

“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”

DOCUMENTO ISTRUTTORIO



Inquadramento area (foto aerea 3D-Google Earth)

Con richiesta a mezzo PEC acquisita agli atti del Comune in data 17.01.2023, prot.3132 – 3243 – 3248 – 3253 – 3255, successivamente integrata con nota prot. n. 7140 del 09/02/2023, la Società “INIZIATIVE TURISTICHE SENIGALLIA S.r.l.”, quale soggetto attuatore, ha presentato la richiesta di 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, redatta dai professionisti incaricati, Arch. Nazzareno Petrini di Serra de’ Conti e Arch. Mario Gentili di Senigallia.

La richiesta si sostanzia nell’inclusione all’interno dell’ambito oggetto di Piano dell’area limitrofa individuata dal PRG come B1.7, oltre che nell’istanza di presa d’atto di una rettifica grafica ai sensi dell’art. 2 delle N.T.A. di PRG.

Si riporta di seguito relazione istruttoria in merito.

PREMESSE

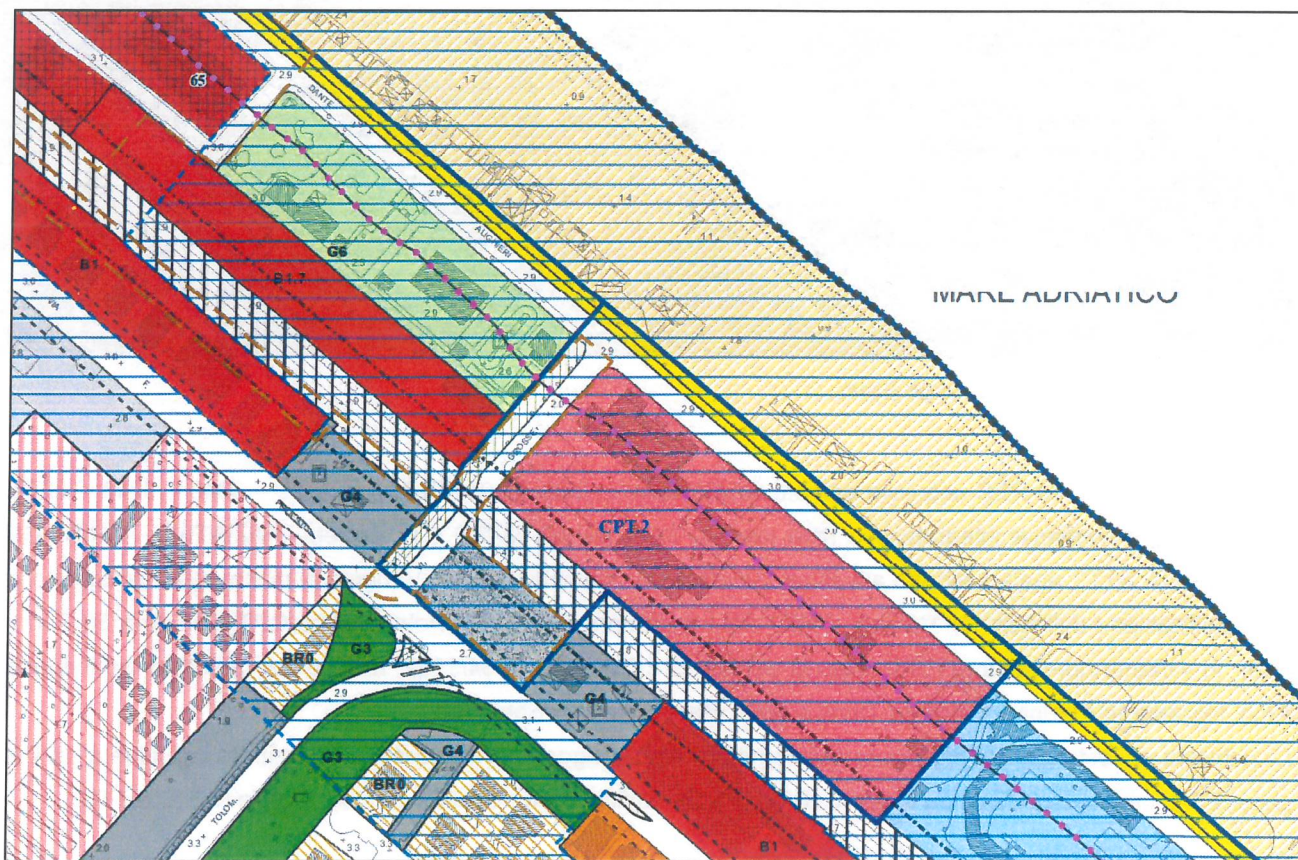
Il vigente P.R.G. individua nel litorale di levante un'area da riqualificare posta tra il lungomare Leonardo da Vinci e via Podesti quale Zona CPT.2 - Polo turistico, la cui trasformazione è assoggettata a piano urbanistico attuativo – (PUA); con delibera del Consiglio Comunale del 26-27.11.2008, n. 123 è stato approvato il relativo Piano d'Area, come previsto dalle NTA-PRG.

Con delibera della Giunta Municipale del 18.12.2012, n. 232 è stato adottato il Piano Piano Urbanistico Attuativo della zona CPT.2 e con successiva delibera della Giunta Municipale n.59 del 16.04.2013, lo stesso è stato approvato definitivamente.

Con delibera della Giunta Municipale n. 67 del 10.04.2018 è stata adottata la 1°variante al Piano Urbanistico Attuativo della “Zona CPT Polo Turistico per la riqualificazione dell'area ex Colonie ENEL in Lungomare Da Vinci” e con successiva delibera della Giunta Municipale n.43 del 26.02.2019 la variante è stata approvata definitivamente; tale variante ha interessato le sole aree di proprietà della soc.“INIZIATIVE TURISTICHE SENIGALLIA S.r.l.” e gli interventi previsti sono in fase di attuazione (sub-comparto A).

Le aree rimanenti (sub-comparto B) sono state successivamente stralciate dalle previsioni del piano attuativo con la Variante al PRG “Città Resiliente”, approvata dal Consiglio Comunale con Delibera n.95 in data 08.11.2021.

In adiacenza alle aree in zona CPT.2, interessate dal Piano Particolareggiato di cui ai punti precedenti, è posta in direzione nord ed arretrata rispetto al lungomare, delimitata dalla ferrovia, da via Rieti, via Grosseto e da un'area di completamento di proprietà della società Sira S.p.A., un ambito che il PRG vigente destina a zona B1.7 ex art.16/I (zone a vocazione turistica della fascia costiera), con destinazione d'uso turistico-ricettivo, residenziale e compatibile con la funzione residenziale e turistica.



Inquadramento area su PRG vigente (estratto tav.P4.16); all'interno del perimetro blu le aree CPT.2, in rosso l'area B1.7

STATO DI FATTO

Area CPT.2: il Piano Particolareggiato è in corso di attuazione secondo le previsioni di cui alla 1° Variante al PUA approvata con Delibera di Giunta Municipale n.43 del 26.02.2019 ed i patti di cui alla convenzione urbanistica per l'attuazione del sub-comparto "A" stipulata in data 18 giugno 2021.

Il Piano è stato escluso dalla procedura di valutazione Ambientale Strategica come da comunicazione n. prot.49.914 in data 10.07.2018 da parte della Provincia di Ancona, in qualità di Autorità Competente.

Ai fini della compatibilità geomorfologica ai sensi dell'art.89 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, con nota n.34.060 in data 16.05.2018 la Regione Marche ha confermato il parere espresso in sede di adozione del Piano Urbanistico Originario dalla Provincia di Ancona con determina Dirigenziale n. 169 del 03.09.2012.

Con nota della Regione Marche in data 25.01.2019 (prot.5986) è stata accertata la verifica di compatibilità idraulica ai sensi della L.R. 22/2011 e della D.G.R. 53/2014 con la prescrizione di *"evitare la realizzazione di piani interrati, al fine di evitare un incremento dell'esposizione al rischio"*.

Con riferimento alle pratiche edilizie attivate nell'ambito in questione, sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Titolo Unico SUAP prot.n.18.711 rilasciato in data 02/07/2021 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Permesso di Costruire P/2021/89 per il lotto a destinazione residenziale (sub-comparto A2)
- Titolo Unico SUAP rilasciato in data 09/08/2022 (pratica n.2830/2021) per il lotto1 del sub-comparto A1 a destinazione turistica.

Per il lotto 2 del sub-comparto A1 è in corso di istruttoria la richiesta del Titolo Unico SUAP (pratica n.8963/2022 del 23/11/2022).

Nella fase istruttoria di dette pratiche sono stati prodotti i pareri di competenza degli enti gestori dei pubblici servizi e degli enti sovraordinati per le specifiche competenze nell'ambito delle conferenze dei servizi convocate per l'esame delle relative istanze, tra cui il Servizio Tutela Gestione e Assetto del Territorio -P.F. difesa del suolo e della costa, per il parere ai sensi delle NTA del Piano Gestione Integrata delle Zone Costiere.

Area B1.7: di proprietà della società Sira S.p.A., attualmente è utilizzata per parte a parcheggio privato a servizio delle attività turistiche e in parte come area a verde, ad eccezione di un frustolo di terreno demaniale (reliquo da acque esenti da estimo da censire), per cui è in corso la procedura di "sdemanializzazione" ed acquisizione da parte del privato; si registra la presenza di un manufatto in stato di abbandono di cui è presente la sola struttura in acciaio, autorizzato con Permesso di Costruire P/2011/41 del 02/03/2011 e Denuncia di Inizio Attività edilizia S/10/176 del 02/03/2011; per quanto riguarda l'area ad uso parcheggio questo risulta autorizzato nell'anno 1987 (prat.n.1425).

INQUADRAMENTO URBANISTICO-TERRITORIALE

Le aree interessate dalla 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, ricomprendono pertanto due ambiti ben definiti:

- **Polo turistico CPT.2:** l'area delle ex colonie ENEL di cui al piano particolareggiato in premessa, come approvato con la DGM n.43 del 26.02.2019 (1° Variante), le cui consistenze catastali sono riportate nella tabella seguente:

Ditta:	Titolo:	Fg.:	n°:	intero I Parte P	Superficie catastale: m ²	Superficie reale: m ²
a) - AREE E/O IMMOBILI DI PROPRIETÀ DEI RICHIEDENTI ALL'INTERNO DEL COMPARTO DI COMPETENZA:						
T.S. - INIZIATIVE TURISTICHE SENIGALLIA	PROP.	11	1137	I	16.964,00	17.120,00
	PROP. con servizi 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
COMUNE DI SENIGALLIA	PROP.	11	263	I	182,00	182,00
	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 SENIGALLIA 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%

Dette aree sono regolate dall'art. 17d – Zone CPT Poli turistici delle N.T.A., che per le stesse prevede:

“Zona CPT.2 - AREA EX COLONIE MARINE

1) DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- insediamenti ricettivi turistici di cui agli articoli 10 e 11 della L.R. 11.07.2006 n. 9 – e s.m.i.;
- residenza nella misura massima del 30% della SUL complessiva;
- ristoranti e bar;
- attività turistiche di servizio (servizi balneari e ricreativi, impianti sportivi, attività culturali e di spettacolo, attività congressuali, servizi nautici, artigianato di servizio, strutture sanitarie e commerciali)

2) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

UT = 0,33 m²/m² più 0,20 m²/m² per volumi realizzabili sulle aree A.U.S.

H = 21,00 m

A.U.S. = in misura non inferiore al 50% della superficie interessata dal Piano attuativo escluse le strade e i parcheggi esistenti

P = 6

S.U.A. = Per gli alloggi residenziali non inferiore a 52 m² per almeno il 75% delle superfici utili complessive destinate a residenza; non inferiore a 40 m² per la restante quota di superficie utile. Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione senza demolizione delle strutture portanti esistenti, effettuati su fabbricati esistenti di superficie utile lorda non superiore a m² 300, è ammessa una superficie minima netta degli alloggi pari m² 45.

La superficie territoriale di riferimento per il calcolo delle SUL, fermo restando l'ambito unitario di intervento, è costituita dall'intero comparto individuato ad esclusione delle aree specificatamente individuate dal PRG per strade pubbliche esistenti, linea ferroviaria e parcheggi d'interscambio pubblici (F9). In concomitanza con l'attuazione del parcheggio pubblico di interscambio è consentita la realizzazione di attività commerciali

connesse con la struttura funzionalmente e architettonicamente, nella misura massima del 10% della superficie lorda dei parcheggi realizzati (non sono considerati nel parametro di riferimento i parcheggi pubblici realizzati a soddisfacimento delle nuove edificazioni ma solo quelli di interscambio extra standards).

All'interno di tale ambito la posizione e la dimensione delle aree da destinare a parcheggio d'interscambio lungo la Statale 16 è da intendersi prescrittiva.

Limitazione tipologica: divieto di realizzazione degli interrati per immobili ricadenti entro l'ambito dell'art. 32/ter (cfr. art. 32/ter "Misure integrative per la mitigazione del rischio idro-geologico")

3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Intervento edilizio: indiretto, attuabile previa approvazione di uno strumento urbanistico attuativo, configurato come progetto planivolumetrico, comprendente tutto il comparto individuato dal P.R.G., in base alle indicazioni di un apposito "Piano d'area" esteso all'intera area urbana interessata dall'intervento;

Il "Piano d'area", da approvarsi da parte del Consiglio Comunale, ha il fine di verificare i caratteri dell'intervento in rapporto alla risoluzione dei problemi relativi al contesto urbano ed in particolare del grado di accessibilità, alla realizzazione delle attività turistiche di servizio, all'eventuale riutilizzo dei manufatti esistenti, e deve pertanto indicare:

- gli obiettivi da perseguire nella utilizzazione delle aree interessate;
- le destinazioni d'uso ed il dimensionamento dell'intervento, nonché la quantità delle aree A.U.S., nell'ambito delle soglie stabilite al paragrafo 2 precedente, congruenti con gli obiettivi prefissati;
- gli edifici da mantenere, da sottoporre ad interventi di recupero e ristrutturazione edilizia e quelli da demolire;
- le opere di urbanizzazione da realizzare o potenziare e la ripartizione degli oneri relativi;
- le modalità e le strumentazioni attuative idonee alla natura ed entità degli interventi;
- i limiti e la dimensione dei successivi piani attuativi che saranno oggetto di convenzione specifica;

Livello interventi: fino alla nuova costruzione. Fino alla data di approvazione del Piano attuativo, sono consentiti sui manufatti esistenti, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di adeguamento tecnologico in esecuzione di leggi statali o regionali in materia di tutela ambientale.

Mitigazioni ambientali: (cfr art. 42 c.2) Mit. 1, Mit. 2, Mit. 3, Mit. 4, Mit. 6, Mit. 13, Mit. 14, Mit. 16..

Il piano attuativo dovrà verificare i caratteri dell'intervento in rapporto al contesto ambientale e paesaggistico, con particolare riferimento al litorale marino, attraverso la Verifica di Compatibilità Paesistico-Ambientale degli interventi previsti, in base all'art. 63 bis del P.P.A.R. della Regione Marche.

Il parametro relativo alla altezza massima (modificato con la variante 2015 "Misure per l'accoglienza, l'inclusione sociale e la sicurezza idrogeologica") è attivabile solo ed esclusivamente in sede di formazione del piano attuativo. Per i piani attuativi approvati alla data di adozione della variante PRG 2015 ma non ancora avviati, è prescritta la riformulazione planivolumetrica integrale con la finalità di ottimizzare il parametro stesso ai fini dell'inserimento paesaggistico con particolare riguardo al criterio della intervisibilità spiaggia/retrospiaggia. Per i piani attuativi in corso di attuazione la utilizzazione di tale parametro, nella misura introdotta dalla variante PRG 2015, non è consentita."

In riferimento al Piano d'Area si specifica che il vigente Piano Attuativo è stato redatto in conformità agli indirizzi generali di cui al Piano d'area approvato con D.G.C. n. 123 del 26-27/11/2008 adeguandolo alle previsioni alle successive varianti al PRG che hanno stralciato alcune aree inizialmente incluse nel Piano stesso.

L'Area CPT2 ricade:

- interamente in area soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs 42/2004 (300 m dalla linea della battigia);
- in parte nella fascia di rispetto della Linea ferroviaria ex art.14 NTA del PRG vigente;

- ```
previsione di PRG:
```

asse IV^ - "Area ad intensa attività umana":

**area B1.7**, come descritta in premessa, le cui consistenze catastali sono le seguenti:

| f) - AREE E/O IMMOBILI DI PROPRIETA' DEL RICHIEDENTE ALL'INTERNO DEL COMPARTO E PROVENIENTE DALLA ZONA B1.7                                                 |       |    |      |   |               |                 |                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|----|------|---|---------------|-----------------|-----------------|
| SIRA s.p.a.<br>( I.T.S. INIZIATIVE TURISTICHE SENIGALLIA in qualità di Promissario acquirente come da atto preliminare di vendita registrato)               | PROP. | 11 | 512  | P | (da frazione) | 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<br>(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           |
| <b>TOTALE DELLE AREE E/O IMMOBILI DI PROPRIETA' DEL RICHIEDENTE ALL'INTERNO DEL COMPARTO E PROVENIENTE DALLA ZONA B1.7</b>                                  |       |    |      |   |               | <b>6.316,08</b> | <b>6.318,55</b> |

proprietà demaniale (34,00 m<sup>2</sup> catastali).

consistenze catastali delle aree ricomprese nella variante in oggetto, in base a quanto sopra, sono pertanto enziante nel seguente schema planimetrico:



<sup>2</sup> per la destinazione d'uso residenziale e compatibile con la residenza, in alternativa un indice di  $U_f=1,00 \text{ m}^2/\text{m}^2$

per le nuove strutture ricettive/alberghiere, con obbligo di cessione delle AUS in misura di 9 mq/30 mq di SUL in caso di destinazioni residenziali e 12 mq/25 mq SUL per attività ricettive, commerciali.

L'area è interessata :

- In parte da vincolo paesaggistico ex art.142 del D.Lgs.42/2004 (300 m dalla linea della battigia) ;
- In parte dalla fascia di rispetto ferroviaria ex art.14 NTA del PRG vigente che stabilisce al comma 3 quanto segue: *" Le zone di rispetto ferroviario ricomprese tra le zone omogenee, sono computabili ai fini del calcolo della SUL. Qualsiasi intervento di ampliamento o realizzazione di nuovi manufatti o opere di urbanizzazione che ricada all'interno della fascia di rispetto della ferrovia (pari a 30 m dalla più vicina rotaia), dovrà essere subordinato al rilascio di autorizzazione in deroga da parte di RFI, ai sensi del D.P.R. 753/80, fermo restando che l'altezza degli edifici non può superare i 2 piani fuori terra"*; detto articolo, al comma 4, precisa ulteriormente che *"non è prevista la concessione di autorizzazioni in deroga, di cui al comma 3, per nuove costruzioni a destinazione residenziale, ma per nuove costruzioni a destinazione d'uso non residenziale (esclusa la destinazione ad uffici) e ad una distanza non inferiore a 20 metri dalla più vicina rotaia"*
- Interamente nell'ambito di tutela ex art.32/ter delle NTA del PRG vigente per cui *"è vietata la formazione di superfici utili (a prescindere dalla destinazione d'uso) ad una quota inferiore a quella dei suoli di riferimento"*

Pertanto il quadro normativo vigente rende di fatto inedificabile "in sito" l'area in oggetto ai fini residenziali, tenendo conto anche delle distanze da rispettare dai confini, in ragione della sua conformazione con particolare riferimento alla limitata profondità dello stesso.

Ai sensi della vigente "Classificazione acustica del territorio comunale" le aree B1.7 sono classificate tra quelle in classe IV<sup>A</sup> - "Area ad intensa attività umana";

Solo la parte oggetto di richiesta di rettifica grafica (non ricompresa nella Variante al Piano Particolareggiato) è interessata dall'area esondabile a rischio R4 di cui al PAI vigente;

## **RICHIESTA DI VARIANTE**

La Società "INIZIATIVE TURISTICHE SENIGALLIA S.r.l." ha presentato la richiesta di 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, in qualità di soggetto attuatore, proprietario delle aree ricomprese nell'area CPT.2 e promissario acquirente delle aree ricomprese nell'area B1.7 (ad oggi di proprietà Sira S.p.A.), attestando di aver provveduto, per l'area di proprietà demaniale come individuata ai punti precedenti, ad attivare le necessarie procedure finalizzate alla "sdemanializzazione" della stessa ai fini della futura acquisizione ed allegando alla richiesta di approvazione della variante apposita istanza inoltrata all'Agenzia del Demanio.

L'istanza, come trasmessa in data 17.01.2023, prot.3132 – 3243 – 3248 – 3253 – 3255, successivamente integrata con nota prot. n. 7140 del 09/02/2023, risulta composta dagli elaborati seguenti, oltre al doc. d'identità dei sottoscrittori ed alla copia del contratto preliminare di compravendita tra le soc. Sira S.p.A. e INIZIATIVE TURISTICHE SENIGALLIA Srl:

| DOCUMENTI |      |          |             |            |         |
|-----------|------|----------|-------------|------------|---------|
| Fasc.     | Doc. | Scala 1: | Data Trasm. | Nome file: | Oggetto |

|                         |             |                 |                     |                                                                |                                                                                       |
|-------------------------|-------------|-----------------|---------------------|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1</b>                | <b>1</b>    | /               | 17/01/2023          | 20230209102534_Fasc.1_doc_1_RICH._APPROV_1_.pdf                | Richiesta di approvazione                                                             |
|                         | <b>2</b>    | /               | 17/01/2023          | 20230209102531_Fasc.1_doc_2_ELENCO_DOC_1_.pdf                  | Elenco dei documenti e degli elaborati                                                |
|                         | <b>3</b>    | /               | 09/02/2023          | 20230211064659_Fasc.1_doc_3__Relaz.Tecn.Assev_agg.pdf          | Relazione illustrativa di variante                                                    |
|                         | <b>4</b>    | /               | 17/01/2023          | 20230209102519_Fasc.1_doc_4_schemaintegr.conv.urb.pdf          | Schema di convenzione aggiornato                                                      |
|                         | <b>5</b>    | /               | 09/02/2023          | 20230211064657_00_Relaz_g eo_2__Variante_Ex_ENEL_B1.7.pdf      | Relazione geologica, geomorfologica, idrologico-Idraulica                             |
|                         | <b>6</b>    | /               | 17/01/2023          | 20230209102514_Fasc.1_doc_6_Assever._invarianza_Idraulic a.pdf | Asseverazione Idraulica                                                               |
|                         | <b>7</b>    | /               | 09/02/2023          | 20230211064708_RappPrelim VAS_ENEL_02_BIS.pdf                  | Rapporto preliminare di screening                                                     |
| <b>ELABORATI DI PRG</b> |             |                 |                     |                                                                |                                                                                       |
| <b>Fasc.</b>            | <b>Doc.</b> | <b>Scala 1:</b> | <b>Data Trasm..</b> | <b>Nome file:</b>                                              | <b>Oggetto</b>                                                                        |
| <b>2 PRG</b>            | <b>1</b>    | /               | 09/02/2023          | 20230211064700_Fasc2doc1_stralcio_NTA_Prg_agg.pdf              | Stralcio NTA di PRG- Vigente -Variante                                                |
|                         | <b>2</b>    | /               | 09/02/2023          | 20230211064701_Fasc2doc2_r ettifica_Prg_agg.pdf                | TAV. P4.16 PRG VIGENTE<br>TAV P4.16 PRG RETTIFICATO AI SENSI DELL'ART. 2 C. 7 DEL PRG |

|                              |             |                 |                    |                                                          |                                                                                                                            |
|------------------------------|-------------|-----------------|--------------------|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>PROGETTO URBANISTICO</b>  |             |                 |                    |                                                          |                                                                                                                            |
| <b>Elaborati di analisi</b>  |             |                 |                    |                                                          |                                                                                                                            |
| <b>Fasc.</b>                 | <b>Doc.</b> | <b>Scala 1:</b> | <b>Data Trasm.</b> | <b>Nome file:</b>                                        | <b>Oggetto</b>                                                                                                             |
| <b>3</b>                     | <b>1</b>    | /               | 17/01/2023         | 20230209102552_Fasc.3_doc1_Plan_catast_Elenco_propr..pdf | Planimetria catastale delle aree interessate dal piano ed elenco proprietà                                                 |
|                              | <b>2</b>    | /               | 17/01/2023         | 20230209102548_Fasc.3_doc2_Rilievo_stato_attuale.pdf     | Planimetria dello stato di fatto quotata su base aerofotogrammetrica, sezioni e profili                                    |
| <b>Elaborati di Progetto</b> |             |                 |                    |                                                          |                                                                                                                            |
| <b>Fasc.</b>                 | <b>Doc.</b> | <b>Scala 1:</b> | <b>Data Trasm.</b> | <b>Nome file:</b>                                        | <b>Oggetto</b>                                                                                                             |
| <b>4</b>                     | <b>1</b>    | /               | 17/01/2023         | 20230209102802_Fasc4doc1_rel az_1_.Prog._Urb.pdf         | Relazione PROGETTO URBANISTICO-EDILIZIO                                                                                    |
|                              | <b>2</b>    | /               | 09/02/2023         | 20230211064703_Fasc4doc2_NTA_Colonie_2_VAR_agg.pdf       | NTA Variante PUA                                                                                                           |
|                              | <b>3</b>    | 1:500           | 17/01/2023         | 20230209102834_Fasc4doc3_Planovol_1_.pdf                 | PLANOVOOLUMETRICO                                                                                                          |
|                              | <b>4</b>    | 1:500           | 09/02/2023         | 20230211064702_Fasc4doc4_Zonizzazione_Agg.pdf            | ZONIZZAZIONE E INDIVIDUAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIE E SECONDARIE DA CEDERE AL COMUNE su base catastale    |
|                              | <b>5</b>    | 1:500           | 17/01/2023         | 20230209102840_Fasc4doc5_Prescr_1_.edil.pdf              | PLANIMETRIA GENERALE CON PRESCRIZIONI EDILIZIE PARTICOLAREGGIATE, DESTINAZIONI D'USO E VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI |
|                              | <b>6</b>    | 1:500           | 17/01/2023         | 20230209102822_Fasc4doc6_Confronto_1_.e_2_.Var_1_.pdf    | VARIANTE n.1 AL PUA, VARIANTE n.2 AL PUA                                                                                   |

| PROGETTO PRELIMINARE DELLE OPERE PER LA REALIZZAZIONE DEL NUOVO PARCHEGGIO E SISTEMAZIONE DEL TRATTO DI STRADA DI COLLEGAMENTO TRA VIA RIETI E VIA GROSSETO – B1.7 |          |               |             |                                                 |                                                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|---------------|-------------|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fasc.                                                                                                                                                              | Doc.     | Scala 1:      | Data trasm. | Nome file:                                      | Oggetto                                                                                                               |
| <b>5</b>                                                                                                                                                           | <b>1</b> | /             | 16/01/2023  | 20230209102907_Fasc.5_doc1RELAZ.TECN.OO.UU..pdf | Relazione TECNICA ILLUSTRATIVA                                                                                        |
|                                                                                                                                                                    | <b>2</b> | 1:200<br>1:50 | 16/01/2023  | 20230209102901_Fasc.5_doc2_Prog.Prel.OO.UU..pdf | ELABORATI GRAFICI: REALIZZAZIONE PARCHEGGIO E COLLEGAMENTO STRADALE – PIANTE E SEZIONI – OPERE A RETE- RETI ESISTENTI |
|                                                                                                                                                                    | <b>3</b> | /             | 16/01/2023  | 20230209102858_Fasc.5_doc3_CME_delle_OO.UU..pdf | COMPUTO METRICO ESTIMATIVO                                                                                            |
|                                                                                                                                                                    | <b>4</b> | /             | 16/01/2023  | 20230209102856_Fasc.5_doc4_QTE_delle_OO.UU..pdf | QUADRO TECNICO ECONOMICO DELLE OO.UU.                                                                                 |

La richiesta di approvazione della modifica al Piano Particolareggiato in variante normativa al PRG ai sensi dell'art.15 c.5 della L.R. 34/1992, coinvolgendo anche l'area limitrofa B1.7, mira a consentire il trasferimento della SUL residenziale afferente tale area all'interno della zona CPT.2.

L' Art.15 c.5 LR 34/1992 recita: *“Le varianti al piano regolatore generale che non incidono sul suo dimensionamento globale e che, pur variando le destinazioni d'uso delle aree e comportando modificazioni alle relative norme tecniche di attuazione del piano, non modificano la distribuzione dei carichi insediativi 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”*.

A tale scopo si propongono due azioni:

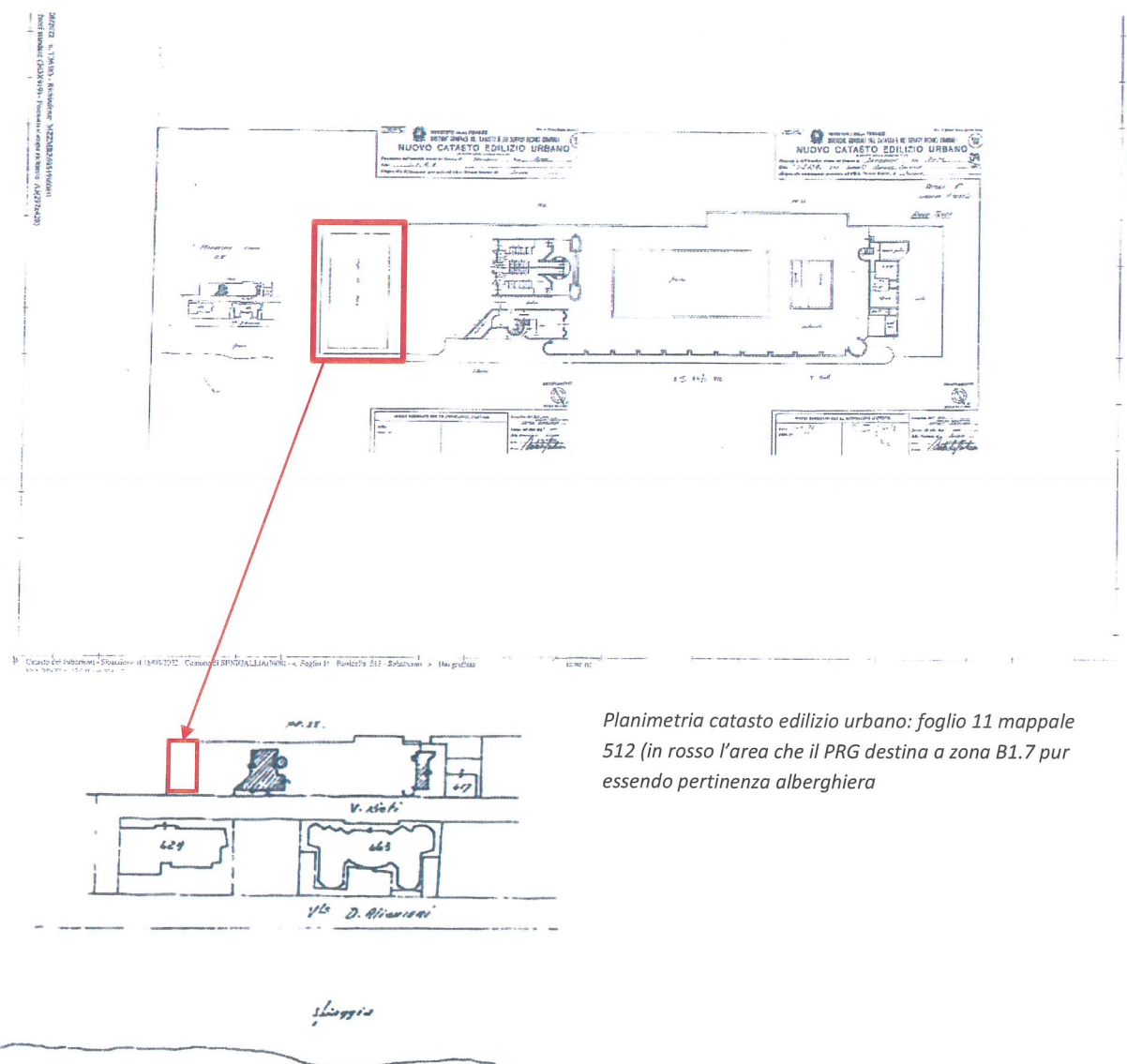
- 1) la modifica normativa del PRG che consenta la possibilità di includere all'interno del Piano Particolareggiato l'area B1.7 per la quale, a fronte del trasferimento in area CPT.2 della potenzialità edificatoria residenziale, si prevede una destinazione a parcheggio pubblico per una parte corrispondente al 90% della sua estensione territoriale, senza modificare la distribuzione dei carichi insediativi e la dotazione degli standard come previsto dall'art.15 c.5 della Legge Regionale 34/1992;
- 2) la revisione del Piano Particolareggiato riconfigurato in conformità alle modifiche di PRG di cui all'azione precedente, comprensivo pertanto dell'area CPT.2 e dell'area B1.7.

Si richiede inoltre la presa d'atto di una rettifica grafica ai sensi dell'art.2 comma 7 delle NTA-PRG che ammette la prevalenza del confine catastale e la correzione grafica dello strumento urbanistico in adeguamento alla reale consistenza del lotto, previa verifica da parte degli uffici.

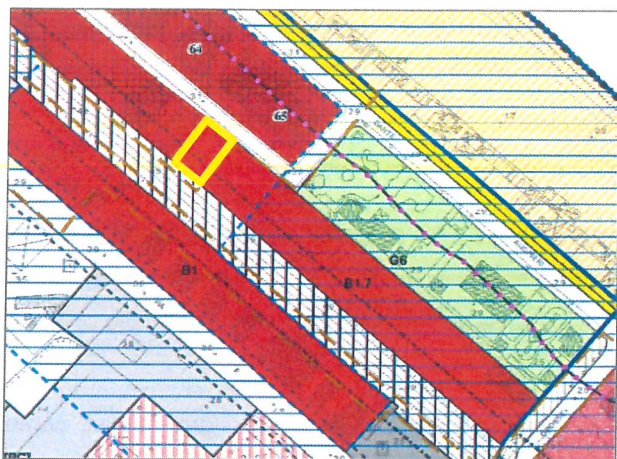
La rettifica riguarda in particolare l'area di proprietà Sira SpA, distinta al Catasto terreni al foglio n.11, mappale n.512, ricompresa nell'area B1.7, oggetto di istanza già prodotta all'ufficio Governo del Territorio nello scorso settembre, volta a correggere il disallineamento tra i confini degli azzonamenti di PRG e quelli catastali. 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 non corrisponde alla situazione afferente la particella individuata al catasto edilizio urbano con il n. 512.

La planimetria catastale dell'immobile riferita 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.

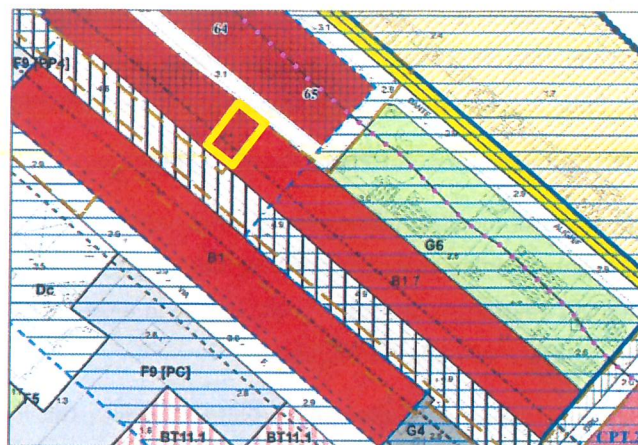
Tale area, attualmente utilizzata per servizi sportivi a servizio dell'albergo, è evidenziata in rosso nella planimetria di seguito riportata:



Tenuto conto di quanto sopra, nella proposta di variante si chiede di prendere atto delle rettifica grafica 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 a confronto con il PRG vigente (in giallo l'area che il PRG destina a zona B1.7 pur essendo di pertinenza alberghiera, come evidenziata nella planimetria catastale):



Stralcio Tav.P4.16 PRG vigente



Stralcio Tav.P4.16 PRG proposta modifica

La modifica grafica proposta, come documentata dal soggetto attuatore, determina la modifica della destinazione dell'area da zona B1.7 a zona ricadente nelle previsioni dell'art.16/n – Strutture ricettive alberghiere; la variazione risulta ammissibile in base all'art.2 comma 7 delle NTA-PRG e le aree B1.7 coinvolte nella Variante in oggetto tengono già conto della nuova configurazione.

Con riferimento alle azioni della variante come da proposta, si relaziona quanto segue:

### 1) Modifica normativa al PRG

La Variante in oggetto mira a modificare il Piano Attuativo che ad oggi ricomprende le sole aree in zona CPT.2 per poli turistici ex art.17/d NTA, includendovi anche quella in B1.7 in modo tale da poter utilizzare la potenzialità edificatoria di quest'ultima all'interno delle aree fondiarie in zona CPT.2, nell'ambito delle superfici fondiarie già previste, senza prevedere ulteriore consumo di suolo e vincolando la destinazione dell'area in zona B1.7 a parcheggio, di cui il 90% dell'estensione territoriale della stessa pubblico e il restante 10% privato.

Nel dettaglio, con riferimento all'azione n.1 descritta in precedenza (modifica normativa di PRG), la proposta opera le seguenti modifiche :

- inserisce nelle NTA, all'art.16/l, tra le prescrizioni particolari relative alla zona B1.7 il seguente capoverso:  
*"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 obbligatoria".*
- inserisce nelle NTA, all'art.17/d, tra le prescrizioni particolari relative alla zona CPT.2 il seguente capoverso:  
*"Il perimetro del Piano Particolareggiato potrà includere la limitrofa area B1.7, di cui all'art. 16/l, in tal caso le superfici edificabili residenziali afferenti tale area dovranno essere collocate all'interno dell'area CPT.2 e l'intera area B1.7 dovrà essere destinata a parcheggio di cui almeno il 90% dovrà essere pubblico, comprensivo di eventuali sistemazioni stradali e pedonali; dovrà inoltre essere realizzato a cura del soggetto attuatore il prolungamento di via Rieti in direzione di via Grosseto. In tal caso la cessione delle aree interne all'area B1.7 eccedenti lo standard costituisce quota parte del contributo straordinario dovuto ai sensi dell'art. 16 c. 4 del D.P.R. 380/2001", oltre a prevedere nella destinazione residenziale la modifica delle S.U.A. relative agli alloggi con superficie maggiore di 52 m<sup>2</sup> che passano dal 75% al 60%.*

Oltre alla possibilità di trasferimento della SUL dell'area B1.7 viene previsto a livello Normativo la previsione del prolungamento di via Rieti, andando a riprendere la previsione del Piano d'Area approvato con D.G.C. n. 123 del 26-27/11/2008, rispetto al quale la proposta di variante si conforma.

## 2) Riconfigurazione del Piano Particolareggiato

A seguito della modifica normativa del PRG, con riferimento all'azione n.2 della proposta di variante (attuazione del nuovo Piano Particolareggiato riconfigurato e comprensivo dell'area CPT.2 e dell'area B1.7), vengono ridefinite sia le quantità edificatorie del piano attuativo che le aree previste in cessione al Comune, oltre al sistema delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Per quanto riguarda gli elementi urbanistico-edilizi del Piano Particolareggiato si riportano i dati relativi, come confrontati con quanto derivante dalla approvazione della Variante n.1 di cui alla DGM n.43 del 26/09/2019:

| OGGETTO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | U.M. | piano urbanistico attuativo di competenza I.T.S. srl - 1^ VARIANTE<br>Approvato con D.G.M. n°43 del 26/02/2019                                                                                                                                                                                                                                                                                   | piano urbanistico attuativo di competenza I.T.S. srl - 2^ VARIANTE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>SUPERFICI - INTERVENTI EDILIZI</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| a1)superficie territoriale (ST) della "zona omogenea dello strumento urbanistico nella quale ricade l'intervento (ritenuta alla proprietà del promotore + la superficie interessata dalle opere di urbanizzazione).<br>Sup. reale                                                                                                                                                                                         | mq   | <b>28.922,60</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | area in zona B1.7 → 28.922,60<br>6.318,55   <b>35.241,15</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| b1)superficie fondiaria del lotto di intervento (SF) - reale - ai fini del calcolo della SUL;<br>La superficie territoriale di riferimento per il calcolo della SUL, ferma restando l'ambito unitario di intervento, e' costituita dall'intero comparto individuato ad esclusione delle aree specificatamente individuate dal PRG per strade pubbliche esistenti, linee ferroviarie e parcheggi di interscambio pubblici. | mq   | <b>19.474,10</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <div> <div> 19.474,10<br/> mapp. 512 parte 2.305,08<br/> mapp. 114 3.592,23<br/> mapp. 115 371,74<br/> mapp. 1014 15,24<br/> mapp. 970 34,26 </div> <div>   <b>25.792,65</b> </div> </div>                                                                                                                                                                                                         |
| B1)superficie fondiaria del lotto di intervento (SF);<br>a destinazione residenziale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | mq   | <b>3.418,00</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>3.418,00</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| B2)superficie fondiaria del lotto di intervento (SF);<br>a destinazione turistico-ricettiva                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | mq   | <b>6.425,00</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | B2) dest. mista : residenziale, commerciale, turistico-ricettiva<br>area in zona B1.7 → 6.425,00<br>631,20   <b>7.056,20</b>                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| B3)superficie fondiaria del lotto di intervento (SF);<br>TOTALE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | mq   | <b>9.843,00</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>10.474,20</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| i)superficie coperta (SC)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | mq   | <b>3.000,00</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>3.550,00</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>DESTINAZIONE D'USO E CONSISTENZA</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| C1)superficie utile lorda (SUL) per attività residenziali                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | mq   | 19.474,10mq x 30% x 0,33 = <b>1.927,94</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 19.474,10mq x 30% x 0,33 = 1.927,94<br>zona B1.7 : 6.318,55mq x 0,50 = 3.159,27   <b>5.087,21</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 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 20% della Superficie utile complessiva destinata a residenza<br><br>SU alloggi >= 52mq max 1.927,94 x 0,75 = <b>1.445,95</b><br>SU alloggi >= 40mq max 1.927,94 x 0,25 = <b>481,99</b> | 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<br><br>SU alloggi >= 52mq max 5.087,21 x 0,60 = <b>3.052,32</b><br>SU alloggi >= 40mq max 5.087,21 x 0,40 = <b>2.034,88</b> |
| Numero alloggi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | num  | n° 22 alloggi >= 52mq<br>n°10 alloggi >= 40mq   totale <b>32</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | n° 48 alloggi >= 52mq<br>n°42 alloggi >= 40mq   totale <b>90</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| C2)superficie utile lorda (SUL) per attività turistico-ricettive                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | mq   | 19.474,10mq x 70% x 0,33 = <b>4.498,51</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Max 4.498,51</b> <b>Prevista 2.740,51</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Numero attività turistiche                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | num  | <b>6</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>8</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| C3)superficie utile lorda (SUL) complessiva                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | mq   | <b>6.426,45</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Max 9.585,75</b> <b>Prevista 7.827,72</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

| 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<br>* si applica la deroga di cui all'art. 32 ter |
| s) numero dei piani                  | num | max 7                  | max 7<br>* si applica la deroga di cui all'art. 32 ter     |

| VOLUME        |    |                                                                                  |                                                                                                                                                                                                       |
|---------------|----|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| d) Volume (V) | mc | • residenza : 5.880,00 mc<br>• tur.-ricettivo : 15.563,30 mc<br><b>21.463,30</b> | <b>Max</b> • residenza : 15.515,99 mc<br>• tur.-ricettivo : 15.563,30 mc<br><b>31.099,29</b><br><b>Previsto</b> • residenza : 15.515,99 mc<br>• turistico-ricettivo : 9.309,86 mc<br><b>24.825,85</b> |

| 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.<br>6.426,30mq / 28.922,60mq = <b>0,22</b> | <b>Max</b> 0,33 mq/mq più 0,20 mq/mq per volumi realizzabili sulle aree A.U.S.<br>9.585,75mq / 35.241,15mq = <b>0,27</b><br><b>Previsto</b> 0,33 mq/mq più 0,20 mq/mq per volumi realizzabili sulle aree A.U.S.<br>7.827,72mq / 35.241,15mq = <b>0,22</b> |
| g) indice di fabbricabilità fondiaria (UF) = misurata sulla (SF) reale           | num | 21.463,30mc / 9.843mq = <b>2,18</b>                                                                           | <b>Max</b> 31.099,29mc / 10.474,20mq = <b>2,97</b><br><b>Previsto</b> 24.825,85mc / 10.474,20mq = <b>2,37</b>                                                                                                                                             |
| h) indice di utilizzazione fondiaria (UF) = misurata sulla (SF) reale            | num | 6.426,30mq / 9.843mq = <b>0,65</b>                                                                            | <b>Max</b> 9.585,75mq / 10.474,20mq = <b>0,91</b><br><b>Previsto</b> 7.827,72mq / 10.474,20mq = <b>0,74</b>                                                                                                                                               |
| i) indice di copertura (IC)                                                      | num | 3.000,00mq / 9.843mq = <b>0,30</b>                                                                            | 3.550,00mq / 10.474,20mq = <b>0,33</b>                                                                                                                                                                                                                    |
| abitanti e addetti convenzionali (volume resid. / 120 - volume tur-ricett. / 80) | num | 5.880,00 mc / 120mc/lab = 49ab<br>15.563,30 mc / 80mc/lab = 195ab<br><b>244</b>                               | <b>Max</b> 15.515,99 mc / 120mc/lab = 129ab<br>15.563,30 mc / 80mc/lab = 195ab<br><b>324</b><br><b>Previsto</b> 15.515,99 mc / 120mc/lab = 129ab<br>9.309,86 mc / 80mc/lab = 116ab<br><b>245</b>                                                          |

| DOTAZIONI PRIVATE                                                                                                             |     |                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| aree per parcheggi di pertinenza degli edifici<br>parcheggi afferenti la residenza<br>3/10 della SUL + 4/25 di park           | mq  | <b>Prescritta :</b><br>1.927,94mq x 3/10 + (578,38mq x 4/25) = 676,92mq<br><b>Prevista : 1.507,00</b>                                                                                                        | <b>Prescritta :</b><br>5.087,21 x 3/10 + (1.565,47 x 4/25) = 1.776,34 mq<br><b>Prevista : 1.507,00 + 631,20 (zona B1.7) = 2.138,20</b>           |
| aree per parcheggi di pertinenza degli edifici<br>parcheggi afferenti la dest. tur-ricettiva<br>3/10 della SUL + 4/25 di park | mq  | <b>Prescritta :</b><br>4.498,51mq x 3/10 + (1.349,55mq x 4/25) = 1.565,47mq<br>+ 300(SPA) x 3/10 + (50,00mq x 4/25) = 104,40mq<br>totale prescritta 1.565,47+104,40 = 1.669,87<br><b>Prevista : 1.743,70</b> | <b>Prescritta :</b><br>4.498,51mq x 3/10 + (1.349,55mq x 4/25) = 1.565,47mq<br>(eliminata la previsione della SPA)<br><b>Prevista : 1.743,70</b> |
| Totale aree per parcheggi di pertinenza degli edifici                                                                         | mq  | <b>3.250,70</b>                                                                                                                                                                                              | <b>3.881,90</b>                                                                                                                                  |
| aree destinate a verde privato e condominiale                                                                                 | mq  | 9.843,00mq x 3.000,00(SC) = 3.250,70 (Park scoperto) =<br><b>3.592,30</b>                                                                                                                                    | 10.474,20mq x 3.650,00(SC) = 3.250,70 (Park scoperto) =<br>631,20 (park scoperto in zona B1.7) =<br><b>3.042,30</b>                              |
| Il piantumazione<br>abz/100 di superficie scoperta di pertinenza di ogni costruzione                                          | num | <b>Prescritti :</b> 3.592,30mq / 100mq x 6 = 215<br><b>Previsti : 172</b>                                                                                                                                    | <b>Prescritti :</b> 3.042,30mq / 100mq x 6 = 185<br><b>Previsti : 192</b>                                                                        |

Occorre qui evidenziare come la SUL residenziale afferente il nuovo piano attuativo tenga conto anche di quella derivante dall'area B1.7; in particolare, a fronte di una superficie fondiaria in zona B1.7 pari a 6.318,55 m<sup>2</sup>, applicando l'indice UF = 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, si ottiene una SUL pari a 3.159,27 m<sup>2</sup>, oltre a quella già prevista per l'area CPT pari a 1.927,94 m<sup>2</sup>, per un totale di 5.087,21 m<sup>2</sup>.

La SUL turistico-ricettiva invece non varia rispetto a quella già prevista per l'area CPT.2, pari a 4.498,51 m<sup>2</sup>, di cui la proposta di variante prevede di utilizzarne 2.740,51 m<sup>2</sup>.

La SUL utilizzata dal nuovo piano attuativo, a fronte di un totale massimo realizzabile pari a 9.585,75 m<sup>2</sup> è pari a 7.827,72 m<sup>2</sup> (5.087,21 m<sup>2</sup> residenziali + 2.740,51 m<sup>2</sup> turistici).

Per quanto riguarda la verifica degli standards urbanistici, la stessa è stata effettuata considerando la massima potenzialità edificatoria del piano come da riepilogo seguente:

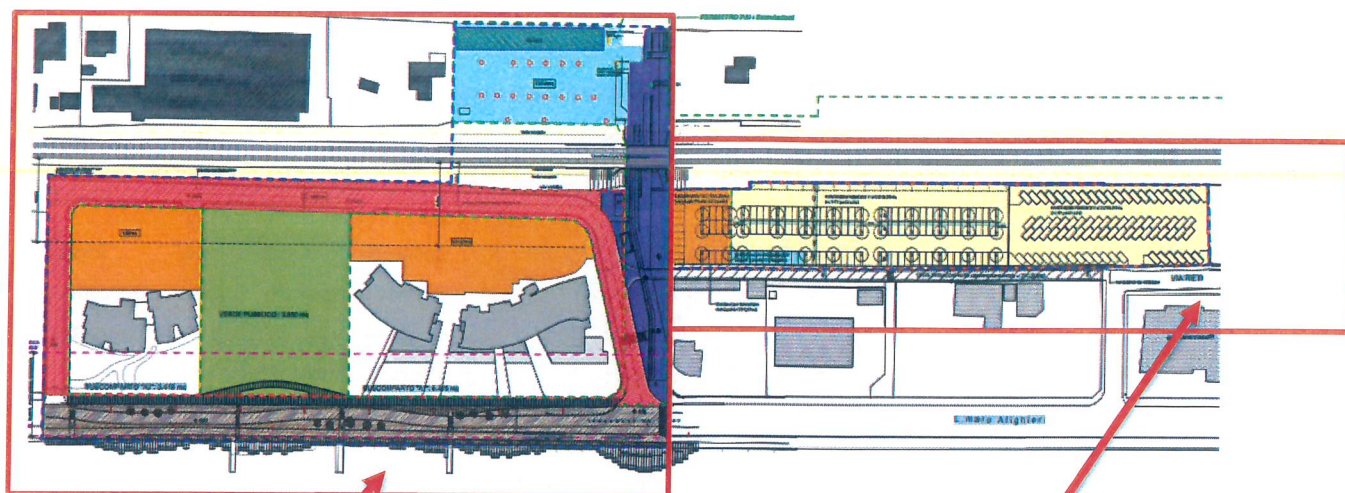
|                                                       |                                                                                                                                                                                 |                                                                            |
|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| AUS DOVUTA<br>(totale 8.392,78 m <sup>2</sup> )       | Zona CPT.2                                                                                                                                                                      | Zona B1.7                                                                  |
|                                                       | 50% delle aree previste dal piano attuativo (ST – STRADE – PARCHEGGI ESISTENTI), pari a 7.445,00 m <sup>2</sup>                                                                 | 9/30 della SUL realizzabile =<br>= 9/30 x 3.159,27 = 947,78 m <sup>2</sup> |
| AUS IN CESSIONE<br>(totale 13.132,35 m <sup>2</sup> ) | Zona CPT.2                                                                                                                                                                      | Zona B1.7                                                                  |
|                                                       | 7.445,00 m <sup>2</sup> come da PP approvato (di cui 3.057,00 m <sup>2</sup> per nuova viabilità, 88,00 m <sup>2</sup> per percorsi e 3.850,00 m <sup>2</sup> per aree a verde) | 5.687,35 m <sup>2</sup> determinati in base al progetto in zona B1.7       |

Le aree in cessione sono maggiori rispetto a quelle dovute (13.132,25 m<sup>2</sup> contro 8.392,78 m<sup>2</sup>).

A seguito della proposta di includere l'area di completamento B1.7 all'interno del piano particolareggiato, con lo spostamento della relativa SUL residenziale di competenza all'interno dello stesso, si prevede di destinare tale area in zona B a parcheggi, incrementandone pertanto l'offerta in una zona strategica del lungomare, oltre ad una porzione necessaria per l'allargamento dell'attuale viabilità di collegamento tra via Rieti e via Grosseto.

Nello specifico, come riportato nel precedente paragrafo "inquadramento urbanistico-territoriale" ed evidenziato nello stralcio della 2° variante PP di seguito riportato, tale ambito si estende per una superficie territoriale pari a 6.318,55 m<sup>2</sup> e la proposta prevede di suddividerlo come segue:

- 3.030,93 m<sup>2</sup> parcheggio pubblico da cedere al Comune in piena proprietà
- 137,47 m<sup>2</sup> parcheggio pubblico da cedere al Comune in piena proprietà, quale quota a servizio delle attività turistico-ricettive ex art.63, co.2 del R.E.C. vigente, ad integrazione del parcheggio pubblico già previsto dal piano particolareggiato vigente, localizzato in via Podesti.
- 3.168,40 m<sup>2</sup> TOTALE AREE DA CEDERE IN PIENA PROPRIETA' (per un totale di n. 117 posti auto)
- 2.284,43 m<sup>2</sup> parcheggio pubblico da cedere al Comune in nuda proprietà (per un totale di 82 posti auto)
- 631,20 m<sup>2</sup> parcheggio privato, a servizio delle attività ricettive, da includere nell'area fondiaria del "Subcomparto A1" all'interno del piano particolareggiato
- 234,52 m<sup>2</sup> ampliamento stradale per viabilità di collegamento tra via Rieti e via Grosseto



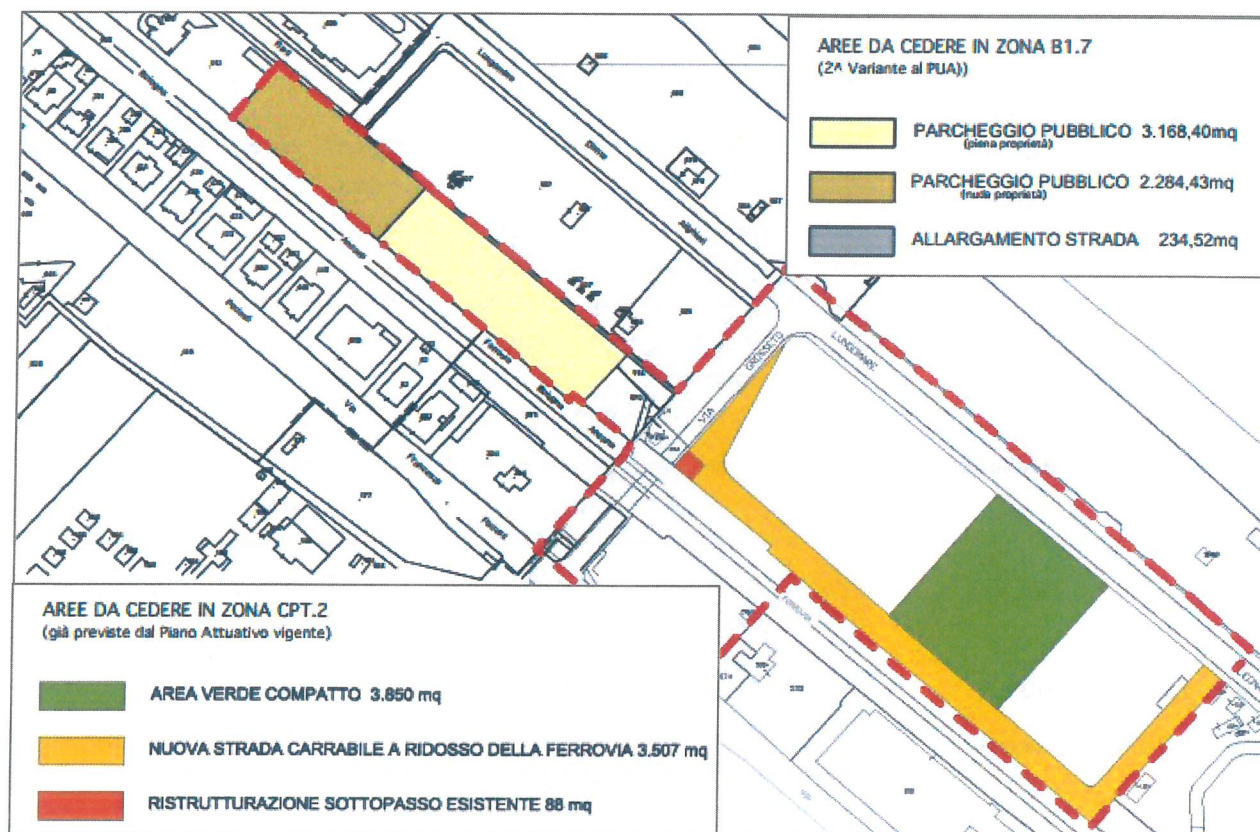
#### Inquadramento area CPT.2

L'assetto planimetrico risulta sostanzialmente invariato rispetto alla 1<sup>a</sup> Variante al PUA approvata con Delibera di Giunta Municipale n.43 del 26.02.2019 ed i patti di cui alla convenzione urbanistica per l'attuazione del sub-comparto "A" stipulata in data 18 giugno 2021. Sono previste quali urbanizzazioni primarie il nuovo tratto stradale limitrofo alla ferrovia ed il collegamento con il L.re Da Vinci ed il marciapiede sul lungomare, le urbanizzazioni secondarie si riferiscono al verde compatto sul lungomare, alla sistemazione dell'area del vecchio tracciato di via Grosseto ed alla riqualificazione del lungomare Da Vinci. In colore arancio i parcheggi privati previsti ed in colore ciano il parcheggio pubblico esistente su via Podesti, a servizio delle attività turistico-ricettive

#### Inquadramento area B1.7

Con l'inclusione della zona B1.7 all'interno del PP, come sopra specificato, le aree evidenziate in colore giallo sono quelle previste a parcheggio da cedere al Comune, di cui quello verso nord in nuda proprietà (2.284,43 m<sup>2</sup>) ed il restante in piena proprietà (3.030,93 m<sup>2</sup>); quello in colore arancio corrisponde al parcheggio privato a servizio delle attività ricettive (631,20 m<sup>2</sup>) e quello in colore ciano a parcheggio pubblico ex art.63, co.2 del R.E.C. (137,47 m<sup>2</sup>). Appartiene al sistema delle aree da cedere anche una fascia pari a 234,52 m<sup>2</sup> per l'allargamento della viabilità di collegamento tra via Rieti e via Grosseto che verrà realizzata dal soggetto attuatore quale opera extra-comparto su area di proprietà Comunale

Per un quadro più chiaro relativamente alle aree in cessione, viene di seguito esplicitata la loro collocazione planimetrica su base catastale, oltre alla relativa consistenza, come da allegato "F" alla relazione illustrativa di cui all'istanza:



## OPERE DI URBANIZZAZIONE

Con riferimento al complesso delle opere di urbanizzazione afferenti la proposta in oggetto, vengono riportati nello schema di seguito gli interventi previsti, suddivisi tra quelli come già definiti nel piano attuativo vigente (autorizzati ed in corso di realizzazione) e quelli previsti dalla 2ª Variante, afferenti le aree ricomprese nella zona B1.7:

|                                                               | <b>Piano Particolareggiato Vigente ex D.G.M. n.43 del 26.02.2019 (opere previste come da Variante n.1 in corso di realizzazione)</b> | <b>Variante n.2 al Piano Particolareggiato (opere aggiuntive in base alla proposta in oggetto, afferenti l'area B1.7)</b>        |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Opere Urbanizzazione Primaria</b>                          | Nuova strada carrabile a ridosso della ferrovia e collegamento con il L.re Da Vinci                                                  | Sistemazione della strada di collegamento tra via Rieti e via Grosseto, prevista a senso unico di marcia (opera extra comparto). |
|                                                               | Realizzazione marciapiede, lato monte, su L.re Da Vinci                                                                              | Realizzazione del marciapiede a monte della strada di collegamento tra via Rieti e via Grosseto                                  |
|                                                               | Nuovo accesso al parcheggio esistente su via Podesti                                                                                 |                                                                                                                                  |
|                                                               | Realizzazione impianto di sollevamento                                                                                               |                                                                                                                                  |
|                                                               | Realizzazione sottoservizi lungomare                                                                                                 |                                                                                                                                  |
|                                                               | Attraversamenti sotterranei asse ferroviario per passaggio sottoservizi                                                              |                                                                                                                                  |
|                                                               |                                                                                                                                      |                                                                                                                                  |
| <b>IMPORTO LAVORI OO.UU.PP. (comprensivi oneri sicurezza)</b> | <b>1.831.958,00 euro</b> (importi di cui all'allegato F alla Convenzione sottoscritta – Progetto esecutivo)                          | <b>153.304,17 euro</b> (importo progetto preliminare allegato all'istanza di II Variante)                                        |
| <b>Opere Urbanizzazione Secondaria</b>                        | Ristrutturazione sottopasso ferroviario ad uso ciclopeditone e sistemazione delle aree attigue                                       | Sistemazione nuova area a parcheggio pubblico prevista in cessione al Comune in piena proprietà (3.168,40 m²)                    |
|                                                               | Riqualificazione del L.re Da Vinci                                                                                                   | Realizzazione di n.2 colonnine di ricarica per veicoli elettrici nella nuova area a parcheggio in cessione al Comune             |
|                                                               | Sistemazione area a verde compatto                                                                                                   |                                                                                                                                  |
| <b>IMPORTO LAVORI OO.UU.SS. (comprensivi oneri sicurezza)</b> | <b>968.200,00 euro</b> (importi di cui all'allegato F alla Convenzione sottoscritta – Progetto esecutivo)                            | <b>389.469,40 euro</b> (importo progetto preliminare allegato all'istanza di II Variante)                                        |

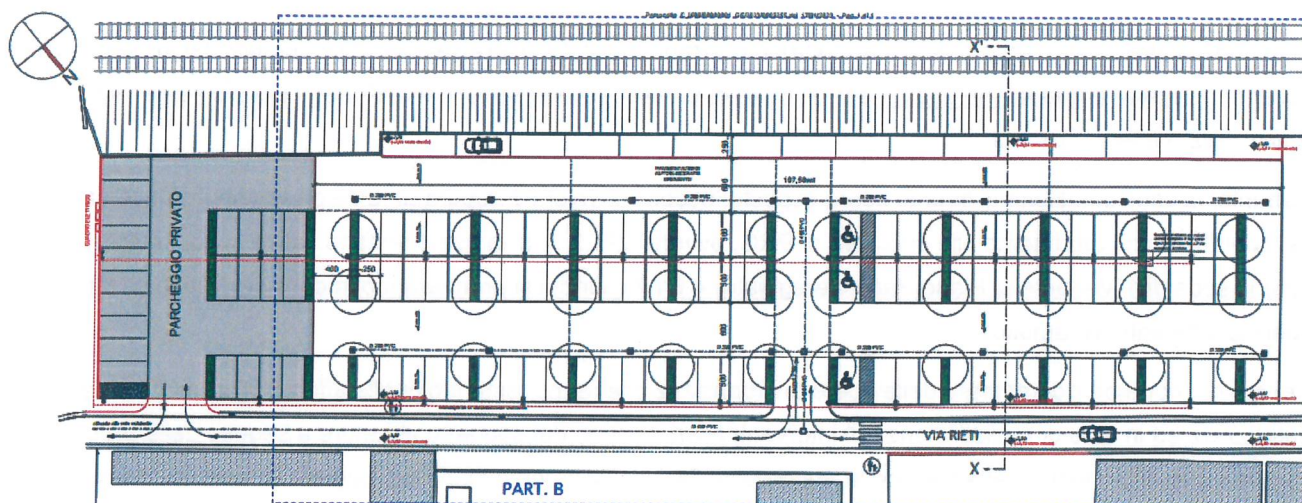
Dato atto che le opere di urbanizzazione primaria e secondaria afferenti l'area CPT.2 ricompresa nel Piano Particolareggiato non vengono sostanzialmente modificate a seguito della proposta di variante, la stessa prende in considerazione esclusivamente le opere relative all'area B1.7, come elencate e definite nello schema di cui sopra.

Pertanto tra le opere di urbanizzazione primaria ricomprese nel piano particolareggiato a carico del soggetto attuatore, come da progetto preliminare allegato all'istanza di variante, è prevista la realizzazione del marciapiede a servizio della strada di collegamento tra via Rieti e via Grosseto per una larghezza di 1,50 m, oltre alla sistemazione di tale viabilità (opera extra-comparto), in modo tale da avere l'allargamento della strada pedonale attualmente esistente con la sua trasformazione in carrabile ad un solo senso di marcia in direzione via Grosseto, per una larghezza di 4,00 m, comprensiva di due banchine laterali da 0,50 m ciascuna.

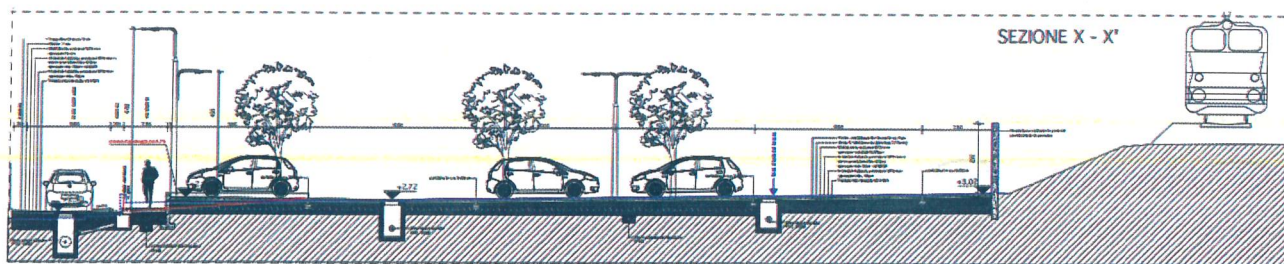
Si precisa che, essendo tale viabilità ricompresa in area di proprietà comunale già inclusa nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari ex art.58 D.L. n.112/2008, la stessa, nelle more dell'approvazione della variante, dovrà essere frazionata in modo tale da prevedere una larghezza stradale idonea a consentire il doppio senso di marcia; le relative opere di completamento della viabilità, da senso unico a doppio senso, saranno da realizzarsi a carico del Comune una volta delocalizzati gli immobili attualmente in concessione sull'area comunale prospicienti la nuova viabilità; l'opera verrà completata con il rifacimento della pubblica illuminazione con una nuova linea da posizionare sotto il marciapiede da realizzare.

Tra le opere di urbanizzazione secondaria è prevista la sistemazione del parcheggio pubblico su via Rieti, suddiviso in due aree: una da cedere al Comune in nuda proprietà, coincidente con l'area già attrezzata, all'interno della quale sono previste opere minori consistenti nel rifacimento della recinzione al fine di arretrarne una porzione per consentire un più agevole ingresso da via Rieti; l'altra, in cessione in piena proprietà al Comune è da attrezzare nella sua totalità a parcheggio, essendo oggi un verde incolto con un campo da tennis in condizioni fatiscenti.

Per tale area si prevede un'organizzazione interna con la delimitazione delle aiuole e degli stalli con cordolini in cemento, la piantumazione delle aiuole con la messa a dimora di Pitosforo ed il mantenimento dell'attuale recinzione a confine con la ferrovia; verranno installate due colonnine di ricarica per i veicoli elettrici, oltre alla realizzazione della pubblica illuminazione; è prevista anche la realizzazione della nuova rete di scarico delle acque piovane con una serie di caditoie ubicate nell'area parcheggio.



Stralcio tav.2 progetto preliminare OO.UU. – planimetria dell'area a parcheggio da cedere in piena proprietà al Comune



Stralcio tav.2 progetto preliminare OO..UU. – sezione

Il progetto preliminare delle opere allegato all'istanza di variante prevede :

- per le urbanizzazioni primarie un importo lavori pari ad € 153.304,17 comprensivi di oneri per la sicurezza;
- per le urbanizzazioni secondarie un importo lavori pari ad € 389.469,40 comprensivi di oneri per la sicurezza.

Nella proposta si prevede la possibilità di scomputare l'importo delle opere da realizzare dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria in base al DPR n.380/2001 ed al D.lgs. 50/2001, con riferimento ad una percentuale stabilita nel 55% per la residenza e nel 45% per il turistico/ricettivo.

Va peraltro tenuto conto che gli oneri di urbanizzazione tabellari da versare per l'intervento edilizio, che verranno scomputati dal valore delle opere da realizzare, ammontano complessivamente approssimativamente a 306.925,19 euro per le primarie e 277.735,10 euro per le secondarie prima della variante in oggetto e rispettivamente 417.970,42 euro e 378.151,27 euro per le secondarie secondo le previsioni della variante proposta.

Si evidenzia che l'eccedenza di quanto previsto in realizzazione di opere nel Piano Attuativo vigente, rispetto al dovuto in oneri di urbanizzazione, costituiva parte della precedente valorizzazione fondiaria; con riferimento a tale aspetto era stato redatto un apposito elaborato denominato "Sostenibilità economica finanziaria dell'intervento".

La variante in oggetto, in applicazione dell'art.16 del D.P.R. n.380/2001 e con riferimento alle NTA-PRG vigente (art.3, co.4) determina la corresponsione del **contributo straordinario di costruzione** nella misura del 50% della valutazione del maggior valore generato dall'intervento; "il calcolo del contributo straordinario è determinato al momento del rilascio del Titolo Abilitativo dal 50% del maggior valore IMU dell'area pre e post variante", e secondo le previsioni della presente variante, costituisce quota parte del contributo dovuto l'area in cessione eccedente lo standard.

Possono essere inoltre scomputate dal contributo straordinario le opere relative alle urbanizzazioni secondarie eccedenti rispetto a quanto già dovuto per gli oneri di urbanizzazione secondaria afferenti le volumetrie incluse nel Piano dalla presente variante.

Pertanto, in considerazione di quanto sopra esposto, occorrerà valutare separatamente gli scomputi e il versamento del contributo con riferimento alle due aree di PRG, ovvero CPT.2 (per la quale restano valide le considerazioni già fatte in sede di 1° Variante al Piano Particolareggiato) e B1.7 (per cui si prenderanno in considerazione gli interventi specifici afferenti tale ambito).

Per quanto riguarda il complesso delle opere di urbanizzazione fermo restando quelle afferenti l'area CPT.2, ad oggi autorizzate ed in fase di realizzazione, gli interventi posti a carico del soggetto attuatore a seguito della proposta di variante saranno meglio dettagliati nelle successive fasi della progettazione ed oggetto di verifica da parte dei competenti uffici ed enti gestori dei servizi prima dell'approvazione della Variante al Piano particolareggiato e comunque prima della stipula della relativa convenzione urbanistica.

Si ritiene inoltre che prima dell'adozione della variante dovrà inoltre essere rivista in accordo con l'Amministrazione la bozza di convenzione allegata all'istanza.

## **ITER DELLA VARIANTE URBANISTICA**

La "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" si configura come approvazione di un piano attuativo in variante non sostanziale al P.R.G. ex art.15 c.5 L.R. n.34/1992.

L' Art.15 c.5 LR 34/1992 recita: "Le varianti al piano regolatore generale che non incidono sul suo dimensionamento globale e che, pur variando le destinazioni d'uso delle aree e comportando modificazioni alle relative norme tecniche di attuazione del piano, non modificano la distribuzione dei carichi insediativi 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".

Al fini dell'adozione della variante da parte della Giunta Comunale, sulla proposta dovranno essere recepiti i pareri preventivi da parte dei seguenti enti:

1. GENIO CIVILE REGIONE MARCHE (compatibilità geomorfologica ex art.89 DPR 380/01 e accertamento sulla compatibilità idraulica ex art. 10 L.R. 22/2011)
2. RFI ai sensi della D.G.R. 1287/97 in quanto le aree coinvolte ricadono nella fascia di rispetto della ferrovia
3. SOPRINTENDENZA Archeologia Belle Arti e Paesaggio delle Marche ai sensi della DGR 1287/97 e ai sensi della L.1150/1942 art. 16 c.3, per la presenza del vincolo ex D.Lgs. 42/2004 (300 mt. dalla linea della battaglia - art.142)

Si ritiene non necessario richiedere il parere preventivo dell'ASUR ai sensi della DGR n.1287/97 in quanto la variante non incide sulle destinazioni delle aree già previste dal PRG; l'ente verrà coinvolto in fase di screening di VAS per gli aspetti ambientali.

La Variante è soggetta a procedimento di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (screening) ex D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., L.R. n.6/2007 e DGR n.1647 del 23/12/2019 di approvazione delle Linee guida Regionali.

Al fine di richiedere i pareri di cui sopra alla richiesta di variante sono stati allegati all'istanza oltre agli elaborati di Piano :

- Relazione geologica, geomorfologica, idrologico-Idraulica del 09/02/2023
- Rapporto Preliminare di screening di VAS del 09/02/2023

## **VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA**

La proposta di 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 non incide sul dimensionamento globale del PRG, non modifica la distribuzione dei carichi insediativi e la dotazione degli standard; è stata infatti verificata in relazione alla massima potenzialità edificatoria del piano come già esplicitato nel paragrafo precedente, denominato "RICONFIGURAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO", si ritiene pertanto attivabile il procedimento di cui all' art.15 c.5 e art. 30 della L.R. n.34/1992 che prevede l'adozione e l'approvazione da parte della Giunta Municipale, previo ottenimento dei dovuti pareri propedeutici.

Con riferimento all'interesse pubblico perseguito dalla variante, la proposta persegue i seguenti obiettivi:

- implementazione delle aree a parcheggio a servizio del Lungomare L.Da Vinci e delle attività turistico ricettive attraverso il recupero di un'area ad oggi parzialmente inutilizzata ed in stato di abbandono e la realizzazione di un'area attrezzata per la sosta anche dei veicoli elettrici (tale azione è peraltro congruente con l'obiettivo strategico n.12-Viabilità-del Documento Unico di Programmazione 2023/2025 di cui alla nota di aggiornamento approvata con Delibera di Consiglio Comunale n.10 del 01/02/2023, che prevede tra l'altro il "miglioramento della dotazione dei parcheggi pubblici");
- creazione di un collegamento carrabile strategico tra via Rieti e la nuova strada nell'area CPT.2 che consenta di alleggerire il traffico veicolare sul lungomare, confermando le previsioni del Piano d'Area;
- concentrazione delle volumetrie edificatorie consentite dal piano, con riduzione delle superfici fondiarie edificabili.

**SI DICHIARA**

Che nei propri confronti:

- non ricorre conflitto, anche potenziale, di interessi a norma dell'art. 6bis della legge 241/1990 e s.m.i., dell'art. 6 del DPR 62/2013 e dell'art. 5 del Codice di Comportamento del Senigallia
- non ricorrono le cause di astensione previste dagli artt. 7 del DPR 62/2013 e 6 del Codice di Comportamento del Comune di Senigallia;
- non ricorrono le condizioni ostative previste dall'art. 35 bis del D.Lgs n. 165/2001 e ss.mm.ii..

L'istruttore tecnico  
Arch. Luca Mariani



Il responsabile del Procedimento  
Arch. Daniela Leone  
Responsabile Ufficio Governo del Territorio



Arch. Silvia Cognini  
Responsabile Area Tecnica Territorio e Edilizia Privata



*Documento firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 – e s.m.i. e norme collegate. Sostituisce il documento cartaceo con firma autografa*