protocollo: GE/2017/12293
P.E. n. L/2017/1
titolo-fascicolo: VI - 2 2009 – 28
riferimento SUE/CS/gc

DOCUMENTO ISTRUTTORIO INERENTE LA 1° VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DELLA ZONA CPT POLO TURISTICO PER LA RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA "EX COLONIE" ENEL NEL LUNGOMARE LEONARDO DA VINCI.

PREMESSE:

Il vigente P.R.G. individua nel litorale di levante un'area da riqualificare posta tra il lungomare Leonardo da Vinci e via Podesti quale Zona CPT Polo turistico la cui trasformazione è assoggettata a piano urbanistico attuativo – (PUA).

Con delibera del Consiglio Comunale del 26-27.11.2008, n. 123 è stato approvato il relativo Piano d'area, redatto dall'arch. Stefano Ciacci e dagli architetti Mario Gentili e Nazzareno Petrini in data 28/10/2008 (REV. 1);

Con delibera della Giunta Municipale del 18.12.2012, n. 232 è stata adottato il PUA della zona in argomento e con successiva delibera Giunta Municipale del 16.04.2013, n. 59 lo stesso è stato approvato definitivamente.

Dato atto che il PUA vigente è composto dalle due distinte richieste formulate da parte:

- della società "INIZIATIVE TURISTICHE SENIGALLIA S.r.l." - pratica edilizia n. L/10/01, prot. 38960 del 19.07.2010;
- della società "INNOVA S.r.l." pratica edilizia n. L/12/01, prot. 3550 del 24.01.2012,

la *variante alPiano Urbanistico Attuativo* in argomento interessa solo la parte relativa alla società "INIZIATIVE TURISTICHE SENIGALLIA S.r.l." e non comporta alcuna variazione alla parte relativa alla società "INNOVA S.r.l."

RICHIESTA DI VARIANTE AL PUA

Con richiesta a mezzo PEC acquisita agli atti del Comune in data 23.02.2017, prot. 12293, pratica edilizia n. L/17/1 e successive modifiche e integrazioni, da ultimo con PEC acquisita agli atti del Comune in data 13/03/2018, prot. 17545 la Società "INIZIATIVE TURISTICHE SENIGALLIA S.r.l." ha presentato la richiesta di *variante alPiano Urbanistico Attuativo* in argomento per la parte di sua competenza, redatta dai professionisti incaricati, Arch. Nazzareno Petrini di Serra de Conti e Mario Gentili di Senigallia.

ELABORATI COSTITUENTI LA RICHIESTA DI VARIANTE AL PUA

PALAZZO La Nuova Gioventù Viale G. Leopardi, 6
Area Tecnica Territorio Ambiente

Ciascun documento costituente la richiesta di *variante alPiano Urbanistico Attuativo*, firmato digitalmente, è stato acquisito agli atti del protocollo generale del Comune a mezzo PEC e pertanto risulta univocamente e permanentemente individuato, gli stessi sono elencati nell'elaborato – "ELENCO DEI DOCUMENTI E DEGLI ELABORATI" – redatto dall'ufficio nome file - 02b_elenco_docum_ufficio, (che sostituisce l'allegato B della relazione tecnica asseverata) della pratica edilizia n. L/17/1 dove sono dettagliatamente individuati gli elaborati relativi sia alla parte di competenza della Società "INNOVA S.r.l." - redatti dal professionista incaricato, Arch. Michele Gasparetti di Senigallia che quelli relativi alla parte di competenza della Società "INIZIATIVE TURISTICHE SENIGALLIA S.r.l." redatti dai professionisti incaricati, Arch. Mario Gentili di Senigallia e Arch. Nazzareno Petrini di Serra dé Conti;

ELEMENTI TECNICO AMMINISTRATIVI COSTITUENTI LA VARIANTE AL PUA

Per brevità, in ordine agli elementi tecnico-amministrativi inerenti la *variante alPiano Urbanistico Attuativo* in argomento, si fa riferimento a quanto riportato nella – "RELAZIONE TECNICO-AMMINISTRATIVA ASSEVERATA" e relativi allegati – nome file – 1_3_15.12.2017, della pratica edilizia n. L/ 17/1; che qui si trascrive.

1 - Il soggetto attuatore ha titolo alla presentazione della richiesta in quanto:

TITOLARITA'	
☒	Proprietario/i esclusivo/i delle aree e/o immobili **relativa alla parte di competenza della società "INIZIATIVE TURISTICHE SENIGALLIA S.r.l."**
☐	Comproprietario/i delle aree/o immobili con il/i soggetto/i sopra elencato/i per una quota pari all'imponibile catastale di

2 – Lo stato di fatto degli immobili è amministrativamente legittimato come seguente:

LEGITTIMAZIONE DELLO STATO DI FATTO - parte di competenza della società "INIZIATIVE TURISTICHE SENIGALLIA S.r.l."					
si	*no*	*Dichiarazione*			
☐	☒	Sono in corso altri progetti edilizi -			
		P. edilizia n. - /	Tipo atto: - /	n. – /	Del: - /
☐	☒	L'AREA E / O L'IMMOBILE e' stato oggetto di condono edilizio ai sensi della legge 47/1985 e / o Legge 724/1994			
		P. edilizia n. - /	Tipo atto: /	n. - /	Del: - /
☐	☒	Lo stato attuale risulta legittimato dai seguenti atti abilitativi): Legittimazione data dal fatto che l'area ex colonie non è edificata a seguito degli interventi di demolizione eseguiti con la seguente DIA			
		P. edilizia n. **S/09/27**	Tipo atto: - **DIA**	Prot. n. - **2287**	Del: - **16.01.2009**
☒	☐	I fabbricati sono stati realizzati antecedentemente al 01/09/1967 in zone non assoggettate a normativa edilizia e non ha subito modifiche che richiedessero autorizzazioni di alcun tipo.			

3 – Trovano applicazione i seguenti vincoli sovraordinati alla pianificazione urbanistica comunale:

VINCOLI SOVRAORDINATI ALLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA		
si	*no*	*Descrizione*
AREE E FASCE DI RISPETTO		
☐	☒	cimiteriale - (R.D.1265/1934 e s.m.i e D.P.R. 780/1979 e s.m.i)
☐	☒	stradale - (L. 285/1992 e s.m.i)
☒	☐	con le Linee ferroviarie (D.P.R. 753/1980 e s.m.i)

☐	☒	metanodotti e depositi gas (D.M.24/11/1984 e s.m.i)
☐	☒	acquedotti - e protezione pozzi ad uso potabile
☐	☒	elettrodotti
VINCOLI IDROGEOLOGICI E FORESTALI		
☒	☐	Verifica di compatibilità idraulica come prescritto dagli artt. 10 e 13 della Legge regionale del 23.11.2011, n. 22 e s.m.i.
☒	☐	Parere di compatibilità geomorfologica della Provincia di Ancona – art. 89 del DPR 380/2001 e s.m.i
☐	☒	Piano di Assetto Idrogeologico – P.A.I. (delibera consiglio regionale n.300/2000 e s.m.i): -
☐	☒	Acque pubbliche (R.D. 523/1904 e R.D. 2669/1937 e s.m.i):
☐	☒	Vincolo idrogeologico forestale - (R.D. 3267/1923 e s.m.i):
TUTELA DEI BENI CULTURALI - (D. Lgs. 22.01.2004 n. 42 - e s.m.i.)		
☐	☒	Vincoli storici, artistici e archeologici - (art. 10 D. Lgs. 22.01.2004 n. 42 - e s.m.i.)
☒	☐	Vincoli paesaggistici - (Artt. 136 e 142 del D. Lgs. 22.01.2004 n. 42 - e s.m.i.): - ex art. 136 per effetto del D.M. del ex 431/85 – territorio costiero sul PUA originario, previo parere favorevole della Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici delle Marche sono state rilasciate le due distinte autorizzazioni paesaggistiche come segue: Per la parte di competenza della Società "INIZIATIVE TURISTICHE SENIGALLIA S.r.l." autorizzazione paesaggistica del 11.09.2012, n. 12/51, prot. 46840; Per la parte di competenza della Società "INNOVA S.r.l." autorizzazione paesaggistica del 11.09.2012, n. 12/52, prot. 46844
☐	☒	Disposizioni di cui al piano paesistico ambientale regionale (P.P.A.R.), a tutela integrale definite dal P.R.G.:
ALTRI VINCOLI, TUTELE E/O ADEMPIMENTI		
☐	☒	Aree percorse dal fuoco - (in caso affermativo specificare l'anno) -
☐	☒	Aree S.I.C. / Z.P.S.
☐	☒	Sito inquinato –
☐	☒	Industrie Insalubri –
☐	☒	Valutazione di impatto ambientale – V.I.A. –
☐	☒	Valutazione Ambientale Strategica – V.A.S. – (D.Lgs. 03.04.2006, n.152 e s.m.i., della L.R. 12.06.2007, n.6 e s.m.i. 2010 in quanto ricompreso nella fattispecie dell'art.1.3, punto 8, lettera f) – "*i piani attuativi di cui all'art. 4 della l.r. 34/1992 e i piani complessi comunque denominati previsti da norme vigenti che non comportano varianti ai relativi PRG o parti di essi già sottoposti a VAS*"

4 – Trova applicazione la seguente pianificazione urbanistica generale:

PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE - vedi allegati D e D1 alla presente relazione
Variante al PRG denominata "REVISIONE DEL PRG 2015 - MISURE PER L'ACCOGLIENZA, L'INCLUSIONE SOCIALE E LA SICUREZZA IDROGEOLOGICA" approvata definitivamente con delibera C.C. n° 97 del 26 ottobre 2016.

5 – Trova applicazione la seguente pianificazione urbanistica attuativa:

PIANIFICAZIONE URBANISTICA ATTUATIVA					
si	*no*	*Dichiarazione*			
☒	☐	INSISTE SU AREA RICOMPRESA ALL'INTERNO DI PIANI ATTUATIVI VIGENTI E / O ADOTTATI -			
		Piano attuativo: **Piano Urbanistico Attuativo**	Delibera di approvazione **Giunta Municipale**	n. - **59**	Del: - **16.04.2013**
☒	☐	ALTRO –			
		Piano d'area – art. 5bis delle NTA del PRG	Delibera di approvazione **Consiglio comunale**	n. - **123**	Del: - **26-27.11.2008**

6 – sono previste le seguenti categorie di intervento edilizio così come definite all'art. 3 del D.P.R.06.06.2001, n. 380 e s.m.i.:

CATEGORIE DI INTERVENTO EDILIZIO

si	no	Descrizione
☐	☒	Restauro e risanamento conservativo
☐	☒	Ristrutturazione edilizia
☒	☒	Nuova costruzione
☐	☒	Ristrutturazione urbanistica
☐	☒	ALTRO – /

7 – Occorre procedere all'adozione contestuale delle seguenti varianti alla pianificazione urbanistica comunale:

VARIANTI ALLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE		
☐	Non occorre procedere ad alcuna variante alla strumentazione urbanistica generale e/o attuativa	
si	*no*	*Descrizione*
☐	☒	varianteal P.R.G.
☐	☒	varianteal PIANO D'AREA
☒	☐	varianteal PIANO ATTUATIVO **relativa alla parte di competenza della società "INIZIATIVE TURISTICHE SENIGALLIA S.r.l."**

8 – per l'approvazione occorre acquisire i seguenti pareri, nulla osta, ecc.:

PARERI E NULLA OSTA DA ACQUISIRE		
ENTI E/O SERVIZI ESTERNI ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE		
si	*no*	*Descrizione*
☐	☒	Verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica – V.A.S.
☐	☒	Verifica di Impatto Ambientale – V.I.A.
☒	☐	Autorizzazione paesaggistica
☒	☐	Verifica di compatibilità Idraulica – (art. 10 della LR. 22.11.2012, n.22 e s.m.i., DGR 27.01.2014, n.53 e s.m.i.)
☒	☐	Parere di compatibilità geomorfologica della Provincia di Ancona – art. 89 del DPR 380/2001 e s.m.i
☐	☒	Parere Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio delle Marche - Ancona
☒	☐	Parere R.F.I.
☐	☒	Parere ARPAM
☒	☐	MULTISERVIZI
☒	☐	ESTRA
☒	☐	ENEL
☒	☐	TELECOM
☐	☒	Nulla osta del comando provinciale dei Vigili del Fuoco
☐	☒	Nulla osta dell'ANAS per modifica e nuova apertura di passi carrai
SERVIZI E/O COMMISSIONI INTERNE ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE		
☒	☐	Nulla osta del servizio strade per modifiche alla viabilità
☒	☐	Gruppo di Verifica

9 - per l'acquisizione dei suddetti pareri, nulla osta, atti di assenso comunque denominanti si chiede di procedere mediante:

MODALITA' DI ACQUISIZIONE DEI PARERI E NULLA OSTA		
si	*no*	*Descrizione*
☐	☒	Conferenza dei servizi
☒	☐	Richiesta pareri da parte del responsabile del procedimento
☒	☐	Richiesta pareri direttamente da parte del richiedente

Relativamente alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica, vincoli di carattere storico ambientale, pareri di carattere geomorfologico e compatibilità idtraulica, espropriazioni, la *variante al Piano Urbanistico Attuativo*:

- Non è assoggettata alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica, ai sensi del D.Lgs. 03.04.2006, n.152 e s.m.i., della L.R. 12.06.2007, n.6 e s.m.i. tenuto conto della D.G.R. n.1813 del 21.12.2010 in quanto ricompreso nella fattispecie dell'art.1.3, punto 8, lettera f) – "*i piani attuativi di cui all'art. 4 della l.r. 34/1992 e i piani complessi comunque denominati previsti da norme vigenti che non comportano varianti ai relativi PRG o parti di essi già sottoposti a VAS*";

Stante le autorizzazioni paesaggistiche acquisite in occasione dell'approvazione del PUA originario e considerate le caratteristiche della variante proposta si ritiene di rimandare l'acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica in sede di richiesta dei singoli permessi di costruire.

Circa l'acquisizione del parere di compatibilità geomorfologica – art. 89 del DPR 380/2001 e s.m.i e la Verifica di compatibilità Idraulica – (art. 10 della LR. 22.11.2012, n.22 e s.m.i., DGR 27.01.2014, n.53 e s.m.i.), stante il fatto che la variante in argomento non comporta modifiche al dimensionamento del piano ma una diversa organizzazione spaziale oltre ad una diversa attribuzione degli oneri posti a carico del soggetto attuatore si ritiene di richiedere al competente servizio regionale di considerare validi i pareri già acquisiti in sede di adozione del Piano Urbanistico originario e precisamente:

- **parere di compatibilità geomorfologica** - con nota del 24.07.2012, prot. 10/038960 è stato richiesto alla provincia di Ancona il parere di compatibilità geomorfologia, detto parere – favorevole con prescrizioni - di cui alla determina dirigenziale del 03.09.2012, n. 169, è stato acquisito agli atti del Comune in data 10.09.2012, prot. 46459;
- **Verifica di compatibilità Idraulica** - con nota del 24.07.2012, prot. 10/038960 e successiva nota del 03.09.2012, prot. 45122, è stato richiesto alla provincia di Ancona il parere di compatibilità idraulica, detto parere – favorevole con prescrizioni - di cui alla determina dirigenziale del 20.09.2012, n. 571 acquisita agli atti del Comune in data 25.09.2012, prot. 49298, e successiva determina dirigenziale del 19.10.2012, n. 643 acquisita agli atti del Comune in data 24.10.2012, prot. 55429.

In ordine alla sostenibilità energetico – ambientale dell'intervento edilizio

Per tutti gli edifici di nuova costruzione, ai sensi della L.R. 17.06.2008 n°14 – "norme per l'edilizia sostenibile" e s.m.i, gli interventi edilizi dovranno essere progettati e verificati in sede di agibilità per il conseguimento del punteggio di sostenibilità del protocollo sintetico Itaca Marche pari a:

- 2 - per la parte di competenza della società "INIZIATIVE TURISTICHE SENIGALLIA S.r.l.";
- 3,2 - per la parte di competenza della società "INNOVA S.r.l."

Il raggiungimento dei suddetti livelli di prestazione energetico-ambientale dovranno essere meglio specificati dalla documentazione tecnica dei progetti che verranno presentati ai fini del rilascio dei

Permessi di Costruire e Titoli Unici, certificato in sede di agibilità degli edifici conformemente a quanto disposto dalla L.R. 17.06.2008, n° 14, e s.m.i. e dalla D.G.R. Marche del 19.12.2011, n° 1689, e s.m.i.;

In ordine al piano di classificazione acustica

Ai sensi della vigente "Classificazione acustica del territorio comunale le aree oggetto del presente *piano urbanistico attuativo* sono classificate tra quelle in classe **IV^** - "**Area ad intensa attività umana**";

Stante le caratteristiche della variante si fa riferimento alla valutazione previsionale del clima acustico:

- Per la parte di competenza della società "INIZIATIVE TURISTICHE SENIGALLIA S.r.l." si fa riferimento alla valutazione previsionale del clima acustico redatta dall'ing. Solustri Raffaele. relativa al PUA originario. In tale documento, è esplicitata la situazione di esposizione al rumore che caratterizza le aree su cui si intendono realizzare gli interventi programmati, le considerazioni, valutazioni e misurazioni in sito, i requisiti acustici da rispettare.
- Per la parte di competenza della società "INNOVA S.r.l."si fa riferimento alla valutazione previsionale del clima acustico redatta dal professionista incaricato p.i. Seri Leonardo.

In tale documenti, è esplicitata la situazione di esposizione al rumore che caratterizza le aree su cui si intendono realizzare gli interventi programmati, le considerazioni, valutazioni e misurazioni in sito, i requisiti acustici da rispettare.

Il rispetto dei requisiti acustici dovrà essere dimostrato con la necessaria documentazione tecnica e amministrativa sia in sede di istanza per il permesso di costruire ovvero di Denuncia di Inizio Attività che in sede di agibilità dove dovrà essere certificato.

10 – Elementi urbanistico edilizi

per la parte di competenza della Società "INIZIATIVE TURISTICHE SENIGALLIA S.r.l.

- ***1. Elementi urbanistici in variante***

La *variante alPiano Urbanistico Attuativo* conferma le previsioni approvate con Delibera C.C. N.123 del 26-27/11/2008, adeguando il progetto secondo le prescrizioni contenute nella stessa Delibera e secondo quanto prescritto dalla Revisione PRG 2015 "Misure per l'accoglienza, l'inclusione sociale e la sicurezza idrogeologica".

Gli elementi fondamentali sono:

a. Viabilità - In riferimento alla richiesta in sede di approvazione del Piano d'Area per un approfondimento progettuale dell'innesto di Via Grosseto sulla Strada Statale e del relativo sottopasso, si è provveduto ad effettuare preventivamente le opportune verifiche con l'U.T. delle FFSS al fine di valutare la possibilità tecnica di modificare l'attuale sottopasso. La proposta progettuale contenente le indicazioni richieste nella delibera citata (due corsie carrabili oltre ad un transito ciclo/pedonale, altezza all'intradosso non inferiore a 3,00 mt) è stata trasmessa all'ufficio competente delle FFSS che ha espresso Parere 02_Docum_istruttorio_15.03.2018.docx

Negativo per il totale stravolgimento della struttura esistente. Pertanto, l'approfondimento progettuale richiesto in sede di Piano d'Area ha fatto rilevare l'impossibilità di realizzare una adeguata strada carrabile nell'attuale sede del sottopasso esistente.

La presente Variante conferma il mantenimento del sottopasso esistente per un uso ciclo-pedonale con dimensioni a norma di legge, perseguendo peraltro l'obiettivo del Piano d'Area stesso di limitare l'afflusso di traffico veicolare sul lungomare.

Nel Piano Attuativo approvato si era previsto un nuovo sottopasso carrabile a fianco di quello esistente ma questa ipotesi (non contemplata nel Piano d'Area) è stata superata in considerazione dei seguenti aspetti:

- eventi meteorologici: le frequenti precipitazioni torrenziali, dovute ai cambiamenti climatici in atto, creano situazioni di criticità che sarebbero aggravate da un tracciato in "trincea" con quote stradali basse;
- favorire una mobilità lenta per la fruizione del paesaggio, per una riduzione del traffico veicolare e per favorire lo sviluppo turistico di quest'area. La variante vuole in questo modo sottolineare il concetto di sostenibilità ecologica del progetto, proponendo la riduzione del traffico carrabile, riducendo le emissioni gassose, e incentivando ed ampliando la rete dei diversi percorsi ciclopedonali già esistenti nella fascia del lungomare e nella parte a ridosso della strada provinciale. L'adeguamento del sottopasso esistente per una circolazione ciclopedonale risulta la scelta più in linea con i concetti sopra esposti.

b. Aree Pubbliche - Per quanto riguarda le aree pubbliche in cessione, per quantità e qualità, vengono rispettate le previsioni del Piano d'Area; in variante al Piano Attuativo si prevede la prosecuzione della strada di lottizzazione fino a ricongiungersi con il lungomare ed inoltre si prevede la dislocazione dell'area a verde compatto in posizione centrale rispetto all'area interessata. Tale ultima modifica è stata dettata dalla impossibilità di prevedere in tempi brevi la trasformazioni delle aree "Colonie Gioventù Italiana" e " Colonie Miliani" e pertanto la previsione di collocare l'area a verde compatto in posizione centrale rispetto alle tre colonie viene a mancare, di conseguenza la scelta più realistica perseguibile risulta quella di porre l'area a verde compatto in una posizione centrale rispetto al primo comparto " Ex-Colonie Enel", in modo da rendere l'area a verde in posizione baricentrica rispetto al comparto in trasformazione.

Il nuovo assetto delle aree pubbliche non altera i principi e le linee guida già definite col Piano d'Area e specificatamente, le aree pubbliche in cessione riguardano:

- Area destinata a verde di circa 3.850 m^2, ubicata nel frontemare tra il Subcomparto A1 ed il Subcomparto A2;
- Viabilità carrabile alternativa al lungomare, posta lungo la ferrovia di 3.507,00 m^2;

- Porzione di area per la sistemazione a verde e riqualificazione del percorso ad uso ciclopedonale nell'area del vecchio tracciato di via Grosseto;
- Allegata alla presente variante si inserisce, inoltre, il progetto definitivo della sistemazione del lungomare Da Vinci (Fasc. 3-Doc. E-Tav. 14), la cui realizzazione è prevista per fasi successive. Il soggetto attuatore si impegna sia ad eseguire la redazione del progetto esecutivo, sia alla realizzazione diretta dell'intervento.

c Aree fondiarie ed interventi edilizi – Negli elaborati grafici della presente Variante al Piano Attuativo vengono specificate le indicazioni progettuali in merito a consistenza ed ubicazione degli edifici in progetto tramite i dati urbanistici ed i perimetri ordinatori. Per quanto riguarda la qualità architettonica si rimanda alla fase di richiesta del titolo abilitativo, scendendo ad una scala progettuale più appropriata, lasciando libertà nelle scelte progettuali esecutive ai soggetti attuatori, al fine di rispondere ai requisiti funzionali che il progetto imprenditoriale individuerà al momento della realizzazione.

Si evidenzia che già in sede di prima stesura del PUA in argomento erano state introdotte le seguenti modifiche alle previsioni del piano d'area*:*

- ***2. Eliminazione della previsione del prolungamento della Via Rieti.***

Tale scelta è dettata da esigenze di carattere amministrativo e di tempistica in quanto il prolungamento - allargamento della strada – attualmente pedonale e ciclabile - comporta la demolizione / trasferimento delle costruzioni autorizzate sull'area di proprietà comunale e oggetto di specifici contratti, come di seguito specificato:
- di affitto area rep. n°18.891 in data 15.05.2003 con la ditta Mini Grand Prix di Abbruciati Roberto e Mara S.n.c., con scadenza in data 31.05.2015;
- di affitto area rep. n°19.270 in data 19.05.2004 con la ditta PA.SO.TOS S.n.c. di Pasquini Solofria e Tognetti L. & S. con scadenza in data 18.05.2016;
- di concessione aera rep. n°20.613 in data 10.03.2009 alla sig.ra Gagliardini Rosa con scadenza in data 01.03.2014;
- di concessione area rep. n°20.614 in data 11.03.2009 al sig. Conti Maurizio Maria con scadenza in data 01.03.2014;
La realizzazione del prolungamento della via Rieti, secondo le previsioni del piano d'area, era prevista all'ultimo punto della fase C) delle fasi di intervento previste – cfr. tav. 3 Rev. 1 (28/10/2008), da attuare prima del completamento della nuova strada a fianco la ferrovia, alla sistemazione della spiaggia delle dune, alla riorganizzazione ciclo-pedonale dell'area di sedime del Viale Leonardo da Vinci da attuare in concomitanza con le trasformazioni delle ex colonie (GIL e Milani); Stante anche l'iter in corso della valorizzazione della ex colonia Milani e i possibili sviluppi che potrebbero condizionare in maniera significativa la possibilità di promuovere il completamento dell'intero assetto delle 3 ex colonie, si rende oltremodo opportuno attenderne la conclusione. Per altro la realizzazione del prolungamento della via Rieti, secondo le previsioni del piano d'area - cfr. programma degli interventi pubblici e privati e piano finanziario Rev. 1 (28/10/2008) era posta a carico del Comune per un importo pari ad € 212.750,00 da finanziare con in reinvestimento del contributo commisurato al costo di costruzione.

- ***3. Esecuzione di indagine preliminare volta alla verifica della qualità dei suoli e dei sottosuoli ed eventuale bonifica.***

Stante l'utilizzo e le condizioni di degrado delle aree e degli immobili i Soggetti attuatori, entro e non oltre 2 mesi dalla stipula della convenzione dovranno a sottoporre tutte le aree del piano urbanistico attuativo, comprese quelle oggetto di cessione a favore del Comune ad indagine preliminare volta alla verifica della qualità dei suoli e dei sottosuoli avendo a riferimento, ai fini della valutazione circa l'eventuale contaminazione, i limiti di concentrazione previsti dalle tabelle allegate al D.Lgs 03.04.2006, n. 152, e s.m.i.. Qualora, a seguito d'indagine, emergesse la necessità di eseguire interventi di bonifica e ripristino ambientale, questi verranno realizzati dai Soggetti attuatori a propria cura e spese e senza possibilità di scomputo dall'ammontare degli oneri di urbanizzazione secondo le modalità previste dalle vigenti normative in relazione alle destinazioni funzionali previste per le aree oggetto di cessione.

Entro detto termine dovranno altresì provvedere alla pulizia, disinfestazione e derattizzazione delle aree e degli immobili.

4. Concessione gratuita al Comune delle aree da adibire a parcheggio.

Stante la posizione delle aree ancorché temporaneamente, in attesa dell'assetto definitivo, al fine di migliorare la dotazione di parcheggi pubblici a servizio in particolare delle attività balneari estive, i Soggetti attuatori, entro e non oltre 5 mesi dalla stipula della convenzione dovranno consegnare gratuitamente al Comune le aree individuate nello schema di convenzione e come meglio saranno individuate con apposito verbale di consegna e presa in carico. I soggetti attuatori autorizzano il Comune ad utilizzare dette aree esclusivamente a parcheggio pubblico, e ad eseguire a sua cura e spese eventuali opere di sistemazione del fondo, recinzione, illuminazione, ecc.

Il Comune dovrà riconsegnare l'area entro e non oltre 30 giorni dalla comunicazione preventiva di inizio dei lavori di competenza dei Soggetti attuatori su dette aree. Detta comunicazione preventiva dovrà essere accompagnata da un dettagliato cronoprogramma di realizzazione degli interventi che preveda la completa realizzazione dei lavori negli stretti tempi tecnici necessari e che costituirà integrazione del cronoprogramma di cui al successivo punto 5.

Stante la comunicazione della Società innova S.r.l. della indisponibilità del terreno fino al 31.12.2013 relativamente alle aree di sua proprietà, quanto sopra avrà decorrenza dalla suddetta data."

Omissis

per la parte di competenza della Società "INNOVA S.r.l. - **INVARIATO**

Ancorché non previsto nel piano d'area ma conformemente a quanto stabilito dalle NTA del PRG è stata prevista In concomitanza con l'attuazione del parcheggio pubblico di interscambio la realizzazione di attività commerciali connesse con la struttura funzionalmente e architettonicamente, nella misura massima del 10% della superficie lorda dei parcheggi realizzati (non sono considerati nel parametro di riferimento i parcheggi pubblici realizzati a soddisfacimento delle nuove edificazioni ma solo quelli di interscambio extra standards).

Tale soluzione consente un utilizzo del parcheggio di interscambio, altrimenti limitato al periodo estivo, nell'intero arco dell'anno con una ottimizzazione della dotazione a standard, nonché di un evidente economia per l'amministrazione comunale a fronte della Società "INNOVA S.r.l." dell'impegno della Società "INNOVA S.r.l." a provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria sia del parcheggio di interscambio che del parcheggio pubblico individuato come dotazione a standard della struttura commerciale".

- ***5. Modifica al cronoprogramma degli interventi prevedendo la contestuale realizzazione degli interventi edilizi e delle opere di urbanizzazione previste nelle fasi B) e C) della Tav. 3 – Rev. 1 (28/10/2008) del piano d'area.***

Tale modifica è dettata dall'aumento considerevole degli oneri finanziari posti a carico del soggetto attuatore rispetto a quelli previsti nel Piano d'area in dipendenza della previsione di realizzare un nuovo sottopasso."

Nell'allegato G alla relazione asseverata sono posti a confronto il cronoprogramma approvato con delibera della Giunta Municipale del 16.04.2013, n. 59 e quello inerente la variante in argomento;

B – Caratteri principali del progetto edilizio

Per la parte di competenza della Società "INIZIATIVE TURISTICHE SENIGALLIA S.r.l.":

Negli elaborati grafici della presente Variante al Piano Attuativo, come precedentemente segnalato, vengono meglio specificate le indicazioni progettuali in merito a consistenza ed ubicazione degli edifici in progetto, mentre per quanto riguarda la qualità architettonica si rimanda alla fase di richiesta del titolo abilitativo, scendendo ad una scala progettuale più appropriata. Comunque, vengono qui definiti i criteri progettuali che si intende adottare:

- valorizzare la vista fronte mare cercando di evitare tipologie "bifacciali" e utilizzando, per quanto possibile, soluzioni costruttive che consentano ampie superfici vetrate;

- realizzazione di edifici alti (21,00 mt di altezza massima così come previsto dal PRG vigente) al fine di ridurre il consumo del suolo e per una maggiore permeabilità del terreno;
- consentire la visuale prospettica dalla collina al mare, e viceversa, evitando edifici a cortina continua.

In questa sede viene stabilita la quota d'imposta dei fabbricati che risulta essere di mt. + 1,50 rispetto alla quota stradale del lungomare. La scelta di questa quota d'imposta deriva dalle seguenti motivazioni:

- l'attuale area si trova ad una quota depressa rispetto le strade circostanti;
- questa quota risulta sostenibile per non interferire con le falde acquifere sottostanti in fase di realizzazione degli interrati;
- già nel Piano d'Area approvato veniva proposta una quota di imposta dei fabbricati in progetto che risultava essere a circa + 1,50 mt rispetto alla strada di nuova realizzazione nella presente Variante, tale quota d'imposta (+1,50) viene confermata;
- L'area oggetto d'intervento non è interessata dalla perimetrazione del PAI.
- Limitatamente al solo sub comparto "A1", la Variante non modifica la previsione già approvata nel Piano Attuativo riguardo alla realizzazione di un piano interrato destinato ad autorimesse private e destinazioni d'uso compatibili con l'attività turistico-ricettiva e comunque in conformità alle norme igienico-sanitarie. Si fa in questo caso riferimento all'art. 32/ter delle "Norme Tecniche di Attuazione"- APPROVAZIONE (Testo adeguato al parere ex art. 26 L.R. 34/92 della Provincia Articolato con note di adeguamento, Decreto Presidente Provincia n. 135 del 21 luglio 2016) considerando la destinazione ricettiva, in particolare l'albergo, un intervento di interesse generale e quindi pubblico e pertanto non si applica la previsione di "limitazione tipologica" (di cui al comma 1 art. 32/ter). In fase di richiesta del Titolo Abilitativo, il progetto sarà corredato da indagini idrogeologiche integrative - rispetto alle dotazioni procedurali - finalizzate ad indagare le condizioni ambientali relative (con riferimento agli obiettivi della variante) e a individuare le eventuali misure di mitigazione. Le misure di mitigazione eventualmente individuate costituiscono elementi prescrittivi/integrativi del progetto di trasformazione urbanistica/edilizia.

Per la parte di competenza della Società "INNOVA S.r.l." INVARIATO

"L'area lungo la statale è attualmente destinata a deposito ed esposizione di materiali per l'edilizia, ed all'interno è collocato un prefabbricato utilizzato per lo stoccaggio della merce.

L'intervento edilizio prevede la realizzazione di una struttura adibita ad attività commerciale connessa funzionalmente ed architettonicamente al parcheggio d'interscambio. Il volume a destinazione commerciale si sviluppa in parte a quota +2,40 m, in parte a quota -1,60 m rispetto alla quota in corrispondenza dell'accesso dalla via Podesti. La superficie fuori terra pari a 335,47 m^2 rientra nella massima consentita del 10% della superficie a parcheggio; mentre non concorre alla definizione di tale indice la superficie interrata di m^2 1.174,00 ugualmente destinata ad attività commerciale. L'intervento edilizio si classifica come una media struttura superiore M2/A, secondo quanto disposto dalla Legge Regionale 04.10.1999 n.26 e s.m.i., in cui sono previsti esercizi del settore alimentare o misto."

C - Considerazioni in ordine alla dotazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e alle aree da cedere o asservire all'uso pubblico permanente.

Le opere di urbanizzazione da realizzare poste a carico dei distinti soggetti attuatori sono indicate nel seguente prospetto:

OPERE DI URBANIZZAZIONE POSTE A CARICO DEI SOGGETTI ATTUATORI					
	oggetto	*previste nel piano d'area*	*PUA di competenza della società "innnova s.r.l."*	*PUA di competenza della Società "INIZIATIVE TURISTICHE*	*PUA di competenza della Società "INIZIATIVE TURISTICHE." 1° VARIANTE*
OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA FUNZIONALI AL PUA					
1P	Nuovo strada carrabile a ridosso della ferrovia con prolungamento fino al lungomare	x		x	x
2P	Realizzazione marciapiede lungomare lato Ex-Colonie Enel			x	x
3P	Rifacimento del parcheggio esistente sulla Via Podesti ed impianti a rete	x		x	compreso in "4S"
4P	Realizzazione del parcheggio pubblico a servizio delle attività turistico-ricettive			x	
5P	Realizzazione del parcheggio pubblico di pertinenza delle attività commerciali e realizzazione nuovo marciapiedi su via Podesti		x		
6P	Vasca di laminazione acque meteoriche		x	x	x
1S	Nuovo sottopasso carrabile e modifica del tracciato viario di Via Grosseto al fine di consentire un migliore collegamento stradale alla Via Podesti			x	
2S	Realizzazione di rotatoria sulla Via Podesti			x	
3S	Realizzazione dell'area a verde compatto attrezzata sul lungomare Leonardo Da Vinci	x		x	x
4S	Ristrutturazione del sottopasso ferroviario ad uso ciclopedonale e delle aree attigue	x		x	x
5S	Realizzazione della piazza coperta privata di uso pubblico			x	
6S	Realizzazione del parcheggio di interscambio	x	x		
7S	Riqualificazione del tratto del lungomare da Vinci antistante il fronte mare del piano attuativo				x

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, previste nella 1° variante al <u>*piano urbanistico attuativo*</u> poste a carico dei due soggetti attuatori – come meglio saranno individuate nelle successive fasi di progettazione, da cedere o asservire all'uso pubblico permanente al <u>*Comune*</u>, così come indicato nei computi metrici e nei quadri economici afferenti il progetto PRELIMINARE delle OO.UU. e del progetto DEFINITIVO della sistemazione del lungomare Leonardo Da Vinci nel tratto corrispondente all'area delle ex colonie ENEL ammontano al netto delle somme a disposizione complessivamente a **€. 2.354.321** come indicato nel seguente prospetto:

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA FUNZIONALI AL PUA DA REALIZZARE A SCOMPUTO				
OGGETTO	*Prescritto dal PRG e dal piano d'area*	*PUA di competenza della Società "INNNOVA S.r.l."" €.*	*PUA di competenza della Società "INIZIATIVE TURISTICHE." €.*	*PUA di competenza della Società "INIZIATIVE TURISTICHE" 1° VARIANTE €.*
OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA FUNZIONALI AL PUA				

1P	Nuovo strada carrabile a ridosso della ferrovia con prolungamento fino al lungomare		0	470.700	890.000
2P	Realizzazione marciapiede lungomare lato Ex-Colonie Enel		0	165.000	285.000
3P	Rifacimento del parcheggio esistente sulla Via Podesti ed impianti a rete		0	113.000	0
4P	Realizzazione del parcheggio pubblico a servizio delle attività turistico-ricettive		0	Non computata	Non computata
5P	Realizzazione del parcheggio pubblico di pertinenza delle attività commerciali e realizzazione nuovo marciapiede su Via Podesti		272.383	0	
6P	Vasca di laminazione acque meteoriche		36.829	29.321	29.321
1S	Nuovo sottopasso carrabile e modifica del tracciato viario di Via Grosseto al fine di consentire un migliore collegamento stradale alla Via Podesti compreso gli oneri per la sicurezza e l'indennità di rallentamento del traffico ferroviario pari a €.66.700,00		0	1.716.700	0
2S	Realizzazione di rotatoria sulla Via Podesti		0	326.000	0
3S	Realizzazione dell'area a verde compatto attrezzata sul lungomare Leonardo Da Vinci		0	230.000	100.000
4S	Ristrutturazione del sottopasso ferroviario ad uso ciclopedonale e delle aree attigue		0	150.000	400.000
5S	Realizzazione della piazza coperta privata di uso pubblico		0	Non computata	0
6S	Realizzazione del parcheggio di interscambio		327.826	0	
Totale parziale		**1.953.080**	**637.039**	**3.200.721**	**1.704.321**
Incidenza al m^2 di SUL sul Totale parziale					**266**
7S	Realizzazione della sistemazione del lungomare Leonardo Da Vinci nel tratto corrispondente all'area delle ex colonie ENEL			0	650.000
Totale generale		**1.953.080**	**637.039**	**3.200.721**	**2.354.321**
Incidenza al m^2 di SUL sul Totale generale					**367**

Ai sensi dell'art. 36 comma 4 del D.Lgs n. 50 del 18.04.2016 e s.m.i., e dell'art. 16 del DPR n. 380 del 06.06.2001 e s.m.i. i soggetti attuatori hanno richiesto di eseguire direttamente le opere di urbanizzazione primaria e secondaria funzionali al *piano urbanistico attuativo* in argomento, e la conseguente richiesta di scomputo del pertinente contributo di costruzione, secondo gli importi vigenti all'atto del rilascio del permesso di costruire per la costruzione degli edifici;

Il progetto delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria funzionali al *piano urbanistico attuativo* in argomento, relativamente all'adeguamento del sottopasso esistente, posto a totale carico della società "INIZIATIVE TURISTICHE SENIGALLIA S.r.l." non richiede la modifica degli strumenti urbanistici vigenti, ma si rende comunque necessario accedere alla procedura amministrativa di autorizzazione/convenzione con le R.F.I. circa le aree interessate dai lavori di adeguamento del sottopasso esistente per l'uso ciclabile e pedonale.

D. Considerazioni in ordine alla dotazione di parcheggio pubblico e privato di cui all'art. 63, e della "piantumazione" di cui all'art. 13, comma 1, punto ll) del Vigente Regolamento Edilizio Comunale conseguente alla realizzazione del piano urbanistico attuativo.

La 1° variante al *piano urbanistico attuativo*, relativamente alla dotazione di parcheggi pubblici e privati prevede:

per la parte di competenza della Società "INIZIATIVE TURISTICHE SENIGALLIA S.r.l."

DOTAZIONE DEI PARCHEGGI PUBBLICI COMPRENSIVA DELLE AIUOLE			
oggetto		*PUA di competenza della Società "INIZIATIVE 1° VARIANTE PRESCRITTO - m²*	*PUA di competenza della Società "INIZIATIVE 1° VARIANTE PREVISTO - m²*
PUBBLICI	A SERVIZIO DELLE ATTIVITA' TURISTICO RICETTIVE	2.226,50	2.247,00
	A SERVIZIO DELLE ATTIVITA' RESIDENZIALI	172,02	172
	TOTALE PARCHEGGI PUBBLICI	**2.398,52**	**2.419,00**
PRIVATI	A SERVIZIO DELLE ATTIVITA' TURISTICO RICETTIVE	1.669,87	1.743,70
	A SERVIZIO DELLE ATTIVITA' RESIDENZIALI	670,92	1.507,00
	TOTALE PARCHEGGI PRIVATI	**2.340,79**	**3.250,70**
TOTALE PARCHEGGI PUBBLICI E PRIVATI		**4.739,31**	**5.669,70**

DOTAZIONE DELLA PIANTUMAZIONE DELLE AREE SCOPERTE			
oggetto	*Modalità di calcolo*	*PUA di competenza della Società "INIZIATIVE 1° VARIANTE PRESCRITTO - num*	*PUA di competenza della Società "INIZIATIVE 1° VARIANTE PREVISTO - num*
AREE SCOPERTE – m² 3.592,30 /100 x n° piante 6	*I*	215	172

per la parte di competenza della Società "INNOVA S.r.l." INVARIATO

E. Considerazioni in ordine alla dotazione delle "aree per urbanizzazione secondaria" – A.U.S. e/o alla loro parziale monetizzazione di cui all'art. 13, punto 2 del Vigente Regolamento Edilizio Comunale conseguente alla realizzazione del piano urbanistico attuativo.

Il *piano urbanistico attuativo*, prevede la totale cessione delle "*aree per urbanizzazione secondaria*" – A.U.S. – conformemente a quanto previsto dal P.R.G. e dal Piano d'area, come segue:

DOTAZIONE DELLE AREE URBANIZZAZIONE SECONDARIA – AUS						
OGGETTO	*U.M*	*Prescritto dal PRG e/o dal piano d'area*	*PUA di competenza della Società "INNNOVA S.r.l."*	*PUA di competenza della Società "INIZIATIVE TURISTICHE*	*PUA di competenza della Società "INIZIATIVE TURISTICHE 1° VARIANTE*	*piano urbanistico attuativo*
L'A.U.S. dovrà essere in misura non inferiore al 50% della superficie interessata dal Piano attuativo escluse	m²	8.600,00	3.354,70	5.403,00	7.445	10.799,70

le strade e i parcheggi esistenti.						

Pertanto la dotazione di A.U.S. è pienamente verificata con un'eccedenza di 2.199,70 m^2

11 – Gli elementi economico-finanziari sono definiti come segue:

QUADRO ECONOMICO PROGETTO – PRELIMINARE - DEFINITIVO				
INTERVENTI EDILIZI AFFERENTI IL PROMOTORE parte di competenza della Società "INIZIATIVE TURISTICHE SENIGALLIA S.r.l." QUADRO ECONOMICO PROGETTO – PRELIMINARE - DEFINITIVO				
	DESCRIZIONE	*importi - €.*	*totali parziali - €.*	*totali - €.*
A - IMPORTO LAVORI A BASE D'APPALTO				**9.158.011**
B – LAVORIsoggetti a ribasso			9.158.011	
a	lavori a misura			
b	lavori a corpo – edifici residenziali – (SUL m^2 1.928 x €/m^2 1100)	2.120.719		
b	lavori a corpo – edifici turistici – (SUL m^2 4.498 x €/m^2 1.300)	5.848.042		
c	lavori a corpo – PARCHEGGI – (Sup. lorda m^2 4.757 x €/m^2 250)	1.189.250		
d	lavori in economia			
C – ONERI SICUREZZAnon soggetti a ribasso				
D – SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE				ESCLUSE
OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA FUNZIONALI al *piano urbanistico attuativo* QUADRO ECONOMICO PROGETTO – PRELIMINARE				
A – IMPORTO LAVORI A BASE D'APPALTO				**1.704.321**
B – LAVORIsoggetti a ribasso			1.704.321	
C – ONERI SICUREZZAnon soggetti a ribasso				
D - SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE				ESCLUSE
OPERE DI URBANIZZAZIONE FUNZIONALI al *piano urbanistico attuativo* QUADRO ECONOMICO PROGETTO – DEFINITIVO per la realizzazione della sistemazione del lungomare Leonardo Da Vinci nel tratto corrispondente all'area delle ex colonie ENEL				
A – IMPORTO LAVORI A BASE D'APPALTO				**650.000**
B – LAVORIsoggetti a ribasso			650.000	
C – ONERI SICUREZZAnon soggetti a ribasso				
D - SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE				ESCLUSE
RIEPILOGO GENERALE DEGLI INTERVENTI				
B - TOTALE IMPORTO INTERVENTO –				**11.559.419**
a	interventi edilizi afferenti il promotore	79,2%	9.158.011	
b	interventi per OO.UU. primarie e secondarie funzionali al PRU	14,7%	1.704.321	
c	**r**ealizzazione della sistemazione del lungomare	6,1%	650.000	
C – incidenza delle OO.UU. al m^2 di Superficie Utile Lorda – (SUL)				**374**

Conformemente a quanto disposto:

- dall'art. 16, comma 4-ter del DPR 06.06.2001, n. 380 e s.m.i., in pendenza di una ridefinizione regolamentare comunale circa la valorizzazione fondiaria conseguente alle previsioni urbanistiche;
- dalla D.G.M. N°12 del 19/01/2016, con la quale il Comune di Senigallia avviava la fase di sperimentazione delle procedure per la valutazione della sostenibilità economico-finanziaria degli interventi di trasformazione urbana
- dalla D.G.M. N°284 del 22/11/2016, con la quale il Comune di Senigallia individuava gli "indirizzi operativi per la negoziazione e ri-negoziazione dei patti convenzionali a disciplina dei piani attuativi";

Si è provveduto a verificare la suddetta sostenibilità in accordo con il promotore stabilendo un importo pari a €. 2.259.174 del plusvalore teorico generato dalla variante urbanistica ancorché approvata oltre un decennio fa. A fronte della suddetta valorizzazione con la presente variante è posta a carico del soggetto

attuatore la realizzazione delle opere di urbanizzazione funzionali all'intervento pari a €. 2.401.408 a fronte di una previsione nel piano d'area di €. 1.953.080, con un incremento dunque di €. 448.328.

La verifica della sostenibilità economico - finanziaria dell'intervento viene raggiunta attribuendo la somma di €. 585.960 prevista dal piano d'area quale contropartita dei diritti edificatori di spettanza del Comune per la realizzazione delle opere di urbanizzazione relative della sistemazione del Lungomare.

Si conferma lo stralcio già previsto in sede di piano attuativo della somma di €. 212.750 posta a carico del Comune quale partecipazione all'attuazione dell'intervento per il prolungamento di Via Rieti fissata dal piano d'area a valere sul contributo di costruzione degli interventi edilizi.

12 – è prevista la cessione gratuita al comune delle seguenti aree:

Le aree da cedere o da asservire all'uso pubblico permanente previste nella *variante al piano urbanistico attuativo* poste a carico dei due soggetti attuatori – ammontano complessivamente a **13.471,70** m^2, come indicato nel seguente prospetto:

AREE DA CEDERE O ASSERVIRE ALL'USO PUBBLICO PERMANENTE					
	OGGETTO	*Prescritto dal PRG e/o dal piano d'area m^2*	*PUA di competenza della Società "INNNOVA S.r.l." m^2*	*PUA di competenza della Società "INIZIATIVE TURISTICHE m^2*	*PUA di competenza della Società "INIZIATIVE TURISTICHE 1° VARIANTE m^2*
OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA FUNZIONALI AL PUA					
1P	Nuovo strada carrabile a ridosso della ferrovia con prolungamento fino al lungomare *Da cedere al Comune*		0	1.650	3.507
2P	Realizzazione marciapiede lungomare lato Ex-Colonie Enel		0	683	683 (già di proprietà pubblica)
4P	Parcheggio pubblico a servizio delle attività turistico-ricettive e residenziali		0	526	2.419 (già di proprietà pubblica)
5P	Realizzazione del parcheggio pubblico di pertinenza delle attività commerciali più percorso pedonale pubblico e realizzazione nuovo marciapiede su Via Podesti *Da assoggettare all'uso pubblico permanente con l'obbligo del soggetto attuatore di provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria permanente, ivi comprese le spese per le forniture dei servizi a rete*		1.988	0	0
1S	Nuovo sottopasso carrabile e modifica del tracciato viario di Via Grosseto al fine di consentire un migliore collegamento stradale alla Via Podesti *Da convenzionare con le R.F.I. relativamente alla realizzazione del sottopasso* *Da cedere al Comune*		0	550	0 Vedi voce "4S"
3S	Realizzazione dell'area a verde compatto attrezzata sul lungomare Leonardo Da Vinci *Da cedere al Comune*	4.300	0	4.340	3850
4S	Ristrutturazione del sottopasso esistente convertendolo alla funzione ciclopedonale Sistemazione a verde e		0	88	88

	percorsi ciclopedonali dell'area del vecchio tracciato di Via Grosseto *Da cedere al Comune*				
5S	Realizzazione della piazza coperta privata di uso pubblico *Da assoggettare all'uso pubblico permanente con l'obbligo del soggetto attuatore di provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria permanente, ivi comprese le spese per le forniture dei servizi a rete*		0	425	0
6S	Realizzazione del parcheggio di interscambio *Da cedere al Comune con l'obbligo del soggetto attuatore di provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria permanente.* *Le spese per le forniture dei servizi a rete saranno a carico del Comune*		3.354,70	0	0
7S	Realizzazione della sistemazione del lungomare Leonardo Da Vinci nel tratto corrispondente all'area delle ex colonie ENEL			0	0
Totale OO.UU. PRIMARIA E SECONDARIA		**8.600**	**5.352,70**	**8.119**	**10.547**
Totale GENERALE			**13.471,70**		
1T	Consegna gratuita delle aree da adibire a parcheggio temporaneo		**circa 2.860**	**circa 5.290**	**circa 5.290**

13 – NON è prevista la cessione di aree e/o immobili al Comune mediante esproprio.

14 – In caso di rilascio di Permessi di Costruzione e/o di Titoli Unici costituenti stralci limitati a singoli edifici, è facoltà dell'Amministrazione Comunale emettere prescrizioni relative all'estensione delle opere di urbanizzazione da realizzare ed alla sistemazione ed uso temporaneo delle aree non utilizzate.

15 – E' prevista la corresponsione del contributo di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i. come di seguito specificato:

I soggetti attuatori si obbligano alla corresponsione all'atto del ritiro del permesso di costruire e/o Titoli Unici dell'intervento edilizio afferente la sfera privata dell'importo del contributo di costruzione e di tutti gli altri oneri e monetizzazioni di seguito specificati, nei termini, per gli importi con le garanzie e le modalità vigenti al momento del rilascio permesso di costruire stesso che a tutt'oggi risultano individuati nei seguenti prospetti:

CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE COMMISURATO AL COSTO DI COSTRUZIONE			
oggetto	***PUA** di competenzadella Società "INNNOVA S.r.l."* ***€.***	***PUA** di competenzadella Società "INIZIATIVE TURISTICHE* ***€.***	***PUA** di competenzadella Società "INIZIATIVE TURISTICHE **1° VARIANTE*** ***€.***
Contributo di costruzione commisurato al costo di costruzione	22.663,08	152.537,63	152.537,63
A) Contributo di costruzione commisurato alle OO.UU primarie	53.915,65	393.280,60	393.280,00
B) Contributo di costruzione commisurato alle OO.UU secondarie	48.813,56	355.892,51	355.892,51

16 –E' prevista la corresponsione della monetizzazione di dotazioni di standards come segue:

MONETIZZAZIONE DELLA DOTAZIONE DELLA PIANTUMAZIONE DELLE AREE SCOPERTE

oggetto	*Modalità di calcolo*	*PUA di competenza della Società "INIZIATIVE* *1° VARIANTE* *PRESCRITTO - num*	*PUA di competenza della Società "INIZIATIVE* *1° VARIANTE* *PREVISTO - num*
AREE SCOPERTE – m^2 3.592,30 /100 x 6	*I*	215	172
Monetizzazione - (215-172) x 250 €/pianta	*I*		10.750,00

17 - Il cronoprogramma per l'attuazione della *variante alPiano Urbanistico Attuativo* risulta definito nel seguente prospetto:

CRONOPROGRAMMA PER L'ATTUAZIONE DELLA VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO - a far data dalla stipula della convenzione			
oggetto previste nel piano d'area		*di competenza della Società "INIZIATIVE TURISTICHE." in mesi*	*di competenza della Società "INNNOVA S.r.l." in mesi*
0 – PREDISPOSIZIONE DELLE AREE E UTILIZZO TEMPORANEO			
01	*Esecuzione dell'indagine preliminare volta alla verifica della qualità dei suoli e dei sottosuoli, pulizia, disinfestazione, derattizzazione delle aree e degli immobili.*	*Max 2*	*Max 2*
02	*Consegna gratuita al Comune delle aree da adibire a parcheggio temporaneo.*	*Max 5*	*Max 5* *Comunque dopo il 31.12.2013*
A - ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI			
A1	*Ritiro del permesso di costruire e inizio dei lavori*	*Max 12*	*Max 12*
A2	*Rilascio/efficacia agibilità degli interventi edilizi*	*Max 72*	*Max 72*
B - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA			
B1	*Ritiro del permesso di costruire e inizio dei lavori*	*Max 24*	*Max 24*
B2	*Cessione delle aree, asservimenti, Collaudo, presa in consegna delle OO.UU.*	*Max. 72* *comunque prima di A2*	*Max. 72* *comunque prima di A2*
In particolare			
	Nuova strada carrabile a ridosso della ferrovia con prolungamento fino al lungomare	*Max. 72* *comunque prima di A2 – relativamente agli interventi residenziali*	
	Realizzazione del marciapiede lungomare lato Ex-Colonie Enel	*Max. 72* *comunque prima di A2 – relativamente agli interventi residenziali*	
	Realizzazione del parcheggio pubblico di pertinenza delle attività commerciali		*Max. 72* *comunque prima di A2*
	Viabilità – Realizzazione nuovo marciapiedi su via Podesti		*Max. 72* *comunque prima di A2*
	Vasca di laminazione acque meteoriche	*Max. 72* *comunque prima di A2*	*Max. 72* *comunque prima di A2*
C - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA			
C1	*Ritiro del permesso di costruire e inizio dei lavori*	*Max 24*	*Max 24*
C2	*Cessione delle aree, asservimenti, Collaudo, presa in consegna delle OO.UU.*	*Max. 72* *comunque prima di A2*	*Max. 72* *comunque prima di A2*

	In particolare		
	Sistemazione dell'area a verde compatto	*Max. 72 comunque prima di A2 – relativamente agli interventi residenziali*	
	Riqualificazione del sottopasso ferroviario ad uso ciclopedonale e delle aree attigue	*Max. 72 comunque prima di A2 – relativamente agli interventi turistico-ricettivi*	
	Riqualificazione del tratto del lungomare da Vinci antistante il fronte mare del piano attuativo	*Max. 72 comunque prima di A2 – relativamente agli interventi turistico-ricettivi*	
	Realizzazione del parcheggio pubblico di interscambio		*Max. 72 comunque prima di A2*

ISTRUTTORIA

Esaminata la documentazione presentata con particolare riferimento a:

- l'individuazione catastale delle aree e degli immobili
- 1 – la titolarità del soggetto attuatore;
- 2 – la legittimazione dello stato di fatto degli immobili;
- 3 – la presenza di vincoli sovraordinati alla pianificazione urbanistica comunale;
- 4 – la pianificazione urbanistica generale;
- 5 – la regolamentazione edilizia comunale;
- 6 – la pianificazione urbanistica attuativa;
- 7 – le categorie di intervento previste;
- 8 – la necessità o meno di procedere all'adozione contestuale di varianti;
- 9 – l'individuazione dei pareri, nulla osta, ecc. da acquisire;
- 10 – la definizione degli elementi urbanistico-edilizi;
- 11 – la definizione degli elementi economico-finanziari;
- 12 – la cessione o asservimento ad uso pubblico a favore del Comune delle aree e degli immobili, nonché l'individuazione delle aree e degli immobili gravati dell'onere perpetuo di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- 13 – la cessione di aree e/o immobili al Comune mediante esproprio;
- 14 – la cessione in comodato d'uso gratuito al Comune fino all'inizio dei lavori delle aree e degli immobili;
- 15 – la corresponsione del contributo di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i.;
- 16 – la corresponsione della monetizzazione delle dotazioni di standards;
- 17 – il cronoprogramma per l'attuazione degli interventi.

Nonché in ordine:

- A - allo stato di fatto;
- B - ai caratteri principali della *variante alPiano Urbanistico Attuativo*;
- C - alle caratteristiche compositive della *variante alPiano Urbanistico Attuativo*;
- D - alle caratteristiche delle Opere di Urbanizzazione primarie e secondarie funzionali alla variante al *Piano Urbanistico Attuativo*.

CONSIDERAZIONI IN ORDINE ALL'INTERESSE PUBBLICO CONSEGUITO

Il preminente interesse pubblico, relativo all'attuazione della variante al PUA è costituito dai seguenti elementi:

- favorire una mobilità lenta per la fruizione del paesaggio tramite una riduzione del traffico veicolare e favorendo lo sviluppo turistico di quest'area. La variante vuole in questo modo sottolineare il concetto di sostenibilità ecologica del progetto, proponendo la riduzione del traffico carrabile, riducendo le emissioni gassose, e incentivando ed ampliando la rete dei diversi percorsi ciclopedonali già esistenti nella fascia del lungomare e nella parte a ridosso della strada provinciale

- recupero di una parte di aree e immobili prospicienti il lungomare non utilizzate e in fase degrado, realizzando una struttura ricettiva, considerata di interesse pubblico, un'area a verde compatto pubblico ed un'area residenziale.

Preso atto che:

- Con istanza del 18.12.2012, acquisita agli atti del Comune in pari data, prot. n. 70621 – pratica L/12/01, i Sigg.ri Ciriachi Stefano e Pierluca Alvaro hanno comunicato in forma irrevocabile la rinuncia ai ricorsi pendenti presso il TAR Marche n. 206709 notificato al Comune di Senigallia in data 26.02.2009, per l'annullamento del Piano D'area di cui alla delibera CC. n.123 del 26-27.11.2008;

- Lo schema di convenzione per l'attuazione della *variante al Piano Urbanistico Attuativo* è articolato in un unico documento dove sono distinti gli obblighi e impegni posti a carico dei due distinti soggetti attuatori interessa solo parte relativa società "INIZIATIVE TURISTICHE SENIGALLIA S.r.l." e non comporta alcuna variazione alle parte della società "INNOVA S.r.l.".

- Con nota del 21.03.2018, prot. 20160 la richiesta di *variante al Piano Urbanistico Attuativo* in argomento è stata trasmessa alla Società "INNOVA S.r.l.";

ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO

La proposta di *variante al Piano Urbanistico Attuativo* è conforme al PRG vigente;

Circa l'iter amministrativo per l'approvazione della *variante al Piano Urbanistico Attuativo* in argomento, ricorrono le condizioni di cui all'art. 11 della Legge Regionale 23.11.2011 n°22 e s.m.i. – che in particolare

al comma 8 recita: omissis…*"la giunta comunale approva: a) i piani attuativi conformi allo strumento urbanistico generale vigente o in variante al medesimo ai sensi dell'art. 15, comma 5 della L.R. 34/1992"*;

Non si rilevano criticità per il prosieguo dell'iter tecnico – amministrativo della *variante al Piano Urbanistico Attuativo* in argomento;

Circa la verifica delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, previste nella 1° variante al *piano urbanistico attuativo* poste a carico dei due soggetti attuatori – come meglio saranno individuate nelle successive fasi di progettazione, da cedere o asservire all'uso pubblico permanente al *Comune*, così come indicato nei computi metrici e nei quadri economici afferenti il progetto PRELIMINARE delle OO.UU. e del progetto DEFINITIVO della sistemazione del lungomare Leonardo Da Vinci nel tratto corrispondente all'area delle ex colonie ENEL dovranno essere oggetto di verifica e approvazione conformemente a quanto disposto dagli artt. 26 e 27 del CODICE DEI CONTRATTI prima dell'approvazione definitiva della *variante al Piano Urbanistico Attuativo* in argomento e comunque prima della stipula della convenzione per l'attuazione degli interventi.

Resta inteso che i soggetti attuatori dovranno comunque uniformarsi senza riserve alle prescrizioni e indicazioni che saranno impartite dalle società erogatrici dei servizi a rete, del gruppo di verifica comunale e degli Enti competenti al rilascio dei pareri e nulla osta necessari, fermo restando che l'individuazione qualitativa e quantitativa degli interventi è individuata nei pertinenti elaborati costituenti la *variante al Piano Urbanistico Attuativo* in argomento.

L'Istruttore Tecnico

Geom. Gioacchini Claudio

Senigallia Lì,

21.03.2018

_____

Il Responsabile del Procedimento

Arch. Ciacci Stefano

_____