

COMUNE DI SENIGALLIA

Ente: C\_1608

ADD: 00000001

Prot: (A) 2023/0059156 del 10/10/23

Class: VI-



Senigallia, li 10 ottobre 2023

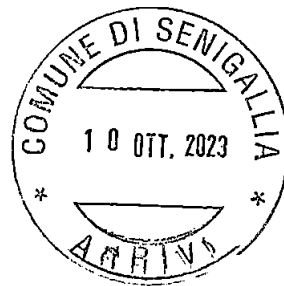
COMUNE DI SENIGALLIA  
CONSEGNATO A MANO IL

10 OTT. 2023

ALLE ORE

10:10

FIRMA



Al Sig. Sindaco del comune di Senigallia

**OGGETTO:** Presentazione osservazioni alla 2° VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) EX COLONIE ENEL adottato con deliberazione di Giunta Comunale n. 179 del 08/08/2023.

**Proponenti**

I sottoscritti:

- BAROCCI MASSIMO, nato a [REDACTED] il [REDACTED] residente a [REDACTED], via [REDACTED], c.f. [REDACTED];
- MANCINI FRANCESCO, nato a [REDACTED], il [REDACTED], residente a [REDACTED], via [REDACTED], c.f. [REDACTED];
- LANDI GABRIELE, nato a [REDACTED], il [REDACTED], residente a [REDACTED], via [REDACTED], c.f. [REDACTED];
- RIMINI ENRICO, nato a [REDACTED], il [REDACTED], residente a [REDACTED], [REDACTED], c.f. [REDACTED];

**Natura generale delle Osservazioni:**

VISTA la deliberazione di G.C. n. 179/2023, citata in oggetto, riguardante l'approvazione della 2° VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO PER LA RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA "EX COLONIE ENEL" NEL LUNGOMARE DA VINCI, POLO TURISTICO CPT.2 ED AREA B1.7 IN VIA RIETI, IN VARIANTE NORMATIVA AL PRG AI SENSI DELL'ART. 15 C.5 DELLA L.R. 34/1992 - ADOZIONE ex artt. 4, commi 1 e 30, L.R. n. 34/92 e art.11, comma 8, L.R. n. 22/2011;

CONSIDERATO che la variante, secondo la nostra valutazione, manca di alcuni elementi essenziali che andrebbero presi radicalmente in considerazione. Partendo dal fatto che l'assetto dell'area, destinata a Polo Turistico, è stato di fatto stravolto, passando da una destinazione d'uso prevalentemente turistico/ricettiva, ad una nuova conformazione prettamente residenziale, aumentando da 32 a 90 gli appartamenti previsti. Elemento non di poco conto se si considera che oggi la città risulta priva di strutture alberghiere in grado di soddisfare una clientela più ampia, la quale ricerca servizi innovativi e qualificati (es. polo congressuale, spazi polifunzionali trasformabili per eventi).

In sostanza, la cancellazione di un polo turistico indebolisce la città, sia per quanto riguarda l'offerta turistico ricettiva, sia sotto l'aspetto della mancata occupazione che l'area poteva generare.

Inoltre, a fronte di un importante aumento del numero delle abitazioni, non è stata prevista nemmeno una contropartita di edilizia residenziale sociale, che potrebbe attenuare l'impatto complessivo del progetto privato e andare incontro ad una pressante esigenza pubblica.



## Legenda:

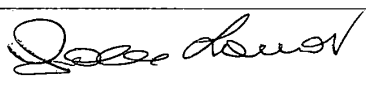
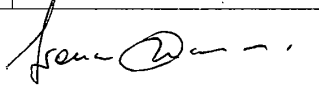
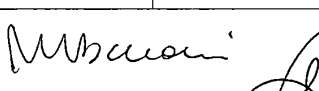
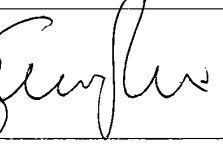
- VIGENTE: Normativa vigente;
- PROPOSTA-VARIANTE: Proposta 2° variante P.P. per la riqualificazione dell'area "Ex Colonie Enel"
- OSSERVAZIONI: Osservazioni alla Proposta 2° variante P.P. per la riqualificazione dell'area "Ex Colonie Enel"

## OSSERVAZIONE n. 1

**Natura dell'osservazione:** A fronte di un notevole aumento della quota residenziale dell'area, con la realizzazione di 58 alloggi in più, non si prevede una contropartita di edilizia residenziale sociale, convenzionata e/o locazione a canoni calmierati.

**Normativa di riferimento:**

- PRG "Città Resiliente"
- NTA art. 16/1\_B1.7 area vicino Hotel Ritz

| VIGENTE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | PROPOSTA VARIANTE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | OSSERVAZIONE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zona B1.7 (area vicino Hotel Ritz)<br>A.U.S. = cessione totale con divieto di monetizzazione.                                                                                                                                                                                                                                                     | Zona B1.7 (area vicino Hotel Ritz)<br><del>A.U.S. = cessione totale con divieto di monetizzazione.</del><br>La SUL residenziale realizzabile può essere trasferita all'interno della limitrofa area CPT.2 vincolandone la destinazione a parcheggio, di cui almeno il 90% dovrà essere pubblico, comprensivo di eventuali sistemazioni stradali e pedonali; in tal caso la superficie a parcheggio è comprensiva delle aree AUS previste in cessione obbligatori. | Considerando il notevole aumento degli appartamenti realizzati, al fine di conferire all'operazione un carattere di utilità sociale attualmente assente dalle previsioni, si propone di:<br><b>Destinare una quota non inferiore al 50% della SUL residenziale trasferita da B1.7 a CPT.2, ad alloggi di edilizia residenziale sociale, convenzionata e/o locazione a canoni calmierati.</b> |
| Firma:     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

## OSSERVAZIONE n. 2

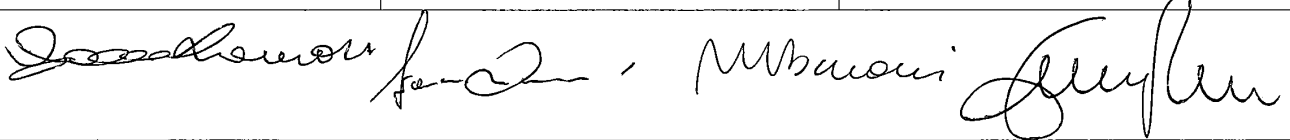
**Natura dell'osservazione:** Il notevole ampliamento riguardante la configurazione del comparto CPT.2, realizzato tramite l'inclusione dell'area B1.7 all'interno del Piano Particolareggiato, modifica in maniera rilevante il piano d'area, andando ad incidere notevolmente anche sulle previsioni in ordine alla dotazione di infrastrutture pubbliche della zona. Si ritiene pertanto che la nuova configurazione **costituisca una variazione sostanziale al piano d'area vigente**, modificandone il dimensionamento e la distribuzione dei carichi insediativi, pertanto da approvarsi da parte del Consiglio Comunale, il tutto al fine di tutelare l'interesse pubblico.

**Normativa di riferimento:**

- Art. 15 comma 5 Legge Urbanistica Regionale 34/1992
- NTA art. 17/d\_CPT.2 area Ex Colonie Marine

| VIGENTE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | PROPOSTA VARIANTE                                                                                                                                                                                                                                           | OSSERVAZIONE                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Comma 5_Le varianti al piano regolatore generale <b>che non incidono sul suo dimensionamento globale</b> e che, pur variando le destinazioni d'uso delle aree e comportando modificazioni alle relative norme tecniche di attuazione del piano, <b>non modificano la distribuzione dei carichi insediativi</b> e la dotazione degli standard di cui al decreto ministeriale 1444/1968 da osservarsi in ciascuna zona di cui al comma 3, sono approvate in via definitiva dalla giunta comunale ai sensi dell'articolo 30 della presente legge. I termini previsti dai commi 2 e 3 dell'articolo 30 sono ridotti rispettivamente a 20 giorni e 50 giorni. | Nella proposta si sostiene che la variante non modifichi il dimensionamento globale del piano d'area e la distribuzione dei carichi insediativi, pertanto può essere approvata in via definitiva dalla giunta comunale senza passare in consiglio comunale. | In riferimento a quanto sopra esposto, si ritiene che:<br><b>La proposta di variante vada approvata dal Consiglio Comunale</b> , in conformità a quanto previsto dall'art. 15 comma 5 della Legge Urbanistica Regionale 34/1992 e dalle NTA art. 17/d_CPT.2 Area Ex Colonie Marine_Punto 3 Modalità di Attuazione. |

Firma:

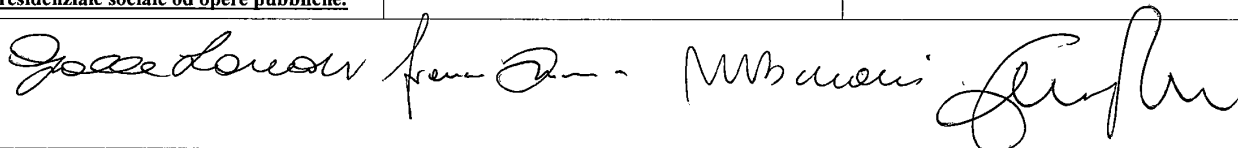


## OSSERVAZIONE n. 3

**Natura dell'osservazione:** Il contributo straordinario è stato determinato nella misura del 50% del plusvalore (valore IMU post variante – valore IMU ante variante) che l'area ha avuto a seguito della variante. Considerando la notevole appetibilità delle unità residenziali, stante il danno che la città subirà per la riduzione dell'offerta turistica generata alla presente variante, si ritiene corretto applicare una quota maggiore nel calcolo del contributo straordinario richiedendo il 100% del plusvalore. I maggiori introiti per il Comune potrebbero essere destinati ad edilizia residenziale sociale o ad opere pubbliche.

**Normativa di riferimento:**

- Art. 16 comma 4\_d-ter DPR 380/2001;

| VIGENTE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | PROPOSTA VARIANTE                                | OSSERVAZIONE                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| d-ter) alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, o in deroga. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili <u>da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.</u> | Contributo straordinario=50% plusvalore (lordo). | In virtù di quanto sopra esposto si propone:<br><b>Contributo straordinario=100% plusvalore (lordo).</b> |
| Firma:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                  |                                                                                                          |

## OSSERVAZIONE n. 4

**Natura dell'osservazione:** Con la variante al Piano Particolareggiato si stravolge l'originale vocazione dell'area, passando da una destinazione d'uso prevalentemente turistico/ricettiva, ad una nuova conformazione prettamente residenziale.

Al fine di non perdere l'originaria vocazione ricettiva, privando la città di una risorsa preziosa per l'offerta turistica, si reputa corretto l'applicazione dei parametri riguardanti la SUL derivante dall'area vicino all'Hotel Ritz, rispettando così quanto previsto dalle NTA in merito alla destinazione d'uso della zona CPT.2.

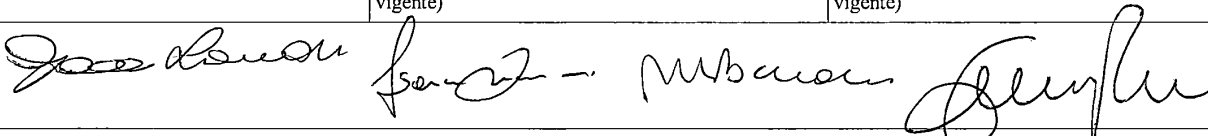
Nello specifico si propone di utilizzare, per la SUL importata dal B1.7 pari a 3.159,27 mq, i parametri relativi alla destinazione d'uso previsti dal CPT.2, area in cui verrà sfruttata la potenzialità edificatoria. Tali parametri prevedono per la residenza una misura massima del 30% della SUL complessiva, con la restante parte turistico/ricettiva.

In questo modo l'area, pur vendendo implementata con nuova potenzialità edificatoria, non perderà la sua vocazione originaria, offrendo sia la possibilità di realizzare più appartamenti rispetto a quelli previsti in origine, sia quella di costituire un polo turistico rilevante.

**Normativa di riferimento:**

- NTA art. 16/l\_B1.7 area vicino Hotel Ritz

- NTA art. 17/d\_CPT.2 area Ex Colonie Marine

| VIGENTE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | PROPOSTA VARIANTE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | OSSERVAZIONE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><u>Superficie utile lorda (SUL) per attività residenziali:</u></p> <p><math>19.474,10 \text{ mq} \times 30\% \times 0,33 = 1.927,94 \text{ mq}</math><br/> SUL totale = 1.927,94 mq</p> <p><u>Numero alloggi previsti:</u></p> <p>n° 22 alloggi <math>\geq 52 \text{ mq}</math><br/> n° 10 alloggi <math>\geq 40 \text{ mq}</math></p> <p><b>Totale n° 32 alloggi</b></p> | <p><u>Superficie utile lorda (SUL) per attività residenziali:</u></p> <p><math>19.474,10 \text{ mq} \times 30\% \times 0,33 = 1.927,94 \text{ mq}</math><br/> zona B1.7 <math>6.318,55 \text{ mq} \times 0,50 = 3.159,27 \text{ mq}</math><br/> SUL totale = 5.087,21 mq</p> <p><u>Numero alloggi previsti:</u></p> <p>n° 48 alloggi <math>\geq 52 \text{ mq}</math><br/> n° 42 alloggi <math>\geq 40 \text{ mq}</math></p> <p><b>Totale n° 90 alloggi</b> (58 in più rispetto al piano vigente)</p> | <p><u>Superficie utile lorda (SUL) per attività residenziali:</u></p> <p><math>19.474,10 \text{ mq} \times 30\% \times 0,33 = 1.927,94 \text{ mq}</math><br/> zona B1.7 <math>6.318,55 \text{ mq} \times 0,50 \times 30\% = 947,78 \text{ mq}</math><br/> SUL totale = 2.875,72 mq</p> <p><u>Numero alloggi previsti:</u></p> <p>n° 27 alloggi <math>\geq 52 \text{ mq}</math><br/> n° 23 alloggi <math>\geq 40 \text{ mq}</math></p> <p><b>Totale n° 50 alloggi</b> (18 in più rispetto al piano vigente)</p> |
| <p>Firma: </p>                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

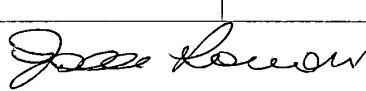
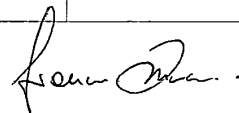
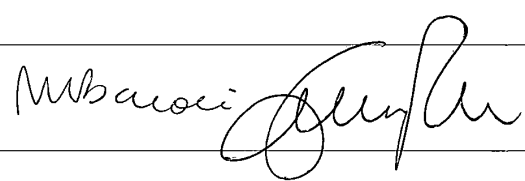
**OSSERVAZIONE n. 5**

**Natura dell'osservazione:** Data l'importanza dell'insediamento, le sue dimensioni e il fatto che si colloca in una zona strategica, si ritiene che il progetto della viabilità sia carente e poco dettagliato. Le criticità evidenziate consistono:

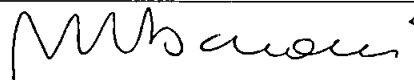
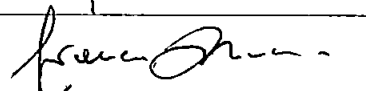
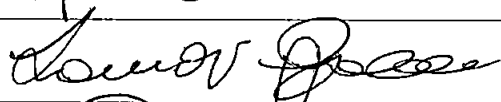
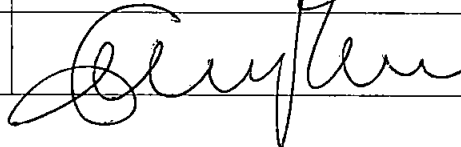
- I tempi di realizzazione di via Rieti non sono definiti, così come il suo utilizzo, considerando che si trova in aderenza a delle aree oggetto di un piano di alienazione;
- Valutando la diversa destinazione d'uso dell'area, si ritiene ci siano gli elementi per negoziare un nuovo accordo con FSI, al fine di ripensare il sottopassaggio di via Grosseto, prevedendo un percorso a doppio senso per auto e ciclo pedonale;
- Considerando che il progetto non prevede più la deviazione di L.re Da Vinci dietro gli edifici, in assenza di un progetto unitario sulla zona, non si ritiene corretto considerare di interesse pubblico l'opera definita "nuova strada carrabile a ridosso della ferrovia", valutando che il suo utilizzo è funzionale solo ai residenti degli edifici dietro ai quali è situata;
- Destinare in maniera certa i circa 700.000 € derivanti dal contributo straordinario di costruzione per implementare la viabilità e i servizi della zona.

**Normativa di riferimento:**

- PRG "Città Resiliente"
- D.Lgs 285/92\_Nuovo codice della strada

| VIGENTE                                                                                                                                                                                                                                                              | PROPOSTA VARIANTE | OSSERVAZIONE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                      |                   | <p>Considerando le criticità evidenziate si propone di:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Effettuare uno studio dettagliato sulla viabilità per un'area di circa 500 mq intorno all'intervento, tale da rendere possibile formulare un progetto organico sulla viabilità della zona, all'interno del quale collocare gli interventi oggetto di variante.</li> <li>- Stralciare la "nuova strada carrabile a ridosso della ferrovia" dalle opere di urbanizzazione primaria e utilizzare i fondi ad essa destinati per realizzare opere di interesse pubblico rilevante.</li> </ul> |
| <p>Firma:   </p> |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

**Firma dei proponenti**

| Proponente        | Firma                                                                              |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| BAROCCI MASSIMO   |  |
| MANCINI FRANCESCO |  |
| LANDI GABRIELE    |  |
| RIMINI ENRICO     |  |

**Allegati**

- 1) Documenti identità proponenti.

