Comune di Senigallia

Provincia di Ancona

Piano Regolatore Generale

adeguato a seguito dell'approvazione della variante "Città Resiliente", della D.C.C. n.73 del 30/09/2024 (Procedimento ai sensi dell'art. 7 del D.P.R. 160/2010 - S.U.A.P. 2022/2754 – Ditta: O.R.T.O. Verde S.c.a.p.a. – PROGETTO IN VARIANTE AL PRG, AI SENSI DELL'ART. 8 DEL DPR 160/2010, PER AMPLIAMENTO STABILIMENTO PRODUTTIVO TRAMITE COSTRUZIONE DI NUOVO MAGAZZINO FRIGORIFERO CON OPERE DI MITIGAZIONE DEL RISCHIO IDRAULICO – STRADA DELLA BRUCIATA 16 - 16 A) e della D.D. n.903 del 02/07/2025 (Variazione all'assetto planimetrico del comparto denominato CR2.7 a Marzocca (sub-comparto 2), ai sensi dell'art.17/b, comma 3, delle NTA del PRG)2), ai sensi dell'art.17/b, comma 3, delle NTA del PRG)

Area 9 Tecnica Territorio e Edilizia Privata
Responsabile P.O.
Arch.Silvia Cognini
Responsabile ufficio Governo del Territorio
Arch.Daniela Leone

P.3.3

COMPARTI URBANISTICI CON MODALITA' INSEDIATIVE DI DETTAGLIO

Comparti urbanistici con modalità insediative di dettaglio

Schede progetto

area BR6.1 ex fonderia Veco
parametri urbanistici ed edilizi
opere di urbanizzazione
planimetrie ed elenchi catastali

area BR7.1 di via delle Mimose
parametri urbanistici ed edilizi

area BR7.2/ERP ex verde attrezzato PIP Cesanella
parametri urbanistici ed edilizi

area BR7.5 di via Montello
parametri urbanistici ed edilizi

area CR2.1 di via Cimarosa
parametri urbanistici ed edilizi

area CR2.3 di S.Angelo
parametri urbanistici ed edilizi
opere di urbanizzazione
planimetrie ed elenchi catastali

area CR2.4 di S.Angelo
parametri urbanistici ed edilizi
opere di urbanizzazione
planimetrie ed elenchi catastali

area CR2.5 di S.Silvestro
parametri urbanistici ed edilizi
opere di urbanizzazione
planimetrie ed elenchi catastali

area CR2.7 di Marzocca
parametri urbanistici ed edilizi
opere di urbanizzazione
planimetrie ed elenchi catastali

area DAP.1 Nuova Comes
parametri urbanistici ed edilizi

area F6.1 strada del Rosciolo-Grazie
parametri urbanistici ed edilizi

comparto CR2.6 via Camposanto Vecchio
parametri urbanistici ed edilizi
opere di urbanizzazione
planimetrie ed elenchi catastali

aree CR2.2 Sant'Angelo
parametri urbanistici ed edilizi
opere di urbanizzazione
planimetrie ed elenchi catastali

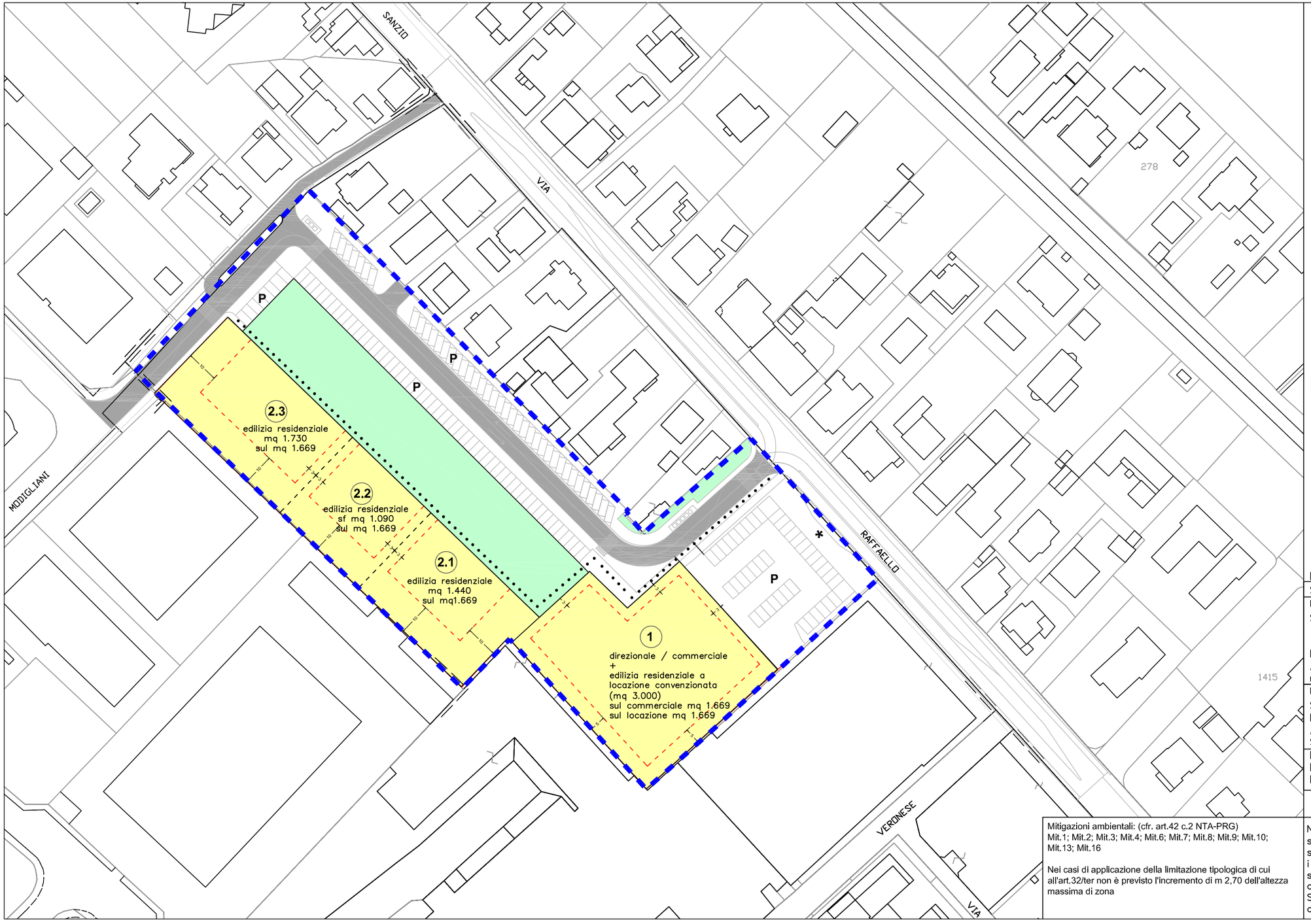
comparto CR2.9 via Carracci
parametri urbanistici ed edilizi
opere di urbanizzazione
planimetrie ed elenchi catastali

comparto CR2.10 viale dei Pini
parametri urbanistici ed edilizi
opere di urbanizzazione
planimetrrie ed elenchi catastali

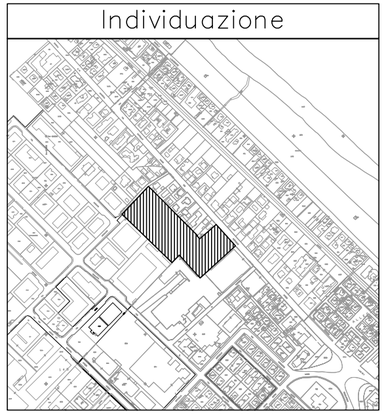
area via Garibaldi - Marzocca (CR2.11)
parametri urbanistici ed edilizi
opere di urbanizzazione
planimetrie ed elenchi catastali

area DAP.15 Brugnetto (Carrozzerie Mandolini)
parametri urbanistici ed edilizi
norme tecniche di attuazione

Titolo unico proc.SUAP n.2754/2022 OrtoVerde
(Zona DAP.16 - Zona E di compensazione idraulica)
parametri urbanistici ed edilizi
opere di urbanizzazione
planimetrie ed elenchi catastali



Individuazione



area BR6.1 ex fonderia Veco

S 1 – Parametri urbanistici ed edilizi

Scala 1:1000

LEGENDA

- perimetro del comparto
- superficie fondiaria
- sagoma massimo ingombro
- limite non prescrittivo dei lotti
- area scoperta per il verde condominiale
- P parcheggio pubblico
- * fermata autobus
- percorso ciclopedonale
- viabilità di progetto

DATI DIMENSIONALI

Superficie territoriale = 16.691 m^2

$UT_{residenziale}$ = 0,40 m^2/m^2
S.U.L. realizzabile = 6.676 m^2
di cui il 25% a canone concordato (1.669 m^2)
ed il 75% a libero mercato (5.007 m^2)
H = 21,50 m
Aree per attrezzature Pubbliche = 16/30 SUL da monetizzare secondo R.E.

$UT_{commerciale-direzionale}$ = 0,10 m^2/m^2
S.U.L. realizzabile = 1.669 m^2
H = 12,00 m
Aree per attrezzature Pubbliche (da cedere) = 80/100 SUL di cui almeno 80% destinate a parcheggio

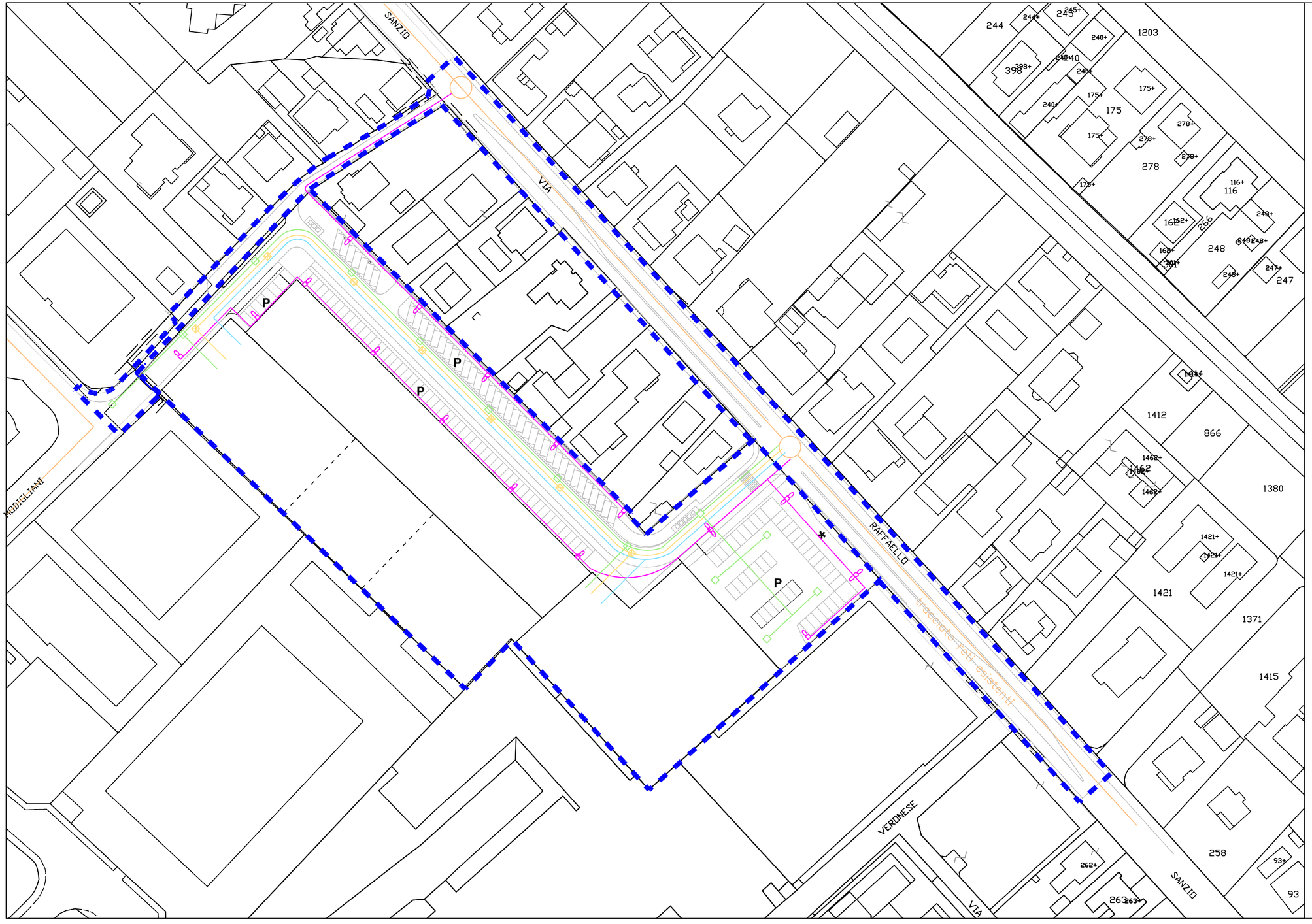
Distanza dai confini =3,00/5,00/10,00 m
Distanza tra fabbricati (tra pareti finestrate) =10,00 m
Distanza dalla strada =5,00 m

S.U.A. = non inferiore a 52 m^2, fatte salve le deroghe ex art.10 c.8 NTA

Mitigazioni ambientali: (cfr. art.42 c.2 NTA-PRG)
Mit.1; Mit.2; Mit.3; Mit.4; Mit.6; Mit.7; Mit.8; Mit.9; Mit.10; Mit.13; Mit.16

Nei casi di applicazione della limitazione tipologica di cui all'art.32/ter non è previsto l'incremento di m 2,70 dell'altezza massima di zona

Nota: la SUL relativa all'edilizia residenziale di mq 5.007 sarà realizzata all'interno dei lotti 2.1 / 2.2 /2.3 per successivi stralci funzionali.
i confini tra gli stralci funzionali all'interno della superficie fondiaria sono indicativi e verranno determinati con precisione in fase di permesso di costruire.
Sono ammessi trasferimenti di SUL tra i lotti all'interno della superficie fondiaria.



Individuazione

area BR6.1 ex fonderia Veco

S 2 – Opere di Urbanizzazione

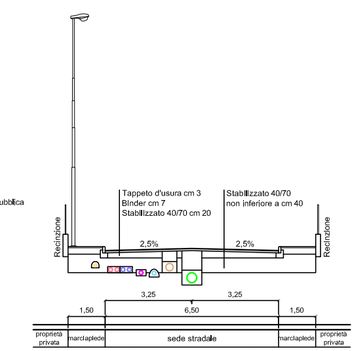
Scala 1:1000

LEGENDA

- perimetro estensione urbanizzazioni
- rete distribuzione acque nere
- rete distribuzione acque bianche
- rete pubblica illuminazione
- linea dorsale reti: elettrica,telefonica, idrica, gas
- allacci rete esistente

Legenda reti

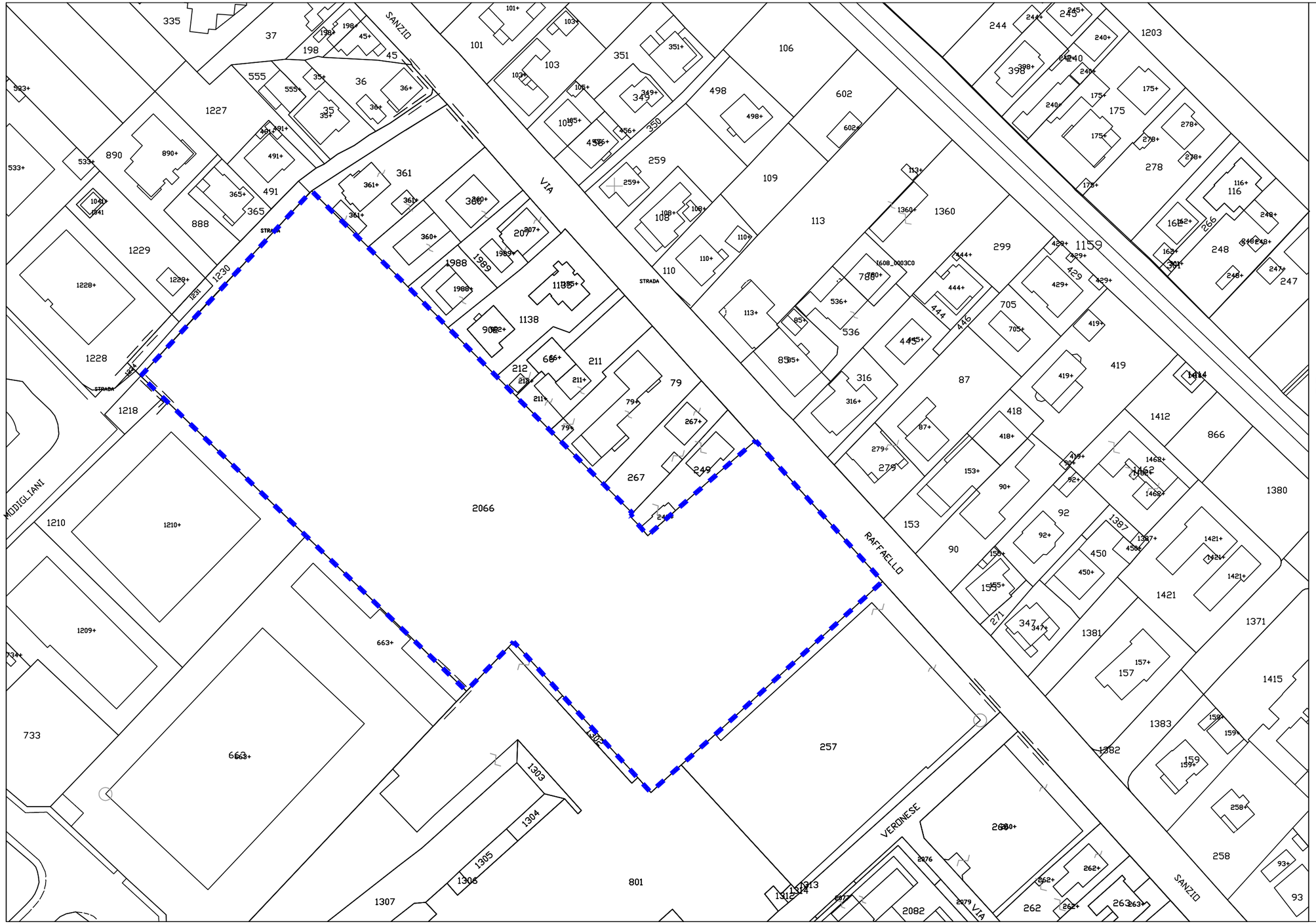
- Acque nere
- Acque bianche
- Illuminazione pubblica
- Elettrica
- Telefonica
- Idrica
- Gas



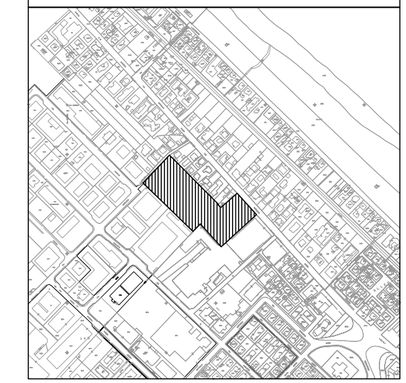
Sezione stradale tipo scala 1:200

PRESCRIZIONI PARTICOLAREGGIATE

- L'organizzazione delle opere di urbanizzazione è indicativa; il progetto esecutivo definirà l'assetto ottimale.
- Tutte le opere di urbanizzazione sono soggette al preventivo parere di congruità tecnica rilasciato dagli enti gestori dei servizi pubblici.



Individuazione



area BR6.1 ex fonderia Veco

S 3 – Planimetria ed elenchi catastali

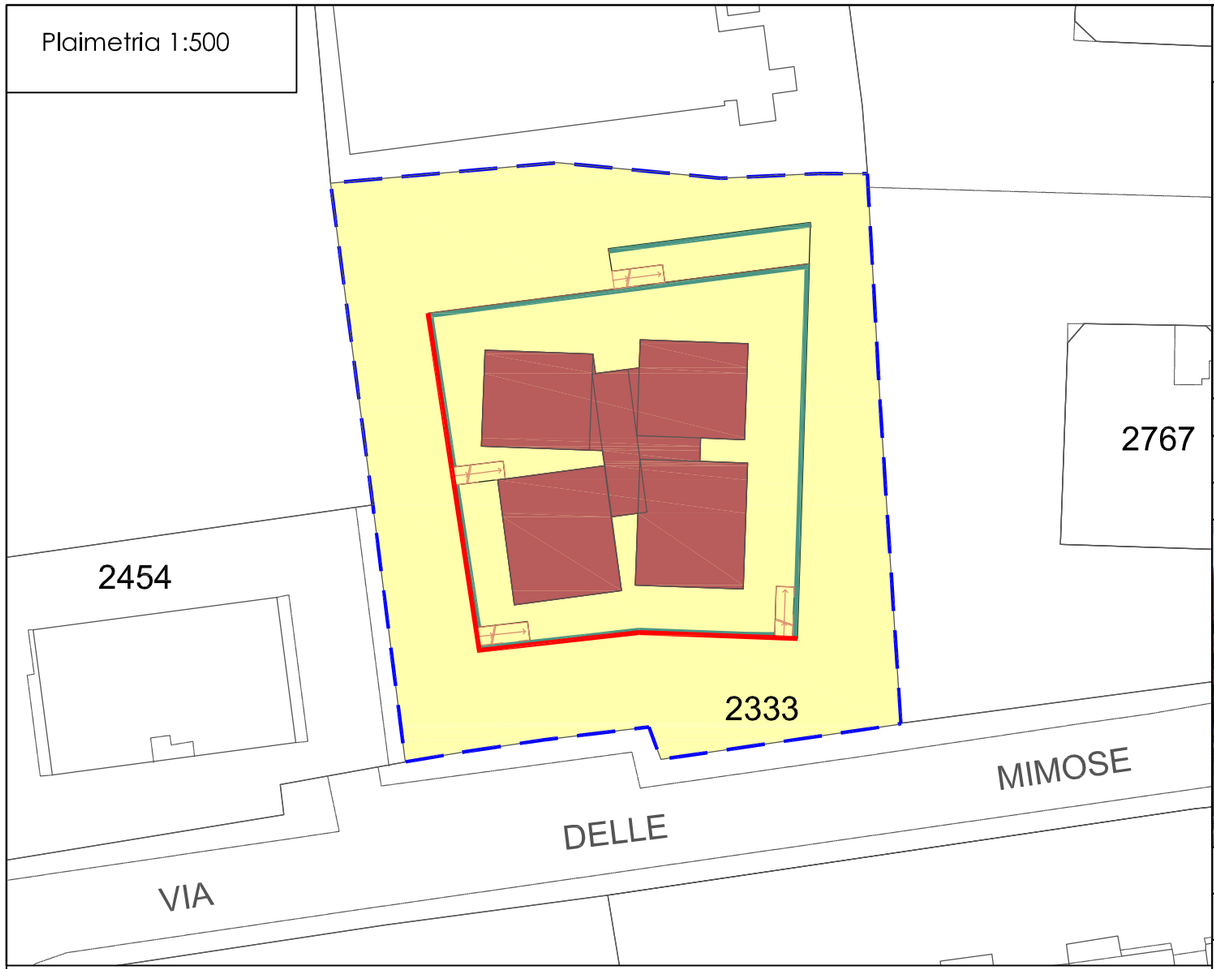
Scala 1:1000

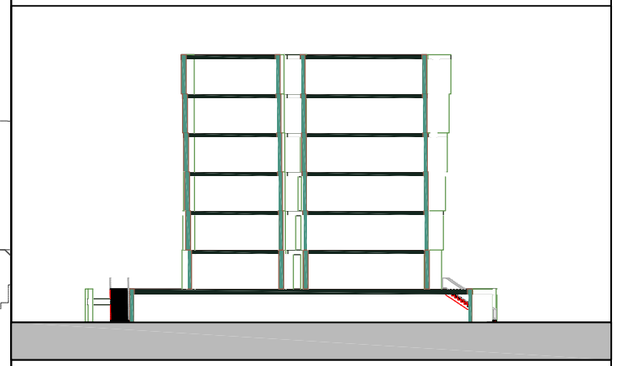
perimetro del comparto

DATI CATASTALI

Fg	Mappale	Consistenza mq	superficie interessata dal comparto mq
4	2066	16691,00	16691,00

Plaimetria 1:500

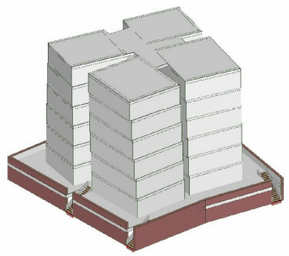




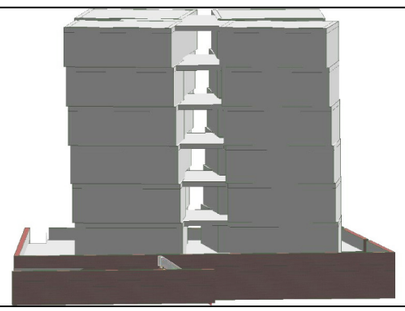
Sezione 1:500

Vista dell'area

Ortofoto



Modellazione 3D



Modellazione 3D

inquadramento territoriale

area BR7.1 di via delle Mimose

S 1 - Parametri urbanistici ed edilizi

Scala 1:50/500

LEGENDA

- Perimetro del comparto
- Allineamento obbligatorio
- Superficie fondiaria

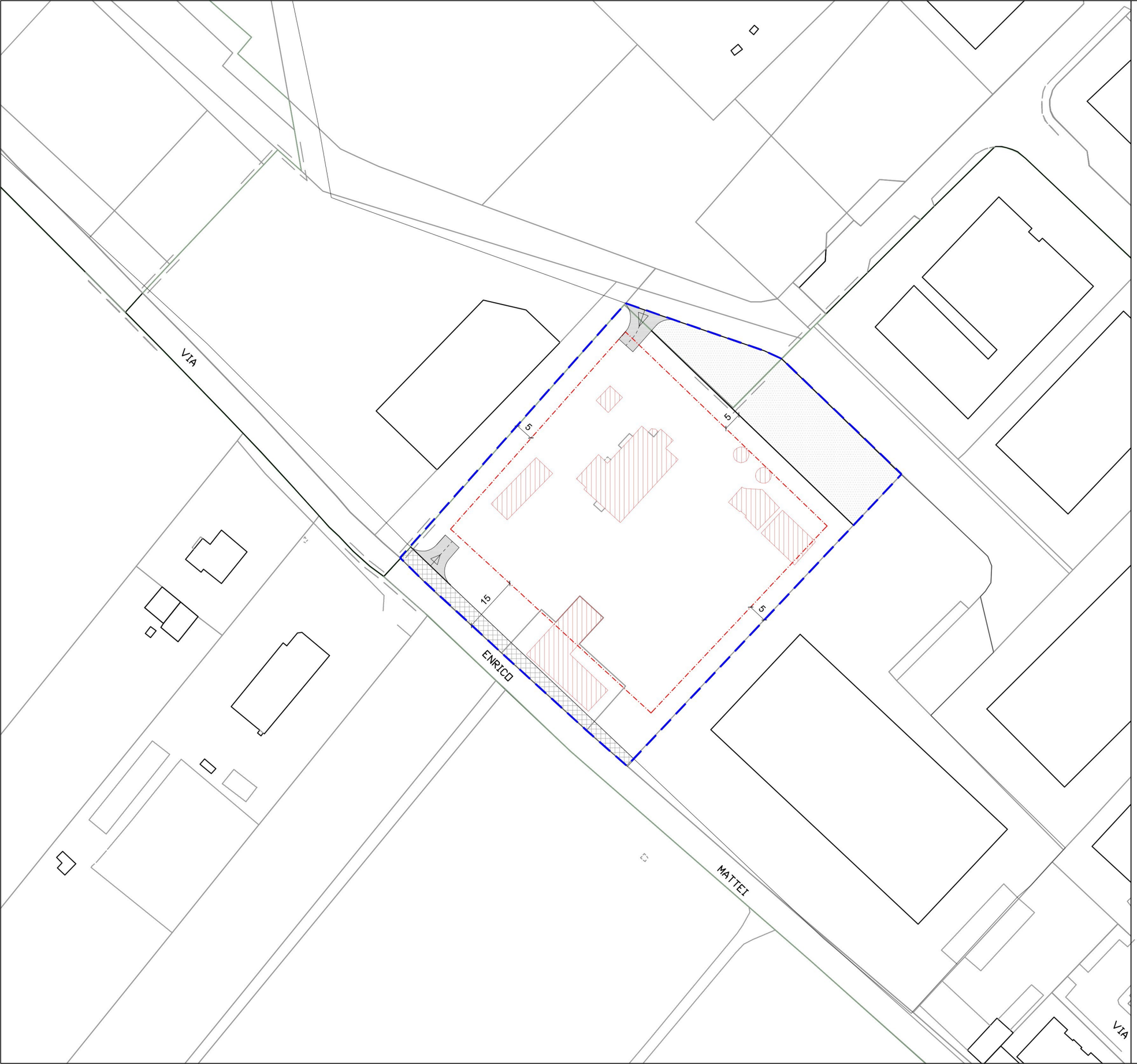
DATI DIMENSIONALI

Superficie fondiaria = 2047 m²
UF = 1.5 m²/m²
S.U.L. realizzabile =3070 m²
H = 22.50 m
A.U.S. da monetizzare = 9 /30 S.U.L.

Distanza dai confini = 5 m
Distanza tra fabbricati = 10 m
Distanza dalla strada = 10 m
P = 2

Mitigazioni ambientali: (cfr art. 42 c.2 NTA-PRG)
Mit.1, Mit. 2, Mit. 3,Mit. 4, Mit.13, Mit. 16.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI
-Non sono ammessi piani interrati
-La risoluzione rappresentata è indicativa e costituisce indirizzo alla progettazione.



inquadramento territoriale

Zona BR7.2/ERS
(ex verde attrezzato PIP Cesanella)

Parametri urbanistici ed edilizi

LEGENDA

Scala 1:1000

- Perimetro del comparto
- Viabilità esistente
- Accessibilità di progetto
- Parcheggio pubblico
- sagoma di massino ingombro
- Edificio in demolizione
- Ampliamento via Mattei

DATI DIMENSIONALI

Superficie fondiaria = 8.584,00 m²

UF/Residenziale = Superfici utili lorde esistenti (anche a diversa destinazione da quella residenziale) alla data del 22.05.2013

UF/Pertinenziale (UFp) = 0,05 m^2/m^2, integrativo dell'UF/Residenziale, destinato esclusivamente per attrezzature che partecipano al sistema dei servizi pubblici e di interesse pubblico, nonché al sistema delle dotazioni collettive private pertinenziali all'organismo edilizio di riferimento

H = m 9,70

Distanza dai confini = 5,00 m

Distanza tra fabbricati = 10,00 m

Distanza dalla strada = 15,00 m

P = 2

<u>Aree in cessione</u>

parcheggi pubblici = 1.195,00 m²

allargamento via Mattei = 295,00 m²

intervento edilizio convenzionato per la cessione di aree e la realizzazione di opere a scomputo.

livello interventi: fino alla nuova costruzione

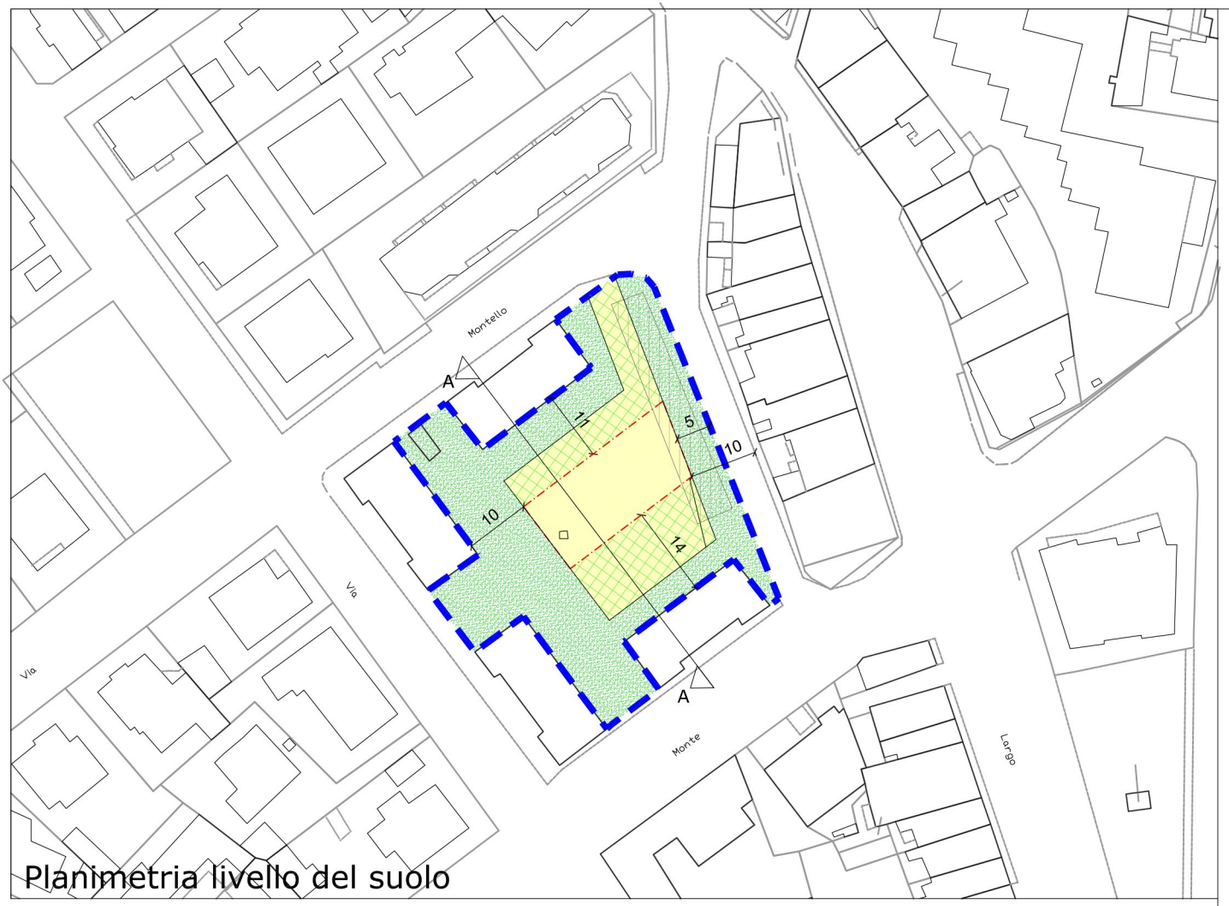
limitazione tipologica: divieto di realizzazione degli interrati per immobili ricadenti entro l'ambito dell'art.32/ter NTA-PRG

Mitigazioni ambientali: (cfr art. 42 NTA-PRG c.1)
Mit.1; Mit.2; Mit.3; Mit 4; Mit 6; Mit.7; Mit 8; Mit.9; Mit.10; Mit.11; Mit.13.

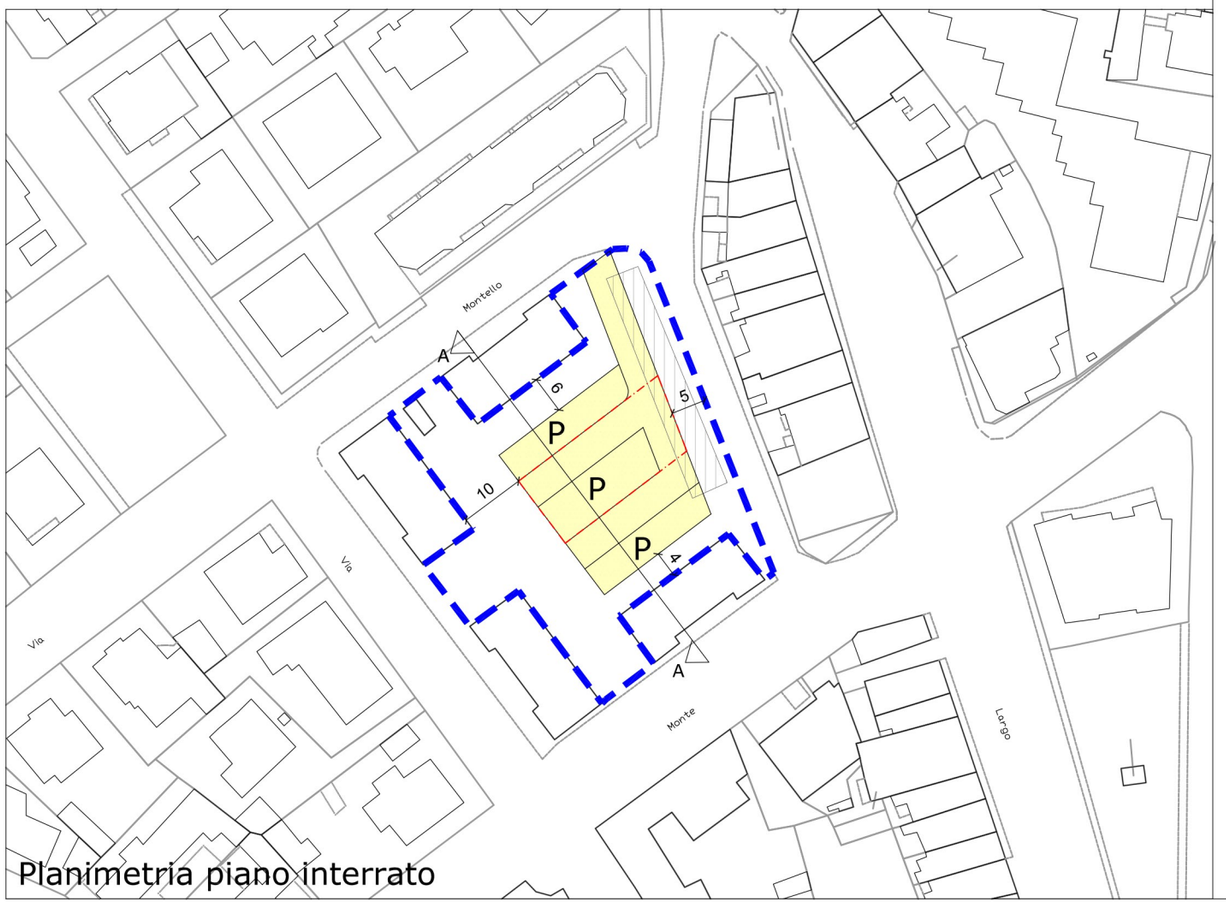
Prescrizioni particolari:

-la posizione dell'area a parcheggio è indicativa e può essere modificata, purchè i parcheggi possano essere facilmente accessibili dalla strada.

-è prevista la salvaguardia delle specie arboree esistenti

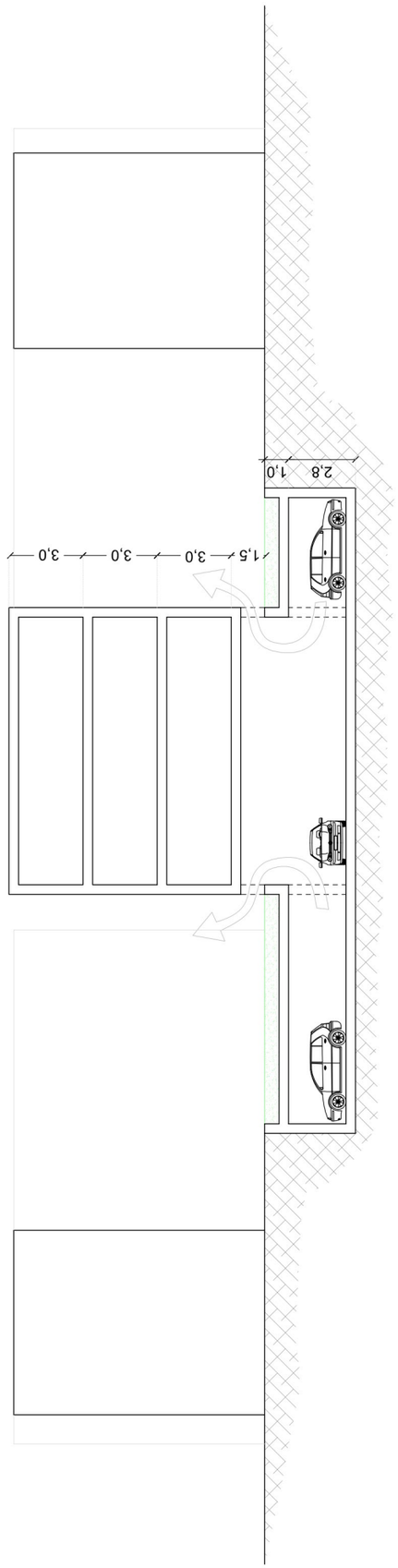


Planimetria livello del suolo

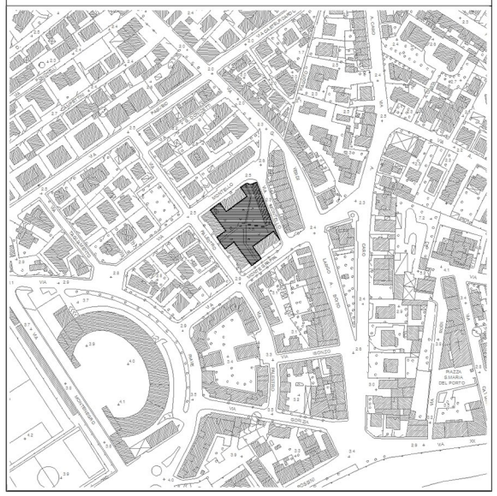


Planimetria piano interrato

Sezione A-A scala 1:250



inquadramento territoriale



area BR7.5 di via Montello

Parametri urbanistici ed edilizi

LEGENDA

Scala 1:1000

usi urbanistici

- Perimetro del comparto
- Superficie fondiaria
- Verde pubblico

usi funzionali

- Perimetro regolatore
- P Parcheggio privato
- Verde privato

Edificio in demolizione

DATI DIMENSIONALI

Superficie territoriale = 1953,75 m²
Superficie fondiaria = 740,00 m²

UF = 1,50 m²/m²

S.U.L. realizzabile = 1110,00 m²

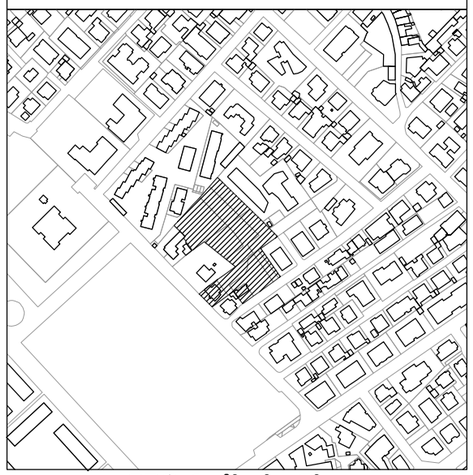
H = 10,00 m

Area verde uso pubblico = 1213,45 m²

P = 2

PRESCRIZIONI ATTUATIVE
Compete all'intervento la realizzazione delle opere di urbanizzazione:
-viabilità e servizi a rete
-verde pubblico

inquadramento territoriale



area CR2.1 di via Cimarosa

Parametri urbanistici ed edilizi

LEGENDA — Scala 1:1000

- Perimetro del comparto
- Viabilità esistente
- Viabilità' di progetto
- Percorso pedociclabile
- Verde stradale
- Superficie fondiaria
- Sagoma di massimo ingombro per corpi di fabbrica chiusi
- Sagoma di massimo ingombro per corpi di fabbrica comunque aperti (balconi, logge)
- Parcheggio pubblico (P1 - P2 - P3)
- Edificio in demolizione

DATI DIMENSIONALI

Superficie territoriale = 4.589,00 m²
UT = 0,50 m²/m²
S.U.L. complessiva realizzabile (lotti A e B-ERP) = 2.294,50 m²

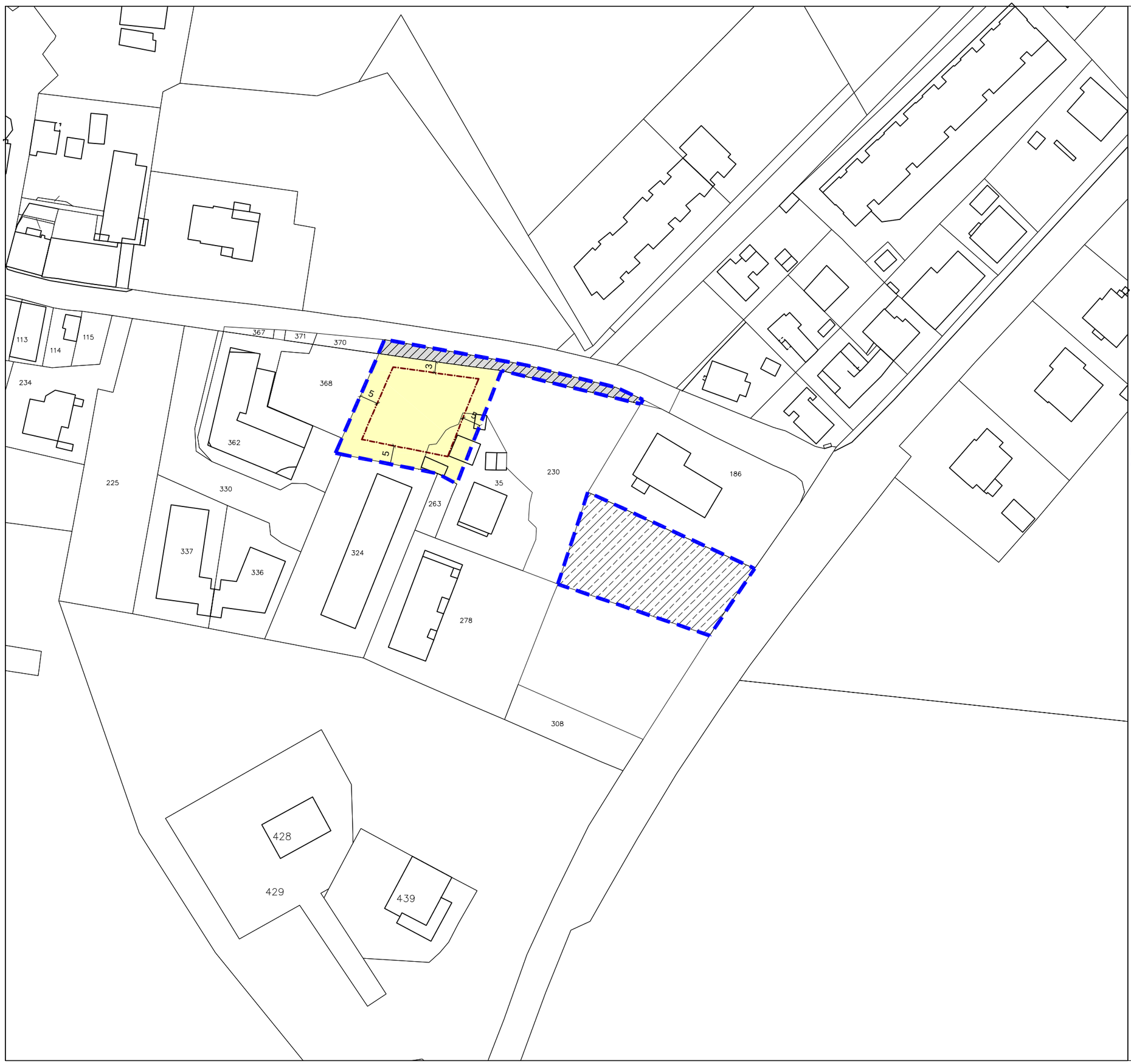
Le quantità edilizie destinate all'ERP/ERS non potranno essere inferiori al 46% delle SUL complessive.
Il 50% di ERS è vincolato alla locazione a canoni concordati, ovvero al patto di futura vendita (10 anni)
Relativamente ad una quota non inferiore all'80% delle SUL complessive ammesse dal piano, la Superficie Utile Abitabile degli alloggi (SUA-art.13 lett.v-R.E.) non può essere inferiore a 52 m². Per la restante quota di SUL la superficie utile abitabile delle unità residenziali non può essere inferiore a 45 m²

H	= 9,50 m (lotto A)
H	= 12,60 m (lotto B - ERP)
Distanza dai confini	= come da scheda
Distanza tra fabbricati	= come da scheda
Distanza dalla strada	= come da scheda
Parcheggi pubblici in cessione	P1 = 1.232,00 m²
	P2 = 38,00 m²
	P3 = 76,00 m²
Totale	1.346,00 m²

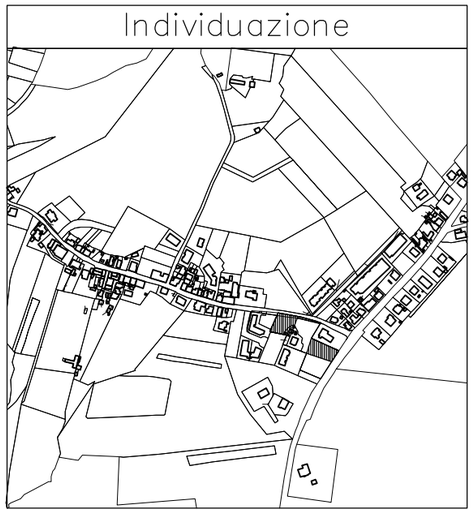
Dotazione minma AUS = 24/30 SUL (da cedere e/o monetizzare)

PRESCRIZIONI ATTUATIVE
Compete all'intervento la realizzazione delle opere di urbanizzazione:
-viabilità (compreso verde stradale) e servizi a rete
-parcheggio pubblico

PRESCRIZIONI AMBIENTALI
Mit.1, Mit.3, Mit.4, Mit.6, Mit.8, Mit.10, Mit.11, Mit.13
(cfr.art.42 c.1 NTA-PRG)



Individuazione



area CR2.3 di S.Angelo

Parametri urbanistici ed edilizi

Scala 1:1000

LEGENDA

- Perimetro del comparto
- Viabilità pubblica da cedere al Comune
- Superficie lotti edificabili
- Sagoma di massimo ingombro
- Area in cessione per ampliamento scuola=1.080 m²

DATI DIMENSIONALI

Superficie territoriale = 2.280 m²
UT = 0,20 m²/m²
S.U.L. realizzabile = 456 m²
Superficie lotto = 983 m²

H = 7,50 m

A.U.S. da cedere = 24/30 S.U.L.

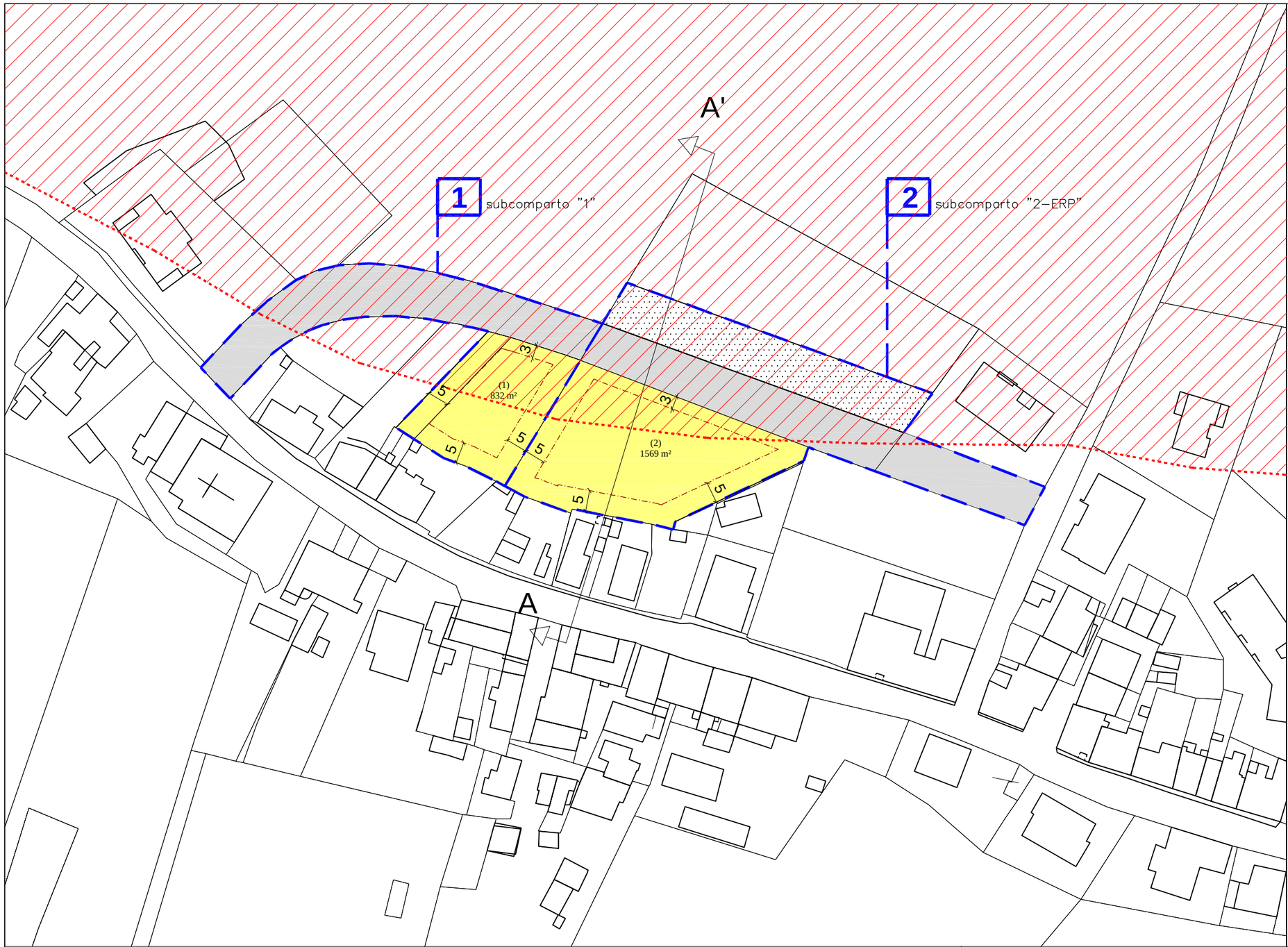
Distanza dai confini = 5,00 m
Distanza tra fabbricati = 10,00 m
Distanza dalla strada = 3,00 m

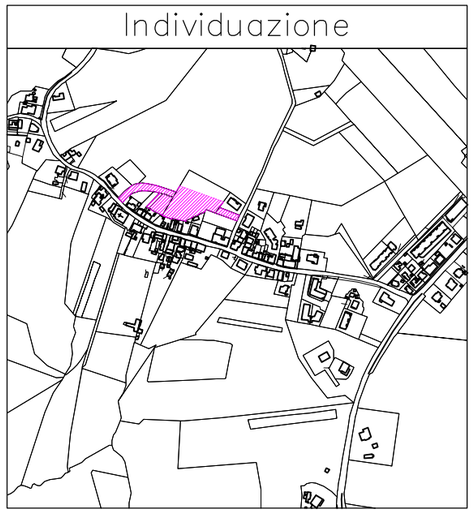
DATI CATASTALI

FOGLIO	NUMERO	LIVELLO	SUPERFICIE (m²)
76	230 parte	PARTICELLE	2.122
76	35 parte	PARTICELLE	158
		totale m²	2.280

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

E' prevista la cessione dell'area a servizio della scuola e la realizzazione della viabilità pubblica in ampliamento a quella esistente, da cedere al Comune.





area CR2.4 di S.Angelo

S 1 – Parametri urbanistici ed edilizi
Scala 1:1000

LEGENDA

- Comparto
- Sub–comparti di attuazione
- Viabilità di progetto
- Parcheggio pubblico
- Superficie fondiaria (n) numero lotto; m² superficie
- Sagoma di massimo ingombro
- Piano Assetto Idrogeologico (aggiornamento 2016) area a rischio frana (F–09–0012)

MODALITA' DI ATTUAZIONE
– Convenzione attuativa dei singoli sub–comparti ex art.32 L.R.34/92 per la cessione delle aree pubbliche e la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

SUB–COMPARTO "1"

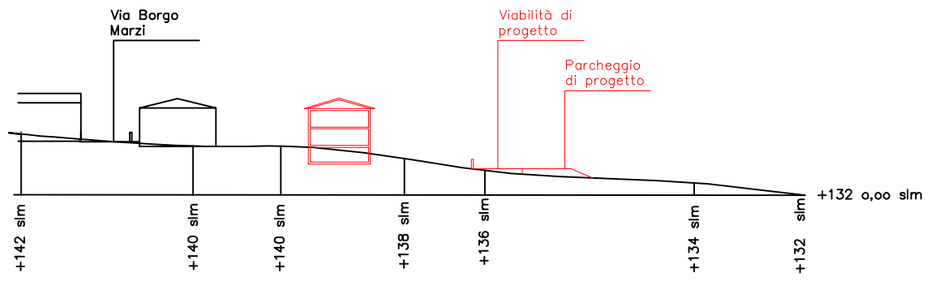
Superficie territoriale	=	1.860,00 m²
UT = 0,25 m²/m²		
S.U.L. (libero mercato)	=	465,00 m²
Superficie fondiaria (lotto 1)	=	808,00 m²
H max	=	7,50 m
Distanza dai confini	=	5,00 m
Distanza tra fabbricati	=	10,00 m
Distanza dalla strada	=	3,00 m
Viabilità	=	1.052,00 m²

Dotazione minima AUS = 24/30 da cedere o monetizzare

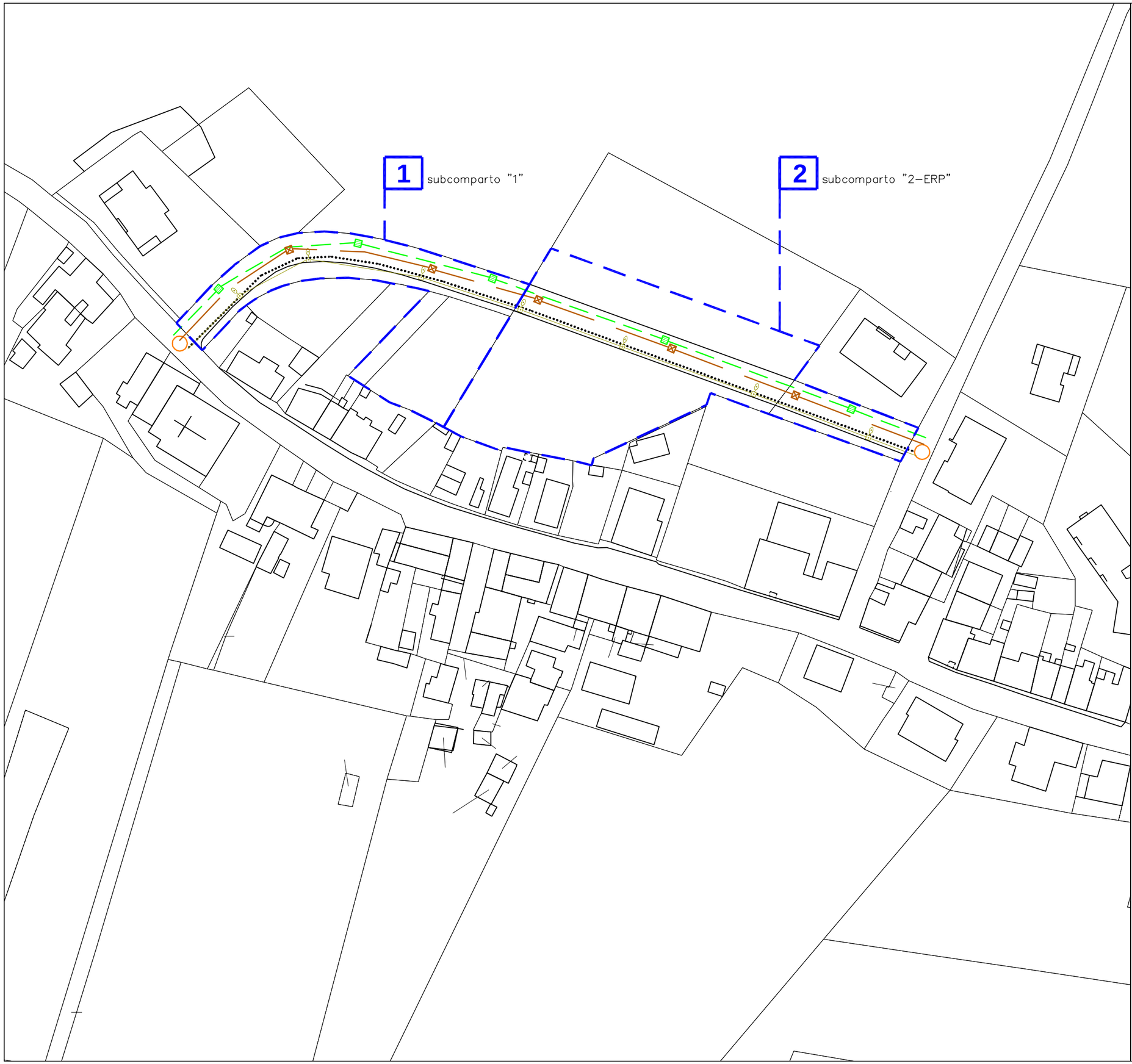
SUB–COMPARTO "2–ERP"

Superficie territoriale	=	3.563,00 m²
UT = 0,25 m²/m²		
S.U.L. (ERP)	=	890,75 m²
Superficie fondiaria (lotto 2)	=	1.569,00 m²
H max	=	7,50 m
Distanza dai confini	=	5,00 m
Distanza tra fabbricati	=	10,00 m
Distanza dalla strada	=	3,00 m
Viabilità	=	1.161,00 m²
Parcheggi pubblici in cessione (AUS)	=	833,00 m²

Dotazione minima AUS = 24/30 da cedere o monetizzare



PROFILO A–A'



Individuazione

area CR2.4 di S.Angelo

S 2 – Opere di Urbanizzazione

Scala 1:1000

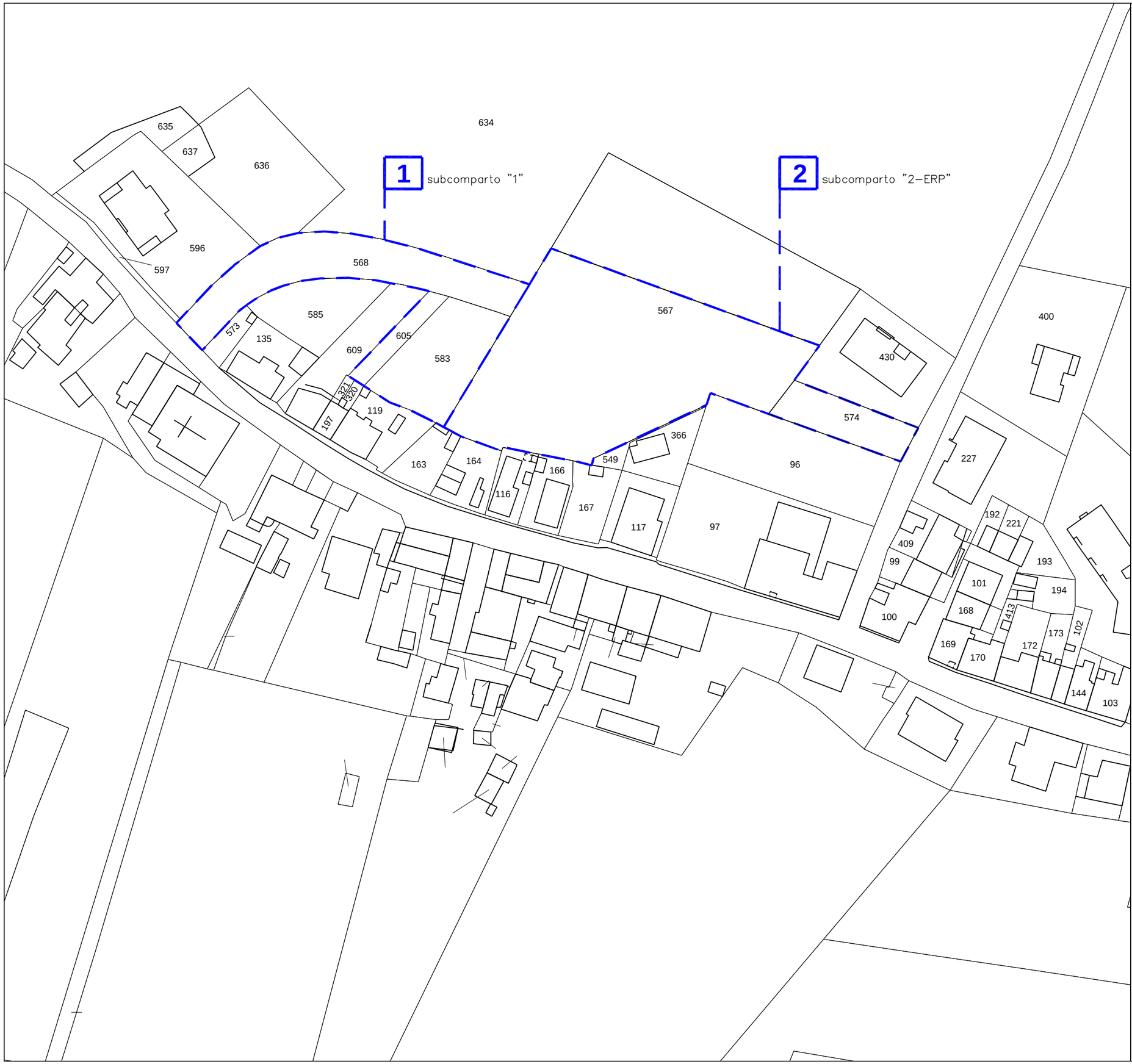
LEGENDA

- Perimetro estensione urbanizzazioni
- Rete distribuzione acque nere e pozzetti di ispezione
- Rete distribuzione acque bianche e caditoie
- Rete illuminazione pubblica e corpi illuminanti
- Linea dorsale reti: elettrica, telefonica, idrica e gas
- Allacci rete esistente

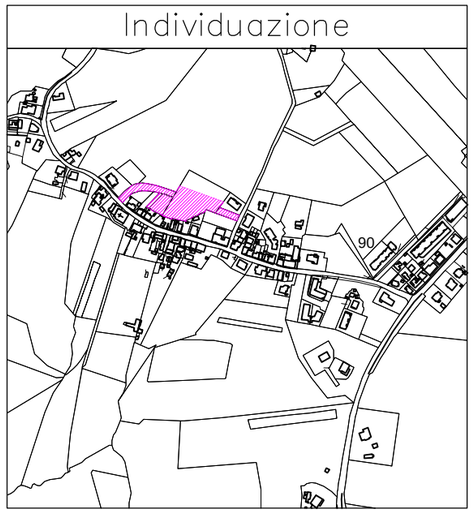
PRESCRIZIONI PARTICOLAREGGIATE

– Le opere di urbanizzazione ricomprendono l'intero sistema delle primarie integrato dalla realizzazione del parcheggio pubblico.

– Tutte le opere di urbanizzazione sono soggette al preventivo parere di congruità tecnica rilasciato dagli enti gestori dei servizi pubblici.



Individuazione



area CR2.4 di S.Angelo

S 3 – Planimetria ed elenchi catastali

Scala 1:1000

LEGENDA

Comparto

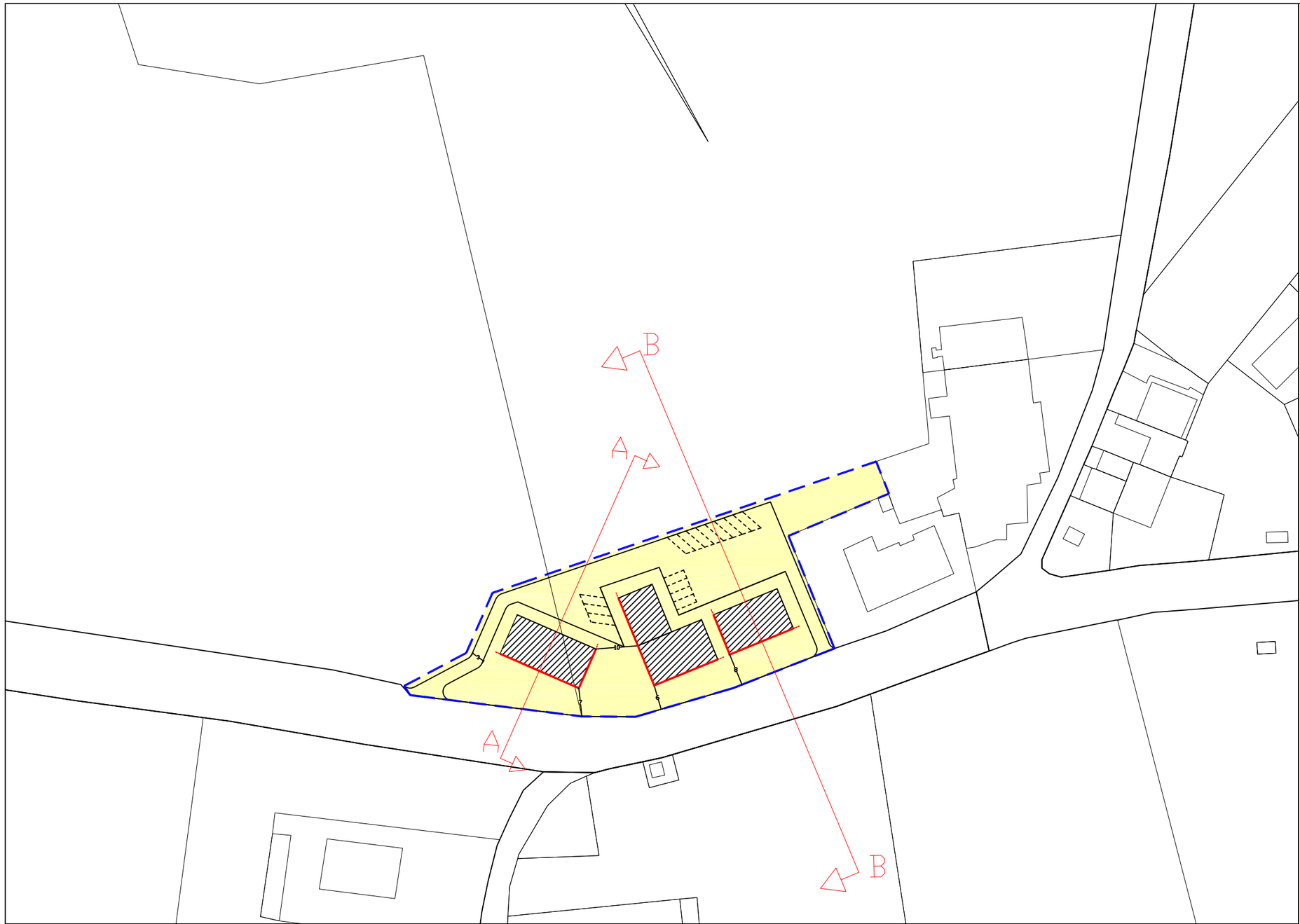
Sub–comparti di attuazione

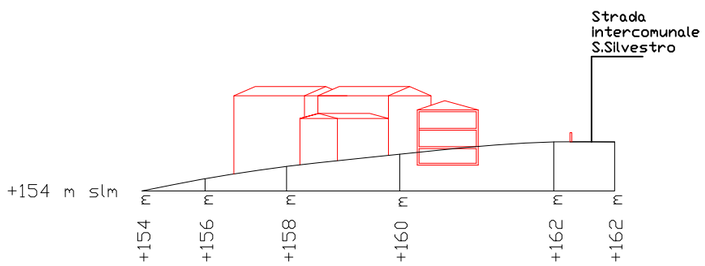
SUB-COMPARTO "1"

FOGLIO	NUMERO	LIVELLO	SUPERFICIE (m²)
65	568	PARTICELLE	1052
65	605	PARTICELLE	152
65	583	PARTICELLE	656
		totale m²	1860

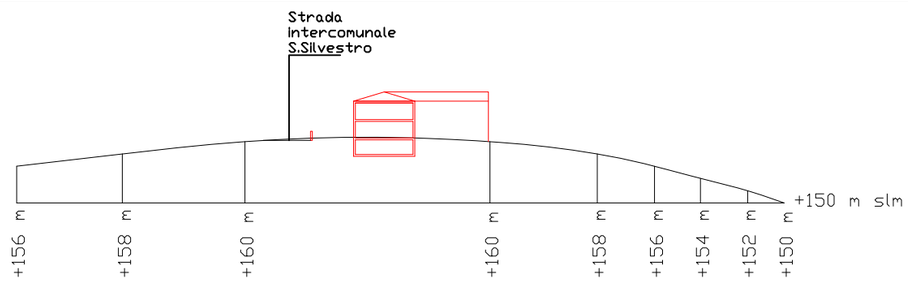
SUB-COMPARTO "2"

FOGLIO	NUMERO	LIVELLO	SUPERFICIE (m²)
65	567 (parte)	PARTICELLE	3199
65	574	PARTICELLE	364
		totale m²	3563





Profilo A-A



Profilo B-B

inquadramento territoriale

area CR2.5 di S.Silvestro

S 1 – Parametri urbanistici ed edilizi

Scala 1:1000

LEGENDA

- Perimetro del comparto
- Superficie fondiaria
- Allineamento obbligatorio

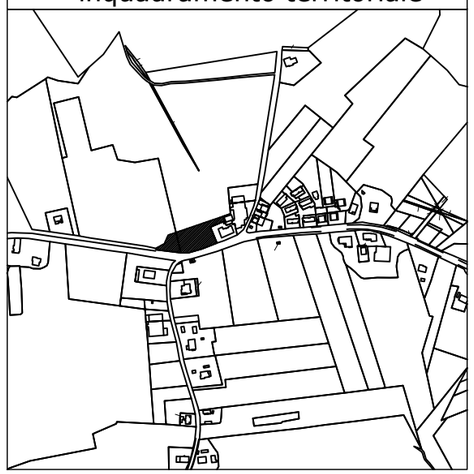
DATI DIMENSIONALI

Superficie territoriale = 3154 m^2
UT = 0,50 m^2/m^2
SF = 2532 m^2
S.U.L. realizzabile = 1577 m^2
H = 7,50 m

A.U.S. da monetizzare = 24/30 S.U.L.
Distanza dai confini = 5 m
Distanza tra fabbricati = 10 m
Distanza dalla strada = come planivolumetrico

PRESCRIZIONI AMBIENTALI:
Mit.1, Mit.2, Mit.3, Mit.4, Mit.14, Mit.16
(cfr.art.42 c.2 NTA-PRG)

inquadramento territoriale



area CR2.5 di S.Silvestro

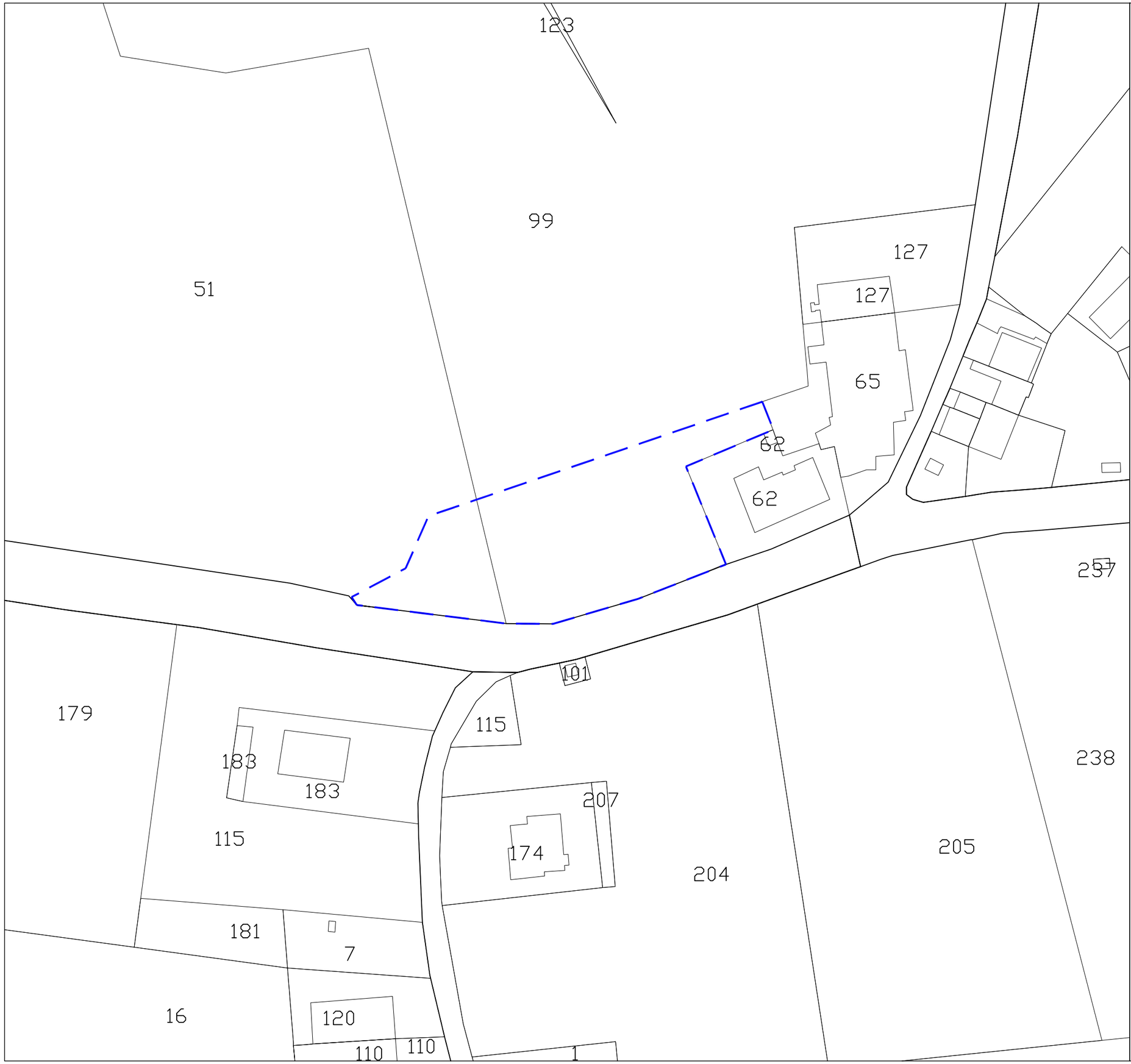
S 2 – Opere di Urbanizzazione

Scala 1:2000

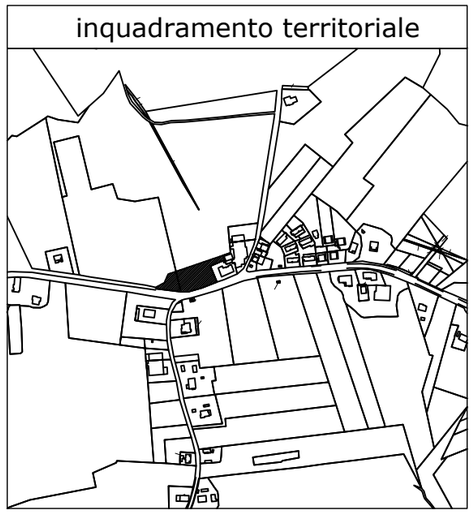
LEGENDA

- Perimetro estensione urbanizzazioni
- Raccolta acque nere
- Raccolta acque bianche
- Fosso a cielo aperto
- Reticolo idrico superficiale
- Depuratore acque nere

Le opere di urbanizzazione sono di proprietà privata e a gestione privata.



inquadramento territoriale



area CR2.5 di S.Silvestro

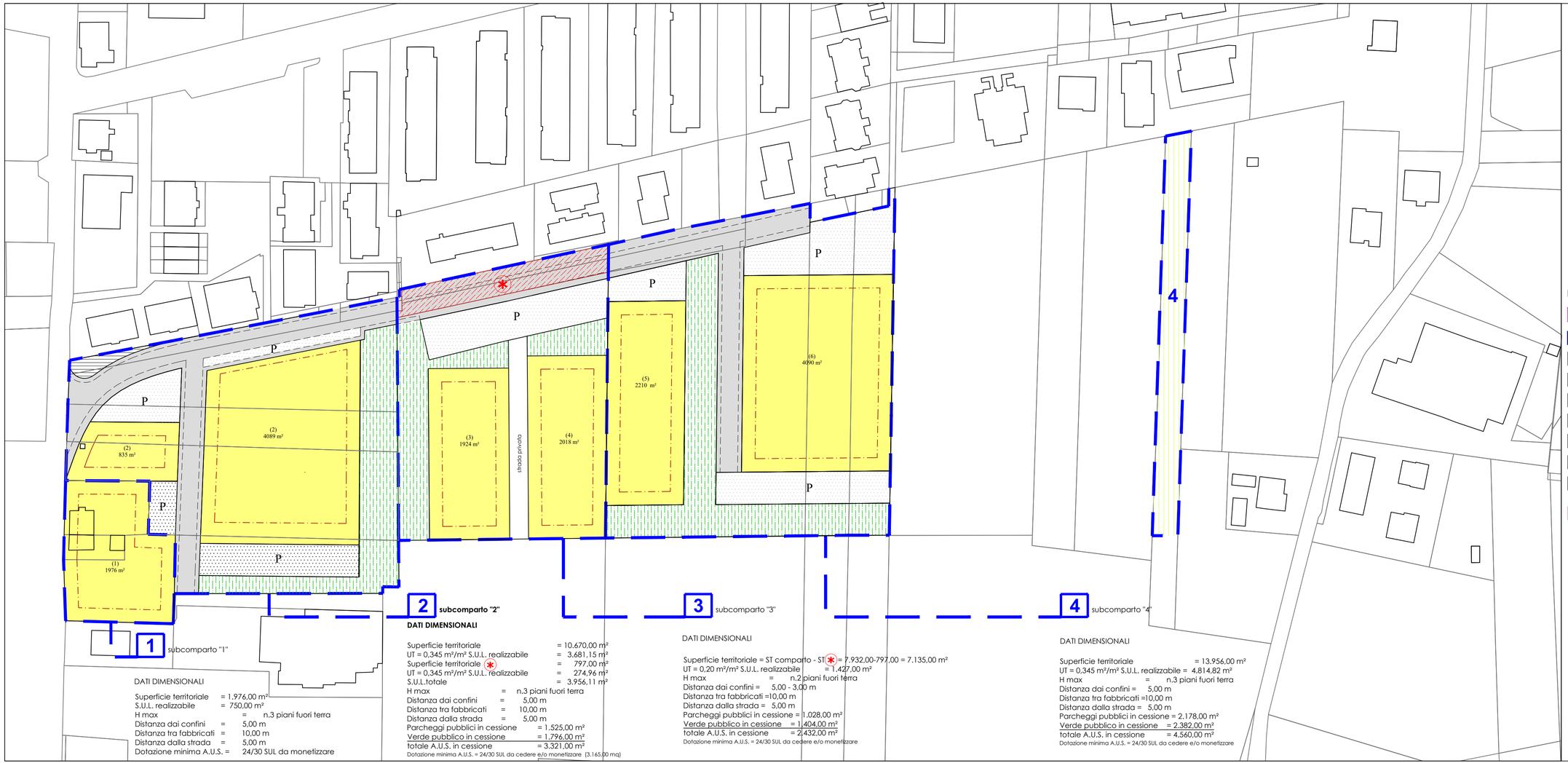
S 3 – Planimetria ed elenchi catastali

Scala 1:1000

LEGENDA

Perimetro dei comparti

FOGLIO	NUMERO	LIVELLO	SUPERFICIE (m²)
79	99 parte	PARTICELLE	2441
79	51 parte	PARTICELLE	713
totale m²			3154



DATI DIMENSIONALI

Superficie territoriale = 1.976,00 m²
S.U.L. realizzabile = 750,00 m²
H max = n.3 piani fuori terra
Distanza dai confini = 5,00 m
Distanza tra fabbricati = 10,00 m
Distanza dalla strada = 5,00 m
Dotazione minima A.U.S. = 24/30 SUL da monetizzare

2 subcomparto "2"

DATI DIMENSIONALI

Superficie territoriale = 10.670,00 m²
UT = 0,345 m²/m² S.U.L. realizzabile = 3.681,15 m²
Superficie territoriale (*) = 797,00 m²
UT = 0,345 m²/m² S.U.L. realizzabile = 274,96 m²
S.U.L.totale = 3.956,11 m²
H max = n.3 piani fuori terra
Distanza dai confini = 5,00 m
Distanza tra fabbricati = 10,00 m
Distanza dalla strada = 5,00 m
Parcheggi pubblici in cessione = 1.525,00 m²
Verde pubblico in cessione = 1.796,00 m²
totale A.U.S. in cessione = 3.321,00 m²
Dotazione minima A.U.S. = 24/30 SUL da cedere e/o monetizzare (3.165,00 mq)

3 subcomparto "3"

DATI DIMENSIONALI

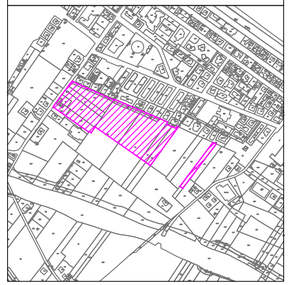
Superficie territoriale = ST comparto - ST (*) = 7.932,00-797,00 = 7.135,00 m²
UT = 0,20 m²/m² S.U.L. realizzabile = 1.427,00 m²
H max = n.2 piani fuori terra
Distanza dai confini = 5,00 - 3,00 m
Distanza tra fabbricati =10,00 m
Distanza dalla strada = 5,00 m
Parcheggi pubblici in cessione = 1.028,00 m²
Verde pubblico in cessione = 1.404,00 m²
totale A.U.S. in cessione = 2.432,00 m²
Dotazione minima A.U.S. = 24/30 SUL da cedere e/o monetizzare

4 subcomparto "4"

DATI DIMENSIONALI

Superficie territoriale = 13.956,00 m²
UT = 0,345 m²/m² S.U.L. realizzabile = 4.814,82 m²
H max = n.3 piani fuori terra
Distanza dai confini = 5,00 m
Distanza tra fabbricati =10,00 m
Distanza dalla strada = 5,00 m
Parcheggi pubblici in cessione = 2.178,00 m²
Verde pubblico in cessione = 2.382,00 m²
totale A.U.S. in cessione = 4.560,00 m²
Dotazione minima A.U.S. = 24/30 SUL da cedere e/o monetizzare

Individuazione



COMUNE DI SENIGALLIA
Comparto CR2.7 - Marzocca
S 1 - Parametri urbanistici ed edilizi
Scala 1:1000

LEGENDA

- Comparto CR2.7
- Perimetro comparti edificatori di attuazione
- Viabilità di progetto (strada pubblica)
- Superficie fondiaria (n) m² — (n) numero lotto, m² superficie
- Sagoma di massimo ingombro
- Verde pubblico
- P Parcheggio pubblico
- Verde privato inedificabile
- Verde stradale
- (*) ST (*) L'area conferisce i diritti edificatori e partecipa alla attuazione del comparto n.2. Conferisce invece al comparto n.3 il solo uso dei suoli necessari all'esecuzione delle OO.UU. primarie.

MODALITA' DI ATTUAZIONE
- Convenzione attuativa dei singoli comparti edificatori ex art.32 L.R.34/92 per la cessione delle aree pubbliche e la realizzazione delle opere di urbanizzazione.
- Il comparto n.2 utilizza i diritti edificatori propri e quelli dell'area ST (*)

PRESCRIZIONI PARTICOLAREGGIATE
- I lotti individuati sono soggetti ad ulteriore specificazione tipologica in sede di comparto esecutivo, fermo restando l'assetto delle attrezzature pubbliche.
- Eventuali lotti interclusi potranno fare affidamento sull'accessibilità attraverso le aree per attrezzature pubbliche.

Allacci rete esistente

strada privata

P

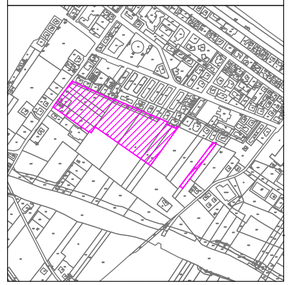
1 subcomparto "1"

2 subcomparto "2"

3 subcomparto "3"

4 subcomparto "4"

Individuazione



COMUNE DI SENIGALLIA
Comparto CR2.7 - Marzocca
S 2 - Opere di urbanizzazione

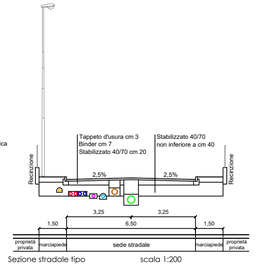
Scala 1:1000

LEGENDA

- Comparto CR2.7
- Perimetro estensione urbanizzazioni di competenza
- Rete distribuzione acque nere e pozzetti di ispezione
- Rete distribuzione acque bianche e caditoie
- Rete illuminazione pubblica e corpi illuminanti
- Linea dorsale reti: elettrica, telefonica, idrica e gas
- Allacci rete esistente

Legenda reti

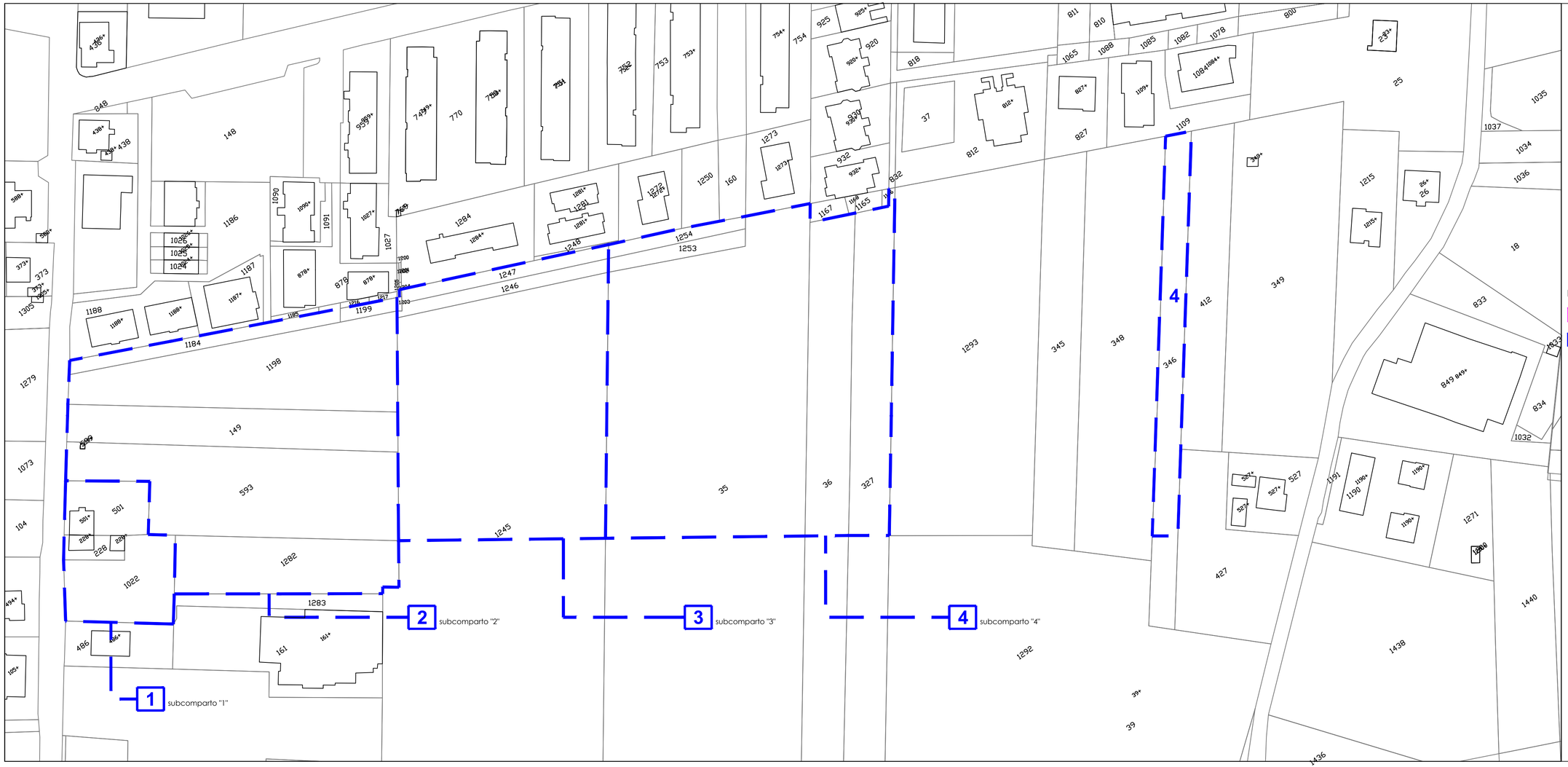
- Acque nere
- Acque bianche
- Illuminazione pubblica
- Elettrica
- Telefonica
- Idrica
- Gas



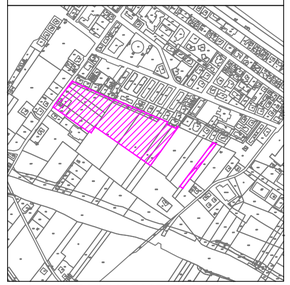
Sezione stradale tipo scala 1:200

PRESCRIZIONI PARTICOLAREGGIATE

- Le opere di urbanizzazione ricomprendono l'intero sistema delle primarie integrato dalla realizzazione del verde di quartiere e dei parcheggi pubblici.
- Tutte le opere di urbanizzazione sono soggette al preventivo parere di congruità tecnica rilasciato dagli enti gestori dei servizi pubblici.



Individuazione



COMUNE DI SENIGALLIA
Comparto CR2.7 - Marzocca
S 3 - Planimetria ed elenchi catastali
Scala 1:1000

LEGENDA

Comparto CR2.7

Perimetro sub-comparti

Sub-comparto "1"

Fg.	Mappale	Consistenza		Superficie interessata dal sub-comparto	
19	1022	m²	1.132	m²	1.132
19	228	m²	209	m²	209
19	501	m²	635	m²	635
TOTALE SUPERFICIE				m²	1.976

Sub-comparto "2"

Fg.	Mappale	Consistenza		Superficie interessata dal sub-comparto	
19	1198	m²	2.988	m²	2.988
19	1199	m²	107	m²	107
19	1184	m²	530	m²	519
19	149	m²	1.786	m²	1.786
19	593	m²	3.540	m²	3.540
19	1282	m²	1.727	m²	1.727
19	599	m²	3	m²	3
TOTALE SUPERFICIE				m²	10.670

Sub-comparto "3"

Fg.	Mappale	Consistenza		Superficie interessata dal sub-comparto	
19	1245	m²	14.096	m²	7.123
19	1203	m²	9	m²	9
19	1204	m²	5	m²	3
19	1246	m²	396	m²	396
19	1247	m²	401	m²	401
TOTALE SUPERFICIE				m²	7.932

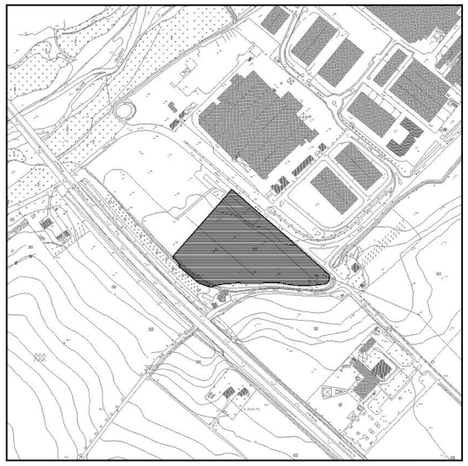
Sub-comparto "4"

Fg.	Mappale	Consistenza		Superficie interessata dal sub-comparto	
19	35	m²	14.842	m²	8.190
19	36	m²	3.412	m²	1.945
19	327	m²	3.263	m²	1.851
19	1253	m²	298	m²	298
19	1254	m²	262	m²	262
19	346	m²	1.741	m²	1.410
TOTALE SUPERFICIE				m²	13.956

PLANIMETRIA CON PERIMETRO REGOLATORE, A.U.S. E PARCHEGGI

Scala 1:1000

inquadramento territoriale



area DAP.1 Nuova Comes

Parametri urbanistici ed edilizi

LEGENDA

- A.U.S. da cedere
- parcheggi di uso pubblico
- parcheggi privati
- aree verdi
- perimetro regolatore

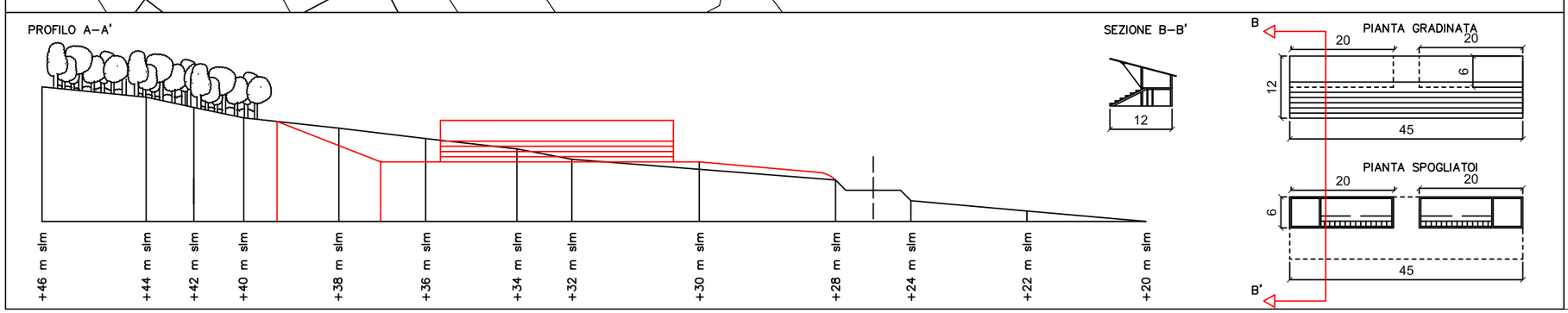
DATI DIMENSIONALI

Superficie territoriale:	26.364,00 mq
Superficie fondiaria:	23.450,70 mq
A.U.S. da cedere:	2.913,30 mq
Utilizzazione fondiaria:	0.26 mq/mq
Altezza massima:	12 m
Distanza dai confini:	5 m
Distanza tra fabbricati:	10 m
Distanza dalle strade:	7.5 m

con esclusione delle strade per le quali è indicata in planimetria di P.R.G. una fascia di rispetto.

Parcheggi di uso pubblico:	1.118,75 mq
Parcheggi privati:	939,90 mq

Prescizioni particolari:



inquadramento territoriale

area F6.1 strada del Rosciolo-Grazie

S 1 - Parametri urbanistici ed edilizi

Scala 1:1000

LEGENDA

- Perimetro del comparto
- Parcheggio pubblico
- Area per pubblico / spogliatoio
- Edificio esistente
- Spazi a verde
- Percorsi pedonali
- Campo di gioco
- Campo pratica
- Sistemazione ambientale
- Scarpata con trattamento superficiale antierosione

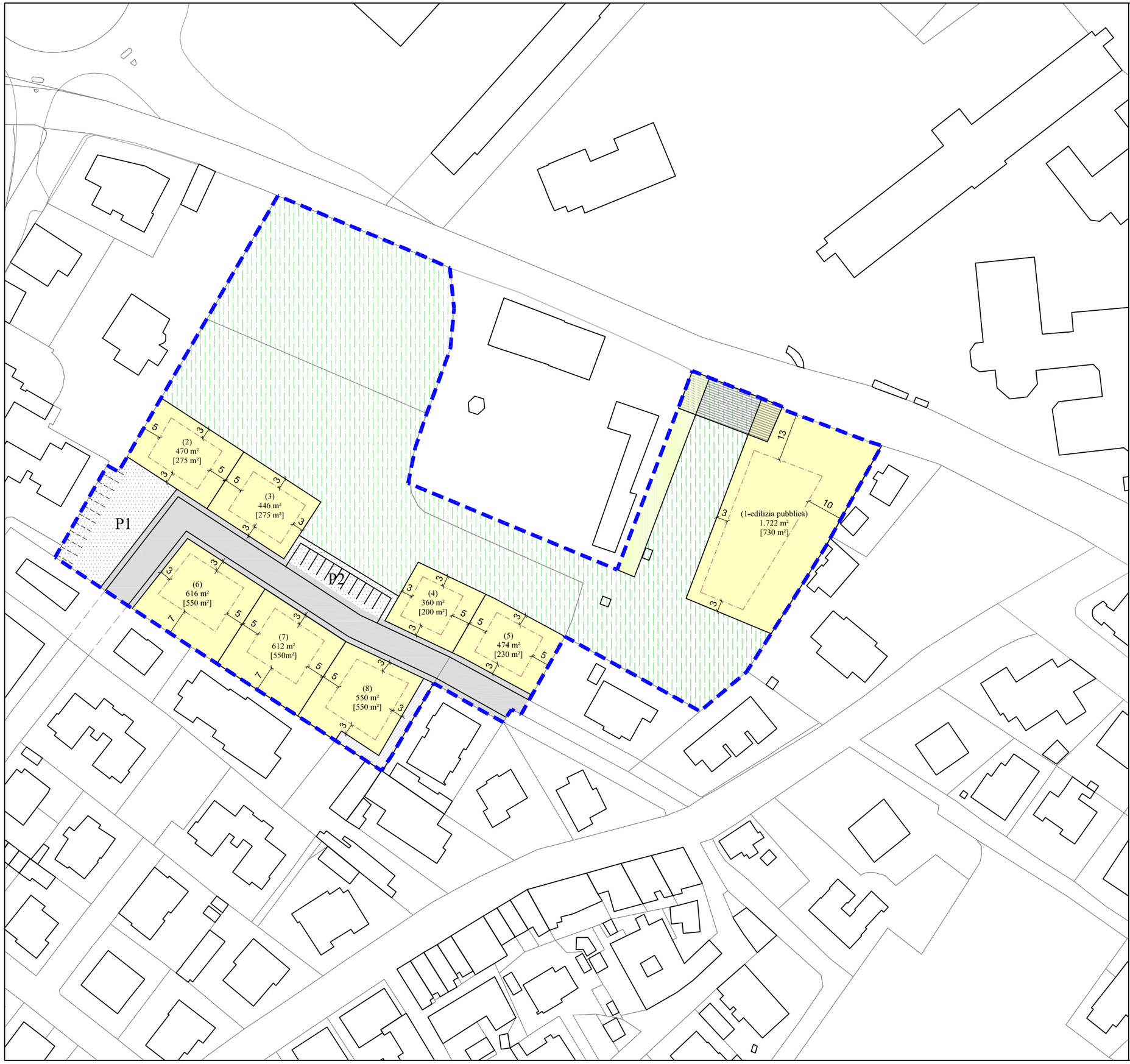
DATI DIMENSIONALI

Superficie territoriale = 35.463 m²
S.U.L. realizzabile = servizi alle attività sportive
H = 4,00 m

Parcheggio = 4.632 m²

Distanza dai confini = 5,00/10,00 m

Mitigazioni ambientali: (cfr art. 42 c.2 NTA-PRG)
Mit. 5, Mit.6, Mit. 14,Mit. 15,Mit. 16.



inquadramento territoriale

Comparto Camposanto Vecchio

S 1 - Parametri urbanistici ed edilizi

LEGENDA

Scala 1:1000

- Perimetro del comparto
- Viabilità di progetto (strada pubblica)
- Viabilità di progetto (strada privata in cessione)
- Superficie fondiaria — (n) numero lotto; m² superficie lotto; [m²] SUL realizzabile
- Sagoma di massimo ingombro
- Verde pubblico
- Verde privato inedificabile
- Parcheggio pubblico
- Edificio in demolizione

DATI DIMENSIONALI

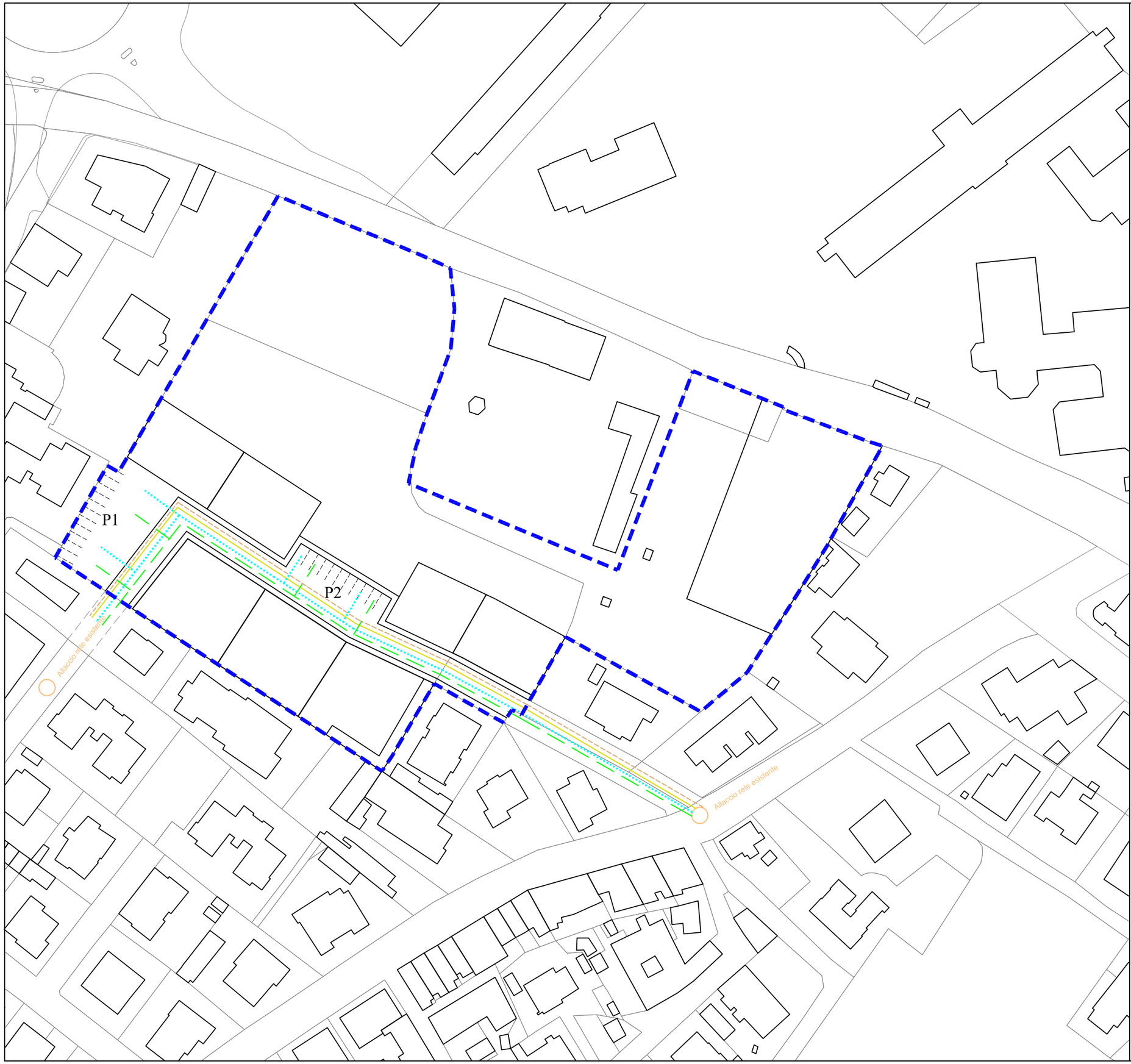
Superficie territoriale	= 15.384 m²
S.U.L. realizzabile	= 3.360 m²
così suddivisa:	
per Edilizia pubblica (lotto 1)	= 730 m²
per libero mercato (lotti 2,3,4,5,6,7,8)	= 2.630 m²

H = 7,50 m (lotti 1,2,3,4,5)
H =10,50 m (lotti 6,7,8)

Distanza dai confini = come da scheda
Distanza tra fabbricati = 10,00 m
Distanza dalle strade = come da scheda

Area verde pubblico	= 7.690 m²
Area parcheggi pubblici (P1)	= 547 m²
Area parcheggi pubblici (P2)	= 223 m²
Totale aree standard	= 8.460 m²

PRESCRIZIONI PARTICOLARI
Sono ammessi modesti trasferimenti di SUL tra lotti edificabili
-Nel lotto (1) è ammessa la destinazione a servizi sanitari, socio-sanitari e sociali



inquadramento territoriale

Comparto Camposanto Vecchio

S 2 - Opere di urbanizzazione

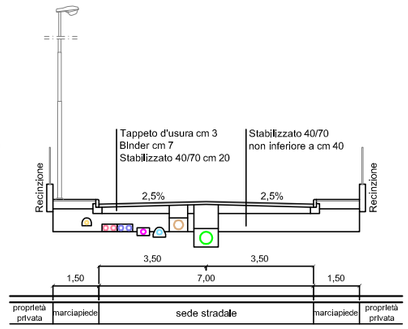
Scala 1:1000

LEGENDA

- Perimetro estensione urbanizzazioni
- Rete distribuzione acque nere
- Rete distribuzione acque bianche
- Rete illuminazione pubblica
- Linea dorsale reti: elettrica, telefonica, idrica e gas
- Allacci rete esistente

Legenda reti

- Acque nere
- Acque bianche
- Illuminazione pubblica
- Elettrica
- Telefonica
- Idrica
- Gas

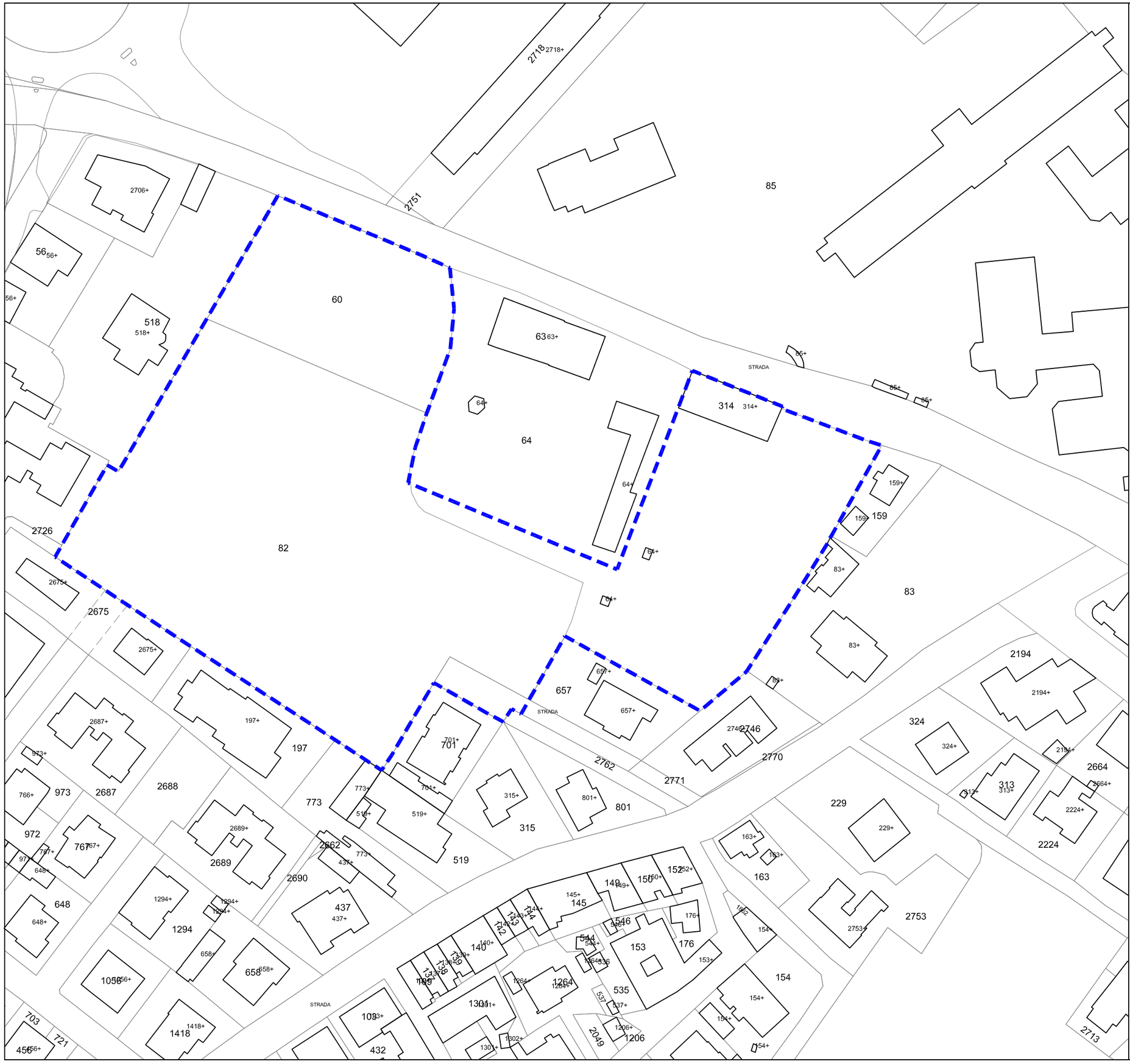


Sezione stradale tipo scala 1:200

PRESCRIZIONI PARTICOLAREGGIATE

- Le opere di urbanizzazione ricomprendono l'intero sistema delle primarie, integrate dai parcheggi pubblici (P1+P2)

- Tutte le opere di urbanizzazione sono soggette al preventivo parere di congruità tecnica rilasciato dagli enti gestori dei servizi pubblici



inquadramento territoriale

Comparto Camposanto Vecchio

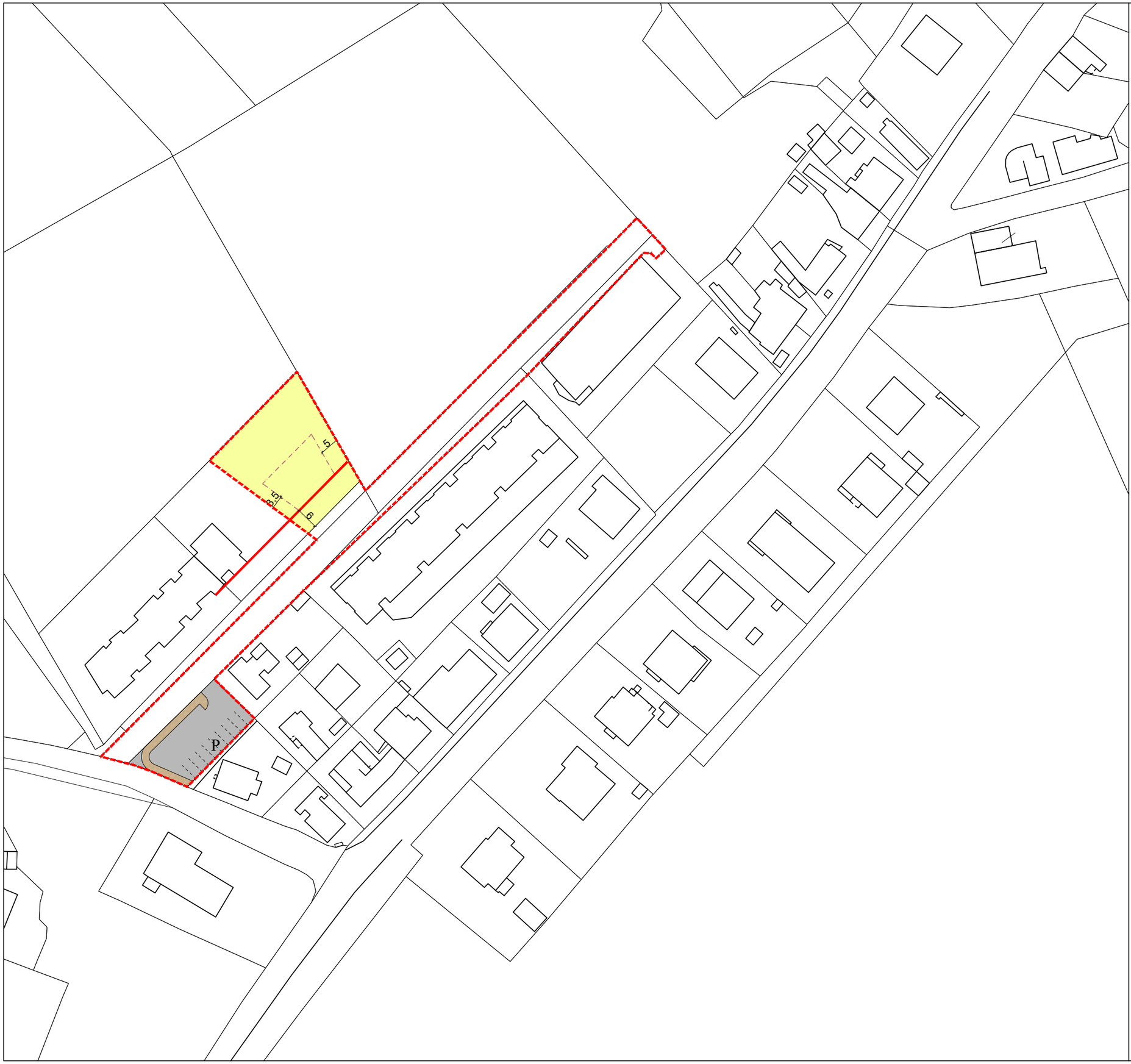
S 3 - Planimetria ed elenchi catastali

Scala 1:1000

LEGENDA

Perimetro del comparto

Fg.	Mappale	Consistenza (m²)	Superficie interessata dal comparto (m²)
5	60	2.254	2.254
5	314	FABBRICATO IN DEMOLIZIONE	
5	82	8.617	8.617
5	64	7.371	4.321
5	strade	192	192
		TOTALE	15.384



inquadramento terrioriale

Area CR2.2 S. Angelo

S 1 - Parametri urbanistici ed edilizi

LEGENDA

Scala 1:1000

- Perimetro del comparto
- Superficie fondiaria
- Sagoma di massimo ingombro
- Allineamento obbligatorio
- Viabilità esistente
- Viabilità di progetto
- marciapiedi di progetto
- P Parcheggi di progetto

DATI DIMENSIONALI

Superficie territoriale = 2.928,00 m²

S.U.L. realizzabile = 460,00m²
H = 7,50 m
Strade e parcheggi = 2.065,00 m²
A.U.S. = 24/30 S.U.L.

Distanza dai confini =come da planimetria
Distanza tra fabbricati = 10,00 m
Distanza tra pareti cieche = 3,00 m
Distanza dalla strada = come da allineamento obbligatorio

inquadramento terrioriale

Area CR2.2 S. Angelo

S 2 - Opere di urbanizzazione

Scala 1:1000

LEGENDA

Perimetro del comparto

Sistema di raccolta acque bianche di progetto

Sistema di raccolta acque bianche esistente

Rete illuminazione pubblica e corpi illuminanti di progetto

Rifacimento tappetino bituminoso su tratto stradale esistente di competenza del comparto CR2.2

PRESCRIZIONI PARTICOLAREGGIATE

- Le opere di urbanizzazione dell'intero complesso delle primarie sono costituite da strade e parcheggi di quartiere e servizi a rete.
-Tutte le aree destinata a strade e parcheggi devono essere cedute al comune.
-Realizzazione dei parcheggi su Borgo Marzi di competenza del comparto CR2.2.
-I lavori di rifacimento del tratto stradale esistente consistono nella scarifica superficiale del manto stradale e successiva stesura di tappetino bituminoso.

inquadramento terrioriale

Area CR2.2 S. Angelo

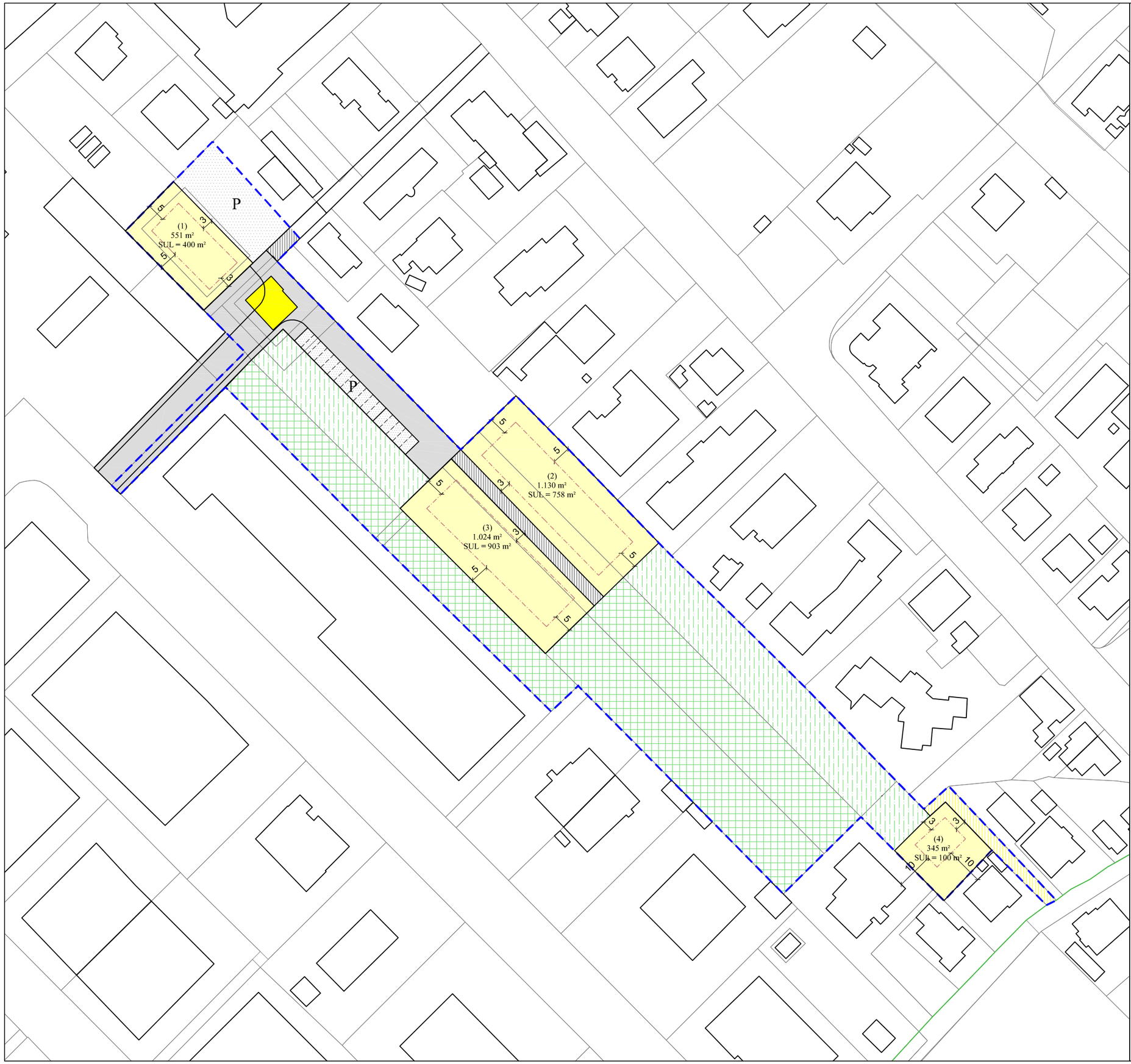
S 3 - Planimetria ed elenchi catastali

Scala 1:1000

LEGENDA

Perimetro del comparto

Comparto CR2.2			
FOGLIO	NUMERO	LIVELLO	SUPERFICIE (m^2)
65	469parte	PARTICELLE	863,00 m^2
65	460parte	PARTICELLE	54,00 m^2
65	178	PARTICELLE	440,00 m^2
65	298	PARTICELLE	666,00 m^2
65	455	PARTICELLE	703,00 m^2
65	454	PARTICELLE	101,00 m^2
65	503	PARTICELLE	101,00 m^2
		totale m^2	2928,00 m^2



inquadramento territoriale

CR2.9 - Comparto via Carracci

S 1 - Parametri urbanistici ed edilizi

Scala 1:1000

LEGENDA

- Perimetro del comparto
- Viabilità' pubblica di progetto
- Viabilità' privata di progetto
- Superficie fondiaria — (n) numero lotto; m² superficie lotto; m² SUL realizzabile
- Sagoma di massimo ingombro
- Verde pubblico (da cedere)
- Percorso pedonale (da cedere)
- Verde pubblico (proprietà comunale)
- Parcheggio pubblico
- Edificio in demolizione

DATI DIMENSIONALI

Superficie territoriale = 11.386 m²

UT = 0,33 m²/m²

(L'indice UT è da calcolare sulle aree ricadenti nel comparto, escluse quelle di proprietà comunale; è compreso nel calcolo della SUL quella dell'edificio esistente previsto in demolizione)

S.U.L. realizzabile = 2.161 m²

H = 10,50 m

Distanza dai confini = 5,00/3,00 m

Distanza tra fabbricati = 10,00 m

Distanza dalla strada = 5,00/3,00 m

Area verde pubblico da cedere

(compreso percorso pedonale) = 2.183 m²

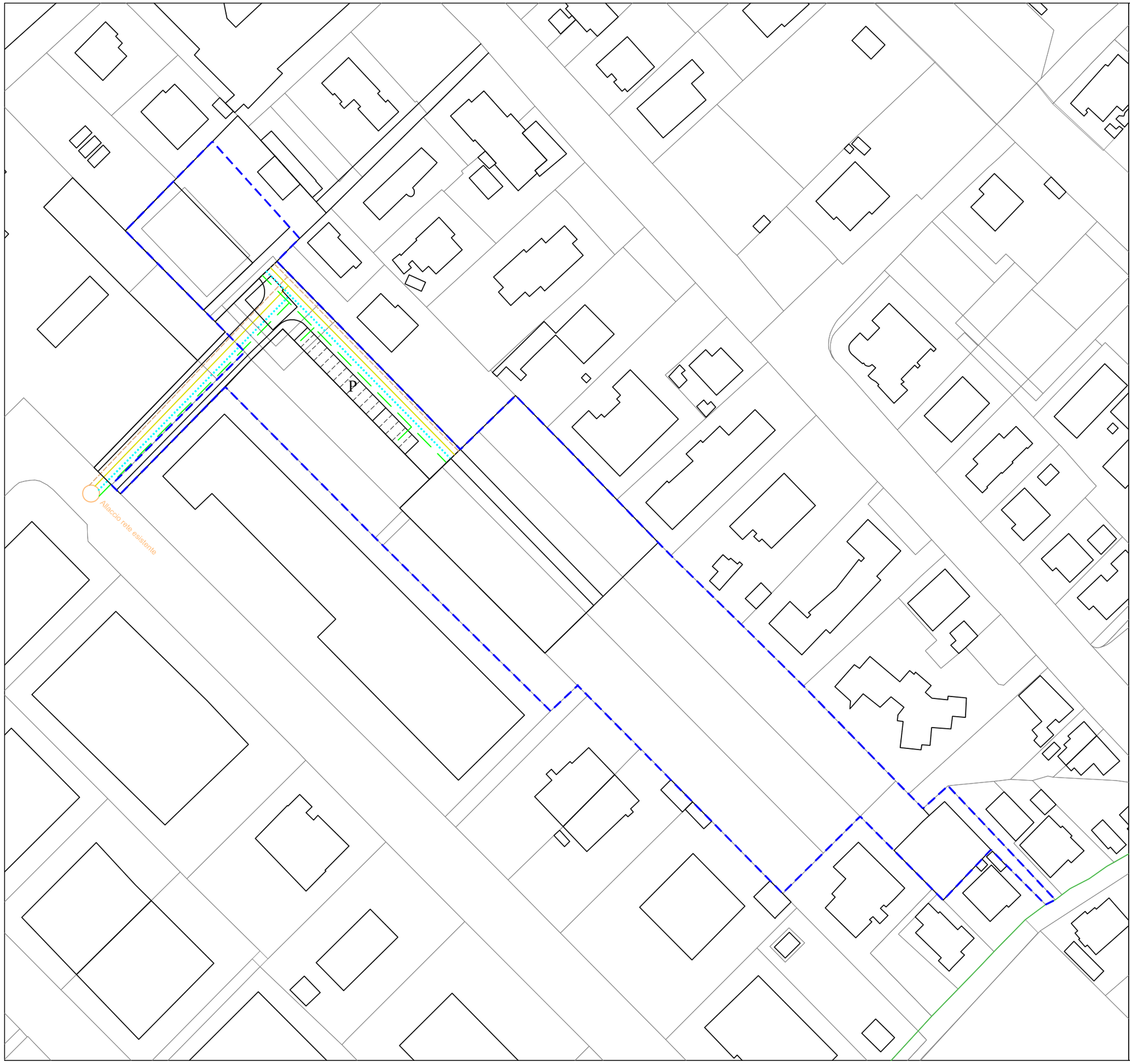
Area parcheggi pubblici = 653 m²

Totale aree standard = 2.836 m²

maggiore A.U.S. minima = 24/30 S.U.L.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Sono ammessi modesti trasferimenti di SUL tra lotti edificabili



inquadramento territoriale

CR2.9 - Comparto via Carracci

S 2 - Opere di urbanizzazione

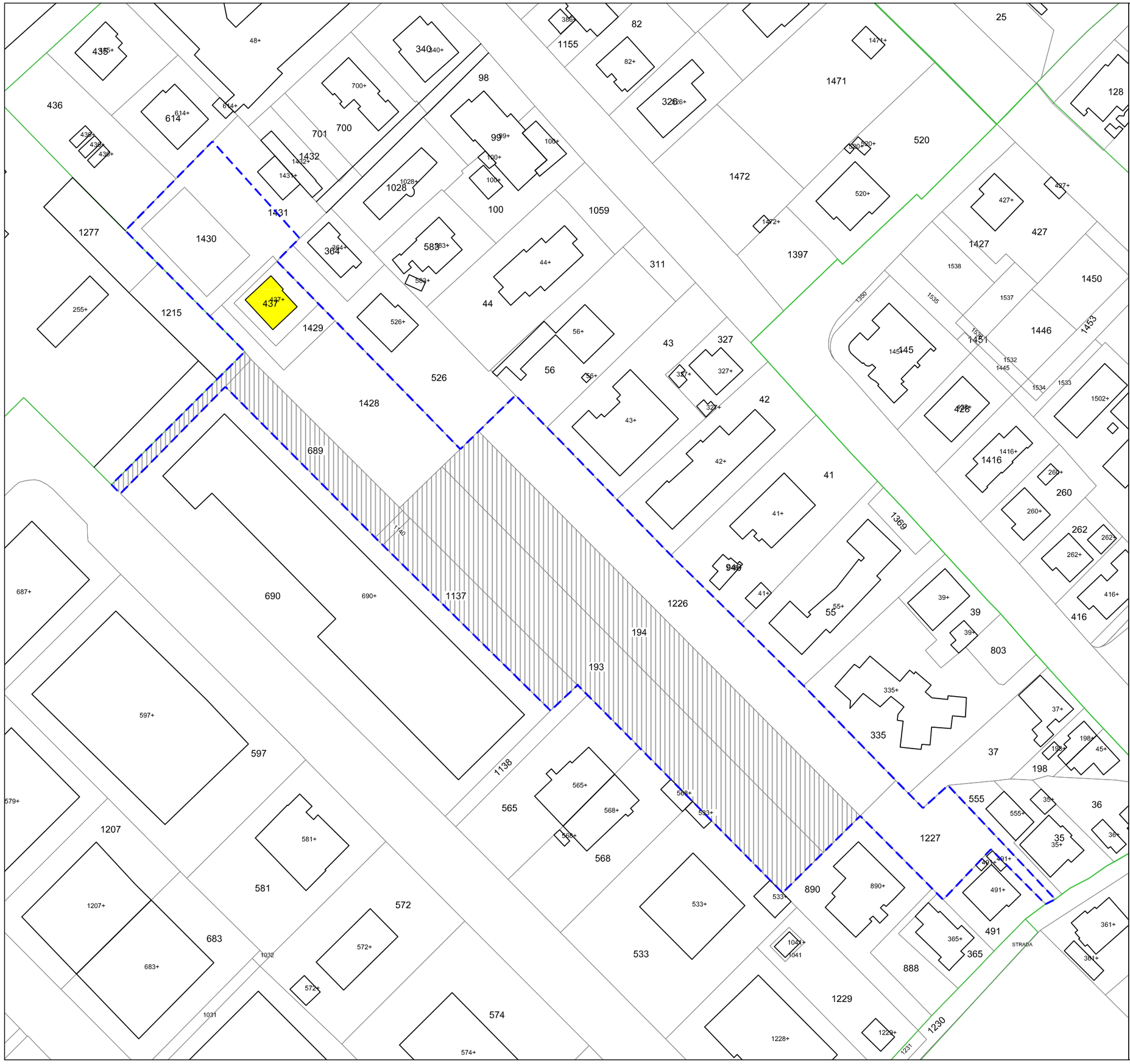
Scala 1:1000

LEGENDA

- Perimetro estensione urbanizzazioni
- Rete distribuzione acque nere
- Rete distribuzione acque bianche
- Rete illuminazione pubblica
- Linea dorsale reti: elettrica, telefonica, idrica e gas
- Allacci rete esistente

PRESCRIZIONI PARTICOLAREGGIATE

- Le opere di urbanizzazione ricomprendono il sistema delle primarie, integrate dal parcheggio pubblico (P)
- E' a carico del soggetto attuatore la sistemazione a parco attrezzato delle aree a verde pubblico (sia quelle in cessione che quelle già di proprietà comunale) , compreso il percorso pedonale di ingresso al parco dalla traversa di via R.Sanzio
- Tutte le opere di urbanizzazione sono soggette al preventivo parere di congruità tecnica rilasciato dagli enti gestori dei servizi pubblici.



inquadramento territoriale

CR2.9 - Comparto via Carracci

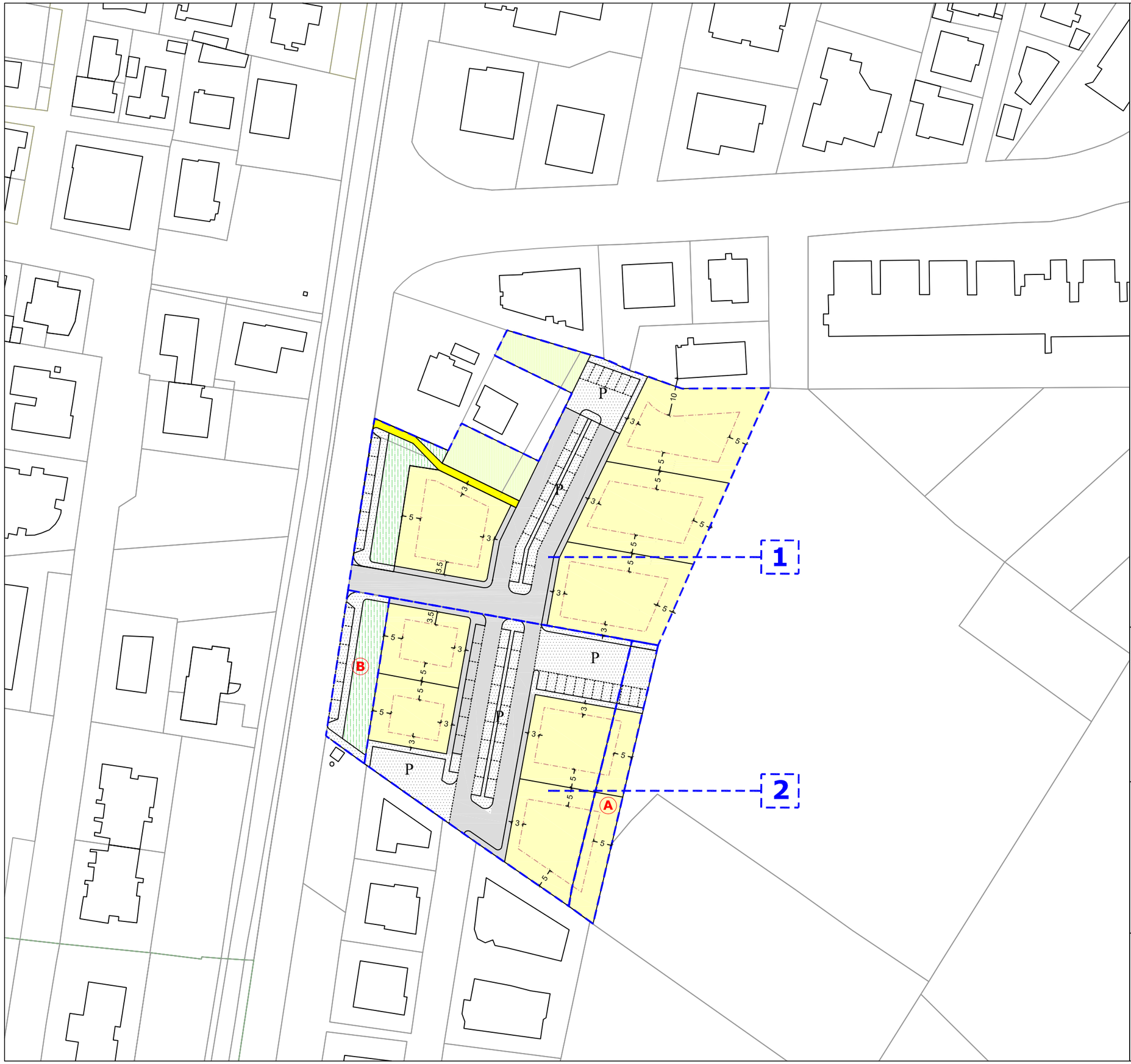
S 3 - Planimetria ed elenchi catastali

Scala 1:1000

LEGENDA

- Perimetro del comparto
- Aree di proprietà comunale
- Edificio in demolizione

Fg.	Mappale	Consistenza (m²)	Superficie interessata dal comparto (m²)	UT (m²/m²)	SUL (m²)
3	437	258	258	0,33	85
3	437	FABBRICATO IN DEMOLIZIONE			292
3	1.428	793	793	0,33	262
3	1.429	197	197	0,33	65
3	1.430	404	404	0,33	133
3	1.431	1.411	1.411	0,33	466
3	1.226	1.933	1.933	0,33	638
3	1.227	666	666	0,33	220
3	193	2.236	2.236	0	0
3	194	2.004	2.004	0	0
3	strada	147	147	0	0
3	689	612	612	0	0
3	1.140	33	33	0	0
3	1.137	692	692	0	0
		TOTALE	11.386		2.161



inquadramento territoriale

Comparto CR2.10 Viale dei Pini

S 1 - Parametri urbanistici ed edilizi

Scala 1:1000

LEGENDA

- 1 Sub-comparto 1
- 2 Sub-comparto 2
- Viabilità di progetto (strada pubblica)
- Superficie fondiaria — (n) numero lotto; m² superficie lotto
- Verde privato
- Sagoma di massimo ingombro
- Verde pubblico
- Percorso pedonale pubblico
- P Parcheggio pubblico

1

DATI DIMENSIONALI

ST comparto = 5.564 + 557(A) = 6.121 m²
UT = 0,33 m²/m²
S.U.L. = 2.020 m²
H max = n.3 piani fuori terra
Distanza dai confini = 5,00 m
Distanza tra fabbricati = 10,00 m
Distanza dalle strade = come da scheda
A.U.S. in cessione (verde+parcheggi+percorso) = 1.562,50 m²
Dotazione minima A.U.S. = 24/30 SUL da cedere e/o monetizzare

2

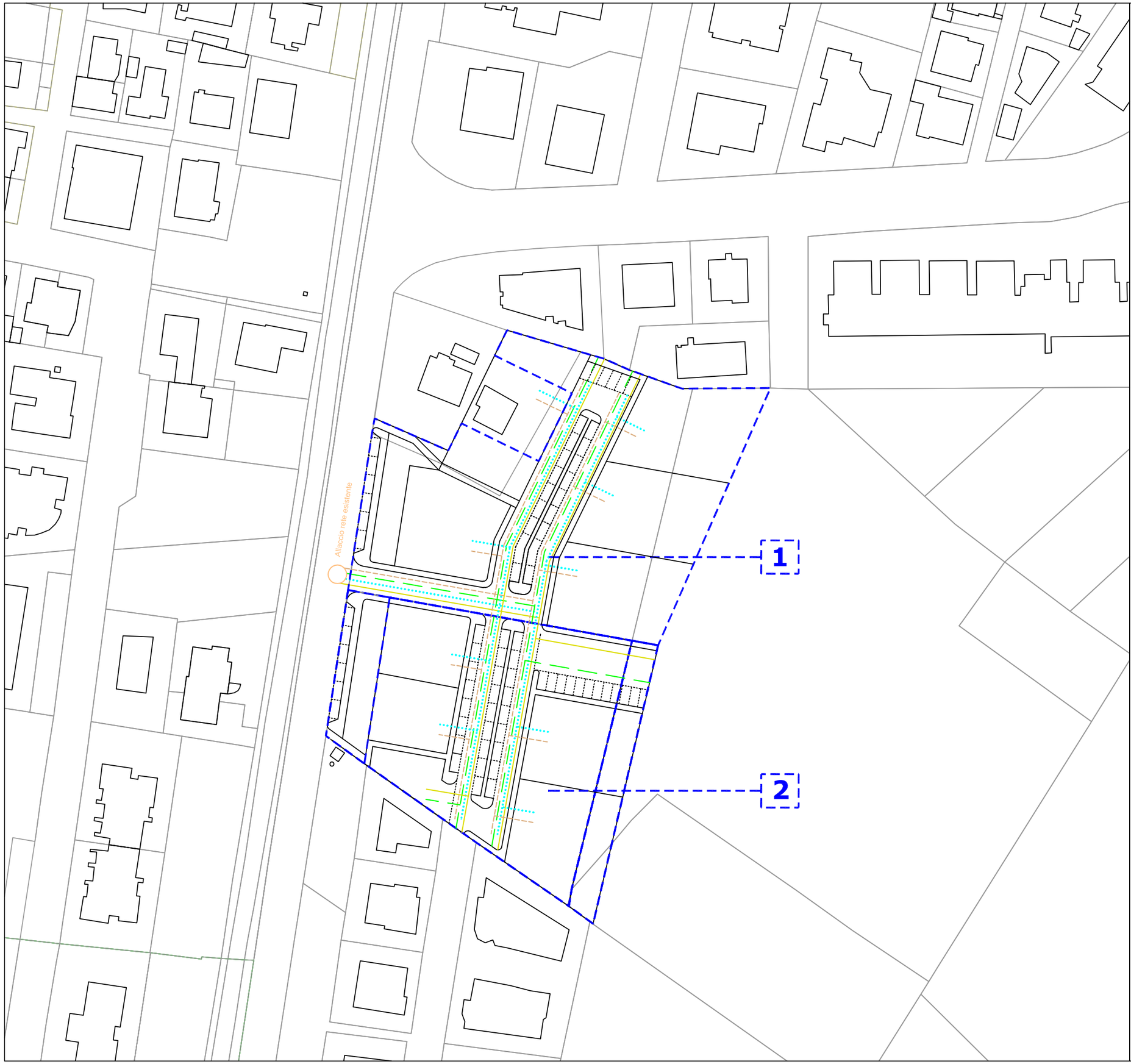
DATI DIMENSIONALI

ST comparto = 4.214 m²
UT = 0,33 m²/m²
S.U.L. realizzabille = 1.391 m²
H max = n.3 piani fuori terra
Distanza dai confini = 5,00 m
Distanza tra fabbricati = 10,00 m
Distanza dalla strada come da scheda
A.U.S. in cessione (parcheggi) = 1.196,05 m²
Dotazione minima A.U.S. = 24/30 SUL da cedere e/o monetizzare

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

L'area B conferisce diritti edificatori al sub-comparto 2 e conferisce l'uso del suolo necessario per la dotazione minima A.U.S. del sub-comparto 1

L'area A conferisce diritti edificatori al sub-comparto 1 ma conferisce l'uso del suolo edificatorio al sub-comparto 2



inquadramento territoriale

Comparto CR2.10 Viale dei Pini

S 2 - Opere di urbanizzazione

Scala 1:1000

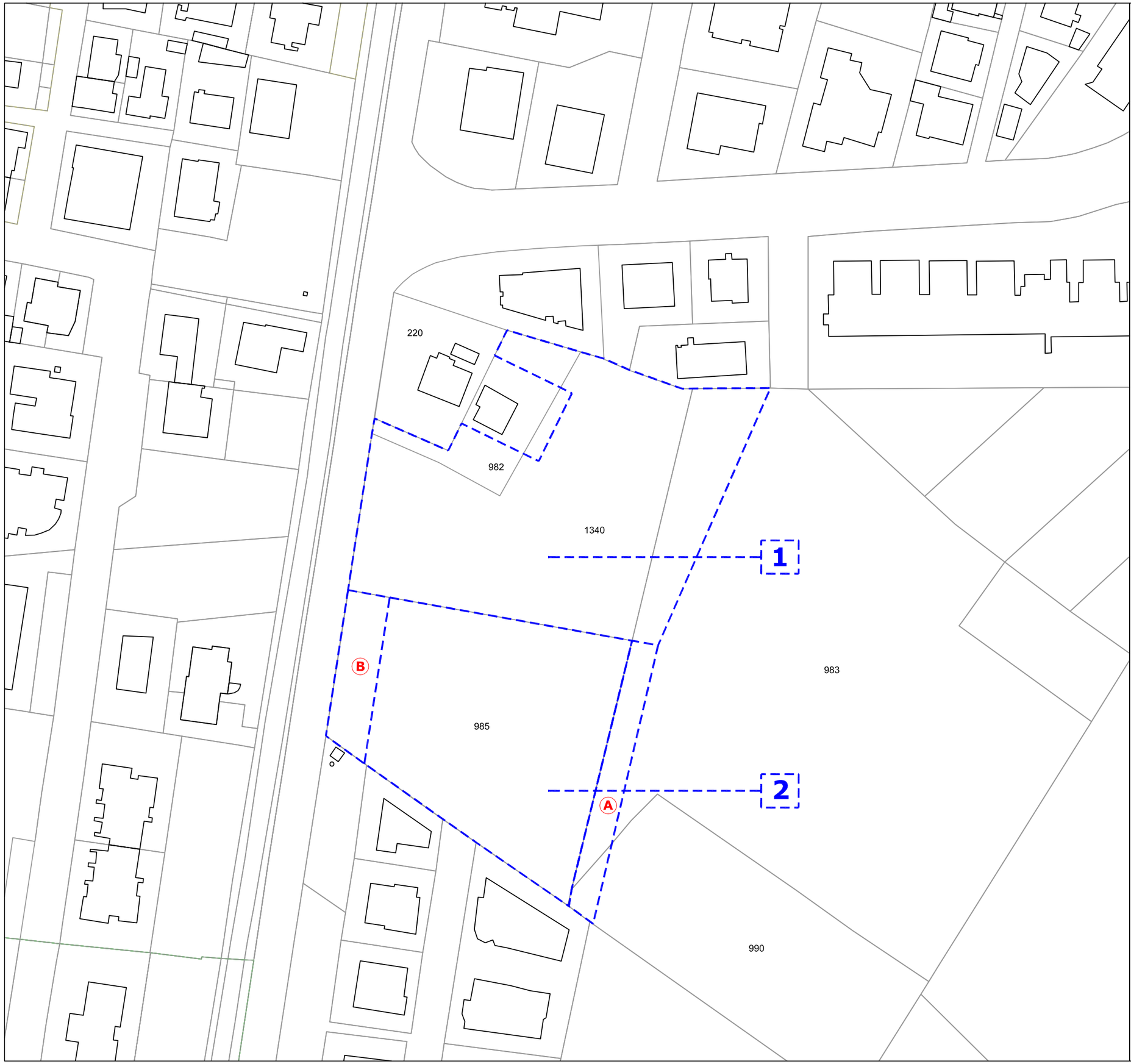
LEGENDA

- 1 Perimetro estensione urbanizzazioni Sub-comparto 1
- 2 Perimetro estensione urbanizzazioni Sub-comparto 2
- Rete distribuzione acque nere
- Rete distribuzione acque bianche
- Rete illuminazione pubblica
- Linea dorsale reti: elettrica, telefonica, idrica e gas
- Allacci rete esistente

PRESCRIZIONI PARTICOLAREGGIATE

- Le opere di urbanizzazione ricomprendono l'intero sistema delle primarie, integrate dai parcheggi pubblici, dal verde pubblico e dal percorso pedonale

- Tutte le opere di urbanizzazione sono soggette al preventivo parere di congruità tecnica rilasciato dagli enti gestori dei servizi pubblici



inquadramento territoriale

Comparto CR2.10 Viale dei Pini

S 3 - Planimetria ed elenchi catastali

Scala 1:1000

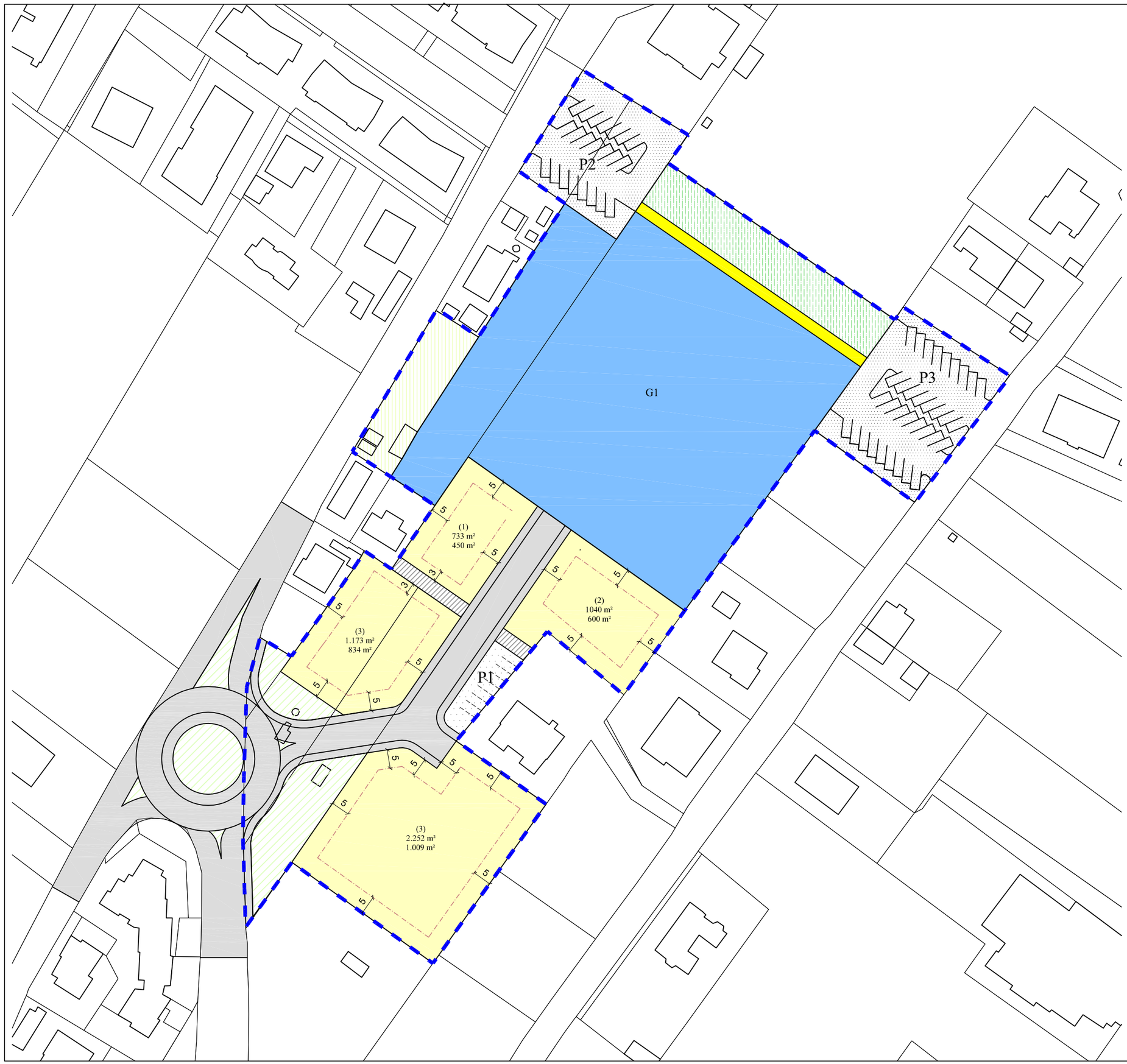
LEGENDA

1 Sub-comparto 1

Fg.	Mappale	Consistenza (m²)	Superficie interessata dal comparto (m²)	UT (m²/m²)	SUL (m²)
30	982	877	502	0,33	166
30	983	12.395	1.403	0,33	463
30	990	3.541	106	0,33	35
30	1.340	4.190	4.110	0,33	1.356
		TOTALE	6.121		2.020

2 Sub-comparto 2

Fg.	Mappale	Consistenza (m²)	Superficie interessata dal comparto (m²)	UT (m²/m²)	SUL (m²)
30	985	4.214	4.214	0,33	1.391
		TOTALE	0		1.391



inquadramento territoriale

CR2.11 - Area via Garibaldi (Marzocca)

S 1 - Parametri urbanistici ed edilizi

Scala 1:1000

LEGENDA

- Perimetro del comparto
- Viabilità' pubblica di progetto
- Percorso pedociclabile di progetto
- Viabilità' pubblica esistente
- Viabilità' privata di progetto
- Superficie fondiaria — (n) numero lotto; m² superficie lotto; m² SUL realizzabile
- Sagoma di massimo ingombro
- Verde pubblico
- G1 Area per l'istruzione scolastica
- P Parcheggio pubblico
- Verde stradale
- Verde privato inedificabile

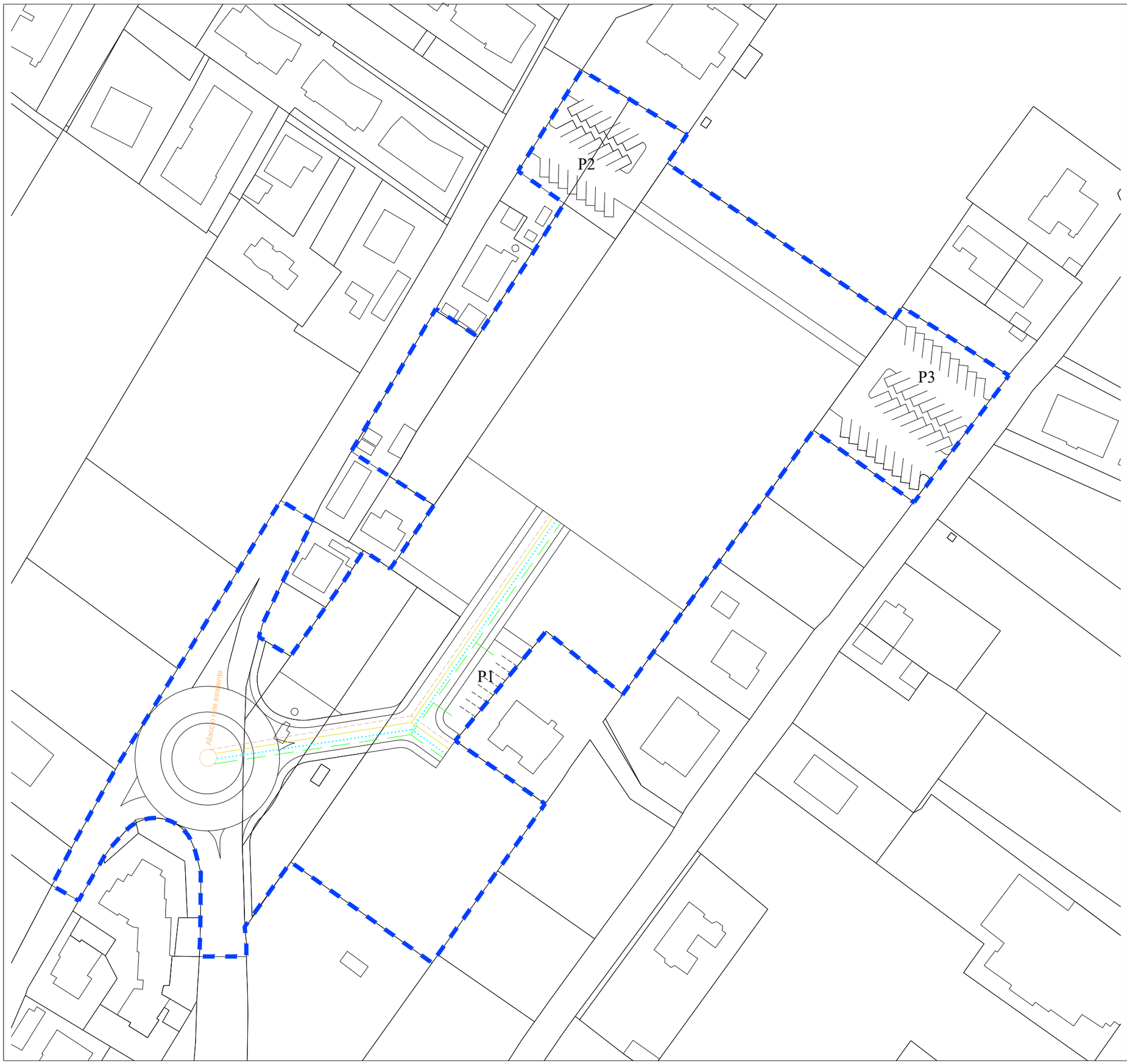
DATI DIMENSIONALI

Superficie territoriale = 19.285 m²
UT = 0,15 m²/m²
S.U.L. realizzabile = 2.893 m²
H = 7,50 m
Distanza dai confini = 5,00/3,00 m
Distanza tra fabbricati = 10,00 m
Distanza dalla strada = 5,00 m

Parcheggio pubblico da realizzare e cedere (P1) = 209 m²
Area per l'istruzione scolastica = 7.342 m²
Area a verde pubblico da cedere (compreso percorso pedonale) = 1.145 m²
Area parcheggio pubblico da cedere (P2+P3) = 2.457 m²
Totale aree standard = 11.153 m²
maggiore A.U.S. minima = 24/30 S.U.L.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Sono ammessi modesti trasferimenti di SUL tra lotti edificabili



inquadramento territoriale

CR2.11 - Area via Garibaldi (Marzocca)

S 2 - Opere di urbanizzazione

Scala 1:1000

LEGENDA

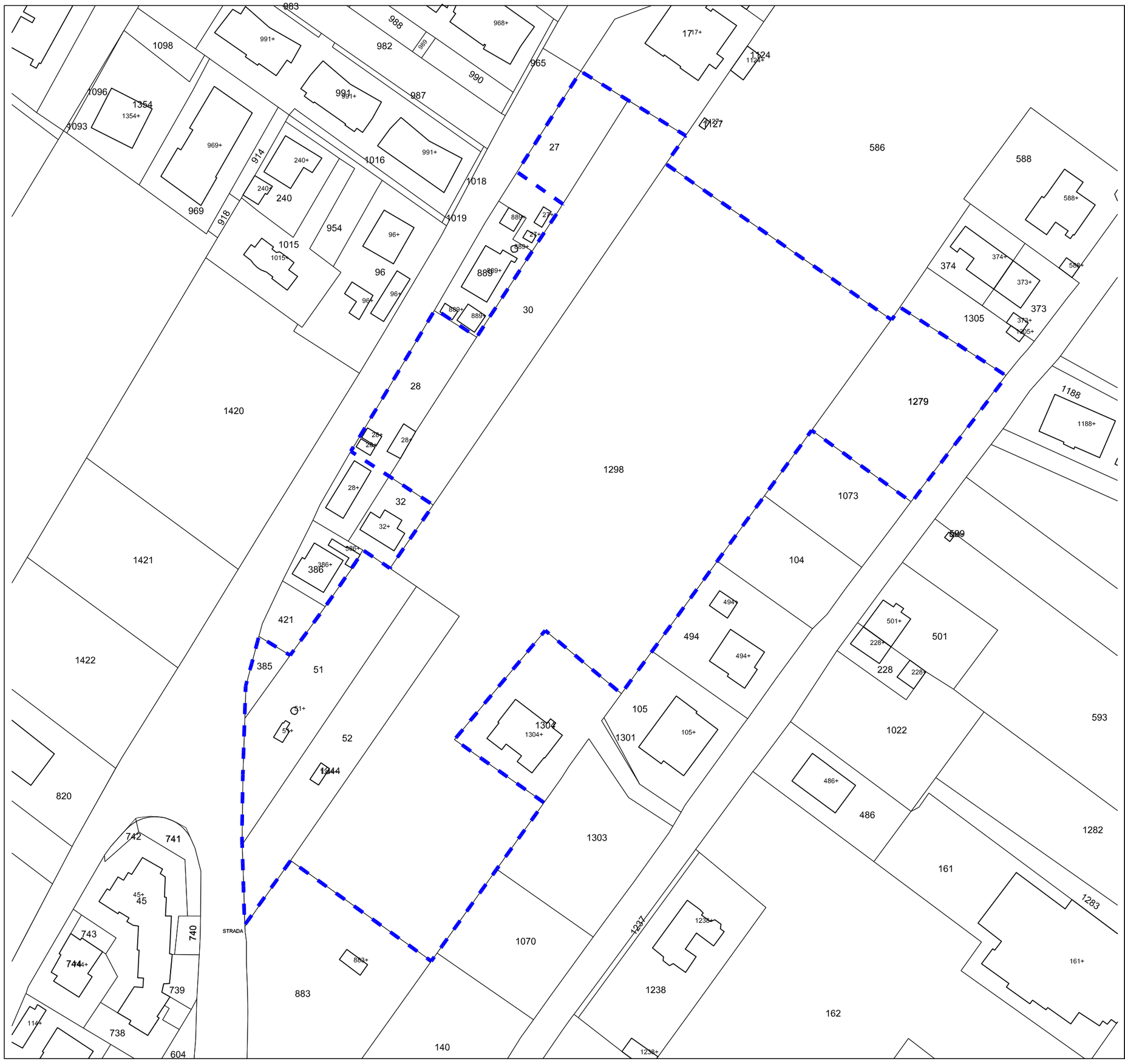
- Perimetro estensione urbanizzazioni
- Rete distribuzione acque nere
- Rete distribuzione acque bianche
- Rete illuminazione pubblica
- Linea dorsale reti: elettrica, telefonica, idrica e gas
- Allacci rete esistente

PRESCRIZIONI PARTICOLAREGGIATE

- Le opere di urbanizzazione ricomprendono l'intero sistema delle primarie (compreso il verde stradale), integrate dal parcheggio pubblico (P1) e dalla nuova rotatoria sulla via Garibaldi
- Tutte le opere di urbanizzazione sono soggette al preventivo parere di congruità tecnica rilasciato dagli enti gestori dei servizi pubblici.

- La nuova intersezione con schema a rotatoria prevista al km 0,500 della strada provinciale n. 31 "Castellaro Marzocca" dovrà rispettare le prescrizioni del D.L.vo n. 285/92 ed essere sviluppata in conformità ai DD.MM. 05.11.2001 e 19.04.2006 Ministero Infrastrutture e Trasporti; prima dell'esecuzione dei lavori dovrà essere richiesto il Nulla Osta previsto dall'art. 26 del D.Lvo n. 285/92 secondo le procedure previste dal Regolamento dell'Amministrazione Provinciale per il rilascio delle autorizzazioni stradali*

*come da parere della Provincia di Ancona - U.O. Concessioni, Autorizzazioni, Nulla Osta, Volturazioni e Pareri - in qualità di SCA (procedura VAS)



inquadramento territoriale

CR2.11 - Area via Garibaldi (Marzocca)

S 3 - Planimetria ed elenchi catastali

Scala 1:1000

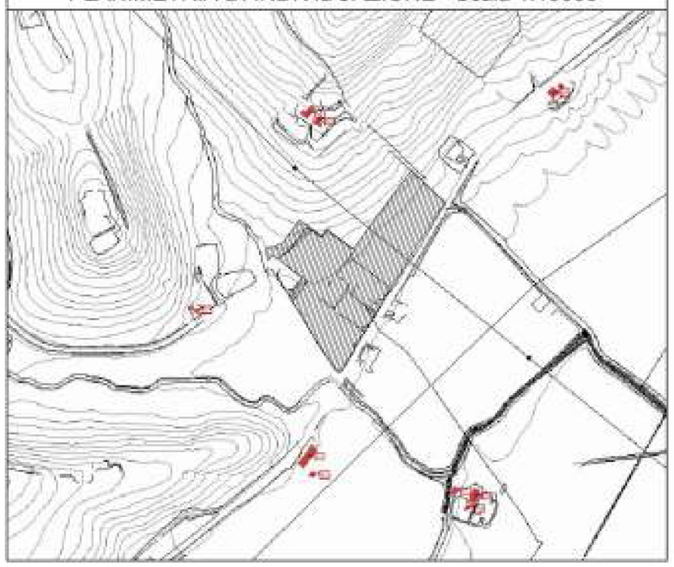
LEGENDA

Perimetro del comparto

Fg.	Mappale	Consistenza (m²)	Superficie interessata dal comparto (m²)
19	27	659	485
19	28	803	557
19	30	1936	1936
19	1298	12273	12273
19	1279	1449	1449
19	385	115	115
19	51	1240	1240
19	52	1230	1230
		TOTALE	19285

PLANIMETRIA GENERALE E PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI - SCALA 1:2000 -

PLANIMETRIA DI INDIVIDUAZIONE Scala 1.10000



- COMUNE DI SENIGALLIA -
- AREA DAP.15 (ART.18/a) - LOCALITÀ BRUGNETTO
- Parametri Urbanistici ed Edilizi -

- PERIMETRO SUB-COMPARTO N°1 (S.T.1)
- PERIMETRO SUB-COMPARTO N°2 (S.T.2)
- PERIMETRO SUB-COMPARTO N°3 (S.T.3)
- VERDE PRIVATO INEDIFICABILE E MITIGAZIONI AMBIENTALI
- VIABILITÀ ESISTENTE
- VIABILITÀ DI PROGETTO (viabilità interna)
- PARCHEGGIO PRIVATO DI PROGETTO
- PIAZZALI DI ESPOSIZIONE E DEPOSITO VEICOLI
- ALLINEAMENTO OBBLIGATORIO NUOVO VOLUME IN EDIFICAZIONE
- SUPERFICIE FONDIARIA
- FASCIA DI RISPETTO STRADALE ART.13
- ACCESSI ESISTENTI
- NUOVI ACCESSI DI PROGETTO
- ALLARGAMENTO DELL'ACCESSO ESISTENTE

DATI DIMENSIONALI E PRESCRIZIONI:

SUB-COMPARTO N°1 S.T1	SUB-COMPARTO N°1 S.T.2	SUB-COMPARTO N°1 S.T.3
S.T.: 20619,41MQ	S.T.: 5030,71 MQ	S.T.: 16228,49 MQ
S.U.L. = 20619,41 MQ	S.U.L. = 1011,2 MQ	S.U.L. = 0,00 MQ
U.T. = 1 MQ/MQ	U.T. = 0,201 MQ/MQ	U.T. = 0 MQ/MQ
S.F. = 20619,41MQ	S.F. = 5030,71 MQ	S.F. = 0,00 MQ
U.F. = 1 MQ/MQ	U.F. = 0,201 MQ/MQ	U.F. = 0 MQ/MQ
S.C. = 50 % S.T.	S.C. = 20,1 % S.T.	S.C. = 0 % S.T.
H max = 9,50 M	H max = 9,50 M	H max = 0,00 M
D.C. = 5 M	D.C. = 5 M	D.C. = 0 M
D.S. = 7,50 M	D.S. = 7,50 M	D.S. = 0 M
D.F. = 10 M	D.F. = 10 M	D.F. = 0 M
P = 2	P = 2	P = 0
A.U.S. = 10% S.F.	A.U.S. = 10% S.F.	A.U.S. = 0% S.F.

Per il comparto in Località Brugnetto di Senigallia(Carrozzerie Mandolini) si adottano i seguenti parametri urbanistici:

Sub-Comparto S.T.1.

SUPERFICIE : 20.619,41 mq

SUL/ST = 1,00 m^2/m^2

UF =1,00 m^2/m^2

SC = 50% del lotto

DC = 5 m

DS = m 7,50 con l'esclusione delle strade per le quali è indicata in planimetria di P.R.G. una fascia di rispetto

DF = 10 m

H = 9,50 (per particolari e comprovate esigenze sono consentite altezze maggiori)

P = 2

A.U.S. = 10% della superficie complessiva del lotto edificabile, di norma monetizzabile con gli stessi criteri e procedure di cui al N.R.E.C. in aggiunta alla A.U.S. da cedere per le altre destinazioni d'uso eventualmente previste.

Sub-Comparto S.T.2.

SUPERFICIE : 5.030,71 mq

SUL/ST = 0,201 m^2/m^2

UF = 0,201 m^2/m^2

SC = 20,1% del lotto

DC = 5 m

DS = m 7,50 con l'esclusione delle strade per le quali è indicata in planimetria di P.R.G. una fascia di rispetto

DF = 10 m

H = 9,50 (per particolari e comprovate esigenze sono consentite altezze maggiori)

P = 2

A.U.S. = 10% della superficie complessiva del lotto edificabile, di norma monetizzabile con gli stessi criteri e procedure di cui al N.R.E.C. in aggiunta alla A.U.S. da cedere per le altre destinazioni d'uso eventualmente previste.

Sub-Comparto S.T.3.

SUPERFICIE : 16.228,49 mq

SUL/ST = 0,00 m^2/m^2

UF = 0,00 m^2/m^2

SC = 0,00% del lotto

P =0

A.U.S. = 0% (non è prevista superficie fondiaria)

Il sub-comparto S.T.3 ha destinazione industriale-artigianale, ma per i vincoli ambientali e idrogeologici che insistono su di esso, non é consentita la realizzazione di nuove volumetrie.

3) MODALITA' DI ATTUAZIONE

Intervento edilizio diretto

limitazione tipologica: relativamente agli interventi di ristrutturazione, ricostruzione e nuova costruzione, ricompresi entro l'ambito ex art. 32/ter NTA, è vietata la formazione di superfici utili (a prescindere dalla destinazione d'uso) ad una quota inferiore a quella del suolo come definito dal medesimo progetto urbanistico e/o edilizio.

PRESCRIZIONI AMBIENTALI

Sulla base della Valutazione Ambientale Strategica gli interventi, al fine di minimizzare le criticità evidenziate dal R.A., sono assoggettati a misure di mitigazione delle interferenze indotte sulle matrici ambientali. Le misure che ricorrono, rappresentate dall'allegato 4) al R.A., sono le seguenti e si applicano a tutti comparti:

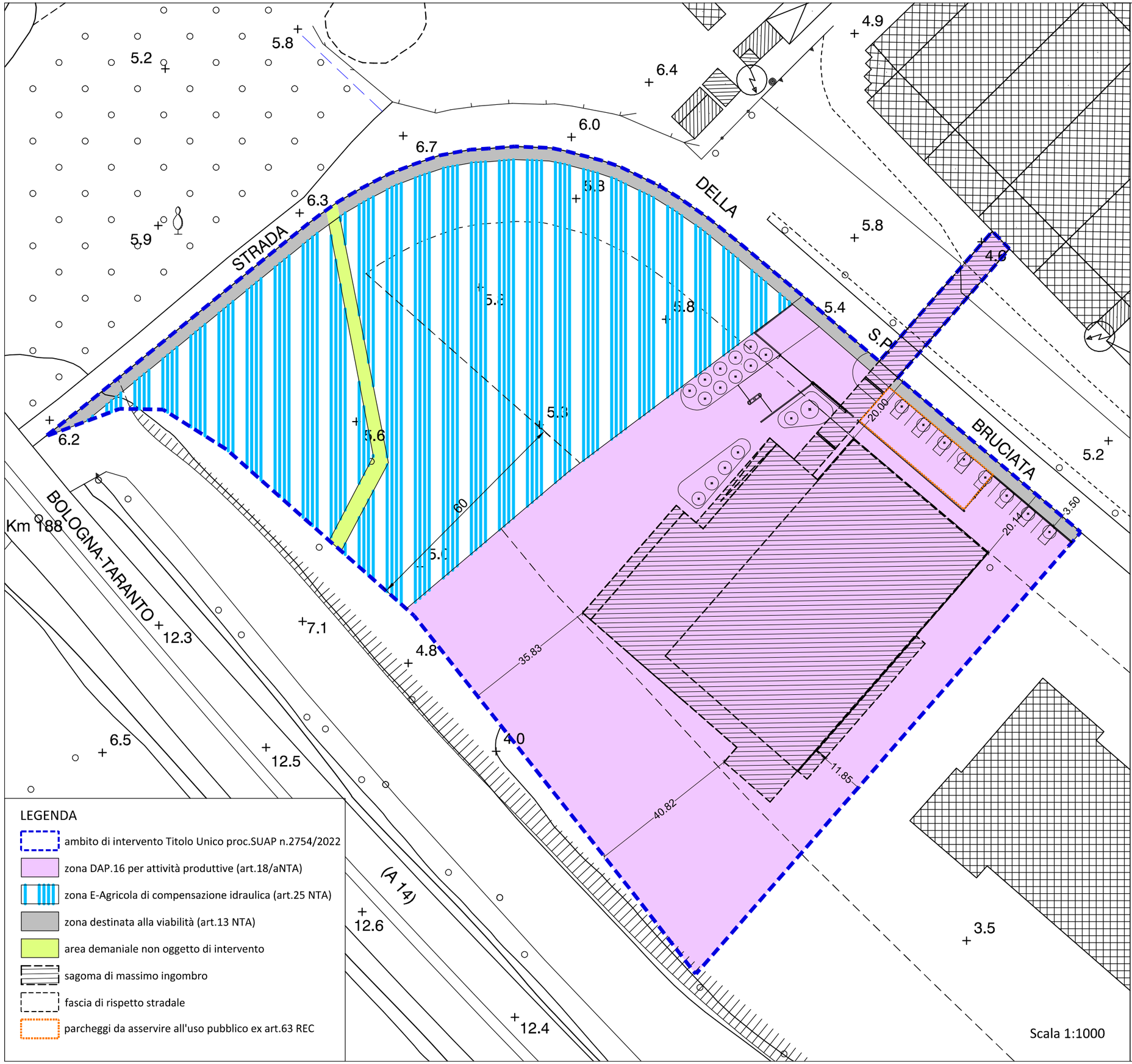
Mit.1; Mit.3; Mit. 4; Mit.7; Mit. 8; Mit.10; Mit.13.

Relativamente agli obiettivi di riduzione delle emissioni (Mit. 1,2,3) in fase di progettazione planivolumetrica/edilizia si dovrà dare atto dei processi, delle soluzioni tecniche e tecnologiche, dei materiali e degli accorgimenti considerati per il raggiungimento dell'obiettivo prefissato ovvero degli impedimenti tecnici/economici al raggiungimento dello stesso. In questo ultimo caso il responsabile del procedimento potrà attestare positivamente il rispetto delle misure di mitigazione avendo esperito tutte le pratiche disponibili e sostenibili presenti sul mercato.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Si stabilisce per le porzioni di comparto S.T.3, in relazione alle attività produttive in essere all'interno del comparto ricadenti in ambito P.P.A.R. il vincolo di Tutela Orientata delle N.T.A. del P.R.G. vigente, con le seguenti prescrizioni:

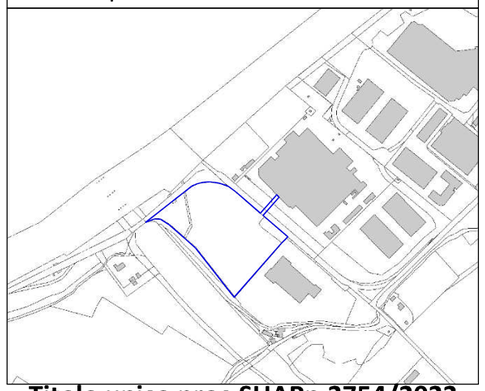
- È consentito il transito e la sosta di mezzi motorizzati;
- È consentita la costruzione di recinzioni a confine delle proprietà con reti metalliche atte alla tutela di materiali, macchinari e della stessa proprietà.



LEGENDA

- ambito di intervento Titolo Unico proc.SUAP n.2754/2022
- zona DAP.16 per attività produttive (art.18/aNTA)
- zona E-Agricola di compensazione idraulica (art.25 NTA)
- zona destinata alla viabilità (art.13 NTA)
- area demaniale non oggetto di intervento
- sagoma di massimo ingombro
- fascia di rispetto stradale
- parcheggi da asservire all'uso pubblico ex art.63 REC

inquadramento territoriale



Titolo unico proc.SUAPn.2754/2022

OrtoVerde

(Zona DAP.16-Zona E di compensazione idraulica)

S 1 - Parametri urbanistici ed edilizi

DATI DIMENSIONALI

Ambito di intervento	= 27.950,00 m²
Superficie fondiaria-SF (zona DAP.16)	= 16.107,00 m²
UF	= 0,41m²/m²
Superficie Totale-ST	= 6.700,00 m²
AUS (da monetizzare) = SF x 0,10	= 1.610,70 m²
Superficie coperta-SC	= 5.833,00 m²
Hmax	= 31,00 m
Volume da progetto	= 111.493,80 m³
IF (Volume/SF)	= 6,92 (m³/m²)
Distanza dai confini-DC	= 5 m
Distanza dai fabbricati-DF	= 10 m
Distanza dalla strada della Bruciata-DS	= 20 m
Distanza dall'Autostrada-DS= come da tavole P4.1 e P4.2 di PRG	
Piantumazione-P (da calcolare sull'area DAP)	= 2*

*dovrà essere prevista una quota da piantumare all'interno dell'area DAP ed una quota all'interno dell'area di compensazione idraulica, compatibilmente con le misure di mitigazione del rischio idraulico di cui alle PRESCRIZIONI PARTICOLARI. Le quantità residue andranno monetizzate

Parcheggi da asservire al'uso pubblico ex art.63 REC
con manutenzione a carico del soggetto privato
(1 m²/20m² ST) 437,00m²> 335,00 m² *

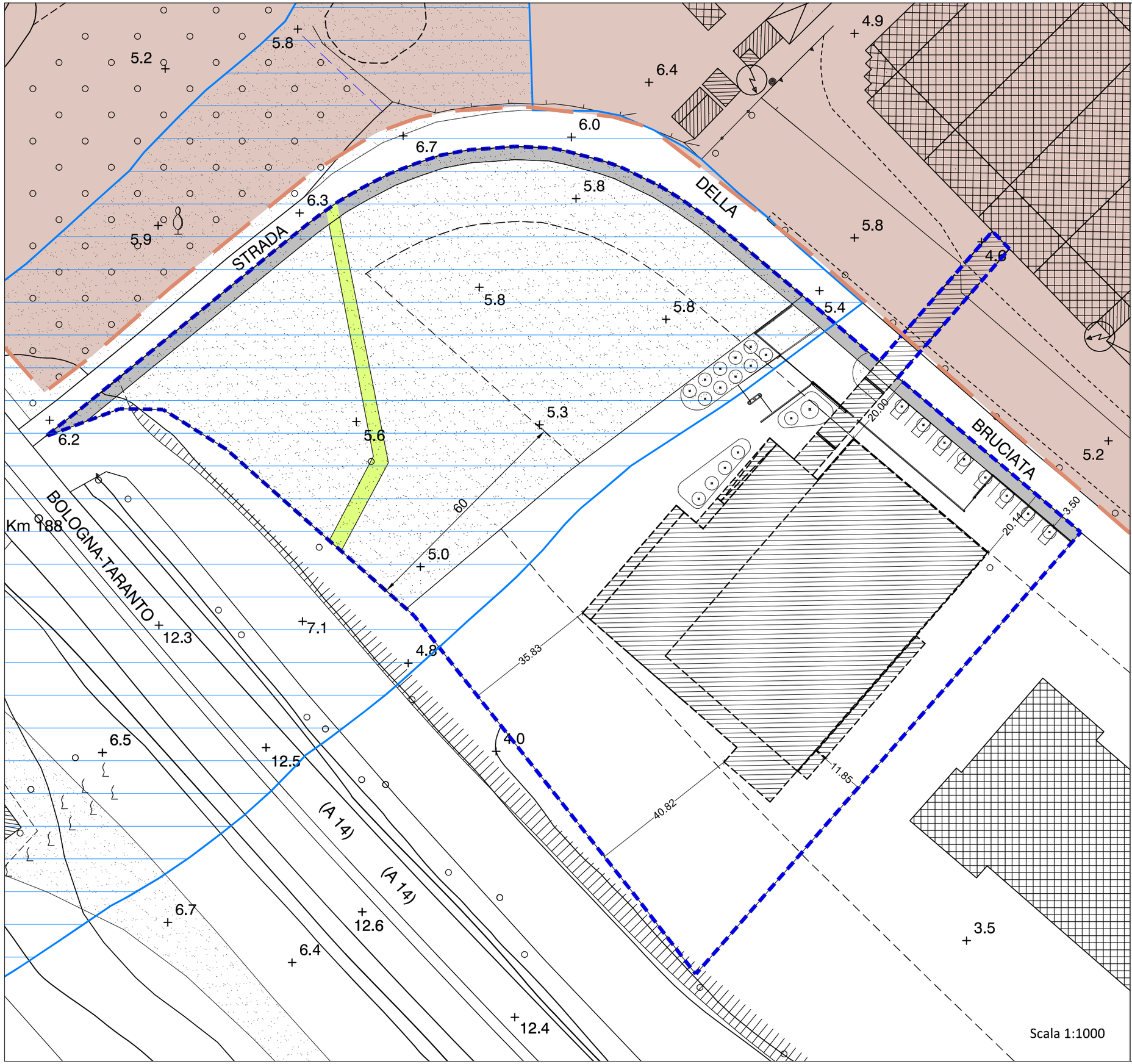
*dovranno essere previste le quote di parcheggio aggiuntive derivanti dall'eliminazione degli stalli di sosta nell'area di proprietà comunale a seguito del posizionamento dei setti murari di sostegno al tunnel sopraelevato

Parcheggi privati ex art.63 REC = non sono richieste dotazioni minime

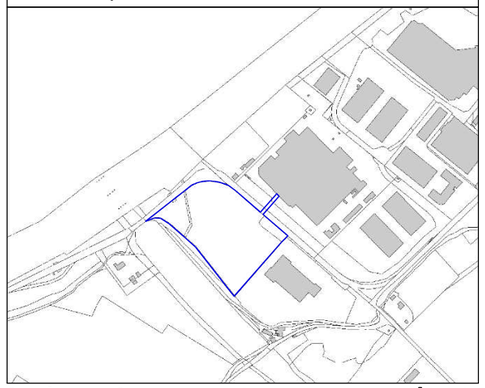
PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- La destinazione d'uso per l'area DAP.16 è esclusivamente la seguente: "*Produzione e trasformazione di livello industriale e/o artigianale, nonché attività di servizio connesse, uffici connessi all'attività produttiva, artigianato di servizio*".
- Oltre al versamento del contributo di costruzione ex art.16 DPR n.80-01 e s.m.i., per la realizzazione dell'intervento è dovuto il contributo straordinario ex art.16 c.4 del DPR n. 380-01 in ragione di almeno il 50% del maggior valore IMU derivato dalla variante urbanistica che ha trasformato l'area da agricola a zona DAP.
- L'intervento è subordinato alla realizzazione di interventi di mitigazione della pericolosità e della vulnerabilità idraulica, in conformità al progetto allegato al Titolo Unico rif.proc.SUAP n.2754/2022.
- La zona destinata alla viabilità, per una fascia di circa 3,50 m dovrà essere ceduta al Comune per il futuro allargamento stradale, ai fini del rilascio del Titolo Unico rif.proc.SUAP n.2754/2022, sottoscrivendo apposito atto d'obbligo.

MITIGAZIONI AMBIENTALI (cfr.Art.42 c.2 NTA-PRG)
Mit. 1; Mit. 2; Mit. 3; Mit. 7; Mit.11.



inquadramento territoriale



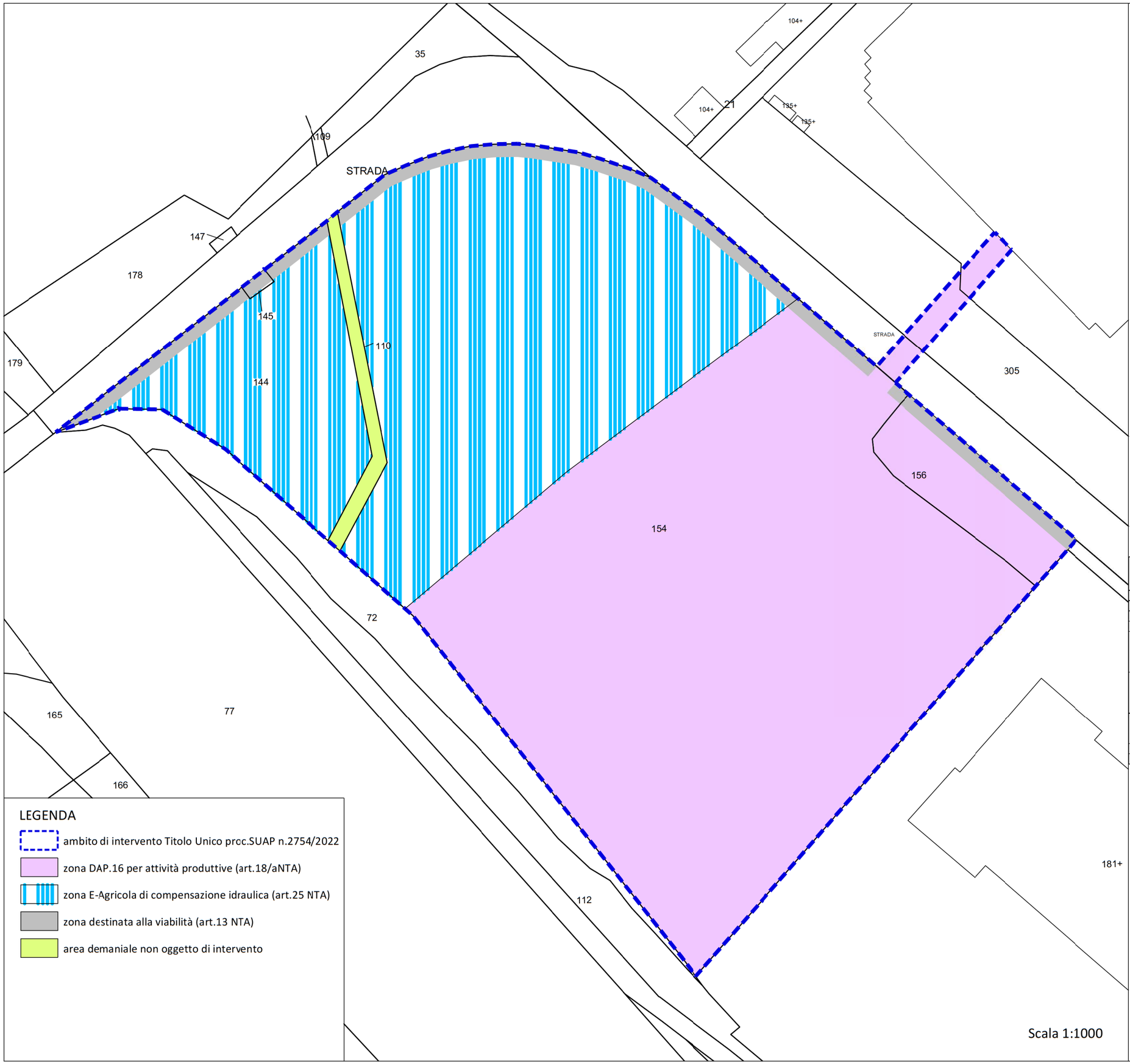
Titolo unico proc.SUAPn.2754/2022 OrtoVerde

(Zona DAP.16-Zona E di compensazione idraulica)

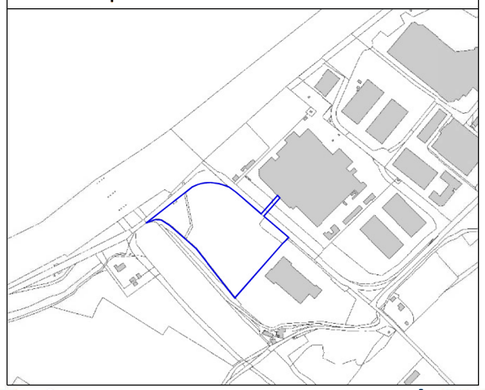
S 2 -Trasposizione dei vincoli

LEGENDA

- ambito di intervento Titolo Unico proc.SUAP n.2754/2022
- Piano Assetto Idrogeologico - Area a rischio esondazione R4
- ambito ex art.142 c.1 D.lgs.42/2004 (150 m fiume Cesano)
- ambito di tutela integrale dei corsi d'acqua di 1°classe ex art.33 NTA-PRG (fiume Cesano)
- area demaniale non oggetto di intervento
- sagoma di massimo ingombro
- fascia di rispetto stradale



inquadramento territoriale



Titolo unico proc.SUAPn.2754/2022 OrtoVerde

(Zona DAP.16-Zona E di compensazione idraulica)

S 3 - Planimetria ed elenchi catastali

Zona DAP.16 art.18/a		Zona E art.25 NTA		Zona art.13	
Foglio	Mappale	Foglio	Mappale	Foglio	Mappale
		21	144/p	21	144/p
		21	145/p	21	145/p
21	154/p	21	154/p	21	154/p
21	156/p			21	156/p
21	strada/p			1	strada/p
1	305/p				
1	135/p				

Foglio	Mappale	Consistenza catastale (m^2)	Superficie interessata dall'ambito di intervento (m^2)	Note
21	144	2 861	2 861	proprietà O.R.T.O. Verde Sc.a.p.a.
21	145	24	24	proprietà O.R.T.O. Verde Sc.a.p.a.
21	154	23 708	23 708	proprietà O.R.T.O. Verde Sc.a.p.a.
21	156	1 055	1 055	proprietà O.R.T.O. Verde Sc.a.p.a.
1	strada		59	proprietà comunale da assoggettare a servitù di passaggio aereo (rif.tunnel sopraelevato)
1	305	4 394	139	proprietà comunale da assoggettare a servitù di passaggio aereo (rif.tunnel sopraelevato)
1	135	41 430	104	proprietà O.R.T.O. Verde Sc.a.p.a. passaggio aereo per tunnel sopraelevato
		TOTALE	27 950	