

ARCHITETTURA E INGEGNERIA

Senigallia, lì 08/09/2025

Oggetto: Istanza di modifica per variante normativa del comparto edificatorio CR2.11-Area via Garibaldi (Marzocca)

Il sottoscritto [REDACTED] residente in [REDACTED], in via [REDACTED] con studio in [REDACTED] via [REDACTED] iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti PPC della Provincia di [REDACTED] al numero [REDACTED] in qualità di Professionista incaricato dai Sig.ri [REDACTED]



[REDACTED] PROPRIETARI DELLE AREE site nel Comune di Senigallia al Fg 19 Mappali 27, 28, 30, 1298, 1279, 385, 51 e 52, inseriti all'interno del Comparto CR2 11- Via Garibaldi Marzocca

Chiedono

che Codesta Spettabile Amministrazione possa prendere in considerazione la presente richiesta di modifica del parametro di altezza massima e di assetto distributivo delle aree edificabili, così come inserito nelle scheda S1-parametri urbanistici ed edilizi, S2-opere di urbanizzazione, S3- Planimetria ed elenchi catastali che si allegano alla presente istanza, coerenti con quelle adottate con delibera di C.C. n. 11 del 30/10/2020 con denominazione "Variante al PRG-Città resiliente".

Premesso,

- che la scheda S3-Planimetrie ed elenchi catastali, risulta invariata rimanendo l'elenco delle proprietà immodificato;
- che la scheda S2-Opere di urbanizzazione, adottata con delibera di C.C. n. 11, prevedeva l'estensione delle opere anche in area esterna al Comparto, per l'inserimento di una rotatoria sulla via Garibaldi, e che questa per conformazione ed orografia dei luoghi risulta complessivamente inattuabile;
- che la scheda S1-Parametri urbanistici ed edilizi, individuava 4 lotti edificabili, per un complessivo sviluppo di Mq 2.893,00, pari ad un It=0,15 mq/mq;

STUDIO:

MAIL:

PEC:

ARCHITETTURA E INGEGNERIA

- che tale soluzione implica una occupazione di suolo vergine e permeabile di grande impatto, sia a livello di impermeabilizzazioni complessive che di modifiche del suolo e sottosuolo;
- che tale sistema di interventi è ormai abbandonato dalla progettazione sia urbanistica che edilizia di prassi corrente, privilegiando interventi che riducano l'occupazione di suolo non urbanizzato;
- che in tale scheda era prevista una H max interna al comparto di ml. 7,50, anche incoerente con il limitrofo tessuto edificato, composto prevalentemente da edifici di 3 piani fuori terra;
- che la possibilità di ridurre l'occupazione di suolo naturale mediante una verticalità degli insediamenti residenziali è facilmente realizzabile, a parità di ST complessiva, con la semplice modifica del parametro edilizio della scheda stessa

Ciò premesso,

- A) Si richiede che le allegate schede progettuali S1, S2 ed S3, che propongono una soluzione con riduzione dei sub-comparti edilizi edificabili, a parità di ST complessiva, ed incremento delle aree di Urbanizzazione primaria e delle aree verdi di interesse pubblico, possono essere verificate ed adottate da Codesta Spettabile Amministrazione;
- B) Si richiede che l'assetto complessivo proposto nella scheda S1, con la nuova soluzione viaria totalmente interna al Comparto CR2.11 possa essere verificata ed adottata da Codesta Spettabile Amministrazione;
- C) Si richiede che venga considerata la possibilità di modificare l'altezza massima consentita interna alla scheda S1-parametri urbanistici ed edilizi, da ml. 7,50 a 12,50 , consentendo uno sviluppo massimo di 4 piani fuori terra anche su uno solo dei lotti in progetto.

Con Osservanza,



ARCHITETTURA E INGEGNERIA

La Proprietà:



STUDIO:

MAIL:

PEC:

COMUNE DI SENIGALLIA PROVINCIA DI ANCONA		
AREA CR2.11 VIA GARIBOLDI-MARZOCCA DI SENIGALLIA art. 17/b NTA		
ISTANZA DI VARIANTE PLANIVOLUMETRICA E NORMATIVA		
COMMITTENTE: 	PROGETTISTA: 	
SOLUZIONE CON 4 PIANI F.T.	SCALA 1:1000	TAV.
	DATA: SETTEMBRE 2025	AGGIORNAMENTO 3
NOTE		
Il sottoscritto richiama a conoscenza del Signor che i rilievi sono stati eseguiti in conformità al foglio di calcolo allegato alla presente istanza di variante planivolumetrica e normativa. Tutti i dati e le misure sono stati verificati e sono corretti. Un saluto e un ringraziamento per l'attenzione e la collaborazione.		

