

COMUNE DI SENIGALLIA

PROVINCIA DI ANCONA

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA MUNICIPALE N° 129

Seduta del 25/05/2021

OGGETTO: APPROVAZIONE DEL “SUB-COMPARTO A” RICOMPRESO NEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO “EX COLONIE MARINE” SITO IN LUNGOMARE LEONARDO DA VINCI E CONTESTUALE APPROVAZIONE DEL PROGETTO DEFINITIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA E DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE.

L'anno duemilaventuno addì venticinque del mese di maggio alle ore 9,00 nel Palazzo La Nuova Gioventù di Senigallia, previa convocazione, si è oggi riunita la Giunta Municipale.

Sono presenti i Signori:

		Presenti	Assenti
Olivetti Massimo	Sindaco	-	*
Bizzarri Ilaria	Assessore	*	-
Cameruccio Gabriele	Assessore	*	-
Campagnolo Elena	Assessore	*	-
Canestrari Alan	Assessore	*	-
Petetta Cinzia	Assessore	-	*
Pizzi Riccardo	Assessore	*	-
Regine Nicola	Assessore	*	-

Essendosi in numero legale per la validità dell'adunanza, assume la presidenza il Sig. Pizzi Riccardo nella qualità di Vice Sindaco, che dichiara aperta la seduta, alla quale assiste il Segretario del Comune Dott.ssa Spaccialbelli Imelde ed invita la Giunta a deliberare.

LA GIUNTA

Visto l'art. 33 dello Statuto, di cui alla Deliberazione Consiliare n° 19 del 19 febbraio 2003;

Udita la relazione di Cameruccio Gabriele;

Premesse:

Il Comune di Senigallia è dotato di Piano Urbanistico attuativo denominato “EX COLONIE MARINE”, definitivamente approvato con deliberazione della Giunta Municipale n. 59 del 16.04.2013, da ultimo modificato con la 1° Variante parziale approvata con D.G.M. n. 43 del 26.02.2019, che individua nel litorale di levante un’area da riqualificare posta tra il lungomare Leonardo da Vinci e via Podesti quale Zona CPT Polo turistico;

Il Piano Urbanistico attuativo “EX COLONIE MARINE” è individuato dal vigente Piano Regolatore Generale come zona “CPT.2” ai sensi dell’art. 17/d – Zone CPT Poli turistici – ed è composto da due comparti subordinati entrambi a convenzione urbanistica per la realizzazione delle opere e la cessione delle aree di urbanizzazione, con possibilità di attuazione differita;

Iniziativa Turistiche Senigallia S.r.l (I.T.S.) con sede in Senigallia, è unico proprietario delle aree ricomprese nella formazione del sub-comparto unitario denominato “SUB-COMPARTO A”, comprendente l’area delle “ex-colonie Enel”, via Grosseto, la superficie del parcheggio esistente al termine di questa via e parte di via Podesti;

Le aree di proprietà di I.T.S. S.r.l. sono contraddistinte al Catasto Terreni del Comune di Senigallia al Foglio n. 11 mappali n.ri: 1155,1154,1137,1158,1025 della complessiva superficie catastale di mq 16.874. All’interno del “SUB-COMPARTO A” ricadono anche aree di proprietà del Comune di Senigallia il quale, in attuazione di quanto stabilito con deliberazione della Giunta Municipale n° 123 del 26-27.11.2008, trasferisce al Soggetto Attuatore la quota di potenzialità edificatoria di spettanza - pari a 760 m² di S.U.L. - di cui 228 m² di residenziale e 532 m² di turistico ricettivo, al valore complessivo di € 585.960,00, pari ad una media di € 771 €/m² di S.U.L.;

Il progetto piano volumetrico del “SUB-COMPARTO A” e delle relative opere di urbanizzazione sono stati redatti, conformemente al Piano Urbanistico attuativo, dall’Arch. Nazzareno Petri di Serra de’ Conti e dall’Arch. Mario Gentili di Senigallia ed approvati dal Comune di Senigallia con deliberazione della Giunta Municipale n. 43 del 26.02.2019.

Le opere edilizie consistono in:

1. un nuovo complesso turistico-ricettivo e attività turistiche di servizio (SF 6.425 m² per una SUL di 4.498,51 m²);
2. edifici residenziali (SF 3.418 m² per una SUL di 1.931,00 m²);

Le opere per l’urbanizzazione primaria e secondaria, come da progetto definitivo depositato presso lo Sportello Unico per le Attività Produttive dell’Unione dei Comuni “Le Terre della Marca Senone” con istanza prot. 14650 del 01.07.2020 (proc. n. 2020/1627), consistono, in sintesi, in:

1. opere di urbanizzazione primaria:
 - realizzazione nuova strada carrabile a ridosso della ferrovia, con prolungamento del tracciato fino a ricongiungersi al Lungomare Da Vinci;
 - realizzazione del marciapiede (lato monte) sul lungomare Leonardo Da Vinci;
 - rifacimento scarico a mare, sottoservizi e impianto di sollevamento;
2. opere di urbanizzazione secondaria interne ed esterne al comparto:
 - ristrutturazione del sottopasso esistente convertendolo alla funzione ciclopedonale, sistemazione a verde e percorsi ciclopedonali dell’area del vecchio tracciato di via Grosseto;
 - riqualificazione del tratto del lungomare da Vinci antistante il Piano attuativo;
 - realizzazione area a verde compatto sul lungomare Da Vinci.

Le spese, a carico del Soggetto Attuatore, desunte dal quadro economico di progetto ammontano ad

€ 2.198.349,60 per le opere di urbanizzazione primaria, € 1.161.840,00 per le opere di urbanizzazione secondarie interne ed esterne al comparto. In conformità a quanto previsto nelle richiamate delibere, e in particolare nell'allegato di Sostenibilità economica e finanziaria dell'intervento, l'ammontare delle opere di urbanizzazione realizzate (3.360.189,60 €) copre quanto dovuto ai fini della valorizzazione fondiaria, dei diritti edificatori di proprietà del Comune di Senigallia e degli oneri di urbanizzazione, le cui voci incidono singolarmente come di seguito dettagliato:

- corrispettivo ex art. 16, comma 4-ter del DPR 06.06.2001, n. 380 e s.m.i pari al 50% del plusvalore dell'area (commisurato nel PUA 2.259.174 €) pari a 1.129.587,00 €;
- acquisto diritti edificatori comunali: 585.960,00 €;
- oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti per l'intervento: 749.174,00 €;

per un importo complessivo dovuto pari a 2.464.721,00 €, inferiore all'ammontare delle opere realizzate.

Visto:

- Che, con pratica L/2017/1 presentata in data 23.02.2017 prot. 12293 la ditta I.T.S. S.r.l. ha richiesto, unitamente alla 1° variante al P.U.A. "EX COLONIE MARINE" definita con D.G.M. n. 43 del 26.02.2019, l'attuazione del "SUB-COMPARTO A" individuato in lungomare Leonardo da Vinci;
- Che, con istanza presentata in data 01.07.2020 prot. 14650 presso lo Sportello Unico per le Attività Produttive (S.U.A.P.) dell'Unione dei Comuni "Le Terre della Marca Senone" (proc. n. 1627/2020), la ditta I.T.S. S.r.l. ha richiesto il rilascio del Titolo Unico per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria funzionali al comparto;

Dato atto che:

- Il Piano Attuativo del "SUB-COMPARTO A" (compreso il Progetto Definitivo delle OO.UU.), redatto dall'Arch. Nazzareno Petrini di Serra de' Conti e dall'Arch. Mario Gentili di Senigallia in conformità alle disposizioni contenute nella D.G.M. n. 43 del 26.02.2019, regola l'articolazione delle S.U.L. e delle destinazioni d'uso ammissibili nel rispetto delle prescrizioni del PRG, le modalità insediative delle nuove edificazioni e la dotazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, interne ed esterne al comparto, ed è composto dai seguenti elaborati:

PROGETTO URBANISTICO (pratica L/2017/1 prot. 12.293/2017, e successive integrazioni)

Doc.1 - Relazione progetto urbanistico-edilizio

Doc.2 - NTA

Doc.3 - Planovolumetrico

Doc.4 - Zonizzazione e individuazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie da cedere al Comune

Doc.5 - Planimetria generale con prescrizioni edilizie particolareggiate, destinazioni d'uso e verifica degli standard urbanistici

Doc.6 - Piano d'area, PUA, variante al PUA

- Relazione geologica e conformità geomorfologica

- Relazione idraulica

PROGETTO ESECUTIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE

Come da Procedimento ai sensi dell'art. 7 del D.P.R. 160/2010 Ditta I.T.S. s.r.l. (P. IVA 02136740426) per REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIE E SECONDARIE FUNZIONALI ALL'INTERVENTO PER LA RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA "EX COLONIE" NEL LUNGOMARE DA VINCI NEL COMUNE DI SENIGALLIA

Pratica SUAP 1627/2020, Pratica SUAP on line n.2020002307 C.d.S. del 28.01.2021

Documenti

Relazione tecnica generale

Documentazione fotografica

Relazione idraulica
Relazione tecnica integrativa
Relazione tecnica interferenza sottopasso
Relazione illuminotecnica
Relazione tecnica impianto elettrico del sistema di sollevamento acque meteoriche
Certificati terreni e planimetria
Dichiarazione zone costiere

Elaborati grafici

Tav. 01 - Dati urbanistici, Planimetria variante piano particolareggiato, Stralcio assetto demaniale lungomare di levante, Stralcio PRG vigente, Planimetria catastale delle aree degli immobili ricompresi nel PUA, Aree da cedere

Tav. 02 - Rilievo lotto d'intervento con individuazione aree per le OO.UU. primarie e secondarie

Tav. 03 - Planimetria generale di progetto con individuazione aree per le OO.UU. primarie e secondarie

Tav. 04 – Rilievo sottoservizi esistenti

OO.UU. Primarie

Tav. 05 - Nuova strada carrabile a ridosso della ferrovia con prolungamento fino al lungomare

Tav. 06 - Realizzazione del marciapiede lungomare lato ex- Colonie Enel

Tav. 07 - Planimetria con individuazione dei materiali di finitura

Tav. 08 - Rifacimento scarico a mare – località Portelle

Tav. 09 - Nuovo accesso carrabile parcheggio esistente S. Statale n. 16

Linee sottoservizi con individuazione area OO.UU. primarie e secondarie

Tav. 10 - Linea fognaria acque miste

Tav. 11 - Linea acque meteoriche con impianto di sollevamento

Tav. 12 - Linea Enel

Tav. 13 - Linee TIM

Tav. 14 - Linea pubblica illuminazione

Tav. 15 - Linea gas

Tav. 16 - Linea Acquedotto e Acque Industriali

OO.UU. Secondarie

Tav. 17 – Ristrutturazione sottopasso esistente convertendolo alla funzione ciclopedonale

Tav. 18 – Schema pianificazione delle lavorazioni relative al sottopasso

Tav. 19 – Realizzazione del verde compatto

Tav. 20 – Realizzazione della sistemazione del lungomare Leonardo da Vinci nel tratto corrispondente all'area delle ex-colonie Enel

Tav. 21 – Abbattimento barriere architettoniche

Tav. 22 – Modificazione delle alberature esistenti all'interno del lotto di intervento: rimozione, mantenimento, trapianto

Tav. 23 – Segnaletica stradale orizzontale e verticale

Tav. 24 – Passaggio delle reti di acque meteoriche, acquedotto, gas, enel, telecom sotto l'asse ferroviario mediante trivellazione orizzontale controllata

Computi Metrici

Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione primaria

Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione secondaria

QUADRI ECONOMICI (allegati alla presente deliberazione)

- Quadro economico opere di urbanizzazione primaria

- Quadro economico opere di urbanizzazione secondaria

Visto:

- lo Schema di Convenzione redatto dall'Ufficio Governo del Territorio, allegato alla presente a formarne parte integrante e sostanziale, che disciplina l'attuazione del "SUB-COMPARTO A",

l'ammontare delle opere da realizzare a cura e spese del soggetto attuatore e le necessarie garanzie per la loro effettiva attuazione;

- il parere favorevole con prescrizioni sul Piano Attuativo espresso dalla Regione Marche in relazione alla compatibilità idraulica ai sensi della L.R. 22/2011 e della D.G.R. 53/2014, prot. 55429 del 24.10.2012 successivamente aggiornato con prot. 5986 del 25/01/2019, che si richiama integralmente: “al fine di evitare un incremento dell’esposizione al rischio andrà evitata la realizzazione di piani interrati”;
- che, in relazione alla compatibilità geomorfologica del Piano Attuativo, il parere favorevole con prescrizioni relative alle verifiche a carico del soggetto attuatore in caso di piani interrati, espresso ai sensi dell’art.89 del D.P.R. 380/2001 dalla Regione Marche con prot. 46459 del 10.09.2012 (confermato in sede di variante del PUA), si ritiene superato dal parere di compatibilità idraulica di cui al punto precedente;
- che il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria è stato sottoposto all’esame della Conferenza di Servizi nell’ambito del procedimento SUAP;

Atteso che:

- l’importo delle opere di urbanizzazione in progetto ammonta ad € 2.198.349,60 per le opere di urbanizzazione primaria ed € 1.161.840,00 per le opere di urbanizzazione secondaria, come da quadri economico di progetto, allegati alla presente a formarne parte integrante e sostanziale;
- risulta ammissibile, ai sensi dell’art. 16 D.P.R. 380/2001 – e s.m.i., la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a cura del soggetto attuatore mentre, per quanto attiene alle opere di urbanizzazione secondaria, la ditta I.T.S. s.r.l. assume a suo esclusivo carico la cura e l’onere per la realizzazione delle opere attraverso l’affidamento secondo quanto disposto dal D.Lgs. 50/2016 (Codice dei Contratti Pubblici);
- il soggetto attuatore ha facoltà di accedere allo scomputo degli oneri dovuti a titolo di urbanizzazioni primaria e secondaria;

Ritenuto deliberare in merito;

Visto il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica attestante la correttezza amministrativa, reso ai sensi dell’art. 49 e dell’art. 147 bis, comma 1, del D. Lgs. 18/8/2000, n. 267;

Atteso che, sulla presente deliberazione, il Dirigente dell’Area Risorse Umane e Finanziarie ha espresso, ai sensi dell’art. 49 e dell’art. 147 bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000, parere favorevole di regolarità contabile, nonché di copertura finanziaria ai sensi dell’art. 151 del D.Lgs. n. 267/2000;

Con votazione palese ed unanime;

DELIBERA

- 1°) - APPROVARE il “SUB-COMPARTO A” del Piano Urbanistico attuativo “EX COLONIE MARINE” posto tra il lungomare Leonardo da Vinci e via Podesti, ad iniziativa della ditta I.T.S. s.r.l., compreso il Progetto Definitivo delle opere di urbanizzazione ai sensi del D.Lgs n. 50/2016, redatto dall’Arch. Nazzareno Petrini di Serra de’ Conti e dall’Arch. Mario Gentili e costituito dagli elaborati elencati in premessa e depositati:
- con riferimento al piano volumetrico di comparto, presso l’Ufficio Governo del Territorio, allegato all’istanza prot. 12.293 del 23.02.2017, e successive integrazioni;
 - con riferimento alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, presso il S.U.A.P. dell’Unione dei Comuni “Le Terre della Marca Senone”, allegato al proc. 1627/2020;
 - con riferimento ai quadri economici delle opere di urbanizzazione allegati al presente atto a formarne parte integrante e sostanziale;

- 2°) - APPROVARE espressamente lo Schema di Convenzione a disciplina dei rapporti tra il Soggetto attuatore ed il Comune di Senigallia concernenti l'utilizzo delle aree comunali e la cessione delle aree, nonché la realizzazione delle opere in oggetto così come si allega al presente atto, con particolare riferimento alle modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione in conformità al Codice dei Contratti Pubblici;
- 3°) - AUTORIZZARE lo scomputo degli oneri di urbanizzazione in ordine alle opere di urbanizzazione primaria per complessivi € 2.198.349,60 (di cui € 1.778.600,00 per lavori) e secondaria per complessivi € 1.161.840,00 (di cui € 940.000,00 per lavori), fermo restando a carico dell'impresa ogni spesa connessa anche se non meglio identificata;
- 4°) - STABILIRE in € 1.473.580,00 (pari alla somma del 30% del valore del computo metrico delle opere di urbanizzazione primaria e del 100% del valore del computo metrico delle opere di urbanizzazione secondaria interne ed esterne al comparto) l'importo della polizza fidejussoria a garanzia della esecuzione delle opere stesse, che dovrà essere accettata da questa Amministrazione prima della stipula della Convenzione;
- 5°) - AUTORIZZARE il Dirigente dell'Area Tecnica alla sottoscrizione della Convenzione urbanistica, apportando le modifiche che si rendessero necessarie in fase di stipula;
- 6°) - DARE ATTO che il Responsabile del procedimento è la responsabile dell'Ufficio Governo del territorio, arch. Daniela Giuliani;
- 7°) - DARE ATTO che a seguito della convenzione si procederà a predisporre gli appositi stanziamenti di bilancio nell'annualità prevista per il collaudo, prevedendo le somme in entrata per gli oneri di urbanizzazione e in uscita per l'opera che verrà realizzata dalla Ditta a scomputo di tali oneri;
- 8°) - DICHIARARE il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D. Lgs. 18/8/2000 n° 267, mediante separata ed unanime votazione palese.

Letto, confermato e sottoscritto

Il Vice Sindaco

Pizzi Riccardo

Il Segretario Comunale

Spaccialbelli Imelde

Per copia conforme ad uso amministrativo.

Lì,

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio dal **1 giugno 2021** al **16 giugno 2021** ai sensi dell'art. 124, 1° comma, del D.Lgs. 18/8/2000, n° 267.

Lì, 1 giugno 2021

Il Segretario Comunale

La presente deliberazione, non soggetta a controllo, è divenuta esecutiva, ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs. 18/8/2000, n° 267, in data **12 giugno 2021**, essendo stata pubblicata il 1 giugno 2021.

Lì, 14 giugno 2021

Il Segretario Comunale

Spazio riservato all'eventuale controllo preventivo di legittimità, richiesto ai sensi dell'art. 127 del D.Lgs. 18/8/2000 n° 267:

Per copia conforme ad uso amministrativo.

Lì,