

DOCUMENTO DI CONTRODEDUZIONE

DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE

a seguito dell'adozione della

**VARIANTE PARZIALE 2023 AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL PARCO DELLA
CESANELLA AI SENSI DEGLI ARTT.4 E 30 L.R.34/1992 E ART.33 C.8 DELLA L.R.**

19/2023

(Adozione Delibera della Giunta Comunale n° 9 del 30.01.2024)

Il Sindaco

Massimo Olivetti

L'Assessore all'Urbanistica e Frazioni

Gabriele Cameruccio

Il Responsabile dell' Area 9- Area Tecnica Territorio ed Edilizia Privata

Arch. Silvia Cognini

Il Responsabile del Procedimento

Responsabile Ufficio Governo del Territorio

Arch. Daniela Leone

Gruppo di lavoro

Arch. Daniela Leone

Arch. Luca Mariani

Osservazione	presentata il 05/04/2024 prot. 12958	suddivisa in sub-osservazioni
Proponente Residenza/sede	Curzi Stefano via La Marca n.8 – 60019 Senigallia (AN)	
Titolo:	legale rappresentante soc.Delta Costruzioni SRL	
Individuazione catastale:	-	
Individuazione toponomastica:	-	
Localizzazione:	via Mattei – comparto edificatorio “E”	
Isolato:	-	
Elaborato di riferimento:	NTA comparete; NTA; Tavola 2; Tavola 4.1; Tavola 4.2; Tavola 4.3; Tavola 5	

Sintesi sub-osservazioni

- 1) Riduzione della lunghezza della nuova strada di lottizzazione interna al comparto, parallela alla via Mattei, con conseguente decremento del numero di parcheggi pubblici previsti in adiacenza alla strada, in quanto opera ritenuta non funzionale all'assetto del comparto ed in particolare sovradimensionata per l'accesso ai due lotti che la strada andrebbe a servire, oltre a comportare problemi in relazione alla custodia del tratto stradale reputato non necessario ed un aggravio di spese per la pulizia e manutenzione dello stesso.
- 2) Specificare meglio o modificare la norma che, all'art.8.3 delle NTA specifica che *“Con riferimento ai servizi a rete, nell'ambito di competenza dei comparti edificatori, è prevista la facoltà di realizzare o meno la rete gas-metano, previo parere specifico dell'ente gestore della rete elettrica per la compensazione della potenza elettrica necessaria a sopperire a tale scelta. In tal caso dovrà essere preferibilmente evitata la duplicazione di cabine elettriche in favore del potenziamento di quelle esistenti o già previste, compatibilmente con le caratteristiche delle aree e della rete infrastrutturale”*.
La richiesta è motivata dal fatto che l'ente gestore della rete elettrica non riuscirà a dare un parere specifico sulla compensazione della potenza elettrica necessaria a sopperire alla scelta di non realizzare la rete del gas metano, oltre alla non necessità di realizzare nuove cabine elettriche, in quanto tali valutazioni vanno effettuate e dichiarate dal lottizzante nel progetto esecutivo delle opere per l'elettrificazione del comparto, pertanto valutate caso per caso.

Proposta di Controdeduzione

- 1) L'opera prevista nella Variante al Piano Particolareggiato garantisce l'accesso ai lotti lungo la via Mattei sfruttando l'innesto già esistente sulla via, determinando un numero di parcheggi pubblici che possa servire non solo i lotti in questione, ma anche il fabbricato esistente collegato alla strada in oggetto, oltre ad essere funzionali per l'accesso al parco in sicurezza, sfruttando la previsione di connessione pedonale inserita in variante.
Peraltro, eventuali revisioni dell'assetto del comparto in relazione alle opere di urbanizzazione sono già ammesse dalla Variante come norma generale (art.4 NTA), previa valutazione degli uffici, *“se ritenute migliorative sia dal punto di vista funzionale che urbanistico che della sostenibilità economica”*.
Quindi eventuali valutazioni in merito potranno essere fatte in un secondo momento, nell'ambito del procedimento di approvazione del piano esecutivo di comparto, senza che queste determinino l'adozione di una nuova variante al piano.
Pertanto si propone di respingere l'osservazione.
- 2) Valutato che il gestore della rete elettrica potrebbe non riuscire ad esprimersi in merito alla compensazione della potenza necessaria a sopperire la scelta della mancata realizzazione della rete del gas metano e, nell'ottica della norma della variante che prevede comunque la possibilità di optare per l'una o l'altra soluzione, si rende necessaria la parziale modifica dell'art.8.3, nella parte interessata, come di seguito:
“Con riferimento ai servizi a rete, nell'ambito delle opere di competenza dei comparti edificatori, è prevista la facoltà di realizzare o meno la rete gas-metano, ~~previo parere~~

Controdeduzione

~~specifico dall'ente gestore della rete elettrica per la compensazione della potenza elettrica necessaria a sopperire a tale scelta. In tal caso dovrà essere riportato negli atti di vendita dei lotti e degli immobili afferenti i relativi comparti che l'allaccio alla rete del gas, a partire dalla condotta ad oggi già esistente, ovvero eventuali costi derivanti dalla necessità di realizzare una nuova cabina elettrica, saranno a carico del soggetto privato acquirente.~~

~~In tal caso~~ Nel caso dovesse verificarsi una maggiore necessità di potenza elettrica, anche dovuta alla scelta di non fruire della rete del gas, dovrà essere preferibilmente evitata la duplicazione di cabine elettriche in favore del potenziamento di quelle esistenti o già previste, compatibilmente con le caratteristiche delle aree e della rete infrastrutturale. Tali costi, come sopra già specificato restano a carico dei soggetti privati".
Pertanto si propone di accogliere parzialmente l'osservazione

Parere di altri soggetti: -

Determinazione assunta dalla Giunta Comunale:		
Motivazioni:	1) R 2) PA	A: accolta R: respinta PA: parzialmente accolta

Osservazione FUORI TERMINE	presentata il 08/04/2024 prot. 19400	suddivisa in sub-osservazioni
Proponente Residenza/sede Titolo: Individuazione catastale: Individuazione toponomastica: Localizzazione: Isolato: Elaborato di riferimento:	Romagnoli Loris via Abbagnano, 2 – 60019 Senigallia (AN) legale rappresentante soc. Il Parco Verde Azzurro SRL - - comparto edificatorio "C1-C2-C3" - NTA compare; NTA; Tavola 2; Tavola 4.1; Tavola 4.2; Tavola 4.3; Tavola 5	

Sintesi sub-osservazioni

- 1) Per quanto riguarda il comparto "C3" sia ammessa la possibilità di suddividere la superficie fondiaria in 2 o 3 lotti o prevedere un lotto unitario da attuare per stralci funzionali.
- 2) Revisione dei calcoli relativi alle perequazioni riferite ai comparti C2 e C3 in quanto differenti rispetto agli accordi intercorsi con i cedenti le aree di vi Mattei e Borgo Molino.
- 3) Revisione della pianificazione dell'area limitrofa al comparto C3, confinante con l'area ex cisterna, in modo tale che venga destinata a verde pubblico come previsto dalla Variante al Piano Particolareggiato 2016
- 4) Definizione delle opere di urbanizzazione connesse al comparto C3 in modo tale che siano quelle strettamente necessarie allo stesso e valutazione della possibilità che l'area comunale in cui far atterrare i diritti edificatori previsti dal PRG e dalla Variante al PP in adeguamento alla pianificazione generale, venga trasferita in permuta.
- 5) Correzione della tavola 5 nella parte in cui prevede l'inserimento di un'area a verde al posto del lotto edificabile n.10 del comparto "C1", oggetto di Permesso di Costruire ed in fase di costruzione.
- 6) Eliminazione della previsione del percorso privato ad uso pubblico previsto nel comparto C1, interposto tra il lotto 10 ed il lotto 11, accorpandone il relativo sedime al lotto 10, in quanto il percorso è inutile ed inutilizzabile, fonte di degrado ed abbandono.

Proposta di Controdeduzione

- 1) La richiesta si inquadra nell'ambito delle possibilità già ammesse dalla Variante al Piano Particolareggiato in quanto l'art.4, con riferimento ai comparti edificatori, prevede che:
"Il piano esecutivo, da approvarsi con Delibera di Giunta Comunale, comprensivo dell'assetto planovolumetrico e del progetto delle opere potrà operare:
 - *modeste variazioni ai tipi edilizi ed alla loro articolazione prevista dal piano in base a specifiche esigenze costruttive, fermo restando il modello d'uso del suolo previsto dal P.P. Parco Cesanella;*
 - *variazioni planimetriche e delle opere a carico del soggetto attuatore, rispetto a quanto indicato nel piano, previa valutazione da parte degli uffici, e ritenute migliorative sia dal punto di vista funzionale che della sostenibilità economica. Tali modifiche non potranno comunque comportare il superamento del 21% del rapporto SF/ST".*

Pertanto, eventuali modifiche potranno essere valutate nel rispetto di quanto sopra e nell'ambito del procedimento di approvazione del piano esecutivo del comparto soggetto a convenzionamento.
Pertanto si propone di respingere l'osservazione.

Controdeduzione

- 2) La richiesta è relativa alla modifica dell'attribuzione di SUL derivante dalla perequazione di aree presenti in altre parti del territorio comunale, così come prevista e quantificata dalla Variante al PRG "Città Resiliente", approvata nel novembre 2021.
La revisione di tale quantità non è ammessa nel procedimento di formazione del piano particolareggiato del parco della Cesanella che, nella variante in oggetto è chiamato proprio a dare attuazione alla previsione generale di PRG che, in quanto tale, non può essere modificata in sede di approvazione del P.P., ma eventualmente solo nell'ambito di un procedimento di variante al Piano Regolatore Generale.
Pertanto si propone di respingere l'osservazione.
- 3) La previsione a verde pubblico delle aree indicate è stata oggetto di modifica già nella Variante 2017 al Piano Particolareggiato del Parco della Cesanella, con la trasformazione delle stesse in aree a parcheggio. In particolare, al fine di consentire l'ingresso dei mezzi pesanti nell'area della "Petroli Marche Srl", è stata prevista la riconfigurazione dell'area a parcheggio localizzata lungo la strada di penetrazione all'area del parco. A compensazione delle aree sottratte alla sosta, a seguito della riconfigurazione di cui sopra, la variante 2017 ha previsto, al posto della previsione a verde pubblico, la realizzazione di una nuova area a parcheggio dall'altro lato della strada, peraltro di fatto già utilizzata a tale scopo. A seguito delle modifiche previste dalla Variante parziale 2023 peraltro, tale area a parcheggio è stata ulteriormente ridotta per localizzare la superficie fondiaria del sub-comparto C3. Pertanto, al fine di dotare il parco delle necessarie infrastrutture e di dotare le nuove edificazioni delle necessarie opere di urbanizzazione, l'assetto previsto dalla variante 2023, che conferma quello della variante 2017, non è modificabile.
Pertanto si propone di respingere l'osservazione.
- 4) La richiesta si inquadra nell'ambito delle possibilità già ammesse dalla Variante al Piano Particolareggiato in quanto l'art.4, con riferimento ai comparti edificatori, prevede che:
"Il piano esecutivo, da approvarsi con Delibera di Giunta Comunale, comprensivo dell'assetto planovolumetrico e del progetto delle opere potrà operare:
- *modeste variazioni ai tipi edilizi ed alla loro articolazione prevista dal piano in base a specifiche esigenze costruttive, fermo restando il modello d'uso del suolo previsto dal P.P. Parco Cesanella;*
- *variazioni planimetriche e delle opere a carico del soggetto attuatore, rispetto a quanto indicato nel piano, previa valutazione da parte degli uffici, e ritenute migliorative sia dal punto di vista funzionale che della sostenibilità economica. Tali modifiche non potranno comunque comportare il superamento del 21% del rapporto SF/ST".*
Pertanto, eventuali valutazioni in merito alle opere "strettamente necessarie" al sub-comparto potranno essere fatte nel rispetto di quanto sopra e nell'ambito del procedimento di approvazione del piano esecutivo del comparto soggetto a convenzionamento, fermo restando che le opere "minime" poste a carico del sub-comparto C3 sono quelle individuate nelle NTA (Art.4-pgf.prescrizioni particolari).
Allo stesso modo, visto che le NTA del Piano Particolareggiato prevedono che il convenzionamento del comparto C3 dovrà regolare la cessione da parte del Comune delle aree dove sono atterrati i diritti edificatori e la cessione da parte del soggetto attuatore delle aree per allargamento stradale in via Vico e per l'innesto stradale su via Mattei, sarà il piano esecutivo di comparto e la relativa convenzione ad occuparsi delle modalità di trasferimento delle aree come sopra indicate e definite negli elaborati di variante.
Pertanto si propone di respingere l'osservazione.
- 5) La sub-osservazione evidenzia l'esistenza di un refuso nella tavola 5, laddove al posto di un lotto edificabile all'interno del comparto C1 è stata graficizzata un'area a verde.
Peraltro il lotto segnalato è stato oggetto di rilascio di Permesso di Costruire ed è in fase di realizzazione il relativo fabbricato.
L'indicazione del lotto edificabile è stata correttamente riportata in tutti gli altri elaborati di piano, ad eccezione della tavola 5, per cui trattasi di un mero errore materiale.
Pertanto si propone di accogliere l'osservazione.
- 6) La richiesta è volta a riconfigurare l'assetto di aree private che non rilevano ai fini della formazione del Piano Particolareggiato; infatti il percorso in oggetto è già parte della superficie fondiaria attribuita al comparto e l'eliminazione della sua previsione non incide sui parametri urbanistici del P.P.
Dovrà di conseguenza essere modificato il piano esecutivo del comparto "C" in modo tale da registrare la modifica in oggetto.
Pertanto si propone di respingere l'osservazione.

Parere di altri soggetti: -

Determinazione assunta dalla Giunta Comunale:		
Motivazioni:	1) R 2) R 3) R 4) R 5) A 6) R	A: accolta R: respinta PA: parzialmente accolta