

Comune di Senigallia

Provincia di Ancona

2^ VARIANTE

PIANO PARTICOLAREGGIATO PER LA
RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA "EX COLONIE"
ENEL NEL LUNGOMARE DA VINCI
A SENIGALLIA

ELABORATO:

FASC.
1

PROGETTO URBANISTICO

DOCUMENTI

DOC
3

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA ASSEVERATA

Committenti

I.T.S. - INIZIATIVE TURISTICHE SENIGALLIA
VIA SANZIO, 271 - SENIGALLIA

Progettisti

Dott. Arch. Mario Gentili
Dott. Arch. Nazzareno Petrini

Collaboratori

Dott. Arch. Elisa Badiali
Dott. Arch. Pierfrancesco Paradisi
Dott. Arch. Anna Serretti
Dott. Ing Angelo Curzi
Dott. Arch. Giulia Birarelli

DICEMBRE 2022
Agg. Agosto 2023



1. Inquadramento urbanistico- territoriale

Le aree interessate dalla presente Variante urbanistica sono :

- area ex colonie Enel (zona CPT.2) ricompresa nel Piano Particolareggiato approvato con D.G.M n°43 del 26/02/2019 ed in corso di attuazione. L'individuazione catastale, la consistenza e l'elenco delle proprietà restano invariate rispetto al Piano Attuativo vigente e vengono comunque riportate negli Allegati A e A1.
Per quanto riguarda le aree ricomprese nella zona CPT.2, restano invariati il sistema di Vincoli Urbanistici (riportati nell'All.C) e le destinazioni d'uso previste nel vigente Piano Particolareggiato.
- area in zona B1.7 delimitata da Via Rieti, Ferrovia, Via Grosseto e proprietà Sira s.p.a., la cui individuazione catastale e consistenza e' di seguito evidenziata e comunque riportata, insieme all'elenco delle proprietà, negli Allegati A e A1:

Indiv. catastale	Superficie Catastale	Superficie Reale (da rilievo)
Fg 11 mapp 512/parte		2.305,08mq
Fg 11 mapp 114	3.591,00mq	3.592,23mq
Fg 11 mapp 115	371,00mq	371,74mq
Fg 11 mapp 1014	15,00mq	15,24mq
Fg 11 mapp 970	34,00mq	34,26mq
Totale	6.316,08mq	6.318,55mq

La particella 512 è parte dell'azzoneamento ALB-art.16/n, come definito dalla variante al PRG denominata "Azioni per la riqualificazione dell'offerta turistica-alberghiera", adottata con D.C.C. n. 37 del 22/05/2013, successivamente integrata dall'attuale Variante "Città Resiliente", adottato con delibera di C.C. n.95 del 08/11/2021, parte residua della 512 è azzoneata come B1. Art. 16/l, "zone a vocazione turistica della fascia costiera", in cui le destinazioni d'uso ammesse sono la residenza e quelle compatibili con la funzione residenziale e turistica con If 0,50 mq/mq.

Parte della 512 ricade in area perimetrata come R4 del Rischio di Pericolosità idro-geologica, con impossibilità totale di edificazione; dal rilievo velerimetrico, interpolando le aree con le indicazioni di azzoneamento del PRG, le superfici da PRG si ha che parte della 512, di ml. 17,98 x 28,80 circa = mq 516,32 risulta azzoneata come B1 con vincolo R4; la restante parte della 512, per mq **2.305,08**, calcolati dal rilievo, risulta azzoneata come B1, con vincolo paesaggistico ex L. 431/85.

Le aree dei mappali 114-115-1104-970 sono azionate come B1.7 "area vicino hotel Ritz," Art. 16/l: ovvero "zone a vocazione turistica della fascia costiera", in cui le destinazioni d'uso ammesse sono la residenza e quelle compatibili con la funzione residenziale e turistica con If 0,50 mq/mq. e sottoposte a vincolo paesaggistico ex L. 431/85.

Tutte le aree sono vincolate dall'art. 14 del vigente PRG" zona destinata a linee ferroviarie", in cui al comma 3 si definisce:" Le zone di rispetto ferroviario ricomprese tra le zone omogenee, sono computabili ai fini del calcolo della SUL. All'interno della fascia di rispetto della ferrovia (pari a ml. 30 dalla più vicina rotaia) sono ammessi gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia senza ampliamento"; in data 17/04/2020 RFI ha emesso parere, secondo il quale "...non saranno più concesse autorizzazioni in deroga per le nuove costruzioni a destinazione residenziale nella fascia di rispetto dei ml. 30,00 dalla più vicina

rotaia”, quindi inibendo di fatto ogni possibile sviluppo di tale destinazione d’uso in virtù della limitata profondità dei lotti posti a confine.

2. Analisi dello stato di fatto (Stato di attuazione)

Il Piano Particolareggiato per la Riqualificazione dell'area ex colonie enel (CPT.2) e' in corso di attuazione mediante i seguenti titoli abilitativi :

- Titolo Unico SUAP prot. n. 18711 rilasciato in data 02/07/2021 relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria
- Permesso di Costruire n. P/2021/89 relativo al Lotto residenziale nel subcomparto A2
- Titolo Unico SUAP pratica n.2830/2021 rilasciato in data 09/08/2022 relativo al Lotto 1 del subcomparto A1
- Richiesta di Titolo Unico SUAP pratica n. 8963/2022 del 23/11/2022 in corso di istruttoria e relativo al Lotto 2 del Subcomparto A1

Le opere ed i lavori previsti nei vari Titoli abilitativi sono attualmente in corso di realizzazione.

L'area in zona B1.7 e' attualmente utilizzata in parte come parcheggio privato a servizio dell'attività turistica ed in parte come area a verde. In questa area (mapp.115) e' presente un manufatto realizzato mediante Permesso di Costruire n. P/ 11/41 del 02/03/2011 e D.I.A n. S/10/176 del 02/03/2011 per ristrutturazione di manufatto commerciale sito in via Grosseto angolo via Rieti, non ancora ultimato e di cui e' presente la sola struttura in acciaio.

Per quanto concerne l’uso a parcheggio privato dell’area , sono state presentate la prat. N. 1425/1987, per la realizzazione dell’area a parcheggio nella sua articolazione odierna, cui è seguito successivamente all’evento calamitoso del 2004, una DIA per la rimessa in pristino delle strutture e dei teli di ombreggiamento.

Risultano rilasciati dall’Amministrazione del Comune di Senigallia i seguenti titoli abilitativi in sanatoria; n° 5 e 6 del 23/02/2006 per ampliamento del manufatto su via Grosseto .

3. Progetto di variante

3.1 – Motivazioni ed obiettivi

Il progetto della 2^ Variante si prefigge alcuni obiettivi urbanistici strategici che costituiscono fattori di particolare interesse pubblico per il miglioramento della fruizione pubblica dell'area litoranea.

L’area in esame è servita dalla SS Adriatica che raccoglie i flussi provenienti dalle zone urbane adiacenti e dall’entroterra, e li trasferisce sul Lungomare Da Vinci. Questa strada, in questo modo, va ad assumere il ruolo sia di tracciato veicolare che quello ciclopeditone. La conseguenza di questi flussi veicolari, anche se con cadenza stagionale, è la formazione di fenomeni di intasamento progressivo dell’area, di congestione veicoli/pedoni , di difficoltà a reperire adeguate aree a parcheggio, che porta ad un deterioramento nella funzione balneare dal un punto di vista del rumore, per le emissioni di gas di auto, e soprattutto, per il grado di pericolosità.

Dall'analisi dei suddetti elementi critici, la presente 2^ Variante propone :

- la realizzazione di una ampia area a parcheggio pubblico, derivante dal trasferimento della potenzialità edificatoria dalla zona B1.7 alla zona CPT2. L'implemento di grandi superfici a parcheggio in questo tratto di lungomare risulta estremamente importante soprattutto come servizio alle attività turistico-ricettive.
- la realizzazione del prolungamento di via Rieti fino al collegamento con via Grosseto. Con tale proposta si cerca di decongestionare il traffico veicolare sul lungomare attraverso un collegamento viario che dalla zona Ponte Rosso costituisce una alternativa stradale per circa 2Km. Su tale collegamento si trovano gli accessi alla nuova area parcheggio sopra citata e

pertanto si evita in questo modo che il lungomare si appesantisca di inutili movimenti veicolari per la ricerca di una sosta.

- Il trasferimento della potenzialità edificatoria dalla zona B1.7 alla zona CPT2; questo permette di evitare un ulteriore consumo di suolo a fini edificatori attraverso l'uso del sedime già in costruzione nella zona CPT2 che ha la possibilità di svilupparsi in altezza, e pertanto senza modificare sostanzialmente la superficie coperta complessiva.

3.2 – Progetto

Il progetto della 2^ Variante al Piano Particolareggiato prevede il trasferimento della SUL residenziale prodotta dalle aree in zona B1.7 all'interno dell'area CPT.2 attraverso l'ampliamento della perimetrazione del Piano Particolareggiato vigente e conseguentemente vincolare la destinazione dell'area in zona B1.7 a parcheggio pubblico (eccetto una porzione di 631,20mq destinato a parcheggio privato) da cedere all'Amministrazione Comunale.

La SUL prodotta dalle aree in zona B1.7 risulta dall'applicazione dell'indice U_f di PRG pari a 0,50mq/mq sulla superficie interessata che determina una SUL complessiva di $6.318,55 \times 0,50 = 3.159,27$ mq.

Tale SUL verrà integrata alla SUL residenziale già prevista nel Piano Particolareggiato vigente ed ubicata nei Subcomparti A1 e A2 così come definito all'art.1 delle NTA allegate alla presente 2^ Variante.

Nella destinazione residenziale si modificano le percentuali delle S.U.A relative agli alloggi di superficie utile maggiore di 52mq che da 75% diventano 60%.

La SUL con destinazione Turistico-Ricettiva resta invariata ed è pari a 4.498,51mq; nelle previsioni planovolumetriche e nelle tabelle riportate nell'elaborato Fasc.4 Tav.5 si presume che la SUL che si potrà realizzare con questa destinazione sarà pari a circa 2.740,51mq, ma la verifica della dotazione degli standard urbanistici è stata effettuata considerando la SUL max data da quella residenziale pari a 1.927,94 (già prevista dal Piano vigente) + 3.159,27 (aumento previsto dalla presente variante) + 4.498,51 (dest. Turistico ricettiva già prevista dal vigente Piano) per un totale di 9.585,72mq, così come si evince dagli elaborati grafici e all'art. 4 delle NTA allegati alla presente 2^ Variante.

L'attuale area in zona B1.7 così come individuata al cap.1, con la presente variante inserita all'interno della perimetrazione del Piano Attuativo, viene destinata per la maggior parte a parcheggio pubblico con le seguenti specifiche (graficizzate nell'elaborato Fasc. 4 Tav.4-Zonizzazione):

- Parcheggio Pubblico n.1 di 3.030,93 mq, ceduto in piena proprietà al Comune di Senigallia ;
- Parcheggio Pubblico n.2 di 2.284,43 mq, ceduto in nuda proprietà al Comune di Senigallia ;
- Parcheggio Privato di 631,20 mq, a servizio delle attività ricettive private.

Una porzione dell'area viene ceduta per realizzare l'allargamento dell'attuale stradina di collegamento tra via Rieti e via Grosseto.

La previsione del prolungamento di via Rieti fino a via Grosseto, pur essendo un'opera extracomparto, rientra nelle strategie dell'Amministrazione Comunale già contenute nell'originario Piano d'Area; la presente Variante conferma tale ipotesi prevedendo l'allargamento della strada esistente (attualmente ad uso pedonale) ad uso carrabile con senso unico di marcia in direzione sud e marciapiede lato monte.

Il manufatto edilizio insistente sulla part.115 sarà demolito a cura e spese del soggetto attuatore al rilascio del Titolo abilitativo relativo al trasferimento della SUL residenziale nei Subcomparti in zona CPT2.

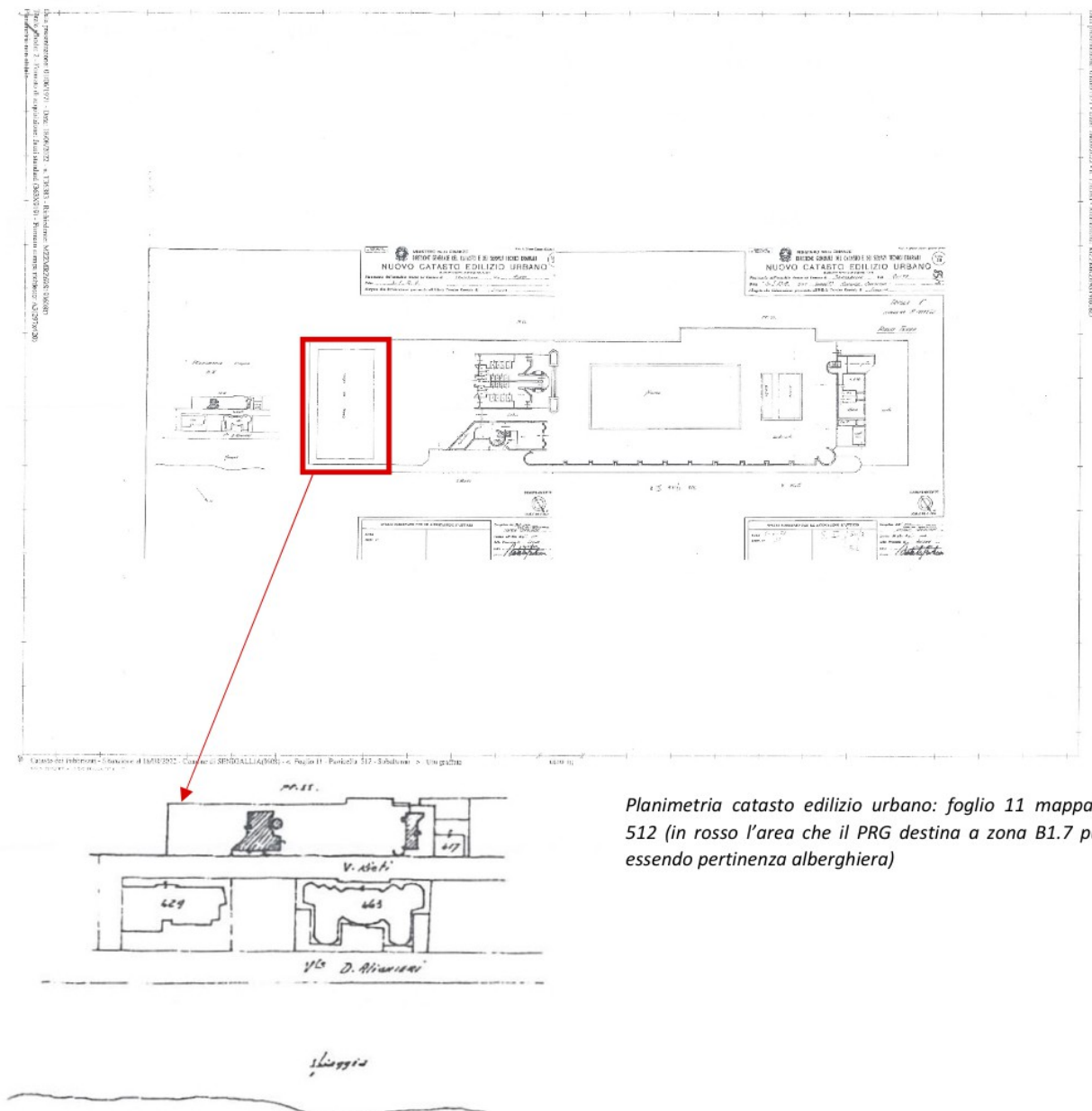
La presente Variante non modifica le previsioni generali del PRG vigente ma costituisce variante normativa al PRG ai sensi dell'art.15 c.5 della L.R. 34/1992; viene allegata alla presente una proposta di modifica dell'art. 16/l – Zona B1.7 e dell'art. 17/d – Zona CPT.2 – Area ex Colonie Marine delle NTA di PRG.

Con la presente Variante al Piano Particolareggiato in variante normativa al PRG si intende anche apportare una rettifica grafica relativa all'area di proprietà SIRA SpA, distinta a Catasto terreni al foglio n.11, mappale n.512, come da richiesta, trasmessa dalla ditta stessa, all'Area Tecnica Territorio e Edilizia Privata del Comune di Senigallia in data 8 settembre 2022 (prot.n.46.221), in conformità a quanto stabilito dalle NTA-PRG all'articolo 2, comma 7 che recita: *“in caso di eventuale non corrispondenza tra confini degli azzonamenti di PRG e confini catastali, di modesta entità, prevalgono questi ultimi, previa verifica dell'Ufficio Governo del Territorio”*.

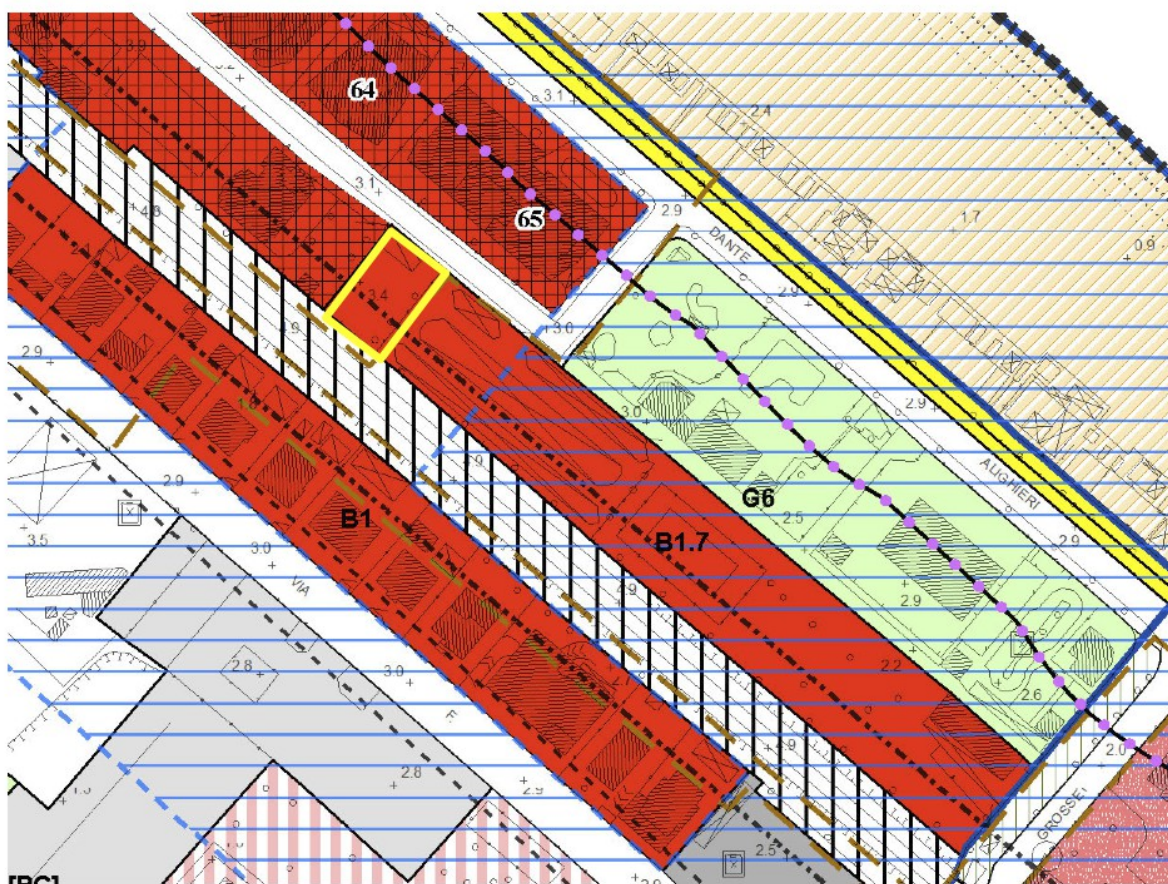
Nel PRG vigente infatti, l'area di cui sopra è suddivisa in due azzonamenti, ovvero parte ricade in zona B ex art.16/n (Strutture ricettive alberghiere), e parte in zona B1.7 ex art.16/l delle NTA-PRG.

Il limite tra i due azzonamenti di cui sopra però non corrisponde alla situazione afferente alla particella individuata al catasto edilizio urbano con il n. 512. La planimetria dell'immobile allegata a tale particella, corrispondente all'area attualmente occupata dalla struttura alberghiera “Ritz” e relative pertinenze, ricomprende parte dell'area che il PRG vigente ha destinato a zona B1.7.

Tale area, attualmente utilizzata per servizi sportivi a servizio dell'albergo, è evidenziata in rosso nella planimetria di seguito riportata:

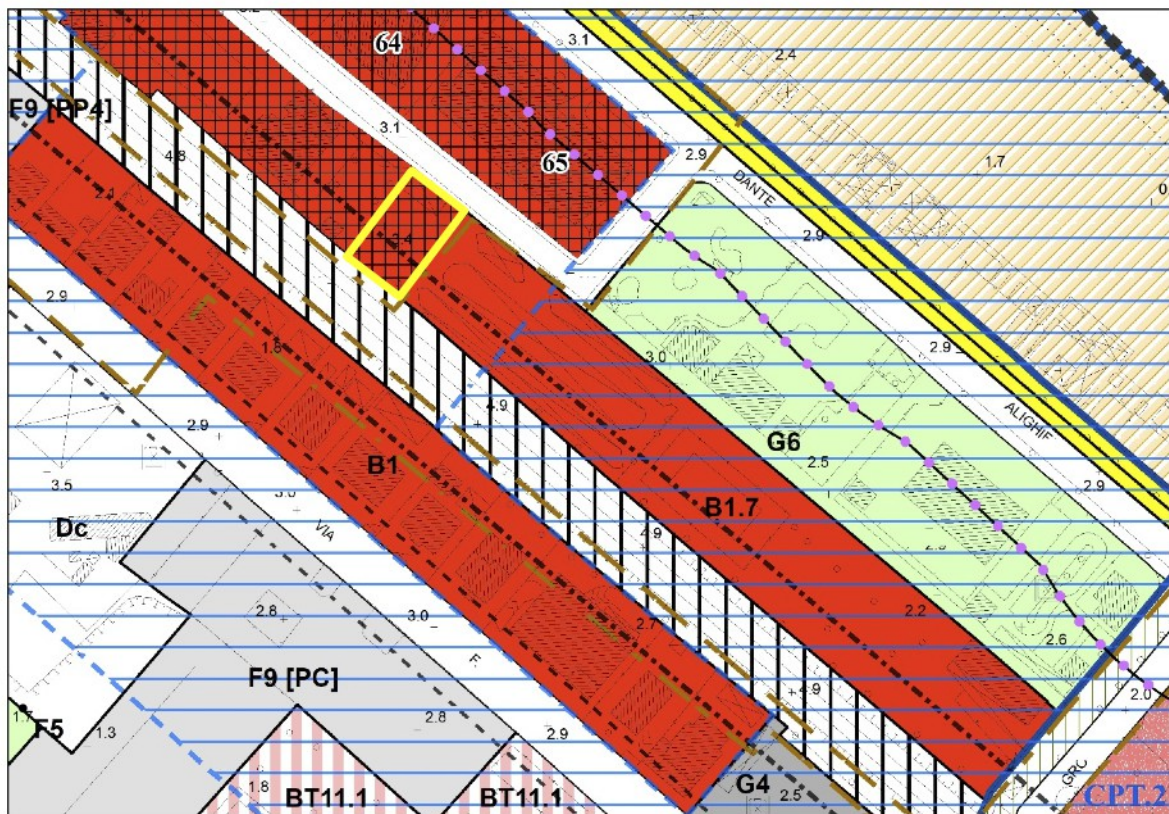


Planimetria catasto edilizio urbano: foglio 11 mappale 512 (in rosso l'area che il PRG destina a zona B1.7 pur essendo pertinenza alberghiera)



Stralcio Tav.P4.16 PRG vigente (contornata in giallo l'area che il PRG destina a zona B1.7 pur essendo di pertinenza alberghiera, come evidenziata nella planimetria catastale)

Tenuto conto di quanto sopra e visto l'articolo 2, comma 7 delle NTA del PRG vigente (Variante Città Resiliente, approvata con DCC n.95 in data 08/11/2021) si richiede di pertanto di prendere atto delle rettifiche grafiche degli azionamenti come sopra richiamati, al fine di adeguare il PRG con la situazione catastale, come da stralcio dell'elaborato P4.16 "Zone Urbanistiche e tutele ambientali – paesaggistiche" modificato, riportato di seguito:



4. Dichiarazioni

I sottoscritti:

Cognome: PETRINI	Nome: NAZZARENO	Nato/a: ARCEVIA	Provincia di: AN	Il: 16/02/1950
Residente a: SERRA DE' CONTI	Provincia di: AN	In via / piazza: VIA BUSSETO	Numero civico: 9	C.A.P.: 60030
Iscritto all'ordine /collegio: ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI ANCONA	Al numero: 226	Con studio a: SERRA DE' CONTI	Provincia di: AN	In via / piazza: FORNACE
Numero civico: 6/A	C.A.P.: 60030	Dello studio: PETRINI SOLUSTRI AND PARTNERS		
Codice fiscale: PTRNZR50B16A366K	Partita I.V.A. 00324160423	Tel / cell.: 0731879657	PEC / posta elettronica: nazzareno.petrini@archiworldpec.it	
Opera professionale conferita: - PROGETTISTA				

Cognome: GENTILI	Nome: MARIO	Nato/a: S. BENEDETTO DEL TRONTO	Provincia di: AP	Il: 24/02/1958
Residente a: SENIGALLIA	Provincia di: AN	In via / piazza: VIA FABRICI E VILLE	Numero civico: 87	C.A.P.: 60019
Iscritto all'ordine /collegio: ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI ANCONA	Al numero: 639	Con studio a: SENIGALLIA	Provincia di: AN	In via / piazza: VIA FABRICI E VILLE
Numero civico: 60	C.A.P.: 60019	Dello studio: /		
Codice fiscale: GNTMRA58B24H769P	Partita I.V.A. 01060390422	Tel / cell.: 07164954	PEC / posta elettronica: mario.gentili@archiworldpec.it	
Opera professionale conferita: - PROGETTISTA				

In qualità di tecnici asseveranti, preso atto di assumere in qualità di persone esercenti un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del Codice Penale, consapevoli che le dichiarazioni false, la falsità negli atti e l'uso di atti falsi comportano l'applicazione delle sanzioni penali previste dagli artt. 75 e 76 del D.P.R. n. 445/200, sotto la propria responsabilità.

DICHIARANO

Che il PUA vigente di cui alla 1°variante approvata con DGM n.43 in data 26/02/2019 è composto dalla richiesta formulata dalla società "INIZIATIVE TURISTICHE SENIGALLIA S.r.l." e costituito dai pertinenti elaborati, e che la variante in argomento (Variante n°2) interessa la parte relativa alla società "INIZIATIVE TURISTICHE SENIGALLIA S.r.l." (area CPT.2) e coinvolge l'area limitrofa B1.7 ad oggi di proprietà SIRA SpA, la quale, in forza del contratto preliminare di compravendita condizionato, sottoscritto in data 28/11/2022 n.serie3532, ha autorizzato la società "INIZIATIVE TURISTICHE SENIGALLIA S.r.l." alla presentazione della presente variante al PUA in variante normativa al PRG;

Che relativamente alla richiesta in argomento:

interessante le aree e gli immobili siti in:

Località:	Via / piazza:	Numero civico:
SENIGALLIA	INCROCIO VIA GROSSETO - LUNGOMARE LEONARDO DA VINCI -	1

	VIA RIETI	
--	-----------	--

Distinti a catasto – vedi allegati A e A1 alla presente relazione

4.1 - il soggetto attuatore ha titolo alla presentazione della richiesta in quanto:

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

Gli elaborati costituenti la 2° variante al PUA, in variante normativa al PRG sono indicati nell' **allegato B alla presente relazione**

4.2 – lo stato di fatto degli immobili è amministrativamente legittimato come seguente:

LEGITTIMAZIONE DELLO STATO DI FATTO - parte di competenza della società "INIZIATIVE TURISTICHE SENIGALLIA S.r.l."			
si	no	Dichiarazione	
☐	☐	Sono in corso altri progetti edilizi -	
☐	☐	P. edilizia n. - /	Tipo atto: - /Titolo Unico SUAP prot. n. 18711 rilasciato in data 02/07/2021 relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria Tipo atto: - /Permesso di Costruire n. P/2021/89 relativo al Lotto residenziale nel subcomparto A2 Tipo atto: - /Titolo Unico SUAP pratica n.2830/2021 rilasciato in data 09/08/2022 relativo al Lotto 1 del subcomparto A1 Tipo atto: - /Richiesta di Titolo Unico SUAP pratica n. 8963/2022 del 23/11/2022 in corso di istruttoria e relativo al Lotto 2 del Subcomparto A1
☐	☐	L'AREA E / O L'IMMOBILE e' stato oggetto di condono edilizio ai sensi della legge 47/1985 e / o Legge 724/1994	
☐	☐	P. edilizia n. - /	Tipo atto: / n. - /
☐	☐	Lo stato attuale risulta legittimato dai seguenti atti abilitativi): VEDI TITOLI SOPRA ELENCATI	
☐	☐		
LEGITTIMAZIONE DELLO STATO DI FATTO - parte di competenza della società "SIRA S.p.A."			
si	no	Dichiarazione	
☐	☐	Sono in corso altri progetti edilizi -	
☐	☐	P. edilizia n. - /	Tipo atto: - / n. - /
☐	☐	L'AREA E / O L'IMMOBILE e' stato oggetto di condono edilizio ai sensi della legge 47/1985 e / o Legge 724/1994	
☐	☐	P. edilizia n. - /	Tipo atto: / Conc. In sanatoria n. 5 e n.6 del 23/02/2006 n. - /
☐	☐	Lo stato attuale risulta legittimato dai seguenti atti abilitativi):	
☐	☐		Tipo atto: - Permesso di Costruire n. P/ 11/41 del 02/03/2011 Tipo atto: - D.I.A n. S/10/176 del 02/03/2011 Tipo atto: - prat. N. 1425/1987
☐	☐		

4.3 – trovano applicazione i seguenti vincoli sovraordinati alla pianificazione urbanistica comunale:

rel_tecn_asseverata_variante_2 workinprogress

VINCOLI SOVRAORDINATI ALLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE - vedi allegato C alla presente relazione		
si	no	Descrizione
AREE E FASCE DI RISPETTO		
☐	☐	cimiteriale - (R.D.1265/1934 e s.m.i e D.P.R. 780/1979 e s.m.i)
☐	☐	stradale - (L. 285/1992 e s.m.i)
☐	☐	con le Linee ferroviarie (D.P.R. 753/1980 e s.m.i)
☐	☐	metanodotti e depositi gas (D.M.24/11/1984 e s.m.i)
☐	☐	acquedotti - e protezione pozzi ad uso potabile
☐	☐	elettrodotti
VINCOLI IDROGEOLOGICI E FORESTALI		
☐	☐	Verifica di compatibilità idraulica come prescritto dagli artt. 10 e 13 della Legge regionale del 23.11.2011, n. 22 e s.m.i.
☐	☐	Parere di compatibilità geomorfologica della Provincia di Ancona – art. 89 del DPR 380/2001 e s.m.i
☐	☐	Piano di Assetto Idrogeologico – P.A.I. (delibera consiglio regionale n.300/2000 e s.m.i): -
☐	☐	Acque pubbliche (R.D. 523/1904 e R.D. 2669/1937 e s.m.i):
☐	☐	Vincolo idrogeologico forestale - (R.D. 3267/1923 e s.m.i):
TUTELA DEI BENI CULTURALI - (D. Lgs. 22.01.2004 n. 42 - e s.m.i.)		
☐	☐	Vincoli storici, artistici e archeologici - (art. 10 D. Lgs. 22.01.2004 n. 42 - e s.m.i.)
☐	☐	Vincoli paesaggistici - (Artt. 136 e 142 del D. Lgs. 22.01.2004 n. 42 - e s.m.i.ex art. 136 per effetto del D.M. del ex 431/85 – territorio costiero). Sul PUA originario, per la parte di competenza della Società "INIZIATIVE TURISTICHE SENIGALLIA S.r.l." è stata rilasciata autorizzazione paesaggistica del 11.09.2012, n. 12/51, prot. 46840 dalla Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici delle Marche. In sede di 1° Variante al PUA, con la DGM n.67 del 10/04/2018 (adozione) si è preso atto di "rimandare l'acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica in sede di richiesta dei singoli permessi di costruire". Resta da acquisire l'autorizzazione paesaggistica per la parte "SIRA S.p.A.", ricadente per parte in area sottoposta a vincolo
☐	☐	Disposizioni di cui al piano paesistico ambientale regionale (P.P.A.R.), a tutela integrale definite dal P.R.G.:
ALTRI VINCOLI, TUTELE E/O ADEMPIMENTI		
☐	☐	Aree percorse dal fuoco - (in caso affermativo specificare l'anno) -
☐	☐	Aree S.I.C. / Z.P.S.
☐	☐	Sito inquinato –
☐	☐	Industrie Insalubri –
☐	☐	Valutazione di impatto ambientale – V.I.A. –
☐	☐	Valutazione Ambientale Strategica – V.A.S. – (D.Lgs. 03.04.2006, n.152 e s.m.i. - L.R. 12.06.2007, n.6 e s.m.i. – DGR n.1647 del 23/12/2019 di revoca della DGR 1813/2010 ed approvazione delle nuove linee guida) in quanto, al paragrafo "A.3)campo di applicazione" delle nuove linee guida regionali, al punto n.3 non si prevede l'esclusione automatica dalla procedura di VAS e dalla verifica di assoggettabilità a VAS nel caso di specie essendo variante al Piano Urbanistico Attuativo in variante normativa al PRG ("Nei casi in cui lo strumento attuativo di piani urbanistici comporti variante allo strumento sovraordinato, la valutazione ambientale strategica e la verifica di assoggettabilità sono comunque limitate agli

		aspetti che non sono stati oggetto di valutazione sui piani sovraordinati")
--	--	---

4.4 – trova applicazione la seguente pianificazione urbanistica generale:

PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE - vedi allegati D e D1 alla presente relazione
Variante al PRG denominata "CITTA' RESILIENTE" approvata definitivamente con delibera C.C. n° 95 in data 8 novembre 2021.

4.5 – trova applicazione la seguente pianificazione urbanistica attuativa:

PIANIFICAZIONE URBANISTICA ATTUATIVA				
<i>si</i>	<i>no</i>	<i>Dichiarazione</i>		
☐	☐	INSISTE SU AREA RICOMPRESA ALL'INTERNO DI PIANI ATTUATIVI VIGENTI E / O ADOTTATI -		
		Piano attuativo: Piano Urbanistico Attuativo	Delibera di approvazione Giunta Municipale	n. - 59
☐	☐	Piano attuativo: Piano Urbanistico Attuativo (Variante n.1)	Delibera di approvazione Giunta Municipale	n. - 43
☐	☐	ALTRO –		
		Piano d'area – art. 5bis delle NTA del PRG	Delibera di approvazione Consiglio comunale	n. - 123

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

CATEGORIE DI INTERVENTO EDILIZIO		
<i>si</i>	<i>no</i>	<i>Descrizione</i>
☐	☐	Restauro e risanamento conservativo
☐	☐	Ristrutturazione edilizia
☐	☐	Nuova costruzione
☐	☐	Ristrutturazione urbanistica
☐	☐	ALTRO – /

4.7 – occorre procedere all'adozione contestuale delle seguenti varianti alla pianificazione urbanistica comunale:

VARIANTI ALLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE		
☐	Non occorre procedere ad alcuna variante alla strumentazione urbanistica generale e/o attuativa	
<i>si</i>	<i>no</i>	<i>Descrizione</i>
☐	☐	Variante normativa al P.R.G.
☐	☐	variante al PIANO D'AREA
☐	☐	variante al PIANO ATTUATIVO relativa alla parte di competenza della società "INIZIATIVE TURISTICHE SENIGALLIA S.r.l." oltre alla parte di competenza della società "SIRA S.p.A."

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

PARERI E NULLA OSTA DA ACQUISIRE		
ENTI E/O SERVIZI ESTERNI ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE		
<i>si</i>	<i>no</i>	<i>Descrizione</i>
☐	☐	Verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica – V.A.S.

☐	☐	Verifica di Impatto Ambientale – V.I.A.
☐	☐	Vincoli paesaggistici - (Artt. 136 e 142 del D. Lgs. 22.01.2004 n. 42 - e s.m.i.ex art. 136 per effetto del D.M. del ex 431/85 – territorio costiero). Sul PUA originario, per la parte di competenza della Società “INIZIATIVE TURISTICHE SENIGALLIA S.r.l.” è stata rilasciata autorizzazione paesaggistica del 11.09.2012, n. 12/51, prot. 46840 dalla Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici delle Marche. In sede di 1° Variante al PUA, con la DGM n.67 del 10/04/2018 (adozione) si è preso atto di “rimandare l’acquisizione dell’autorizzazione paesaggistica in sede di richiesta dei singoli permessi di costruire”. Resta da acquisire l’autorizzazione paesaggistica per la parte “SIRA S.p.A.”, ricadente per parte in area sottoposta a vincolo
☐	☐	Verifica di compatibilità idraulica come prescritto dagli artt. 10 e 13 della Legge regionale del 23.11.2011, n. 22 e s.m.i.
☐	☐	Parere di compatibilità geomorfologica della Provincia di Ancona – art. 89 del DPR 380/2001 e s.m.i
☐	☐	Parere Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio delle Marche - Ancona
☐	☐	Parere R.F.I. (per la parte di competenza della soc.SIRA S.p.A.)
☐	☐	Parere ARPAM
☐	☐	MULTISERVIZI
☐	☐	ESTRA
☐	☐	ENEL
☐	☐	TELECOM
☐	☐	Nulla osta del comando provinciale dei Vigili del Fuoco
☐	☐	Nulla osta dell'ANAS per modifica e nuova apertura di passi carrai
SERVIZI E/O COMMISSIONI INTERNE ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE		
☐	☐	Nulla osta dell'area 10 – ufficio strade mobilità territorio per le modifiche alla viabilità
☐	☐	Gruppo di Verifica (NB non è più attivo, da anni non si riunisce)

4.9 - Per l’acquisizione dei suddetti pareri, nulla osta, atti di assenso comunque denominanti si chiede di procedere mediante:

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

Stante le autorizzazioni paesaggistiche acquisite e considerate le caratteristiche della variante proposta si ritiene di rimandare l’acquisizione dell’autorizzazione paesaggistica in sede di richiesta dei singoli permessi di costruire per quanto riguarda l’area CPT.2 di competenza della società “INIZIATIVE TURISTICHE S.r.l.”, mentre per quanto riguarda l’area di competenza della società “SIRA S.p.A”, date le caratteristiche della variante al PUA in variante normativa al PRG e visto che tale area è interessata parzialmente dal vincolo ex artt. 136 e 142 del D. Lgs. 22.01.2004 n. 42 - e s.m.i.– territorio costiero.

In ordine alla sostenibilità energetico – ambientale dell'intervento edilizio

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

- 2 per la parte di competenza della società “INIZIATIVE TURISTICHE SENIGALLIA S.r.l.”;

Il raggiungimento dei suddetti livelli di prestazione energetico-ambientale dovranno essere meglio specificati dalla documentazione tecnica dei progetti che verranno presentati ai fini del rilascio dei Permessi di Costruire e Titoli Unici, certificato in sede di agibilità degli edifici conformemente a quanto disposto dalla L.R. 17.06.2008, n° 14, e s.m.i. e dalla D.G.R. Marche del 19.12.2011, n° 1689, e s.m.i.;

In ordine al piano di classificazione acustica

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

Stante le caratteristiche della variante si fa riferimento alla valutazione previsionale del clima acustico redatta dall'ing. Solustri Raffaele. relativa al PUA originario. In tale documento, è esplicitata la situazione di esposizione al rumore che caratterizza le aree su cui si intendono realizzare gli interventi programmati, le considerazioni, valutazioni e misurazioni in sito, i requisiti acustici da rispettare.

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

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

4.10 – Gli elementi urbanistico edilizi sono definiti nell'allegato E alla presente relazione

- 4.10.1. Elementi urbanistici in variante

La presente 2^a Variante al Piano Attuativo, per quanto riguarda la zona CPT.2, conferma le previsioni del Piano approvate con D.G.M. N.43 del 26/02/2019, adeguando il progetto secondo le modifiche apportate dalla variante al PRG “Città Resiliente” che ha stralciato dal CPT2 il sub comparto B.

Gli elementi in variante riguardano :

a. Viabilità – restano invariate le previsioni contenute nel Piano Attuativo vigente ; con l'ampliamento della perimetrazione prevista dalla presente 2^a Variante che include l'area B1.7 precedentemente individuata, si prevede il prolungamento e collegamento di via Rieti con via Grosseto ad uso carrabile con senso unico di marcia in direzione sud e marciapiede lato monte.

b. Aree pubbliche – per quanto riguarda le aree pubbliche in cessione, per quantità e qualità, vengono rispettate le previsioni del Piano Attuativo vigente; con questa 2^ variante si prevede la cessione delle aree in zona B1.7 per la realizzazione di parcheggi pubblici e per l'allargamento della strada di collegamento tra via Rieti e via Grosseto, per le quali il soggetto attuatore si impegna sia ad eseguire la redazione del progetto esecutivo, sia alla realizzazione diretta dell'intervento.

c. Aree fondiari ed interventi edilizi – la presente variante non modifica l'assetto planimetrico già definito dal Piano Attuativo vigente ad eccezione della porzione di area all'interno della zona B1.7 (pari a 631,20mq) che sarà destinata a parcheggio privato a servizio delle attività ricettive e che rientrerà nella perimetrazione dell'area fondiaria denominata "Subcomparto A1". Negli elaborati grafici della presente 2^ Variante vengono specificate le indicazioni progettuali in merito a consistenza ed ubicazione degli edifici in progetto tramite i dati urbanistici ed i perimetri ordinatori.

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

Con l'attuazione del Piano Particolareggiato vigente sono già state effettuate nella zona CPT.2 tutte le indagini preliminari e realizzate le opere di bonifica relative al rischio bellico. Per quanto riguarda le aree in zona B1.7, il soggetto attuatore si impegna ad effettuare, entro due mesi dalla stipula della convenzione, indagine preliminare volta alla verifica della qualità dei suoli e dei sottosuoli avendo a riferimento, ai fini della valutazione circa l'eventuale contaminazione, i limiti di concentrazione previsti dalle tabelle allegate al D.Lgs 03.04.2006, n. 152, e s.m.i.. Qualora, a seguito d'indagine, emergesse la necessità di eseguire interventi di bonifica e ripristino ambientale, questi verranno realizzati dal Soggetto attuatore a propria cura e spese e senza possibilità di scomputo dall'ammontare degli oneri di urbanizzazione secondo le modalità previste dalle vigenti normative in relazione alle destinazioni funzionali previste per le aree oggetto di cessione.

- **4.10.3. Caratteri principali del progetto edilizio**

Sono in corso di realizzazione gli interventi edilizi mediante i Titoli abilitativi citati al cap.2, che confermano i criteri progettuali adottati dal vigente Piano e che qui si ricordano :

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

- realizzazione di edifici alti (21,70 mt di altezza massima così come previsto dal Piano Attuativo vigente) al fine di ridurre il consumo del suolo e per una maggiore permeabilità del terreno;
- consentire la visuale prospettica dalla collina al mare, e viceversa, evitando edifici a cortina continua.
- in questa sede viene stabilita la quota d'imposta dei fabbricati che risulta essere di mt. + 1,50 rispetto alla quota stradale del lungomare. La scelta di questa quota d'imposta deriva dalle seguenti motivazioni:
 - l'attuale area si trova ad una quota depressa rispetto le strade circostanti; questa quota risulta sostenibile per non interferire con le falde acquifere sottostanti in fase di realizzazione degli interrati;
 - già nel Piano d'Area approvato veniva proposta una quota di imposta dei fabbricati in progetto che risultava essere a circa + 1,50 mt rispetto alla strada di nuova realizzazione nella presente Variante, tale quota d'imposta (+1,50) viene confermata;
 - l'area oggetto d'intervento non è interessata dalla perimetrazione del PAI.

La presente Variante accoglie la prescrizione contenuta nell'iter di approvazione della 1^a Variante relativa al parere del “Servizio Tutela, Gestione e Assetto del Territorio” della Regione Marche (Accertamento Verifica di Compatibilità Idrulica ai sensi della L.R. 22/2011 e della D.G.R. 53/2014) , e pertanto si elimina la previsione di realizzare piani interrati ad uso ricettivo.

La presente Variante, che prevede l'incremento della SUL residenziale proveniente dal trasferimento della potenzialità edificatoria dell'area in zona B1.7, non modifica l'assetto planimetrico e nemmeno gli aspetti architettonici già previsti dal vigente Piano; l'aumento della superficie coperta di circa 550,00mq (vedi Tabella Elementi urbanistico-edilizi nell'elaborato Fasc.4 Tav 5) e' dovuta alla previsione, contenuta nei progetti edilizi approvati ed in corso di attuazione, di realizzare parcheggi privati coperti.

Gli elaborati grafici allegati alla presente Variante sono stati aggiornati riportando le sagome degli edifici secondo i progetti edilizi già autorizzati.

5. Considerazioni in ordine alla dotazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e alle aree da cedere

Le opere di urbanizzazione da realizzare poste a carico del soggetto attuatore sono già state individuate nel vigente Piano Attuativo e sono in corso di realizzazione; con la presente 2^ variante, vengono aggiunte quelle indicate in rosso nel seguente prospetto:

OPERE URBANIZZAZIONE PRIMARIA

- Nuova strada carrabile a ridosso della ferrovia;
- Realizzazione del marciapiede (lato monte) sul Lungomare Da Vinci.
- Nuovo accesso al parcheggio esistente;
- Impianto di sollevamento;
- Realizzazione sottoservizi lungomare;
- Attraversamenti sotterranei asse ferroviario passaggi sottoservizi;
- Realizzazione del marciapiede nella strada a senso unico di collegamento tra via Rieti e Via Grosseto (afferenti all'area B1.7).

OPERE URBANIZZAZIONE SECONDARIA

- Ristrutturazione sottopasso ferroviario ad uso ciclopedonale e delle aree attigue;
- Realizzazione della sistemazione lungomare;
- Sistemazione dell'area a verde compatto;
- Sistemazione della nuova area a parcheggio pubblico su via Rieti (afferenti all'area B1.7);
- Realizzazione nella nuova area a parcheggio di n.2 colonnine per ricarica veicoli elettrici.

OPERE EXTRA COMPARTO

Sistemazione della strada di collegamento tra via Rieti e via Grosseto.

-

L'entità economica delle opere realizzate potrà essere scomputata dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria in accordo con quanto previsto dal D.P.R. n.380/2001 e dal D.Lgd. 50/2001, in base alle percentuali seguenti :55% per la residenza e 45% per il turistico/ricettivo.

6. Considerazioni in ordine alla variazione delle dotazione di parcheggio pubblico e privato di cui all'art. 63, e della "piantumazione" di cui all'art. 13, comma 1, punto II) del Vigente Regolamento Edilizio Comunale conseguente alla realizzazione della 2^ Variante al piano urbanistico attuativo.

La 2^ variante al piano urbanistico attuativo, stante il contesto e le caratteristiche dell'area, prevede le quantità riportate nelle tabelle seguenti :

Dotazione dei parcheggi pubblici				TAB. 4
oggetto	Modalità di calcolo	piano urbanistico attuativo di competenza I.T.S. srl - 2^ VARIANTE		Importo in €
		Prescritta m ²	Prevista m ²	
a servizio delle attività turistico-ricettive	- I parcheggi pubblici da realizzare sono stabiliti nella misura di 4 m² / 10 m² di SUL – (cfr. Art. 63, comma 2, punto 2.1 del R.E.C vigente a tutt'oggi). $4/10 \times \text{SUL} = 4 / 10 \times 4.498,51 = 1.799,40 \text{ mq}$ - A questa superficie va sommato lo spazio necessario per le alberature corrispondente a 4 m² per ogni 25 m² di parcheggio (cfr. Art. 63, comma 4, punto 4.1 del R.E.C vigente a tutt'oggi). $1.799,40 \text{ mq} / 25 \text{mq} \times 4 \text{mq} = 287,90 \text{mq}$ - Totale superficie a parcheggio pubblico = $1.799,40 \text{ mq} + 287,90 \text{mq} = 2.087,30 \text{mq}$	2.087,30	1.959,00 + 137,47	
TOTALE (A)		2.087,30	2.096,47	
a servizio delle attività residenziali	- I parcheggi pubblici da realizzare sono stabiliti nella misura di 1 m² / 13 m² di SUL – (cfr. Art. 63, comma 2, punto 2.1 del R.E.C vigente a tutt'oggi). $1/13 \times \text{SUL} = 1 / 13 \times 5.087,21 = 391,32 \text{ mq}$ - A questa superficie va sommato lo spazio necessario per le alberature corrispondente a 4 m² per ogni 25 m² di parcheggio (cfr. Art. 63, comma 4, punto 4.1 del R.E.C vigente a tutt'oggi). $391,32 \text{ mq} / 25 \text{mq} \times 4 \text{mq} = 62,61 \text{mq}$ necessari per alberature - Totale superficie a parcheggio pubblico = $391,32 \text{ mq} + 62,61 \text{mq} = 453,93 \text{mq}$	453,93	460,00	
TOTALE (B)		453,93	460,00	
TOTALE (A+B)		2.541,23	2.556,47	

Dotazione della piantumazione - P				TAB. 3
oggetto	Modalità di calcolo	2^ Variante al piano urbanistico attuativo Società " Iniziative Turistiche Senigallia s.r.l."		Importo in €
		Prescritta num.	Prevista num.	
a servizio delle attività turistico-ricettive e residenziali	P da mettere a dimora in relazione al progetto (escluse aree a Park) (area scoperta/ 100) x 6 $3.042,30 \text{mq} / 100 \text{mq} \times 6 = 185$	185	192	
MONETIZZAZIONE	P da monetizzare = 0			0

VERIFICA DELLA DOTAZIONE DELLE AUS

AUS	L'AUS determinata per l'area in Zona CPT è di 50% (ST-STRADE-PARCHEGGI ESISTENTI) pari a 7.445,00mq così come già definita nel Piano Attuativo Approvato	
DOVUTA	L'AUS determinata per l'area in Zona B.1.7 : AUS minima da cedere = $9/30 \times 3.159,27$ (Sul realizzabile) = 947,78 TOTALE AUS DA CEDERE = 7.445,00 (già prevista zona CPT) + 947,78 (zona B1.7) = 8.392,78 mq	
CEDUTA	AUS ceduta in relazione al progetto in zona CPT = 7.445,00mq di cui: <i>NUOVA STRADA da cedere 3.507,00 mq</i> <i>PERCORSI PEDONALI e SPAZI ATTREZZATI da cedere 88,00 mq</i> <i>VERDE da cedere 3.850,00 mq</i> AUS ceduta in relazione al progetto in zona B.1.7 = 5.687,35mq di cui: <i>Marcia piede e strada di collegamento da cedere 234,52 mq</i> <i>Nuova area a PARCHEGGIO da cedere 3.168,40 (piena proprietà) + 2.284,43 (nuda proprietà) mq</i> TOTALE AUS CEDUTA = 7.445,00 + 5.687,35 = 13.132,35mq <i>13.132,35 ceduta > 8.392,78 da cedere</i>	

7. Cessione gratuite delle aree al Comune

Le aree da cedere o da asservire all'uso pubblico permanente previste nel piano urbanistico attuativo poste a carico del soggetto attuatore sono già state definite e convenzionate nella 1^ variante al PUA; con la presente 2^ Variante vengono aggiunte le aree a parcheggio in zona B1.7.

Il totale delle aree da cedere e' esplicitato all'Allegato F

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

Il soggetto attuatore si obbliga alla corresponsione all'atto del ritiro del permesso di costruire e/o Titoli Unici dell'intervento edilizio afferente la sfera privata dell'importo del contributo di costruzione e di tutti gli altri oneri e monetizzazioni, nei termini, per gli importi con le garanzie e le modalità vigenti al momento del rilascio permesso di costruire stesso

9. Il cronoprogramma per l'attuazione della 2^ Variante al piano urbanistico attuativo, a far data dalla stipula della convenzione è individuato nell'allegato G alla presente relazione.

Tutto ciò premesso, i sottoscritti in qualità di esercenti un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del Codice Penale, esperiti i necessari accertamenti, consapevoli di essere passibile di ulteriori sanzioni penali nel caso di falsa asseverazione circa l'esistenza dei requisiti o dei presupposti di cui al comma 1 dell'art. 19 della L. n. 241/1990 e s.m.i.

ASSEVERANO

Ai sensi dell'art. 20 comma 1 del D.P.R. 06.06.2001 n°380 e s.m.,i. che l'intervento, compiutamente descritto nella presente relazione tecnico amministrativa e negli elaborati progettuali, prevede la modifica normativa del PRG vigente e pertanto non è conforme allo strumento urbanistico generale di cui si richiede la modifica mentre è pienamente conforme:

- ai regolamenti edilizi vigenti, e alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie alle norme relative all'efficienza energetica;
- ai rilievi dello stato di fatto, talché i disegni e le descrizioni corrispondono allo stato reale dei luoghi sul posto;
- alla documentazione rilevabile dagli atti autorizzativi e ad ogni altro documento o elemento legittimante la consistenza e la destinazione d'uso dello stato di fatto;
- alla tutela dei diritti delle proprietà confinanti e di altri aventi causa e diritto, sollevando da ogni responsabilità l'amministrazione comunale di fronte ad essi, essendo consapevoli che la presente asseverazione non può comportare alcuna limitazione del diritto di terzi;
- che il progetto preliminare delle opere di urbanizzazione è stato redatto in piena conformità alle vigenti disposizioni in materia di progettazione di opere pubbliche;

Senigallia lì 16/01/2023	I professionisti incaricati Arch. Nazzareno Petrini <i>(firmato digitalmente)</i> Arch. Mario Gentili <i>(firmato digitalmente)</i>
Senigallia lì 16/01/2023	Per presa visione i richiedenti INIZIATIVE TURISTICHE SENIGALLIA S.R.L. Il Presidente del consiglio di amministrazione e legale rappresentante <i>(firmato digitalmente)</i>

INFORMATIVA SULLA PRIVACY

Ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. 30.06.2003 n. 196 – e s.m.i. si informa che il trattamento dei dati personali forniti è finalizzato alla corretta esecuzione dei compiti istituzionali connessi alla gestione dell'istanza ed avverrà anche con l'utilizzo di procedure informatiche.

Il titolare dei dati è il Comune di Senigallia a cui il dichiarante può rivolgersi per esercitare i diritti previsti dall'art. 7 del D.Lgs. 30.06.2003 n. 196 – e s.m.i..

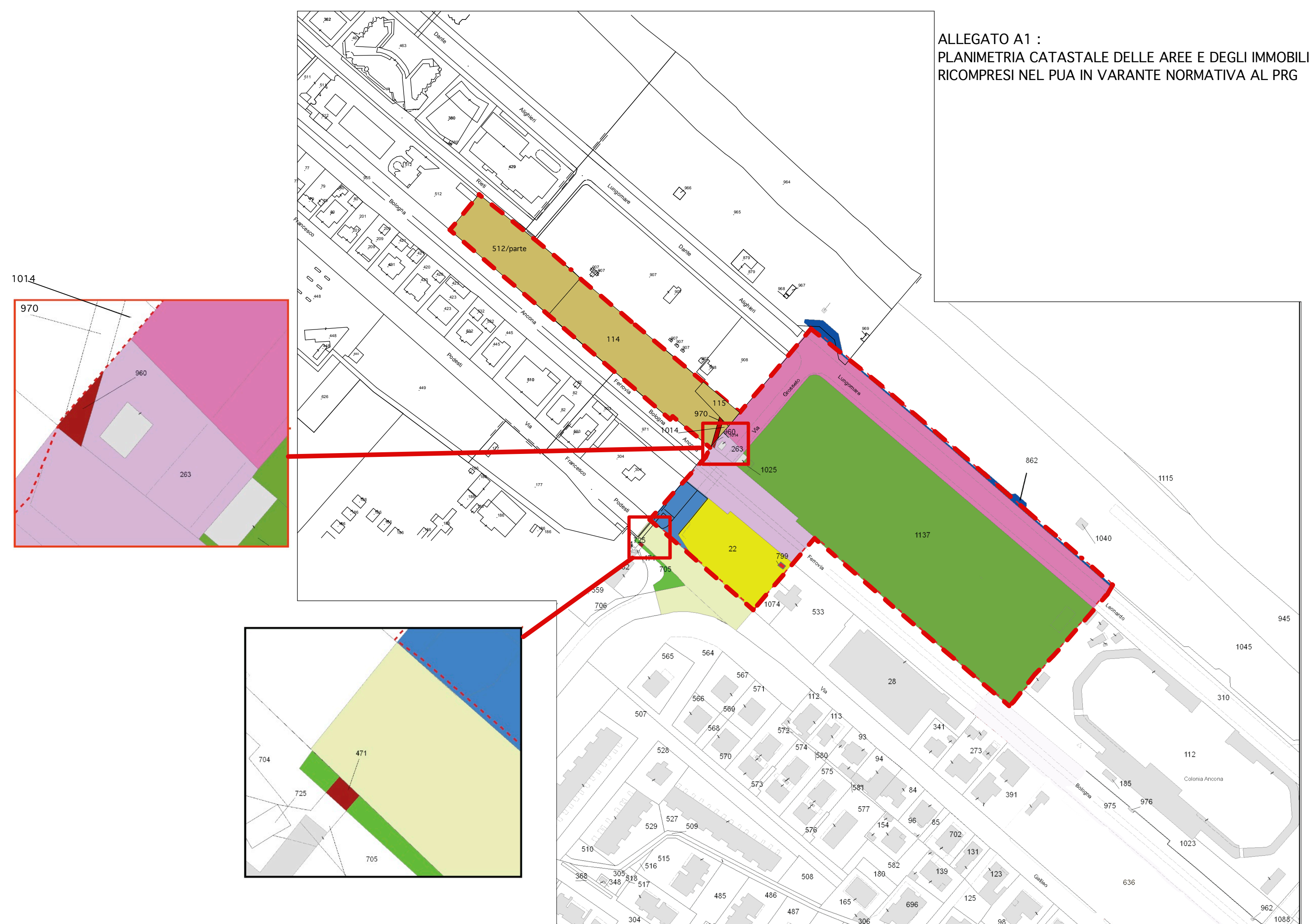
ALLEGATO A - INDIVIDUAZIONE CATASTALE DELLE AREE E DEGLI IMMOBILI RICOMPRESI NEL PUA

INDIVIDUAZIONE DELLE AREE E DEGLI IMMOBILI RICOMPRESI ALL'INTERNO DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO - AREE E/O IMMOBILI DI PROPRIETÀ DEI RICHIEDENTI DI COMPETENZA DELLA SOCIETÀ' "INIZIATIVE TURISTICHE SENIGALLIA S.R.L."

Ditta:	Titolo:	Fg.:	n°:	intero I Parte P	Superficie catastale: m²	Superficie reale: m²
a) - AREE E/O IMMOBILI DI PROPRIETÀ DEI RICHIEDENTI ALL'INTERNO DEL COMPARTO DI COMPETENZA:						
I.T.S.-INIZIATIVE TURISTICHE SENIGALLIA	PROP.	11	1137	I	16.964,00	17.120,00
	PROP. con servitù ENEL	11	1025	I	80,00	80,00
TOTALE PARZIALE DELLE AREE E/O IMMOBILI DI PROPRIETÀ DEI RICHIEDENTI ALL'INTERNO DEL COMPARTO DI COMPETENZA:					17.044,00	17.200,00
b) - AREE E/O IMMOBILI NON DI PROPRIETÀ DEI RICHIEDENTI ALL'INTERNO DEL COMPARTO DI COMPETENZA						
FERROVIA SP	PROP.	11	975	P	3.360,00	3.360,00
	PROP.	11	263	I	182,00	182,00
COMUNE DI SENIGALLIA	PROP.	11	22	I	2.258,00	2.264,60
COMUNE DI SENIGALLIA, ENTE NAZIONALE PER L'ENERGIA ELETTRICA COMPARTO DI ROMA	PROP.	11	799	I	9,00	9,50
RELIQUATO DA ACQUE ESENTI DA ESTIMO DA CENSIRE	PROP.	11	960	I	12,00	12,00
DEMANIO DELLO STATO	PROP.	11	310	P	5.272,00	5.272,00
COMUNE DI SENGALLIA AREE STRADALI		11		P	634,80	622,50
TOTALE PARZIALE DELLE AREE E/O IMMOBILI NON DI PROPRIETÀ DEI RICHIEDENTI ALL'INTERNO DEL COMPARTO DI COMPETENZA:					11.727,80	11.722,60
c) - AREE E/O IMMOBILI NON DI PROPRIETÀ DEI RICHIEDENTI FUORI COMPARTO DI COMPETENZA						
COMUNE DI SENIGALLIA	PROP.	12	705	I	367,00	367,00
	PROP.	12	704	I	60,00	60,00
RELIQUATO DA ACQUE ESENTI DA ESTIMO DA CENSIRE	PROP.	12	471	I	19,00	19,00
COMUNE DI SENIGALLIA Via Tolomeo	PROP.	12		P	466,45	466,45
COMUNE DI SENIGALLIA Via Grosseto – Via Podesti	PROP.	11		P	1.268,25	1.268,25
DEMANIO MARITTIMO	PROP.	11	852	P	525,30	525,30
TOTALE PARZIALE DELLE AREE E/O IMMOBILI NON DI PROPRIETÀ DEI RICHIEDENTI FUORI DAL COMPARTO DI COMPETENZA:					2.706,00	2.706,00
d) – (a + b) - TOTALE DELLE AREE E/O IMMOBILI RICOMPRESI ALL'INTERNO DEL COMPARTO DI COMPETENZA:					28.771,80	28.922,60
e) – (a / d) - % DELLE AREE E/O IMMOBILI DI PROPRIETÀ DEI RICHIEDENTI SUL TOTALE DELLE AREE E/O IMMOBILI RICOMPRESI ALL'INTERNO DEL COMPARTO DI COMPETENZA:					59%	59%

f) - AREE E/O IMMOBILI DI PROPRIETÀ' DEL RICHIEDENTE ALL'INTERNO DEL COMPARTO E PROVENIENTE DALLA ZONA B1.7						
SIRA s.p.a. (I.T.S. INIZIATIVE TURISTICHE SENIGALLIA in qualità di Promissario acquirente come da atto preliminare di vendita registrato)	PROP.	11	512	P	(da frazionare) 2.305,08	2.305,08
	PROP.	11	114	I	3.591,00	3.592,23
	PROP.	11	115	I	371,00	371,74
	PROP.	11	1014	I	15,00	15,24
RELIQUATO DA ACQUE ESENTI DA ESTIMO DA CENSIRE (si allega Istanza di acquisizione da parte dell 'I.T.S. e, nelle more di questa, la concessione all'uso)	PROP.	11	970	I	34,00	34,26
TOTALE DELLE AREE E/O IMMOBILI DI PROPRIETÀ' DEL RICHIEDENTE ALL'INTERNO DEL COMPARTO E PROVENIENTE DALLA ZONA B1.7					6.316,08	6.318,55
g) - TOTALE DELLE AREE E/O IMMOBILI RICOMPRESI ALL'INTERNO DEL PUA					35.087,88	35.241,15

ALLEGATO A1 :
PLANIMETRIA CATASTALE DELLE AREE E DEGLI IMMOBILI
RICOMPRESI NEL PUA IN VARANTE NORMATIVA AL PRG



ALLEGATO B - ELABORATI COSTITUENTI IL PUA

1^ VARIANTE
(approvata con D.G.M. n.43 del 26/02/2019)

DOCUMENTI

Fasc.	Doc.	Scala 1:	Data agg.	Nome file:	Oggetto
1	1	/	15/12/2017	1_1_15.12.2017	Richiesta di approvazione
	2	/	15/12/2017	1_2_15.12.2017	Elenco dei documenti e degli elaborati
	3	/	15/12/2017	1_3_15.12.2017	Relazione tecnico-amministrativa asseverata
	4	/	15/12/2017	1_4_15.12.2017	Schema di convenzione
	5	/	15/12/2017	1_5_15.12.2017	Sostenibilità economica finanziaria dell'intervento
	6	/	06/2012	1_6_2012	Relazione geologica e conformità geomorfologica
	7	/	06/2012	1_7_2012	Relazione idraulica

PROGETTO URBANISTICO

Fasc.	Doc.	Scala 1:	Data agg.	Nome file:	Oggetto
2	1	/	15/12/2017	2_1_15.12.2017	Relazione PROGETTO URBANISTICO-EDILIZIO
	2	/	15/12/2017	2_2_15.12.2017	NTA
	3	1:500	15/12/2017	2_3_15.12.2017	PLANOVOLUMETRICO
	4	1:500	15/12/2017	2_4_15.12.2017	ZONIZZAZIONE E INDIVIDUAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIE E SECONDARIE DA CEDERE AL COMUNE
	5	1:500	15/12/2017	2_5_15.12.2017	PLANIMETRIA GENERALE CON PRESCRIZIONI EDILIZIE PARTICOLAREGGIATE, DESTINAZIONI D'USO E VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI
	6	1:1000	15/12/2017	2_6_15.12.2017	PIANO D'AREA, PUA, VARIANTE AL PUA

PROGETTO - PRELIMINARE DELLE OO.UU. FUNZIONALI AL PUA

Fasc.	Doc.	Scala 1:	Data agg.	Nome file:	Oggetto
3	1	/	15/12/2017	3_1_15.12.2017	Relazione TECNICA ILLUSTRATIVA
	2	/	15/12/2017	3_2_15.12.2017	Relazione NUOVA VIABILITA'
	3	1:500	15/12/2017	3_3_15.12.2017	PLANIMETRIA GENERALE – INDIVIDUAZIONE OO.UU. ED AREE DA CEDERE
	4	1:200 1:50	15/12/2017	3_4_15.12.2017	NUOVA STRADA CARABBILE A RIDOSSO DELLA FERROVIA
	5	1:200 1:100	15/12/2017	3_5_15.12.2017	RIQUALIFICAZIONE DEL SOTTOPASSO FERROVIARIO AD USO CICLOPEDONALE E DELLE AREE ATTIGUE
	6	1:200 1:500	15/12/2017	3_6_15.12.2017	SISTEMAZIONE AREA A VERDE COMPATTO
	7	1:500	15/12/2017	3_7_15.12.2017	PLANIMETRIA GENERALE E SCHEMI GRAFICI – SCHEMA FOGNARIO
	8	1:500	15/12/2017	3_8_15.12.2017	PLANIMETRIA GENERALE E SCHEMI GRAFICI – LINEA GAS-METANO
	9	1:500	15/12/2017	3_9_15.12.2017	PLANIMETRIA GENERALE E SCHEMI GRAFICI – LINEA PUBBLICA ILLUMINAZIONE
	10	1:500	15/12/2017	3_10_15.12.2017	PLANIMETRIA GENERALE E SCHEMI GRAFICI – LINEA ACQUEDOTTO
	11	/	15/12/2017	3_11_15.12.2017	CALCOLO SOMAMRIO DELLA SPESA – OO.UU. PRIMARIE
	12	/	15/12/2017	3_12_15.12.2017	CALCOLO SOMAMRIO DELLA SPESA – OO.UU. SECONDARIE
	13	/	15/12/2017	3_13_15.12.2017	QUADRO RIEPILOGATIVO DELLE OO.UU.

PROGETTO - DEFINITIVO DELLE OPERE PER LA RIQUALIFICAZIONE DEL TRATTO DI LUNGOMARE LEONARDO DA VINCI ANTISTANTE IL FRONTE MARE DEL PUA

Fasc.	Doc.	Scala 1:	Data agg.	Nome file:	Oggetto
4	1	/	15/12/2017	4_1_15.12.2017	Relazione TECNICA ILLUSTRATIVA
	2	1:200 1:50	15/12/2017	4_2_15.12.2017	ELABORATI GRAFICI: RIQUALIFICAZIONE LUNGOMARE DA VINCI – PIANTE E SEZIONI
	3	/	15/12/2017	4_3_15.12.2017	COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

2^ VARIANTE

DOCUMENTI

Fasc.	Doc.	Scala 1:	Data agg.	Nome file:	Oggetto
1	1	/	17/01/23	20230209102534_Fasc.1_doc_1_RICH_APPROV_1_.pdf	Richiesta di approvazione
	2	/	03/08/23	20230209102531_Fasc.1_doc_2_ELENCO_DOC_1_.pdf	Elenco dei documenti e degli elaborati
	3	/	03/08/23	20230211064659_Fasc.1_doc_3_Relaz.Tecn.Assev_agg.pdf	Relazione illustrativa di variante
	4	/	03/08/23	20230209102519_Fasc.1_doc_4_schemaintegr.conv.urb.pdf	Schema di convenzione aggiornato
	5	/	09/02/23	20230211064657_00_Relaz_geo_2_Variante_Ex_ENEL_B1.7.pdf	Relazione geologica, geomorfologica, idrologico-idraulica
	6	/	13/02/23	20230209102514_Fasc.1_doc_6_Asseverazione compatibilità e invarianza.pdf	Asseverazione sulla compatibilità idraulica delle trasformazioni territoriali
	7	/	09/02/23	20230211064708_RappPrelimVA_S_ENEL_02_BIS.pdf	Rapporto preliminare di screening

ELABORATI DI PRG

Fasc.	Doc.	Scala 1:	Data agg.	Nome file:	Oggetto
2	1	/	23/05/23	20230211064700_Fasc2doc1_stralcio_NTA_Prg_agg.pdf	Stralcio NTA di PRG- Vigente -Variante
	2	/	09/02/23	20230211064701_Fasc2doc2_rettifica_Prg_agg.pdf	TAV. P4.16 PRG VIGENTE TAV P4.16 PRG RETTIFICATO AI SENSI DELL'ART. 2 C. 7 DEL PRG

Elaborati di analisi

Fasc.	Doc.	Scala 1:	Data agg.	Nome file:	Oggetto
3	1	/	17/01/23	20230209102552_Fasc.3_doc1_Plan_catast_Elenco_propr..pdf	Planimetria catastale delle aree interessate dal piano ed elenco proprietà
	2	/	17/01/23	20230209102548_Fasc.3_doc2_Rilievo_stato_attuale.pdf	Planimetria dello stato di fatto quotata su base aerofotogrammetrica, sezioni e profili

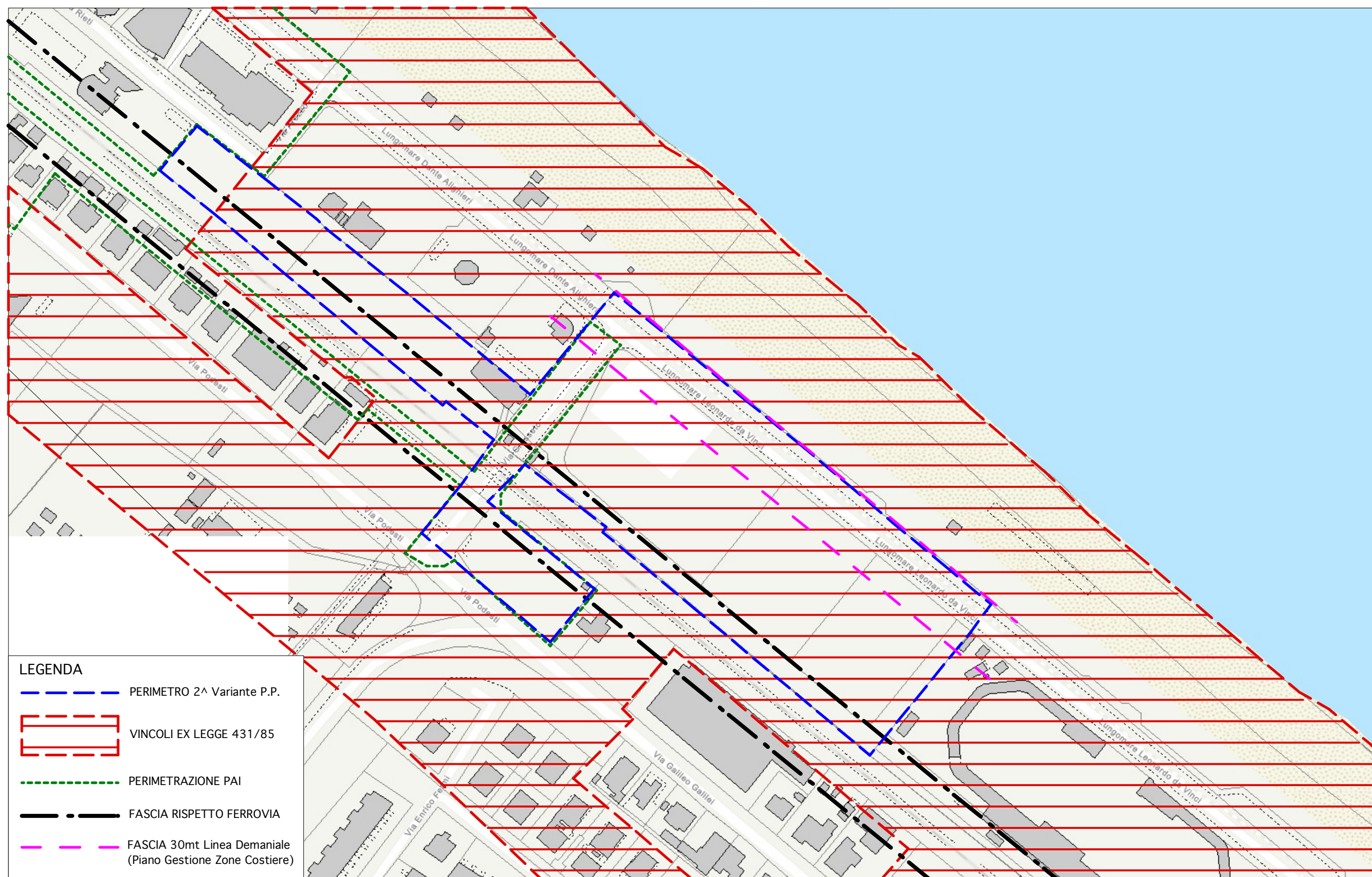
Elaborati di Progetto

Fasc.	Doc.	Scala 1:	Data agg.	Nome file:	Oggetto
4	1	/	03/08/23	20230209102802_Fasc4doc1_relaz_1_Prog_Urb.pdf	Relazione PROGETTO URBANISTICO-EDILIZIO
	2	/	03/08/23	20230211064703_Fasc4doc2_NTA_Colonie_2_VAR_agg.p	NTA Variante PUA
	3	1:500	17/01/2023	420230209102834_Fasc4doc3_Planovol_1_.pdf	PLANOVOLUMETRICO
	4	1:500	09/02/23	20230211064702_Fasc4doc4_Zonizzazione_Agg.pdf	ZONIZZAZIONE E INDIVIDUAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIE E SECONDARIE DA CEDERE AL COMUNE su base catastale
	5	1:500	23/05/23	20230209102840_Fasc4doc5_Prescr_1_edil.pdf	PLANIMETRIA GENERALE CON PRESCRIZIONI EDILIZIE PARTICOLAREGGIATE, DESTINAZIONI D'USO E VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI
	6	1:500	17/01/23	20230209102822_Fasc4doc6_Confronto_1_e_2_Var_1_.pdf	VARIANTE n.1 AL PUA, VARIANTE n.2 AL PUA

PROGETTO PRELIMINARE DELLE OPERE PER LA REALIZZAZIONE DEL NUOVO PARCHEGGIO E SISTEMAZIONE DEL TRATTO DI STRADA DI COLLEGAMENTO TRA VIA RIETI E VIA GROSSETO – B1.7

Fasc.	Doc.	Scala 1:	Data agg.	Nome file:	Oggetto
5	1	/	16/01/23	20230209102907_Fasc.5_doc1RELAZ.TECN.OO UU.pdf	Relazione TECNICA ILLUSTRATIVA
	2	1:200 1:50	16/01/23	20230209102901_Fasc.5_doc2_Prog.Prel.OO UU.pdf	ELABORATI GRAFICI: REALIZZAZIONE PARCHEGGIO E COLLEGAMENTO STRADALE – PIANTE E SEZIONI - OPERE A RETE – RETI ESISTENTI
	3	/	16/01/23	20230209102858_Fasc.5_doc3_CME_delle_OO UU.pdf	COMPUTO METRICO ESTIMATIVO
	4	/	16/01/23	20230209102856_Fasc.5_doc4_QTE_delle_OO UU.pdf	QUADRO TECNICO ECONOMICO DELLE OO.UU.

ALLEGATO C - VINCOLI SOVRAORDINATI ALLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE



NTA - PRG "CITTA' RESILIENTE" VIGENTE

Art. 16/l - Zona B1 - a vocazione turistica della fascia costiera

Le zone B1 sono localizzate lungo la fascia costiera, per le quali il PRG auspica e promuove la destinazione d'uso turistico ricettiva.

1) DESTINAZIONI D'USO

1. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle turistico-ricettive, la residenza e quelle compatibili con la funzione residenziale e turistica (cfr. art. 16 c.6).
2. Per le strutture ricettive alberghiere di cui all'art. 10 della L.R. 11.07.2006 n. 9 – e s.m.i. che usufruiscono delle deroghe agli indici di zona, è fatto obbligo il vincolo permanente di destinazione d'uso alberghiera.
3. Nelle unità immobiliari prospicienti il Lungomare non sono ammesse nuove superfici a destinazione residenziale al piano terra.

2) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

UF = 0,50 m²/m²
H = m 9,70
Per le nuove strutture ricettive alberghiere (art. 10 della L.R. 11.07.2006 n. 9 – e s.m.i.) valgono i seguenti parametri in deroga a quelli di zona:
Uf = 1,00 m²/m²
H = m 15,70
DC = m 5
DF = m 10
DS = m 5 (cfr art. 13 c.11)
P = 2
A.U.S. = 9 m²/30 m² di SUL residenziale
= 12 m²/25 m² di SUL destinata ad attività ricettive, commerciali, terziarie;
Percentuale di terreno permeabile non inferiore al 40% della Superficie fondiaria
S.U.A. = Non inferiore a 52 m², fatte salve le deroghe di cui all'art.10 c.8.
Limitazione tipologica: divieto di realizzazione degli interrati per immobili ricadenti entro l'ambito dell'art. 32/ter (cfr. art. 32/ter "Misure integrative per la mitigazione del rischio idro-geologico").

3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Intervento: edilizio: diretto
Livello intervento: fino alla nuova costruzione

4) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

..omissis..
Zona B1.7 (area vicino Hotel Ritz)
A.U.S. = cessione totale con divieto di monetizzazione.

Art. 17/d - Zone CPT Poli turistici

Sono ambiti strategici per il turismo, che svolgono la funzione di centralità urbana.
PRESCRIZIONI PARTICOLAREGGIATE

Zona CPT.1 - AREA SACLIT-ITALCEMENTI

..omissis..

Zona CPT.2 - AREA EX COLONIE MARINE

1) DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso ammesse sono:
insediamenti ricettivi turistici di cui agli articoli 10 e 11 della L.R. 11.07.2006 n. 9 – e s.m.i.;
= residenza nella misura massima del 30% della SUL complessiva;
= ristoranti e bar;
= attività turistiche di servizio (servizi balneari e ricreativi, impianti sportivi, attività culturali e di spettacolo, attività congressuali, servizi nautici, artigianato di servizio, strutture sanitarie e commerciali)
2) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI
UT = 0,33 m²/m² più 0,20 m²/m² per volumi realizzabili sulle aree A.U.S.
H = 21,00 m
A.U.S. = in misura non inferiore al 50% della superficie interessata dal Piano attuativo escluse le strade e i parcheggi esistenti
P = 6

S.U.A. = Per gli alloggi residenziali non inferiore a 52 m² per almeno il 75% delle superfici utili complessive destinate a residenza; non inferiore a 40 m² per la restante quota di superficie utile.
Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione senza demolizione delle strutture portanti esistenti, effettuati su fabbricati esistenti di superficie utile lorda non superiore a 300 m², è ammessa una superficie minima netta degli alloggi pari m² 45.
La superficie territoriale di riferimento per il calcolo delle SUL, fermo restando l'ambito unitario di intervento, è costituita dall'intero comparto individuato ad esclusione delle aree specificatamente individuate dal PRG per strade pubbliche esistenti, linea ferroviaria e parcheggi d'interscambio pubblici (F9).
In concomitanza con l'attuazione del parcheggio pubblico di interscambio è consentita la realizzazione di attività commerciali connesse con la struttura funzionalmente e architettonicamente, nella misura massima del 10% della superficie lorda dei parcheggi realizzati (non sono considerati nel para- metro di riferimento i parcheggi pubblici realizzati a soddisfacimento delle nuove edificazioni ma solo quelli di interscambio extra standards).
All'interno di tale ambito la posizione e la dimensione delle aree da destinare a parcheggio d'interscambio lungo la Statale 16 è da intendersi prescrittiva.
Limitazione tipologica: divieto di realizzazione degli interrati per immobili ricadenti entro l'ambito dell'art. 32/ter (cfr. art. 32/ter "Misure integrative per la mitigazione del rischio idro-geologico")

3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Intervento edilizio: indiretto, attuabile previa approvazione di uno strumento urbanistico attuativo, configurato come progetto planivolumetrico, comprendente tutto il comparto individuato dal P.R.G., in base alle indicazioni di un apposito "Piano d'area" esteso all'intera area urbana interessata dall'intervento.
Il "Piano d'area", da approvarsi da parte del Consiglio Comunale, ha il fine di verificare i caratteri dell'intervento in rapporto alla risoluzione dei problemi relativi al contesto urbano ed in particolare del grado di accessibilità, alla realizzazione delle attività turistiche di servizio, all'eventuale riutilizzo dei manufatti esistenti, e deve pertanto indicare:
= gli obiettivi da perseguire nella utilizzazione delle aree interessate;
= le destinazioni d'uso ed il dimensionamento dell'intervento, nonché la quantità delle aree A.U.S., nell'ambito delle soglie stabilite al paragrafo 2 precedente, congruenti con gli obiettivi prefissati;
= gli edifici da mantenere, da sottoporre ad interventi di recupero e ristrutturazione edilizia e quelli da demolire;
= le opere di urbanizzazione da realizzare o potenziare e la ripartizione degli oneri relativi;
= le modalità e le strumentazioni attuative idonee alla natura ed entità degli interventi;
= i limiti e la dimensione dei successivi piani attuativi che saranno oggetto di convenzione specifica;

Livello interventi: fino alla nuova costruzione. Fino alla data di approvazione del Piano attuativo, sono consentiti sui manufatti esistenti, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di adeguamento tecnologico in esecuzione di leggi statali o regionali in materia di tutela ambientale. Mitigazioni ambientali: (cfr art. 42 c.2) Mit.1, Mit. 2, Mit. 3, Mit. 4, Mit.6, Mit.13, Mit.14, Mit. 16.
Il piano attuativo dovrà verificare i caratteri dell'intervento in rapporto al contesto ambientale e paesaggistico, con particolare riferimento al litorale marino, attraverso la Verifica di Compatibilità Paesistico-Ambientale degli interventi previsti, in base all'art. 63 bis del P.P.A.R. della Regione Marche.
Il parametro relativo alla altezza massima (modificato con la variante 2015 "Misure per "Misure per l'accoglienza, l'inclusione sociale e la sicurezza idrogeologica") è attivabile solo ed esclusivamente in sede di formazione del piano attuativo. Per i piani attuativi approvati alla data di adozione della variante PRG 2015 ma non ancora avviati, è prescritta la riformulazione planivolumetrica integrale con la finalità di ottimizzare il parametro stesso ai fini dell'inserimento paesaggistico con particolare riguardo al criterio della intervisibilità spiaggia/retrospiaggia. Per i piani attuativi in corso di attuazione la utilizzazione di tale parametro, nella misura introdotta dalla variante PRG 2015, non è consentita.

NTA - PROPOSTA DI VARIANTE

Art. 17/d - Zone CPT Poli turistici

Sono ambiti strategici per il turismo, che svolgono la funzione di centralità urbana.
PRESCRIZIONI PARTICOLAREGGIATE

Zona CPT.1 - AREA SACLIT-ITALCEMENTI

..omissis..

Zona CPT.2 - AREA EX COLONIE MARINE

1) DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso ammesse sono:
insediamenti ricettivi turistici di cui agli articoli 10 e 11 della L.R. 11.07.2006 n. 9 – e s.m.i.;
= residenza nella misura massima del 30% della SUL complessiva;
= ristoranti e bar;
= attività turistiche di servizio (servizi balneari e ricreativi, impianti sportivi, attività culturali e di spettacolo, attività congressuali, servizi nautici, artigianato di servizio, strutture sanitarie e commerciali)
2) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI
UT = 0,33 m²/m² più 0,20 m²/m² per volumi realizzabili sulle aree A.U.S.
H = 21,00 m
A.U.S. = in misura non inferiore al 50% della superficie interessata dal Piano attuativo escluse le strade e i parcheggi esistenti
P = 6

S.U.A. = Per gli alloggi residenziali non inferiore a 52 m² per almeno il ~~75%~~ **60%** delle superfici utili complessive destinate a residenza; non inferiore a 40 m² per la restante quota di superficie utile.
Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione senza demolizione delle strutture portanti esistenti, effettuati su fabbricati esistenti di superficie utile lorda non superiore a 300 m², è ammessa una superficie minima netta degli alloggi pari m² 45.
La superficie territoriale di riferimento per il calcolo delle SUL, fermo restando l'ambito unitario di intervento, è costituita dall'intero comparto individuato ad esclusione delle aree specificatamente individuate dal PRG per strade pubbliche esistenti, linea ferroviaria ~~e parcheggi d'interscambio pubblici (F9)~~.
~~In concomitanza con l'attuazione del parcheggio pubblico di interscambio è consentita la realizzazione di attività commerciali connesse con la struttura funzionalmente e architettonicamente, nella misura massima del 10% della superficie lorda dei parcheggi realizzati (non sono considerati nel para- metro di riferimento i parcheggi pubblici realizzati a soddisfacimento delle nuove edificazioni ma solo quelli di interscambio extra standards).~~
~~All'interno di tale ambito la posizione e la dimensione delle aree da destinare a parcheggio d'interscambio lungo la Statale 16 è da intendersi prescrittiva.~~
Limitazione tipologica: divieto di realizzazione degli interrati per immobili ricadenti entro l'ambito dell'art. 32/ter (cfr. art. 32/ter "Misure integrative per la mitigazione del rischio idro-geologico")

3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Intervento edilizio: indiretto, attuabile previa approvazione di uno strumento urbanistico attuativo, configurato come progetto planivolumetrico, comprendente tutto il comparto individuato dal P.R.G., in base alle indicazioni di un apposito "Piano d'area" esteso all'intera area urbana interessata dall'intervento.
Il "Piano d'area", da approvarsi da parte del Consiglio Comunale, ha il fine di verificare i caratteri dell'intervento in rapporto alla risoluzione dei problemi relativi al contesto urbano ed in particolare del grado di accessibilità, alla realizzazione delle attività turistiche di servizio, all'eventuale riutilizzo dei manufatti esistenti, e deve pertanto indicare:
= gli obiettivi da perseguire nella utilizzazione delle aree interessate;
= le destinazioni d'uso ed il dimensionamento dell'intervento, nonché la quantità delle aree A.U.S., nell'ambito delle soglie stabilite al paragrafo 2 precedente, congruenti con gli obiettivi prefissati;
= gli edifici da mantenere, da sottoporre ad interventi di recupero e ristrutturazione edilizia e quelli da demolire;
= le opere di urbanizzazione da realizzare o potenziare e la ripartizione degli oneri relativi;
= le modalità e le strumentazioni attuative idonee alla natura ed entità degli interventi;
= i limiti e la dimensione dei successivi piani attuativi che saranno oggetto di convenzione specifica;

Livello interventi: fino alla nuova costruzione. Fino alla data di approvazione del Piano attuativo, sono consentiti sui manufatti esistenti, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di adeguamento tecnologico in esecuzione di leggi statali o regionali in materia di tutela ambientale. Mitigazioni ambientali: (cfr art. 42 c.2) Mit.1, Mit. 2, Mit. 3, Mit. 4, Mit.6, Mit.13, Mit.14, Mit. 16.
Il piano attuativo dovrà verificare i caratteri dell'intervento in rapporto al contesto ambientale e paesaggistico, con particolare riferimento al litorale marino, attraverso la Verifica di Compatibilità Paesistico-Ambientale degli interventi previsti, in base all'art. 63 bis del P.P.A.R. della Regione Marche.
Il parametro relativo alla altezza massima (modificato con la variante 2015 "Misure per l'accoglienza, l'inclusione sociale e la sicurezza idrogeologica") è attivabile solo ed esclusivamente in sede di formazione del piano attuativo. Per i piani attuativi approvati alla data di adozione della variante PRG 2015 ma non ancora avviati, è prescritta la riformulazione planivolumetrica integrale con la finalità di ottimizzare il parametro stesso ai fini dell'inserimento paesaggistico con particolare riguardo al criterio della intervisibilità spiaggia/retrospiaggia. Per i piani attuativi in corso di attuazione la utilizzazione di tale parametro, nella misura introdotta dalla variante PRG 2015, non è consentita.

4) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Il perimetro del Piano Particolareggiato potrà includere la limitrofa area B1.7, di cui all'art. 16/l, in tal caso le superfici edificabili residenziali afferenti tale area dovranno essere collocate all'interno dell'area CPT.2 e l'intera area B1.7 dovrà essere destinata a parcheggio di cui almeno il 90% dovrà essere pubblico, comprensivo di eventuali sistemazioni stradali e pedonali; dovrà inoltre essere realizzato a cura del soggetto attuatore il prolungamento di via Rieti in direzione di via Grosseto. In tal caso la cessione delle aree interne all'area B1.7 eccedenti lo standard costituisce quota parte del contributo straordinario dovuto ai sensi dell'art. 16 c. 4 del D.P.R. 380/2001.

ELEMENTI URBANISTICO - EDILIZI				TAB. 1
OGGETTO	U.M.	piano urbanistico attuativo di competenza I.T.S. srl - 1^ VARIANTE Approvato con D.G.M. n°43 del 26/02/2019	piano urbanistico attuativo di competenza I.T.S. srl - 2^ VARIANTE	
SUPERFICI - INTERVENTI EDILIZI				
a1)superficie territoriale (ST) della "zona omogenea dello strumento urbanistico nella quale ricade l'intervento (riferita alla proprietà del promotore + la superficie interessata dalle opere di urbanizzaione). Sup. reale	mq	28.922,60	area in zona B1.7 → 28.922,60 6.318,55	35.241,15
b1)superficie territoriale lotto di intervento (ST) · reale - ai fini del calcolo dalla SUL ; La superficie territoriale di riferimento per il calcolo delle SUL, fermo restando l'ambito unitario di intervento, e' costituita dall'intero comparto individuato ad esclusione delle aree specificatamente individuate dal PRG per strade pubbliche esistenti, linea ferroviaria e parcheggi di interscambio pubblici.	mq	19.474,10	zona B1.7 → 19.474,10 mapp. 512 parte 2.305,08 mapp. 114 3.592,23 mapp. 115 371,74 mapp. 1014 15,24 mapp. 970 34,26	25.792,65
B1)superficie fondiaria del lotto di intervento (SF) ; a destinazione residenziale	mq	3.418,00		3.418,00
B2)superficie fondiaria del lotto di intervento (SF) ; a destinazione turistico/ricettiva	mq	6.425,00	B2) dest. mista : residenziale, commerciale, tur/ricettiva area in zona B1.7 → 6.425,00 631,20	7.056,20
B3)superficie fondiaria del lotto di intervento (SF) ; TOTALE	mq	9.843,00		10.474,20
l)superficie coperta (SC)	mq	3.000,00		3.550,00
DESTINAZIONE D'USO E CONSISTENZA				
C1)superficie utile lorda (SUL) per attività residenziali	mq	19.474,10mq x 30% x 0,33 = 1.927,94	19.474,10mq x 30% x 0,33 = 1.927,94 zona B1.7 : 6.318,55mq x 0,50 = 3.159,27	5.087,21
Superficie Utile minima degli alloggi residenziali	mq	La superficie utile minima degli alloggi residenziali e' fissata nella misura di 52mq. E' ammessa la realizzazione di alloggi di dimensioni inferiori, fino ad un minimo di 40mq di S.U. nella misura del 25% della Superficie utile complessiva destinata a residenza SU alloggi >= 52mq max 1.927,94 x 0,75 = 1.445,95 SU alloggi >= 40mq max 1.927,94 x 0,25 = 481,99	La superficie utile minima degli alloggi residenziali e' fissata nella misura di 52mq. E' ammessa la realizzazione di alloggi di dimensioni inferiori, fino ad un minimo di 40mq di S.U. nella misura del 40% della Superficie utile complessiva destinata a residenza SU alloggi >= 52mq max 5.087,21 x 0,60 = 3.052,32 SU alloggi >= 40mq max 5.087,21 x 0,40 = 2.034,88	
Numero alloggi	num	n° 22 alloggi >= 52mq n°10 alloggi >= 40mq	n° 48 alloggi >= 52mq n°42 alloggi >= 40mq	32 90
C2)superficie futile lorda (SUL) per attività turistico-ricettive	mq	19.474,10mq x 70% x 0,33 = 4.498,51	Max 4.498,51	Pre vis ta 2.740,51
Numero attività turistiche	num	6		8
C3)superficie futile lorda (SUL) complessiva	mq	6.426,45	Max 9.585,75	Pre vis ta 7.827,72
DISTANZE, ALTEZZE E NUMERO DEI PIANI				
p) distacco dai confini (DC)	m	Cfr. : fasc. 2, doc. 5		Cfr. : fasc. 2, doc. 5
q) distacco dalle strade (DS)	m	Cfr. : fasc. 2, doc. 5		Cfr. : fasc. 2, doc. 5
m) altezza delle fronti (H)	m	max 21,70		max 21,70 * si applica la deroga di cui all'art. 32 ter
s) numero dei piani	num	max 7		max 7 * si applica la deroga di cui all'art. 32 ter

ELEMENTI URBANISTICO - EDILIZI				TAB. 2	
OGGETTO	U.M.	piano urbanistico attuativo di competenza I.T.S. srl - 1 ^ VARIANTE Approvato con D.G.M. n°43 del 26/02/2019	piano urbanistico attuativo di competenza I.T.S. srl - 2 ^ VARIANTE		
VOLUME					
d)Volume (V)	mc	- residenza : 5.880,00 mc - tur.-ricettivo : 15.583,30 mc 21.463,30	Max	- residenza :15.515,99 mc - turi.-ricettivo : 15.583,30 mc 31.099,29	
			Previsto	- residenza :15.515,99 mc - turistico-ricettivo : 9.309,86 mc 24.825,85	
INDICI					
f)indice di utilizzazione territoriale (UT)	num	0,33 mq/mq più 0,20 mq/mq per volumi realizzabili sulle aree A.U.S. 6.426,30mq / 28.922,60mq = 0,22	Max	0,33 mq/mq più 0,20 mq/mq per volumi realizzabili sulle aree A.U.S. 9.585,75mq / 35.241,15mq = 0,27	
			Previsto	0,33 mq/mq più 0,20 mq/mq per volumi realizzabili sulle aree A.U.S. 7.827,72mq / 35.241,15mq = 0,22	
g)indice di fabbricabilità fondiaria (IF) - misurata sulla (SF) reale	num		Max	31.099,29mc / 10.474,20mq = 2,97	
		21.463,30mc / 9.843mq = 2,18	Previsto	24.825,85mc / 10.474,20mq = 2,37	
h)indice di utilizzazione fondiaria (UF) - misurata sulla (SF) reale	num		Max	9.585,75mq / 10.474,20mq = 0,91	
		6.426,30mq / 9.843mq = 0,65	Previsto	7.827,72mq / 10.474,20mq = 0,74	
l)indice di copertura (IC)	num	3.000,00mq / 9.843mq = 0,30		3.550,00mq / 10.474,20mq = 0,33	
abitanti e addetti convenzionali (volume resid. /120- volume tur-ricett. /80)	num		Max	15.515,99 mc / 120mc/ab = 129ab 15.583,30 mc / 80mc/ab = 195ab 324	
		5.880,00 mc / 120mc/ab = 49ab 15.583,30 mc / 80mc/ab = 195ab 244	Previsto	15.515,99 mc / 120mc/ab = 129ab 9.309,86 mc / 80mc/ab = 116ab 245	
DOTAZIONI PRIVATE					
aree per parcheggi di pertinenza degli edifici parcheggi afferenti la residenza 3/10 della SUL + 4/25 di park	mq	Prescritta : 1.927,94mq x 3/10 +(578,38mq x 4/25) = 670,92mq Prevista : 1.507,00	Prescritta : 5.087,21 x 3/10 x + (1.526,16 x 4/25)= 1.770,34 mq Prevista : 1.507,00 + 631,20(zona B1.7) = 2.138,20		
aree per parcheggi di pertinenza degli edifici parcheggi afferenti la dest. tur./ricettiva 3/10 della SUL + 4/25 di park	mq	Prescritta : 4.498,51mq x 3/10 +(1.349,55mq x 4/25) = 1.565,47mq + 300(SPA) x 3/10 +(90,00mq x 4/25) = 104,40mq totale prescritta 1.565,47+104,40 = 1.669,87 Prevista : 1.743,70	Prescritta : 4.498,51mq x 3/10 +(1.349,55mq x 4/25) = 1.565,47mq (eliminata la previsione della SPA) Prevista : 1.743,70		
Totale aree per parcheggi di pertinenza degli edifici	mq	3.250,70	3.881,90		
aree destinate a verde privato e condominiale	mq	9.843,00mq - 3.000,00(SC) - 3.250,70 (Park scoperto) = 3.592,30	10.474,20mq - 3.550,00(SC) - 3.250,70 (Park scoperto) - 631,20 (park scoperto in zona B1.7) = 3.042,30		
II) piantumazione alb/100 di superficie scoperta di lotto di pertinenza di ogni costruzione	num	Prescritti : 3.592,30mq / 100mq x 6 = 215 Previsti : 172	Prescritti : 3.042,30mq / 100mq x 6 = 185 Previsti : 192		

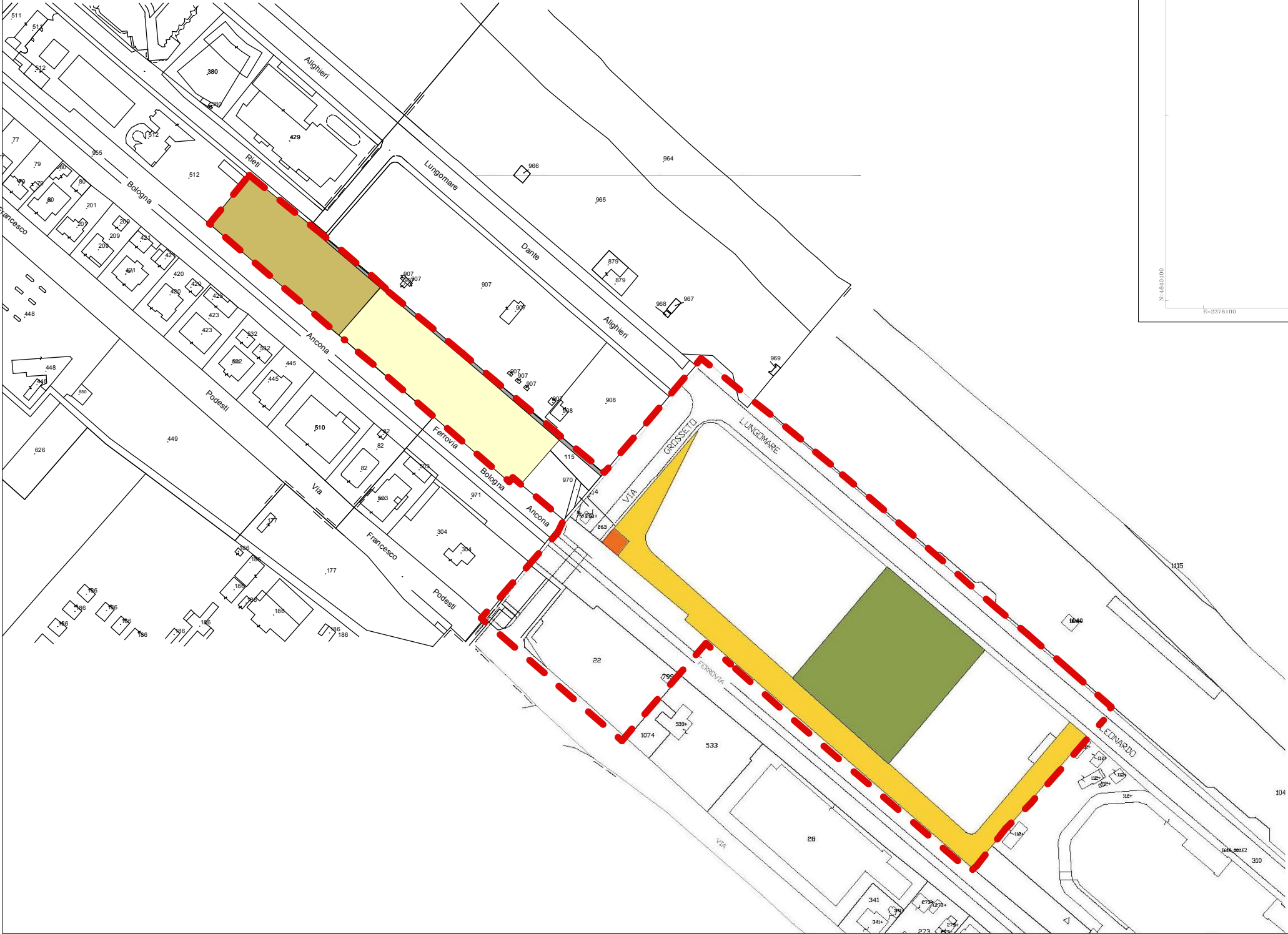
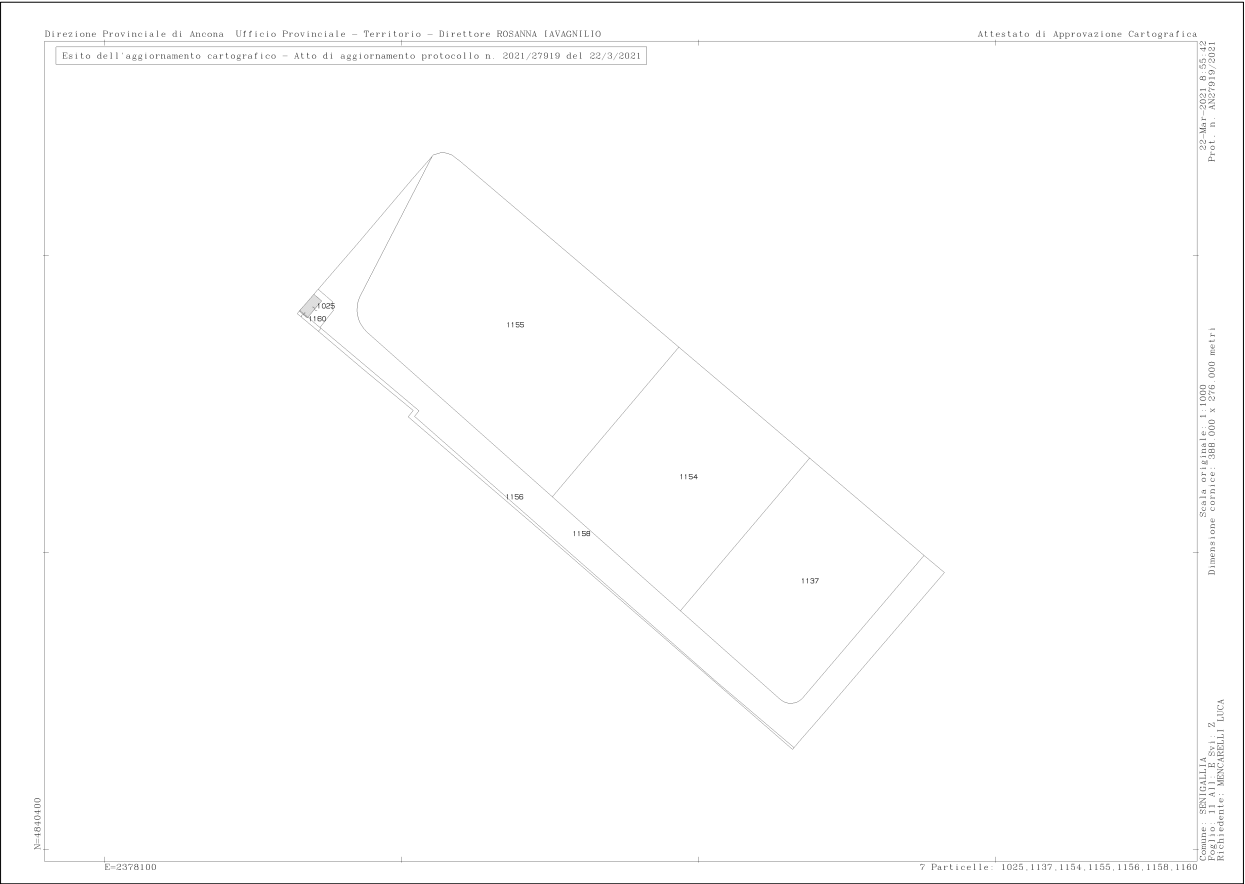
AREE DA CEDERE IN ZONA B1.7
(2^ Variante al PUA))

- PARCHEGGIO PUBBLICO 3.168,40mq
(piena proprietà)
- PARCHEGGIO PUBBLICO 2.284,43mq
(nuda proprietà)
- ALLARGAMENTO STRADA 234,52mq

AREE DA CEDERE IN ZONA CPT.2
(già previste dal Piano Attuativo vigente)

- AREA VERDE COMPATTO 3.850 mq
- NUOVA STRADA CARRABILE A RIDOSSO DELLA FERROVIA 3.507 mq
- RISTRUTTURAZIONE SOTTOPASSO ESISTENTE 88 mq

Frazionamento delle aree in zona CPT2 effettuato in data 22/03/2021



**CRONOPROGRAMMA PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO
a far data dalla stipula della convenzione**

1^ VARIANTE (PUA vigente)

oggetto previste nel piano d'area		di competenza della Società "INIZIATIVE TURISTICHE." in mesi
0 – PREDISPOSIZIONE DELLE AREE E UTILIZZO TEMPORANEO		
01	Esecuzione dell'indagine preliminare volta alla verifica della qualità dei suoli e dei sottosuoli, pulizia, disinfestazione, derattizzazione delle aree e degli immobili.	Max 2
02	Consegna gratuita al Comune delle aree da adibire a parcheggio temporaneo.	Max 5
A - ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI		
A1	Ritiro del permesso di costruire e inizio dei lavori	Max 12
A2	Rilascio/efficacia agibilità degli interventi edilizi	Max 72
B - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA		
B1	Ritiro del permesso di costruire e inizio dei lavori	Max 24
B2	Cessione delle aree, asservimenti, Collaudo, presa in consegna delle OO.UU.	Max. 72 comunque prima di A2
In particolare		
	Nuova strada carrabile a ridosso della ferrovia con prolungamento fino al lungomare	Max. 72 comunque prima di A2 – relativamente agli interventi residenziali
	Realizzazione del marciapiede lungomare lato Ex-Colonie Enel	Max. 72 comunque prima di A2 – relativamente agli interventi residenziali
	Realizzazione del parcheggio pubblico di pertinenza delle attività commerciali	
	Viabilità – Realizzazione nuovo marciapiedi su via Podesti	
	Vasca di laminazione acque meteoriche	Max. 72 comunque prima di A2
C - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA		
C1	Ritiro del permesso di costruire e inizio dei lavori	Max 24
C2	Cessione delle aree, asservimenti, Collaudo, presa in consegna delle OO.UU.	Max. 72 comunque prima di A2
In particolare		
	Sistemazione dell'area a verde compatto	Max. 72 comunque prima di A2 – relativamente agli interventi residenziali
	Riqualificazione del sottopasso ferroviario ad uso ciclopeditone e delle aree attigue	Max. 72 comunque prima di A2 – relativamente agli interventi turistico-ricettivi
	Riqualificazione del tratto del lungomare da Vinci antistante il fronte mare del piano attuativo	Max. 72 comunque prima di A2 – relativamente agli interventi turistico-ricettivi
	Realizzazione del parcheggio pubblico di interscambio	

2^ VARIANTE

oggetto previste nel piano d'area		di competenza della Società "INIZIATIVE TURISTICHE." in mesi
0 – PREDISPOSIZIONE DELLE AREE E UTILIZZO TEMPORANEO		
01	Esecuzione dell'indagine preliminare volta alla verifica della qualità dei suoli e dei sottosuoli, pulizia, disinfestazione, derattizzazione delle aree e degli immobili.	Max 2
02	Consegna gratuita al Comune delle aree da adibire a parcheggio temporaneo.	Max 5
A - ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI		
A1	Ritiro del permesso di costruire e inizio dei lavori	Max 12
A2	Rilascio/efficacia agibilità degli interventi edilizi	Max 72
B - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA		
B1	Ritiro del permesso di costruire e inizio dei lavori	Max 24
B2	Cessione delle aree, asservimenti, Collaudo, presa in consegna delle OO.UU.	Max. 72 comunque prima di A2
In particolare		
	Nuova strada carrabile a ridosso della ferrovia con prolungamento fino al lungomare	Max. 72 comunque prima di A2 – relativamente agli interventi residenziali
	Realizzazione del marciapiede lungomare lato Ex-Colonie Enel	Max. 72 comunque prima di A2 – relativamente agli interventi residenziali
	Realizzazione del parcheggio pubblico di pertinenza delle attività commerciali	
	Viabilità – Realizzazione nuovo marciapiedi su via Podesti	
	Vasca di laminazione acque meteoriche	Max. 72 comunque prima di A2
	Realizzazione del marciapiede nella strada a senso unico di collegamento tra via Rieti e Via Grosseto (afferenti all'area B1.7).	Max. 72 comunque prima di A2
C - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA		
C1	Ritiro del permesso di costruire e inizio dei lavori	Max 24
C2	Cessione delle aree, asservimenti, Collaudo, presa in consegna delle OO.UU.	Max. 72 comunque prima di A2
In particolare		
	Sistemazione dell'area a verde compatto	Max. 72 comunque prima di A2 – relativamente agli interventi residenziali
	Riqualificazione del sottopasso ferroviario ad uso ciclopeditone e delle aree attigue	Max. 72 comunque prima di A2 – relativamente agli interventi turistico-ricettivi
	Riqualificazione del tratto del lungomare da Vinci antistante il fronte mare del piano attuativo	Max. 72 comunque prima di A2 – relativamente agli interventi turistico-ricettivi
	Sistemazione della nuova area a parcheggio pubblico su via Rieti (afferenti all'area B1.7);	Max. 72 comunque prima di A2
D - OPERE EXTRA COMPARTO		
	Sistemazione della strada di collegamento tra via Rieti e via Grosseto.	Max. 72 comunque prima di A2