

*comune di Senigallia
Provincia di Ancona*

**LOTTIZZAZIONE
COMPARTO CR2.7-
MARZOCCA**

oggetto

TAV. 03: Relazione Tecnica

I tecnici:

Arch. Fabio Maria Ceccarelli

Arch. Marco Maria Ceccarelli

Geom. Paolo Animalì

data: Ottobre 2024

1. PREMESSA

La presente relazione tecnica descrive la proposta progettuale di variante alle schede S1 e S2 relative al “COMPARTO CR2.7 – MARZOCCA – subcomparto “2”, approvato con Delibera C.C. n. 95 del 08/11/2021.

Le modifiche apportate all’impianto urbanistico, rispetto alla versione approvata sono state dettate da esigenze collegate alla viabilità, indotte da una situazione attuale ormai consolidata lungo il tratto di strada privata esistente da convertire in opera pubblica in cessione tra le OO.UU. primaria prevista nel PRG attuale. Si precisa comunque che la proposta non comporta alcuna variazione del carico insediativo previsto e che sono stati recepiti tutti i dati dimensionali minimi e le prescrizioni particolareggiate riportate nelle schede approvate.

Il presente nuovo progetto è costituito dai seguenti elaborati:

Elaborato 01	Schede Comparto CR2.7 – Marzocca – Vigente Subcomparto 2
Elaborato 02	Schede Comparto CR2.7 – Marzocca - Variante Subcomparto 2
Elaborato 03	Relazione Tecnica

2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE AREA D'INTERVENTO

L’area di intervento si colloca nel comune di Senigallia e più precisamente in località MARZOCCA. Si tratta di un’area inserita ad Est dell’asse viario Nord-Sud, di via XXIV Maggio, confinante con un tessuto prevalentemente residenziale, previsto e realizzato secondo i dettami della precedente lottizzazione “ZAMPA” e con il sub comparto “3” in corso di realizzazione.

Catastralmente il comparto è identificato al Fg. 19 particelle: 1184-1199-1198-1282, per una consistenza di mq. 10670.

Allo stato attuale l’area risulta in parte a strada privata e in parte lasciata incolta, di seguito alcune foto dell’area oggetto di intervento.



Foto 01: inquadramento area di intervento - - - - -



Foto 02: strada privata interna con ingresso da via XXIV Maggio



Foto 03: strada privata interna



Foto 03: area d'intervento



Foto 04: area d'intervento

S.U.A. = Non inferiore a 52 m² relativamente ad una quota non inferiore all'80% delle SUL complessive ammesse dal piano; non inferiore a 45 m² per la restante quota di SUL. Sono esclusi i comparti per i quali risulta sottoscritta la relativa convenzione al 27.07. 2011, data di adozione della Variante di coordinamento standard edilizi.

Limitazione tipologica: divieto di realizzazione degli interrati per immobili ricadenti entro l'ambito dell'art. 32/ter (cfr. art. 32/ter "Misure integrative per la mitigazione del rischio idro-geologico").

3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Intervento edilizio diretto subordinato alla redazione di progetto planivolumetrico unitario dell'intero ambito d'intervento e stipula di convenzione per la cessione delle aree destinate a uso pubblico e la realizzazione delle opere di urbanizzazione in quanto i comparti a progettazione dettagliata assumono e producono gli effetti della pianificazione particolareggiata secondo quanto previsto dall'art. 15, 4° comma, della L.R. 34/92.

Eventuali variazioni all'assetto planimetrico indicato nel piano, adeguatamente motivate, non- ché diverse tipologie edilizie, possono essere valutate dall'ufficio tecnico ed approvate dalla Giunta municipale, se ritenute migliorative sia dal punto di vista funzionale che urbanistico, previa acquisizione di parere consultivo non vincolante della competente commissione consiliare. Eventuali variazioni interessanti il progetto preliminare delle Opere di Urbanizzazione primaria e secondaria richieste dal RUP in fase di verifica ai sensi del Dgls 50/2016 non costituiscono variante alla scheda normativa.

I progetti per tutte le opere idrauliche previste, andranno presentati al servizio idraulico provinciale per l'approvazione ai sensi dell'art.14 R.D. 25 Luglio 1904, n.523 e dell'art.16 L.R. 13 del 25 Maggio 1999, ove il prescritto parere non sia già stato acquisito in sede di pianificazione.

Livello interventi: fino alla nuova costruzione.

Mitigazioni ambientali: (cfr art. 42 c.2) come riportate nelle schede di progettazione dettagliata.

4. PROPOSTA PROGETTUALE DI VARIANTE

Il Comparto per dimensione e complessità, costituisce di fatto un ampliamento del quartiere esistente, portando un incremento delle opere di urbanizzazione, Viabilità, Verde pubblico, Parcheggi, a completamento del quartiere stesso, che rivestirà nel futuro un'importanza rilevante per lo sviluppo della frazione di Marzocca.

Il presente progetto di Variante prevede una minima riorganizzazione planivolumetrica e funzionale delle aree a parcheggio, e più precisamente, la collocazione di un'area a parcheggio, adiacente la nuova viabilità mediante un arretramento a monte dell'area edificabile di ml. 3.20, comportando una riduzione di pari misura del verde pubblico, compensandosi reciprocamente lasciando invariata la superficie totale di A.U.S. in cessione prevista nella scheda S1 di mq. 3.321.

Il resto della scheda resterà tutto invariato, con l'accesso ai lotti edificabili dal nuovo troncone stradale, prevedendo ad Est, la realizzazione di edifici di tipo a schiera, collocati parallelamente all'asse viario principale su tre file, ad Ovest un edificio di tipo condominiale, perfettamente adagiati lungo le curve di livello esistenti.

Si allegano schede S1-S2-S3 di confronto tra quelle di PRG vigente e quelle della proposta.

Per tutto quanto non esplicitamente riportato nella presente relazione, si fa riferimento agli elaborati grafici allegati.