



**Comune di
Senigallia**



DOCUMENTO ISTRUTTORIO

PER LA CHIUSURA DELLA
CONVENZIONE URBANISTICA DEL COMPARTO PIRAMIDI
E LA RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE DEL CENTRO TURISTICO

AREA TECNICA TERRITORIO AMBIENTE
Dirigente: Ing. Gianni Roccato

Responsabile del Procedimento
Arch. Daniela Giuliani

Novembre 2018



Premessa

Da aprile 2017, abbiamo lavorato per sviluppare una ipotesi progettuale per l'area delle Piramidi che potesse risolvere questioni annose, senza ulteriori contenziosi, ma anche rilanciare la riqualificazione della testata nord del Lungomare cittadino, con la realizzazione di servizi ricreativi e sportivi a servizio della frazione Cesano e dei turisti. Numerosissime sono le ipotesi già indagate, da parte della proprietà, del Comune, di possibili imprenditori, di condomini del complesso turistico.

Dalla lettura delle differenti ipotesi sono stati individuati gli obiettivi dell'ipotesi che ora si propone all'approvazione dell'amministrazione comunale.

1 - Obiettivi della Pubblica Amministrazione:

- sanare un Piano di Lottizzazione non ancora concluso
- dare servizi al quartiere Cesano e ai fruitori della spiaggia
- riqualificare l'area e le strutture sportive degradate e pericolose

Risposta progettuale:

- Con la chiusura della convenzione si definisce l'acquisizione di aree per urbanizzazioni
- Tra le aree acquisite con la convenzione e successivamente con l'attuazione del Centro Servizi passerà al demanio comunale anche una fascia di spiaggia libera, di fronte al parcheggio pubblico, a servizio di turisti e cittadini della Valle del Cesano.
- La riqualificazione di servizi balneari e sportivi a servizio del complesso turistico, e del quartiere, ivi compresi i servizi di spiaggia.
- le ulteriori sistemazioni di viabilità e parcheggi potranno essere realizzati a scomputo degli oneri di urbanizzazione in relazione agli interventi edilizi del Centro Turistico, sulla base del progetto finanziario che si andrà a sviluppare da parte dell'attività turistico-sportiva (a titolo esemplificativo la possibile gestione da parte del privato del parcheggio pubblico).

2 - Obiettivi proprietà Piramidi:

- chiudere senza ulteriori spese la convenzione del CT3
- vendere con il massimo profitto e subito l'area del Centro Turistico, a ristoro delle spese sostenute.

Risposta progettuale:

- cessione di aree AUS a completamento e compensazione di quanto dovuto con la convenzione, senza ulteriori spese finanziarie;
- svincolo dell'area del Centro Turistico sportivo dalla gestione delle Piramidi con possibilità di realizzare servizi balneari, attrezzature sportive, ivi compresa la realizzazione di un palazzetto coperto.



3 - Obiettivi del Condominio:

- definire l'area di proprietà condominiale e le spese di gestione
- migliorare il decoro delle aree confinanti
- usufruire di servizi (parcheggi, spiaggia libera e/o attrezzata, attrezzature sportive)

Risposta progettuale:

- la proposta chiude una fase di indefinitezza amministrativa del condominio
- Il progetto prevede una nuova area a parcheggio con annessa una quota di spiaggia libera
- la proposta rende attuabile un miglioramento funzionale dell'area a servizi e della spiaggia attrezzata connessa all'area del Centro Turistico Sportivo.

> *Layout di progetto a titolo esemplificativo della proposta.*



rivalutazioni ISTAT	LIRE		EURO	coef.
valuta 1980	1000	valuta 2018	0,25	0,0025
valuta 1994	1000	valuta 2018	0,082	0,00082

	convenzione luglio 1980	incidenza	riferimento convenzione
Superficie territoriale	31.682,00		premesse pag 4
indice	2 m3 / 2 m2		premesse pag 4
totale mc realizzabili	63.364,00		premesse pag 4
superficie fondiaria	11.715,00		premesse pag 4
strade	2.920,00		premesse pag 4
verde pubblico attrezzato	15.047,00		premesse pag 4
parcheggi pubblici	2.000,00		premesse pag 4
AUS	17.047,00		premesse pag 5
totale cessione aree	19.967,00	0,32	articolo 3 pag 8
		al m3	
opere urbanizzazione primaria	430.420.000,00	6.792,82	articolo 4 pag 8
strade marciapiedi e parcheggi fino SS16		al m3	moneta 80
acquedotto			ú 1.076.050,00
fognature			valore 2018
pubblica illuminazione			
rete e cabina energia elettrica			
collettore fognario frazione Cesano			
rete telefonica			
acquedotto Cesano fino strada della Marina			
opere urbanizzazione secondaria	332.000.000,00	5.239,57	articolo 5 pag 10
giardino di quartiere	60.000.000,00	al m3	moneta 80
centro sportivo	139.000.000,00		ú 830.000,00
argine cesano	25.000.000,00		valore 2018
versare quota sottopasso a RFI	95.000.000,00		
esproprio aree (versamento al comune)	13.000.000,00		
in aggiunta: scegliere radenti			

variante 2012	incidenza	note
30.134,00		
48,00%		SUL realizzata
9.642,88	0,32	
204.694.720,66	6.792,82	
		moneta 80
		ú 511.736,80
		valore 2018
157.889.148,41	5.239,57	
		moneta 80
		ú 394.722,87
		valore 2018

già realizzati e ceduti	verbale consegna del 31/03/2008
793,14	strada e park
360,09	strada e park
2.300,00	strada e park
2.783,00	strada e park
6.236,23	frazionamento 2016
1.286.323.000,00	moneta 94
	ú 1.054.784,86
	valore 2018
75.980.000,00	
	moneta 94
	ú 62.303,60
	valore 2018

convenzione chiusura
AUS
-3.406,65
PRIMARIE
ú 543.048,06
SECONDARIE
-ú 332.419,27

VERIFICA	
AUS	OK
parcheggio	2514,19
giardino lungomare	275,61
strada cesano	783,89
TOT	3573,69
PRIMARIE	OK
SECONDARIE	OK
permuta aree	m2 ú/m2 ú
giardino ingresso spiaggia	677,38 49,74 33.692,88
spiaggia	850,99 49,74 42.328,24
area ingresso parcheggio	379,19 145,63 55.221,44
	131.242,56
opere connesse	m2 *ú/m2 ú
giardino ingresso spiaggia	677,38 212,79 144.139,69
giardino lungomare	275,61 212,79 58.647,05
	202.786,74
*costo/m2 Lire in valuta 1994 di 259.500 = 212,79 ú (2018)	
TOT	334.029,31