri dell'espansione pubblica degli ultimi decenni - Q1, Q2 e Q3 - il polo delle grandi attrezzature commerciali e sportive) innervandosi, oltre che sull'asse nord-sud, sulla linea FS da trasformare in servizio di trasporto locale. Una città lineare tuttavia che deve consolidare la propria struttura urbana cresciuta per parti separate e che deve ripensare i propri margini verso le pendici dei sistemi collinari, facendo dialogare i tessuti edificati con la circostante "campagna urbana".*

*Nel suo sviluppo lineare, questo progetto punta a qualificare la struttura insediativa della grande area produttiva del PIP della Baraccola che si sviluppa dall'uscita sud dell'autostrada A14 fino a Montedago e, innestandosi nella città compatta della "seconda Ancona", a rafforzare la duplice direttrice di accesso alla città: lungo l'asse nord-sud fino alla penetrazione di Vallemiano e lungo la sequenza S.S. 16 Adriatica/via Maggini/viale Cristoforo Colombo/via della Ricostruzione. In questo senso, le infrastrutture viarie debbono essere viste come occasione di riqualificazione morfologica e ambientale: di grande strada urbana concepita come non più come fattore di separazione e barriera tra le parti che intercetta e di strada-parco di grande valore percettivo e paesistico quando scorre sopra e a ridosso di aree verdi e margini urbani.*

#### **4. IL PARCO RETICOLARE DEI PAESAGGI AGRARI E DELLE FRAZIONI**

*Il progetto-guida è innervato sulla diffusione reticolare dei sistemi collinari storicamente antropizzati e connessi lungo i tracciati di crinale. E' un sistema denso che disegna un'armatura articolata, incuneata nella città dell'espansione novecentesca per la quale rappresenta una straordinaria occasione di "campagna urbana" da fruire. Più complessivamente, rappresenta anche un parco agricolo di valore territoriale che travalica i confini della città di Ancona e che è capace di fare rete attraverso un'offerta storico-insediativa, paesaggistica, produttiva e turistica di qualità.*

*I capisaldi di questa rete sono la gran parte dei nuclei urbani e dei centri storici che costituiscono il sistema delle frazioni del territorio extraurbano di Ancona, da ovest a est: Paterno; l'antropizzazione di crinale Madonna delle Grazie-Sappanico-Galignano fino a Ghettarello; Montesicuro; la frazione di Aspigo da cui si risale al crinale di Candia; i centri storici di Angeli, Varano e Montacuto a cui si aggiungono quelli di Poggio e Massignano inclusi nella "Cometa verde".*

*Il consolidamento della loro identità passa non solo per il recupero dei caratteri architettonici e ambientali e la riqualificazione della struttura insediativa, ma anche per la ricerca di mix funzionali diversi e appropriati alle diverse propensioni, nei quali quindi la conferma dell'uso residenziale deve associarsi all'inserimento di nuove funzioni vitalizzanti contrastando i fenomeni di declino e abbandono. In questo senso, la salvaguardia e la valorizzazione del paesaggio agrario e della sua multifunzionalità si saldano con le previsioni del Piano del Parco del Conero secondo principi di tutela attiva che appartengono alla medesima strategia del "parco reticolare".*

### **III. di indicare i seguenti indirizzi per la formazione del Nuovo Piano della città:**

#### **PEREQUAZIONE URBANISTICA**

*L'applicazione del principio della perequazione consente di offrire uguali diritti edificatori, acquisire suoli per la città pubblica e incentivare la trasformazione qualitativa del patrimonio edilizio e urbanistico. L'adozione del processo perequativo per gli interventi trasformativi (nuova edilizia su aree libere, trasformazione urbanistica di tessuti esistenti, realizzazione di attrezzature pubbliche) è finalizzata a ripartire le previsioni edificatorie, tra tutti i soggetti coinvolti, secondo principi di equità e di uniformità dei diritti/doveri. Rappresenta quindi un'opzione necessaria sia per evitare sperequazioni opinabili tra i diritti delle aree potenzialmente trasformabili, sia per superare lo scoglio della decadenza dei vincoli pubblicistici nel caso della realizzazione degli standard urbanistici previsti attraverso il ricorso all'esproprio preventivo, che può essere reiterato, secondo la sentenza della Corte Costituzionale n.179/1999 a patto di*



*prevedere in bilancio le risorse per l'indennità di esproprio, che oggi, a seguito della sentenza della Corte Costituzionale n. 348/2007, avviene a prezzi di mercato*

#### **CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO, DENSIFICAZIONE E RIABILITAZIONE**

*Il Comune di Ancona ritiene necessaria e prioritaria una politica di riduzione del consumo di suolo e di incentivazione, al contempo del migliore utilizzo della città costruita. Tuttavia il bisogno di rispondere a domande di nuova edificazione, di consolidare il sistema dei parchi e delle aree verdi e di promuovere processi di riqualificazione urbana soprattutto dei tessuti della cosiddetta "Seconda Ancona", renderanno sicuramente necessaria una previsione di limitati e puntuali completamenti da finalizzare a progetti di riconnessione e miglioramento della struttura insediativa esistente, di rafforzamento del sistema di spazi aperti e delle centralità locali e urbane, di ridisegno dei margini edificati delle espansioni più recenti e non consolidate. Parallelamente dovranno essere presi in considerazione processi di densificazione finalizzati alla riduzione degli insediamenti di tipo diffuso ad alto tasso di consumo di suolo, localizzati negli ambiti della cosiddetta riabilitazione urbana. Tali ambiti interessa parti di città, che pur essendo ancora utilizzate non rispondono più agli attuali standard abitativi. I quartieri prioritariamente coinvolti nei processi di riabilitazione, sono quelli realizzati dal secondo dopoguerra fino agli anni '80, in corrispondenza della fase di maggiore espansione urbana della città di Ancona. Interi quartieri costruiti in quell'intervallo di tempo, si trovano oggi in una situazione di sofferenza, quando non di vero e proprio degrado, a causa delle caratteristiche costruttive degli edifici e della scarsa qualità degli spazi pubblici. Possono essere quindi oggetto di riabilitazione urbana:*

- *quartieri di edilizia residenziale pubblica*
- *quartieri residenziali o misto artigianali di edilizia privata in ambiti periferici*
- *aree interstiziali non utilizzate o abbandonate*

#### **COMPENSAZIONE URBANISTICA ED ECOLOGICA**

*La compensazione, aggiuntiva agli oneri di urbanizzazione, configura una limitazione dell'incidenza della rendita fondiaria attraverso il trasferimento alla collettività di una quota parte dell'incremento di valore immobiliare determinato dalla conformazione dei suoli. Tale compensazione si articola in:*

*- offerta di servizi e infrastrutture*

*Riguarda la contropartita, oltre ai minimi previsti dalla legge, delle dotazioni pubbliche di servizi di cui al D.I. n. 1444/1968 e delle opere di urbanizzazione primaria, atte a compensare gli effetti indotti dalla trasformazione urbana e dall'incremento di carico urbanistico.*

*- offerta di qualità architettonica e ambientale*

*Riguarda la qualità estetica e costruttiva dei nuovi edifici e spazi aperti, coniugata alla garanzia di elevati standard ecologico-ambientali attraverso l'adesione ai principi della bio-architettura e al ricorso a strumenti concorsuali sia su aree pubbliche che su aree private.*

*- offerta funzionale*

*Riguarda l'inserimento di nuove destinazioni d'uso maggiormente rispondenti alle esigenze collettive e alle dinamiche di mercato, come ad esempio quelle residenziali rivolte alla cosiddetta "fascia grigia" (lavoratori atipici, nuclei familiari monoreddito, giovani coppie, anziani, studenti)*

*- offerta ecologica aggiuntiva*

*Riguarda le previsioni compensative da realizzare per il potenziamento e nel*

*consolidamento del grado di naturalità complessivo della città, attraverso opere sostanzialmente riconducibili all'irrobustimento della rete ecologica e paesistica in aree di valenza naturalistica e ambientale.*

- IV. di approvare il Documento Programmatico-Rapporto Finale, allegato, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto;*
- V. di proseguire nel processo del Nuovo Piano e di avviare, altresì, le seguenti Varianti Parziali al PRG vigente che contribuiranno alla formazione del suo dimensionamento:*
- Variante alle Norme Tecniche di Attuazione per adeguare gli usi in esse previsti alle mutate condizioni sociali;*
  - Variante per reperire aree di Edilizia Residenziale Pubblica su aree di proprietà comunale;*
  - Varianti per la valorizzazione del patrimonio pubblico dismesso o in via di dismissione;*
  - Variante in adeguamento al Piano del Parco del Conero.*
- VI. di stabilire la possibilità di realizzare standard urbanistici anche da parte di privati, appositamente convenzionati, tenuto conto della sentenza della Corte Costituzionale n. 179 del 1999 e delle recenti pronunce giurisprudenziali;*
- VII. di attivare con successivo atto le procedure necessarie al reperimento delle risorse occorrenti per la selezione dell'esperto urbanista e delle altre professionalità richieste per la redazione del Nuovo Piano della città;*
- VIII. di dare atto che non occorre impegno di spesa.*

---

*sulla proposta di cui sopra si esprime:*

*Ancona, 16-7-2010*

*Parere favorevole di regolarità tecnica*

*IL DIRIGENTE DEL SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE*

*f.to Dott. Ing. Sauro Moglie*

*Ancona, 5-8-2010*

*Visto, si attesta che non occorre esprimere parere di regolarità contabile.*

*IL DIRIGENTE DEL SETTORE RAGIONERIA*

*f.to Dott.ssa Donatella Seri*

Nel corso della trattazione esce dall'aula il Presidente Filippini; la riunione viene presieduta dal Vicepresidente Bastianelli.

Alle ore 13,14 la seduta viene sospesa e riprende alle ore 15,50 con l'appello nominale dal quale risultano presenti il Sindaco ed i seguenti Consiglieri: Ansevini, Bastianelli, Benadduci, Berardinelli, Betto, Brandoni, Cantani, Duca, Filippini, Fiordelmondo, Fontana, Freddini, Fusco, Gnocchini, Mengani, Micheli, Moglie, Morbidoni, Pelosi, Perticaroli, Piergiacomini, Quattrini, Rossi Vincenzo, Rossi Virgilio,

Sampaolo, Speciale, Tagliacozzo, Tripoli, Ugolini, Urbisaglia, Vichi. (presenti n. 32)

E' altresì presente il consigliere straniero aggiunto Minto.

Constatata la legalità dell'adunanza, il Presidente Filippini invita a proseguire la trattazione dell'argomento.

Al termine della discussione, il Presidente pone ai voti i seguenti n. 4 emendamenti, presentati e distribuiti nel corso della seduta; le votazioni, effettuate con sistema elettronico, conseguono i risultati riportati in calce a ciascun emendamento di volta in volta proclamati dal Presidente:

Emendamento n. 1 presentato dal consigliere Berardinelli:

<<al capoverso "COMPENSAZIONE URBANISTICA ED ECOLOGICA" cassare da: "una limitazione" a "attraverso"

14.10.2010 - Parere favorevole di regolarità tecnica. Il Dirigente del Settore Pianificazione Urbanistica Generale f.to Dott. Ing. Sauro Moglie

14.10.2010 - Si attesta che non occorre esprimere parere di regolarità contabile. p. il Dirigente del Settore Ragioneria f.to Dott.ssa Vittoria Forlani>>

presenti n. 35 (*sono entrati consiglieri Zinni, Fagioli e Benvenuti Gostoli*)

votanti n. 35

favorevoli n. 33

contrari n. 2 Duca, Quattrini

astenuti n. =

L'emendamento è **approvato**.

Emendamento n. 2 presentato dai consiglieri Gnocchini e Speciale:

<<inserire nel dispositivo il seguente punto V bis: "di prevedere il coinvolgimento nella parte progettuale e di realizzazione del PRG – nei deputati organi istituzionali – di tutte le componenti ed aree culturali e politiche della città, anche non rappresentate nella Amministrazione".

14.10.2010 - Parere favorevole di regolarità tecnica. Il Dirigente del Settore Pianificazione Urbanistica Generale f.to Dott. Ing. Sauro Moglie

14.10.2010 - Si attesta che non occorre esprimere parere di regolarità contabile. p. il Dirigente del Settore Ragioneria f.to Dott.ssa Vittoria Forlani>>

presenti n. 35

votanti n. 34

favorevoli n. 8

contrari n. 26 Filippini, Rossi Vincenzo, Ugolini, Pelosi, Betto, Cantani, Sampaolo, Morbidoni, Tripoli, Vichi, Fiordelmondo, Fagioli, Urbisaglia, Rossi Virgilio, Moglie, Mengani, Benadduci, Ansevini, Brandoni, Tagliacozzo, Fusco, Micheli, Duca, Quattrini, Freddini, Fontana

astenuti n. 1 Perticaroli

L'emendamento è **respinto**.

Emendamento n. 3 presentato dai consiglieri Duca e Perticaroli:

<<A pag. 10, al primo alinea aggiungere dopo la parola "comunale" "nonché per l'edilizia da destinare all'affitto con canone concordato";

A pag. 10, tra il punto VI e il punto VII inserire il seguente: "VI bis – di assumere le necessarie iniziative, d'intesa con l'A.P. di Ancona, per definire il progetto Waterfront, esaminando le modificazioni di destinazione d'uso delle aree e dei manufatti esistenti nell'area demaniale gestita dall'A.P. di Ancona, compresa l'area fieristica ed ex

Tubimar, dal Comune e dagli altri soggetti pubblici.”

A pag. 4, dopo le parole “fra cui” aggiungere “quelle delle famiglie numerose e”

14.10.2010 - Parere favorevole di regolarità tecnica. Il Dirigente del Settore Pianificazione Urbanistica Generale f.to Dott. Ing. Sauro Moglie

14.10.2010 - Si attesta che non occorre esprimere parere di regolarità contabile. p. il Dirigente del Settore Ragioneria f.to Dott.ssa Vittoria Forlani>>

presenti n. 34 (*è uscito il consigliere Speciale*)

votanti n. 28

favorevoli n. 28

contrari n. =

astenuti n. 6 Rossi Vincenzo, Piergiacomì, Berardinelli, Bastianelli, Zinni, Benvenuti Gostoli

L'emendamento è **approvato**.

Emendamento n. 4 presentato dai consiglieri Quattrini e Duca:

<<A pag. 5, punto 3. ANCONA CITTA' ECOLOGICA, dopo il punto 6 aggiungere il punto 7: “incentivare pratiche urbanistiche ed edilizie orientate alla riduzione dei consumi energetici, sia nel patrimonio edilizio degli enti pubblici, sia nell'edilizia privata.”

14.10.2010 - Parere favorevole di regolarità tecnica. Il Dirigente del Settore Pianificazione Urbanistica Generale f.to Dott. Ing. Sauro Moglie

14.10.2010 - Si attesta che non occorre esprimere parere di regolarità contabile. p. il Dirigente del Settore Ragioneria f.to Dott.ssa Vittoria Forlani>>

presenti n. 35 (*è entrato il consigliere Speciale*)

votanti n. 35

favorevoli n. 35

contrari n. =

astenuti n. =

L'emendamento è **approvato**.

Per quanto sopra,

## IL CONSIGLIO COMUNALE

ESAMINATA la sopra riportata proposta di deliberazione formulata dalla Giunta comunale avente ad oggetto: <<APPROVAZIONE DEL DOCUMENTO PROGRAMMATICO PER IL NUOVO PIANO URBANISTICO DELLA CITTA' DI ANCONA .>>;

VISTO l'art. 42 del TUEL n. 267 del 18.8.2000;

ACQUISITI i pareri espressi ai sensi dell'art. 49, comma 1, del TUEL n. 267 del 18.8.2000 e riportati in calce alla proposta;

ACQUISITI:

il parere della 2<sup>a</sup> Commissione consiliare espresso in data 12.10.2010;

il parere del Consiglio della 1<sup>a</sup> Circoscrizione espresso in data 15.9.2010;

il parere del Consiglio della 2<sup>a</sup> Circoscrizione espresso in data 14.9.2010;

il parere del Consiglio della 3<sup>a</sup> Circoscrizione espresso in data 21.9.2010;

PRESO ATTO degli interventi che risultano integralmente trascritti nel verbale della seduta;

TENUTO CONTO degli emendamenti approvati, sopra trascritti unitamente ai relativi pareri;

con la seguente votazione, effettuata con sistema elettronico, il cui esito è proclamato dal Presidente:

presenti n. 35

votanti n. 24

favorevoli n. 24

contrari n. =

astenuti n. 11 Rossi Vincenzo, Piergiacomì, Berardinelli, Speciale, Gnocchini, Bastianelli, Zinni, Benvenuti Gostoli, Perticaroli, Duca, Quattrini

### **APPROVA**

integralmente la proposta di deliberazione di cui all'oggetto in premessa richiamato, nel testo modificato dagli emendamenti approvati, come da allegato.

\* \* \* \* \*

#### ***PUBBLICAZIONE ALBO PRETORIO***

*IL PRESENTE ATTO VA PUBBLICATO, ATTESTANDO CHE E' STATO REDATTO IN OSSERVANZA DEL "CODICE IN MATERIA DI PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI" (D. Lgs 196/2003) E DELLE "LINEE GUIDA IN MATERIA DEL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI PER FINALITA' DI PUBBLICAZIONE E DI DIFFUSIONE DI ATTI E DOCUMENTI DI ENTI LOCALI" (DELIBERAZIONE DEL GARANTE N. 17 del 19.04.2007).*

*Il Dirigente del Settore Pianificazione  
Urbanistica Generale  
f.to Dott. Ing. Sauro Moglie*

## **PROPOSTA MODIFICATA E APPROVATA**

**OGGETTO:** APPROVAZIONE DEL DOCUMENTO PROGRAMMATICO PER IL  
NUOVO PIANO URBANISTICO DELLA CITTA' DI ANCONA.

### **LA GIUNTA COMUNALE**

VISTI i seguenti atti:

- deliberazione del Consiglio comunale n. 70 del 30 maggio 2005, avente per oggetto "Ordine del giorno sul Piano Regolatore – Predisposizione di un Piano Strutturale Comunale";
- deliberazione della Giunta comunale n. 798 del 20 dicembre 2005, avente per oggetto: "Avvio del nuovo piano urbanistico della città";
- deliberazione della Giunta comunale n. 699 del 19 dicembre 2006, avente per oggetto "Linee guida per il processo di avvio nuovo Piano Urbanistico della città";
- deliberazione della Giunta comunale n. 504 del 28 settembre 2007, avente per oggetto "Conferimento ex art. 110 comma 6 del D. Lgs n. 267/2000 dell'incarico di esperto urbanista nell'ambito delle attività interne di elaborazione e redazione del Documento Programmatico propedeutico al nuovo Piano Urbanistico della città in attuazione ed integrazione della Delibera di G.M. n. 699/2006;
- decreto sindacale n. 32 del 20 febbraio 2008, con il quale è stato conferito all'esperto urbanista, prof. arch. Carlo Gasparrini, l'incarico di elaborazione e redazione del Documento Programmatico, propedeutico al nuovo Piano Urbanistico della città.

### **PREMESSO CHE**

- in data 18 aprile 2007 si è svolta l'assemblea pubblica di start, che ha segnato ufficialmente l'inizio del processo del nuovo Piano;
- in data 7 marzo 2008 è stato presentato in Consiglio comunale il Documento 0, contenente i risultati del processo di partecipazione condotto con i cittadini di Ancona, attraverso le fasi di "ascolto" e "raccolta" delle istanze pervenute;
- in data 28 luglio 2008 è stato presentato in Consiglio comunale, dal prof. Carlo Gasparrini, il Primo Rapporto del Documento Programmatico, composto delle seguenti 4 parti:
  - 1 - Il percorso del nuovo Piano per la città
  - 2 - Quattro obiettivi strategici per quattro visioni di città
  - 3 - Principi e strumenti innovativi del Piano
  - 4 - I progetti prioritari per guidare la riqualificazione urbana;
- in data 1 ottobre 2008 si è svolta l'Assemblea cittadina plenaria dove è stato presentato il Primo Rapporto del Documento Programmatico;
- in data 27 febbraio 2009 è stato consegnato il Secondo Rapporto del Documento Programmatico sulla programmazione e pianificazione regionale, provinciale, di settore e sul ruolo strategico del Comune nell'area vasta, documento successivamente presentato nell'incontro di coordinamento territoriale con i Comuni dell'area vasta del 5 marzo 2009;
- in data 30 aprile 2009 è stata consegnato dal Prof. Arch. Carlo Gasparrini il Rapporto finale del Documento Programmatico;

- in data 19 ottobre 2009 il Rapporto finale del Documento Programmatico è stato illustrato dall'esperto urbanista in Consiglio comunale e consegnato nella versione definitiva in data 11 dicembre 2009.

VISTO CHE il Documento Programmatico - Rapporto Finale risulta così strutturato:

1. Il percorso del nuovo Piano. Oggi le ragioni di una scelta sono ancora più forti
  - I cambiamenti della città, l'ascolto delle domande e le prospettive di trasformazione
    - Infrastrutture
    - Casa
    - Cultura
    - Energia
  - L'evoluzione normativa nazionale e le domande di innovazione della strumentazione urbanistica
    - Il cambiamento necessario nella forma del piano urbanistico comunale
    - La perequazione urbanistica come risposta necessaria al nuovo quadro giuridico nazionale ed europeo
  - Dopo il Documento Programmatico, verso il nuovo Piano
2. Nuovo Piano e contesto decisionale: programmazione comunitaria, pianificazione sovraordinata e copianificazione
  - La programmazione strategica nazionale. Le Marche e Ancona eccellenze potenziali,
    - Il Quadro Strategico Nazionale (QSN)
    - Il Programma Operativo Nazionale (PON) "Reti e Mobilità" 2007/2013
      - La programmazione strategica della Regione Marche. La conferma di un ruolo strategico per Ancona
      - Il Documento Strategico Regionale (DSR) e il Programma Operativo Regionale (POR) FESR 2007/2013
      - Il Documento Strategico Territoriale (DST) per lo sviluppo sostenibile della Regione Marche
  - I piani regionali di settore delle Marche. Le reti infrastrutturali, energetiche e ambientali al centro delle strategie di riqualificazione territoriale e urbana
    - I Piani settoriali per il trasporto, la logistica e la portualità: Piano dei trasporti, Piano dei porti e piano di sviluppo del Porto di Ancona
    - Piani settoriali per l'ambiente: Il Piano Energetico Ambientale Regionale (PEAR) e il Piano di risanamento ambientale dell'Area di Elevato Rischio di Crisi Ambientale (AERCA) di Ancona, Falconara e Bassa Valle Esina
  - I processi di copianificazione intercomunale. Una stagione di protagonismo locale per la costruzione di programmi condivisi nell'area anconetana
    - Il Programma di Riqualificazione Urbana e di Sviluppo Sostenibile del Territorio" (PRUSST) "Area Urbana di Ancona"
    - Il Protocollo d'intesa per la progettazione e realizzazione della Piattaforma Territoriale Strategica del Centro Italia
    - Il Tavolo di copianificazione Ancona-Jesi-Fabriano
  - La pianificazione territoriale e ambientale sovraordinata. Una cornice strutturante e in evoluzione per il nuovo Piano di Ancona
    - Il Piano Paesistico Ambientale della Regione Marche (PPAR)
    - Il Piano di Inquadramento Territoriale della Regione Marche (PIT)
    - Il Piano di Coordinamento della Provincia di Ancona (PTCP)
    - La Variante Generale del Piano del Parco Regionale del Conero
  - I vincoli architettonici e ambientali sovraordinati. Un'ulteriore opportunità per la rigenerazione di Ancona

3. Stato e criticità della pianificazione comunale
  - I connotati essenziali del PRG vigente
    - Gli elementi caratterizzanti della struttura del Piano e della sua normativa
    - Usi, standard urbanistici e categorie d'intervento
    - Alcune valutazioni sulla struttura normativa nella prospettiva del nuovo Piano
  - Lo stato di attuazione della pianificazione comunale e i programmi in atto
    - Trasformazioni urbane e residuo di piano. I numeri e le immagini di un Piano attuato
    - La dotazione di attrezzature come indicatore di qualità urbana
    - Una città "piena" di spazi aperti permeabili
4. Quattro obiettivi strategici per quattro visioni di città
  - Le strategie del nuovo Piano
  - ANCONA CITTÀ POLICENTRICA, ABITABILE E ACCESSIBILE
  - ANCONA CITTÀ-SNODO, INTERCONNESSA E COMPETITIVA
  - ANCONA CITTÀ ECOLOGICA
  - ANCONA CITTÀ-PAESAGGIO, BELLA E IDENTITARIA
5. I progetti prioritari per guidare la riqualificazione urbana
  - La COMETA VERDE dal Conero alla Città storica
  - IL FRONTE-MARE delle eccellenze
  - LA CITTÀ LINEARE NORD-SUD delle nuove centralità
  - Il PARCO RETICOLARE dei paesaggi agrari e delle frazioni
6. Principi fondanti del nuovo Piano
  - La PEREQUAZIONE URBANISTICA per offrire uguali diritti edificatori, acquisire suoli pubblici e incentivare la trasformazione qualitativa del patrimonio edilizio e urbanistico degradato
  - La COMPENSAZIONE URBANISTICA ED ECOLOGICA per garantire prestazioni ambientali aggiuntive alla città
7. Procedure e strumenti innovativi della regolazione urbanistica
  - Il ruolo degli AMBITI DI PAESAGGIO per governare l'attuazione del Piano in alternativa allo zoning tradizionale
  - La RETE ECOLOGICA E PAESISTICA come telaio qualificante della città e del territorio
  - La procedura del PROGETTO URBANO per gestire le operazioni di trasformazione più rilevanti
  - Lo strumento degli AVVISI PUBBLICI per sollecitare la domanda di trasformazione, orientare l'offerta e garantire la fattibilità degli interventi

VISTO:

- che in data 8 febbraio 2010 è stato consegnato dall'esperto urbanista "la sintesi dei contenuti principali" del Documento Programmatico che accompagna il Rapporto finale consentendone una più rapida lettura;
- il parere di competenza dei Consigli circoscrizionali della 1<sup>a</sup>-2<sup>a</sup>-3<sup>a</sup> Circoscrizione richiesto in data 19.8.2010;
- il parere della II Commissione consiliare;



Tutto quanto sopra premesso,

## PROPONE AL CONSIGLIO COMUNALE

- I. di condividere i seguenti quattro obiettivi strategici per quattro visioni di città, contenuti nel Documento Programmatico:

### 1. ANCONA CITTÀ POLICENTRICA, ABITABILE E ACCESSIBILE

L'obiettivo strategico è direttamente connesso all'esigenza di coniugare le nuove domande abitative della città fra cui **quelle delle famiglie numerose** e quelle della fascia grigia (giovani coppie, single, studenti, anziani, portatori di handicap, lavoratori immigrati con regolare permesso di soggiorno) con le forme assunte dal funzionamento policentrico dell'area urbana anconetana. Di qui l'esigenza di un coordinamento strategico intercomunale capace di rendere coerente il governo dell'offerta abitativa con la geografia multipolare delle "microcittà di Ancona. Tale obiettivo si articola nelle seguenti linee di intervento:

- 1 Dare risposte alla domanda abitativa inesausta i ceti meno abbienti puntando soprattutto sulla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente non residenziale, degradato e dismesso
- 2 Indirizzare lo sviluppo della città verso la riqualificazione del vasto patrimonio edilizio costituito dai quartieri residenziali del dopoguerra
- 3 Riconoscere il policentrismo rafforzando l'identità delle "microcittà

### 2. ANCONA CITTÀ-SNODO, INTERCONNESSA E COMPETITIVA

L'obiettivo strategico punta a rafforzare il progetto del polo intermodale e produttivo-commerciale Ancona/Jesi/Falconara dentro la prospettiva della Piattaforma Territoriale Strategica trasversale del Centro-Italia (Ancona-Civitavecchia) prevista dal Quadro Strategico Nazionale (QSN), ad adeguare e potenziare le reti esistenti e l'offerta di aree per nuovi insediamenti produttivi di qualità, a sviluppare l'integrazione tra le diverse modalità di trasporto con l'obiettivo di uno spostamento significativo del traffico merci e persone dalla gomma al ferro. Tale obiettivo si articola nelle seguenti linee di intervento:

- 1 definire un ambito di area vasta, dove attuare politiche condivise nel settore dei trasporti e della logistica
- 2 Rafforzare l'intermodalità del trasporto-merci e l'offerta logistica e produttiva compatibile
- 3 Irrobustire e completare il telaio infrastrutturale d'area vasta costituito dal completamento della viabilità stradale, dal raddoppio della linea ferroviaria trasversale in direzione Roma, dal completamento dell'interporto di Jesi, dal potenziamento del porto di Ancona
- 4 Costruire una rete di accordi tra istituzioni, enti e soggetti che operano sul territorio, per costruire un quadro di azioni condiviso anche a livello nazionale dal MIIT

### 3. ANCONA CITTÀ ECOLOGICA

L'obiettivo strategico punta a perseguire una politica ampia e articolata di convergenza tra pianificazione urbanistica e pianificazione delle risorse a termine e delle energie rinnovabili, intesa come capacità di coniugare il potenziamento delle connessioni ecologiche, la persistenza e la diversificazione degli ecosistemi, con il rinnovo del patrimonio insediativo ed edilizio in chiave bioclimatica ed energetica e

con lo sviluppo del trasporto pubblico. Più in generale, la sostenibilità degli interventi da un punto di vista ecologico deve far riferimento anche ad una politica di forte riduzione di consumo di suolo e di compensazione ecologica, puntando su interventi di densificazione urbana di aree già urbanizzate al posto dei modelli insediativi diffusi, sulla riqualificazione e riutilizzazione delle aree dismesse e sulla riabilitazione urbana. Tale obiettivo si articola nelle seguenti linee di intervento:

- 1 Potenziare la rete ecologica anche attraverso il riconoscimento dei valori storici e culturali presenti nel territorio
- 2 Diminuire le criticità ambientali e depotenziare il rischio frana anche nelle aree a pericolosità moderata
- 3 Ridurre il consumo di suolo attraverso la promozione di processi di riabilitazione urbana con conseguente miglioramento delle prestazioni degli edifici ed eventuale densificazione
- 4 Incentivare il rinnovo degli edifici tradizionali a forte consumo energetico con edifici a basso o zero consumo, promuovendo l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili
- 5 Evitare la impermeabilizzazione dei suoli, sviluppare aree verdi con alberature che richiedono bassi costi di manutenzione, incentivare aree da destinare ad orti per anziani anche come servizio sociale
- 6 Sviluppare il trasporto pubblico e in particolare una rete su ferro al servizio dei viaggiatori a scala locale
- 7 **incentivare pratiche urbanistiche ed edilizie orientate alla riduzione dei consumi energetici, sia nel patrimonio edilizio degli enti pubblici, sia nell'edilizia privata.**

#### 4. ANCONA CITTÀ-PAESAGGIO, BELLA E IDENTITARIA

L'obiettivo strategico punta alla valorizzazione del patrimonio paesaggistico della città e delle sue molteplici e plurali declinazioni come risorsa centrale per il rafforzamento dell'identità urbana e delle sue articolazioni territoriali. Passaggio fondamentale per questa operazione di riconoscimento è la identificazione degli "ambiti di paesaggio" intesi come contesti fisici, ambientali, funzionali, sociali e culturali che caratterizzano la città e il territorio anconetano. Essi costituiranno anche l'occasione per governare, entro dimensioni discrete, i processi di riqualificazione urbana non più affidati alle sole aree-progetto, ma ad una pluralità diffusa di interventi coerenti con le identità di ciascun ambito di paesaggio e con le esigenze delle "microcittà" che vi ricadono. Tale obiettivo si articola nelle seguenti linee di intervento:

- 1 Rappresentare l'identità territoriale e il paesaggio storico di Ancona in senso contemporaneo
- 2 Consolidare e sviluppare il ruolo del centro storico e del sistema dei servizi di carattere urbano
- 3 Rileggere i margini urbani anche in relazione alla struttura degli ambiti di paesaggio
- 4 Sviluppare la qualità architettonica e paesaggistica

II. di condividere i progetti prioritari per guidare la riqualificazione urbana:

##### 1. LA COMETA VERDE DAL CONERO ALLA CITTÀ STORICA

Il progetto-guida disegna la penetrazione, nella città storica e consolidata, del sistema ambientale lineare che ha il suo attestamento nel promontorio del Conero e nell'area-parco.

Dirigendosi verso la città storica e contemporanea, la cometa adagia le sue code

lungo i crinali rivolti verso il mare:

- il crinale che allinea i colli di Guasco, Cappuccini e Cardeto;
- il crinale che allinea Capodimonte, Cittadella, Pincio, Monte Pulito, Monte Galeazzi e Monte Pelago;
- il crinale lungo via del Castellano/via delle Grazie che si raccorda al crinale di Posatora e al poggio di forte Scrima.

Si tratta delle principali direttrici che hanno guidato l'urbanizzazione storica, come anche la realizzazione del sistema diffuso delle fortificazioni nel corso dei secoli e che hanno di fatto disegnato un sistema di direttrici e di parchi urbani e territoriali incuneati nella città esistente sino al fronte-mare storico. Tale sistema costituisce quindi una risorsa fondamentale per la riqualificazione urbana, per il potenziamento e la messa in rete di spazi oggi vissuti in modo frammentario e per la rigenerazione stessa dei tessuti della città esistente

## 2. IL FRONTE-MARE DELLE ECCELLENZE

Si tratta di un progetto rilevante per il futuro della città e quello che, più di altri, è stato oggetto di importanti fasi della pianificazione attuativa e di settore, come il Piano del Porto, il PRUSST e il PIAU Porti&Stazioni. L'ambito preso in considerazione viene esteso dal centro storico di Ancona a Falconara. In questo senso va riguardato, lungo la sua linearità, come uno spazio urbano fortemente caratterizzato in parti che richiedono una specifica attenzione, in più occasioni attivata attraverso i programmi degli ultimi anni:

- il lungomare di Falconara Marittima, Palombina vecchia e nuova, Collemarino e Torrette
- la fascia di versante di Posatora in corrispondenza del nuovo parco, del nuovo porto peschereccio e turistico e del parco ferroviario;
- il settore costituito da quartiere Archi, Mole Vanvitelliana e Polo dei servizi urbani del Porto
- il porto storico e il fronte-mare della città storica.

Il "Fronte-mare delle eccellenze" rafforza la relazione tra i due mari di Ancona il mare occidentale che accoglie la città di primo impianto, proiettandosi verso Falconara, e quello orientale che consente ad Ancona di affacciarsi sulla falesia e sul Conero agganciandola ad una straordinaria risorsa paesaggistica e ambientale

## 3. LA CITTÀ LINEARE DELLE NUOVE CENTRALITÀ

Il progetto-guida fa riferimento alla lunga spina urbana di collegamento tra l'autostrada e il mare, caratterizzata dall'attraversamento della terza e della seconda Ancona, fino a sfiorare la prima con l'aggancio finale al porto e al fronte-mare attraverso Vallemiano. Una città lineare complessa che vede potenziare e densificare un già rilevante mix funzionale e insediativo (le aree produttive della Baraccola sud e nord, i quartieri dell'espansione pubblica degli ultimi decenni - Q1, Q2 e Q3 - il polo delle grandi attrezzature commerciali e sportive) innervandosi, oltre che sull'asse nord-sud, sulla linea FS da trasformare in servizio di trasporto locale. Una città lineare tuttavia che deve consolidare la propria struttura urbana cresciuta per parti separate e che deve ripensare i propri margini verso le pendici dei sistemi collinari, facendo dialogare i tessuti edificati con la circostante "campagna urbana".

Nel suo sviluppo lineare, questo progetto punta a qualificare la struttura insediativa della grande area produttiva del PIP della Baraccola che si sviluppa dall'uscita sud dell'autostrada A14 fino a Montedago e, innestandosi nella città compatta della "seconda Ancona", a rafforzare la duplice direttrice di accesso alla città: lungo l'asse nord-sud fino alla penetrazione di Vallemiano e lungo la sequenza S.S. 16 Adriatica/via Maggini/viale Cristoforo Colombo/via della Ricostruzione. In questo

senso, le infrastrutture viarie debbono essere viste come occasione di riqualificazione morfologica e ambientale: di grande strada urbana concepita come non più come fattore di separazione e barriera tra le parti che intercetta e di strada-parco di grande valore percettivo e paesistico quando scorre sopra e a ridosso di aree verdi e margini urbani.

#### 4. IL PARCO RETICOLARE DEI PAESAGGI AGRARI E DELLE FRAZIONI

Il progetto-guida è innervato sulla diffusione reticolare dei sistemi collinari storicamente antropizzati e connessi lungo i tracciati di crinale. E' un sistema denso che disegna un'armatura articolata, incuneata nella città dell'espansione novecentesca per la quale rappresenta una straordinaria occasione di "campagna urbana" da fruire. Più complessivamente, rappresenta anche un parco agricolo di valore territoriale che travalica i confini della città di Ancona e che è capace di fare rete attraverso un'offerta storico-insediativa, paesaggistica, produttiva e turistica di qualità.

I capisaldi di questa rete sono la gran parte dei nuclei urbani e dei centri storici che costituiscono il sistema delle frazioni del territorio extraurbano di Ancona, da ovest a est: Paterno; l'antropizzazione di crinale Madonna delle Grazie-Sappanico-Gallignano fino a Ghettaello; Montesicuro; la frazione di Aspigo da cui si risale al crinale di Candia; i centri storici di Angeli, Varano e Montacuto a cui si aggiungono quelli di Poggio e Massignano inclusi nella "Cometa verde".

Il consolidamento della loro identità passa non solo per il recupero dei caratteri architettonici e ambientali e la riqualificazione della struttura insediativa, ma anche per la ricerca di mix funzionali diversi e appropriati alle diverse propensioni, nei quali quindi la conferma dell'uso residenziale deve associarsi all'inserimento di nuove funzioni vitalizzanti contrastando i fenomeni di declino e abbandono. In questo senso, la salvaguardia e la valorizzazione del paesaggio agrario e della sua multifunzionalità si saldano con le previsioni del Piano del Parco del Conero secondo principi di tutela attiva che appartengono alla medesima strategia del "parco reticolare".

#### IV. di indicare i seguenti indirizzi per la formazione del Nuovo Piano della città:

##### PEREQUAZIONE URBANISTICA

L'applicazione del principio della perequazione consente di offrire uguali diritti edificatori, acquisire suoli per la città pubblica e incentivare la trasformazione qualitativa del patrimonio edilizio e urbanistico. L'adozione del processo perequativo per gli interventi trasformativi (nuova edilizia su aree libere, trasformazione urbanistica di tessuti esistenti, realizzazione di attrezzature pubbliche) è finalizzata a ripartire le previsioni edificatorie, tra tutti i soggetti coinvolti, secondo principi di equità e di uniformità dei diritti/doveri. Rappresenta quindi un'opzione necessaria sia per evitare sperequazioni opinabili tra i diritti delle aree potenzialmente trasformabili, sia per superare lo scoglio della decadenza dei vincoli pubblicistici nel caso della realizzazione degli standard urbanistici previsti attraverso il ricorso all'esproprio preventivo, che può essere reiterato, secondo la sentenza della Corte Costituzionale n. 179/1999 a patto di prevedere in bilancio le risorse per l'indennità di esproprio, che oggi, a seguito della sentenza della Corte Costituzionale n. 348/2007, avviene a prezzi di mercato

##### CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO, DENSIFICAZIONE E RIABILITAZIONE

Il Comune di Ancona ritiene necessaria e prioritaria una politica di riduzione del consumo di suolo e di incentivazione, al contempo del migliore utilizzo della città costruita. Tuttavia il bisogno di rispondere a domande di nuova edificazione, di consolidare il sistema dei parchi e delle aree verdi e di promuovere processi di riqualificazione urbana soprattutto dei tessuti della cosiddetta “Seconda Ancona”, renderanno sicuramente necessaria una previsione di limitati e puntuali completamenti da finalizzare a progetti di riconnessione e miglioramento della struttura insediativa esistente, di rafforzamento del sistema di spazi aperti e delle centralità locali e urbane, di ridisegno dei margini edificati delle espansioni più recenti e non consolidate. Parallelamente dovranno essere presi in considerazione processi di densificazione finalizzati alla riduzione degli insediamenti di tipo diffuso ad alto tasso di consumo di suolo, localizzati negli ambiti della cosiddetta riabilitazione urbana. Tali ambiti interessa parti di città, che pur essendo ancora utilizzate non rispondono più agli attuali standard abitativi. I quartieri prioritariamente coinvolti nei processi di riabilitazione, sono quelli realizzati dal secondo dopoguerra fino agli anni '80, in corrispondenza della fase di maggiore espansione urbana della città di Ancona. Interi quartieri costruiti in quell'intervallo di tempo, si trovano oggi in una situazione di sofferenza, quando non di vero e proprio degrado, a causa delle caratteristiche costruttive degli edifici e della scarsa qualità degli spazi pubblici. Possono essere quindi oggetto di riabilitazione urbana:

- quartieri di edilizia residenziale pubblica
- quartieri residenziali o misto artigianali di edilizia privata in ambiti periferici
- aree interstiziali non utilizzate o abbandonate

#### COMPENSAZIONE URBANISTICA ED ECOLOGICA

La compensazione, aggiuntiva agli oneri di urbanizzazione, **configura il trasferimento** alla collettività di una quota parte dell'incremento di valore immobiliare determinato dalla conformazione dei suoli. Tale compensazione si articola in:

- offerta di servizi e infrastrutture

Riguarda la contropartita, oltre ai minimi previsti dalla legge, delle dotazioni pubbliche di servizi di cui al D.I. n. 1444/1968 e delle opere di urbanizzazione primaria, atte a compensare gli effetti indotti dalla trasformazione urbana e dall'incremento di carico urbanistico.

- offerta di qualità architettonica e ambientale

Riguarda la qualità estetica e costruttiva dei nuovi edifici e spazi aperti, coniugata alla garanzia di elevati standard ecologico-ambientali attraverso l'adesione ai principi della bio-architettura e al ricorso a strumenti concorsuali sia su aree pubbliche che su aree private.

- offerta funzionale

Riguarda l'inserimento di nuove destinazioni d'uso maggiormente rispondenti alle esigenze collettive e alle dinamiche di mercato, come ad esempio quelle residenziali rivolte alla cosiddetta “fascia grigia” (lavoratori atipici, nuclei familiari monoreddito, giovani coppie, anziani, studenti)

- offerta ecologica aggiuntiva

Riguarda le previsioni compensative da realizzare per il potenziamento e nel consolidamento del grado di naturalità complessivo della città, attraverso opere sostanzialmente riconducibili all'irrobustimento della rete ecologica e paesistica in aree di valenza naturalistica e ambientale.

- IV. di approvare il Documento Programmatico-Rapporto Finale, allegato, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto;

- V. di proseguire nel processo del Nuovo Piano e di avviare, altresì, le seguenti Varianti Parziali al PRG vigente che contribuiranno alla formazione del suo dimensionamento:
- Variante alle Norme Tecniche di Attuazione per adeguare gli usi in esse previsti alle mutate condizioni sociali;
  - Variante per reperire aree di Edilizia Residenziale Pubblica su aree di proprietà comunale, **nonché per l'edilizia da destinare all'affitto con canone concordato**;
  - Varianti per la valorizzazione del patrimonio pubblico dismesso o in via di dismissione;
  - Variante in adeguamento al Piano del Parco del Conero.
- VI. di stabilire la possibilità di realizzare standard urbanistici anche da parte di privati, appositamente convenzionati, tenuto conto della sentenza della Corte Costituzionale n. 179 del 1999 e delle recenti pronunce giurisprudenziali;
- VI bis – di assumere le necessarie iniziative, d'intesa con l'A.P. di Ancona, per definire il progetto Waterfront, esaminando le modificazioni di destinazione d'uso delle aree e dei manufatti esistenti nell'area demaniale gestita dall'A.P. di Ancona, compresa l'area fieristica ed ex Tubimar, dal Comune e dagli altri soggetti pubblici;**
- VII. di attivare con successivo atto le procedure necessarie al reperimento delle risorse occorrenti per la selezione dell'esperto urbanista e delle altre professionalità richieste per la redazione del Nuovo Piano della città;
- VIII. di dare atto che non occorre impegno di spesa.
-

**NUOVO PIANO URBANISTICO DELLA CITTÀ**

**DOCUMENTO PROGRAMMATICO**

*Omissis*

Il presente atto viene letto, approvato e sottoscritto.

**Il Presidente**  
**FILIPPINI ANDREA**

**Il Segretario Generale**  
**GUIDA ENNIO**

**Certificato di pubblicazione**

Si attesta che copia del presente atto viene pubblicata all'Albo Pretorio del Comune in data odierna e vi rimarrà affissa per quindici giorni consecutivi.

**Il Responsabile U.O. Consiglio**  
**(Lolita Rosolani)**

Ancona,

**Il presente atto è divenuto esecutivo il**  
**ai sensi dell'art. 134 del T.U.E.L. n. 267/2000:**

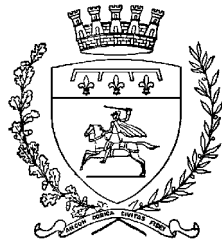
- ☐ essendo trascorso il decimo giorno dalla pubblicazione (comma 3)
- ☐ per dichiarazione di immediata eseguibilità (comma 4)

e viene trasmesso ai sottoindicati uffici per l'esecuzione:

- |                                                                                                                 |                                                                                                           |                                                                                                                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> AREA URBANISTICA, EDILIZIA ED AMBIENTE                                                 | <input type="checkbox"/> ASS. COMMERCIO, ATTIVITA' PRODUTTIVE, MERCATI, TURISMO, PARI OPPORTUNITA'        | <input type="checkbox"/> ASS. POL. ECONOMICHE, ECONOMATO, ENTRATE, AZIENDE, FEDERALISMO, DEMOGRAFICI, STATISTI |
| <input type="checkbox"/> SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE                                           | <input type="checkbox"/> ASS. PUBBLICA ISTRUZIONE E FORMAZIONE PROFESSIONALE, CULTURA, MUSEI, TEATRI      | <input type="checkbox"/> ASS. SPORT, POLITICHE GIOVANILI, POLIT. DELLA PACE, FORUM ADRIATICO, RELAZ. INTERNAZ. |
| <input type="checkbox"/> SINDACO                                                                                | <input type="checkbox"/> ASS. URBANISTICA, ERP, CONDONO, RIQUAL. DEL TERRITORIO, DECORO E RECUPERO URBANO | <input type="checkbox"/> ASS. POLITICHE AMBIENTALI, PORTO, AGENDA 21, INNOVAZIONE, INFORMATIZZAZIONE, TOPONOM. |
| <input type="checkbox"/> ASS. POL. MUNICIPALE, MOBILITA' E TRASPORTO, PART. DEMOCRATICA, PROT. CIVILE, TRAFFICO | <input type="checkbox"/> VICESINDACO, LAVORI PUBBLICI, CENTRO STORICO, FRANA, POLITICHE COMUNITARIE       | <input type="checkbox"/> ASS. RISORSE UMANE, ORGANIZZAZIONE E SEMPLIFICAZIONE, PATRIMONIO, DEMANIO             |
| <input type="checkbox"/> ASS. SOCIALI, SANITA', IMMIGRAZIONE, POLITICHE PER LA CASA, TERZO SETTORE              |                                                                                                           |                                                                                                                |







## ATTO DEL CONSIGLIO

N. 130 DEL 14/10/2010

**Oggetto : APPROVAZIONE DEL DOCUMENTO PROGRAMMATICO PER IL  
NUOVO PIANO URBANISTICO DELLA CITTA' DI ANCONA.**

L'anno duemiladieci, il giorno quattordici, del mese di Ottobre, per le ore 09:30, è stato convocato, nei modi prescritti, il Consiglio comunale in seduta ordinaria pubblica.

Nel corso della seduta il Consiglio comunale, invitato a procedere all'esame dell'argomento riportato in oggetto, approva la presente deliberazione.

Alla votazione risultano presenti n. 35 componenti del Consiglio:

|                                 |          |                                  |          |
|---------------------------------|----------|----------------------------------|----------|
| ANSEVINI MARA                   | Presente | GUARNA MORODER SERENELLA         | Assente  |
| BASTIANELLI FRANCESCO           | Presente | MENGANI MASSIMO                  | Presente |
| BENADDUCI PIERFRANCESCO         | Presente | MICHELI DANIELE                  | Presente |
| BENVENUTI GOSTOLI STEFANO MARIA | Presente | MOGLIE MARCO                     | Presente |
| BERARDINELLI DANIELE            | Presente | MORBIDONI LORENZO                | Presente |
| BETTO ANDREA                    | Presente | PELOSI SIMONE                    | Presente |
| BRANDONI BRUNO                  | Presente | PERTICAROLI LETIZIA              | Presente |
| BUGARO GIACOMO                  | Assente  | PIERGIACOMI LUCA                 | Presente |
| CANTANI CORRADO                 | Presente | PIZZI SIMONE                     | Assente  |
| CICCIOLI CARLO                  | Assente  | QUATTRINI ANDREA                 | Presente |
| CONTE LUIGI                     | Assente  | ROSSI VINCENZO                   | Presente |
| DUCA EUGENIO                    | Presente | ROSSI VIRGILIO                   | Presente |
| FAGIOLI TOMMASO                 | Presente | SAMPAOLO CARLO ENRICO            | Presente |
| FILIPPINI ANDREA                | Presente | SPECIALE ANDREA VINCENZO ANTONIO | Presente |
| FIORDELMONDO LUIGI              | Presente | TAGLIACCOZZO DANIELE             | Presente |
| FONTANA PIERLUIGI               | Presente | TRIPOLI GABRIELLA                | Presente |
| FREDDINI SASSO LIANA            | Presente | UGOLINI FILIPPO                  | Presente |
| FUSCO ALESSANDRO                | Presente | URBISAGLIA DIEGO                 | Presente |
| GALEAZZI RENATO                 | Assente  | VICHI MATTEO                     | Presente |
| GNOCCINI MARCO                  | Presente | ZINNI GIOVANNI                   | Presente |
| GRAMILLANO FIORELLO - Sindaco   | Presente |                                  |          |

Presiede il Presidente FILIPPINI ANDREA.

Partecipa il Segretario Generale GUIDA ENNIO.

## **DELIBERAZIONE N. 130 DEL 14 OTTOBRE 2010**

**OGGETTO:** APPROVAZIONE DEL DOCUMENTO PROGRAMMATICO PER IL  
NUOVO PIANO URBANISTICO DELLA CITTA' DI ANCONA.

Il Presidente invita il Consiglio alla trattazione dell'argomento di cui all'oggetto sulla base della proposta della Giunta municipale che, già distribuita a tutti i Consiglieri, di seguito si trascrive:

*(sono presenti in aula n. 34 componenti del Consiglio)*

*Relatore: Assessore all'Urbanistica*

### **LA GIUNTA COMUNALE**

*VISTI i seguenti atti:*

- *deliberazione del Consiglio comunale n. 70 del 30 maggio 2005, avente per oggetto "Ordine del giorno sul Piano Regolatore – Predisposizione di un Piano Strutturale Comunale";*
- *deliberazione della Giunta comunale n. 798 del 20 dicembre 2005, avente per oggetto: "Avvio del nuovo piano urbanistico della città";*
- *deliberazione della Giunta comunale n. 699 del 19 dicembre 2006, avente per oggetto "Linee guida per il processo di avvio nuovo Piano Urbanistico della città";*
- *deliberazione della Giunta comunale n. 504 del 28 settembre 2007, avente per oggetto "Conferimento ex art. 110 comma 6 del D. Lgs n. 267/2000 dell'incarico di esperto urbanista nell'ambito delle attività interne di elaborazione e redazione del Documento Programmatico propedeutico al nuovo Piano Urbanistico della città in attuazione ed integrazione della Delibera di G.M. n. 699/2006;*
- *decreto sindacale n. 32 del 20 febbraio 2008, con il quale è stato conferito all'esperto urbanista, prof. arch. Carlo Gasparrini, l'incarico di elaborazione e redazione del Documento Programmatico, propedeutico al nuovo Piano Urbanistico della città.*

**PREMESSO CHE**

- *in data 18 aprile 2007 si è svolta l'assemblea pubblica di start, che ha segnato ufficialmente l'inizio del processo del nuovo Piano;*
- *in data 7 marzo 2008 è stato presentato in Consiglio comunale il Documento 0, contenente i risultati del processo di partecipazione condotto con i cittadini di Ancona, attraverso le fasi di "ascolto" e "raccolta" delle istanze pervenute;*
- *in data 28 luglio 2008 è stato presentato in Consiglio comunale, dal prof. Carlo Gasparrini, il Primo Rapporto del Documento Programmatico, composto delle seguenti 4 parti:*
  - 1 - Il percorso del nuovo Piano per la città*
  - 2 - Quattro obiettivi strategici per quattro visioni di città*
  - 3 - Principi e strumenti innovativi del Piano*
  - 5 - I progetti prioritari per guidare la riqualificazione urbana;*
- *in data 1 ottobre 2008 si è svolta l'Assemblea cittadina plenaria dove è stato*

*presentato il Primo Rapporto del Documento Programmatico;*

- in data 27 febbraio 2009 è stato consegnato il Secondo Rapporto del Documento Programmatico sulla programmazione e pianificazione regionale, provinciale, di settore e sul ruolo strategico del Comune nell'area vasta, documento successivamente presentato nell'incontro di coordinamento territoriale con i Comuni dell'area vasta del 5 marzo 2009;*
- in data 30 aprile 2009 è stata consegnato dal Prof. Arch. Carlo Gasparri il Rapporto finale del Documento Programmatico;*
- in data 19 ottobre 2009 il Rapporto finale del Documento Programmatico è stato illustrato dall'esperto urbanista in Consiglio comunale e consegnato nella versione definitiva in data 11 dicembre 2009.*

*VISTO CHE il Documento Programmatico - Rapporto Finale risulta così strutturato:*

- 1. Il percorso del nuovo Piano. Oggi le ragioni di una scelta sono ancora più forti*
  - I cambiamenti della città, l'ascolto delle domande e le prospettive di trasformazione*
    - Infrastrutture*
    - Casa*
    - Cultura*
    - Energia*
  - L'evoluzione normativa nazionale e le domande di innovazione della strumentazione urbanistica*
    - Il cambiamento necessario nella forma del piano urbanistico comunale*
    - La perequazione urbanistica come risposta necessaria al nuovo quadro giuridico nazionale ed europeo*
  - Dopo il Documento Programmatico, verso il nuovo Piano*
- 2. Nuovo Piano e contesto decisionale: programmazione comunitaria, pianificazione sovraordinata e copianificazione*
  - La programmazione strategica nazionale. Le Marche e Ancona eccellenze potenziali,*
    - Il Quadro Strategico Nazionale (QSN)*
    - Il Programma Operativo Nazionale (PON) "Reti e Mobilità" 2007/2013*
      - La programmazione strategica della Regione Marche. La conferma di un ruolo strategico per Ancona*
      - Il Documento Strategico Regionale (DSR) e il Programma Operativo Regionale (POR) FESR 2007/2013*
      - Il Documento Strategico Territoriale (DST) per lo sviluppo sostenibile della Regione Marche*
  - I piani regionali di settore delle Marche. Le reti infrastrutturali, energetiche e ambientali al centro delle strategie di riqualificazione territoriale e urbana*
    - I Piani settoriali per il trasporto, la logistica e la portualità: Piano dei trasporti, Piano dei porti e piano di sviluppo del Porto di Ancona*
    - Piani settoriali per l'ambiente: Il Piano Energetico Ambientale Regionale (PEAR) e il Piano di risanamento ambientale dell'Area di Elevato Rischio di Crisi Ambientale (AERCA) di Ancona, Falconara e Bassa Valle Esina*
  - I processi di copianificazione intercomunale. Una stagione di protagonismo locale per la costruzione di programmi condivisi nell'area anconetana*
    - Il Programma di Riqualificazione Urbana e di Sviluppo Sostenibile del Territorio" (PRUSST) "Area Urbana di Ancona"*
    - Il Protocollo d'intesa per la progettazione e realizzazione della Piattaforma Territoriale Strategica del Centro Italia*

- *Il Tavolo di copianificazione Ancona-Jesi-Fabriano*
  - *La pianificazione territoriale e ambientale sovraordinata. Una cornice strutturante e in evoluzione per il nuovo Piano di Ancona*
    - *Il Piano Paesistico Ambientale della Regione Marche (PPAR)*
    - *Il Piano di Inquadramento Territoriale della Regione Marche (PIT)*
    - *Il Piano di Coordinamento della Provincia di Ancona (PTCP)*
    - *La Variante Generale del Piano del Parco Regionale del Conero*
  - *I vincoli architettonici e ambientali sovraordinati. Un'ulteriore opportunità per la rigenerazione di Ancona*
3. *Stato e criticità della pianificazione comunale*
- *I connotati essenziali del PRG vigente*
    - *Gli elementi caratterizzanti della struttura del Piano e della sua normativa*
    - *Usi, standard urbanistici e categorie d'intervento*
    - *Alcune valutazioni sulla struttura normativa nella prospettiva del nuovo Piano*
  - *Lo stato di attuazione della pianificazione comunale e i programmi in atto*
    - *Trasformazioni urbane e residuo di piano. I numeri e le immagini di un Piano attuato*
    - *La dotazione di attrezzature come indicatore di qualità urbana*
    - *Una città "piena" di spazi aperti permeabili*
4. *Quattro obiettivi strategici per quattro visioni di città*
- *Le strategie del nuovo Piano*
  - *ANCONA CITTÀ POLICENTRICA, ABITABILE E ACCESSIBILE*
  - *ANCONA CITTÀ-SNODO, INTERCONNESSA E COMPETITIVA*
  - *ANCONA CITTÀ ECOLOGICA*
  - *ANCONA CITTÀ-PAESAGGIO, BELLA E IDENTITARIA*
5. *I progetti prioritari per guidare la riqualificazione urbana*
- *La COMETA VERDE dal Conero alla Città storica*
  - *IL FRONTE-MARE delle eccellenze*
  - *LA CITTÀ LINEARE NORD-SUD delle nuove centralità*
  - *IL PARCO RETICOLARE dei paesaggi agrari e delle frazioni*
6. *Principi fondanti del nuovo Piano*
- *La PEREQUAZIONE URBANISTICA per offrire uguali diritti edificatori, acquisire suoli pubblici e incentivare la trasformazione qualitativa del patrimonio edilizio e urbanistico degradato*
  - *La COMPENSAZIONE URBANISTICA ED ECOLOGICA per garantire prestazioni ambientali aggiuntive alla città*
7. *Procedure e strumenti innovativi della regolazione urbanistica*
- *Il ruolo degli AMBITI DI PAESAGGIO per governare l'attuazione del Piano in alternativa allo zoning tradizionale*
  - *La RETE ECOLOGICA E PAESISTICA come telaio qualificante della città e del territorio*
  - *La procedura del PROGETTO URBANO per gestire le operazioni di trasformazione più rilevanti*
  - *Lo strumento degli AVVISI PUBBLICI per sollecitare la domanda di trasformazione, orientare l'offerta e garantire la fattibilità degli interventi*

**VISTO:**

- che in data 8 febbraio 2010 è stato consegnato dall'esperto urbanista "la sintesi dei contenuti principali" del Documento Programmatico che accompagna il Rapporto finale consentendone una più rapida lettura;
- il parere di competenza dei Consigli circoscrizionali della 1<sup>a</sup>-2<sup>a</sup>-3<sup>a</sup> Circoscrizione richiesto in data <sup>(1)</sup>.....;
- il parere della II Commissione consiliare;

Tutto quanto sopra premesso,

## PROPONE AL CONSIGLIO COMUNALE

- I. di condividere i seguenti quattro obiettivi strategici per quattro visioni di città, contenuti nel Documento Programmatico:

### 1. ANCONA CITTÀ POLICENTRICA, ABITABILE E ACCESSIBILE

L'obiettivo strategico è direttamente connesso all'esigenza di coniugare le nuove domande abitative della città fra cui quelle della fascia grigia (giovani coppie, single, studenti, anziani, portatori di handicap, lavoratori immigrati con regolare permesso di soggiorno) con le forme assunte dal funzionamento policentrico dell'area urbana anconetana. Di qui l'esigenza di un coordinamento strategico intercomunale capace di rendere coerente il governo dell'offerta abitativa con la geografia multipolare delle "microcittà di Ancona. Tale obiettivo si articola nelle seguenti linee di intervento:

- 1 Dare risposte alla domanda abitativa inespresa i ceti meno abbienti puntando soprattutto sulla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente non residenziale, degradato e dismesso
- 2 Indirizzare lo sviluppo della città verso la riqualificazione del vasto patrimonio edilizio costituito dai quartieri residenziali del dopoguerra
- 3 Riconoscere il policentrismo rafforzando l'identità delle "microcittà"

### 2. ANCONA CITTÀ-SNODO, INTERCONNESSA E COMPETITIVA

L'obiettivo strategico punta a rafforzare il progetto del polo intermodale e produttivo-commerciale Ancona/Jesi/Falconara dentro la prospettiva della Piattaforma Territoriale Strategica trasversale del Centro-Italia (Ancona-Civitavecchia) prevista dal Quadro Strategico Nazionale (QSN), ad adeguare e potenziare le reti esistenti e l'offerta di aree per nuovi insediamenti produttivi di qualità, a sviluppare l'integrazione tra le diverse modalità di trasporto con l'obiettivo di uno spostamento significativo del traffico merci e persone dalla gomma al ferro. Tale obiettivo si articola nelle seguenti linee di intervento:

- 1 definire un ambito di area vasta, dove attuare politiche condivise nel settore dei trasporti e della logistica
- 2 Rafforzare l'intermodalità del trasporto-merci e l'offerta logistica e produttiva compatibile
- 3 Irrobustire e completare il telaio infrastrutturale d'area vasta costituito dal completamento della viabilità stradale, dal raddoppio della linea ferroviaria trasversale in direzione Roma, dal completamento dell'interporto di Jesi, dal potenziamento del porto di Ancona
- 4 Costruire una rete di accordi tra istituzioni, enti e soggetti che operano sul territorio, per costruire un quadro di azioni condiviso anche a livello nazionale

---

<sup>(1)</sup> 19.8.2010

### 3. ANCONA CITTÀ ECOLOGICA

*L'obiettivo strategico punta a perseguire una politica ampia e articolata di convergenza tra pianificazione urbanistica e pianificazione delle risorse a termine e delle energie rinnovabili, intesa come capacità di coniugare il potenziamento delle connessioni ecologiche, la persistenza e la diversificazione degli ecosistemi, con il rinnovo del patrimonio insediativo ed edilizio in chiave bioclimatica ed energetica e con lo sviluppo del trasporto pubblico. Più in generale, la sostenibilità degli interventi da un punto di vista ecologico deve far riferimento anche ad una politica di forte riduzione di consumo di suolo e di compensazione ecologica, puntando su interventi di densificazione urbana di aree già urbanizzate al posto dei modelli insediativi diffusi, sulla riqualificazione e riutilizzazione delle aree dismesse e sulla riabilitazione urbana. Tale obiettivo si articola nelle seguenti linee di intervento:*

- 1 Potenziare la rete ecologica anche attraverso il riconoscimento dei valori storici e culturali presenti nel territorio*
- 2 Diminuire le criticità ambientali e depotenziare il rischio frana anche nelle aree a pericolosità moderata*
- 3 Ridurre il consumo di suolo attraverso la promozione di processi di riabilitazione urbana con conseguente miglioramento delle prestazioni degli edifici ed eventuale densificazione*
- 4 Incentivare il rinnovo degli edifici tradizionali a forte consumo energetico con edifici a basso o zero consumo, promuovendo l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili*
- 5 Evitare la impermeabilizzazione dei suoli, sviluppare aree verdi con alberature che richiedono bassi costi di manutenzione, incentivare aree da destinare ad orti per anziani anche come servizio sociale*
- 6 Sviluppare il trasporto pubblico e in particolare una rete su ferro al servizio dei viaggiatori a scala locale*

### 4. ANCONA CITTÀ-PAESAGGIO, BELLA E IDENTITARIA

*L'obiettivo strategico punta alla valorizzazione del patrimonio paesaggistico della città e delle sue molteplici e plurali declinazioni come risorsa centrale per il rafforzamento dell'identità urbana e delle sue articolazioni territoriali. Passaggio fondamentale per questa operazione di riconoscimento è la identificazione degli "ambiti di paesaggio" intesi come contesti fisici, ambientali, funzionali, sociali e culturali che caratterizzano la città e il territorio anconetano. Essi costituiranno anche l'occasione per governare, entro dimensioni discrete, i processi di riqualificazione urbana non più affidati alle sole aree-progetto, ma ad una pluralità diffusa di interventi coerenti con le identità di ciascun ambito di paesaggio e con le esigenze delle "microcittà" che vi ricadono. Tale obiettivo si articola nelle seguenti linee di intervento:*

- 1 Rappresentare l'identità territoriale e il paesaggio storico di Ancona in senso contemporaneo*
- 2 Consolidare e sviluppare il ruolo del centro storico e del sistema dei servizi di carattere urbano*
- 3 Rileggere i margini urbani anche in relazione alla struttura degli ambiti di paesaggio*
- 4 Sviluppare la qualità architettonica e paesaggistica*

*II. di condividere i progetti prioritari per guidare la riqualificazione urbana:*

### *1. LA COMETA VERDE DAL CONERO ALLA CITTÀ STORICA*

*Il progetto-guida disegna la penetrazione, nella città storica e consolidata, del sistema ambientale lineare che ha il suo attestamento nel promontorio del Conero e nell'area-parco.*

*Dirigendosi verso la città storica e contemporanea, la cometa adagia le sue code lungo i crinali rivolti verso il mare:*

- il crinale che allinea i colli di Guasco, Cappuccini e Cardeto;*
- il crinale che allinea Capodimonte, Cittadella, Pincio, Monte Pulito, Monte Galeazzi e Monte Pelago;*
- il crinale lungo via del Castellano/via delle Grazie che si raccorda al crinale di Posatora e al poggio di forte Scrima.*

*Si tratta delle principali direttrici che hanno guidato l'urbanizzazione storica, come anche la realizzazione del sistema diffuso delle fortificazioni nel corso dei secoli e che hanno di fatto disegnato un sistema di direttrici e di parchi urbani e territoriali incuneati nella città esistente sino al fronte-mare storico. Tale sistema costituisce quindi una risorsa fondamentale per la riqualificazione urbana, per il potenziamento e la messa in rete di spazi oggi vissuti in modo frammentario e per la rigenerazione stessa dei tessuti della città esistente*

### *2. IL FRONTE-MARE DELLE ECCELLENZE*

*Si tratta di un progetto rilevante per il futuro della città e quello che, più di altri, è stato oggetto di importanti fasi della pianificazione attuativa e di settore, come il Piano del Porto, il PRUSST e il PIAU Porti&Stazioni. L'ambito preso in considerazione viene esteso dal centro storico di Ancona a Falconara. In questo senso va riguardato, lungo la sua linearità, come uno spazio urbano fortemente caratterizzato in parti che richiedono una specifica attenzione, in più occasioni attivata attraverso i programmi degli ultimi anni:*

- il lungomare di Falconara Marittima, Palombina vecchia e nuova, Collemarino e Torrette*
- la fascia di versante di Posatora in corrispondenza del nuovo parco, del nuovo porto peschereccio e turistico e del parco ferroviario;*
- il settore costituito da quartiere Archi, Mole Vanvitelliana e Polo dei servizi urbani del Porto*
- il porto storico e il fronte-mare della città storica.*

*Il "Fronte-mare delle eccellenze" rafforza la relazione tra i due mari di Ancona il mare occidentale che accoglie la città di primo impianto, proiettandosi verso Falconara, e quello orientale che consente ad Ancona di affacciarsi sulla falesia e sul Conero agganciandola ad una straordinaria risorsa paesaggistica e ambientale*

### *3. LA CITTÀ LINEARE DELLE NUOVE CENTRALITÀ*

*Il progetto-guida fa riferimento alla lunga spina urbana di collegamento tra l'autostrada e il mare, caratterizzata dall'attraversamento della terza e della seconda Ancona, fino a sfiorare la prima con l'aggancio finale al porto e al fronte-mare attraverso Vallemiano. Una città lineare complessa che vede potenziare e densificare un già rilevante mix funzionale e insediativo (le aree produttive della Baraccola sud e nord, i quartieri dell'espansione pubblica degli ultimi decenni - Q1, Q2 e Q3 - il polo delle grandi attrezzature commerciali e sportive) innervandosi, oltre che sull'asse nord-sud, sulla linea FS da trasformare in servizio di trasporto locale. Una città lineare tuttavia che deve consolidare la propria struttura urbana cresciuta per parti separate e che deve ripensare i propri margini verso le pendici dei sistemi collinari, facendo dialogare i tessuti edificati con la circostante "campagna urbana".*



*Nel suo sviluppo lineare, questo progetto punta a qualificare la struttura insediativa della grande area produttiva del PIP della Baraccola che si sviluppa dall'uscita sud dell'autostrada A14 fino a Montedago e, innestandosi nella città compatta della "seconda Ancona", a rafforzare la duplice direttrice di accesso alla città: lungo l'asse nord-sud fino alla penetrazione di Vallemiano e lungo la sequenza S.S. 16 Adriatica/via Maggini/viale Cristoforo Colombo/via della Ricostruzione. In questo senso, le infrastrutture viarie debbono essere viste come occasione di riqualificazione morfologica e ambientale: di grande strada urbana concepita come non più come fattore di separazione e barriera tra le parti che intercetta e di strada-parco di grande valore percettivo e paesistico quando scorre sopra e a ridosso di aree verdi e margini urbani.*

#### **4. IL PARCO RETICOLARE DEI PAESAGGI AGRARI E DELLE FRAZIONI**

*Il progetto-guida è innervato sulla diffusione reticolare dei sistemi collinari storicamente antropizzati e connessi lungo i tracciati di crinale. E' un sistema denso che disegna un'armatura articolata, incuneata nella città dell'espansione novecentesca per la quale rappresenta una straordinaria occasione di "campagna urbana" da fruire. Più complessivamente, rappresenta anche un parco agricolo di valore territoriale che travalica i confini della città di Ancona e che è capace di fare rete attraverso un'offerta storico-insediativa, paesaggistica, produttiva e turistica di qualità.*

*I capisaldi di questa rete sono la gran parte dei nuclei urbani e dei centri storici che costituiscono il sistema delle frazioni del territorio extraurbano di Ancona, da ovest a est: Paterno; l'antropizzazione di crinale Madonna delle Grazie-Sappanico-Galignano fino a Ghettarello; Montesicuro; la frazione di Aspigo da cui si risale al crinale di Candia; i centri storici di Angeli, Varano e Montacuto a cui si aggiungono quelli di Poggio e Massignano inclusi nella "Cometa verde".*

*Il consolidamento della loro identità passa non solo per il recupero dei caratteri architettonici e ambientali e la riqualificazione della struttura insediativa, ma anche per la ricerca di mix funzionali diversi e appropriati alle diverse propensioni, nei quali quindi la conferma dell'uso residenziale deve associarsi all'inserimento di nuove funzioni vitalizzanti contrastando i fenomeni di declino e abbandono. In questo senso, la salvaguardia e la valorizzazione del paesaggio agrario e della sua multifunzionalità si saldano con le previsioni del Piano del Parco del Conero secondo principi di tutela attiva che appartengono alla medesima strategia del "parco reticolare".*

### **III. di indicare i seguenti indirizzi per la formazione del Nuovo Piano della città:**

#### **PEREQUAZIONE URBANISTICA**

*L'applicazione del principio della perequazione consente di offrire uguali diritti edificatori, acquisire suoli per la città pubblica e incentivare la trasformazione qualitativa del patrimonio edilizio e urbanistico. L'adozione del processo perequativo per gli interventi trasformativi (nuova edilizia su aree libere, trasformazione urbanistica di tessuti esistenti, realizzazione di attrezzature pubbliche) è finalizzata a ripartire le previsioni edificatorie, tra tutti i soggetti coinvolti, secondo principi di equità e di uniformità dei diritti/doveri. Rappresenta quindi un'opzione necessaria sia per evitare sperequazioni opinabili tra i diritti delle aree potenzialmente trasformabili, sia per superare lo scoglio della decadenza dei vincoli pubblicistici nel caso della realizzazione degli standard urbanistici previsti attraverso il ricorso all'esproprio preventivo, che può essere reiterato, secondo la sentenza della Corte Costituzionale n.179/1999 a patto di*

*prevedere in bilancio le risorse per l'indennità di esproprio, che oggi, a seguito della sentenza della Corte Costituzionale n. 348/2007, avviene a prezzi di mercato*

#### **CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO, DENSIFICAZIONE E RIABILITAZIONE**

*Il Comune di Ancona ritiene necessaria e prioritaria una politica di riduzione del consumo di suolo e di incentivazione, al contempo del migliore utilizzo della città costruita. Tuttavia il bisogno di rispondere a domande di nuova edificazione, di consolidare il sistema dei parchi e delle aree verdi e di promuovere processi di riqualificazione urbana soprattutto dei tessuti della cosiddetta "Seconda Ancona", renderanno sicuramente necessaria una previsione di limitati e puntuali completamenti da finalizzare a progetti di riconnessione e miglioramento della struttura insediativa esistente, di rafforzamento del sistema di spazi aperti e delle centralità locali e urbane, di ridisegno dei margini edificati delle espansioni più recenti e non consolidate. Parallelamente dovranno essere presi in considerazione processi di densificazione finalizzati alla riduzione degli insediamenti di tipo diffuso ad alto tasso di consumo di suolo, localizzati negli ambiti della cosiddetta riabilitazione urbana. Tali ambiti interessa parti di città, che pur essendo ancora utilizzate non rispondono più agli attuali standard abitativi. I quartieri prioritariamente coinvolti nei processi di riabilitazione, sono quelli realizzati dal secondo dopoguerra fino agli anni '80, in corrispondenza della fase di maggiore espansione urbana della città di Ancona. Interi quartieri costruiti in quell'intervallo di tempo, si trovano oggi in una situazione di sofferenza, quando non di vero e proprio degrado, a causa delle caratteristiche costruttive degli edifici e della scarsa qualità degli spazi pubblici. Possono essere quindi oggetto di riabilitazione urbana:*

- *quartieri di edilizia residenziale pubblica*
- *quartieri residenziali o misto artigianali di edilizia privata in ambiti periferici*
- *aree interstiziali non utilizzate o abbandonate*

#### **COMPENSAZIONE URBANISTICA ED ECOLOGICA**

*La compensazione, aggiuntiva agli oneri di urbanizzazione, configura una limitazione dell'incidenza della rendita fondiaria attraverso il trasferimento alla collettività di una quota parte dell'incremento di valore immobiliare determinato dalla conformazione dei suoli. Tale compensazione si articola in:*

*- offerta di servizi e infrastrutture*

*Riguarda la contropartita, oltre ai minimi previsti dalla legge, delle dotazioni pubbliche di servizi di cui al D.I. n. 1444/1968 e delle opere di urbanizzazione primaria, atte a compensare gli effetti indotti dalla trasformazione urbana e dall'incremento di carico urbanistico.*

*- offerta di qualità architettonica e ambientale*

*Riguarda la qualità estetica e costruttiva dei nuovi edifici e spazi aperti, coniugata alla garanzia di elevati standard ecologico-ambientali attraverso l'adesione ai principi della bio-architettura e al ricorso a strumenti concorsuali sia su aree pubbliche che su aree private.*

*- offerta funzionale*

*Riguarda l'inserimento di nuove destinazioni d'uso maggiormente rispondenti alle esigenze collettive e alle dinamiche di mercato, come ad esempio quelle residenziali rivolte alla cosiddetta "fascia grigia" (lavoratori atipici, nuclei familiari monoreddito, giovani coppie, anziani, studenti)*

*- offerta ecologica aggiuntiva*

*Riguarda le previsioni compensative da realizzare per il potenziamento e nel*

*consolidamento del grado di naturalità complessivo della città, attraverso opere sostanzialmente riconducibili all'irrobustimento della rete ecologica e paesistica in aree di valenza naturalistica e ambientale.*

- IV. di approvare il Documento Programmatico-Rapporto Finale, allegato, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto;*
- V. di proseguire nel processo del Nuovo Piano e di avviare, altresì, le seguenti Varianti Parziali al PRG vigente che contribuiranno alla formazione del suo dimensionamento:*
- Variante alle Norme Tecniche di Attuazione per adeguare gli usi in esse previsti alle mutate condizioni sociali;*
  - Variante per reperire aree di Edilizia Residenziale Pubblica su aree di proprietà comunale;*
  - Varianti per la valorizzazione del patrimonio pubblico dismesso o in via di dismissione;*
  - Variante in adeguamento al Piano del Parco del Conero.*
- VI. di stabilire la possibilità di realizzare standard urbanistici anche da parte di privati, appositamente convenzionati, tenuto conto della sentenza della Corte Costituzionale n. 179 del 1999 e delle recenti pronunce giurisprudenziali;*
- VII. di attivare con successivo atto le procedure necessarie al reperimento delle risorse occorrenti per la selezione dell'esperto urbanista e delle altre professionalità richieste per la redazione del Nuovo Piano della città;*
- VIII. di dare atto che non occorre impegno di spesa.*

---

*sulla proposta di cui sopra si esprime:*

*Ancona, 16-7-2010*

*Parere favorevole di regolarità tecnica*

*IL DIRIGENTE DEL SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE*

*f.to Dott. Ing. Sauro Moglie*

*Ancona, 5-8-2010*

*Visto, si attesta che non occorre esprimere parere di regolarità contabile.*

*IL DIRIGENTE DEL SETTORE RAGIONERIA*

*f.to Dott.ssa Donatella Seri*

Nel corso della trattazione esce dall'aula il Presidente Filippini; la riunione viene presieduta dal Vicepresidente Bastianelli.

Alle ore 13,14 la seduta viene sospesa e riprende alle ore 15,50 con l'appello nominale dal quale risultano presenti il Sindaco ed i seguenti Consiglieri: Ansevini, Bastianelli, Benadduci, Berardinelli, Betto, Brandoni, Cantani, Duca, Filippini, Fiordelmondo, Fontana, Freddini, Fusco, Gnocchini, Mengani, Micheli, Moglie, Morbidoni, Pelosi, Perticaroli, Piergiacomini, Quattrini, Rossi Vincenzo, Rossi Virgilio,

Sampaolo, Speciale, Tagliacozzo, Tripoli, Ugolini, Urbisaglia, Vichi. (presenti n. 32)

E' altresì presente il consigliere straniero aggiunto Minto.

Constatata la legalità dell'adunanza, il Presidente Filippini invita a proseguire la trattazione dell'argomento.

Al termine della discussione, il Presidente pone ai voti i seguenti n. 4 emendamenti, presentati e distribuiti nel corso della seduta; le votazioni, effettuate con sistema elettronico, conseguono i risultati riportati in calce a ciascun emendamento di volta in volta proclamati dal Presidente:

Emendamento n. 1 presentato dal consigliere Berardinelli:

<<al capoverso "COMPENSAZIONE URBANISTICA ED ECOLOGICA" cassare da: "una limitazione" a "attraverso"

14.10.2010 - Parere favorevole di regolarità tecnica. Il Dirigente del Settore Pianificazione Urbanistica Generale f.to Dott. Ing. Sauro Moglie

14.10.2010 - Si attesta che non occorre esprimere parere di regolarità contabile. p. il Dirigente del Settore Ragioneria f.to Dott.ssa Vittoria Forlani>>

presenti n. 35 (*sono entrati consiglieri Zinni, Fagioli e Benvenuti Gostoli*)

votanti n. 35

favorevoli n. 33

contrari n. 2 Duca, Quattrini

astenuti n. =

L'emendamento è **approvato**.

Emendamento n. 2 presentato dai consiglieri Gnocchini e Speciale:

<<inserire nel dispositivo il seguente punto V bis: "di prevedere il coinvolgimento nella parte progettuale e di realizzazione del PRG – nei deputati organi istituzionali – di tutte le componenti ed aree culturali e politiche della città, anche non rappresentate nella Amministrazione".

14.10.2010 - Parere favorevole di regolarità tecnica. Il Dirigente del Settore Pianificazione Urbanistica Generale f.to Dott. Ing. Sauro Moglie

14.10.2010 - Si attesta che non occorre esprimere parere di regolarità contabile. p. il Dirigente del Settore Ragioneria f.to Dott.ssa Vittoria Forlani>>

presenti n. 35

votanti n. 34

favorevoli n. 8

contrari n. 26 Filippini, Rossi Vincenzo, Ugolini, Pelosi, Betto, Cantani, Sampaolo, Morbidoni, Tripoli, Vichi, Fiordelmondo, Fagioli, Urbisaglia, Rossi Virgilio, Moglie, Mengani, Benadduci, Ansevini, Brandoni, Tagliacozzo, Fusco, Micheli, Duca, Quattrini, Freddini, Fontana

astenuti n. 1 Perticaroli

L'emendamento è **respinto**.

Emendamento n. 3 presentato dai consiglieri Duca e Perticaroli:

<<A pag. 10, al primo alinea aggiungere dopo la parola "comunale" "nonché per l'edilizia da destinare all'affitto con canone concordato";

A pag. 10, tra il punto VI e il punto VII inserire il seguente: "VI bis – di assumere le necessarie iniziative, d'intesa con l'A.P. di Ancona, per definire il progetto Waterfront, esaminando le modificazioni di destinazione d'uso delle aree e dei manufatti esistenti nell'area demaniale gestita dall'A.P. di Ancona, compresa l'area fieristica ed ex

Tubimar, dal Comune e dagli altri soggetti pubblici.”

A pag. 4, dopo le parole “fra cui” aggiungere “quelle delle famiglie numerose e”

14.10.2010 - Parere favorevole di regolarità tecnica. Il Dirigente del Settore Pianificazione Urbanistica Generale f.to Dott. Ing. Sauro Moglie

14.10.2010 - Si attesta che non occorre esprimere parere di regolarità contabile. p. il Dirigente del Settore Ragioneria f.to Dott.ssa Vittoria Forlani>>

presenti n. 34 (*è uscito il consigliere Speciale*)

votanti n. 28

favorevoli n. 28

contrari n. =

astenuti n. 6 Rossi Vincenzo, Piergiacomì, Berardinelli, Bastianelli, Zinni, Benvenuti Gostoli

L'emendamento è **approvato**.

Emendamento n. 4 presentato dai consiglieri Quattrini e Duca:

<<A pag. 5, punto 3. ANCONA CITTA' ECOLOGICA, dopo il punto 6 aggiungere il punto 7: “incentivare pratiche urbanistiche ed edilizie orientate alla riduzione dei consumi energetici, sia nel patrimonio edilizio degli enti pubblici, sia nell'edilizia privata.”

14.10.2010 - Parere favorevole di regolarità tecnica. Il Dirigente del Settore Pianificazione Urbanistica Generale f.to Dott. Ing. Sauro Moglie

14.10.2010 - Si attesta che non occorre esprimere parere di regolarità contabile. p. il Dirigente del Settore Ragioneria f.to Dott.ssa Vittoria Forlani>>

presenti n. 35 (*è entrato il consigliere Speciale*)

votanti n. 35

favorevoli n. 35

contrari n. =

astenuti n. =

L'emendamento è **approvato**.

Per quanto sopra,

## IL CONSIGLIO COMUNALE

ESAMINATA la sopra riportata proposta di deliberazione formulata dalla Giunta comunale avente ad oggetto: <<APPROVAZIONE DEL DOCUMENTO PROGRAMMATICO PER IL NUOVO PIANO URBANISTICO DELLA CITTA' DI ANCONA .>>;

VISTO l'art. 42 del TUEL n. 267 del 18.8.2000;

ACQUISITI i pareri espressi ai sensi dell'art. 49, comma 1, del TUEL n. 267 del 18.8.2000 e riportati in calce alla proposta;

ACQUISITI:

il parere della 2<sup>a</sup> Commissione consiliare espresso in data 12.10.2010;

il parere del Consiglio della 1<sup>a</sup> Circoscrizione espresso in data 15.9.2010;

il parere del Consiglio della 2<sup>a</sup> Circoscrizione espresso in data 14.9.2010;

il parere del Consiglio della 3<sup>a</sup> Circoscrizione espresso in data 21.9.2010;

PRESO ATTO degli interventi che risultano integralmente trascritti nel verbale della seduta;

TENUTO CONTO degli emendamenti approvati, sopra trascritti unitamente ai relativi pareri;

con la seguente votazione, effettuata con sistema elettronico, il cui esito è proclamato dal Presidente:

presenti n. 35

votanti n. 24

favorevoli n. 24

contrari n. =

astenuti n. 11 Rossi Vincenzo, Piergiacomì, Berardinelli, Speciale, Gnocchini, Bastianelli, Zinni, Benvenuti Gostoli, Perticaroli, Duca, Quattrini

### **APPROVA**

integralmente la proposta di deliberazione di cui all'oggetto in premessa richiamato, nel testo modificato dagli emendamenti approvati, come da allegato.

\* \* \* \* \*

#### ***PUBBLICAZIONE ALBO PRETORIO***

*IL PRESENTE ATTO VA PUBBLICATO, ATTESTANDO CHE E' STATO REDATTO IN OSSERVANZA DEL "CODICE IN MATERIA DI PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI" (D. Lgs 196/2003) E DELLE "LINEE GUIDA IN MATERIA DEL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI PER FINALITA' DI PUBBLICAZIONE E DI DIFFUSIONE DI ATTI E DOCUMENTI DI ENTI LOCALI" (DELIBERAZIONE DEL GARANTE N. 17 del 19.04.2007).*

*Il Dirigente del Settore Pianificazione  
Urbanistica Generale  
f.to Dott. Ing. Sauro Moglie*

## **PROPOSTA MODIFICATA E APPROVATA**

**OGGETTO:** APPROVAZIONE DEL DOCUMENTO PROGRAMMATICO PER IL  
NUOVO PIANO URBANISTICO DELLA CITTA' DI ANCONA.

### **LA GIUNTA COMUNALE**

VISTI i seguenti atti:

- deliberazione del Consiglio comunale n. 70 del 30 maggio 2005, avente per oggetto “Ordine del giorno sul Piano Regolatore – Predisposizione di un Piano Strutturale Comunale”;
- deliberazione della Giunta comunale n. 798 del 20 dicembre 2005, avente per oggetto: “Avvio del nuovo piano urbanistico della città”;
- deliberazione della Giunta comunale n. 699 del 19 dicembre 2006, avente per oggetto “Linee guida per il processo di avvio nuovo Piano Urbanistico della città”;
- deliberazione della Giunta comunale n. 504 del 28 settembre 2007, avente per oggetto “Conferimento ex art. 110 comma 6 del D. Lgs n. 267/2000 dell’incarico di esperto urbanista nell’ambito delle attività interne di elaborazione e redazione del Documento Programmatico propedeutico al nuovo Piano Urbanistico della città in attuazione ed integrazione della Delibera di G.M. n. 699/2006;
- decreto sindacale n. 32 del 20 febbraio 2008, con il quale è stato conferito all’esperto urbanista, prof. arch. Carlo Gasparrini, l’incarico di elaborazione e redazione del Documento Programmatico, propedeutico al nuovo Piano Urbanistico della città.

### **PREMESSO CHE**

- in data 18 aprile 2007 si è svolta l’assemblea pubblica di start, che ha segnato ufficialmente l’inizio del processo del nuovo Piano;
- in data 7 marzo 2008 è stato presentato in Consiglio comunale il Documento 0, contenente i risultati del processo di partecipazione condotto con i cittadini di Ancona, attraverso le fasi di “ascolto” e “raccolta” delle istanze pervenute;
- in data 28 luglio 2008 è stato presentato in Consiglio comunale, dal prof. Carlo Gasparrini, il Primo Rapporto del Documento Programmatico, composto delle seguenti 4 parti:
  - 1 - Il percorso del nuovo Piano per la città
  - 2 - Quattro obiettivi strategici per quattro visioni di città
  - 3 - Principi e strumenti innovativi del Piano
  - 4 - I progetti prioritari per guidare la riqualificazione urbana;
- in data 1 ottobre 2008 si è svolta l’Assemblea cittadina plenaria dove è stato presentato il Primo Rapporto del Documento Programmatico;
- in data 27 febbraio 2009 è stato consegnato il Secondo Rapporto del Documento Programmatico sulla programmazione e pianificazione regionale, provinciale, di settore e sul ruolo strategico del Comune nell’area vasta, documento successivamente presentato nell’incontro di coordinamento territoriale con i Comuni dell’area vasta del 5 marzo 2009;
- in data 30 aprile 2009 è stata consegnato dal Prof. Arch. Carlo Gasparrini il Rapporto finale del Documento Programmatico;

- in data 19 ottobre 2009 il Rapporto finale del Documento Programmatico è stato illustrato dall'esperto urbanista in Consiglio comunale e consegnato nella versione definitiva in data 11 dicembre 2009.

VISTO CHE il Documento Programmatico - Rapporto Finale risulta così strutturato:

1. Il percorso del nuovo Piano. Oggi le ragioni di una scelta sono ancora più forti
  - I cambiamenti della città, l'ascolto delle domande e le prospettive di trasformazione
    - Infrastrutture
    - Casa
    - Cultura
    - Energia
  - L'evoluzione normativa nazionale e le domande di innovazione della strumentazione urbanistica
    - Il cambiamento necessario nella forma del piano urbanistico comunale
    - La perequazione urbanistica come risposta necessaria al nuovo quadro giuridico nazionale ed europeo
  - Dopo il Documento Programmatico, verso il nuovo Piano
2. Nuovo Piano e contesto decisionale: programmazione comunitaria, pianificazione sovraordinata e copianificazione
  - La programmazione strategica nazionale. Le Marche e Ancona eccellenze potenziali,
    - Il Quadro Strategico Nazionale (QSN)
    - Il Programma Operativo Nazionale (PON) "Reti e Mobilità" 2007/2013
      - La programmazione strategica della Regione Marche. La conferma di un ruolo strategico per Ancona
      - Il Documento Strategico Regionale (DSR) e il Programma Operativo Regionale (POR) FESR 2007/2013
      - Il Documento Strategico Territoriale (DST) per lo sviluppo sostenibile della Regione Marche
  - I piani regionali di settore delle Marche. Le reti infrastrutturali, energetiche e ambientali al centro delle strategie di riqualificazione territoriale e urbana
    - I Piani settoriali per il trasporto, la logistica e la portualità: Piano dei trasporti, Piano dei porti e piano di sviluppo del Porto di Ancona
    - Piani settoriali per l'ambiente: Il Piano Energetico Ambientale Regionale (PEAR) e il Piano di risanamento ambientale dell'Area di Elevato Rischio di Crisi Ambientale (AERCA) di Ancona, Falconara e Bassa Valle Esina
  - I processi di copianificazione intercomunale. Una stagione di protagonismo locale per la costruzione di programmi condivisi nell'area anconetana
    - Il Programma di Riqualificazione Urbana e di Sviluppo Sostenibile del Territorio" (PRUSST) "Area Urbana di Ancona"
    - Il Protocollo d'intesa per la progettazione e realizzazione della Piattaforma Territoriale Strategica del Centro Italia
    - Il Tavolo di copianificazione Ancona-Jesi-Fabriano
  - La pianificazione territoriale e ambientale sovraordinata. Una cornice strutturante e in evoluzione per il nuovo Piano di Ancona
    - Il Piano Paesistico Ambientale della Regione Marche (PPAR)
    - Il Piano di Inquadramento Territoriale della Regione Marche (PIT)
    - Il Piano di Coordinamento della Provincia di Ancona (PTCP)
    - La Variante Generale del Piano del Parco Regionale del Conero
  - I vincoli architettonici e ambientali sovraordinati. Un'ulteriore opportunità per la rigenerazione di Ancona



3. Stato e criticità della pianificazione comunale
  - I connotati essenziali del PRG vigente
    - Gli elementi caratterizzanti della struttura del Piano e della sua normativa
    - Usi, standard urbanistici e categorie d'intervento
    - Alcune valutazioni sulla struttura normativa nella prospettiva del nuovo Piano
  - Lo stato di attuazione della pianificazione comunale e i programmi in atto
    - Trasformazioni urbane e residuo di piano. I numeri e le immagini di un Piano attuato
    - La dotazione di attrezzature come indicatore di qualità urbana
    - Una città "piena" di spazi aperti permeabili
4. Quattro obiettivi strategici per quattro visioni di città
  - Le strategie del nuovo Piano
  - ANCONA CITTÀ POLICENTRICA, ABITABILE E ACCESSIBILE
  - ANCONA CITTÀ-SNODO, INTERCONNESSA E COMPETITIVA
  - ANCONA CITTÀ ECOLOGICA
  - ANCONA CITTÀ-PAESAGGIO, BELLA E IDENTITARIA
5. I progetti prioritari per guidare la riqualificazione urbana
  - La COMETA VERDE dal Conero alla Città storica
  - IL FRONTE-MARE delle eccellenze
  - LA CITTÀ LINEARE NORD-SUD delle nuove centralità
  - Il PARCO RETICOLARE dei paesaggi agrari e delle frazioni
6. Principi fondanti del nuovo Piano
  - La PEREQUAZIONE URBANISTICA per offrire uguali diritti edificatori, acquisire suoli pubblici e incentivare la trasformazione qualitativa del patrimonio edilizio e urbanistico degradato
  - La COMPENSAZIONE URBANISTICA ED ECOLOGICA per garantire prestazioni ambientali aggiuntive alla città
7. Procedure e strumenti innovativi della regolazione urbanistica
  - Il ruolo degli AMBITI DI PAESAGGIO per governare l'attuazione del Piano in alternativa allo zoning tradizionale
  - La RETE ECOLOGICA E PAESISTICA come telaio qualificante della città e del territorio
  - La procedura del PROGETTO URBANO per gestire le operazioni di trasformazione più rilevanti
  - Lo strumento degli AVVISI PUBBLICI per sollecitare la domanda di trasformazione, orientare l'offerta e garantire la fattibilità degli interventi

**VISTO:**

- che in data 8 febbraio 2010 è stato consegnato dall'esperto urbanista "la sintesi dei contenuti principali" del Documento Programmatico che accompagna il Rapporto finale consentendone una più rapida lettura;
- il parere di competenza dei Consigli circoscrizionali della 1<sup>a</sup>-2<sup>a</sup>-3<sup>a</sup> Circoscrizione richiesto in data 19.8.2010;
- il parere della II Commissione consiliare;

Tutto quanto sopra premesso,

## PROPONE AL CONSIGLIO COMUNALE

- I. di condividere i seguenti quattro obiettivi strategici per quattro visioni di città, contenuti nel Documento Programmatico:

### 1. ANCONA CITTÀ POLICENTRICA, ABITABILE E ACCESSIBILE

L'obiettivo strategico è direttamente connesso all'esigenza di coniugare le nuove domande abitative della città fra cui **quelle delle famiglie numerose** e quelle della fascia grigia (giovani coppie, single, studenti, anziani, portatori di handicap, lavoratori immigrati con regolare permesso di soggiorno) con le forme assunte dal funzionamento policentrico dell'area urbana anconetana. Di qui l'esigenza di un coordinamento strategico intercomunale capace di rendere coerente il governo dell'offerta abitativa con la geografia multipolare delle "microcittà di Ancona. Tale obiettivo si articola nelle seguenti linee di intervento:

- 1 Dare risposte alla domanda abitativa inesausta i ceti meno abbienti puntando soprattutto sulla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente non residenziale, degradato e dismesso
- 2 Indirizzare lo sviluppo della città verso la riqualificazione del vasto patrimonio edilizio costituito dai quartieri residenziali del dopoguerra
- 3 Riconoscere il policentrismo rafforzando l'identità delle "microcittà

### 2. ANCONA CITTÀ-SNODO, INTERCONNESSA E COMPETITIVA

L'obiettivo strategico punta a rafforzare il progetto del polo intermodale e produttivo-commerciale Ancona/Jesi/Falconara dentro la prospettiva della Piattaforma Territoriale Strategica trasversale del Centro-Italia (Ancona-Civitavecchia) prevista dal Quadro Strategico Nazionale (QSN), ad adeguare e potenziare le reti esistenti e l'offerta di aree per nuovi insediamenti produttivi di qualità, a sviluppare l'integrazione tra le diverse modalità di trasporto con l'obiettivo di uno spostamento significativo del traffico merci e persone dalla gomma al ferro. Tale obiettivo si articola nelle seguenti linee di intervento:

- 1 definire un ambito di area vasta, dove attuare politiche condivise nel settore dei trasporti e della logistica
- 2 Rafforzare l'intermodalità del trasporto-merci e l'offerta logistica e produttiva compatibile
- 3 Irrobustire e completare il telaio infrastrutturale d'area vasta costituito dal completamento della viabilità stradale, dal raddoppio della linea ferroviaria trasversale in direzione Roma, dal completamento dell'interporto di Jesi, dal potenziamento del porto di Ancona
- 4 Costruire una rete di accordi tra istituzioni, enti e soggetti che operano sul territorio, per costruire un quadro di azioni condiviso anche a livello nazionale dal MIIT

### 3. ANCONA CITTÀ ECOLOGICA

L'obiettivo strategico punta a perseguire una politica ampia e articolata di convergenza tra pianificazione urbanistica e pianificazione delle risorse a termine e delle energie rinnovabili, intesa come capacità di coniugare il potenziamento delle connessioni ecologiche, la persistenza e la diversificazione degli ecosistemi, con il rinnovo del patrimonio insediativo ed edilizio in chiave bioclimatica ed energetica e

con lo sviluppo del trasporto pubblico. Più in generale, la sostenibilità degli interventi da un punto di vista ecologico deve far riferimento anche ad una politica di forte riduzione di consumo di suolo e di compensazione ecologica, puntando su interventi di densificazione urbana di aree già urbanizzate al posto dei modelli insediativi diffusi, sulla riqualificazione e riutilizzazione delle aree dismesse e sulla riabilitazione urbana. Tale obiettivo si articola nelle seguenti linee di intervento:

- 1 Potenziare la rete ecologica anche attraverso il riconoscimento dei valori storici e culturali presenti nel territorio
- 2 Diminuire le criticità ambientali e depotenziare il rischio frana anche nelle aree a pericolosità moderata
- 3 Ridurre il consumo di suolo attraverso la promozione di processi di riabilitazione urbana con conseguente miglioramento delle prestazioni degli edifici ed eventuale densificazione
- 4 Incentivare il rinnovo degli edifici tradizionali a forte consumo energetico con edifici a basso o zero consumo, promuovendo l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili
- 5 Evitare la impermeabilizzazione dei suoli, sviluppare aree verdi con alberature che richiedono bassi costi di manutenzione, incentivare aree da destinare ad orti per anziani anche come servizio sociale
- 6 Sviluppare il trasporto pubblico e in particolare una rete su ferro al servizio dei viaggiatori a scala locale
- 7 **incentivare pratiche urbanistiche ed edilizie orientate alla riduzione dei consumi energetici, sia nel patrimonio edilizio degli enti pubblici, sia nell'edilizia privata.**

#### 4. ANCONA CITTÀ-PAESAGGIO, BELLA E IDENTITARIA

L'obiettivo strategico punta alla valorizzazione del patrimonio paesaggistico della città e delle sue molteplici e plurali declinazioni come risorsa centrale per il rafforzamento dell'identità urbana e delle sue articolazioni territoriali. Passaggio fondamentale per questa operazione di riconoscimento è la identificazione degli "ambiti di paesaggio" intesi come contesti fisici, ambientali, funzionali, sociali e culturali che caratterizzano la città e il territorio anconetano. Essi costituiranno anche l'occasione per governare, entro dimensioni discrete, i processi di riqualificazione urbana non più affidati alle sole aree-progetto, ma ad una pluralità diffusa di interventi coerenti con le identità di ciascun ambito di paesaggio e con le esigenze delle "microcittà" che vi ricadono. Tale obiettivo si articola nelle seguenti linee di intervento:

- 1 Rappresentare l'identità territoriale e il paesaggio storico di Ancona in senso contemporaneo
- 2 Consolidare e sviluppare il ruolo del centro storico e del sistema dei servizi di carattere urbano
- 3 Rileggere i margini urbani anche in relazione alla struttura degli ambiti di paesaggio
- 4 Sviluppare la qualità architettonica e paesaggistica

II. di condividere i progetti prioritari per guidare la riqualificazione urbana:

##### **1. LA COMETA VERDE DAL CONERO ALLA CITTÀ STORICA**

Il progetto-guida disegna la penetrazione, nella città storica e consolidata, del sistema ambientale lineare che ha il suo attestamento nel promontorio del Conero e nell'area-parco.

Dirigendosi verso la città storica e contemporanea, la cometa adagia le sue code

lungo i crinali rivolti verso il mare:

- il crinale che allinea i colli di Guasco, Cappuccini e Cardeto;
- il crinale che allinea Capodimonte, Cittadella, Pincio, Monte Pulito, Monte Galeazzi e Monte Pelago;
- il crinale lungo via del Castellano/via delle Grazie che si raccorda al crinale di Posatora e al poggio di forte Scrima.

Si tratta delle principali direttrici che hanno guidato l'urbanizzazione storica, come anche la realizzazione del sistema diffuso delle fortificazioni nel corso dei secoli e che hanno di fatto disegnato un sistema di direttrici e di parchi urbani e territoriali incuneati nella città esistente sino al fronte-mare storico. Tale sistema costituisce quindi una risorsa fondamentale per la riqualificazione urbana, per il potenziamento e la messa in rete di spazi oggi vissuti in modo frammentario e per la rigenerazione stessa dei tessuti della città esistente

## 2. IL FRONTE-MARE DELLE ECCELLENZE

Si tratta di un progetto rilevante per il futuro della città e quello che, più di altri, è stato oggetto di importanti fasi della pianificazione attuativa e di settore, come il Piano del Porto, il PRUSST e il PIAU Porti&Stazioni. L'ambito preso in considerazione viene esteso dal centro storico di Ancona a Falconara. In questo senso va riguardato, lungo la sua linearità, come uno spazio urbano fortemente caratterizzato in parti che richiedono una specifica attenzione, in più occasioni attivata attraverso i programmi degli ultimi anni:

- il lungomare di Falconara Marittima, Palombina vecchia e nuova, Collemarino e Torrette
- la fascia di versante di Posatora in corrispondenza del nuovo parco, del nuovo porto peschereccio e turistico e del parco ferroviario;
- il settore costituito da quartiere Archi, Mole Vanvitelliana e Polo dei servizi urbani del Porto
- il porto storico e il fronte-mare della città storica.

Il "Fronte-mare delle eccellenze" rafforza la relazione tra i due mari di Ancona il mare occidentale che accoglie la città di primo impianto, proiettandosi verso Falconara, e quello orientale che consente ad Ancona di affacciarsi sulla falesia e sul Conero agganciandola ad una straordinaria risorsa paesaggistica e ambientale

## 3. LA CITTÀ LINEARE DELLE NUOVE CENTRALITÀ

Il progetto-guida fa riferimento alla lunga spina urbana di collegamento tra l'autostrada e il mare, caratterizzata dall'attraversamento della terza e della seconda Ancona, fino a sfiorare la prima con l'aggancio finale al porto e al fronte-mare attraverso Vallemiano. Una città lineare complessa che vede potenziare e densificare un già rilevante mix funzionale e insediativo (le aree produttive della Baraccola sud e nord, i quartieri dell'espansione pubblica degli ultimi decenni - Q1, Q2 e Q3 - il polo delle grandi attrezzature commerciali e sportive) innervandosi, oltre che sull'asse nord-sud, sulla linea FS da trasformare in servizio di trasporto locale. Una città lineare tuttavia che deve consolidare la propria struttura urbana cresciuta per parti separate e che deve ripensare i propri margini verso le pendici dei sistemi collinari, facendo dialogare i tessuti edificati con la circostante "campagna urbana".

Nel suo sviluppo lineare, questo progetto punta a qualificare la struttura insediativa della grande area produttiva del PIP della Baraccola che si sviluppa dall'uscita sud dell'autostrada A14 fino a Montedago e, innestandosi nella città compatta della "seconda Ancona", a rafforzare la duplice direttrice di accesso alla città: lungo l'asse nord-sud fino alla penetrazione di Vallemiano e lungo la sequenza S.S. 16 Adriatica/via Maggini/viale Cristoforo Colombo/via della Ricostruzione. In questo

senso, le infrastrutture viarie debbono essere viste come occasione di riqualificazione morfologica e ambientale: di grande strada urbana concepita come non più come fattore di separazione e barriera tra le parti che intercetta e di strada-parco di grande valore percettivo e paesistico quando scorre sopra e a ridosso di aree verdi e margini urbani.

#### 4. IL PARCO RETICOLARE DEI PAESAGGI AGRARI E DELLE FRAZIONI

Il progetto-guida è innervato sulla diffusione reticolare dei sistemi collinari storicamente antropizzati e connessi lungo i tracciati di crinale. E' un sistema denso che disegna un'armatura articolata, incuneata nella città dell'espansione novecentesca per la quale rappresenta una straordinaria occasione di "campagna urbana" da fruire. Più complessivamente, rappresenta anche un parco agricolo di valore territoriale che travalica i confini della città di Ancona e che è capace di fare rete attraverso un'offerta storico-insediativa, paesaggistica, produttiva e turistica di qualità.

I capisaldi di questa rete sono la gran parte dei nuclei urbani e dei centri storici che costituiscono il sistema delle frazioni del territorio extraurbano di Ancona, da ovest a est: Paterno; l'antropizzazione di crinale Madonna delle Grazie-Sappanico-Gallignano fino a Ghettaello; Montesicuro; la frazione di Aspigo da cui si risale al crinale di Candia; i centri storici di Angeli, Varano e Montacuto a cui si aggiungono quelli di Poggio e Massignano inclusi nella "Cometa verde".

Il consolidamento della loro identità passa non solo per il recupero dei caratteri architettonici e ambientali e la riqualificazione della struttura insediativa, ma anche per la ricerca di mix funzionali diversi e appropriati alle diverse propensioni, nei quali quindi la conferma dell'uso residenziale deve associarsi all'inserimento di nuove funzioni vitalizzanti contrastando i fenomeni di declino e abbandono. In questo senso, la salvaguardia e la valorizzazione del paesaggio agrario e della sua multifunzionalità si saldano con le previsioni del Piano del Parco del Conero secondo principi di tutela attiva che appartengono alla medesima strategia del "parco reticolare".

#### IV. di indicare i seguenti indirizzi per la formazione del Nuovo Piano della città:

##### PEREQUAZIONE URBANISTICA

L'applicazione del principio della perequazione consente di offrire uguali diritti edificatori, acquisire suoli per la città pubblica e incentivare la trasformazione qualitativa del patrimonio edilizio e urbanistico. L'adozione del processo perequativo per gli interventi trasformativi (nuova edilizia su aree libere, trasformazione urbanistica di tessuti esistenti, realizzazione di attrezzature pubbliche) è finalizzata a ripartire le previsioni edificatorie, tra tutti i soggetti coinvolti, secondo principi di equità e di uniformità dei diritti/doveri. Rappresenta quindi un'opzione necessaria sia per evitare sperequazioni opinabili tra i diritti delle aree potenzialmente trasformabili, sia per superare lo scoglio della decadenza dei vincoli pubblicistici nel caso della realizzazione degli standard urbanistici previsti attraverso il ricorso all'esproprio preventivo, che può essere reiterato, secondo la sentenza della Corte Costituzionale n. 179/1999 a patto di prevedere in bilancio le risorse per l'indennità di esproprio, che oggi, a seguito della sentenza della Corte Costituzionale n. 348/2007, avviene a prezzi di mercato

##### CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO, DENSIFICAZIONE E RIABILITAZIONE

Il Comune di Ancona ritiene necessaria e prioritaria una politica di riduzione del consumo di suolo e di incentivazione, al contempo del migliore utilizzo della città costruita. Tuttavia il bisogno di rispondere a domande di nuova edificazione, di consolidare il sistema dei parchi e delle aree verdi e di promuovere processi di riqualificazione urbana soprattutto dei tessuti della cosiddetta “Seconda Ancona”, renderanno sicuramente necessaria una previsione di limitati e puntuali completamenti da finalizzare a progetti di riconnessione e miglioramento della struttura insediativa esistente, di rafforzamento del sistema di spazi aperti e delle centralità locali e urbane, di ridisegno dei margini edificati delle espansioni più recenti e non consolidate. Parallelamente dovranno essere presi in considerazione processi di densificazione finalizzati alla riduzione degli insediamenti di tipo diffuso ad alto tasso di consumo di suolo, localizzati negli ambiti della cosiddetta riabilitazione urbana. Tali ambiti interessa parti di città, che pur essendo ancora utilizzate non rispondono più agli attuali standard abitativi. I quartieri prioritariamente coinvolti nei processi di riabilitazione, sono quelli realizzati dal secondo dopoguerra fino agli anni '80, in corrispondenza della fase di maggiore espansione urbana della città di Ancona. Interi quartieri costruiti in quell'intervallo di tempo, si trovano oggi in una situazione di sofferenza, quando non di vero e proprio degrado, a causa delle caratteristiche costruttive degli edifici e della scarsa qualità degli spazi pubblici. Possono essere quindi oggetto di riabilitazione urbana:

- quartieri di edilizia residenziale pubblica
- quartieri residenziali o misto artigianali di edilizia privata in ambiti periferici
- aree interstiziali non utilizzate o abbandonate

#### COMPENSAZIONE URBANISTICA ED ECOLOGICA

La compensazione, aggiuntiva agli oneri di urbanizzazione, **configura il trasferimento** alla collettività di una quota parte dell'incremento di valore immobiliare determinato dalla conformazione dei suoli. Tale compensazione si articola in:

- offerta di servizi e infrastrutture

Riguarda la contropartita, oltre ai minimi previsti dalla legge, delle dotazioni pubbliche di servizi di cui al D.I. n. 1444/1968 e delle opere di urbanizzazione primaria, atte a compensare gli effetti indotti dalla trasformazione urbana e dall'incremento di carico urbanistico.

- offerta di qualità architettonica e ambientale

Riguarda la qualità estetica e costruttiva dei nuovi edifici e spazi aperti, coniugata alla garanzia di elevati standard ecologico-ambientali attraverso l'adesione ai principi della bio-architettura e al ricorso a strumenti concorsuali sia su aree pubbliche che su aree private.

- offerta funzionale

Riguarda l'inserimento di nuove destinazioni d'uso maggiormente rispondenti alle esigenze collettive e alle dinamiche di mercato, come ad esempio quelle residenziali rivolte alla cosiddetta “fascia grigia” (lavoratori atipici, nuclei familiari monoreddito, giovani coppie, anziani, studenti)

- offerta ecologica aggiuntiva

Riguarda le previsioni compensative da realizzare per il potenziamento e nel consolidamento del grado di naturalità complessivo della città, attraverso opere sostanzialmente riconducibili all'irrobustimento della rete ecologica e paesistica in aree di valenza naturalistica e ambientale.

- IV. di approvare il Documento Programmatico-Rapporto Finale, allegato, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto;

- V. di proseguire nel processo del Nuovo Piano e di avviare, altresì, le seguenti Varianti Parziali al PRG vigente che contribuiranno alla formazione del suo dimensionamento:
- Variante alle Norme Tecniche di Attuazione per adeguare gli usi in esse previsti alle mutate condizioni sociali;
  - Variante per reperire aree di Edilizia Residenziale Pubblica su aree di proprietà comunale, **nonché per l'edilizia da destinare all'affitto con canone concordato**;
  - Varianti per la valorizzazione del patrimonio pubblico dismesso o in via di dismissione;
  - Variante in adeguamento al Piano del Parco del Conero.
- VI. di stabilire la possibilità di realizzare standard urbanistici anche da parte di privati, appositamente convenzionati, tenuto conto della sentenza della Corte Costituzionale n. 179 del 1999 e delle recenti pronunce giurisprudenziali;
- VI bis – di assumere le necessarie iniziative, d'intesa con l'A.P. di Ancona, per definire il progetto Waterfront, esaminando le modificazioni di destinazione d'uso delle aree e dei manufatti esistenti nell'area demaniale gestita dall'A.P. di Ancona, compresa l'area fieristica ed ex Tubimar, dal Comune e dagli altri soggetti pubblici;**
- VII. di attivare con successivo atto le procedure necessarie al reperimento delle risorse occorrenti per la selezione dell'esperto urbanista e delle altre professionalità richieste per la redazione del Nuovo Piano della città;
- VIII. di dare atto che non occorre impegno di spesa.
-

**NUOVO PIANO URBANISTICO DELLA CITTÀ**

**DOCUMENTO PROGRAMMATICO**

*Omissis*



Il presente atto viene letto, approvato e sottoscritto.

**Il Presidente**  
**F.to FILIPPINI ANDREA**

**Il Segretario Generale**  
**F.to GUIDA ENNIO**

### **Certificato di pubblicazione**

Si attesta che copia del presente atto viene pubblicata all'Albo Pretorio del Comune in data odierna e vi rimarrà affissa per quindici giorni consecutivi.

Ancona,

**Il Responsabile U.O. Consiglio**  
**(F.to Lolita Rosolani)**

**Per copia conforme all'originale, in carta libera ad uso amministrativo.**

Ancona,

**Il Responsabile U.O. Consiglio**  
**(Lolita Rosolani)**

**Il presente atto è divenuto esecutivo il**  
**ai sensi dell'art. 134 del T.U.E.L. n. 267/2000:**

- ☐ essendo trascorso il decimo giorno dalla pubblicazione (comma 3)
- ☐ per dichiarazione di immediata eseguibilità (comma 4)

**e viene trasmesso ai sottoindicati uffici per l'esecuzione:**

- |                                                                                                                 |                                                                                                           |                                                                                                                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> AREA URBANISTICA, EDILIZIA ED AMBIENTE                                                 | <input type="checkbox"/> ASS. COMMERCIO, ATTIVITA' PRODUTTIVE, MERCATI, TURISMO, PARI OPPORTUNITA'        | <input type="checkbox"/> ASS. POL. ECONOMICHE, ECONOMATO, ENTRATE, AZIENDE, FEDERALISMO, DEMOGRAFICI, STATIST  |
| <input type="checkbox"/> SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE                                           | <input type="checkbox"/> ASS. PUBBLICA ISTRUZIONE E FORMAZIONE PROFESSIONALE, CULTURA, MUSEI, TEATRI      | <input type="checkbox"/> ASS. SPORT, POLITICHE GIOVANILI, POLIT. DELLA PACE, FORUM ADRIATICO, RELAZ. INTERNAZ  |
| <input type="checkbox"/> SINDACO                                                                                | <input type="checkbox"/> ASS. URBANISTICA, ERP, CONDONO, RIQUAL. DEL TERRITORIO, DECORO E RECUPERO URBANO | <input type="checkbox"/> ASS. POLITICHE AMBIENTALI, PORTO, AGENDA 21, INNOVAZIONE, INFORMATIZZAZIONE, TOPONOM. |
| <input type="checkbox"/> ASS. POL. MUNICIPALE, MOBILITA' E TRASPORTO, PART. DEMOCRATICA, PROT. CIVILE, TRAFFICO | <input type="checkbox"/> VICESINDACO, LAVORI PUBBLICI, CENTRO STORICO, FRANA, POLITICHE COMUNITARIE       | <input type="checkbox"/> ASS. RISORSE UMANE, ORGANIZZAZIONE E SEMPLIFICAZIONE, PATRIMONIO, DEMANIO             |
| <input type="checkbox"/> ASS. SOCIALI, SANITA', IMMIGRAZIONE, POLITICHE PER LA CASA, TERZO SETTORE              |                                                                                                           |                                                                                                                |