

OGGETTO: Piano Particolareggiato Parco della Cesanella. Variante al Comparto unificato “C”: attribuzione SUL aggiuntiva in parziale adeguamento alle previsioni della Variante al PRG “Città Resiliente”.

DOCUMENTO ISTRUTTORIO

QUADRO NORMATIVO

Il Piano Regolatore vigente localizza in località Cesanella un'area di circa 20 Ha destinata a parco urbano e insediamenti residenziali; la classificazione utilizzata è “Zona BR2 di completamento con cessione di aree per verde e servizi”, disciplinata dall’Art. 16/c NTA-PRG.

Dall’anno 2000 l’area è normata dal Piano Particolareggiato del Parco della Cesanella, da ultimo modificato con la Variante parziale approvata con DGM n.220 del 03/10/2017.

Il Piano del Parco disciplina all’art.4, e nelle relative tavole grafiche, i singoli comparti edificatori che attuano il programma costruttivo, cedono le aree per attrezzature pubbliche (parco urbano) e realizzano le opere di urbanizzazione connesse:

Art. 4 - Comparti edificatori convenzionati

I comparti edificatori obbligatori, così come individuati nella tavola 2 “Destinazioni d’uso e prescrizioni edilizie” e nella Tavola 3 “Carta dei diritti edificatori”, ricomprendono le superfici fondiariae luogo della localizzazione edilizia dei diritti edificatori relativi alle unità territoriali di riferimento (superficie territoriale) così come rappresentato dalle tavole di piano e pertanto comprensive delle quote in cessione individuate dal P.P. come Aree per standard.

Compete ad ogni comparto edificatorio obbligatorio la cessione gratuita, quale standard urbanistico, delle aree complementari alle superfici fondiariae previste, aree stradali, verde stradale e parcheggi, aree per percorso pedonali e ciclabili, aree per impianti tecnologici. Permangono nella disponibilità degli insediamenti le urbanizzazioni qualificate come “Gestione privata” negli elaborati di piano.

Compete al comparto la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria individuate dalle tavole 4.1/4.2/4.3 del P.P. “Preliminari opere di urbanizzazione”.

Il piano esecutivo, comprensivo dell’assetto planovolumetrico e del progetto definitivo delle opere -di cui in seguito- potrà operare modeste variazioni ai tipi edilizi ed alla loro articolazione prevista dal piano in base a specifiche esigenze costruttive, fermo restando il modello d’uso del suolo previsto dal P.P. Parco Cesanella.

In data 24.05.2012, con atto rep.n.2092/1707, è stata stipulata convenzione per l'attuazione del "Comparto edificatorio n.1" del Piano Particolareggiato del Parco della Cesanella e successivamente, in data 13.12.2016, con atto rep.n.6302/4969, è stata stipulata una modifica alla convenzione in relazione al cronoprogramma delle opere di urbanizzazione.

Con D.G.M. n. 16 del 28.01.2020 è stato autorizzato l'accorpamento del Comparto edificatorio n.1 e delle Unità territoriali n.ri 10 e 15, ai sensi dell'art.4 delle NTA del Piano Particolareggiato del Parco della Cesanella, dando origine al Comparto unificato "C", col seguente quadro urbanistico:

Comparto unificato "C"

- ST Unità Territoriale	67.282,43 m ² (25.062,73 m ² del soggetto attuatore)
- Indice UT	0,066 m ² /m ²
- SUL	4.506,64 m ²
- Superficie Fondiaria	10.824,64 m ²
- rapporto SF/ST	16,25 %
- Opere di Urbanizzazione primaria	convenzionate per € 620.291,15, pari a 45,88 €/m ³
- Opere di Urbanizzazione secondaria	convenzionate per € 534.608,18, pari a 39,54 €/m ³
- Aree a standard	12.347,53 m ²

La sottoscrizione, con atto rep.n.11479/8997 del 23.03.2021, dell'addendum alla convenzione del 24.05.2012, ha sancito l'attuazione del nuovo Comparto unificato "C" e la contestuale cessione effettiva di 10.471,34 m² di aree pubbliche, quale condizione necessaria al fine del rilascio dei titoli abilitativi connessi alla capacità edificatoria derivante dall'accorpamento delle Unità territoriali 10 e 15.

La Variante al P.R.G. "Città Resiliente", approvata con D.C.C. n. 95 del 08.11.2021, stabilisce per la zona a BR2.3 (Parco Cesanella) *"..... omissis.... All'Unità territoriale 15 del Piano Particolareggiato afferiscono 2.000 m² di SUL in incremento connessi alla riqualificazione urbanistica dell'isolato con modifica dell'assetto funzionale delle aree edificabili (Variante Città Resiliente 2020). All'intervento dovranno essere connesse le cessioni delle strade di progetto previste nel foglio 4 mappale 191 (innesto su via Mattei) e foglio 29 mappale 787 (completamento via Beccaria)."*, spostando quindi, nell'ambito dell'Unità territoriale n. 15 costituente parte del più esteso Comparto unificato "C", i diritti edificatori di 4 aree dislocate nel territorio comunale, denominate A, B, C, D, come di seguito descritte:

A - area individuata in località Casine, al foglio 125 mappale 124, per una superficie di 3.932,00 m², disciplinata nel previgente P.R.G. "SMART 2018" come zona "DAP per attività produttive" e nel P.R.G. "Città Resiliente", in virtù dello spostamento della cubatura, come zona "E-ins Agricola di protezione degli insediamenti", che in base ai meccanismi perequativi ha prodotto una SUL di 393,20 m² a Cesanella (vedi allegato A);

B - area individuata in località Borgo Bicchia, al foglio 47 mappale 1/parte, per una superficie complessiva di 3.050 m², disciplinata nel previgente P.R.G. “SMART 2018” come zona “CR2 di espansione residenziale con schede di dettaglio” e nel P.R.G. “Città Resiliente”, in virtù dello spostamento della cubatura, come zona “E Agricola”, che in base ai meccanismi perequativi ha prodotto una SUL di 567,80 m² a Cesanella (vedi allegato B);

C - area individuata in località Borgo Molino, al foglio 29 mappale 787/parte, per una superficie di 847,00 m², disciplinata nel previgente P.R.G. “SMART 2018” come zona “BR2.3 di completamento con cessione di aree per verde e servizi” e nel P.R.G. “Città Resiliente”, in virtù dello spostamento della cubatura, come zona “BR3 per aree pertinenziali e corti private”, in entrambi gli strumenti urbanistici con previsione di allargamento stradale (completamento via Beccaria), che in base ai meccanismi perequativi ha prodotto una SUL di 359,98 m² a Cesanella;

D - area individuata in Via Mattei, al foglio 4 mappale 191/parte, per una superficie di 1.621,00 m² disciplinata nel previgente P.R.G. “SMART 2018” come zona “BR2.4 di completamento con cessione di aree per verde e servizi” e nel P.R.G. “Città Resiliente”, in virtù dello spostamento della cubatura, come zona “BR3 per aree pertinenziali e corti private”, in entrambi gli strumenti urbanistici con previsione di collegamento stradale (innesto su via Mattei), che in virtù dei meccanismi perequativi ha prodotto una SUL di 729,45 m² a Cesanella.

Con riferimento alle aree di cui sopra, ai fini della perequazione prevista dal PRG si è tenuto conto del valore IMU come da Delibera GM n.97/2018 (metodo di stima per la determinazione del più probabile valore di mercato delle aree fabbricabili ai fini IMU) determinato in funzione della destinazione urbanistica e della localizzazione delle stesse.

Relativamente alla destinazione urbanistica, per le aree C-Borgo Molino e D-via Mattei, quale area di partenza è stato preso a riferimento il valore della zona BR1 calcolato sull’area fondiaria, in modo tale da parificarlo alla zona BR2 effettiva il cui indice è invece calcolato sulla superficie territoriale; tale operazione si è resa necessaria in quanto per le aree C e D, al momento della delibera sopra citata, non era prevista la destinazione BR2 (introdotta successivamente con la variante “SMART 2018”), bensì la destinazione BR1.

La medesima considerazione è stata fatta per l’area di arrivo in loc. Cesanella; di seguito il calcolo per le singole aree oggetto di perequazione:

A- area individuata in località Casine, al foglio 125 mappale 124

area di partenza: zona DAP in località Casine (zona IMU n.28 coef.0,80)

Valore IMU area DAP Casine: $95,10 \text{ €/m}^2 \times 0,80 = 76,08 \text{ €/m}^2$

area di arrivo: zona BR1 in località Cesanella (zona IMU n.7 coef.1,10)

Valore IMU area BR1 Cesanella: $339,75 \text{ €/m}^2 \times 1,10 = 373,73 \text{ €/m}^2$

coefficiente per calcolo perequativo: $76,08/373,73 = 0,20$

calcolo superficie fondiaria in perequazione: SF in zona DAP = $3.932,00 \text{ m}^2 \times 0,20 = 786,40 \text{ m}^2$ (SF in zona BR1)

SUL in perequazione = $786,40 \times 0,50$ (indice UF zona BR1) = **393,20 m²**

B- area individuata in località Borgo Bicchia, al foglio 47 mappali nn. 1/parte – 4/parte

area di partenza: zona CR2/B1 in località Borgo Bicchia (zona IMU n.28 coef.0,80)

Valore IMU area CR2/B1 Borgo Bicchia: $173,94 \text{ €/m}^2 \times 0,80 = 139,15 \text{ €/m}^2$

area di arrivo: zona BR1 in località Cesanella (zona IMU n.7 coef.1,10)

Valore IMU area BR1 Cesanella: $339,75 \text{ €/m}^2 \times 1,10 = 373,73 \text{ €/m}^2$

coefficiente per calcolo perequativo: $139,15/373,73 = 0,37$

calcolo superficie fondiaria in perequazione: SF in zona CR2/B1 = $3.050,00 \text{ m}^2 \times 0,37 = 1.135,60 \text{ m}^2$ (SF in zona BR1)

SUL in perequazione = $1.135,60 \times 0,50$ (indice UF zona BR1) = **567,80 m²**

C- area individuata in località Borgo Molino, al foglio 29 mappale 787

area di partenza: zona BR1 in località Borgo Molino (zona IMU n.4 coef.0,94)

Valore IMU area BR1 Borgo Molino: $339,75 \text{ €/m}^2 \times 0,94 = 319,36 \text{ €/m}^2$

area di arrivo: zona BR1 in località Cesanella (zona IMU n.7 coef.1,10)

Valore IMU area BR1 Cesanella: $339,75 \text{ €/m}^2 \times 1,10 = 373,73 \text{ €/m}^2$

coefficiente per calcolo perequativo: $319,36/373,73 = 0,85$

calcolo superficie fondiaria in perequazione: SF in zona BR1 = $847,00 \text{ m}^2 \times 0,85 = 719,95 \text{ m}^2$ (SF in zona BR1)

SUL in perequazione = $719,95 \times 0,50$ (indice UF zona BR1) = **359,98 m²**

D- area individuata in via Mattei, al foglio 4 mappale 191

area di partenza: zona BR1 in via Mattei (zona IMU n.8 coef.0,99)

Valore IMU area BR1 via Mattei: $339,75 \text{ €/m}^2 \times 0,99 = 336,35 \text{ €/m}^2$

area di arrivo: zona BR1 in località Cesanella (zona IMU n.7 coef.1,10)

Valore IMU area BR1 Cesanella: $339,75 \text{ €/m}^2 \times 1,10 = 373,73 \text{ €/m}^2$

coefficiente per calcolo perequativo: $336,35/373,73 = 0,90$

calcolo superficie fondiaria in perequazione: SF in zona BR1 = $1.621,00 \text{ m}^2 \times 0,90 = 1.458,90 \text{ m}^2$ (SF in zona BR1)

SUL in perequazione = $1.458,90 \times 0,50$ (indice UF zona BR1) = **729,45 m²**

Totale SUL in perequazione = $393,20 \text{ m}^2 + 567,80 \text{ m}^2 + 359,98 \text{ m}^2 + 729,45 \text{ m}^2 = 2.050,43 \text{ m}^2$

La Variante al P.R.G. "Città Resiliente" alloca dunque all'interno dell'Unità territoriale 15 del Piano Particolareggiato del Parco della Cesanella complessivamente $2.000,00 \text{ m}^2$ (arrotondando i $2.050,43 \text{ m}^2$) garantiti dalle SUL in perequazione come sopra determinate.

OGGETTO DELLA MODIFICA AL COMPARTO

In data 29/03/2022, con istanza prot. 15.845, l'arch. Daniele Frulla, tecnico incaricato dalla società Parco Verde Azzurro Srl in qualità di soggetto attuatore del programma costruttivo del comparto unificato "C", ha presentato istanza di modifica a detto comparto per allocare parte dei $2.000,00 \text{ m}^2$ di SUL previsti dalla Variante al P.R.G. "Città Resiliente".

Nello specifico, in adeguamento alle previsioni di PRG, si richiede l'allocazione di $753,86 \text{ m}^2$ di SUL derivanti dalla perequazione della totalità dell'area di cui al punto A- in località Casine ($393,20 \text{ m}^2$) e di parte dell'area di cui al punto B-in località Borgo Bicchia ($360,66 \text{ m}^2$, quota parte dei $560,87 \text{ m}^2$ totali previsti), a cui non sono legate cessioni di ulteriori aree, rimandando ad una fase successiva la collocazione della SUL rimanente, vincolata invece all'assunzione di ulteriori obblighi da regolare con apposite convenzioni a seguito di variante al Piano Particolareggiato del Parco della Cesanella.

I diritti in oggetto vengono trasferiti in lotti già definiti e dotati di convenzione in essere con atto rep.n.11479/8997 del 23.03.2021 e Determina Dirigenziale n.196 del 10.03.2022 di variante non sostanziale al programma costruttivo, come specificato nell'istanza, in particolare nei lotti 5-7, 8, 10 e 17, beneficiando delle opere di urbanizzazione già realizzate per la quasi totalità a scomputo di quanto dovuto come oneri di urbanizzazione, in quanto capienti come di seguito dimostrato:

- opere di urbanizzazione primaria, convenzionate per € 620.291,15

con una SUL pari a $4.506,64 + 753,86 = 5.260,50 \text{ m}^2$ le opere incidono per $39,30 \text{ €/m}^3 > 20,02 \text{ €/m}^3$ (considerando gli oneri tabellari per zona C di espansione)

- opere di urbanizzazione secondaria, convenzionate per € 534.608,18

con una SUL pari a $4.506,64 + 753,86 = 5.260,50 \text{ m}^2$ le opere incidono per $33,87 \text{ €/m}^3 > 18,11 \text{ €/m}^3$ (considerando gli oneri tabellari per zona C di espansione)

Le modifiche producono il seguente quadro normativo:

Comparto unificato "C"

- ST Unità Territoriale	67.282,43 m ² (25.062,73 m ² del soggetto attuatore)
- Indice UT	0,078 m ² /m ²
- SUL	5.260,50 m ²

- Superficie Fondiaria	10.824,29 m ²
- rapporto SF/ST	16,25 %
- Opere di Urbanizzazione primaria	convenzionate per € 620.291,15, pari a 39,30 €/m ³
- Opere di Urbanizzazione secondaria	convenzionate per € 534.608,18, pari a 33,87 €/m ³
- Aree a standard	12.347,53 m ² già cedute

Con riferimento alla previsione delle aree a standard per le zone BR2, il nuovo assetto del Comparto unificato “C”, comprensivo delle nuove SUL in perequazione, deve soddisfare la quantità minima prevista dalle NTA di PRG (art.16/c – Zona BR2 con cessione di aree per verde e servizi) pari a 12 m²/30 m² di SUL, ovvero $5.260,50 \times 12/30 = 2.104,20$ m² di aree per standard.

Visto che la quantità di aree a standard previste per il comparto è pari a 12.324,53 m² come sopra evidenziato, la quantità minima richiesta di 2.104,20 m² è soddisfatta.

CONFORMITA' DELLA PROPOSTA CON IL P.R.G.

La proposta è conforme all'art. 16/c pgf. 4 pt. BR2.3 (Parco Cesanella) delle N.T.A. del P.R.G. “Città Resiliente” in quanto interviene sull'assetto funzionale delle aree edificabili dell'Unità territoriale 15 del Piano Particolareggiato (ora Comparto unificato “C”), allocando la cubatura in perequazione dalle aree di cui ai punti A-in località Casine e B-in località Borgo Bicchia (per parte) all'interno delle superfici fondiarie individuate dal PRG che ha preso atto dell'assetto del nuovo comparto unificato “C”, come da Delibera di Giunta Municipale n.16 del 28/01/2020.

CONFORMITA' DELLA PROPOSTA CON IL P.P. Parco della Cesanella

Ferma restando la collocazione dei 753,86 m² di SUL aggiuntiva, derivante dalle aree in perequazione come sopra descritte, autorizzata e prevista dalle norme del P.R.G., la proposta modifica gli indici e i parametri di zona previsti dal P.P. determinando il solo incremento dell'indice UT che passa da 0,066 a 0,078.

Gli altri parametri restano invariati, in quanto la SUL aggiuntiva (prevista dal P.R.G.) viene collocata all'interno delle superfici fondiarie già ammesse in base alla Delibera GM. n.16/2020 e recepite dalla pianificazione generale.

Tabella comparativa:

	Assetto vigente (DGM.16/2020 e atto rep.n.11479/8997 del 23.03.2021)	Assetto adeguamento al PRG (allocazione di 961,00 m ² di SUL)	Verifica
Indice di edificabilità (UT)	0,066 m ² / m ²	0,078 m ² /m ²	☒
SUL	4.506,64 m ²	5.260,50 m ²	☒

Rapporto SF/ST	16,25%	16,25%	☒
H e distanze	Come da Piano	Come da Piano	☒
Opere di urbanizzazione primaria	€ 620.291,15 45,88 €/m ³ > 20,02 €/m ³	€ 620.291,15 39,30 €/m ³ > 20,02 €/m ³	☒
Opere di urbanizzazione secondaria	€ 534.608,18 39,54 €/m ³ > 18,11 €/m ³	€ 534.608,18 33,87 €/m ³ > 18,11 €/m ³	☒
Aree pubbliche in Cessione	Parco e verde 6.752,57 m ² Strade/parcheggi 5.594,96 m ² TOTALE 12.347,53 m ²	Parco e verde 6.752,57 m ² Strade/parcheggi 5.594,96 m ² TOTALE 12.347,53 m ²	☒

Per effetto della modifica all'assetto del comparto viene variata la tabella di assegnazione della SUL ai singoli lotti e le relative tipologie; la stessa sostituisce la corrispondente di cui alla D.D. n. 196 del 10/03/2022, intervenuta dopo la convenzione aggiuntiva del 23/03/2021, come di seguito esplicitata ed allegata all'istanza sopra richiamata (in grassetto i lotti oggetto di modifica):

Identificazione planovolumetrico	Superficie fondiaria (m ²)	SUL realizzabile (m ²)	Tipo edilizio
LOTTO 1	440,00	100,00	Monofamiliare
LOTTO 2	414,04	184,00	Mono-bifamiliare
LOTTO 3	440,15	160,00	Monofamiliare
LOTTO 4	440,12	100,00	Monofamiliare
LOTTO 5 - 7	892,19	500,00	Plurifamiliare
LOTTO 6	747,06	415,00	Plurifamiliare
LOTTO 8	592,32	308,00	Plurifamiliare
LOTTO 9	862,88	485,00	Plurifamiliare
LOTTO 10	870,48	510,00	Plurifamiliare
LOTTO 11	695,82	420,00	Plurifamiliare
LOTTO 12	939,51	399,00	Plurifamiliare
LOTTO 13	700,00	227,00	Mono-bifamiliare
LOTTO 14	533,07	247,50	Plurifamiliare
LOTTO 15	562,05	130,00	Mono-bifamiliare
LOTTO 16	708,60	425,00	Plurifamiliare
LOTTO 17	986,00	650,00	Plurifamiliare
TOTALE	10.824,29	5.260,50	

VALUTAZIONE TECNICA

La soluzione proposta in adeguamento al PRG “Città Resiliente”, con la collocazione delle superfici in perequazione come sopra individuate, è conforme sia relativamente alla pianificazione generale che a quella attuativa.

Con riferimento a tale ultimo aspetto, pur registrandosi un incremento dell'indice UT per il comparto in questione, dato atto che tale modifica è stata prevista dalla normativa generale, dal punto di vista del piano particolareggiato non viene variato in alcun modo il modello d'uso del suolo rispetto a quanto già definito ed approvato con la Delibera di Giunta Municipale n.16 del 28/01/2020, in ossequio all'art. 4 delle NTA di P.P. che ammette “ *modeste variazioni ai tipi edilizi ed alla loro articolazione prevista dal piano in base a specifiche esigenze costruttive, fermo restando il modello d'uso del suolo previsto dal P.P. Parco Cesanella.* ”

Inoltre l'allocazione dei diritti edificatori previsti dal PRG “Città Resiliente” all'interno del comparto unificato “C”, per le quantità come sopra definite, non determina alcuna modifica degli impegni assunti tra il Comune di Senigallia e la società il Parco Verde Azzurro Srl., confermando quanto stabilito nella Convenzione originaria in data 24.05.2012 con atto rep.n.2092/1707, convenzione integrativa in data 13.12.2016 con atto rep.n.6302/4969 e da ultimo con l'addendum del 23.03.2021 (atto rep.n.11479/8997).

arch. Luca Mariani

Area Tecnica Territorio e Edilizia Privata

Istruttore Tecnico



arch. Silvia Cognini

Responsabile Area Tecnica Territorio e Edilizia Privata

Responsabile del procedimento



ALLEGATI:

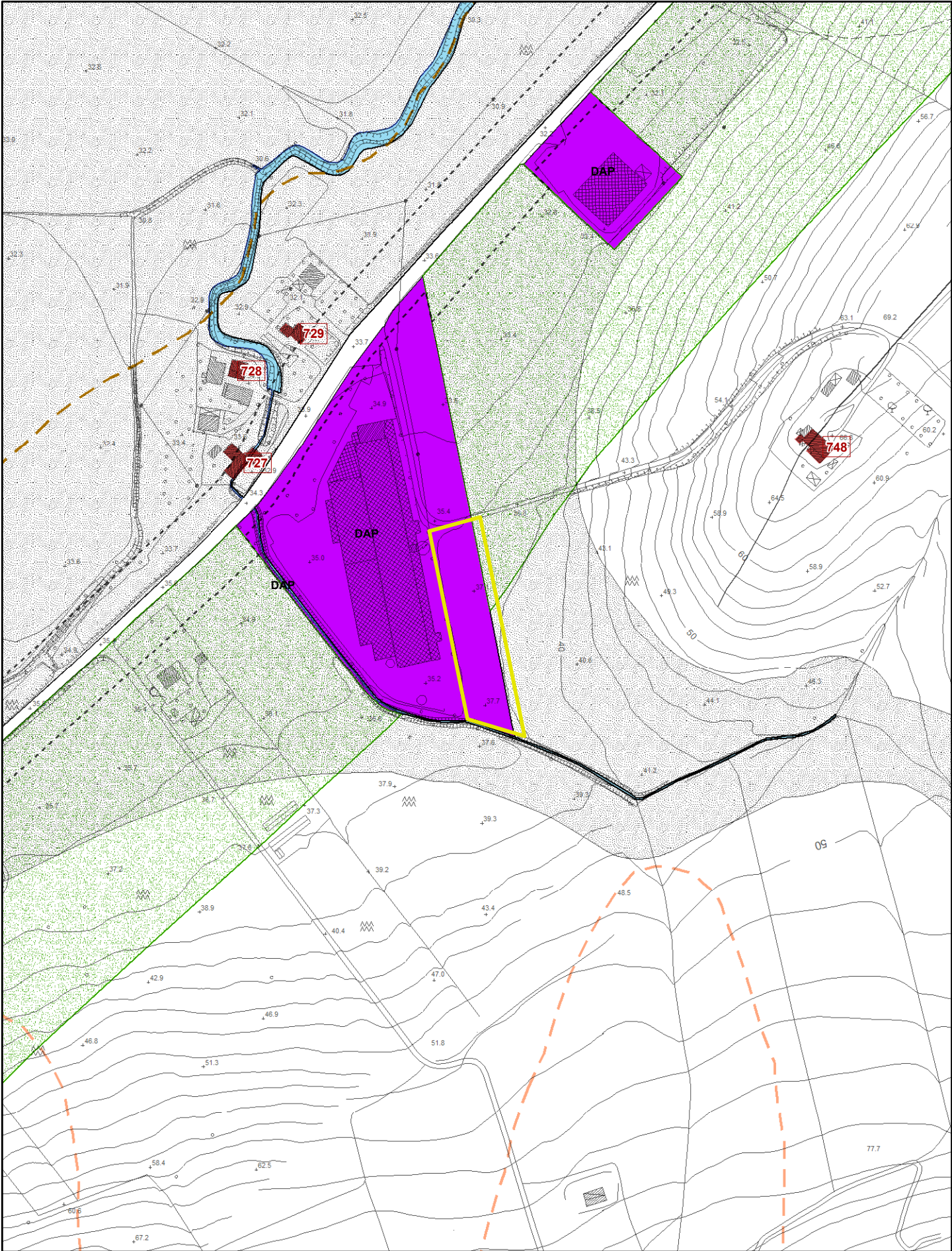
- A) zona DAP: confronto Variante PRG SMART 2018-Variante Città Resiliente
- B) zona CR2/B.1: confronto Variante PRG SMART 2018-Variante Città Resiliente

VARIANTE PRG "SMART 2018"

Zona DAP per attività produttive

area in oggetto

stralcio Tavola P4.36



VARIANTE PRG "Città Resiliente"

Zona E agricola

area in oggetto

stralcio Tavola P4.36

