

C o m u n e d i S e n i g a l l i a
P r o v i n c i a d i A n c o n a

LOTTIZZAZIONE COMPARTO
CR2/C/ERP-Borgo Bicchia
IMA S.r.l.

PROGETTO ESECUTIVO



FASC.

B

PROGETTO URBANISTICO

DOC.

12B_rev3

OGGETTO:

N.T.A.

I PROGETTISTI:

Arch. Nazzareno Petrini

Geom. Paolo Animalì

I COLLABORATORI:

Geom. Niccolò Casavecchia

Arch. Anna Serretti

Arch. Aurora Maltempi

DATA: aprile 2026

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 – Generalità

Le presenti Norme di Attuazione disciplinano l'edificazione nell'area individuata dal Piano di Attuazione del Comparto "CR2/C/ERP – Borgo Bicchia" art. 17b delle NTA di PRG del comune di Senigallia.

Per quanto non espressamente previsto dalle presenti N.T.A. si fa riferimento alle NTA del P.R.G. del comune di Senigallia ed il Regolamento Edilizio Comunale.

Art. 2 – Contenuto del Piano

- Il Piano Planivolumetrico del Comparto "CR2/C/ERP – Borgo Bicchia:
 - tavola B 9B_rev3
- Progetto esecutivo delle Opere di Urbanizzazione Primaria
- Progetto esecutivo delle Opere di Urbanizzazione Secondarie

Art. 3 – Attuazione del Comparto

L'attuazione del Comparto avviene con le modalità previste dagli elaborati progettuali e dalla convenzione allegata.

Il piano individua le aree per le opere di urbanizzazione Primaria e Secondaria da realizzare a scomputo degli oneri concessori.

L'attuazione del piano per la realizzazione degli interventi edilizi e per le opere di urbanizzazione primaria avviene mediante il rilascio del Permesso di Costruire.

Le opere di urbanizzazione secondaria saranno autorizzate secondo le procedure previste dal Codice degli appalti, D.Lgs 36/2023 e s.m.i.

Hanno valore vincolante per la realizzazione delle opere e degli edifici:

- a) le indicazioni relative alle sedi viarie e gli spazi destinati a parcheggi pubblici;
- b) la destinazione d'uso delle aree e degli edifici;
- c) le indicazioni: DC-DS-DF-H-Hers come da scheda S1 – Parametri Urbanistici ed Edilizia allegata al PRG;
- d) prescrizioni particolari come da scheda per le SUL da allocare nel Lotto 1 e Lotto 2;
- e) prescrizioni particolari come da scheda per le SUL da allocare nel Lotto 2, il 65% in regime di libero mercato il 20% in edilizia residenziale sociale ad iniziativa privata;

Eventuali modifiche planivolumetriche di modesta entità potranno essere approvate con determina dirigenziale. In ogni caso non potrà essere modificato l'indice territoriale complessivo, l'assetto viario, il modello insediativo, la perimetrazione del piano.

Modifiche non sostanziali al programma costruttivo sono invece approvate con Determina Dirigenziale su istanza del privato; rientrano in tale fattispecie, a titolo esemplificativo:

- i. spostamento di SUL tra i lotti nel limite del $UF=0,60$ mq/mq;
- ii. variazione alla quota dei lotti superiore ai 40 cm.
- iii. accorpamento dei lotti

Infine, eventuali variazioni all'assetto planimetrico indicato nel piano, adeguatamente motivate, possono essere valutate dall'Ufficio Tecnico Comunale e approvate dalla Giunta Municipale se ritenute migliorative dal punto di vista funzionale e urbanistico ai sensi dell'art. 17/b delle N.T.A. del PRG.

Art. 4 – Viabilità e Parcheggi

Il dimensionamento della viabilità carrabile e pedonale, parcheggi pubblici e verde pubblico, dovrà corrispondere alle indicazioni progettuali contenute nella Scheda S1 e in particolare alle tavole di progetto n° C 15B_rev3.

I parcheggi privati al servizio di ogni singola costruzione dovranno essere individuati in ogni singolo lotto per una superficie non inferiore a 3/10 della SUL (da calcolarsi come ST ai sensi della L.R. 8/2018).

Art. 5 - Destinazione d'uso delle aree

Le aree sono ripartite secondo le seguenti destinazioni:

- a) lotto edificabile edilizia pubblica;
- b) lotto edificabile edilizia residenziale privata e/o destinazioni compatibili con la residenza;
- c) viabilità;
- d) parcheggi pubblici;
- e) verde pubblico;
- f) cabina Enel.

Art. 6 – Lotti edificabili

Nel Comparto sono individuati n° 2 Lotti:

LOTTO n° 1, destinato alla edilizia pubblica da cedere al Comune di Senigallia.

Nella tavola n° B 9B_rev3, sono indicati i parametri urbanistici ed edilizi per la sua edificazione;

LOTTO n° 2 destinato alla edilizia residenziale privata.

Nella tavola n° B 9B_rev3, sono indicati i parametri urbanistici ed edilizi per la sua edificazione:

- la superficie di ogni lotto deve intendersi non vincolante per la redazione dei singoli progetti;
- sarà possibile il loro accorpamento e la realizzazione di un unico fabbricato, secondo le procedure di cui all'art. 3, nel rispetto delle distanze dai confini e fabbricati e dell'altezza massima, la SUL realizzabile in tal caso sarà la sommatoria di quelle previste per i singoli lotti;
- è ammesso il trasferimento della SUL da un lotto all'altro, nel limite dell' $UF = 0,60$ mq/mq, tranne per il lotto destinato alla residenza sociale $UF_{max} = 1,20$ mq/mq.

Le indicazioni relative alle parti private comuni a ciascun lotto, non sono vincolanti; la posizione degli accessi carrabili è indicativa e potrà essere variata in sede di richiesta dei singoli PdC. Sono da intendersi vincolanti gli accessi sulla via pubblica.

La SUL sarà calcolata come ST ai sensi della L.R. 8/2018 di recepimento del Regolamento Edilizio Tipo.

L'edificazione dovrà rispettare gli indici edilizi minimi: DC = ml. 5,00; DS = ml. 5,00; DF = ml. 10,00 e l'altezza massima non superiore a ml. 7,50 per l'edilizia privata in regime di libero mercato e non superiore a ml. 9,50 per l'edilizia privata sociale in regime convenzionato.

Non sono ammessi piani interrati.

Le nuove costruzioni al fine di favorire il risparmio ed il riutilizzo di acque domestiche, dovranno prevedere:

- l'installazione di dispositivi per la limitazione del consumo d'acqua qua: frangi getto, riduttori di flusso e cassetta di scarico del WC a doppio tasto;
- la realizzazione di sistemi di captazione, filtraggio, accumulo ed erogazione delle acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici, da destinarsi per gli usi diversi dal consumo umano.

Ai sensi dell'art. 32 ter delle N.T.A. del PRG, vengono escluse dal computo delle SUL/ST complessive le superfici utili lorde determinate dalle autorimesse connesse con l'edificio di riferimento e dai locali pertinenziali alle unità immobiliari, collocate a livello del suolo, purché la misura dell'altezza massima interna per tali autorimesse e pertinenze non sia superiore a m 2,40. In tal caso le altezze massime relative a ciascuna zona urbanistica interessata sono incrementate di m 2,70.

Le SUL/ST di cui sopra sono assoggettate in ogni caso al pagamento del contributo di costruzione e dovranno essere vincolate con apposito atto alle unità immobiliari di cui costituiscono pertinenza.

Art. 7 – Aree pubbliche

Le aree pubbliche comprendono:

- Viabilità e parcheggio, indicate nella tavola n° C 15B rev3;
- Aree destinate a verde pubblico, indicate nella tavola n° D 24B rev2.
- Area per la cabina ENEL ed il relativo manufatto da cedere al comune di Senigallia con servitù a favore dell'Enel.

Art. 8 – Tipologie edilizie

Le tipologie edilizie possono essere, mono o plurifamiliari, sarà pertanto possibile variare il numero dei piani, delle unità immobiliari, il tipo di copertura, area di sedime, purché nel rispetto delle distanze dai confini, fabbricati e dell'altezza massima, e del Regolamento Edilizio Tipo.

Art. 9 – Opere esterne

La recinzione su fronte strada avrà le seguenti caratteristiche:

1. Altezza parte piena (c.a., muratura) di cm. 100 con opportuna finitura, dovrà contenere il cassonetto degli impianti,
2. Altezza della parte sovrastante non superiore a cm. 100.
3. Il profilo e il disegno delle recinzioni fronte strada dovranno essere unitari per tutti i lotti senza eccezione.

Gli edifici da realizzare nei singoli lotti potranno avere finiture esterne a scelta del progettista.