

MENTUCCI SRL
VIALE ANITA GARIBALDI 97
60019 SENIGALLIA (AN)
PEC MENTUCCI.SRL@PEC.IT

AL SIGNOR SINDACO
DEL COMUNE DI SENIGALLIA
PEC comune.senigallia@emarche.it

OGGETTO: PRG vigente, variante “Città Resiliente” del Comune di Senigallia: area in zona BR1 in via Rosmini ed area in zona BR2.1 in via Capanna. Proposta di attuazione delle capacità edificatorie delle due aree nel rispetto delle prescrizioni impartite dall’approvazione del Piano per l’Assetto Idrogeologico della Regione Marche (PAI).

Il sottoscritto Ing. Vinicio Mentucci, C.F. [REDACTED]

[REDACTED] in qualità di Legale Rappresentante della società “**MENTUCCI S.r.l.**” con sede in **Senigallia (AN), viale Anita Garibaldi 97 (C.F. - P.IVA 02763750425)**, presenta la seguente

Proposta di attuazione

delle capacità edificatorie delle due aree specificate in oggetto, nel rispetto delle prescrizioni determinate dall’approvazione del Piano per l’Assetto Idrogeologico della Regione Marche (PAI).

1 - Premesse.

La società **MENTUCCI S.r.l.**, a seguito di atto di fusione per incorporazione con la società **VILLA BRUNETTI S.r.l.**, è proprietaria:

- dell’area sita in Senigallia, via Capanna, individuata nel PRG vigente (Variante al PRG definita “Città Resiliente”) con azionamento urbanistico “*BR2 – di completamento con cessione di aree per verde e servizi*” (art. 16/c delle NTA), e più specificatamente al “*punto 4 – PRESCRIZIONI PARTICOLARI*” dello stesso articolo, come zona “BR2.1 (via Capanna), che prevede come parametri urbanistici ed edilizi una SUL max di mq. 3.390 ed una altezza massima di m. 15,70. Le stesse norme prescrivono inoltre di definire “il piano di campagna” in modo congruente con le quote dell’edificato esistente.
- dell’area sita in Senigallia, via Rosmini, (dati catastali: foglio 29 mappale 1536 di mq. 821) individuata nel PRG vigente come zona “*BR1 di completamento*” (Art. 16/b delle NTA). Sulla suddetta area, in data 24.11.2014 prot. 80267 (pratica edilizia n. 2014/206), era stato presentato

dalla proprietà un progetto per l'edificazione di un fabbricato di civile abitazione (n. 5 alloggi) e per il quale questa Amministrazione si era già espressa con parere favorevole al rilascio del relativo Permesso di Costruire. Nell'iter della pratica, veniva però adottata la variante al PRG definita "Misure per l'accoglienza, l'inclusione sociale e la sicurezza idrogeologica" (D.C.C. n. 28 del 31.03.2015) che introduceva nelle NTA l'art. 32/ter, articolo che di fatto impediva la formazione di piani interrati. Con nota 17.04.2015 il Comune di Senigallia comunicava la sospensione dell'esame della pratica edilizia ai sensi delle norme di salvaguardia del nuovo strumento urbanistico. In data 17.03.2022 (pratica edilizia n. 2022/30) la proprietà presentava un nuovo progetto di edificazione conformemente alla limitazione tipologica definita dall'art. 32/ter delle NTA (eliminazione del piano interrato e creazione di autorimesse al piano terra). Nell'iter della pratica veniva approvata la nuova cartografia del Piano per l'Assetto Idrogeologico della Regione Marche (PAI), che inseriva l'area di via Rosmini in quelle soggette a rischio di esondazione e quindi inedificabile.

2 - Dati metrici delle due aree e parametri urbanistici ed edilizi.

Comparto BR2.1 di via Capanna:

- Superficie complessiva di circa mq. 12.250;
- Area prevista in cessione gratuita al Comune per "verde pubblico" e "strada" mq. 5.950 (il 48,6 % del totale);
- Area sottoposta ad esondazione (PAI) mq. 9.570 (oltre i $\frac{3}{4}$ dell'intera area);
- Area in zona BR2 mq. 6.300;
- Area in zona BR2 effettivamente edificabile ove collocare le future edificazioni mq. 2.680 (circa il 21% dell'intera estensione del comparto);
- SUL massima = mq. 3.390;
- H max = m. 15,70.

Area in zona BR1 in via Rosmini:

- Superficie complessiva di mq. 821;
- SUL massima = mq. 506,08 (mq. 821 x 0,50 + 95,58 come S.U.L. residua acquisita con atto notarile 17.02.2016 dai mappali n. 286 e 1765 foglio 25 - si veda pratica edilizia n. 2022/30);
- Area sottoposta ad esondazione (PAI) mq. 821 (l'intero lotto BR1).

3 – La proposta.

Considerata l'avvenuta inedificabilità del lotto sito in via Rosmini per la definitiva approvazione del PAI da parte della Regione Marche, si chiede che la sua capacità edificatoria (SUL mq. 506,08), consentita come zona BR1 di PRG, possa essere trasferita nel vicino Comparto BR2.1 di via Capanna, capacità ovviamente da sommare a quella già prevista per lo stesso Comparto (SUL mq. 3.390) per un totale di SUL di mq. 3.896,08, il tutto da regolamentare con la specifica convenzione di lottizzazione necessaria per l'attuazione della zona BR2.1 di via Capanna.

Parallelamente alla sopracitata richiesta, considerata la ridotta superficie della zona BR2 effettivamente edificabile ove collocare le future edificazioni (circa il 21% della superficie del

comparto), si chiede di aumentare nel comparto l'altezza massima consentita, da m. 15,70 a m. 18,70 in modo da permettere l'edificazione della intera Superficie Utile Lorda così prevista, fermo restando quanto previsto dall'art. 32/ter delle NTA di PRG quale misura integrativa per la mitigazione del rischio idro-geologico. Si fa presente che nelle vicinanze del Comparto di cui si discute vi sono edifici con tipologia "a torre" di altezza analoga a quella richiesta.

Riguardo all'area di via Rosmini, divenuta inedificabile, la proprietà è disponibile alla sua cessione, a valore di mercato, al Comune di Senigallia, area che potrà essere destinata a parcheggio pubblico o ad altra destinazione pubblica considerata la vicinanza, della stessa, alle strutture scolastiche di secondo grado e alla Caserma della Polizia di Stato.

La proprietà è inoltre disponibile alla cessione, a valore da convenire, al Comune di Senigallia, dell'area esterna al comparto BR2.1, con destinazione a viabilità, che "circonda" il Commissariato di Polizia, area strategica che consentirebbe, assieme alla viabilità contenuta nel comparto, a creare una viabilità alternativa in uscita dal Commissariato, anche con la realizzazione di una rotatoria in corrispondenza dell'intersezione con la via Capanna. Si evidenzia che attualmente le numerose persone che frequentano il Commissariato, nonché lo stesso personale della Polizia di Stato, sono "costrette" a transitare su via Rosmini che presenta, in corrispondenza dell'incrocio con via Capanna e via Bari, una notevole difficoltà di percorrenza sia in entrata che in uscita dalla stessa via, per il significativo traffico presente durante tutta la giornata. La nuova soluzione viaria in uscita dal Commissariato è stata già ampiamente apprezzata dal Comandante della Polizia di Stato. La cessione delle aree esterne al comparto BR2.1 potrà essere regolamentata contestualmente all'attuazione dello stesso comparto di via Capanna.

In attesa di un riscontro in merito, con osservanza salutiamo.

Senigallia, 23/02/2024


Mentucci s.r.l.
Viale A. Galvani, 97
60019 SENIGALLIA (AN)
C.F./PIVA 02763750425

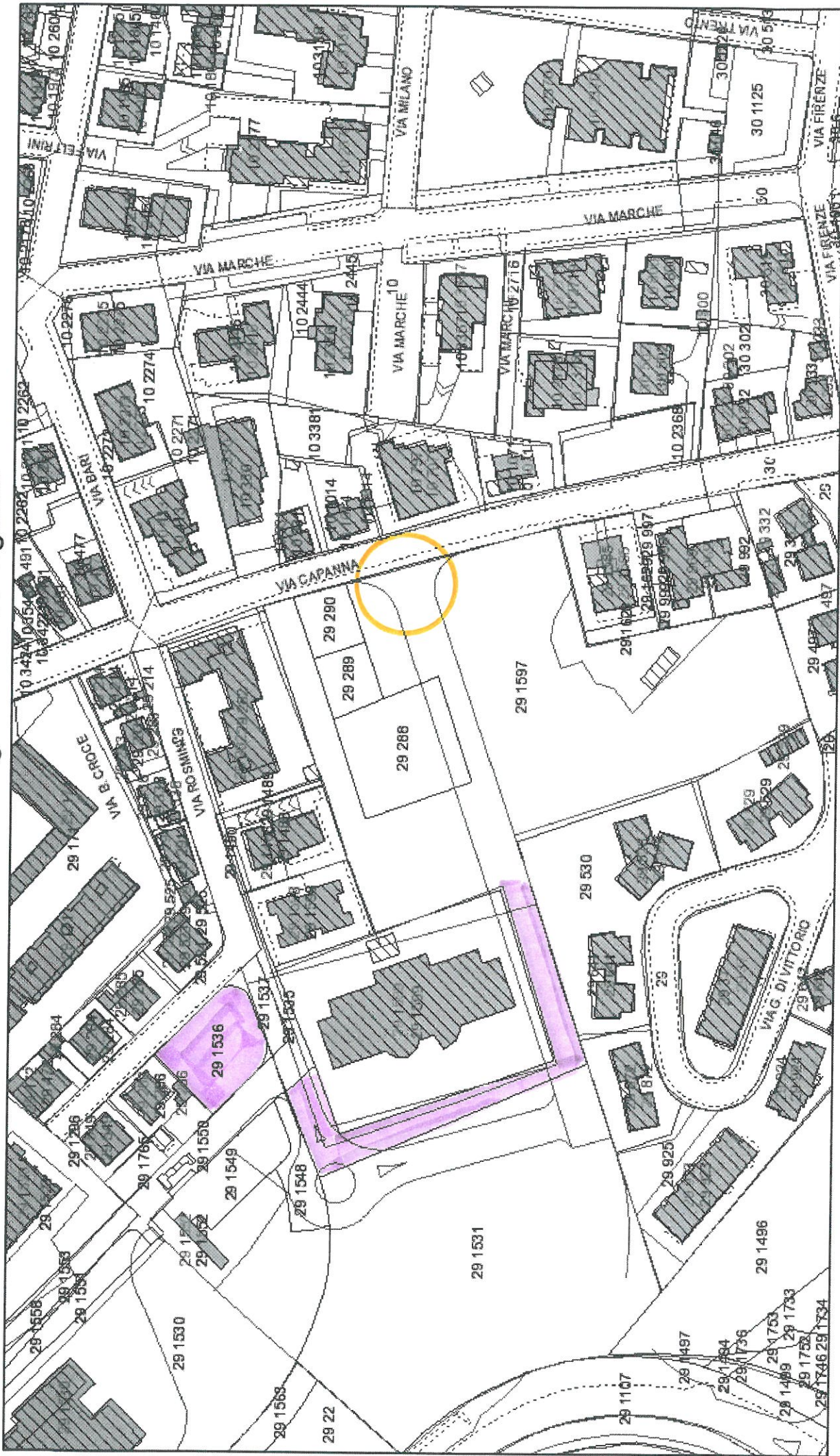
MENTUCCI VINICIO
23.02.2024 17:42:27
GMT+01:00

Ing. Vinicio Mentucci
Legale rappresentante della società
MENTUCCI S.r.l.








Si allegano:


- Stralcio di PRG;
- Planimetria aree in proprietà;
- Aree esterne al comparto e localizzazione della eventuale rotatoria.


Comune di Senigallia - PRG vigente



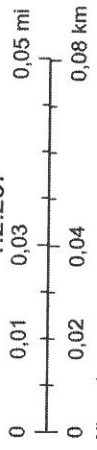
22/2/2024, 17:13:14

-  Edifici
-  Vestizioni
-  Linee
-  LnVest
-  Particelle
-  Fabbricati
-  mascherata

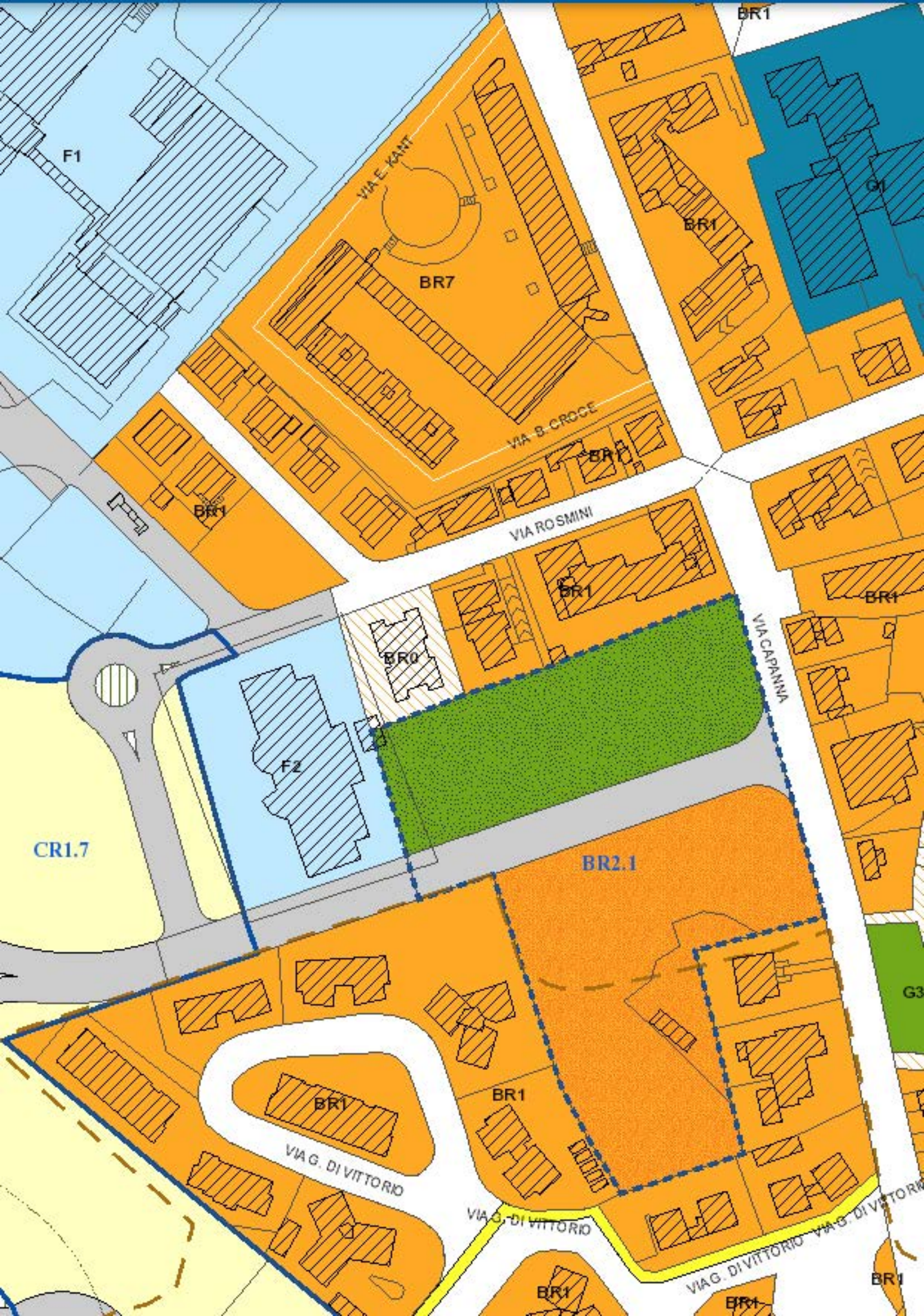
 PREVISIONE DI
REGOLAZIONE STRADALE

 AREE IN LESSIONE
FUORI DAL PERIMETRO
DEL COMPARTO BR.1

1:2.257



Maxar, Microsoft



F1

BR1

VIA E. KANT

BR7

BR1

G1

VIA S. CROCE

BR1

BR1

VIA ROSMINI

BR1

BR1

BR0

VIA CAPANNA

F2

CR1.7

BR2.1

G3

BR1

BR1

VIAG. DI VITTORIO

VIAG. DI VITTORIO

VIAG. DI VITTORIO

BR1

BR1

BR1