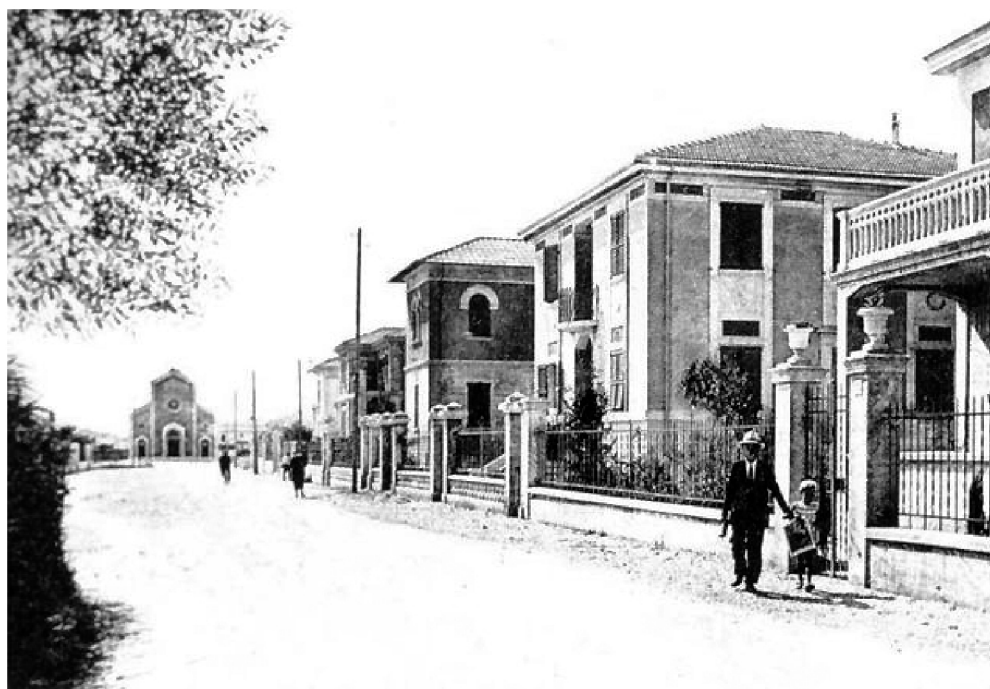




# COMUNE DI SENIGALLIA

Provincia di Ancona

## Piano di recupero “Ambito Pianoregolatore 1931” (in variante al PRG vigente ex art. 15, L.R. 34)



**Coordinamento generale**  
**Dirigente Area Tecnica Territorio Ambiente**  
Ing. Gianni Roccato

**Progetto urbanistico**  
Arch. Roberto Serenelli

**Collaboratori**  
Geom. Claudio Cremonesi  
Geom. Stefano Leopizzi  
Geom. Luca Mariani

**DOCUMENTO DI CON TRODEDUZIONE**

**APPROVAZIONE**  
artt.15 e 30 L.R. 34/92

## PIANO DI RECUPERO “AMBITO PIANOREGOLATORE 1931”

### Documento di controdeduzione

#### Premesse

con la Deliberazione della Giunta Municipale n° 54 del 3 aprile 2012 è stato adottato il Piano di Recupero “AMBITO PIANOREGOLATORE 1931” con variazioni al PRG ex art.15 c.5 l.r.34. L'adozione è stata approvata con ricorso al disposto dell'art. 30 L.R. 34/92 e art. 11, comma 8 della L.R. 22/2011.

Il piano è stato depositato, in libera visione, presso la segreteria per trenta giorni consecutivi dal 27 aprile 2012 al 27 maggio 2012. Entro i trenta giorni successivi al periodo di deposito e precisamente entro il 26 giugno 2012, sono pervenute le seguenti osservazioni :

Si riportano di seguito, per ciascuna osservazione, la sintesi delle richieste con le motivazioni che la sostengono e la relativa controdeduzione :

#### osservazione n.1

Proponenti: Facci Tosatti M. Cristina, Rosati Alessandra, Lorenzo e Valeria Maria

#### **Sintesi osservazione:**

La richiesta si fonda sul fatto che la costruzione (così com'è ora) risalirebbe ad epoche diverse intorno agli anni '50 e non nel biennio 1930-1931, come indicato nel piano.

Infatti con permesso del 1956 la costruzione ha subito una ristrutturazione e sopraelevazione con la modifica della destinazione d'uso del P.T. da rivendita di piccole attrezzature agricole, a superficie abitabile. Solo dal 1970 l'intero edificio è stato adibito a residenza.

La classificazione attribuita “classe A”, risulta incongrua con il periodo della effettiva realizzazione.

#### **Sintesi richiesta:**

L'edificio, pur risultando, a tutt'oggi, “....di una composizione architettonica equilibrata e gradevole nel suo complesso....” non mostra caratteristiche tali da determinare un livello di tutela così stringente e per lo stesso si richiede Si chiede l'attribuzione di una categoria di intervento meno restrittiva, dalla “A” assegnata, tale comunque da poter usufruire delle agevolazioni del piano casa.

#### **Controdeduzione:**

Il fabbricato in oggetto, come risulta dall'elaborato 4 - scheda di Rilievo e classificazione n. 11, emerge per la qualità architettonica complessiva e non propriamente per la data di costruzione. Come già attestato dal piano l'edificio è riconoscibile per la permanenza del tipo edilizio della “Villa urbana”, per il valore testimoniale dell'apparato figurativo adottato e per il ruolo di tutto rilievo che svolge a livello di qualità ambientale del quartiere (vedasi relazione al piano di recupero).

La richiesta di una nuova categoria di intervento “... tale comunque da poter usufruire delle agevolazioni del piano casa..” sottende una classificazione di tipo “D” incompatibile per quanto illustrato dal piano, dalla scheda di rilievo e dalle considerazioni sopra rinnovate.

**Pertanto l'osservazione è respinta.**

#### osservazione n.2

Proponenti: Castelli Maria Rosa, Laudisio Lorenzo e Linda

#### **Sintesi osservazione:**

L'osservazione, a partire da una specifica esigenza, apparentemente quella di attrezzare delle unità edilizie per l'attività di ospitalità turistica, effettua una complessa ricognizione delle problematiche urbanistiche ed edilizie, sia di tipo generale che specificatamente riferibili al

contesto di riferimento. Se ne ricava una generica esigenza di innovazione e flessibilità che nel caso specifico dovrebbero garantire la possibilità di ristrutturare il proprio edificio per la finalità, appunto, dell'ospitalità turistica.

**Sintesi richiesta:**

La richiesta si svolge in una serie articolata di misure che non appartengono al mandato del piano in oggetto.

**Controdeduzione:**

Preso atto delle argomentazioni svolte dall'Arch. Castelli, occorre precisare che l'osservazione riguarda un edificio **non oggetto** del Piano di Recupero "Pianoregolatore 1931" e, in quanto esterno al provvedimento, le norme relative non risultano emendabili.

**Pertanto l'osservazione è respinta.**

osservazione n.3

Proponenti: Simonetti Marcello

**Sintesi osservazione:**

La richiesta tende a mettere a confronto le valutazioni del Piano relative al proprio edificio (scheda n. 71) con quella relativa ad un altro edificio appartenente alla stessa categoria tipologica (scheda n. 72) e con quelle relative ad altre tre edifici (scheda n. 50,61 e 68) ma appartenenti ad una diversa categoria (edifici ad un piano fuori terra). Nel merito si evidenzia, a fronte di una analisi critica pressoché identica, il diverso classamento: classe "C" per l'edificio oggetto di osservazione e classe "D" per l'altro.

**Sintesi richiesta:**

La ditta richiede che il fabbricato di proprietà sia riclassificato in classe "D" omogeneamente ad altri edifici che il Piano, dal punto di vista architettonico e ambientale, ammette in tale classe.

**Controdeduzione:**

Le argomentazioni dell'osservazione risultano corrette, infatti gli edifici posti a confronto si collocano, architettonicamente, sullo stesso livello qualitativo e entrambi ricadono in zona BR1 esterna all'ambito di salvaguardia architettonico e ambientale prevista dall'art. 16, punto 5) PRESCRIZIONI PARTICOLARI, comma 3. Ne consegue la riclassificazione dell'edificio in oggetto in classe "D".

**Pertanto l'osservazione è accolta.**

**Ricorre la modifica dei seguenti elaborati di Piano:**

- elaborato n. 4 Rilevamento storico-critico e attribuzione categoria intervento -scheda n. 71.

- elaborato n. 7 Prescrizioni edilizie particolareggiate PdR.

---

Redazione: arch. Roberto Serenelli

**Allegati**

Osservazione n. 1, Facci Tosatti M. Cristina, Rosati Alessandra, Lorenzo e Valeria Maria.

Osservazione n. 2, Castelli Maria Rosa, Laudisio Lorenzo e Linda.

Osservazione n. 3, Simonetti Marcello.

Elaborato n. 4 Rilevamento storico-critico e attribuzione categoria intervento -scheda n. 71- adeguato alle controdeduzioni.

Elaborato n. 7 Prescrizioni edilizie particolareggiate PdR, adeguato alle controdeduzioni.