

COMUNE DI SENIGALLIA

PROVINCIA DI ANCONA

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA MUNICIPALE N° 228

Seduta del 09/10/2025

OGGETTO: AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI REDAZIONE DELLA VARIANTE AL PRG AI SENSI DEL COMBINATO DISPOSTO DELL'ART. 15 C. 5 DELLA L.R. 34/1992 E DELL'ART. ART. 33 C. 12 DELLA L.R. 19/2023 PER LA SEMPLIFICAZIONE NORMATIVA E LA TUTELA DEL TERRITORIO CON RELATIVO PROCEDIMENTO DI VAS. DELIBERA DI INDIRIZZO E DEFINIZIONE DEGLI OBIETTIVI.

L'anno duemilaventicinque addì nove del mese di ottobre alle ore 16,10 nel Palazzo Municipale di Senigallia, previa convocazione, si è oggi riunita la Giunta Municipale.

Sono presenti i Signori:

		Presenti	Assenti
Olivetti Massimo	Sindaco	*	-
Cameruccio Gabriele	Assessore	*	-
Campagnolo Elena	Assessore	*	-
Canestrari Alan	Assessore	*	-
Petetta Cinzia	Assessore	-	*
Pizzi Riccardo	Assessore	*	-
Regine Nicola	Assessore	*	-
Romagnoli Simona	Assessore	*	-

Si dà atto che è presente in seduta l'Architetto Daniela Leone per l'illustrazione dettagliata della suddetta proposta e dell'elaborato tecnico.

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 Vice Segretario del Comune Dott.ssa Monti Marinella 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

Il Comune di Senigallia è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 123 del 29 luglio 1997 e da ultimo integrato con successivi procedimenti di variante, come di seguito elencati:

- Variante al PRG “Città Resiliente” (D.C.C. n. 95 del 08 novembre 2021);
- Conclusione Accordo di Programma per l’approvazione della Variante al PRG relativa all’intervento denominato “Ciclovía Adriatica: Ponte ciclopedonale sul fiume Cesano”. Rattifica ai sensi dell’art. 26 bis L.R. n. 34/1992 (D.C.C. n. 98 del 30 novembre 2022);
- 2° Variante al Piano Particolareggiato per la riqualificazione dell’area “ex Colonie ENEL” nel lungomare Da Vinci, polo turistico CPT.2 ed area B1.7 in via Rieti, in variante normativa al PRG ai sensi dell’art. 15 c. 5 della L.R. n. 34/1992. Approvazione definitiva ex artt. 4 comma 1 e 30 L.R. n. 34/92 e art. 11, comma 8, della L.R. n. 22/2011 (D.G.M. n. 237 del 14 novembre 2023 e presa d’atto con D.D. n. 1703 del 30/11/2023);
- Procedimento ai sensi dell’art. 7 del D.P.R. n. 160/2010 - S.U.A.P. 2022/2754 – Ditta: O.R.T.O. Verde S.c.a.p.a. – Progetto in variante al PRG, ai sensi dell’art. 8 del DPR n. 160/2010, per ampliamento stabilimento produttivo tramite costruzione di nuovo magazzino frigorifero con opere di mitigazione del rischio idraulico – Strada della Bruciata 16 - 16a. Approvazione con DCC n. 73 del 30/09/2024.

In data 01 gennaio 2024 è entrata in vigore la nuova Legge Regionale n. 19/2023 “*Norme dalla pianificazione per il governo del territorio*”, che rappresenta una svolta importante nella pianificazione regionale volta al perseguimento di una serie di obiettivi fondamentali di seguito sintetizzati:

- Tutelare e valorizzare il territorio, il paesaggio, il patrimonio culturale ed il tessuto edilizio storico, quali elementi identitari della regione Marche;
- Attuare la riduzione del consumo di suolo, promuovendone la difesa oltre alla rigenerazione urbana e territoriale, accrescendo la qualità urbanistica, edilizia ed architettonica, anche attraverso la previsione di misure compensative volte alla rinaturalizzazione ed alla depermeabilizzazione a fronte di eventuali interventi di incremento della copertura dei suoli;
- Garantire un elevato livello di protezione dell’ambiente, prevenendo i rischi connessi all’eccessiva antropizzazione del territorio e promuovendo strategie volte alla mitigazione degli effetti determinati dal cambiamento climatico;
- Promuovere lo sviluppo sostenibile, integrando le esigenze ambientali e socioeconomiche nell’ambito della pianificazione territoriale;
- Favorire la trasparenza e la semplificazione delle procedure, promuovendo la partecipazione alle scelte ed alle decisioni assunte nella pianificazione.

La Legge Urbanistica Regionale n. 19/2023 innova, rispetto al sistema pianificatorio della L.R. n. 34/1992, introducendo il Piano Urbanistico Generale unico (PUG), quale nuovo strumento di pianificazione a livello comunale, dotato di una componente strutturale (strategico-previsiva) e di una componente regolativa (operativa).

PRESO ATTO che:

- ai sensi dell'art. 33 c. 12 della L.R. n. 19/2023, fino all'adozione del PUG e comunque non oltre quarantotto mesi dall'entrata in vigore della nuova legge, è ammessa l'approvazione delle così dette "varianti semplificate" o normative di cui all'art. 15 c. 5 della L.R. n. 34/1992, ammesse altresì qualora finalizzate alla riduzione dell'espansione delle aree edificabili anche se incidenti sul dimensionamento globale del piano, fermo restando il rispetto degli altri parametri previsti dal detto comma;
- ai sensi dell'art. 33 c. 8 della L.R. n. 19/2023, l'approvazione di tali varianti, nel periodo suddetto, segue le procedure dettate dalla previgente L.R. n. 34/1992, pertanto rientrano nella competenza della Giunta Comunale;
- il quadro normativo vigente assoggetta il procedimento di variante alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica ad iniziare con la predisposizione del rapporto preliminare di assoggettabilità (D. Lgs. n. 152/2006, L.R. n. 19/2023, D.G.R. n. 179 del 17/02/2025 "Linee guida regionali in materia di Valutazione Ambientale Strategica" e revoca della D.G.R. n. 1647/2019");
- nel caso specifico, trattandosi di varianti semplificate, queste possono essere sottoposte ad una verifica di assoggettabilità a VAS in forma semplificata secondo i criteri dettati dall'allegato "A" alla D.G.R. n. 179 del 17/02/2025;

VISTO che:

- la nuova Legge Regionale stabilisce propedeuticamente alla stesura del PUG comunale la necessaria approvazione degli strumenti urbanistici sovraordinati di competenza regionale (PPR e PTR) e provinciale (PTCP), come richiamati in premessa, ai quali l'azione del Comune deve conformarsi nella stesura del nuovo piano urbanistico;
- ai sensi dell'art. 33 della L.R. n. 19/2023 è stabilito che entro dodici mesi dall'entrata in vigore della legge avrebbe dovuto essere approvato il nuovo Piano Paesaggistico Regionale (PPR), entro i successivi sei mesi il nuovo Piano Territoriale Regionale (PTR), cui deve ulteriormente seguire l'approvazione del Piano di coordinamento Provinciale entro i successivi sei mesi (PTCP);
- ad oggi non è stato ancora approvato il PPR regionale e, di conseguenza, gli altri strumenti urbanistici come sopra richiamati, rendendo di fatto non praticabile l'avvio della procedura di formazione del PUG da parte del Comune, visti anche i tempi legati al termine del mandato amministrativo;
- l'Amministrazione comunale, ai fini della formazione del PUG, ha partecipato al bando "*Attuazione della DGR n. 1269 del 09/08/2024 - Concessione di contributi a favore dei Comuni, loro unioni o altre forme associative per la redazione, formazione e approvazione dei propri strumenti di pianificazione urbanistica generale ai sensi degli artt. 14 e 15 della LR 19 del 2023*", posizionandosi nella prima posizione utile ad essere finanziata successivamente allo stanziamento di nuovi fondi;

VALUTATO che:

- il territorio del Comune di Senigallia, specie negli ultimi anni, ha mostrato un'estrema fragilità dal Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del D.Lgs. n. 82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

punto di vista idrogeologico, che unita alla necessità di dare risposte alle molteplici esigenze della città in tema di abitazione, sviluppo economico e sicurezza ha evidenziato l'urgenza di intervenire sulla città esistente con progetti di rigenerazione a grande scala con tempi di realizzazione adeguati, competenze approfondite ed investimenti rilevanti;

- la trasformazione urbana significativa implica un'elevata complessità sociale, normativa, progettuale che deve essere inquadrata nell'ambito della revisione della Pianificazione generale congruente con i principi della Nuova Legge sul Governo del territorio;

- allo stato attuale la Pianificazione sovraordinata di tipo urbanistico e idrogeologico è in corso di modifica pertanto non è possibile procedere ad una progettazione coerente con tali strumenti;

- l'Amministrazione ha intenzione di recepire all'interno della futura nuova Pianificazione Territoriale:

- le esigenze connesse all'insediamento di nuove aree produttive e alla revisione di quelle esistenti tenendo conto delle mutate necessità aziendali e infrastrutturali;

- le esigenze volte alla valorizzazione, rigenerazione del tessuto socio economico-edilizio delle frazioni con l'obiettivo di attirare nuovi residenti;

- azioni volte al recupero degli edifici esistenti (a titolo esemplificativo revisione anche delle aree oggi BT10, revisioni dei vincoli sugli edifici destinati a struttura alberghiera ecc) attuando azioni perequative che consentano di rivedere la distribuzione delle previsioni edificatorie compatibilmente con gli obiettivi sopra declinati;

VISTO che:

- con Decreto Segretariale dell'Autorità Distrettuale dell'Appennino Centrale n. 100/2025 del 16/04/2025, pubblicato sul BUR n. 36 del 24/04/2025, è stata definita ai sensi dell'art. 68 c. 4 bis e c. 4-ter del D. Lgs. n. 152/2006 e degli artt. 5 e 19 delle N.T.A. del Piano Stralcio di bacino delle Marche, la proposta di aggiornamento del detto Piano e delle Tavole del rischio idrogeologico afferenti il Fiume Misa, con adozione delle relative misure di salvaguardia aventi efficacia a partire dalla data di pubblicazione sul BUR n. 36 del 24/04/2025;

- con Deliberazione n. 57 del 31 luglio 2025 della Conferenza istituzionale permanente dell'autorità di bacino distrettuale dell'Appennino centrale, ai sensi degli articoli 63, c. 6 lettera e), 65, comma 7, 66, 67 e 68 del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152, è stato adottato il progetto di Piano di bacino stralcio Assetto Idrogeologico del distretto idrografico dell'Appennino centrale per la gestione del rischio idraulico da alluvioni (PAI idraulico) e che le relative misure di salvaguardia sono immediatamente vincolanti dal 22 agosto 2025, ovvero dalla data di pubblicazione dell'avviso di adozione sulla Gazzetta Ufficiale;

- con Deliberazione n. 58 del 31 luglio 2025 della Conferenza istituzionale permanente dell'autorità di bacino distrettuale dell'Appennino centrale, ai sensi degli articoli 63, comma 6, lettera e), 65, comma 7, 66, 67 e 68 del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152, è stato adottato il progetto di Piano di bacino stralcio Assetto Idrogeologico del distretto idrografico dell'Appennino centrale per la gestione del rischio da frana (PAI Frane) e che le relative misure di salvaguardia sono Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del D.Lgs. n. 82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

immediatamente vincolanti dal 22 agosto 2025, ovvero dalla data di pubblicazione dell'avviso di adozione sulla Gazzetta Ufficiale;

CONSIDERATO necessario introdurre all'interno del dettato normativo di PRG nome di coordinamento con normative di livello nazionale e regionale tra cui in particolare:

- Intesa Governo Regioni Comuni del 20/10/2016, della L.R. n. 8/2018, e del Glossario dell'Edilizia Libera (ai sensi dell'art. 1, comma 2, del Decreto Legislativo 25 novembre 2016, n. 222);
- Nuova Legge Regionale sul Commercio n. 22 del 21/05/2022;
- Modifiche al D.P.R. n. 380/2001 apportate dal Decreto-Legge del 29.05.2024 n. 69 (c.d. Decreto "Salva Casa");
- normativa relativa all'installazione di colonnine per la ricarica elettrica dei veicoli;
- norme di settore per l'installazione di impianti fotovoltaici;
- Piano Regionale di tutela delle Acque;

RICHIAMATO l'obiettivo di "Semplificazione NTA-PRG e attuazione semplificazioni leggi nazionali" di cui al cod.2025_S10_A_9 (DUP 2025/2027);

VISTO l'allegato documento ricognitivo/programmatico redatto dall'ufficio Governo del Territorio, quale parte integrante e sostanziale del presente atto, in cui sono riportati i temi che possono essere inclusi nella proposta di variante, nel rispetto degli obiettivi di carattere strategico finalizzati alla semplificazione normativa ed alla tutela del territorio;

CONSIDERATO che:

- è intenzione dell'Amministrazione comunale avviare un procedimento di variante urbanistica che, nelle more dell'approvazione degli strumenti di pianificazione di cui sopra consenta, entro la fine del mandato, di introdurre le azioni di seguito specificate:

- correggere alcuni errori materiali riportati nelle NTA del PRG vigente, al fine di una migliore e più efficace lettura delle norme anche in relazione all'attività istruttoria svolta dagli uffici;
- risolvere alcune incongruenze presenti tra elaborati cartografici e norme tecniche di attuazione del PRG vigente;
- integrare le norme di piano relative al "contributo straordinario di costruzione", come previsto dal DPR 380/2001, con il riferimento al metodo di calcolo per le aree non soggette ad IMU per le quali si dovrà tener conto del valore di mercato;
- facilitare gli interventi edificatori per alcune aree nel territorio comunale, come già previsti dalla pianificazione vigente, ma ad oggi in fase di stallo, attraverso una revisione delle norme tecniche di piano in modo da consentirne l'attuazione senza prevedere aumento della cubatura o variazione degli standard di piano;

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del D.Lgs. n. 82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

- dare riscontro alle istanze dei privati che si sono succedute dall'ultima variante al PRG riguardanti specificamente:
 - o richieste di declassamento per aree edificabili di proprietà;
 - o semplificazione attuativa in relazione all'eliminazione dei perimetri di comparto per aree che possono avere attuazione diretta;
 - o possibilità di realizzare manufatti per la conduzione dell'attività agricola amatoriale, compatibilmente con le norme sovraordinate;
 - o cambio della destinazione d'uso per gli edifici condonati, ove compatibili con l'assetto del territorio;
- prevedere modifiche alla dimensione minima degli alloggi in ragione della mutata realtà del mercato immobiliare, nel rispetto della normativa nazionale di riferimento;
- apportare i necessari adeguamenti alle NTA del PRG vigente con riferimento al nuovo regolamento comunale per il corretto insediamento degli impianti di telecomunicazioni, ai sensi della L.R. n. 12/2017, come approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 108 del 18/12/2024;
- prevedere norme specifiche legate ad azioni mirate ai fini della messa in sicurezza del territorio sia nelle aree già edificate che in quelle di espansione, tenendo conto della contestuale necessità di riformulare l'articolato del PRG vigente riguardante l'applicazione delle "misure integrative per la mitigazione del rischio idrogeologico" ex art.32/ter delle NTA, anche alla luce della recente modifica delle perimetrazioni di cui al Piano Stralcio di Bacino (PAI);
- le suddette azioni possono essere inquadrare nel procedimento di variante semplificata o normativa di cui all'art. 33 c. 12 della L.R. n. 19/2023 il quale stabilisce che, ai fini dell'approvazione, fino all'adozione del PUG viene fatta salva la procedura di cui all'art. 15 c. 5 della L.R. n. 31/1992 pre-vigente;

RITENUTO OPPORTUNO che le modifiche previste, se oggetto di richiesta da parte di soggetti privati e determinanti una valorizzazione degli immobili debbano prevedere l'applicazione del contributo straordinario ai sensi dell'art. 16 c. 4 del D.P.R. n. 380/2001 e art. 3 c. 5 del P.R.G;

RITENUTO NECESSARIO deliberare in merito ed avviare il processo di redazione della variante al PRG vigente per la semplificazione normativa e la tutela del territorio, comprensivo della procedura di VAS, individuando nell'Ufficio Governo del Territorio le necessarie competenze, in collaborazione con gli altri Uffici dell'Ente, attivando incarichi specialistici laddove necessario;

VISTO il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del Responsabile dell'Area 9 –Tecnica Territorio e Edilizia Privata attestante la correttezza amministrativa, reso ai sensi dell'art. 49 e dell'art. 147 bis, comma 1, del D. Lgs. 18/08/2000, n. 267;

ATTESO che, sulla presente deliberazione, il Responsabile dell'Area 12 Finanze – Tributi - Eco-Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del D.Lgs. n. 82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

nomato 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 ai sensi dell'art. 151 del D. Lgs. n. 267/2000;

Tutto ciò premesso;

Con votazione palese ed unanime;

D E L I B E R A

- 1°) - **di DARE MANDATO** all'Ufficio Governo del Territorio della redazione della "Variante al PRG per la semplificazione normativa e la tutela del territorio", da predisporre secondo le procedure di cui all'art. 33 c. 12 della nuova Legge Urbanistica Regionale (n. 19/2023) ed in conformità agli obiettivi in premessa indicati ed alle azioni specifiche contenute nel documento ricognitivo/programmatico (da ritenersi non esaustive) di cui alle premesse, allegato alla presente a formarne parte integrante ed essenziale;
- 2°) - **di CONDIVIDERE**, pertanto, il contenuto dell'allegato documento ricognitivo/programmatico, quale elaborato contenente le azioni di piano poste alla base della variante al PRG in oggetto e che forma parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 3°) - **di INCARICARE** altresì l'Ufficio Governo del Territorio della predisposizione della documentazione necessaria all'avvio della procedura di VAS connessa alla variante, in base alle nuove linee guida regionali approvate con D.G.R. n. 179 del 17/02/2025;
- 4°) - **di DARE ATTO** che il Responsabile dell'Area 9 – Tecnica Territorio edilizia privata, Arch. Silvia Cognini, e il Responsabile del procedimento della Variante e della procedura VAS, Arch. Daniela Leone – Responsabile Ufficio Governo del Territorio, non si trovano in alcuna situazione di conflitto di interessi, ai sensi dell'art. 6 - bis della Legge n. 241/1990;
- 5°) - **di PUBBLICARE** nell'apposita Sezione del sito "Amministrazione trasparente" la presente Delibera e i relativi allegati, ai sensi dell'art. 39, comma 2 del D. Lgs. n. 33/2013;
- 6°) - **di DICHIARARE** il presente atto immediatamente eseguibile, stante la necessità di procedere con i successivi adempimenti, ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D. Lgs. 18/08/2000 n. 267 mediante separata ed unanime votazione palese. –

● ● ● ● ●

Letto, confermato e sottoscritto

Il Sindaco

Olivetti Massimo

Il Vice Segretario Comunale

Monti Marinella

Per copia conforme ad uso amministrativo.

Li,

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio dal **14 ottobre 2025** al **29 ottobre 2025** ai sensi dell'art. 124, 1° comma, del D.Lgs. 18/8/2000, n° 267.

Li, 14 ottobre 2025

Il Vice Segretario Comunale

Monti Marinella

La presente deliberazione, non soggetta a controllo, è divenuta esecutiva, ai sensi dell'art. 134, 3° comma, del D.Lgs. 18/8/2000, n° 267, in data **25 ottobre 2025**, essendo stata pubblicata il 14 ottobre 2025.

Li, 27 ottobre 2025

Il Vice Segretario Comunale

Monti Marinella

Per copia conforme ad uso amministrativo.

Li,