

OGGETTO: Costruzione di fabbricato di civile abitazione unifamiliare in Senigallia, Strada dell'Alderana snc. – Pratica edilizia 2025/66.

DITTA: FARDELLA FABRIZIO e VIGNOLI DANIELA

RELAZIONE TECNICA OPERE DI URBANIZZAZIONE

Ubicazione e quadro normativo

Trattasi di intervento edilizio riguardante la costruzione di un nuovo fabbricato di civile abitazione in Strada dell'Alderana – Senigallia snc.

Il lotto di terreno oggetto di intervento ricade in zona urbanistica classificata dal vigente PRG come zona BR1 residenziale di completamento di cui all'art. 16b delle NTA.

Su tale lotto non insistono vincoli di PRG e paesaggistici ad esclusione del vincolo di Zona Archeologica di cui all'art. 40 delle NTA che interessa una piccola parte del lotto nell'angolo nord-ovest che non interessa le opere di urbanizzazione.

La superficie reale e catastale del lotto è di mq. 572.

La conformazione planimetrica è trapezoidale regolare. La giacitura è pianeggiante. L'ubicazione è immediatamente confinante con la Strada dell'Alderana.

Gli attuali proprietari hanno acquistato il terreno a mezzo atto di compravendita del 23/04/2005 a rogito Notaio Cozza Antonella, rep. 13785.

Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione riguardano la realizzazione della banchina stradale prospiciente il lotto edificabile, lungo la Strada dell'Alderana.

A tale scopo si precisa che la recinzione in progetto che si sviluppa lungo la Strada Alderana individuata come B-C negli elaborati grafici di progetto, non sarà costruita in corrispondenza del confine di proprietà ma verrà leggermente spostata all'interno del lotto al fine di garantire la distanza minima dal centro della sede stradale di mt. 5,00 così come previsto dall'art. 13 del RET.

Tale area, ai sensi del suddetto art. 13 delle NTA, sarà da cedere al Comune di Senigallia ai fini della *“conservazione, ampliamento ed alla creazione ex novo di spazi per la circolazione dinamica e statica e per il traffico pedonale e ciclabile”*.

Detta area di mq. 18,81 unitamente alla banchina stradale attuale costituita da terreno, sarà oggetto di sistemazione per formazione di nuova banchina a cura e spese dei committenti.

La nuova banchina stradale avrà una profondità che va dall'attuale ciglio stradale della via Alderana-Portone fino alla recinzione in progetto del lotto per una superficie totale di mq. 76,70 (banchina composta dalla banchina esistente mq. 57,89 + superficie privata da cedere al Comune di mq. 18,81), per tutta la lunghezza frontale del lotto,

Essa sarà realizzata mediante formazione di sottofondo di fondazione costituito da strato di materiale di cava di altezza di cm. 40/50 avente granulometria variabile da 40/70 mm per la parte inferiore e 8/12 per la parte superiore, previo scavo del terreno.

Sovrastante alla fondazione verrà eseguito strato di binder stabilizzante e di livellazione per uno spessore di cm. 7 al di sopra del quale verrà eseguito tappetino bituminoso d'usura in asfalto per uno spessore di cm. 3.

Verrà prevista l'installazione di n. 3 pozzetti con chiusino carrabile, collegati da tubo flessibile interrato in PVC $\varnothing$ mm 93 est., necessari per eventuale futuro passaggio della linea elettrica di pubblica illuminazione. I pozzetti saranno posti uno all'inizio del lotto, l'altro alla fine del lotto, ed uno in corrispondenza del palo di pubblica illuminazione esistente.

I costi a carico della committenza per la realizzazione della nuova banchina stradale ammontano ad € 7.788,99 (€ 9.502,57 IVA 22% compresa) come da computo metrico estimativo allegato alla pratica edilizia e redatto sulla base del prezzario della Regione Marche 2025.

A tale scopo i committenti chiedono che tali costi vengano scomputati dal pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria che dovranno essere pagati per la costruzione della loro abitazione.

Tale intervento si configura come opera pubblica ai sensi del D.Lgs 36/2023 e pertanto dovrà essere approvato dalla Giunta Comunale.

A tale scopo la pratica edilizia verrà integrata con i documenti richiesti con nota PEC prot. n. 12614 del 03/03/2026 dall'Ufficio Governo del Territorio di Senigallia.

Per quanto riguarda quote, particolari e dimensioni, si rimanda agli elaborati grafici di progetto ed ai dati planovolumetrici allegati alla presente relazione.

Senigallia, 02/04/2025

Il progettista Geom. Stefano Magi

