



Comune di Senigallia
Area Tecnica Territorio ed Edilizia Privata

DOCUMENTO ISTRUTTORIO

OGGETTO: APPROVAZIONE PIANO ESECUTIVO DEL COMPARTO EDIFICATORIO "CR2/C/ERP" SITO IN LOCALITA' BORGO BICCHIA, COMPRENSIVO DEL PROGETTO ESECUTIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA E DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE E QUANTIFICAZIONE DEL TITOLO DI GARANZIA.

Il seguente documento è finalizzato a consentire alla Giunta Comunale la valutazione del progetto del Piano esecutivo del Comparto CR2/C/ERP, comprensivo del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, che la ditta Immobiliare IMA S.r.l. ha richiesto di attuare con istanza presentata al Comune di Senigallia il 12/12/2024 - pratica n. L/2024/2.

PREMESSE

Il PRG vigente, all'art.17/b delle Norme Tecniche di Attuazione, individua zone di espansione dotate di schede di dettaglio aventi destinazione d'uso residenziale ed attuazione diretta, per cui si prevede la preliminare redazione di progetto planivolumetrico unitario dell'intero ambito di intervento, la progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione afferenti l'ambito considerato e, a fronte della realizzazione di SUL, la stipula di convenzione urbanistica che disciplini la cessione delle aree destinate all'uso pubblico e la realizzazione delle predette opere.

Tali ambiti, definiti comparti edificatori a progettazione dettagliata, in base al suddetto articolo delle NTA *"assumono e producono gli effetti della pianificazione particolareggiata secondo quanto previsto dall'art. 15, 4° comma, della L.R. 34/92"*.

Con istanza prot.2024/65956 in data 12/12/2024, integrata da ultimo in data 30/04/2026 con la nota prot. 28.814 (pratica L/2024/2), il sig. Bacolini Maurizio, in qualità di amministratore unico e legale rappresentante della società "IMA S.r.l." con sede in Senigallia, str. prov.le Sant'Angelo n.117 – P.IVA 02836630422 (di seguito "soggetto attuatore"), ha richiesto l'approvazione del piano esecutivo del comparto edificatorio "CR2/C/ERP" in località Borgo Bicchia in base a quanto previsto dal PRG vigente (art.17/b-NTA), da ultimo modificato (in relazione all'assetto planimetrico dell'area in oggetto) con Delibera GM n.98 del 02/05/2023.

L'istanza si compone del progetto planivolumetrico (che comprende la realizzazione di un lotto edificatorio privato da organizzare in 10 sub-lotti, oltre all'individuazione di un lotto destinato all'edilizia pubblica da cedere al Comune), dello schema di convenzione che regola i rapporti tra Comune e soggetto attuatore in relazione alle aree in cessione previste ed alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria afferenti l'intervento in oggetto, oltre al progetto esecutivo delle suddette opere, da realizzare a scomputo degli oneri ai sensi del combinato disposto dell'art. 16 c. 2 e 2 bis del D.P.R. 380/2021 e dell'art. 13 comma 7 del D.lgs 36/2023.

Tali opere consistono in:

opere di urbanizzazione primaria:

- viabilità di accesso al comparto, da realizzare attraverso una nuova strada carrabile a doppio senso di marcia di forma pressoché a ferro di cavallo dotata di marciapiedi ambo i lati, che s'innesta sull'asse viario principale di via Brodolini, destinata a servire gli accessi all'area privata, gli spazi a verde pubblico e le aree di parcheggio;
- rifacimento e prolungamento del marciapiede pubblico nel tratto di via del Lavoro compreso tra via Brodolini e via dell'Unità (lato scuola), per garantire la sicurezza degli accessi residenziali (tale intervento è sostitutivo della realizzazione del percorso ciclabile di collegamento tra via Brodolini e la zona a nord-ovest del comparto, in corrispondenza di via del Lavoro, come originariamente previsto dalla scheda di PRG, la cui area di sedime viene comunque prevista in cessione al Comune);
- realizzazione di parcheggi pubblici, con 127 posti auto distribuiti tra le aree di sosta laterali e lungo il nuovo tratto stradale parallelo a Via Brodolini; il parcheggio lato mare è dimensionato per 33 posti auto, l'altro avente anche funzione di area di emergenza come previsto dalla scheda di PRG, è dimensionato per 60 posti auto; inoltre sono presenti lungo la nuova strada di accesso ulteriori 34 posteggi;
- realizzazione dei sottoservizi in corrispondenza della nuova viabilità pubblica di accesso al comparto, tra cui: il sistema di raccolta delle acque meteoriche, la linea delle acque miste, la linea acquedotto, la linea telefonica ed elettrica, la linea del gas-metano, la linea della pubblica illuminazione, il tutto da collegare alle rispettive condutture e cavidotti già presenti al confine del comparto lungo la via Brodolini;
- realizzazione di due vasche di compensazione idraulica all'interno dell'area a verde lungo la via Brodolini, quali opere relative all'invarianza idraulica in conformità a quanto richiesto dalla L.R. 19/2023 e dalla D.G.R. 53/2014, nell'ottica della realizzazione di interventi di mitigazione del rischio idraulico;

opere di urbanizzazione secondaria:

- realizzazione di due aree a verde pubblico, una multifunzionale lungo via Brodolini nella quale andranno collocate le vasche di compensazione idraulica di cui al punto precedente e l'altra a ridosso del fosso San Gaudenzio; entrambe le aree verranno piantumate.

Ai fini dell'acquisizione dei pareri degli Uffici ed Enti gestori coinvolti nel procedimento per la definizione del Piano di Comparto è stata quindi indetta, con nota dell'Ufficio Governo del Territorio prot. 29824 del 22/05/2025, apposita conferenza di servizi decisoria in modalità asincrona al fine di acquisire i dovuti pareri degli enti e degli uffici comunali interessati.

Con DD n. 16 del 19/01/2026 è stata assunta la determinazione conclusiva positiva condizionata della conferenza dei servizi di cui sopra e approvato il verbale conclusivo dando atto dell'acquisizione dei pareri favorevoli/ sfavorevoli con prescrizioni degli uffici comunali e degli enti esterni coinvolti:

- 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.;
- E-Distribuzione S.p.a.;
- Edma Reti Gas s.r.l.;

- FiberCop S.p.A.;
- per il Comune di Senigallia:
 - Area 5 - Contratti, Vice Segreteria, CUC, Patrimonio, Progetti Strategici, Bandi Europei - Ufficio Patrimonio;
 - Area 6 – Protezione Civile
 - Area 9 - Tecnica Territorio ed Edilizia Privata – Ufficio Governo del Territorio;
 - Area 10 - Manutenzioni LL.PP. Mobilità – Ufficio Strade, Mobilità e Territorio;
 - Area 11 - Ambiente/Porto-Demanio Marittimo – Verde Pubblico del Comune di Senigallia;
 - U.O.C. Polizia Locale – Edilizia e Ambiente;
- Regione Marche - Dipartimento Infrastrutture, Territorio e Protezione Civile - Direzione Protezione Civile e sicurezza del territorio - Settore Genio Civile Marche Nord;
- Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale.

Le prescrizioni impartite dagli uffici comunali sono state recepite all'interno degli elaborati trasmessi al Comune di Senigallia successivamente alla conferenza, tramite prot. n. 16744 del 20/03/2026 e successivo prot. 28814 del 30/04/2026.

In riferimento al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione secondaria, da realizzarsi ai sensi del D.Lgs 36/2023, il soggetto attuatore, con nota prot. n. 29.627 del 06/05/2026, ha proposto quale RUP l'ing. Raffaele Solustri. Verificato il curriculum del soggetto individuato ai fini di quanto disposto dall'art. 15 del D.Lgs 36/2023, il nominativo è stato condiviso dallo scrivente ufficio e dall'Area 11. L'Area 11 ha inoltre provveduto con verbale prot. n. 31.458 del 15/05/2026, a cura del responsabile Ing. Paolo Olivanti in contraddittorio con i progettisti Arch. Nazzareno Petrini e Geom. Paolo Animali, alla verifica del progetto esecutivo ai sensi dell'art. 42 del Dlgs 36/2023, i cui esiti, con le risultanze e le prescrizioni contenute nel medesimo verbale, sono stati validati dal RUP individuato, con nota assunta al prot. n. 31895 del 19/05/2026.

Si riepilogano di seguito le caratteristiche urbanistico-edilizie dell'intervento, con particolare riferimento alle opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

NORMATIVA URBANISTICA

1. INQUADRAMENTO

Le aree oggetto del Piano di Comparto, identificate catastalmente al Foglio 47 mappale n. 1049 (m² 25.580), di proprietà privata della ditta IMA S.r.l. e mappale 968 (m² 320), di proprietà del Comune di Senigallia, sono collocate ad Ovest del territorio Comunale, in località Borgo Bicchia, lungo Via Brodolini, ed hanno una consistenza complessiva di m² 25.900, come risultante dalle visure catastali.

Ai sensi del PRG vigente, l'area ricade in Zona territoriale omogenea "C" di cui al D.M. 1444/1968 e specificatamente nella zona "CR2 di espansione residenziale con schede di dettaglio", normata dall'art. 17/b e dalla relativa scheda di dettaglio contenuta nell'elaborato P3.2, attuabile attraverso intervento edilizio diretto subordinato alla redazione di progetto planivolumetrico unitario dell'intero ambito d'intervento e stipula di convenzione per la cessione delle aree destinate a uso pubblico e la realizzazione delle opere di urbanizzazione, in quanto i comparti a progettazione dettagliata assumono e producono gli effetti della pianificazione particolareggiata secondo quanto previsto dall'art. 15, 4° comma, della L.R. 34/92.

Il Comparto, incluso tra le zone "CR/ERP" concorre in termini perequativi alla formazione delle aree per l'edilizia pubblica.

2. VINCOLI URBANISTICI INSISTENTI SULL'AREA DI INTERVENTO

Tutta l'area ricade all'interno dell'ambito di cui all'art. "32-ter misure integrative per la mitigazione del rischio idrogeologico" delle N.T.A. del PRG, nel quale sono vietati piani interrati.

L'area ricade parzialmente nella fascia di tutela di corpi idrici (fascia di 10 m) di cui all'art. 33 c. 1 lett. c delle N.T.A. del P.R.G.

3. VINCOLI SOVRACOMUNALI INSISTENTI SULL'AREA DI INTERVENTO

L'area ricade parzialmente:

- all'interno del Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico (PAI) vigente (DPCM 14.03.2022), per la parte destinata alle opere di urbanizzazione;
- all'interno del Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico (PAI) in salvaguardia (Decreto segretariale dell'Autorità distrettuale dell'Appennino Centrale n. 100/2025 del 16.04.2025, pubblicato sul BUR n.36 del 24.04.2025), tra le zone destinate alla gestione del rischio residuo;
- nella perimetrazione del PAI distrettuale, parzialmente in salvaguardia (dal 22.08.2025), di cui alla deliberazione n. 57 del 31.07.2025 della Conferenza istituzionale permanente di bacino distrettuale dell'Appennino centrale, e in particolare nella Fascia P2 a pericolosità media (art. 10 NTA del PAI Distrettuale);

4. PARERE DI COMPATIBILITÀ GEOMORFOLOGICA AI SENSI DELL'ART. 89 DEL DPR 380/2001

Con nota prot.1559 del 13/01/2026, nell'ambito della Conferenza dei Servizi come richiamata nelle premesse, la Regione Marche - Settore Genio Civile Marche Nord, esaminata la documentazione di progetto, ha espresso parere favorevole riguardo alla compatibilità geomorfologica del progetto di comparto in oggetto, in relazione all'assetto geomorfologico dell'area, ai sensi dell'art.89 del D.P.R. 380/2001.

5. VERIFICA DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA EX L.R. 22/2011, DGR 53/2014

Con nota prot.70264 del 03/12/2025, nell'ambito della Conferenza dei Servizi come richiamata nelle premesse, la Regione Marche - Settore Genio Civile Marche Nord, esaminata la documentazione di progetto, ha accertato che la compatibilità tra il progetto di comparto e le pericolosità idrauliche presenti è stata verificata secondo la D.G.R. 53/2014, in applicazione degli artt.31 e 33 della L.R.19/2023, raccomandando *"di dotare l'area di intervento di un adeguato sistema di regimazione delle acque superficiali e di garantire la periodica pulizia e manutenzione del fosso lungo la strada San Gaudenzio e relativi accessori, affinché non si manifestino restringimenti o occlusioni a scapito del regolare deflusso delle acque verso valle"*.

6. PARAMETRI URBANISTICI E STANDARD

La norma di PRG, come esplicitata nella scheda a progettazione dettagliata di cui all'elaborato P3.2, prevede di organizzare l'ambito in oggetto allocando la SUL complessiva pari a m² 6.473, derivata dall'applicazione dell'indice alla superficie territoriale come da scheda (STE 25.892 m² x UT = 0,25 m²/ m²), in 2 lotti così suddivisi:

- LOTTO 1 (di 2.775 m²) destinato ad edilizia pubblica dove allocare il 15% della SUL complessiva, pari a 970 m², da cedere al Comune;
- LOTTO 2 (di 9.840 m²) destinato a edilizia residenziale privata dove allocare la SUL residuale, pari a

5.503 m² totali, per il 65% in regime di libero mercato (con Hmax pari a 7,5 m) e per il 20% ad iniziativa privata per edilizia residenziale sociale a regime convenzionato (con Hmax pari a 9,5 m).

La quantità minima di aree pubbliche in cessione previste dalla scheda, sono determinate nel 50% della superficie territoriale, ovvero pari a 12.946 m².

L'assetto del comparto definito dalla scheda prevede in cessione un quantitativo pari a 13.710 m², maggiore del minimo previsto (12.946 m²), suddiviso in 10.935 m² per area verde, parcheggi e percorso ciclabile e 2.775 m² corrispondente all'area per edilizia pubblica.

DESCRIZIONE DEL PROGETTO URBANISTICO-EDILIZIO

Dato atto che, a seguito di verifiche catastali e come riportato nella proposta progettuale, la superficie territoriale di riferimento misura 25.900 m² (in luogo dei 25.892 m² di cui alla scheda), coerentemente con quanto previsto dalla norma di PRG, il piano prevede l'organizzazione dell'ambito come da elaborato P3.2, prevedendo di allocare la SUL complessiva pari a m² 6.475 (STE 25.900 m² x UT 0,25 m²/ m²) in 2 lotti così suddivisi:

- LOTTO 1 (di m² 2.776) destinato ad edilizia pubblica per il 15% della SUL complessiva, pari a m² 971,25, da cedere al Comune;
- LOTTO 2 (di m² 9.840) destinato a edilizia residenziale privata per l'85% della SUL complessiva, pari a m² 5.503,75, così suddiviso:
 - o n. 9 sub- lotti a libero mercato, per il 65% della SUL complessiva, pari a m² 4.208,75, con H max pari a 7,5 ml;
 - o n. 1 sub- lotto ad edilizia sociale a regime convenzionato, per il 20% della SUL complessiva, pari a m² 1.295 con Hmax pari a 9,5 ml.

La proposta di attuazione del comparto CR2/C/ERP prevede la seguente utilizzazione urbanistica/edilizia:

-	area lotto edificabile privato (Superficie fondiaria)	m ² 9.840
-	<u>area lotto edificabile pubblico (AUS) (Superficie fondiaria)</u>	<u>m² 2.776</u>
	Sommano	m² 12.616
-	aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico funzionalmente classificate come segue:	
•	strada pubblica	m ² 1.702
•	<u>marciapiede</u>	<u>m² 624</u>
	Sommano	m² 2.326
•	verde pubblico attrezzato e/o sportivo	m ² 4.747
•	verde pubblico	m ² 1.559
•	parcheggio pubblico e area per emergenze	m ² 2.013
•	parcheggio pubblico	m ² 1.979
•	percorsi ciclo-pedonali	m ² 340
•	<u>area comunale con depuratore*</u>	<u>m² 320</u>

* (già di proprietà comunale)

Sommano

m² 10.958 (>10.935 m² da scheda)

**Per un totale di area di intervento
pubbliche)**

m² 25.900 (di cui 13.734 mq di aree

Risulta dunque verificata la cessione da parte del comparto di almeno il 50% delle aree costituenti la STE (Superficie Territoriale) pari a m² 12.946 da scheda, ovvero m² 12.950 da progetto.

Le aree in cessione costituiscono quota parte del Foglio catastale 47, mappale n. 1049.

Il progetto di comparto prevede la realizzazione di un lotto edificatorio privato (LOTTO 2) da organizzare in 10 sub-lotti, l'individuazione di un lotto destinato all'edilizia pubblica (LOTTO 1) da cedere al Comune, oltre alle opere di urbanizzazione come dettagliate nelle premesse, delle quali viene allegato il progetto esecutivo.

Si specifica che, con riferimento al percorso pedo-ciclabile previsto nella scheda di PRG, visto il parere dell'Area 10 - Ufficio Strade e Mobilità espresso con nota prot. 525 del 07/01/2026, tale opera è sostituita con il rifacimento prolungamento del marciapiede pubblico nel tratto di via del Lavoro compreso tra via Brodolini e via dell'Unità (lato scuola) per garantire la sicurezza degli accessi residenziali.

L'importo delle opere di urbanizzazione primaria in progetto ammonta a complessivi € 1.280.017,59 ripartiti secondo il seguente QTE:

Lavori soggetti a ribasso	€	746.354,07
Incidenza manodopera	€	203.634,85
Oneri per la sicurezza speciale	€	<u>26.469,75</u>
Sommano	€	976.458,67
Somme a disposizione	€	<u>303.558,92</u>
Importo complessivo	€	1.280.017,59

L'importo delle opere di urbanizzazione secondaria in progetto ammonta a € 422.938,63, ripartiti secondo il seguente QTE:

Lavori soggetti a ribasso	€	176.171,53
Incidenza manodopera	€	84.289,49
Oneri per la sicurezza speciale	€	<u>13.008,81</u>
Sommano	€	273.469,83
Somme a disposizione	€	<u>149.468,80</u>
Importo complessivo	€	422.938,63

Le opere di urbanizzazione, ai sensi del combinato disposto dell'art. 16 c. 2 e 2 bis del D.P.R. 380/2021 e dell'art. 13 comma 7 del D.lgs 36/2023, saranno realizzate a scemputo degli oneri dovuti a titolo di urbanizzazione primaria e secondaria, sino alla concorrenza delle relative somme.

Il Cronoprogramma delle opere allegato al progetto, da considerarsi in termini assoluti dalla data di inizio lavori, prevede una durata dei lavori pari a 35 settimane (circa 9 mesi) per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e 17 settimane (circa 4,5 mesi) per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria.

L'importo presuntivo degli oneri tabellari dovuti risulta pari a euro 392.418 circa per gli oneri di urbanizzazione primaria e 355.108,59 per gli oneri di urbanizzazione secondaria, oltre a quanto sarà dovuto

per le superfici da realizzarsi ai sensi dell'art. 32 ter delle N.T.A: del P.R.G. Sarà scomputabile la sola quota afferente i lavori.

L'attuazione del comparto prevede la cessione delle aree per attrezzature pubbliche, ovvero delle aree destinate alle urbanizzazioni e all'edilizia pubblica, entro 60 giorni dall'accettazione del certificato di collaudo delle opere pubbliche.

Il PIANO ESECUTIVO DI COMPARTO, ovvero la documentazione per il convenzionamento del comparto edificatorio CR2/C/ERP, si compone dei seguenti elaborati:

NOME ELABORATO	NOME DOCUMENTO INFORMATICO	IMPRONTA GENERATA DAL SISTEMA DI PROTOCOLLAZIONE DELLA REGIONE MARCHE
PIANO DI COMPARTO- ELABORATI COMUNI		
TAV B_7 Rev1 DOC FOTOGRAFICA	B_7.pdf.p7m TAV B_7 Rev1 - DOC FOTOGRAFICA (Prot. GE/2025/0060638)	632A77A1049104B655D5BEB9B7918CAC0FC59492
TAV B_11 Rev1 Relazione compatibilità idraulica	B_11.pdf.p7m TAV B_11 Rev1 - Relazione compatibilità idraulica (Prot. GE/2025/0060638)	ADDE5DD136F3CEFED4AB14E3FFB2BFFDB8A9F1FF
TAV B_11B Rev1 Relazione Geologica	B_11B.p7m TAV B_11B Rev1 - Relazione Geologica (Prot. GE/2025/0060638)	86351A200B894FDED4D5EE01ECD07C24E0859B59
TAV B_8B Rev2 RILIEVO	B_8B_Rev2.pdf.p7m TAV B_8B Rev2 - RILIEVO (Prot. GE/2026/0016744)	2F2751100EA8BCC02A047A5983F2B8C0BFFFCF2
TAV B_10 Rev2 SCHEMA FRAZIONAMENTO	B_10_rev2.pdf.p7m TAV B_10 Rev2 - SCHEMA FRAZIONAMENTO (Prot. GE/2026/0016744)	AC305257C2259CDCCB988791B5DDD69A3FD2544B
TAV B_13 REL ASSEVERAZIONE OPERE PRIVE RILEVANZA	B_13.pdf.p7m TAV B_13 REL ASSEVERAZIONE OPERE PRIVE RILEVANZA (Prot. GE/2026/0016744)	F49EE162C1499D9F1A35B3EA4310F791B5641988
RELAZIONE VERIFICA PREVENTIVA INTERESSE ARCHEOLOGICO	Viarch Senigallia+Modulo Consegna.pdf.p7m TAV C_22 D_31 - RELAZIONE VERIFICA PREVENTIVA INTERESSE ARCHEOLOGICO (Prot. GE/2025/0019247)	A73A0B6E7DBCA203A6393FDF8F88B66E4B0A126A
TAV B_6 Rev3 RELAZIONE GENERALE	2_B_6_rev3.pdf.p7m TAV B_6 Rev3 - RELAZIONE GENERALE (Prot. GE/2026/0028814)	E867934C0AE2A1133F1ECE0CC66EDFADC95D8AE3
TAV B_8A Rev3 INQUADRAMENTO	4_B_8A_rev3.pdf.p7m TAV B_8A Rev3 - INQUADRAMENTO (Prot. GE/2026/0028814)	185B842E52A9D4C3FC79AF96F190F6FFDF5C3636
TAV B_9 Rev3 PLANIMETRIA GENERALE E PROFILI STATO PROGETTO	5_B_9_rev3.pdf.p7m TAV B_9 Rev3 - PLANIMETRIA GENERALE E PROFILI STATO PROGETTO (Prot. GE/2026/0028814)	1B05F596AC7DDEC8EA6D02124A42D34E64F4B328
TAV B_9B Rev3PLANIVOLUMETRICO CON LOTTI	6_B_9B_rev3.pdf.p7m TAV B_9B Rev3 - PLANIVOLUMETRICO CON LOTTI (Prot. GE/2026/0028814)	5035D61BF28EC212D8EE717261D48A203D7BFC22
TAV B_12B Rev3 - NTA	7_B_12B_rev3.pdf.p7m TAV B_12B Rev3 - NTA (Prot. GE/2026/0028814)	9F7ED269AA3A30564A6537FF7D58C013A7AB2BBD
ELENCO ELABORATI OO.UU.	18_Elenco elaborati.pdf.p7m ELENCO ELABORATI OO.UU. (Prot. GE/2026/0028814)	F07089791265BEAE15820EA3C388178BC01FA012
OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA		
TAV C_15I OO.UU. 1° - PLANIM IMP GAS	281110_2D.dwg TAV C_15I OO.UU. 1° - PLANIM IMP GAS (Prot. GE/2025/0052521)	F83E127CE4257FDF9629DB9551BFEB86CB98E1FC
TAV C_14 OO.UU. 1° - Invarianza idraulica	C_14.pdf.p7m TAV C_14 OO.UU. 1° - Invarianza idraulica (Prot. GE/2025/0060638)	A0D39BA9D3E25C673157009C10C3E755210FF4BE
TAV C_15H OO.UU. 1° - CALCOLO BIANCHE	C_15H.pdf.p7m TAV C_15H OO.UU. 1° - CALCOLO BIANCHE (Prot. GE/2025/0060638)	165527B20E9EB74B2D3EF652E98D309FAA37575C
TAV C_16-1 Rev2 OO.UU. 1° - AP	C_16_2_rev2.pdf.p7m TAV C_16-1 Rev2 OO.UU. 1° - AP (Prot. GE/2026/0016744)	35704BCC6D0E055CA707A2AA518400D4D2A78873
TAV C_16-2 OO.UU. 1° - CSA	C_16_3.pdf.p7m TAV C_16-2 OO.UU. 1° - CSA (Prot. GE/2026/0016744)	2086728A1E5E82BE80994332421AD90ECE4F2A15
TAV C_16-3 OO.UU. 1° - CME SICUREZZA	C_16_3_1.pdf.p7m TAV C_16-3 OO.UU. 1° - CME SICUREZZA (Prot. GE/2026/0016744)	C05D3C9C3514F3BD22B9C29626F1C1257341AFF0
TAV C_16-3-1	C_16_rev2.pdf.p7m TAV C_16-3-1 OO.UU. 1° - EP SICUREZZA	9444092E2A402416C502D1FF6CED4767FBD011C1

OO.UU. 1° - EP SICUREZZA	(Prot. GE/2026/0016744)	
TAV C_17 Rev2 OO.UU. 1° - INC MANODOPERA	C_17_1_rev2.pdf.p7m TAV C_17 Rev2 OO.UU. 1° - INC MANODOPERA (Prot. GE/2026/0016744)	4DD81A14F38B53443DA326B92B355F2325A3CB51
TAV C_19 Rev2 OO.UU. 1° - CRONOPROGRAMMA	C_19_rev2.pdf.p7m TAV C_19 Rev2 OO.UU. 1° - CRONOPROGRAMMA (Prot. GE/2026/0016744)	1257F978892C3F47115FFEA3DE379620C7F788FB
TAV C_20 Rev2 OO.UU. 1° - PSC	C_20_rev2.pdf.p7m TAV C_20 Rev2 OO.UU. 1° - PSC (Prot. GE/2026/0016744)	B15D5A6E6B4D9D0A7B7193800038EF78EC0A9ADD
TAV C_21-1 Rev2 OO.UU. 1° - RELAZIONE	C_21_1_rev2.pdf.p7m TAV C_21-1 Rev2 OO.UU. 1° - RELAZIONE (Prot. GE/2026/0016744)	9DA74B74816A05DF5C58EA374D9869F5E37BAB24
TAV C_21 Rev2 OO.UU. 1° - PM	C_21_rev2.pdf.p7m TAV C_21 Rev2 OO.UU. 1° - PM (Prot. GE/2026/0016744)	0A7A524DCBCC37A78D45B2F76F0F782503C2B95D
TAV C_15C Rev3 OO.UU. 1° - ABBATTIMENTO BARRIERE	10_C_15C_rev3.pdf.p7m TAV C_15C Rev3 OO.UU. 1° - ABBATTIMENTO BARRIERE (Prot. GE/2026/0028814)	DE55C4F6C97B792EE08F66CCC30A434137BFCF6F
TAV C_15D Rev3 OO.UU. 1° - GAS, LUCE, TELECOM	11_C_15D_rev3.pdf.p7m TAV C_15D Rev3 OO.UU. 1° - GAS, LUCE, TELECOM (Prot. GE/2026/0028814)	0EBB579A8C0EA87EA4DD910E970C6FABB13F8438
TAV C_15E Rev3 OO.UU. 1° - ACQUEDOTTO e PUBBLICA ILLUMINAZIONE	12_C_15E_rev3.pdf.p7m TAV C_15E Rev3 OO.UU. 1° - ACQUEDOTTO e PUBBLICA ILLUMINAZIONE (Prot. GE/2026/0028814)	81EDB100EFC077FEDC9A74BB8C7397AAB7C49B79
TAV C_15F Rev3 OO.UU. 1° - ACQUE NERE	13_C_15F_rev3.pdf.p7m TAV C_15F Rev3 OO.UU. 1° - ACQUE NERE (Prot. GE/2026/0028814)	D40430D8C66CF17D4B54ECFCCFC0E1B1E820C07B
TAV C_15G Rev3 OO.UU. 1° - ACQUE BIANCHE	14_C_15G_rev3.pdf.p7m TAV C_15G Rev3 OO.UU. 1° - ACQUE BIANCHE (Prot. GE/2026/0028814)	DA749F3A5FA69F2A94ADBDE913B58D889B10B931
TAV C_16 Rev3 OO.UU. 1° - EP	15_C_16_rev3.pdf.p7m TAV C_16 Rev3 OO.UU. 1° - EP (Prot. GE/2026/0028814)	47CCA467314CFE87A92A1607C6EA9BB0B391056A
TAV C_17-1 Rev3 OO.UU. 1° - INC MANODOPERA SICUREZZA	16_C_17-1_rev3.pdf.p7m TAV C_17-1 Rev3 OO.UU. 1° - INC MANODOPERA SICUREZZA (Prot. GE/2026/0028814)	C893CB4108191504EEFA1EB8FB1F05C9DB02F94D
TAV C_18 Rev3 OO.UU. 1° - QTE	17_C_18_rev3.pdf.p7m TAV C_18 Rev3 OO.UU. 1° - QTE (Prot. GE/2026/0028814)	761FE20A6F5A1C4D9017ED269471D594DC40FEA8
TAV C_15A Rev3 OO.UU. 1° - CME	8_C_15A_rev3.pdf.p7m TAV C_15A Rev3 OO.UU. 1° - CME (Prot. GE/2026/0028814)	548E8AF6E97AD6383F04B88CDAE2B5E431ED15FA
TAV C_15B Rev3 OO.UU. 1° - STRADA, MARCIAPIEDI E PARCHEGGI	9_C_15B_rev3.pdf.p7m TAV C_15B Rev3 OO.UU. 1° - STRADA, MARCIAPIEDI E PARCHEGGI (Prot. GE/2026/0028814)	74B14C8C1F175C2323405E546D47855F229F9577
Marciapiede pubblico extra comparto		
TAV A_1 MARCIAPIEDE RELAZIONE GENERALE	A_1.pdf.p7m TAV A_1 MARCIAPIEDE - RELAZIONE GENERALE (Prot. GE/2026/0016744)	13062F18FE64734376436A94C2293B0E461B32D0
TAV A_2 MARCIAPIEDE DOC. FOTOGRAFICA	A_2.pdf.p7m TAV A_2 MARCIAPIEDE - DOC. FOTOGRAFICA (Prot. GE/2026/0016744)	C17CF12993B614642918E0D5EDAFEC10B9A3A1DD
TAV A_3 MARCIAPIEDE Schema di comparto, ecc..	A_3.pdf.p7m TAV A_3 MARCIAPIEDE - Schema di comparto, ecc.. (Prot. GE/2026/0016744)	61F9FE393417FBA25F835D9A723156213CC0746C
TAV A_4 MARCIAPIEDE Rilievo, planim e profili stato di PROGETTO	A_4.pdf.p7m TAV A_4 MARCIAPIEDE - Rilievo, planim e profili stato di PROGETTO (Prot. GE/2026/0016744)	338DA8E4F5E0DDABD4418F8E511F8962F432D279
TAV B_5 MARCIAPIEDE CME	B_5.pdf.p7m TAV B_5 MARCIAPIEDE - CME (Prot. GE/2026/0016744)	3927F2A10902A1489C65FBDDA33776EB4F6BABAE
TAV B_6 MARCIAPIEDE CME SICUREZZA	B_6.pdf.p7m TAV B_6 MARCIAPIEDE - CME SICUREZZA (Prot. GE/2026/0016744)	A4A6F14F0FECB976AF0BEFA1E3A1653D1FC6FE72
TAV B_7 MARCIAPIEDE EP	B_7.pdf.p7m TAV B_7 MARCIAPIEDE – EP (Prot. GE/2026/0016744)	E505ED0901FAFDF149E6F345AF85B4CE55853049
TAV B_8 MARCIAPIEDE EP SICUREZZA	B_8.pdf.p7m TAV B_8 MARCIAPIEDE - EP SICUREZZA (Prot. GE/2026/0016744)	4303A11BFF6350C673CF84B1AB00C6381515A626
TAV B_9 MARCIAPIEDE INCIDENZA MANODOPERA	B_9.pdf.p7m TAV B_9 MARCIAPIEDE - INCIDENZA MANODOPERA (Prot. GE/2026/0016744)	F7ABADD2DEA73EA98C171996A0A33EEB018B58D5
TAV B_10 MARCIAPIEDE INCIDENZA MANODOPERA	B_10.pdf.p7m TAV B_10 MARCIAPIEDE - INCIDENZA MANODOPERA SICUREZZA (Prot. GE/2026/0016744)	7E489A03281F19D2F1CF303500AAF86B0E9B146A
TAV B_11 MARCIAPIEDE CSA	B_11.pdf.p7m TAV B_11 MARCIAPIEDE -CSA (Prot. GE/2026/0016744)	683C5131CC6430CA902DC20363988229D8CE8E1C
TAV B_12 MARCIAPIEDE CRONOPROGRAMMA	B_12.pdf.p7m TAV B_12 MARCIAPIEDE – CRONOPROGRAMMA (Prot. GE/2026/0016744)	F0DFA8075EF9AE8B21A00F25009D2ACEBA0573F5

TAV B_13 MARCIAPIEDE RELAZIONE CAM	B_13.pdf.p7m TAV B_13 MARCIAPIEDE - RELAZIONE CAM (Prot. GE/2026/0016744)	BF201E7A2ABEC3DA42D16F42ED043BBDA38C8FCC
TAV B_14 MARCIAPIEDE PSC	B_14.pdf.p7m TAV B_14 MARCIAPIEDE - PSC (Prot. GE/2026/0016744)	D3F50CB50656FDFC52E00052677AFBB8FC0B6FDB
TAV B_15 MARCIAPIEDE PM	B_15.pdf.p7m TAV B_15 MARCIAPIEDE - PM (Prot. GE/2026/0016744)	999AF78366E005232D421420FE18A798D6A46A32
ELENCO ELABORATI MARCIAPIEDE	Elenco_elaborati_mar.de.pdf.p7m ELENCO ELABORATI MARCIAPIEDE (Prot. GE/2026/0016744)	1B48921038DFC109CD1A5C093ED3080EE98A9D47
OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA		
Tav D_23 OO.UU. 2° - Invarianza idraulica	D_23.pdf.p7m Tav D_23 OO.UU. 2° - Invarianza idraulica (Prot. GE/2025/0060638)	17E4C3DF7A26A692321F1161A5BCA6AE73EC8BB1
TAV D_24A Rev2 OO.UU. 2° - CME	D_24_A_rev2.pdf.p7m TAV D_24A Rev2 OO.UU. 2° - CME (Prot. GE/2026/0016744)	3A70015CE18B2BFEC6A6624F0CE3E525C7D5926E
TAV D_24B Rev2 OO.UU. 2° - VERDE PUBBLICO	D_24_B_rev2.pdf.p7m TAV D_24B Rev2 OO.UU. 2° - VERDE PUBBLICO (Prot. GE/2026/0016744)	ACF0702C06D7BD5FE32154864DF483AEA8053AE1
TAV D_25-1 Rev2 OO.UU. 2° - AP	D_25_1_rev2.pdf.p7m TAV D_25-1 Rev2 OO.UU. 2° - AP (Prot. GE/2026/0016744)	9C99F42AB4BEF13632CB83067DD5E0031A3A0A64
TAV D_25-2 Rev2 OO.UU. 2° - CSA	D_25_2_rev2.pdf.p7m TAV D_25-2 Rev2 OO.UU. 2° - CSA (Prot. GE/2026/0016744)	FD770C1C0C1BFC231BF69EC435C70E2713BD090C
TAV D_25_3 OO.UU. 2° - CM SICUREZZA	D_25_3.pdf.p7m TAV D_25_3 OO.UU. 2° - CM SICUREZZA (Prot. GE/2026/0016744)	1FD7094B662F6295D47FB58F999523ADE2C43BDE
TAV D_25-3-1 OO.UU. 2° - EP SICUREZZA	D_25_3_1.pdf.p7m TAV D_25-3-1 OO.UU. 2° - EP SICUREZZA (Prot. GE/2026/0016744)	448ADC5755CA7B7C0B2DDEADF10404434B73BB2B
TAV D_25 Rev2 OO.UU. 2° - EP	D_25_rev2.pdf.p7m TAV D_25 Rev2 OO.UU. 2° - EP (Prot. GE/2026/0016744)	BFE99AD00FFDE164E7601FC632AD38BCA7B26443
TAV D_26-1 Rev2 OO.UU. 2° - INC MANODOPERA	D_26_1_rev2.pdf.p7m TAV D_26-1 Rev2 OO.UU. 2° - INC MANODOPERA (Prot. GE/2026/0016744)	F887E1AC7C0599AF11761AB4137DF06BB4F9EAC5
TAV D_26 Rev2 OO.UU. 2° - INC MANODOPERA SICUREZZA	D_26_rev2.pdf.p7m TAV D_26 Rev2 OO.UU. 2° - INC MANODOPERA SICUREZZA (Prot. GE/2026/0016744)	BAE1B2A18F37F136CE738CC8E2D3E3D8AC225AB9
TAV D_27 Rev2 OO.UU. 2° - QTE	D_27_rev2.pdf.p7m TAV D_27 Rev2 OO.UU. 2° - QTE (Prot. GE/2026/0016744)	D10473D11AB9DC29083E5BB5949A751F5461A178
TAV D_28 Rev2 OO.UU. 2° - CRONOPROGRAMMA	D_28_rev2.pdf.p7m TAV D_28 Rev2 OO.UU. 2° - CRONOPROGRAMMA (Prot. GE/2026/0016744)	C93EC6A0CC5AB5ABA7C53B7F1B9C8611A908F386
TAV D_29 Rev2 OO.UU. 2° - PSC	D_29_rev2.pdf.p7m TAV D_29 Rev2 OO.UU. 2° - PSC (Prot. GE/2026/0016744)	40B70B0D9560EEA8E65BD2FF4432556E9B3F7AAE
TAV D_30-1 Rev2 OO.UU. 2° - RELAZIONE CAM	D_30_1_rev2.pdf.p7m TAV D_30-1 Rev2 OO.UU. 2° - RELAZIONE CAM (Prot. GE/2026/0016744)	7DFCFF3BDF6ACCC85DE1B52B1304800A16AC27F4
TAV D_30-2 OO.UU. 2° - SCHEMA CONTRATTO	D_30_2.pdf.p7m TAV D_30-2 OO.UU. 2° - SCHEMA CONTRATTO (Prot. GE/2026/0016744)	235C05ED109A4994A2C72BE65179606459723BA4
TAV D_30 Rev2 OO.UU. 2° - PM	D_30_rev2.pdf.p7m TAV D_30 Rev2 OO.UU. 2° - PM (Prot. GE/2026/0016744)	5D1496E2AB093EB3FB33CC28487EA80D43682D1A

Aspetti convenzionali:

La bozza di convenzione allegata al presente atto è stata redatta dal soggetto attuatore ed ulteriormente integrata e verificata dall'Ufficio Governo del Territorio per adeguarla nel dettaglio al piano esecutivo presentato.

Tale bozza di convenzione, allegata agli elaborati del Piano di Comparto a disciplina dell'attuazione dello stesso, dell'ammontare delle opere da realizzare a cura e spese del soggetto attuatore e delle necessarie garanzie per la loro effettiva attuazione, contiene tra l'altro l'impegno:

- a provvedere, a propria cura e spese, all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, accollandosi ogni onere diretto e indiretto;
- alla cessione gratuita, a favore del Comune di Senigallia, delle aree per urbanizzazione primaria e

secondaria e del lotto destinato all'edificazione pubblica entro 60 giorni dall'accettazione del certificato di collaudo delle opere pubbliche;

- a cedere, prima del termine delle opere di urbanizzazione, il lotto destinato all'edilizia pubblica e il tratto di percorso pedonale da realizzarsi a carico dell'ente, confinante con il lotto stesso, entro sei mesi in caso di semplice richiesta dell'Amministrazione comunale;

- a provvedere, a sue spese, alla manutenzione delle opere a verde per i primi tre anni post-impianto;

- a destinare un lotto all'edilizia residenziale sociale (ERS) Convenzionata, previa stipula di apposita successiva convenzione che regolamenti il prezzo massimo di prima cessione e l'aggiornamento annuale, secondo il Regolamento Regionale Marche 4 ottobre 2004, n. 6, pubblicato sul B.U. del 14/10/2004 n. 109, con vincolo ventennale a partire dalla data della SCA (segnalazione certificata di agibilità); per tale lotto il Soggetto Attuatore si impegna a dare avvio ai lavori, relativi all'intervento di edilizia residenziale sociale in edilizia convenzionata, entro e non oltre il termine di cinque anni dalla data di inizio lavori del primo intervento di edilizia privata e terminarlo entro i successivi 3 anni;

- a rifare e prolungare il marciapiede pubblico nel tratto di via del Lavoro compreso tra via Brodolini e via dell'Unità (lato scuola), in sostituzione della realizzazione del percorso ciclabile di collegamento tra via Brodolini e la zona a nord-ovest del comparto, in corrispondenza di via del Lavoro, come originariamente previsto dalla scheda di PRG, la cui area di sedime viene comunque prevista in cessione al Comune;

VALUTAZIONE DI SINTESI E PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

Il Piano Esecutivo di Comparto CR2/C/ERP in argomento risulta coerente con le disposizioni del PRG vigente (art.16/b NTA-PRG ed elaborato P3.2).

Per quanto attiene alle opere di urbanizzazione proposte, le stesse verranno realizzate a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti per il rilascio del futuro permesso di costruire dell'intervento edilizio, ai sensi dell'art. 16 c. 2 del D.P.R. 380/2001, con esecuzione diretta delle stesse ai sensi del D.Lgs 36/2023 e dell'art. 16, comma 2-bis del DPR 380/01 per quanto riguarda le primarie e con procedura di affidamento ai sensi del D.Lgs 36/2023 allegato I.12 per le secondarie, il cui RUP individuato dal soggetto attuatore e condiviso dagli uffici è l'ing. Raffaele Solustri.

Le opere di urbanizzazione primaria saranno soggette alla presentazione di apposita istanza di permesso di costruire.

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

- di approvare il Piano esecutivo del Comparto CR2/C/ERP, comprensivo del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo ai sensi dell'art. 16 comma 2 D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e dello schema di convenzione;
- di autorizzare, a fronte della realizzazione di opere di urbanizzazione primaria per € 976.458,67 di lavori (inclusa la sicurezza speciale) desumibili dal quadro tecnico economico, lo scomputo - fino alla concorrenza della citata somma - degli oneri di urbanizzazione primaria afferenti al futuro intervento edilizio per l'edificazione del LOTTO 2, come suddiviso nei 10 sub-lotti previsti dal piano;
- di autorizzare, a fronte della realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria per € 273.469,83 di lavori (inclusa la sicurezza speciale) desumibili dal quadro tecnico economico, lo scomputo - fino alla concorrenza della citata somma - degli oneri di urbanizzazione secondaria afferenti al futuro intervento edilizio per l'edificazione del LOTTO 2, come suddiviso nei 10 sub-lotti previsti dal piano;
- di stabilire l'importo della polizza fidejussoria a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

- di dare mandato all'Area 10 – Manutenzioni – LL.PP. – Mobilità, di nominare il referente dell'Ente per la fase di esecuzione dell'opera fino all'approvazione del certificato di collaudo per le opere di urbanizzazione primaria;
- di dare mandato all'Area 11 – Ambiente, Porto, Demanio Marittimo, Verde Pubblico, di nominare il referente dell'Ente per la fase di esecuzione dell'opera fino all'approvazione del certificato di collaudo per le opere di urbanizzazione secondaria;

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..

Istruttore tecnico
Villareal Jessica

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