

ACCORDO DI PROGRAMMA DEFINITIVO
PER LA REALIZZAZIONE DEL PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA DELL'AREA
EX AGOSTINELLI A MARZOCCA

L'anno duemiladiciotto, il giorno 22 del mese di ottobre, in Senigallia, con il presente atto stipulato ai sensi e per gli effetti dell'Art.26-bis, della L.R.34/1992;

TRA

- a) IL COMUNE DI SENIGALLIA, C.F. - P. IVA 00332510429, rappresentato dal Sig. Maurizio Mangialardi il quale interviene nel presente atto, in nome, per conto e nell'esclusivo interesse del Comune di Senigallia, che in questo atto rappresenta nella sua qualifica di Sindaco;
- b) LA PROVINCIA DI ANCONA, C.F. - P. IVA 00369930425, rappresentata dalla Sig.ra Liana Serrani la quale interviene nel presente atto, in nome, per conto e nell'esclusivo interesse della Provincia di Ancona, che in questo atto rappresenta nella sua qualifica di Presidente.

Premesso che:

Ai fini della approvazione il soggetto attuatore ha presentato il progetto preliminare del programma di riqualificazione in argomento, redatto dal professionista incaricato, Arch. Agostinelli Sergio di Ancona, con richiesta a mezzo PEC in data 28.09.2017 acquisita agli atti del Comune in data 29.09.2017, prot. 70323 – pratica edilizia n. 2017/130;

- Con delibera Giunta Municipale del 03.10.2017, n.219 è stato approvato un apposito Atto relativo alla proposta di Programma di Riqualificazione urbana in argomento - in variante al P.R.G. e individuazione del perimetro delle aree da riqualificare.

- Con nota del 03.10.2017, prot. 71247 – il responsabile del procedimento ha richiesto alla Provincia di Ancona la verifica dell'assoggettabilità a VAS e la condivisione degli SCA;

- Con nota della Provincia del 12.10.2017, prot. 42893, acquisita agli atti del Comune in pari data prot. 73553 la Provincia ha condiviso l'elenco degli SCA proposto dal Comune;

- Con nota del 17.10.2017, prot. 74774 è stata indetta la conferenza dei servizi istruttoria, convocando gli SCA ai fini della verifica dell'assoggettabilità a VAS oltre gli Enti, le Società erogatrici dei servizi a rete, gli uffici interni del Comune;

- in data 20.11.2017 si è svolta la conferenza dei servizi istruttoria ex art. 14 comma 1 della Legge n. 241/1990 e s.m.i.;

- Con determinazione del Dirigente del Settore IV – 4.4 Area Governo del Territorio della Provincia di Ancona – del 03.05.2018 n. 439 l'autorità competente ha condiviso la proposta di di esclusione dalla procedura di valutazione ambientale strategica;

- Con nota acquisita in data 31/05/2018, prot. 38933 il Soggetto Attuatore ha trasmesso la proposta di PRU adeguata con le soluzioni individuate per ovviare alle criticità segnalate in sede di conferenza dei servizi;
- Con nota del 31.05.2016, prot. 39087 è stata indetta la conferenza dei servizi decisoria ai sensi dell'art. 14-ter della L. 241/1990 e s.m.i.;
- In data 18.06.2018 si è svolta la conferenza dei servizi decisoria ai sensi dell'art. 14-ter della L. 241/1990 e s.m.i.;
- Con nota a mezzo PEC del 11.06.2018, prot. 41421, ai sensi e per gli effetti dell'art.26 bis della Legge Regionale n.34 del 05.08.1992 e s.m.i., è stata convocata per il giorno 25.06.2018 la conferenza dei servizi preliminare per la sottoscrizione dell'accordo di programma invitando a parteciparvi la Presidente della Provincia di Ancona;
- In data 25.06.2016 ai sensi e per gli effetti dell'art.26 bis della Legge Regionale n.34 del 05/08/92 e s.m.i., si è concluso l'accordo preliminare inerente il programma in argomento;
- A seguito dell'accordo preliminare gli elaborati del PRU sono stati depositati in visione al pubblico per le osservazioni sia presso il Comune di Senigallia che presso la Provincia di Ancona, in particolare:
 - L'avviso di deposito del PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA DELL'AREA EX AGOSTINELLI A MARZOCCA è stato pubblicato:
 - All'albo pretorio del Comune di Senigallia dal 16.07.2018 al 14.09.2018;
 - Nel giornale "*IL RESTO DEL CARLINO – ANCONA*" pagina 2 del 16.07.2018;
 - Sul Sito Istituzionale della Provincia di Ancona dal 16.07.2018 al 14.09.2018, giusta certificazione della provincia di Ancona acquisita agli atti a mezzo PEC del 20.09.2018, prot. 67466;
 - Nel sito istituzionale del Comune nella sezione – Sportelli aperti al pubblico – Sportello Unico per l'Edilizia – Edilizia e Governo del Territorio – avvisi di pubblicazione;
- Nel suddetto periodo di deposito, in base alle disposizioni di cui dell'art. 26 bis della L.R. 34/1992 e s.m.i. della documentazione relativa al PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA DELL'AREA EX AGOSTINELLI A MARZOCCA:
 - Alla Provincia di Ancona NON RISULTANO PERVENUTE osservazioni in merito, giusta certificazione della provincia di Ancona acquisita agli atti a mezzo PEC del 20.09.2018, prot. 67466;
 - Al Comune di Senigallia RISULTA PERVENUTA N° 1 OSSERVAZIONE a firma dell'Arch. Agostinelli Sergio in qualità di professionista incaricato della redazione del PRU in argomento acquisita agli atti del Comune a mezzo PEC in data 11.09.2018, prot. 64329;

- In data 01.10.2018 il responsabile del procedimento ha redatto un documento istruttorio di controdeduzione all'osservazione presentata e di ricognizione del procedimento amministrativo eseguito;
- Con nota del 05.10.2018, prot.71446 ai sensi dell'Art.26-bis, Comma.5 della L.R.34/1992 il Sindaco ha convocato la conferenza dei servizi definitiva;

TUTTO CIO' PREMESSO

Art. 1 - Conferma delle premesse

Le premesse e gli atti in esse richiamati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente accordo di programma (di seguito richiamato solo con il termine "accordo") e s'intendono quindi integralmente riportati.

Art. 2 – Caratteristiche del programma di riqualificazione:

in ordine alla variante urbanistica indotta

L'assetto proposto dal programma di riqualificazione urbana è in variante al PRG vigente e prevede la modifica dell'intera area oggetto del PRU:

da Zona territoriale omogenea DP1.1 e DP1.2 (art. 18 delle N.T.A.) a Zona B6 Ambiti di riqualificazione urbana (art. 16 ter delle N.T.A.) punto C) Ambito ex Agostinelli a Marzocca, con rinvio a schede planivolumetriche e normative di cui all'elaborato del PRG: "Documento P.3.1 Comparti urbanistici della fascia litoranea" schede B6C1, B6C2 e B6C3 che assumono e producono gli effetti della pianificazione particolareggiata ai sensi dell'art. 15, 4° comma della L.R. 34/92.

Di seguito si riassumono i principali elementi tecnico - amministrativi inerenti il programma di riqualificazione in argomento:

L'intera area, come risulta evidente dalla zonizzazione di piano proposta, risulta completamente circondata dall'edificato del versante sud della frazione di Marzocca e costituisce una cerniera tra la zona nord prevalentemente residenziale e la zona sud prevalentemente produttiva artigianale misto residenziale, con una rilevante presenza di manufatti non più utilizzati, seppur di edificazione relativamente recente e mediamente in buono stato di conservazione.

Il PRU si pone l'obiettivo di promuovere la riqualificazione dell'insieme delle aree sopra individuate, una volta completata la demolizione degli immobili industriali obsoleti ivi localizzati, con l'evidente finalità di realizzare un quartiere integrato in grado di svolgere un ruolo urbano di "centralità" di funzioni e di servizi anche rispetto al contesto in cui si trova ad essere inserito.

B - In ordine al progetto urbanistico - edilizio

In sintesi il PRU in variante al PRG prevede complessivamente una SUL totale di m² 14.670, di cui m² 2.000 commerciale, m² 3.940 direzionale e m² 8.730 di residenza, con una diminuzione di 4.653 m² rispetto ai 19.323 m² di Sul a destinazione produttiva e commerciale prevista dal PRG vigente (pari a circa meno 25%).

Sono previsti tre ambiti di intervento la cui attuazione è demandata in maniera del tutto autonoma ai soggetti attuatori proprietari di ciascun Comparto, sulla base di singole convenzioni il cui schema fa parte della documentazione del PRU.

Caratteri principali del progetto edilizio planivolumetrico:

Il PRU prevede un assetto urbanistico articolato per Comparti e sub Comparti sulla base di schede planivolumetriche aventi gli effetti della pianificazione particolareggiata secondo quanto previsti dall'art. 15 quarto comma della L.R. 34/92, al fine di rendere l'attuazione del tutto autonoma da parte dei relativi soggetti attuatori.

In particolare il sub Comparto più consistente, B6C.1 prevede:

- la realizzazione di due complessi edilizi tra loro integrati, sia dal punto di vista della compatibilità delle funzioni produttive, terziarie, commerciali e residenziali che dal punto di vista dell'utilizzo condiviso di spazi pubblici, di servizi e di cogenerazione ed efficientamento energetico.
- un complesso edilizio localizzato lungo Via della Marina, all'accesso del nuovo quartiere, destinato ad attività commerciali al piano terra, ad attività direzionali al primo e secondo piano con previsione di un piano interrato destinato a parcheggi ed impianti tecnici.
- Un complesso edilizio costituito da n. 3 edifici destinati a residenza ed articolati attorno a spazi di verde pubblico integrato con percorsi verdi pedonali e/o ciclabili.

Il Comparto B6C.2, costituito dall'edificio residenziale esistente, prevede oltre alle destinazioni d'uso consentite nell'intera zona B6 di destinare una porzione del piano terra e delle relative corti a centro civico di quartiere in relazione alla centralità della sua posizione e con l'obiettivo di conservare la memoria di un edificio probabilmente connesso, almeno come posizione sul territorio, alle origini insediative della frazione precedenti alla realizzazione della ferrovia e della stazione ferroviaria litoranea.

Il Comparto B6C.3 prevede la realizzazione di edilizia residenziale eventualmente integrata da destinazioni terziarie come propaggine del Comparto B6C.1 verso la ex zona produttiva del PIP di Via dell'Indipendenza.

Considerazioni in ordine all'interesse pubblico conseguito

Nel caso in oggetto, l'interesse pubblico è attestato dai seguenti punti:

1. Trattasi di area industriale dismessa ormai da molti anni, in condizioni di degrado progressivo, inserita all'interno dell'abitato di Marzocca di cui viene proposta la riqualificazione e l'integrazione con il contesto circostante, già riconosciuta tale dall'Atto di indirizzo per la redazione del PORU, redatto dal Politecnico di Milano ed approvato dal Consiglio comunale.
2. L'intera area, attualmente in abbandono, dopo il completamento delle demolizioni degli attuali edifici industriali sarà recuperata con la realizzazione di *un nuovo quartiere a carattere sperimentale* che prevede il superamento di criteri di netta separazione tra le destinazioni d'uso a favore di una forte integrazione ed intercambiabilità tra le diverse funzioni e modalità residenziali (in proprietà, in affitto, in affitto a riscatto, per giovani coppie, per anziani, per il tempo libero, per investimento, ecc.) e funzioni terziarie, commerciali e produttive di nuova generazione, ovviamente nell'ambito di una loro compatibilità, come risposta alle nuove prospettive economiche, sociali, produttive ed abitative del nostro tempo.
3. Sul versante urbanizzazioni e servizi, il progetto intende sperimentare *nuove forme di gestione e/o condivisione* affidate ai soggetti attuatori e quindi agli utilizzatori finali con un evidente interesse pubblico per la riduzione dei costi e per una responsabilizzazione dei cittadini alla gestione dei servizi alla città, in grado di attivare un processo di rigenerazione urbana con effetti positivi e/o imitativi anche sulle aree e sugli immobili circostanti.

Il progetto prevede infatti:

- a) La realizzazione di strade, parcheggi pubblici, verde connesso ai parcheggi, aree AUS e di una unità immobiliare condominiale ai sensi dell'art. 86 del REC di circa 113 m² e relativa corte antistante, da adibire anche a centro di quartiere, con oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria a carico dei soggetti attuatori;
 - b) la cessione in proprietà al Comune dell'allargamento di Via della Marina e relativa rotatoria di circa 651 m², di una unità immobiliare al piano terra di circa 113 m², da adibire a centro di quartiere, di un'area agricola di circa 7.488 m² destinata ad orti urbani da offrire in uso ai cittadini di Marzocca.
4. Tutti gli edifici pluripiano verranno realizzati con tecnologie antisismiche (isolatori e/o dissipatori) in grado di garantire non solo la sicurezza di abitanti e lavoratori, ma anche la piena funzionalità degli immobili anche in caso di eventi sismici rilevanti.
 5. Tutti gli edifici residenziali prevedono l'abbattimento dei consumi energetici con il raggiungimento di almeno il punteggio 2 del protocollo Itaca, mediante la progettazione integrata del sistema edificio-impianti e cogenerazione per una sensibile riduzione delle emissioni inquinanti ed un notevole risparmio economico.
 6. L'intervento prevede, a carico dei soggetti attuatori, l'allargamento di Via della Marina consentendo un'efficace collegamento tra Viale della Resistenza e Via dell'Indipendenza,

realizzando nel contempo una rotatoria all'incrocio tra Via della Marina e Viale della Resistenza, nonché la realizzazione di una condotta fognaria aggiuntiva fino all'innesto con la fognatura comunale lungo la Strada Statale Adriatica per lo scarico delle acque bianche provenienti dalle aree sovrastanti Via dell'Indipendenza.

7. La dotazione di parcheggi pubblici e privati, superiore agli standards vigenti, apporterà un consistente beneficio agli insediamenti limitrofi.
8. E' prevista la realizzazione a carico del soggetti attuatori di un complesso di opere di urbanizzazione primaria e secondaria funzionali al PRU di importo notevolmente superiore agli oneri previsti dall'applicazione delle tariffe vigenti.

Art. 3 – Documenti di riferimento

Il Comune e la Provincia, in pieno accordo, stabiliscono che gli elaborati costituenti il programma di riqualificazione ricompresi nella pratica edilizia n. 2017/130, nonché gli allegati alla deliberazione della Giunta Municipale del 03.10.2017 n° 219, così come integrati con successivi elaborati trasmessi dal soggetto attuatore con nota acquisita in data 31/05/2018, prot. 38933 a seguito dell'esito della conferenza dei servizi del 20.11.2017, in quanto atti pubblici, per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati al presente accordo, ancorché ne costituiscano parte integrate e sostanziale;

Pertanto gli elaborati costituenti il programma di riqualificazione sono individuati nell' "ELENCO DEI DOCUMENTI E DEGLI ELABORATI" – cfr. elab. 1_2_30.05.2018 che di seguito si trascrive:

ELENCO DEI DOCUMENTI E DEGLI ELABORATI COSTITUENTI IL PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA DELL' AREA EX AGOSTINELLI A MARZOCCA						
DOCUMENTI						
Fasc.	Doc.	Scala 1:	Data agg.	Nome file:	Oggetto	Stato documento
1	1	/	25/07/2017	1_1_25.07.2017	Richiesta di approvazione	invariato
	2	/	30/05/2018	1_2_30.05.2018	Elenco dei documenti e degli elaborati	variato
	3	/	30/05/2018	1_3_30.05.2018	Relazione tecnico-amministrativa asseverata	variato
	4a	/	30/05/2018	1_4a_30.05.2018	Schema di convenzione – comparti B6C1-2	variato
	4b	/	25/07/2017	1_4a_25.07.2017	Schema di convenzione - comparto B6C3	invariato
	5a	/	25/07/2017	1_5a_25.07.2017	sostenibilità economica finanziaria comparti B6C1-2	invariato
	5b	/	25/07/2017	1_5b_25.07.2017	sostenibilità economica finanziaria comparto B6C3	invariato

PROGETTO URBANISTICO - EDILIZIO

	Doc.	Scala 1:	Data agg.	Nome file:	Oggetto	Stato documento
2	1	/	30/05/2018	2_1_30.05.2018	Relazione PROGETTO URBANISTICO-EDILIZIO	variato
	Documenti URBANISTICI					
	A1	/	30/05/2018	2_A1_30.05.2018	STATO ATTUALE <ul style="list-style-type: none"> · planimetria generale · calcolo volumi e superfici · sezioni edifici (da demolire) · documentazione fotografica fasi di demolizione 	invariato

	A2	/	30/05/2018	2_A2_30.05.2018	STATO DI PROGETTO <ul style="list-style-type: none"> · inquadramento territoriale degli interventi interni ed esterni al PRU · perimetro delle aree da riqualificare-ambito B6C · stralcio PRG vigente e PRG in variante · NTA comparate · individuazione dei comparti attuativi (su base catastale) · scheda plani volumetrica ambito B6C · scheda normativa comparti attuativi · urbanizzazioni e standards · sistemazioni a verde · sezioni planivolumetriche tipo · rendering 	variato
	A3	/	30/05/2018	2_A3_30.05.2018	Indagine geologica e geofisica, Indagine sismica, Relazione compatibilità geomorfologica e idraulica	variato
	A4	/	30/05/2018	2_A4_30.05.2018	Verifica invarianza idraulica	invariato
	A5	/	30/05/2018	2_A5_30.05.2018	Rapporto ambientale	invariato
	A6	/	30/05/2018	2_A6_30.05.2018	Relazione sul clima acustico	invariato

PROGETTO - PRELIMINARE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIE E SECONDARIE FUNZIONALI AL PRU

	Doc.	Scala 1:	Data agg.	Nome file:	Oggetto	PEC del - prot.
	OO.UU PRIMARIE E SECONDARIE					
3	A1	/	30/05/2018	3_A1_30.05.2018	Progetto preliminare opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative al PRU	variato

Oltre agli elaborati di competenza del Comune, anch'essi, in quanto atti pubblici, per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati al presente accordo, ancorché ne costituiscano parte integrate e sostanziale:

- elaborato P.3.1 "SCHEDA PLANIVOLUMETRICA E NORMATIVA B6C AMBITO EX-AGOSTINELLI A MARZOCCA" contenente la SCHEDA NORMATIVA DEI COMPARTI ATTUATIVI" modificata a seguito della proposta di controdeduzione";
- relazione di compatibilità urbanistica – luglio 2017;

Art. 4 - Obblighi dei soggetti partecipanti

I soggetti partecipanti al presente accordo assumono, ciascuno per quanto di propria responsabilità, l'impegno di adottare gli atti e di compiere tutte le attività definite nel programma di riqualificazione entro i termini di seguito riportati.

Le parti, inoltre, si obbligano ad adottare le modalità organizzativo-procedurali, nonché le modalità finanziarie più idonee a garantire la rapidità, la snellezza delle attività amministrative, anche al fine di superare eventuali ostacoli nell'attuazione del presente accordo.

4.1 - Impegni dei soggetti privati

I soggetti privati, ancorché non partecipano al presente accordo dovranno realizzare gli interventi previsti nel programma di riqualificazione in argomento secondo quanto stabilito nello schema di

convenzione sottoscritto in occasione della richiesta di formazione del PRU che qui si intende integralmente richiamato;

4.2 – impegni del Comune

Le somme che saranno corrisposte a valere sul contributo di costruzione non scomputate in opere da realizzare nel PRU, saranno utilizzate per il miglioramento della dotazione dei servizi della frazione di Marzocca;

4.3 – impegni della Provincia

Collaborare amministrativamente alla piena attuazione del PRU in argomento;

Art. 5 – Tempi di attuazione del programma di riqualificazione

5.1 - Tempi dei soggetti privati

I soggetti privati, ancorchè non partecipano al presente atto dovranno realizzare gli interventi previsti nel programma di riqualificazione in argomento secondo quanto stabilito nello schema di convenzione sottoscritto in sede di richiesta di approvazione del programma di riqualificazione che qui si intende integralmente richiamato.

Art. 6 – Effetti

Ai sensi e per gli effetti dell'Art. 34, comma 6 del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, e s.m.i. l'approvazione del presente accordo comporta:

- La variante al P.R.G.
- la dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza delle opere di urbanizzazione in esso previste ai sensi e per gli effetti dell'Art. 10, comma 1 della L.R. 23.02.2005, n.16 e s.m.i.;
- L'approvazione degli elaborati progettuali nella loro versione definitiva.

Art. 7 - Vigilanza sulla attuazione del programma di riqualificazione

Ai sensi e per gli effetti dell'Art. 34, comma 7 del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, e s.m.i. la vigilanza sull'esecuzione dell'accordo e gli eventuali interventi sostitutivi sono svolti da un collegio così composto:

Presidente – Sindaco pro-tempore del Comune di Senigallia o suo delegato;

Membro effettivo – Presidente della Provincia di Ancona o suo delegato.

Il Responsabile del procedimento, ogni 12 mesi dalla data di inizio dei lavori, redige una relazione sullo stato di attuazione del programma e ne inoltra copia al collegio.

Art. 8 - Modalità di approvazione e pubblicazione dell'accordo

Ai sensi e per gli effetti dell'Art. 26-bis, Commi 6, 7, 8, della L.R.34/1992 e s.m.i. il presente accordo, in variante allo strumento urbanistico generale comunale, sarà approvato con decreto emanato dal Presidente della Provincia e produrrà gli effetti dell'approvazione delle variazioni agli strumenti urbanistici generali purché l'assenso del Comune di Senigallia, alla conclusione dell'accordo e alla variante, sia ratificato dal Consiglio comunale entro trenta giorni dalla data di emanazione dello stesso. Il decreto di approvazione, dopo l'intervenuta ratifica del Consiglio comunale, sarà pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione e assumerà efficacia dalla data di pubblicazione.

Art. 9 - Durata dell'accordo

Il presente accordo resterà efficace fino a che non risultino adempiute tutte le obbligazioni previste dall'accordo stesso e dalle eventuali sue integrazioni o modificazioni.

Art. 10 – risoluzione dell'accordo

Le parti stabiliscono che qualora il promotore del programma di riqualificazione non provveda alla sottoscrizione della convenzione per la sua attuazione entro i termini indicati nello schema di convenzione già sottoscritto in occasione della richiesta di formazione del PRU, questo accordo, previo accertamento dell'inadempimento e fatte salve documentate e circostanziate cause di forza maggiore, sarà dichiarato nullo di fatto e di diritto, senza che il promotore possa accampare diritti e risarcimenti di sorta.

Art. 11 - Domicilio legale

Agli effetti del presente accordo, le parti eleggono il proprio domicilio legale come segue:

- il Comune di Senigallia presso la Sede Comunale sita a Senigallia (60019), in Piazza Roma n. 8;
- la Provincia di Ancona presso la propria sede sita ad Ancona (60100), in Strada di Passo Varano, 19A- ANCONA;

LETTO, APPROVATO E SOTTOSCRITTO

per la Provincia di Ancona

il Presidente

Liana Serrani

Per il Comune di Senigallia

Il Sindaco

Maurizio Mangialardi
