

COMUNE DI: SENIGALLIA (AN)

PROPRIETA': "CONSORZIO PER L'URBANIZZAZIONE DEL COMPARTO 1 IN SENIGALLIA LOCALITA'
CESANELLA "

Comparto B5.1/S4 "Cesanella 1"

PROGETTO PLANIVOLUMETRICO

DICEMBRE 2016

TAVOLA

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

STUDIO D'ARCHITETTURA
ARCHH. M. AMADEI - F. CAVERNI - A. GORI
ING. EDILE ARCH. F. AMADEI

Aggiornamento del
MARZO 2017
Aggiornamento del
SETTEMBRE 2017
Aggiornamento del

Via Alavolini n. 6 - 61032 FANO (PU) - Tel. 0721/1920810 - E-mail: amadeicavernigori@gmail.com

COMUNE DI SENIGALLIA
(Provincia di Ancona)

PROPRIETA': "CONSORZIO PER L'URBANIZZAZIONE DEL COMPARTO 1
IN SENIGALLIA LOCALITA' CESANELLA"

Comparto B5.1/S4 "Cesanella 1"

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

FANO, *DICEMBRE 2016*
AGG. MARZO 2017
AGG. SETTEMBRE 2017

PROGETTO:

STUDIO DI ARCHITETTURA
ING. EDILE ARCH. F. AMADEI
VIA ALAVOLINI N.6 - 61032 FANO (PU) - Tel 0721/1920810
AMADEI CAVERNI GORI

Il presente Progetto Planivolumetrico definisce l'assetto finale del Comparto B5.1/S4 – "Cesanella1" in località Cesanella come si è venuta configurando a seguito dell'approvazione definitiva da parte del Comune di Senigallia della Variante al PRG approvata con Deliberazione del C.C. n° 36 del 20/05/2015 che ha in parte modificato l'assetto urbanistico della zona che era già stata oggetto di precedente Planivolumetrico con relativa Convenzione.

L'intervento è stato già in parte sviluppato dal "Consorzio per l'Urbanizzazione del Comparto 1 in Senigallia località Cesanella" e dalle proprietà che lo costituiscono mediante l'edificazione di parte dei fabbricati e la realizzazione della quasi totalità delle opere di urbanizzazione.

La proposta allegata comprende la riorganizzazione delle potenzialità edificatorie previste dal PRG proponendo una riduzione del peso edilizio nella zona in gran parte già edificata (Lotto A) e distribuendo la superficie residua in alcuni lotti di piccole dimensioni (Lotti D, E ed F) per consentire la realizzazione di interventi di edilizia mono/bi-familiare compatibili con le edificazioni esistenti e a basso impatto ambientale.

L'area di progetto è in parte situata tra la strada Adriatica S.S. 16 (Via Raffaello Sanzio), la Ferrovia Bologna-Lecce e Via Traversa Cesano e parte per una superficie catastale di 1.367 mq tra la Ferrovia e il Lungomare G. Mameli.

La superficie di intervento del Nuovo Comparto 1 è di mq 9.800,00.

Le aree sono contraddistinte al Catasto Terreni al Foglio di Mappa n°3, mappali 1457-1458-1445-1446-1449-1450-1453-1454-1456-1502-1508-1506-1495-1501-1503-1500-1498-1440-1437-1439-104-106-109-350-325-471-1451.

Le norme del PRG vigente per le Zone B5.1 all' Art. 16/q punto 3 prevedono l'applicazione dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

UT	= 0,33 mq/mq
H	= m. 9,70
DC	= m. 5,00
DF	= m. 10,00
DS	= m. 3,00
RS	= 1
RF	= 2/3
RC	= 1/3
P	= 2

Le modalità di attuazione per le Zone B5.1, precisate all' art. 16/q punto 4 prevedono: *"...l'intervento edilizio è subordinato alla redazione di progetto planivolumetrico unitario dell' intero ambito d'intervento e stipula della convenzione per la cessione di aree destinate a parcheggio "P", a verde attrezzato di quartiere "V" e la realizzazione e cessione delle infrastrutture primarie e delle opere di urbanizzazione secondaria, secondo le indicazioni degli elaborati di PRG.*

L'assetto della proprietà interessata all'intervento di urbanizzazione dell'area precedentemente descritta è riassunto nell'elaborato Tav. n. 1 "Progetto Comparto - Planimetrie generali e Assetto della Proprietà"

Il Progetto Planivolumetrico del Comparto B5.1-S4 – "Cesanella 1" è stato redatto sulla base delle indicazioni contenute nella Scheda normativa – Tavola P.3.1 – Comparto B5.1/S4 "Cesanella 1" allegata alla Variante al P.R.G. che individua la viabilità principale, le aree a parcheggio e le aree destinate a verde pubblico.

L'organizzazione della viabilità rimane quella realizzata con il precedente progetto ed è basata su una strada di distribuzione interna con andamento parallelo alla Ferrovia collegata alla Statale Adriatica S.S. 16 (Via Raffaello Sanzio).

Le aree a parcheggio sono localizzate lungo la Ferrovia e separate dalla strada da un'aiuola in cui sono ubicati i punti luce per l'illuminazione pubblica.

Un' altra piccola area destinata a parcheggio ha accesso da Via Traversa Cesano che è collegata con le aree oggetto di edificazione con un collegamento pedonale e ciclabile inserito in una zona verde.

Il Nuovo Progetto Planivolumetrico prevede tre fabbricati a destinazione residenziale, di cui due già realizzati per 45 appartamenti, e uno da realizzare per 15 appartamenti, organizzati su tre piani fuori terra con caratteristiche di finitura omogenea al fine di conferire un'immagine unitaria a tutto il Comparto, disposti sulla base dell' allineamento definito dalla viabilità del Comparto.

Nei lotti D – E – F vengono previste costruzioni a uno/due piani a carattere residenziale di tipo mono/bifamiliare.

In base all'indice di utilizzazione territoriale di 0,33 mq/mq applicata alla superficie del Comparto di mq 9.800,00 la Superficie Utile realizzabile complessiva è di mq 3.234,00.

L' area compresa tra la Ferrovia e il Lungomare G. Mameli viene destinata a verde pubblico.

Le Opere di urbanizzazione primarie sono quelle relative alla realizzazione delle strade, dei parcheggi, della pubblica illuminazione e delle altre reti tecnologiche necessarie all'urbanizzazione del nuovo complesso. Le Opere di Urbanizzazione sono state quasi interamente realizzate come da progetto di Variante approvato con Delibera della G.M. 183/2014 del 04/11/2014 e PdC n° 14/187 del 19/11/2014 e sono state parzialmente collaudate.

Rimane da completare la realizzazione del parcheggio su Via Traversa Cesano e la sistemazione di alcune aree verdi che verranno realizzati contestualmente all' ultimazione dell' edificazione del Lotto A.

Per la zona dei lotti D – E – F non sono previste ulteriori Opere di Urbanizzazione ma adeguamenti agli allacci privati.

Si prevede una servitù pubblica per percorsi ed impianti tecnologici e rimane graficizzata la previsione di un eventuale sottopasso pedonale.

Come indicati dalla Scheda di PRG viene prevista nell' area privata una servitù pubblica di passaggio per percorsi ed impianti tecnologici e per l' eventuale realizzazione di un sottopasso pedonale per collegare le aree al di qua della Ferrovia con il lungomare di Via Mameli.

DATI	DIMENSIONALI	
------	--------------	--

Superficie Territoriale	mq	9.800,00
UT - Zona B5.1	mq/mq	0,33
Superficie Utile massima edificabile mq (9.800,00 x 0,33)	mq	3.234,00
Distanza confini	ml	3,00/5,00
Distanza dalle strade	ml	3,00/4,00
Distanza dai fabbricati	ml	10,00
Altezza massima (H max)	ml	9,70

DIMENSIONAMENTO STANDARD

“Scheda Progetto di PRG ”	mq	3.242,00
“Nuovo Planivolumetrico Cesanella 1” mq 1.385,00 (P) + 1.870,00 (V) =	mq	3.255,00

DATI DI PROGETTO

SUPERFICIE FONDIARIA

Lotto A	mq	1.070,00	
Lotto B-C	mq	1.962,00	
Lotto D	mq	710,00	
Lotto E	mq	537,00	
Lotto F	mq	522,00	

Sommano			mq 4.801,00

PARCHEGGIO

Park lungo ferrovia	mq	1.020,00	
Park Via Tommaseo	mq	365,00	

Sommano			mq 1.385,00

AREE A VERDE PUBBLICO

VP Via Mameli	mq	1.367,00	
VP altre	mq	503,00	

Sommano			mq 1.870,00

Sommano aree standard:

mq 1.385,00 + 1.870,00 = mq 3.255,00 > 3.242,00

VIABILITA' CARRABILE E PEDONALE

S.1 (strada prog.)	mq	685,00	
S.2 (marciap.)	mq	390,00	
S.3 (cabina enel)	mq	48,00	

Sommano			mq 1.123,00

Sommano aree pubbliche mq 3.255 + 1.123 = mq 4.378

AREE A VERDE PRIVATO /STRADA PRIVATA mq 621,00

TOTALE COMPLESSIVO mq 9.800,00

SUPERFICIE FONDIARIA E SUPERFICIE UTILE DI PROGETTO :

	SUP. FONDIARIA	SUP. UTILE
--	----------------	------------

LOTTO	N° A	MQ	1.070	MQ	633,00
LOTTO	N° B-C	MQ	1.962	MQ	2.218,00
LOTTO	N° D	MQ	710	MQ	133,00
LOTTO	N° E	MQ	537	MQ	125,00
LOTTO	N° F	MQ	522	MQ	125,00
TOTALE		MQ	4.801	MQ	3.234,00