



COMUNE DI SENIGALLIA

*Variante relativa al centro frazionale di
Scapezzano*



adozione: delibera CC n. del

approvazione: delibera CC n. del

Il Sindaco – *Maurizio Mangialardi*
L'Assessore all'Urbanistica – *Simone Ceresoni*

Il Dirigente – ing. *Gianni Roccato*
Il Responsabile del procedimento - dott. arch. *Roberto Serenelli*

Progettisti incaricati
Raffaella Bedosti architetto
Francesco Sacchetti architetto

***1. RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL
PROVVEDIMENTO DI VARIANTE AL PRG***

Variante al centro frazionale di Scapezzano

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL PROVVEDIMENTO DI VARIANTE AL PRG

1. Oggetto e contenuti del provvedimento di Variante

La Variante prevede una serie di modifiche al PRG vigente riguardanti aree distinte dell'ambito territoriale comprendente il centro frazionale di Scapezzano, modifiche che nel loro insieme incidono sull'assetto funzionale del territorio direttamente interrelato al centro della frazione e sugli interventi realizzabili all'interno del centro abitato stesso.

I temi oggetto della variante sono :

- a) interventi sulla viabilità extraurbana di avvicinamento all'abitato consistenti nella messa in sicurezza di due incroci (via Berardinelli/via della Marina e via delle Vigne/via S. Caterina) attraverso due miniroatorie;
- b) previsione di tracciati pedonali di fruizione dei versanti collinari adiacenti all'abitato connessi ai percorsi interni del centro frazionale;
- c) alleggerimento del carico urbanistico previsto su un'area produttiva (dismessa) lungo via della Marina;
- d) previsione di parcheggi a servizio dell'abitato all'esterno della cinta muraria;
- e) previsione di un'area di verde attrezzato come dotazione di un servizio di cui la frazione è carente;
- f) interventi circoscritti all'interno della zona di più recente impianto del centro abitato consistenti:
 - f1) nel riconoscimento del valore storico testimoniale di un isolato di case popolari degli anni'30, per le quali vengono previsti interventi di tutela;
 - f2) nel riconoscimento di un'area come area pertinenziale di un edificio esistente con una norma che non prevede edificazione;
- g) modifiche al centro storico (zona A del DM 2.4.'68) consistenti:
 - g1) nella revisione del perimetro (con modifiche non sostanziali, consistenti nella maggior aderenza del perimetro al tessuto urbano esistente e relativi spazi pertinenziali attraverso addizioni e sottrazioni di aree rispetto al perimetro del PRG vigente),
 - g2) nella revisione della disciplina particolareggiata.

Le modifiche, sebbene incidenti in punti distinti del contesto territoriale della frazione, in realtà prefigurano un disegno organico che nel rispetto rigoroso dell'ambito di tutela integrale agisce sulla qualità della rete dei percorsi e delle soste che circondano e innervano l'abitato, completa la dotazione dei servizi e aggiorna la disciplina particolareggiata del centro storico confermandone il ruolo nel paesaggio morfologico e culturale del luogo, ruolo specifico ma non disgiunto – anzi profondamente innestato – nel contesto territoriale e sociale dell'area.

Pur essendo le diverse modifiche riconducibili ad una visione unitaria dell'area di pertinenza di Scapezzano, in coerenza con gli assunti generali del PTPR e del PRG vigenti relativi ai caratteri del territorio in oggetto e alla disciplina di tutela per esso prevista, i diversi temi della variante incidono in modo differenziato sullo strumento urbanistico.

Gli interventi elencati con le lettere dalla a) alla g1) incidono direttamente sulla cartografia e/o sulle norme del PRG vigente con precise modifiche alla zonizzazione e/o all'articolato delle norme. Va specificato che l'introduzione di nuove prestazioni funzionali (parcheggi e zona di verde attrezzato, itinerari pedonali) in aree assoggettate a tutela integrale viene effettuata attraverso "zone" urbanistiche nelle quali sono ammessi esclusivamente movimentazioni del terreno corredate della necessaria regimazione idraulica che seguano la morfologia dell'area, l'inserimento di alberature che implementino l'armatura verde locale con essenze autoctone, e nelle quali sono esclusi interventi di impermeabilizzazione o di nuova costruzione. Le prestazioni funzionali introdotte vengono quindi inserite nel contesto territoriale in coerenza con i criteri di governo del territorio e di tutela paesaggistica prefigurato dalla disciplina vigente (cfr. artt. 38 e 37 delle NTA del PRG): non viene modificato il perimetro della zona di tutela integrale né il livello di tutela previsto.

Gli interventi di cui alla lett. g2) riguardano invece la disciplina particolareggiata del centro storico di Scapezano – *zona territoriale omogenea A di cui al DM 2.4.'68 n. 1444*, la cui area risulta ampliata di 2760 mq (sottratti all'adiacente *ambito territoriale di tutela integrale del centro storico*) nei quali non è prevista alcuna edificazione.

Per l'art. 6 delle NTA del PRG vigente *“la Variante Generale al P.R.G. ha assunto per le zone territoriali omogenee A ... la disciplina dettata dai rispettivi P.P. per il Centro Storico vigenti”* (per Scapezano il P.P. approvato con Del. n.293/79). La modifica alla disciplina particolareggiata vigente prodotta dalla presente Variante è stata effettuata con i criteri previsti per le zone A dall'art. 15 delle NTA, che prevede che tale disciplina sia *“basata sull'indagine tipologica degli edifici e degli spazi liberi; la regolamentazione individua unità operative di intervento e le destinazioni d'uso relative con criteri volti alla conservazione, ripristino e recupero delle caratteristiche tipologiche storiche degli insediamenti”*: è stato quindi rivisto il quadro delle analisi storiche e delle indagini sui processi evolutivi dei tessuti urbani e delle tipologie edilizie (aggiornate alla data 2009), sostitutive dell'apparato analitico del 1979, che supportano l'aggiornamento della disciplina particolareggiata.

La modificata disciplina del centro storico non si traduce direttamente in modifiche agli elaborati del PRG ma comporta l'inserimento fra gli elaborati del PRG di un “Allegato” specifico comprendente la zonizzazione del centro storico in scala adeguata e le norme relative alla disciplina particolareggiata con allegate schede progettuali riguardanti alcuni degli interventi previsti.

Il quadro di riferimento e gli obiettivi della variante nel suo complesso sono illustrati nella *Relazione descrittiva della Variante (analisi e progetto)*, nella quale trovano ampio spazio anche gli approfondimenti relativi al centro storico, elemento ordinatore dell'assetto del contesto territoriale adiacente, approfondimenti esplicitati anche attraverso una serie di elaborati cartografici specifici. La *Relazione descrittiva* con gli elaborati cartografici annessi costituisce, in quanto restituzione degli approfondimenti conoscitivi e del quadro organico delle proposte operative, una componente significativa del provvedimento di Variante e non disgiungibile da essa.

La presenza nella variante di una serie di interventi comportanti la revisione dell'assetto funzionale dell'area gravitante intorno al centro frazionale, revisione che coinvolge in un quadro organico anche il centro storico, rende opportuna la specificazione che il complesso delle modifiche costituisce nel suo insieme una variante unitaria al PRG vigente.

Per questo motivo si propone una integrazione all'art. 6 delle NTA che contempli esplicitamente fra le varianti al PRG questo tipo di varianti che coinvolgono zone diverse in un provvedimento unitario:

h) integrazione all'art. 6, comma 2, (in corsivo) :

“2. La Variante Generale al P.R.G. ha assunto per le zone territoriali omogenee A (centri storici di Senigallia, Scapezano, Roncitelli) la disciplina dettata dai rispettivi P.P. per il Centro Storico vigenti, individuati con apposita perimetrazione e simbologia negli elaborati di P.R.G.

Eventuali varianti a tali strumenti urbanistici si configurano come Varianti al P.P. per il Centro Storico e ne seguono le relative procedure di approvazione.

Eventuali varianti organiche riguardanti per intero o per parti significative i centri frazionali, anche comprendenti modifiche al perimetro e/o alla disciplina particolareggiata della zone A, - supportate da un complesso di indagini sostitutive di quelle del PP vigente, effettuate con i criteri richiesti dall'art.15 ed esplicitate da cartografie in scala adeguata -, si configurano come varianti al PRG e seguono la procedura di approvazione dell'art. 26 della LR 34/92.”

Gli elaborati della Variante sono costituiti da:

- 1) Relazione illustrativa del provvedimento di Variante al PRG (con allegata *planimetria delle aree soggette a variante*) (**elab. 1**);
- 2) Relazione descrittiva della Variante (analisi e progetto) (**elab. 2**), corredata da *elaborati cartografici di analisi*:
 - ambito territoriale di riferimento: morfologia (**elab. 2.1**);
 - centro storico: documentazione (**elab. 2.2**);

centro storico: modifiche del tessuto urbano e degli spazi pubblici nel periodo 1830/2009 (**elab. 2.3**);

centro storico: modifiche del tessuto urbano nel periodo 1978/2009 (**elab. 2.4a...2.4l**);

centro storico: analisi dei tessuti urbani (2009) (**elab. 2.5**);

centro abitato: alloggi (2009) (**elab. 2.6**);

3) *Modifiche al PRG:*

- zonizzazione modificata del PRG (zone urbanistiche e tutele ambientali-paesaggistiche) Scapezzano (**elab. 3.1**);

- NTA del PRG modificate (artt. 6, 13, 16/a, 18/a, 21/c, 21/d, 38) (**elab. 3.2**);

4) *Allegato al PRG relativo alla disciplina particolareggiata del Centro Storico di Scapezzano:*

- zonizzazione del Centro Storico e schema funzionale dell'abitato di Scapezzano (**elab. 4.1**);

- schede progettuali:

- pavimentazione del borgo murato (**elab. 4.1a**);

- gradonata di collegamento della *Balconata* al percorso pedonale del parco pubblico (**elab. 4.1b**);

- parcheggi del bordo orientale (**elab. 4.1c**);

- ristrutturazione urbanistica dell'*isolato centrale* (**elab. 4.1d**);

- ristrutturazione urbanistica dell'*isolato orientale* (**elab. 4.1e**);

- sintesi degli interventi nel centro storico (**elab. 4.1f**);

- Norme di attuazione (**elab. 4.2**).

2. Processo di formazione della Variante

La Variante parziale al PRG vigente denominata *Variante relativa al centro frazionale di Scapezzano* ha avuto una prima stesura portata in Consiglio Comunale il 4 febbraio 2010, dove fu adottata (all'unanimità) con la Deliberazione n. 22, ai sensi e per gli effetti della LR 34/1992 e s.m. Gli elaborati della Variante sono stati depositati presso la Segreteria del Comune per sessanta giorni consecutivi dal 26.3.2010 al 25.5.2010. Entro questo termine sono pervenute 13 osservazioni, delle quali 10 pertinenti, in quanto riguardanti aree oggetto della variante o ad esse strettamente connesse, e 3 non pertinenti in quanto non riguardanti l'oggetto della variante.

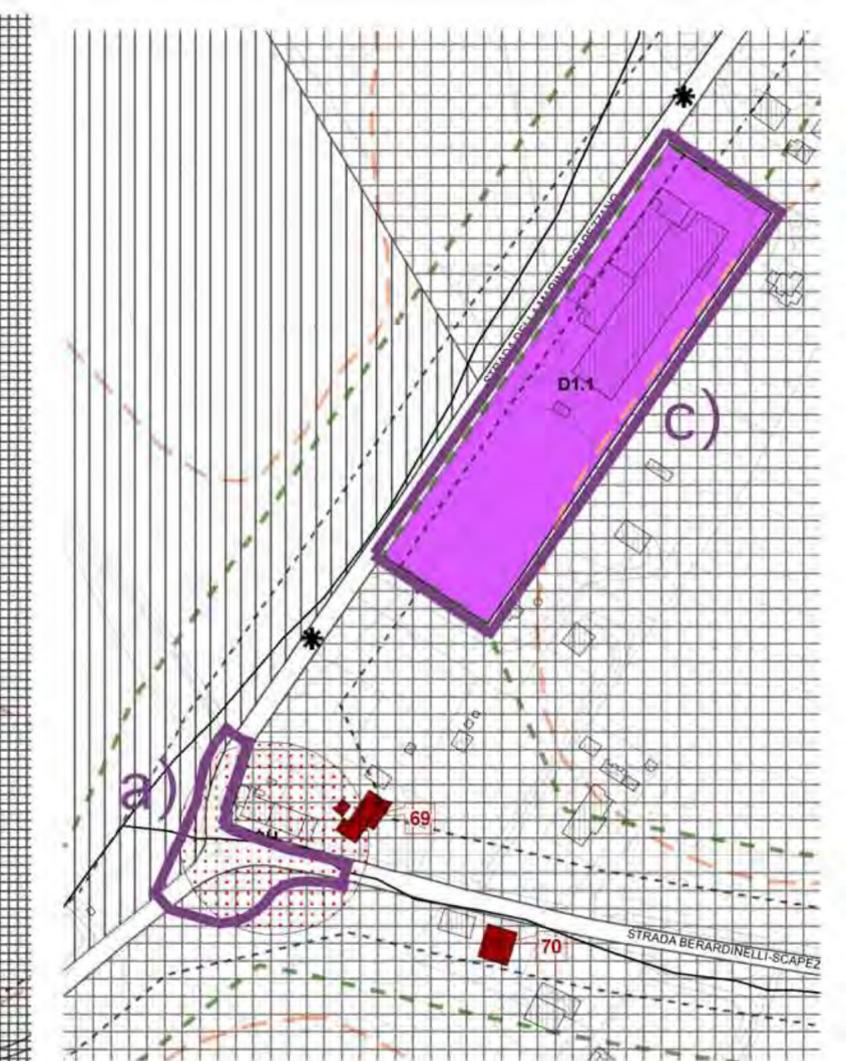
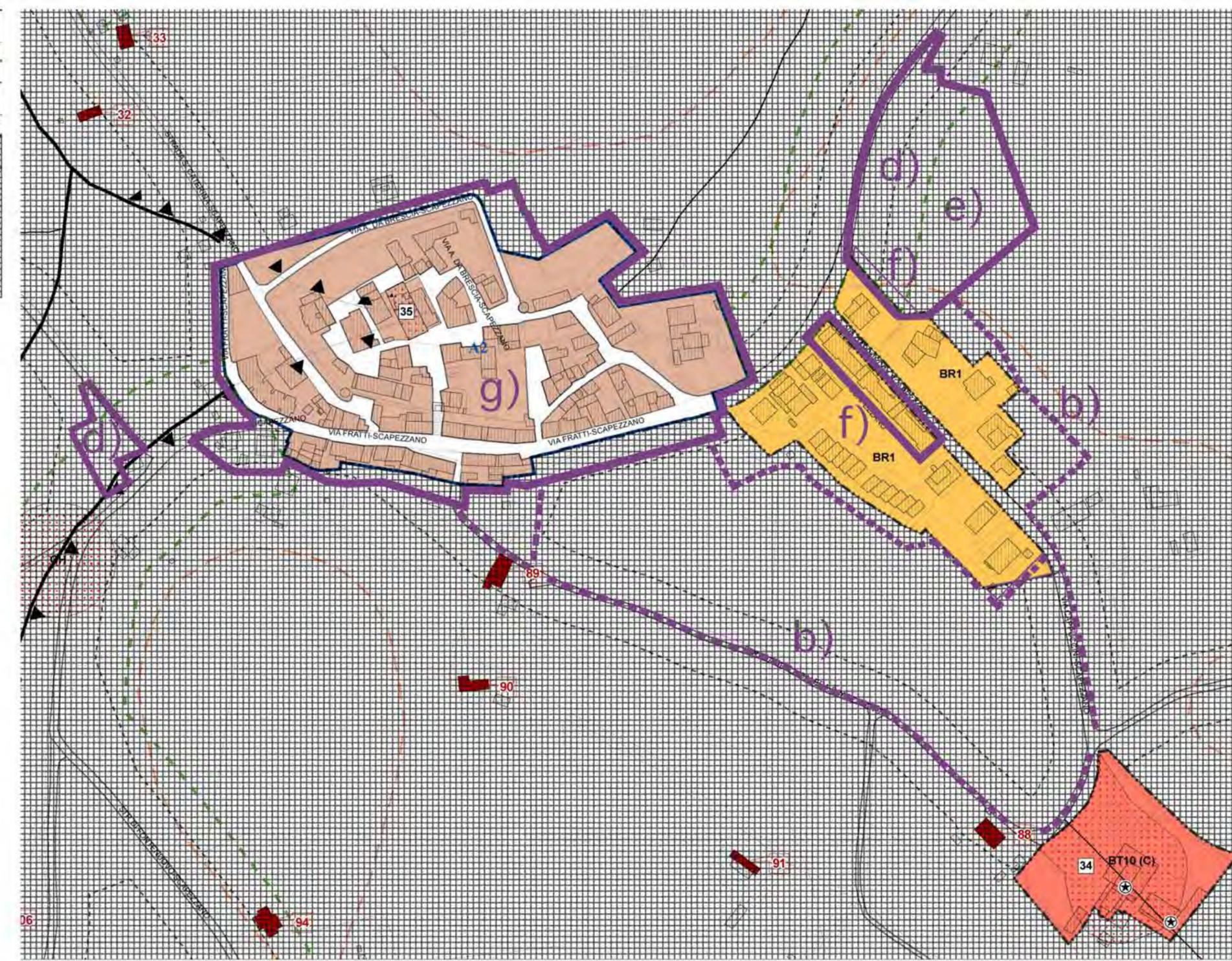
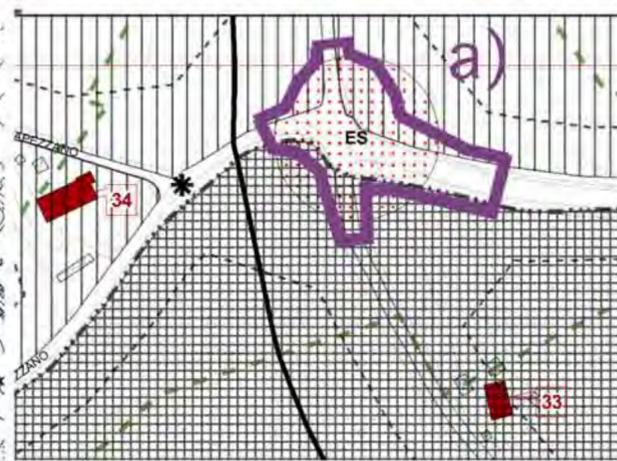
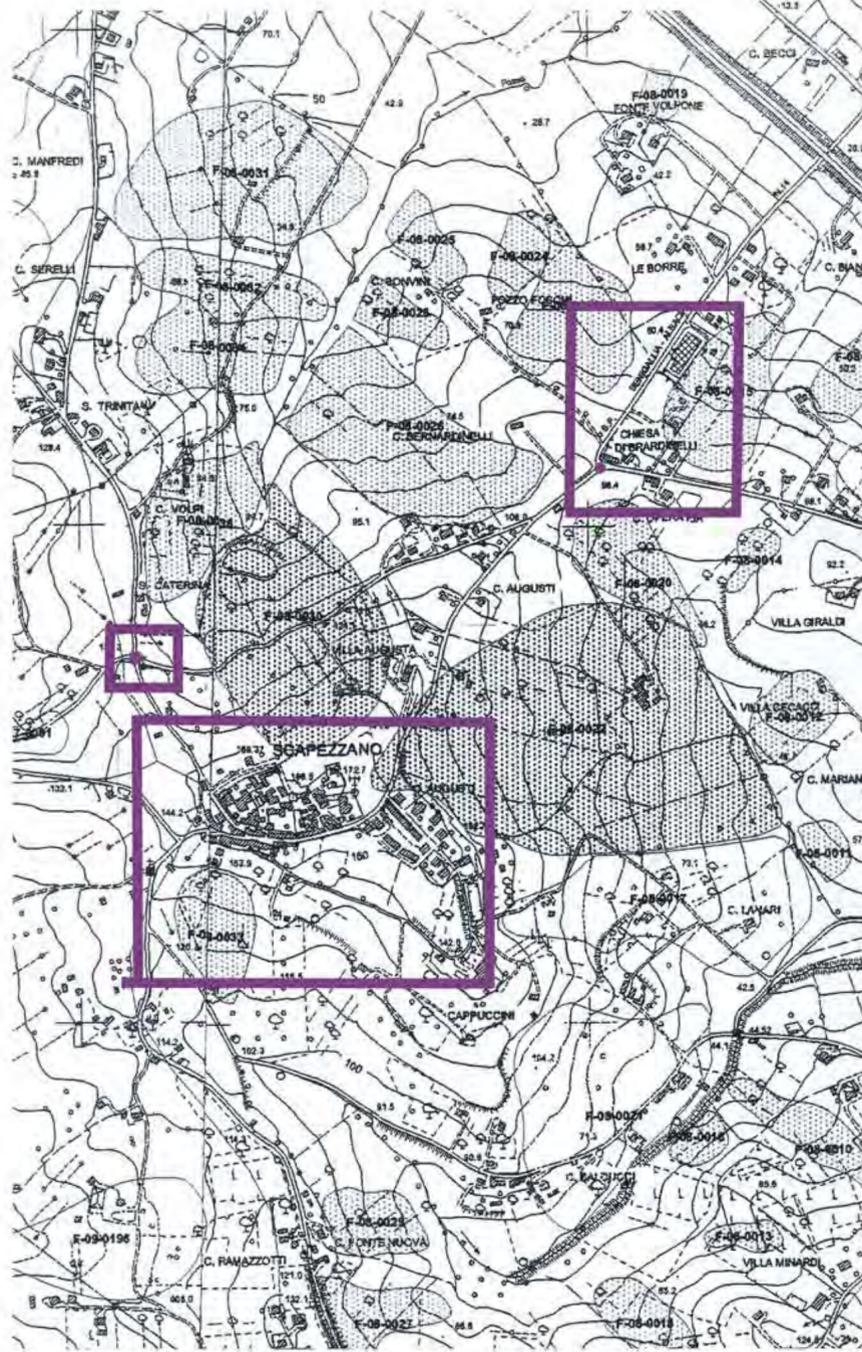
L'Amministrazione comunale in ragione del fatto che l'accoglimento di alcune parti delle osservazioni presentate avrebbe comportato la ripubblicazione, ha provveduto a riassorbire la procedura nella rielaborazione della *Variante*.

La *Variante* rielaborata ha confermato l'impianto delle analisi, degli indirizzi e delle scelte progettuali della *Variante* adottata nel 2010 ed ha integrato il quadro pianificatorio con ulteriori previsioni derivanti dall'apporto propositivo della osservazione presentata da "*Cittadini frazione Scapezzano*" riguardante il prolungamento di percorsi pedonali all'esterno dell'abitato nell'adiacente area agricola/collinare, e con integrazioni alle norme disciplinari riguardanti il tessuto edilizio esistente e l'emergenza storico/architettonica delle mura, recependo, per queste ultime, le indicazioni di *Italia Nostra*. Aggiustamenti di minor rilevanza sono state introdotti con l'affinamento di disposizioni specifiche connesse a richieste presenti in altre delle osservazioni presentate.

Il contributo delle osservazioni, anche se non confluito nel momento formale delle controdeduzioni¹, è quindi rientrato di fatto nel processo di costruzione e verifica della Variante da parte della fascia di popolazione di Senigallia più direttamente interessata (gli abitanti di Scapezzano) che già nel periodo precedente all'adozione del febbraio 2010 aveva espresso (attraverso incontri pubblici) valutazioni e proposte che avevano inciso sulle scelte specifiche del piano.

¹ Per l'art. 26, comma 2, della LR 34/1992 "*Il Consiglio comunale, con deliberazione motivata, si esprime sulle osservazioni presentate, accogliendole o respingendole, entro centottanta giorni dalla scadenza del termine di cui al comma 1 e, contestualmente, adotta definitivamente il PRG con le eventuali modifiche conseguenti all'accoglimento delle osservazioni. Decorso inutilmente detto termine il Comune è tenuto a provvedere alla rielaborazione del PRG.*"

Localizzazione delle aree assoggettate a variante



- a) minirotatorie
- b) tracciati pedonali nei versanti collinari
- c) modifica normativa di area produttiva
- d) parcheggi all'esterno della cinta muraria
- e) verde attrezzato
- f) modifiche a zone BR1
- g) modifiche al centro storico