

LIBERO MENGUCCI



COMUNE DI SENIGALLIA  
Ente: C.1608 ADD: 00000001  
Prot: (A) 2023/0041416 del 12/07/23  
Class: IV-3



segreteria.sindaco@comune.senigallia.an.it

COMUNE DI SENIGALLIA  
CONSEGNATO A MANO IL

12 LUG. 2023

ALLE ORE

10:30

via e-mail

PIRMA

g.cameruccio@comune.senigallia.an.it

Senigallia, lì 19 giugno 2023

Preg.mo Sig.

**SINDACO**

del Comune di SENIGALLIA

Avv. Massimo Olivetti

Piazza Roma n.8

60019 Senigallia (AN)

e p.c. Gentile Sig.

**ASSESSORE ALL'URBANISTICA**

del Comune di SENIGALLIA

Dott. Gabriele Cameruccio

Viale Leopardi n.6

60019 Senigallia (AN)

### RICHIESTA

**Aree site in Senigallia, censite al Catasto Terreni al Fg 25 Mappali nn. 9-369-372-376-378**

Preg.mo Sindaco,

Gentile Assessore,

Io scrivente è proprietario delle aree site nel Comune di Senigallia, censite al Catasto Terreni al Fg. 25 Mappali nn. 9-369-372-376-378, che sono azzonate – secondo la vigente Variante al PRG denominata “Città Resiliente”, approvata con deliberazione di CC. N. 237 del 29/09/2021 – nel seguente modo:

-Fg 25 Map 376 e 378, aree in zona “E”, agricola, di cui all’art. 19 delle N.T.A.

-Fg 25 Map 9-376-e 378, aree in zona “B” e, specificamente, come aree “BT 10” (A)” di completamento per insediamenti turistico-ricettivi-ricreativi extraurbani-Ex Shalimar Club, di cui all’art.16/1 delle vigenti N.T.A.

Nell’area sono presenti Vincoli Paesistici, definiti nel P.P.A.R. e recepiti nelle NTA vigenti all’art.34, per i Mappali 9 e 372, attinente alla presenza di un crinale di classe 3<sup>1</sup>, (ml 2 di dislivello per lato dalla linea sommitale di crinale) e all’art.37 (paesaggio agrario litoraneo soggetto a tutela integrale).

Per le particelle 9 e 369 è altresì presente il vincolo di distanza ex art. 13 NTA, che definisce una fascia di rispetto attinente alla strada Berardinelli Scapezano: per le particelle 369 e 376 è

<sup>1</sup> La realizzazione negli anni '80 del parcheggio, nella sua conformazione ed ampiezza di fatto, rende peraltro illeggibile la presenza di un punto sommitale definibile come reale “crinale”.

LIBERO MENGUCCI

invece presente il vincolo ex art.32/ter, recante misure integrative per la mitigazione del rischio idro-geologico.

Come noto, le vigenti norme del Piano Regolatore Generale rendono le aree dianzi indicate **sostanzialmente inedificabili**, assoggettando l'espressione di ulteriore capacità edificatoria (ai sensi dell'art.16/l delle N.T.A.) unicamente alla presenza di volumi già esistenti (e, dunque, alla struttura originaria denominata Shalimar Club, attualmente di proprietà di terzi).

Occorre tener presente che le aree di cui all'oggetto erano al tempo utilizzate come parcheggio a servizio della struttura ricettiva già denominata "Shalimar Club" e sono caratterizzate dalla presenza di grandi superfici asfaltate intervallate da partizioni di verde, con alberature insistenti nelle aree perimetrali, a confine con altre proprietà.

Ciò brevemente premesso, lo scrivente si trova nella assoluta impossibilità di applicare l'indice edificatorio, come definito nelle NTA ed **esteso a tutte le aree della scheda Ex Shalimar**, poiché queste concentrano di fatto tutta la potenziale capacità edificatoria in ampliamento nella zona a monte, attualmente di altra proprietà, in cui – tuttavia – i possibili volumi edilizi non riescono materialmente a trovare collocazione, rendendo le aree dello scrivente solo asservibili a quelle limitrofe edificabili, creando una grave disparità di potenzialità.

Con l'assistenza tecnica del Dr. Arch. Lorenzo Campodonico, lo scrivente proponeva all'Ufficio Tecnico del Comune di Senigallia, nelle persone dell'Arch. Cognini (Responsabile Area 9) e dell'Arch. Leone, una ipotesi progettuale volta alla ridefinizione delle previsioni urbanistiche attualmente vigenti per l'area BT10-Ex Shalimar. La proposta, in sintesi, prevedeva:

- di estendere il perimetro dell'area edificabile attualmente zonizzata come BT10, suddividendola in due aree ad attuazione separata: una corrispondente all'area su cui insistono i fabbricati esistenti (di proprietà di terzi), l'altra corrispondente all'area attualmente destinata a parcheggio (di mia proprietà);

- la individuazione di un indice di 0,29 mq/mq nell'area attualmente destinata a parcheggio con destinazione residenziale e turistico-ricettiva, per una S.U.L. totale di circa 12.000 mq;

- la realizzazione di villette sulla collina, di una struttura commerciale e di una porzione di piccole residenze turistiche.

Con comunicazione pervenuta a mezzo e-mail al Dr. Arch. Campodonico (ed indirizzata anche al Sindaco del Comune di Senigallia), l'Ufficio comunicava la **inaccogliabilità della proposta** avanzata dal tecnico, *"considerato che attualmente nella zona BT10 il piano regolatore prevede una SUL corrispondente a quella esistente con la possibilità di incremento della stessa fino al 50% (per un totale di circa 3500 mq di sul), ai fini dell'ampliamento della struttura esistente dal lato opposto del fronte stradale (NON DI PROPRIETA' DEI PROMISSARI ACQUIRENTI), per un indice massimo complessivo di UF = 0,29 MQ/MQ con destinazione turistica/ricettiva/sanitaria ed usi compatibili; Considerato che l'area ricade su un crinale ad alta*

LIBERO MENGUCCI

*panoramicità; Considerato che attualmente non possono essere fatte varianti in area agricola ai sensi della L.R. 22/2011 e comunque la politica Regionale/Nazionale è volta ad una riduzione del consumo di nuovo suolo ai fini edificatori; Considerato che la volontà della norma vigente è la riqualificazione delle volumetrie esistenti; Considerato che lo stralcio della parte edificata andrebbe in contrasto con la volontà di favorire la rigenerazione dell'area già edificata; Considerata la necessità di individuare nel territorio comunale aree ove delocalizzare volumetrie collocate su terreni esondabili?.*

In tale occasione, l'Ufficio invitava il Tecnico nominato dallo scrivente a valutare la possibilità che l'area potesse accogliere, nell'ambito di una variante generale, le volumetrie da delocalizzare a seguito degli eventi alluvionali, secondo meccanismi che avrebbero dovuto essere elaborati al fine di contemperare interessi pubblici e privati.

Sulla base di quanto dianzi indicato, è di tutta evidenza che – ad oggi – una vasta area insistente nella prima collina del Comune di Senigallia si trova nella sostanziale impossibilità di applicare l'indice edificatorio ammesso, poiché le NTA ne ricollegano l'esprimibilità in concreto alla esistenza di precedenti costruzioni, così di fatto concentrano tutta la potenziale capacità edificatoria in ampliamento (unica per tutta l'area Ex Shalimar) nella zona a monte, attualmente di altra proprietà, nonostante, come detto, i possibili volumi edilizi non riescano materialmente a trovare collocazione su tale ulteriore area.

Tanto premesso, si chiede al Sindaco e all'Assessore all'Urbanistica del Comune di Senigallia se **intendano adottare una variante al PRG vigente** – ovvero una **variante normativa alle NTA** – **al fine di consentire la redistribuzione della capacità edificatoria già presente nell'intera area BT10-Ex Shalimar, consentendo così il recupero di un'area attualmente inutilizzabile.** Peraltro, considerata l'attuale inutilizzabilità o comunque lo stato di abbandono di molte aree BT 10 del Comune di Senigallia, sarebbe auspicabile valutare anche la modifica dell'azzonamento in semplice zona B-residenziale, al fine del recupero del tessuto edilizio contermini.

Da ultimo, si chiede all'Ill.mo Sindaco e all'Assessore all'Urbanistica un'interlocuzione sul punto, alla presenza dei Tecnici comunali e di parte, al fine di verificare in contraddittorio eventuali possibilità di sviluppo e recupero dell'area in questione.

Si resta in attesa di un Vostro cortese, urgente riscontro.

Distinti saluti.

Libero Mengucci

