



COMUNE DI SENIGALLIA

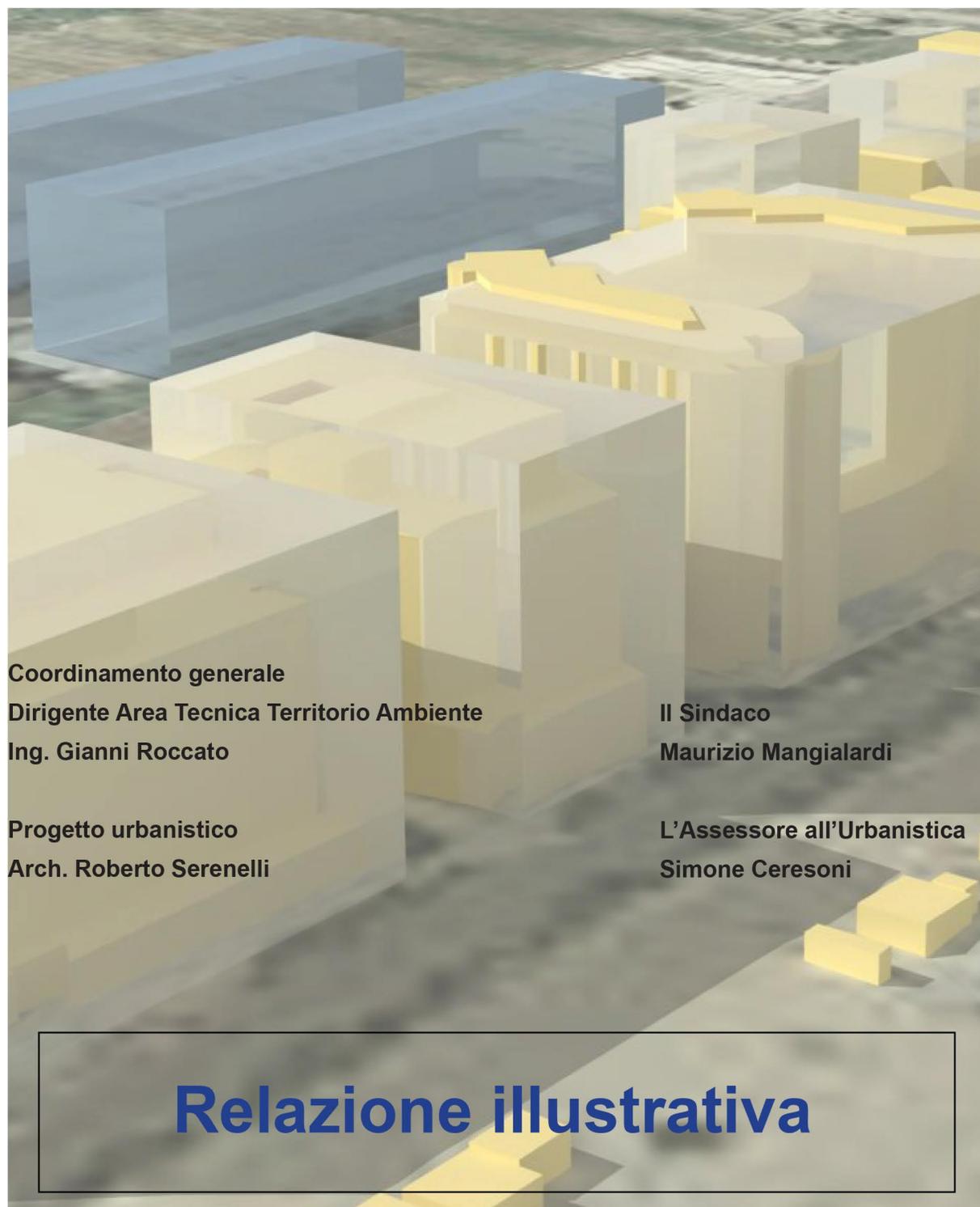
Provincia di Ancona

REVISIONE PRG VIGENTE

Azioni per la riqualificazione dell'offerta turistica-alberghiera e per la sostenibilità ambientale attraverso la riduzione e riclassamento dei carichi urbanistici

APPROVAZIONE

(In adeguamento ai rilievi ex art. 26 L.R. 34/92
Decreto Presidente Provincia di Ancona n. 72 del 17 marzo 2015)



Coordinamento generale

Dirigente Area Tecnica Territorio Ambiente

Ing. Gianni Roccatò

Progetto urbanistico

Arch. Roberto Serenelli

Il Sindaco

Maurizio Mangialardi

L'Assessore all'Urbanistica

Simone Ceresoni

P.1

Relazione illustrativa

Sommario

<i>Premesse</i>	1
<i>Quadro programmatico</i>	2
<i>Ambito della variante-stato di fatto</i>	5
<i>Azione 1: Finalizzata alla riqualificazione dell’offerta turistica alberghiera</i>	5
<i>Azione 2: Finalizzata alla sostenibilità ambientale attraverso la riduzione-riclassamento del carico urbanistico</i>	7
<i>Obbiettivi della variante</i>	10
<i>Azione 1: Finalizzata alla riqualificazione dell’offerta turistica alberghiera</i>	10
<i>Il Paradigma del Turismo sostenibile</i>	10
<i>Quadro sintetico del sistema turistico-ricettivo</i>	11
<i>Criticità e risorse dell’offerta turistica</i>	12
<i>obbiettivi operativi</i>	13
<i>Azione 2: Finalizzata alla sostenibilità ambientale attraverso la riduzione-riclassamento del carico urbanistico</i>	13
<i>La governance</i>	18
<i>Il modello di governance</i>	18
<i>Azione 1: Finalizzata alla riqualificazione dell’offerta turistica alberghiera</i>	18
<i>Azione 2: Finalizzata alla sostenibilità ambientale attraverso la riduzione-riclassamento del carico urbanistico</i>	19
<i>Le soluzioni urbanistiche nel dettaglio</i>	19
<i>A1. Il sistema dell’offerta turistica- alberghi</i>	19
<i>A2. Il sistema dell’offerta turistica - revisione capacità insediative comparto CT3 a Cesano</i>	20
<i>A3. Il sistema dell’offerta turistica - parcheggi, aree attrezzate</i>	21
<i>Verifiche analitiche degli standards</i>	26
<i>Relazione della variante con il PPAR, PIT e PTC</i>	30
<i>Il sistema delle tutele ambientali definito dal PPAR</i>	30
<i>Il sistema delle tutele ambientali definito dalla Legge 431/85</i>	30
<i>La Pianificazione sovraordinata - il PTC</i>	31
<i>La Pianificazione sovraordinata - il PIT</i>	32
<i>Il vincolo preordinato all’esproprio introdotto dalla variante (art. 9 D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327)</i> ..	32
<i>I Documenti della Variante al PRG 2012 “Azioni per la Riqualificazione dell’Offerta Turistica-Alberghiera e per la Sostenibilità Ambientale attraverso la Riduzione e Riclassamento dei carichi urbanistici”</i>	33
- <i>Allegato n. 1 Elaborazione modello planivolumetrico (Alberghi) e simulazioni operative;</i>	
- <i>Allegato n. 2 Trasposizione su base catastale delle aree sottoposte a vincolo preordinato all’esproprio;</i>	
- <i>Allegato n. 3 Relazione in ordine alle Variazioni apportate al progetto di piano in sede di controdeduzioni e adozione definitiva</i>	

Relazione illustrativa

Premesse

L’esigenza di riguardare alla pianificazione vigente dal punto di vista della sostenibilità ambientale, e quale altro!? con una specifica azione di riqualificazione riguardante il settore economico del turismo, trova fondamento dalle seguenti considerazioni di carattere culturale e programmatico:

1. “La sfida posta dallo sviluppo sostenibile nelle zone urbane è immensa: si tratta di conciliare, da un lato, lo sviluppo economico delle città e l’accessibilità del loro territorio e, dall’altro, la qualità di vita e la tutela ambientale. Una città più accessibile migliora la qualità di vita per tutti”. (Commissione delle Comunità Europee, Libro Verde Verso una nuova cultura della mobilità urbana. Bruxelles, 2007).

2. La dichiarazione dei Ministri per l’ambiente dei paesi UE, tenutasi a Dunkerque il 21 maggio 2010 sulla sostenibilità locale, segna il passaggio ad un’economia sostenibile, verde e inclusiva in linea con la strategia “Europa 2020”: L’attenzione si concentra su politiche di “sviluppo urbano integrato”¹ impennate sul coordinamento delle aree più importanti della politica urbana e sul coinvolgimento dei diversi settori, delle categorie interessate e dei cittadini nelle decisioni che riguardano lo sviluppo urbano futuro in termini di spazio, argomenti e tempo. La politica di sviluppo urbano integrato è un prerequisito chiave per attuare la strategia di sviluppo sostenibile dell’UE, tenendo ben conto il principio di sussidiarietà e le dimensioni territoriali e locali.

3. L’ambiente, il territorio, il patrimonio culturale sono elementi imprescindibili dell’offerta turistica, ma, soprattutto, “beni” dell’intera comunità, indispensabili per lo sviluppo e la sostenibilità economica, ambientale e sociale. Il peculiare rapporto che lega il turismo e l’ambiente necessita di un uso responsabile delle risorse, del mantenimento delle tradizioni locali, del coinvolgimento e la sensibilizzazione di tutti gli attori (turisti, residenti, operatori, politici), della promozione di strumenti di qualità, uniti a strategie di pianificazione e di governance, affinché le destinazioni siano in grado di adeguarsi alle opportunità di mercato, all’evoluzione delle preferenze, senza perdere quella “diversità” che le rende uniche.

4. La città sostenibile, a meno di non slittare sul piano delle dichiarazioni che difficilmente

¹ La Carta di Lipsia (2007) definisce la politica di sviluppo urbano integrato come “la considerazione equa e simultanea delle potenzialità e dei bisogni rilevanti per lo sviluppo urbano”.

incidono sulla realtà delle cose e soprattutto non migliorano la qualità ambientale del territorio, è fatta di azioni -anche di modesta portata- che colgano le opportunità della trasformazione apportando valore ambientale aggiunto al sistema di appartenenza. In altri termini, si può parlare di “auto-compensazione” ambientale laddove la trasformazione, oltre l’esaurimento dei suoi effetti, determini ricadute dirette e indirette attraverso le sue componenti sul sistema, migliorandone la performance ambientale complessiva.

5. La componente della sostenibilità, secondo il noto diagramma, può essere rappresentata, di volta in volta, dalla dimensione istituzionale, da quella economica, da quella propriamente ambientale o naturale e da quella sociale. L’interazione tra queste componenti determina la performance in termini di sostenibilità ambientale dell’azione di trasformazione del territorio. Il presente aggiornamento delle previsioni di PRG adotta, metodologicamente, il paradigma della sostenibilità.

Quadro programmatico

Il Consiglio Comunale, riguardo agli obiettivi di governo del territorio, con le sue “Linee Programmatiche di mandato 2010 - 2015” ha individuato, tra l’altro, i seguenti obiettivi:

- a. “...Lo sviluppo economico dovrà trovare il suo punto di forza nella risorsa turismo con il rinnovamento dei modelli di offerta, riuniti in un “marchio” di identità territoriale che associ la tradizione consolidata con le nuove forme di ricettività, come ad esempio l’albergo diffuso, con l’eccellenza enogastronomica, con i prodotti tipici a “chilometro zero”, con le reti culturali e il “Museo diffuso del territorio”, con il turismo a tema, con le originali vocazioni elio-talassoterapiche. Un turismo orientato ad uno sviluppo sostenibile in quanto opera entro le capacità naturali per la rigenerazione e la produttività futura delle risorse naturali.”
- b. “...Nel Caso di Via Cellini dovrà essere adottata una variante al piano regolatore che preveda una forte riduzione del carico antropico, mediante una adeguata riduzione degli indici di edificabilità previsti dal vigente piano regolatore e la salvaguardia integrale della parte sud della collina (di maggior pregio paesaggistico) che dovrà essere destinata a parco pubblico urbano. Il successivo Piano d’Area dovrà poi trovare soluzioni viabilistiche che evitino la concentrazione del traffico veicolare aggiuntivo prodotto dal nuovo insediamento sulla già troppo trafficata Via Cellini”;
- c. “...Verrà predisposto un Programma residenziale comunale che, partendo da reali esigenze abitative, programmi processi di recupero e pieno utilizzo del patrimonio immobiliare esistente.. Dovranno essere conclusi gli interventi per la realizzazione di edilizia

sociale, andrà agevolato l'accesso ai nuovi alloggi alle categorie svantaggiate (giovani coppie, anziani, single) e saranno consolidati i progetti di autocostruzione. Sarà dato nuovo impulso ai programmi di edilizia sociale e a basso costo, sovvenzionata e convenzionata, sia in proprietà che in affitto, coniugando questo obiettivo con il recupero e la riqualificazione delle aree dismesse e in degrado."

L'amministrazione ha inoltre individuato una serie di ambiti conflittuali che sono di seguito elencati. Rispetto a tali ambiti la presente variante intende approntare moduli normativi che, pur modificativi di quelli vigenti, rispondano alla esigenza di coerenza programmatica e metodologica con le premesse sopra enunciate:

c. comparto ex caserma carabinieri via Cimarosa: una previsione localizzativa per una nuova caserma dei Carabinieri che si trova a confrontarsi con una politica dello Stato -relativamente a questo genere di sedi istituzionali- diametralmente opposta;

d. comparto F7 via Copernico: una previsione di insediamenti per servizi e verde urbano che vede la parametrizzazione delle diverse destinazioni d'uso ammesse (in particolare il commercio al minuto) sbilanciate rispetto alle attese del mercato;

e. comparto per attrezzature pubbliche PIP Cesanella: una previsione per verde attrezzato introdotta per effetto dell'approvazione di un Piano per Insediamenti Produttivi (PIP Cesanella-1986) che a tutt'oggi, a piano scaduto, non è stato mai ricompreso tra le aree espropriate a servizio del medesimo PIP costituendo di fatto un'area residuale interclusa avulsa dal processo urbanizzativo degli insediamenti produttivi;

f. comparto D1 via della Marina: una previsione, parte integrante di un più vasto compendio, per insediamenti produttivi soggetti ad intervento edilizio diretto, che agisce al di fuori di processi di urbanizzazione organici e quindi semplicemente quale saturazione di urbanizzazioni precedenti. Partecipa ad una riserva di aree immediatamente utilizzabili destinate ad insediamenti di tipo produttivi (artigianato, attività di servizio -escluso commercio-);

g. area BR4V* (verde privato inedificabile) in località Vallone: una previsione relativa ad un piccolo lotto con un fabbricato esistente per il quale il PRG ammette esclusivamente interventi di ristrutturazione edilizia senza modifica della destinazione d'uso e senza aumento volumetrico. Per effetto del livello di tutela (le zone BR4, all'interno delle NTA di PRG, svolgono un ruolo di tutela delle risorse architettoniche e botanico-vegetazionali) per altro non giustificato dalle condizioni oggettive dell'immobile, lo stesso risulta precluso dall'accesso alle possibilità di riqualificazione previste dal piano casa regionale.

h. area classificata F1 dal PRG vigente: una previsione di attrezzature pubbliche e di interesse generale derivata dalle attrezzature preesistenti che sono state utilizzate come “Colonia estiva” da parte degli istituti religiosi proprietari. La previsione risulta a tutt’oggi incongruente con lo sviluppo delle attività ricettive che, anche per soggetti tradizionalmente appartenenti al c.d. terzo settore si trovano a confrontarsi con la sostenibilità economica e finanziaria.

i. area classificata BR1 dal PRG vigente di proprietà comunale in Via Montello: si tratta di una previsione di “completamento residenziale” su patrimonio comunale. Sull’area esistono già insediamenti di tipo popolare e anche delle autorimesse di tipo precario che introducono un forte livello di degrado su tutta l’area.

Infine occorre registrare almeno due fenomeni in atto:

l. una dinamica economica e sociale che investe le attrezzature produttive, per le quali il PRG -fatte salve specifiche eccezioni- fissa delle destinazioni calibrate sul c.d. settore secondario o della produzione tradizionale. La dinamica rilevata, seppure non in maniera analitica, tende a introdurre sempre più attività miste afferenti i servizi e attività riconducibili agli stessi classificabili nel c.d. settore quaternario (attività derivate dal settore terziario - direzionale e commercio- connotate da una forte ibridazione e dall’uso di tecnologie innovative e soprattutto da processi lavorativi non riconducibili a moduli tradizionali. Tale processo, in atto, provoca delle ingovernabili fratture tra la disciplina degli usi vigente e le esigenze di utilizzazione delle attrezzature stesse.

m. numerose aree diversamente classificate candidate a processi di riclassificazione da parte della proprietà: Tali aree sono sottoposte all’attenzione dei processi pianificatori direttamente dai proprietari in funzione di recupero di aree pertinenziali alle edificazioni esistenti quale verde privato inedificabile e parcheggi privati; di riduzione o cancellazione della previsione edificatoria a fronte della bassa propensione alla effettiva realizzazione; di riduzione e/o riclassificazione in funzione dell’imposta sui terreni edificabili. Le richieste avanzate a tutt’oggi sono di seguito elencate, ciò non toglie una loro successiva ricognizione in fase di pubblicazione del piano.

1- proprietà Carloni Iolanda (zona BR3 loc. Marzocca – foglio 19, mappale 421)

2- proprietà Paolasini Fausto (zona edificata a tessuto intensivo PPF Montignano – foglio 38, mappale n.146)

3-proprietà Mori Norma (zona BR1 loc. Mandriola – foglio 30, mappali 1141 e 1331)

4-proprietà Radicioni/Emili (zona D1.1 loc. Roncitelli – foglio 100, mappale 79)

5-proprietà Petrolati Franco (area ad “edificabilità differita” ricompresa nel “P.P. Parco della

Cesanella” – foglio 4, mappale 148)

6-proprietà Fronzi-Pasquini (area BR1 via Torricelli – foglio 12, mappale 187)

7-proprietà Istituto delle Suore missionarie”Pie Madri della Nigrizia” (zona G3 - foglio 2, mappali 109 e 232)

8-proprietà Roncarati Rita (area per attrezzature pubbliche – foglio 5, mappali 156 – 2052 – 2053 – 2054)

9-proprietà Angeletti Bruno e Margherita (zona B1 – foglio 3, mappale 258)

10-proprietà Comune di Senigallia, PEEP Cesano

11-proprietà Pasquini Antonia con Fulvi Matteo, Marco e Selene Maria (Zona G3, foglio n. 5, mappali n. 94, 1198 e 2116.

12- proprietà Venturi Quattrini Nazzareno (area CR3 a Bettolelle - foglio 116, mappale n. 2.)

La Variante al PRG a cui questa relazione si accompagna, denominata “AZIONI PER LA RIQUALIFICAZIONE DELL’OFFERTA TURISTICA-ALBERGHIERA E PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE ATTRAVERSO LA RIDUZIONE E RICLASSAMENTO DEI CARICHI URBANISTICI” assume le suddette note programmatiche quali elementi integranti dell’azione di aggiornamento, in chiave di sviluppo sostenibile, del PRG vigente.

Ambito della variante-stato di fatto

Il quadro programmatico orienta la struttura della variante su due distinte azioni pianificatorie (così come sintetizzato dal titolo del procedimento), la prima funzionale alla riqualificazione dell’offerta turistica-alberghiera, la seconda finalizzata invece a caratterizzare l’attività pianificatoria coerentemente con il paradigma dello sviluppo sostenibile attraverso la riduzione dei carichi insediativi ovvero alla riclassificazione e rimodulazione dei contenuti delle medesime previsioni.

Azione 1: Finalizzata alla riqualificazione dell’offerta turistica alberghiera.

a.1 Questa prima azione prende in esame l’intero patrimonio alberghiero esistente. Tale patrimonio è governato dalla Legge Regionale n. 9 del 11 luglio 2006 “Testo unico delle norme regionali in materia di turismo”, che prevede la possibilità di ampliamento delle strutture ricettive esistenti per particolari tipi d’intervento, in deroga ad alcune prescrizioni della normativa locale e nazionale, oltre alla possibilità di adottare un “Piano particolareggiato delle Deroghe Alberghiere” che in maniera organica organizza tutta una serie di interventi pure in deroga alle norme ordinarie di PRG. Tale piano particolareggiato è stato adottato inizialmente nel 1995 (la LR 9/2006 raccoglie in T.U. anche la LR 33/1991) e

aggiornato con atto del Consiglio Comunale n° 11 del 30 gennaio 2002. Pur in applicazione della suddetta normativa speciale non si è avuto un riscontro tangibile in termini di nuovi interventi e/o riqualificazione delle strutture ricettive esistenti. Gli interventi -pur ammessi- non si sono concretizzati in un sensibile miglioramento della qualità edilizia complessiva delle strutture esistenti, ancora carenti dal punto di vista della necessità di spazi e servizi, nonché della loro qualità prestazionale complessiva. Pertanto, in coerenza con il programma di riqualificazione e potenziamento dell'offerta turistica già avviato con la "Variante di tutela e Valorizzazione della fascia costiera-2005" e da ultimo con l'approvazione del "Piano di spiaggia in adeguamento al piano di gestione integrata della costa ed al codice dei beni culturali e del paesaggio", si intende integrare, con la presente variante, le previsioni speciali sopra richiamate in tutt'uno con il PRG. È ricompresa nel patrimonio alberghiero la struttura albergo "La Vela" che pur ricade ad oggi all'interno del Piano Regolatore del Porto.

a.2 In tutt'uno con il patrimonio edilizio ricettivo - alberghiero questa prima azione prende in esame l'intera urbanizzazione litoranea, intesa come sistema urbano caratterizzato dall'offerta turistica. L'analisi introdotta dalla presente variante è stata affrontata seguendo la metodologia nota come SWOT Analysis con la quale individuare le azioni coerenti con il programma dato e le ricadute territoriali. Si veda il Documento A1 tra gli elaborati del PRG. L'analisi individua le seguenti azioni quali azioni sistemiche idonee a migliorare l'offerta turistica complessiva sul piano delle attrezzature pubbliche e private:

- la riorganizzazione della sosta connessa con la ricettività. Per cui tutta una serie di attrezzature per parcheggi pubblici, già inseriti nel citato "piano delle deroghe alberghiere", ma in gran parte scoordinati rispetto ai processi in corso e soprattutto rispetto alla fattibilità tecnica-economica, sono qui riconsiderati e ri-localizzati.

- il contenimento della capacità insediativa relativa al comparto urbanistico CT3 "le Piramidi", individuata dall'analisi quale contraddizione con la valorizzazione delle risorse naturalistiche e ambientali.

a.3 Ulteriore ambito afferente la prima azione è rappresentato dalla localizzazione delle "Aree Attrezzate, destinate esclusivamente alla sosta dei camper e dei caravan", sia diurna che notturna, dotata come minimo di impianti idonei allo scarico delle acque grigie e nere ed al rifornimento di acqua potabile.

L'ambito territoriale di riferimento della variante (Azione n.1) risulta pertanto rappresentato sia dalle aree ed immobili già classificati dal PRG vigente con la zona urbanistica "B4 - per Attività turistiche -ricettive ricomprese nel piano delle deroghe alberghiere", dalle aree ed

immobili ove presente tale destinazione al momento dell’adozione della variante² (Albergo La Vela), dalle aree ed immobili destinati ai parcheggi in struttura o meno, dal comparto urbanistico CT3 “Le Piramidi” in località Cesano e sia, infine, dalle aree attrezzate riservate alla sosta dei camperisti di nuova istituzione.

Azione 2: Finalizzata alla sostenibilità ambientale attraverso la riduzione-riclassamento del carico urbanistico.

b. Il settore urbano di Via Cellini, è caratterizzato dalla presenza di un vasto comparto di espansione residenziale classificato come zona CR2.b e disciplinato dall’art. 17 NTA-PRG e dai limitrofi comparti per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico: l’ospedale (zona F1) ed i servizi collettivi a carattere religioso (zona F2). In particolare il comparto CR2.b, noto come comparto di via Cellini, sviluppa una superficie territoriale di circa 130.730 m² con un indice Ut pari a 4.358 m²/Ha. Tali parametri suddetti determinano un insediamento prevalentemente residenziale pari a 56.972,13 m² di SUL per un totale di 1.709 abitanti equivalenti (secondo i parametri del PRG) . Questo complesso di funzioni insediate ed insediabili determina verosimilmente una forte incidenza sull’attuale equilibrio ambientale non meglio indagata dagli strumenti di pianificazione in essere; La pressione riguarda la componente geologico - morfologica, la componente ambientale-paesaggistica e non ultima la componente funzionale che vede il sistema dell’accessibilità inadeguato alla polarizzazione dei traffici indotta dalle attività previste dal PRG.

b.1 la ri-articolazione del sistema dell’accessibilità all’intero comparto “di via Cellini” e le interazioni determinate dalle diverse destinazioni d’uso (il tema riguarda in particolare le relazioni con la zona a destinazione produttiva -D1- posta sul limite nord del comparto CR2.b) richiedono il coinvolgimento nel ridisegno pianificatorio anche delle aree poste tra il comparto in argomento, l’autostrada, la bretella di accesso alla complanare e la via Cellini, oggi identificate con la zona urbanistica D1.1.

L’ambito di riferimento della variante è costituito pertanto dall’intero settore compreso tra l’Autostrada, il complesso ospedaliero, la via Cellini e la bretella di collegamento, con la relativa rotatoria, della complanare verso Nord-Ovest.

c. Il comparto “ex caserma carabinieri via Cimarosa” è rappresentato da un’area interclusa tra la via Boccherini e la sua cortina edificata, via Cimarosa, Via Mascagni con gli isolati ad essa riferibili e il caseggiato popolare di via Puccini. La zona urbanistica è qualificata per i

² “Azioni per la riqualificazione dell’offerta turistica-alberghiera e per la sostenibilità ambientale attraverso la riduzione e riclassamento dei carichi urbanistici”

servizi amministrativi locali e sulla medesima area è stata deliberata (Approvazione definitiva Prov. di Ancona, atto C. P. n° 30 del 6 marzo 2001) la localizzazione di una Caserma per l’arma dei Carabinieri. Tale previsione localizzativa, per una nuova caserma dei Carabinieri, si trova oggi a confrontarsi con una politica di revisione della spesa dello Stato che relativamente all’Arma dei carabinieri e sostanzialmente alle politiche per la sicurezza dei cittadini, sembra privilegiare per quanto riguarda le sedi -pur mantenendo inalterata la capacità operativa e, anzi se possibile aumentarla- la riorganizzazione di stazioni e compagnie, abbandonando gli immobili presi in affitto negli anni e trasferendole in edifici demaniali oppure confiscati alla criminalità. L’ambito di riferimento della variante è costituito pertanto dall’intero comparto oggi identificato con la zona urbanistica “F1”;

d. Le aree individuate dal PRG vigente quali aree per servizi e parchi urbani “ F7” in via Copernico basano la loro attuazione su un quadro normativo che limita le attività commerciali, all’interno dei servizi di interesse generale, ad una quota del 15% delle SUL realizzabili, inoltre, il medesimo quadro normativo nel definire la capacità insediativa utilizza parametri derivati dall’insediamento residenziale, in particolare per quanto riguarda l’utilizzazione dei piani interrati quali spazi strettamente connessi con le attività di riferimento, ciò senza tenere in debito conto delle esigenze che caratterizzano le attività per servizi, li insediabili. Da questo deriva una difficoltà attuativa rispetto alle esigenze operative non solo di tipo economico e finanziario. L’ambito di riferimento della variante è costituito pertanto dall’intero comparto oggi identificato con la zona urbanistica “F7”;

e. Il Piano per Insediamenti produttivi in località Cesanella (1986) ha individuato, tra le altre attrezzature, un’area per verde attrezzato che a tutt’oggi, a piano scaduto, non è stato mai ricompreso tra le aree espropriate a servizio del medesimo PIP costituendo di fatto un’area residuale interclusa avulsa dal processo urbanizzativo degli insediamenti produttivi. L’area si colloca pertanto tra quelle risorse “sottoutilizzate” che la variante intende valorizzare attraverso idonee utilizzazioni evitando così il consumo di ulteriori risorse agricole e naturalistiche.

L’ambito di riferimento della variante è costituito pertanto dall’intero comparto oggi identificato con la zona urbanistica “D1.2 – PIP Cesanella”.

f. Il comparto D1.1 di via della Marina, oggetto della variante, è parte di un più vasto compendio per insediamenti produttivi soggetti ad intervento edilizio diretto; tale previsione, che per suo statuto agisce al di fuori di processi di urbanizzazione organici e quindi semplicemente quale saturazione di urbanizzazioni precedenti, partecipa ad una riserva di aree immediatamente utilizzabili destinate ad insediamenti di tipo produttivi (artigianato,

attività di servizio -escluso commercio-). L'area a tutt'oggi si presenta libera da edificazioni congruenti con la destinazione, mentre è interessata da un precedente insediamento residenziale e con lo stesso ha mantenuto il suo antico rapporto di pertinenzialità, ancora oggi abbastanza forte da giustificare una revisione delle previsioni urbanistiche in funzione di deterrente rispetto a potenziali densificazioni edilizie produttive.

L'ambito di riferimento della variante è costituito pertanto dall'intera area, già classificata "D1.1", riconoscibile come pertinenza dell'insediamento residenziale preesistente all'urbanizzazione produttiva.

g. L'area BR4V* (verde privato inedificabile) in località Vallone è frutto di una previsione relativa ad un piccolo lotto con un fabbricato esistente per il quale il PRG ammette esclusivamente interventi di ristrutturazione edilizia senza modifica della destinazione d'uso e senza aumento volumetrico. Per effetto del livello di tutela lo stesso risulta precluso dall'accesso alle possibilità di riqualificazione previste dal piano casa regionale.

h. L'area classificata F1 dal PRG vigente per la localizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse generale sita in lungomare Italia a Marzocca corrisponde alle attrezzature preesistenti che sono state utilizzate in passato come "Colonia estiva" da parte degli istituti religiosi proprietari. La previsione risulta a tutt'oggi incongruente con lo sviluppo delle attività ricettive che, anche per soggetti tradizionalmente appartenenti al c.d. terzo settore si trovano a confrontarsi con la sostenibilità economica e finanziaria. L'ambito di riferimento della variante è costituito pertanto dall'intera area, già classificata "F.1", riconoscibile come insediamento per la ricettività turistica no-profit.

i. L'area classificata BR1 di proprietà comunale in Via Montello è parte di un più vasto compendio destinato all'edilizia popolare che è stato oggetto di occupazioni da parte dei residenti con costruzioni precarie, autorimesse ecc. Tali occupazioni determinano uno stato di degrado che richiede interventi di riqualificazione non disgiunti dalla valorizzazione economica dei suoli. L'ambito di riferimento della variante è costituito pertanto dall'intero comparto ex zona BR1 definito dalla Via Montello, Via Montegrappa e Via Palestro, riconoscibile come insediamento per la residenza economica e popolare.

l. le zone urbanistiche per insediamenti produttivi sono declinate dall'art. 18 NTA-PRG:

Art. 18 - Zone territoriali omogenee "D"

1. Parti del territorio parzialmente edificate o non ancora edificate distinte in:

zona D1 a vocazione prevalentemente industriale-artigianale

zona D2 a vocazione prevalentemente tecnico-distributive

zona D3 a vocazione tecnico-distributive di servizio

zona D4 per deposito e trattamento materiali di recupero

zona D5 destinata ad attività portuali e attività connesse

di queste solo la Zona D1 risente della rigidità relativa alle destinazioni ammesse, in particolare per quanto riguarda gli usi commerciali contenuti al 10% delle SUL ammissibili. Pertanto l’ambito di riferimento della variante è costituito dagli azionamenti “D1” individuati dal PRG vigente come luoghi della produzione.

m. aree diversamente classificate per le quali i proprietari richiedono una riclassificazione in funzione di recupero di aree integrative delle edificazioni esistenti quale verde privato inedificabile, parcheggi privati, ovvero riduzione di previsioni edificatorie con bassa propensione alla effettiva realizzazione; riduzione e/o riclassificazione in funzione della riduzione dell’imposta sui terreni edificabili. L’ambito della variante è pertanto costituito dalle aree oggetto di richieste avanzate a tutt’oggi, oltre a quelle eventuali che potranno essere ricevute in forma di osservazione.

Obiettivi della variante

La variante, per quanto illustrato, prende in esame con l’Azione n.1, le aree ed immobili che rappresentano il dato strutturale dell’offerta turistica-ricettiva di Senigallia, inoltre, con l’Azione n.2, considera tutte le opportunità, con particolare riferimento al comparto urbanistico di Via Cellini, di aggiornamento delle previsioni di PRG in funzione della sostenibilità ambientale, economica e sociale. Al paradigma dello sviluppo sostenibile si ispira l’azione complessiva della variante.³ Alla luce di quanto in premessa, vengono di seguito esplicitati i seguenti obiettivi qualificanti:

Azione 1: Finalizzata alla riqualificazione dell’offerta turistica alberghiera.

Il Paradigma del Turismo sostenibile

Il turismo, settore in fortissima espansione in tutto il mondo, non può esimersi dall’interpretare questo momento di importanti cambiamenti come occasione per attivare dinamiche evolutive che gli assicurino un futuro qualitativamente migliore. Interpretando i dettati della Conferenza di Rio de Janeiro del 1992, si capisce come il turismo si delinea come terreno fertile per l’applicazione del modello della sostenibilità, che rappresenta sia un’opportunità per il settore, sia una risposta coerente alle nuove esigenze di sviluppo. Fin dalle sue origini, l’attività turistica trae dagli equilibri di

³ “AZIONI PER LA RIQUALIFICAZIONE DELL’OFFERTA TURISTICA-ALBERGHIERA E PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE ATTRAVERSO LA RIDUZIONE E RICLASSAMENTO DEI CARICHI URBANISTICI”.

un ambiente sano la fonte principale del proprio sviluppo. Le conseguenze di un degrado ambientale sull'attività turistica sono già state misurate, per esempio, con i danni economici legati alla comparsa della mucillaggine sulle coste dell'Adriatico negli anni Novanta; esemplificazione che ci aiuta a comprendere come un turismo che coniughi economia ed ambiente è una reale necessità per tutti gli operatori del settore. Si faccia inoltre riferimento alla Conferenza Mondiale sul Turismo Sostenibile tenutasi alle isole Canarie nell'aprile 1995, dove viene sancito che "lo sviluppo del turismo deve essere basato sul criterio della sostenibilità, ciò significa che deve essere ecologicamente sostenibile nel lungo periodo, economicamente conveniente, eticamente e socialmente equo nei riguardi delle comunità locali" (Conferenza Mondiale sul turismo sostenibile, Lanzarote 1995).

Quadro sintetico del sistema turistico-ricettivo

L'offerta turistico-ricettiva presente nel territorio del Comune di Senigallia si differenzia in base alle realtà presenti sul territorio in:

- strutture alberghiere (dislocate prevalentemente sul lungomare): al 29 agosto 2012 tali strutture risultano pari a 24 unità funzionali con esercizio annuale; 52 unità con esercizio limitato alla stagione estiva; per complessivi 76 alberghi attivi oltre ad altri la cui attività risulta sospesa; questo gruppo esprime una capacità ricettiva pari a 5.903 posti letto.
- Residenze turistico alberghiere: alla medesima data risultano pari a 2 unità funzionali per complessivi 85 posti letto.

Strutture ricettive complementari⁴

- campeggi: sono state censite 16 strutture (ad esercizio stagionale) che esprimono una capacità ricettiva di 4.681 posti letto.
- country houses: sono state censite 11 strutture per 189 posti letto.
- bed & breakfast: sono state censite 19 strutture per 97 posti letto.
- Agriturismi: sono state censite 8 strutture per 60 posti letto.
- Ostelli: è stata censita 1 struttura per 20 posti letto.
- Camere vacanze: sono state censite 2 strutture per 28 posti letto.
- Case vacanze: sono state censite 2 strutture per 167 posti letto.

In totale sono 561 posti letto che si sommano ai 4681 dei campeggi e ai 5988 delle strutture alberghiere.

Oltre a questo sistema dell'offerta turistica ricettiva esiste l'offerta di alloggi privati in

⁴ Secondo la definizione della L.R. n. 9/2006

locazione stagionale per cui esistono dati frammentari non completamente attendibili: un indicatore attendibile può essere desunto dall’indice delle unità immobiliari non utilizzate⁵, che a Senigallia equivalgono a circa il 12 % delle unità totali (circa 20.000 unità immobiliari residenziali) contro una media di circa 8% per gli altri comuni del sistema turistico considerato. Ne risulta un saldo del 4% che equivale a circa 800 alloggi disponibili per la locazione stagionale. Questo dato è confortato dagli ultimi rilevamenti, ai fini fiscali, degli alloggi in locazione per la stagione estiva 2012 che risultano pari a circa 600 alloggi. Prendendo un dato prudenziale di 700 alloggi con una media di occupati pari a 3 si ha una ricettività parallela di circa 2.100 posti letto.

Criticità e risorse dell’offerta turistica

Al fine di delineare il percorso strategico utile al raggiungimento dell’obiettivo di riqualificazione prefissato, gli aspetti più rilevanti delle dinamiche turistiche che caratterizzano in senso positivo e negativo il territorio possono essere così riassunte:

RISORSE

- la posizione logistica (vicinanza a grandi vie di comunicazione e all’aeroporto di Falconara; i lavori di ampliamento della rete autostradale con il nuovo casello e la realizzazione della bretella interna di collegamento nord-sud “complanare”);
- la qualità complessiva del territorio e la sua forte identità;
- l’esistenza di importanti risorse di interesse turistico;
- la notorietà/visibilità dell’area di Senigallia nel mercato turistico;
- la presenza di grandi attrattori turistici, quali grandi eventi di livello nazionale e importanti strutture di richiamo turistico;

CRITICITA'

- la bassa qualità complessiva delle strutture ricettive alberghiere;
- l’insufficienza degli spazi di servizio;
- l’assenza di spazi di innovazione legati al contenimento energetico;
- la insufficiente dotazione di spazi di parcheggio sia a servizio delle strutture ricettive che dei fruitori del litorale;
- la contraddizione evidenziata dalle analisi svolte tra ipotesi incrementali (comparto CT3-Cesano) e tutela delle risorse ambientali e naturalistiche funzionali alla qualificazione dell’offerta turistica
- l’assenza di attrezzature adeguate al cosiddetto “Turismo itinerante”.

⁵ Dati ISTAT

obbiettivi operativi

Conformemente agli obiettivi programmatici dell'amministrazione in merito al governo del territorio, anche dal punto di vista del rafforzamento dell'offerta ricettiva si intende puntare sullo sviluppo di un turismo "sostenibile"; un turismo che, sia in ordine all'offerta che ai flussi della domanda, determini un'evoluzione armonica del territorio ospitante. In modo particolare, lo sviluppo turistico deve rappresentare un fattore di valorizzazione del paesaggio e non determinare in alcun modo effetti negativi sulla qualità della vita e dell'ambiente. Pertanto la strategia della variante è così delineata:

-Impulso, tramite la revisione delle condizioni operative, per la riqualificazione del patrimonio alberghiero esistente, orientata al miglioramento della performance energetica, ambientale e della qualità urbana.

-Impulso alla realizzazione di spazi di sosta in struttura, tramite specifiche previsioni di piano, in grado di catturare la domanda di sosta e quindi alleggerire il lungomare, renderlo pedonale, ciclabile e dotare quindi la fascia litoranea di un servizio aggiuntivo qualificante per l'offerta turistica complessiva.

-Eliminazione degli elementi di contraddizione tra le politiche di tutela ambientale che qualificano l'offerta turistica nel suo complesso, e le vigenti previsioni incrementali relative al comparto CT3 a Cesano.

-Localizzazione di aree attrezzate per la sosta dei camper e caravan in punti strategici del territorio al fine di migliorare l'accoglienza di questo segmento turistico.

Azione 2: Finalizzata alla sostenibilità ambientale attraverso la riduzione-riclassamento del carico urbanistico.

L'obiettivo generale che qualifica questa seconda azione della variante è quello di riequilibrare il carico urbanistico in funzione di criticità emerse o latenti. Le criticità, alla base della esigenza di riduzione del carico urbanistico ovvero del suo riclassamento, qui assunte, riguardano sia il sistema ambientale, che sociale ed economico.

Lett. b) Per il settore di Via Cellini, come analizzato al paragrafo precedente "Ambito della variante-stato di fatto" l'obiettivo, pur derivato dal dato programmatico, consiste nella revisione del carico urbanistico complessivo in funzione, quale primo elemento, della salvaguardia delle risorse ambientali di cui la componente geomorfologica⁶ (collina di via Cellini) ne costituisce la risorsa principale in particolare per il suo ruolo nello statuto del

⁶ Si veda il Piano Ambientale Paesaggistico Regionale.

paesaggio e quindi nel patrimonio culturale collettivo.⁷

Il secondo elemento rispetto al quale è rideterminato il carico urbanistico è quello dell'inquinamento atmosferico e acustico connesso ai volumi di traffico. La via Cellini, quale strada urbana di quartiere, mostra già oggi dei volumi di traffico superiori alla portata ammessa per strade di eguali caratteristiche tecniche (Il D.M. 2001 prevede per le strade urbane di quartiere una portata di 800 veicoli equivalenti/ora per corsia); infatti l'ufficio mobilità del Comune ha rilevato (dati 2007) un flusso di veicoli equivalenti nell'ora di punta pari a 1700 veicoli totali equivalenti/ora, su entrambe le corsie di marcia, soggetti statisticamente ad un incremento annuo di circa un 1,5 %. Rispetto a questi dati occorre registrare almeno tre dinamiche: -la prima riguarda il continuo incremento dei volumi di traffico in generale e quindi occorrerà valutare il dato di 1700 veicoli in termini incrementali che ad oggi possono essere assunti pari a circa 1800 veicoli equivalenti/giorno totali nell'ora di punta (900 per corsia); il secondo riguarda l'effetto incrementale dovuto all'insediamento della medesima zona CR2.b che in base al PRG vigente vale circa 600 veicoli totali equivalenti nell'ora di punta; -il terzo di segno contrario che riguarda la realizzazione della viabilità complanare di prossima apertura e che, come viabilità urbana di scorrimento avrà una portata di servizio per corsia (3,25 m) di circa 950 autoveicoli equiv./ora (rif. D.M. n. 6972 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 5/11/2001). La combinazione dei fattori esposti, ferma restando l'aleatorietà di tali dinamiche per i micro ambiti, fa considerare che pur assumendo quale dato di assorbimento dalla Via Cellini, da parte della complanare, un 30% dei volumi di traffico attuale, e quindi circa 600 veicoli/ora complessivi, quest'ultima risulti ancora gravata da circa 1200 veicoli totali equivalenti nell'ora di punta (1800-600) ai quali aggiungere quelli del nuovo insediamento pari, secondo il PRG vigente, a circa 600 veicoli equivalenti/ora con un saldo di 1800 veicoli equivalenti totali ben superiori ai limiti dettati dalle vigenti norme in materia di strade. Tenendo conto che la capacità della strada urbana di quartiere di 800 veicoli equivalenti per corsia si riferisce a condizioni di esercizio ottimali (sezione stradale, corsie dedicate ai pedoni e ai mezzi del trasporto pubblico, ecc.), l'orizzonte di riferimento, in relazione alle trasformazioni urbanistiche del comparto in oggetto, non potrà considerare capacità di assorbimento superiori a circa 700 veicoli equivalenti/ora per corsia. Il saldo che ne deriva, quale capacità incrementale dei volumi di

⁷ La convenzione europea sul paesaggio prima e il nuovo codice dei beni culturali e paesaggistici concepiscono i beni culturali ed il paesaggio come "patrimonio identitario dell'intera collettività nazionale". Nella fattispecie, alla parte terza del testo, dedicata ai "Beni paesaggistici", all'art. 131, 2 si legge: "... la tutela e la valorizzazione del paesaggio salvaguardando i valori che esso esprime quali manifestazioni identitarie percepibili...", l'art. 138, riprendendo la convenzione europea, si riferisce alle "caratteristiche storiche, culturali, naturali, morfologiche ed estetiche proprie degli immobili o delle aree che abbiano significato valore identitario del territorio in cui ricadono o che siano percepite come tali dalle popolazioni".

traffico è il seguente:

-volume attuale pari a circa 1800 veicoli equivalenti/ora

-volume ottimale complessivo (nelle due corsie) pari a circa 1400 veicoli equivalenti/ora

-volume incrementale: $(1800 + \text{nuovi insediamenti} - \text{assorbimento da parte della complanare}) = 1400$.

È chiaro che in questo sistema la capacità di derivare volumi di traffico da parte della nuova infrastruttura gioca un ruolo determinante, ciò non toglie che la variante sia uniformata ad un principio di prudenza che richiede estrema cautela nel dimensionamento dell'insediamento in oggetto a pena di sottoporre i residenti della zona a gravose condizioni di rischio ambientale dovute all'impatto del traffico (inquinamento atmosferico, acustico, diminuzione delle condizioni di sicurezza per la mobilità).

Un terzo sistema di valutazione è infine rappresentato dal bilancio economico e finanziario della trasformazione che è stato indagato attraverso il metodo dei flussi di cassa attualizzati (DCFA).

b.1 Relativamente alla riqualificazione del comparto ex D1.1 si pone l'esigenza di raccordare tale ambito non solo funzionalmente (viabilità, percorsi, ecc.) ma anche in termini di attività che la stessa può esprimere. Pertanto l'insediamento atteso sarà caratterizzato da servizi privati di tipo terziario, da servizi pubblici di quartiere (presidi sanitari, delegazioni comunali, ecc..) e attrezzature connesse di tipo ricreativo e ricettivo.

Let. c) Per il comparto "ex caserma carabinieri via Cimarosa", rappresentato come sopra illustrato da un'area interclusa, l'obbiettivo è quello di evitare che il vuoto lasciato dalla precedente iniziativa (costruzione caserma dei Carabinieri) determini una situazione di degrado già oggi incipiente, ciò in armonia con il quartiere urbano di riferimento che risulta densamente abitato. Pertanto la riclassificazione urbanistica, con abbandono della zona per servizi amministrativi "F1", sarà determinata con riferimento alla utilizzazione media degli isolati limitrofi riorganizzando in particolare la viabilità che risulta particolarmente debole.

Let. d) Le aree individuate dal PRG vigente quali aree per servizi e parchi urbani "F7" in via Copernico basano la loro attuazione su un quadro normativo che limita le attività commerciali, all'interno dei servizi di interesse generale, ad una quota del 15% delle SUL realizzabili. Questa condizione operativa posta dal PRG vigente determina (l'area è completamente urbanizzata già dal febbraio 2008) un immobilismo per effetto della

restrizione degli usi, infatti l’intervento dovrebbe confidare quasi esclusivamente su attività di tipo terziario che in assenza di una adeguata componente commerciale non trova quel mix di attività in grado di configurare una attività economicamente e finanziariamente sostenibile. Inoltre, a fronte di attività insediabili che comportano l’uso dei livelli interrati in quanto compatibili dal punto di vista igienico e sanitario la normativa vigente non restituisce un quadro di coerenza rendendo di fatto non utilizzabili tali ambienti.

Obiettivo della variante è pertanto una rimodulazione della normativa di riferimento (Zona F7) in grado di migliorare la sostenibilità degli interventi previsti dal PRG vigente ammettendo anche destinazioni commerciali e la possibilità di utilizzare i piani interrati per le attività e relative pertinenze insediabili.

Let. e) Per le aree già ricomprese nel piano PIP della Cesanella e mai divenute parte integrante delle attrezzature pubbliche e private della zona, pur confermando l’appartenenza ad un vasto sistema produttivo si ritiene, a fronte dello stato di abbandono e di degrado degli immobili considerati, di localizzare su tale area un insediamento di tipo residenziale sociale in grado sia di garantire costi compatibili con tali destinazioni e sia di portare servizi aggiunti all’area produttiva nota come “Vismara/PIP Cesanella” .

Let. f) L’area ricompresa nel comparto D1.1 di via della Marina, a tutt’oggi si presenta libera da edificazioni congruenti con la destinazione, mentre è interessata da un precedente insediamento residenziale e con lo stesso ha mantenuto il suo antico rapporto di pertinenzialità. Tale rapporto giustifica la permanenza dell’insediamento residenziale a carattere rurale nonché un suo, pur limitato, sviluppo. La variante si pone l’obiettivo di riarticolare le aree destinate ad insediamenti produttivi riqualificando e potenziando l’insediamento residenziale-rurale e contemporaneamente garantire idonee misure ambientali per mezzo di attrezzature di filtro tra i diversi insediamenti.

Let. g) L’area BR4V* (verde privato inedificabile) in località Vallone, quale esito di una serie di atti di pianificazione ancora oggi non soddisfacenti ne dal punto di vista della proprietà, ne da quello dell’interesse pubblico, ammette esclusivamente interventi di ristrutturazione edilizia senza modifica della destinazione d’uso. La variante mira a riequilibrare la situazione esistente consentendo l’edificazione sull’area interessata, in conformità a quanto previsto dal PRG per le aree limitrofe al lotto considerato.

Lett. h) L'area classificata F1 dal PRG vigente per la localizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse generale sita in lungomare Italia a Marzocca, data la previsione a tutt'oggi incongruente, rappresenta una risorsa nel sistema della ricettività c.d. no-profit, pertanto la variante si pone l'obiettivo di sviluppare adeguatamente questo settore facendo leva sulle risorse esistenti.

Lett. i) L'area urbanizzata ed in parte già edificata di Via Montello, di proprietà comunale, è caratterizzata da insediamenti di tipo economico e popolare nonché da uno stato di degrado relativamente alle autorimesse realizzate proprio a servizio delle abitazioni popolari. Si pone l'obiettivo di una sua riqualificazione attraverso la delocalizzazione delle autorimesse all'interno di una operazione di valorizzazione delle aree comunali coerente con la qualificazione economico-popolare degli isolati.

Lett. l) Le zone urbanistiche per insediamenti produttivi individuate all'art. 18, zona D1 a vocazione prevalentemente industriale -artigianale sono caratterizzate da una rigidità relativa alle destinazioni ammesse, in particolare per quanto riguarda gli usi commerciali contenuti al 10% delle SUL ammissibili. La variante si propone di riguardare a tali aree, già oggi densamente edificate, relativamente alle destinazioni d'uso insediabili e in particolare introducendo mix funzionali maggiormente articolati, fatte salve le dotazioni territoriali ed edilizie.

Lett. m) Si tratta di quelle aree, diversamente classificate dal PRG, sottoposte a riclassificazione da parte della proprietà: Tali aree sono sottoposte all'attenzione dei processi pianificatori direttamente dai proprietari in funzione di recupero di aree integrative delle edificazioni esistenti quale verde privato inedificabile, parcheggi, ecc. in funzione altresì di riduzione di previsioni edificatorie con bassa propensione alla effettiva realizzazione. In particolare la variante si concentra sulle aree che a tutt'oggi fanno parte del "Parco della Cesanella" ma che rappresentano un elemento di frizione e sostanzialmente incongruente con le dinamiche del parco. Per tali aree, di cui i proprietari chiedono da tempo una riclassificazione che non prevede alcuna edificabilità, la variante si pone l'obiettivo di renderle autonome e svincolate dai processi perequativi del parco e prive di una capacità edificatoria, fatto salvo un comparto precedentemente individuato con il n. 6 all'interno del Piano particolareggiato "Parco della Cesanella".

La governance

Il presente paragrafo ha valore di coerenza metodologica nonché di supporto alla attuazione del piano, senza che le soluzioni individuate costituiscano vincoli a eventuali moduli alternativi che nella pratica attuazione si dovessero approntare.

Il termine “Governance” è qui usato:

-per individuare l’insieme di norme giuridiche, regole amministrative e prassi che vincolano, orientano e rendono possibile l’attività principale del sistema di governo della trasformazione urbana;

-come segno di “partenariato a più livelli” in cui la concertazione diviene ancor più metodo e strumento di espressione e di sintesi degli interessi delle amministrazioni, degli attori economici e sociali e dei cittadini;

-per indicare ai policy-makers orientamenti, obiettivi e criteri di valore che dovrebbero essere in grado di migliorare i risultati di una politica attuata in un contesto complesso e caratterizzato da una molteplicità di attori.

Il modello di governance

L’avvio e la conclusione dei processi di trasformazione coordinati, necessari al raggiungimento degli obiettivi dichiarati, passa attraverso diversi modelli di governance:

Azione 1: Finalizzata alla riqualificazione dell’offerta turistica alberghiera.

1. Un primo modello, che riguarda le strutture ricettive alberghiere, è basato sulla capacità di iniziativa dei soggetti privati proprietari, pertanto la governance relativa concerne una concertazione istituzionale finalizzata a analizzare le caratteristiche della domanda, individuare obiettivi prestazionali qualificanti e reperire le risorse economiche necessarie;

2. Un secondo modello, centrale per l’esito della variante, riguarda le previsioni di parcheggi in struttura caratterizzati da una mixité degli usi insediabili e ferma restando la prevalenza del parcheggio. Questo modello si basa sulla centralità dei soggetti pubblici proprietari delle aree selezionate (Comune, provincia, demanio) in partnership con soggetti privati imprenditoriali. Questo processo prende avvio da un insieme di persone e organizzazioni di appartenenze pubbliche, private e civiche che si impegnano in rapporti volontari, reciprocamente vantaggiosi e innovativi per occuparsi di comuni scopi sociali, mettendo assieme quindi le proprie risorse e competenze. Questo modello, dettato dalla pluralità di soggetti da coinvolgere al fine della riqualificazione ambientale dell’ambito considerato, muove dall’intesa di partnership per svolgere un’azione di coinvolgimento basata sulla convenienza delle operazioni garantita dalla fattibilità economica e finanziaria.

Azione 2: Finalizzata alla sostenibilità ambientale attraverso la riduzione-riclassamento del carico urbanistico.

Fatti salvi quegli episodi concernenti aree ad intervento diretto, con scheda di dettaglio o meno, e basati semplicemente sulla capacità di iniziativa dei soggetti privati proprietari e sulla rinnovata qualificazione urbanistica, la praticabilità degli interventi principali è basata sia sulla metodologia del comparto unitario perequato. Nel sistema pianificatorio tradizionale vi sono due tipi di comparto: il comparto di tipo edilizio (pianificazione di terzo livello) che delimita aree edificabili ed immobili da trasformare e che coinvolge nella propria realizzazione soltanto i proprietari dei suoli edificabili e per ciò titolari dello jus aedificandi e il comparto di tipo urbanistico (pianificazione di secondo livello) che delimita aree per l'edificazione pubblica e privata nonché le aree per le attrezzature pubbliche e che impegna quindi alla sua formazione tutti i proprietari coinvolti. Il comparto viene utilizzato nella pianificazione perequativa perché si presta ad una redistribuzione dei diritti edificatori tra tutti i titolari dei lotti compresi nel comparto stesso, indipendentemente dalla destinazione delle correlate aree quali zone di concentrazione volumetrica o quali spazi destinati ad ospitare servizi pubblici. È uno strumento tipicamente consensuale la cui attuazione è legata ad una scelta volontaria dei proprietari, coinvolti con il loro consenso alla ricomposizione dei diritti edificatori ed alla cessione di aree. Queste forme di perequazione appartengono alla categoria della perequazione dei volumi che utilizza esclusivamente strumenti urbanistici e che si distingue dalla categoria della perequazione dei valori che usa invece strumenti di carattere finanziario⁸.

Le soluzioni urbanistiche nel dettaglio

A1. Il sistema dell'offerta turistica- alberghi

Le soluzioni urbanistiche dettagliate approntate dalla variante per il raggiungimento degli obiettivi dichiarati al paragrafo precedente (interventi di ammodernamento, riqualificazione e ampliamento ecologicamente caratterizzati) consistono nell'implementazione delle norme speciali riferite alle strutture alberghiere con il sistema normativo generale del Piano regolatore. Pertanto la nuova normativa raccoglie le cosiddette "possibilità di deroga" rispetto al quadro normativo ordinario convogliandole in un sistema auto compensato (rispetto alle condizioni ambientali). Il nuovo quadro normativo ammette pertanto che operazioni di ristrutturazione, ampliamento, sopraelevazione nonché demolizione con ricostruzione degli edifici alberghieri esistenti ammettendo per queste trasformazioni una maggiore altezza

⁸

S. POMPEI "Piano regolatore perequativo. Aspetti strutturali, strategici e operativi" Milano, 1988.

rispetto a quella vigente fino a 26,00 m tranne quei casi in cui tale maggiore altezza determina una condizione ambientale e paesaggistica impropria, inoltre gli ampliamenti e/o ricostruzioni potranno svilupparsi fino a 1,5 m dai confini, fermo restando il limite di 10 m dalle pareti degli edifici limitrofi e fino a 1,5 m dai confini di proprietà comunale e dalle strade comunali.⁹ Relativamente alle parti che si sviluppano in altezza, fino al limite suddetto di 26,00 m nei casi di sopraelevazione o ricostruzione, il sistema dei parametri geometrici introdotti (10 m dagli edifici, 1,5 m dai confini e dalle strade) ricomprende oltre al perimetro murario propriamente detto, anche i balconi, le logge, gli sporti in genere. Ciò al fine di non compromettere le condizioni ambientali dell'intero isolato. Pertanto il sistema incrementale poggia su determinati parametri geometrici e non su un rapporto prestabilito tra superficie dell'area e volumi insediabili. In relazione alle superfici di ampliamento della struttura ricettiva dovrà essere garantita la quantità minima di parcheggi pubblici e privati di pertinenza, attraverso la partecipazione alla realizzazione dei parcheggi in struttura di cui più avanti. Gli effetti indotti da tale normativa sul paesaggio urbano sono sintetizzati dall'allegato n. 1 in cui, secondo alcuni quadri principali, sono riprodotti gli effetti -in termini volumetrici- delle sopraelevazioni o ricostruzioni attese.

A2. Il sistema dell'offerta turistica - revisione capacità insediative comparto CT3 a Cesano

Il comparto CT3 di espansione turistica ricettiva localizzato a Cesano risulta da tempo convenzionato ed edificato in base , appunto, ad una convenzione urbanistica del lontano 1981. L'insediamento è caratterizzato da residenze di tipo turistico, in base al PRG vigente il comparto mostra una edificabilità residua di circa 1.100 metri quadrati di Superficie Utile Lorda (SUL). Tale superficie incrementale può essere localizzata, stante la configurazione delle aree e delle preesistenze solo sul fronte del parco litoraneo naturalistico incentrato sulla foce del F. Cesano presente nella immediata vicinanza, configghendo in tal modo proprio con la tutela di quelle risorse naturalistiche che l'intero sistema dell'offerta turistica locale vede come risorsa preziosa.

Considerando il lungo periodo trascorso sia dagli accordi convenzionali (1981) e sia dalla riconfigurazione del PRG (1997) senza che la proprietà abbia avanzato una proposta organica di trasformazione urbanistica ed edilizia, risulta opportuno rivedere le previsioni del vigente PRG secondo i seguenti criteri:

a. limitazione degli incrementi edilizi alle quantità esistenti che si presentano a tutt'oggi come

⁹ L'ampliamento dei piani terra e primo in funzione dell'incremento degli spazi di servizio (oggi particolarmente carenti) ridisegnano un nuovo fronte verso il lungomare in modo tale da ristabilire una continuità tra l'edificio ricettivo ed il sistema strada-marciapiede.

fatto compiuto, dotato di una sua "compostezza" architettonica che incrementi non organici possono solo declinare in senso negativo dal punto di vista del paesaggio (le aree sono poste all'intero degli ambiti di tutela ambientale e paesaggistica ex L. 431/85) e nel confronto con le risorse naturalistiche li presenti.

b. revisione dell'apparato normativo (Art. 17-zona CT3) in conformità alla sentenza del Consiglio di Stato che si è espresso a riguardo alla quantificazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Pertanto l'azione di revisione del comparto CT3 a Cesano si sostanzia nella revisione della modalità attuative, dell'indice di utilizzazione da territoriale a fondiario e fatto pari alle SUL esistenti e infine nella revisione del dispositivo relativo alle opere di urbanizzazione in conformità all'espressione del Consiglio di Stato.

A3. Il sistema dell'offerta turistica - parcheggi, aree attrezzate

Per il programma di parcheggi in struttura il piano privilegia strutture fuori terra ubicate su aree disponibili. Ogni localizzazione è corredata da una scheda-progetto che definisce parametri geometrici (ingombro plani-volumetrico, distacchi, accessibilità, altezza massima, ecc...) , nonché il mix di destinazioni funzionali. Infatti obbiettivo della variante è la realizzazione di parcheggi a servizio della fascia litoranea per favorire l'accessibilità pedonale e ciclabile al lungomare, pertanto la mixité insita nel programma parcheggi intende favorire quell'equilibrio economico e finanziario indispensabile per la fattibilità delle operazioni da parte di operatori specializzati, associazioni degli operatori turistici, lo stesso comune in partnership con soggetti selezionati. Relativamente alle aree attrezzate per la sosta di camper e autocaravan la variante assume la disciplina dettata dall'art. 35 della L.R. n. 9/2006. La destinazione urbanistica sarà quella dei parcheggi pubblici con la specifica destinazione funzionale di area attrezzata ex art. 35.

B1. La revisione in riduzione dei carichi urbanistici per il comparto di via Cellini-Zona CR2.b

Questo settore (vedi ambito variante-stato di fatto) si caratterizza per la presenza di due distinti comparti urbanistici:

-Un primo comparto urbanistico unitario, soggetto a piano attuativo obbligatorio, relativo alla zona CR2.b. La variante, per questa zona nevralgica per l'intero quadrante urbano, prevede un predimensionamento e relativa localizzazione dalle zone per attrezzature pubbliche in funzione della salvaguardia delle risorse geomorfologiche e paesaggistiche (collina di via Cellini). L'indice territoriale attribuito al comparto è fissato a 0,30 m² di SUL per ogni metro quadrato di Sup. territoriale per le criticità illustrate nei paragrafi precedenti. Di tutte le

quantità residenziali insediabili (comunque inferiori a quelle prodotte dalla destinazione vigente) una quota del 15% è destinata all’edilizia residenziale pubblica sociale secondo le modalità già esplicitate dall’art. 17 delle NTA. Tale dispositivo persegue l’obiettivo generale del PRG di recuperare quote di edilizia residenziale pubblica attraverso ogni dispositivo di urbanizzazione. L’altezza massima degli edifici è individuata dalla variante con quella di edifici a 5 piani fuori terra (H=15,70 m), dato il forte ridimensionamento delle superfici fondiarie, inoltre la variante rinvia alla pianificazione attuativa lo studio e i dispositivi relativi ai seguenti obiettivi prescrittivi:

- mantenimento del livello attuale di servizio (LOS) del tronco stradale di via Cellini (dalla rotatoria dell’Ospedale alla rotatoria di intersezione con la via Berardinelli), calcolato secondo il manuale di capacità delle strade (HCM 2000). Il livello di servizio (LOS) di un tratto di strada è una misura qualitativa delle condizioni operative della strada stessa ed indica, nella pratica, l’insieme di vari parametri oggettivi di circolazione e di funzionamento dell’insieme strada - veicolo così come vengono percepiti dall’utente.
- non alterazione del piano di campagna attuale. Si intende la riconferma della percezione dell’acclività esistente pur in presenza delle nuove costruzioni.
- non alterazione dei complessi alberati esistenti.

B2. La revisione in riduzione dei carichi urbanistici per il comparto di via Cellini-Zona D

-Un secondo comparto per servizi urbani, soggetto a piano attuativo obbligatorio, relativo alle attuali zone D1.1. Le funzioni urbane attese da questo comparto, oltre a quelle dei servizi privati di tipo terziario sono quelle connesse con servizi pubblici di quartiere (presidi sanitari, delegazioni comunali, ecc..). Tali destinazioni trovano riscontro nella zona urbanistica D.2.2; I parametri relativi sono fissati in 0,60 metri quadrati di SUL ogni metro quadrato di superficie territoriale, le superfici coperte dovranno garantire un 50 % della sup. territoriale permeabile e, infine le altezze massime sono demandate al piano attuativo.

C. La revisione delle destinazioni di zona per l’area ex F1 – caserma dei carabinieri di Via Cimarosa

L’ex comparto “F1-ex caserma carabinieri via Cimarosa”, è riconsiderato dalla variante quale parte integrante dei quartieri residenziali di appartenenza, ne costituisce il completamento che, attraverso la zonizzazione CR3 e relativa una scheda-progetto, è calibrato sull’indice di utilizzazione fondiaria media dei medesimi isolati fissato a 0,50 m² per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (ex F1), da tale compendio sono cedute per attrezzature pubbliche le sole strade. Le altezze sono equilibrate con quelle presenti negli isolati adiacenti (3 e 4 piani, corrispondenti alle altezze utilizzate dalle NTA vigenti di 9,70 e 12,70 m), delle quantità

insediabili (inferiori a quelle prodotte dalla destinazione vigente) una quota di circa il 50% è destinata all’edilizia convenzionata secondo le modalità già presenti nelle NTA per zone comparabili. Tale dispositivo persegue l’obiettivo generale del PRG di recuperare quote di edilizia residenziale pubblica attraverso ogni dispositivo di urbanizzazione.

D. La riclassificazione normativa per le aree ex F7 in via Copernico

Per la zona F7 di via Copernico la variante introduce modifiche normative finalizzate ad una maggiore flessibilità delle gli usi insediabili eliminando il limite massimo del 15% relativo alle destinazioni commerciali ed escludendo dal computo delle SUL gli eventuali locali interrati o seminterrati utilizzati per le attività insediate.

E. La revisione normativa per l’area ex verde attrezzato PIP Cesanella

Per le aree già ricomprese nel piano PIP della Cesanella, a fronte delle considerazioni già rappresentate, la variante introduce un insediamento caratterizzato dalla destinazione Residenziale pubblica e sociale. Tale destinazione ammette esclusivamente interventi riconducibili al comparto dell’edilizia residenziale pubblica e a quello dell’Edilizia residenziale sociale. Questi interventi, da attuarsi nelle diverse forme che la normativa vigente prevede, sono attivabili dai soggetti aventi titolo quali: ERAP, Cooperative di abitazione, Fondi immobiliari di investimento per le finalità del piano casa nazionale e equipollenti, gli stessi qualificano l’area per il carattere di residenzialità a basso costo che fa leva, appunto, su aree esterne al mercato delle aree residenziali e che, pur ponendosi in un ambito fortemente connotato dalla produzione di merci e servizi, non risulta alieno al sistema degli insediamenti residenziali attestati sulla via Mattei (antica “strada di mezzo”). L’insediamento di tipo economico e popolare deve intendersi integrato da servizi polifunzionali di tipo sociale in grado di portare servizi aggiunti all’intero settore. Tali destinazioni trovano riscontro nella zona urbanistica BR1 di completamento, pertanto l’intervento è classificato tra quelli diretti regolati da apposita scheda-progetto, ciò al fine di garantire un corretto inserimento ambientale delle nuove attività e servizi. Pertanto di quantità insediabili sono commisurate ai volumi già esistenti, ragguagliati alle superfici utili lorde, con le modalità attuative rappresentate dalla scheda-progetto relativamente alle quantità, altezza massima, destinazioni, organizzazione fondiaria, tutele del verde esistente, ecc....

F. La revisione normativa per l’area ex D1.1 di via della Marina

L’area ricompresa nel comparto D1.1 di via della Marina, è riconsiderata dalla variante quale pertinenzialità delle antiche residenze rurali presenti sulla via della Marina e in quanto tale ne costituisce un completamento. La zonizzazione di destinazione è quella denominata BR6, art. 16/ee che, attraverso una scheda-progetto, è calibrato su un indice di utilizzazione

fondiarie a "bassa densità" pari a 0,10 m² di SUL per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (ex D1.1) con una altezza massima fuori terra di 9,70 m (tre piani). La scheda definisce anche la quota di attrezzature pubbliche a servizio della limitrofa zona per insediamenti produttivi. L'intervento sarà di tipo diretto.

G. La revisione normativa per l'area ex BR4/V* a Vallone

Per l'area ad oggi destinata a BR4V* (verde privato inedificabile) in località Vallone la variante restituisce un azionamento coerente con l'ambito di riferimento (BF1) che mira a riequilibrare la situazione esistente consentendo l'edificazione sull'area interessata, in conformità a quanto già previsto dal PRG per le aree limitrofe. Inoltre l'area in BF1 si applica anche alla attuale proprietà comunale (ex CAI) con la destinazione funzionale a parcheggio pubblico.

H. La revisione normativa per l'area ex F1 a Marzocca

L'area già classificata F1 dal PRG vigente e per la quale si prevede l'obiettivo di sviluppare in maniera più adeguata il sistema della ricettività c.d. no-profit, trova nella zona urbanistica B4 Zone prevalentemente turistiche della fascia litoranea lo strumento più adatto perché permette la valorizzazione dell'attività già esistente in coerenza con i caratteri ambientali dell'ambito considerato.

I. La riqualificazione dell'isolato di edilizia popolare in via Montello

L'area di Via Montello, di proprietà comunale, caratterizzata da insediamenti di tipo economico e popolare, è sottoposta attraverso la variante ad un processo di riqualificazione e valorizzazione immobiliare (compatibile con l'assetto urbanistico della zona). Per tale obiettivo l'isolato, escluse le costruzioni esistenti, è riclassificato come zona BR7, dotato di apposita scheda-progetto. Con questo dispositivo si determinano le condizioni per l'inserimento di un edificio in linea per circa 9/12 alloggi, conformato alle tipologie edilizie esistenti, e di un autorimessa per circa 15 posti auto oltre a quelli necessari ai nuovi alloggi. La previsione di autorimesse tende ovviamente ad agevolare la ricomposizione degli interessi tra gli attuali beneficiari e la proprietà comunale delle aree.

L. La revisione normativa, relativa agli usi, per le aree produttive ex D1

Le zone urbanistiche per insediamenti produttivi individuate all'art. 18, zona D1 a vocazione prevalentemente industriale -artigianale sono caratterizzate da una rigidità relativa alle destinazioni ammesse, in particolare per quanto riguarda gli usi commerciali contenuti al 10% delle SUL ammissibili. La variante si propone di riguardare a tali aree, già oggi densamente edificate, relativamente alle destinazioni d'uso insediabili e in particolare introducendo mix funzionali maggiormente articolati, fatte salve le dotazioni territoriali ed

edilizie. L'intervento operato con la variante è di tipo normativo attraverso la modifica del limite di superfici a destinazione commerciale, oggi al 10%, elevandolo al 30% e introducendo la qualificazione di “Destinazioni terziari” anziché “Commerciale”. La misura complementare è rappresentata dall'obbligo di garantire i parcheggi necessari all'interno della superficie fondiaria.

M. La revisione normativa per le aree orientate alla pertinenza privata o agricola

Le aree, diversamente classificate dal PRG, sono sottoposte a riclassificazione da parte della proprietà, oltre a quelle aree riproposte in sede di osservazioni in funzione di recupero di aree integrative delle edificazioni esistenti quale verde privato inedificabile, parcheggi, ecc. ovvero a risarcimento delle aree agricole. Le stesse sono assunte dalla variante quali elementi di conferma dell'obiettivo perseguito della riduzione del consumo di suolo e pertanto, ferma restando la eventuale incompatibilità con piani e progetti di interesse generale, riclassificate per attività che escludono l'incremento delle quantità insediate.

1. proprietà Carloni Iolanda (zona BR3 loc. Marzocca – foglio 19, mappale 421): assume la zonizzazione (di nuova costituzione) BR1 a incremento “zero”
2. proprietà Paolasini Fausto (zona edificata a tessuto intensivo PPF Montignano – foglio 38, mappale n.146) : assume la zonizzazione BR1 a incremento “zero”
3. proprietà Mori Norma (zona BR1 loc. Mandriola – foglio 30, mappali 1141 e 1331) : assume la zonizzazione BR1 a incremento “zero” e in minima parte quella di zona “E”
4. proprietà Radicioni/Emili (zona D1.1 loc. Roncitelli – foglio 100, mappale 79) : assume la zonizzazione di zona “E” agricola
5. proprietà Petrolati Franco (area ad “edificabilità differita” ricompresa nel “P.P. Parco della Cesanella” – foglio 4, mappale 148): assume la zonizzazione BR4V* di verde privato inedificabile insieme a tutto il sistema contiguo che confermando le destinazioni del piano particolareggiato “Parco Cesanella” ne rinvia l'attuazione all'intervento edilizio diretto. È compresa in questa operazione anche l'area ex comparto 6 che assume l'indice delle zone limitrofe BR1.
6. proprietà Fronzi-Pasquini (area BR1 via Torricelli – foglio 12, mappale 187) : assume la zonizzazione (di nuova costituzione) BR1 a incremento “zero”
7. proprietà Istituto delle Suore missionarie “Pie Madri della Nigrizia” (zona G3 - foglio 2, mappali 109 e 232): assume la zonizzazione BR4V* di verde privato inedificabile
8. proprietà Roncarati Rita (area per attrezzature pubbliche – foglio 5, mappali 156 – 2052 – 2053 – 2054): l'attuale zonizzazione per attrezzature pubbliche (scuola materna) che interessa la corte dell'abitazione privata e fatta coincidere con il confine

di proprietà, la porzione derivante assume la destinazione del lotto “Art. 39 – Edifici e manufatti storici – n. 23 Villa Roncarati “

9. proprietà Angeletti Bruno e Margherita (zona B1 – foglio 3, mappale 258): assume la zonizzazione (di nuova costituzione) BR1 a incremento “zero”
10. proprietà Comune di Senigallia, PEEP Cesano: sono rettificati i confini del PEEP coerentemente con il piano particellare di esproprio.
11. proprietà Paquini Antonia con Fulvi Matteo, Marco e Selene Maria (Zona di provenienza BR1 e G3, foglio n. 5, mappali n. 94, 1198 e 2116.): assume la zonizzazione (di nuova costituzione) BR1 a incremento “zero”.
12. proprietà Venturi Quattrini Nazzareno (Zona di provenienza CR3 - foglio 116, mappale n. 2.): assume la zonizzazione di zona “E” agricola.

Verifiche analitiche degli standards¹⁰

Le due azioni, sopra ampiamente descritte, si differenziano in maniera sostanziale rispetto al sistema degli standard e alle verifiche di congruità.

La prima “Azione 1, Finalizzata alla riqualificazione dell’offerta turistica alberghiera”, agisce unicamente all’interno del segmento dei servizi: ricettività, parcheggi, aree attrezzate con un incremento strategico delle attrezzature dedicate alla sosta (ricordiamo comunque che un quota marginale di tali attrezzature è destinata ad attività di tipo terziario), e con un incremento significativo delle SUL per attività ricettiva alberghiera.

Verifica dell’incremento insediativo determinato dalle attrezzature ricettive alberghiere:

Le modalità incrementali finalizzate alla riqualificazione dell’offerta turistica alberghiera sono definite tramite parametri geometrici di utilizzazione dei suoli e non attraverso il coefficiente moltiplicativo, di tradizione, che instaura una relazione biunivoca tra la superficie disponibile e le superfici utili lorde insediabili. Pertanto si procede al calcolo, tramite GIS, della differenza tra i volumi derivati dai parametri geometrici di progetto ed i volumi esistenti. La differenza rappresenta la quantità incrementale massima ammessa dalla variante e vale il 58% del volume, alberghiero, ad oggi insediato:

¹⁰ Sezione adeguata agli esiti delle controdeduzioni in fase di Adozione definitiva di cui all’Allegato n. 3

Variante al PRG 2012 "AZIONI PER LA RIQUALIFICAZIONE DELL'OFFERTA TURISTICA-ALBERGHIERA E PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE ATTRAVERSO LA RIDUZIONE E RICLASSAMENTO DEI CARICHI URBANISTICI"

	Superfici Fondiarie [m ²]	VOLUMI ESISTENTI [m ³]	Volumi incrementali ADOZIONE [m ³]	Volumi incrementali ADOZIONE DEFINITIVA [m ³]	Volumi globali POST VARIANTE [m ³]	Coeff. Correttivo funzione delle reali condizioni operative	Incremento %	UF [m ³ /m ²]
Volumi STRUTTURE RICETTIVE	627.515	559.828	326.090	18.682	904.600	0,70	43,11%	
ALTRI VOLUMI (residenze e servizi)		821.490	82.150		903.640	0,90	9,00%	
Sommano	627.515	1.381.318	408.240		1.696.538			2,70

Le attrezzature turistiche ricettive alberghiere ricadono in un ambito omogeneo densamente edificato e abitato qualificato dal PRG vigente come zona B di completamento della fascia litoranea (la zona ricomprende 4 sottozone: zona B1, B2, B3 e B4). La densità sopra evidenziata, pari a 2,70 metri cubi per metro quadrato di superficie fondiaria -globale per l'intera zona omogenea (Zone B della fascia litoranea: B1, B2, B3, B4)- tiene in debito conto le esigenze igieniche, ambientali, di decongestionamento urbano (vedi sezione della variante dedicata ai parcheggi polifunzionali), dell'inserimento paesaggistico e delle quantità minime di spazi pubblici e per attrezzature pubbliche, ex D.M. 1444/68, come più avanti precisato. Le previsioni di piano che consentono, come già illustrato, trasformazioni per singoli edifici fino alla demolizione con ricostruzione, sono ricomprese nel limite incrementale del 70% delle densità preesistenti (Art. 2, D.M. 1444/68) calcolato prudenzialmente solo sulla relativa zona urbanistica (Insediamenti ricettivi-alberghieri esistenti).

La seconda azione "Azione 2, Finalizzata alla sostenibilità ambientale attraverso la riduzione-riclassamento del carico urbanistico", agisce all'interno del segmento relativo ai servizi terziari e alla residenzialità. Le riduzioni quantitative (Via Cellini) nel campo della residenza, le riclassificazioni prevalentemente in campo direzionale e commerciale e ogni altra unità elementare assoggettata a variante, sono riportate nella prima tabella a seguire "Rappresentazione analitica delle variazioni" con i relativi saldi. La medesima tabella contiene le dotazioni relative alle aree per standards connesse con le singole aree di intervento nonché gli incrementi rispetto ai valori minimi definiti dall'art. 2 del D.M. 1444/68 e dalla L.R. n. 34/1992:

Variante al PRG 2012 "AZIONI PER LA RIQUALIFICAZIONE DELL'OFFERTA TURISTICA-ALBERGHIERA E PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE ATTRAVERSO LA RIDUZIONE E RICLASSAMENTO DEI CARICHI URBANISTICI"

ID	superficie m ²	utilizzazione PRG	SIL m ²	abitanti (bici)	PRG variante			standard urbanistico	standard di genere	standard di quartiere	standard di comparto	PRG variante			standard di quartiere	standard di comparto	standard di settore	NOTE
					destinazione d'uso PRG	struttura ricettiva	SIL m ²					abitanti (bici)	standard urbanistico	struttura ricettiva				
A1. L'istituto dell'offerta turistica-alberghiera...	62.701,85	PRG	186.669,23	6.997,85	185.738,68	23,83	185.738,68	23,83	185.738,68	23,83	185.738,68	16,85	16,85	16,85	16,85	16,85	16,85	1. La struttura alberghiera è derivata dal PRG vigente in termini di rapporto fra le destinazioni d'uso e gli abitanti (bici) insediabili nelle zone della consorziazione e del comparto.
A2. L'istituto dell'offerta turistica-alberghiera...	34.130,27	CT3	11.945,56	447,96	24.226,32	0,00	24.226,32	0,00	24.226,32	0,00	24.226,32	0,00	0,00	24.226,32	0,00	24.226,32	0,00	2. La struttura turistica ricettiva esistente sono dimensionate tramite GIS; i componenti sono assai pari a 180 m ² .
A3. L'istituto dell'offerta turistica-alberghiera...	24.226,32	PRG	54.457,98	1.387,45	43.586,39	32,00	43.586,39	32,00	43.586,39	32,00	43.586,39	22,84	22,84	22,84	22,84	22,84	22,84	4. Rispetto alla classificazione PRG, la struttura turistica ricettiva esistente sono dimensionate tramite GIS; i componenti sono assai superiori al 10% rispetto a quanto previsto dalla classificazione PRG.
B1. La revisione delle destinazioni di zone per l'area ex F1 - via Corio/Zone CR2b...	36.774,20	D1	38.774,20	0,00	3.677,42	0,00	3.677,42	0,00	3.677,42	0,00	3.677,42	22,84	22,84	22,84	22,84	22,84	22,84	1. La struttura turistica ricettiva esistente sono dimensionate tramite GIS; i componenti sono assai superiori al 10% rispetto a quanto previsto dalla classificazione PRG.
B2. La revisione delle destinazioni di zone per l'area ex F1 - via Corio/Zone CR2b...	33.390,00	F7	3.839,85	0,00	576,98	0,00	576,98	0,00	576,98	0,00	576,98	3.839,85	3.839,85	3.839,85	3.839,85	3.839,85	3.839,85	1. La struttura turistica ricettiva esistente sono dimensionate tramite GIS; i componenti sono assai superiori al 10% rispetto a quanto previsto dalla classificazione PRG.
B3. La revisione delle destinazioni di zone per l'area ex F1 - via Corio/Zone CR2b...	8.994,00	D1	1.531,96	0,00	153,20	0,00	153,20	0,00	153,20	0,00	153,20	1.531,96	1.531,96	1.531,96	1.531,96	1.531,96	1.531,96	1. La struttura turistica ricettiva esistente sono dimensionate tramite GIS; i componenti sono assai superiori al 10% rispetto a quanto previsto dalla classificazione PRG.
B4. La revisione delle destinazioni di zone per l'area ex F1 - via Corio/Zone CR2b...	3.250,99	BR1	444,73	0,00	350,20	0,00	350,20	0,00	350,20	0,00	350,20	444,73	444,73	444,73	444,73	444,73	444,73	1. La struttura turistica ricettiva esistente sono dimensionate tramite GIS; i componenti sono assai superiori al 10% rispetto a quanto previsto dalla classificazione PRG.
B5. La revisione delle destinazioni di zone per l'area ex F1 - via Corio/Zone CR2b...	3.976,99	F1	3.976,99	0,00	112,97	23,83	112,97	23,83	112,97	23,83	112,97	3.976,99	3.976,99	3.976,99	3.976,99	3.976,99	3.976,99	1. La struttura turistica ricettiva esistente sono dimensionate tramite GIS; i componenti sono assai superiori al 10% rispetto a quanto previsto dalla classificazione PRG.
B6. La revisione delle destinazioni di zone per l'area ex F1 - via Corio/Zone CR2b...	1.953,75	BR1	976,88	24,42	982,14	23,83	982,14	23,83	982,14	23,83	982,14	976,88	976,88	976,88	976,88	976,88	976,88	1. La struttura turistica ricettiva esistente sono dimensionate tramite GIS; i componenti sono assai superiori al 10% rispetto a quanto previsto dalla classificazione PRG.
B7. La revisione delle destinazioni di zone per l'area ex F1 - via Corio/Zone CR2b...	693.211,47	D1	98.821,14	0,00	46.426,84	0,00	46.426,84	0,00	46.426,84	0,00	46.426,84	98.821,14	98.821,14	98.821,14	98.821,14	98.821,14	98.821,14	1. La struttura turistica ricettiva esistente sono dimensionate tramite GIS; i componenti sono assai superiori al 10% rispetto a quanto previsto dalla classificazione PRG.
B8. La revisione delle destinazioni di zone per l'area ex F1 - via Corio/Zone CR2b...	2.121,04	D1	46.426,84	0,00	46.426,84	0,00	46.426,84	0,00	46.426,84	0,00	46.426,84	46.426,84	46.426,84	46.426,84	46.426,84	46.426,84	46.426,84	1. La struttura turistica ricettiva esistente sono dimensionate tramite GIS; i componenti sono assai superiori al 10% rispetto a quanto previsto dalla classificazione PRG.
B9. La revisione delle destinazioni di zone per l'area ex F1 - via Corio/Zone CR2b...	180,42	BR3	11,07	0,28	6,59	23,83	6,59	23,83	6,59	23,83	6,59	11,07	11,07	11,07	11,07	11,07	11,07	1. La struttura turistica ricettiva esistente sono dimensionate tramite GIS; i componenti sono assai superiori al 10% rispetto a quanto previsto dalla classificazione PRG.
B10. La revisione delle destinazioni di zone per l'area ex F1 - via Corio/Zone CR2b...	107,44	BR1	134,03	3,35	79,85	23,83	79,85	23,83	79,85	23,83	79,85	134,03	134,03	134,03	134,03	134,03	134,03	1. La struttura turistica ricettiva esistente sono dimensionate tramite GIS; i componenti sono assai superiori al 10% rispetto a quanto previsto dalla classificazione PRG.
B11. La revisione delle destinazioni di zone per l'area ex F1 - via Corio/Zone CR2b...	2.076,97	BR1	1.036,49	25,96	618,68	23,83	618,68	23,83	618,68	23,83	618,68	1.036,49	1.036,49	1.036,49	1.036,49	1.036,49	1.036,49	1. La struttura turistica ricettiva esistente sono dimensionate tramite GIS; i componenti sono assai superiori al 10% rispetto a quanto previsto dalla classificazione PRG.
B12. La revisione delle destinazioni di zone per l'area ex F1 - via Corio/Zone CR2b...	1.098,35	D1	1.066,35	0,00	166,64	0,00	166,64	0,00	166,64	0,00	166,64	1.066,35	1.066,35	1.066,35	1.066,35	1.066,35	1.066,35	1. La struttura turistica ricettiva esistente sono dimensionate tramite GIS; i componenti sono assai superiori al 10% rispetto a quanto previsto dalla classificazione PRG.
B13. La revisione delle destinazioni di zone per l'area ex F1 - via Corio/Zone CR2b...	2.201,04	BR1	2.201,04	27,63	658,32	23,83	658,32	23,83	658,32	23,83	658,32	2.201,04	2.201,04	2.201,04	2.201,04	2.201,04	2.201,04	1. La struttura turistica ricettiva esistente sono dimensionate tramite GIS; i componenti sono assai superiori al 10% rispetto a quanto previsto dalla classificazione PRG.
B14. La revisione delle destinazioni di zone per l'area ex F1 - via Corio/Zone CR2b...	528,82	C3	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1. La struttura turistica ricettiva esistente sono dimensionate tramite GIS; i componenti sono assai superiori al 10% rispetto a quanto previsto dalla classificazione PRG.
B15. La revisione delle destinazioni di zone per l'area ex F1 - via Corio/Zone CR2b...	1.323,10	At.39	477,00	10,43	248,43	23,83	248,43	23,83	248,43	23,83	248,43	477,00	477,00	477,00	477,00	477,00	477,00	1. La struttura turistica ricettiva esistente sono dimensionate tramite GIS; i componenti sono assai superiori al 10% rispetto a quanto previsto dalla classificazione PRG.
B16. La revisione delle destinazioni di zone per l'area ex F1 - via Corio/Zone CR2b...	1.072,25	BR1	536,13	13,40	319,40	23,83	319,40	23,83	319,40	23,83	319,40	536,13	536,13	536,13	536,13	536,13	536,13	1. La struttura turistica ricettiva esistente sono dimensionate tramite GIS; i componenti sono assai superiori al 10% rispetto a quanto previsto dalla classificazione PRG.
B17. La revisione delle destinazioni di zone per l'area ex F1 - via Corio/Zone CR2b...	484,87	BR1	227,44	5,89	135,49	23,83	135,49	23,83	135,49	23,83	135,49	227,44	227,44	227,44	227,44	227,44	227,44	1. La struttura turistica ricettiva esistente sono dimensionate tramite GIS; i componenti sono assai superiori al 10% rispetto a quanto previsto dalla classificazione PRG.
B18. La revisione delle destinazioni di zone per l'area ex F1 - via Corio/Zone CR2b...	5.720,98	CR3	881,09	0,00	4.004,41	0,00	4.004,41	0,00	4.004,41	0,00	4.004,41	881,09	881,09	881,09	881,09	881,09	881,09	1. La struttura turistica ricettiva esistente sono dimensionate tramite GIS; i componenti sono assai superiori al 10% rispetto a quanto previsto dalla classificazione PRG.
B19. La revisione delle destinazioni di zone per l'area ex F1 - via Corio/Zone CR2b...	38.075,90	D1	16.463,88	411,85	9.809,55	23,83	9.809,55	23,83	9.809,55	23,83	9.809,55	16.463,88	16.463,88	16.463,88	16.463,88	16.463,88	16.463,88	1. La struttura turistica ricettiva esistente sono dimensionate tramite GIS; i componenti sono assai superiori al 10% rispetto a quanto previsto dalla classificazione PRG.
B20. La revisione delle destinazioni di zone per l'area ex F1 - via Corio/Zone CR2b...	261.441,00	D1	1.584,80	792,40	656,40	0,00	656,40	0,00	656,40	0,00	656,40	1.584,80	1.584,80	1.584,80	1.584,80	1.584,80	1.584,80	1. La struttura turistica ricettiva esistente sono dimensionate tramite GIS; i componenti sono assai superiori al 10% rispetto a quanto previsto dalla classificazione PRG.
B21. La revisione delle destinazioni di zone per l'area ex F1 - via Corio/Zone CR2b...	7.924,00	D1	1.584,80	792,40	656,40	0,00	656,40	0,00	656,40	0,00	656,40	1.584,80	1.584,80	1.584,80	1.584,80	1.584,80	1.584,80	1. La struttura turistica ricettiva esistente sono dimensionate tramite GIS; i componenti sono assai superiori al 10% rispetto a quanto previsto dalla classificazione PRG.
B22. La revisione delle destinazioni di zone per l'area ex F1 - via Corio/Zone CR2b...	159,00	BR1	79,50	1,99	47,38	23,83	47,38	23,83	47,38	23,83	47,38	79,50	79,50	79,50	79,50	79,50	79,50	1. La struttura turistica ricettiva esistente sono dimensionate tramite GIS; i componenti sono assai superiori al 10% rispetto a quanto previsto dalla classificazione PRG.
B23. La revisione delle destinazioni di zone per l'area ex F1 - via Corio/Zone CR2b...	480,00	BR1	225,00	5,63	134,04	23,83	134,04	23,83	134,04	23,83	134,04	225,00	225,00	225,00	225,00	225,00	225,00	1. La struttura turistica ricettiva esistente sono dimensionate tramite GIS; i componenti sono assai superiori al 10% rispetto a quanto previsto dalla classificazione PRG.
B24. La revisione delle destinazioni di zone per l'area ex F1 - via Corio/Zone CR2b...	388,00	C3	0,00	0,00	2,59	23,83	2,59	23,83	2,59	23,83	2,59	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1. La struttura turistica ricettiva esistente sono dimensionate tramite GIS; i componenti sono assai superiori al 10% rispetto a quanto previsto dalla classificazione PRG.
B25. La revisione delle destinazioni di zone per l'area ex F1 - via Corio/Zone CR2b...	3.167,00	D1	1.950,50	319,70	1.186,70	0,00	1.186,70	0,00	1.186,70	0,00	1.186,70	1.950,50	1.950,50	1.950,50	1.950,50	1.950,50	1.950,50	1. La struttura turistica ricettiva esistente sono dimensionate tramite GIS; i componenti sono assai superiori al 10% rispetto a quanto previsto dalla classificazione PRG.
B26. La revisione delle destinazioni di zone per l'area ex F1 - via Corio/Zone CR2b...	7.000,00	D1	3.500,00	700,00	1.750,00	0,00	1.750,00	0,00	1.750,00	0,00	1.750,00	3.500,00	3.500,00	3.500,00	3.500,00	3.500,00	3.500,00	1. La struttura turistica ricettiva esistente sono dimensionate tramite GIS; i componenti sono assai superiori al 10% rispetto a quanto previsto dalla classificazione PRG.
B27. La revisione delle destinazioni di zone per l'area ex F1 - via Corio/Zone CR2b...	6.054,00	D1	3.027,00	605,40	3.027,00	0,00	3.027,00	0,00	3.027,00	0,00	3.027,00	3.027,00	3.027,00	3.027,00	3.027,00	3.027,00	3.027,00	1. La struttura turistica ricettiva esistente sono dimensionate tramite GIS; i componenti sono assai superiori al 10% rispetto a quanto previsto dalla classificazione PRG.
B28. La revisione delle destinazioni di zone per l'area ex F1 - via Corio/Zone CR2b...	597,00	D1	597,00	0,00	597,00	0,00	597,00	0,00	597,00	0,00	597,00	597,00	597,00	597,00	597,00	597,00	597,00	1. La struttura turistica ricettiva esistente sono dimensionate tramite GIS; i componenti sono assai superiori al 10% rispetto a quanto previsto dalla classificazione PRG.
B29. La revisione delle destinazioni di zone per l'area ex F1 - via Corio/Zone CR2b...	13.986,00	BR1	13.986,00	0,00	13.986,00	0,00	13.986,00	0,00	13.986,00	0,00	13.986,00	13.986,00	13.986,00	13.986,00	13.986,00	13.986,00	13.986,00	1. La struttura turistica ricettiva esistente sono dimensionate tramite GIS; i componenti sono assai superiori al 10% rispetto a quanto previsto dalla classificazione PRG.
B30. La revisione delle destinazioni di zone per l'area ex F1 - via Corio/Zone CR2b...	7.180,00	BR1	7.180,00	0,00	7.180,00	0,00	7.180,00	0,00	7.180,00	0,00	7.180,00	7.180,00	7.180,00	7.180,00	7.180,00	7.180,00	7.180,00	1. La struttura turistica ricettiva esistente sono dimensionate tramite GIS; i componenti sono assai superiori al 10% rispetto a quanto previsto dalla classificazione PRG.
B31. La revisione delle destinazioni di zone per l'area ex F1 - via Corio/Zone CR2b...	7.000,00	BR1	7.000,00	0,00	7.000,00	0,00	7.000,00	0,00	7.000,00	0,00	7.000,00	7.000,00	7.000,00	7.000,00	7.000,00	7.000,00	7.000,00	1. La struttura turistica ricettiva esistente sono dimensionate tramite GIS; i componenti sono assai superiori al 10% rispetto a quanto previsto dalla classificazione PRG.
B32. La revisione delle destinazioni di zone per l'area ex F1 - via Corio/Zone CR2b...	2.587,85	BR1	2.587,85	0,00	2.587,85	0,00	2.587,85	0,00	2.587,85	0,00	2.587,85	2.587,85	2.587,85	2.587,85	2.587,85	2.587,85	2.587,85	1. La struttura turistica ricettiva esistente sono dimensionate tramite GIS; i componenti sono assai superiori al 10% rispetto a quanto previsto dalla classificazione PRG.
B33. La revisione delle destinazioni di zone per l'area ex F1 - via Corio/Zone CR2b...	25.503,00	BR1	25.503,00	0,00	25.503,00	0,00	25.503,00	0,00	25.503,00	0,00	25.503,00	25.503,00	25.503,00	25.503,00	25.503,00	25.503,00	25.503,00	1. La struttura turistica ricettiva esistente sono dimensionate tramite GIS; i componenti sono assai superiori al 10% rispetto a quanto previsto dalla classificazione PRG.
B34. La revisione delle destinazioni di zone per l'area ex F1 - via Corio/Zone CR2b...	2.241,00	CR2b	974,84	35,66	871,14	0,00	871,14	0,00	871,14	0,00	871,14	974,84	974,84	974,84	974,84	974,84	974,84	1. La struttura turistica ricettiva esistente sono dimensionate tramite GIS; i componenti sono assai superiori al 10% rispetto a quanto previsto dalla classificazione PRG.
TOTALE																		
9.359,71 - 24.217,38 - 278.147,65																		
26.942,11 - 65.198,88 - 261.446,80																		
11.927,04 - 46.050,10 - 257.188,69																		
99.927,09 - 248.662,82 - 0,00																		

La seconda tabella "Verifica standard globale" rappresenta invece il rapporto tra l'ambito soggetto a variante e l'intera estensione territoriale del PRG:

CONFRONTO STANDARDS AMBITO VARIANTE									
	abitanti teorici	standard quota abitativa	m ² /ab	standard quota terziario	m ² /m ²	standard di quartiere (verde ricreativo sportivo) m ²	m ² /m ²	Dotazioni territoriali (verde pubblico) m ²	
PRG vigente (ambito variante)	9.560,71	270.141,56	28,20	20.542,11	0,76	55.198,88	5,76	261.446,00	
Variante	11.978,48	257.186,69	21,47	90.907,89	0,98	26.665,02	2,23	0,00	
Saldo	2.397,77	-12.954,87	-6,73	70.365,78	0,20	-28.533,86	-3,54	-261.446,00	
CONFRONTO STANDARDS AMBITO COMUNALE									
DOTAZIONI DI QUARTIERE	abitanti teorici equivalenti	attr. Collettive 2 m ² /ab	parcheggi 2,5 m ² /ab	verde ricreativo sportivo 12 m ² /ab	attr. Istruzione 4,5 m ² /ab	Totale 21 m ² /ab			
DOTAZIONI MINIME	69.863	139.726	174.657	838.353	314.362	1.467.118			
PREVISIONI P.R.G. (variante)	69.863	308.223	279.386	1.240.342	141.671	totale			
VERIFICA mq/ab.		4,41	3,62	17,75	2,10	27,89			
DOTAZIONI TERRITORIALI	abitanti teorici equivalenti	Attr. Sanitarie 1 m ² /ab	parcheggi interscambio	Parchi urbani Terr. II 15 m ² /ab	Istruzione Sup. 1,5 m ² /ab	Totale 17,5 m ² /ab			
DOTAZIONI MINIME	69.863	69.863	186.259	1.047.941	104.794	1.152.736			
PREVISIONI P.R.G. (variante)	69.863	50.683	186.259	516.544	100.421	totale			
VERIFICA mq/ab.		0,73	2,67	7,39	1,44	12,22			
DATI GLOBALI		5,14	6,29	25,15	3,54	40,11			

Relazione della variante con il PPAR, PIT e PTC

Il sistema delle tutele ambientali definito dal PPAR ¹¹

Le aree oggetto di revisione delle previsioni urbanistiche attraverso la variante risultano già ricomprese nel sistema delle aree di trasformazione urbanistica appartenendo alle zone omogenee B, C ed F, conseguentemente la variante non incide sul sistema delle tutele definitive di cui al Piano Paesistico Ambientale Regionale. Le uniche eccezioni sono costituite da:

- riorganizzazione delle aree di espansione residenziale di Via Cellini che determina un incremento dell'ambito di tutela relativo alle emergenze geomorfologiche assoggettato a tutela integrale.
- Localizzazione (emendamento n. 3) di aree attrezzate per la sosta di Camper e Autocaravan in località Cesano all'interno della Zona urbanistica "F8/n - parco litoraneo naturalistico" che risultano sottoposte a "tutela integrale del paesaggio agrario litoraneo", come prescritto dall'art. 37 NTA. L'organizzazione complessiva della zona ex F8/n é pertanto finalizzata prioritariamente alla riqualificazione ambientale dell'intera fascia litoranea interessata, attraverso la dotazione di aree verdi fruibili di dimensioni significative e si attua attraverso interventi mirati alla tutela e al ripristino dei caratteri ambientali e paesaggistici. All'interno di tali zone possono essere realizzati percorsi non comportanti impermeabilizzazioni e strutture di servizio o per esercizi pubblici a carattere stagionale e di ridotte dimensioni comunque nei limiti ammessi dall'art. 33 e 35 del PRG vigente adeguato al PPAR.

Il sistema delle tutele ambientali definito dalla Legge 431/85 ¹²

I principali destinatari delle misure sopra esposte sono gli alberghi esistenti alla data di adozione della variante¹³, tali attrezzature, in gran parte risultano ricadere -alla data di emanazione del "Decreto Galasso", ottobre 1984- in zone di completamento "B" già densamente edificate e pertanto escluse dalle misure di tutela ambientale introdotte con la citata normativa.

Le seguenti attrezzature alberghiere,¹⁴ ricadono invece all'interno degli ambiti di tutela ex L. 431/85 e per le stesse valgono i dispositivi già inseriti nel corpo delle NTA:

ID	Denominazione attrezzatura alberghiera
21	La Vela

¹¹ Capitolo adeguato agli esiti delle controdeduzioni in fase di Adozione definitiva di cui all'Allegato n. 3

¹² Capitolo adeguato agli esiti delle controdeduzioni in fase di Adozione definitiva di cui all'Allegato n. 3

¹³ "Azioni per la Riqualificazione dell'offerta Turistica-Alberghiera e per la Sostenibilità Ambientale attraverso la Riduzione e Riclassamento dei carichi urbanistici".

¹⁴ con riferimento alle prescrizioni del Parere rilasciato dalla Soprintendenza ai Beni culturali delle Marche confluito nel Parere mitivato rilasciato dall'Autorità competente.

69	Metropol
71	Nettuno
72	Tritono
73	Roma
74	Souvenir
75	Perla
77	Diana
78	Olimpia
79	Stella
80	Lucia
81	Gabbiano
82	Ambasciatori

Risultano parimenti esentati dal suddetto vincolo di tutela ambientale, riconducibile all'art. 142 del Codice per i Beni culturali e il Paesaggio, le ulteriori aree ed immobili oggetto della presente variante.

La Pianificazione sovraordinata - il PTC

Per scelta progettuale, il PTC di Ancona si esprime per indirizzi e pertanto non riveste carattere regolamentativo; in particolare, sono stati volutamente omessi parametri e dati dimensionali di ogni tipo. Si pone quindi la questione di come valutare il più oggettivamente possibile la sostenibilità delle nuove proposte degli strumenti urbanistici, anche in relazione alla loro frequenza temporale di produzione.

L'unità spaziale di riferimento è stata individuata nell'Ambito Territoriale Omogeneo (A.T.O.) del PTC, che è stato definito attraverso una lettura integrata multisetoriale del territorio provinciale e si caratterizza per la sua aderenza alle caratteristiche morfologiche ed insediative:

- gli ambiti territoriali "A" del litorale e della prima collina;
- gli ambiti territoriali "B" della bassa collina;
- gli ambiti territoriali "C" della media collina;
- gli ambiti territoriali "D" dell'alta collina;
- gli ambiti territoriali "V" delle pianure e dei terrazzi alluvionali;
- l'ambito territoriale "E" della dorsale marchigiana;
- l'ambito territoriale "F" del sinclinorio;
- l'ambito territoriale "G" della dorsale umbro-marchigiana;
- l'ambito territoriale "U" dell'area urbana di Ancona;

• l'ambito territoriale "R" della riserva naturale del Conero.

Lo spazio della variante è interamente ricompreso nell'ambito dell'ATO "V" delle pianure e dei terrazzi alluvionali. Tra le previsioni della variante e gli indirizzi operativi emanati per l'ATO "V", si riscontrano le seguenti interazioni :

1.V.7 - Per quanto riguarda gli aspetti più specificatamente insediativi, in questi ambiti (ATO V., NDR) dovranno essere incentivate le azioni di riqualificazione dei tessuti sorti in modo disordinato negli ultimi decenni ed, in genere, degli aggregati urbani esistenti; a questo riguardo, il ruolo della vegetazione in questi ecosistemi fortemente alterati è fondamentale non solo dal punto di vista visivo ma anche per il recupero di livelli accettabili di ossigenazione dell'aria, l'abbattimento dei metalli pesanti, etc.....

Le operazioni introdotte con la presente variante sono indirizzate secondo la metodologia descritta dal PTC.

La Pianificazione sovraordinata - il PIT

Gli indirizzi di P.I.T. che riguardano, pur indirettamente, gli ambiti della variante sono i seguenti:

- valorizzazione delle qualità ambientali
- decongestionamento dei luoghi ad alta frequentazione

Rispetto a questi temi la variante adotta le seguenti strategie:

-valorizzazione delle qualità ambientali: le variazioni adottate per il comparto di Via Cellini tendono alla valorizzazione dell'emergenza geomorfologica della collina e alla sua valorizzazione paesaggistica.

-decongestionamento dei luoghi ad alta frequentazione: la previsione di parcheggi in struttura lungo l'asse della SS. 16 tende a modificare profondamente il sistema della mobilità del lungomare nel senso di ridurre i volumi di traffico alle esigenze dei mezzi di servizio privilegiando la mobilità ciclabile e pedonale.

Il vincolo preordinato all'esproprio introdotto dalla variante (art. 9 D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327) ¹⁵

Data la complessità dei dispositivi adottati dalla variante, risulta necessario e opportuno individuare, per estensione e localizzazione degli areali, le aree assoggettate a vincolo preordinato all'esproprio di cui al DPR 327/2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e

¹⁵ Sezione adeguata agli esiti delle controdeduzioni in fase di Adozione definitiva di cui all'Allegato n. 3

regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità”. Infatti le aree per attrezzature pubbliche e le infrastrutture previste dalla presente variante trovano nel PRG due distinte modalità attuative: una, quale attuazione di strumenti di secondo livello e l’altra quale attuazione diretta attraverso programmi di opere pubbliche. Per questa seconda tipologia ricorre la necessità di individuazione quali aree sottoposte a vincolo espropriativo. Le modifiche introdotte in sede di adozione definitiva agiscono su questa parte del piano attraverso la modifica delle aree destinatarie di tale disciplina: infatti per effetto dell’emendamento alla controdeduzione n. 41 sono eliminate le aree assoggettate a vincolo espropriativo relative alla viabilità primaria connessa con il comparto urbanistico CR2.b (Via Cellini), mentre per effetto delle controdeduzioni n. 10 e 22 che determinano un ridisegno delle previsioni relative al ex comparto 1 Zona B5-Cesanella, è introdotto il vincolo espropriativo relativo al collettore fognario che si affianca al “fossato Paradisi”.

Pertanto, in allegato alla presente relazione (allegato 2), è prodotta la trasposizione su base catastale delle aree occorrenti per la realizzazione delle suddette infrastrutture e per le quali -con la variante al PRG- è apposto il vincolo preordinato all’esproprio.

I Documenti della Variante al PRG 2012 “Azioni per la Riqualificazione dell’Offerta Turistica-Alberghiera e per la Sostenibilità Ambientale attraverso la Riduzione e Riclassamento dei carichi urbanistici”¹⁶

La variante al PRG, nella sua componente urbanistica (relativamente alla componente ambientale si rinvia al Rapporto Ambientale e alla Dichiarazione di Sintesi conclusiva), è costituita, anche per effetto delle integrazioni di cui al citato Allegato n. 3, dalla seguente documentazione tecnica:

1. *Elaborati di analisi,[A] sono finalizzati alla rappresentazione organica e valutativa dello stato del territorio e dei processi evolutivi che lo caratterizzano, costituendo il riferimento necessario per la definizione degli obiettivi e dei contenuti del piano e per la valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale.*

Documento A.1 Analisi SWOT relativa all’offerta turistico-ricettiva alberghiera

2. *Elaborati normativi, [P]sono finalizzati alla gestione del PRG (escluso il regolamento edilizio) e atti conseguenti per la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio:*

¹⁶ Sezione adeguata agli esiti delle controdeduzioni in fase di Adozione definitiva di cui all’Allegato n. 3

Documento P.1 Relazione illustrativa completa delle seguenti sezioni: *Quadro programmatico, Ambito della variante-stato di fatto, Obiettivi della variante, La governance, Le soluzioni urbanistiche nel dettaglio, Verifiche analitiche degli standards, Relazione della variante con il PPAR, PIT e PTC.* La relazione è integrata dai seguenti allegati:

- Allegato n. 1 Elaborazione modello planivolumetrico (Alberghi) e simulazioni operative;
- Allegato n. 2 Trasposizione su base catastale delle aree sottoposte a vincolo preordinato all'esproprio;
- **Allegato n. 3 Relazione in ordine alle Variazioni apportate al progetto di piano in sede di controdeduzioni e adozione definitiva.**

Documento P.2.1 Norme Tecniche di Attuazione

Documento P.3.1 Comparti urbanistici della fascia litoranea

Documento P.3.2 Comparti urbanistici dell'ambito Arceviese

Documento P.3.3 Comparti urbanistici con modalità insediative di dettaglio

Documento P.4 Zone urbanistiche e Tutele ambientali – paesaggistiche: *Tavole P4.2, P4.5, P4.6, P4.9, P4.10, P4.11, P4.12, P4.14, P4.15, P4.16, P4.19, P4.20, P4.21, P4.22, P4.28, P4.29, P4.30, P4.33, P4.36_.*

Documento P.6 Sintesi struttura-simbologia di PRG

3. *Elaborati di sintesi,[S] sono elaborati derivati da quelli conoscitivi e/o prescrittivi e restituiscono in maniera sintetica espressioni generali del PRG e le necessarie dimostrazioni e verifiche normative:*

Documento S.1 Zone territoriali omogenee di cui al D.M. 1444/1968 e rete infrastrutturale, scala 1:10.000

Documento S.2 [Integra l'elaborato S.3 vigente] Identificazione e perimetrazione degli ambiti di tutela definitivi - PPAR, scala 1:10.000

Documento S.3 Parte I^a-Documento comparativo delle modifiche alle planimetrie di PRG tra vigente e controdedotto;

Documento S.3 Parte II^a-Documento comparativo delle modifiche alle NTA tra PRG Vigente, Adottato e Controdedotto/Adozione definitiva.

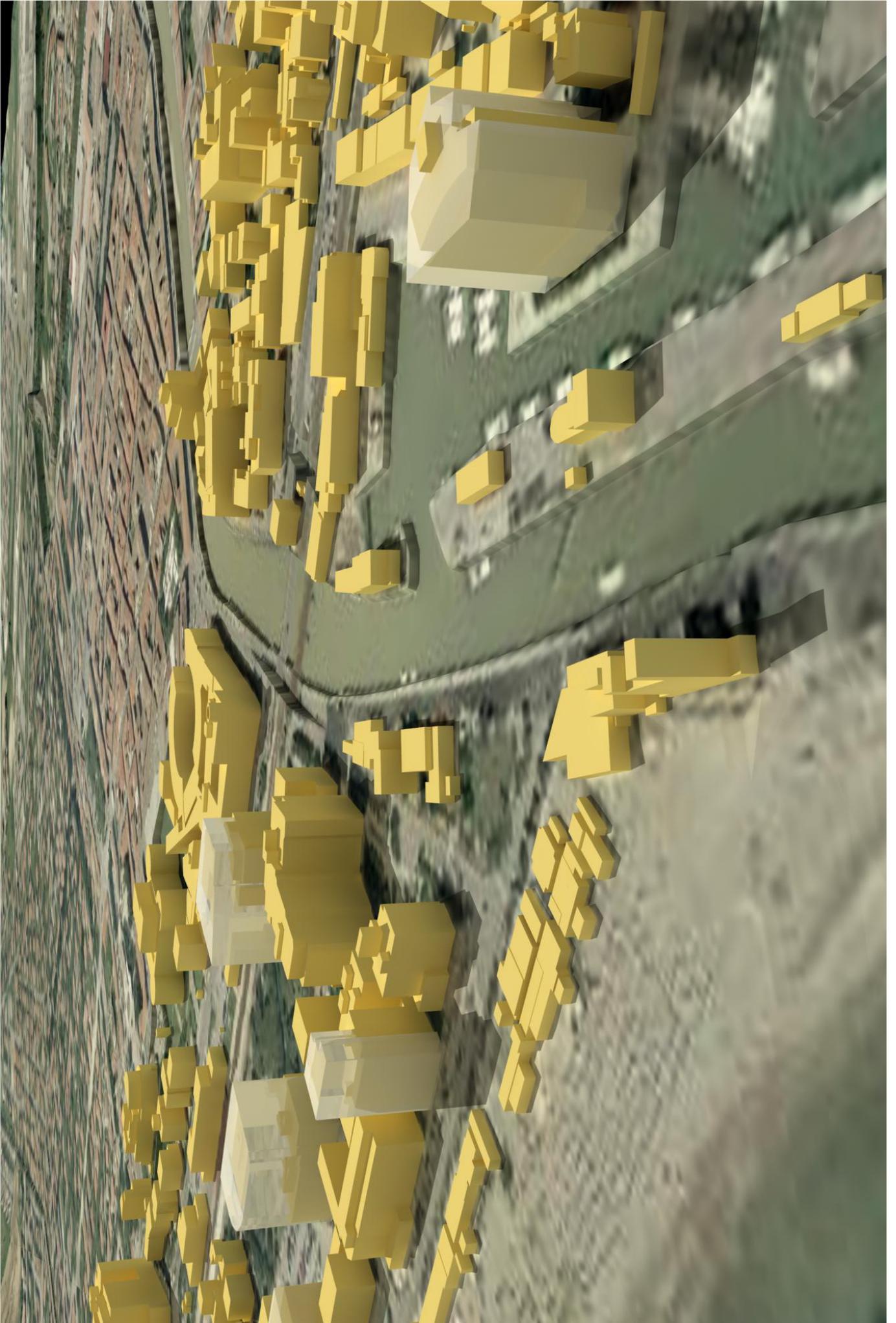
Arch. Roberto Serenelli



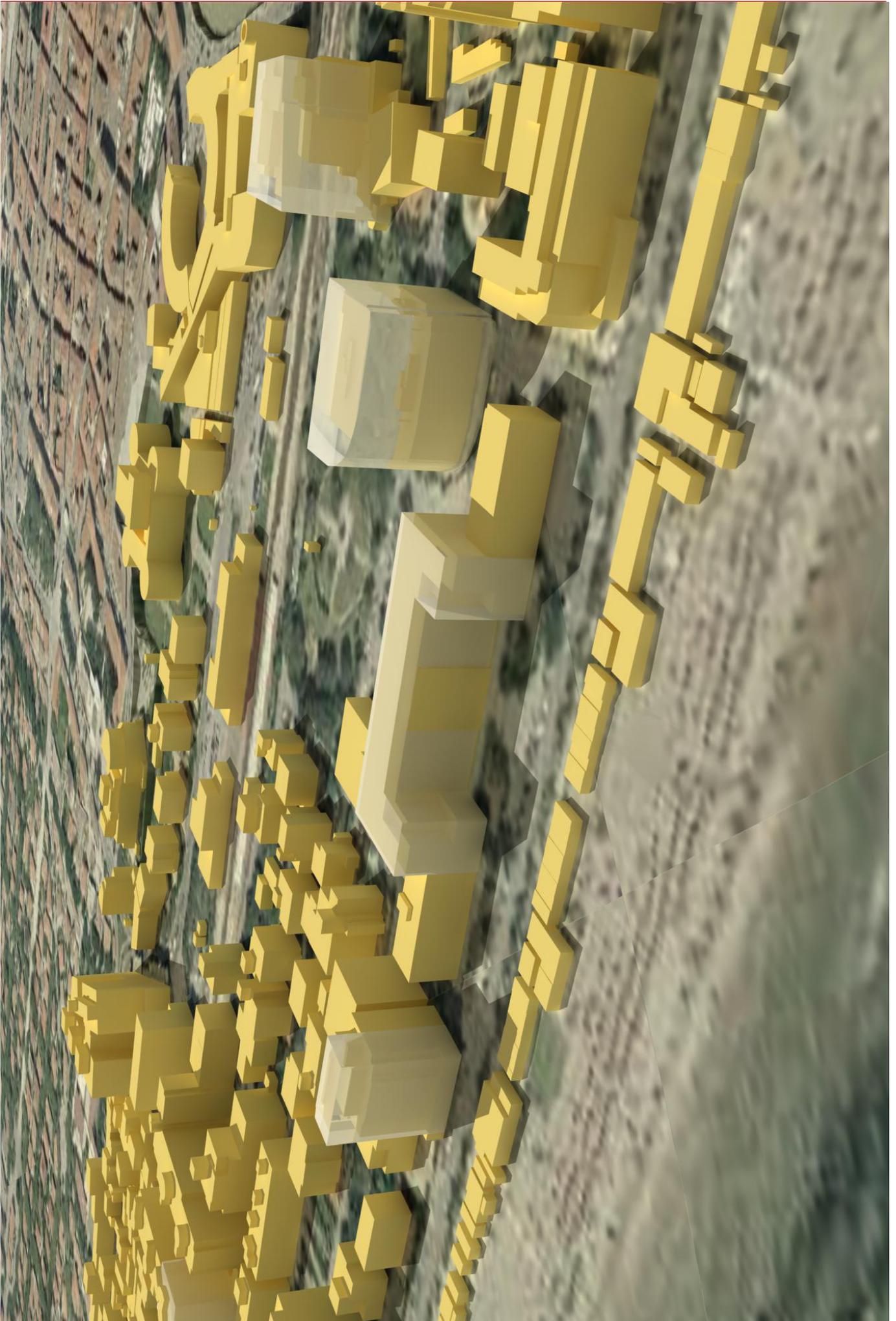
Documento P.1
Allegato n. 1 - Elaborazione modello
planivolumetrico (Alberghi)
e simulazioni operative

PLANIMETRIA PUNTI DI VISTA

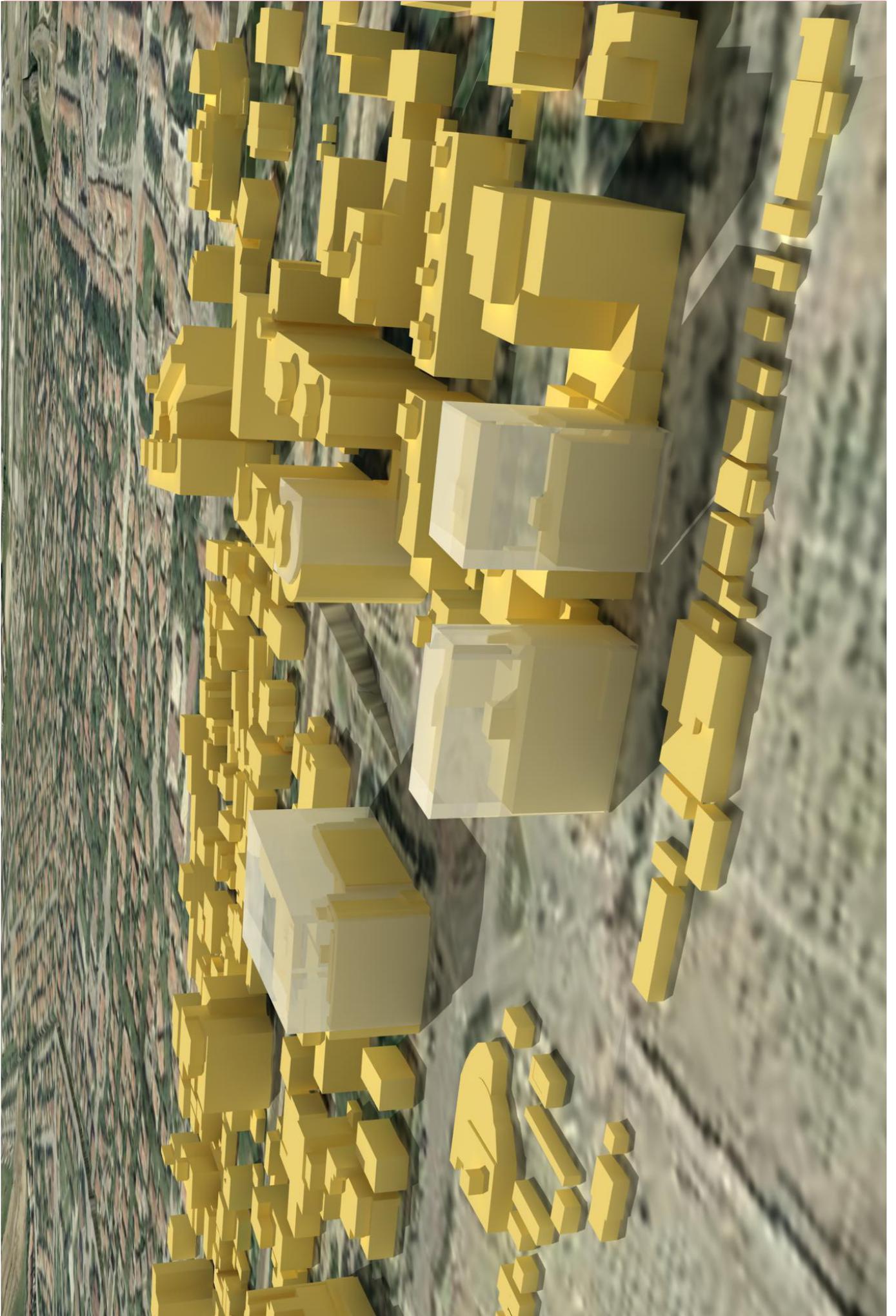




VISTA 1



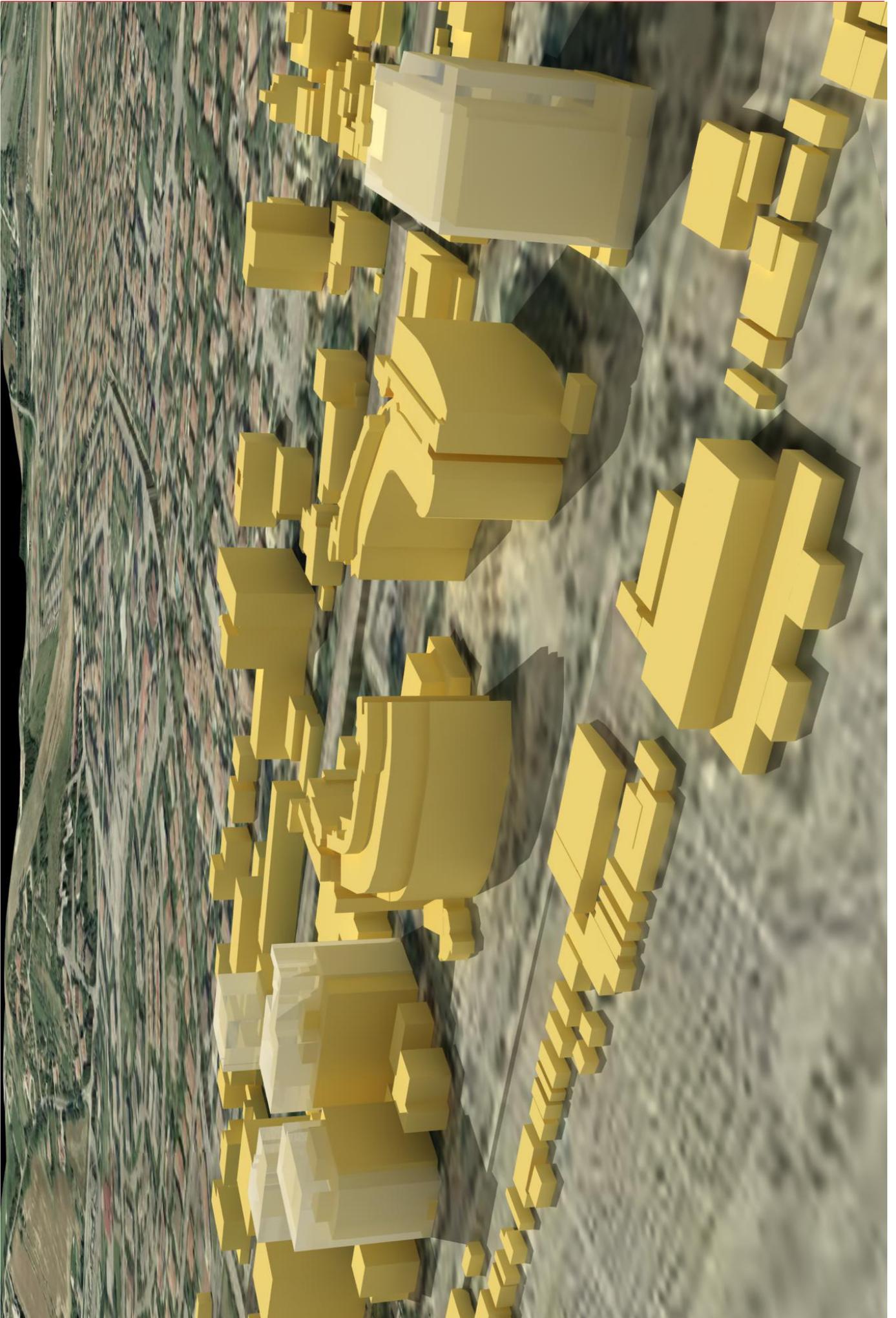
VISTA 2



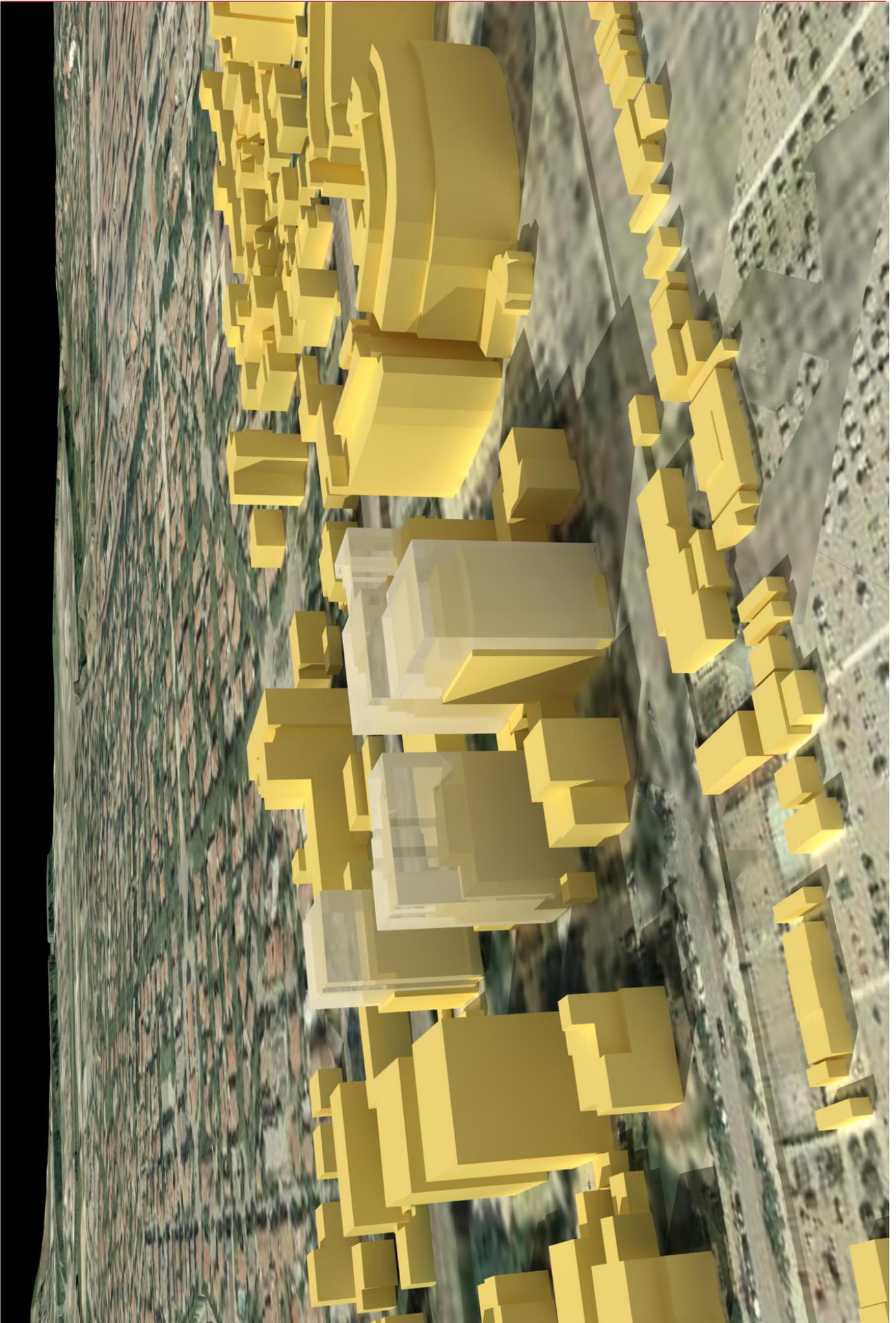
VISTA3



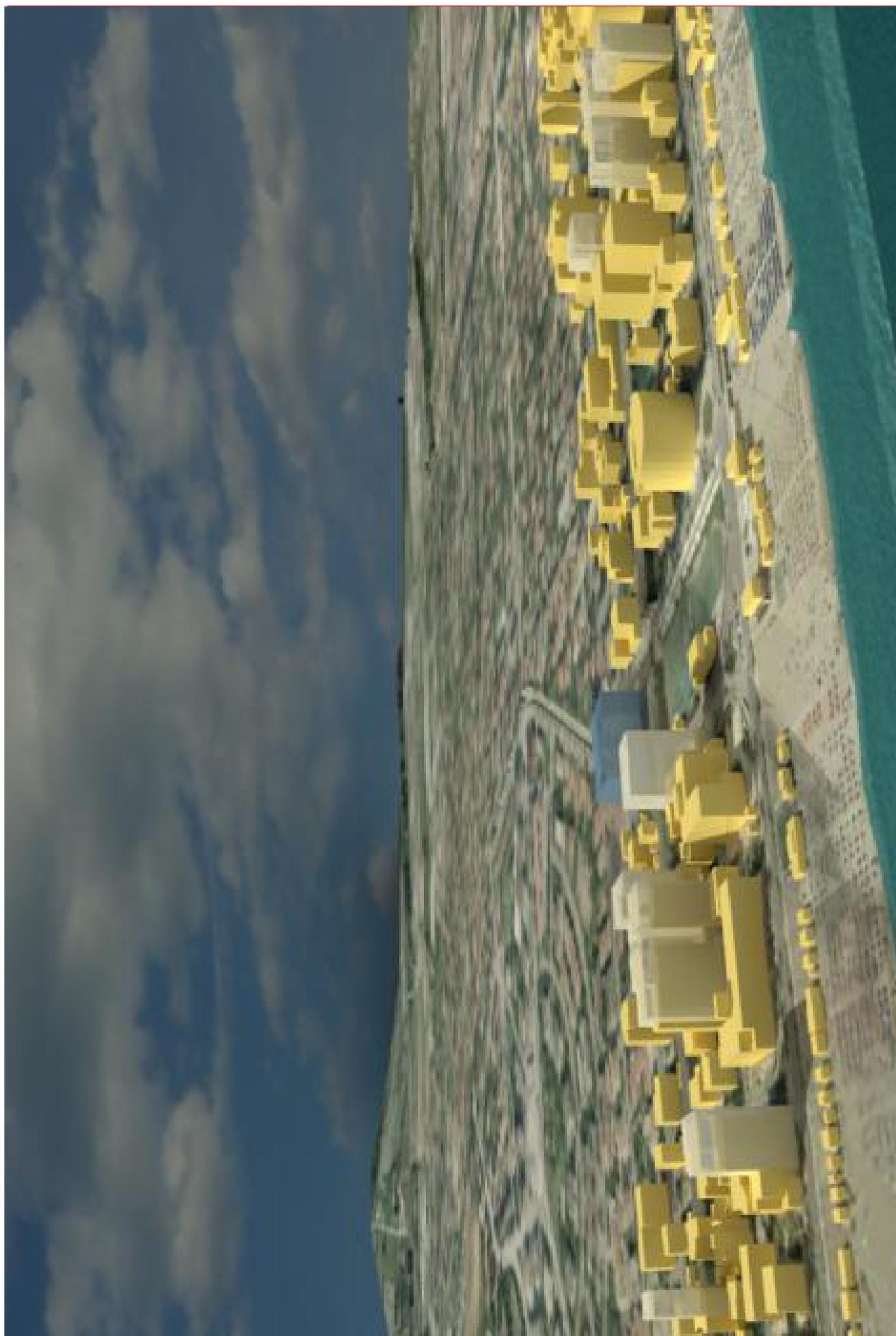
VISTA 4



VISTA 5



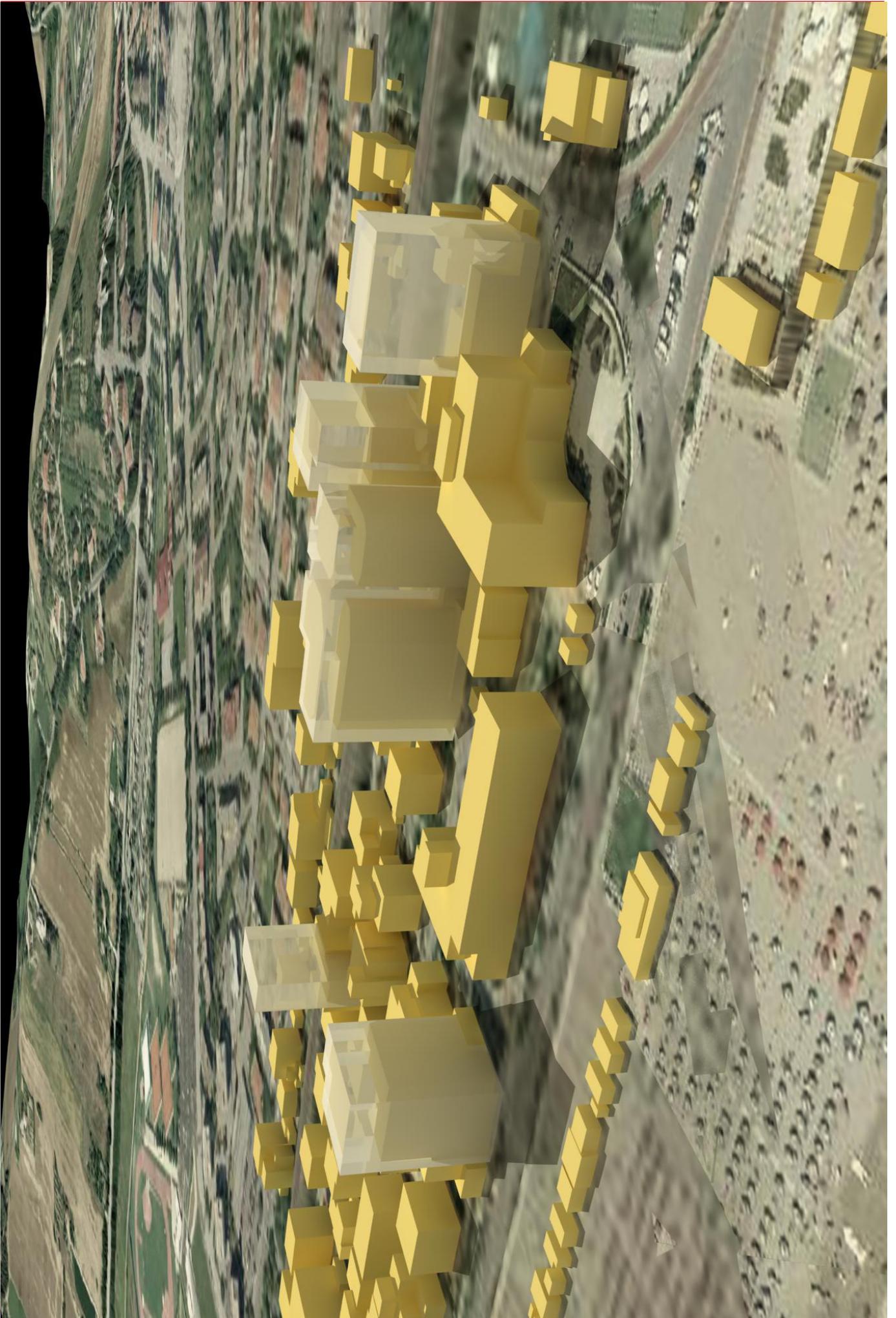
VISTA 6



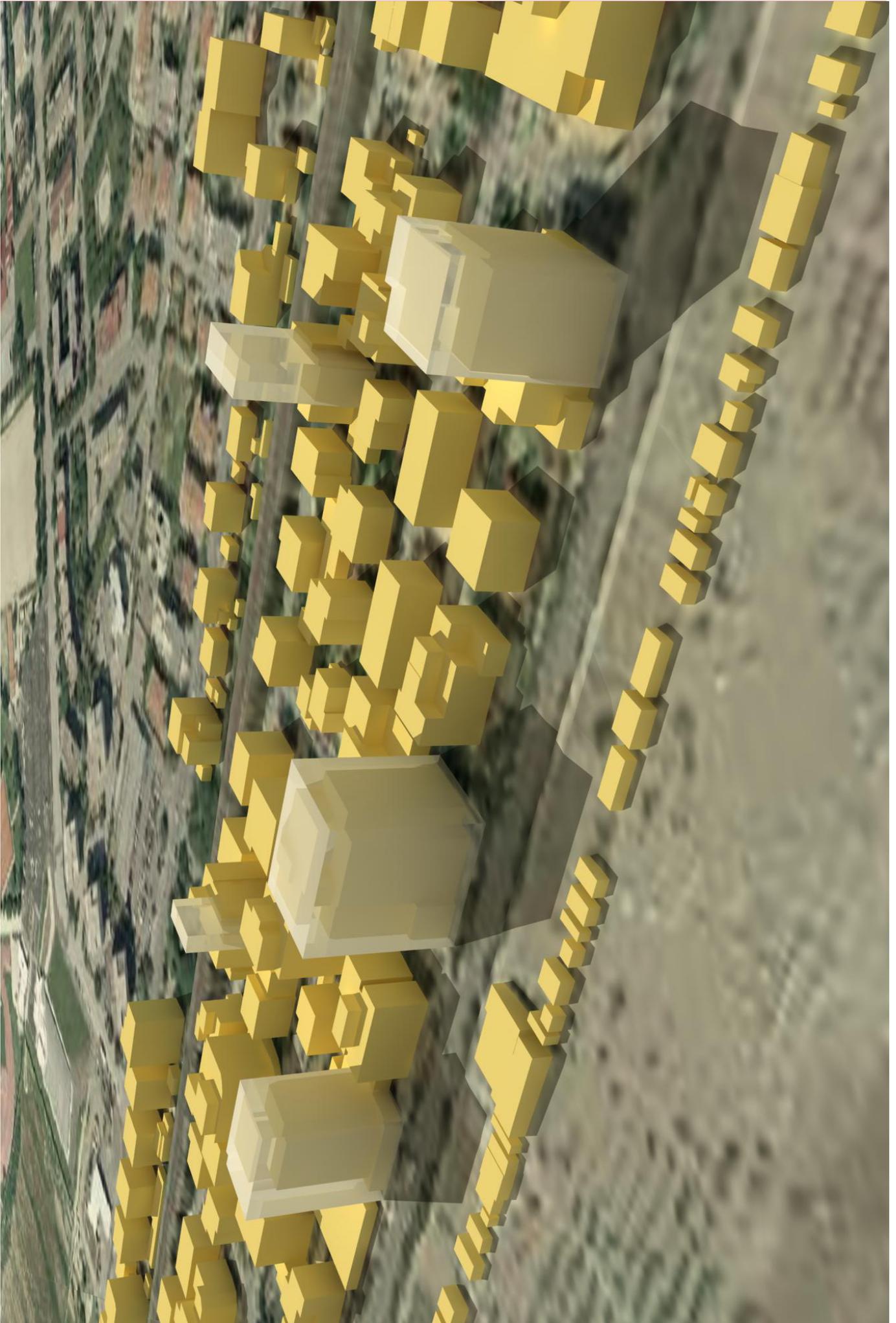
VISTA7



VISTA 8



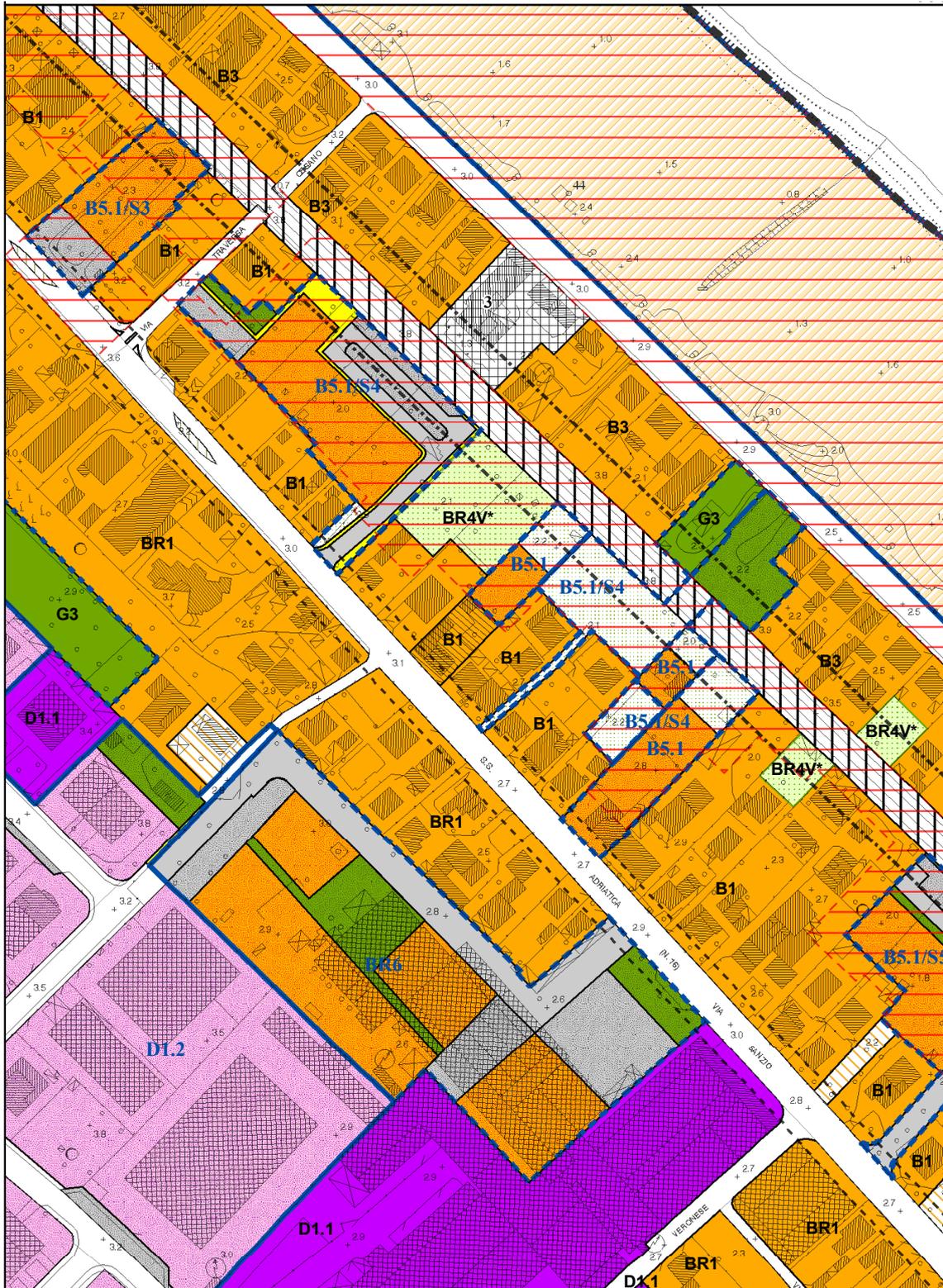
VISTA 9



VISTA 10



VISTA 11



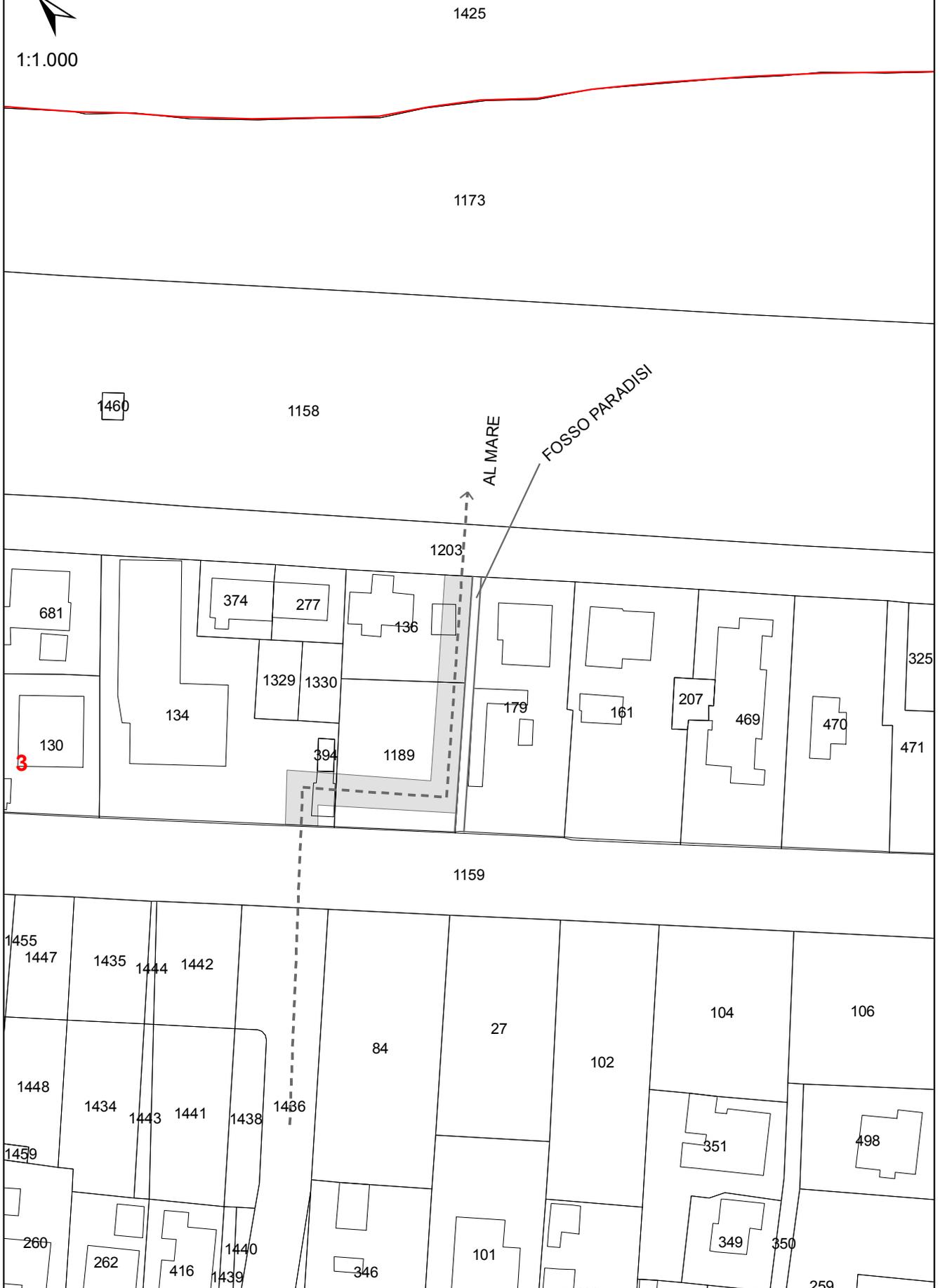
Documento P.1

Allegato n. 2 - Trasposizione su base catastale delle aree sottoposte a vincolo preordinato all'esproprio

Estratto mappe catstali con individuazione delle aree soggette a vincolo espropriativo



1:1.000



Elenco particelle catastali interessate dal vincolo espropriativo per realizzazione collettore fognario acque meteoriche con scarico a mare (rif.urbanizzazione loc.Cesanella – comparto B5.1/S4)

Foglio	Particella	Superficie m ²	superficie interessata da vincolo espropriativo m ²
3	134 sub.2	1580	82
3	136	478	105
3	1189	648	233
totale m ²		2706	420

Documento P.1

Allegato n. 3

Variazioni apportate al progetto di piano in sede di controdeduzioni e adozione definitiva

Relazione illustrativa - Allegato n. 3

Variazioni apportate al progetto di piano in sede di controdeduzioni e adozione definitiva

Sommario

Premesse.....	1
Adeguamento del progetto di piano adottato (Del. C. comunale n. 37 del 22 maggio 2013) agli esiti della VAS di cui al Parere motivato rilasciato dalla Autorità competente in materia ambientale.....	1
Approvazione delle controdeduzioni in sede di adozione definitiva	2
Le soluzioni urbanistiche nel dettaglio post controdeduzioni	2
A.1. Il sistema dell'offerta turistica- alberghi	2
A.2. Il sistema dell'offerta turistica - revisione capacità insediative comparto CT3 a Cesano.....	3
A.3. Il sistema dell'offerta turistica - parcheggi, aree attrezzate	3
B.1. La revisione in riduzione dei carichi urbanistici per il comparto di via Cellini-Zona CR2.b.....	3
B.2. La revisione in riduzione dei carichi urbanistici per il comparto di via Cellini-Zona D	4
C. La revisione delle destinazioni di zona per l’area ex F1 – caserma dei carabinieri di Via Cimarosa.....	4
D. La riclassificazione normativa per le aree ex F7 in via Copernico.....	4
E. La revisione normativa per l’area ex verde attrezzato PIP Cesanella	4
F. La revisione normativa per l’area ex D1.1 di via della Marina.....	4
G. La revisione normativa per l’area ex BR4/V* a Vallone	4
H. La revisione normativa per l’area ex F1 a Marzocca	5
I. La riqualificazione dell’isolato di edilizia popolare in via Montello	5
L. La revisione normativa, relativa agli usi, per le aree produttive ex D1	5
M. La revisione normativa per le aree orientate alla pertinenza privata o agricola	5
N. Variazione ad iniziativa dei soggetti osservanti.....	6
Conclusioni	11

Premesse

Il progetto di piano (variante al PRG 2012) cui la presente si accompagna è stato “licenziato” dalla Giunta comunale di Senigallia nel **dicembre 2012**, successivamente, a iniziare dalla conferenza dei servizi indetta dalla Provincia di Ancona per le finalità della Valutazione Ambientale Strategica in data **11 dicembre 2012**, il progetto di piano è stato oggetto di variazioni/adequamenti dovuti a:

1. Adeguamento del progetto di piano adottato (Del. Consiglio comunale n. 37 del 22 maggio 2013) agli esiti della VAS di cui al Parere motivato rilasciato dalla Provincia di Ancona “Autorità competente in materia ambientale”;¹
2. Adeguamento conseguente alla approvazione delle controdeduzioni in sede di adozione definitiva;²

Le suddette variazioni sono confluite nel progetto di piano adottato in via definitiva di cui all’art. 26 della L.R. 34/1992 e delle quali, il presente allegato 3 alla Relazione illustrativa, intende esplicitarne portata e contenuti.

Nondimeno la medesima Provincia di Ancona, in sede di Parere motivato,³ rilascia la seguente dichiarazione:

*“Questa Amministrazione ritiene di dover precisare che, qualora **in sede di adozione definitiva del piano oggetto della presente valutazione venissero introdotte modifiche sostanziali** (quali ad esempio le variazioni conseguenti all’accoglimento di eventuali osservazioni), **sarà necessario valutare la conformità del piano modificato rispetto all’esito della presente valutazione, per cui sarà onere dell’Amministrazione comunale quale autorità procedente evidenziare tale circostanza alla Provincia di Ancona, attraverso apposita dichiarazione circa la portata delle modifiche introdotte, da portarsi comunque a conoscenza dell’Amministrazione provinciale, anteriormente all’espressione del parere di conformità di cui all’art. 26, commi 3 e ss., della L.R. 34/1992 ss.mm.ii.**”*

Adeguamento del progetto di piano adottato (Del. C. comunale n. 37 del 22 maggio 2013) agli esiti della VAS di cui al Parere motivato rilasciato dalla Autorità competente in materia ambientale.

Le determinazioni dell’Autorità competente sono state recepite nel progetto di piano attraverso la Dichiarazione di Sintesi, ex art. 17 D.Lgs 152, in particolare, con riferimento al paragrafo **“A. prescrizioni fornite dal parere motivato rilasciato dall’Autorità competente (espressione conclusiva)”**, **“lett. C. osservazioni pervenute a valle della consultazione pubblica di cui**

¹ A tale proposito si veda la Dichiarazione di Sintesi ex art. 17 D.Lgs 152/2006, allegata al PRG “Adozione Definitiva”.

² Vedasi lo specifico “Documento di controdeduzione” allegato alla delibera di adozione definitiva.

³ Determina dirigenziale n. 208 del 25 novembre 2013.

all'articolo 14", il documento evidenzia le osservazioni non congruenti con il Rapporto Ambientale e quindi, non solo suscettibili di apportare alterazioni negative all'ambiente ma soprattutto non corredate dalla procedura positiva di VAS.⁴

Rispetto al suddetto elenco il documento evidenzia le seguenti specifiche condizioni:

- osservazione n. 40 "Manizza Mara, Lucilla Gianfranco",
- osservazione n. 89 "Alessandroni Remo",
- osservazione n. 125 "Vismara srl",

per le quali, ribadita la non congruenza **rispetto ai contenuti dell'osservazione** stessa, la proposta di controdeduzione, di cui più avanti, è risultata essere di "**Accoglimento parziale**" ammettendo con tale formulazione valori incrementali compatibili con il medesimo Rapporto Ambientale.

Con riferimento, invece, al paragrafo **4.3** del documento "**le parti del Piano che hanno subito modifiche in relazione alle integrazioni richieste**" si evidenzia come le modifiche apportate abbiano inciso sulle **Norme Tecniche di Attuazione** del piano in relazione appunto agli aspetti ambientali, restituendo in tale maniera modalità attuative/esecutive ambientalmente caratterizzate e sistematizzate secondo le risultanze della VAS.

Approvazione delle controdeduzioni in sede di adozione definitiva

Il disegno urbanistico del progetto di piano, rispetto al momento della ADOZIONE, risulta interessato dalle seguenti variazioni derivate dalla fase di esame delle osservazioni ed espressione delle controdeduzioni da parte del Consiglio comunale. Gli effetti di tali provvedimenti sono rappresentati seguendo l'esposizione per argomenti già utilizzata nella relazione illustrativa in fase di adozione.

Le soluzioni urbanistiche nel dettaglio post controdeduzioni

A.1. Il sistema dell'offerta turistica- alberghi

Le variazioni intervenute risultano marginali alla soluzione urbanistica approntata dalla variante, infatti attraverso le espressioni di controdeduzione avvengono le seguenti modifiche del dispositivo urbanistico:

ID	Denominazione (attuale) struttura ricettiva alberghiera	H max Ad.ne	Hmax Cont.ne	Piani	Superficie coperta	S.U.L. (m²)	VOLUME incrementale (m³)
13	HOTEL UNIVERSAL	20,00	24,8	8	602,70	4.580,52	2.892,96
14	HOTEL INTERNATIONAL	20,00	24,7	8	814,28	6.161,39	3.827,12
16	HOTEL LE QUERCE	22,00	23	7	1.561,97	10.933,79	1.561,97
17	HOTEL JEUNESSE ET CULTURE		16	5	485,06	2.263,64	7.760,96
30	HOTEL CRISTALLO	17,00	23	7	1.128,06	7.896,42	6.768,36
41	HOTEL VILLA PINA	13,00	20	6	775,03	4.650,18	5.425,21
42	HOTEL TRIESTE	10,00	11,8	3	694,03	2.267,16	1.249,25
69	HOTEL GASTHOF		14	4	36,94	147,64	616,74
82	HOTEL ATLANTIC	23,00	26	8	228,85	1.830,80	686,55

⁴ Vedi elenco pagg. 19, 20 della Dichiarazione di Sintesi

86	RESIDENCE AMERICA saldo	23	7	197,76	1.384,32	4.548,48 18.682,20
----	----------------------------	----	---	--------	----------	-----------------------

A.2. Il sistema dell'offerta turistica - revisione capacità insediative comparto CT3 a Cesano

Il comparto CT3 di espansione turistica ricettiva localizzato a Cesano, ha visto da parte del piano adottato la eliminazione delle residue capacità insediative. La proprietà ha richiesto attraverso l'osservazione di utilizzare le medesime quantità edilizie per la realizzazione di un “Centro servizi per il turismo”. La controdeduzione sottoposta all’esame del Consiglio comunale, come già anticipato dalla Dichiarazione di Sintesi di cui al punto precedente, è stata di rigetto della proposta in quanto non contemplata dalla VAS. Attraverso uno specifico emendamento alla controdeduzione n. 17 la stessa è stata modificata nel senso di confermare le edificazioni residenziali-turistiche già presenti nella loro consistenza, trasformando le aree già destinate all’uso pubblico (a tutt’oggi non adeguatamente attrezzate) in aree per impianti sportivi (Zona F6) soggetta a planivolumetrico unitario capace di attivare ulteriori attrezzature sportive per circa 1100 m² di Superfici Utili Lorde (pari, quantitativamente, a quelle depennate con l’adozione della variante).

A.3. Il sistema dell'offerta turistica - parcheggi, aree attrezzate

Il sistema dei parcheggi in struttura di tipo polifunzionale non ha subito modifiche dal momento dell’adozione. Relativamente alle aree attrezzate per la sosta di camper invece con la controdeduzione n. 90 è stata eliminata la previsione (Area G4/C) in località Cesano presso il centro commerciale Ipercoop.

B.1. La revisione in riduzione dei carichi urbanistici per il comparto di via Cellini-Zona CR2.b

Per questo rilevante comparto (Zona CR2.b di Cellini) la variante adottata ha fissato l’indice di utilizzazione territoriale a 0,30 m² di SUL per ogni metro quadrato di Sup. territoriale, l’altezza massima degli edifici pari a 5 piani fuori terra (H=15,70 m), gli indirizzi per la pianificazione attuativa qui sinteticamente riepilogati:

- mantenimento del livello attuale di servizio (LOS) del tronco stradale di via Cellini (dalla rotatoria dell'Ospedale alla rotatoria di intersezione con la via Berardinelli), calcolato secondo il manuale di capacità delle strade (HCM 2000). Il livello di servizio (LOS) di un tratto di strada è una misura qualitativa delle condizioni operative della strada stessa ed indica, nella pratica, l’insieme di vari parametri oggettivi di circolazione e di funzionamento dell’insieme strada - veicolo così come vengono percepiti dall’utente.
- non alterazione del piano di campagna attuale. Si intende la riconferma della percezione dell’acclività esistente pur in presenza delle nuove costruzioni.
- non alterazione dei complessi alberati esistenti.
- adozione di un modello di viabilità primaria come individuato dalle planimetrie di PRG.

Inoltre, attraverso la VAS, sono state evidenziate diverse criticità ambientali sottoposte alle

relative misure di mitigazione, in particolare:

- distacco degli edifici dalla Via Cellini in relazione all'inquinamento acustico,
- formazione di un'area boscata cartograficamente individuata utilizzando le aree per standard (circa 5 Ha),
- assoggettamento a tutela integrale delle medesime aree per standard.

La controdeduzione sottoposta all'esame del Consiglio comunale, come già anticipato dalla Dichiarazione di Sintesi di cui al punto precedente, è stata di rigetto della proposta in quanto non contemplata dalla VAS. Attraverso uno specifico emendamento alla controdeduzione n. 41 la stessa è stata modificata nei seguenti punti essenziali:

- L'indice di utilizzazione territoriale è stato elevato a $0,32 \text{ m}^2/\text{m}^2$**
- la configurazione delle aree per standard è stata demandata al piano attuativo,**
- l'assetto della viabilità primaria e dei relativi distacchi è stato demandato al Piano attuativo.**

B.2. La revisione in riduzione dei carichi urbanistici per il comparto di via Cellini-Zona D

Questa linea di azione si sostanzia nella previsione di una zona per servizi pubblici e privati denominata D2.2, la stessa non ha subito variazioni.

C. La revisione delle destinazioni di zona per l'area ex F1 – caserma dei carabinieri di Via Cimarosa

Per l'ex comparto “F1-ex caserma carabinieri via Cimarosa”, la controdeduzione n.9 riconsidera il rapporto tra quote di edilizia in libero mercato e edilizia residenziale sociale modificato in 54% e 46% anziché 50% e 50%.

D. La riclassificazione normativa per le aree ex F7 in via Copernico

Per la zona F7 di via Copernico non sono intercorse variazioni.

E. La revisione normativa per l'area ex verde attrezzato PIP Cesanella

Per le aree già ricomprese nel piano PIP della Cesanella, a fronte delle considerazioni già rappresentate, la variante introduce un insediamento caratterizzato dalla destinazione Residenziale pubblica e sociale. Tale destinazione ammette esclusivamente interventi riconducibili al comparto dell'edilizia residenziale pubblica e a quello dell'Edilizia residenziale sociale. Rispetto alla suddetta previsione con la controdeduzione n. 125 è stato apportato un indice fondiario aggiuntivo: “UF/Pertinenziale (UFp) = $0,05 \text{ m}^2/\text{m}^2$, integrativo dell'UF/Residenziale, destinato esclusivamente per attrezzature che partecipano al sistema dei servizi pubblici e di interesse pubblico, nonché al sistema delle dotazioni collettive private pertinenziali all'organismo edilizio di riferimento”.

F. La revisione normativa per l'area ex D1.1 di via della Marina

La previsione relativa (Zona BR/ee) non ha registrato variazioni.

G. La revisione normativa per l'area ex BR4/V* a Vallone

La previsione relativa (Zona B1, Art. 16/j) non ha registrato variazioni.

H. La revisione normativa per l'area ex F1 a Marzocca

La previsione relativa (Zona B4, Art. 16/o) non ha registrato variazioni.

I. La riqualificazione dell'isolato di edilizia popolare in via Montello

La previsione relativa (Zona BR7) non ha registrato variazioni.

L. La revisione normativa, relativa agli usi, per le aree produttive ex D1

La previsione adottata di incremento della quota commerciale fino al 30% per le zone individuate all'art. 18, zona D1.1 e D1.2 non ha subito variazioni.

M. La revisione normativa per le aree orientate alla pertinenza privata o agricola

Le aree, diversamente classificate dal PRG, sottoposte a riclassificazione ad iniziativa della medesima proprietà, come già anticipato in fase di adozione, in funzione di recupero di aree integrative delle edificazioni esistenti quale verde privato inedificabile, parcheggi, ecc. ovvero a risarcimento delle aree agricole sono incrementate attraverso le seguenti osservazioni/controdeduzioni:

ID	Ditta osservante	Data Osservazione
001	Tranquilli Mariella, Bregagna Sabrina	28/06/2013
002	Fattorini Gabriella, Nicchi Maurizio, Nicchi Marco	01/07/2013
003	Angeletti Bruno, Angeletti Margherita, Angeletti Marzio	04/07/2013
005	Pierpaoli Aldo, Landi Gioconda	23/07/2013
008	Pagoni Roberto	24/07/2013
012	Franchi Alda, Mariani Marco, Mariani Sergio	29/07/2013
013	Pierpaoli Iride	30/07/2013
014	Pierpaoli Giuliano	30/07/2013
015	Becci Carla, Becci Massimo, Becci Paola, Bernacchia Marisa, Dolci Simonetta, Reginelli Maria Graziella, Reginelli Alba, Rasicci Carlo, Rasicci Massimiliano, Cucchi Monica, Cucchi Eleonora, Rasicci Simone, Rasicci Stefano, Rasicci Cristina, Valeri Mario, Valeri Pierluigi	30/07/2013
021	Mancinelli Sesto	02/08/2013
024	Bonvini Luigi	06/08/2013
026	Franceschini Marco	07/08/2013
027	Bizzarri Mara, Olivieri Antonello, Olivieri Giovanni	08/08/2013
032	Pernini Fabio, Santini Anna Rita	12/08/2013
045	Sagrati Giorgio	21/08/2013
049	Cerioni Corrado	22/08/2013
055	Pierpaoli Rina	22/08/2013
064	Principi Rosa, Pongetti Luciana, Pongetti Fiorisa	23/08/2013
068.1	Area Tecnica Territorio Ambiente	23/08/2013
074	Marinelli Rigamonti Graziella	26/08/2013
075	Fronzi Mariella, Andreoli Daniele	26/08/2013
076	Manoni Liviana, Manoni Olindo, Minerali Maurizio, Servizia Maria Giovanna, Minerali Milena	26/08/2013
079	Manoni Armando, Corinaldesi Bruna	26/08/2013
080	Baroncelli Umberto	26/08/2013
084	Spallacci Ennio, Spallacci Lena	26/08/2013
085	Alessandroni Lina	26/08/2013
086	Mannicci Rita	26/08/2013
087	Perini Dario, Neri Dina, Neri Ermenegildo, Cantarini Pierino, Montesi Antonio, Cercaci Bruna, Rossini Iolanda	26/08/2013
092	Giuliani Angelo	27/08/2013
103	Marinelli Loretta	27/08/2013

107	Ottavi Dino, Gregori Amelia	27/08/2013
121	Quaglia Gianluca	28/08/2013
124 (ex 125)	Curzi Maurizio, Curzi Catia Maria	13/09/2013
126	Zucconi Patrizia	24/09/2013
127	Pesaresi Corrado, Pesaresi Umberto	03/10/2013
128	Area Organizzazione e Risorse Finanziarie	08/10/2013

N. Variazione ad iniziativa dei soggetti osservanti

Il processo partecipativo al progetto di piano ha prodotto complessivamente 132 espressioni di controdeduzione; tra le osservazioni raccolte sono state selezionate quelle proposte compatibili con l'ambito programmatico dichiarato e con il Rapporto Ambientale sottoponendole a valutazione e relativa controdeduzione.

L'approvazione della proposta di emendamento (sotto forma di osservazione) globale o parziale ha determinato l'integrazione del progetto di piano con i seguenti dispositivi urbanistici:

ID	Osservante	Controdeduzione	caratteristica
131	Giuliani Giancarlo; Bomprezzi Giovanni	Accolta attraverso la modifica delle previsioni vigenti con la integrazione dell'art. 20 - Zona F1 nel senso auspicato dalla osservazione.	Precisazione esecutiva
004	Colotti Luciana	Accolta in quanto già oggetto di variazione urbanistica ex art. 58 (Derl. C.C. n. 32/2013) implicita nel piano di alienazione.	Precisazione esecutiva
007	Marcaccini Giorgio	Accolta parzialmente attraverso la modifica delle prescrizioni della zona urbanistica BR2 nel senso che tale area, ammetta, con le medesime quantità e destinazioni previste dal PRG vigente per la zona BR2, la riorganizzazione della stessa alla Zona BR1, attraverso la rettifica stradale e la riconfigurazione del lotto.	Precisazione esecutiva
010	Mariani Massimo, Sabbatini Elide	Parzialmente accolta attraverso il rinnovo del dispositivo urbanistico per l'intero ex comparto "Zona B5-Cesanella 1" (Art. 16/q - Zone B5 - Zone della fascia costiera con cessione di aree verde e servizi) che determina l'esclusione delle aree del ricorrente dal compendio edificatorio (ex comparto Cesanella1) e la riconferma delle aree verdi attrezzate litoranee. Tale dispositivo assume pertanto per le aree ex comparto Cesanella 1 la qualifica di aree di completamento con edificabilità pari a quella di provenienza (Zona B5 con UT = 0,33 m2/m2) articolata in aree ad edificabilità diretta e indiretta in funzione della convenzione in essere per la realizzazione delle attrezzature e delle urbanizzazioni correlate. Le medesime aree del ricorrente assumono la classificazione urbanistica BR4V* - Art. 16/d NTA .	Precisazione esecutiva
018	Ercolani Luciana	Accolta nel senso di ammettere, per la Zona B5, la attuazione diretta escludendo il comparto unitario preventivo secondo le modalità tecniche risultanti dalla relativa scheda progettuale.	Precisazione esecutiva

Variante al PRG 2012 “AZIONI PER LA RIQUALIFICAZIONE DELL’OFFERTA TURISTICA-ALBERGHIERA E PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE ATTRAVERSO LA RIDUZIONE E RICLASSAMENTO DEI CARICHI URBANISTICI”

019	Rossetti Anna Maria, Rossetti Dino, Massi Massimo, Massi Giuseppina, Greganti Lucio, Pasquini Teresa, Alessandro Zavatti, Pelosi Livi Veruska, Barucca Franco.	Accolta parzialmente attraverso la modifica delle prescrizioni di zona sostituendo alla viabilità vigente un percorso pedonale e ciclabile che all'intersezione con la particella 933 raggiunga la via Mercantini in adiacenza al medesimo confine di proprietà, inoltre le aree attualmente destinate a viabilità, siano riclassificate (escludendo il percorso pedonale-ciclabile) alla zona BR1 a incremento zero, e l'intero lotto di riferimento (particelle già oggetto della previsione stradale) sia incluso in un progetto unitario con la finalità di realizzare il percorso pedonale e ciclabile.	Precisazione esecutiva
022	Bettini Maria, Bettini Luigi, Bettini Luisa	Parzialmente accolta attraverso il rinnovo del dispositivo urbanistico per l'intero ex comparto "Zona B5-Cesanella 1" (Art. 16/q - Zone B5 – Zone della fascia costiera con cessione di aree verde e servizi) che determina l'esclusione delle aree del ricorrente dal compendio edificatorio (ex comparto Cesanella1) e la riconferma delle aree verdi attrezzate litoranee. Tale dispositivo assume pertanto per le aree ex comparto Cesanella 1 la qualifica di aree di completamento con edificabilità pari a quella di provenienza (Zona B5 con UT = 0,33 m2/m2) articolata in aree ad edificabilità diretta e indiretta in funzione della convenzione in essere per la realizzazione delle attrezzature e delle urbanizzazioni correlate. Le medesime aree del ricorrente, estromesse dal comparto unitario, sono invece riclassificate quale zona per attrezzature pubbliche "Zona G3-Art. 21 NTA", in funzione del loro ruolo strategico nella formazione di poli di verde pubblico attrezzato per il sistema litoraneo, come già rappresentato dal PRG vigente attraverso il sistema dei comparti unitari.	Precisazione esecutiva
028	Fabbi Giuseppe, Capri Maria	Accolta parzialmente attraverso la modifica delle prescrizioni di zona sostituendo alla viabilità vigente un percorso pedonale e ciclabile; inoltre le aree attualmente destinate a viabilità siano riclassificate (escludendo il percorso pedonale-ciclabile) alla zona BR1, con il lotto libero incluso in un progetto unitario avente la finalità di realizzare il percorso pedonale e ciclabile.	Precisazione esecutiva
038	Urbani Lanfranco	Accolta attraverso la modifica della zona urbanistica di riferimento con la dividente tra le zone urbanistiche aderente al confine di proprietà. e con classificazione dello scarto a zona BR1/aa (completamento incremento zero).	Precisazione esecutiva
040	Manizza Mara, Lucilla Gianfranco	Accolta parzialmente nel senso di apportare nelle norme relative (Art.18 NTA-PRG), una opportuna regolamentazione per gli edifici residenziali presenti in zona D, relativa al periodo transitorio tra il riconoscimento della zona urbanistica e la trasformazione ai fini produttivi dell'area.	Precisazione esecutiva

Variante al PRG 2012 “AZIONI PER LA RIQUALIFICAZIONE DELL’OFFERTA TURISTICA-ALBERGHIERA E PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE ATTRAVERSO LA RIDUZIONE E RICLASSAMENTO DEI CARICHI URBANISTICI”

047	Senigallia Hotels S.r.l.	Accolta nel senso di precisare che gli interventi, di cui all'art. 16/bis, possono presentarsi graduati secondo i vari livelli di intervento (dalla straordinaria manutenzione alla ricostruzione) applicando per ogni livello i relativi dispositivi urbanistici e edilizi e senza che ciò determini un contrasto con il quadro normativo di riferimento. Ciò con particolare riferimento alla distanza minima tra edifici che risulta relazionata alla preesistenza nel caso di ristrutturazione e risulta invece pari a di 10 m nei casi di ricostruzione o nuova costruzione.	Precisazione esecutiva
068.3	Area Tecnica Territorio Ambiente	Accolta con la riclassificazione del frustolo stradale privato- in Zona BR4V*	Precisazione esecutiva
077	Mancini Zaira	Accolta parzialmente nel senso di ammettere, per le Zone B4, la trasformabilità di unità immobiliari facenti parte di unità edilizie prevalentemente residenziali alternativamente all'ampliamento delle SUL.	Precisazione esecutiva
099	Menotta Sandro	Accolta attraverso la modifica della intersezione, traslando la rotatoria verso la via Molinello, nel senso di garantire un distacco minimo pari a 5 m dall'edificio residenziale.	Precisazione esecutiva
101	Tamiozzo Paolo	Accolta attraverso il rinvio ai procedimenti attivabili in base alla L.R.n. 22/2010 (Piano casa regionale)	Precisazione esecutiva
105	Innova S.r.l.	Accolta attraverso la modifica delle previsioni vigenti nel senso di ammettere per le zone F9 destinazioni d'uso per servizi (nella quota già individuata) senza esclusioni funzionali.	Precisazione esecutiva
109.7	Associazione "Comunità Sistemica Senigalliese"	Accolta per le motivazioni sopra illustrate.	Precisazione esecutiva
123(e x124)	Piergentili Maria Paola	Accolta nel senso che le misure a cui la osservazione si riferisce sono state già abrogate con la variante stessa.	Precisazione esecutiva
122.2	Fondazione Città di Senigallia	2) demandare al Piano particolareggiato l'organizzazione urbana/edilizia adottando il criterio evidenziato della differenziazione delle altezze, ma all'interno delle aree fondiarie assegnate.	Precisazione esecutiva
065	Casagrande Nazzareno	Accolta attraverso la modifica delle vigente zona urbanistica BF1 alla zona BF2 - Art. 16/j - Zona BF di completamento delle frazioni.	Riduzione carico urbanistico
110	Cercamondi Giulio, Martarelli Daniela	Accolta attraverso la modifica delle prescrizioni della zona urbanistica G3 nel senso che tali aree, previste quale standard urbanistico, siano private dalla capacità edificatoria residuale di competenza del soggetto proprietario.	Riduzione carico urbanistico
089	Alessandroni Remo	Accolta parzialmente nel senso di ridisegnare il lotto di proprietà ricollocando le aree in BR1 secondo la planimetria allegata.	Trasformazione compensativa di area agricola in area BR1 a saldo zero
58	Pasquini Antonia, Fulvi Matteo	Accolta attraverso la modifica della zona urbanistica di riferimento con l'applicazione della zona "BR1 a incremento zero" - Art. 16/aa.	Trasformazione da attrezzatura pubblica a verde privato inedificabile
090	Benni Giulio	Accolta parzialmente nel senso di riclassificare la zona G4/C in Zona F6 per impianti sportivi con le limitazioni già vigenti, di tipo urbanistico, per tale localizzazione (sono escluse attrezzature coperte) e ferme restando le tutele idrogeologiche presenti.	Trasformazione da attrezzature di interesse pubblico a impianti sportivi

Variante al PRG 2012 "AZIONI PER LA RIQUALIFICAZIONE DELL'OFFERTA TURISTICA-ALBERGHIERA E PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE ATTRAVERSO LA RIDUZIONE E RICLASSAMENTO DEI CARICHI URBANISTICI"

114	Manoni Roberto	Accolta riclassificando le aree già distinte con la zona D1.1.7 secondo tre fasce parallele alla strada della Marina: la prima in fregio alla stessa della profondità di 40 m destinata alla conservazione del verde privato, zona BR4V*; la seconda come Zona BR6 della profondità di 40 m con indice fondiario pari a 0,15 m ² /m ² e infine la terza riclassificata all'uso agricolo e ambientalmente caratterizzata dalla tutela integrale dell'area del fosso del Trocco.	Trasformazione da produttiva a residenziale con riduzione del carico urbanistico
115/1 30	Bastianoni Gilberto	Accolta riclassificando le aree già distinte con la zona D1.1.7 secondo tra fasce parallele alla strada della Marina: la prima in fregio alla stessa della profondità di 40 m destinata alla conservazione del verde privato, zona BR4V*; la seconda come Zona BR6 della profondità di 40 m con indice fondiario pari a 0,15 m ² /m ² e infine la terza riclassificata all'uso agricolo e ambientalmente caratterizzata dalla tutela integrale dell'area del fosso del Trocco.	Trasformazione da produttiva a residenziale con riduzione del carico urbanistico
119/1 29	Bastianoni Giuseppe	Accolta riclassificando le aree già distinte con la zona D1.1.7 secondo tra fasce parallele alla strada della Marina: la prima in fregio alla stessa della profondità di 40 m destinata alla conservazione del verde privato, zona BR4V*; la seconda come Zona BR6 della profondità di 40 m con indice fondiario pari a 0,15 m ² /m ² e infine la terza riclassificata all'uso agricolo e ambientalmente caratterizzata dalla tutela integrale dell'area del fosso del Trocco.	Trasformazione da produttiva a residenziale con riduzione del carico urbanistico
060	Arcangeli Elvio	Accolta attraverso la modifica della zona urbanistica di riferimento con l'applicazione della zona BR1 - Art. 16/a.	Trasformazione da produttiva a residenziale nelle quantità già insediate
043	Calcestruzzi Senigallia S.r.l.	Parzialmente accolta, per le valutazioni sopra illustrate, attraverso la modifica della zona urbanistica di appartenenza da Zona D1 a Zona D2.2 (UT=0,45 m ² /m ²) soggetta a piano attuativo orientato, tra l'altro, alla valorizzazione della fascia di tutela del fosso di Fontenuovo (35 m) mediante recupero dell'impianto vegetazionale tale restituire il tracciato verde del fossato; alla definizione qualitativa e quantitativa della partecipazione del programma costruttivo alla "Città Pubblica" mediante la riqualificazione delle infrastrutture e dell'ambiente. E'accolta inoltre la modifica della fascia di rispetto stradale (complanare, rotatoria, via Berardinelli) da 20 m a 10 m	Trasformazione da produttiva a servizi

Variante al PRG 2012 “AZIONI PER LA RIQUALIFICAZIONE DELL’OFFERTA TURISTICA-ALBERGHIERA E PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE ATTRAVERSO LA RIDUZIONE E RICLASSAMENTO DEI CARICHI URBANISTICI”

112	C.I.A.R.E. Immobiliare S.r.l.	Parzialmente accolta, per le valutazioni sopra illustrate, attraverso la modifica della zona urbanistica di appartenenza da Zona D1 a Zona D2.2 soggetta alla formazione di piano particolareggiato orientato : - alla definizione qualitativa e quantitativa della partecipazione del programma costruttivo alla "Città Pubblica" mediante la riqualificazione delle infrastrutture e dell'ambiente; -alla valorizzazione paesaggistica del sito; -al recupero del sistema vegetazionale del fosso Fontenuovo (la prescrizione attuativa si sostanzia nel recupero per una profondità di 35 m delle condizioni naturalistiche tali da restituire il tracciato verde del fossato) e alla riqualificazione edilizia -qualora recuperati- dei manufatti esistenti. Ferma restando la distanza minima di 20 m dalla strada di Fontenuovo.	Trasformazione da produttiva a servizi
006	Possenti Gabriele	Accolta parzialmente attraverso la modifica della zona urbanistica BT10 nel senso di riclassificarla e limitatamente alla particella n. 4, alla Zona BR4V (Art. 16/d - Zona BR4 per la salvaguardia dei caratteri ambientali - "...lotti edificati con aree di pertinenza sistemate a parchi e giardini meritevoli di conservazione e di rafforzamento dell'impianto arboreo esistente denominate BR4V). La restante porzione della attuale BT10 (particella 1221) è riclassificata alla zona agricola con il regime di tutela orientata.	Trasformazione da produttiva/turistica residenziale con riduzione del carico urbanistico
051	Tommasetti Gualtiero, Gasparini Rita, Ferretti Gelsomina	Accolta parzialmente attraverso la riclassificazione delle aree di proprietà nel seguente modo: -una prima fascia, in fregio alla strada della Marina per una profondità di 20 m alla zona BR4V* (attualmente zona BR1); -una seconda fascia, per una profondità di 20 m (attuale BR4V*) alla zona D1.1.8. con UF=0,25 m2/m2	Trasformazione da verde privato ineditabile a produttiva
034	Genova Francesca, Capelli Carla, Cosimi Marco, Cosimi Alessandro	Accolta riclassificando l'area alla Zona B3.	Trasformazione della classe residenziale
070	Pulsoni Francesca Maria, Canafoglia Anna Maria	Accolta parzialmente nel senso di ammettere, per le Zone B4, la trasformabilità di unità immobiliari facenti parte di unità edilizie prevalentemente residenziali alternativamente all'ampliamento delle SUL.	Trasformazione della classe residenziale
093	Canafoglia Guido, Canafoglia Edmondo, Tentindo Bianca Maria	Accolta parzialmente nel senso di ammettere, per le Zone B4, la trasformabilità di unità immobiliari facenti parte di unità edilizie prevalentemente residenziali alternativamente all'ampliamento delle SUL.	Trasformazione della classe residenziale
106.1	Fondazione Città di Senigallia	Accolta attraverso la riclassificazione delle aree oggetto di osservazione, estese alla presenza delle risorse bitanico-vegetazionali, alla Tutela degli edifici storici-monumentali ex art. 39 NTA.	Trasformazione di area agricola ad attrezzatura di interesse generale nelle quantità già insediate

097	Tenenti Silva, Giorgi Luciano	Accolta parzialmente riclassificando le aree del complesso turistico in oggetto come Zona BT10 (Art. 16/h NTA) soggetta alla formazione di piano particolareggiato, confermando una fascia di 35 m dal fosso S. Angelo di Tutela integrale del corso d'acqua, orientato alla valorizzazione paesaggistica, al recupero del sistema vegetazionale del fosso S. Angelo e alla riqualificazione edilizia. Le superfici Utili lorde assentite sono pari a quelle esistenti, comprese le strutture autorizzate a carattere precario, oltre ad un incremento delle stesse del 10%. L'altezza massima dei manufatti derivati da ristrutturazione e/o nuova costruzione (entro i limiti prefissati) pari a m 10,00.	Trasformazione di area agricola ad attrezzatura turistica-ricettiva nelle quantità già insediate
102	Galli Maria Luisa, Hotel dei Galli di Morganti Andrea & C.	Accolta attraverso la riclassificazione delle aree individuate nel senso di fondere in una unica area alberghiera (art. 16/bis) le attuali aree B3 (art. 16/n) sul fronte strada, e ricavare invece un nuovo lotto B3 sull'area retrostante. Tale combinazione, che configura un carico urbanistico equivalente a quello del PRG vigente, necessita di prevedere le due costruzioni in aderenza sulla dividente di zona (edificio alberghiero e edificio residenziale-turistico in B3).	Trasformazione di area produttiva-turistica in area residenziale nelle quantità già insediate
122.1	Fondazione Città di Senigallia	1) riclassificare l'immobile in oggetto attraverso l'assoggettamento alla Tutela ex Art. 39 NTA "Tutela degli edifici storici extraurbani" che regola anche le destinazioni richieste;	Trasformazione di area agricola ad attrezzatura di interesse generale nelle quantità già insediate

Conclusioni

Le variazioni al progetto di piano qui illustrate, oltre al confronto con il Rapporto Ambientale,⁵ sono caratterizzate in relazione al carico urbanistico e quindi al computo/verifica degli standard sviluppata dalla Relazione illustrativa.

Arch. Roberto Serenelli

⁵ Si veda la Dichiarazione di Sintesi allegata al PRG in Adozione Definitiva