

Letto, confermato e sottoscritto

<b>Il Presidente</b>	<b>Il Segretario Comunale</b>
F/to Paradisi Silvano	F/to Morganti Stefano

Annotato impegno di spesa di €                      sul cap.	del Bilancio 2009
Senigallia,	<b>Il Dirigente Servizio Finanze</b> =====

Per copia conforme ad uso amministrativo.

Li,

La presente deliberazione è stata pubblicata all’Albo Pretorio dal <b>29 luglio 2009</b> al <b>13 agosto 2009</b> ai sensi dell’art. 124, 1° comma, del D.Lgs. 18/8/2000, n° 267.	<b>Il Segretario Comunale</b>
Li, 14 agosto 2009	F/to

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 **9 agosto 2009**, essendo stata pubblicata il 29 luglio 2009

Li, 10 agosto 2009	<b>Il Segretario Comunale</b>
	F/to

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.

Li,

# COMUNE DI SENIGALLIA

PROVINCIA DI ANCONA  
DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N° **68**  
**Seduta del 08-09-16/07/2009**

**OGGETTO:** PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATO "POLO TURISTICO SACELIT-ITALCEMENTI". PROMOTORE "LA FORTEZZA S.R.L." DI ANCONA. ADOZIONE EX ART. 30 L.R. N. 34/1992 E APPROVAZIONE PROGETTI PRELIMINARI OO.UU.

*L’anno DUEMILANOVE addì OTTO del mese di LUGLIO alle ore 18,30 nel Palazzo Municipale di Senigallia e nella solita sala delle adunanze consiliari.*

*Previa convocazione nei modi di rito, si è oggi riunito, in seduta straordinaria, il Consiglio Comunale.*

*Fatto l’appello nominale, risultano:*

Consiglieri	Pres.	Ass.	Consiglieri	Pres.	Ass.
1. Angeloni Luana	X		17. Magi Galluzzi Lorenzo		X
2. Bacchiocchi Andrea		X	18. Mancini Roberto	X	
3. Belardinelli Marco		X	19. Marcantoni Fabrizio	X	
4. Bittoni Fiore	X		20. Marcellini Massimo	X	
5. Cameruccio Gabriele	X		21. Massacesi Lucio	X	
6. Cavallari Mario	X		22. Mastrantonio Vincenzo		X
7. Cicconi Massi Alessandro	X		23. Monachesi Enzo	X	
8. Cicetti Graziano	X		24. Paradisi Roberto	X	
9. Corinaldesi Daniele	X		25. Paradisi Silvano	X	
10. Curzi Paola	X		26. Piermattei Daniele	X	
11. Curzi Roberto		X	27. Ramazzotti Ilaria	X	
12. Donatiello Giulio	X		28. Savini Vincenzo	X	
13. Fabrizzi Raffaella	X		29. Scattolini Luca	X	
14. Fioretti Michela	X		30. Schiavoni Floriano	X	
15. Gaggiottini Mauro	X		31. Schiavoni Stefano	X	
16. Girolimetti Gabriele	X				

**T O T A L E P R E S E N T I N ° 2 6**

Md. Abdur Kaium	Consigliere Straniero Aggiunto		X
Rujoiu Rodica Mihaela	Consigliere Straniero Aggiunto	X	

*Sono, altresì, presenti gli Assessori:* Campanile Gennaro, Ceresoni Simone, Guzzonato Michelangelo, Mangialardi Maurizio, Papa Velia.

*Essendo legale l’adunanza per il numero degli intervenuti, il Sig. Paradisi Silvano nella qualità di Presidente, dichiara aperta la seduta, alla quale assiste il Segretario Comunale Dott. Morganti Stefano.*

*Chiama a fungere da scrutatori i Consiglieri Signori:* 1° Bittoni Fiore; 2° Curzi Paola; 3° Fabrizzi Raffaella.

Il Presidente del Consiglio **PARADISI** enuncia l’argomento iscritto al punto 5 dell’ordine del giorno dei lavori consiliari relativo a: “PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATO "POLO TURISTICO SACELIT-ITALCEMENTI". PROMOTORE "LA FORTEZZA S.R.L." DI ANCONA. ADOZIONE EX ART. 30 L.R. N. 34/1992 E APPROVAZIONE PROGETTI PRELIMINARI OO.UU.” e concede la parola all’Assessore all’Urbanistica, Maurizio Mangialardi, per la relazione introduttiva.

..... omissis .....

*L’anno DUEMILANOVE addì NOVE del mese di LUGLIO alle ore 20,30 nel Palazzo Municipale di Senigallia e nella solita sala delle adunanze consiliari.*

*Previa convocazione nei modi di rito, si è oggi riunito, in seduta straordinaria, il Consiglio Comunale.*

*Fatto l’appello nominale, risultano:*

Consiglieri	Pres.	Ass.	Consiglieri	Pres.	Ass.
1. Angeloni Luana	X		17. Magi Galluzzi Lorenzo	X	
2. Bacchiocchi Andrea		X	18. Mancini Roberto		X
3. Belardinelli Marco	X		19. Marcantoni Fabrizio		X
4. Bittoni Fiore		X	20. Marcellini Massimo		X
5. Cameruccio Gabriele		X	21. Massacesi Lucio		X
6. Cavallari Mario	X		22. Mastrantonio Vincenzo		X
7. Cicconi Massi Alessandro		X	23. Monachesi Enzo	X	
8. Cicetti Graziano		X	24. Paradisi Roberto		X
9. Corinaldesi Daniele		X	25. Paradisi Silvano	X	
10. Curzi Paola	X		26. Piermattei Daniele	X	
11. Curzi Roberto		X	27. Ramazzotti Ilaria	X	
12. Donatiello Giulio	X		28. Savini Vincenzo		X
13. Fabrizzi Raffaella	X		29. Scattolini Luca	X	
14. Fioretti Michela		X	30. Schiavoni Floriano		X
15. Gaggiottini Mauro	X		31. Schiavoni Stefano	X	
16. Girolimetti Gabriele		X			

T O T A L E P R E S E N T I N ° 1 4

Md. Abdur Kaium	Consigliere Straniero Aggiunto	X	
Rujoiu Rodica Mihaela	Consigliere Straniero Aggiunto		X

Il Presidente del Consiglio **PARADISI**: “Il Consiglio non è in numero legale, si ripete l’appello fra 15 minuti.”

• • • • •

*Trascorsi 15 minuti, fatto l'appello nominale, risultano:*

Consiglieri	Pres.	Ass.	Consiglieri	Pres.	Ass.
1. Angeloni Luana	X		17. Magi Galluzzi Lorenzo	X	
2. Bacchiocchi Andrea		X	18. Mancini Roberto		X
3. Belardinelli Marco	X		19. Marcantoni Fabrizio		X
4. Bittoni Fiore		X	20. Marcellini Massimo	X	
5. Cameruccio Gabriele		X	21. Massacesi Lucio		X
6. Cavallari Mario	X		22. Mastrantonio Vincenzo		X
7. Cicconi Massi Alessandro		X	23. Monachesi Enzo	X	
8. Cicetti Graziano		X	24. Paradisi Roberto		X
9. Corinaldesi Daniele		X	25. Paradisi Silvano	X	
10. Curzi Paola	X		26. Piermattei Daniele	X	
11. Curzi Roberto		X	27. Ramazzotti Ilaria	X	
12. Donatiello Giulio	X		28. Savini Vincenzo		X
13. Fabrizzi Raffaella	X		29. Scattolini Luca	X	
14. Fioretti Michela	X		30. Schiavoni Floriano		X
15. Gaggiottini Mauro	X		31. Schiavoni Stefano	X	
16. Girolimetti Gabriele		X			

**T O T A L E P R E S E N T I N ° 1 6**

Md. Abdur Kaium	Consigliere Straniero Aggiunto	X	
Rujoiu Rodica Mihaela	Consigliere Straniero Aggiunto		X

*È, altresì, presente l'Assessore Mangialardi Maurizio.*

*Essendo legale l'adunanza per il numero degli intervenuti, il Sig. Paradisi Silvano nella qualità di Presidente, dichiara aperta la seduta, alla quale assiste il Segretario Comunale Dott. Morganti Stefano.*

*Chiama a fungere da scrutatori i Consiglieri Signori: 1° Fioretti Michela; 2° Curzi Paola; 3° Monachesi Enzo.*

..... omissis .....

*L'anno DUEMILANOVE addì SEDICI del mese di LUGLIO alle ore 18,00 nel Palazzo Municipale di Senigallia e nella solita sala delle adunanze consiliari.*

*Previo convocazione nei modi di rito, si è oggi riunito, in seduta straordinaria, il Consiglio Comunale.*

*Fatto l'appello nominale, risultano:*

Consiglieri	Pres.	Ass.	Consiglieri	Pres.	Ass.
1. Angeloni Luana	X		17. Magi Galluzzi Lorenzo	X	
2. Bacchiocchi Andrea	X		18. Mancini Roberto	X	
3. Belardinelli Marco	X		19. Marcantoni Fabrizio		X
4. Bittoni Fiore	X		20. Marcellini Massimo	X	
5. Cameruccio Gabriele	X		21. Massacesi Lucio	X	
6. Cavallari Mario	X		22. Mastrantonio Vincenzo	X	
7. Cicconi Massi Alessandro		X	23. Monachesi Enzo	X	
8. Cicetti Graziano	X		24. Paradisi Roberto		X
9. Corinaldesi Daniele		X	25. Paradisi Silvano	X	
10. Curzi Paola	X		26. Piermattei Daniele	X	
11. Curzi Roberto		X	27. Ramazzotti Ilaria	X	
12. Donatiello Giulio	X		28. Savini Vincenzo		X
13. Fabrizzi Raffaella	X		29. Scattolini Luca	X	
14. Fioretti Michela	X		30. Schiavoni Floriano	X	
15. Gaggiottini Mauro	X		31. Schiavoni Stefano	X	
16. Girolimetti Gabriele	X				

**T O T A L E P R E S E N T I N ° 2 5**

Md. Abdur Kaium	Consigliere Straniero Aggiunto	X	
Rujoiu Rodica Mihaela	Consigliere Straniero Aggiunto		X

*È, altresì, presente l'Assessore Mangialardi Maurizio.*

*Essendo legale l'adunanza per il numero degli intervenuti, il Sig. Paradisi Silvano nella qualità di Presidente, dichiara aperta la seduta, alla quale assiste il Segretario Comunale Dott. Morganti Stefano.*

*Chiama a fungere da scrutatori i Consiglieri Signori: 1° Ramazzotti Ilaria; 2° Bittoni Fiore; 3° Cicetti Graziano.*

..... omissis .....

Il Presidente del Consiglio **PARADISI** pone in votazione, palese con modalità elettronica, la proposta iscritta al punto 5 dell'ordine del giorno così come emendata in corso di seduta che viene approvata con 16 voti favorevoli, 12 contrari (Bacchiocchi, Bittoni, Cameruccio, Cicconi Massi, Corinaldesi, Girolimetti, Mancini, Marcantoni, Massacesi, Mastrantonio, Paradisi R., Schiavoni F.), nessuno astenuto, come proclama il Presidente ai sensi di legge.

*Si dà atto che esce il Consigliere Marcantoni: **Presenti con diritto di voto n. 27.***

Il Presidente del Consiglio **PARADISI** pone in votazione, palese con modalità elettronica, l'immediata eseguibilità dell'atto deliberativo che viene approvata con 14 voti favorevoli, 9 contrari (Bacchiocchi, Bittoni, Cameruccio, Corinaldesi, Girolimetti, Mancini, Massacesi, Paradisi R., Schiavoni F.), nessuno astenuto, 2 presenti non votanti (Cicconi Massi, Mastrantonio) come proclama il Presidente ai sensi di legge.

Tutto ciò premesso

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

- Visto l'argomento iscritto al punto 5 dei suoi lavori;
- Udita la relazione dell'Assessore all'Urbanistica, Maurizio Mangialardi;

Premesse

- Con istanza n° 46.745/2008 aggiornata da ultimo con trasmissione n° 14467 del 17marzo 2009, la società "La Fortezza S.r.l." di Ancona ha presentato un piano attuativo per la lottizzazione delle aree già occupate dagli stabilimenti Sacelit e Italcementi da tempo esclusi dai processi produttivi. Il vigente PRG prevede per tali aree una trasformazione ad usi prevalentemente turistici regolata dall'Art. 17/f - Zona CPT Polo turistico < 21 > delle NTA-PRG;

- La medesima trasformazione urbanistica è sottoposta a specifico provvedimento integrativo di carattere programmatico, come previsto dal citato art. 17/f, attraverso il Piano d'area preventivo redatto ai sensi dell'art. 5/bis del vigente PRG; tale strumento preventivo e di indirizzo alla formazione del piano attuativo è stato approvato dal Consiglio comunale con atto C.C. n. 1 del 12 gennaio 2005;

- Gli immobili ricompresi nel comparto CPT<21> ed oggetto del piano (di cui alle planimetrie di PRG), sono distinti al catasto come segue:

	<b>Ditta</b>	<b>Identificazione catastale</b>	<b>Superficie</b>	<b>Quota</b>
1	La Fortezza S.r.l.	F. 7, mappali n. 667, 668,		
		675, 669, 672 sub2,3 e 4		
		673, 674, 681, 28 sub5,		
		682.	<b>46.929,00</b>	<b>98%</b>
2	Comune Senigallia	Ex Via Mamiani	<b>1.047,00</b>	<b>2%</b>
	<b>Totale</b>		<b>47.976,00</b>	<b>100%</b>

- Il piano di lottizzazione si costituisce dell'assetto planivolumetrico e del progetto preliminare delle opere di urbanizzazione ai sensi dell'art. 33 e 34 della L.R.

34/1992; è stato esaminato con parere favorevole dalla conferenza istruttoria dei servizi relativamente alla idoneità delle opere di urbanizzazione, dal servizio urbanistica che ne ha rilasciato la conformità urbanistica favorevole con prescrizioni, in data 8 giugno 2009 e infine dalla commissione edilizia alla stessa data dell'8 giugno che ha rilasciato un Parere favorevole con condizioni, i pareri citati sono allegati al presente atto.

Visto

- il Piano di Lottizzazione redatto dal Prof. Arch. Paolo Portoghesi e dall' Arch. Pasquale Piscitelli nonché dall'Ing. Gianni Monti e Ing. Massimo Bernardini relativamente alle progettazioni specialistiche dell'urbanizzazione, uniformato alle prescrizioni e osservazioni dell'istruttoria tecnica, risulta come di seguito costituito ed allegato al presente atto:

#### Planivolumetrico

1	All. A)	Relazione tecnica illustrativa
2	All. B)	Estratto strumenti urbanistici
3	Allegato	Render
4	Allegato	Relazione geologico-geotecnica
5	Allegato	Norme Tecniche Attuazione
6	Allegato	Clima ed impatto previsionale acustico
7	Allegato	Relazione sulla sostenibilità ambientale (L.R. 17/06/2008 n. 14)
1	Tav. R01	Planimetria generale, rilievo topografico e profili altimetrici
2	Tav. R02	Piano particellare
3	Tav. 01	Planimetria generale e nuova viabilità
4	Tav. 02	Destinazioni d'uso delle aree
5	Tav. 03	Viabilità carrabile e ciclopeditone
6	Tav. 03bis	Progetto recinzione lato ferrovia
7	Tav. 04	Planimetria standards urbanistici
8	Tav. 04/bis	Verifica A.U.S.
9	Tav. 05	Planimetria generale coperture
10	Tav. 06	Planimetria generale piani interrati
11	Tav. 06/bis	Profili e sezioni complessive di progetto
12	Tav. 07	Area nord piante piano terra scala 1:200
13	Tav. 08	Area nord piante piano primo scala 1:200
14	Tav. 09	Area nord piante piano secondo scala 1:200
15	Tav. 10	Area nord piante piano terzo scala 1:200
16	Tav. 11	Area nord piante piano quarto scala 1:200
17	Tav. 12	Area nord piante piano quinto scala 1:200
18	Tav. 13	Area nord piante piano sesto scala 1:200
19	Tav. 14	Area nord piante piano sottotetto scala 1:200
20	Tav. 15	Area nord piante piano coperture scala 1:200
21	Tav. 16	Area nord piante piano interrato scala 1:200
22	Tav. 17	Area nord sezioni trasversali scala 1:200

23	Tav. 18	Area nord prospetti complessivi scala 1:200
24	Tav. 19	Area nord prospetti e sezioni porta nord scala 1:200
25	Tav. 20	Area sud piante palazzata scala 1:200
26	Tav. 21	Area sud prospetti e sezioni palazzata scala 1:200
27	Tav. 22	Area sud piante piano terra, piante piani 1°- 6° Hotel scala 1:200
28	Tav. 23	Area sud pianta copertura Hotel scala 1:200
29	Tav. 24	Area sud sezioni Hotel scala 1:200
30	Tav. 25	Area sud prospetti Hotel scala 1:200
31	Tav. 26	Area sud pianta piano interrato scala 1:200
32	Tav. 27	Stato di fatto palazzine Italcementi scala 1:200
33	Tav. 28	Progetto di recupero palazzine Italcementi scala 1:200
34	Tav. 29	Progetto verde pubblico: planimetria generale
35	Tav. 30	Progetto verde pubblico: Parco area Sud

### progetto preliminare opere urbanizzazione

1	Elaborato A)	Relazione illustrativa
2	Elaborato B)	Relazione tecnica
3	Elaborato C)	Prime indicazioni per il piano di sicurezza
4	Elaborato D)	Quadro economico dell'intervento
5	Elaborato E)	Analisi nuovi prezzi
6	Elaborato F)	Capitolato prestazionale
7	Elaborato G)	Cronoprogramma
8	Elaborato	Computo metrico AREA LOTTIZZAZIONE-1^
9	Elaborato	Computo metrico AREA LOTTIZZAZIONE-2^
1		
0	Elaborato	Computo metrico AREA PONTE SUL MISA
1		
1	Elaborato	Computo metrico AREA SOTTOPASSI
1		
2	Elaborato	Computo metrico AREA PONTE SUL LUNGOMARE
1		
3	Elaborato	Computo metrico AREA AUTORIMESSA INTERRATA-area nord
1		
4	Elaborato	Relazione paesaggistica
1	Tavola 0	Limiti aree intervento
2	Tavola 1	Planimetria generale, rilievo
3	Tavola 2	Planimetria generale dell'intervento
4	Tavola 3	Planimetria metano e acquedotto
5	Tavola 4	Planimetria rete energia elettrica
6	Tavola 5	Planimetria rete telefonica
7	Tavola 6	Planimetria rete pubblica illuminazione
8	Tavola 7/a	Planimetria rete acque bianche
9	Tavola 7/b	Planimetria rete acque nere
1		
0	Tavola 7/c	Profilo collettore C-F
1		
1	Tavola 8	Particolari sezioni stradali
1		
2	Tavola 9	Planimetria sottopassi ferroviario e viario, profili
1	Tavola 9/a	Particolari sottopassi - sezione C-C

3		
1		
4	Tavola 10	Particolari sottopassi ferroviario e viario
1		
5	Tavola 10/a	Sottopasso ferroviario, sistema sostegno
1		
6	Tavola 10/b	Realizzazione sottopasso al KM 177+795 BO-LE
1		
7	Tavola 11	Area ponte prolungamento via Corridoni
1		
8	Tavola 12	Sottopasso pedonale su via Panzini
1		
9	Tavola 12/a	Sottopasso su via Panzini, sistema sostegno
2		
0	Tavola 13	Tronco stradale ponte Perilli - stazione ferroviaria
2		
1	Tavola 14	Ponte sul lungomare
2		
2	Tavola 15	Autorimessa interrata
2		
3	Tavola 16	Viabilità interna al lotto

Atteso

- che il piano presenta i seguenti dati tecnico - urbanistici conformemente alla Legge Regionale n° 34/92 ed al vigente P.R.G. :

usi dei suoli

superficie territoriale m<sup>2</sup> 47.976,00

superficie fondiaria m<sup>2</sup> 17.330,03

pari al 36,12 % della superficie territoriale

superfici destinate alla viabilità m<sup>2</sup> 9.673,97

(comprende il verde stradale, gli spazi di sosta, le piste ciclabili)

pari al 20,17 % della superficie territoriale

superfici destinate agli standards m<sup>2</sup> 20.972,00

pari al 43,71 % della superficie territoriale, di cui:

-aree per parcheggi pubblici

(tali aree sono integrate, ai fini dello standard, dal primo livello

sottostrada -parcheggio nord- per m<sup>2</sup> 3250 che eleva

l'incidenza complessiva al 50,48 %) m<sup>2</sup> 5.444

-aree per verde attrezzato e di vicinato m<sup>2</sup> 4.379

-parco urbano di quartiere m<sup>2</sup> 5.329

-attrezzature collettive (piazza, polo museale) m<sup>2</sup> 5.820

superficie utile lorda realizzabile m<sup>2</sup> 25.275



pari al 52,68 % della superficie territoriale, di cui:

Destinazione Residenziale	m <sup>2</sup>	13.894
Destinazione Commerciale	m <sup>2</sup>	2.517
Destinazione Turistica-ricettiva	m <sup>2</sup>	8.864

- che riguardo all'idoneità delle aree ai sensi dell'art. 13 della Legge 64/74 nonché ai sensi della delibera G.R. n° 873 del 17 giugno 2003 concernente “Piano stralcio di bacino per l’assetto idrogeologico dei bacini di rilievo regionale (P.A.I.) Approvazione misure di salvaguardia – art. 12 L.R. n° 13/99” è stata acquisita la prescritta Relazione Geologica a firma del Dott. Gigliola Alessandrini di Senigallia, inoltrata alla Provincia di Ancona Area Difesa del Suolo con nota del 22 giugno 2009;

#### **A. Considerazioni in ordine ai rapporti tra il P.di L. ed il Piano d’Area**

Il presente piano di lottizzazione, finalizzato al rinnovo urbano degli ex stabilimenti Sacelit-Italcementi, riconferma gli obiettivi generali e le specifiche azioni attuative previste dal Piano d’Area approvato con la deliberazione n. 1/2005 che si riportano qui di seguito integralmente estratti dal suddetto provvedimento:

In coerenza con quanto emerso dal dibattito culturale e politico degli ultimi anni ed in attuazione delle previsioni del Piano Regolatore vigente, i principali obiettivi generali che lo Studio preliminare d’Area persegue sono i seguenti:

- Assegnare all’area Sacelit un ruolo urbano strategico che valorizzi l’identità marittima e portuale della città, riaffermando l’appartenenza alla città del porto e della complessità e ricchezza delle attività ad esso connesse.
- Attribuire all’intervento un valore di volano di processi di trasformazioni urbane di respiro strategico, capace di mettere a sistema l’area con le emergenze nodali della città.
- Indicare il sistema delle relazioni fisiche con il centro storico, il porto, il lungomare, la città consolidata, attraverso la definizione degli accessi, dei collegamenti viari, dei percorsi pedonali e ciclabili, dei parcheggi, delle reti tecnologiche, dei bacini acquei, dei percorsi fluviali e dei moli portuali.
- Fissare il complesso di funzioni ammissibili che prefigurino l’area come una parte di città formalmente compiuta e coerente nel tessuto urbano, fortemente relazionata al porto e alle sue attività. Prevedere quindi un dosato equilibrio di attività ricettive, commerciali, terziarie e residenziali in cui possano trovar posto funzioni che inducano una frequentazione pubblica di livello urbano e non stagionale.
- Indicare la fattibilità tecnica, amministrativa economica e finanziaria degli interventi proposti, delineando i passaggi attuativi e gestionali, le modalità di realizzazione, il quadro delle operazioni e degli oneri di competenza dei soggetti attuatori pubblici e privati, i tempi e le fasi di realizzazione.

Sulla base degli obiettivi prefissati il presente Studio Preliminare d’Area, attraverso il complesso di indicazioni, prescrizioni e proposte progettuali, prefigura una tra-

sformazione dell'area dell'ex cementificio in un luogo attrattivo per turisti, residenti e diportisti, che vive tutto l'anno, definito attraverso un giusto equilibrio tra funzioni turistiche, (ricettive, ricreative, culturali e commerciali) che rappresentano il 54% delle superfici complessive edificabili, e la funzioni residenziale, che interessa il restante 46%, la cui presenza garantisce una frequentazione continua e non stagionale del nuovo quartiere, in continuità con il tessuto urbano esistente.

L'area sarà caratterizzata da un luogo pubblico di rilevanza extraurbana, di grande estensione (circa 2,4 ettari) dove realizzare un polo per le esposizioni, la musica e gli spettacoli, organizzato intorno ad una piazza significativa, in parte coperta, e un grande parco attrezzato di interesse urbano. Una polarità di funzioni rese ancora più attrattive dalla loro collocazione privilegiata, tra il porto ed il centro storico, che può costituire un volano per lo sviluppo di nuove iniziative culturali e ricreative a livello territoriale. Un luogo che potrà essere caratterizzato dalla presenza simbolica della ciminiera dell'ex cementificio, memoria dell'antica funzione e punto di riferimento della nuova centralità. Il sistema degli spazi pubblici in ambito portuale potrà in futuro essere arricchito da altri spazi significativi, come la piazza pedonale sulla darsena Nino Bixio, delimitata dalla cortina edilizia esistente, e da una piazza sulla darsena piccola.

Significativo per il sistema turistico della città sarà l'insediamento nell'area di un polo alberghiero e convegnistico, basato su moderni standard qualitativi, dotato di attività ristorative, di servizi alla persona, e di attività commerciali connesse, in grado di innescare processi di frequentazione della città anche durante il periodo invernale. Un polo che potrebbe offrire alla città, oltre ad una ricettività alberghiera significativa, un luogo per manifestazioni, convegni ed eventi di varia natura, che potrebbe inserire Senigallia nei circuiti turistici, non solamente legati all'attività balneare, d'interesse nazionale. L'insediamento sarà poi caratterizzato da un quartiere residenziale, integrato dalle attività commerciali e dai servizi, che garantirà una presenza continua di cittadini residenti tutto l'anno che potrà vitalizzare l'intera area anche durante il periodo invernale. Il nuovo quartiere ospiterà un sistema di parcheggi pubblici a servizio del polo turistico, del porto e del centro storico, di circa 400 posti, che rappresenterà un'offerta di sosta di rilevante portata nel sistema insediativo urbano.

Il sistema infrastrutturale previsto, prevede la realizzazione di grandi opere pubbliche che garantiscono l'accessibilità e la penetrazione dell'area sia carrabile che pedonale, risolvendo gli annosi problemi d'ingresso al porto dalla Statale 16, di collegamento dei due lungomare, di relazione con il centro storico e con il resto della città.

Relativamente all'ultimo punto programmatico il P.L. assume, in alternativa alle modalità individuate dal P. d'Area, un diverso sistema di accessibilità stradale.

Il modello precedente è basato sostanzialmente su di un accesso complesso a livelli sfalsati sulla SS16, in corrispondenza del Piazzale Cairoli, e successiva penetrazione fino alla intersezione con il lungomare G. Mameli.

Il modello del Piano di Lottizzazione in oggetto prevede una intersezione con la stessa localizzazione ma con la sola svolta a destra e la necessaria inversione di marcia attraverso una rotatoria in prossimità della stazione ferroviaria.

L'inserimento stradale all'interno dell'area è mediata da una seconda rotatoria che distribuisce parallelamente alla linea ferroviaria il traffico in direzione Nord e Sud ritrovando un collegamento importante con la viabilità locale, lato mare, sulla Via Corridoni; inoltre distribuisce il traffico verso il porto ricalcando l'asse storico di Via Mamiani. La soluzione sinteticamente esposta e meglio rappresentata dagli elaborati grafici mostra dei vantaggi evidenti per quanto riguarda la compatibilità generale con le attività di nuovo insediamento e in particolare per quanto riguarda l'impatto ambientale con le edificazioni attestata su Via Costa; la soluzione dell'inversione di marcia in rotatoria - che evita svolte a sinistra - implica il ridisegno della mobilità nel settore considerato sulla base di una positiva verifica trasportistica redatta dall'ufficio mobilità comunale di cui alle successive considerazioni sulle opere di urbanizzazione.

#### **B. Considerazioni in ordine alla dotazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria**

Le opere sono costituite da un complesso organico di servizio al nuovo insediamento e da quelle opere funzionalmente indotte al suo contorno; il progetto di livello preliminare, come in premessa costituito, restituisce un importo globale di €. 20.500.000,00 come di seguito ripartito :

##### opere urbanizzazione primaria

Area di lottizzazione, opere di urbanizzazione primaria	€ 2.812.391,83
Area sottopassi, sottopasso FF.SS. e SS16, sottopasso via Panzini	€ 4.448.779,96
Area ponte sul lungomare	€ 1.733.849,07
Autorimessa interrata area Nord	€ 1.620.683,03
Area ponte sul Misa	€ 1.431.261,79

Somme per la sicurezza	€ 301.174,14
------------------------	--------------

<u>Somme a disposizione dell'Amministrazione per complessivi</u>	<u>€ 4.450.932,64</u>
--	-----------------------

In totale	€ 16.799.072,46
-----------	-----------------

##### opere urbanizzazione secondaria

area lottizzazione-urbanizzazioni secondarie, aree a verde	€ 479.426,40
area lottizzazione-urbanizzazioni secondarie, piazza centrale	€ 608.816,73

area lottizzazione-urbanizzazioni secondarie, autorimessa polo museale	€	1.759.250,47
area lottizzazione-urbanizzazioni secondarie, restauro ciminiera	€	300.000,00
Somme per la sicurezza	€	78.687,34
Somme a disposizione dell'Amministrazione per complessivi	€	474.746,60
In totale	€	3.700.927,54

#### Dotazioni speciali

Il piano attuativo si caratterizza inoltre per le seguenti dotazioni speciali, ricomprese tra le opere primarie, in funzione delle previsioni del PRG e del livello qualitativo espresso dalla medesima proposta di trasformazione urbanistica:

- Miglioramento sottovia carrabile di via Perilli
- Ponte pedonale e ciclabile tra il lungomare di ponente e quello di levante

Il complesso delle opere sopra esposte, in conformità ai pareri del servizio e della conferenza istruttoria, è sottoposto alle procedure di collocazione in appalto, nel rispetto dei criteri di trasparenza, concorrenza ed economicità previste dall'art. 32 lett. G del codice dei contratti; pertanto il promotore costituendosi quale stazione appaltante procederà alla collocazione in appalto nel rispetto delle specifiche pattuizioni contenute nello schema di convenzione allegato;

Il progetto delle opere di urbanizzazione indotte esterne al comparto, richiede la modifica degli strumenti urbanistici vigenti relativamente all'edificio classificato B4/m e soggetto a demolizione per la realizzazione della nuova viabilità posta in fregio alla linea ferroviaria; per cui si rende necessario accedere alla procedura di cui all'art. 19 DPR 327/2001 sulle espropriazioni.

#### **C. Considerazioni in ordine alla proprietà degli immobili oggetto di trasformazione urbanistica**

Come evidenziato in premessa il Comune di Senigallia è proprietario dei suoli ex Via Mamiani per una superficie di m<sup>2</sup> 1.047,00 quest'area in quanto ricompresa nel comparto urbanistico, determina una superficie utile lorda di m<sup>2</sup> 554,91 afferente il PdiL, con una corrispondente valorizzazione commerciale stimata in € 832.350,00. Inoltre il promotore richiede di realizzare al livello sottostrada della piazza centrale dei parcheggi privati, tale cessione di diritti determina anche qui un corrispettivo stimato in € 450.000,00. Pertanto il corrispettivo derivante dalla cessione di diritti comunali per € 1.282.350,00 può rappresentare l'oggetto di una negoziazione privata con il medesimo promotore dato il livello di coinvolgimento dello stesso nella trasformazione dell'area ed il medesimo corrispettivo può trovare nel contesto del nuovo insediamento una espli-

cita realizzazione urbana che sarà oggetto di una propria azione progettuale e qui preliminarmente individuata nel “Primo lotto funzionale del polo museale”.

#### **D. Considerazioni in ordine alla sostenibilità ambientale**

Il piano, ai sensi della L.R. n. 14/2008, è corredato dalla relazione sulla sostenibilità ambientale che elenca una serie di potenziali interventi, all’atto esecutivo, finalizzati al raggiungimento degli obiettivi di risparmio energetico indicati dalla Legge regionale; rispetto alle valutazioni del citato documento risulta opportuno qualificare il medesimo intervento, proprio per le caratteristiche urbanistiche ed edilizie che lo caratterizzano, attraverso una evidente azione verso la sostenibilità energetica. Un adeguato supporto è costituito dalla recente deliberazione della G.R. Marche n. 760 dell’11 maggio 2009 con la quale tra l’altro vengono adottate le “Linee guida per la valutazione energetico-ambientale degli edifici residenziali”; rispetto alle linee guida viene qui individuato quale standard minimo esecutivo, il livello di una prestazione “buona” (3 punti) così come articolato dal protocollo ITACA- MARCHE. Le nuove costruzioni pertanto saranno corredate dalle appropriate valutazioni eseguite in base alle linee guida della Regione Marche.

#### **E. Considerazioni in ordine al piano di classificazione acustica**

Il Consiglio comunale, in attuazione della Legge 26-10-1995 n. 447 - Legge quadro sull’inquinamento acustico- e suoi decreti attuativi, ha adottato con atto n° 50 del 6 luglio 2004 la “Classificazione acustica del territorio comunale ai sensi dell’art. 4 della L.R. 28 del 14/11/2001”; tale provvedimento classifica le aree oggetto del presente piano di lottizzazione tra quelle in classe IV<sup>^</sup> - Aree ad intensa attività umana.

Ai sensi dell’art. 8 comma 3 della legge 26.10.1995, n. 447, il piano è corredato dalla valutazione previsionale del clima acustico redatta dall’Ing. Loris Solidoro di Senigallia, in tale documento, secondo le disposizioni della Del. G.R. n° 896/2003 (punto 5.4 e succ.), è esplicitata la situazione di esposizione al rumore che caratterizza le aree su cui si intendono realizzare gli interventi programmati, le considerazioni, valutazioni e misurazioni in sito; ai sensi della citata deliberazione è fatto obbligo che le nuove edificazioni siano accompagnate, in sede di rilascio del permesso di costruire, dal certificato acustico preventivo di progetto e, alla loro ultimazione, dal certificato di conformità ai requisiti acustici passivi.

Pertanto risulta necessario integrare le N.T.A., in sede di definitiva approvazione, con le specifiche modalità di redazione dei progetti edilizi (obbligo del certificato acustico preventivo di progetto e del certificato di conformità ai requisiti acustici passivi) con la precisazione che quest’ultimo sia redatto completo delle prove di collaudo in opera;

Per quanto premesso ed illustrato,

- Richiamata la Legge Regionale n. 34 del 05/08/1992 e sue modificazioni;
- Preso atto del parere del Consiglio di Circoscrizione reso in data 29/06/2009;

- Visto che la proposta di deliberazione è stata sottoposta all'esame della II<sup>a</sup> Commissione Consiliare permanente "Qualità urbana, frazioni, urbanistica, lavori pubblici" in data 03/07/2009;

- Richiamato l'art. 42 del D. Lgs 18 agosto 2000, n° 267;

- Su proposta della Giunta comunale;

- 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 del Servizio Urbanistica;

- dal Direttore Generale;

- Con votazione palese che ha dato il risultato sopra riportato;

### **DELIBERA**

1°) - **ATTESTARE** la rispondenza delle soluzioni infrastrutturali del P.L. agli obiettivi generali del Piano d'Area approvato nel gennaio 2005;

2°) - **DECLASSARE** da Demanio comunale a patrimonio disponibile il relitto stradale di Via Mamiani per la parte ricompresa nel comparto urbanistico CPT <21> in quanto estraneo alla rete stradale comunale e non appartenente alle attrezzature di carattere strategico per il funzionamento dell'Ente.

3°) - **CEDERE** in proprietà le suddette aree, ex Via Mamiani, della estensione di 1407,00 m<sup>2</sup>, per le finalità espresse in premessa, al soggetto promotore dell'intervento urbanistico a fronte di un corrispettivo del valore di € 832.350,00.

4°) - **CEDERE** in proprietà al medesimo soggetto promotore il sottosuolo della piazza centrale (parte integrante dello standard urbanistico) della estensione di m<sup>2</sup> 2.144,00 per la realizzazione di parcheggi privati a fronte di un corrispettivo del valore di € 450.000,00. Tale corrispettivo partecipa alla esecuzione dei parcheggi pubblici interrati, autorimessa polo museale del costo in progetto di euro 1.759.250,47, che il promotore realizzerà extra standard.

5°) - **STABILIRE** che a fronte dei suddetti corrispettivi il soggetto promotore, già mandatarario dell'esecuzione dell'intero complesso di opere e pertanto in grado di garantire continuità ed economicità nell'esecuzione delle opere, realizzi con le medesime modalità, tempi e condizioni delle opere di urbanizzazione di cui più avanti, il primo stralcio del previsto Polo museale costituito dalla progettazione definitiva dell'intero complesso e dalle opere strutturali del primo stralcio esecutivo;

6°) - **ADOTTARE**, ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 e seguenti della Legge Regionale n° 34/92, il Piano di Lottizzazione convenzionato del "Polo Turistico Sacelit-

Italcementi", presentato dalla Società "La Fortezza s.r.l.", redatto dal Prof. Arch. Paolo Portoghesi e dall' Arch. Pasquale Piscitelli nonché dall'Ing. Gianni Monti e Ing. Massimo Bernardini relativamente alle progettazioni specialistiche dell'urbanizzazione, come in premessa costituito ed allegato al presente atto a formarne parte integrante e sostanziale.

7°) - **APPROVARE** espressamente siccome approva, lo schema di convenzione allegato alla presente a formarne parte integrante e sostanziale;

8°) - **APPROVARE** il progetto preliminare delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria formulando le seguenti prescrizioni sulla base della verifica ex art. 46 D.P.R. 554/99, rilasciata dal responsabile del procedimento e qui allegata:

- a. Operare in modo che il ponte sul Fiume Misa, di collegamento tra i nuovi insediamenti e la Via Corridoni, non precluda la possibilità di raddoppiare l'attuale sottopasso di Via M. Perilli. Inoltre la medesima opera si dovrà sviluppare in maniera tale da ricomprendere il percorso pedonale e ciclabile proveniente dalla Via Dogana Vecchia.
- b. Operare in modo da garantire il miglioramento del raccordo d'immissione tra il sottovia di Piazzale Cairoli e la S.S. 16.
- c. Operare in modo da migliorare il collegamento pedonale e ciclabile tra Piazzale Cairoli ed il porto con particolare riferimento alla luce netta tra piano viario finito ed intradosso del manufatto.
- d. Operare in modo tale che le dimensioni e le geometrie della rotatoria antistante il piazzale FF.SS. siano definite attraverso un idoneo studio trasportistico, integrativo di quello fornito con il preliminare, basato sul sistema programmato dall'amministrazione delle tre rotatorie (rotatoria interna al comparto, rotatoria antistante il piazzale FF.SS. e la programmata rotatoria alla intersezione della "Penna"). Inoltre il progetto definitivo della medesima rotatoria sarà completato da una adeguata organizzazione della mobilità pedonale e ciclabile al contorno;
- e. Operare in modo tale che il sistema dei parcheggi pubblici posto parallelamente al lungomare G. Mameli, costituito da un livello strada ed un livello interrato, risulti fortemente integrato con il sistema del verde prevedendo aree verdi in prossimità dei passaggi pedonali ed in maniera tale da frammentare ulteriormente la piattaforma del parcheggio. Inoltre la sistemazione del verde comprenderà anche il muro di confine con le abitazioni private adottando sia alberature ad alto fusto che barriere verdi;

9°) - **STABILIRE** che il promotore, nel rispetto del vigente Codice degli Appalti, rivesta il ruolo di stazione appaltante delle opere di urbanizzazione, assumendo pertan-

to a suo esclusivo carico l'onere per l'espletamento della collocazione in appalto e dell'esecuzione delle opere. Il Promotore, in quanto stazione appaltante, affida al comune le seguenti operazioni ed attività:

- nomina della commissione di gara
- espletamento delle operazioni di gara
- istituzione dell'ufficio direzione lavori
- nomina dei collaudatori: statico, amministrativo e tecnico funzionale
- nomina del direttore lavori (l'affidamento del servizio, pure soggetto al codice, avverrà tramite commissione di selezione presieduta dal Comune e composta da rappresentanti del Comune e da rappresentanti del promotore)

Il Promotore, provvederà direttamente alla:

- nomina del RUP (responsabile unico del procedimento) fin d'ora individuato, d'accordo col Comune, nella persona del dirigente del Servizio Lavori Pubblici ed Urbanistica.

Il Comune provvederà alla individuazione dei tecnici da incaricare, il Promotore, relativamente agli espropri ed asservimenti previsti dal progetto, verserà al Comune le somme necessarie all'emissione dell'ordinanza di misura dell'indennità nonché le somme necessarie derivanti dalla indennità definitiva a semplice prima richiesta da parte dell'ufficio espropri Comunale. Il tutto come meglio precisato nell'allegato schema di convenzione.

10°) - **APPROVARE** l'allegato progetto preliminare delle opere di urbanizzazione in variante allo strumento urbanistico vigente ai sensi dell'art. 19 DPR 327/2001 relativamente alle opere indotte esterne al comparto urbanistico in oggetto;

11°) - **STABILIRE** che il programma costruttivo oggetto del P.L., per gli obiettivi di qualità sottesi dal medesimo strumento urbanistico, per le esigenze di carattere generale di contenimento degli impatti ambientali e di risparmio energetico, sia realizzato adottando modalità esecutive, sistemi costruttivi e soluzioni tecnologiche atti a garantire un livello di sostenibilità energetica di tipo "Buono" ovvero di almeno 3 punti secondo la classificazione del protocollo ITACA-MARCHE di cui alle linee guida approvate con Delibera G.D. n. 760/2009. Tale prestazione edilizia costituisce integrazione alle NTA del P.L. e della stessa sarà fornita la necessaria documentazione tecnica in sede di istanza per il permesso di costruire ovvero di Denuncia di Inizio Attività.

12°) - **DARE ATTO** che il presente piano attuativo è esentato dall'assoggettamento alle procedure di VAS, di cui al D.Lgs 3 aprile 2006, n. 152, ai sensi della deliberazione G.R. Marche n. 1400 del 20 ottobre 2008 ".....linee guida regionali per la



valutazione ambientale strategica” e precisamente in quanto: Punto 1.3.8 lett. n “Piani attuativi di cui al titolo IV della L.R. n. 34/92..... che non contengono opere soggette a VIA o Valutazione d’incidenza”; La legge regionale n. 7/2004 e s.m. sulla VIA dispone (allegato B2), punto 6)-Altri progetti, lett. a) dispone l’esclusione dalla VIA per interventi turistico-ricettivi superiori a 25.000,00 m<sup>3</sup> ma esterni ai centri abitati.

12bis°) - **FORMULARE** il seguente indirizzo: procedere ad uno studio di recupero delle costruzioni sulla via N. Bixio (classificate con B4 dal vigente PRG) finalizzato tra l’altro al recupero delle superfici in demolizione in forza della nuova viabilità di piano;

13°) - **DISPORRE** il deposito degli atti presso la Segreteria Comunale in libera visione al pubblico come previsto dalla Legge Regionale n. 34/92 e s.m.

14°) - **DICHIARARE** il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell’art. 134 del D. Lgs. 18/8/2000 n° 267 mediante separata votazione palese che ha dato il risultato sopra riportato.-

• • • • •