

# COMUNE DI SENIGALLIA

PROVINCIA DI ANCONA

VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO PARCO DELLA  
CESANELLA "COMPARTO E", UBICATO IN VIA E. MATTEI, PER  
CONTO DELLA DITTA DELTA COSTRUZIONI S.R.L. CON SEDE  
A SENIGALLIA IN VIA L. LA MARCA N° 8.

APPROV.NE PROGETTO ESECUTIVO : Det. Dir. n° 1164 del 26/11/2020

CONVENZIONE : Not. Campodonico Rep. 12309/9645 del 19/10/2021

P. D. C. n° P/2021/93 del 22/10/2021

VARIANTE AL P. D. C. n° P/2021/93 - PROCEDIMENTO 1633/2023

Studio Tecnico Associato

**"TOP SYSTEM"**



PROGETTO

VARIANTE AL P.P. PARCO DELLA CESANELLA - COMPARTO "E"

ELABORATO

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

COMMITTENTE

DELTA COSTRUZIONI S.R.L.

PROGETTISTA

Geom. PERSI MAURO

TAVOLA

UNICA

SCALA 1:500 s.d.i.

DATA APRILE 2023

ARCHIVIO \_\_\_\_\_,dwg

A termine di legge si riserva la proprietà di questo disegno con divieto di riprodurlo o renderlo noto a terzi senza autorizzazione scritta. La committenza è informata dal progettista circa il trattamento dei dati personali in conformità alla legge 675/96 e ne autorizza lo stesso all'uso per i soli scopi correlati alla progettazione, con la sottoscrizione del progetto medesimo.

## RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

**OGGETTO: VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO PARCO DELLA CESANELLA COMPARTO "E", UBICATO A SENIGALLIA IN VIA E. MATTEI.**

Il sottoscritto

con Studio Tecnico a Castelleone di Suasa in Via C. Colombo n. 5 (S.T.A. Top System), iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Ancona al n. 1487, in qualità di Professionista Incaricato e su incarico ricevuto dal sig. **CURZI STEFANO**,

residente a Senigallia in

in qualità di

**Legale Rappresentante** della ditta **DELTA COSTRUZIONI S.R.L.** con sede a Senigallia in Via L. La Marca n° 8, p.i. 00484870423, **ha provveduto a redigere la presente proposta di Variante al PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL PARCO DELLA CESANELLA**, di cui all'oggetto,

premessi che:

- in data **26/11/2020** con **Determina Dirigenziale n° 1164**, è stato approvato il progetto esecutivo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione del "COMPARTO E" Parco della Cesanella, ubicato in Via Enrico Mattei;
- in data **19/10/2021** è stata stipulata la Convenzione tra il Comune di Senigallia e la ditta richiedente, con Rogito Notaio Campodonico in Senigallia, **Rep. 12309/9645**, per la realizzazione delle opere;
- in data **22/10/2021** è stato rilasciato il **Permesso di Costruire n° P/2021/93, protocollo n° GE/2021/0049138** per l'attuazione delle opere previste nel "COMPARTO E";
- in data **14/04/2022, con Procedimento n° 1694/2022, protocollo 19183**, è stata presentata la comunicazione di avvio dei lavori per la realizzazione delle opere di lottizzazione;
- in data **07/06/2022** è stato rilasciato dal Comune di Senigallia il **Permesso di Costruire n° P/2022/70** per la costruzione di un fabbricato bifamiliare nel lotto 14 (mappale 2368) del Comparto "E";
- a seguito di istanza in data **3/08/2022, protocollo 39727**, è stato rilasciato il **Permesso di Costruire n° P/2022/88** per la variante al progetto di cui PDC n° P/2022/70;
- in data **12/10/2022, con Procedimento n° 4401/2022, protocollo 53163**, è stata presentata la comunicazione di avvio dei lavori per la realizzazione del fabbricato bifamiliare nel lotto 14;
- in data **02/12/2021** è stata presentata al Comune di Senigallia – Area Tecnica Territorio ed Edilizia Privata, istanza protocollo 53269, per la richiesta di autorizzazione ad apportare varianti al programma costruttivo del comparto "E" del Parco della Cesanella **ed è stata rilasciata la Determinazione Dirigenziale n° 11 del 18/01/2022** con la quale è stata modificata la potenzialità edificatoria del comparto per aumento di SUL dei lotti 9 e 14 e conseguente diminuzione di SUL dei lotti 6 e 8;
- in data **15/02/2023** è stata presentata al Comune di Senigallia – Area Tecnica Territorio ed Edilizia Privata, **ulteriore istanza protocollo GE/2023/10083**, assunta agli atti in data

**27/02/2023**, per la richiesta di autorizzazione ad apportare altra variante al programma costruttivo del comparto "E" del Parco della Cesanella, **ed è stata rilasciata la Determinazione del Responsabile di Area n° 254 del 15/03/2023**, con la quale è stata modificata la SUL del lotto n° 9, da mq. 201,00 a mq. 242,00 e ridotta quella del lotto n° 10, da mq. 130,00 a mq. 118,00 e del lotto n° 16, da mq. 230,00 a mq. 201,00;

- in data **7/04/2023**, numero **1633/2023 di procedimento, protocollo 22142**, è stata presentata al SUE, istanza di Variante in Corso d'Opera al PDC n° P/2021/93 del 22/10/2021;

pertanto tutto ciò premesso,

con la presente istanza, si **CHIEDE** di apportare delle **VARIANTI AL P.P. del comparto "E"**, per migliorarne la viabilità, la futura gestione e la manutenzione delle opere che verranno cedute al Comune.

Le **VARIANTI RICHIESTE** consistono principalmente in:

1. **Spostamento dei lotti edificabili n° 12 e 13, collocati parallelamente alla Via E. Mattei**, a confine con il verde pubblico sul fronte, con i mappali 904 e 2376 sul fianco sinistro e con i fabbricati del comparto "A2" sul retro, con conseguente eliminazione della strada e dei parcheggi privati di accesso, che si immettono sulla pubblica via anzidetta;
2. **Leggero ampliamento dei lotti n° 15 e 16 verso la Via E. Mattei**, con avanzamento all'interno delle zone adibite a verde pubblico;
3. **Spostamento dei lotti edificabili n° 12 e 13 in testa ai lotti n° 1 e 3**, con avanzamento degli stessi, nella zona destinata a verde alberato di collegamento con il parco della Cesanella, di circa ml. 18,78 dalla linea di massima estensione, a nord, dell'attuale lotto n° 2 e comunque rimanendo all'interno del confine di comparto di circa ml. 5,00;
4. **Ampliamento del parcheggio "A"**, realizzandolo con la stessa tipologia, di mq. 290,00, allungandolo di ml. 10 in direzione nord, per aumentare il numero dei parcheggi con almeno 8 posti macchina in più;
5. **In luogo del bacino di laminazione** (nel mappale 2371 e 2379/parte), realizzato con invaso a cielo aperto, per la laminazione delle acque meteoriche pubbliche provenienti dalle strade, dai parcheggi e dai marciapiedi (per l'invarianza idraulica della lottizzazione), **si intende realizzare un bacino di infiltrazione completamente interrato**, posto a margine delle particelle catastali anzidette, verso il comparto H (Istanza di Variante in Corso d'Opera al PDC n° P/2021/93 del 22/10/2021, già trasmessa al SUE con Procedimento n° 1633/2023 in data 7/04/2023);
6. **Eliminare, o in alternativa, rendere facoltativa la realizzazione delle opere relative alle linee della RETE GAS METANO del COMPARTO "E"**, già previste nel Piano Particolareggiato Parco Cesanella.

Le motivazioni per cui si richiedono le sopra citate **VARIANTI** al progetto esecutivo autorizzato, occorrono per migliorare diversi aspetti, quali la funzionalità, la viabilità, la futura gestione e manutenzione delle opere cedute, da parte del Comune di Senigallia e precisamente:

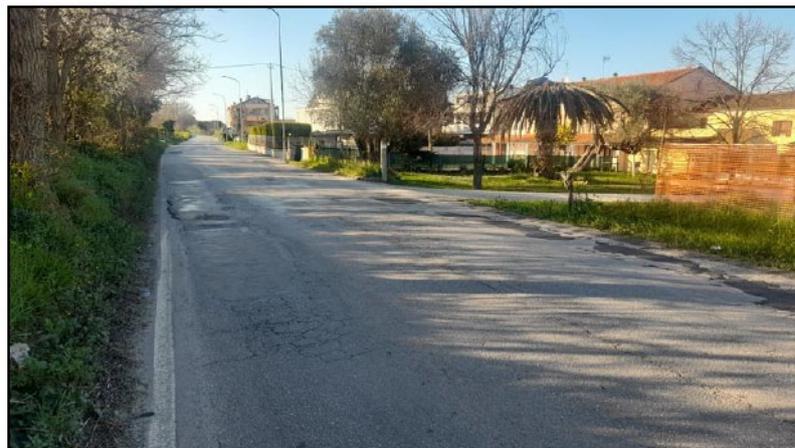
- 1. Lo spostamento dei lotti edificabili n° 12 e 13**, collocati parallelamente a Via E. Mattei con conseguente eliminazione dei parcheggi (che sarebbero comunque quasi esclusivamente a servizio dei due lotti) e della strada privata che si immette direttamente sulla Via Mattei, consente di eliminare un accesso sulla strada, che è oltremodo pericoloso, in considerazione anche dei passi privati adiacenti, a servizio dei fabbricati di cui ai mappali 904 e 2036 (vedi foto), e del nuovo incrocio della strada di lottizzazione, da realizzarsi a poche decine di metri da esso. Via E. Mattei, collega il centro di Senigallia con la zona produttiva-commerciale di Cesano ed è diventata da tempo, una strada ad alto traffico di percorrenza e pertanto si ritiene opportuno valutare ogni soluzione per non aumentarne la pericolosità di transito. Questa soluzione, con l'eliminazione dei lotti e della strada di accesso ad essi, **non incrementa il numero dei passi esistenti ed elimina il potenziale pericolo per l'accesso a detti lotti, che verranno spostati all'interno della lottizzazione**, con accesso dal parcheggio pubblico A. Con la soluzione richiesta, si verrebbe ad eliminare un'altra problematica importante, in quanto nell'angolo del lotto n° 12, di cui al mappale 2395, terreno ceduto dal Comune di Senigallia al lottizzante con la Convenzione citata in premessa (19/10/2021), esistono dei manufatti interrati (pozzetto e tubazioni) a servizio del fabbricato adiacente al comparto di lottizzazione, di cui al mappale 904, come sistema fognario di smaltimento delle acque (vedi foto). **La servitù fognaria esistente sul terreno Comunale trasferito al lottizzante, non evidenziata in sede di Convenzione, allo stato attuale, costituisce problematica abbastanza importante per l'edificazione sul lotto n° 12.** Ne consegue comunque che con l'eventuale eliminazione dei due lotti e la strada di accesso ad essi, si verrebbe a costituire un ampio spazio da destinare a verde pubblico, unito con quello già previsto (della superficie complessiva di circa mq. 3.259,88). L'accesso al verde pubblico potrebbe avvenire sia dal marciapiede della strada di lottizzazione perpendicolare a Via E. Mattei o dal già esistente accesso a servizio del fabbricato di cui al mappale 904, sul terreno già in proprietà al Comune di Senigallia. L'eliminazione della strada di accesso e dei parcheggi privati, **consente di unificare il verde attualmente diviso in due appezzamenti, migliorandone e facilitandone nel tempo, la manutenzione e la gestione da parte del Comune.** Inoltre, si verrebbe a creare una zona, che aumenta, con il verde alberato, il filtro ai fabbricati antistanti già edificati, nonché si creerebbe un'ampia area idonea all'installazione di attrezzature quali panchine, giochi per bambini ed arredi dei parchi urbani, come per quello già presente sulla stessa via, all'incrocio con Via Botticelli (vedi foto). **Con la soluzione proposta, come si evince dalle planimetrie rappresentate, la zona edificabile risulta più uniforme ed omogenea (tutta in senso perpendicolare a Via Mattei) in modo che con una viabilità circolare si possano servire tutti i lotti edificabili. La strada di lottizzazione già esistente (realizzata sui mappali 2010 e 2014), consente di uscire dal comparto "E" sulla Via Guercino, evitando di immettersi sulla Via E. Mattei.**



**Accesso del fabbricato mappale 904 su Via E. Mattei**



**Accesso del fabbricato mappale 2036 su Via E. Mattei**



**Vista degli accessi stradali su Via E. Mattei direzione Fano**



**Vista degli accessi stradali su Via E. Mattei direzione Senigallia**



**Vista del parco all'intersezione di Via E. Mattei con Via Botticelli**



**Pozzetto di scarico acque del fabbricato mappale 904 adiacente**



**Pozzetto di scarico acque del fabbricato mappale 904 adiacente**



**Pozzetto e tubi di scarico acque del fabbricato mappale 904 adiacente**

2. **L'ampliamento dei lotti n° 15 e 16, con avanzamento verso la Via E. Mattei, non limita la visuale per l'imbocco o l'uscita dalla nuova strada di lottizzazione e sostanzialmente non riduce la potenzialità del verde, consentendo una migliore gestione degli spazi interni ai lotti, per l'edificazione futura.**
3. **Lo spostamento dei lotti edificabili n° 12 e 13 in testa ai lotti n° 1 e 3, con avanzamento degli stessi, nella zona destinata a verde alberato di collegamento con il parco della Cesanella, di circa ml. 18,78 dalla linea di massima estensione, a nord, dell'attuale lotto n° 2, non danneggia e non riduce le potenzialità del Parco della Cesanella, in quanto trattasi di una porzione di terreno insignificante rispetto all'estensione dell'intero parco.**
4. **Si propone di ampliare di altri 290 mq. il parcheggio "A", posto in posizione centrale e di facile accesso, allungandolo di altri 10 metri in direzione nord, sempre con la stessa tipologia prevista, per aumentare il numero dei parcheggi a servizio del comparto, con almeno 8 posti macchina in più, e comunque 2 in più rispetto a quelli eliminati nella strada privata antistante i lotti n° 12 e 13;**
5. **In luogo del bacino di laminazione (nel mappale 2371 e 2379/parte), realizzato con invaso a cielo aperto, per la laminazione delle acque meteoriche pubbliche provenienti dalle strade, dai parcheggi e dai marciapiedi del comparto "E" ed "H" (per l'invarianza idraulica della lottizzazione in**

realizzazione e di quella adiacente del comparto "H"), **si intende realizzare un bacino di infiltrazione completamente interrato, posto a margine delle particelle catastali anzidette, verso il comparto H.** Il progetto autorizzato prevede la realizzazione di un vaso di notevoli dimensioni a cielo aperto, per la laminazione delle acque meteoriche pubbliche con recinzione a rete metallica dell'altezza di cm. 180, con cancello carraio di accesso e manufatti per la custodia delle apparecchiature elettriche di comando della pompa di sollevamento collocata in pozzetto interrato. Con la realizzazione del bacino di infiltrazione interrato (di almeno 50-60 cm.), opportunamente calcolato e dimensionato per l'infiltrazione delle acque pubbliche di invarianza, che assolva le stesse funzioni dell'invaso a cielo aperto, si verrebbe ad eliminare sia la recinzione, sia i vari manufatti per il sollevamento, in quanto le acque vengono smaltite per infiltrazione nel terreno e con tubazione interrata per il "troppo pieno" nel fosso di scolo adiacente, posto al margine del comparto edificatorio. **L'area recuperata, della superficie di oltre 3.000 mq., risulterebbe sgombera da manufatti** (solamente dei pozzetti carrabili di ispezione del bacino, posti a raso del piano di campagna) **e può essere destinata a verde pubblico ed accorpata al Parco della Cesanella.** Questa soluzione proposta, oltre ad essere migliorativa per le condizioni igieniche-sanitarie della zona, in quanto un vaso a cielo aperto consente il proliferare degli insetti, dei ratti e rettili, rende oltremodo più semplice e veloce manutenzione del verde da parte del Comune, in quanto l'area sarà sgombera dai manufatti precedentemente citati. L'area a verde recuperata per il parco, con possibilità di piantumazione, compensa di gran lunga la superficie sottratta al verde alberato, dai lotti n° 12 e 13 per effetto dello spostamento richiesto.

Verrà inoltre prevista dal lottizzante, a sua cura e spese, **la realizzazione di una nuova linea fognaria** di adeguato dimensionamento (diametro 500 mm), **per lo smaltimento separato delle acque meteoriche provenienti dalle caditoie stradali (n° 3) poste lungo la Via Mattei** (lato Sx direzione Fano – vedi foto), collegando con un pozzetti di ispezione e tubazioni, l'attraversamento stradale esistente, al fosso di scolo posto a valle del comparto, che attraversa il parco in direzione mare. **Tale soluzione consente all'Amministrazione di poter migliorare e/o ampliare la linea fognaria di smaltimento delle acque superficiali dalla cunetta stradale di Via E. Mattei, anche in considerazione di un futuro ed auspicabile ampliamento di detta via.**



**Caditoia all'intersezione dell'attraversamento stradale – con vista direzione Fano**



**Caditoia all'intersezione dell'attraversamento stradale – con vista direzione Senigallia**

6. **Si chiede di eliminare, o in alternativa, rendere facoltativa la realizzazione delle opere relative alle linee della RETE GAS METANO del COMPARTO "E",** già previste nel Piano Particolareggiato Parco Cesanella (vedi opere di urbanizzazione in progetto di cui alla tavola 4.3 – Quadro 2). Nel progetto vigente di lottizzazione del comparto "E" è prevista la linea di METANIZZAZIONE, ma visto che a seguito delle Normative sempre più volte alla progettazione ed all'edificazione con l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e non c'è richiesta alcuna da parte dei privati, di usufruire dell'utenza gas metano, **si ritiene opportuno la non realizzazione delle linee della rete del Gas Metano.**

L'aumento della Superficie Fondiaria **da mq. 8.479,00** (DGM 120 del 21/05/2019 – Modifica Funzionale del comparto "E") **a mq. 8.787,56**, come rappresentato nelle tabelle 2 e 3 allegate alle tavole esplicative, (mq. 308,56 in più), porterà il rapporto tra la SF e la ST, alla **percentuale del 20,64 % contro il 19,91 autorizzata. Resterà invariata la potenzialità edificatoria del comparto "E", in quanto la Superficie Utile Lorda massima ammissibile resterà fissa a mq. 2.643,23 come autorizzata.** L'aumento dello spazio a disposizione per alcuni lotti, consente una migliore gestione e funzionalità degli spazi, soprattutto in considerazione **che dovranno essere realizzati dei manufatti interni, per l'infiltrazione delle acque meteoriche (vasche o pozzi drenanti) per l'invarianza idraulica di ogni singolo lotto,** senza considerare gli spazi per i parcheggi e la viabilità.

**In conclusione, la VARIANTE RICHIESTA AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL PARCO DELLA CESANELLA COMPARTO "E", tende a far coincidere gli interessi del privato, con quelli dell'Amministrazione Comunale, ed è volta a migliorare sia i manufatti che le aree da cedere al Comune di Senigallia, sotto l'aspetto funzionale, ma soprattutto per la gestione e manutenzione futura delle opere. Tali VARIANTI al progetto vigente, non variano la sostanza dell'opera in realizzazione, ma tendono a ridurre la pericolosità viaria ed uniformare le zone a verde con la risoluzione anche del problema legato alla servitù fognaria presente all'interno del lotto 12.**

**LE VARIANTI RICHIESTE AL P.P. PARCO DELLA CESANELLA COMPARTO "E" VIGENTE,** sono meglio rappresentate nelle tavole allegate :

- **Tavola progettuale n° 1** – Planovolumetrico – Azzonamento - Viabilità **(STATO VIGENTE e Procedimento SUE n° 1633/2023 del 7/04/2023** per Variante in Corso d'Opera al PDC n° P/2021/93);
- **Tavola progettuale n° 2** – Planovolumetrico – Azzonamento - Viabilità **(PROPOSTA DI VARIANTE)**;
- **Tavola progettuale n° 3** – Planovolumetrico – Azzonamento - Viabilità **(RAFFRONTO con legenda riepilogativa delle superfici)**.

Tanto doveva il sottoscritto per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

Si coglie l'occasione per porgere Cordiali Saluti e ringraziamenti.

Senigallia li 12/04/2023

Il Tecnico

**Geom. Mauro Persi**