

COMUNE DI SENIGALLIA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 3662

Seduta del 20 DICEMBRE 1904

OGGETTO: APPROVAZIONE PIANO PARTICOLARE BUGIATO PER LA FRAZIONE DI CASABELLA.

COMUNE DI SENIGALLIA
Per copia conforme all'originale

Li, 7 marzo 2005

IL FUNZIONARIO COMPILATORE

M. F. F. F.



L'anno millenovecento ~~quarantatré~~ **quarantatré**

addi **venti**

del mese di **dicembre** alle ore **16,30** nel Palazzo Municipale di Senigallia e nella solita sala delle adunanze consiliari.

Previa convocazione nei modi di rito, si è oggi riunito il Consiglio Comunale in sessione ~~straordinaria~~ **ordinaria**, in ~~prima~~ **prima** convocazione ed in seduta **pubblica**

Fatto l'appello nominale, risultano presenti:

1. - Azzone Lorenzo	P	21. - Marchetti Vittorio	A
2. - Bacchiocchi Alberto	P	22. - Minardi Dino	P
3. - Belardinelli Mauro	A	23. - Montesi Dino	P
4. - Bertolini Lanfranco	P	24. - Moroni Nedda	P
5. - Calcina Alberto	P	25. - Olivi Bruno	P
6. - Caroli Angelo	P	26. - Orciari Giuseppe	A
7. - Castelli Anna Maria	A	27. - Pierdiluca Piero	P
8. - Ciccolini Giancarlo	P	28. - Pieroni Maurizio	P
9. - Durpetti Furio	P	29. - Sabatini Eleonora	P
10. - Fattorini Fabio	A	30. - Sabatini Marisa	A
11. - Frattesi Aldo	P	31. - Santelli Otello	A
12. - Galavotti Oddo	P	32. - Sartini Euclide	P
13. - Gambelli Giancarlo	P	33. - Sartini Silvio	P
14. - Gazzetti Primo	P	34. - Serretti Umberto	P
15. - Giacomini Leonardo	P	35. - Tesei Enzo	P
16. - Giardini Marco	A	36. - Tomassoni Mauro	P
17. - Giorgi Gianni	P	37. - Trovato Giovanni	P
18. - Gregorini Tasio	A	38. - Turchi Lorenzo	P
19. - Grohmann Franco	A	39. - Verzolini Luciano	P
20. - Luzi Crivellini Paolo	A	40. - Zavatti Giuliano	P

TOTALE PRESENTI N. 29

Essendo legale l'adunanza per il numero degli intervenuti, il Sig. **SILVIO SARTINI** nella qualità di **Sindaco**, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta, alla quale assiste il **Segretario Generale** del Comune Sig. **FULVIO MANZI**

Chiama a fungere da scrutatori i Consiglieri Signori: 1° **Marchetti Duilio**

2° **Trovato Giovanni**

3° **Minardi Dino**

- Il SINDACO PRESIDENTE fa presente che l'Assessore all'Urbanistica, geom. Furio Durpetti, invita il Consiglio a voler esaminare il punto 96/1 dell'ordine del giorno.

- Il Consigliere PISRONI (Il Monco - Lista Verde) fa presente che vi era un impegno della Giunta a far precedere la discussione su-i richiamato argomento da un dibattito preliminare sulla impostazione da dare a tutti i piani particolareggiati delle frazioni. Alla luce di ciò invita l'Assessore ad esprimersi.

- Il Consigliere BERTOLINI (DC), fa presente di non aver riserve a discutere il piano in questione, ma ricorda come il rinvio, approvato la volta scorsa, fosse stato determinato dalla opportunità di svolgere prima un dibattito sulle linee generali. Rileva che per non addossarsi la responsabilità di rinvii edilizi a Cannella, il gruppo della D.C. è pronto a discutere il piano in questione evidenziando come si stia seguendo una metodologia poco ortodossa.

- Si dà atto che a questo punto esce il Consigliere Pierdiluca.

- Consiglieri presenti n° 26.

- L'Assessore DURPETTI dà atto che a questa disamina avrebbe dovuto precedere una discussione generale sui Piani Particolareggiati delle frazioni come richiesto dalla D.C. in sede di Commissione. Rileva, però, che il piano in discussione è l'unico ad essere già definito e che è molto atteso da vari cittadini. Ritiene, quindi, che il Consiglio Comunale debba fare uno sforzo per esaminare il piano della Cannella.

Rileva, altresì, come le discussioni preliminari dovranno essere due, giacché si dovrà esaminare, in via preliminare, un piano di lottizzazione nell'area residenziale di Scapezzano. In relazione a questo ultimo argomento preannuncia, formalmente, l'invio ai gruppi di tutta la documentazione esistente presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Fa presente che per il piano in discussione si raffigurano i tradizionali interventi di recupero, di ampliamento, di ristrutturazione sul

patrimonio edilizio esistente nonché un insediamento abitativo costituito da due nuclei nuovi che tendono a riaccorpere la frazione dando alla stessa un disegno unico.

Le unità edilizie sono costituite da edifici a schiera con altezze che si muovono su due piani. Il progetto è stato esaminato sia dal Consiglio di Circoscrizione sia dalla Commissione Urbanistica. Si dichiara d'accordo con chi ha voluto segnalare la opportunità di una maggiore flessibilità degli interventi e delle tipologie.

È presente come lo studio e la elaborazione di questo piano abbiano suggerito di introdurre dei meccanismi che rendano i piani più flessibili e più adeguati alle possibilità di intervento dei cittadini interessati. Detta nuova strategia, su cui vi è la disponibilità dell'Amministrazione Comunale, sarà aperta. Rileva, poi, come in questo caso data la limitatezza dell'intervento si sono contattati gli operatori che hanno avanzato proposte già sottoposte alla commissione Urbanistica.

Dà quindi lettura delle seguenti proposte:

"Al fine di consentire una maggiore flessibilità sui tipi edilizi previsti, le case vengono definite il tipo edilizio consentito è quello della casa a schiera. È ammesso realizzare aggregazioni di unità abitative in duplex od in sovrapposizione, purché all'interno del modulo individuato. In conseguenza di ciò l'altezza passa a 7,50 perché si vuole offrire, stante la situazione in pendenza del terreno, la possibilità di ricavare garage seminterrato e quindi di avere la possibilità di utilizzare, al meglio, le superfici dei piani terra in un modulo edilizio che non è suscettibile di un ampliamento in un vicino futuro. Ciò permette di ricavare superfici non residenziali accessorie alle abitazioni, come autorimesse e cantine, assicurando superfici adeguate alle esigenze dei fruitori, evitando, così, il sorgere di costruzioni fatiscenti, abusive, nei lotti di proprietà".

Con queste modifiche propone di adottare il piano in discussione.

- Il Consigliere OLIVI (PEI) evidenzia la opportunità di fare riferimento al verbale della Commissione edilizia del 3/10/1983.

- L'Assessore DURPETTI a questo proposito fa presente che la strada individuata tra il vecchio tracciato della Provinciale e la strada per Roncitelli è cancellata come previsione viaria, ma viene inserita come previsione di servizio al nuovo intervento, conservando l'attuale situazione per quanto attiene la parte a valle che verrà collegata con la nuova strada con un solo tratto pedonale. Su ciò sono concordi la Commissione Urbanistica ed il Consiglio di Circoscrizione.

- Il Consigliere OLIVI (PEI) ricorda, quindi, come l'Architetto Fabrizi ritenga possibile la trasformazione dell'area minore in verde privato. Fa presente come le caratteristiche generali dell'intervento incontrino la sua approvazione alla pari della previsione delle case a schiera, del modesto incremento delle cubature. Conclude annunciando il suo voto favorevole.

- Il Consigliere BERGOLINI (DC) rileva come anche in questa circostanza si sia oscillato tra rigidissimi dirigistici e tra non operare in altri settori, una selezione. Fa presente come i Piani vengano varati per definire il successivo sviluppo delle frazioni secondo i principi dettati da un piano di coordinamento che andrebbe rivisto e secondo tipologie del tutto omogenee: case a schiera.

In questo caso si obbliga il cittadino ad avere la casa "duplex" cosa che contrasta con obiettive difficoltà che si possono incontrare in famiglie con anziani o con persone che hanno difficoltà di deambulazione. Rileva che il voler addivenire alle case sempre e comunque "a schiera" sia un discorso forzato e che vada fuori dalla formazione culturale degli abitanti delle frazioni.

In relazione al problema della strada, fa presente come la questione rimanga aperta. Il progettista prevedeva che dalla strada di

Roncitelli a quella che va dal Brugnetto si realizzasse "a chiusura" un asse che frantumava, ulteriormente, il tessuto della frazione. Alla luce di ciò ricorda come si sia detto che la parte nuova di strada doveva essere solo di accesso, con minori proporzioni, alla nuova schiera, mentre l'altra restava come è per l'accesso carrabile e pedonale alla zona attualmente servita.

Ciò implica che il problema del nuovo collegamento tra la strada di Roncitelli e quella del Brugnetto sia aggiustato in un secondo tempo. Assicura il voto favorevole del suo gruppo, ricordando gli impegni assunti dall'Assessorato in relazione all'la strada ed alla variabilità, sia pur in prospettiva, della "schiera" fissa per una casa più articolata. Sollecita, infine, la definizione degli altri piani particolareggiati delle frazioni.

- Il Consigliere PIERONI (Il Monco-Lista Verde) fa presente come la situazione della Cannella sia talmente compromessa e devastata che il Piano in discussione avrà ben poca incidenza se non quella di ricostruire una identità nuova che è quella dell'ambiente creato dall'inserimento prospettato. Fa presente che la soluzione viaria deve trovare delle risposte pronte, giacché si rischia di appesantire la zona nuova.

- Il Consigliere MONTESI (DC) fa presente come per la frazione di Cannella, unica del Comune, non si siano previste aree PRSP anche se le dimensioni della frazione possono, in qualche ragione, giustificare questa mancata previsione. Rileva che il collegamento tra la Corinaldese e la strada per Roncitelli è opportuno, ma di difficile attuazione. A questo proposito rileva come la cartografia non sia del tutto aggiornata, giacché in essa non figurano alcuni edifici già realizzati.

Si chiede se con l'approvazione ora proposta si dia la possibilità di creare un'area a verde a ridosso del centro sociale, collocandola in una zona più centrale.

- Si dà atto che a questo punto esce il Consigliere Pieroni.

- Consiglieri presenti n° 27.

- Il Consigliere AZZONE (PSI) fa presente che il piano è di una semplicità spartana. In relazione alla questione della viabilità si associa alla osservazione del Consigliere Pieroni mentre fa presente che i piani particolareggiati servono a razionalizzare gli interventi edilizi. Giustifica con la convenienza economica, la scelta degli edifici a schiera, specialmente in un terreno che degrada. Annuncia il voto favorevole del suo gruppo.

- L'Assessore DURPETTI fa presente che la tavola depositata agli atti del Consiglio non riflette, in relazione alla viabilità, l'idea della Commissione Urbanistica. Si impegna che all'atto delle controdeduzioni detta difformità sia cancellata.

Pone, quindi, in votazione la pianimetria con la soppressione della viabilità autoveicolare di un tratto di strada. L'autoveicolare investe soltanto il nuovo intervento, mentre il resto rimane nella situazione esistente. Ad integrazione e modifica della relazione, va altresì approvato l'allegato "edificazione di nuovo impianto" con le modifiche lette nel corso della relazione e consistenti in:

"Art. 4.9 comma e) si sostituisce con:

- l'altezza massima, valutata con le modalità previste dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G., relative ai tipi edilizi ammessi, non dovrà essere superiore a ml. 7.50;

Art. 4.9 - comma f) si sostituisce con:

- il tipo edilizio consentito è quello di casa a schiera; è ammesso realizzare aggregazioni di unità abitative in duplex o in sovrapposizione, purché all'interno del modulo individuato, (da un minimo di ml. 5.00 a un massimo di ml. 7.00)."

- Poiché non si verificano ^{altri} interventi il SINDACO PRESIDENTE P2 ne fa votazione, palese, per alzata di mano, la pratica in oggetto.

che viene approvata all'unanimità dai 27 Consiglieri presenti e votanti come accertano gli scrutatori e proclama il PRESIDENTE ai sensi di legge.

Tutto ciò premesso,

IL CONSIGLIO COMUNALE

- Visto l'argomento iscritto al punto 96/1 dei suoi lavori;
- Udita la relazione dell'Assessore all'Urbanistica, Geom. Furio Durpetti;
- Richiamata la D.C.C. n° 872 del 19/10/1979 (CC.EM.SA. n° 34763/3 del 20/12/1979) e successive integrazioni, relativa allo incarico professionale di redazione del piano in oggetto;
- Visto l'assonamento urbanistico del P.R.G. vigente per la frazione di Cannella e visto l'art. 5 1 c.) delle R.T.A.;
- Viste le indicazioni del Piano di coordinamento dei Piani Urbanistici delle frazioni (prot. 789 del 30/4/82) che attribuisce al nucleo urbano un incremento demografico del 35% rispetto alla popolazione censita nel 1981;
- Visto il parere del Consiglio di Circostrizione espresso nella seduta del 3/10/1983 e quello della Commissione Consiliare urbanistica espresso nelle sedute del 2/6/84 e 1/12/84;
- Richiamata la corrispondenza intercorsa con i progettisti incaricati del P.P. e le disposizioni di lavoro interne all'Assessorato all'Urbanistica di questo Comune, in relazione alle modifiche approntate allo strumento urbanistico dal Consiglio Comunale nella seduta odierna;
- Vista la proposta della sezione Urbanistica dell'Ufficio Tecnico Comunale;
- Con votazione palese ed unanime;

D E L I B E R A

- 1°) - **ADOTTARE** ai sensi della L.R. 16/3/1979, n° 19, il piano Particolareggiato della frazione Cannella, redatto dagli Architetti PAOLO GIULIANI e RAFFAELLA FABRIZZI, secondo le modifiche apportate allo strumento urbanistico dal Consiglio Comunale in data odierna;
- 2°) - **PRENDERE ATTO** che il suddetto piano è costituito dai seguenti elaborati tecnici:
- 1) relazione illustrativa, da intendersi modificata nell'ultimo capoverso di pag. 4 poichè il collegamento tra la Vecchia "Corinaldese" e la Provinciale per Roncitelli è realizzato solo per il transito pedonale;
 - 2) **Stralcio P.R.G.;**
 - 3.1) **Attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico esistenti;**
 - 3.2) **Analisi del patrimonio edilizio di interesse storico-ambientale;**
 - 3.3) **Analisi della struttura viaria;**
 - 3.4) **Tessuto edilizio esistente: pianta delle coperture e n° dei piani;**
 - 4.1) **Planimetria di inquadramento generale;**
 - 4.2) **Planivolumetrico di progetto;**
 - 4.3) **Destinazioni d'uso pubbliche e private, nuova viabilità e sezioni;**
 - 4.4) **Tipi edilizi di progetto;**
 - 4.5) **Progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria, tavole da intendersi adeguate nel collegamento tra le due strade, conformemente alle altre tavole di progetto;**
 - 5) **Norme tecniche di attuazione (fascicolo principale e articolo modificato: 4.9);**
 - 6) **Relazione geognostica;**

- 3*) - STABILIRE le seguenti ulteriori specificazioni normative e di attuazione del P.P.:
- a) le aree e le quantità edilizie da attuarsi tramite P.E.S.P. saranno stabilite con apposito e separato atto deliberativo per una quota non inferiore al 50% della cubatura in espansione;
 - b) le sagome planimetriche indicate nelle tabelle di progetto, fatti salvi i filli fissi ed i perimetri regolatori, si intendono non prescrittive, così come i tipi edilizi di cui alla tav. 4.4.;
 - c) l'indice H (altezza) va computato secondo le dimensioni previste dal P.P. e relative N.T.A., nonché ai sensi della deliberazione Consiliare n° 652 del 15/10/1984;
 - d) per quanto attiene la densità fondiaria e le distanze tra fabbricati, dai confini di proprietà e dalle strade comunali, valgono comunque le vigenti norme di legge, quando con esse eventualmente contrastino le indicazioni di P.P.;
- 4*) - DARE ATTO che il Presente Piano Particolareggiato costituisce attuazione del P.E.S. vigente a proposta di inserimento nella variante generale dello stesso per le parti modificate e in salvaguardia.
- 5*) - STABILIRE, altresì, che la presente deliberazione, unitamente al piano sopra approvato, sia depositata per 30 giorni presso la Segreteria, in libera visione al pubblico, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2 della L.R. n° 19 del 16/5/1979.

Del che si è redatto il presente verbale.

IL PRESIDENTE

SILVIO SARTINI

Il Consigliere Anziano

Odde Galavotti

Il

Segretario Generale

Fulvio Manzi

Annotato impegno spesa L.

su cap.

bilancio

Senigallia, li

Il Ragioniere Capo

La soprascritta deliberazione è stata pubblicata all'albo pretorio **IL 10 OTTOBRE 1985 - GIORNO DI MERCATO - SENZA RECLAMI.**

Li, **11 ottobre 1985**

Il

Segretario Generale

p/to Fulvio Manzi

Per copia conforme ad uso amministrativo.

11 Ottobre 1985

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 **31.10.85 n. 34833/3** per prante di Sanpaolesano.

Ancona, li **31.10.85**

IL PRESIDENTE

p. c. c. **IL SEGRETARIO:** **p/to Manzi**

Esecutivo 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