

COMUNE DI SENIGALLIA

PROVINCIA DI ANCONA

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA MUNICIPALE N° 127

Seduta del 20/05/2022

OGGETTO: Proposta di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria connesse all'attuazione dell'intervento edilizio in zona B1.8 in Piazzale N. Bixio e alla pedonalizzazione della darsena, conformemente al vigente PRG, attraverso permesso di costruire convenzionato ex art.28 bis DPR 380/2001 – Delibera di indirizzo.

L'anno duemilaventidue addì venti del mese di maggio alle ore 12,45 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. 95 del 08/11/2021, è stata approvata la variante al PRG denominata “Città Resiliente”, in adeguamento al parere provinciale ex art.26, comma 6, lett. a) L.R. 34/1992.
- Tra le azioni della variante, una delle più significative è quella volta alla riqualificazione della cortina edilizia su piazzale N. Bixio (ricadente in “zona B1.8 a vocazione turistica della fascia costiera” ex art. 16/l NTA-PRG) e alla valorizzazione turistica della darsena.
- Con riferimento alla valorizzazione turistica della darsena, il PRG ha definito lo spostamento della viabilità carrabile del porto sul retro della cortina edilizia, liberando dal traffico veicolare il piazzale, con la possibilità di pedonalizzare l'area e consentire lo sviluppo di attività commerciali affacciate sul porto dei pescherecci.
- Tale operazione è stata resa possibile “svincolando” l'area per la viabilità come sopra descritta dall'ambito CPT.1 (ex Piano Attuativo Sacelit-Italcementi), ad oggi non più operativo ed in attesa di una nuova organizzazione funzionale anche in tema di accesso all'area, mettendo quindi direttamente in relazione la strada prevista dal PRG con il sistema della viabilità esistente.
- In data 29/03/2022 con nota prot. n. 15.927, la proprietà dell'area interessata dall'intervento di riqualificazione previsto dal PRG (Benni Immobiliare Srl con sede a Senigallia) e soggetto ad attuazione diretta ha presentato la pratica edilizia n. 36 per “Ristrutturazione con ampliamento ai sensi dell’art.1 della L.R. n° 22 del 2009 di edifici siti in piazzale Nino Bixio”.
- L'intervento prevede la ristrutturazione dell'edificato esistente con un incremento pari al 20% del volume esistente, oltre al recupero delle volumetrie esistenti, prevedendo di realizzare la viabilità di PRG retrostante la cortina edilizia e il collegamento con la viabilità esistente, insistente su area di sua proprietà.
- Con riferimento specifico a tale viabilità, il soggetto attuatore dell'intervento edilizio ha proposto di elaborare un progetto “esecutivo corredato da un computo metrico estimativo”, in modo da “valutarne la qualità sul piano tecnico ed il relativo costo”, acclarando altresì la propria disponibilità alla realizzazione di tale opera di urbanizzazione a scomputo degli oneri dovuti, con la conseguente cessione dell'opera al patrimonio comunale, il tutto come da capitolo 2.2 della relazione illustrativa allegata all'istanza di cui sopra e parimenti allegata alla presente.
- Il soggetto attuatore chiede inoltre di valutare ed approvare tale progettazione contestualmente all'istruttoria per il rilascio del Permesso di Costruire relativo all'intervento edilizio.

Visto

- che, alla luce di tali esigenze di urbanizzazione, peraltro già previste dal PRG, la proposta va inquadrata nell'ambito del procedimento di Permesso di Costruire Convenzionato ex art. 28 bis DPR 380/2001, in quanto queste possono essere soddisfatte con una modalità semplificata, attraverso la stipula di una convenzione tra il comune ed il soggetto attuatore, specificando tale volontà di realizzare e cedere al patrimonio comunale la viabilità di accesso alla zona B1.8 e di collegamento con la

viabilità esistente (via N.Bixio), il tutto al fine del perseguimento dell'interesse pubblico legato alla pedonalizzazione della darsena;

- che, a tal fine, dovrà essere prodotto il progetto delle opere sviluppato al livello dell'esecutivo, oltre allo schema di convenzione per l'approvazione a cura della Giunta Municipale, il tutto ai fini del successivo convenzionamento;

Atteso

- che le opere che il soggetto attuatore propone di realizzare costituiscono di fatto opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento edilizio;

- che, per quanto riguarda la parte terminale della viabilità che si raccorda con quella esistente verso il piazzale N. Bixio, lato ferrovia, come rappresentata nella pratica edilizia di cui alle premesse, il PRG vigente la ricomprende parzialmente all'interno dell'ambito CPT.1 (ex piano attuativo Area Sacelit-Italcementi), ad oggi in attesa di una nuova definizione progettuale con riferimento specifico al sistema di accesso all'area;

- che, al fine del perseguimento dell'interesse pubblico e della completa funzionalità delle opere di cui alle premesse, è di primaria importanza consentire la realizzazione del raccordo viabilistico di cui sopra in modo tale da collegare la viabilità retrostante la cortina edilizia in zona B1.8 con il sistema della viabilità esistente e consentire sin da subito la pedonalizzazione della darsena, il tutto conformemente a quanto previsto dal PRG;

- che, in una fase successiva, con l'attuazione dell'area CPT.1 verrà definito il tema della viabilità interna a tale macroarea ed il suo coordinamento ed eventuale revisione con il raccordo stradale oggetto del presente atto;

Considerato

- che il soggetto attuatore ha già manifestato l'intenzione di realizzare la viabilità in progetto a scomputo degli oneri dovuti per il rilascio del permesso e cedere al patrimonio comunale le aree relative e che tale operazione può essere attivata in tempi brevi attraverso il Permesso di Costruire Convenzionato ex art.28 bis DPR 380/2001;

- che ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001 c.2 “ *il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto dell'articolo 2, comma 5, della legge 11 febbraio 1994, n. 109, e successive modificazioni, (ora art. 1, comma 2, lett. e) e art. 36, commi 3 e 4, d.lgs. n. 50 del 2016 - n.d.r.) con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune* ” e c. 2bis ”

“*Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 7, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 (ora art. 35, comma 1, d.lgs. n. 50 del 2016 - n.d.r.), funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163*”;

- che le proprietà delle aree interessate dall'intervento sono omogenee, afferenti pertanto ad un unico soggetto giuridico che si farà carico della realizzazione dell'intervento nella sua totalità, consentendo pertanto la pedonalizzazione della darsena ed il soddisfacimento dell'interesse pubblico legato all'azione di PRG di cui alle premesse;

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 Responsabile P.O. 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, nonché di copertura finanziaria ai sensi dell'art. 151 del D. Lgs. N. 267/2000;

Con votazione palese ed unanime;

D E L I B E R A

1°) – di APPROVARE le premesse quali parte integrante e sostanziale del presente atto;

2°) – di PRENDERE ATTO della proposta contenuta nella relazione illustrativa (capitolo 2.2) di cui alla pratica edilizia n.36/2022, allegata al presente atto a formarne parte integrante e sostanziale, con specifico riferimento alla realizzazione a scomputo degli oneri e cessione al patrimonio comunale della viabilità di PRG prevista sul retro della cortina edilizia su piazzale N. Bixio (ricadente in “zona B1.8 a vocazione turistica della fascia costiera” ex art. 16/l NTA-PRG), oltre alla realizzazione del raccordo con la viabilità esistente, che il PRG vigente ricomprende in zona CPT.1;

3°) – di ACCOGLIERE, subordinatamente ai seguenti punti, la proposta presentata in data 29/03/2022 con nota prot.n. 15.927, dalla ditta Benni Immobiliare Srl con sede a Senigallia in qualità di proprietaria delle aree oggetto di richiesta di Permesso di Costruire, pratica edilizia n. 36, per “Ristrutturazione con ampliamento ai sensi dell'art.1 della L.R. n°22 del 2009 di edifici siti in piazzale Nino Bixio”, relativa alla realizzazione a scomputo delle opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento edilizio e alla cessione delle relative aree, costituite dalla viabilità di PRG retrostante la cortina edilizia e il collegamento con la viabilità esistente, insistente su area di sua proprietà;

4°) – di STABILIRE che l'intervento proposto venga inquadrato nell'ambito del procedimento di Permesso di Costruire convenzionato ex art.28 bis DPR 380/2001 e che la pratica edilizia n.36/2022 venga integrata delle elaborazioni necessarie, ovvero schema di convenzione e progetto esecutivo delle opere;

5°) – di STABILIRE che tale Permesso di Costruire convenzionato avrà ad oggetto l'intervento edilizio in zona B1.8 e, quale opera di urbanizzazione da realizzare e cedere al patrimonio comunale, la viabilità in progetto specificando che, sia il tratto retrostante la cortina edilizia, che il raccordo con la viabilità esistente ricadente in zona CPT.1 (ex Piano Attuativo area Sacelit-Italcementi), individuato come da elaborato grafico dell'ufficio Governo del Territorio, allegato al presente atto a formarne parte integrante e sostanziale, saranno iniziati contestualmente all'intervento edilizio e terminati prima del rilascio delle agibilità degli edifici;

6°) – di AUTORIZZARE, a seguito del rilascio del permesso di Costruire Convenzionato e successiva sottoscrizione di convenzione urbanistica, il collegamento funzionale dell'area stradale oggetto di variante con il resto della viabilità sul retro della cortina edilizia in progetto, previa verifica di fattibilità da parte dell'ufficio strade mobilità territorio dell'Area 10- Manutenzioni – LL.PP. - Mobilità, al fine del perseguimento dell'interesse pubblico legato alla pedonalizzazione della darsena su piazzale N.Bixio;

7°) – di TRASMETTERE la presente deliberazione all'Area 10 - Manutenzioni, LL.PP., Mobilità;

8°) – di NOMINARE responsabile del procedimento l'arch. Silvia Cognini, Responsabile P.O. dell'Area 9 - Tecnica Territorio e Edilizia Privata;

9°) – di PUBBLICARE nell'apposita sezione del sito web comunale “Amministrazione Trasparente”, la presente delibera completa dei relativi allegati, ai sensi dell'art.39 c.1 del D. Lgs n.33/2013, al fine di garantire trasparenza e chiarezza normativa;

10°) – di DICHIARARE il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art.134 4° comma del D. Lgs. 18/08/2000 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 **25 maggio 2022** al **9 giugno 2022** ai sensi dell'art. 124, 1° comma, del D.Lgs. 18/8/2000, n° 267.

Li, 25 maggio 2022

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 **5 giugno 2022**, essendo stata pubblicata il 25 maggio 2022.

Li, 6 giugno 2022

Il Segretario Comunale

F.to

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,