



Comune di Senigallia
Area Tecnica Territorio ed Edilizia Privata

DOCUMENTO ISTRUTTORIO

OGGETTO: COSTRUZIONE EDIFICIO RESIDENZIALE IN STRADA DELL'ALDERANA-PORTONE, CON
CESSIONE DI AREA PER ALLARGAMENTO STRADALE. APPROVAZIONE PROGETTO
ESECUTIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, DA REALIZZARE A SCOMPUTO
ONERI, E SCHEMA DI CONVENZIONE

Il seguente documento è finalizzato a consentire alla Giunta Comunale la valutazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria richieste da realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti per il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione di un edificio residenziale in Strada dell'Alderana-Portone, come da istanza presentata al Comune di Senigallia in data 05.08.2025 - pratica n. 2025/66.

Premesse

In data 05.08.2025 prot. 45606 (P.E. 2025/66) è stata presentata istanza di Permesso di Costruire per l'edificazione di fabbricato residenziale in Strada dell'Alderana-Portone.

L'istanza contiene, in allegato, la richiesta di:

- a. cessione del frustolo di terreno di 18,81 m² lungo Strada dell'Alderana-Portone derivante dall'arretramento del confine di proprietà necessario all'allargamento della sede stradale ai sensi dell'art. 13 comma 10 delle NTA del P.R.G.;
- b. sistemazione del frustolo di terreno in cessione e della banchina stradale attualmente esistente, in qualità di "opere di urbanizzazione primaria" da realizzare a scomputo.

Ai fini del rilascio del permesso di costruire è stata quindi indetta, con nota dello Sportello Unico per l'Edilizia prot. 60395 del 16/10/2025 e successiva riattivazione dei termini di cui al prot. 6505 del 04/02/2026, apposita conferenza di servizi asincrona, con la quale sono stati acquisiti i **pareri favorevoli/favorevoli condizionati degli uffici comunali e degli enti esterni coinvolti** di seguito elencati:

- Ministero della Cultura – Direzione Generale Archeologia, Belle Arti e Paesaggio – SABAP per le province di Ancona e Pesaro e Urbino;
- Viva Servizi S.p.a.;
- Edma Reti Gas S.r.l.;
- E- Distribuzione S.p.a.;
- Fibercop S.p.a.;
- Comune di Senigallia:
 - ✓ Area Contratti, Vice Segreteria, CUC, Patrimonio, Progetti Strategici, Bandi Europei - Ufficio Patrimonio;
 - ✓ Area Ambiente/Porto-Demanio Marittimo – Verde Pubblico del Comune di Senigallia;



Comune di Senigallia

- ✓ Area Tecnica Territorio ed Edilizia Privata – Ufficio Sportello Unico per l'Edilizia e Ufficio Governo del Territorio;
- ✓ Area Manutenzioni LL.PP. Mobilità – Ufficio Strade, Mobilità e Territorio;
- ✓ U.O.C. Polizia Locale – Edilizia e Ambiente;

Con nota prot. 12614 del 03.03.2026 di questo Comune sono stati trasmessi e riepilogati, ai soggetti coinvolti, i pareri acquisiti in sede di Conferenza dei Servizi e comunicati al richiedente gli adempimenti necessari per l'emanazione della determinazione di conclusione positiva della conferenza.

Le prescrizioni impartite dagli uffici comunali sono state recepite all'interno degli elaborati trasmessi al Comune di Senigallia successivamente alla conferenza, da ultimo integrati con prot. n. 23476 del 08.04.2026.

In riferimento alle opere di urbanizzazione, si richiama il definitivo parere favorevole dell'Area 10 -Ufficio Strade e Mobilità- nota prot. 9043 del 16.02.2026 e successiva nota prot. 25450 del 15.04.2026 e quello dell'Area 9 – Ufficio Governo del Territorio prot. 31754 del 18.05.2026.

Si riepilogano di seguito le caratteristiche dell'intervento, con riferimento alle opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, la cui quota dovuta, in relazione alla tipologia di intervento, risulta pari ad € 12.068,25.

Inquadramento Urbanistico

L'area in cessione (m² 18,81) è di proprietà privata ed è individuata al catasto al foglio 13, mappale 971/parte.

Le opere di urbanizzazione primaria, finalizzate a sistemare ed ampliare la banchina stradale, interessano sia il frustolo di terreno in cessione (m² 18,81), sia parte (m² 57,89) dell'attuale sede viaria appartenente al demanio stradale, già destinata a banchina.

Le aree oggetto di urbanizzazione primaria sono ubicate a sud del territorio comunale, in loc.Ciarnin, nell'ambito di un insediamento residenziale previsto dal P.R.G. lungo l'asta viaria della Strada dell'Alderana, di fronte alla zona di espansione turistica CT4, e ricadono:

- in parte in zona destinata alla viabilità stradale ai sensi dell'art. 13 delle N.T.A. del P.R.G.;
- in parte in zona "B" ai sensi del D.M. 144/1968, definita "BR1 – residenziale di completamento" di cui all'art. 16/b delle N.T.A. del P.R.G..

Dette aree non ricadono, invece, in alcuna zona a vincolo/disciplina specifica (art. 32 ter delle N.T.A. del P.R.G., PAI, PAI in salvaguardia Decreto AUBAC n.100/2025, PAI Distrettuale, PGIZC DACR n.104/2019, vincoli paesaggistici di cui al D.Lgs 42/2004 – e s.m.i.).

Allo stato attuale, la Strada dell'Alderana-Portone è una strada a doppio senso di marcia, di larghezza media variabile inferiore a 10,00 ml, caratterizzata dall'assenza di marciapiedi e da banchine stradali verdi su ambo i lati della carreggiata.

L'art. 13 c. 10 delle NTA del PRG vigente, prevede che, *"in caso di costruzione o ricostruzione di edifici di qualsiasi tipo, il Comune potrà imporre la rettifica di allineamenti viari tortuosi, od arretramenti dal ciglio stradale, per una profondità non superiore a m 3 dal confine di proprietà. Qualora gli edifici da costruire o*



Comune di Senigallia

ricostruire prospettino su strade esistenti di larghezza inferiore a m 10, il confine di proprietà dovrà essere arretrato dall'asse viario (mezzeria) di m 5. La cessione al Patrimonio comunale sarà a titolo gratuito, la sistemazione stradale sarà a carico della proprietà a titolo di onere di urbanizzazione primaria."

Descrizione delle Opere di Urbanizzazione

Il progetto di costruzione dell'edificio, in ossequio a quanto previsto dall'art. 13 comma 10 delle N.T.A. del P.R.G., prevede l'arretramento del confine di proprietà dal ciglio stradale in modo da garantirne la distanza di 5,00 m dalla mezzeria, per il tratto corrispondente al fronte del lotto oggetto di intervento. Tale arretramento permetterà di ottenere, sul lato corrispondente alla nuova edificazione, una banchina stradale di maggiori dimensioni rispetto a quella esistente, ferma restando l'ampiezza della corsia di marcia che resterà invariata.

Il progetto prevede la sistemazione della nuova banchina così ottenuta, di profondità pari all'ampiezza dell'area interposta tra il ciglio della strada e la futura recinzione del lotto, mediante formazione di sottofondo previo scavo del terreno, posa di strato di binder stabilizzante e successiva esecuzione di tappetino bituminoso d'usura in asfalto. Le opere comprendono anche l'installazione di n. 3 pozzetti con chiusino carrabile collegati da tubo flessibile interrato in PVC, per l'eventuale futuro passaggio della linea elettrica di pubblica illuminazione.

Il previsto allargamento stradale non comporta l'abbattimento di alberature.

L'importo complessivo delle opere, da quadro tecnico economico (Q.T.E.), ammonta ad € 13.756,98, di cui € 7.988,99 per lavori, compresi di costi per la sicurezza, ed € 5.767,99 per somme a disposizione.

È prevista la realizzazione delle opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, per la sola quota dei lavori, ai sensi dell'art. 16 c. 2 del D.P.R. 380/2001.

A tal fine sarà sottoscritto apposito atto d'obbligo corredato di polizza fidejussoria a garanzia delle opere.

Il progetto delle opere di urbanizzazione primaria, così come da ultimo aggiornato con prot. 22729 del 03.04.2026, è stato redatto dal Geom. Stefano Magi e si compone dei seguenti elaborati:

NOME ELABORATO	NOME DOCUMENTO INFORMATICO	IMPRONTA GENERATA DAL SISTEMA DI PROTOCOLLAZIONE DELLA REGIONE MARCHE
Documentazione fotografica	DOC FOTOGRAFICA_C440_01.pdf.p7m Documentazione fotografica dello stato di fatto (Prot. GE/2025/0045606)	7429EA527F1CA841A1A9A144219632C9FEB38475
Richiesta scomputo oneri	FI80_2025004492_C030_06.pdf.p7m RICHIESTA SCOMPUTO ONERI INTEGRAZIONE Allegati (Prot. GE/2025/0059514)	CD2DBD84CCDBB324E4C45016CBC8A6CDE856A782
Tav. 2 – Piani quotati ante e post intervento – Profili terreno	ELABORATO DI PROGETTO TAV_S1_2 AGGIORNATA_C120.pdf.p7m Sostituzione GRAFICI PROGETTO TAV_2_C420_02.pdf.p7m (Prot. GE/2026/0001653)	423EE3C015A7EF73B3A365CDD338387B6B011347
Computo metrico estimativo	F_2026000070_NRPA_C270_01.pdf.p7m U1_CME_Allegati (Prot. GE/2026/0001653)	69FA77CCFDAE24F11606CCBC54DE055A6E650F58
Asseverazione	FI80_2026001565_C030_01.pdf.p7m ASSEVERAZIONE_INV_IDRAULICA_PER_CESSIONE_STRADA INTEGRAZIONE Allegati (Prot. GE/2026/0022729)	CE7CD95A1DDA4A6E6CC58205B82AE4824579D1DE
Quadro Tecnico Economico	FI80_2026001565_C030_04.pdf.p7m QTE INTEGRAZIONE Allegati (Prot. GE/2026/0022729)	E43B901D3CDDDB5C23E97E530994A9C176B347D47
Relazione tecnica opere di urbanizzazione	FI80_2026001565_C030_06.pdf.p7m U1_RELAZIONE_TECNICA_INTEGRAZIONE Allegati (Prot. GE/2026/0022729)	AA61F98BA3A979F1E8D33E46D01F0CB873F455BC
Planimetria della banchina quotata – Trasposizione area da cedere su base catastale e PRG	FI80_2026001565_C030_08.pdf.p7m U1_ELABORATI_PER_ADEGUAMENTO_PROGETTUALE INTEGRAZIONE Allegati (Prot. GE/2026/0022729)	4C475B81475E0F233796B520E77B1D0DA96F6191



Comune di Senigallia

Aspetti convenzionali:

L'ufficio Governo del Territorio ha elaborato lo schema di convenzione da approvare, sulla base della bozza trasmessa dal soggetto attuatore al prot. 22729 del 03.04.2026, alla quale sono state apportate lievi correzioni atte a recepire le indicazioni della Soprintendenza.

Il Soggetto Attuatore ha facoltà di accedere allo scomputo degli oneri dovuti a titolo di urbanizzazione primaria ai sensi dell'art. 16 comma 2 D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

Le opere di urbanizzazione primaria, trattandosi di *“opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica di importo inferiore alla soglia comunitaria”*, ai sensi del combinato disposto dell'art. 16 comma 2 bis D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e dell'art. 13 comma 7 del D.lgs 36/2023, art. 5 dell'allegato I.12 al D.Lgs 36/2023, saranno eseguite direttamente dal Soggetto Attuatore.

Rispetto alle tempistiche, il Soggetto Attuatore si impegna:

- a cedere gratuitamente al Comune l'area della superficie complessiva di mq. 18,81 distinta nel C.T. al F. 4, Mapp. 971/parte, entro 60 giorni dall'accettazione del certificato di regolare esecuzione delle opere pubbliche;
- a consegnare le opere ultimate entro il termine di validità del titolo e comunque entro la presentazione della SCA di agibilità del fabbricato in progetto, che risulta a sua volta subordinata all'accettazione con esito positivo del certificato di regolare esecuzione delle opere.

Rispetto alle garanzie dell'esecuzione delle opere, conformemente a quanto indicato nella bozza di convenzione prodotta, necessita polizza pari al 100% dell'importo risultante dal quadro tecnico economico (€ 13.756,98). Si dà atto che l'importo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti risulta pari a € 12.068,25.

VALUTAZIONE DI SINTESI E PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

Le opere di urbanizzazione in progetto risultano conformi al PRG e ammissibili a scomputo di quanto dovuto per gli oneri di urbanizzazione primaria ai sensi dell'art. 16 comma 2 del D.P.R. 380/2001 – e s.m.i..

Ai sensi dell'art. 13 comma 7 del D.lgs 36/2023, art. 5 dell'allegato I.12 al D.Lgs 36/2023 e dell'art. 16, c. 2-bis del D.P.R. 380/2001 – e s.m.i., la ditta potrà realizzare le opere di urbanizzazione primaria, funzionali all'intervento, mediante esecuzione diretta.

Ai fini del prosieguo del procedimento finalizzato al rilascio del titolo, si chiede pertanto alla G.M.:

- di approvare il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare a scomputo ai sensi dell'art. 16 comma 2 D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e lo schema di atto d'obbligo;
- di autorizzare, a fronte della realizzazione di opere di urbanizzazione primaria per € 7.988,99 di lavori (compresa sicurezza speciale e non), lo scomputo - fino alla concorrenza della citata somma - degli oneri di urbanizzazione primaria afferenti all'intervento edilizio correlato;
- di stabilire, conformemente a quanto indicato nella bozza di convenzione, l'importo della polizza fidejussoria a garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione, pari al 100% dell'importo risultante dal quadro tecnico economico (€ 13.756,98);
- di dare mandato all'Area 10 – Manutenzioni – LL.PP. – Mobilità, di nominare, prima dell'inizio lavori, il



Comune di Senigallia

referente dell'Ente per la fase di esecuzione dell'opera fino all'approvazione del certificato di regolare esecuzione.

Si dichiara che nei propri confronti:

- non ricorre conflitto, anche potenziale, di interessi a norma dell'art. 6bis della legge 241/1990 e s.m.i., dell'art. 6 del DPR 62/2013 e dell'art. 5 del Codice di Comportamento del Senigallia
- non ricorrono le cause di astensione previste dagli artt. 7 del DPR 62/2013 e 6 del Codice di Comportamento del Comune di Senigallia;
- non ricorrono le condizioni ostative previste dall'art. 35 bis del D.Lgs n. 165/2001 e ss.mm.ii..

Arch. Daniela Leone
Responsabile del Procedimento

Arch. Silvia Cognini
Responsabile Area Tecnica Territorio e Edilizia Privata

Documento firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 – e s.m.i. e norme collegate. Sostituisce il documento cartaceo con firma autografa