

COMUNE DI SENIGALLIA

PROVINCIA DI ANCONA

ISTANZA DI VARIANTE AL PIANO ESECUTIVO DEL COMPARTO "E"
INCLUSO NEL P.P. PARCO DELLA CESANELLA IN OTTEMPERANZA
ALLA VARIANTE AL P.P. APPROVATA CON D.G.M. 122/2024, SITO IN
VIA E. MATTEI - VIA GUERCINO PER CONTO DELLA DITTA DELTA CO-
STRUZIONI S.R.L. CON SEDE A SENIGALLIA IN VIA L. LA MARCA N° 8.

APPROV. NE PROGETTO ESECUTIVO : Det. Dir. n° 1164 del 26/11/2020

CONVENZIONE : Not. Campodonico Rep. 12309/9645 del 19/10/2021

PRIMO STRALCIO URBANIZZAZIONE PRIMARIA APPROVATO CON :

P. D. C. n° P/2021/93 del 22/10/2021

P. D. C. n° P/2024/59 del 02/07/2024 - VARIANTE IN C. D'OPERA

P. D. C. n° P/2024/84 del 10/10/2024 - VARIANTE IN C. D'OPERA

URBANIZZAZIONE PRIMARIA - SECONDO STRALCIO



Studio Tecnico Associato

TOP SYSTEM

Via C. Colombo n.5

60010 Castelleone di Suasa (AN)

Tel. 071 966036 - topsystem@tin.it

Partita I.V.A. 01261980427

via C. Colombo n°5
Tel. 071/966036
60010 Castelleone di S. (AN)
P.I. 01261980427

Studio Tecnico Associato

"TOP SYSTEM"

PROGETTO

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA - SECONDO STRALCIO FUNZIONALE

ELABORATO

ESTRATTO DEL PRG E VARIANTE PARZIALE 2023 DEL P.P. PARCO DELLA CESANELLA

COMMITTENTE

DELTA COSTRUZIONI S.R.L.

PROGETTISTA

Geom. PERSI MAURO

SCALA

1:500 s.d.l.

DATA

SETTEMBRE 2025

ARCHIVIO

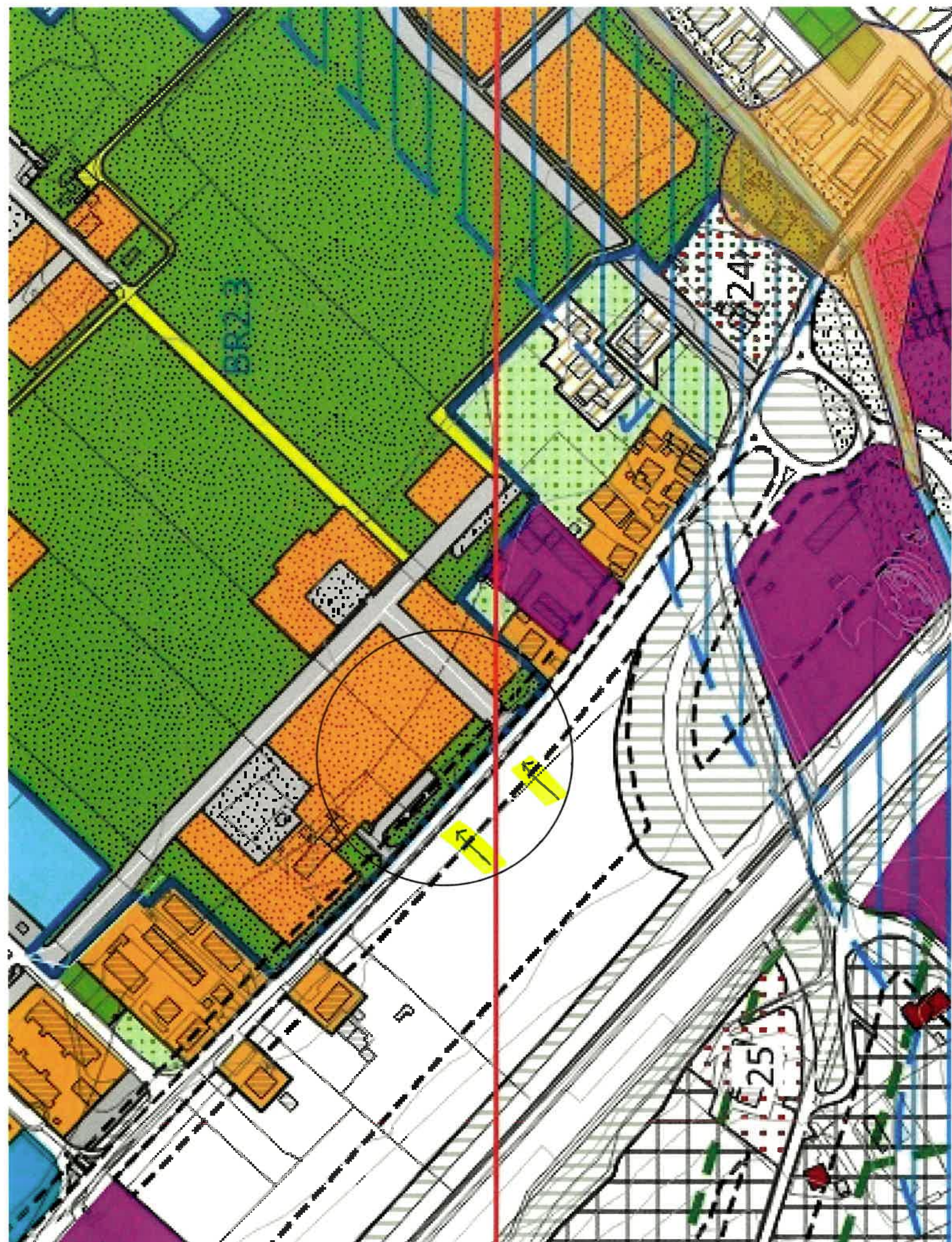
_____.dwg



TAVOLA

12

A termine di legge si riserva la proprietà di questo disegno con divieto di riprodurlo o renderlo noto a terzi senza autorizzazione scritta
La committenza è informata dal progettista circa il trattamento dei dati personali in conformità alla legge 675/96 e
ne autorizza lo stesso all'uso per i soli scopi correlati alla progettazione, con la sottoscrizione del progetto medesimo.



Art. 16 - Zone territoriali omogenee "B"

Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate distinte in:

Zone BR a vocazione prevalentemente residenziale suddivise in:

BR0 - della città consolidata

BR1 - di completamento

BR2 - di completamento con cessione di aree per verde e servizi

BR3 - per aree pertinenziali e corti private

BR4 - per la salvaguardia dei caratteri ambientali

BR5 - per la salvaguardia delle cortine edilizie situate all'esterno della zona omogenea "A"

BR6 - di riqualificazione urbana

BR7 - per l'Edilizia Residenziale Pubblica e Sociale

Zone BT a vocazione prevalentemente turistica suddivise in:

BT10 - di completamento per insediamenti turistico-ricettivi-ricreativi extraurbani

BT11 - per complessi turistici all'aria aperta

Zone BF di completamento dei centri frazionali distinte in:

BF1 - a tessuto semintensivo

BF2 - a tessuto estensivo

BF3 - di conservazione

Zone B della fascia costiera distinte, in base alla vocazione funzionale, in:

B1 - zone turistiche

B2 - zone prevalentemente residenziali

B3 - aree di pertinenza delle zone turistiche

B4 - zone ambiti di riqualificazione urbana

B5 - zone con cessione di aree per verde e servizi

PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

1. E' ammessa una distanza dai confini (DC) e dalle strade (DS) inferiore a quella fissata nei casi di sopraelevazione degli edifici esistenti comunque autorizzati con atto precedente alla data di approvazione del presente piano, purché la sopraelevazione avvenga all'interno del perimetro dell'edificio e purché l'altezza massima non superi i 10 metri, fermo restando il rispetto degli altri parametri urbanistici ed edilizi.

2. E' ammessa la costruzione a confine, anche in presenza di lotti liberi, previo deposito di assenso tra le proprietà confinanti formalizzato mediante atto pubblico trascritto presso la conservatoria RR.II.

3. E' ammessa la costruzione in aderenza, nei casi di edifici esistenti a confine (di cui alle eventualità del precedente comma) purché non siano superate le dimensioni della sagoma dell'edificio contermini e salvo quanto previsto al precedente comma 3) (costruzione a confine con assenso tra le proprietà confinanti) e fermo restando il rispetto degli altri parametri urbanistici ed edilizi ad esclusione del parametro RC.

4. Sono ammesse distanze inferiori (DF e DS) a quelle indicate zona per zona nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piano Particolareggiato, Piano di recupero, ecc.

5. E' ammessa la destinazione d'uso turistico-ricettiva, anche ove non espressamente indicato, in quanto compatibile con la residenza; per le strutture alberghiere di cui all'art. 10 L.R. 11.07.2006 n. 9 – e s.m.i. che sfruttano i parametri edilizi ed urbanistici derogatori come indicati nelle zone B1 è fatto obbligo il vincolo permanente di destinazione d'uso alberghiera. Non sono invece compatibili con la residenza le seguenti destinazioni: depositi e magazzini di merci all'ingrosso; industrie; laboratori per l'artigianato che siano fonte di inquinamento, rumori od odori molesti; ogni altra destinazione che risulti in contrasto con il carattere prevalentemente residenziale della zona per aspetti igienico-sanitari e/o di sicurezza.

6. In presenza di più prescrizioni incidenti sullo stesso intervento, prevalgono le prescrizioni più restrittive.

Art. 16/c - Zona BR2 di completamento con cessione di aree per verde e servizi

1) DESTINAZIONI D'USO

1. Le destinazioni d'uso ammesse sono la residenza e quelle compatibili con la residenza (cfr. art. 16 c.6).

2) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

UT = come da prescrizioni particolareggiate al punto 4)

H = m 9,70

DC = m 5

DF = m 10

DS = m 3

P = 2

A.U.S. = 12 m²/30 m² di SUL in cessione come da planimetria di PRG o da monetizzare

S.U.A. = Non inferiore a 45 m², fatte salve le deroghe di cui all'art. 10 c.8 lett. b.

Limitazione tipologica: divieto di realizzazione degli interrati per immobili ricadenti entro l'ambito dell'art. 32/ter (cfr. art. 32/ter "Misure integrative per la mitigazione del rischio idro-geologico").

3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Intervento edilizio: diretto subordinato a convenzione per la cessione di aree verdi e servizi e la realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo.

L'acquisizione delle aree a verde e servizi può essere attivata dall'Amministrazione Comunale indipendentemente ed in tempi diversi dall'intervento edilizio privato secondo le esigenze dell'Ente. Per ogni comparto individuato quindi, le possibilità edificatorie residenziali vanno computate sull'intera zona perimetrata e concentrate nelle SF.

Livello interventi: fino alla nuova costruzione

4) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Zona BR2.1 (Via Capanna)

S.U.L. max = 3.390 m² di da realizzare sull'area BR2

H = m 15,70

Il progetto di sistemazione generale dell'area deve definire il "piano di campagna" in modo congruente con le quote dell'edificato esistente;

Mitigazioni ambientali: (cfr art. 42 c.2) Mit.1, Mit. 2, Mit. 3, Mit. 4, Mit. 6, Mit.14, Mit. 16.

Zona BR2.2 (Via Tevere)

UT = 0,23 m²/m²

Zona BR2.3 (Parco Cesanella)

Le prescrizioni di zona sono definite dal Piano Particolareggiato del Parco della Cesanella.

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 (Variante Città Resiliente 2020). 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).

Zona BR2.4 (Via Podesti)

UT = 0,25 m²/m²

L'attuazione dell'intervento è subordinata alla cessione dell'area verde di accesso al parco, il cui valore sarà scomputato dalla corresponsione del Contributo straordinario di cui all'art.3 comma 5, calcolato come plusvalore da zona G3 a zona BR2, sulla sola area fondiaria.

Zona BR2.5 (Via Campanella)

UT = 0,40 m²/m²

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

La progettazione definitiva del percorso pedonale-ciclabile dovrà garantire anche il passaggio dei mezzi di soccorso.



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)

Relazione illustrativa

Premesse.....	2
Stato di Attuazione.....	4
Le previsioni del PRG.....	5
Finalità della variante parziale 2023.....	8
Parere di compatibilità geomorfologica ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001 e accertamento ai fini della Verifica di Compatibilità Idraulica ai sensi dell'art. 10 della LR 22/2011 e della DGR 53/2014.....	14
Pareri propedeutici	15
Verifica standard – parcheggi.....	16
Relazione finanziaria	16
Elaborati Piano Particolareggiato Parco Cesanella – Variante parziale 2023	18

Allegati:

- Allegato A) Carta unità territoriali elementari sulla base degli estratti di partita catastale ante variante 2023;
- 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
- Schema di convenzione per l'attuazione dei comparti obbligatori ad attuazione privata.
- Elenco possessori iscritti nel registro catastale

RELAZIONE ILLUSTRATIVA VARIANTE PARZIALE 2023

Premesse

Il Piano Regolatore vigente localizza a nord dell'area centrale di Senigallia, località Cesanella, un'area di circa 20 Ha destinata a parco urbano e insediamenti residenziali; la classificazione utilizzata è la seguente: "Zona BR2 di completamento con cessione di aree per verde e servizi" disciplinata dall'Art. 16/c NTA-PRG.

Tale zona urbanistica (BR2.3) è oggetto, come previsto dalle NTA, di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica con il **"Piano particolareggiato Parco Cesanella"** che, da ultimo, è stato interessato dalla "Variante 2017" al P.P., approvata con Delibera di Giunta Municipale n. 220 del 09/10/2017.

Con tale atto è stata rivista la distribuzione e l'organizzazione funzionale di alcune aree pubbliche in base ad esigenze legate al miglioramento dell'accessibilità al quartiere, alla realizzazione dei parcheggi ed al completamento del parco urbano.

In particolare le modifiche hanno riguardato l'ambito di Piazzale Michelangelo, all'interno del quale è stata prevista la realizzazione di una rotatoria al posto dell'incrocio a raso, con conseguente riconfigurazione delle aree verdi, oltre alla previsione di un parcheggio scambiatore in prossimità della rotatoria; tali opere sono state realizzate.

Con la "Variante 2017" sono state, inoltre, riconfigurate le aree limitrofe alla "Petroli Marche SRL" al fine di consentire l'accessibilità ai mezzi pesanti, in considerazione dello stato dei luoghi e tenuto conto della presenza dei servizi tecnologici esistenti, con conseguente riorganizzazione delle aree a parcheggio e a verde pubblico.

Con riferimento all'organizzazione generale dei suoli e dei relativi usi, per le aree ricomprese all'interno del piano particolareggiato non interessate dalla variante di cui sopra, valgono le previsioni della precedente "Variante 2016", approvata con Delibera GM n.192 del 13/07/2016, la quale persegue l'obiettivo di un assetto equilibrato delle destinazioni d'uso con l'addensamento delle superfici edilizie nelle aree in cui sono già presenti nuove costruzioni e le relative urbanizzazioni.

Il Piano Particolareggiato prevede la sua attuazione attraverso l'individuazione di comparti edificatori che, a fronte della realizzazione di SUL, prevedono la cessione al comune delle aree deputate alla formazione del parco urbano a servizio della città, oltre alla realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione e alla cessione delle relative aree.

Per quanto riguarda i comparti edificatori inclusi nel piano, di seguito è riportata la tabella di cui alla Variante 2016, invariata per la Variante 2017, come allegata alla relazione al Piano Particolareggiato, in cui sono riepilogati, per ciascuno di essi, l'indice UT, le SUL di competenza ed il rapporto SF/ST:

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	1.832,15	61,73	4.368,00	15,22%
B	19.219,28	0,066	1.268,47	0	1.147,37	121,10	2.869,00	14,93%
C	66.601,90	0,066	4.395,73	0	3.772,00	623,73	10.933,40	16,42%
D	24.376,77	0,066	1.608,87	470	1099,24	39,63	3755	15,40%
E	39.924,13	0,066	2.634,99	0	0,00	2634,99	7585,58	19,00%
F	59.680,28	0,066	3.938,90	0	3.740,00	198,90	12.411,00	20,80%
G	3.314,15	0,066	218,73	0	230,73	-12,00	501,00	15,12%
H	5.317,70	0,066	350,97	0	0,00	350,97	1.010,36	19,00%

Il dimensionamento globale del PP (con la variante 2016, invariato nel 2017) determinava un indice UT m²/m² ed un rapporto SF/ST in conformità al PRG allora vigente che, per l'ambito in oggetto, prevedeva all'art.16/c delle NTA, il rispetto dei seguenti parametri globali:

UT max = 690 m²/Ha = 0,069 m²/m²; rapporto SF/ST= 19% max

Con la Variante al PRG "SMART" del 2018 è stato previsto, per la zona del "Parco della Cesanella" (per la quale nel frattempo sono state cedute gran parte delle aree deputate alla formazione del parco) il solo riferimento al piano particolareggiato, senza più specificare nelle NTA del PRG il rispetto dei parametri di riferimento generali, rimandando ogni eventuale modifica direttamente allo strumento attuativo.

La Variante 2023 tiene conto della ripermimetrazione dell'ambito soggetto a piano particolareggiato, sia a seguito dell'approvazione della "Variante parziale per la localizzazione degli impianti di telefonia mobile", approvata con D.C.C. n.107 del 15/11/2006 che della Variante al PRG "Città Resiliente", approvata con D.C.C. n.95 del 08/11/2021.

Stato di Attuazione

Per i comparti seguenti è stata stipulata la convenzione, sono state realizzate le opere di urbanizzazione, cedute al comune le aree per la formazione del parco ed edificati i lotti privati:

- | | |
|--|--|
| A - Fondazione Opera Pia Mastai Ferretti | (convenzione rep.n.179.988 del 24 giugno 2005) |
| B - Domus 2000 srl | (convenzione rep.n.77.801 del 24 giugno 2003) |
| D - Balicchia/Santini | (convenzione rep.n.72.553 del 26 giugno 2007) |
| G – C.G. Srl | (convenzione rep.n.1.925 del 28 luglio 2006) |

Per i comparti seguenti è stata stipulata la convenzione, sono state in parte cedute al comune le aree per la formazione del parco ed è in corso la realizzazione delle opere di urbanizzazione, oltre all'edificazione dei lotti privati:

- | | |
|--------------------------------|---|
| C – Il Parco Verde Azzurro Srl | (convenzione rep.2.092 del 24 maggio 2012 e addendum rep.11.479 del 23 marzo 2021)* |
| E – Delta Costruzioni Srl | (convenzione rep.n.12.309 del 19 ottobre 2021)** |

Per i comparti seguenti è stata stipulata la convenzione, sono state cedute al comune le aree per la formazione del parco ma non sono state realizzate né le opere di urbanizzazione, né l'edificazione dei lotti privati:

- | | |
|-----------------|--|
| F – Arcadia Srl | (convenzione rep.n.79.070 del 6 agosto 2012, ancora valida fino al 06/08/2030 in forza delle proroghe normative intervenute a livello nazionale) |
|-----------------|--|

Il comparto seguente non è ancora stato attuato:

- | |
|-------------------|
| H – Erma & C. sas |
|-------------------|

*Per quanto riguarda il comparto C-Il Parco Verde Azzurro Srl, a seguito della Delibera GM n.16 in data 28.01.2020 cui ha fatto seguito la sottoscrizione dell'addendum alla convenzione con atto rep.n.11479 del 23.03.2021 è stata sancita l'attuazione del nuovo Comparto unificato "C" determinato a seguito dell'accorpamento del sub-comparto C1 all'unità territoriale n.15 (già previsto dalla "Variante 2016"), oltre all'unità territoriale n.10 che ha conferito suolo e diritti edificatori al comparto in base all'art.5 NTA del Piano Particolareggiato in quanto area "ad edificabilità differita".

Il tutto con i seguenti parametri:

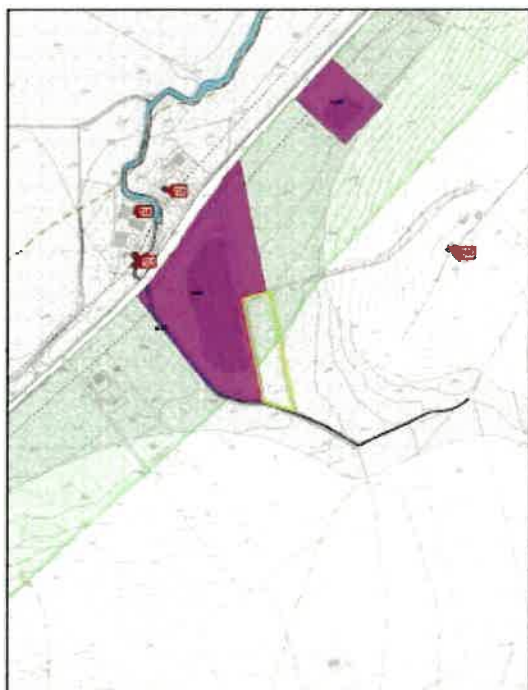
- | | |
|-------------------------|--------------------------------------|
| - ST Unità Territoriale | 68.282,43 m ² |
| - Indice UT | 0,066 m ² /m ² |
| - SUL | 4.506,64 m ² |

- Superficie Fondiaria	10.824,29 m ²
- rapporto SF/ST	16,09 %

**Con riferimento al comparto E-Delta Costruzioni, prima del convenzionamento, con DGM n.120 del 21 maggio 2019 è stata approvata una modifica dell'articolazione funzionale ai sensi dell'art.4 delle NTA-PP per cui è stato mantenuto inalterato l'indice UT, pari a 0,066 m²/ m², mentre il rapporto SF/ST è stato modificato al 19,91%. Si specifica inoltre che deve essere ancora parzialmente ceduta un'area da destinare a Parco.

Le previsioni del PRG

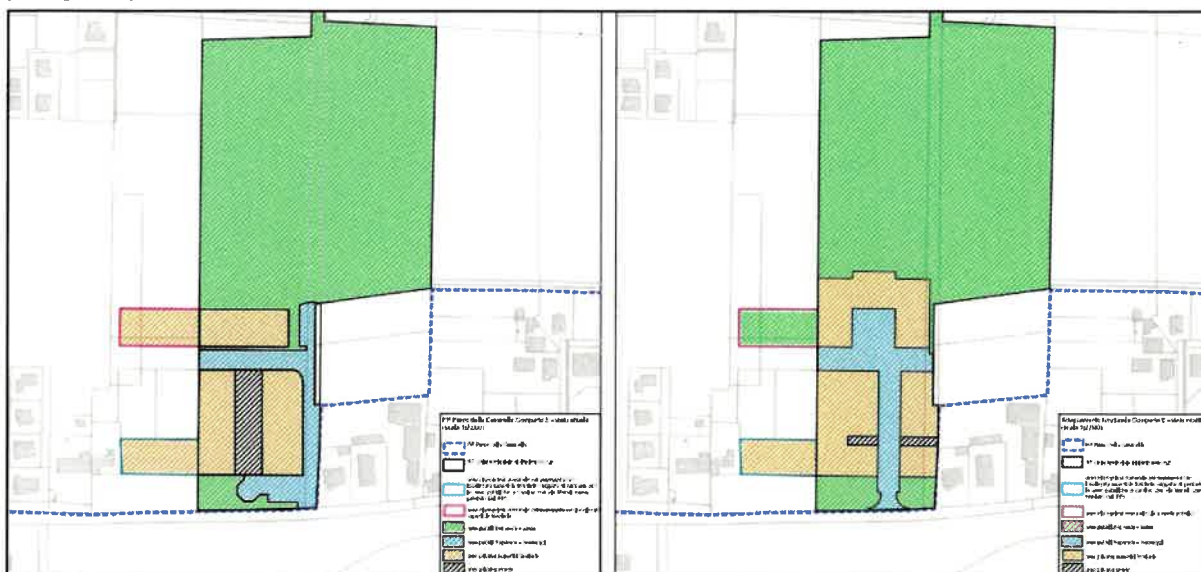
La Variante al P.R.G. "Città Resiliente", approvata con D.C.C. n. 95 del 08.11.2021, ha stabilito per la zona a BR2.3 (Parco Cesanella) "..... omissis.... All'Unità territoriale 15 del Piano Particolareggiato afferiscono 2.000 m² di SUL in incremento connessi alla riqualificazione urbanistica dell'isolato con modifica dell'assetto funzionale delle aree edificabili (Variante Città Resiliente 2020). 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)" spostando quindi, 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, denominate A, B, C, D, come di seguito descritte:



Stralcio PRG con individuata l'area trasformata da DAP a zona agricola in virtù dello spostamento della cubatura

A - area individuata in località Casine, al foglio 125 mappale 124, per una superficie di 3.932,00 m², disciplinata nel previgente P.R.G. "SMART 2018" come zona "DAP per attività produttive" e nel P.R.G. "Città Resiliente", in virtù dello spostamento della cubatura, come zona "E-ins Agricola di protezione degli insediamenti", che in base ai meccanismi perequativi (come riportato in coda al paragrafo) ha prodotto una SUL di 393,20 m² a Cesanella;

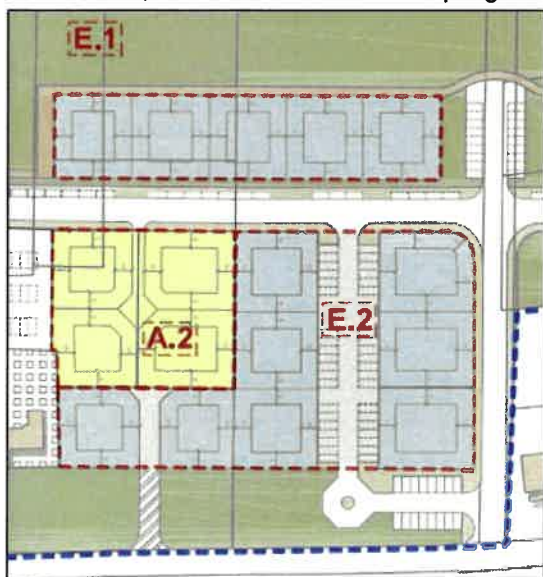
- **Comparto "E"**: la variante ne registra l'adeguamento dell'articolazione funzionale a seguito della DGM n.120 del 21/05/2019 con cui è stata approvata la modifica ex art.4 NTA-PP, come illustrato nel paragrafo precedente "Stato di attuazione".



Stralcio elaborato allegato DGM 120/2019 (stato di fatto-stato modificato)

Inoltre, a seguito della specifica richiesta del soggetto attuatore del comparto (prot.22973 del 12/04/2023 - soc.Delta Costruzioni srl) ed in parziale accoglimento, vengono apportate alcune modifiche in relazione all'accessibilità, alla conformazione dei lotti edificabili ed alla modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Con riferimento all'accessibilità per i lotti previsti lungo la via Mattei, in alternativa alla viabilità prevista dal piano vigente si prevede di utilizzare l'innesto già esistente sulla via, posto a confine con le aree del comparto in direzione nord, peraltro su area già di proprietà comunale; tali lotti vengono inoltre riconfigurati a parità di superficie, comportando delle lievi modifiche dei parametri di cui alla DGM n.120/2019, riassunti nella tabella riepilogativa dei comparti, di cui più avanti.



Estratto tavola 2 del P.P. variante 2017

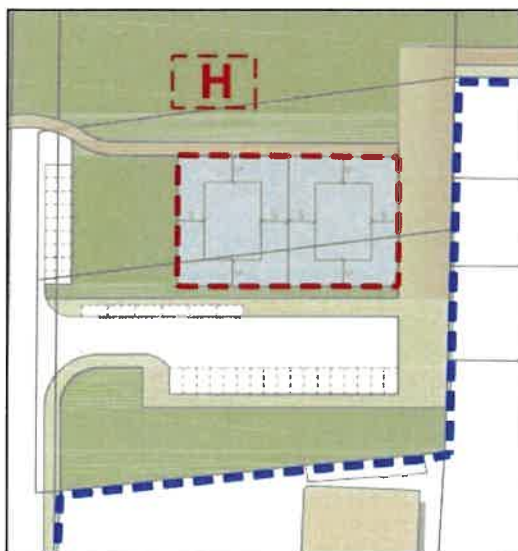


Estratto tavola 2 del P.P. variante 2023

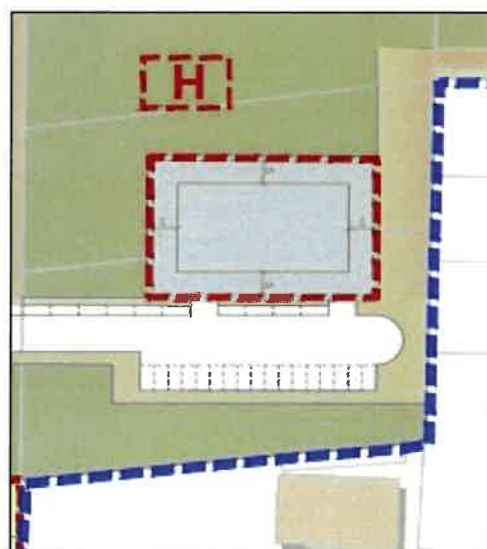
Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione di competenza del comparto, la variante, oltre a registrare la realizzazione di un bacino di infiltrazione in luogo del bacino di laminazione previsto dal progetto esecutivo delle opere in corso di realizzazione, su sollecitazione del soggetto attuatore del comparto "E" inserisce una norma generale che rende facoltativa la realizzazione della rete gas-metano, previo parere specifico dall'ente gestore della rete elettrica per la compensazione della potenza elettrica necessaria a sopperire a tale scelta, evitando preferibilmente 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.

- **Comparto "F"**: a seguito della generica richiesta del soggetto attuatore (prot.47959 del 20/10/2020 - soc.Arcadia srl) volta a rimodulare il programma costruttivo (convenzionato) e l'entità delle opere di urbanizzazione afferenti il comparto, al fine di ridurre i costi e rendere l'intervento economicamente sostenibile, la variante introduce una norma generale che consenta di poter rimodulare le opere di urbanizzazione a carico dei comparti senza che ciò costituisca variante, previa valutazione da parte degli uffici in relazione al rispetto delle scelte generali del piano in relazione alla consistenza ed alla funzionalità delle opere previste.

- **Comparto "H"**: su richiesta del soggetto attuatore dell'unico comparto non ancora convenzionato, (prot.21783 del 06/04/2023 - Erma & C. sas) viene ridefinito l'assetto del comparto con un lieve incremento della superficie fondiaria che passa da 1010,36 m² a 1116,72 m²; di conseguenza si determina la modifica del rapporto SF/ST dal 19% al 21%; di fatto, l'assetto del comparto non varia sostanzialmente nella sua configurazione planimetrica rispetto a quanto già previsto dal PP vigente; l'incremento della SF richiesto comporta, a parità di superficie territoriale, l'aumento del rapporto SF/ST dal 19% al 21%, compatibile con le previsioni del piano che, peraltro, nella pianificazione generale (PRG) non esplicita più un rapporto massimo da rispettare.



Estratto tavola 2 del P.P. variante 2017



Estratto tavola 2 del P.P. variante 2023

Pertanto, a seguito delle modifiche relative all'assetto funzionale dei comparti edificatori, come sopra illustrate, si restituisce il seguente quadro riepilogativo aggiornato:

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+							10.824,29	
C2+	68.282,43	6.506,64	0,095	0	5.260,50	1.246,14	(C1+C2)	18,25%
C3					(C1+C2)	(C3)	1.634,32 (C3)	
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%

Il dimensionamento globale del PP determina un indice medio UT pari a 0,069 m²/m² ed un rapporto medio SF/ST pari al 17,69%; tali parametri sono in linea con le precedenti varianti e con il rispetto dei parametri generali (UT max = 690 m²/Ha = 0,069 m²/m²; rapporto SF/ST= 19% max) di cui alle premesse, sebbene già dal 2018 con la Variante al PRG "SMART" sia stato previsto il solo riferimento al piano particolareggiato, senza più specificare nelle NTA del PRG il rispetto dei parametri di riferimento generali, rimandando ogni eventuale modifica direttamente allo strumento attuativo.

Dal punto di vista generale, la variante parziale 2023 prevede le seguenti modifiche/integrazioni:

- viene riportato negli elaborati di piano l'effettivo disegno delle aree soggette a forestazione "per l'assorbimento di carbonio in linea con gli obiettivi del piano nazionale di riduzione di gas serra in adempimento al protocollo di Kyoto" a seguito di ampliamento alla 3° corsia dell'autostrada A-14 da Cattolica a Porto S.Elpidio, come da progetto esecutivo delle opere a verde, redatto da Autostrade per l'Italia e approvato dal Comune di Senigallia con DGM n.65 del 16.04.2013 (intervento realizzato);

- viene stralciata la specifica previsione del piano vigente in merito alla localizzazione del "Plateatico Circense" ex art.8.1 delle NTA, in quanto non congruente con le previsioni di cui alla DGM 151/2004 che da ultimo, in attuazione della L.337/1968 che riconosce la "funzione sociale" dei Circhi Equestri e che prevede all'art.9 la compilazione di un elenco di aree disponibili per tali installazioni, individua tale ambito nell'area "ex Villa Torlonia" destinata a parcheggio, in contrasto con quanto previsto dal PP



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)

TAVOLA

2

Destinazioni d'uso e modalità d'intervento

scala 1:1000

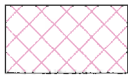
LEGENDA



PERIMETRO PIANO PARTICOLAREGGIATO



AREA STRALCIATA DAL PIANO CON LA VARIANTE AL PRG "CITTA' RESILIENTE"
DCC n.95 del 08/11/2021



AREA STRALCIATA DAL PIANO CON LA "VARIANTE PARZIALE PER LA LOCALIZZAZIONE DEGLI
IMPIANTI DI TELEFONIA MOBILE" - DCC n.107 del 15/11/2006

DESTINAZIONI D'USO



COMPARTI EDIFICATORI - ART. 4 NTA



COMPARTI CONVENZIONATI



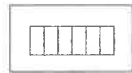
COMPARTI IN PROGETTO



PERIMETRO DI MASSIMO INGOMBRO



STRADA E PARCHEGGI PRIVATI INTERNI AI COMPARTI



PARCHEGGIO IN CESSIONE



AREE AD EDIFICABILITA' DIFFERITA - ART. 5 NTA



AREE AD EDIFICABILITA' DIFFERITA CON ATTREZZATURE PREESISTENTI
COMPATIBILI CON IL PIANO - ART 5 NTA



AREE CON EDIFICI PREESISTENTI ALLA FORMAZIONE DEL P.P. - ART. 6 NTA



PARCHEGGI PRIVATI EXTRA COMPARTO - ART. 6 NTA



AREE PER ATTREZZATURE E IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE - ART. 7 NTA

ZONE PER IL PARCO URBANO - ART. 8 NTA

C.S.

CENTRO SERVIZI - ART. 8.1 NTA

P.S.

PARCHEGGIO SCAMBIATORE - ART. 8.1 NTA



PARCHEGGI PUBBLICI - ART. 8.1 NTA



PREVISIONE DI CONNESSIONE PEDONALE - ART. 8.1 NTA



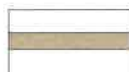
AREE A VERDE COMPATTO (BOSCO URBANO) - ART. 8.2 NTA



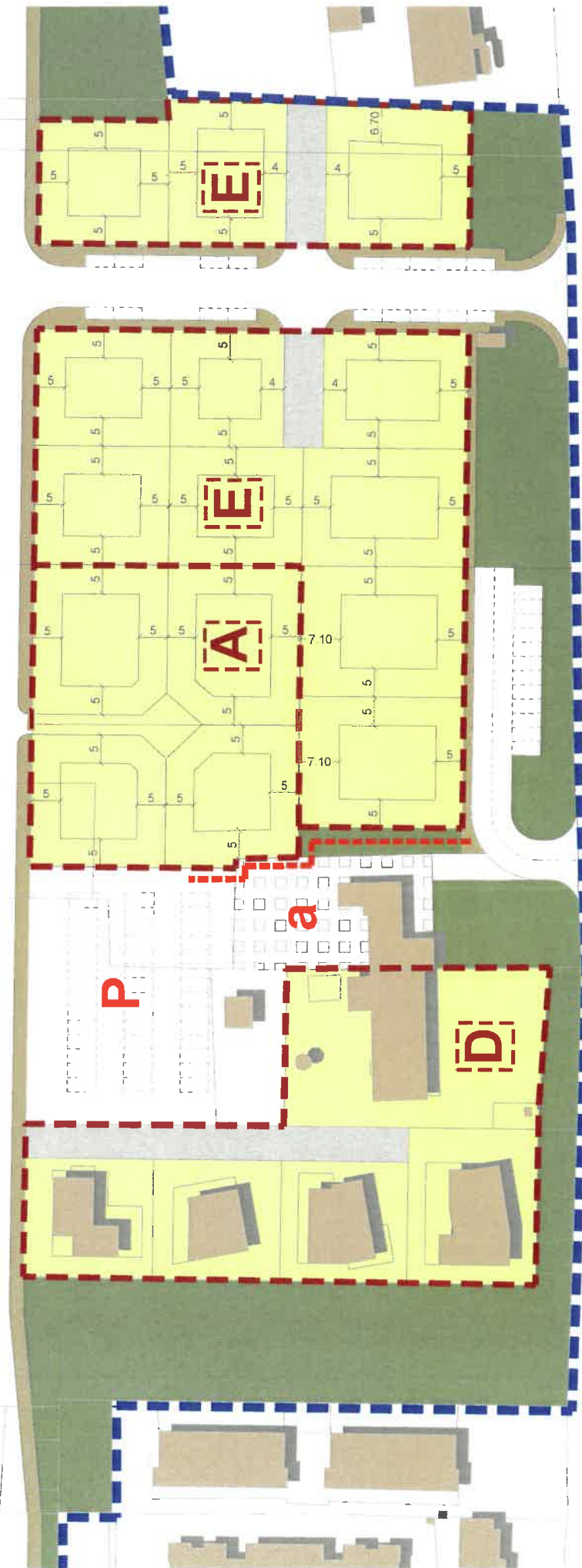
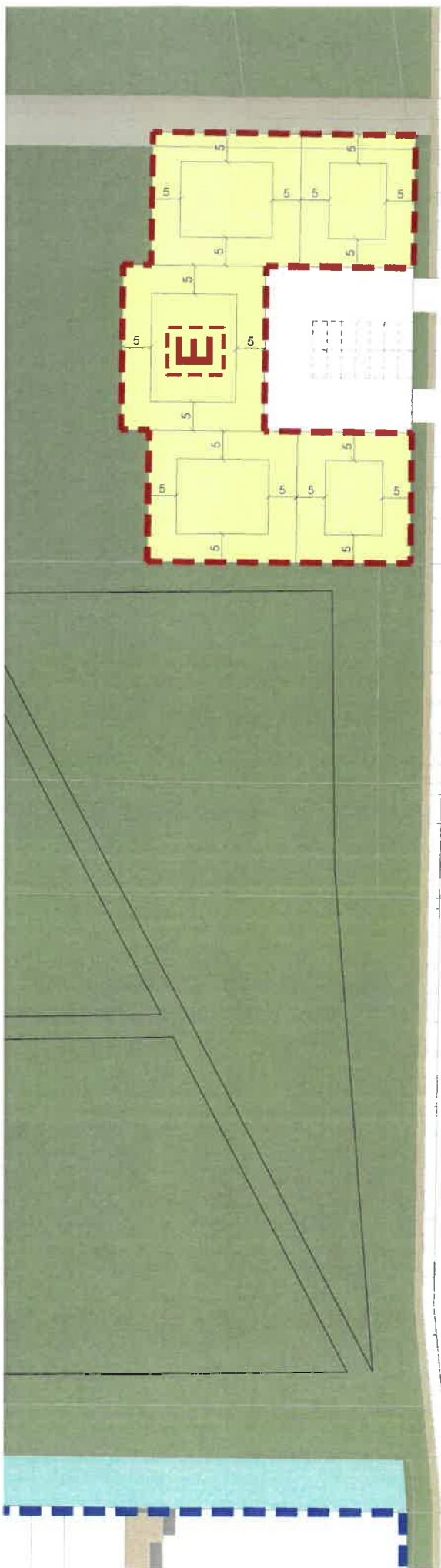
AREE DELLA FORESTAZIONE - ART. 8.2 NTA



VIABILITA' VEICOLARE PUBBLICA - ART. 8.3 NTA



PERCORSI CICLABILI - ART.8.3 NTA





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)

TAVOLA

5

Planimetria generale

scala 1:1000

