

# Comune di Senigallia

Provincia di Ancona

## 2^ VARIANTE

PIANO PARTICOLAREGGIATO PER LA  
RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA "EX COLONIE"  
ENEL NEL LUNGOMARE DA VINCI  
A SENIGALLIA

ELABORATO:

FASC.  
4

**PROGETTO URBANISTICO**

ELABORATI DI PROGETTO

DOC  
2

**Norme Tecniche di Attuazione**

### Committenti

I.T.S. - INIZIATIVE TURISTICHE SENIGALLIA  
VIA SANZIO, 271 - SENIGALLIA

### Progettisti

Dott. Arch. Mario Gentili  
Dott. Arch. Nazzareno Petrini

### Collaboratori

Dott. Arch. Elisa Badiali  
Dott. Arch. Pierfrancesco Paradisi  
Dott. Arch. Anna Serretti  
Dott. Ing Angelo Curzi  
Dott. Arch. Giulia Birarelli

DICEMBRE 2022

Agg. Agosto 2023

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Le presenti norme tecniche di attuazione rappresentano il compendio delle norme generali all'interno della 2^ Variante al Piano.

### Art. 1 – Elementi del Piano

La 2^ Variante al Piano Particolareggiato che la presente accompagna si costituisce dei seguenti elaborati :

#### DOCUMENTI

| Fasc. | Doc. | Scala 1: | Data agg. | Nome file:                                                               | Oggetto                                                                       |
|-------|------|----------|-----------|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| 1     | 1    | /        | 17/01/23  | 20230209102534_Fasc.1_doc_1_RICH_APPROV__1_.pdf                          | Richiesta di approvazione                                                     |
|       | 2    | /        | 03/08/23  | 20230209102531_Fasc.1_doc_2_ELENCO_DOC__1_.pdf                           | Elenco dei documenti e degli elaborati                                        |
|       | 3    | /        | 03/08/23  | 20230211064659_Fasc.1_doc_3_Relaz.Tecn.Assev_agg.pdf                     | Relazione illustrativa di variante                                            |
|       | 4    | /        | 03/08/23  | 20230209102519_Fasc.1_doc_4_schemaintegr.conv.urb.pdf                    | Schema di convenzione aggiornato                                              |
|       | 5    | /        | 09/02/23  | 20230211064657_00_Relaz_geo_2_Variante_Ex_ENEL_B1.7.pdf                  | Relazione geologica, geomorfologica, idrologico-idraulica                     |
|       | 6    | /        | 13/02/23  | 20230209102514_Fasc.1_doc_6_Asseverazione compatibilità e invarianza.pdf | Asseverazione sulla compatibilità idraulica delle trasformazioni territoriali |
|       | 7    | /        | 09/02/23  | 20230211064708_RappPreli mVAS_ENEL_02_BIS.pdf                            | Rapporto preliminare di screening                                             |

#### ELABORATI DI PRG

| Fasc. | Doc. | Scala 1: | Data agg. | Nome file:                                        | Oggetto                                                                               |
|-------|------|----------|-----------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 2     | 1    | /        | 23/05/23  | 20230211064700_Fasc2doc1_stralcio_NTA_Prg_agg.pdf | Stralcio NTA di PRG- Vigente -Variante                                                |
|       | 2    | /        | 09/02/23  | 20230211064701_Fasc2doc2 Rettifica_Prg_agg.pdf    | TAV. P4.16 PRG VIGENTE<br>TAV P4.16 PRG RETTIFICATO AI SENSI DELL'ART. 2 C. 7 DEL PRG |

#### PROGETTO URBANISTICO

##### Elaborati di analisi

| Fasc. | Doc. | Scala 1: | Data agg. | Nome file:                                                 | Oggetto                                                                                 |
|-------|------|----------|-----------|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| 3     | 1    | /        | 17/01/23  | 20230209102552_Fasc.3_doc1_Plan_catast_Elenco_propriet.pdf | Planimetria catastale delle aree interessate dal piano ed elenco proprietà              |
|       | 2    | /        | 17/01/23  | 20230209102548_Fasc.3_doc2_Rilievo_stato_attuale.pdf       | Planimetria dello stato di fatto quotata su base aerofotogrammetrica, sezioni e profili |

## Elaborati di Progetto

| Fasc.    | Doc.     | Scala 1: | Data agg. | Nome file:                                          | Oggetto                                                                                                                    |
|----------|----------|----------|-----------|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>4</b> | <b>1</b> | /        | 03/08/23  | 20230209102802_Fasc4doc1_relaz_1_.Prog._Urb.pdf     | Relazione PROGETTO URBANISTICO-EDILIZIO                                                                                    |
|          | <b>2</b> | /        | 03/08/23  | 20230211064703_Fasc4doc2_NTA_Colonie_2_VAR_agg.p    | NTA Variante PUA                                                                                                           |
|          | <b>3</b> | 1:500    | 17/01/23  | 420230209102834_Fasc4doc3_Planovol_1_.pdf           | PLANOVOLUMETRICO                                                                                                           |
|          | <b>4</b> | 1:500    | 09/02/23  | 20230211064702_Fasc4doc4_Zonizzazione_Agg.pdf       | ZONIZZAZIONE E INDIVIDUAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIE E SECONDARIE DA CEDERE AL COMUNE su base catastale    |
|          | <b>5</b> | 1:500    | 23/05/23  | 20230209102840_Fasc4doc5_Prescr_1_.edil.pdf         | PLANIMETRIA GENERALE CON PRESCRIZIONI EDILIZIE PARTICOLAREGGIATE, DESTINAZIONI D'USO E VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI |
|          | <b>6</b> | 1:500    | 17/01/23  | 20230209102822_Fasc4doc6_Confronto_1_e_2_Var_1_.pdf | VARIANTE n.1 AL PUA, VARIANTE n.2 AL PUA                                                                                   |

## PROGETTO PRELIMINARE DELLE OPERE PER LA REALIZZAZIONE DEL NUOVO PARCHEGGIO E SISTEMAZIONE DEL TRATTO DI STRADA DI COLLEGAMENTO TRA VIA RIETI E VIA GROSSETO – B1.7

| Fasc.    | Doc.     | Scala 1:      | Data agg.  | Nome file:                                     | Oggetto                                                                                                                |
|----------|----------|---------------|------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>5</b> | <b>1</b> | /             | 16/01/2023 | 20230209102907_Fasc.5_doc1RELAZ.TECN.OO UU.pdf | Relazione TECNICA ILLUSTRATIVA                                                                                         |
|          | <b>2</b> | 1:200<br>1:50 | 16/01/2023 | 20230209102901_Fasc.5_doc2_Prog.Prel.OO UU.pdf | ELABORATI GRAFICI: REALIZZAZIONE PARCHEGGIO E COLLEGAMENTO STRADALE – PIANTE E SEZIONI - OPERE A RETE – RETI ESISTENTI |
|          | <b>3</b> | /             | 16/01/2023 | 20230209102858_Fasc.5_doc3_CME_delle_OO UU.pdf | COMPUTO METRICO ESTIMATIVO                                                                                             |
|          | <b>4</b> | /             | 16/01/2023 | 20230209102856_Fasc.5_doc4_QTE_delle_OO UU.pdf | QUADRO TECNICO ECONOMICO DELLE OO.UU.                                                                                  |

La documentazione sopra elencata, integra quella ancora valida ed efficace contenuta nella 1^ Variante riferita all'area CPT2 e di seguito elencata :

| Fasc.    | Doc.     | Scala 1: | Data agg.  | Nome file:     | Oggetto                                             |
|----------|----------|----------|------------|----------------|-----------------------------------------------------|
| <b>1</b> | <b>3</b> | /        | 15/12/2017 | 1_3_05.10.2017 | Relazione tecnico-amministrativa asseverata         |
|          | <b>4</b> | /        | 15/12/2017 | 1_4_05.10.2017 | Schema di convenzione                               |
|          | <b>5</b> | /        | 15/12/2017 | 1_5_05.10.2017 | Sostenibilità economica finanziaria dell'intervento |
|          | <b>6</b> | /        | 15/12/17   | 1_6_05.10.2017 | Relazione geologica e conformità geomorfologica     |
|          | <b>7</b> | /        | 13/11/18   | 1_7_13.11.2018 | Relazione idraulica                                 |

**PROGETTO - PRELIMINARE DELLE OO.UU. FUNZIONALI AL PUA**

| Fasc.    | Doc.      | Scala 1:       | Data agg.  | Nome file:      | Oggetto                                                                               |
|----------|-----------|----------------|------------|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>3</b> | <b>1</b>  | /              | 15/12/2017 | 3_1_05.10.2017  | Relazione TECNICA ILLUSTRATIVA                                                        |
|          | <b>2</b>  | /              | 15/12/2017 | 3_2_05.10.2017  | Relazione NUOVA VIABILITA'                                                            |
|          | <b>3</b>  | 1:500          | 15/12/2017 | 3_3_05.10.2017  | PLANIMETRIA GENERALE – INDIVIDUAZIONE OO.UU. ED AREE DA CEDERE                        |
|          | <b>4</b>  | 1:200<br>1:50  | 15/12/2017 | 3_4_05.10.2017  | NUOVA STRADA CARRABILE A RIDOSSO DELLA FERROVIA                                       |
|          | <b>5</b>  | 1:200<br>1:100 | 15/12/2017 | 3_5_15.12.2017  | RIQUALIFICAZIONE DEL SOTTOPASSO FERROVIARIO AD USO CICLOPEDONALE E DELLE AREE ATTIGUE |
|          | <b>6</b>  | 1:200<br>1:500 | 15/12/2017 | 3_6_15.12.2017  | SISTEMAZIONE AREA A VERDE COMPATTO                                                    |
|          | <b>7</b>  | 1:500          | 15/12/2017 | 3_7_05.10.2017  | PLANIMETRIA GENERALE E SCHEMI GRAFICI – SCHEMA FOGNARIO                               |
|          | <b>8</b>  | 1:500          | 15/12/2017 | 3_8_05.10.2017  | PLANIMETRIA GENERALE E SCHEMI GRAFICI – LINEA GAS-METANO                              |
|          | <b>9</b>  | 1:500          | 15/12/2017 | 3_9_05.10.2017  | PLANIMETRIA GENERALE E SCHEMI GRAFICI – LINEA PUBBLICA ILLUMINAZIONE                  |
|          | <b>10</b> | 1:500          | 15/12/2017 | 3_10_05.10.2017 | PLANIMETRIA GENERALE E SCHEMI GRAFICI – LINEA ACQUEDOTTO                              |
|          | <b>11</b> | /              | 15/12/2017 | 3_11_05.10.2017 | CALCOLO SOMMARIO DELLA SPESA – OO.UU. PRIMARIE                                        |
|          | <b>12</b> | /              | 15/12/2017 | 3_12_05.10.2017 | CALCOLO SOMMARIO DELLA SPESA – OO.UU. SECONDARIE                                      |
|          | <b>13</b> | /              | 15/12/2017 | 3_13_05.10.2017 | QUADRO RIEPILOGATIVO DELLE OO.UU.                                                     |

**PROGETTO - DEFINITIVO DELLE OPERE PER LA RIQUALIFICAZIONE DEL TRATTO DI LUNGOMARE LEONARDO DA VINCI ANTISTANTE IL FRONTE MARE DEL PUA**

| Fasc.    | Doc.     | Scala 1:      | Data agg.  | Nome file:     | Oggetto                                                                   |
|----------|----------|---------------|------------|----------------|---------------------------------------------------------------------------|
| <b>4</b> | <b>1</b> | /             | 15/12/2017 | 4_1_05.10.2017 | Relazione TECNICA ILLUSTRATIVA                                            |
|          | <b>2</b> | 1:200<br>1:50 | 15/12/2017 | 4_2_05.10.2017 | ELABORATI GRAFICI: RIQUALIFICAZIONE LUNGOMARE DA VINCI – PIANTE E SEZIONI |
|          | <b>3</b> | /             | 15/12/2017 | 4_3_05.10.2017 | COMPUTO METRICO ESTIMATIVO                                                |

Come si evince dalla suddetta documentazione il piano è strutturato in un unico comprensorio trattato a livello esecutivo dettagliato.

Nella presente 2<sup>a</sup> Variante viene inserita all'interno della perimetrazione del Piano Attuativo l'area in zona B.1.7. di 6.318,55mq che produce una Sul di 3.159,27mq a destinazione residenziale; tale Sul viene suddivisa nei due Subcomparti di seguito descritti destinando 3105,27 mq nel Subcomparto "A1" e 54,00mq nel Subcomparto "A2".

Le aree fondiarie per complessivi 10.474,20 mq sono organizzate in due UNITA' MINIME DI INTERVENTO assoggettate a progettazione esecutiva come di seguito specificato :

1. Subcomparto "A1" a destinazione mista (residenziale, tur/ricettiva, commerciale)
  - Superficie fondiaria mq 6.425 + 631,20 (B1.7) = 7.056,20mq
  - S U L max realizzabile a destinazione residenziale = mq 3.105,27

- S U L max realizzabile a destinazione turistico/ricettiva = mq 4.498,51 ( il progetto planovolumetrico della presente Variante prevede la realizzazione di 2.740,51 mq)

## 2. Subcomparto "A2" a destinazione residenziale

- Superficie fondiaria mq 3.418
- Superficie Utile Lorda realizzabile mq  $1.927,94 + 54,00 (B1.7) = 1981,94\text{mq}$

Nel Subcomparto A1 e' ammessa la destinazione commerciale, prevalentemente al Piano Terra degli edifici, per una SUL max di 1.000,00mq e non potranno essere collocate strutture commerciali superiori agli "esercizi di vicinato" (definiti ai sensi della L.R. 22/2021 e suo regolamento attuativo).

Nel Subcomparto A1 e nel Subcomparto A2, per quanto riguarda la destinazione residenziale, e' ammessa la realizzazione di alloggi di dimensioni inferiori fino ad un minimo di 40 mq di S.U. nella misura del 40% della Superficie utile complessiva destinata a residenza.

### *Art.2 Indici urbanistico-edilizi*

Il piano esecutivo individua le aree destinate ad urbanizzazioni primarie, secondarie e le aree fondiarie, all'interno di queste ultime sono precisate le aree di sedime delle edificazioni ed il perimetro regolatore di massimo ingombro; il complesso delle prescrizioni planovolumetriche determina l'ambito delle progettazioni esecutive che risultano come di seguito precisate:

- La SUL edificabile segnatamente alle singole unità operative minime risulta come sopra specificato;
- Le singole unità edilizie, per la consistenza sopra specificata, vengono regolate in pianta secondo le prescrizioni edilizie particolareggiate espresse nell'elaborato Fasc.2 Doc. E Tav.3 (massimo ingombro o perimetro regolatore) e secondo le distanze minime indicate dai confini, strade ecc.
- L' altezza massima degli edifici, in conformità a quanto prescritto all'art.17/f delle NTA della Revisione PRG 2015, è stabilita sia per la destinazione turistico-ricettiva e sia per la destinazione residenziale in:

H.max = 21,70 ml ( così come previsto dal Piano Attuativo 1^ Variante approvato con D.G.M. N°43 del 26/06/2019) a meno dei 2,70m assentiti per l'applicazione dell'art. 32 ter delle NTA -PRG

- la quota d'imposta dei fabbricati che risulta essere di mt. + 1,50 rispetto alla quota stradale del lungomare. La scelta di questa quota d'imposta deriva dalle seguenti motivazioni:
  - l'attuale area si trova ad una quota depressa rispetto le strade circostanti;
  - ≡ questa quota risulta sostenibile per non interferire con le falde acquifere sottostanti ;
  - ≡ già nel Piano d'Area approvato veniva proposta una quota di imposta dei fabbricati in progetto che risultava essere a circa + 1,50 mt rispetto alla strada di nuova realizzazione; nella presente Variante, tale quota d'imposta massima (+1,50) viene confermata.

In conformità alle previsioni ex art. 32 ter delle NTA-PRG, e' fatto divieto di realizzare piani interrati; le autorimesse e pertinenze connesse con l'edificio di riferimento, da collocare al livello del suolo, sono escluse dal computo della SUL purché la misura dell'altezza massima interna per tali locali non sia superiore a 2,40m.

Pertanto il parametro dell'altezza massima di zona beneficia della deroga ammessa nel suddetto articolo delle NTA-PRG, consentendone l'incremento di 2,70m.

Altri elementi afferenti la progettazione esecutiva risultano come di seguito definiti:

- Materiali e rivestimenti: sono ammesse diverse tipologie costruttive al fine di realizzare fabbricati con materiali durevoli e di facile manutenzione in grado di offrire apporti positivi rispetto ai requisiti di qualità architettonica e paesaggistica.
- Area a Verde compatto: è consentito in questa zona l'uso destinato ad attrezzature sportive compresa la realizzazione di piccoli manufatti a servizio dell'attività ricreativo/sportiva secondo l'indice già prescritto dalle Norme Tecniche del PRG e di seguito riportato:

UT = 0,20mq/mq per volumi realizzabili sulle aree A.U.S.

Per quanto riguarda i dati dimensionali del P.P. si fa riferimento a quanto descritto nelle tabelle di cui all'elaborato Fasc.2 doc. 5, di seguito riportate :

| ELEMENTI URBANISTICO - EDILIZI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | TAB. 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| OGGETTO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | U.M. | piano urbanistico attuativo di competenza I.T.S. srl - 1^ VARIANTE<br>Approvato con D.G.M. n°43 del 26/02/2019                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | piano urbanistico attuativo di competenza I.T.S. srl - 2^ VARIANTE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| SUPERFICI - INTERVENTI EDILIZI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| a1)superficie territoriale (ST) della "zona omogenea dello strumento urbanistico nella quale ricade l'intervento (riferita alla proprietà del promotore + la superficie interessata dalle opere di urbanizzazione).<br>Sup. reale                                                                                                                                                                                      | mq   | 28.922,60                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | area in zona B1.7 → $\frac{28.922,60}{6.318,55}$   35.241,15                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| b1)superficie territoriale lotto di intervento (ST) reale - ai fini del calcolo della SUL;<br>La superficie territoriale di riferimento per il calcolo della SUL, fermo restando l'ambito unitario di intervento, e' costituita dall'intero comparto individuato ad esclusione delle aree specificatamente individuate dal PRG per strade pubbliche esistenti, linea ferroviaria e parcheggi di interscambio pubblici. | mq   | 19.474,10                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <div> <div> <div>zona B1.7 →</div> <div> <div>mapp. 512 parte</div> <div>mapp. 114</div> <div>mapp. 115</div> <div>mapp. 1014</div> <div>mapp. 970</div> </div> </div> <div> <div>19.474,10</div> <div>2.305,08</div> <div>3.592,23</div> <div>371,74</div> <div>15,24</div> <div>34,26</div> </div> </div>   25.792,65                                                                                                                 |
| B1)superficie fondiaria del lotto di intervento (SF);<br>a destinazione residenziale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | mq   | 3.418,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 3.418,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| B2)superficie fondiaria del lotto di intervento (SF);<br>a destinazione turistico/ricettiva                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | mq   | 6.425,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | B2) dest. mista : residenziale, commerciale, tur/ricettiva<br>area in zona B1.7 → $\frac{6.425,00}{631,20}$   7.056,20                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| B3)superficie fondiaria del lotto di intervento (SF);<br>TOTALE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | mq   | 9.843,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 10.474,20                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| i)superficie coperta (SC)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | mq   | 3.000,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 3.550,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| DESTINAZIONE D'USO E CONSISTENZA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| C1)superficie utile lorda (SUL) per attività residenziali                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | mq   | $19.474,10 \text{mq} \times 30\% \times 0,33 =$ 1.927,94                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | $19.474,10 \text{mq} \times 30\% \times 0,33 = 1.927,94$<br>zona B1.7 : $6.318,55 \text{mq} \times 0,50 = 3.159,27$   5.087,21                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Superficie Utile minima degli alloggi residenziali                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | mq   | <p>La superficie utile minima degli alloggi residenziali e' fissata nella misura di 52mq. E' ammessa la realizzazione di alloggi di dimensioni inferiori, fino ad un minimo di 40mq di S.U. nella misura del 25% della Superficie utile complessiva destinata a residenza</p> <p>SU alloggi &gt;= 52mq max <math>1.927,94 \times 0,75 =</math> 1.445,95<br/> SU alloggi &gt;= 40mq max <math>1.927,94 \times 0,25 =</math> 481,99</p> | <p>La superficie utile minima degli alloggi residenziali e' fissata nella misura di 52mq. E' ammessa la realizzazione di alloggi di dimensioni inferiori, fino ad un minimo di 40mq di S.U. nella misura del 40% della Superficie utile complessiva destinata a residenza</p> <p>SU alloggi &gt;= 52mq max <math>5.087,21 \times 0,60 =</math> 3.052,32<br/> SU alloggi &gt;= 40mq max <math>5.087,21 \times 0,40 =</math> 2.034,88</p> |
| Numero alloggi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | num  | $\frac{n^\circ 22 \text{ alloggi} \geq 52 \text{mq}}{n^\circ 10 \text{ alloggi} \geq 40 \text{mq}}$   totale 32                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | $\frac{n^\circ 48 \text{ alloggi} \geq 52 \text{mq}}{n^\circ 42 \text{ alloggi} \geq 40 \text{mq}}$   totale 90                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| C2)superficie fute lorda (SUL) per attività turistico-ricettive                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | mq   | $19.474,10 \text{mq} \times 70\% \times 0,33 =$ 4.498,51                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Max 4.498,51      Pre vista 2.740,51                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Numero attività turistiche                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | num  | 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 8                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| C3)superficie fute lorda (SUL) complessiva                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | mq   | 6.426,45                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Max 9.585,75      Pre vista 7.827,72                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| DISTANZE, ALTEZZE E NUMERO DEI PIANI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| p) distacco dai confini (DC)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | m    | Cfr. : fasc. 2, doc. 5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Cfr. : fasc. 2, doc. 5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| q) distacco dalle strade (DS)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | m    | Cfr. : fasc. 2, doc. 5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Cfr. : fasc. 2, doc. 5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| m) altezza delle fronti (H)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | m    | max 21,70                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | max 21,70<br>* si applica la deroga di cui all'art. 32 ter                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| s) numero dei piani                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | num  | max 7                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | max 7<br>* si applica la deroga di cui all'art. 32 ter                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

| ELEMENTI URBANISTICO - EDILIZI                                                                                                 |      |                                                                                                                                                                                                  |                                                                        | TAB. 2                                                                                                                                  |                                                                                                                  |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| OGGETTO                                                                                                                        | U.M. | piano urbanistico attuativo di competenza I.T.S. srl - 1^ VARIANTE<br>Approvato con D.G.M. n°43 del 26/02/2019                                                                                   | piano urbanistico attuativo di competenza I.T.S. srl - 2^ VARIANTE     |                                                                                                                                         |                                                                                                                  |           |
| VOLUME                                                                                                                         |      |                                                                                                                                                                                                  |                                                                        |                                                                                                                                         |                                                                                                                  |           |
| d) Volume (V)                                                                                                                  | mc   | - residenza : 5.880,00 mc<br>- tur.-ricettivo : 15.583,30 mc                                                                                                                                     | 21.463,30                                                              | Max                                                                                                                                     | - residenza :15.515,99 mc<br>- turi.-ricettivo : 15.583,30 mc                                                    | 31.099,29 |
|                                                                                                                                |      |                                                                                                                                                                                                  |                                                                        | Previsto                                                                                                                                | - residenza :15.515,99 mc<br>- turistico-ricettivo : 9.309,86 mc                                                 | 24.825,85 |
| INDICI                                                                                                                         |      |                                                                                                                                                                                                  |                                                                        |                                                                                                                                         |                                                                                                                  |           |
| f)indice di utilizzazione territoriale (UT)                                                                                    | num  | 0,33 mq/mq più 0,20 mq/mq per volumi realizzabili sulle aree A.U.S.<br>6.426,30mq / 28.922,60mq =                                                                                                | 0,22                                                                   | Max                                                                                                                                     | 0,33 mq/mq più 0,20 mq/mq per volumi realizzabili sulle aree A.U.S.<br>9.585,75mq / 35.241,15mq =                | 0,27      |
|                                                                                                                                |      |                                                                                                                                                                                                  |                                                                        | Previsto                                                                                                                                | 0,33 mq/mq più 0,20 mq/mq per volumi realizzabili sulle aree A.U.S.<br>7.827,72mq / 35.241,15mq =                | 0,22      |
| g)indice di fabbricabilità fondiaria (IF) - misurata sulla (SF) reale                                                          | num  |                                                                                                                                                                                                  |                                                                        | Max                                                                                                                                     | 31.099,29mc / 10.474,20mq =                                                                                      | 2,97      |
|                                                                                                                                |      | 21.463,30mc / 9.843mq =                                                                                                                                                                          | 2,18                                                                   | Previsto                                                                                                                                | 24.825,85mc / 10.474,20mq =                                                                                      | 2,37      |
| h)indice di utilizzazione fondiaria (UF) - misurata sulla (SF) reale                                                           | num  |                                                                                                                                                                                                  |                                                                        | Max                                                                                                                                     | 9.585,75mq / 10.474,20mq =                                                                                       | 0,91      |
|                                                                                                                                |      | 6.426,30mq / 9.843mq =                                                                                                                                                                           | 0,65                                                                   | Previsto                                                                                                                                | 7.827,72mq / 10.474,20mq =                                                                                       | 0,74      |
| l)indice di copertura (IC)                                                                                                     | num  |                                                                                                                                                                                                  |                                                                        |                                                                                                                                         | 3.550,00mq / 10.474,20mq =                                                                                       | 0,33      |
|                                                                                                                                |      | 3.000,00mq / 9.843mq =                                                                                                                                                                           | 0,30                                                                   |                                                                                                                                         |                                                                                                                  |           |
| abitanti e addetti convenzionali<br>( volume resid. /120- volume tur-ricett. /80)                                              | num  |                                                                                                                                                                                                  |                                                                        | Max                                                                                                                                     | 15.515,99 mc / 120mc/ab = 129ab<br>15.583,30 mc / 80mc/ab = 195ab                                                | 324       |
|                                                                                                                                |      | 5.880,00 mc / 120mc/ab = 49ab<br>15.583,30 mc / 80mc/ab = 195ab                                                                                                                                  | 244                                                                    | Previsto                                                                                                                                | 15.515,99 mc / 120mc/ab = 129ab<br>9.309,86 mc / 80mc/ab = 116ab                                                 | 245       |
| DOTAZIONI PRIVATE                                                                                                              |      |                                                                                                                                                                                                  |                                                                        |                                                                                                                                         |                                                                                                                  |           |
| aree per parcheggi di pertinenza degli edifici<br>parcheggi afferenti la residenza<br>3/10 della SUL + 4/25 di park            | mq   | Prescritta :<br>1.927,94mq x 3/10 +(578,38mq x 4/25) = 670,92mq<br><br>Prevista : 1.507,00                                                                                                       |                                                                        | Prescritta :<br>5.087,21 x 3/10 x + (1.526,16 x 4/25)= 1.770,34 mq<br><br>Prevista : 1.507,00 + 631,20(zona B1.7) = 2.138,20            |                                                                                                                  |           |
| aree per parcheggi di pertinenza degli edifici<br>parcheggi afferenti la dest. tur./ricettiva<br>3/10 della SUL + 4/25 di park | mq   | Prescritta :<br>4.498,51mq x 3/10 +(1.349,55mq x 4/25) = 1.565,47mq<br>+ 300(SPA) x 3/10 +(90,00mq x 4/25) = 104,40mq<br>totale prescritta 1.565,47+104,40 = 1.669,87<br><br>Prevista : 1.743,70 |                                                                        | Prescritta :<br>4.498,51mq x 3/10 +(1.349,55mq x 4/25) = 1.565,47mq<br>( eliminata la previsione della SPA )<br><br>Prevista : 1.743,70 |                                                                                                                  |           |
| Totale aree per parcheggi di pertinenza degli edifici                                                                          | mq   |                                                                                                                                                                                                  | 3.250,70                                                               |                                                                                                                                         |                                                                                                                  | 3.881,90  |
| aree destinate a verde privato e condominiale                                                                                  | mq   |                                                                                                                                                                                                  | 9.843,00mq - 3.000,00(SC) - 3.250,70 (Park scoperto) =<br><br>3.592,30 |                                                                                                                                         | 10.474,20mq - 3.550,00(SC) - 3.250,70 (Park scoperto) -<br>631,20 (park scoperto in zona B1.7) =<br><br>3.042,30 |           |
| II) piantumazione<br>alb/100 di superficie scoperta di lotto di pertinenza di ogni costruzione                                 | num  |                                                                                                                                                                                                  | Prescritti : 3.592,30mq / 100mq x 6 = 215<br><br>Previsti : 172        |                                                                                                                                         | Prescritti : 3.042,30mq / 100mq x 6 = 185<br><br>Previsti : 192                                                  |           |

| Dotazione della piantumazione - P                                      |                                                                                                                                       |                                                                                                     |               | TAB. 3       |
|------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------|
| oggetto                                                                | Modalità di calcolo                                                                                                                   | 2^ Variante al piano urbanistico<br>attuativo Società " Iniziative<br>Turistiche Senigallia s.r.l." |               | Importo in € |
|                                                                        |                                                                                                                                       | Prescritta num.                                                                                     | Prevista num. |              |
| a servizio delle<br>attività turistico-<br>ricettive e<br>residenziali | P da mettere a dimora in relazione al<br>progetto (escluse aree a Park)<br>(area scoperta/ 100) x 6<br><br>3.042,30mq/100mq x 6 = 185 | 185                                                                                                 | 192           |              |
| <b>MONETIZZAZIONE</b>                                                  | P da monetizzare = 0                                                                                                                  |                                                                                                     |               | 0            |



| Dotazione dei parcheggi pubblici              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                    |                         | TAB. 4       |
|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------|
| oggetto                                       | Modalità di calcolo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | piano urbanistico attuativo di competenza I.T.S. srl - 2^ VARIANTE |                         | Importo in € |
|                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Prescritta m <sup>2</sup>                                          | Prevista m <sup>2</sup> |              |
| a servizio delle attività turistico-ricettive | <p>- I parcheggi pubblici da realizzare sono stabiliti nella misura di 4 m<sup>2</sup> / 10 m<sup>2</sup> di SUL – (cfr. Art. 63, comma 2, punto 2.1 del R.E.C vigente a tutt'oggi).</p> $4/10 \times \text{SUL} = 4 / 10 \times 4.498,51 = 1.799,40 \text{ mq}$ <p>- A questa superficie va sommato lo spazio necessario per le alberature corrispondente a 4 m<sup>2</sup> per ogni 25 m<sup>2</sup> di parcheggio (cfr. Art. 63, comma 4, punto 4.1 del R.E.C vigente a tutt'oggi).</p> $1.799,40 \text{ mq} / 25\text{mq} \times 4\text{mq} = 287,90\text{mq}$ <p>- Totale superficie a parcheggio pubblico = 1.799,40 mq + 287,90mq = 2.087,30mq</p>                       | 2.087,30                                                           | 1.959,00<br>+ 137,47    |              |
| <b>TOTALE (A)</b>                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>2.087,30</b>                                                    | <b>2.096,47</b>         |              |
| a servizio delle attività residenziali        | <p>- I parcheggi pubblici da realizzare sono stabiliti nella misura di 1 m<sup>2</sup> / 13 m<sup>2</sup> di SUL – (cfr. Art. 63, comma 2, punto 2.1 del R.E.C vigente a tutt'oggi).</p> $1/13 \times \text{SUL} = 1 / 13 \times 5.087,21 = 391,32 \text{ mq}$ <p>- A questa superficie va sommato lo spazio necessario per le alberature corrispondente a 4 m<sup>2</sup> per ogni 25 m<sup>2</sup> di parcheggio (cfr. Art. 63, comma 4, punto 4.1 del R.E.C vigente a tutt'oggi).</p> $391,32 \text{ mq} / 25\text{mq} \times 4\text{mq} = 62,61\text{mq}$ <p>necessari per alberature</p> <p>- Totale superficie a parcheggio pubblico = 391,32 mq + 62,61mq = 453,93mq</p> | 453,93                                                             | 460,00                  |              |
| <b>TOTALE (B)</b>                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>453,93</b>                                                      | <b>460,00</b>           |              |
| <b>TOTALE (A+B)</b>                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>2.541,23</b>                                                    | <b>2.556,47</b>         |              |

### Art. 3 Attuazione del Piano

Il Piano si attua attraverso titoli abilitativi separati per i due subcomparti “A1” e “A2”. Per il primo si procederà con la richiesta del Titolo Unico allo Sportello Unico per le Attività Produttive di Senigallia e Comuni Associati, mentre per il secondo tramite la richiesta del Permesso di Costruire allo Sportello Unico dell'Edilizia di Senigallia.

#### *Art.4 Realizzazione Opere di Urbanizzazione*

Il Piano Particolareggiato prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, così come sotto indicate, aggiornate al progetto di opere di urbanizzazione approvato con D.G.M. n.129 del 25 maggio 2021.

##### *OPERE URBANIZZAZIONE PRIMARIA*

- Nuova strada carrabile a ridosso della ferrovia;
- Realizzazione del marciapiede (lato monte) sul Lungomare Da Vinci.
- Nuovo accesso al parcheggio esistente;
- Impianto di sollevamento;
- Realizzazione sottoservizi lungomare;
- Attraversamenti sotterranei asse ferroviario passaggi sottoservizi;
- Realizzazione del marciapiede nella strada a senso unico di collegamento tra via Rieti e Via Grosseto (afferenti all'area B1.7).

##### *OPERE URBANIZZAZIONE SECONDARIA*

- Ristrutturazione sottopasso ferroviario ad uso ciclopedonale e delle aree attigue;
- Realizzazione della sistemazione lungomare;
- Sistemazione dell'area a verde compatto;
- Sistemazione della nuova area a parcheggio pubblico su via Rieti (afferenti all'area B1.7);
- Realizzazione nella nuova area a parcheggio di n.2 colonnine per ricarica veicoli elettrici.

##### *OPERE EXTRA COMPARTO*

- Sistemazione della strada di collegamento tra via Rieti e via Grosseto.

L'entità economica delle opere realizzate potrà essere scomputata dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria in accordo con quanto previsto dal D.P.R. n.380/2001 e dal D.Lgd. 50/2001.

## VERIFICA DELLA DOTAZIONE DELLE AUS

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| AUS<br><br>DOVUTA | <p>L'AUS determinata per l'area in Zona CPT è di 50% (ST-STRADE-PARCHEGGI ESISTENTI) pari a 7.445,00mq così come già definita nel Piano Attuativo Approvato</p> <p><b>L'AUS determinata per l'area in Zona B.1.7 :</b><br/> <b>AUS minima da cedere</b> = <math>9/30 \times 3.159,27</math> (Sul realizzabile) = <b>947,78</b></p> <p><b>TOTALE AUS DA CEDERE</b> = <b>7.445,00</b>(già prevista zona CPT) + <b>947,78</b>(zona B1.7) = <b>8.392,78 mq</b></p>                                                                                                                                                                                                |  |
| CEDUTA            | <p><b>AUS ceduta</b> in relazione al progetto in zona CPT = <b>7.445,00mq</b> di cui:<br/> <i>NUOVA STRADA da cedere</i> 3.507,00 mq<br/> <i>PERCORSI PEDONALI e SPAZI ATTREZZATI da cedere</i> 88,00 mq<br/> <i>VERDE da cedere</i> 3.850,00 mq</p> <p><b>AUS ceduta</b> in relazione al progetto in zona B.1.7 = <b>5.687,35mq</b> di cui:<br/>         Marciapiede e strada di collegamento da cedere 234,52 mq<br/>         Nuova area a PARCHEGGIO da cedere 3.168,40(piena proprietà) +2.284,43(nuda proprietà) mq</p> <p><b>TOTALE AUS CEDUTA</b> = <b>7.445,00 + 5.687,35 = 13.132,35mq</b></p> <p><i>13.132,35 ceduta &gt;8.392,78 da cedere</i></p> |  |

### Art.5 Norme Generali

5.1- Per quanto non contemplato nelle presenti N.T.A. valgono le norme generali contenute nel P.R.G., nel R.E.C. e nella legislazione urbanistica e dei lavori pubblici nazionale.

5.2- Per quanto riguarda la realizzazione del parcheggio su Via Rieti, ai fini dell'invarianza idraulica ed ai sensi R. 53/2014 -Titolo III p. 3.4., si specifica che l'intervento e' classificato come "*modesta impermeabilizzazione potenziale*" essendo la superficie d'intervento compresa tra 0,1 e 1 ha .

In fase di progetto esecutivo si dovrà prevedere che le superfici pavimentate siano realizzate con materiale permeabile ( es. Idro Drain, autobloccanti ecologici permeabili) . Altre indicazioni operative sono contenute nella Relazione Idraulica allegata al presente Piano .

5.3- E' fatto obbligo rispettare le prescrizioni contenute nel Parere della *Soprintendenza Generale Archeologica Belle Arti e Paesaggio* e nel parere della *RFI -Ferrovie dello Stato* che qui sia allegano.



*Ministero della cultura*

DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO  
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO  
PER LE PROVINCE DI ANCONA E PESARO E URBINO

Lettera inviata solo tramite Posta elettronica  
ai sensi dell'art. 47 del D.Lgs. n. 82/2005  
e dell'art. 14, c. 1-bis della L. n. 98/2013

*Alla*

**Provincia di Ancona**

Settore IV – Area Governo del Territorio

PEC: [provincia.ancona@cert.provincia.ancona.it](mailto:provincia.ancona@cert.provincia.ancona.it)

*e p.c.*

**Comune di Senigallia**

Area Tecnica Territorio ed Edilizia Privata

PEC: [comune.senigallia@emarche.it](mailto:comune.senigallia@emarche.it)

**Commissione Regionale per il  
Patrimonio Culturale**

Segretariato Regionale del MIC per le Marche

PEO: [sr-mar.corepacu@cultura.gov.it](mailto:sr-mar.corepacu@cultura.gov.it)

Oggetto: **SENIGALLIA (AN) – SECONDA VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO PER LA RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA "EX COLONIE ENEL" NEL LUNGOMARE DA VINCI, POLO TURISTICO CPT.2 ED AREA B1.7 IN VIA RIETI, IN VARIANTE NORMATIVA AL P.R.G. - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) AI SENSI DEL D.LGS. N. 152/2006 E SS.MM.II., DELLA L.R. N. 6/2007 E DELLA D.G.R. N. 1647 DEL 23/12/2019 – CONSULTAZIONE DEGLI S.C.A.**

**Trasmissione parere**

Responsabile del procedimento ex lege 241/90 artt. 5 e 6: **Arch. Biagio de Martinis**

Responsabile per la Tutela Archeologica: **Dott.ssa Federica Grilli**

Referente per la VAS: **Dott. Paolo Mazzoli**

Con riferimento alla nota del 03/03/2023 di pari oggetto trasmessa da Codesta Amministrazione, acquisita al protocollo d'Ufficio in data 07/03/2023 al n. 0002453, questa Soprintendenza, per quanto di propria stretta competenza, fa presente quanto segue.

**Visto** il D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii., recante il "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio";

**Visto** il D.P.C.M. 2 dicembre 2019, n. 169;

**Esaminata** la documentazione pervenuta;

**Preso atto** che la variante si sostanzia in: *Variante n. 2 al Piano Particolareggiato per la riqualificazione dell'area "Ex Colonie Enel"*;

**Tenuto conto** che la Variante in oggetto modifica le Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente attraverso la riformulazione degli articoli 16/l per la zona B1.7 e 17/d per la zona CPT.2, in modo tale che il Piano Attuativo che ad oggi ricomprende le sole aree in zona CPT.2 per poli turistici, possa essere riconfigurato includendo anche l'area B1.7, posta in adiacenza, ad oggi in stato di abbandono ed inutilizzata;

**Tenuto conto** che la variante ha come obiettivo il trasferimento della SUL residenziale prodotta dalle aree in zona B1.7 all'interno dell'area CPT.2 attraverso l'ampliamento della perimetrazione del Piano Particolareggiato vigente e conseguentemente vincolare la destinazione dell'area in zona B1.7 a parcheggio pubblico (eccetto una porzione di 631,20 mq destinato a parcheggio privato) da cedere all'Amministrazione Comunale";

**Tenuto conto** che la proposta di variante persegue nello specifico i seguenti obiettivi:



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO  
PER LE PROVINCE DI ANCONA E PESARO E URBINO  
Piazza del Senato, 15 60121 Ancona – Tel. 0715029811 Fax 071206623  
PEC: [sabap-an-pu@pec.cultura.gov.it](mailto:sabap-an-pu@pec.cultura.gov.it)  
PEO: [sabap-an-pu@cultura.gov.it](mailto:sabap-an-pu@cultura.gov.it)

- Implementazione delle aree a parcheggio a servizio del Lungomare L.Da Vinci e delle attività turistico ricettive attraverso il recupero di un'area ad oggi inutilizzata ed in stato di abbandono e la realizzazione di un'area attrezzata per la sosta anche dei veicoli elettrici;
- Creazione di un collegamento carrabile strategico tra via Rieti e la nuova strada nell'area CPT.2 che consenta di alleggerire il traffico veicolare sul lungomare;
- Concentrazione delle volumetrie edificatorie consentite dal piano, con riduzione delle superfici fondiari edificabili;

**Considerato** che l'area d'intervento si trova in un *contesto urbano costiero*;

**Considerato** il vincolo paesaggistico che insiste sull'area, ex art. 142 c.1 lett. a) del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii., tutela *ope legis*, che è volto prevalentemente alla tutela dei caratteristici aspetti naturalistici e morfologici del sito (*Territorio costiero*);

**Considerato** che la variante con il trasferimento di cubatura non incide sui parametri edilizi quali altezza ed area di sedime dei fabbricati che rimangono quelli già previsti dal piano originario riguardante l'area CPT.2 mentre fa riferimento all'area B1.7 per quanto riguarda la nuova sistemazione a parcheggio;

**Tutto ciò richiamato e premesso**, questa Soprintendenza per quanto di propria stretta competenza

ESPRIME

**Di non assoggettare a VAS** la variante, in quanto le modifiche urbanistiche proposte non risultano comportare impatti significativi sul contesto paesaggistico tutelato;

**Parere favorevole di massima** sull'adozione della variante stessa.

**Tuttavia**, nello specifico del parcheggio previsto sull'area B1.7, per quanto attiene alla Tutela Paesaggistica si prescrive fin d'ora che le superfici pavimentate dovranno essere realizzate con materiali drenanti e, ove possibile, con elementi adatti all'inerbimento, al fine di garantire una discreta permeabilità dei suoli; l'area a parcheggio, inoltre, dovrà essere integrata con adeguate opere a verde, mediante la messa a dimora di elementi vegetazionali arbustivi ed arborei, tipici del luogo, già adulti all'impianto.

Per quanto attiene alla Tutela Archeologica, nella fattispecie dell'area a parcheggio, si rammenta l'obbligo di ottemperare al dettato dell'art.90 del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii., che prevede, in caso di rinvenimenti archeologici, l'immediata sospensione dei lavori e la comunicazione entro 24 ore alla Soprintendenza competente, al Sindaco o alle Autorità di Pubblica Sicurezza. In tal caso questo Ufficio si riserva di prescrivere assistenza archeologica continua alle opere di scavo e di richiedere varianti al progetto.

Questo Ufficio, in ogni caso, potrà esprimere ulteriori valutazioni di competenza, che potranno scaturire dall'esame della successiva fase di progettazione, al momento della richiesta del parere per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii..

Il Soprintendente  
Arch. Cecilia Carlorosi

PM/BDM/FG



Vice Direzione Generale Network Management Infrastrutture  
Direzione Operativa Infrastrutture  
Direzione Operativa Infrastrutture Territoriale Ancona  
S.O. Ingegneria  
Il Responsabile

Ferrovie dello Stato Italiane  
UA 6/3/2023  
RFI-NEMI.DOIT.AN.INGVA00  
18\P\2023\0000981

Spett.le Comune di Senigallia  
Area Tecnica Territorio ed Edilizia Privata  
Pec: comune.senigallia@emarche.it

p.c. Unità Territoriale di Ancona  
Sede

Oggetto: Pratica nr. 9078 – Istanza autorizzazione in deroga 753/80 per “2a Variante Al Piano Particolareggiato Per La Riqualificazione Dell’area “Ex Colonie Enel” nel Lungomare Da Vinci, Polo Turistico Cpt.2 Ed Area B1.7 In Via Rieti. Variante Normativa Al Prg Ai Sensi Dell’art. 15 C.5 Della L.R. 34/1992. – parere favorevole

In riferimento all’istanza in oggetto, registrata in arrivo al protocollo del 20/02/2023, si esprime parere favorevole di massima nel rispetto delle seguenti prescrizioni/adempimenti:

- Lungo i tracciati delle linee ferroviarie vige il limite di inedificabilità per una fascia di rispetto di 30 m dalla più vicina rotaia (ai sensi dell’art. 49 del DPR 753/80), per cui qualsiasi intervento di demolizione, ampliamento o realizzazione di nuovi manufatti o opere di urbanizzazione che ricada in tale area dovrà essere subordinato al rilascio di autorizzazione in deroga da parte di questa S.O. ai sensi del DPR 753/80;
- Non saranno autorizzate nuove costruzioni/manufatti a destinazione residenziale/uffici nella fascia di vincolo ferroviario, cui DPR 753/80, mentre potranno essere autorizzate nuove strutture a destinazione produttivo/commerciale ad una distanza non inferiore a 20 mt dalla più vicina rotaia;
- Non saranno autorizzati, ampliamenti sopraelevazioni o nuove costruzioni/manufatti, all’interno della fascia di vincolo ferroviario cui DPR 753/80, qualora ai sensi della normativa acustica vigente, siano classificati come ricettori sensibili (scuole, ospedali, case di cura, ecc. ecc.);
- Non saranno autorizzati cambi di destinazione d’uso dove la nuova destinazione risulti avere limiti più restrittivi per la componente rumore e vibrazione;
- Per gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici a destinazione residenziale/uffici già presenti all’interno della fascia di vincolo ferroviario, non saranno autorizzati aumenti di superficie/volume, né in avanzamento verso la sede ferroviaria né lateralmente, nonché variazioni alla sagoma ante-operam. mentre per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva/commerciale potranno essere autorizzati aumenti di volume laterali, ma comunque a una distanza che sarà valutata secondo i criteri dettati dall’art. 60 cui DPR 753/80;
- Gli interventi di urbanizzazione in adiacenza al tracciato ferroviario dovranno prevedere un’adeguata recinzione con caratteristiche conformi agli standard di sicurezza di RFI, a tutela e salvaguardia della sicurezza dell’esercizio ferroviario e della pubblica incolumità;

Via G. Marconi, 44 – 60125 Ancona

Rete Ferroviaria Italiana – Società per Azioni - Gruppo Ferrovie dello Stato Italiane  
Società con socio unico soggetta all’attività di direzione e coordinamento di  
Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A. a norma dell’art. 2497 sexies del  
cod. civ. e del D.Lgs. n. 112/2015

Sede legale: Piazza della Croce Rossa, 1 - 00161 Roma  
Cap. Soc. euro 31.528.425.067,00  
Iscritta al Registro delle Imprese di Roma  
Cod. Fisc. 01585570581 e P. Iva 01008081000 – R.E.A. 758300



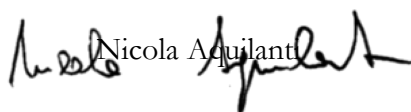


- Nel rispetto degli art. 44 e 45 del D.P.R. 753/80, tutte le acque superficiali dovranno essere regimentate lontano dalla sede ferroviaria, prevedendo ove necessario la realizzazione di cunette di raccolta ed ogni altra opera utile al loro allontanamento.
- Il posizionamento di sorgenti luminose ed essenze arboree dovrà essere effettuato conformemente alle disposizioni di cui agli art. 39 e 52 del DPR 753/80. In particolare, gli eventuali sostegni dell'illuminazione dovranno essere posizionati ad una distanza dal confine ferroviario pari alla loro altezza massima, aumentata di due metri, al fine di non creare soggezioni all'esercizio ferroviario in caso di ribaltamento.
- Le paline di illuminazione, i cartelli e le insegne pubblicitarie, installate su pali dovranno essere posizionati in modo tale che anche in caso di ribaltamento nessuna parte degli stessi cada su proprietà ferroviaria e dovranno essere oggetto di autorizzazione in deroga;
- L'eventuale posa dei pannelli solari dovrà avvenire tramite elementi con vetro antiriflesso e comunque in modo tale che gli stessi non producano in alcun caso abbagliamento verso la sede ferroviaria. Dovranno inoltre essere posti su strutture idonee a resistere alle azioni del carico vento.
- Le siepi, potranno essere poste a dimora solo se mantenute nel loro massimo ingombro, ad una distanza non inferiore a cm 50 dalla recinzione per consentire la loro manutenzione dall'interno della proprietà privata e la loro altezza non potrà comunque superare quella della adiacente recinzione.
- Le condotte idriche e fognarie ricadenti nella fascia 6-10 m dalla più vicina rotaia dovranno essere opportunamente protette con controtubo come da disposizioni tecniche contenute nel Decreto 04/04/2014, "Norme tecniche per gli attraversamenti e parallelismi di condotte e canali convoglianti liquidi e gas con ferrovie e altre linee di trasporto", mentre quelle ricadenti nella fascia 10-30 m dalla più vicina rotaia dovranno essere preventivamente autorizzate in conformità con quanto prescritto dal DPR 11/7/1980 n. 753.
- I gasdotti andranno posizionati a distanza non inferiore ai 20 m dalla più vicina rotaia e se ricadenti nella fascia 20-30 m dovranno essere preventivamente autorizzati in conformità con quanto prescritto dal DPR 11/7/1980 n. 753.
- Eventuali opere di attraversamento della sede ferroviaria o di parallelismo alla stessa, dovranno essere sempre e comunque preventivamente autorizzate da questa Direzione, dietro esame di specifici elaborati tecnici, e disciplinati da apposita convenzione, recante norme e obblighi di gestione e manutenzione nonché gli oneri economici a carico del richiedente.

**La presente non costituisce autorizzazione in deroga.**

Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. si riserva la facoltà di dare eventuali ulteriori prescrizioni in fase esecutiva delle opere, che si dovessero rendere necessarie, per evitare danni all'infrastruttura e garantire la sicurezza dell'esercizio ferroviario

Distinti saluti

  
Nicola Aquilanti