

AL COMUNE di SENIGALLIA SPORTELLO
UNICO PER L'EDILIZIA
UFFICIO SPORTELLO URBANISTICO

Oggetto: Integrazione alla richiesta di annullamento del comparto BR6.6 del PRG di Senigallia sito in Via Podesti 48/50 domanda presentata con protocollo n.16084 del 13.03.2023.

Il sottoscritto [REDACTED], nato a [REDACTED] in data [REDACTED] con codice fiscale [REDACTED], comproprietario del fabbricato ubicato in Via F. Podesti n. 48/50 situato nel comune di Senigallia (Regione Marche) presenta integrazioni alla richiesta di annullamento del comparto BR6.6 del PRG di Senigallia sito in via Podesti.

La presente *integrazione alla richiesta di annullamento del comparto BR6.6 del PRG di Senigallia, relativa al sito in Via Podesti 48/50 già presentata all'Ufficio Sportello Urbanistico in data 13.03.2023 con Prot. 16084, non introduce nuovi elementi di valutazione urbanistica né modifica le determinazioni già assunte, ma integra esclusivamente, per maggiore chiarezza istruttoria, tre profili specifici (distanze, volumetria, altezza) che si ritengono rilevanti ai fini dell'istruttoria comunale.*

In riferimento rappresenta pertanto i seguenti punti integrativi:



1_Distanza dai confini

In riferimento alla zona urbanistica di intervento (BR6.6 – Via Podesti / Penna – riqualificazione urbana) si richiede che nel quadro sinottico dei parametri urbanistici venga inserita espressamente la possibilità di costruzione sul confine qualora ricorrono le condizioni civilistiche.

A supporto della correttezza della presente richiesta, si richiama quanto testualmente previsto nel documento ufficiale comunale “Limitazioni al Piano Casa – Comune di Senigallia”, dove per le zone BR6.6 (Via Podesti) viene esplicitato che il parametro “distanza dai confini” deve essere regolato secondo Codice Civile.

«Distacchi dai confini regolati dalle norme di Codice Civile nelle zone di riqualificazione urbana definite: zona BR6.6 (via Podesti) e zona BR6.7 (Marzocca). Estensione dello stesso principio anche nelle zone BR5 per la salvaguardia delle cortine edilizie situate all'esterno della zona omogenea 'A'. (...) In tale contesto, in assenza di un piano conservativo risulta maggiormente congruente il sistema di reciprocità instaurato più anticamente dal Codice Civile. Pertanto con la deliberazione di C.C. n. 94/2014 venne eseguita una revisione al precedente regime in ordine al distacco dai confini e si introduce il regime del Codice Civile.»

Per quanto sopra, la richiesta che nel quadro parametri BR6.6 sia riportato “DC = Codice Civile” non configura deroga, ma consiste nella semplice richiesta di corretta applicazione di una regola già assunta dal Comune di Senigallia ed espressamente afferente alle zone BR6.6.

2_Volumetria / ridistribuzione morfologica del corpo edilizio

Nell'ambito della presente richiesta si precisa che non viene richiesto incremento della volumetria assentibile, bensì la possibilità di ridistribuirla all'interno della particella, al fine di ottimizzare la conformazione del corpo edilizio.

L'edificio in oggetto è oggi caratterizzato da una sagoma non compatta, con porzione secondaria ("coda") che si estende all'interno della particella, generando una maggiore superficie coperta rispetto a quanto strettamente necessario.

La possibilità di riorganizzare la volumetria esistente, anche con modifica della sagoma, — mantenendone inalterato il valore — consentirebbe:

- di razionalizzare l'ingombro planimetrico
- di ridurre l'occupazione di suolo reale proiettata a terra
- di migliorare la compatibilità morfologica con le condizioni del PAI e le performance di drenaggio/permeabilità della superficie di lotto

3_Altezza massima

In riferimento al parametro edilizio "altezza massima", si evidenzia che esso risulta trattato nelle fonti integrative comunali, nelle quali si specifica che l'altezza massima deve mantenere coerenza con il contesto edilizio circostante e con i limiti inderogabili previsti dalla normativa vigente.

In coerenza con quanto già assunto dall'Ente in sede di limitazioni Piano Casa per gli ambiti BR6.6, si evidenzia che anche il parametro "H" risulta riconducibile al medesimo regime interpretativo: il limite prestazionale non è un valore statico astratto, ma un inviluppo coerente alla cortina edilizia di riferimento, come già affermato dal Comune nel medesimo documento integrativo.

«Per le zone omogenee B, l'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti (DM 1444/1968), e il riferimento è rappresentato dall'altezza stabilita dal PRG vigente qualora gli edifici circostanti abbiano altezza inferiore a tale valore, oppure dall'altezza massima dell'edificio preesistente circostante.»

Con la presente integrazione, si richiede che l'altezza massima venga considerata in continuità con la morfologia edilizia consolidata del comparto ed in coerenza con i corpi edilizi adiacenti, evitando costi morfologici e distorsioni volumetriche rispetto all'assetto architettonico vigente.

In conclusione, i tre elementi sopra esposti, disciplina del confine in logica civilistica, ridistribuzione non incrementale della volumetria e continuità dell'altezza, risultano allineati sia con le esigenze di mitigazione idraulica in ambito PAI, sia con una logica di sviluppo economico-urbanistico orientata alla razionalità morfologica, al contenimento dell'occupazione di suolo e alla valorizzazione degli assetti edilizi consolidati.

Senigallia, 10.11.2025.

Il sottoscritto [REDACTED] delega [REDACTED], nato a [REDACTED], il [REDACTED], ivi residente in Via [REDACTED] C.F.: [REDACTED], alla trasmissione, della presente "Richiesta di annullamento", con pec: [REDACTED] su cui si chiede di trasmettere eventuali e future comunicazioni.

Per accettazione: