

# COMUNE DI SENIGALLIA

PROVINCIA DI ANCONA

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA MUNICIPALE N° 54

**Seduta del 09/03/2022**

**OGGETTO:** Piano Particolareggiato del Centro Storico della Città di Senigallia. Presa d'atto della rettifica della scheda "C2 INCROCIO DELLA PENNA" a seguito di errore materiale.

---

*L'anno duemilaventidue addì nove del mese di marzo alle ore 15,00 nel Palazzo Municipale di Senigallia, previa convocazione, si è oggi riunita la Giunta Municipale.*

*Sono presenti i Signori:*

		<b>Presenti</b>	<b>Assenti</b>
Olivetti Massimo	Sindaco	-	*
Bizzarri Ilaria	Assessore	*	-
Cameruccio Gabriele	Assessore	*	-
Campagnolo Elena	Assessore	*	-
Canestrari Alan	Assessore	*	-
Petetta Cinzia	Assessore	-	*
Pizzi Riccardo	Assessore	*	-
Regine Nicola	Assessore	*	-

*Si dà atto che l'assessore Bizzarri è collegata in modalità video conferenza.*

*Essendosi in numero legale per la validità dell'adunanza, assume la presidenza il Sig. Pizzi Riccardo nella qualità di Sindaco, che dichiara aperta la seduta, alla quale assiste il Segretario del Comune Dott.ssa Spaccialbelli Imelde 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 Cameruccio Gabriele;

## **Premesse**

- Con deliberazione del Consiglio Comunale n°89 del 14-15-21-27-28/10-4/11/2009 è stato approvato definitivamente il piano particolareggiato del centro storico della città di Senigallia ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 della L.R. 34/92 e s.m.i.
  
- Il suddetto Piano Particolareggiato, all'art. 5.2 delle N.T.A., individua ambiti fuori e dentro le mura in stato di degrado, di rilevanza strategica per la funzionalità della città murata, per il reperimento di parcheggi o per la riqualificazione morfologica della zona sottoposta ad intervento unitario di riqualificazione urbana ed edilizia, oggetto di schede norma, tra cui quella di Viale Leopardi "C2 - INCROCIO DELLA PENNA".
  
- Con istanza del 06.06.2011 prot. n°28332, pratica edilizia n° 2011/173, il sig. Benni Giulio, in qualità di amministratore delegato della società Immobiliare la Penna srl, ed altri soggetti, hanno presentato richiesta di permesso di costruire convenzionato per l'attuazione dell'intervento di riqualificazione dell'area "Incrocio della Penna" in Viale Leopardi, secondo le previsioni contenute nella scheda di Piano "C2 Incrocio della Penna" che prevedevano un edificio di altezza, rispetto a Viale Leopardi, pari a 12,30 m (12,75 m comprensivi di extraspessori), oltre ad un "torrino" destinato a residenza, non quotato né considerato in altezza.
  
- Con deliberazione di Giunta Municipale n. 216 del 25.10.2011 è stato approvato il suddetto progetto di riqualificazione.
  
- A seguito della deliberazione di Giunta Municipale n. 217 del 03.12.2013, relativa all'adozione della 1° Variante al piano particolareggiato del Centro Storico, dietro accoglimento dell'osservazione della soc. Immobiliare La Penna srl di poter elevare l'altezza massima dei torrini a 15,30 m, è stata approvata la modifica alla scheda "C2 INCROCIO DELLA PENNA" integrando il parametro relativo all'altezza su Viale Leopardi – già indicato in m 12,30 – con l'eccezione di un'altezza superiore – pari a 15,30 m – limitatamente ai torrini, in virtù del fatto che quanto richiesto con osservazione risultava già contemplato nel progetto di cui alla p.e. 11/173 approvato con Delibera GM 216/2011; tale 1° Variante al P.P. è stata approvata definitivamente con Delibera GM n.53 del 01.04.2014.
  
- Il procedimento amministrativo finalizzato al rilascio del permesso di costruire convenzionato relativo al progetto di riqualificazione di cui alla pratica edilizia n° 2011/173 e Delibera GM n. 216/2011, non si è concluso dando corso alla stipula della convenzione urbanistica e pertanto non è stato rilasciato titolo abilitativo.

- Con deliberazione di Giunta Municipale n. 239 del 13.09.2016, è stata adottata la 2° Variante al piano particolareggiato, con ulteriore modifica della scheda “C2 INCROCIO DELLA PENNA” ridefinendo il parametro di progetto relativo all’altezza su Viale Leopardi - già indicato in m 12,30 con l’eccezione di un’altezza superiore pari a 15,30 m per i torrini – specificando in tabella la doppia altezza (12,30 m -15,30 m).
  
- Con osservazione presentata in data 18.11.2016 prot. n. 80267 da parte della soc.Immobiliare La Penna srl, veniva proposto di stabilire l’altezza massima degli edifici dalla quota di imposta su Viale Leopardi pari a 12,30 m e 15,30 m per il piano attico, salvo quanto disposto dalla normativa in merito agli extraspessori, abbandonando ogni riferimento ai torrini e specificando che, comunque, l’altezza massima non avrebbe superato quella come da progetto approvato con Delibera GM n.216 del 25.10.2011.
  
- Negli atti comunali, l’osservazione – anziché riportare puntualmente il parametro numerico dell’altezza riferita all’edificio, così come proposto - è stata sintetizzata illustrando una generale modifica alla scheda circa la determinazione dell’altezza massima degli edifici dalla quota d’imposta di Viale Leopardi, facendo riferimento agli elaborati già approvati con Delibera GM 2011/216.  
A seguito di accoglimento, l’osservazione è stata esplicitata graficamente mediante modifica della scheda “C2 INCROCIO DELLA PENNA” ridefinendo il parametro di progetto relativo all’altezza attraverso l’eliminazione di qualsiasi parametro numerico e introducendo il generico riferimento “agli elaborati già approvati con Delibera GM 2011/216”.  
Tale 2° Variante al P.P. è stata approvata definitivamente con Delibera GM n.11 del 17.01.2017 e successiva Delibera GM n.90 del 26.04.2017.
  
- Con istanza del 27.06.2017 prot. n°47318, pratica edilizia n° 2017/91, il sig. Benni Giulio, in qualità di amministratore delegato della società Immobiliare La Penna srl, ed altri soggetti, hanno ripresentato richiesta di permesso di costruire convenzionato per l’attuazione dell’intervento di riqualificazione dell’area “Incrocio della Penna”. Il progetto presentato si differenziava dal precedente del 2011 per la previsione di un ulteriore piano attico che, pur se arretrato su Viale Leopardi, determinava un’altezza massima dell’edificio - su tale fronte - pari a 15,30 m (15,75 m comprensivi di extraspessori).
  
- Con deliberazione di Giunta Municipale n. 145 del 04.07.2017, è stato approvato il

suddetto progetto di riqualificazione.

- Come per il progetto del 2011, anche il procedimento amministrativo finalizzato al rilascio del permesso di costruire convenzionato relativo alla pratica edilizia n° 2017/91 e Delibera GM n. 145/2017, non si è concluso e pertanto non è stato rilasciato titolo abilitativo.

### **Visto**

- che l'accoglimento dell'osservazione della soc. Immobiliare La Penna srl come da Delibera GM n.11 del 17.01.2017 di approvazione della 2° Variante al PPCS, ha comportato la modifica della scheda "C2 INCROCIO DELLA PENNA" introducendo nei "parametri di progetto", per quanto riguarda l'altezza massima degli edifici dalla quota d'imposta di Viale Leopardi, il solo riferimento agli elaborati approvati con Delibera GM n.216 del 25/10/2011;
- che in tali elaborati non vi è alcun riferimento né alla realizzazione di un piano attico, né all'altezza massima che tale piano avrebbe dovuto avere sul lato Viale Leopardi;

### **Considerato**

- che l'osservazione presentata dalla soc.Immobiliare La Penna srl, come illustrata nelle premesse, faceva esplicito riferimento ad un piano attico avente altezza pari a 15,30 m;
- che a seguito della approvazione della 2°variante al PPCS in accoglimento dell'osservazione di cui sopra, veniva presentata una nuova richiesta di permesso di costruire convenzionato (pratica edilizia n. 2017/91) con la previsione di un intero piano attico, determinando un'altezza massima dell'edificio - su viale Leopardi - pari a 15,30 m (15,75 m comprensivi di extraspessori);
- che il progetto è stato approvato con Delibera di Giunta Municipale n. 145 del 04.07.2017;

### **Valutato**

che, pertanto, è stato riportato erroneamente nella scheda "C2 INCROCIO DELLA PENNA" il riferimento alla Delibera GM n.216 del 25.10.2011, per un'errata sintesi dell'osservazione prot. n. 80267 del 18.11.2016, che è stata accolta;

### **Preso atto**

che l'art. 13 del D.Lgs. 73/2020 ha abrogato il comma 6 dell'art. 14 del D.Lgs.

102/2014 relativo allo scomputo degli extraspessori dei solai nei nuovi edifici, eliminando la deroga nazionale in vigore dal 19.07.2014, che permetteva lo scomputo dell'extraspessore dei solai oltre i 30 cm finalizzato ad un comprovato miglioramento energetico del complesso edilizio;

### **Considerato**

che, alla luce di quanto sopra, occorre chiarire nella scheda "C2-INCROCIO DELLA PENNA" attraverso la modifica della stessa, la corretta individuazione dell'altezza massima degli edifici dalla quota di imposta di Viale Leopardi, ovvero 12,30 m per il piano terzo e 15,30 per il piano attico;

Visto il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica attestante la correttezza amministrativa, reso ai sensi dell'art. 49 e dell'art. 147 bis, comma 1, del D. Lgs. 18/8/2000, n. 267;

Atteso che, sulla presente deliberazione, il Dirigente dell'Area Risorse Umane e Finanziarie ha espresso, ai sensi dell'art. 49 e dell'art. 147 bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000, parere favorevole di regolarità contabile;

Con votazione palese ed unanime;

## **D E L I B E R A**

1°) – **di APPROVARE**, a seguito della correzione di errore materiale, la modifica alla scheda "C2-INCROCIO DELLA PENNA", come allegata alla presente determinazione a formarne parte integrante e sostanziale, al fine della determinazione dell'altezza massima degli edifici dalla quota d'imposta di Viale Leopardi, prendendo a riferimento l'altezza massima di 12,30 m per il piano terzo e 15,30 m per il piano attico.

2°) – **di NOMINARE** Responsabile del Procedimento l'Arch. Silvia Cognini, Responsabile dell'Area Tecnica Territorio e Edilizia Privata.

3°) – **di DARE MANDATO** al Responsabile del Procedimento di rettificare il Piano Particolareggiato del Centro Storico vigente attraverso la sostituzione della scheda C2-INCROCIO DELLA PENNA come sopra modificata, restituendo il piano così come costituito dagli elaborati già approvati con Determina Dirigenziale di Presa d'Atto n.1194 del 23.10.2021 agli Enti sovraordinati competenti in materia di pianificazione territoriale, ai tecnici comunali e ai cittadini, tramite la pubblicazione sul sito web del Comune

all'interno della sezione Amministrazione trasparente ai sensi dell'art. 39 c. 1 del D.Lgs 33/2013, per garantire trasparenza e chiarezza normativa.

4°) - **di DICHIARARE** il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D. Lgs. 18/8/2000 n° 267, mediante separata ed unanime votazione palese.-

●●●●●

Letto, confermato e sottoscritto

**Il Sindaco**

F/to Pizzi Riccardo

**Il Segretario Comunale**

F/to Spaccialbelli Imelde

---

Per copia conforme ad uso amministrativo.

Lì,

---

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio dal **17 marzo 2022** al **01 aprile 2022** ai sensi dell'art. 124, 1° comma, del D.Lgs. 18/8/2000, n° 267.

Lì, 17 marzo 2022

**Il Segretario Comunale**

F/to

---

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 **28 marzo 2022**, essendo stata pubblicata il 17 marzo 2022.

Lì, 29 marzo 2022

**Il Segretario Comunale**

F/to

---

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.

Lì,