

COMUNE DI SENIGALLIA

PROVINCIA DI ANCONA

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA MUNICIPALE N° 53

Seduta del 01/04/2014

OGGETTO: Variante al Piano Particolareggiato del Centro Storico di Senigallia: 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" – ESAME OSSERVAZIONI E CONTRODEDUZIONI – APPROVAZIONE DEFINITIVA – Art. 30 L.R. 34/92 e s.m.i

L'anno duemilaquattordici addì uno del mese di aprile 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 di Sindaco, che dichiara aperta la seduta, alla quale assiste il Segretario del Comune Dott. Morganti Stefano ed invita la Giunta a deliberare.

LA GIUNTA

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

Udita la relazione di Ceresoni Simone;

Premesso che:

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";**

Con delibera della Giunta Municipale n°217 del 03.12.2013, esecutiva, è stata adottata la variante in argomento ai sensi e per gli effetti dell'Art. 30 della L.R. n. 34 del 05.08.1992 e s.m.i.

Come da attestato della Segreteria del 12.03.2014, gli elaborati costituenti il piano urbanistico attuativo in argomento sono stati depositati presso l'ufficio attività istituzionali in libera visione al pubblico dal 10.01.2014 al 09.02.2014;

Come da certificato del Segretario Generale del 12.03.2014 del suddetto deposito è stata data notizia con apposito avviso mediante pubblicazione all'Albo pretorio e a mezzo manifesti;

Entro il termine prefissato del 11.03.2014 sono pervenute **15** osservazioni organizzate con numerazione progressiva a seconda del numero di protocollo attribuito, come di seguito specificato:

| n | Oggetto della variante alla quale è riferita l'osservazione | Cognome | Nome | Associazione/partito politico | 1° firmatario | Unico firmatario | recapito | città | Data Prot | prot |
|---|---|----------------------------|--------|-------------------------------|---------------|------------------|---------------------------------|------------|------------|-------|
| 1 | B – arena Italia | Associazione Italia Nostra | | x | | | Via Bonopera 55 | Senigallia | 06.03.2014 | 13622 |
| 2 | B – arena Italia | Battisti | Paolo | x | x | | | | 10.03.2014 | 14089 |
| 3 | B – arena Italia | Ramazzotti | Ilaria | x | | x | | | 10.03.2014 | 14090 |
| 4 | B – arena Italia | Fioretti | Marisa | | x | | Via Smirne – 97 | Senigallia | 10.03.2014 | 14092 |
| 5 | B – arena Italia | Fioretti | Marisa | | x | | Via Smirne – 97 | Senigallia | 10.03.2014 | 14094 |
| 6 | a – AR – incrocio della Penna | Immobiliare la Penna srl | | | x | | Via Modigliani - 3 | Senigallia | 10.03.2014 | 14103 |
| 7 | B – arena Italia | Bacchiocchi | Andrea | x | x | | Via Corinaldese – Grazie – 80/b | Senigallia | 11.03.2014 | 14205 |
| 8 | B – arena Italia | Bacchiocchi | Andrea | x | x | | Via Corinaldese – Grazie – | Senigallia | 11.03.2014 | 14206 |

| n | Oggetto della variante alla quale è riferita l'osservazione | Cognome | Nome | Associazione/partito politico | 1° firmatario | Unico firmatario | recapito | città | Data Prot | prot |
|----|---|-------------|----------------|-------------------------------|---------------|------------------|-----------------|------------|------------|-------|
| | | | | | | | 80/b | | | |
| 9 | B – arena Italia | Montanari | Maria Cristina | | X | | Via Bovio - 12 | Senigallia | 11.03.2014 | 14205 |
| 10 | B – arena Italia | Primavera | Roberto | X | | X | | | 11.03.2014 | 14221 |
| 11 | B – arena Italia | Battisti | Paolo | X | X | | | | 11.03.2014 | 14243 |
| 12 | B – arena Italia | Landi | Paolo | | | X | | | 11.03.2014 | 14339 |
| 13 | B – arena Italia - integrazione | Pizzi | Riccardo | | X | | Via Smirne – 27 | Senigallia | 11.03.2014 | 14391 |
| 14 | B – arena Italia | Falorni | Alberta | | X | | Via Mamiani – 5 | Senigallia | 11.03.2014 | 14392 |
| 15 | a – AR – area ex Ferri | Piermarioli | Sergio | | X | | Via Pola – 8 | Senigallia | 11.03.2014 | 14541 |

Fuori dai termini prefissati è pervenuta una ulteriore osservazione:

| | | | | | | | | | | |
|----|------------------------|-------|--------|--|--|---|--|------------|------------|-------|
| 16 | a – AR – area ex Ferri | Tarsi | Andrea | | | X | | Senigallia | 18.03.2014 | 15666 |
|----|------------------------|-------|--------|--|--|---|--|------------|------------|-------|

Con nota del 07.01.2014, prot. 442 è stata trasmessa alla Provincia di Ancona la documentazione ai sensi dell'art. 30 comma 3 della L.R. 34/92 e s.m.i. e la Provincia di Ancona con atto del Commissario Straordinario n°67 in data 20.03.2014 ha disposto l'archiviazione dell'istanza, non ritenendo di formulare osservazioni;

Visto che:

l'Ufficio Sviluppo Urbano Sostenibile ha predisposto la seguente proposta di controdeduzioni alle osservazioni presentate:

argomento variante – 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;

| n | Oggetto della variante alla quale è riferita l'osservazione | Cognome | Nome | Associazione/partito politico | 1° firmatario | Unico firmatario | recapito | città | Data Prot | prot |
|--|---|--------------------------|------|-------------------------------|---------------|------------------|--------------------|------------|------------|-------|
| 6 | a – AR – incrocio della Penna | Immobiliare la Penna srl | | | X | | Via Modigliani - 3 | Senigallia | 10.03.2014 | 14103 |
| <p>Sintesi dell'osservazione: 1 – suddivisione dell'AR in 2 stralci ed eventuali ulteriori lotti all'interno degli stessi stralci, fermo restando le potenzialità edificatorie previste alla data di adozione del PPCS;</p> | | | | | | | | | | |

| n | Oggetto della variante alla quale è riferita l'osservazione | Cognome | Nome | Associazione/partito politico | 1° firmatario | Unico firmatario | recapito | città | Data Prot | prot |
|----|---|-------------|--------|-------------------------------|---------------|------------------|--------------|-----------------|------------|-------|
| | <p>2 – rimodulazione della consistenza delle Opere di Urbanizzazione; 3 - eliminazione della previsione di Edilizia Residenziale Sociale pari al 15% della SUL; 4 - ripermimetrazione dell'AR includendo le mura urbane in prossimità dell'ingresso di Via Chio- stergi a completamento delle OO.UU. connesse con la realizzazione della nuova rotatoria e conse- guente aumento della SUL fino a 4.103 m²; 5 – richiesta di poter elevare l'altezza massima dei torrini a 15,30 m.</p> <p>Proposta di controdeduzione: Considerato che con delibera G.M. n°216 del 25.10.2011 è stato approvato il progetto di riquali- ficazione dell'Ambito C – Incrocio della Penna - e non si è proceduto alla sottoscrizione della con- venzione anche a seguito di difficoltà di coordinamento tra le varie proprietà; Ritenuto che relativamente: al punto 1 - la richiesta è accoglibile. Consentendo la facilitazione della realizzazione dell'intervento di riqualficazione precisando che comunque dovrà essere garantito un coordina- mento urbanistico-edilizio dell'intero intervento; al punto 2 - la richiesta è accoglibile parzialmente. In considerazione del ruolo e delle finalità at- tribuite dal PPCS agli ambiti di riqualficazione come chiaramente esplicitato nell'art. 23.2 delle NTA nonché per equità con gli altri ambiti di riqualficazione si ritiene che eventuali rimodulazioni degli oneri posti a carico dei soggetti attuatori debbano essere valutati attraverso i risultati desunti da un dettagliato piano economico finanziario di sostenibilità dell'intervento; al punto 3 – la richiesta è accoglibile parzialmente. In alternativa alla richiesta così come formu- lata si propone, anche in considerazione della grave indisponibilità di alloggi in affitto a canone concordato, di accogliere la richiesta di eliminazione della realizzazione della quota del 15 % di ERS con la corresponsione al Comune della differenza di valore tra il Prezzo Convenzionale di cessione degli alloggi di Edilizia residenziale Sociale – (calcolato secondo quanto disposto dalle vigenti norme regionali) e il valore di mercato dell'edilizia civile (stabilito dall'OMI – OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE) da destinare quale contributo per l'affitto; al punto 4 la richiesta è accoglibile. Stante la necessità di completare unitariamente gli spazi adia- centi all'intervento; al punto 5 – la richiesta è accoglibile. Stante quanto indicato nell'elaborato (fasc. 2, Doc. A, Tav 13) approvato con la delibera sopra citata, quanto richiesto è già contemplato essendo prevista un'altezza maggiore, se pur limitata alla parte dei "torrini". Comunque si ritiene che la soluzione approvata con delibera G.M. n°216 del 25.10.2011 sia appropriata al contesto. PER QUANTO SOPRA L'OSSERVAZIONE NEL SUO COMPLESSO E' PARZIALMENTE ACCOLTA</p> | | | | | | | | | |
| 15 | a – AR – area ex Ferri | Piermarioli | Sergio | | x | | Via Pola – 8 | Senigal- lia | 11.03.2014 | 14541 |
| | <p>Sintesi dell'osservazione: 1 – chiede che le opere di urbanizzazione siano commisurate ad importi complessivi più contenuti; 2 – richiesta di aumento della SUL a 700 m²; 3 – richiesta di realizzazione di impianto di energia da fonti rinnovabili – fotovoltaico e solare ter- mico in copertura;</p> <p>Proposta di controdeduzione: Ritenuto che relativamente: al punto 1 - la richiesta è accoglibile parzialmente. In considerazione del ruolo e delle finalità at- tribuite dal PPCS agli ambiti di riqualficazione come chiaramente esplicitato nell'art. 23.2 delle NTA nonché per equità con gli altri ambiti di riqualficazione si ritiene che eventuali rimodulazioni degli oneri posti a carico dei soggetti attuatori debbano essere valutati attraverso i risultati desunti da un dettagliato piano economico finanziario di sostenibilità dell'intervento; al punto 2 - la richiesta, è accoglibile. In quanto il modesto aumento della SUL e conseguente in- cremento dell'altezza massima da 10 m a 10,70 m non comporta la modifica degli elementi forma- li, tipologici e architettonici del progetto già presentato. Si precisa che la previsione della realizza- zione del portico su Via Baroccio, non risulta aderente a quanto disposto dal PPCS e pertanto non potrà essere realizzata; al punto 3 - la richiesta è accoglibile. In quanto l'art. 23.2 delle NTA prescrive, esclusivamente</p> | | | | | | | | | |

| n | Oggetto della variante alla quale è riferita l'osservazione | Cognome | Nome | Associazione/partito politico | 1° firmatario | Unico firmatario | recapito | città | Data Prot | prot |
|----|---|---------|--------|-------------------------------|---------------|------------------|----------|------------|------------|-------|
| | <p>per gli ambiti di riqualificazione, 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> <p>- Al fine di procedere celermente al recupero dell'area, tenuto conto degli assetti proprietari, si ritiene che la realizzazione del percorso pedonale e ciclabile di collegamento tra Via Baroccio e Viale Leopardi debba essere attuato in una fase successiva all'attuazione degli interventi dell'ambito di riqualificazione, direttamente dall'Amministrazione Comunale.</p> <p>PER QUANTO SOPRA L'OSSERVAZIONE NEL SUO COMPLESSO E' PARZIALMENTE ACCOLTA</p> | | | | | | | | | |
| 16 | a – AR – area ex Ferri | Tarsi | Andrea | | | X | | Senigallia | 18.03.2014 | 15666 |
| | <p>Sintesi dell'osservazione: 1 – chiede di essere inserito all'interno dell'ambito di recupero del centro storico denominato area ferri prevedendo la demolizione del fabbricato esistente con conseguente trasferimento di cubatura nell'area oggetto di intervento di recupero.</p> <p>Proposta di controdeduzione: ancorché pervenuta fuori dei termini si ritiene di esaminare ugualmente l'osservazione e nel merito si formula seguente proposta di controdeduzione: al punto 1 - la richiesta non è accoglibile. In considerazione del fatto che il trasferimento della volumetria comporterebbe un significativo incremento della consistenza del fabbricato sull'area ex FERRI che snaturerebbe le caratteristiche della riqualificazione.</p> | | | | | | | | | |

argomento variante – b)

- Attuazione degli interventi edilizi ed urbanistici ricompresi nell'ambito di riqualificazione urbana dell'area "EX ARENA ITALIA";

| n | Oggetto della variante alla quale è riferita l'osservazione | Cognome | Nome | Associazione/partito politico | 1° firmatario | Unico firmatario | recapito | città | Data Prot | prot |
|---|--|-------------|--------|-------------------------------|---------------|------------------|---------------------------------|------------|------------|-------|
| 7 | B – arena Italia | Bacchiocchi | Andrea | | x | | Via Corinaldese – Grazie – 80/b | Senigallia | 11.03.2014 | 14205 |
| | <p>Sintesi dell'osservazione: 1 – che le trasformazioni urbanistico-edilizie dell'AR arena Italia possano preferibilmente avvenire nell'ambito di un PORU</p> <p>Proposta di controdeduzione: Ritenuto che relativamente: punto 1 – la proposta non è accoglibile. In quanto la Legge regionale 22/2011, all'articolo 3, comma 3, esclude esplicitamente dal Programma Operativo di Riqualificazione Urbana le zone A. PER QUANTO SOPRA L'OSSERVAZIONE NEL SUO COMPLESSO NON E' ACCOLTA</p> | | | | | | | | | |
| 8 | B – arena Italia | Bacchiocchi | Andrea | | x | | Via Corinaldese – Grazie – 80/b | Senigallia | 11.03.2014 | 14206 |

| | | | | | | | | | | |
|----|---|-----------|----------------|--|---|--|--------------------|-----------------|----------------|-------|
| | <p>Sintesi dell'osservazione: 1 – si richiede la revoca della delibera di variante in quanto non rispondente ai principi ispiratori del piano.</p> <p>Proposta di controdeduzione: Ritenuto che relativamente: punto 1 – la proposta non è accoglibile. In quanto le previsioni di trasformazione degli ambiti di riqualificazione sono pienamente conformi alle NTA del PPCS in particolare a quanto disposto dall'art. 23.2. La proposta riporta alcune considerazioni attribuite all'estensore del PPCS che risultano prive di fondamento tecnico-amministrativo, generiche, capziose e non da ultimo non rispondenti alla realtà dei fatti. A dimostrazione si allega alla presente deliberazione la relazione dell'Ufficio di Piano circa la consistenza e localizzazione degli interventi eseguiti che danno conto dei significativi risultati ottenuti dalla data di approvazione del Piano del centro antico ad oggi. Si precisa tra l'altro che il progetto in argomento è stato sottoposto al parere della competente Soprintendenza ai Beni Ambientali e Paesaggistici per le Marche che ha espresso parere favorevole con nota del 10.11.2011 prot. 18460, acquisito agli atti del Comune il 18.11.2011, prot. 60474. PER QUANTO SOPRA L'OSSERVAZIONE NEL SUO COMPLESSO NON E' ACCOLTA</p> | | | | | | | | | |
| 9 | B – arena Italia | Montanari | Maria Cristina | | x | | Via Bovio - 12 | Senigal- lia | 11.03.201 4 | 14205 |
| | <p>Sintesi dell'osservazione: 1 – si richiede che le opere di urbanizzazione siano commisurate ad importi complessivi più contenuti compatibili con un livello attendibile di sostenibilità economica dell'intervento; 2 - si richiede che vengano ammesse procedure particolarmente snelle e veloci per l'esame, l'istruttoria e le determinazioni sulle eventuali varianti da apportare al progetto convenzionato; 3 - si richiede di non conteggiare le ipotetiche SUL determinate in sede di istruttoria – (175 m²) - circa il sottotetto ricalcolando gli importi degli oneri dovuti; 4 - si richiede di esplicitare la possibilità di introdurre elementi di approvvigionamento di energia da fonti rinnovabili; 5 - si richiede di considerare nel calcolo degli impegni economici posti a carico del soggetto attuatore il valore della maggiore area – AUS – prevista in cessione rispetto allo standard dovuto;</p> <p>Proposta di controdeduzione: Ritenuto che relativamente: al punto 1 – la richiesta è accoglibile parzialmente. In considerazione del ruolo e delle finalità attribuite dal PPCS agli ambiti di riqualificazione come chiaramente esplicitato nell'art. 23.2 delle NTA nonché per equità con gli altri ambiti di riqualificazione si ritiene che eventuali rimodulazioni degli oneri posti a carico dei soggetti attuatori debbano essere valutati attraverso i risultati desunti da un dettagliato piano economico finanziario di sostenibilità dell'intervento; al punto 2 – la richiesta è accoglibile in considerazione del fatto che, stante il grado di approfondimento progettuale richiesto dalla particolarità del contesto – progetto esecutivo - le modifiche al progetto, una volta convenzionato sono limitate alle sole esigenze tecniche, come per altro chiaramente esplicitato nella scheda B2 allegata alla delibera di adozione della variante al PPCS e pertanto i tempi sono estremamente ridotti; al punto 3 – la richiesta non è accoglibile in quanto la determinazione della superficie utile lorda calcolata dall'ufficio nel documento istruttorio del 04.11.2013 è pienamente conforme a quanto stabilito dall'art. 13 del vigente Regolamento Edilizio Comunale; al punto 4 - la richiesta è accoglibile. In quanto l'art. 23.2 delle NTA prescrive, esclusivamente per gli ambiti di riqualificazione, 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; al punto 5 – la richiesta non è accoglibile in quanto la determinazione dell'incidenza dell'AUS rappresenta un minimo e non un massimo e la effettiva consistenza dipende dalle particolari condizioni del contesto in cui viene progettato l'intervento. Ciò anche alla luce del ruolo e delle finalità attribuite dal PPCS agli ambiti di riqualificazione come chiaramente esplicitato nell'art. 23.2. PER QUANTO SOPRA L'OSSERVAZIONE NEL SUO COMPLESSO E' PARZIALMENTE ACCOLTA</p> | | | | | | | | | |
| 13 | B – arena Italia - integrazione | Pizzi | Riccardo | | x | | Via Smirne – 27 | Senigal- lia | 11.03.2014 | 14391 |

| | | | | | | | | | | |
|---|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| Sintesi dell'osservazione: trattasi di integrazione all'osservazione n° 5 con l'aggiunte di ulteriori sottoscrittori | | | | | | | | | | |
|---|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|

Si è ritenuto, stante le caratteristiche ed omogeneità delle osservazioni di seguito esplicitate, di raggrupparle formulando un'unica proposta di controdeduzione come di seguito specificato:

| | | | | | | | | | | |
|--|------------------|---------------|--------|---|---|---|-----------------|------------|------------|-------|
| 1 | B – arena Italia | Italia Nostra | | x | | | Via Bonopera 55 | Senigallia | 06.03.2014 | 13622 |
| <p>Sintesi dell'osservazione: 1 – riduzione dell'altezza dell'edificio di 1 piano ad una misura non superiore a 9,60 m; 2 – compensazione della riduzione dell'altezza con aumento della SUL ottenuta con: - Riduzione della distanza dalle mura urbane a 5 m, - Eliminazione del porticato; - Arretramento del fabbricato a 5 m dalla strada; 3 – evidenziazione del tracciato delle mura non con la soluzione proposta ma con elementi fisici ex novo in grado di evidenziare la geometria del tracciato quali fascia in calcare bianco o alzato in pietra inserito nella pavimentazione in arenaria mentre un'eventuale messa in luce delle mura e delle loro fondazioni potrebbe essere realizzata attraverso l'estensione del piano interrato fino alla scarpa delle mura stesse in modo da renderle visibili e inserirle nelle visite guidate alle mura; 4 – che l'area verde sia ridotta alla sola parte a ridosso delle mura lato Ovest edificate mentre la restante parte dell'area in prossimità delle mura interrate sul lato Sud dovrebbe essere pavimentata conformemente a quanto già previsto per le aree a ridosso della porta Lambertina e in coerenza con tutta la pavimentazione del centro storico, dove però per le superfici non interessate dal traffico si propone l'uso di lastre di arenaria bordate da motivi in calcare bianco;</p> | | | | | | | | | | |
| 2 | B – arena Italia | Battisti | Paolo | x | x | | | | 10.03.2014 | 14089 |
| <p>Sintesi dell'osservazione: 1 -il nuovo edificio dovrà essere dotato di caratteri architettonici in continuità e sintonia con quelli della città murata e in modo particolare dello stesso rione porto.</p> | | | | | | | | | | |
| 3 | B – arena Italia | Ramazzotti | Ilaria | x | | x | | | 10.03.2014 | 14090 |
| <p>Sintesi dell'osservazione: 1 - che il lato est dell'edificio prospiciente via Mamiani venga parzialmente arretrato ed allineato non già alla linea di porticato più esterna del retrostante edificio moderno sempre prospiciente la via Mamiani, quanto piuttosto al muro perimetrale del medesimo, al fine di assegnare continuità visiva al fronte della via Mamiani verso la Porta Lambertina ed ampliare la percezione della medesima sia dal lato di Via Carducci così come da quello di Via Mamiani, allontanando maggiormente dalla porta il costruendo edificio. Ciò consentirebbe anche una maggiore fruibilità ciclo/pedonale dell'area attraverso idonei marciapiedi; 2 - che l'altezza complessiva dell'edificio sia ridotta di un piano, in modo tale che comunque la linea di gronda non sia allineata al fregio più alto della porta, quanto semmai all'estradosso della medesima, e che comunque il colmo del tetto risulti più basso della porta Lambertina; 3 - che il lato ovest dell'edificio prospiciente le mura storiche e la garitta di vedetta distanzi dalle medesime di almeno dieci metri, anziché otto metri dell'attuale proposta di variante; 4 - che infine, per quanto di competenza dell'amministrazione comunale, il costruendo edificio sia architettonicamente ed urbanisticamente meglio inserito nel contesto dell'urbanistica tipica del rione Porto, eliminando tutti quei fregi ed orpelli che mal si conciliano con la semplicità della cortina di edifici circostanti.</p> | | | | | | | | | | |
| 4 | B – arena Italia | Fioretti | Marisa | | x | | Via Smirne – 97 | Senigallia | 10.03.2014 | 14092 |
| <p>Sintesi dell'osservazione: 1 – in considerazione del fatto che le dimensioni dell'intervento sono disarmoniche rispetto al contesto in cui si colloca si chiede una sensibile riduzione sia della cubatura che della SUL; 2 – sia previsto un arretramento dell'immobile su Via Mamiani di almeno 4 m o in misura inferiore consentendo una maggiore visibilità della porta Lambertina; 3 – posto che l'altezza del tetto superi l'altezza dell'adiacente porta Lambertina si chiede che venga eliminato un piano consentendo con ciò di ottenere un'altezza massima – per tale intendendosi il punto più alto del tetto che non vada a superare ed offuscare l'adiacente porta Lambertina; 4 – posto che la superficie pavimentata o area verde è notevolmente ridotta da quanto previsto dal PPCS si chiede che sul lato Via Rodi l'edificio abbia una distanza dalle mura storiche attualmente</p> | | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | |
|----|--|-----------|---------|---|---|---|--------------------|-----------------|------------|-------|
| | interrate pari a 10-12 m anziché gli attuali 8 m; 5 – si chiede l'arretramento nel lato Ovest alla distanza originariamente prevista dal piano Cervellati pari a 12 m. ovvero a quella minore di 10 m. | | | | | | | | | |
| 5 | B – arena Italia | Fioretti | Marisa | | x | | Via Smirne – 97 | Senigal- lia | 10.03.2014 | 14094 |
| | Sintesi dell'osservazione: 1 - che le previsioni di intervento nell'AR siano ricondotte a quanto previsto nella TAV. B2 del vigente PPCS. | | | | | | | | | |
| 10 | B – arena Italia | Primavera | Roberto | x | | x | | | 11.03.2014 | 14221 |
| | Sintesi dell'osservazione: 1 – si richiede che l'altezza complessiva dell'edificio sia ricondotta a m 10 al fine di non creare un eccessivo ingombro visuale al carattere monumentale della Porta Lambertina, che la distanza dalle mura urbane per la parte interrata venga ridotta a m 5 e la distanza dalle strade relativamente alla sola via Mamiani sia portata a m 5 sempre al fine di non ingombrare la veduta su Porta Lambertina; 2 – si richiede che vengano adottati caratteri architettonici più sobri e rispondenti alle caratteristiche del quartiere Porto evitando l'eccesso decorativo; 3 – si richiede che conseguentemente ai punti sopra esposti, qualora questi non permettano la realizzazione della SUL di progetto, questa venga ricondotta a 1.000 m ² alla luce degli effettivi costi di bonifica e del prioritario interesse pubblico dell'intervento; | | | | | | | | | |
| 11 | B – arena Italia | Battisti | Paolo | x | | x | | | 11.03.2014 | 14243 |
| | Sintesi dell'osservazione: 1 – la SUL sia ricondotta a 750 m ² ; 2 – sia previsto un piano seminterrato e due piani fuori terra con una altezza di 7,80 m; 3 – il volume non superi 2.925 m ³ ; 4 - le aree pedonali, verdi, o pavimentate dovranno avere una superficie di 1.700 m ² 5 – la distanza dalle mura pari a 12 m | | | | | | | | | |
| 12 | B – arena Italia | Landi | Paolo | | | x | | | 11.03.2014 | 14339 |
| | Sintesi dell'osservazione: 1 – si richiede di illustrare direttamente alla giunta municipale una soluzione progettuale che sostanzialmente prevede l'aumento della consistenza di utilizzo del fabbricato – da 1.298 m ² di SUL a 2.126 m ² – (cfr osservazione n° 9, punto 3) pur mantenendo le dimensioni attuali, di un piano utile con la eliminazione del portico; 2 – previsione di un'ulteriore piano interrato da destinare a parcheggi privati per una capacità complessiva di 53 posti auto. | | | | | | | | | |
| 14 | B – arena Italia | Falorni | Alberta | | x | | Via Mamiani – 5 | Senigal- lia | 11.03.2014 | 14392 |
| | Sintesi dell'osservazione: 1 – di riconsiderare per intero il progetto – principalmente in tema di altezza massima; 2 – di non eseguire scavi sotterranei che possono comportare rischi strutturali per la stabilità del condominio; 3 – in subordine che la nuova costruzione non superi i limiti previsti dal piano Cervellati | | | | | | | | | |

Proposta di controdeduzione:

L'adozione della prima variante al piano del centro antico approvato nel novembre del 2009 e in particolare le previsioni di assetto dell'ambito di riqualificazione dell'ex arena Italia ha contribuito ad aprire un dibattito pubblico che coinvolge ed esplicita aspetti urbanistici, architettonici, economici, sociali e culturali, che ha visto la partecipazione di associazioni, organizzazioni politiche, semplici cittadini, amministratori.

Partecipazione attiva e consapevole che non si è estrinsecata in una generica formulazione di proteste ma che invece ha prodotto critiche circostanziate, proposte dettagliate, auspici, suggerimenti.

Questa partecipazione non può e non deve essere relegata al semplice aspetto tecnico dell'istituto dell'osservazione all'interno del procedimento amministrativo ma impone una riflessione:

In primo luogo la forma, l'ampiezza e il contenuto delle osservazioni stanno a dimostrare – se

mai ve ne fosse bisogno che la città tutta - e quella antica in particolare - è viva, viva come luogo, viva come identità di una comunità viva e attuale nella coscienza collettiva. La città è sempre stata e ancora, è di tutti.

In secondo luogo il piano di recupero della città antica di Senigallia con il faticoso lavoro iniziato da oltre quattro anni per ridare magnificenza e bellezza ad un luogo così denso di significati e valori ha prodotto dei risultati che non sono solo quelli materiali e fisici di case, palazzi, facciate, coperture ecc. recuperati ma, e questo dibattito lo testimonia, ha contribuito a rigenerare coscienze, appartenenze, impegno civico, voglia di partecipare, orgoglio civico.

Non è cosa di poco conto, anzi è questo - ancorché quasi inaspettato - il vero risultato perché esso stesso è condizione imprescindibile per garantire la continuità nel percorso appena iniziato. Queste brevi considerazioni impongono l'ulteriore riflessione sul ruolo degli attori che recitano nel palcoscenico della città - l'amministrazione pubblica, i gruppi organizzati di soggetti portatori di interessi collettivi, i tecnici, i soggetti attuatori, le imprese, i cittadini e le cittadine.

Sono tutti pienamente legittimati e possono e debbono concorrere alla costruzione della "casa comune" ed è compito precipuo del "governo della casa comune" favorire l'incontro e non lo scontro, il dialogo e non la contrapposizione per far sì che da questo processo scaturisca l'unica soluzione possibile.

Perché è sempre stato e sempre sarà che non c'è un unico progetto, non c'è il mio progetto, ma c'è il nostro progetto ma sarà quello che siamo stati in grado di sognare e poi di realizzare.

Per quanto sopra si ritiene che le osservazioni sopra richiamate possano essere riassunte e accolte come segue:

1 - Arretramento del fronte del fabbricato su Via Mamiani allineandolo con il filo della parete del fabbricato adiacente e non con il portico;

2 - Riduzione dell'altezza massima del fabbricato a 10,50 m anziché 13,22 m;

3 - Il fabbricato dovrà essere composto di:

- piano interrato o seminterrato: parcheggi;
- eventuale piano terra: commercio, uffici;
- eventuale piano rialzato: commercio, uffici, residenza;
- piano primo: uffici, residenza;
- piano secondo: residenza;
- l'eventuale piano sottotetto non potrà prevedere alloggi autonomi.

4 - Semplificazione dell'apparato compositivo dei prospetti con eliminazione del porticato e riferimento a modelli architettonico-compositivo del rione porto;

5 - Modifica della soluzione progettuale della sistemazione esterna con evidenziazione del tracciato delle mura non con la soluzione proposta ma con elementi fisici ex novo in grado di evidenziare la geometria del tracciato quali fascia in calcare bianco o alzato in pietra inserito nella pavimentazione in arenaria mentre la messa in luce delle mura e delle loro fondazioni dovrà essere realizzata attraverso l'estensione del piano interrato fino alla scarpa delle mura stesse in modo da renderle visibili e inserirle nelle visite guidate alle mura;

6 - La Superficie Utile Lorda e il Volume saranno determinati conseguentemente alle prescrizioni di cui ai punti precedenti.

PER QUANTO SOPRA LE OSSERVAZIONI NEL LORO COMPLESSO SONO ACCOLTE

Dato atto che:

La variante al piano particolareggiato in argomento non è assoggettata alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica, di cui alla D.G.R. n.1813 del 21.12.2010 "Aggiornamento delle linee guida regionali per la Valutazione Ambientale strategica di cui alla DGR 1400/2008 e adeguamento al D.Lgs 152/2006 così come modificato dal D.lgs. 128/2010", in quanto le scelte pianificatorie sono già state effettuate con il PRG e specificamente perché ricompreso all'art. 1.3, comma 8, punto m).

Come da:

- Comunicazione del Comune del 02.12.2013, prot. 64356, trasmessa alla Provincia di Ancona;
- Richiesta di integrazione della provincia di Ancona del 24.01.2014, prot. 12266;
- Trasmissione delle integrazioni del Comune del 20.02.2014, prot. 10409;
- Comunicazione della provincia di Ancona del 12.03.2014, prot. 36484, con la quale si comunicava la non è assoggettabilità alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica del piano urbanistico attuativo in argomento;

La provincia di Ancona con nota prot. 4052 del 19.03.2014 circa il parere di compatibilità geomorfologica ai sensi dell'art.89 del D.P.R. 6/6/2001 n°380, ex art.13 L.2/2/74 n°64, ha comunicato che deve considerarsi valida a tutt'oggi la relazione di compatibilità geomorfologica del PPCS vigente, e il conseguente parere favorevole con prescrizioni di cui alla determinazione del dirigente del Dipartimento III – Governo del territorio del 11.07.2008 n°87,

Ritenuto:

Di deliberare in merito alla approvazione definitiva della variante al Piano Particolareggiato del Centro Storico di Senigallia approvando integralmente le controdeduzioni alle osservazioni pervenute così come sopra formulate;

Che ricorrono le condizioni di cui all'art. 11 della Legge Regionale 23.11.2011 n°22 – 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 – n14 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;

DELIBERA

1°) - **DI APPROVARE** le controdeduzioni alle osservazioni presentate così come formulate in premessa, che qui si intendono integralmente riportate;

2°) - **DI DARE ATTO** che:

- a) Con nota del 07.01.2014, prot. 442 è stata trasmessa alla Provincia di Ancona la documentazione ai sensi dell'art. 30 comma 3 della L.R. 34/92 e s.m.i. e la Provincia di Ancona con atto del Commissario Straordinario n°67 in data 20.03.2014 ha disposto l'archiviazione dell'istanza, non ritenendo di formulare osservazioni;
- b) La provincia di Ancona con nota prot. 4052 del 19.03.2014 circa il parere di compatibilità geomorfologica ai sensi dell'art.89 del D.P.R. 6/6/2001 n°380, ex art.13 L.2/2/74 n°64, ha comunicato che deve considerarsi valida a tutt'oggi la relazione di compatibilità geomorfologica del PPCS vigente, e il conseguente parere favorevole con prescrizioni di cui alla determinazione del dirigente del Dipartimento III – Governo del territorio del 11.07.2008 n°87,
- c) La variante al piano particolareggiato in argomento non è assoggettata alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica, di cui alla D.G.R. n.1813 del 21.12.2010 “Aggiornamento delle linee guida regionali per la Valutazione Ambientale strategica di cui alla DGR 1400/2008 e adeguamento al D.Lgs 152/2006 così come modificato dal D.lgs. 128/2010”, in quanto le scelte pianificatorie sono già state effettuate con il PRG e specificatamente perché ricompreso all'art. 1.3, comma 8, punto m) come da ultimo da comunicazione della provincia di Ancona del 12.03.2014, prot. 36484;
- d) Lo stato di attuazione del PPCS è definito nell'allegato e) alla presente deliberazione;

3°) - **DI APPROVARE DEFINITIVAMENTE** 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 così come adottata con delibera della Giunta Municipale n°217 del 03.12.2013 conformandola a quanto stabilito al precedente punto 1);

4°) - **DI APPROVARE** gli allegati:

- a)- Norme Tecniche di Attuazione;
- b)- Scheda B2 – ambito di riqualificazione ARENA ITALIA;
- c)- Scheda C2 - ambito di riqualificazione INCROCIO DELLA PENNA;
- d)- Scheda E2 - ambito di riqualificazione EX PARCHEGGIO DI VIA BAROCCIO;

in sostituzione e/o integrativi degli elaborati approvati con Deliberazione del Consiglio Comunale n°89 del 14-15-21-27-28 ottobre e 4 novembre 2009 conformi alle decisioni assunte con la presente deliberazione;

5°) - **DI TRASMETTERE** ai sensi e per gli effetti dell'art. 30, comma 5 della L.R.

05.08.1992 n°34 e s.m.i., entro 90 giorni dall'esecutività della presente delibera, copia della stessa alla Regione e alla Provincia di Ancona;

6°) - **DI DISPORRE** che, ai sensi dell'art. 40 comma 2 bis della Legge Regionale n°34/92 e s.m.i., un estratto della del presente atto venga pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione Marche;

7°) - **DI DARE ATTO** che il responsabile del procedimento amministrativo è il responsabile dell'Ufficio Sviluppo Urbano Sostenibile – Arch. Stefano Ciacci.

• • • • •

Letto, confermato e sottoscritto

Il Sindaco

Mangialardi Maurizio

Il Segretario Comunale

Morganti Stefano

Per copia conforme ad uso amministrativo.

Li,

La presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio dall'**8 aprile 2014** al **23 aprile 2014** ai sensi dell'art. 124, 1° comma, del D.Lgs. 18/8/2000, n° 267.

Li, 24 aprile 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 **19 aprile 2014**, essendo stata pubblicata l'8 aprile 2014

Li, 22 aprile 2014

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.

Li,