



COMUNE DI SENIGALLIA

PROVINCIA DI ANCONA

Piano Particolareggiato Parco Cesanella Variante parziale 2023



Sindaco
Assessore all'Urbanistica e Frazioni
Segretario Generale

Massimo Olivetti
Gabriele Cameruccio
Claudia Conti

Responsabile Area 9

arch.Silvia Cognini

GRUPPO DI LAVORO

Progettista e Responsabile del Procedimento
arch.Daniela Leone

Redazione elaborati
arch.Luca Mariani

Collaboratori
geom.Claudio Cremonesi
geom.Mario Cuicchi
geom.Jessica Villarreal
geom.Anna Volpini

APPROVAZIONE

(art. 4 e art.30 della L.R. 34/92 ed art.33 c.8 della L.R.19/2023)

**Norme Tecniche di Attuazione
comparate**

Norme Tecniche di Attuazione modificate dalla Variante parziale al Piano Particolareggiato 2023**- Testo comparato**

In nero le parti confermate

In ~~nero~~ ~~barrate~~ le parti eliminate

In rosso le parti aggiunte e/o modificate

In verde le parti aggiunte e/o modificate a seguito del recepimento dei pareri propedeutici all'adozione della variante

In blu le parti aggiunte e/o modificate a seguito dell'accoglimento di osservazioni alla variante adottata

Art. 1 - Inquadramento Normativo

Il Piano Particolareggiato "PARCO DELLA CESANELLA" (P.P.) costituisce lo strumento urbanistico attuativo del PRG per la "Zona BR32 di completamento per la formazione dei parchi urbani con cessione di aree per verde e servizi", di cui all'art. 16/c delle N.T.A. del PRG, in località Cesanella.

Il Piano particolareggiato esecutivo è elaborato in conformità alla VARIANTE GENERALE AL P.R.G. (Del. C.P. N. 123 del 29 luglio 1997, Del. C.C. N. 45 del 23 marzo 1998 e successive varianti, da ultimo variante al PRG "Città Resiliente", approvata con DCC n.95 del 08/11/2021) ed alla L.R. N. 34 del 05/08/1992.

Art. 2- Elaborati del P.P.

Il Piano Particolareggiato **Parco Cesanella – Variante parziale 2017-2023** è costituito dai seguenti elaborati tecnici:

- Relazione illustrativa Variante **parziale 2017-2023**, completa dei seguenti allegati:
 - Allegato A) Carta unità territoriali elementari sulla base degli estratti di partita catastale ante variante 2016;
 - Allegato B) Carta dell'uso dei suoli allo stato di attuazione 2023;
 - Allegato C) Carta dell'uso dei suoli Variante parziale 2023;
 - Allegato D) Carta delle perequazioni, rappresenta in forma tabellare il dimensionamento dei singoli comparti edificatori, convenzionati o meno e delle aree ad attuazione differita con le relative capacità insediative;
- Schema di convenzione per l'attuazione dei comparti obbligatori ad attuazione privata; tale schema disciplina i rapporti tra il Comune ed il soggetto attuatore.
- Elenco possessori iscritti nel registro catastale
- Norme tecniche di attuazione
- **Tavola 1 - Inquadramento generale (Piano particellare, ortofoto, stralcio PRG, verifiche urbanistiche)**
- Tavola 2 - Destinazioni d'uso e modalità di intervento
- **Tavola 3 – Carta dei diritti edificatori**
- Tavola 4.1 - Opere di Urbanizzazione realizzate: Quadro 1 – Viabilità, percorsi pedonali, verde pubblico, Sistema smaltimento acque meteoriche e acque nere. Quadro 2 – Rete acquedotto, Rete gas metano. Quadro 3 – Distribuzione energia elettrica, Pubblica illuminazione, Telefonia.
- Tavola 4.2 - Opere di Urbanizzazione convenzionate: Quadro 1 – Viabilità, percorsi pedonali, verde pubblico, Sistema smaltimento acque meteoriche e acque nere. Quadro 2 – Rete acquedotto, Rete gas metano. Quadro 3 – Distribuzione energia elettrica, Pubblica illuminazione, Telefonia.
- Tavola 4.3 - Opere di Urbanizzazione in progetto: Quadro 1 – Viabilità, percorsi pedonali, verde pubblico, Sistema smaltimento acque meteoriche e acque nere. Quadro 2 – Rete acquedotto, Rete gas metano. Quadro 3 – Distribuzione energia elettrica, Pubblica illuminazione, Telefonia.
- Tavola 5 – Planimetria generale

~~Per quanto riguarda la parte non interessata dalla variante parziale 2017, restano validi gli elaborati~~

approvati con DGM n.192 del 13/07/2016, in particolare:

- ~~Relazione illustrativa, completa dei seguenti allegati:~~
 - ~~Allegato A) Carta unità territoriali elementari sulla base degli estratti di partita catastale ante variante 2016;~~
 - ~~Allegato B) Carta dell'uso dei suoli allo stato di attuazione 2016;~~
 - ~~Allegato C) Carta dell'uso dei suoli VARIANTE 2016;~~
 - ~~Allegato D) Carta delle perequazioni, rappresenta in forma tabellare il dimensionamento dei singoli comparti edificatori, convenzionati o meno e delle aree ad attuazione differita con le relative capacità insediative;~~
- ~~SCHEMA DI CONVENZIONE per l'attuazione dei comparti obbligatori ad attuazione privata. Tale schema disciplina i rapporti tra il Comune ed il soggetto attuatore.~~
- ~~Elenco possessori iscritti nel registro catastale~~
- ~~Tavola 1 Inquadramento generale (Piano particellare, ortofoto, stralcio PRG, verifiche urbanistiche)~~
- ~~Tavola 3 Carta dei diritti edificatori~~

Le tabelle analitiche allegate alla relazione di piano che costituiscono la base per il dimensionamento del P.P. sono derivate dai dati catastali aggiornati al mese di dicembre ~~2015~~ 2022.

Art. 3 - Attuazione del P.P.

Il Piano particolareggiato **Parco Cesanella** è attuato mediante tre livelli di intervento:

- a) **Il comparto edificatorio obbligatorio**, ad iniziativa di soggetti privati, che realizza il programma costruttivo, cede le aree per attrezzature pubbliche (parco urbano) e realizza le opere di urbanizzazione connesse.
- b) **L'intervento edilizio diretto** su aree ed immobili identificati dal piano: edifici ed impianti esistenti, attrezzature di interesse generale ad iniziativa pubblica o privata.
- c) **L'intervento della P.A.** relativamente alla formazione del parco e dei parcheggi pubblici (piantumazioni, i sistemi di conduzione delle acque, le pavimentazioni, ecc.), per i quali i comparti edificatori cedono gratuitamente le aree e delle infrastrutture primarie.

I dati quantitativi urbanistico-edilizi che caratterizzano il piano, nonché le relative verifiche di conformità, sono rappresentati dalla relazione illustrativa.

I valori rappresentati sono derivati dalla configurazione catastale (dati del dicembre ~~2015~~ 2022) e dal rilievo aerofotogrammetrico comunale attraverso strumenti di georeferenziazione (GIS) in grado di implementare le banche dati citate fornendo dati quantitativi delle superfici interessate aderenti alla costituzione reale degli immobili.

I rilevamenti suddetti, documentati dalla relazione, attestano la potenzialità edificatoria delle varie unità operative a prescindere da eventuali e ulteriori misurazioni topografiche.

L'altezza massima dei nuovi edifici è quella stabilita dal PRG per la zona BR₃² pari a m 9,70.

La variante al PRG, approvata con atto n. 97 del 26 ottobre 2016, introduce con l'art. 32/ter il divieto di realizzare superfici edilizie a livello interrato e contemporaneamente l'esclusione dal computo delle SUL (art. 13 R.E. tipo regionale) delle superfici realizzate al livello del suolo per i parcheggi privati e le strette pertinenze residenziali, nonché l'incremento della altezza massima di zona di m 2,70.

Il medesimo articolo 32/ter dispone che i piani attuativi in corso siano esclusi da tale regime edilizio.

Per le medesime finalità di tutele idrogeologica proprie della variante al PRG ~~2015~~, è consentito, a seguito della approvazione della variante PRG con l'atto C.C. n. 97/2016, che i comparti edificatori del P.P. parco Cesanella possano adottare facoltativamente tale modalità attuativa (esclusione di superfici utili al piano seminterrato e interrato con incremento delle SUL f.t. in relazione ai parcheggi privati e pertinenze residenziali e della altezza massima di m 2,70).

Art. 4 - Comparti edificatori convenzionati

I comparti edificatori obbligatori, così come individuati nella tavola 2 "Destinazioni d'uso e prescrizioni edilizie" e nella Tavola 3 "Carta dei diritti edificatori", ricomprendono le superfici fondiarie luogo della localizzazione edilizia dei diritti edificatori relativi alle unità territoriali di riferimento (superficie territoriale) così come rappresentato dalle tavole di piano e pertanto comprensive delle quote in cessione individuate dal P.P. come aree per standard.

Compete ad ogni comparto edificatorio obbligatorio la cessione gratuita, quale standard urbanistico, delle aree complementari alle superfici fondiarie previste, aree stradali, verde stradale e parcheggi, aree per percorso pedonali e ciclabili, aree per impianti tecnologici.

Permangono nella disponibilità degli insediamenti le urbanizzazioni qualificate come "gestione privata" negli elaborati di piano.

Compete al comparto la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria individuate dalle tavole 4.1/4.2/4.3 del P.P. "Preliminari opere di urbanizzazione".

Il piano esecutivo, **da approvarsi con Delibera di Giunta Comunale**, comprensivo dell'assetto planovolumetrico e del progetto ~~definitivo~~ delle opere - di cui in seguito - potrà operare:

- modeste variazioni ai tipi edilizi ed alla loro articolazione prevista dal piano in base a specifiche esigenze costruttive, fermo restando il modello d'uso del suolo previsto dal P.P. Parco Cesanella;
- **variazioni planimetriche e delle opere a carico del soggetto attuatore, rispetto a quanto indicato nel piano, previa valutazione da parte degli uffici, se ritenute migliorative sia dal punto di vista funzionale che urbanistico che della sostenibilità economica. Tali modifiche non potranno**

comunque comportare il superamento del 21% del rapporto SF/ST.

Sono approvati con Determina Dirigenziale i modesti spostamenti di SUL tra i lotti edificabili e le modeste modifiche planimetriche, da operare previa valutazione degli uffici, fermi restando gli indici territoriali, l'assetto viario pubblico, il modello insediativo, la perimetrazione del piano.

Tabella dimensionamento comparti (Derivata allegato D alla relazione ~~2016~~ 2023)

Comparto	Superficie territoriale ST	indice UT netto	SUL calcolata	SUL esistente	SUL convenzionata al 31/12/2015	saldo SUL	Superficie fondiaria SF	Rapporto SF/ST
A	28.695,09	0,066	1.893,88	0,00	1.832,15	61,73	4.368,00	0,152
B	19.219,28	0,066	1.268,47	0,00	1.147,37	121,10	2.869,00	0,149
C	66.601,90	0,066	4.395,73	0,00	3.772,00	623,73	10.933,40	0,164
D	24.376,77	0,066	1.608,87	470,00	1.099,24	39,63	3.755,00	0,154
E	39.924,13	0,066	2.634,99	0,00	0,00	2.634,99	7.585,58	0,190
F	59.680,28	0,066	3.938,90	0,00	3.740,00	198,90	12.411,00	0,208
G	3.314,15	0,066	218,73	0,00	230,73	-12,00	501,00	0,151
H	5.317,70	0,066	350,97	0,00	0,00	350,97	1.010,36	0,190

comparto	Superficie territoriale ST	SUL realizzabile	Indice UT	SUL esistente	SUL convenzionata/realizzata	Saldo SUL	Superficie Fondiaria SF	Rapporto SF/ST
A	28.695,09	1.893,88	0,066	0	1.832,15	61,73	4.368,00	15,22%
B	19.219,28	1.268,47	0,066	0	1.147,37	121,10	2.869,00	14,93%
C1+ C2+ C3	68.282,43	6.506,64	0,095	0	5.260,50 (C1+C2)	1.246,14 (C3)	10.824,29 (C1+C2) 1.634,32 (C3)	18,25%
D	24.376,77	1.608,87	0,066	470	1099,24	39,63	3755,00	15,40%
E	42.581,00	2.643,23	0,066	0	2.643,23	0,00	8.874,65	20,84%
F	59.680,28	3.938,90	0,066	0	3.740,00	198,90	12.411,00	20,80%
G	3.314,15	218,73	0,066	0	230,73	-12,00	501,00	15,12%
H	5.317,70	350,97	0,066	0	0,00	350,97	1.116,72	21,00%

La tabella tiene conto delle variazioni ai comparti intervenute a seguito delle Delibere di Giunta Municipale che, in applicazione dell'art.4 NTA-PP, hanno operato variazioni all'assetto degli stessi, e della Variante al P.R.G. "Citta' Resiliente", come specificato nella relazione illustrativa al piano.

Prescrizioni particolari

Il sub-comparto C2 realizza Superfici Utili Lorde derivate dall'unità elementare di riferimento identificata dalla Tav. 3 "Carta dei diritti edificatori" con conseguente cessione delle stesse quali standard di competenza.

~~Pertanto preliminarmente alla stipula della convenzione a disciplina del comparto edificatorio cui i diritti sono finalizzati, il soggetto attuatore è tenuto a provvedere alla parziale demolizione del serbatoio esistente sino alla quota del vicino muro di cinta ed alla delimitazione tra l'area interessata dal parcheggio privato e quella destinata a verde pubblico attraverso apposita recinzione.~~

~~Successivamente e in attuazione della convenzione relativa, il medesimo soggetto attuatore è tenuto alla piantumazione, secondo i tipi previsti dal progetto di forestazione approvato dalla Regione Marche, dell'intera area ceduta al Comune quale per standard di cui al comma 2 del presente articolo.~~

La Variante al P.R.G. "Città Resiliente", approvata con D.C.C. n. 95 del 08.11.2021, ha stabilito per la zona a BR2.3 (Parco Cesanella) *"..... omissis.... All'Unità territoriale 15 del Piano Particolareggiato afferiscono 2.000 m² di SUL in incremento connessi alla riqualificazione urbanistica dell'isolato con modifica dell'assetto funzionale delle aree edificabili. All'intervento dovranno essere connesse le cessioni delle strade di progetto previste nel foglio 4 mappale 191 (innesto su via Mattei) e foglio 29 mappale 787 (completamento via Beccaria)"* In particolare vengono spostati nell'ambito dell'Unità territoriale n. 15, , già costituente parte del più esteso Comparto unificato "C", i diritti edificatori di 4 aree dislocate nel territorio comunale, come meglio specificate nella "Relazione illustrativa Variante 2023" .

Il comparto unificato "C" a seguito di tale previsione comprende i sub comparti "C1", "C2", "C3", meglio identificati nell'elaborato "tav.2".

Prescrizioni sub-Comparto "C3":

Ai fini della realizzazione della SUL aggiuntiva prevista dal PRG vigente, saranno a carico del sub-comparto:

- la realizzazione della prosecuzione della rete fognaria su traversa via R.Sanzio, oltre al rifacimento del corrispondente tratto stradale fino al margine dell'area a Parco;
- la realizzazione dei due parcheggi pubblici previsti dal Piano particolareggiato lungo la traversa di via Sanzio;
- la realizzazione della rete gas a margine della pista ciclabile esistente a margine del parco, ferma restando la possibilità di cui all'art.8.3;
- la realizzazione del percorso pedonale di collegamento con via Brandani in parte su area già di proprietà comunale (rif. foglio 4 particella 2356 sub. 1- area a marciapiede pubblico a fianco della strada privata).

Il convenzionamento del comparto C3 , oltre alla realizzazione delle opere di cui sopra, dovrà regolare:

- la cessione da parte del Comune al soggetto attuatore dell'area ove sono atterrati i diritti edificatori previsti dal PRG, individuata al catasto al foglio n.4, particelle nn.1842-1843
- la cessione dell'allargamento stradale in via Vico (Borgo Molino - foglio 29, mappale 787-parte, come meglio indicato nella Relazione Illustrativa)
- la cessione delle particelle costituenti l'innesto stradale su via Cellini e le relative aree di verde stradale (foglio 4 p. 834-parte, foglio 4 p. 776-parte, foglio 4 p. 191-parte, foglio 4 p.1003-parte, come meglio indicato nella Relazione illustrativa)

La documentazione per il convenzionamento ~~del comparto edificatorio~~ dei comparti edificatori è denominata PIANO ESECUTIVO DI COMPARTO ed è costituita dai seguenti atti ed elaborati:

- Titolo abilitativo di cui all'art. 32 della L. R. n. 34/1992
- Piano esecutivo costituito dai seguenti elaborati:
 - Rilievo topografico dell'area;
 - Planimetria di progetto sulla base dei tipi individuati dal piano con la verifica dei distacchi, della posizione dei passi carrabili e dei tipi edilizi adottati;
 - Profili identificativi delle quote di imposta degli edifici relazionati a punti noti del piano;
 - Progetto ~~definitivo~~ di fattibilità tecnico economica redatto ai sensi del D.Lgs 36/2023 delle opere di urbanizzazione relative, completo di eventuali acquisizioni extra comparto e della verifica di invarianza idraulica di cui alla D.G.R. 53/2014 e ss.mm.ii;
 - Tipo di frazionamento con identificazione delle particelle in cessione per aree a destinazione pubblica;
 - Schema di convenzione sottoscritto dal soggetto attuatore

La destinazione d'uso consentita nei comparti edificatori è la residenza e altre destinazioni con la stessa compatibili (di cui alle norme di PRG per le zone BR32).

Art. 5 - Aree a edificabilità differita (prive di superficie fondiaria propria)

Il piano particolareggiato prevede una specifica categoria di intervento relativa ad aree edificabili (ricomprese nell'azzonamento di PRG alle quali è assegnato un $UT=0,069$ ~~0,069~~ **0,066** m^2/m^2). Queste aree non appartengono al sistema dei comparti edificatori obbligatori, né al sistema definito "ad intervento diretto", esse sono soggette alla seguente disciplina:

1- Partecipano in termini indiretti, attraverso la partecipazione volontaria, ad uno qualsiasi dei comparti di edificatori previsti dal piano (siano essi già convenzionati o in corso di formazione), conferiscono le Superfici Utili Lorde di competenza nella misura di $0,066 m^2/m^2$ di Sup. Terr.le (come esplicitato dalla tabella "D" in relazione illustrativa); cedono contestualmente e gratuitamente le aree individuate attraverso la Tav. 3 al Comune.

Il trasferimento di diritti edificatori e la cessione contestuale all'Amministrazione comunale sarà regolata tramite atto aggiuntivo di adesione alla convenzione di riferimento (se già stipulata) ovvero al consorzio di urbanizzazione negli altri casi.

Nel caso di mancato accordo volontario per la cessione delle aree da destinare alla realizzazione del parco, le medesime aree sono ricomprese tra le zone F5 per la formazione del parco urbano e seguono la disciplina relativa di cui all'art. 8 delle presenti N.T.A.

2- Tra le aree ad edificabilità differita il P.P. (alla Tavola 2) individua "Aree con attrezzature preesistenti compatibili con il piano".

Sono quelle aree che già alla data di adozione del Piano Particolareggiato Parco Cesanella, risultano

occupate dalla società "Minardi petroli".

Per queste aree l'Amministrazione comunale attiverà specifiche azioni coordinate con la proprietà finalizzate alla delocalizzazione degli impianti esistenti.

Le operazioni di delocalizzazione comprendono la bonifica dell'area, il ripascimento con terreno vegetale e la realizzazione del verde attrezzato, parte integrante del parco urbano.

Pertanto l'organizzazione funzionale dell'area stessa sarà formalizzata dal relativo progetto di delocalizzazione, comprese le modalità di indennizzo e compensazione eventuale.

Il progetto di delocalizzazione, approvato dall'A.C., costituisce attuazione del presente piano.

Art. 6 - Interventi edilizi diretti

Il P.P. individua le edificazioni preesistenti alla formazione del Piano (1998), per tali edifici sono ammessi interventi di riqualificazione edilizia fino alla ricostruzione.

Sono pertanto ammessi rinnovi dell'apparato strutturale e tecnologico, accorpamento di volumi pertinenziali all'interno delle destinazioni d'uso ammesse dal piano particolareggiato.

L'altezza massima consentita è quella ammessa dalle norme di PRG per la zona BR32 pari a m 9,70.

La destinazione d'uso consentita è la residenza e altre destinazioni compatibili conformemente alle destinazioni ammesse per la zona zona BR32 dal PRG vigente.

Per quanto concerne l'immobile individuato con la sigla "a", si dovrà tener conto di quanto specificato al punto 8.1 in relazione alla realizzazione del parcheggio pubblico.

Il P.P. (alla Tavola 2), prevede la localizzazione di **parcheggi privati extra comparto**.

Per questa attrezzatura si prescrive l'esclusiva realizzazione fuori terra e che -per eventuali esigenze di parcheggio in struttura- l'elevazione in altezza non superi m 3,50.

Art. 7 - Attrezzature ed impianti di interesse generale

Il P.P. individua aree destinate ad impianti di interesse generale ad attuazione privata compatibili con il parco urbano; si tratta delle aree limitrofe alla Parrocchia di S.Giuseppe lavoratore di Cesanella.

Per queste aree sono previsti interventi di sistemazione con esclusione di nuove edificazioni, sono fatti salvi impianti tecnologici e per la sicurezza.

Le destinazioni d'uso consentite sono quelle per attrezzature all'aperto destinate allo sport, il gioco e lo svago all'aria aperta.

Art. 8 - Zone per il Parco urbano (F5)

~~Le Zone F5~~ Sono **quelle** derivate dalle cessioni per standard e sono destinate prevalentemente alla realizzazione del **parco urbano della Cesanella**.

Sono distinte in:

- 8.1)** Aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico;
- 8.2)** Aree a verde compatto (bosco urbano);
- 8.3)** Viabilità e impianti tecnologici.

Il Piano particolareggiato sancisce l'uso prevalente delle aree pubbliche a bosco urbano ed integra tale destinazione funzionale con la previsione di attrezzature pubbliche e infrastrutture.

La progettazione del Parco dovrà tenere conto delle eventuali aree di attesa, accoglienza, ammassamento previste nei piani di emergenza predisposti dalla Protezione civile.

Per le infrastrutture e servizi a rete il P.P. fornisce la progettazione preliminare (vedi Tavole 4.1-4.2-4.3); compete ai comparti edificatori la progettazione esecutiva e la realizzazione nel rispetto dei tipi adottati dal piano e degli equilibri economico e finanziari della proposta di insediamento.

La realizzazione del bosco urbano, della connessione viaria con la complanare e con la via R. Sanzio, i parcheggi pubblici previsti dal piano, i parcheggi scambiatori adiacenti a "Villa Torlonia", ~~e quelli limitrofi alla nuova rotatoria di accesso al quartiere Cesanella~~, **le opere previste sul Fosso della Giustizia in adeguamento alla Verifica di Compatibilità Idraulica come indicate nella relazione illustrativa e nella Tavola 4.3 allegata al P.P., in quanto infrastrutture primarie, eventuali opere derivanti dalla rimodulazione degli impegni a carico dei soggetti attuatori**, sono di competenza dell'Amministrazione comunale che attiverà perciò le necessarie azioni progettuali e finanziarie.

Art. 8.1 - Aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico

Sono quelle aree destinate alla realizzazione di attrezzature e impianti all'aperto che si integrano nel parco urbano.

Sono come di seguito individuate:

~~P.C.) AREE PER ATTREZZATURE E IMPIANTI TEMPORANEI PLATEAU CIRCENSE~~

~~Sono aree destinate ad ospitare circhi, spettacoli, festival, luna park e attività temporanee si mili.~~

~~Oltre alla sistemazione generale dell'area costituita dalle sistemazioni a terra, dalla predisposizione dei terminali degli impianti tecnologici necessari, dalla pubblica illuminazione, dalle piantumazioni, in queste~~

~~aree è ammesso solamente il montaggio delle strutture e degli impianti necessari allo svolgimento temporaneo di tali attività.~~

~~AS) AREE PER ATTREZZATURE SCOLASTICHE~~

~~Sono aree destinate alla scuola materna di Cesanella e sue pertinenze.~~

CS) CENTRO SERVIZI

È realizzato attraverso il recupero di un edificio esistente, tipologicamente abitativo, inserito nel comparto edificatorio "F" e in cessione con le aree ~~F5~~ a standard.

L'edificio è destinato alle seguenti attività:

- Attività culturali;
- Attività ricreative e di svago;
- Attività di ristorazione e di somministrazione bevande;
- Servizi pubblici in genere.

In relazione ad una migliore organizzazione degli spazi pubblici e all'interferenza del manufatto esistente con l'area a rischio esondazione R₄, individuata nel Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (PAI-Aggiornamento 2016), è consentita la demolizione e ricostruzione dell'edificio, con collocazione della relativa volumetria in altre aree pubbliche all'interno del parco che siano più funzionali alle attività in esso previste, come sopra specificate, previo parere da parte della Soprintendenza sulla scorta di opportuni approfondimenti progettuali, comprensivi di "Relazione storico-architettonica e documentazione fotografica" inerenti l'edificio esistente oggetto di recupero ¹ ed approvazione di planovolumetrico esteso a tutte le aree destinate a parco da parte della Giunta Comunale.

P.S.) PARCHEGGI PUBBLICI SCAMBIATORI

In prossimità della "Villa Torlonia" è localizzato un **parcheggio scambiatore** la cui attuazione è demandata direttamente all'Amministrazione comunale.

Il parcheggio si caratterizza per una forte presenza del verde in funzione di protezione e di integrazione con il parco circostante.

Compete alla progettazione esecutiva, oltre alla sistemazione generale dell'area secondo i tipi del piano, la predisposizione dei terminali degli impianti tecnologici necessari, della pubblica illuminazione, delle piantumazioni, ecc.

~~In prossimità della nuova viabilità di accesso al quartiere Cesanella (Largo Michelangelo), come riconfigurata dal piano attraverso la previsione di una rotatoria, è previsto un parcheggio scambiatore la cui attuazione è demandata all'Amministrazione comunale; la progettazione esecutiva si farà carico della predisposizione dei relativi impianti tecnologici, servizi a rete ed illuminazione pubblica.~~

¹ Parere Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Ancona e Pesaro Urbino – nota prot.60784 del 18/10/2023

P) PARCHEGGI PUBBLICI

Il P.P. localizza una serie di parcheggi pubblici strategici in prossimità degli "ingressi" al parco, tali attrezzature sono soggette a progettazione definitiva, in tale fase sono ammesse modeste variazioni in relazione alla definizione formale e agli allestimenti.

Nella progettazione del Parcheggio P (via Mattei) dovrà essere valutata la possibilità di realizzare il collegamento pedonale/ciclabile con via Cellini, prevedendo l'acquisizione tramite esproprio/ accordo bonario dell'area necessaria alla connessione delle aree pubbliche come individuata nell'elaborato Tav. 2.

Art. 8.2 - Aree a verde compatto (bosco urbano)

Sono aree destinate alla formazione di vaste porzioni di verde compatto con sesto di impianto di tipo boschivo o "naturale".

Il presente P.P. definisce **di seguito** solo a livello generale la morfologia dell'assetto vegetazionale.

Tutti gli aspetti costitutivi del verde compatto o bosco urbano dovranno essere definiti nella redazione del progetto del parco, a carico dell'A.C., e dovranno prevedere:

- uso delle essenze in base alle caratteristiche naturali delle stesse;
- le essenze da utilizzare, impiegando le autoctone ed escludendo o comunque limitando quelle esotiche;
- la grandezza delle piante da porre a dimora;
- la densità di piantagione e di impianto e la disposizione in dettaglio degli alberi d'alto fusto e degli arbusti;
- la proporzione tra caducifoglie e sempreverdi e tra latifoglie e conifere;
- la disposizione delle piante in modo che la crescita avvenga in forma libera;
- la conservazione e recupero degli alberi d'alto fusto esistenti.

All'interno della progettazione del Parco, compatibilmente con le aree alberate, potranno essere previsti ~~Le aree a verde potranno essere attrezzate solamente~~ percorsi pedociclabili, zone attrezzate all'aperto per lo svolgimento di attività sportive e ludico-ricreative, anche prevedendo l'istallazione di ~~con giochi per bambini, attrezzi ginnici, elementi di arredo quali panchine, tavoli, cestini portarifiuti, fontanelle, ecc.,~~ piccoli chioschi, gazebi, pergolati ecc..

È prevista la possibilità di realizzare piccoli volumi a servizio del parco, destinati a servizi igienici e spogliatoi, oltre a quella di delocalizzare il centro servizi di cui all'art. 8.1 .

In tutti i vari tipi di aree a verde, nella progettazione del parco, dovrà essere previsto inoltre un numero di posteggi per biciclette proporzionato al flusso di utenti.

La progettazione dovrà prevedere:

- **Aree a prato**

Le aree a prato dovranno essere costituite da manti erbosi compatti, del tipo "prati per giocare" cioè da utilizzare per giocare o sdraiarsi, resistenti alle sollecitazioni meccaniche ed alla siccità.

Le specie erbacee dovranno essere scelte in modo che il manto erboso sia idoneo a tale uso.

Nelle aree a prato è ammessa la piantumazione di vegetazione arbustiva e di alberi d'alto fusto solamente in modeste quantità.

- **Aree a prato arborato ed a macchia arborea, alberate**

Le aree a prato arborato hanno bassa densità di piantagione in modo da lasciare libere ampie radure a prato (50 piante/ha).

Le aree a macchia arborea sono quelle a più alta densità di piantagione (500 piante/ha).

Saranno piantumate con varie essenze al fine di ricostruire dei campioni dei boschi naturali presenti storicamente nella nostra zona.

Le alberature nei parcheggi saranno realizzate con latifoglie a chioma larga in modo che assicurino il massimo ombreggiamento con il minimo ingombro a terra.

La progettazione dovrà inoltre tenere conto delle **Aree della forestazione (protocollo di Kyoto)**, ovvero una vasta porzione delle aree per il parco urbano (~~vedasi elaborati di piano tavole n. 4~~) è interessata dal progetto di forestazione, **ad oggi realizzato** ~~approvato dalla regione Marche~~ nell'ambito degli interventi compensativi ambientali realizzati dalla società Autostrade per l'Italia spa in relazione all'ampliamento alla terza corsia dell'A/14.

Dovrà essere evitata la realizzazione di spazi verdi angusti, invero di larghezza inferiore a 1,00 m, per consentire un'opportuna manutenzione dei tappeti erbosi e/o di altre sistemazioni a verde ed evitare la realizzazione di un'eccessiva frammentazione delle aree a verde, che risulterebbero affatto funzionali ai fini della fruizione.

Dovranno esser rispettate le indicazioni e prescrizioni del Regolamento del Verde Urbano (in particolare, articoli 9 e 10), qualora le aree di cantiere interessino l'area di pertinenza dell'apparato radicale degli impianti arborei esistenti.²

~~Per tale compendio l'attuazione è demandata al progetto esecutivo approvato dalla Regione.~~

Aree a prato

~~Le aree a prato dovranno essere costituite da manti erbosi compatti, del tipo "prati per giocare" cioè da utilizzare per giocare o sdraiarsi, resistenti alle sollecitazioni meccaniche ed alla siccità.~~

~~Le specie erbacee dovranno essere scelte in modo che il manto erboso sia idoneo a tale uso.~~

~~Nelle aree a prato è ammessa la piantumazione di vegetazione arbustiva e di alberi d'alto fusto solamente in modeste quantità.~~

² Parere Area 11 Ambiente/Verde Pubblico del Comune di Senigallia – nota prot. 58860 del 09/10/2023

Aree a prato arborato ed a macchia arborea, alberate

~~Le aree a prato arborato hanno bassa densità di piantagione in modo da lasciare libere ampie radure a prato (50 piante/ha).~~

~~Le aree a macchia arborea sono quelle a più alta densità di piantagione (500 piante/ha).~~

~~Saranno piantumate con varie essenze al fine di ricostruire dei campioni dei boschi naturali presenti storicamente nella nostra zona.~~

~~Le alberature nei parcheggi saranno realizzate con latifoglie a chioma larga in modo che assicurino il massimo ombreggiamento con il minimo ingombro a terra.~~

Art. 8.3 - Viabilità e impianti tecnologici

La viabilità è costituita dalla nuova viabilità veicolare, dal verde di arredo stradale, dai parcheggi, spazi di sosta e dai percorsi pedonali e ciclabili principali interni al parco.

Gli impianti tecnologici previsti sono costituiti dai servizi a rete e dalla pubblica illuminazione.

Con riferimento ai servizi a rete, nell'ambito delle opere di competenza dei comparti edificatori, è prevista la facoltà di realizzare o meno la rete gas-metano, ~~previo parere specifico dall'ente gestore della rete elettrica per la compensazione della potenza elettrica necessaria a sopperire a tale scelta.~~ In tal caso dovrà essere riportato negli atti di vendita dei lotti e degli immobili afferenti i relativi comparti che l'allaccio alla rete del gas, a partire dalla condotta ad oggi già esistente, ovvero eventuali costi derivanti dalla necessità di realizzare una nuova cabina elettrica, saranno a carico del soggetto privato acquirente.

~~In tal caso~~ Nel caso dovesse verificarsi una maggiore necessità di potenza elettrica, anche dovuta alla scelta di non fruire della rete del gas, dovrà essere preferibilmente evitata la duplicazione di cabine elettriche in favore del potenziamento di quelle esistenti o già previste, compatibilmente con le caratteristiche delle aree e della rete infrastrutturale. Tali costi, come sopra già specificato restano a carico dei soggetti privati³.

~~L'accesso al quartiere Cesanella dalla via Raffaello Sanzio (S.S.16) viene riconfigurato attraverso la previsione di una rotatoria in luogo dell'innesto a raso su Largo Michelangelo, in modo tale da riorganizzare in modo più razionale ed equilibrato il traffico veicolare in ingresso ed in uscita dal quartiere.~~

La viabilità veicolare, i parcheggi e i percorsi pedonali e ciclabili principali dovranno essere realizzati in base all'assetto planimetrico e agli schemi tipologici definiti nelle Tavv. 4.

La suddivisione gerarchica della rete stradale comporta una diversa tipologia ed un diverso trattamento delle banchine e/o marciapiedi; tali specifiche funzionali sono vincolanti in quanto elementi di coordinamento dell'intero piano.

³ Controdeduzione osservazione prot.12958 del 05/04/2024

Le piantumazioni integrate con la viabilità sono costituite da essenze di alto fusto differenziate per tratta stradale, compete alla progettazione esecutiva la selezione delle essenze stesse.

Nella progettazione dei parcheggi vanno previsti posti macchina per ~~handicappati~~ **disabili** e posteggi per motocicli e biciclette **ai sensi della normativa vigente in materia**.

La pavimentazione dei posti macchina dovrà essere realizzata con grigliati erbosi, **o finiture equivalenti**.

I parcheggi adiacenti alle nuove costruzioni saranno adeguatamente piantumati coerentemente con i medesimi allestimenti residenziali e adeguatamente collegati, pedonalmente, alle aree di verde compatto.

L'impianto della pubblica illuminazione adotterà apparecchi illuminanti con lampade LED a basso consumo nel rispetto degli obbiettivi generali di piano.