

# COMUNE DI SENIGALLIA

PROVINCIA DI ANCONA

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA MUNICIPALE N° 80

**Seduta del 05/04/2022**

**OGGETTO:** Piano Particolareggiato Parco della Cesanella. Approvazione della variante al piano esecutivo del Comparto unificato "C" in parziale adeguamento alle previsioni della Variante al PRG "Città Resiliente".

---

*L'anno duemilaventidue addì cinque del mese di aprile alle ore 9,00 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	*	-

*Essendosi in numero legale per la validità dell'adunanza, assume la presidenza il Sig. Olivetti Massimo 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**

La Variante al Piano Regolatore “Città Resiliente”, approvata in data 8 novembre 2021 con Delibera di Consiglio Comunale n. 95 stabilisce, per la zona BR2.3 - Parco Cesanella, quanto segue:

*Art.16/c - “..... omissis.... All’Unità territoriale 15 del Piano Particolareggiato afferiscono 2.000 m<sup>2</sup> di SUL in incremento connessi alla riqualificazione urbanistica dell’isolato con modifica dell’assetto funzionale delle aree edificabili (Variante Città Resiliente 2020). All’intervento dovranno essere connesse le cessioni delle strade di progetto previste nel foglio 4 mappale 191 (innesto su via Mattei) e foglio 29 mappale 787 (completamento via Beccaria).”*

Tale previsione normativa ammette il trasferimento di cubatura all'interno dell'unità territoriale 15, inclusa nel più ampio Comparto unificato “C” come costituito con Delibera Giunta Municipale n.16 del 28.01.2020.

Tale trasferimento avviene mediante lo spostamento dei diritti edificatori di quattro aree nel territorio comunale, come di seguito indicate:

A - area individuata in località Casine, al foglio 125 mappale 124, per una superficie di 3.932,00 m<sup>2</sup>, disciplinata nel previgente P.R.G. “SMART 2018” come zona “DAP per attività produttive” e nel P.R.G. “Città Resiliente”, in virtù dello spostamento della cubatura, come zona “E-ins Agricola di protezione degli insediamenti”, che in base ai meccanismi perequativi ha prodotto una SUL di 393,20 m<sup>2</sup> a Cesanella;

B - area individuata in località Borgo Bicchia, al foglio 47 mappale 1/parte e 4/parte, per una superficie complessiva di 3.050,00 m<sup>2</sup>, disciplinata nel previgente P.R.G. “SMART 2018” come zona “CR2 di espansione residenziale con schede di dettaglio” e nel P.R.G. “Città Resiliente”, in virtù dello spostamento della cubatura, come zona “E Agricola”, che in base ai meccanismi perequativi ha prodotto una SUL di 567,80 m<sup>2</sup> a Cesanella;

C - area individuata in località Borgo Molino, al foglio 29 mappale 787/parte, per una superficie di 847,00 m<sup>2</sup>, disciplinata nel previgente P.R.G. “SMART 2018” come zona “BR2.3 di completamento con cessione di aree per verde e servizi” e nel P.R.G. “Città Resiliente”, in virtù dello spostamento della cubatura, come zona “BR3 per aree pertinenziali e corti private”, in entrambi gli strumenti urbanistici con previsione di allargamento stradale (completamento Via Beccaria), che in base ai meccanismi perequativi ha prodotto una SUL di 359,98 m<sup>2</sup> a Cesanella;

D - area individuata in Via Mattei, al foglio 4 mappale 191/parte, per una superficie di 1.621,00 m<sup>2</sup> disciplinata nel previgente P.R.G. “SMART 2018” come zona “BR2.4 di completamento con cessione di aree per verde e servizi” e nel P.R.G. “Città Resiliente”, in virtù dello spostamento della cubatura, come zona “BR3 per aree pertinenziali e corti private”, in entrambi gli strumenti urbanistici con previsione di collegamento stradale (innesto su Via Mattei), che in virtù dei meccanismi perequativi ha prodotto una SUL di 729,45 m<sup>2</sup> a Cesanella.

La Variante al P.R.G. “Città Resiliente” alloca dunque all’interno dell’Unità territoriale 15 del Piano Particolareggiato del Parco della Cesanella complessivamente 2.000,00 m<sup>2</sup> (arrotondando i 2.050,43 m<sup>2</sup>) garantiti dalle SUL in perequazione.

In data 29/03/2022, con istanza prot. 15.845, l'arch. Daniele Frulla, tecnico incaricato dalla società Parco Verde Azzurro Srl in qualità di soggetto attuatore del programma costruttivo del comparto unificato "C", ha presentato istanza di modifica a detto comparto per allocare parte dei 2.000,00 m<sup>2</sup> di SUL previsti dalla Variante al P.R.G. "Città Resiliente".

Nello specifico, in conformità alle previsioni di PRG, si richiede l'allocazione di 753,86 m<sup>2</sup> di SUL derivanti dalla perequazione delle aree di cui a punti precedenti A-in località Casine (393,20 m<sup>2</sup>) e B-in località Borgo Bicchia (360,66 m<sup>2</sup>, quota parte dei 560,87 m<sup>2</sup> totali previsti), a cui non sono legate cessioni di ulteriori aree, rimandando ad una fase successiva la collocazione della SUL rimanente, vincolata invece all'assunzione di ulteriori obblighi da regolare con apposita convenzione a seguito di variante al Piano Particolareggiato del Parco della Cesanella.

Tali diritti vengono trasferiti in lotti già definiti dal Piano Particolareggiato e dotati di convenzione in essere come da atto rep.n.11479/8997 del 23.03.2021 e Determina Dirigenziale n.196 del 10.03.2022 di variante non sostanziale al programma costruttivo, come specificato nell'istanza, in particolare nei lotti 5-7, 8, 10 e 17, beneficiando delle opere già realizzate a scomputo di quanto dovuto come oneri di urbanizzazione.

### **Visto**

che l'istanza risulta accoglibile ai sensi dell'art.16/c delle NTA del PRG "Città Resiliente" come riportato nelle premesse e che, pertanto, la proposta è conforme alla pianificazione generale;  
che rispetto all'assetto vigente del comparto unificato "C" come approvato con Delibera di Giunta Municipale n.16 del 28/01/2020, ad esclusione dell'indice di edificabilità già ammesso ad incremento dalle norme di PRG, non vengono modificati né altri parametri urbanistici, né il modello d'uso del suolo e che, pertanto, la proposta è conforme alla pianificazione attuativa ai sensi dell'art.4 delle NTA del Piano Particolareggiato del Parco della Cesanella.

### **Considerata**

la valutazione tecnica favorevole, contenuta nel "Documento Istruttorio" a firma del Responsabile del Procedimento, arch. Silvia Cognini, Responsabile Area Tecnica Territorio ed Edilizia Privata.

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 Responsabile P.O. dell'Area 12 – Finanze - Tributi - Economato 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;

**DELIBERA**

1°) – di **APPROVARE** le premesse quali parte integrante del presente atto.

2°) – di **APPROVARE** la variante al piano esecutivo del Comparto unificato “C”, incluso nel Piano Particolareggiato del Parco della Cesanella in parziale adeguamento alle previsioni della Variante al PRG “Città Resiliente” costituita dai seguenti elaborati, allegati al presente atto a formarne parte integrante e sostanziale:

- ALLEGATO 1 - Tabelle riassuntive delle superfici dei lotti e delle SUL realizzabili
- ALLEGATO 2 - Planimetria generale

3°) – di **DARE ATTO** che, relativamente alla ripartizione delle SUL nei lotti, le modifiche sono rappresentate dalla tabella seguente che sostituisce la corrispondente di cui alla D.D. n. 196 del 10/03/2022, intervenuta dopo la convenzione aggiuntiva del 23/03/2021 (in grassetto i lotti oggetto di variazione):

Identificazione planovolumetrico	Superficie fondiaria (m <sup>2</sup> )	SUL realizzabile (m <sup>2</sup> )	Tipo edilizio
LOTTO 1	440,00	100,00	Monofamiliare
LOTTO 2	414,04	184,00	Mono-bifamiliare
LOTTO 3	440,15	160,00	Monofamiliare
LOTTO 4	440,12	100,00	Monofamiliare
<b>LOTTO 5 - 7</b>	<b>892,19</b>	<b>500,00</b>	<b>Plurifamiliare</b>
LOTTO 6	747,06	415,00	Plurifamiliare
<b>LOTTO 8</b>	<b>592,32</b>	<b>308,00</b>	<b>Plurifamiliare</b>
LOTTO 9	862,88	485,00	Plurifamiliare
<b>LOTTO 10</b>	<b>870,48</b>	<b>510,00</b>	<b>Plurifamiliare</b>
LOTTO 11	695,82	420,00	Plurifamiliare
LOTTO 12	939,51	399,00	Plurifamiliare
LOTTO 13	700,00	227,00	Mono-bifamiliare
LOTTO 14	533,07	247,50	Plurifamiliare
LOTTO 15	562,05	130,00	Mono-bifamiliare
<b>LOTTO 16</b>	708,60	425,00	<b>Plurifamiliare</b>
<b>LOTTO 17</b>	<b>986,00</b>	<b>650,00</b>	<b>Plurifamiliare</b>
<b>T O T A L E</b>	<b>10.824,29</b>	<b>5.260,50</b>	

4°) – di **DARE ATTO** che l'allocazione dei diritti edificatori previsti dal PRG “Città Resiliente” all'interno del comparto unificato “C”, per le quantità come sopra definite, non determina alcuna modifica degli impegni assunti tra il Comune di Senigallia e la società il Parco Verde Azzurro Srl., confermando quanto stabilito nella Convenzione originaria in data 24.05.2012 con atto

rep.n.2092/1707, convenzione integrativa in data 13.12.2016 con atto rep.n.6302/4969 e da ultimo con l'addendum del 23.03.2021 (atto rep.n.11479/8997).

**5°) – di DARE ATTO** che la collocazione della SUL rimanente, attribuita dal PRG “Città Resiliente” all'interno del comparto unificato “C” Parco della Cesanella, sarà oggetto di specifica variante al piano particolareggiato in adeguamento alle previsioni della pianificazione generale, in modo tale da recepire il disegno dei nuovi lotti, le opere e cessioni indotte, da regolare con apposita convenzione, con specifico riferimento agli impegni legati alle aree in perequazione, quale condizione necessaria al fine del trasferimento della capacità edificatoria residua.

**6°) – di NOMINARE** Responsabile del Procedimento l'arch. Silvia Cognini, Responsabile dell'Area Tecnica Territorio ed Edilizia Privata.

**7°) - di PUBBLICARE** nell'apposita sezione del sito web comunale, “Amministrazione Trasparente”, la presente delibera completa dei relativi allegati, ai sensi dell'art.39 c.1 del D,Lgs,33/2013, al fine di garantire trasparenza e chiarezza normativa.

**8°) – di DICHIARARE** il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art.134 4° comma del D.Lgs. 18/08/2000 n.267 mediante separata ed unanime votazione palese. –

•••••

Letto, confermato e sottoscritto

**Il Sindaco**

F/to Olivetti Massimo

**Il Segretario Comunale**

F/to Spaccialbelli Imelde

---

Per copia conforme ad uso amministrativo.

Lì,

---

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio dal **14 aprile 2022** al **29 aprile 2022** ai sensi dell'art. 124, 1° comma, del D.Lgs. 18/8/2000, n° 267.

Lì, 14 aprile 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 **25 aprile 2022**, essendo stata pubblicata il 14 aprile 2022.

Lì, 26 aprile 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,