

COMUNE DI SENIGALLIA

PROVINCIA DI ANCONA

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA MUNICIPALE N° 29

Seduta del 14/02/2023

OGGETTO: PROPOSTA DI “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. 34/1992”- ATTO DI INDIRIZZO

L'anno duemilaventitre addì quattordici del mese di febbraio alle ore 16,00 nel Palazzo Municipale di Senigallia, previa convocazione, si è oggi riunita la Giunta Municipale.

Sono presenti i Signori:

		Presenti	Assenti
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. Pizzi Riccardo nella qualità di Vice 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:

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 01/02/2023, è stata approvata la Nota di Aggiornamento del Documento Unico di Programmazione (DUP) 2023/2025 nella quale, tra gli obiettivi strategici dell'ente, è dettagliato, al n. 12, quello relativo alla viabilità, attraverso la *“Riqualificazione di strade e vie urbane e potenziamento della viabilità urbana; messa in sicurezza delle strade comunali; miglioramento della dotazione dei parcheggi pubblici; potenziamento viabilità ciclabile e riqualificazione dei Lungomari”*;

Il P.R.G. individua da tempo nel litorale di levante un'area da riqualificare posta tra il lungomare Leonardo da Vinci e via Podesti quale Zona CPT.2 - Polo turistico, la cui trasformazione è assoggettata a piano urbanistico attuativo – (PUA) previa presentazione di un Piano d'Area;

Con delibera del Consiglio Comunale del 26-27.11.2008, n. 123 è stato approvato il relativo Piano d'Area, come previsto dalle NTA-PRG;

Con delibera della Giunta Municipale n. 59 del 16.04.2013, è stato approvato il Piano Urbanistico Attuativo della zona CPT.2, prevedendo la suddivisione attuativa in due comparti, “A” e “B”;

Con delibera della Giunta Municipale n. 43 del 26.02.2019, è stata approvata la 1° variante al Piano Urbanistico Attuativo della “Zona CPT Polo Turistico per la riqualificazione dell'area ex Colonie ENEL in Lungomare Da Vinci”; tale variante ha interessato le sole aree di proprietà della soc. “INIZIATIVE TURISTICHE SENIGALLIA S.r.l.”;

In data 18/06/2021, è stata sottoscritta la convenzione urbanistica per l'attuazione del Piano attuativo – Comparto A, e rilasciati:

- il Titolo Unico SUAP, prot. n. 18.711 in data 02/07/2021, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria,
- il Permesso di Costruire P/2021/89 per il lotto a destinazione residenziale (sub-comparto A2),
- il Titolo Unico SUAP, in data 09/08/2022 (pratica n. 2830/2021), per il lotto1 del sub-comparto A1 a destinazione turistica.

Con la Variante al PRG “Città Resiliente”, approvata dal Consiglio Comunale con Delibera n.95 in data 08.11.2021, le aree rimanenti (sub-comparto B) sono state stralciate dalle aree individuate dal PRG come CPT.2 soggette a Piano attuativo unitario;

In adiacenza alle aree in zona CPT.2, interessate dal Piano Particolareggiato di cui ai punti precedenti, è presente un'area posta in direzione nord ed arretrata rispetto al lungomare, delimitata dalla

ferrovia, da via Rieti, via Grosseto e da un'area di completamento di proprietà della società Sira S.p.A., che il PRG vigente destina a zona B1.7 ex art.16/l (zone a vocazione turistica della fascia costiera), edificabile con destinazione d'uso turistico-ricettivo, residenziale e compatibile con la funzione residenziale e turistica.

VISTO:

- Che, con note trasmesse a mezzo PEC, acquisite agli atti del Comune in data 17.01.2023, prot.3132 – 3243 – 3248 – 3253 – 3255, successivamente integrate con nota acquisita al prot. n. 7140 del 09.02.2023, la Società “INIZIATIVE TURISTICHE SENIGALLIA S.r.l.”, quale soggetto attuatore, ha presentato la richiesta di 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. 34/1992, redatta dai professionisti incaricati, Arch. Nazzareno Petrini di Serra de' Conti e Arch. Mario Gentili di Senigallia, composta, oltre alla documentazione amministrativa, dai seguenti elaborati:

DOCUMENTI					
Fasc.	Doc.	Scala 1:	Data Trasm.	Nome file:	Oggetto
1	1	/	17/01/2023	20230209102534_Fasc.1_doc_1_RICH_APPROV_1_.pdf	Richiesta di approvazione
	2	/	17/01/2023	20230209102531_Fasc.1_doc_2_ELENCO_DOC_1_.pdf	Elenco dei documenti e degli elaborati
	3	/	09/02/2023	20230211064659_Fasc.1_doc_3_Relaz.Tecn.Assev_agg.pdf	Relazione illustrativa di variante
	4	/	17/01/2023	20230209102519_Fasc.1_doc_4_schemaintegr.conv.urb.pdf	Schema di convenzione aggiornato
	5	/	09/02/2023	20230211064657_00_Relaz_g_e_o_2_Variante_Ex_ENEL_B1.7_.pdf	Relazione geologica, geomorfologica, idrologico-Idraulica
	6	/	17/01/2023	20230209102514_Fasc.1_doc_6_Assever_invarianza_Idraulica.pdf	Asseverazione Idraulica
	7	/	09/02/2023	20230211064708_RappPrelim_VAS_ENEL_02_BIS.pdf	Rapporto preliminare di screening
ELABORATI DI PRG					
Fasc.	Doc.	Scala 1:	Data Trasm..	Nome file:	Oggetto
2 PRG	1	/	09/02/2023	20230211064700_Fasc2doc1_stralcio_NTA_Prg_agg.pdf	Stralcio NTA di PRG- Vigente -Variante
	2	/	09/02/2023	20230211064701_Fasc2doc2_rettifica_Prg_agg.pdf	TAV. P4.16 PRG VIGENTE TAV P4.16 PRG RETTIFICATO AI SENSI DELL'ART. 2 C. 7 DEL PRG

PROGETTO URBANISTICO					
Elaborati di analisi					
Fasc.	Doc.	Scala 1:	Data Trasm.	Nome file:	Oggetto
3	1	/	17/01/2023	20230209102552_Fasc.3_doc1_Plan_catast_Elenco_propr..pdf	Planimetria catastale delle aree interessate dal piano ed elenco proprietà
	2	/	17/01/2023	20230209102548_Fasc.3_doc2_Rilievo_stato_attuale.pdf	Planimetria dello stato di fatto quotata su base aerofotogrammetrica, sezioni e profili

Elaborati di Progetto					
Fasc.	Doc.	Scala 1:	Data Trasm.	Nome file:	Oggetto
4	1	/	17/01/2023	20230209102802_Fasc4doc1_relaz_1__Prog__Urb.pdf	Relazione PROGETTO URBANISTICO-EDILIZIO
	2	/	09/02/2023	20230211064703_Fasc4doc2_NTA Colonie_2 VAR_agg.pdf	NTA Variante PUA
	3	1:500	17/01/2023	20230209102834_Fasc4doc3_Planovol_1_.pdf	PLANO VOLUMETRICO
	4	1:500	09/02/2023	20230211064702_Fasc4doc4_Zonizzazione_Agg.pdf	ZONIZZAZIONE E INDIVIDUAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIE E SECONDARIE DA CEDERE AL COMUNE su base catastale
	5	1:500	17/01/2023	20230209102840_Fasc4doc5_Prescr_1_.edil.pdf	PLANIMETRIA GENERALE CON PRESCRIZIONI EDILIZIE PARTICOLAREGGIATE, DESTINAZIONI D'USO E VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI
	6	1:500	17/01/2023	20230209102822_Fasc4doc6_Conf ronto_1__e_2__Var_1_.pdf	VARIANTE n.1 AL PUA, VARIANTE n.2 AL PUA
PROGETTO PRELIMINARE DELLE OPERE PER LA REALIZZAZIONE DEL NUOVO PARCHEGGIO E SISTEMAZIONE DEL TRATTO DI STRADA DI COLLEGAMENTO TRA VIA RIETI E VIA GROSSETO – B1.7					
Fasc.	Doc.	Scala 1:	Data trasm.	Nome file:	Oggetto
5	1	/	16/01/2023	20230209102907_Fasc.5_doc1RELAZ.TECN.OO UU.pdf	Relazione TECNICA ILLUSTRATIVA
	2	1:200 1:50	16/01/2023	20230209102901_Fasc.5_doc2_Prog.Prel.OO UU.pdf	ELABORATI GRAFICI: REALIZZAZIONE PARCHEGGIO E COLLEGAMENTO STRADALE – PIANTE E SEZIONI – OPERE A RETE- RETI ESISTENTI
	3	/	16/01/2023	20230209102858_Fasc.5_doc3_CME_delle_OO UU.pdf	COMPUTO METRICO ESTIMATIVO
	4	/	16/01/2023	20230209102856_Fasc.5_doc4_QTE_delle_OO UU.pdf	QUADRO TECNICO ECONOMICO DELLE OO.UU.

- Che la richiesta si sostanzia nell'inclusione, all'interno dell'ambito oggetto di Piano, dell'area limitrofa individuata dal PRG come B1.7, oltre che nell'istanza di presa d'atto di una rettifica grafica ai sensi dell'art. 2 delle N.T.A. di PRG;

VISTO, inoltre, il documento istruttorio, redatto dall'ufficio Governo del territorio, come allegato alla presente a formarne parte integrante e sostanziale;

PRESO ATTO dei contenuti della proposta di variante descritti nel documento istruttorio redatto dall'ufficio Governo del Territorio Area Tecnica Territorio e Edilizia Privata, allegato al presente atto, di seguito sintetizzati:

Azione 1): si propone la modifica normativa del PRG che, attraverso la riformulazione degli articoli 16/l e 17/d delle NTA consenta la possibilità di includere, all'interno del Piano Particolareggiato in oggetto, l'area limitrofa B1.7 per la quale, a fronte del trasferimento in area CPT.2 della potenzialità edificatoria residenziale afferente l'area in zona B, si preveda, per quest'ultima, una destinazione a parcheggio pubblico per una parte corrispondente ad almeno il 90% della sua estensione territoriale, senza modificare la distribuzione dei carichi insediativi e la dotazione degli standard come previsto dall'art.15 c.5 della Legge Regionale 34/1992; si prevede inoltre la rea-

lizzazione del prolungamento carrabile di via Rieti in direzione via Grosseto, a cura del soggetto attuatore, su area di proprietà comunale, sfruttando il collegamento già esistente sul posto;

Azione 2): si propone la revisione del Piano Particolareggiato in conformità alle modifiche di PRG di cui all'azione precedente, comprensivo pertanto dell'area CPT.2 e dell'area B1.7, oltre alla realizzazione del collegamento stradale di cui sopra, quale opera extra comparto, funzionale anche all'ingresso al parcheggio previsto dal nuovo piano da realizzarsi in corrispondenza dell'area B1.7;

Si richiede inoltre la presa d'atto di una rettifica grafica ai sensi dell'art.2 comma 7 delle NTA-PRG (che ammette la prevalenza del confine catastale e la correzione grafica dello strumento urbanistico in adeguamento alla reale consistenza del lotto, previa verifica da parte degli uffici) in quanto si rende necessario correggere il disallineamento tra i dati catastali e gli azzonamenti di PRG rilevato per parte di un'area confinante con l'ambito B1.7 interessato dalla proposta di variante;

VALUTATI:

- ✓ l'interesse pubblico perseguito dalla variante, la quale si prefigge i seguenti obiettivi:
 - implementazione delle aree a parcheggio a servizio del Lungomare L. Da Vinci e delle attività turistico ricettive attraverso il recupero di un'area ad oggi parzialmente inutilizzata ed in stato di abbandono e la realizzazione di un'area attrezzata per la sosta anche dei veicoli elettrici;
 - creazione di un collegamento carrabile strategico tra via Rieti e la nuova strada nell'area CPT.2, che consenta di alleggerire il traffico veicolare sul lungomare, confermando le previsioni del Piano d'Area;
 - concentrazione delle volumetrie edificatorie consentite dal piano, con riduzione delle superfici fondiarie edificabili;
- ✓ la congruenza delle azioni perseguite dalla Variante in oggetto con particolare riferimento all'obiettivo strategico n. 12-Viabilità-del Documento Unico di Programmazione 2023/2025, come richiamata nelle premesse, che prevede, tra l'altro, il "miglioramento della dotazione dei parcheggi pubblici";

RITENUTO l'intervento di carattere strategico per la città e rispondente agli obiettivi perseguiti dal PRG vigente;

PRESO ATTO che il responsabile del procedimento è l'Arch. Daniela Leone - Responsabile dell'Ufficio Governo del territorio;

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 Dirigente 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;

D E L I B E R A

- 1) che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 2) **DI CONDIVIDERE** le valutazioni di cui al Documento Istruttorio allegato alla presente delibera a formarne parte integrante e sostanziale;
- 3) **DI ESPRIMERE PARERE FAVOREVOLE** sulla proposta di “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. 34/1992” di cui in premessa, allegata alla presente a formarne parte integrante e sostanziale;
- 4) **DI PRENDERE ATTO** della richiesta di rettifica grafica inclusa nella richiesta di variante ai sensi dell’art. 2 c. 7 delle N.T.A. del PRG;
- 5) **DI DARE MANDATO**, all’Area 9 - Ufficio Governo del Territorio, di avviare la procedura amministrativa volta all’approvazione della “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. 34/1992” acquisendo i documenti propedeutici all’adozione;
- 6) **DI DARE ATTO** che il Responsabile del procedimento è l’Arch. Daniela Leone- Responsabile dell’Ufficio Governo del Territorio;
- 7) **DI TRASMETTERE** la presente Deliberazione all’Area 5;
- 8) **DI PUBBLICARE**, nell'apposita sezione del sito web comunale “Amministrazione Trasparente”, la presente delibera completa dei relativi allegati, ai sensi dell'art. 39 c. 2 del D.Lgs. n. 33/2013, al fine di garantire trasparenza e chiarezza normativa;
- 9) **DI DICHIARARE** il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell’art. 134, comma 4 del D. Lgs. 18/8/2000 n° 267, mediante separata ed unanime votazione palese. –

● ● ● ● ●

Letto, confermato e sottoscritto

Il Vice Sindaco

F/to Pizzi Riccardo

Il Segretario Comunale

F/to Spaccialbelli Imelde

Per copia conforme ad uso amministrativo.

Li,

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio dal **16 febbraio 2023** al **03 marzo 2023** ai sensi dell'art. 124, 1° comma, del D.Lgs. 18/8/2000, n° 267.

Li, 16 febbraio 2023

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 **27 febbraio 2023**, essendo stata pubblicata il 16 febbraio 2023.

Li, 28 febbraio 2023

Il Segretario Comunale

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.

Li,