

COMUNE DI SENIGALLIA

SERVIZIO URBANISTICA UFFICIO Progr. URBANISTICA

DETERMINAZIONE del DIRIGENTE

n° **515** del **09/04/2003**

OGGETTO: APPROVAZIONE DEFINITIVA PIANO DI RECUPERO PER IL CENTRO STORICO DI RONCITELLI - PRESA D'ATTO DELLE MODIFICHE ED ADEGUAMENTI CONSEGUENTI ALLE CONTRODEDUZIONI DI CUI ALLA DELIBERAZIONE C.C. N° 14 DEL 13/02/2003.

IL DIRIGENTE Arch. Enrica De Paulis

Premesso che l'art. 169 del D.Lgs. 18/8/2000 n. 267 prevede che gli atti di impegno sul Bilancio predisposto per budget sono adottati da dipendenti abilitati a sottoscriverli;

Richiamata la deliberazione della Giunta Municipale n. 27 del 29/01/2003 con cui è stato affidato ai Dirigenti il compito di adottare le determinazioni di impegno, attuative del Piano Esecutivo di Gestione, visto che il Bilancio di previsione 2003, approvato con atto consiliare n. 109 del 20/12/2002, è divenuto esecutivo in data 03/02/2003;

Richiamato l'art. 44 dello Statuto Comunale;

Vista la Circolare a firma del Dirigente dei Servizi Finanziari e del Direttore Generale, prot. n. 5110 del 05/02/2003, avente ad oggetto: "Note operative in merito alle modalità di gestione del PEG 2003";

Premesso,

che il Comune di Senigallia ha adottato con atto del Consiglio Comunale n° 36 del 9 maggio 2001 il PIANO DI RECUPERO per il Centro Storico di RONCITELLI ai sensi della L.R. n° 34/92 e sue modificazioni;

che il Consiglio Comunale con atto n° 14 del 13/02/2003 ha approvato le proprie controdeduzioni avverso le osservazioni ed opposizioni pervenute approvando in via definitiva il "Piano di Recupero per il Centro Storico di RONCITELLI";

che con l'atto suddetto si è stabilito inoltre : *"DI INCARICARE il Dirigente del servizio urbanistica del Comune dell'adeguamento degli elaborati di piano in conformità con le determinazioni di cui al precedente punto 1) e in particolare per quanto riguarda l'accoglimento dell'osservazione dell'Ufficio relativa alla informatizzazione degli atti ed alla acquisizione di ulteriori indagini geologiche e geotecniche relative al centro storico"*

Richiamata la deliberazione C.C. n° 36 del 9 maggio 2001 con la quale è stato adottato il Piano di Recupero di iniziativa pubblica per il Centro Storico di RONCITELLI di cui all'oggetto, che precisa gli elaborati tecnici del piano, di seguito riportati, redatti dagli architetti PAOLO GIULIANI e RAFFAELLA FABRIZI di Senigllia :

Elab. P0 Relazione illustrativa – Elenco proprietà catastali

ANALISI

Elab. A1 Estratto P.R.G.

Elab. A2 Pianta coperture

Elab. A3 Toponomastica e numeri civici

Elab. A4 Analisi funzionale superficie coperta piano terra

Elab. A5 Analisi funzionale superficie coperta piano primo

Elab. A6 Analisi funzionale delle superficie scoperte

Elab. A7 Trattamento delle superficie scoperte

Elab. A8 Sezioni prospettiche esterno mura trecentesche

Elab. A9 Sezioni prospettiche piazza G. Bruno

Elab. A10 Rilievo prospetti piazza Ferrer, via delle fonti

Elab. A11 Rilievo prospetti via B.go S. Giovanni

Elab. A12 Analisi condizioni igienico sanitarie

Elab. A13 Analisi indice di affollamento

PROGETTO

- Elab. P1 Categorie di intervento
- Elab. P2 Destinazioni d'uso
- Elab. P3 Pianta di progetto coperture
- Elab. P4 Schema delle urbanizzazioni
- Elab. P5 **NORME TECNICHE**

Richiamata la citata deliberazione C.C. n° 14/2003 di controdeduzione e definitiva approvazione del piano con cui si formalizzano le seguenti controdeduzioni:

ID oss.ne	Ditta	Sintesi osservazione	controdeduzione
1	FERRETTI GINO	<p>Si presenta opposizione alla previsione di "Demolizione senza ricostruzione" del P.P. adottato richiedendo il mantenimento dei locali.</p> <p>MOTIVAZIONI</p> <p>Le porzioni dell'unità immobiliare in oggetto risultano esistenti da lunga data (vedasi documentazione allegata: foto d'epoca, atto di compravendita, ecc...).</p> <p>Le stesse sono state sottoposte a lavori di modifica nel 1965 e per gli stessi è stata richiesta la concessione in sanatoria (condono) nel 1987.</p> <p>La richiesta di condono edilizio è stata respinta con conseguente riduzione in pristino dello stato dei luoghi, così come oggi si possono osservare.</p> <p>- Il P.P.C.S., con la previsione di "Demolizione senza Ricostruzione" contraddice le stesse modalità di riduzione in pristino formulate dal Comune su parere della competente Soprintendenza ai BB.AA.AA. delle Marche (vedasi documentazione allegata).</p>	<p>L'osservazione è respinta per tutte le motivazioni espresse nel corso del dibattito consiliare e riportate a verbale che qui si intendono integralmente richiamate.</p>
2	MAGINI ORLANDO, GODI IVANA	<p>Si richiede di unificare il manufatto pertinenziale con l'edificio principale adeguando nel contempo la destinazione funzionale dell'elemento accessorio in "Unità esclusivamente residenziale" in tutt'uno con l'edificio principale.</p> <hr/> <p style="text-align: center;">MOTIVAZIONI</p> <hr/> <p>L'edificio principale e l'edificio accessorio sono distanziati di appena tre metri. Il collegamento tra i due corpi di fabbrica non modificherebbe i rapporti spaziali e</p>	<p>Per le motivazioni e valutazioni riportate nell'allegata "Relazione di controdeduzione" l'osservazione è parzialmente accolta modificando l'attuale categoria d'intervento in "Ristrutturazione - ampliamento con vincolo parziale di cui all'art. 16 N.T.A., ed estendendo la sagoma di massimo ingombro dell'ampliamento fino all'edificio principale adiacente in modo tale da indurre una ricomposizione volumetrica e formale. (ricorrono modifiche grafiche TAV. P.1, TAV. P.3 di cui all'elaborato allegato "Relazione di controdeduzione")</p>

		<p>volumetrici in considerazione delle modeste dimensioni dell'edificio principale.</p> <p>- Già con l'autorizzazione edilizia n. A/95/524 del 31 ottobre 1995 è stato realizzato un collegamento funzionale tra l'edificio residenziale e l'accessorio in oggetto (anch'esso completamente ristrutturato), realizzato in metallo e vetro.</p>	
3	MANONI FAUSTINA	<p>Si richiede la trasformazione della categoria di intervento adottata RVP+A in "Ristrutturazione /Demolizione con ricostruzione e sopraelevazione"</p> <p>MOTIVAZIONI</p> <p>- Necessità della "Demolizione con ricostruzione e sopraelevazione per adeguare gli attuali piani alle normative igienico-sanitarie" relativamente alle altezze in quanto gli attuali piani misurano rispettivamente: m. 2.40/2.10 al P.T. – m. 2.40/2.30 al Piano Primo e m. 2.00/3.15 al Piano Secondo – sottotetto.</p> <p>- La richiesta fa riferimento a un intervento limitrofo in via Borgo S. Giovanni, n. 38.</p>	<p>Per le motivazioni e valutazioni riportate nell'allegata "Relazione di controdeduzione" si accoglie parzialmente l'osservazione integrando l'art. 16 N.T.A. nel senso di ammettere, in quanto non esaurientemente esplicitato dalla norma stessa, un intervallo di variabilità della quota di imposta dei solai, fermo restando la conferma della conservazione delle fronti così come già previsto. La nuova normativa risulta come di seguito esplicitata: Art. 16 Ristrutturazione/Ampliamento con vincolo parziale: dopo il terzo capoverso del primo comma aggiungere:</p> <p>-Il consolidamento anche con sostituzione del tipo statico, nel caso di attestata non recuperabilità funzionale dell'esistente, dei solai intermedi e di copertura; è ammessa una oscillazione della quota di imposta, da documentare in sede di progetto con sezioni e particolari in scala almeno 1:20, connessa con la modifica dei tipi statici e con la presenza di vincoli progettuali.</p> <p>(ricorrono modifiche N.T.A. di cui all'elaborato allegato "Relazione di controdeduzione")</p>
4	OLIVI PATRIZIA	<p>Si richiede che venga ripristinata la previsione di edificabilità di cui alla deliberazione C.C. n. 248 del 27 marzo 1987.</p> <hr/> <p>MOTIVAZIONI</p> <hr/> <p>- Le aree in oggetto risultavano già edificabili, attraverso intervento di nuove costruzioni, in sede di formazione del P.P. per il Centro Storico di Roncitelli di cui alla citata deliberazione di C.C. n. 248/1987.</p>	<p>L'osservazione è respinta per le motivazioni e valutazioni riportate nell'allegata "Relazione di controdeduzione"</p>
5	TURRI LUCIANA e BUCCI NINO	<p>Si richiede la modifica della categoria di intervento da "RB restauro di tipo B" a "RSC risanamento conservativo" e, per quanto riguarda l'avancorpo, da "Demolizione senza ricostruzione" alla medesima categoria attribuita al corpo di fabbrica principale quale parte integrante dello stesso "RSC risanamento conservativo".</p> <p>Si richiede inoltre l'ammissibilità, all'interno della specifica destinazione già attribuita, di una abitazione per il custode e/o proprietario.</p>	<p>Per le motivazioni e valutazioni riportate nell'allegata "Relazione di controdeduzione" l'osservazione è parzialmente accolta nel modo di seguito articolato:</p> <p>A) Modifica della categoria di intervento da "RP tipo B" a "RSC Risanamento conservativo", relativamente all'unità edilizia di riferimento: L'osservazione è respinta.</p> <p>B) Mantenimento dell'avancorpo su piazza Ferrer contenente le scale di accesso:</p>

		<p style="text-align: center;">MOTIVAZIONI</p> <p>Relativamente alla categoria di intervento proposto "RSC - Risanamento conservativo" non si portano motivazioni di alcun tipo, così come non se ne portano per quanto riguarda l'ammissibilità di un alloggio all'interno della destinazione attribuita dal piano "Unità esclusivamente ad uso terziario o artigianale" di cui all'art. 21 N.T.A.</p> <p>- Relativamente alla richiesta di mantenimento del "Corpo scala", sottoposto a demolizione senza ricostruzione dal P.P. adottato, si evidenzia l'integrazione del manufatto con l'organismo edilizio in quanto "Unico accesso al piano primo dell'edificio e in quanto già presente da lunga data come documentato da un estratto del catastale del 1818".</p>	<p>L'osservazione è parzialmente accolta stabilendo la modifica della specifica categoria di intervento da "Demolizione senza ricostruzione", a "Ristrutturazione fino alla demolizione con ristrutturazione" con l'integrazione della seguente PRESCRIZIONE SPECIALE: P.S. n° 29: "contestualmente al recupero dell'unità edilizia di riferimento è prescritta la ristrutturazione, fino alla demolizione con ricostruzione, del corpo scala su piazza Ferrer secondo lo schema grafico allegato. (ricorrono modifiche alla Tav. P.1 e alle N.T.A. di cui all'elaborato allegato "Relazione di controdeduzione")</p> <p>c) Ammissibilità di un alloggio per custode e/o proprietario: L'osservazione è parzialmente accolta stabilendo la modifica del dispositivo relativo alla destinazione funzionale "Unità esclusivamente ad uso terziario od artigianale" di cui all'art. 21, integrando lo stesso con l'aggiunta del seguente ultimo comma "Nell'ambito del progetto di riuso dell'unità edilizia è ammessa la presenza di superfici residenziali connesse con l'attività da insediare fermi restando i vincoli di cui alla categoria di intervento e con l'obbligo di vincolare con atto pubblico la stesa unità abitativa quale pertinenza dell'attività terziaria o produttiva". (Ricorrono modifiche alle N.T.A.)</p>
6	UFFICIO URBANISTICA COMUNALE	<ol style="list-style-type: none"> 1. Elaborare il Piano di recupero adottato con l'atto C.C. n° 36/2002 su supporto elettronico sulla base delle mappe catastali secondo gli standard utilizzati dall'ufficio in modo tale da inserire anche il P.P. di Roncitelli nel sistema informativo territoriale comunale; 2. Adeguare lo stato di fatto del Piano di Recupero alle eventuali difformità evidenziate con la cartografia numerica o altri atti in possesso degli uffici (rilievi, indagini speditive, ecc.) e le previsioni dello stesso secondo le disposizioni dell'atto di adozione; 3. Adeguare la previsione di opere pubbliche connesse con il piano, fatta salva la dotazione delle primarie e secondarie obbligatorie, alla programmazione triennale dell'A.C. unitamente alla precisazione delle soluzioni per il trattamento delle superfici scoperte; 4. Acquisire una relazione geologica integrativa che restituisca anche uno studio approfondito circa la presenza di cavità sotterranee nel centro storico; <p style="text-align: center;">MOTIVAZIONI</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. L'elaborazione del Piano di recupero 	<p>L'osservazione è accolta per le motivazioni e valutazioni riportate nell'allegata "Relazione di controdeduzione" e con le seguenti precisazioni così come emendate in corso di sedute e di seguito riportate: Punto 1 e 2. INFORMATIZZAZIONE E AGGIORNAMENTO DEL PIANO</p> <p style="text-align: center;">In sede di presa d'atto delle variazioni introdotte con le controdeduzioni del Consiglio Comunale si registrerà la produzione degli elaborati in formato elettronico e l'aggiornamento del piano secondo la ricognizione degli atti in possesso dell'A.C.</p> <p>Punto 3. ADEGUAMENTO PREVISIONI OO.PP.</p> <p>-Eliminazione del soprapasso pedonale nella strada comunale di Roncitelli.</p> <p>- "L'art. 26 delle norme tecniche di attuazione del piano particolareggiato del centro storico di Roncitelli deve intendersi integrato con il seguente comma: "l'intero compendio delle</p>

		<p>su supporto elettronico permette, oltre all'inserimento del P.P. di Roncitelli nel sistema informativo territoriale comunale, anche una diffusione e consultazione semplificata ed economica.</p> <p>2. Adeguare lo stato di fatto del Piano di Recupero alle eventuali difformità evidenziate con la cartografia numerica o altri atti in possesso degli uffici (rilievi, indagini speditive, ecc.) permette di eliminare una serie di incongruenze di carattere tecnico nocive per la buona gestione del piano.</p> <p>3. Adeguare la previsione di opere pubbliche connesse con il piano, fatta salva la dotazione delle primarie e secondarie obbligatorie, alla programmazione triennale dell'A.C. unitamente alla precisazione delle soluzioni per il trattamento delle superfici scoperte permette di coordinare al meglio le previsioni urbanistiche con i programmi di investimento delle opere pubbliche.</p> <p>4. Acquisire una relazione geologica integrativa che restituisca anche uno studio approfondito circa la presenza di cavità sotterranee nel centro storico permette una conoscenza ulteriore utile alla gestione del piano e delle opere connesse.</p>	<p>mura castellane, comprese le relative pertinenze, è soggetto ad un progetto unitario finalizzato al recupero, valorizzazione e consolidamento statico, ivi compresa la revisione e razionalizzazione degli accessi pedonali e carrabili, che potranno quindi essere sottoposti a un processo di rifunzionalizzazione e rilocalizzazione. Ciò in particolare per quanto concerne le scale ad angolo, lato sud-est. I materiali utilizzati saranno preferibilmente quelli caratteristici dei borghi murati: la pietra locale, i selci, il laterizio». (Modifiche: Tav. P1: Evidenziazione dell'area delle mura comprese le pertinenze. Introduzione della nuova voce di legenda: "Aree soggette a Piano Unitario per le Mura")</p> <p>-Adozione dei seguenti materiali per la pavimentazione degli spazi pubblici o di uso pubblico</p> <p>a) Arenaria</p> <p>b) Pietra bianca (Cingoli, Frontone, Furlo)</p> <p>c) Mattone laterizio.</p> <p>Punto 4. ACQUISIZIONE RELAZIONE GEOLOGICA INTEGRATIVA</p> <p>In sede di presa d'atto delle variazioni introdotte con le controdeduzioni del Consiglio Comunale si registrerà la seguente integrazione cartografica: A 14) Carta del sottosuolo (Ricorrono modifiche grafiche e alle N.T.A.)</p>
--	--	---	---

VISTO

che gli elementi costitutivi del "Piano di Recupero di iniziativa pubblica per il Centro Storico di RONCITELLI" sono stati adeguati dall'ufficio urbanistica alle controdeduzioni espresse e sopra riportate;

Richiamata le legge regionale n° 34 del 5 agosto 1992 e sue modificazioni;

DETERMINA

1. DI DARE ATTO

che gli elaborati del “Piano di Recupero di iniziativa pubblica per il Centro Storico di RONCITELLI” aggiornati ed adeguati a seguito e in conformità delle controdeduzioni formulate dal Consiglio Comunale con atto n° 14 del 13/02/2003 “Controdeduzioni e definitiva approvazione”, nonché rieditati a seguito della informatizzazione dei supporti, risultano come di seguito costituiti e depositati presso l’Ufficio Pianificazione del Servizio urbanistica e considerati parte integrante della presente determinazione :

Elab. P0 Relazione illustrativa

ANALISI

Elab. A1 Estratto P.R.G.

Elab. A2 Pianta coperture

Elab. A3 Toponomastica e numeri civici

Elab. A4 Analisi funzionale superficie coperta piano terra

Elab. A5 Analisi funzionale superficie coperta piano primo

Elab. A6 Analisi funzionale delle superficie scoperte

Elab. A7 Trattamento delle superficie scoperte

Elab. A8,9,10,11 Rilievo dei prospetti (*Sezioni prospettiche esterno mura trecentesche, Sezioni prospettiche piazza G. Bruno, Rilievo prospetti piazza Ferrer, via delle fonti, Rilievo prospetti via B.go S. Giovanni*)

Elab. A12 Analisi condizioni igienico sanitarie

Elab. A13 Analisi indice di affollamento

Elab. A14 Carta del sottosuolo

PROGETTO

Elab.	P1	Categorie di intervento
Elab.	P2	Destinazioni d'uso
Elab.	P3	Pianta di progetto coperture
Elab.	P4	Schema delle urbanizzazioni
Elab.	P5	NORME TECNICHE

ALLEGATI

Elenco delle proprietà catastali ricomprese nel piano

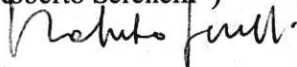
Relazione geologica-geotecnica e parere ex art. 13 L. 64/74.

che gli stessi costituiscono i documenti di riferimento per il rilascio di copie conformi al piano di recupero approvato;

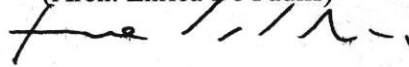
2. DI DARE ATTO, inoltre

che il piano particolareggiato in oggetto, come sopra costituito, risulta disponibile su CD ROM divulgativo certificato conforme agli atti formali.

IL RESPONSABILE
UFFICIO PROGR. URBANISTICA
(Geom. Roberto Serenelli)



IL DIRIGENTE
SERVIZIO URBANISTICA
(Arch. Enrica De Paulis)



Visto di regolarità contabile, attestante la copertura finanziaria della spesa. Lì, _____

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO
(Dott. Rosanna Malaguti)