

COMUNE DI SENIGALLIA

PROVINCIA DI ANCONA

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA MUNICIPALE N° 217

Seduta del 03/12/2013

OGGETTO: ADOZIONE VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO DI SENIGALLIA CIRCA I PROVVEDIMENTI PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI NEGLI AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE E PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI ED URBANISTICI RICOMPRESI NELL'AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA "EX ARENA ITALIA, PORTA LAMBERTINA"

L'anno duemilatredici addì tre del mese di dicembre alle ore 8,00 nel Palazzo Municipale di Senigallia, previa convocazione, si è oggi riunita la Giunta Municipale.

Sono presenti i Signori:

		Presenti	Assenti
Mangialardi Maurizio	Sindaco	*	-
Campanile Gennaro	Assessore	*	-
Ceresoni Simone	Assessore	*	-
Curzi Paola	Assessore	-	*
Meme' Maurizio	Assessore	*	-
Paci Francesca Michela	Assessore	*	-
Schiavoni Stefano	Assessore	*	-
Volpini Fabrizio	Assessore	*	-

Essendosi in numero legale per la validità dell'adunanza, assume la presidenza il Sig. Mangialardi Maurizio nella qualità Sindaco, che dichiara aperta la seduta, alla quale assiste il Segretario del Comune Dott. Morganti Stefano ed invita la Giunta a deliberare.

L A G I U N T A

Visto l'art. 33 dello Statuto, di cui alla Deliberazione Consiliare n° 19 del 19 febbraio 2003;

Udita la relazione di Ceresoni Simone;

La variante al PPCS concerne due argomenti:

- a) **- Provvedimenti per l'attuazione degli interventi negli ambiti di riqualificazione e aggiunta della scheda E) corrispondente all'ambito di riqualificazione dell'ex parcheggio di via Baroccio;**
- b) **- attuazione degli interventi edilizi ed urbanistici ricompresi nell'ambito di riqualificazione urbana dell'area ‘EX ARENA ITALIA’;**

che di seguito si esplicitano:

- a) **Provvedimenti per l'attuazione degli interventi negli ambiti di riqualificazione**

Premesso che:

Con Delibera Giunta Municipale n°215 del 25.10.2011 sono state apportate, le seguenti modifiche alle Norme tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico approvato definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n°89 del 14-15-21-27-28/10-4/11/2009, non costituenti variante al Piano particolareggiato stesso - (in ~~carattere~~ sono indicate le parti eliminate, in **carattere** sono indicate le parti aggiunte):

1 - modifica dell'art. 23.2 delle NTA del PPCS come segue:

“Il piano individua con apposita simbologia gli ambiti fuori e dentro le mura in stato di degrado, di rilevanza strategica per la funzionalità della città murata, per il reperimento di parcheggi o per la riqualificazione morfologica della zona, sottoposte ad intervento unitario di riqualificazione urbana ed edilizia.

Per tali ambiti gli interventi sono disciplinati da apposite schede normative allegate alle presenti norme, che contengono le modalità d'intervento, destinazioni d'uso, prescrizioni edilizie e le opere di urbanizzazione da realizzare.

Per tali ambiti è ammesso intervento edilizio diretto previa stipula di apposita convenzione urbanistica a garanzia dell'attuazione delle opere di urbanizzazione previste.

Considerato il ruolo strategico affidato agli ambiti di riqualificazione per il conseguimento degli obiettivi del PPCS nonché la valorizzazione fondiaria conseguente alle previsioni del PPCS, in analogia a quanto disposto dalla L.R. 23.02.2005, n.16 e s.m.i. gli interventi debbono rispettare quanto segue:

- la realizzazione delle previsioni contenute nei programmi di riqualificazione urbana individuati nella Tav. 10P e nelle schede A, B, C, D, pena la decadenza delle previsioni stesse e conseguente assoggettamento degli interventi ammissibili per gli eventuali fabbricati esistenti alla massima categoria di intervento della manutenzione straordinaria così come definita dall'art. 8

delle presenti N.T.A., dovranno rispettare il seguente cronoprogramma a far data dall'approvazione del PPCS.:

- entro 2 anni - presentazione e approvazione del progetto di riqualificazione, stipula della convenzione urbanistica e inizio dei lavori di tutti gli interventi previsti nel progetto di riqualificazione afferenti gli interventi privati e le opere di urbanizzazione;

- Per gli ambiti di riqualificazione del bastione di Via Rodi e dell'Ex Nirvana

Le opere di urbanizzazione dovranno essere iniziate entro e non oltre 3 anni.

- Per l'ambito di riqualificazione dell'incrocio della Penna

Entro 2 anni e 2 mesi - presentazione del progetto di riqualificazione completo di tutti gli elementi per consentire l'esame finalizzato all'approvazione da parte del Comune e stipula della convenzione urbanistica. Entro detta scadenza dovranno essere demoliti tutti i fabbricati esistenti.

In attesa dell'inizio dei lavori di tutti gli interventi previsti nel progetto di riqualificazione afferenti gli interventi privati e le opere di urbanizzazione l'area, adeguatamente sistemata in modo idoneo a consentirne l'utilizzo come parcheggio, dovrà essere concessa temporaneamente e gratuitamente al Comune per essere adibita a parcheggio pubblico.

L'inizio dei lavori di tutti gli interventi previsti nel progetto di riqualificazione afferenti gli interventi privati e le opere di urbanizzazione dovrà avvenire entro e non oltre 3 anni.

Per l'ambito di riqualificazione dell'ex Arena Italia a valere anche per quanto stabilito nella scheda B2 – “prescrizioni particolari”

Entro il 15.11.2011 – inizio dei lavori di pulizia, bonifica e demolizioni di rilevanti parti del fabbricato.

Entro il 30.11.2011 - presentazione del progetto di riqualificazione completo di tutti gli elementi per consentire l'esame finalizzato all'approvazione da parte del Comune per l'adozione della variante al PPCS.

Prima dell'approvazione definitiva della variante del PPCS – che avverrà negli stretti tempi tecnico – amministrativi – 4 mesi circa - completa demolizione e pulizia dell'area.

In attesa dell'inizio dei lavori di tutti gli interventi previsti nel progetto di riqualificazione afferenti gli interventi privati e le opere di urbanizzazione l'area, adeguatamente sistemata in modo idoneo a consentirne l'utilizzo come parcheggio, dovrà essere concessa temporaneamente e gratuitamente al Comune per essere adibita a parcheggio pubblico.

Entro 1 anno dall'approvazione definitiva della variante del PPCS inizio dei lavori afferenti gli interventi privati e le opere di urbanizzazione.

- entro 6 anni - completa realizzazione di tutti gli interventi previsti nel progetto di riqualificazione;

- conseguimento dell'agibilità dell'intervento edilizio afferente la sfera privata nonché collaudo e prese in consegna di tutte le eventuali opere di urbanizzazione da parte del Comune.

La realizzazione delle previsioni contenute nei programmi di riqualificazione urbana individuati nella Tav. 10P e nelle schede A, B, C, D,- dovrà prevedere - conformemente alla L.R. 17.06.2008, n.14 - norme per l'edilizia sostenibile - il raggiungimento, senza benefici di carattere economico da parte del Comune, del punteggio della sostenibilità almeno pari a 1, definito secondo il sistema di valutazione delle prestazioni energetico - ambientali costituito dal protocollo ITACA MARCHE.”

(in ~~carattere~~ sono indicate le parti eliminate, in carattere sono indicate le parti aggiunte)

2 - modifica dell'art. 1.9 delle NTA del PPCS come segue:

“1.9 - L'area corrispondente al parcheggio di Via Baroccio così come individuato nella Tav. 12P potrà essere assoggettata a Piano di recupero di iniziativa privata di cui all'art. 28 della Legge 457/78 volto a definire l'organizzazione distributivo funzionale del parcheggio e del percorso pedonale e ciclabile di collegamento con Viale Leopardi con la realizzazione di interventi edilizi su Via Baroccio a destinazione residenziale e/o commerciale nella quantità di superficie edificata esistente e comunque non superiore a 500 mq.

La quantità, qualità ed oneri finanziari per la realizzazione delle OO.UU. saranno stabilite dal Servizio LL.PP. proporzionalmente a quanto previsto per l'ambito di riqualificazione “Ex Nirvana”.

Entro il 30.11.2011 – dovranno essere demoliti tutti i fabbricati esistenti.

In attesa dell'inizio dei lavori di tutti gli interventi previsti nel progetto di recupero afferenti gli interventi privati e le opere di urbanizzazione l'area, adeguatamente sistemata in modo idoneo a consentirne l'utilizzo come parcheggio, dovrà essere concessa temporaneamente e gratuitamente al Comune per essere adibita a parcheggio pubblico.

Il piano di recupero dovrà essere inoltrato entro ~~42~~ 30 mesi a far data dall'approvazione del presente PPCS e dovrà dettagliare gli interventi edilizi urbanistici in termini di quantità e oneri finanziari, dovrà altresì esplicitare gli apporti in termini di qualità per garantire e migliorare il tessuto urbano circostante.

In caso di non presentazione nei termini e/o presentazione incompleta, ovvero in caso di non accoglimento restano salve tutte le indicazioni e prescrizioni contenute nel PPCS così come adottato con delibera CC. N.88 del 26.08.2008”.

Con Delibera Giunta Municipale n°29 del 19.02.2013, è stato ulteriormente modificato l'art. 23.02 delle Norme tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico, senza costituire variante al Piano particolareggiato stesso, relativamente al solo ambito di riqualificazione urbana dell'area del “bastione via Rodi”, aggiornando la tempistica, prevedendo che le

OO.UU. potranno essere iniziate entro quattro anni dall'approvazione del piano particolareggiato del centro storico della città di Senigallia ovvero entro il 03.11.2013;

Con Delibera Giunta Municipale n°200 del 29.10.2013, è stato ulteriormente modificato l'art. 23.02 delle Norme tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico, senza costituire variante al Piano particolareggiato stesso, relativamente al solo ambito di riqualificazione urbana dell'area del "bastione via Rodi", aggiornando la tempistica, prevedendo che le OO.UU. potranno essere iniziate entro quattro anni e sei mesi dall'approvazione del piano particolareggiato del centro storico della città di Senigallia ovvero entro il 03.05.2014;

Con Delibera Giunta Municipale n°214 del 19.11.2013, è stato ulteriormente modificato l'art. 23.02 delle Norme tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico, senza costituire variante al Piano particolareggiato stesso, relativamente al solo ambito di riqualificazione urbana dell'area del "bastione via Rodi", aggiornando la tempistica, prevedendo che le opere di urbanizzazione, potranno essere iniziate entro quattro anni e sei mesi dall'approvazione del piano particolareggiato del centro storico della città di Senigallia, ovvero entro il 03.05.2014; Il termine per completare tutti gli interventi con il conseguimento dell'agibilità dei fabbricati nonché il collaudo e presa in consegna di tutte le eventuali opere di urbanizzazione da parte del Comune è fissato entro e non oltre il 03.11.2019.

Considerato che:

Le modifiche introdotte con le suddette delibere non mutavano gli obiettivi del PPCS, il ruolo strategico assegnato agli ambiti di riqualificazione, i parametri edilizi ed urbanistici e le destinazioni d'uso ma, avevano lo scopo di adattare le prescrizioni inerenti l'attivazione degli interventi alla gravissima congiuntura economica non prevedibile al momento dell'approvazione del PPCS – novembre 2009. Con ciò si garantiva, nei casi che altrimenti avrebbero viste decadute le previsioni urbanistiche previste dal PPCS il temperamento dell'interesse pubblico (attuazione degli interventi di recupero e contestuale eliminazione delle gravi condizioni di degrado) con quello privato mediante l'introduzione, a fronte di una dilazione dei tempi di inizio dei lavori, della previsione dell'utilizzo delle aree a parcheggio pubblico fino alla data dell'inizio dei lavori di tutti gli interventi previsti nel singoli progetti. Il termine di fine dei lavori comunque, fissato nel PPCS, restava invariato – (6 anni dall'approvazione del PPCS – 03.11.2015).

Dall'assunzione delle suddette delibere a tutt'oggi lo stato di attuazione degli interventi previsti negli ambiti di riqualificazione in argomento e nell'area corrispondente al parcheggio di via Barroccio di cui all'art. 1.9 delle NTA del PPCS, nonostante i ripetuti solleciti del Sindaco a dar corso agli impegni tecnico-amministrativi o agli interventi – (27.06.2010, prot. 36168, 07.11.2011, prot. 58623, 03.01.2012, prot. 276, 21.11.2012, prot. 61803), è rimasto sostanzialmente invariato, anzi:

- Per l'area di Via Baroccio il Comune è dovuto intervenire coercitivamente e in danno dei proprietari dando esecuzione all'ordinanza n°59 del 18.02.2013 per rimuovere il gravissimo stato di degrado dell'area;
- Per l'area dell'ex arena Italia, a fronte di ordinanze e sopralluoghi – (cfr. punto b) della presente delibera) permangono a tutt'oggi gravi criticità afferenti non solo il decoro urbano ma anche la tutela della salute e la pubblica e privata incolumità.

Lo stato d'avanzamento delle pratiche inerenti il recupero degli ambiti di riqualificazione è il seguente:

Bastione via Rodi

- Estremi della pratica - n°10/01 del 07.01.2010
- APPROVAZIONE DEL PROGETTO - D.G.M. n°197 del 05.10.2010
- Data stipula convenzione - 28.10.2010
- Permesso di Costruire - n° P/10/234 del 14.12.2010
- Comunicazione inizio lavori intervento edilizio - 18.05.2011
- Sospensione lavori per ritrovamenti archeologici - dal 18.05.2011 al 14.07.2011
- Lavori intervento edilizio - in corso

In corso

- Variante - pratica n°11/288 del 01.07.2011 - relativamente all'adeguamento del piano interrato per tutelare i contrafforti delle mura urbane
- Variante - pratica n°13/202 del 01.07.2013 - relativamente a modifiche distributive ed estetiche
- Approvazione del progetto esecutivo delle OO.UU. da parte del Comune

Ex Nirvana

- Estremi della pratica - n°11/88 del 31.03.2011
- APPROVAZIONE DEL PROGETTO - D.G.M. n°136 del 28.06.2011
- Data stipula convenzione - 02.08.2011
- Permesso di Costruire intervento edilizio - n° P/11/197 del 02.08.2011
- Permesso di Costruire OO.UU. - n° P/11/198 del 02.08.2011
- Comunicazione inizio lavori intervento edilizio - 08.08.2011
- Rinvenimento reperti archeologici durante gli scavi di sbancamento – mese di ottobre
- Variante - pratica n°12/309 del 06.08.2011 - relativamente all'adeguamento del piano interrato per tutelare i reperti archeologici
- Comunicazione inizio lavori opere di urbanizzazione – 24.07.2012

Varianti

- Variante - pratica n°12/309 del 06.08.2012 - relativamente a modifiche distributive al piano interrato
- APPROVAZIONE DEL PROGETTO - D.G.M. n°199 del 30.10.2012
- Permesso di Costruire - n° P/12/286 del 10/12/2012
- Variante - pratica n°13/172 del 30.05.2013 - relativamente a modifiche distributive interne
- APPROVAZIONE DEL PROGETTO - D.G.M. n°114 del 18.06.2013
- Permesso di Costruire - n° P/2013/149 del 27/06/2013
- Lavori intervento edilizio – ultimati in data 25.09.2013

In corso

- Approvazione progetto esecutivo secondo stralcio OO.UU. per completamento via Baroccio da parte del Comune

Incrocio della Penna

- Estremi della pratica - n°11/173 del 06.06.2011
- Integrazioni - 22.09.2011, 18.10.2011, 21.10.2011
- APPROVAZIONE DEL PROGETTO - D.G.M. n°216 del 25.10.2011

In corso

- Stipula convenzione

Ex Arena Italia

- Estremi della pratica - n°L/2013/1 del 22.05.2013

Si rimanda a quanto dettagliatamente indicato al punto b) della presente delibera

PROCEDIMENTO DA ATTIVARE – VARIANTE AL PPCS

Area corrispondente al parcheggio di via Baroccio

- Estremi della pratica - n°11/173 del 03.11.2010
- La pratica edilizia risulta incompleta come da comunicazione del 13.06.2011, prot. 29809,
- A seguito di successive riunioni e incontri con nota dell'Assessore all'Urbanistica del 26.07.2011, prot. 39342 il promotore è stato invitato a definire la pratica.
- A tutt'oggi non è pervenuta alcuna risposta.
- **PROCEDIMENTO DA ATTIVARE – PIANO DI RECUPERO ART. 28 DELLA LEGGE 457/78**

Dato atto che per la completa attuazione degli interventi restano poco più di due anni – tempo ormai tecnicamente insufficiente a rispettare quanto prescritto dagli Artt.1.9 e 23.2 delle NTA del PPCS; tale inadempimento comporta:

- Nel caso dell'area corrispondente al parcheggio di via Baroccio l'assoggettamento a quanto previsto con la delibera di adozione del PPCS – cioè “*parcheggio*”;
- Nel caso degli altri ambiti la decadenza delle previsioni e l'assoggettamento degli interventi ammissibili per gli eventuali fabbricati esistenti alla massima categoria di intervento della manutenzione straordinaria così come definita dall'art. 8 delle N.T.A. del PPCS;

L'aggravarsi della crisi economica e in particolare del settore delle costruzioni non lascia sperare in una ripresa dell'attività edilizia nel breve periodo anche se, in particolare nel centro antico di Senigallia, si assiste al permanere di interventi di recupero di singoli edifici;

Ribadito che gli ambiti individuati dal PPCS:

- sono di rilevanza strategica per la funzionalità della città murata, per il reperimento di parcheggi o per la riqualificazione morfologica della zona.
- assumono un ruolo strategico per il conseguimento degli obiettivi del PPCS;

Ritenuto che:

Occorre assumere con urgenza una decisione sulle modalità per l'attuazione degli interventi di riqualificazione in argomento tenendo nel debito conto sia il contemporamento degli interessi pubblici e privati in essere, sia la valorizzazione fondata conseguente alle previsioni del PPCS che era subordinata al rispetto di una stringente tempistica dettata anche dall'esigenza di rimuovere le gravissime situazioni di degrado che tutt'oggi permangono.

L'area corrispondente al parcheggio di Via Baroccio, stante la documentazione presentata a tutt'oggi, anziché essere assoggettata alle procedure del piano di recupero possa essere assoggettata, come gli altri ambiti di riqualificazione a intervento edilizio diretto previa stipula di apposita convenzione urbanistica, anche al fine di rendere più celeri le procedure amministrative.

Per quanto sopra e a seguito di incontri con i singoli soggetti proprietari delle aree costituenti gli ambiti di riqualificazione relativamente all'ambito EX ARENA ITALIA è stato trasmesso l'atto unilaterale acquisito agli atti del Comune in data 27.11.2013 con prot. 63568 e successiva integrazione circa l'allegato A) acquisito agli atti del Comune in data 02.12.2013 con prot. 64220 Allegato C1 alla presente;

Relativamente agli ambiti di riqualificazione Incrocio della Penna e all'area corrispondente al parcheggio di Via Baroccio i soggetti attuatori si sono impegnati a sottoscrivere e trasmettere al comune negli stretti tempi tecnici necessari gli atti unilaterali di competenza;

I suddetti atti unilaterali definiscono sostanzialmente che a fronte di una dilazione dei termini di fine degli interventi previsti- (03.11.2019) - le aree vengono concesse in comodato d'uso gratuito al Comune per utilizzarle a parcheggio e per eseguire le opere di sistemazione al fine di rimuovere le situazioni di degrado. Le spese sostenute dal Comune saranno restituire dai soggetti proprietari in occasione dell'inizio dei lavori o al termine di scadenza di validità del PPCS (03.11.2019);

Detti atti unilaterali costituiscono elemento sostanziale per l'assunzione della variante al PPCS, il cui inadempimento comporta la revoca della presente deliberazione che prevede le seguenti modifiche al PPCS:

1) – Modifica della tavola 10P allegato B1) con individuazione di un ulteriore ambito di riqualificazione contrassegnato con la lettera E allegati B2a) e allegato B2b) in corrispondenza dell'ex parcheggio di via Baroccio; il tutto come meglio descritto nei suddetti allegati alla presente deliberazione;

2) - Modifica dell'art. 23.2 delle Norme Tecniche di Attuazione come segue:

ARTICOLO 23.2 – VIGENTE A	ARTICOLO 23.2 – MODIFICATO
TUTTOGGI	Il piano individua con apposita simbologia gli

<p>ambiti fuori e dentro le mura in stato di degrado, di rilevanza strategica per la funzionalità della città murata, per il reperimento di parcheggi o per la riqualificazione morfologica della zona, sottoposte ad intervento unitario di riqualificazione urbana ed edilizia.</p> <p>Per tali ambiti gli interventi sono disciplinati da apposite schede normative allegate alle presenti norme, che contengono le modalità d'intervento, destinazioni d'uso, prescrizioni edilizie e le opere di urbanizzazione da realizzare.</p> <p>Per tali ambiti è ammesso intervento edilizio diretto previa stipula di apposita convenzione urbanistica a garanzia dell'attuazione delle opere di urbanizzazione previste.</p> <p>Considerato il ruolo strategico affidato agli ambiti di riqualificazione per il conseguimento degli obiettivi del PPCS nonché la valorizzazione fondiaria conseguente alle previsioni del PPCS, in analogia a quanto disposto dalla L.R. 23.02.2005, n.16 e s.m.i. gli interventi debbono rispettare quanto segue:- la realizzazione delle previsioni contenute nei programmi di riqualificazione urbana individuati nella Tav. 10P e nelle schede A, B, C, D, pena la decadenza delle previsioni stesse e conseguente assoggettamento degli interventi ammissibili per gli eventuali fabbricati esistenti alla massima categoria di intervento della manutenzione straordinaria così come definita dall'art. 8 delle presenti N.T.A., dovranno rispettare il seguente cronoprogramma a far data dall'approvazione del PPCS.:</p> <p>- Per gli ambiti di riqualificazione del bastione di Via Rodi e dell'Ex Nirvana</p>	<p>ambiti fuori e dentro le mura in stato di degrado, di rilevanza strategica per la funzionalità della città murata, per il reperimento di parcheggi o per la riqualificazione morfologica della zona, sottoposte ad intervento unitario di riqualificazione urbana ed edilizia.</p> <p>Per tali ambiti gli interventi sono disciplinati da apposite schede normative allegate alle presenti norme, che contengono le modalità d'intervento, destinazioni d'uso, prescrizioni edilizie e le opere di urbanizzazione da realizzare.</p> <p>Per tali ambiti è ammesso intervento edilizio diretto previa stipula di apposita convenzione urbanistica a garanzia dell'attuazione delle opere di urbanizzazione previste.</p> <p>Considerato il ruolo strategico affidato agli ambiti di riqualificazione per il conseguimento degli obiettivi del PPCS nonché la valorizzazione fondiaria conseguente alle previsioni del PPCS, in analogia a quanto disposto dalla L.R. 23.02.2005, n.16 e s.m.i. gli interventi debbono rispettare quanto segue:- la realizzazione delle previsioni contenute nei programmi di riqualificazione urbana individuati nella Tav. 10P e nelle schede A, B, C, D, E, pena la decadenza delle previsioni stesse e conseguente assoggettamento degli interventi ammissibili per gli eventuali fabbricati esistenti alla massima categoria di intervento della manutenzione straordinaria così come definita dall'art. 8 delle presenti N.T.A., dovrà essere completata realizzando di tutti gli interventi previsti nel progetto di riqualificazione con il conseguimento dell'agibilità di tutti gli interventi edilizi afferenti la sfera privata nonché il collaudo e</p>
---	---

<p>Le opere di urbanizzazione dovranno essere iniziate entro e non oltre 3 anni.</p> <p>- Per l'ambito di riqualificazione dell'incrocio della Penna</p> <p>Entro 2 anni e 2 mesi - presentazione del progetto di riqualificazione completo di tutti gli elementi per consentire l'esame finalizzato all'approvazione da parte del Comune e stipula della convenzione urbanistica. Entro detta scadenza dovranno essere demoliti tutti i fabbricati esistenti.</p> <p>In attesa dell'inizio dei lavori di tutti gli interventi previsti nel progetto di riqualificazione afferenti gli interventi privati e le opere di urbanizzazione l'area, adeguatamente sistemata in modo idoneo a consentirne l'utilizzo come parcheggio, dovrà essere concessa temporaneamente e gratuitamente al Comune per essere adibita a parcheggio pubblico.</p> <p>L'inizio dei lavori di tutti gli interventi previsti nel progetto di riqualificazione afferenti gli interventi privati e le opere di urbanizzazione dovrà avvenire entro e non oltre 3 anni.</p> <p>Per l'ambito di riqualificazione dell'ex Arena Italia a valere anche per quanto stabilito nella scheda B2 – “prescrizioni particolari”</p> <p>Entro il 15.11.2011 – inizio dei lavori di pulizia, bonifica e demolizioni di rilevanti parti del fabbricato.</p> <p>Entro il 30.11.2011 - presentazione del progetto di riqualificazione completo di tutti gli elementi per consentire l'esame finalizzato all'approvazione da parte del Comune per l'adozione della variante al PPCS.</p> <p>Prima dell'approvazione definitiva della variante del PPCS – che avverrà negli stretti</p>	<p>presa in consegna di tutte le eventuali opere di urbanizzazione da parte del Comune entro e non oltre il 03.11.2019.</p> <p>La realizzazione delle previsioni contenute nei programmi di riqualificazione urbana individuati nella Tav. 10P e nelle schede A, B, C, D, E - dovrà prevedere - conformemente alla L.R. 17.06.2008, n.14 - norme per l'edilizia sostenibile. - il raggiungimento, senza benefici di carattere economico da parte del Comune, del punteggio della sostenibilità almeno pari a 1, definito secondo il sistema di valutazione delle prestazioni energetico - ambientali costituito dal protocollo ITACA MARCHE.</p>
--	--

tempi tecnico – amministrativi – 4 mesi circa - completa demolizione e pulizia dell’area.

In attesa dell’inizio dei lavori di tutti gli interventi previsti nel progetto di riqualificazione afferenti gli interventi privati e le opere di urbanizzazione l’area, adeguatamente sistemata in modo idoneo a consentirne l’utilizzo come parcheggio, dovrà essere concessa temporaneamente e gratuitamente al Comune per essere adibita a parcheggio pubblico.

Entro 1 anno dall’approvazione definitiva della variante del PPCS inizio dei lavori afferenti gli interventi privati e le opere di urbanizzazione.

- entro 6 anni - completa realizzazione di tutti gli interventi previsti nel progetto di riqualificazione;
- conseguimento dell’agibilità dell’intervento edilizio afferente la sfera privata nonché collaudo e prese in consegna di tutte le eventuali opere di urbanizzazione da parte del Comune.

La realizzazione delle previsioni contenute nei programmi di riqualificazione urbana individuati nella Tav. 10P e nelle schede A, B, C, D,- dovrà prevedere - conformemente alla L.R. 17.06.2008, n.14 - norme per l’edilizia sostenibile - il raggiungimento, senza benefici di carattere economico da parte del Comune, del punteggio della sostenibilità almeno pari a 1, definito secondo il sistema di valutazione delle prestazioni energetico - ambientali costituito dal protocollo ITACA MARCHE.”

3) - La soppressione dell’art. 1.9 delle NTA del PPCS.

ARTICOLO 1.9 – VIGENTE A TUTTOGGI	ARTICOLO 1.9 – MODIFICATO
L’area corrispondente al parcheggio di Via Ba-	soppresso

roccio così come individuato nella Tav. 12P potrà essere assoggettata a Piano di recupero di iniziativa privata di cui all'art. 28 della Legge 457/78 volto a definire l'organizzazione distributivo funzionale del parcheggio e del percorso pedonale e ciclabile di collegamento con Viale Leopardi con la realizzazione di interventi edilizi su Via Baroccio a destinazione residenziale e/o commerciale nella quantità di superficie edificata esistente e comunque non superiore a 500 mq.

La quantità, qualità ed oneri finanziari per la realizzazione delle OO.UU. saranno stabilite dal Servizio LL.PP. proporzionalmente a quanto previsto per l'ambito di riqualificazione "Ex Nirvana".

Il piano di recupero dovrà essere inoltrato entro 12 mesi a far data dall'approvazione del presente PPCS e dovrà dettagliare gli interventi edilizi urbanistici in termini di quantità e oneri finanziari, dovrà altresì esplicitare gli apporti in termini di qualità per garantire e migliorare il tessuto urbano circostante.

In caso di non presentazione nei termini e/o presentazione incompleta, ovvero in caso di non accoglimento restano salve tutte le indicazioni e prescrizioni contenute nel PPCS così come adottato con delibera CC. N.88 del 26.08.2008.

b) -attuazione degli interventi edilizi ed urbanistici ricompresi nell'ambito di riqualificazione urbana dell'area “EX ARENA ITALIA”;

Premesso che:

- Con istanza del 30.11.2011 acquisita agli atti del Comune in data 01.12.2011 prot. n°62854, le Sigg.re Bonvini Eugenia di Senigallia; Bonvini Maria Gabriella di Senigallia; Montanari Maria

Cristina di Senigallia, in qualità di proprietarie, hanno presentato la richiesta di approvazione della variante al PPCS per l'attuazione degli interventi edilizi ed urbanistici ricompresi nell'ambito di riqualificazione "EX ARENA ITALIA, Porta Lambertina" in Via Rodi n°17 nel centro antico di Senigallia, così come esplicitato negli elaborati e documenti constituenti parte integrante e sostanziale della richiesta stessa.

- Con nota del 14.02.2013, prot. 10008, a seguito dell'istruttoria della richiesta di cui al referto del 02.02.2012, è stata data comunicazione dei motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza ai sensi e per gli effetti dell'art. 10bis della L.07.08.1990, n.241, e s.m.i.;
- Con nota del 19.04.2013, prot. 22378 è stata concessa una proroga di 40 giorni a partire dal 11.04.2013 ai termini fissati con la nota del 14.02.2013;
- Con nota del 21.05.2013 prot. n°28402 di cui alla pratica edilizia n°L/2013/1 del 22.05.2013, i richiedenti hanno trasmesso le integrazioni nei termini prefissati;

A seguito dell'integrazione presentata è stato redatto un ulteriore documento istruttorio, allegato A) al presente atto, dove sono dettagliatamente indicate le modalità d'intervento, destinazioni d'uso, prescrizioni edilizie, le opere di urbanizzazione da realizzare, ecc., nonché le prescrizioni alle quali i soggetti attuatori dovranno attenersi e/o ottemperare;

Il progetto di variante al Piano Particolareggiato del Centro Storico di Senigallia per l'attuazione degli interventi edilizi ed urbanistici ricompresi nell'ambito di riqualificazione urbana dell'area "EX ARENA ITALIA", che si configura come intervento edilizio diretto convenzionato, redatto dal professionista incaricato, Arch. Bacchicocchi Alberto di Senigallia è composto dai documenti ed elaborati dettagliatamente descritti nel documento istruttorio, allegato A).

Considerato che:

Le aree e gli immobili ricompresi all'interno del perimetro della variante al PPCS per l'attuazione degli interventi edilizi ed urbanistici ricompresi nell'ambito di riqualificazione in argomento, così come si evince dagli elaborati e documenti di cui sopra, interessano una superficie di circa 2.803 m² di cui circa 1.311 m² di proprietà del soggetto attuatore, sono individuate catastalmente e descritte in modo dettagliato nel documento istruttorio, allegato A);

Le prescrizioni urbanistiche ed edilizie inerenti le aree interessate dalla variante al PPCS per l'attuazione degli interventi edilizi ed urbanistici ricompresi nell'ambito di riqualificazione in argomento, così come si evince dagli elaborati e documentazioni di cui sopra, sono individuate in modo dettagliato nel documento istruttorio, allegato A);

Le modifiche introdotte alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie inerenti le aree interessate dalla variante al PPCS per l'attuazione degli interventi edilizi ed urbanistici ricompresi nell'ambito di

riqualificazione in argomento, così come si evince dagli elaborati e documentazioni di cui sopra, sono individuate in modo dettagliato nel documento istruttorio, allegato A);

In merito al raffronto tra lo stato di fatto, la strumentazione urbanistica vigente e di variante e le previsioni dell'ambito di riqualificazione di seguito vengono riportati gli elementi essenziali, i restanti elementi sono dettagliatamente descritti nel documento istruttorio, allegato A):

RAFFRONTO TRA LO STATO DI FATTO, LA STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE E DI VARIANTE E LE PREVISIONI DELL'AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE					
OGGETTO	U.M	STATO DI FATTO	PREVISTO DAL PPCS VIGENTE	PREVISTO DALLA VARIANTE AL PPCS	PREVISTO DALL'AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE
DESTINAZIONE D'USO E CONSISTENZA					
c) superficie utile linda (Sul) per attività residenziali;	m ²	0	750,00	1.234,02	1.234,02
Numero alloggi;	num	/	/	/	8-10
c1) superficie utile linda (Sul) per commerciali direzionali;	m ²	1.245,00	/	238,38	238,38
Numero attività commerciali direzionali;	num	1	/	/	1-4
DISTANZE, ALTEZZE E NUMERO DEI PIANI					
o) distacco tra gli edifici (DF); - edificio nord	m	5,60	/	/	Vedi Tav. 5.1
p) distacco dai confini (DC);	m	0	esistente	esistente – m 1,5 – a confine	Vedi Tav. 5.1
q) distanza dalle strade (DS);	m	0	/	/	Vedi Tav. 5.1
m) altezza delle fronti (H);	m	7,80	esistente	13,22	13,22
n) altezza massima degli edifici (H MAX);	m	7,80	esistente	13,22	13,22
s) numero dei piani;	m	1	2	3	3
VOLUME					
d) Volume (V)	m ³	8.538,00	/	5.660,13	5.660,13
DOTAZIONI PRIVATE					
aree per parcheggi di pertinenza degli edifici;	m ²	0	in conformità alle NTA del PRG e al REC nel piano interrato	in conformità alle NTA del PRG e al REC nel piano interrato	658,47
autorimesse	num	0	/	/	13
posti auto	num	0	/	/	13

Considerazioni in ordine alla richiesta di variante.

Dalla documentazione presentata, si evince che la S.U.L. sviluppata dall'intervento edilizio, calcolata dall'ufficio inserendo il sottotetto non considerato dal progettista, è pari a 1.472,40 m² di cui 1.234,02 m² con destinazione residenziale e 238,38 m² con destinazione direzionale/commerciale contro i 750,00 m² prevista dalla scheda B2 con un incremento di 722,40 m², pari al 96% di quanto previsto dal PPCS vigente. Tale incremento in variante al PPCS, come si deduce dalla relazione tecnica, è stato dettato dall'esigenza di caratterizzare l'inserimento architettonico – urbanistico del nuovo edificio nel contesto secondo modelli desunti dalla tradizione ar-

chitettonica. Altra modifica sostanziale dettata dall'esigenza di caratterizzare l'inserimento architettonico – urbanistico del nuovo edificio nel contesto riguarda l'altezza del fabbricato, prevista a 13,22 m. a fronte di 7,50 consentita dal PPCS vigente. Va evidenziato infine che la variante prevede la realizzazione di un piano interrato che si estende per la quasi totalità dell'area interessata oltre marginalmente le aree già pubbliche o da cedere.

La variante riguarda anche le destinazioni d'uso ammesse che da esclusivamente residenziale prescritta dal PPCS, prevede anche la possibilità di attività commerciali e direzionali.

Considerazioni sulla variante al Piano Particolareggiato del Centro Storico di Senigallia per l'attuazione degli interventi edilizi ed urbanistici ricompresi nell'ambito di riqualificazione in argomento:

A - in ordine allo stato di fatto e alle condizioni di degrado

L'area oggetto dell'intervento è occupata da un complesso di manufatti costituenti l'ex Cinema Arena Italia. La loro area di sedime occupa quasi l'intero immobile, che confina su due lati con le vie Rodi e Mamiani e, sugli altri due, con le mura urbane e con la proprietà contigua posta a nord. I manufatti databili, in parte, ai primi anni venti e, in parte, intorno alla seconda metà degli anni quaranta del secolo scorso, si trovano in condizioni di gravissimo stato di degrado. Gli stessi manufatti presentano altezze variabili. L'immobile negli anni '20 del novecento, era un opificio per la produzione di bottoni. La sua costruzione aveva comportato la demolizione delle mura cinquecentesche, nel tratto tra la Porta ed il bastione e l'occupazione di un area a cavallo delle mura il cui limite, verso la città, era costituito dall'odierna via Rodi. In seguito il lato del bastione verso la Porta Lambertina è stato utilizzato per confinare il bottonificio. Infine chiudeva il perimetro un muro su via Mamiani. Gli stessi confini sono stati mantenuti nella trasformazione del bottonificio in cinema. Da scavi eseguiti si è posto alla luce un brano delle mura di circa 3 m da cui è derivabile anche il suo orientamento che permette di tracciare il segmento completo di collegamento tra la Porta e il bastione. La messa in valore delle mura sommerse richiesta all'intervento di riqualificazione comporta il recupero dell'intero tratto e porrà l'esigenza di modificare l'attuale modello di circolazione veicolare che isola la Porta delle mura.

L'immobile si trova in un gravissimo stato di degrado, e fonte di un potenziale pericolo per la pubblica e privata incolumità tant'è che nel corso degli ultimi anni il Comune ha provveduto a emettere una serie di ordinanze, ad eseguire sopralluoghi, ecc., come di seguito specificato:

- Ordinanza del Dirigente Servizio Lavori e Servizi Pubblici, Ambiente Ufficio Ambiente e Territorio n°162 del 08.04.2009 con la quale si ordinava di provvedere entro il termine di 90 giorni dalla data di notifica alla:

- 1) messa in sicurezza della struttura, avendo cura di asportare tutti i materiali infiammabili;
- 2) rimozione dei rifiuti presenti, mediante conferimento a ditte autorizzate per il loro smaltimento secondo la diversa natura degli stessi e secondo quanto previsto dalla normativa vigente, al fine di evitare la proliferazione di animali;
- 3) rinforzare le chiusure degli accessi, in modo da ostacolare in maniera efficace l'ingresso abusivo di persone estranee non autorizzate;
- 4) bonifica dei materiali contenenti amianto ivi presenti, mediante l'utilizzo delle tecniche più appropriate per il caso di specie previste dal DM 6/9/94 e s.m.i..

- Ordinanza del Dirigente Area Tecnica Territorio e Ambiente n°365 del 06.07.2011 con la quale si ordinava di provvedere entro il termine di 60 giorni dalla data di notifica alla:

- 1) rimozione della vegetazione incolta costituita da erbacce, sterpaglie ecc..;
- 2) derattizzazione e bonifica dell'area;
- 3) rimozione di eventuali rifiuti presenti;
- 4) previa dettagliata perizia redatta da professionista abilitato, da consegnare al Comune, alla messa in sicurezza della struttura, ovvero, alla sua demolizione qualora non sia tecnicamente possibile la messa in sicurezza;

- con il sopralluogo effettuato dal Comune in data 14.11.2011 e 28.05.2013 si è potuto constare la quasi totale inottemperanza all'ordinanza sopra richiamata;

B. In ordine al progetto urbanistico - edilizio

Il progetto interessa un settore strategico della città consolidata che, posto ai margini e fuori dalle mura antiche, può contribuire a riqualificare e risignificare un ambito molto più vasto tale da ricostituire “la nuova porta urbana”.

Per altro, in considerazione delle opere di urbanizzazione afferenti l'ambito di riqualificazione del bastione di via Rodi può costituire un significativo recupero dell'intero rione porto.

Caratteri principali delle opere infrastrutturali:

Le opere di urbanizzazione primarie e secondarie previste e poste a carico del soggetto attuatore consistono nella riqualificazione e sistemazione della viabilità veicolare e pedonale, nella integrazione dell'illuminazione pubblica, nella valorizzazione delle mura urbane ora interrate.

Caratteri principali del progetto edilizio:

Si evidenzia che la quota di imposta dell'intervento edilizio, è - 0,50 m rispetto al caposaldo preso come riferimento, coincidente con la pavimentazione stradale esterna alla Porta Lambertina lato mare. Il fabbricato occupa un'area di sedime di 506,46 m² dei 1331,00 m² reali della su-

perficie fondiaria. L'edificio si articola su tre piani fuori terra, di altezza utile decrescente, a partire del piano terra con altezza adeguata (m 4,55) per ospitare un portico di uso pubblico ed include, altresì un piano interrato. Il piano interrato, della superficie linda di 956,68 m², accessibile con rampa carrabile da via Mamiani contiene 13 autorimesse, 5 cantine, locali tecnici ed un locale condominiale. Il piano terra, si compone di spazi a destinazione commerciale-terziaria della superficie linda complessiva di circa 220,00 m² nonché di un portico di uso pubblico della superficie di circa 200,00 m². I piani primo e secondo, delle superficie linda ciascuno di 506,46 m² a destinazione residenziale prevedono otto unità abitative totali con dimensioni utili variabili da un minimo di 83,64 m² ad un massimo di 133,18 m² presentando la stessa organizzazione distributiva. I tre livelli fuori terra e l'interrato sono serviti da due vani scale con ascensori. Le parti scoperte dell'area vengono inerbite e poste in continuità con l'edificio andando a riscoprire sul fronte di via Rodi le mura antiche demolite negli anni '20. Attraverso la frattura del piano di campagna strutturata da una lastra di materiale trasparente microforato con funzione di protezione e ventilazione le mura, dopo essere state risanate, verranno riportate alle luce anche per la vista notturna. Per tale aspetto si rimanda a quanto contenuto nel fascicolo 2, tav.1 – relazione. Il recupero della cortina muraria sarà effettuato operando sulla risarcitura dei corsi dei mattoni della scarpa impegnando mattoni a mano di pasta simile a quelli esistenti stilando la faccia a vista con malta di calce. Sarà ripristinato il cordolo di pietra del coronamento riportando a livello i corsi di mattoni mancanti. La garitta sarà risanata nella parti degradate. Tutte le cortine saranno pulite e lavate con soluzioni liquide a basso contenuto di ipoclorito di sodio e spazzolate con saggina.

C - in ordine all'interesse pubblico conseguito

La variante al Piano Particolareggiato del Centro Storico di Senigallia per l'attuazione degli interventi edilizi ed urbanistici proposti, costituisce un elemento di riqualificazione strategico per il raggiungimento degli obiettivi del PPCS.

D. Considerazioni in ordine alla dotazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nell'ambito di riqualificazione e come individuate nel progetto definitivo da realizzare e da cedere o asservire all'uso pubblico permanente al Comune a cura e spese del soggetto attuatore individuate quantitativamente, qualitativamente e finanziariamente, così come si evince dagli elaborati e documentazioni richiamati in premessa, ed in particolare per la parte economica dai computi metrici estimativi redatti dal professionista incaricato sulla base del vigente prezziario della Regione Marche ammontano a € **708.976,00** al netto di IVA e somme a disposizione come di seguito specificato:

DESCRIZIONE	Importo lavori a base d'appalto
-------------	---------------------------------

	al netto di IVA e somme a disposizione in €
a) – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	
Opere stradali – Armadi quadri elettrici – Rete acque meteoriche – Rete ENEL primaria – Rete elettrica pubblica primaria – Rete acquedotto – Rete gas metano	449.233,00
TOTALE IMPORTO OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:	449.233,00
b) – OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	
Opere a verde – Rete acque meteoriche – Recupero e valorizzazione delle mura urbane sommerse – Recupero della cortina e della garitta del Bastione Porto – Rete illuminazione pubblica pedonale e monumentale	259.743,00
TOTALE IMPORTO OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA:	259.743,00
c) (a + b) TOTALE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA	708,976,00
Incidenza al m² di SUL – (1.472,40 m²)	481,51

Le suddette opere saranno realizzate a scomputo del contributo di costruzione commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria secondo gli importi vigenti all’atto del rilascio del permesso di costruire dell’intervento edilizio afferente la sfera privata, che a tutt’oggi risultano individuati nel seguente prospetto:

oggetto	Modalità di calcolo	Importo in €
Contributo di costruzione commisurato alle OO.UU. primarie - RESIDENZA-	Cfr. allegato A)	54.571,08
Contributo di costruzione commisurato alle OO.UU. primarie - COMMERCIALE/ DIREZIONALE	Cfr. allegato A)	14.655,47
TOTALE OO-UU. PRIMARIE		69.226,55
Contributo di costruzione commisurato alle OO.UU. secondarie - RESIDENZA	Cfr. allegato A)	14.655,47
Contributo di costruzione commisurato alle OO.UU. secondarie - COMMERCIALE/DIREZIONALE	Cfr. allegato A)	13.263,08
TOTALE OO-UU. SECONDARIE		62.634,65
TOTALE OO-UU. PRIMARIE E SECONDARIE		131.861,20

I soggetti attuatori dovranno corrispondere all’atto del ritiro del permesso di costruire dell’intervento edilizio afferente la sfera privata l’importo del contributo di costruzione e di tutti gli altri oneri e monetizzazioni di seguito specificati, nei termini, per gli importi con le garanzie e le modalità vigenti al momento del rilascio permesso di costruire stesso che a tutt’oggi risultano individuati nel seguente prospetto:

Contributo di costruzione commisurato al costo di costruzione - RESIDENZA	Cfr. allegato A)	44.515,17
Contributo di costruzione commisurato al costo di costruzione - COMMERCIALE/ DIREZIONALE	Cfr. allegato A)	3.843,87
TOTALE CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE		48.359,04
Aree per urbanizzazione secondaria – A.U.S	Cfr. allegato A)	0

E. Considerazioni in ordine alla dotazione dei parcheggi pubblici e privati

In ordine alla dotazione degli spazi a parcheggio pubblico e privato di cui all'art. 63 del vigente Regolamento Edilizio Comunale il progetto di riqualificazione, a seguito delle integrazioni prodotte, prevede le seguenti quantità:

- intera monetizzazione dei parcheggi pubblici;
- la realizzazione di parcheggi privati per una dotazione complessiva di 658,47 m² per **13** posti auto a fronte di n°2 attività commerciali/direzionali e n°8 alloggi;

VERIFICA DELLA DOTAZIONE DEI PARCHEGGI PUBBLICI			
oggetto	Modalità di calcolo	Prescritta m²	Prevista dal progetto di riqualificazione m²
a servizio della residenza	Cfr. allegato A)	110,10	0
a servizio delle attività commerciali/direzionali	Cfr. allegato A)	110,60	0
TOTALE PARCHEGGI PUBBLICI		220,70	0

La dotazione di parcheggi pubblici non è verificata per una carenza di **220,70 m²**

MONETIZZAZIONE DELLA MANCATA REALIZZAZIONE DI TUTTI I PARCHEGGI PUBBLICI PREVISTI DAL PPCS		
Oggetto	Modalità di calcolo	Importo in €
Monetizzazione parcheggio pubblico	Cfr. allegato A)	62.148,27

VERIFICA DELLA DOTAZIONE DEI PARCHEGGI PRIVATI			
Oggetto	Modalità di calcolo	Prescritta m²	Prevista dal progetto di riqualificazione m²
a servizio delle attività residenziali e commerciali	Cfr. allegato A)	429,43	658,47
TOTALE PARCHEGGI PRIVATI		429,43	658,47

La dotazione di parcheggi privati è verificata con una eccedenza di **229,04 m²**

F. Considerazioni in ordine alla cessione delle aree per urbanizzazioni primaria e A.U.S.

Le aree afferenti alle opere di urbanizzazione primaria e l'A.U.S. previste nell'ambito di riqualificazione così come si evince dagli elaborati e documentazioni richiamati in premessa da cedere al Comune a cura e spese del soggetto attuatore salvo più esatta misurazione da effettuarsi in sede di redazione del tipo di frazionamento definitivo, sono indicate nel seguente prospetto:

DESCRIZIONE	superficie in m²
a) – AREE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	
MARCIAPIEDE PUBBLICO	144,00
STRADA	10,00
TOTALE AREE DA CEDERE E/O ASSERVIRE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:	154,00
b) – AREE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	
AREA VERDE	572,00
TOTALE AREE DA CEDERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	572,00

c) (a + b) - TOTALE AREE DA CEDERE DI URBANIZZAZIONE	726,00
---	---------------

Con un'incidenza al m² di SUL di **0,49** m² / m² - (726,00 m² / 1.472,40 m²)

Va rilevato che il fabbricato da realizzare dai soggetti attuatori insiste sulla proprietà del Comune per una superficie di circa 2 m² che, stante l'esiguità viene ceduta senza corrispettivo; la cessione sarà formalizzata in sede di stipula della convenzione.

Il cronoprogramma e le modalità di cessione e gestione di dette opere, come previsto nello schema di convenzione Fasc. 1 Doc.E sono:

CRONOPROGRAMMA		
	oggetto	in mesi o data far data dalla stipula della presente convenzione
01	Esecuzione dell'indagine preliminare volta alla verifica della qualità dei suoli e dei sottosuoli, pulizia, ecc.	Max 6
02	Fine dei lavori, collaudo, cessione e presa in consegna delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.	Entro il 03.11.2019
03	Fine dei lavori, dichiarazione e /o rilascio del certificato di agibilità di tutti gli interventi edilizi afferenti la sfera privata	Entro il 03.11.2019 e comunque dopo il collaudo, cessione e presa in consegna delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria
MODALITA' DI CESSIONE E/O ASSERVIMENTO ALL'USO PUBBLICO PERMANETTE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE		
04	LE SEGUENTI OPERE: <ul style="list-style-type: none"> - PORTICO - GIARDINO COMPRENSIVO DELLA VALORIZZAZIONE DEL TRATTO DI MURA URBICHE <p>Le aree rimarranno private ma saranno assoggettate ad uso pubblico permanente con l'obbligo del soggetto attuatore di provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria permanente sia delle aree private che pubbliche. Saranno a carico del comune le forniture dell'energia elettrica e dell'acqua per l'irrigazione del giardino</p> LE SEGUENTI OPERE: <ul style="list-style-type: none"> - MARCIAPIEDI SU VIA MAMIANI <p>Saranno cedute gratuitamente al Comune con l'obbligo del soggetto attuatore di provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria permanente in considerazione dell'uso privato del sottosuolo.</p> <ul style="list-style-type: none"> - STRADA SU VIA MAMIANI <p>Le aree saranno cedute al Comune con l'obbligo del soggetto attuatore di provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria permanente in considerazione dell'uso privato del sottosuolo.</p> <ul style="list-style-type: none"> - MARCIAPIEDE IN CORRISPONDENZA DI VIA RODI – PORTA LAMBERTINA <p>Le aree saranno cedute al Comune che assumerà anche l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria permanente.</p>	

G. Considerazioni in ordine alla sostenibilità energetico – ambientale dell'intervento edilizio

L'intervento di riqualificazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 23.2 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato del centro Storico della città di Senigallia approvato definitivamente con delibera Consiglio comunale n°89 del 14 – 15 – 21 – 27 – 2810 – 4/11/2009 – e modificato nella tempistica dell'art. 23.2 delle NTA con delibera Giunta Municipale n°215 del

25.10.2011, nonché ai sensi della L.R. 17.06.2008 n°14 – “norme per l’edilizia sostenibile”, è corredata da una sintetica relazione di sostenibilità energetico ambientale redatta dai professionisti incaricati – Arch. Alberto Bacchicocchi e ing. Stefano Ubertini. L’intervento edilizio dovrà pertanto essere progettato e verificato in sede di agibilità per il conseguimento del punteggio di sostenibilità almeno pari a 1 del protocollo Itaca Marche, sulla base delle disposizioni regionali in vigore, con particolare riferimento alle linee guida della Regione Marche – (cfr. D.G.R. 11.05.2009, n°760 - Linee guida per la valutazione energetico-ambientale degli edifici residenziali”).

H. Considerazioni in ordine al piano di classificazione acustica

Il Consiglio comunale, in attuazione della Legge 26.10.1995 n°447 e s.m.i. - Legge quadro sull'inquinamento acustico e suoi decreti attuativi, approvato con atto n°13 del 27.01.2005 la Classificazione acustica del territorio comunale ai sensi dell'art.4 della L.R. del 14.11.2001, n°28; tale provvedimento classifica le aree oggetto del presente intervento di riqualificazione tra quelle in **classe IV - “aree ad intensa attività umana”**. E' stata prodotta documentazione a riguardo redatta dal professionista incaricato – Geom. Cavalletti Luca di Castel Colonna.

I. Considerazioni in ordine alla procedura amministrativa

La variante al Piano particolareggiato del centro storico – trattandosi di un ambito di riqualificazione si configura come approvazione del progetto di riqualificazione in argomento, ai sensi dell'art. 23.2 delle NTA del PPCS che, una volta approvata definitivamente prevede il rilascio del permesso di costruire convenzionato.

I. Considerazioni in ordine alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica, vincoli di carattere storico ambientale, espropriazioni

La variante al PPCS e per l’attuazione degli interventi edilizi ed urbanistici ricompresi nell’ambito di riqualificazione urbana dell’area “EX ARENA ITALIA”:

- Non è assoggettata alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica, ai sensi del D.Lgs. 03.04.2006, n.152 e s.m.i., della L.R. 12.06.2007, n.6 e s.m.i. tenuto conto di quanto previsto dal punto 8, lettera m del paragrafo 1.3 della D.G.R. n.1813 del 21.12.2010;
- l’area per l’attuazione degli interventi edilizi ed urbanistici ricompresi nell’ambito di riqualificazione urbana dell’area “EX ARENA ITALIA”:
- E’ interessata da vincoli di cui al D.Lgs 42/2004 e s.m.i. in quanto le mura della città di Senigallia rinvenute nell’area d’intervento, sono formalmente tutelate con notifica della Regia Soprintendenza per la conservazione dei monumenti delle Marche e de-

- gli Abruzzi del 03.07.1913, prot. 11345, ai sensi dell'art. 2 della L. 20.06.1909, n. 364. – per la suddetta variante al Piano Particolareggiato del Centro Storico di Senigallia visto il lungo tempo trascorso dall'acquisizione del parere della Soprintendenza per i BB.AA delle Marche (data 10.11.2011 prot. 18460, acquisito agli atti del Comune il 18.11.2011, prot. 60474 – circa tre anni) sarà richiesto, all'autorità preposta alla verifica delle disposizioni contenute nel D.M. n°1444/68, un nuovo parere dopo l'adozione della variante al PPCS, da acquisire prima dell'approvazione definitiva, visto anche le modifiche ed integrazioni degli elaborati progettuali.
- Non prevede espropri e/o asservimenti di aree di altre proprietà.

In merito ai pareri e nulla osta da conseguire per la variante al Piano Particolareggiato del Centro Storico di Senigallia e per l'attuazione degli interventi edilizi ed urbanistici ricompresi nell'ambito di riqualificazione dell'area “EX ARENA ITALIA, Porta Lambertina” si evidenzia che:

- Come prescritto dall'art. 89 del D.P.R. del 06.06.2001, n. 380 e s.m.i., con nota del 02.12.2013, è stato richiesto alla provincia di Ancona il parere di compatibilità geomorfologia, sulla base della relazione già elaborata in sede di adozione del PPCS.
- Non si ritiene di richiedere la verifica di compatibilità idraulica come prescritto dagli artt. 10 e 13 della Legge regionale del 23.11.2011, n. 22 e s.m.i. in quanto la variante è evidentemente e inconfondibilmente migliorativa rispetto allo stato di fatto dove praticamente l'intera superficie delle aree è coperta da fabbricati o comunque impermeabilizzata.

Ritenuto

- di adottare la variante al Piano Particolareggiato del Centro Storico di Senigallia per l'attuazione degli interventi edilizi ed urbanistici ricompresi nell'ambito di riqualificazione urbana dell'area “EX ARENA ITALIA, Porta Lambertina” in Via Rodi n°17, nel centro antico di Senigallia, in argomento, per le motivazioni sopra indicate.

Visto che ricorrono le condizioni di cui all'art. 11 della Legge Regionale 22.11.2011 n°22 12.07.2011 – che in particolare al comma 8 recita: omissis... ”*la giunta comunale approva: a) i piani attuativi conformi allo strumento urbanistico generale vigente o in variante al medesimo ai sensi dell'art. 15, comma 5 della l.r. 34/1992*”;

Vista la L. 17.08.1942 - n.1150 e s.m.i.

Vista la L.R. 05.08.1992 - n.34 e s.m.i.

Visto il D.P.R. 06.06.2001 - n.380 e s.m.i

Vista la L. 01.08.2002 – n.166 e s.m.i.

Vista la L.R. 17.06.2008 – n.14 e s.m.i.

Vista la L.R. 23.11.2011 – n.22 e s.m.i.

Richiamato l'art. 48 del D. Lgs 18 agosto 2000, n.267 e s.m.i.;

- Preso atto dei seguenti pareri favorevoli resi ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 18/8/2000 n°267 sull'Ordinamento degli Enti Locali:
 - dal Dirigente Responsabile dell'Area Tecnica Territorio Ambiente;
 - dal Dirigente Responsabile dell'Area Organizzazione e Risorse Finanziarie;
 - Con votazione palese ed unanime;

D E L I B E R A

1°) - **DI DARE ATTO** che a seguito di incontri con i singoli soggetti proprietari delle aree costituenti gli ambiti di riqualificazione relativamente all'ambito EX ARENA ITALIA è stato trasmesso l'atto unilaterale acquisito agli atti del Comune in data 27.11.2013 con prot. 63568 e successiva integrazione circa l'allegato A) acquisito agli atti del Comune in data 02.12.2013 con prot. 64220 Allegato C1 alla presente;

Relativamente agli ambiti di riqualificazione Incrocio della Penna e all'area corrispondente al parcheggio di Via Baroccio i soggetti attuatori si sono impegnati a sottoscrivere e trasmettere al comune negli stretti tempi tecnici necessari gli atti unilaterali di competenza;

I suddetti atti unilaterali definiscono sostanzialmente che a fronte di una dilazione dei termini di fine degli interventi previsti- (03.11.2019) - le aree vengono concesse in comodato d'uso gratuito al Comune per utilizzarle a parcheggio e per eseguire le opere di sistemazione al fine di rimuovere le situazioni di degrado. Le spese sostenute dal Comune saranno restituire dai soggetti proprietari in occasione dell'inizio dei lavori o al termine di scadenza di validità del PPCS (03.11.2019);

2°) - **DI ADOTTARE** ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 della L.R. 05.08.1992 - n. 34 e s.m.i. la variante al Piano Particolareggiato del Centro Storico di Senigallia consistente di due distinti argomenti:

a) **- Provvedimenti per l'attuazione degli interventi negli ambiti di riqualificazione e aggiunta della scheda E) corrispondente all'ambito di riqualificazione dell'ex parcheggio di via Baroccio:**

a - Modifica della tavola 10P allegato B1) con individuazione di un ulteriore ambito di riqualificazione contrassegnato con la lettera E allegati B2a) e allegato B2b) in corrispondenza dell'ex parcheggio di via Baroccio; il tutto come meglio descritto nei suddetti allegati alla presente deliberazione;

b) - Modifica dell'art. 23.2 delle Norme Tecniche di Attuazione come segue:

ARTICOLO 23.2 – VIGENTE A TUTTOGGI	ARTICOLO 23.2 – MODIFICATO
<p>Il piano individua con apposita simbologia gli ambiti fuori e dentro le mura in stato di degrado, di rilevanza strategica per la funzionalità della città murata, per il reperimento di parcheggi o per la riqualificazione morfologica della zona, sottoposte ad intervento unitario di riqualificazione urbana ed edilizia.</p> <p>Per tali ambiti gli interventi sono disciplinati da apposite schede normative allegate alle presenti norme, che contengono le modalità d'intervento, destinazioni d'uso, prescrizioni edilizie e le opere di urbanizzazione da realizzare.</p> <p>Per tali ambiti è ammesso intervento edilizio diretto previa stipula di apposita convenzione urbanistica a garanzia dell'attuazione delle opere di urbanizzazione previste.</p> <p>Considerato il ruolo strategico affidato agli ambiti di riqualificazione per il conseguimento degli obiettivi del PPCS nonché la valorizzazione fondiaria conseguente alle previsioni del PPCS, in analogia a quanto disposto dalla L.R. 23.02.2005, n.16 e s.m.i. gli interventi debbono rispettare quanto segue:- la realizzazione delle previsioni contenute nei programmi di riqualificazione urbana individuati nella Tav. 10P e nelle schede A, B, C, D, pena la decadenza delle previsioni stesse e conseguente assoggettamento degli interventi ammissibili per gli eventuali fabbricati esistenti alla massima categoria di intervento della manutenzione straordinaria così come definita dall'art. 8 delle presenti N.T.A., dovranno rispettare il se-</p>	<p>Il piano individua con apposita simbologia gli ambiti fuori e dentro le mura in stato di degrado, di rilevanza strategica per la funzionalità della città murata, per il reperimento di parcheggi o per la riqualificazione morfologica della zona, sottoposte ad intervento unitario di riqualificazione urbana ed edilizia.</p> <p>Per tali ambiti gli interventi sono disciplinati da apposite schede normative allegate alle presenti norme, che contengono le modalità d'intervento, destinazioni d'uso, prescrizioni edilizie e le opere di urbanizzazione da realizzare.</p> <p>Per tali ambiti è ammesso intervento edilizio diretto previa stipula di apposita convenzione urbanistica a garanzia dell'attuazione delle opere di urbanizzazione previste.</p> <p>Considerato il ruolo strategico affidato agli ambiti di riqualificazione per il conseguimento degli obiettivi del PPCS nonché la valorizzazione fondiaria conseguente alle previsioni del PPCS, in analogia a quanto disposto dalla L.R. 23.02.2005, n.16 e s.m.i. gli interventi debbono rispettare quanto segue:- la realizzazione delle previsioni contenute nei programmi di riqualificazione urbana individuati nella Tav. 10P e nelle schede A, B, C, D, E, pena la decadenza delle previsioni stesse e conseguente assoggettamento degli interventi ammissibili per gli eventuali fabbricati esistenti alla massima categoria di intervento della manutenzione straordinaria così come definita dall'art. 8 delle presenti N.T.A., dovrà essere completata</p>

<p>guente cronoprogramma a far data dall'approvazione del PPCS.:</p> <p>- Per gli ambiti di riqualificazione del bastione di Via Rodi e dell'Ex Nirvana</p> <p>Le opere di urbanizzazione dovranno essere iniziate entro e non oltre 3 anni.</p> <p>- Per l'ambito di riqualificazione dell'incrocio della Penna</p> <p>Entro 2 anni e 2 mesi - presentazione del progetto di riqualificazione completo di tutti gli elementi per consentire l'esame finalizzato all'approvazione da parte del Comune e stipula della convenzione urbanistica. Entro detta scadenza dovranno essere demoliti tutti i fabbricati esistenti.</p> <p>In attesa dell'inizio dei lavori di tutti gli interventi previsti nel progetto di riqualificazione afferenti gli interventi privati e le opere di urbanizzazione l'area, adeguatamente sistemata in modo idoneo a consentirne l'utilizzo come parcheggio, dovrà essere concessa temporaneamente e gratuitamente al Comune per essere adibita a parcheggio pubblico.</p> <p>L'inizio dei lavori di tutti gli interventi previsti nel progetto di riqualificazione afferenti gli interventi privati e le opere di urbanizzazione dovrà avvenire entro e non oltre 3 anni.</p> <p>Per l'ambito di riqualificazione dell'ex Area Italia a valere anche per quanto stabilito nella scheda B2 – “prescrizioni particolari”</p> <p>Entro il 15.11.2011 – inizio dei lavori di pulizia, bonifica e demolizioni di rilevanti parti del fabbricato.</p> <p>Entro il 30.11.2011 - presentazione del progetto di riqualificazione completo di tutti gli elementi per consentire l'esame finalizzato</p>	<p>realizzando di tutti gli interventi previsti nel progetto di riqualificazione con il conseguimento dell'agibilità di tutti gli interventi edilizi afferenti la sfera privata nonché il collaudo e presa in consegna di tutte le eventuali opere di urbanizzazione da parte del Comune entro e non oltre il 03.11.2019.</p> <p>La realizzazione delle previsioni contenute nei programmi di riqualificazione urbana individuati nella Tav. 10P e nelle schede A, B, C, D, E - dovrà prevedere - conformemente alla L.R. 17.06.2008, n.14 - norme per l'edilizia sostenibile. - il raggiungimento, senza benefici di carattere economico da parte del Comune, del punteggio della sostenibilità almeno pari a 1, definito secondo il sistema di valutazione delle prestazioni energetico - ambientali costituito dal protocollo ITACA MARCHE.</p>
--	--

all'approvazione da parte del Comune per l'adozione della variante al PPCS.

Prima dell'approvazione definitiva della variante del PPCS – che avverrà negli stretti tempi tecnico – amministrativi – 4 mesi circa - completa demolizione e pulizia dell'area.

In attesa dell'inizio dei lavori di tutti gli interventi previsti nel progetto di riqualificazione afferenti gli interventi privati e le opere di urbanizzazione l'area, adeguatamente sistemata in modo idoneo a consentirne l'utilizzo come parcheggio, dovrà essere concessa temporaneamente e gratuitamente al Comune per essere adibita a parcheggio pubblico.

Entro 1 anno dall'approvazione definitiva della variante del PPCS inizio dei lavori afferenti gli interventi privati e le opere di urbanizzazione.

- entro 6 anni - completa realizzazione di tutti gli interventi previsti nel progetto di riqualificazione;
- conseguimento dell'agibilità dell'intervento edilizio afferente la sfera privata nonché collaudo e prese in consegna di tutte le eventuali opere di urbanizzazione da parte del Comune.

La realizzazione delle previsioni contenute nei programmi di riqualificazione urbana individuati nella Tav. 10P e nelle schede A, B, C, D, - dovrà prevedere - conformemente alla L.R. 17.06.2008, n.14 - norme per l'edilizia sostenibile - il raggiungimento, senza benefici di carattere economico da parte del Comune, del punteggio della sostenibilità almeno pari a 1, definito secondo il sistema di valutazione delle prestazioni energetico - ambientali costituito dal protocollo ITACA MARCHE.”

C - soppressione dell'art. 1.9 delle NTA del PPCS.

ARTICOLO 1.9 – VIGENTE A TUTTOGGI	ARTICOLO 1.9 – MODIFICATO
<p>L'area corrispondente al parcheggio di Via Baroccio così come individuato nella Tav. 12P potrà essere assoggettata a Piano di recupero di iniziativa privata di cui all'art. 28 della Legge 457/78 volto a definire l'organizzazione distributivo funzionale del parcheggio e del percorso pedonale e ciclabile di collegamento con Viale Leopardi con la realizzazione di interventi edilizi su Via Baroccio a destinazione residenziale e/o commerciale nella quantità di superficie edificata esistente e comunque non superiore a 500 mq.</p> <p>La quantità, qualità ed oneri finanziari per la realizzazione delle OO.UU. saranno stabilite dal Servizio LL.PP. proporzionalmente a quanto previsto per l'ambito di riqualificazione “Ex Nirvana”.</p> <p>Il piano di recupero dovrà essere inoltrato entro 12 mesi a far data dall'approvazione del presente PPCS e dovrà dettagliare gli interventi edilizi urbanistici in termini di quantità e oneri finanziari, dovrà altresì esplicitare gli apporti in termini di qualità per garantire e migliorare il tessuto urbano circostante.</p> <p>In caso di non presentazione nei termini e/o presentazione incompleta, ovvero in caso di non accoglimento restano salve tutte le indicazioni e prescrizioni contenute nel PPCS così come adottato con delibera CC. N.88 del 26.08.2008.</p>	soppresso

c) **- attuazione degli interventi edilizi ed urbanistici ricompresi nell'ambito di riqualificazione urbana dell'area “EX ARENA ITALIA”;**

1) – Modifica delle schede B1 allegato D1a) e B2 allegato D1b) - ARENA ITALIA, PORTA LAMBERINA allegate alla presente deliberazione;

2) – approvazione del documento istruttorio allegato A) al presente atto alla cui prescrizioni i soggetti attuatori si dovranno uniformare senza riserve, le cui prescrizioni dovranno essere integralmente riportate quali adempimenti del soggetto attuatore nella convenzione.

3°) - **DI PROVVEDERE**, ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 della L.R. 05.08.1992 - n. 34 e s.m.i. ai seguenti adempimenti:

- a depositare presso la sede comunale per trenta giorni consecutivi la presente deliberazione unitamente agli elaborati di cui sopra;
- a pubblicare l'avviso di deposito presso l'albo pretorio del Comune;
- a comunicare al pubblico mediante manifesti e informazioni sul sito informatico istituzionale comunale l'avvenuta adozione del piano attuativo in argomento, precisando che durante il periodo di deposito presso la sede comunale chiunque può prendere visione della variante al Piano Particolareggiato del Centro Storico di Senigallia e presentare, entro i successivi trenta giorni, osservazioni e opposizioni;
- ad inviare, contestualmente al deposito alla Provincia di Ancona la presente deliberazione unitamente agli elaborati di cui sopra, per l'espressione delle osservazioni di competenza.

4°) - **DI DARE ATTO** che:

- Come prescritto dall'art. 89 del D.P.R. del 06.06.2001, n. 380 e s.m.i., con nota del 02.12.2013, è stato richiesto alla provincia di Ancona il parere di compatibilità geomorfologia, sulla base della relazione già elaborata in sede di adozione del PPCS;
- Non si ritiene di richiedere la verifica di compatibilità idraulica come prescritto dagli artt. 10 e 13 della Legge regionale del 23.11.2011, n. 22 e s.m.i. in quanto la variante è evidentemente e inconfondibilmente migliorativa rispetto allo stato di fatto dove praticamente l'intera superficie delle aree è coperta da fabbricati o comunque impermeabilizzata;
- La variante al PPCS ed il progetto di riqualificazione in argomento non è assoggettata alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica, ai sensi del D.Lgs. 03.04.2006, n.152 e s.m.i., della L.R. 12.06.2007, n.6 e s.m.i. tenuto conto di quanto previsto dal punto 8, lettera m del paragrafo 1.3 della D.G.R. n.1813 del 21.12.2010.

5°) - **DI DARE ATTO** che il responsabile del procedimento amministrativo è il responsabile dell'Ufficio Sviluppo Urbano Sostenibile – Arch. Stefano Ciacci.

6°) - **DI DICHIARARE** il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 del D. Lgs. 18/8/2000 n°267 e s.m.i. mediante separata ed unanime votazione palese.



Letto, confermato e sottoscritto

Il Sindaco

Mangialardi Maurizio

Il Segretario Comunale

Morganti Stefano

Per copia conforme ad uso amministrativo.

Lì,

La presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio dal **17 dicembre 2013** al **1 gennaio 2014** ai sensi dell'art. 124, 1° comma, del D.Lgs. 18/8/2000, n° 267.

Lì, 2 gennaio 2014

Il Segretario Comunale

La presente deliberazione, non soggetta a controllo, è divenuta esecutiva, ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs. 18/8/2000, n° 267, in data **28 dicembre 2013** essendo stata pubblicata il 17 dicembre 2013

Lì, 30 dicembre 2013

Il Segretario Comunale

Spazio riservato all'eventuale controllo preventivo di legittimità, richiesto ai sensi dell'art. 127 del D.Lgs. 18/8/2000 n° 267:

Per copia conforme ad uso amministrativo.

Lì,