



Allegato n. 1

Senigallia, 14.11.2019

titolo-fascicolo: VI - 2 2018 - 5  
riferimento GTPC/DG/av  
pratica: L/2018/4

OGGETTO: Variazione all'assetto planimetrico del comparto denominato "Area CR2.1 di Via Cimarosa" ubicato in zona CR2, ai sensi dell'art.17/b, pgf. 3 comma 2, delle NTA del PRG - Istanza prot. 56.410 del 03.08.2018.

---

## DOCUMENTO ISTRUTTORIO

### QUADRO NORMATIVO

Con atto del Consiglio comunale n.52 del 30 luglio 2019, in adeguamento al parere provinciale ex art.26 L.R.34/92, è stata approvata la revisione del PRG denominata: "*Variante al PRG SMART 2018*" per la semplificazione normativa e la riduzione del consumo di suolo.

Tra le misure previste dalla suddetta variante sono state rinominate le destinazioni urbanistiche di zona e confermate le organizzazioni dei comparti edificatori già programmati, compreso quello denominato "Area ex F1 di Via Cimarosa" situato in Senigallia centro, riclassificato zona "CR2" (già CR3).

Nella relativa scheda progettuale di cui all'elaborato P.3.3 "*Comparti edificatori e modalità insediative di dettaglio*" di PRG, il comparto - nel rispetto dei parametri di zona - prevede quale modalità attuativa il convenzionamento ex art.32 L.R.34/92 per la cessione delle aree pubbliche e la realizzazione delle opere di urbanizzazione, come dettato dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRG (art.17/b - Zona CR2 di espansione residenziale con schede di dettaglio).

L'art.17/b comma 2 del pgf. 3 "modalità di attuazione" norma anche la procedura di approvazione per eventuali modifiche all'assetto planivolumetrico indicato dalle schede di PRG, stabilendo che "*Eventuali variazioni all'assetto planimetrico indicato nel piano, adeguatamente motivate, nonché diverse tipologie edilizie, possono essere valutate dall'ufficio tecnico ed approvate dalla Giunta Municipale, se ritenute migliorative sia dal punto di vista funzionale che urbanistico, previa acquisizione di parere consultivo non vincolante della competente commissione consiliare*".

### OGGETTO DELLA VARIANTE ALLA SCHEDA DI DETTAGLIO

In data 03.08.2018 la società Arcade s.r.l., proprietaria delle aree ricomprese nel comparto "Area CR2.1 di Via Cimarosa" di cui alla relativa scheda progettuale, ha presentato istanza per l'attuazione del comparto, comprensiva anche del progetto architettonico dell'edificio ERP ivi localizzato.

L'esito degli approfondimenti istruttori ha evidenziato che il progetto proposto richiede una modesta variazione della scheda di dettaglio del PRG in quanto sono previste variazioni all'assetto planimetrico rappresentato nella relativa scheda progettuale di cui all'elaborato P.3.3 "*Comparti edificatori e modalità insediative di dettaglio*".



La proposta intende modificare l'assetto delle urbanizzazioni di competenza del comparto in quanto:

- dal confronto con gli Uffici competenti per le opere pubbliche sono emerse alcune criticità in relazione alla localizzazione e alla manutenzione dei servizi a rete;
- la progettazione dell'edificio lotto B-ERP ha determinato la necessità di spazi per la realizzazione della rampa di accesso al piano interrato e della vasca di laminazione, attualmente sottostimati;
- la realizzazione della viabilità, così come rappresentata nella scheda di dettaglio, determina la necessità di procedere ad espropri di aree non ricomprese nella proprietà, con aggravio della procedura.

Oltre alle modifiche derivanti dalle necessità connesse alle opere, ai fini di consentire scelte progettuali per gli edifici volte al risparmio energetico, la proposta è finalizzata a:

- modificare il perimetro regolatore dell'edificio B-ERP prevedendo, nell'ambito delle possibilità ammesse dai parametri della scheda di dettaglio, una distanza dalla strada di lottizzazione inferiore a quella attualmente rappresentata;
- definire, tramite l'inserimento di un ulteriore perimetro regolatore, il massimo ingombro degli elementi edilizi aggettanti (logge e balconi).

Si rende pertanto necessario l'esame della richiesta di variazione alla scheda di dettaglio, da sottoporre alla procedura di approvazione prevista dall'art. 17/b delle NTA del PRG.

Con riferimento agli elementi compositivi del comparto la proposta prevede, in particolare:

- **viabilità:** è prevista la realizzazione di un passaggio ciclo-pedonale tra l'area del comparto e via Cimarosa in corrispondenza del tratto di strada di cui ne è prevista l'eliminazione, atto a consentire il mantenimento del collegamento – su via Cimarosa – di alcune infrastrutture a rete che non possono altrimenti essere allacciate su Via Boccherini; è confermato l'asse viario proveniente da via Mascagni su via Boccherini, mentre è prevista l'eliminazione della rotatoria interna al comparto e la modifica del tracciato diagonale del nuovo tratto viario per escludere dall'area d'intervento il frustolo di terreno di altra proprietà;

- **parcheggi pubblici:** le modifiche alla viabilità comportano la lieve ridefinizione dell'ingresso al parcheggio, pur confermando la configurazione prevista nella scheda di dettaglio. Viene precisata la destinazione a sosta di biciclette e motorini per l'area a parcheggio più vicina al Parco della Pace. A seguito di verifiche d'ufficio viene inoltre proposta la correzione del dato riferito alla quantità di parcheggi pubblici da cedere, che nell'attuale scheda include erroneamente anche quelli afferenti i limitrofi lotti edificati lato via Mascagni (zona BR0);

- **verde pubblico:** le modifiche alla viabilità comportano l'adeguamento del verde stradale, segnalando in particolare l'eliminazione dell'aiuola spartitraffico interna alla rotatoria (che scompare dal progetto) e l'allargamento dell'aiuola triangolare posta sulla diagonale stradale;

- **superficie fondiaria:** nuovamente a seguito delle modifiche alla viabilità è incrementata la superficie fondiaria dei due lotti edificatori; al lotto A viene aggiunta l'area residuale determinatasi dalle modifiche all'accesso al parcheggio; al lotto B-ERP viene annessa parte dell'area dello svincolo stradale previsto nella scheda e una sottile striscia di area stradale antistante il lotto;



- **perimetri regolatori:** nell'ambito del parametro DS=3/5m viene modificato il perimetro regolatore dell'edificio B-ERP attestandosi a m 3 rispetto al nuovo tracciato stradale; viene inserito un nuovo perimetro regolatore indicante il massimo ingombro degli elementi aggettanti (logge e balconi).

### **CONFORMITA' DELLA PROPOSTA CON I PARAMETRI URBANISTICI DI ZONA**

La proposta non modifica gli indici e i parametri di zona; le AUS in cessione, corrispondenti al parcheggio pubblico da realizzare, sono inferiori al limite minimo dei 24/30 della SUL previsto dalle norme tecniche di PRG pertanto, ai sensi dell'art. 17/b pgf. 2) pt.3, la restante parte dovrà essere monetizzata.

### **VALUTAZIONE TECNICA**

La soluzione proposta contribuisce sia al miglioramento dell'articolazione funzionale del comparto senza modificarne il modello insediativo, sia al miglioramento dell'assetto delle opere previste per l'urbanizzazione dell'area, con particolare riferimento all'effettiva fattibilità degli allacci alle reti e della manutenzione nel tempo dei sottoservizi. Con riguardo al collegamento della viabilità con via Mascagni la proposta garantisce la permanenza delle relazioni funzionali con la limitrofa area BR0 recentemente edificata, della quale il comparto in argomento costituisce necessario completamento. Dal punto di vista edilizio la modifica/introduzione di perimetri regolatori, nel rispetto della disciplina edilizia e urbanistica, contribuisce a definire limiti chiari riguardo agli ingombri massimi consentiti, con benefici in termini di progettualità.

### **CONCLUSIONI**

L'istanza risulta accoglibile ai sensi dell'art.17/b, comma 2 – paragrafo 3 “Modalità di attuazione” delle NTA di PRG.

Con riguardo agli adempimenti successivi si rileva che l'attuazione del comparto e quindi la valutazione di conformità delle opere di urbanizzazione previste e di congruità dei relativi prezzi, sarà autorizzata previa specifica richiesta. In alternativa, considerato che le esigenze di urbanizzazione possono essere soddisfatte con una modalità semplificata, l'attuazione del comparto e la realizzazione di uno o entrambi gli edifici potrà essere autorizzata previa richiesta di permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28-bis del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 – e s.m.i..

Arch. Daniela Giuliani

Responsabile Ufficio Governo del Territorio e Protezione Civile

*Responsabile del procedimento*

*Daniela Giuliani*