

Al Sign. Sindaco del
Comune di Senigallia
comune.senigallia@cm. Marche.it

E p.c. Arch. Silvia Cognini
responsabile Area Tecnica Territorio
ed Edilizia Privata
s.cognini@comune.senigallia.an.it

Arch. Daniela Leone
responsabile Ufficio Governo del
Territorio
daniela.leone@comune.senigallia.an.it

Arch. Luca Mariani
Ufficio Governo del Territorio
l.mariani@comune.senigallia.an.it

**OGGETTO: ISTANZA DI VARIANTE AL P.R.P.
PIANO REGOLATORE PORTUALE**

richiedente: "ULIASSI S.R.L." con sede a [redacted] via [redacted]
[redacted]
legali rappresentanti Mauro Uliassi nato a [redacted] il
[redacted] residente in via [redacted]
[redacted] e Catia Uliassi nata a [redacted] il
[redacted] residente in via [redacted]

Il Ristorante Uliassi, ubicato in via [redacted] a [redacted] ricade
nell'interno del Piano Regolatore Portuale con una appendice sul Piano Particolareggiato
dell'Arenile: le N.T.A. prevedono per il Piano Regolatore del Porto la categoria
d'intervento R "ristrutturazione" e per il Piano Particolareggiato dell'Arenile una zona
CePP con uso funzionale ad attività commerciale di 30 mq di SUL già realizzata e adibita
a magazzino, una superficie di ombreggiamento strutturale di 140,00 mq e la restante
parte a spiaggia libera.

Il Ristorante Uliassi nel corso del tempo ha subito una profonda trasformazione
dalla ristrutturazione del locale datata 1996 dovuta al passaggio all'alta ristorazione a cui
hanno fatto seguito i vari riconoscimenti nazionali ed internazionali culminati con
l'assegnazione nel 2018 della terza stella Michelin.

A seguito di ciò si rende necessario una rifunzionalizzazione della struttura per adeguarla agli standard che impone il livello raggiunto e che consiste nella reperibilità di nuovi spazi a servizio della cucina, dei servizi per il personale e della sala ristorante.

La necessità di reperire nuovi spazi a servizio della cucina e per il personale scaturisce principalmente dal consistente aumento degli addetti, mentre la necessità di avere una sala da pranzo di dimensioni maggiori, pur non prevedendo un aumento degli attuali coperti, viene imposto dagli standard dell'alta ristorazione che prevedono una superficie maggiore di 5 mq per commensale a fronte degli attuali 2 mq.

L'ipotesi di rifunzionalizzazione ed ampliamento del ristorante prevede un incremento delle aree di produzione e di servizio del personale utilizzando l'attuale saletta ristorante lato banchina e la zona ingresso/lobby; la sala ristorante invece verrebbe trasformata in ingresso/lobby a servizio dei commensali.

La nuova sala da pranzo sarebbe prevista nella attuale terrazza belvedere coperta con un ampliamento di circa 250 mq di ST localizzato nell'area affidata da Senigallia servizi a Uliassi srl; l'area ricade all'interno del Piano Regolatore Portuale in zona S2 "spiaggia attrezzata a servizio del terziario pubblico e/o privato" e nel caso di accoglimento della presente istanza la società "Agenzia Speciale Senigallia Servizi" rinuncia alla concessione della porzione dell'area a favore di Uliassi srl.

Si allega:

- elaborato A:

- stralcio Piano Regolatore Portuale - Piano Particolareggiato dell'Arenile
- tav. 1 stato attuale planimetria generale-inquadramento urbanistico
- tav. 2 stato attuale planimetria
- tav. 3 ipotesi progettuale planimetria
- tav. 4 ipotesi progettuale sezioni altimetriche

- scrittura privata per rinuncia concessione demaniale area "Senigallia Servizi".

Con osservanza

Senigallia, 31 luglio 2024



"ULIASSI S.R.L."



COMUNE DI SENIGALLIA
PROVINCIA DI ANCONA

**ISTANZA DI VARIANTE AL
P.R.P. PIANO REGOLATORE PORTUALE**

RISTORANTE ULIASSI



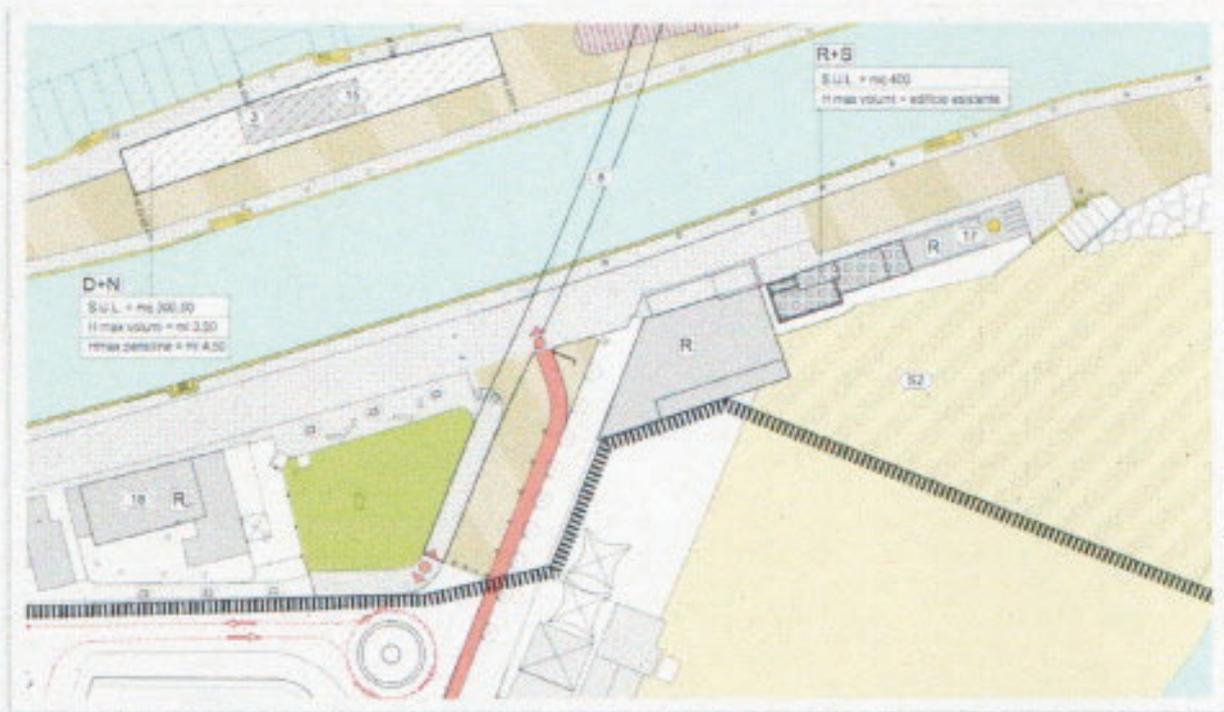
ELABORATO A

- STRALCIO PIANO REGOLATORE PORTUALE
STRALCIO PIANO PARTICOLAREGGIATO ARENILI
- TAV. 1 STATO ATTUALE_PLANIMETRIA GENERALE-INQUADRAMENTO URBANISTICO
TAV. 2 STATO ATTUALE_PLANIMETRIA
TAV. 3 IPOTESI PROGETTUALE_PLANIMETRIA
TAV. 4 IPOTESI PROGETTUALE_SEZIONE ALTIMETRICHE

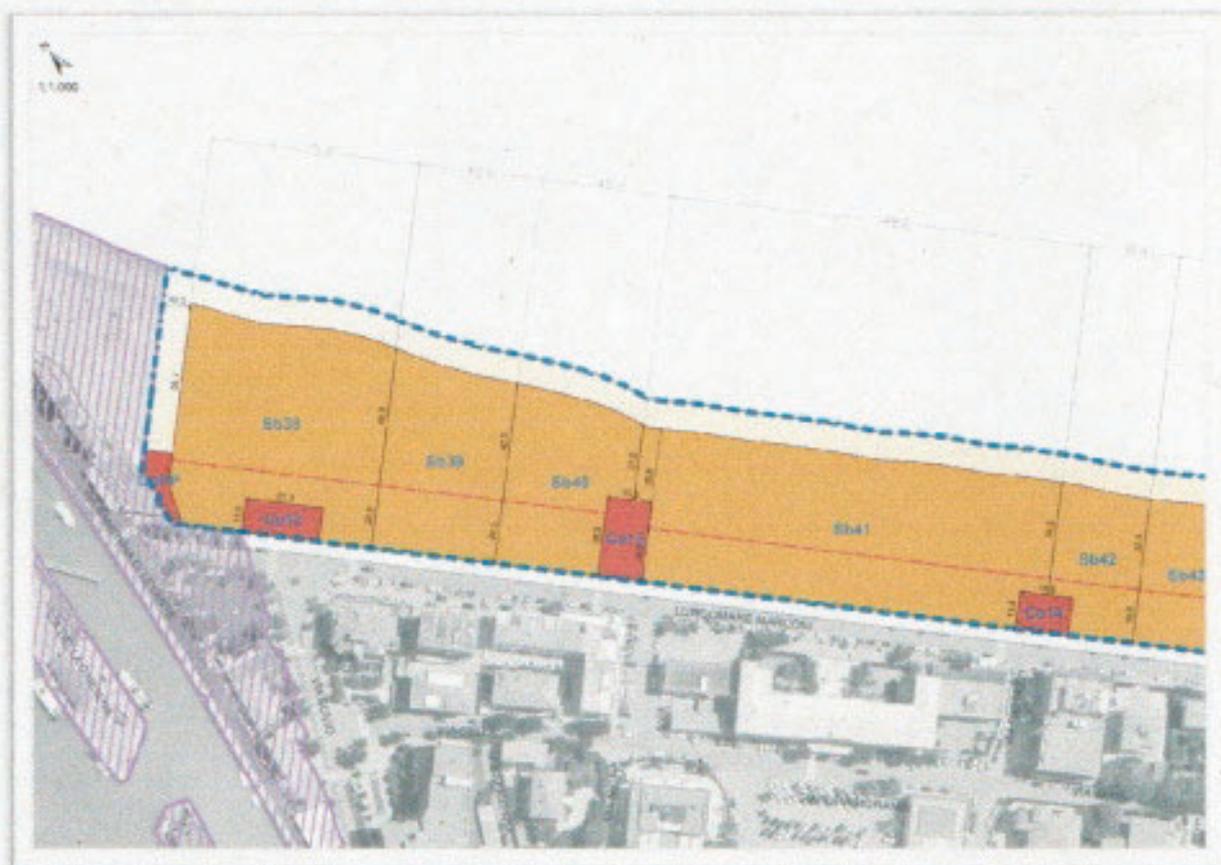


GILBERTO MANCINI ARCHITETTO

> giugno MMXXIV <



stralcio Piano Regolatore Portuale



Stralcio Piano Particolareggiato dell'Arenile



mare Adriatico

banchina di Levante

fiume Misa

Coc. Dem. 96/2014

Senigallia Servizi 505 mq

area affidata a Uliassi srl 505 mq

rep. n. 10648 del 27/09/2021

ristorante Uliassi

SCALO FERROV.
Sb38

lungomare Guglielmo Marconi
marciapiede

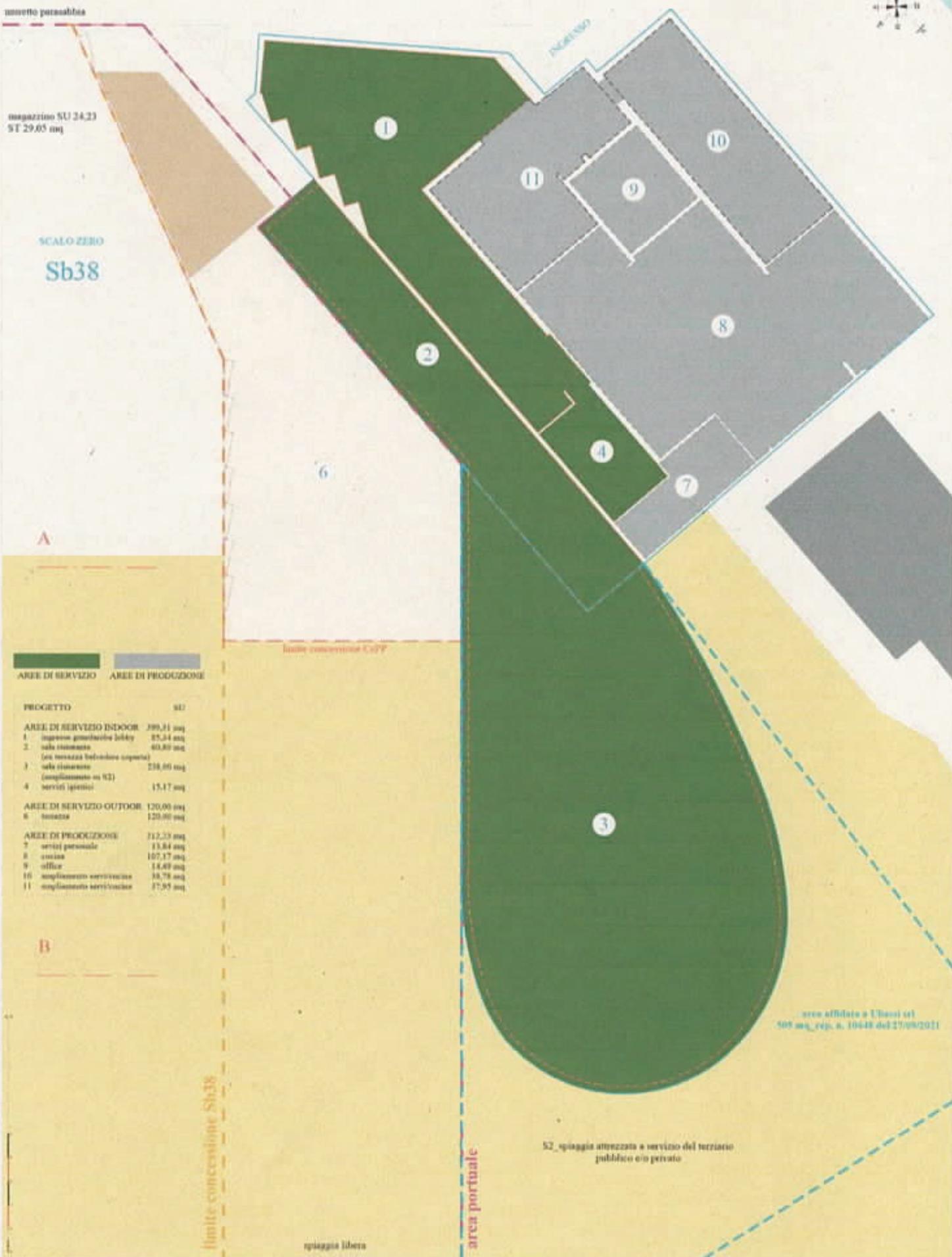
AREA PORTUALE



numero parasabba

magazzino SU 24.23
 ST 29.05 mq

SCALO ZERO
Sb38



AREE DI SERVIZIO AREE DI PRODUZIONE

PROGETTO		sq
AREE DI SERVIZIO INDOOR		
1	ingresso guardiola lobby	25,24
2	sala ristorante (ex terrazza belvedere coperta)	40,80
3	sala ristorante (ampliamento ex S2)	120,00
4	servizi igienici	15,17
AREE DI SERVIZIO OUTDOOR		
6	terrace	120,00
AREE DI PRODUZIONE		
5	cucina	112,33
7	bar	13,84
8	ufficio	107,17
9	servizi	14,49
10	servizi	18,78
11	servizi	17,95

B

limite concessione Sb38

area portuale

spiaggia libera

area affidata a Ulisai srl
 509 mq, r.d.p. n. 10448 del 27/09/2011

S2, spiaggia attrezzata a servizio del terziario
 pubblico o/o privato



area portuale

magazzino SU/24.23
ST 29,05 mq

SCALO ZERO
Sb38

A

pedana removibile
30,00 mq

AREE DI SERVIZIO AREE DI PRODUZIONE

STATO ATTUALE 802

AREE DI SERVIZIO INDOOR 177,24 mq

1 ingresso lobby 37,55 mq

2 sala ristorante 43,24 mq

3 sala da pranzo esterna 36,78 mq

4 servizi igienici 15,17 mq

AREE DI SERVIZIO OUTDOOR 40,54 mq

5 terrazza balneabile coperta 33,12 mq

6 terrazza scoperta 23,82 mq

AREE DI PRODUZIONE 155,50 mq

7 servizi personali 13,84 mq

8 cucina 107,17 mq

9 office 14,49 mq

limite concessione CeFP
10,00

area affittata a T. Sassi srl
105 mq, rep. n. 19648 del 17/06/2021

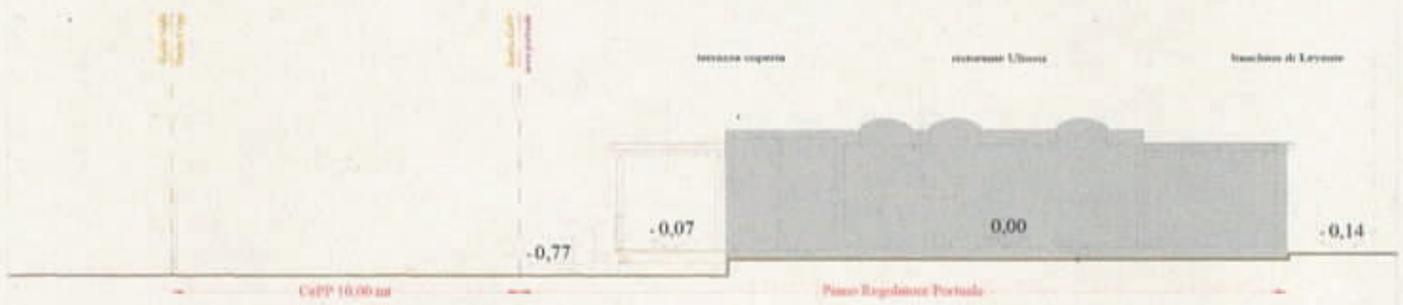
B

limite concessione Sb38

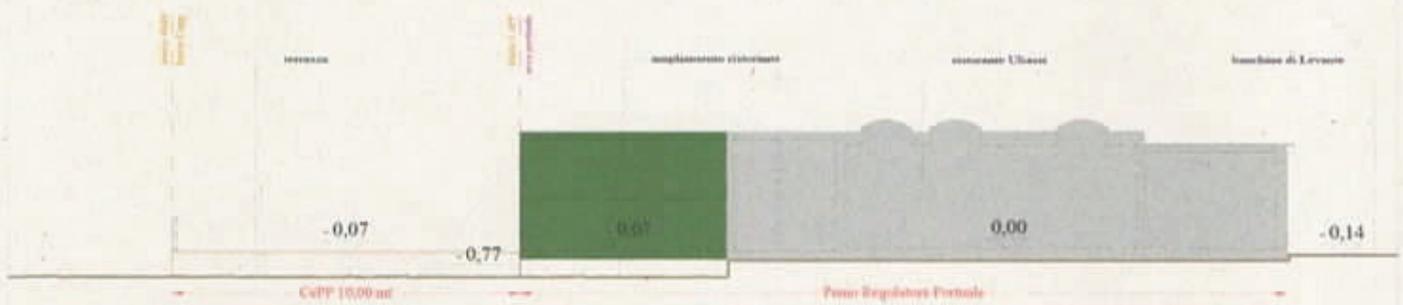
area portuale

S2 spiaggia attrezzata a servizio del territorio
pubblico o/o privato

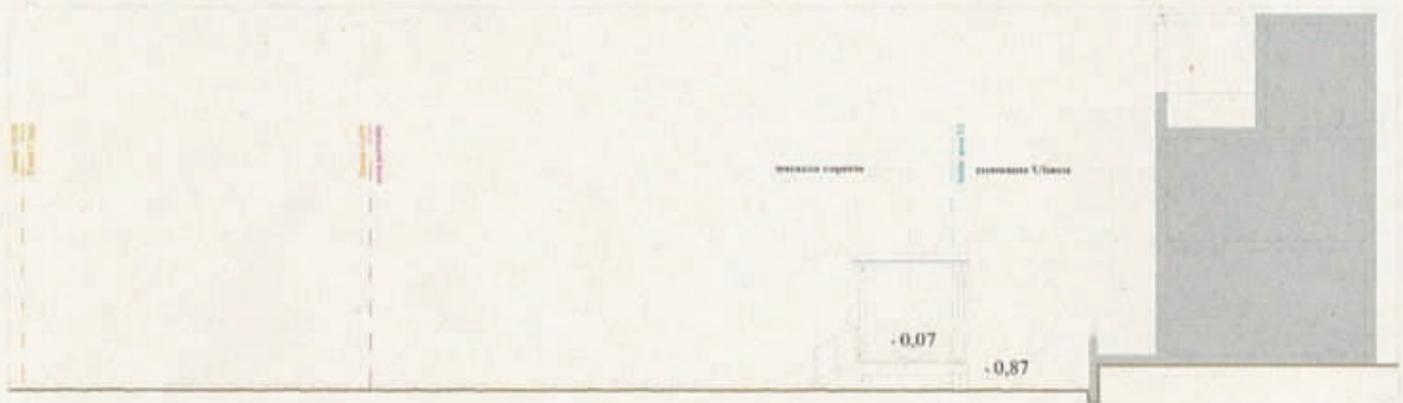
spiaggia libera



SEZIONE A_STATO ATTUALE



SEZIONE A_PROGETTO



SEZIONE B_STATO ATTUALE



Scrittura privata per rinuncia concessione demaniale di una parte di spiaggia attrezzata a levante individuata dal Piano Regolatore Portuale in zona S2 "spiaggia attrezzata a servizio del terziario pubblico e/o privato"

Con la presente scrittura da valere ad ogni effetto di legge

i sottoscritti:

- Silvano Simonetti, nato a Montecarotto (AN) il [REDACTED] domiciliato per la carica presso la sede sociale, quale Amministratore Unico e legale rappresentante della Società:

- "AGENZIA SPECIALE SENIGALLIA SERVIZI", con sede [REDACTED], codice fiscale, partiva IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese delle Marche [REDACTED] iscritta al n. [REDACTED] del R.E.A. presso la C.C.I.A.A. delle Marche;

- Mauro Uliassi, nato a [REDACTED] il [REDACTED], domiciliato per la carica presso la sede sociale, quale amministratore delegato e legale rappresentante della Società:

- "ULIASSI S.R.L.", con sede in [REDACTED]; codice fiscale, partiva IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese delle Marche [REDACTED] iscritta al n. [REDACTED] del R.E.A. presso la C.C.I.A.A. delle Marche;

PREMESSO

- che la società "AGENZIA SPECIALE SENIGALLIA SERVIZI" è concessionaria della darsena ad uso turistico del Porto di Senigallia, giusta concessione n.115/18 del 17 giugno 2008 duratura fino al 31 dicembre 2027 relativa alle attività di cui al presente atto di affidamento;

- che la concessione comprende anche una parte di spiaggia attrezzata a levante individuata dal Piano Regolatore Portuale in zona S2 "spiaggia attrezzata a servizio del terziario pubblico e/o privato";

- che la Società "ULIASSI S.R.L." ha un contratto di affidamento in gestione, ai sensi dell'art. 45/bis del Codice della Navigazione, di una parte delle aree demaniali ricompresa nella citata concessione di 505 mq. (cinquecentocinque) metri quadrati di "spiaggia attrezzata a servizio del terziario pubblico e/o privato", meglio individuata nella planimetria allegata;

- che la società "ULIASSI S.R.L." intende presentare al Comune di Senigallia una istanza di variante al Piano Regolatore Portuale per la rifunzionalizzazione del ristorante in cui è previsto un ampliamento dello stesso nell'area oggetto della presente scrittura privata.



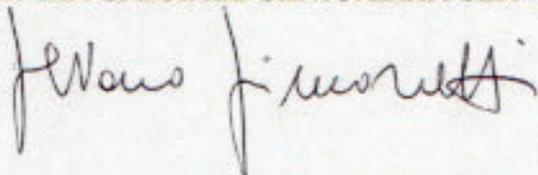
A handwritten signature in blue ink, appearing to be the signature of Mauro Uliassi.

Tutto ciò premesso si conviene e si stipula quanto segue:

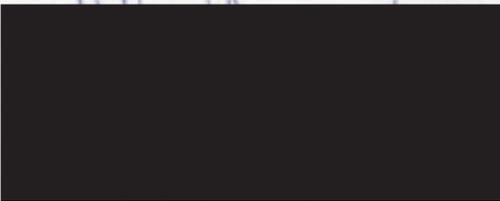
la società "AGENZIA SPECIALE SENIGALLIA SERVIZI" con il presente atto rinuncia, in caso di accoglimento dell'istanza di variante al Piano Regolatore Portuale per la rifunzionalizzazione ed ampliamento del ristorante "Uliassi", alla concessione della porzione dell'area di proprietà del Demanio Marittimo, di 505 mq. (cinquecentocinque) metri quadrati di "spiaggia attrezzata a servizio del terziario pubblico e/o privato" a favore della Società "ULIASSI S.R.L."

Letto confermato e sottoscritto.

AGENZIA SPECIALE SENIGALLIA SERVIZI

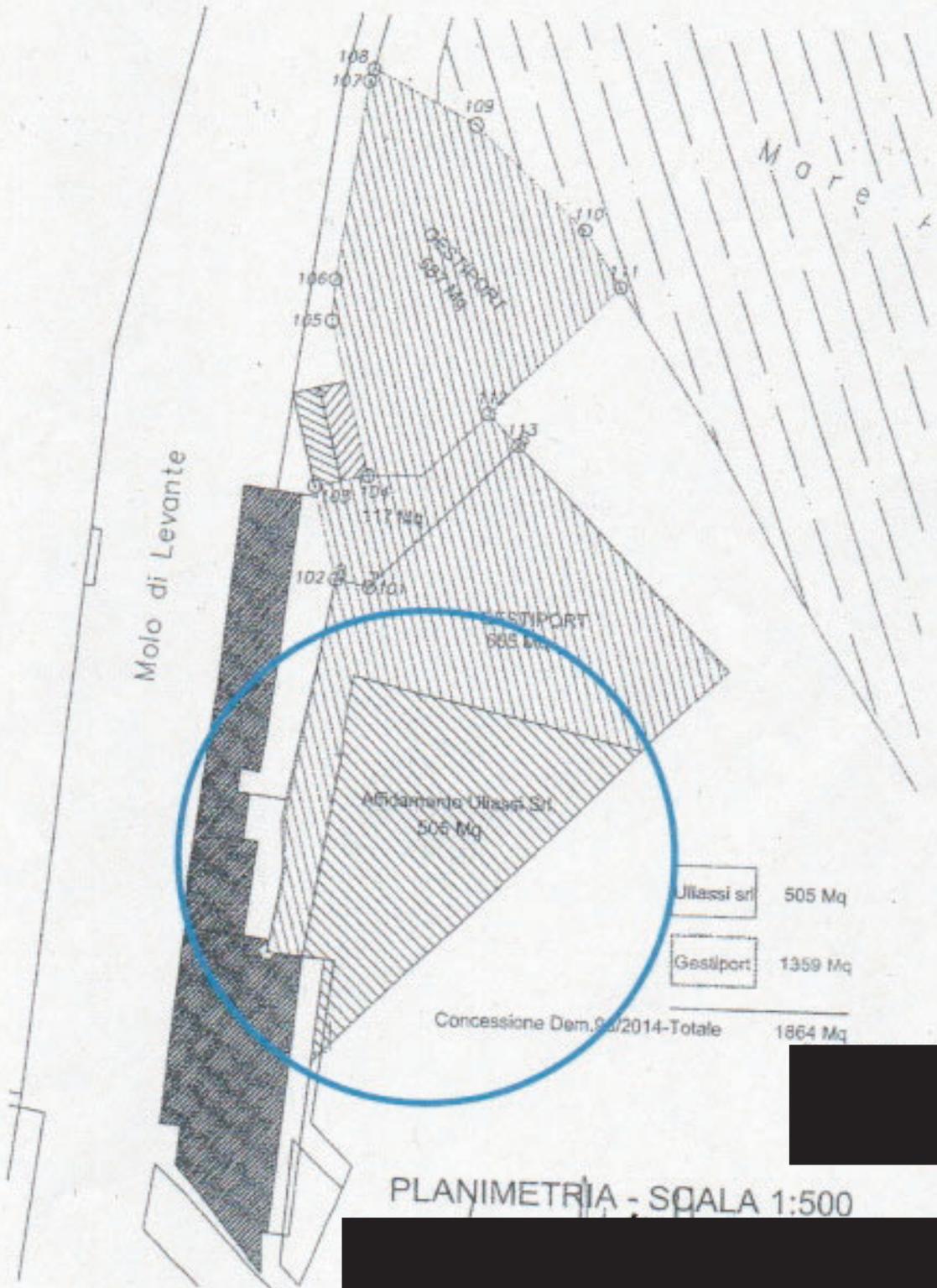


ULIASSI S.R.L."



Senigallia li, 31 luglio 2024

ALLEGATO A ALL'ATTO
10668
6172



PLANIMETRIA - SCALA 1:500