

*comune di Senigallia  
Provincia di Ancona*

**LOTTIZZAZIONE  
COMPARTO  
CR2/C/ERP-Borgo Bicchia**

*oggetto: RELAZIONE TECNICA  
ILLUSTRATIVA*

*I tecnici:*

*Arch. Nazareno Petrini  
Geom. Paolo Animalì*

*data: marzo 2023*

## 1. PREMESSA

La presente relazione tecnica descrive la proposta progettuale di variante alle schede S1 e S2 relative al “COMPARTO CR2/C/ERP-Borgo Bicchia” approvato con Delibera C.C. n. 95 del 08/11/2021

Le modifiche apportate all’impianto urbanistico ed alle tipologie edilizie, rispetto alla versione approvata sono state dettate da nuove esigenze commerciali e di localizzazione indotte dalla perdurante difficile situazione economica in generale e del mercato immobiliare in particolare. Si precisa comunque che non vi è stata 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	Relazione tecnica illustrativa
Elaborato 02	SCHEDA “S1”
Elaborato 03	SCHEDA “S2”
Elaborato 04	SCHEDA “S3”

## 2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE AREA D'INTERVENTO

L’area di intervento si colloca nel comune di Senigallia e più precisamente in località BORGIO BICCHIA. Si tratta di un’area inserita ad Est dell’asse viario Nord-Sud, di via Brodolini, confinante con un tessuto ormai prevalentemente residenziale sull’asse Nord e artigianale-direzionale sull’asse Sud.

Catastralmente il comparto è identificato al Fig. 47 particella 908/parte per una consistenza di mq. 25.892.

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

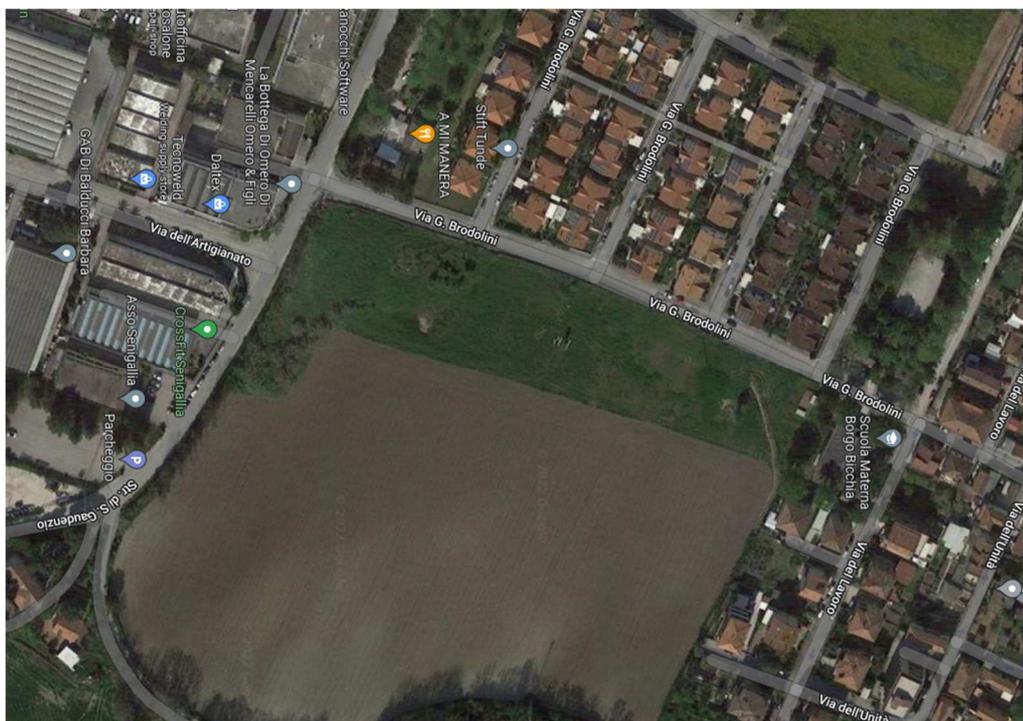


Foto 01: inquadramento area di intervento



Foto 02: scuola materna Borgo Bicchia attuale e depuratore esistente



Foto 03: Area di intervento e Via Brodolini



Foto 04:innesto via Brodolini con Str. di San Gaudenzio



Foto 05: parte terminale di via dell'Unità



Foto: 06: area oggetto LOTTIZZAZIONE COMPARTO CR2/C/ERP-Borgo Bicchia

### 3. INQUADRAMENTO P.R.G.

Il vigente P.R.G. classifica il comparto tra i piani attuativi "CO" denominato "CR2/C/ERP - Borgo Bicchia" dettato dall'art 17b delle NTA, con le modalità di attuazione secondo le Schede S1 (parametri urbanistici edilizi), S2 (Opere di Urbanizzazione), S3 (dati catastali), allegati allo strumento urbanistico vigente.

Comune di Senigallia - PRG vigente

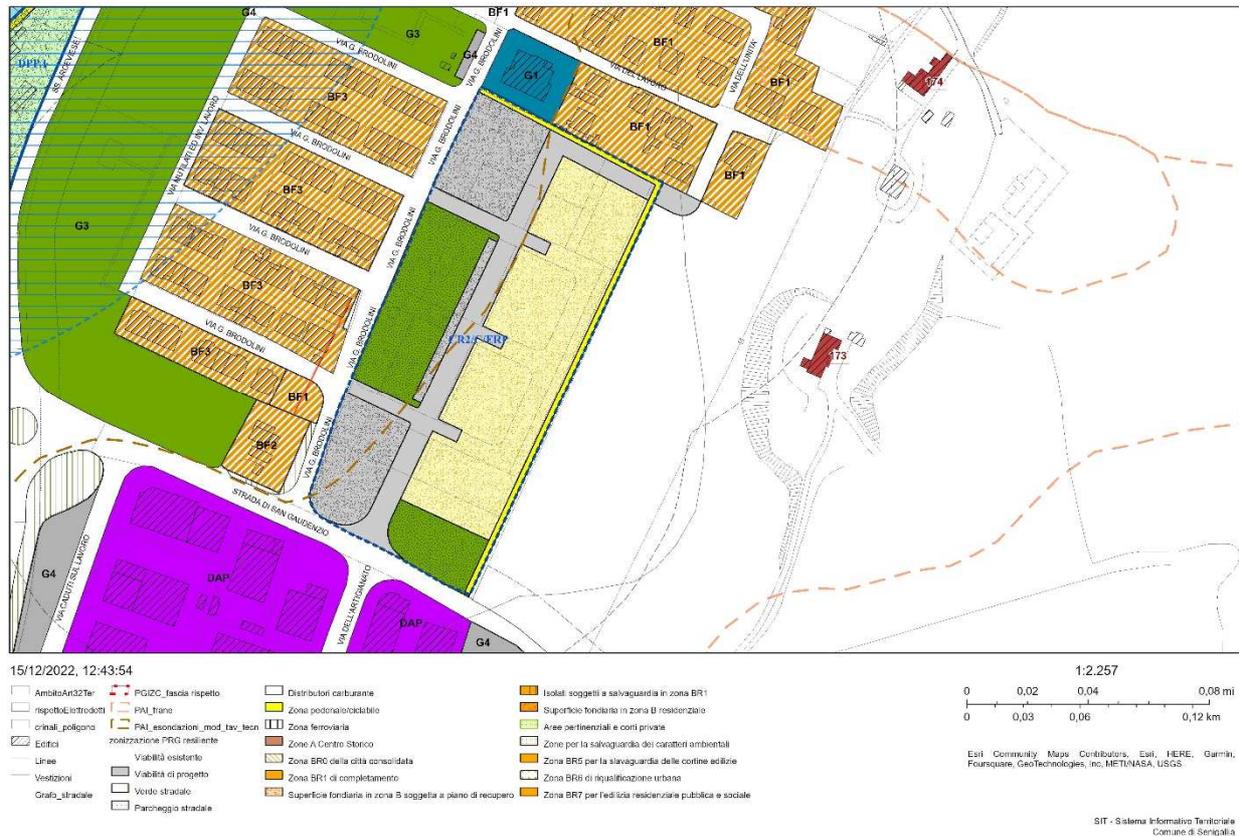


Fig. 01: stralcio PRG vigente

### Comune di Senigallia - Variante PRG Citta' Resiliente - Approvazione

Delibera C.C. n. 95 del 08/11/2021

**Art. 17 - Zone territoriali omogenee "C"**

*Art. 17/b - Zona CR2 di espansione residenziale con schede di dettaglio*

1) **DESTINAZIONI D'USO**

1. *Le destinazioni d'uso sono la residenza e quelle compatibili con la residenza (cfr. art.17 c.4).*

2) **PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI**

*Come da Schede normative di cui al Documento P3.2 e P.3.3*

1. *Per tutti i comparti all'interno o a margine delle aree di frana o di esondazione del P.A.I. è fatto obbligo di acquisire parere di invarianza idraulica e geomorfologica.*

2. *Il verde privato e le aree pubbliche destinate a viabilità, verde attrezzato, parcheggi o altri servizi pubblici, sono da intendersi prescrittive in termini dimensionali.*

3. *Le aree a verde privato individuate all'interno dei comparti sono inedificabili, dovranno essere sistemate a giardino e in ogni caso mantenute come superfici permeabili.*

4. Qualora le A.U.S. da cedere risultassero di dimensioni inferiori a 24 m<sup>2</sup>/30 m<sup>2</sup> di SUL edificabile, la restante parte dovrà essere monetizzata.

S.U.A. = Non inferiore a 52 m<sup>2</sup> relativamente ad una quota non inferiore all'80% delle SUL complessive ammesse dal piano; non inferiore a 45 m<sup>2</sup> 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- che 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, insite nel progetto, costituisce di fatto un ampliamento del quartiere esistente, portando un incremento delle opere di urbanizzazione, Verde pubblico, Parcheggi, a completamento del quartiere stesso, che rivestirà nel futuro un'importanza rilevante per lo sviluppo della città di Senigallia, vista la vicinanza con il centro cittadino e principali vie di collegamento.

Il presente progetto di Variante prevede la riorganizzazione planivolumetrica e funzionale dei lotti da edificare e di parte delle aree di urbanizzazione adiacenti.

In luogo dei lotti che prevedono, secondo la scheda attuale del PRG vigente, una tipologia di edifici di tipo condominiale la proposta prevede la realizzazione di edifici autonomi ed indipendenti.

Si prevede la divisione dell'area in lotti privati collocati parallelamente all'asse viario principale Nord-Sud, su due file per consentire la realizzazione di edifici di media struttura, adagiati lungo le curve di livello esistenti.

L'accesso ai lotti sarà garantito dal nuovo tronco stradale di forma pressoché a ferro di cavallo che s'innesta sull'asse viario principale, di via Brodolini, rivisto rispetto a quello approvato, per ovviare ai rischi d'innesto sulla Str. di San Gaudenzio. In questo modo il traffico veicolare della nuova zona residenziale non si va ad inserire direttamente sulla strada che serve l'adiacente area artigianale-direzione. La nuova disposizione riduce l'estensione della superficie destinata a strada, eliminando il troncone di collegamento con via dell'Unità a beneficio di una riorganizzazione dell'area a parcheggio con l'area destinata ad edilizia pubblica, dove resterà comunque un percorso ciclo-pedonale di collegamento.

La variante prevede anche la riorganizzazione delle aree a verde pubblico prolungando la fascia verde che corre parallela al fosso esistente adiacente alla str. di San Gaudenzio. L'area per verde pubblico attrezzato e/o sportivo con opere per la raccolta disciplinata delle acque viene affiancata allo spazio destinato a parcheggio pubblico ed area per la gestione dell'emergenza di Protezione Civile. L'analisi per la valutazione dell'invarianza idraulica conseguente alla trasformazione dell'area in esame dovrà essere condotta nelle fasi successive di progettazione, secondo la DGR n. 53

/2014 e relative linee guida. La soluzione che si propone di adottare prevede l'utilizzo di sistemi geocellulari, e la realizzazione tramite questi, di bacini costituiti da moduli in polipropilene a forma di parallelepipedo, che verranno assemblati e rivestiti con materiale geosintetico per consentire l'infiltrazione dell'acqua nello stesso terreno, senza nessun aggravio di deflusso sul reticolo idrografico superficiale esistente.  
Di seguito si riporta il confronto tra la scheda del PRG vigente e quella della proposta.

## COMUNE DI SENIGALLIA

### Comparto CR2/C/ERP-Borgo Bicchia

#### S1 - Parametri urbanistici ed edilizi

LEGENDA Scala 1:1000

	Perimetro del comparto		
	Viabilità di progetto (strada pubblica)		
	Percorso pedociclabile		
	Superficie fondiaria	(n) numero lotto	(n) superficie lotto
	[m <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> ]
	[m <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> ]	SUL realizzabile
	Sagoma di massimo ingombro		
	Verde pubblico		
	Verde pubblico attrezzato e/o sportivo con opere per la raccolta disciplinata delle acque		
	Parcheggio pubblico		
	Parcheggio pubblico ed area per la gestione dell'emergenza di Protezione Civile		

#### DATI DIMENSIONALI

Superficie territoriale = 25.892 m<sup>2</sup>

UT = 0,25 mq/mq

S.U.L. realizzabile = 6.473 m<sup>2</sup>

H = 7,50 m

H<sub>ERS</sub> = 9,50 m

DC-DS-DF come da scheda

Aree pubbliche in cessione al Comune (50% della ST) = 12.946m<sup>2</sup>

area verde-parcheggi-percorso ciclabile = 10.915 m<sup>2</sup>

area per edilizia pubblica (lotto 1) = 2.237 m<sup>2</sup>

Totale = 13.152m<sup>2</sup> > 12.946m<sup>2</sup>

#### PRESCRIZIONI PARTICOLAREGGIATE

- 1) Non sono ammessi piani interrati
- 2) Le superfici fuori terra, aggregate o meno con l'edificio residenziale di riferimento e destinate esclusivamente ad autorimessa, sono escluse dal computo della SUL
- 3) E' obbligatoria la cessione al comune del 15% della SUL in progetto, da destinare a edilizia pubblica, da allocare nel lotto 1
- 4) Nel lotto 2 va allocata SUL rimanente come segue:  
-65% da realizzare in regime di libero mercato  
-20% da realizzare ad iniziativa privata per edilizia residenziale sociale a regime convenzionato

Fig. 02: legenda scheda comparto proposta

scheda comparto



Fig. 03: confronto schede “S1” del comparto del PRG vigente e quello proposto

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