



Spett.le Ufficio Governo del Territorio
Area 9 – Area Tecnica Territorio ed Edilizia Privata
Attivo presso il Comune di Senigallia
V.le Leopardi n. 6
60019 - SENIGALLIA (AN)

Alla cortese attenzione della Responsabile Arch. Daniela Leone

*Trasmissione via PEC a comune.senigallia@emarche.it
Trasmissione via PEO a protocollo@comune.senigallia.an.it
Trasmissione via PEO a daniela.leone@comune.senigallia.an.it*

Senigallia, 1 aprile 2025

OGGETTO: RICHIESTA DI VARIANTE ALLA SCHEDA PRG DELL'AREA BR6.1 – COMPARTO SANZIO

La presente per rimettere alla Vostra attenzione alcune considerazioni e richieste di variante alla scheda PRG dell'area BR6.1 che consideriamo necessarie per consentirne l'attuazione.

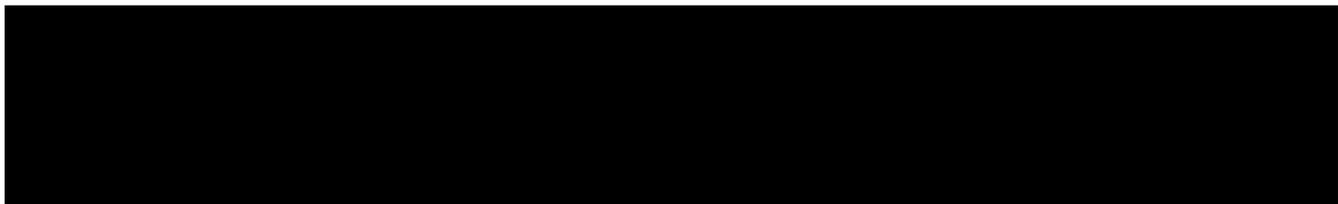
Premesso che:

- In linea con le recenti direttive europee e nazionali, ogni intervento edilizio deve essere valutato attentamente, al fine di favorire la riqualificazione delle aree già urbanizzate;
- Le attuali difficoltà nell'attuazione dei programmi edilizi previsti dalla scheda in oggetto richiedono interventi mirati per migliorare la funzionalità complessiva della pianificazione urbanistica, nel rispetto dei principi di sostenibilità;
- La scrivente ritiene necessario proporre modifiche che possano favorire un equilibrio tra le destinazioni d'uso, una maggiore armonia nell'organizzazione degli spazi edificabili con un impatto volumetrico complessivo più ridotto.

Alla luce di quanto esposto in premessa, si richiede quanto segue:

1. Variazione della Cubatura Commerciale/Direzionale senza incremento complessivo:

Proponiamo una variazione in aumento della cubatura destinata agli usi commerciali e direzionali, trasformando parte della SUL residenziale, senza incrementare la SUL complessiva. Tale variazione è necessaria per rispondere alle esigenze di distribuzione interna e layout standardizzati delle attività commerciali, ottimizzando la corrente previsione urbanistica.





2. Redistribuzione della Cubatura Residenziale:

Si richiede lo spostamento della cubatura residenziale prevista sopra le attività commerciali/direzionali, poiché la coesistenza delle due destinazioni d'uso si è dimostrata problematica. La superficie sarà redistribuita in percentuale all'interno dei lotti residenziali, razionalizzando l'assetto urbanistico dell'area.

3. Eliminazione del Vincolo sul 25% della SUL Residenziale:

Si propone di eliminare il vincolo che destina il 25% della SUL residenziale alla locazione a canoni concordati o al patto di futura vendita (10 anni) poiché tale vincolo rende gli interventi non finanziabili dagli istituti di credito. In sostituzione, il 25% della SUL residenziale sarà destinato all'edilizia convenzionata, in conformità con le normative regionali vigenti, garantendo l'accessibilità all'abitazione per diverse fasce di popolazione.

4. Regolamentazione dell'Uso del Parcheggio Pubblico:

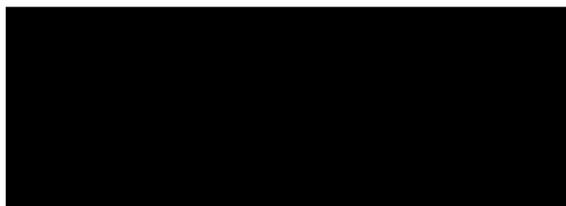
Vorremmo normare in convenzione l'utilizzo pubblico del parcheggio adiacente all'edificio commerciale, mantenendone la proprietà privata ad uso pubblico. Proponiamo di stabilire orari di apertura e chiusura condivisi con l'Amministrazione, al fine di garantire sicurezza e manutenzione durante le ore serali, ottimizzando l'uso delle infrastrutture esistenti.

5. Riduzione Generale della Cubatura Complessiva:

Riteniamo fondamentale sottolineare l'importanza della riduzione generale della cubatura realizzabile nell'intera area BR6.1. Tale intervento non rappresenta solo una scelta tecnica, ma risponde a principi di governo del territorio volti a minimizzare la volumetria degli interventi, garantendo un equilibrio tra spazi costruiti e aree libere, migliorando l'armonia urbanistica e tutelando il paesaggio circostante. La diminuzione volumetrica contribuisce inoltre a evitare sovraccarichi infrastrutturali e a favorire uno sviluppo sostenibile dell'area, in linea con gli obiettivi di pianificazione urbana moderna.

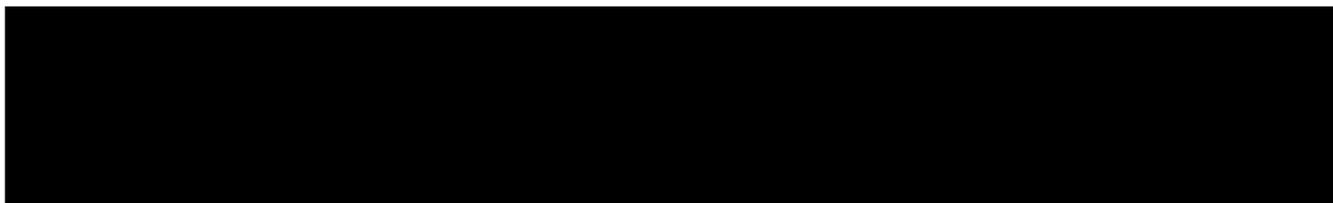
Le considerazioni esposte esortano l'Ufficio adito a considerare le modifiche richieste al fine di assicurare la fattibilità tecnica ed economica degli interventi previsti dalla scheda per l'area BR6.1 in Senigallia.

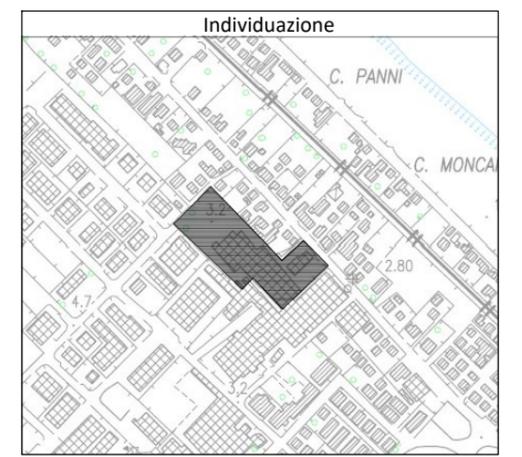
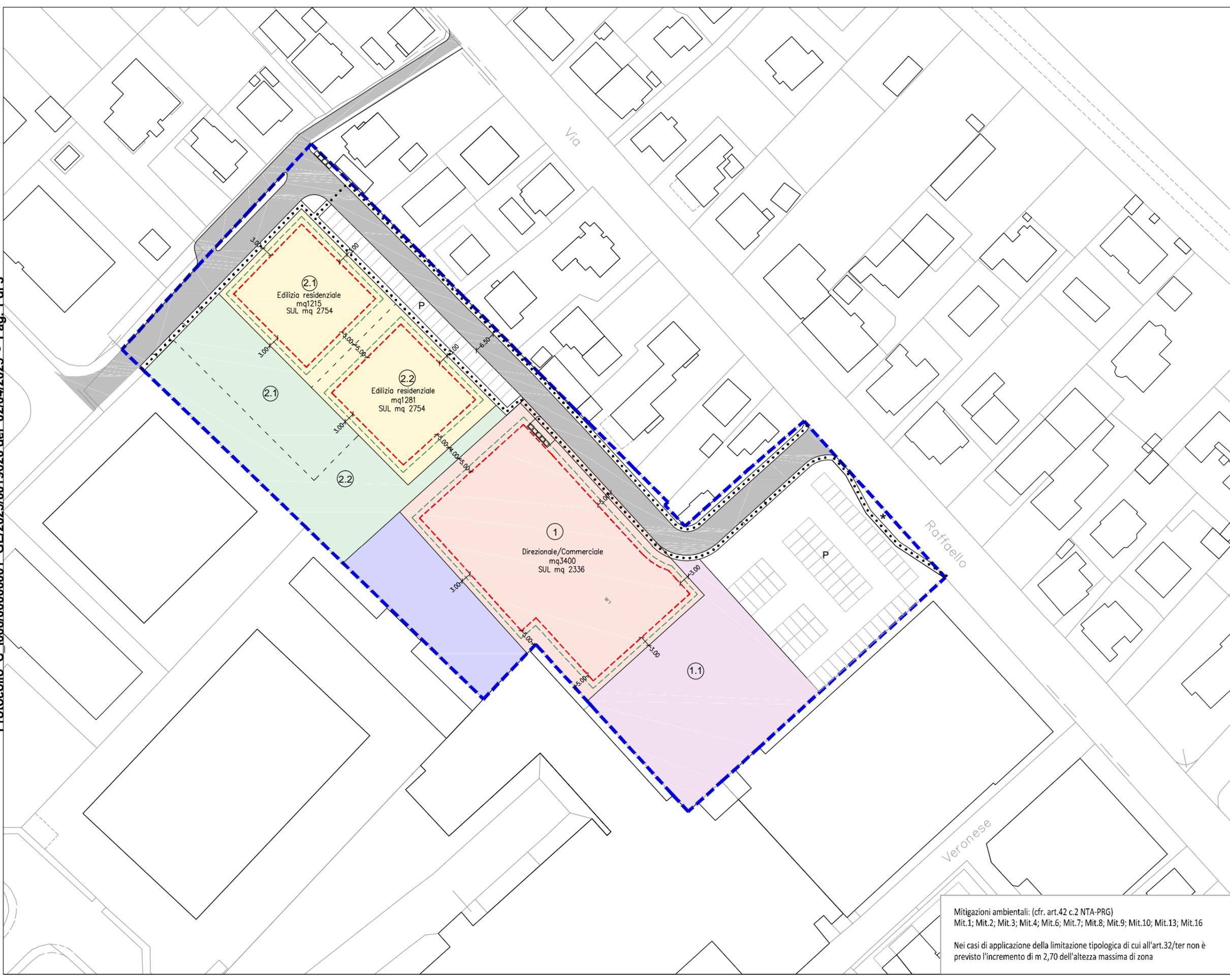
Rimanendo a vostra completa disposizione per eventuali chiarimenti o approfondimenti in merito, l'occasione mi è particolarmente gradita per porgere un cordiale saluto.



Allegati:

- 1) Scheda PRG area BR6.1 che recepisce le richieste formulate





area BR6.1 ex fonderia Veco
VARIANTE
S 1 - Parametri urbanistici ed edilizi

Scala 1:1000

LEGENDA

-  PERIMETRO DEL COMPARTO
-  Superficie fondiaria residenziale
-  Superficie fondiaria commerciale-direzionale
-  Sagoma massimo ingombro
-  Sagoma massimo ingombro sbalzi (1.5ml)
-  Parcheggi/verde privati residenziale
-  Parcheggi privati commerciale-direzionale
-  Area privata commerciale-direzionale
-  Parcheggio pubblico
-  Fermata autobus
-  Percorso ciclopeditoneo
-  Viabilità di progetto

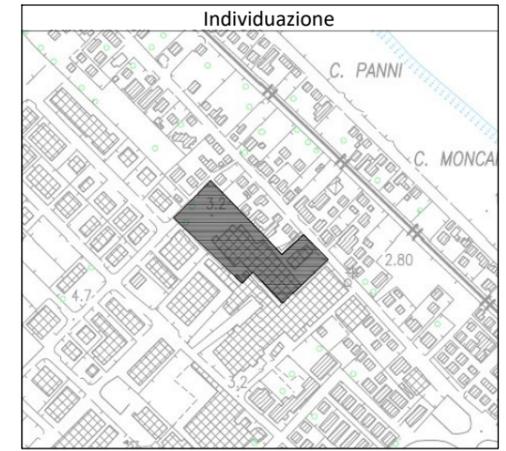
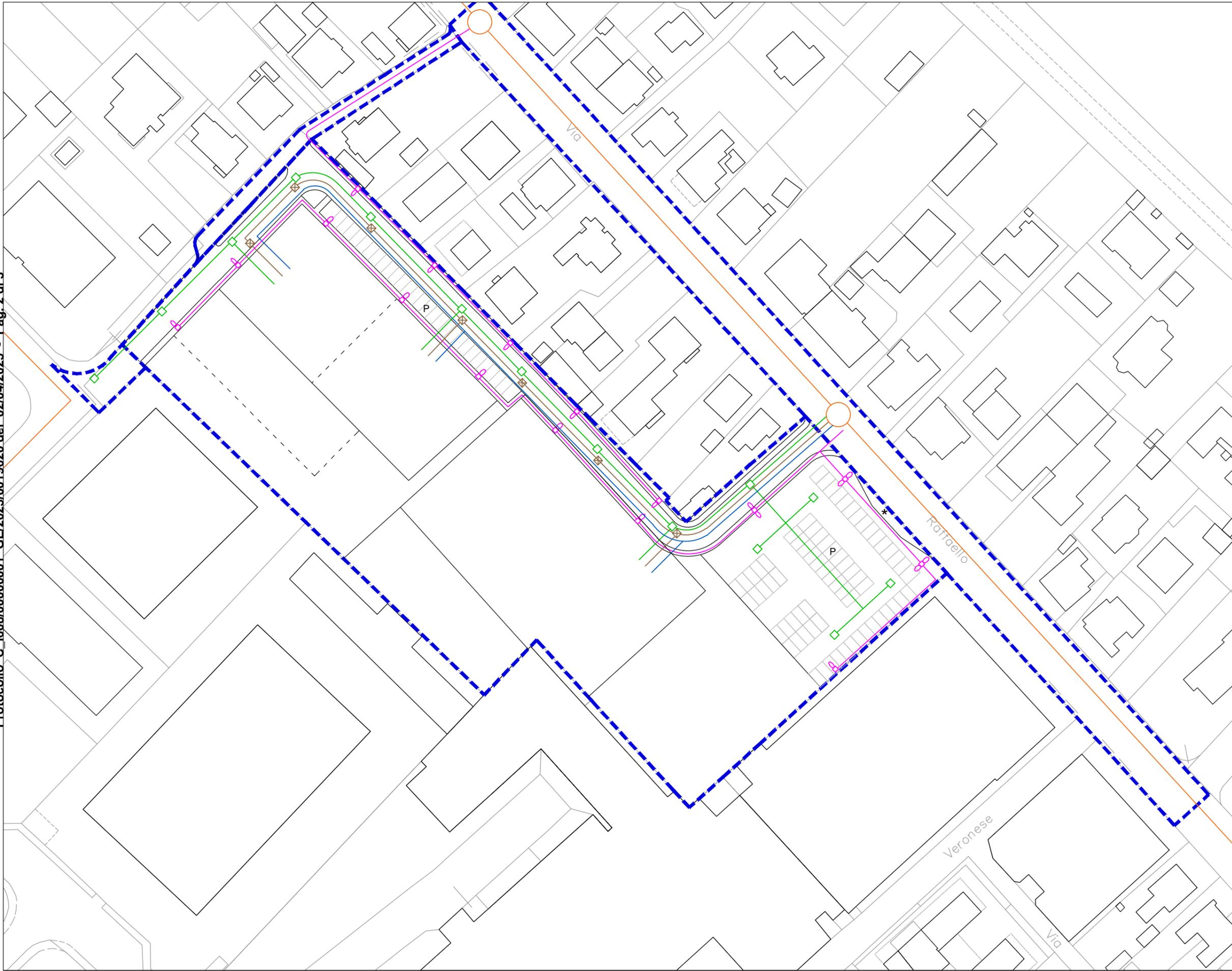
DATI DIMENSIONALI

Superficie Territoriale	= 16691 mq
- UT residenziale	= 0.33 mq/mq
- S.U.L. realizzabile	= 5508 mq
di cui il 25% a edilizia convenzionata (1377 mq)	
ed il 75% a libero mercato (4131 mq)	
- H.	= 21.50 ml
- Aree per attrezzature Pubbliche = 16/30 SUL da monetizzare secondo R.E.	
- UT commerciale-direzionale	= 0.14 mq/mq
- S.U.L. realizzabile	= 2336 mq
- H.	= 12.00 ml
- Aree per attrezzature Pubbliche (da cedere) = 80/100 SUL	
di cui almeno 80% destinate a parcheggio	
- Distanza dai confini = 3.00/5.00/10.00 ml	
- Distanza tra fabbricati (tra pareti finestrate) = 10,00 ml	
- Distanza dalla strada = 5,00 ml	

S.U.A.=non inferiore a 52 mq, fatte salve le deroghe ex art.10 c.8 NTA

Mitigazioni ambientali: (cfr. art.42 c.2 NTA-PRG)
Mit.1; Mit.2; Mit.3; Mit.4; Mit.6; Mit.7; Mit.8; Mit.9; Mit.10; Mit.13; Mit.16
Nei casi di applicazione della limitazione tipologica di cui all'art.32/ter non è previsto l'incremento di m 2,70 dell'altezza massima di zona

Nota: La SUL relativa all'edilizia residenziale di mq 5508 sarà realizzata all'interna dei lotti 2.1 e 2.2 per successivi stralci funzionali.
I confini tra gli stralci funzionali all'interno della superficie fondiaria sono indicativi e verranno determinati con precisione in fase di permesso di costruire. Sono ammessi trasferimenti di SUL tra i lotti all'interno della superficie fondiaria.



area BR6.1 ex fonderia Veco
VARIANTE
 S 2 - Opere di Urbanizzazione

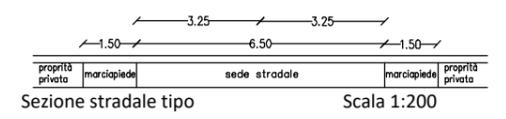
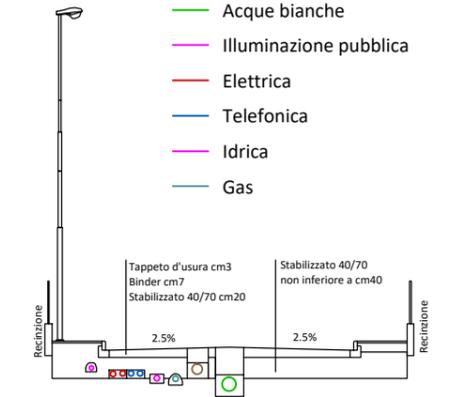
Scala 1:1000

LEGENDA

- perimetro estensione urbanizzazioni
- rete distribuzione acque nere
- rete distribuzione acque bianche
- rete pubblica illuminazione
- linea dorsale reti: elettrica, telefonica, idrica, gas
- allacci reti esistente

Legenda reti

- Acque nere
- Acque bianche
- Illuminazione pubblica
- Elettrica
- Telefonica
- Idrica
- Gas



PRESCRIZIONI PARTICOLAREGGIATE

- L'organizzazione delle opere di urbanizzazione è indicativo; il progetto esecutivo definirà l'assetto ottimale.
- Tutte le opere di urbanizzazione sono soggette al preventivo parere di congruità tecnica rilasciato dagli enti gestori dei servizi pubblici.

