

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.
4

PROGETTO URBANISTICO

ELABORATI DI PROGETTO

DOC
1

Relazione del Progetto Urbanistico

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

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

RELAZIONE DEL PROGETTO URBANISTICO

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", adottata 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

Il progetto della 2^ Variante al Piano Particolareggiato ha come obiettivo 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 Uf 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 e' 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 e' 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.

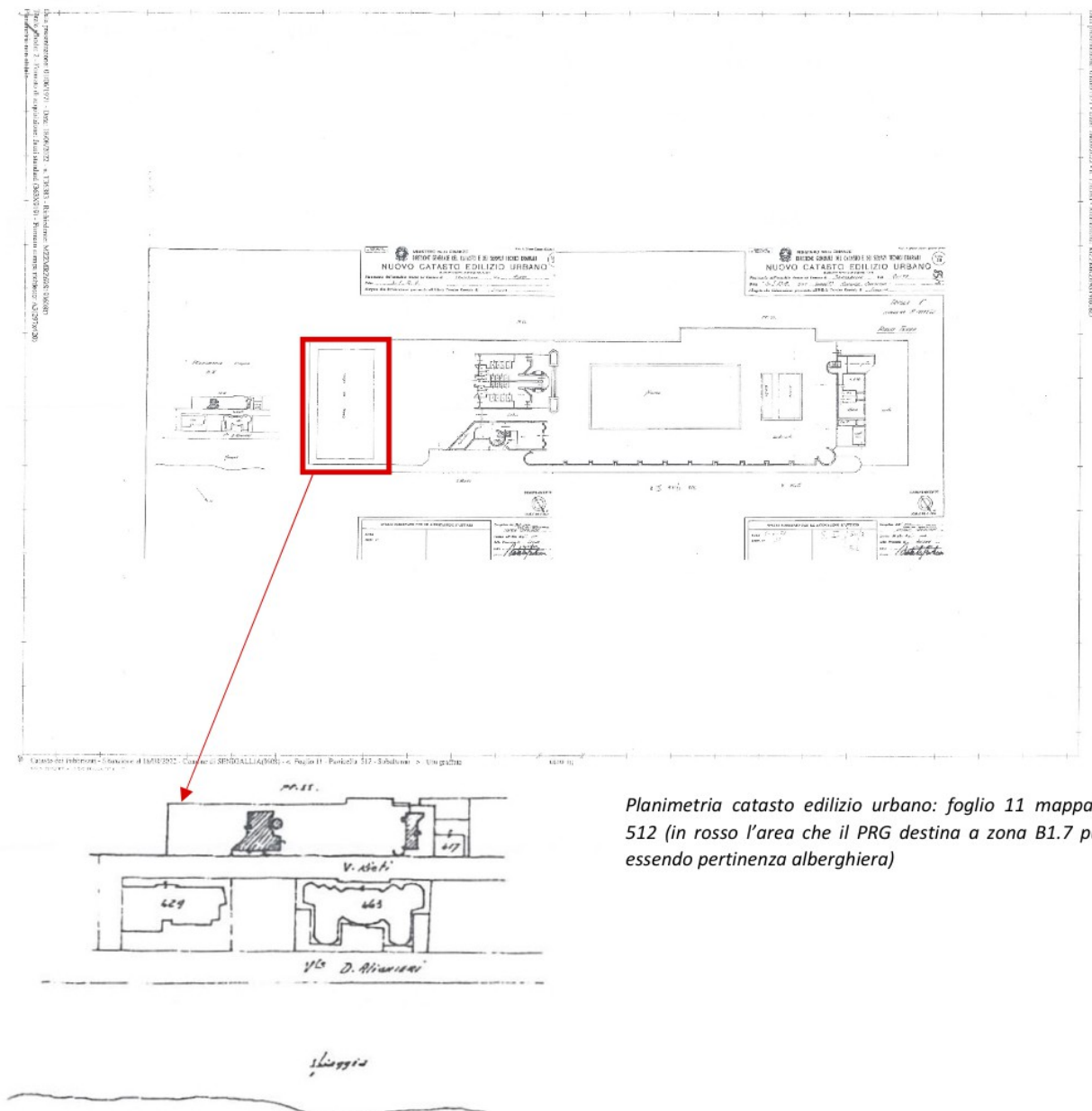
La presente Variante non modifica le previsioni generali del PRG vigente ma costituisce variante normativa al PRG ai sensi dell'art.15 c.5 della L.R. 34/1992; viene allegata alla presente una proposta di modifica dell'art. 16/1 – Zona B1.7 e dell'art. 17/d – Zona CPT.2 – Area ex Colonie Marine delle 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”*.

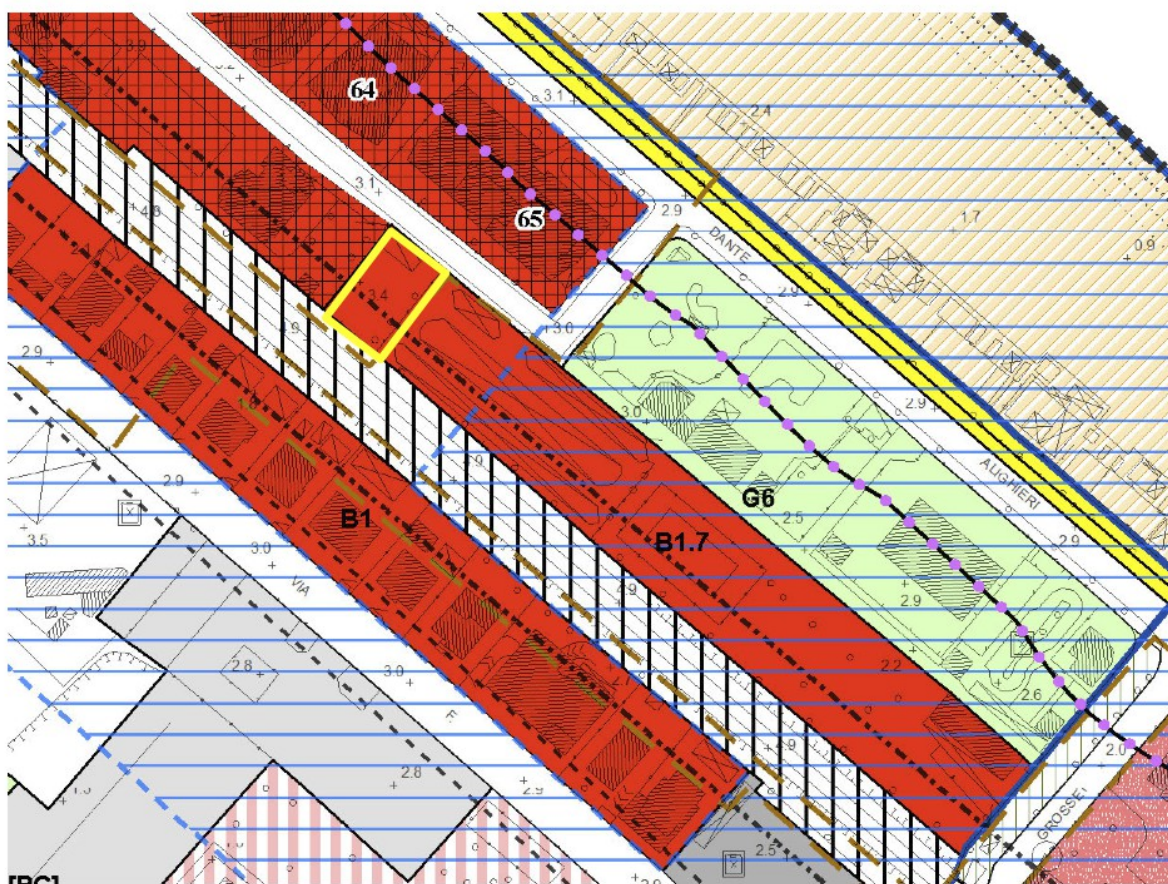
Nel PRG vigente infatti, l'area di cui sopra è suddivisa in due azzonamenti, ovvero parte ricade in zona B ex art.16/n (Strutture ricettive alberghiere), e parte in zona B1.7 ex art.16/l delle NTA-PRG.

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:

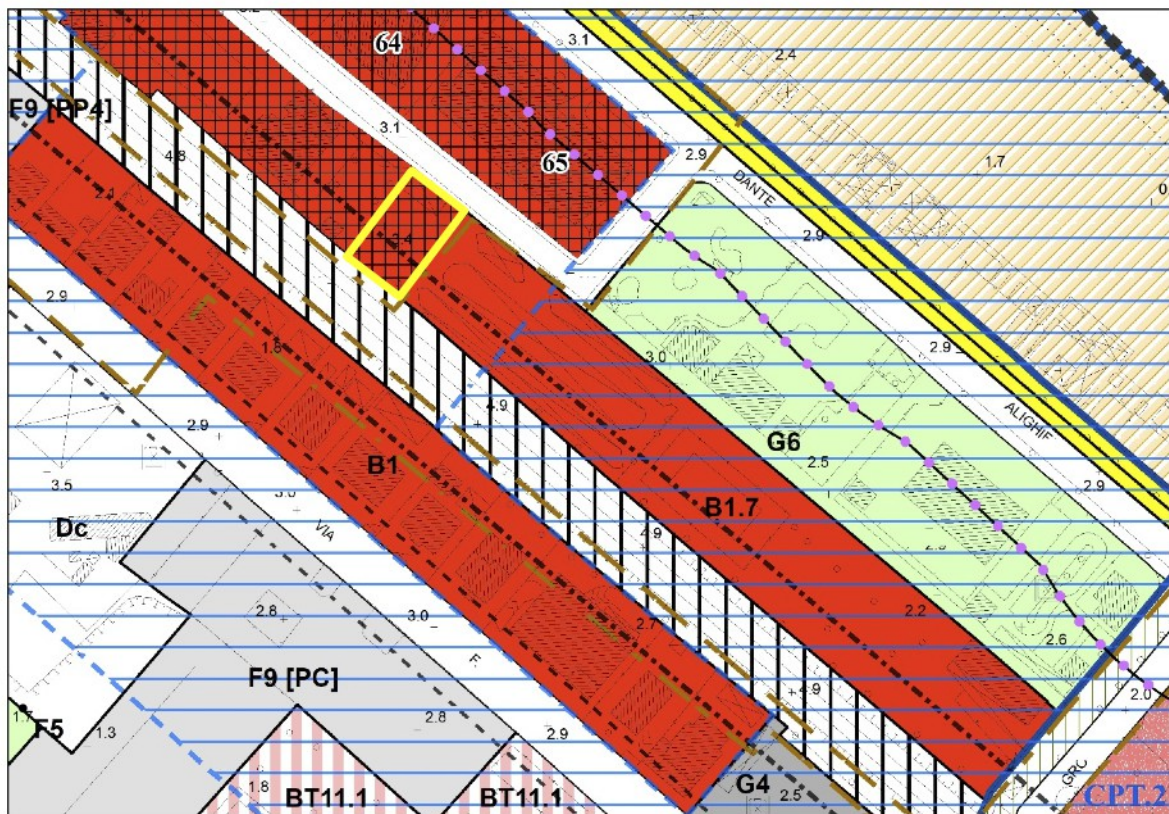


Planimetria catasto edilizio urbano: foglio 11 mappale 512 (in rosso l'area che il PRG destina a zona B1.7 pur essendo pertinenza alberghiera)



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 - Elementi urbanistici in variante

La presente 2^ 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^ 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 fondiarie 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.

4.1 - 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.

4.2 - 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 "pantumazione" di cui all'art. 13, comma 1, punto II) del Vigente Regolamento Edilizio Comunale conseguente alla realizzazione della 2^a Variante al piano urbanistico attuativo.

La 2^a 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 ^a 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 pantumazione - P				TAB. 3
oggetto	Modalità di calcolo	2 ^a 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 AUS ceduta in relazione al progetto in zona CPT = 7.445,00mq di cui: <i>NUOVA STRADA da cedere</i> 3.507,00 mq <i>PERCORSI PEDONALI e SPAZI ATTREZZATI da cedere</i> 88,00 mq <i>VERDE da cedere</i> 3.850,00 mq AUS ceduta in relazione al progetto in zona B.1.7 = 5.687,35mq di cui: Marciapiede e strada di collegamento da cedere 234,52 mq	
CEDUTA	Nuova area a PARCHEGGIO da cedere 3.168,40 (piena proprietà) +2.284,43 (nuda proprietà) mq 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.

Senigallia lì 19/12/2022	I professionisti incaricati Arch. Nazzareno Petrini _____ Arch. Mario Gentili _____ firmato digitalmente
-----------------------------	--

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

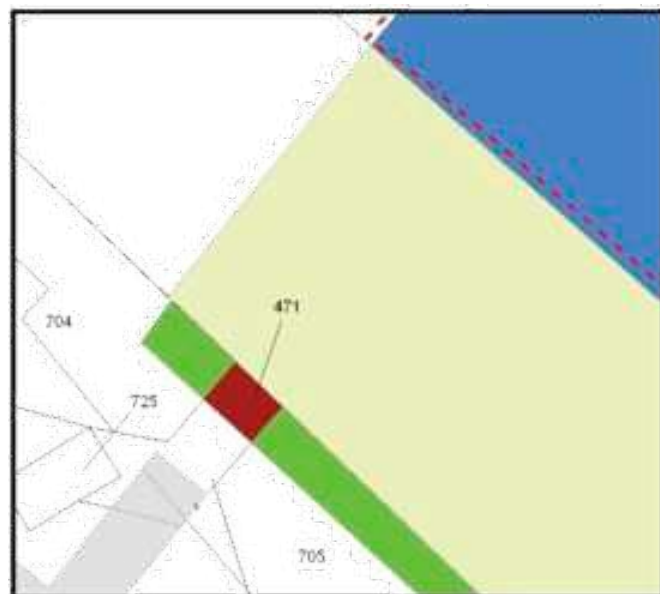
INDIVIDUAZIONE DELLE AREE E DEGLI IMMOBILI RICOMPRESI ALL'INTERNO DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO - AREE E/O IMMOBILI DI PROPRIETÀ DEI RICHIEDENTI DI COMPETENZA DELLA SOCIETÀ "INIZIATIVE TURISTICHE SENIGALLIA S.R.L."

Ditta:	Titolo:	Fg.:	n°:	intero I Parte P	Superficie catastale: <i>m²</i>	Superficie reale: <i>m²</i>
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	/	Nuova data	1_1_ Nuova data	Richiesta di approvazione
	2	/	Nuova data	1_2_ Nuova data	Elenco dei documenti e degli elaborati
	3	/	Nuova data	1_3_ Nuova data	Relazione illustrativa di variante
	4	/	Nuova data	1_4_ Nuova data	Schema di convenzione aggiornato
	5	/	Nuova data	1_5_ Nuova data	Sostenibilità economica finanziaria dell'intervento
	6	/	Nuova data	1_6_ Nuova data	Relazione geologica e conformità geomorfologica
	7	/	Nuova data	1_7_ Nuova data	Relazione idraulica
	8	/	Nuova data	1_8_ Nuova data	Rapporto preliminare di screening

ELABORATI DI PRG

Fasc.	Doc.	Scala 1:	Data agg.	Nome file:	Oggetto
2	1	/	data		Stralcio NTA di PRG- Vigente -Variante
	2	/	Nuova data	2_2_ Nuova data	TAV. P4.16 PRG VIGENTE TAV P4.16 PRG RETTIFICATO AI SENSI DELL'ART. 2 C. 7 DEL PRG

PROGETTO URBANISTICO

Elaborati di analisi

Fasc.	Doc.	Scala 1:	Data agg.	Nome file:	Oggetto
3	1	/	Nuova data	2_1_ Nuova data	Planimetria catastale delle aree interessate dal piano ed elenco proprietà
	2	/	Nuova data	2_2_ Nuova data	Planimetria dello stato di fatto quotata su base aerofotogrammetrica, sezioni e profili - reti esistenti

Elaborati di Progetto

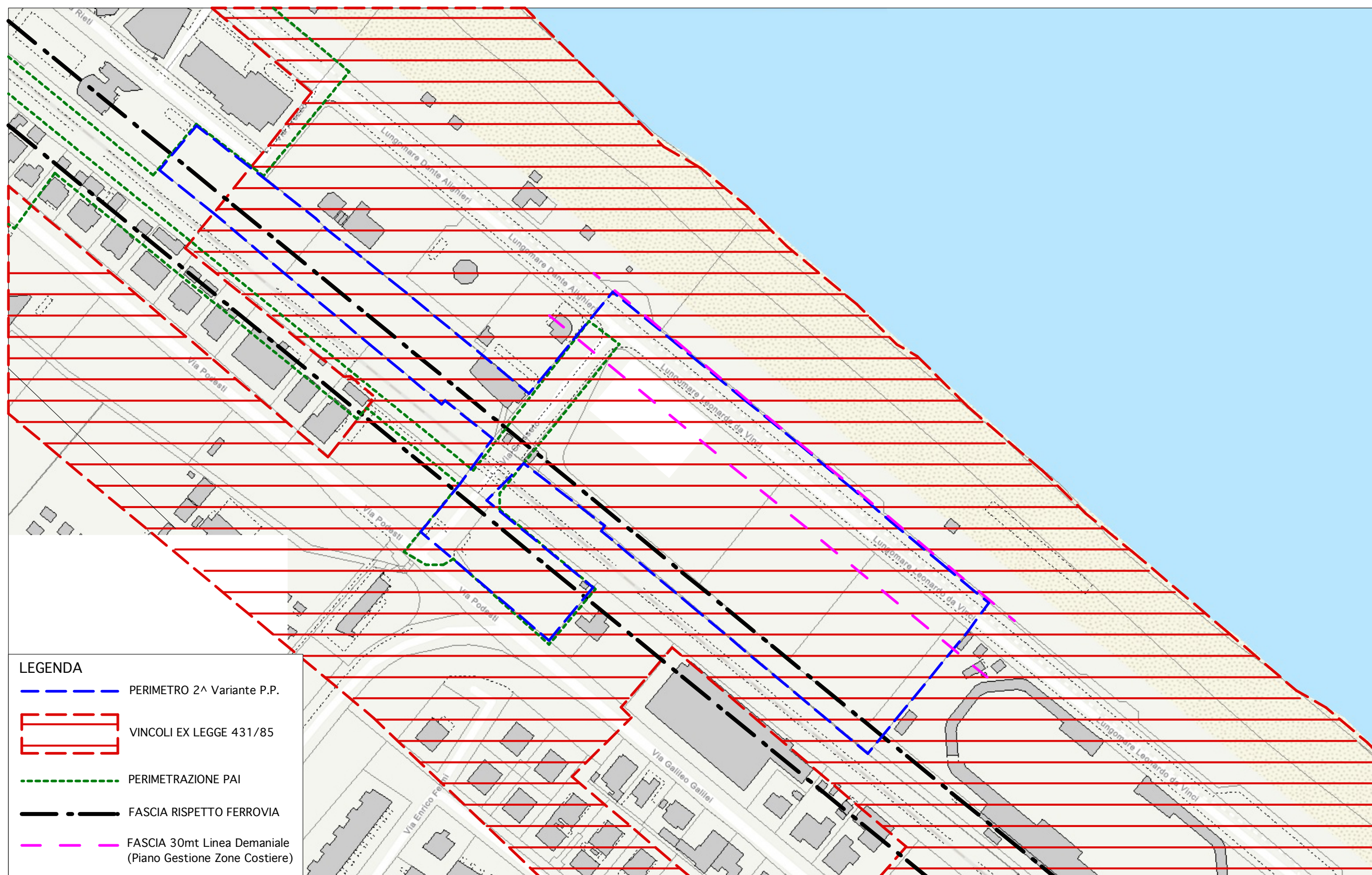
Fasc.	Doc.	Scala 1:	Data agg.	Nome file:	Oggetto
4	1	/	Nuova data	2_1_ Nuova data	Relazione PROGETTO URBANISTICO-EDILIZIO
	2	/	Nuova data	2_2_ Nuova data	NTA Variante PUA
	3	1:500	Nuova data	2_4_ Nuova data	PLANOVOLUMETRICO
	4	1:500	Nuova data	2_5_ Nuova data	ZONIZZAZIONE E INDIVIDUAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIE E SECONDARIE DA CEDERE

					AL COMUNE su base catastale
	5	1:500	Nuova data	2_6_ Nuova data	PLANIMETRIA GENERALE CON PRESCRIZIONI EDILIZIE PARTICOLAREGGIATE, DESTINAZIONI D'USO E VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI
	6	1:100 0	Nuova data	2_7_ Nuova data	VARIANTE n.1 AL PUA, VARIANTE n.2 AL PUA

PROGETTO - PRELIMINARE DELLE OPERE PER LA REALIZZAZIONE DEL NUOVO PARCHEGGIO 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	/	Nuova data	5_1_ Nuova data	Relazione TECNICA ILLUSTRATIVA
	2	1:200 1:50	Nuova data	5_2_ Nuova data	ELABORATI GRAFICI: REALIZZAZIONE PARCHEGGIO E COLLEGAMENTO STRADALE – PIANTE E SEZIONI - OPERE A RETE
	3	/	Nuova data	5_3_ Nuova data	COMPUTO METRICO ESTIMATIVO
	4	/	Nuova data	5_4_ Nuova data	QUADRO TECNICO ECONOMICO DELLE OO.UU.

ALLEGATO C - VINCOLI SOVRAORDINATI ALLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE



ALLEGATO E - ELEMENTI URBANISTICO-EDILIZI

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 fondiaria del lotto di intervento (SF) - 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 mapp. 512 parte mapp. 114 mapp. 115 mapp. 1014 mapp. 970 19.474,10 2.305,08 3.592,23 371,74 15,24 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	area in zona B1.7 6.425,00 631,20 7.056,20	B2)dest. mista : residenziale, commerciale, tur/ricettiva
B3)superficie fondiaria del lotto di intervento (SF) ; TOTALE	mq	9.843,00	10.474,20	
i)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	totale 32 totale 90
C2)superficie futele 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 futele 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 mc31.099,29 Previsto- residenza :15.515,99 mc - turistico-ricettivo : 9.309,86 mc24.825,85
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	Max0,33 mq/mq più 0,20 mq/mq per volumi realizza bili sulle aree A.U.S. 9.585,75mq / 35.241,15mq =0,27 Previsto0,33 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	21.463,30mc / 9.843mq =	2,18	Max31.099,29mc / 10.474,20mq =2,97 Previsto24.825,85mc / 10.474,20mq =2,37
h)indice di utilizzazione fondiaria (UF) - misurata sulla (SF) reale	num	6.426,30mq / 9.843mq =	0,65	Max9.585,75mq / 10.474,20mq =0,91 Previsto7.827,72mq / 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	5.880,00 mc / 120mc/ab = 49ab 15.583,30 mc / 80mc/ab = 195ab	244	Max15.515,99 mc / 120mc/ab = 129ab 15.583,30 mc / 80mc/ab = 195ab324 Previsto15.515,99 mc / 120mc/ab = 129ab 9.309,86 mc / 80mc/ab = 116ab245
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 residenza 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
Il 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	

ALLEGATO F : AREE DA CEDERE

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)

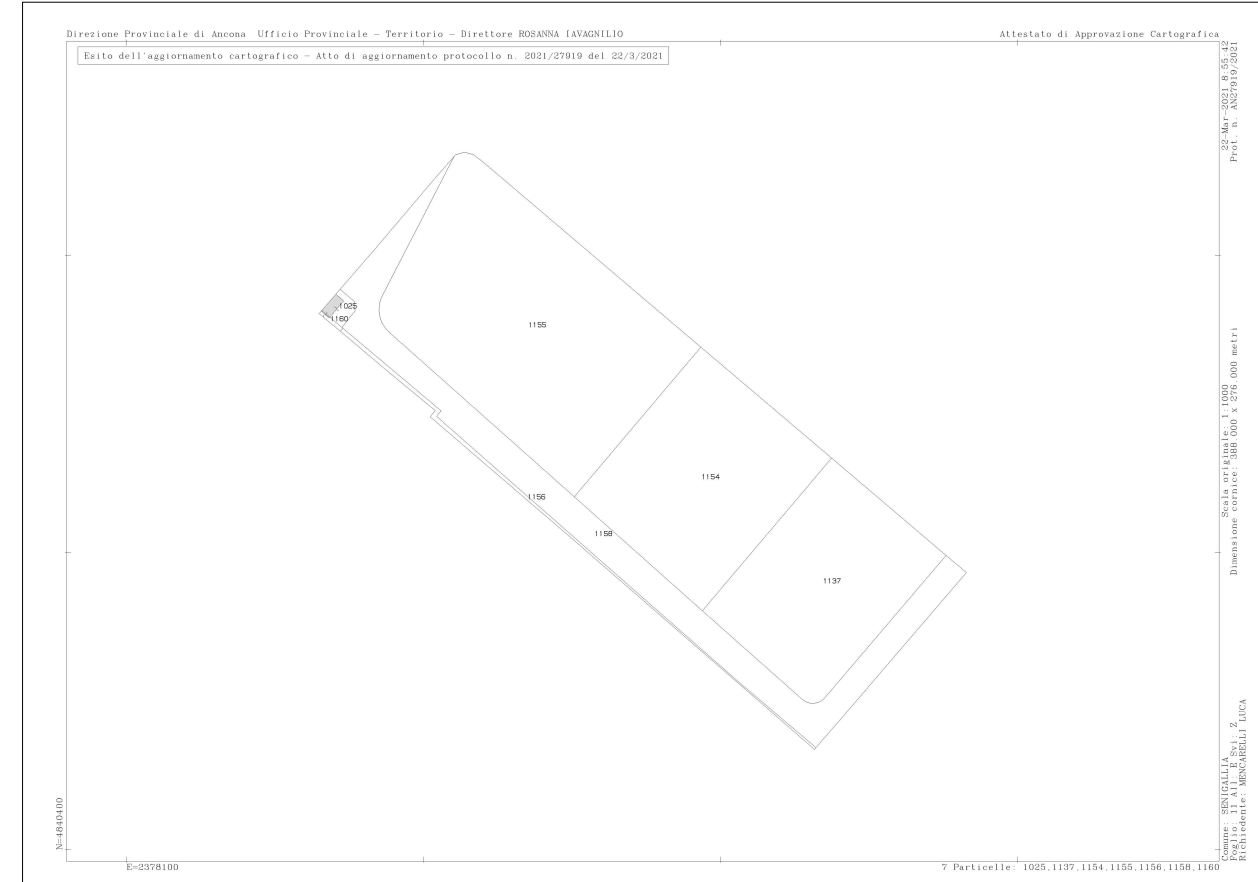
ALLARGAMENTO STRADA 234,52mq

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**



**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