

COMUNE DI SENIGALLIA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 318

Seduta del 14 luglio 1995

OGGETTO:

APPROVAZIONE DEFINITIVA PIANO PARTICOLARE AGGIUNTO DELLA FRAZIONE

COMUNE DI SENIGALLIA

Per copia conforme all'originale

Li, 7 meno 2 e 5

IL FUNZIONARIO COMPILATORE

L'anno millenovecento ~~fantasmi~~

del mese di luglio alle ore 16.30. nel Palazzo Municipale di Senigallia e nella solita sala delle adunanze consiliari.

Prevvia convocazione nei modi di rito, si è oggi riunito il Consiglio Comunale in sessione

stra ordinaria, in **prima** convocazione ed in seduta **pubblica**

Fatto l'appello nominale, risultano presenti:

1. - Aguzzi Rodolfo	.	.	.	.	P	A
2. - Amati Silvana	.	.	.	.	P	A
3. - Anderlini Francesca	.	.	.	.	P	A
4. - Azzone Lorenzo	.	.	.	.	P	A
5. - Baldini Lanfranco	.	.	.	.	P	A
6. - Casagrande Esposto Patrizia	.	.	.	.	P	A
7. - Casci Ceccacci Carlo	.	.	.	.	P	A
8. - Ciccolini Giancarlo	.	.	.	.	P	A
9. - Cionchetti Marilena	.	.	.	.	P	A
10. - Durpetti Furio	.	.	.	.	P	A
11. - Fattorini Fabio	.	.	.	.	P	A
12. - Fraboni Sergio	.	.	.	.	P	A
13. - Frattesi Paolini	.	.	.	.	P	A
14. - Gaggiottini Mauro	.	.	.	.	P	A
15. - Galavotti Oddo	.	.	.	.	P	A
16. - Gazzetti Primo	.	.	.	.	P	A
17. - Giacomini Giuliano	.	.	.	.	P	A
18. - Girolimetti Gabriele	.	.	.	.	P	A
19. - Gobetti Armando	.	.	.	.	P	A
20. - Guzzonato Michelangelo	.	.	.	.	P	A

21.	- Luzi Crivellini Paolo	.	.	.	P	
22.	- Marchetti Elio	.	.	.	P	
23.	- Massi Bruno	.	.	.	P	
24.	- Olivi Bruno	.	.	.	P	
25.	- Orciari Giuseppe	.	.	.		A
26.	- Pierdiluca Piero	.	.	.	P	
27.	- Pieroni Maurizio	.	.	.	P	
28.	- Porcelli Franco	.	.	.		A
29.	- Sabatini Eleonora	.	.	.	P	
30.	- Sartini Euclide	.	.	.		A
31.	- Sartini Silvio	.	.	.	P	
32.	- Sbrollini Ivano	.	.	.	P	
33.	- Serretti Umberto	.	.	.	P	
34.	- Tesei Enzo	.	.	.	P	
35.	- Tinti Giovanni	.	.	.		A
36.	- Tonini Bossi Maurizio	.	.	.	P	
37.	- Turchi Lorenzo	.	.	.	P	
38.	- Verzolini Luciano	.	.	.		A
39.	- Volpini Fabrizio	.	.	.	P	
40.	- Zavatti Giuliano	.	.	.	P	

TOTALE PRESENTI N. 20

Essendo legale l'adunanza per il numero degli intervenuti, il Sig. GALAVOTTI SODD
nella qualità di Sindaco, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta, alla quale assiste

il ^{***} Segretario Generale del Comune Sig.

Chiama a fungere da scrutatori i Consiglieri Signori: 1^o

BROCANELLI OSVALDO

Pratt **Pratt**

- Il SINDACO PRESIDENTE enuncia l'argomento iscritto al punto 168 dei lavori consiliari ed invita l'Assessore all'Urbanistica, geom. Turio Durpetti, a riferire in merito.

- QUESTI fa presente che il Consiglio è chiamato ad approvare in via definitiva il P.P. della frazione Cannella adottato nel dicembre 1954 e regolarmente pubblicato a termini di legge. Nel fare ciò lo stesso Consiglio si deve pronunciare sulle osservazioni che sono giunte a seguito di detta pubblicazione. Rileva che le predette osservazioni sono state vagliate dalla Commissione urbanistica e dalla Circoscrizione. Da quindi lettura delle osservazioni e delle relative controdeduzioni nel testo predisposto dai progettisti del piano che è stato depositato agli atti della segreteria comunale a disposizione dei consiglieri e che viene allegato al presente atto.

- Il Consigliere TONINI BOSSI (DC) prende atto con soddisfazione che dopo molti solleciti del suo partito si sia giunti alla definizione dei piani particolareggiati delle frazioni attesi da anni dagli abitanti delle stesse, per una loro rivitalizzazione e per una ripresa dell'attività edilizia. Si è cercato di venire, il più possibile, incontro alle esigenze delle singole necessità che nelle frazioni sono più marcate che altrove. Ciò in particolare riferimento alla previsione di case a schiera che non sono compatibili con la mentalità, la tradizione delle frazioni. Rileva che sull'osservazione dell'U.T.C. non si sono pronunciati i rappresentanti della Commissione e della Circoscrizione per cui ne chiede le ragioni ed una migliore informazione.

Evidenzia che sulla tavola 4/2 sono individuati tutti gli interventi e che la osservazione dell'U.T.C. recita ad un certo punto: "..... sono inoltre ammessi, anche se non cartografati ampliamenti ed incrementi di cubatura degli immobili esistenti anche previa demolizione e totale ricostruzione con i seguenti indici" e che per maggior chiarezza preferirebbe che fosse affermato "..... sono, inoltre, ammessi per gli immobili con cartografati".

Esprime perplessità per la differenziazione tra osservazioni respinte e sospese. Ritiene infatti che non si possa parlare, in questa sede, di sospen-

sione in attesa della variante generale per prefigurare delle scelte o degli indirizzi. Ritiene quindi che si debba approdare all'accoglimento o al rigetto. In riferimento all'osservazione n° 3 fa presente che in sede di adozione l'altezza degli interventi già di 5,70 si portava a 7,50. Ora i ricorrenti chiedono un altro metro in più che non viene concesso ma nelle controdeduzioni si parla di 6,50 indicazione che è confermata dalla cartografia.

In relazione al percorso pedonale a prescindere dall'osservazione n° 7 prende atto del rigetto della richiesta perché condivide il senso di detti percorsi così come concepiti dal progettista. Auspica, quindi, una concreta normativa per la loro realizzazione onde non farli rimanere enunciazioni di principio. Auspica, a tale scopo, la attivazione di una servitù di passaggio pubblico e rileva come la semplice puntinatura sulle carte non sia sufficiente alla realizzazione dei passaggi pedonali giacché ritiene più utile una retinatura che faciliti l'asservimento nel senso anzidetto.

- L'Assessore DURPETTI dà ampie assicurazioni sulla realizzazione dei passaggi pubblici anche attraverso le procedure della legge n° 1. Allo stato attuale delle cose non si è in grado di dare indicazioni più concrete, per cui oltre la indicazione generale non si può andare. Ribadisce che si deve respingere la richiesta di un ulteriore metro di altezza così come richiesto dai presentatori della terza osservazione confermando la decisione dei 7,50 metri assunta dal consiglio all'atto dell'adozione. Evidenzia come l'osservazione dell'U.T.C. accolga molte richieste a suo tempo avanzate per avere maggiore flessibilità.

- Si dà atto che a questo punto entrano i Consiglieri Casci Ceccacci e Porcelli.

- Consiglieri presenti n° 31.

- Il Consigliere TONINI ROSSI (DC) si dichiara soddisfatto dell'eventuale ricorso alla legge 1 per realizzare il passaggio pedonale. Ritiene però necessario porre dei punti fermi. Invita a far avanzare la procedura della

legge 1 di pari passo alla attuazione del piano data l'importanza dei percorsi pedonali. Ribadisce che si deve fare chiarezza sull'altezza non dimenticando che i 7,50 sono acquisiti.

- L'Assessore DURPETTI ribadisce che l'altezza è di 7,50 così come si è espresso il Consiglio in sede di adozione e tutto dovrà essere adeguato a detta indicazione.

- Il Consigliere PIRONI (Lista Verde) ribadisce che questo piano, alla pari di tutti gli altri, è sordinato e slegato agli altri, giacché manca una visione d'insieme che determini gli indirizzi per l'una o per l'altra zona. Rileva come ogni piano sia nato sulle pressioni locali senza una visione generale che desse un senso alle scelte. Ciò è tanto più grave se si tiene conto che sono state pagate prestazioni professionali precise di coordinamento del lavoro dei singoli progettisti. Gradisce che nel parlare del prossimo piano si spieghino queste cose. Chiede spiegazioni su di un aspetto viario del piano che è un triangolo senza un lato.

- Il Consigliere FATTORINI (DC) dà atto che la pratica dopo i suoi tempi di presentazione, discussione è giunta alla fine. Ribadisce che i piani particolareggiati sono una esigenza per le frazioni che necessitano anche nel settore urbanistico della certezza del diritto per il loro sviluppo. Pone in risalto come l'intero discorso sui piani sia stato frammentario e molto lento per cui costanti sono stati i solleciti del suo gruppo. Annuncia quindi il voto favorevole del suo gruppo per l'importanza degli argomenti e l'urgenza della loro definizione che ha spinto il gruppo ad essere favorevole anche sull'inversione dell'ordine del giorno.

- Il Consigliere ZAVATTI (PCI) annuncia il voto favorevole del suo gruppo alla proposta che conclude un lungo lavoro del consiglio e delle commissioni a cui si sono unite anche le circoscrizioni per elaborare un prodotto il più vantaggioso possibile per le frazioni. Rileva che da un progetto di riassetto puro e semplice si sia approdati ad un più

qualificato strumento urbanistico che per qualche parte non potrà essere attuato se non dopo l'approvazione della variante al P.R.G. Si dichiara particolarmente consensiente con l'osservazione dell'U.T.C. che consente una maggiore flessibilità del piano evitando stasi come si sono registrate a Scapozzano.

- Poichè non si verificano altri interventi il PRESIDENTE pone in votazione, palese per alzata di mano, la proposta in oggetto che viene approvata con 31 voti favorevoli giacchè si astiene il Consigliere Pieroni, come accertano gli scrutatori e proclama il PRESIDENTE ai sensi di legge.

Tutto ciò premesso,

IL CONSIGLIO COMUNALE

- Visto l'argomento iscritto al punto 163 dei suoi lavori;

- Udita la relazione dell'Assessore all'urbanistica geom. Furio Durpetti;

- Premesso che con deliberazione n° 662 del 20/12/1984 (CC.RM.SA. n° 37833/3 del 31/10/1985) è stato approvato il Piano Particolareggiato della Frazione di Cannella;

- Atteso che ai sensi e per gli effetti della L.R. n° 19/79 gli elaborati del suddetto Piano Particolareggiato sono stati depositati in libera visione al pubblico, dall'8/10/1985 al 6/11/1985;

- Visto che nei successivi trenta giorni previsti dalla legge e precisamente dal 7/11/85 al 6/12/85 sono pervenute n° 7 osservazioni da parte delle sottoelencate ditte:

- Ufficio Tecnico Comunale

- Cesarini Carlo e Mazzoli Marisa

- Ippoliti Sirio, Rossetti Nello e Schiaroli Elso

- Api Milano

- Bocci Mario

- Avaltroni Imerio

- Reibusti Dario ed altri (abitanti frazione Cannella);

- Atteso che le stesse sono state esaminate dai progettisti, dalla Commissione Urbanistica, dal Consiglio di Circoscrizione competente per territorio;

- Richiamati i pareri del Consiglio di Circoscrizione espresso nella seduta del 14/2/1986 e quello della Commissione Consiliare Urbanistica espresso nelle sedute del 25/1 e 28/3/86;

- Visto il quadro riassuntivo delle osservazioni e delle relative controdeduzioni;

- Vista la proposta della Sezione Urbanistica;

- Visto il parere favorevole della R.M. - Servizio decentrato OO.PP.;

- Vista la legge regionale n° 19 del 16/5/1979;

- Con votazione palese che dà il risultato sopra riportato;

D E L I B E R A

1°) - ACCOGLIERE o RESPINGERE le osservazioni presentate al Piano (in parola secondo quanto ben specificato nel quadro riassuntivo predisposto il 21/6/1986 dai progettisti che qui si allega quale parte integrante e sostanziale;

2°) - Alla luce di quanto sopra APPROVARE, definitivamente, ai sensi della L.R. n° 19 del 16/5/1979 e successive modificazioni, il Piano Particolareggiato della Frazione di Cannella, redatto dagli architetti Fausto Giuliani e Raffaella Fabrizi;

3°) - PREVEDERE un PEEP da deliberare con apposito e sperato atto per una quota non inferiore al 50% della cubatura in espansione;

4°) - CONVENIRE che il presente Piano Particolareggiato costituisce attuazione del P.R.G. vigente per le parti ad esso conformi nonché proposta di inserimento nella variante generale per le altre.

Del che si è redatto il presente verbale.

IL PRESIDENTE
GALAVOTTI ODDO

Il Consigliere Anziano

Durpetti Furio

Il Segretario Generale

Cavaldo Brocanelli

Annotato impegno spesa L.

su cap.

bilancio

Senigallia, li

Il Ragioniere Capo

La soprascritta deliberazione è stata pubblicata all'albo pretorio il

22 LUG. 1986

al 5-8-86 senza opposizioni

Li, 6-8-86

Il SEGRETARIO GENERALE
f.to **Fulvio Manzi**

Per copia conforme ad uso amministrativo.

Senigallia, li

Visto: **IL SINDACO**

Il Segretario Generale

REGIONE MARCHE

COMITATO CONTROLLO SEZIONE AUTONOMA - ANCONA

Esaminato senza rilievi ai sensi dell'art. 59

della legge 10-2-1953, n. 62, nella seduta del

17-10-86 n° 32588/3 per quanto di competenza

Ancona, li

31-10-86

p. c. c. **IL SEGRETARIO:**

f.to **Manzelli**

IL PRESIDENTE

f.to **Ginaldi**

Esecutiva per decorrenza di termini ai sensi dell'art. 19 della Legge Regionale n. 15 del 7-5-1982.

Data:

IL SEGRETARIO GENERALE

p. c. c. ad uso amministrativo.

Li,

Visto: **IL SINDACO**

Il Segretario Generale

P.P.F. CANNELLA CONTRODEDUZIONI

Riepilogo della discussione delle "osservazioni" al P.P.F., svolta in sede di Commissione Consigliare Urbanistica in data 20 Marzo u.s.

1) Osservazione: dell'U.T.C., (di seguito allegata).

Controdeduz.: Viene interamente recepita ad integrazione e parziale modifica degli artt. 4.8 e 4.9 delle N.T. di attuazione, tranne che per la richiesta riguardante il comma 11 art. 4.8; sembra infatti opportuno mantenere l'obbligo, eliminando qualsiasi discrezionalità, di prevedere elementi architettonici tradizionali, come basamento, cornici, etc., nella ridefinizione dei prospetti di edifici sottoposti a ristrutturazione, per raggiungere un livello di definizione architettonica e il più possibile omogeneo con quello esistente.

2) Osservazione: CESARINI e MAZZOLI.

Chiede:

- 1) di spostare il parcheggio collocato a monte del centro per localizzarlo più a valle a ridosso dell'area verde, lungo la nuova strada di penetrazione;
- 2) di trasformare in verde privato il triangolo di verde pubblico a nord della schiera;
- 3) l'inserimento nel perimetro del PPF delle costruzioni a nord della frazione lungo la provinciale.

Controdeduz.: 1) La citata pericolosità dell'accesso al parcheggio da una strada a traffico elevato può essere risolta ampliando l'area verso valle e dotandola di aiuole di protezione;

- 2) la richiesta può essere accolta, data la modesta utilità dell'area in oggetto e la sua non facile utilizzazione;
- 3) la richiesta non può essere accolta in quanto contrasta con gli obiettivi assunti dal piano di contenere le espansioni esterne per ridare peso al "baricentro" della frazione.

3) Osservazione: IPPOLITI-ROSSETTI-SCHIAROLI.

Chiedono un diverso e doppio accesso alla schiera a "L" già inserita nell'area verde, la possibilità di variare il tipo edilizio previsto (case a schiera), l'aumento delle altezze massime (già aumentate in sede di Consiglio Comunale da ml. 5,70 a 7,50) da 7,5 ml. a 8,5.

Controdeduz.: Il percorso carrabile privato, probabilmente richiesto per realizzare l'accesso in tunnel per i garages, dovrebbe essere in ogni caso coperto, per mantenere la fruibilità dell'area attrezzata a monte; il tipo edilizio a schiera deve essere mantenuto, con la proprietà unica da cielo a terra, senza incremento d'altezza per non superare ulteriormente il limite di cubatura attribuito alla frazione.

L'altezza massima di ml. 7,5 è già eccessiva se riferita agli edifici circostanti; (uno o due piano fuori terra) si ribadisce pertanto la necessità di contenere le altezze, nel rispetto delle prescrizioni altimetriche indicate nella tav. 4.2, con una altezza massima che non superi, in ogni caso, i ml. 6.50.

4) Osservazione: API MILANO.

L'osservazione riguarda una tettoia destinata a parcheggio per cui il piano prevede la demolizione senza ricostruzione e richiede di mantenerla.

Controdeduz.: La richiesta può essere accolta in questa forma: si attribuisce alla tettoia la categoria di ristrutturazione, mantenendone la destinazione d'uso, con prescrizione speciale che ne limiti l'altezza (h. = ml. 2,50) e ne precisi le caratteristiche costruttive (telai portanti in metallo, tamponamenti intonacati, copertura in tavolato di legno e coppi laterizi).

5)

L'osservazione ricade in zona esterna all'attuale perimetro di B.R.F., pertanto l'accoglimento della stessa è sospeso in attesa di Variante Generale; ne viene qui esaminato il contenuto per verificarne la compatibilità con gli obiettivi del P.P.F. nel suo complesso.

Becci Mario chiede di ampliare l'area di pertinenza del fabbricato rurale a scapito dell'area di verde attrezzato ricordando la precedente destinazione artigianale.

La richiesta è compatibile.

Richiede inoltre per API MILANO la possibilità di estendere il proprio lotto, situato fra la vecchia e la nuova provinciale, fino alla circonvallazione stessa, invadendo quindi parte dell'area di verde attrezzato.

Tale richiesta è pure compatibile, purchè non contrasti le norme per le zone produttive e consenta comunque l'accesso al verde pubblico retrostante.

6) Osservazione: AVALTRONI IMERIO.

Chiede l'eliminazione del percorso pedonale di uso pubblico segnato sulla propria proprietà per collegare direttamente la provinciale all'area di verde attrezzato.

Controdeduz.: La richiesta non può essere accolta in quanto il percorso anche se pedonale svolge un ruolo importante a scala distributiva, ed evita il pericolo di trasformare l'esiguo e frammentato verde attrezzato in sacche chiuse.

Attribuire a tali sacche anche un ruolo distributivo a scala urbana attua di fatto, in modo non repressivo, un controllo sul loro uso.

7) Osservazione presentata da "12 abitanti".

Chiede:

- 1) di eliminare il percorso pedonale pubblico approvato dal Consiglio Comunale che costituisce ormai l'unico collegamento tra il vecchio e nuovo tratto di strada;
- 2) lo spostamento del parcheggio a monte;
- 3) osserva che la distanza dal confine del primo elemento della schiera è insufficiente per minore di 5 m.

Controdeduz.: 1) La richiesta deve essere respinta, per non sancire il definitivo e deleterio distacco fra due parti della frazione (Nord e Sud) sia a livello distributivo che più complessivamente funzionale;

- 2) si veda la risposta alla osservazione 1, punto 1;
- 3) l'osservazione è infondata in quanto trattasi di Prescrizioni Volumetriche particolareggiate (art. 9 D.M. 2/4/68).

23 GIU. 1986

PIANO PARTICOLAREGGIATO FRAZIONE DI CANNELLA

Osservazione d'ufficio

Al fine di meglio definire alcuni aspetti gestionali dello strumento urbanistico in oggetto, si propongono le seguenti specificazioni ed integrazioni alle Norme Tecniche di Attuazione:

1) art. 4.8., comma 3:

E' ammessa la demolizione e ricostruzione anche totale, senza tener conto di eventuali superfetazioni (documentate da apposito rilievo e conteggio secondo l'art. 4.1), eventualmente integrata da ampliamenti e sopraelevazioni, di cui agli elaborati di progetto nel rispetto delle prescrizioni generali (art. 3).

Sono inoltre ammessi, anche se non cartografati, ampliamenti ed incrementi di cubatura, degli immobili esistenti, anche previa demolizione e totale ricostruzione, con i seguenti indici:

If = 2 mc/mq

Rs = 1

H = mt. 6,70

Rf = 2/3

Dm = mt. 5

Rc = 1/3

Ds = mt. 3

P = 2

Df = mt. 10

Nei casi di solo ampliamento dovranno essere rispettati gli allineamenti con l'edificio esistente.

te ed i profili, di cui all'art. 4.7, fermi restando i seguenti indici:

If, Df, P.

2) art. 4.8, comma 6 e 7: sopprimere

~~NO~~ 3) art. 4.8, comma 11: sostituire " è d'obbligo ", con " si suggerisce di ";

4) All'interno dell'area sottoposta a piano particolareggiato, negli edifici censiti ai sensi della L.R. n. 31/1979, inseriti nella D.C.C. 463/1981, e successive integrazioni, gli interventi sono autorizzabili secondo gli indici già indicati nella suddetta delibera.

5) All'interno dell'intera area sottoposta a piano particolareggiato, le modalità di calcolo dell'indice H (altezza) sono quelle stabilite dalla D.C.C. n. 917/1975:

" Misura della quota dal piano di calpestio esterno più basso alla linea d'intersezione, parallela alla gronda, tra il piano intradosso del solaio di copertura (piano o inclinato) e le pareti verticali esterne, compresi i volumi non abitabili".

6) art. 4.9:

a) "La densità fondiaria dei nuovi interventi

nei limiti prescritti dall'art. 7, del
D.M. n. 1444 del 2 aprile 1968, nonché
dal vigente P.R.G. per le zone-BRF".

b) "All'interno dell'unità di azionamento è
fatto obbligo di attenersi alle indicazioni
planovolumetriche ed altimetriche di
cui agli elaborati 4.2 e 4.4, ferma restan-
do le compatibilità con la massima densi-
tà fondiaria ammessa dal vigente P.R.G.".

c) ^{Le} Zone destinate ad edificazione di nuovo
impianto si attuano per comparti unitari,
comprendenti edifici ed opere di urbaniz-
zazione primaria e secondaria.

I comparti potranno essere attuati anche
per consistenti stralci successivi.

Le aree per l'urbanizzazione primaria e
secondaria (AUS), quest'ultima pari ad
un minimo di mq. 18/100 mc, dovranno esse-
re interamente cedute all'interno del com-
parto, mentre quelle eccedenti tale rappor-
to, destinate a verde attrezzato, verranno
acquisite dall'Amministrazione Comunale
ai sensi delle vigenti disposizioni di leg-
ge.

Nei casi di quantità di AUS non previste o infe-

riore al rapporto 18/100, totalmente compresi nei
comparti di nuova edificazione, la differenza verrà
monetizzata ai sensi delle vigenti deliberazioni
consiliari.

29 NOV. 1985

IL DIRIGENTE LA SEZIONE URBANISTICA

Arch. Antonio Minetti



L'INGE
(Dott. Giorgio Belaucci)