

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

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA E VERIFICHE URBANISTICHE

COMMITTENTE

DELTA COSTRUZIONI S.R.L.

PROGETTISTA

Geom. PERSI MAURO

SCALA

1:500 s.d.i.

DATA

MAGGIO 2026

ARCHIVIO

_____.dwg

TAVOLA

17

AGGIORNAMENTO PROGETTO



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.

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

OGGETTO : 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 COSTRUZIONI S.R.L., CON SEDE A SENIGALLIA IN VIA LA MARCA N° 8 – **URBANIZZAZIONE PRIMARIA – SECONDO STRALCIO.**

Il sottoscritto Geom. Persi Mauro, n. a Castelleone di Suasa il 07/03/1966 ed ivi residente in Via J.F. Kennedy n° 232, c.f. PRS MRA 66C07 C152D, con Studio Tecnico a Castelleone di Suasa in Via C. Colombo n. 5 (S.T.A. Top System), iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Ancona al n. 1487, in qualità di Direttore dei Lavori del PRIMO STRALCIO DELL'URBANIZZAZIONE PRIMARIA, e progettista e D.L. del SECONDO STRALCIO DELL'URBANIZZAZIONE PRIMARIA, su incarico ricevuto dal sig. **CURZI STEFANO**, n. a Senigallia (An) il 13/04/1957, C.F. CRZ SFN 57D13 I608K, residente a Senigallia in Via La Marca n° 8, in qualità di **Legale Rappresentante** della ditta **DELTA COSTRUZIONI S.R.L.** con sede a Senigallia in Via L. La Marca n° 8, p.i. 00484870423, ha provveduto a redigere il presente progetto di Variante di cui all'oggetto,

premesse che:

- in data **26 Novembre 2020** con **Determina Dirigenziale n° 1164**, è stato approvato il progetto esecutivo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione del "COMPARTO E" Parco della Cesanella, ubicato in Via Enrico Mattei;
- in data **19 Ottobre 2021** è stata stipulata la **Convenzione tra il Comune di Senigallia ed il richiedente**, con Rogito Notaio Campodonico in Senigallia, **Rep. 12309/9645**, per la realizzazione delle opere;
- in data **22 Ottobre 2021** è stato rilasciato il **Permesso di Costruire n° P/2021/93**, protocollo n° **GE/2021/0049138** per l'attuazione delle opere previste nel "COMPARTO E";
- in data **14/04/2022**, con Procedimento n° **1694/2022**, protocollo **19183**, è stata presentata la comunicazione di avvio dei lavori per la realizzazione delle opere di lottizzazione;
- in data **11/06/2024**, è stata deliberata dalla Giunta Municipale del Comune di Senigallia, con **Delibera n° 122**, la **Variante Parziale 2023 al Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica "Parco della Cesanella – Approvazione** ex artt. 4 e 30 L.R. 34/1992 e art. 33 c. 8 della L.R. 19/2023;
- in data **2 Luglio 2024** è stato rilasciato il **Permesso di Costruire n° P/2024/59**, protocollo n° **GE/2024/0037661** di Variante in Corso d'Opera al PDC P/2021/93 del 22/10/2021, per l'attuazione delle opere previste nel "COMPARTO E";

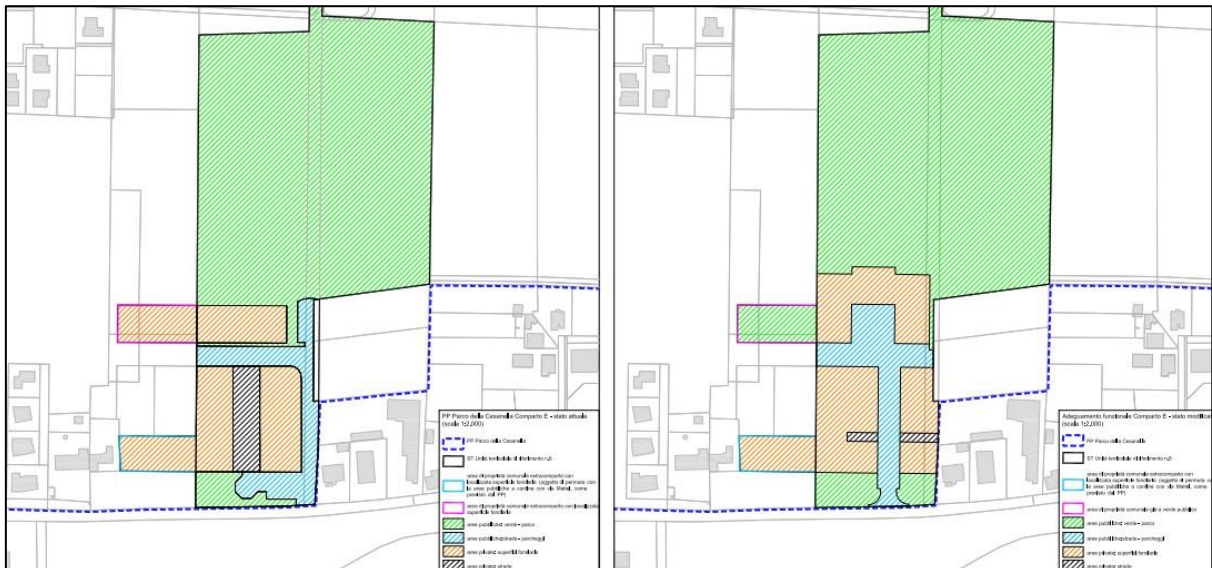
- in data **10 Ottobre 2024** è stato rilasciato il **Permesso di Costruire n° P/2024/84, Protocollo GE/2024/56009**, ed autorizzazione della Giunta Municipale con Delibera n° 203 in data 01/10/2024, per la Variante in Corso d'Opera ai precedenti Permessi di Costruire, per l'attuazione delle opere previste nel "COMPARTO E";
- è stata presentata dalla ditta lottizzante Delta Costruzioni S.R.L. in data **19/07/2024** ed assunta **al protocollo del Comune al n° 40741**, la richiesta per procedere **A STRALCI FUNZIONALI** sul progetto generale e presentare allo stesso modo il Certificato di Regolare Esecuzione delle opere di urbanizzazione. Tale richiesta è stata accettata dal Comune di Senigallia, con riscontro a mezzo **nota del 23/08/2024, Protocollo n° GE/2024/46534**;
- le opere di urbanizzazione primaria sono state suddivise in due stralci funzionali, così come rappresentato nella planimetria generale allegata al progetto e precisamente:
 - **PRIMO STRALCIO FUNZIONALE** costituito da tutte le strade, marciapiedi, parcheggi su Via Guercino, il bacino di invarianza idraulica, la cabina elettrica e tutti i sotto servizi per urbanizzare e rendere edificabili 14 lotti, tranne i lotti n° 12 e 13 (il tutto evidenziato con retinatura in grigio nella planimetria generale allegata);
 - **SECONDO STRALCIO FUNZIONALE** costituito dalla strada, marciapiede, parcheggi su Via E. Mattei, il bacino di invarianza idraulica per tale stralcio, e tutti i sotto servizi per urbanizzare e rendere edificabili i lotti n° 12 e 13;
- le opere di urbanizzazione primaria di cui al **PRIMO STRALCIO FUNZIONALE** sono state **dichiarate ultimate in data 14 Ottobre 2024**, come da certificato redatto in contraddittorio fra l'impresa e il direttore dei lavori, e pertanto in tempo utile;
- **lo stato finale del PRIMO STRALCIO FUNZIONALE** è stato redatto dal sottoscritto Direttore dei Lavori in **data 14 Ottobre 2024** e prodotto il **Certificato di Regolare Esecuzione** al Comune di Senigallia in data **15/10/2024, assunto al Protocollo al n° 56901/2024 in pari data**;
- il Certificato di Regolare Esecuzione relativo al PRIMO STRALCIO FUNZIONALE delle Opere di Urbanizzazione Primaria è stato accettato dal Comune con **Determinazione del Responsabile di Area n° 1946 del 23/12/2024** e cedute le aree e le opere di urbanizzazione al Comune di Senigallia, con Rogito Notaio Campodonico in data **07/02/2025, Repertorio n° 17463/13716**, registrato a Senigallia il 19/02/2025 al n° 360;
- successivamente a seguito **dell'Ordinanza n° 112 del 27/03/2025 della Polizia Locale** del Comune di Senigallia è stata disciplinata la circolazione e la sosta in Via Guercino, nel tratto di nuova realizzazione, **corrispondente al PRIMO STRALCIO FUNZIONALE ed aperta la viabilità e l'accesso a tale porzione di lottizzazione**;
- in data **29/08/2025** è stata rilasciata la **Determinazione del Responsabile di Area n° 1199** che apporta ulteriori variazioni al programma costruttivo del comparto "E" del Parco della Cesanella (sesta variante non sostanziale), con la quale sono state modificate le SUL di alcuni

lotti, senza modificare la Superficie Fondiaria del comparto, così come riportato nella tabella n° 3 allegata;

- a seguito della **Variante Parziale 2023** al Piano particolareggiato di iniziativa pubblica “Parco della Cesanella”, nei comparti edificatori **è stata prevista la facoltà di realizzare o meno la rete gas metano** con impegno a riportare negli atti di vendita dei lotti e degli immobili afferenti ai relativi comparti, che “l’allaccio alla rete del gas, a partire dalla condotta ad oggi esistente, ovvero eventuali costi derivanti dalla necessità di realizzare una nuova cabina elettrica, saranno a carico del soggetto privato acquirente”. E’ stata inserita, nelle NTA, la clausola che nel caso dovesse verificarsi una maggiore necessità di potenza elettrica, anche dovuta alla scelta di non fruire della rete gas, dovrà essere preferibilmente evitata la duplicazione delle 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 privati;
- con la **Variante Parziale 2023** 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;
- antecedentemente alla **Variante parziale 2023**, erano previsti i seguenti comparti edificatori inclusi nel piano che di seguito si riportano nella 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%

- la **Variante Parziale 2023**, per quanto riguarda il Comparto “E” 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;



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. 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 (come sopra specificato)**, 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.



stratto tavola 2 del P.P. variante 2017



Estratto tavola 2 del P.P. variante 2023

- la **Variente Parziale 2023**, per quanto riguarda il **Comparto "E"**, a seguito delle modifiche relative all'assetto funzionale dei comparti edificatori, 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+ 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%

- al fine di rendere più chiare e flessibili le NTA di piano, la variante 2023 **introduce una norma specifica che disciplina la possibilità di modifiche non sostanziali all'assetto del programma costruttivo afferente i comparti edificatori (es. spostamento di SUL tra i lotti), attraverso Determina Dirigenziale;**

pertanto, tutto ciò premesso, **la presente ISTANZA DI VARIANTE** al piano esecutivo del Comparto "E", incluso nel P.P. PARCO DELLA CESANELLA, in ottemperanza alla Variante Parziale 2023 al P.P., approvata con D.G.M. n° 122/2024, **consiste nella realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria per il completamento del SECONDO STRALCIO e precisamente:**

1. **realizzazione di una nuova viabilità** utilizzando l'innesto già esistente sulla Via E. Mattei, che attualmente serve per l'accesso al fabbricato di cui al mappale 904, posto a confine con le aree del comparto in direzione nord, peraltro su area già di proprietà comunale. La strada di lottizzazione, della larghezza di ml. 7,00, verrà realizzata in sostituzione della precedente strada e parcheggi privati, previsti con il progetto originario e sarà circa parallela alla Via E. Mattei ed a confine con i lotti 12 e 13 del comparto. Tale soluzione consiste nella non realizzazione di un ulteriore innesto sulla pubblica via. Tra la strada di lottizzazione ed i lotti 12 e 13 e sul fronte dei lotti 14 e 15, verrà realizzato un marciapiede della larghezza di ml. 1,60, fino al collegamento con Via Guercino, nell'angolo del lotto 15, costruito con la stessa tipologia di quelli del primo stralcio e precisamente con finitura a massello in cemento di colore rosso. Sul lato opposto della strada, ed a confine con la stessa, verrà realizzato il parcheggio pubblico, delle dimensioni di ml. 30,00 di lunghezza per 5,00 di larghezza (mq. 150,00), con finitura a massello autobloccante posato a secco su letto di graniiglia uguale al marciapiede ed al parcheggio del primo stralcio funzionale, così come previsto nelle NTA del "Comparto E". Tale superficie viene considerata al 50% semipermeabile per il calcolo dell'invarianza idraulica;
 2. **verranno ridefinite le Superfici Fondiarie dei lotti 12-13-14-15 e 16**, con l'allargamento di ml. 5,00 verso la Via E. Mattei, senza l'aumento della SUL dei lotti, così come previsto nello strumento urbanistico;
 3. **verranno ridefinite le superfici dei lotti 12 e 13**, a seguito dell'allargamento di cui al punto precedente e per **lasciare al Comune un frustolo di terreno della larghezza di circa ml. 4,05, da destinare a verde pubblico, che verrà sistemato, pulito e livellato (progetto delle OUS)** e per avere accesso al palo Enel ed al pozzetto degli scarichi meteorici del fabbricato di cui al mappale 904, ove verrà allacciato lo "scarico di troppo pieno" del bacino di infiltrazione per l'invarianza del secondo stralcio funzionale e per evitare la costituzione di una servitù di passaggio interna ad un lotto edificabile;
- **realizzazione di un ulteriore bacino di invarianza idraulica**, di modeste dimensioni, per il secondo stralcio funzionale, in quanto si è verificata l'impossibilità di scaricare le acque meteoriche della strada e del parcheggio da realizzare (i singoli lotti, per l'invarianza idraulica avranno un sistema di infiltrazione e smaltimento interno agli stessi), presso la fognatura realizzata in precedenza, in quanto il tutto è condizionato dall'accesso già esistente per il fabbricato di cui al mappale 904. Infatti non è possibile rialzare più di tanto la strada, in quanto verrebbe pregiudicato l'accesso a tale proprietà e pertanto la strada avrà la pendenza verso Nord e quindi senza possibilità di scarico naturale. Non si è preso in considerazione il sistema di accumulo delle acque meteoriche e smaltimento in fognatura con pompa di sollevamento. Il bacino di infiltrazione interrato sarà realizzato con lo stesso sistema di quello già realizzato a valle del comparto, e sarà collocato nell'area posta all'intersezione tra la Via E. Mattei e la nuova strada di lottizzazione, così come meglio rappresentato nelle tavole progettuali esecutive. La

soluzione adottata con il presente progetto, prevede, ai fini dell'invarianza idraulica, l'utilizzo del sistema modulare geocellulare, come indicato nelle linee guida della D.G.R. n° 53/2014, abbinato all'efficacia dell'80% della rete delle acque meteoriche. Si tratta di moduli i quali grazie alla loro elevata capacità di detenzione, consentiranno di creare sotto il terreno una struttura in grado di contenere grandi quantitativi di acqua meteorica e di permettere nel tempo, l'infiltrazione nel terreno. Tale bacino sarà costituito da moduli plastici a forma di parallelepipedo, realizzati in polipropilene, che verranno assemblati e rivestiti con fogli di materiale geosintetico, per consentire la dispersione dell'acqua, evitando l'intasamento delle maglie plastiche. I moduli componibili di forma rettangolare, avranno una struttura reticolare con una percentuale di vuoto del 96%, saranno autoportanti e resistenti ai carichi stradali o del terreno soprastante di rinterro del bacino stesso. Rispetto ai sistemi tradizionali (pozzi drenanti, tubi forati, bacini di ghiaia), tali sistemi consentono di realizzare delle trincee interrato che garantiscono un maggiore accumulo di acqua ed un'ottimale dispersione nel terreno delle acque meteoriche. Come altezza minima di rinterro, si prevede una ricopertura del bacino con almeno 90 cm. per installazioni nel verde (prato ed eventuali piccoli cespugli di piante ornamentali). L'immissione dell'acqua avverrà tramite pozzetti ispezionabili ed integrati nei moduli, i quali raggiungeranno il piano di campagna, prolungando il corpo dei pozzetti con appositi tubi verticali, in sommità dei quali si installeranno le guarnizioni ed i coperchi di chiusura. Tramite questi pozzetti, sarà possibile ispezionare il bacino tramite una lancia munita di telecamera ed eventualmente procedere alla pulizia della stessa, utilizzando una normale lancia di auto spurgo a getto di acqua. Il mantenimento del sistema di infiltrazione dipende dal grado di contaminazione delle superfici ad esso collegate. Per questo motivo, a monte del bacino, verrà previsto un pozzetto per la ritenzione e trattenimento del fogliame e delle impurità provenienti dalle caditoie stradali e non dovranno essere piantumati alberi ad alto fusto nelle immediate vicinanze del bacino, per evitare l'intasamento delle geogriglie con le radici degli alberi stessi. I primi controlli, e l'eventuale pulizia del bacino avverranno prima della consegna dell'opera al Comune. Successivamente si dovranno effettuare controlli ed eventuali pulizie periodiche di manutenzione per garantire il perfetto funzionamento del bacino di infiltrazione. Bisogna anche considerare che il bacino di infiltrazione in trincea interrato, non presenta la presenza di acqua in superficie ed evita il proliferare di insetti, ratti e quant'altro, migliorando le condizioni igienico sanitarie della zona, soprattutto in considerazione che siamo in una zona residenziale, dove troveranno collocazione numerose abitazioni di futura realizzazione. La verifica ed il calcolo delle acque meteoriche da infiltrare nel terreno, per l'invarianza idraulica, è stata redatta dal Geologo Stefano Giuliani, esperto in materia, e dimensionato il bacino con le superfici permeabili ed impermeabili del secondo stralcio funzionale. Il bacino, è previsto delle dimensioni di ml. 5.60 x 5.60 x 1.32 di altezza, e sarà collocato così come rappresentato nella tavola 2 di progetto, nel mappale 2374, con facile accesso dalla strada pubblica adiacente, per gli eventuali mezzi di auto spurgo. Alla presente istanza è allegato il SISTEMA DI DISPERSIONE PER INVARIANZA – RAUSIKKO BOX – prodotto dalla ditta REHAU, dove sono meglio indicate le caratteristiche, il funzionamento ed il sistema di manutenzione. Il bacino d'infiltrazione così dimensionato ha un volume netto di 39,74 mc., oltre alla ghiaia lavata drenante (sottostante e perimetralmente) per mc. 18,81, considerata drenante al 40% e quindi per mc. 7,52 che sommata ai 39,74 mc. del bacino **si avrà un volume di mc. 47,26 che è superiore a quello necessario di mc. 40,28** (vedi calcolo di invarianza del Geologo Dott. Giuliani, aggiornato al Febbraio 2026).

Il bacino di infiltrazione sarà dotato di un sistema di “troppo pieno” collegato dal pozzetto di centro strada, con tubazione in pvc del diametro di 200 mm, ad altro pozzetto già esistente, posto nell'area a verde pubblico (mappale 2395/b), collacata tra il mappale 904 ed il lotto 12. Tale sistema consentirà una ulteriore sicurezza per lo smaltimento delle acque meteoriche.

4. realizzazione dei seguenti sotto servizi :

- **linea acque meteoriche** costituita da pozzetti principali di raccolta in c.a. prefabbricati (80x80 interno) e pozzetti per l'alloggiamento delle caditoie (50 x 50 interno) con coperchi in ghisa atti a sopportare i carichi stradali, collegati tra loro con tubazione in pvc diametro mm. 315, fino al bacino di infiltrazione. I pozzetti delle caditoie (previsti n° 9) saranno collegati ai pozzetti principali con tubazioni in pvc del diametro di mm. 200 (vedi tavola 2 di progetto aggiornata);

- **linea acque nere** costituita da un pozzetto di raccolta in c.a. prefabbricato (80x80 interno) con coperchio in ghisa atto a sopportare i carichi stradali e pozzetti interni ai lotti 12 e 13 per l'allaccio dei futuri fabbricati. Il pozzetto principale sarà collegato alla pubblica fognatura, presente su Via E. Mattei, con tubazione in pvc del diametro di mm. 200, direttamente nel pozzetto già esistente al centro strada. Tale soluzione era già prevista nel progetto originario della lottizzazione (vedi tavola 2 aggiornata di progetto);

- **linea acquedotto** con allaccio dalla conduttura pubblica posta su Via E. Mattei, così come richiesto dal gestore del pubblico acquedotto (Viva Servizi Spa) con tubazioni PN 16 del diametro di mm. 63 per la linea principale e diametro mm. 40 per gli stacchi di adduzione ai lotti 12 e 13, il tutto regolamentato da opportune saracinesche e valvole poste all'interno della sede stradale (campane con chiusini in ghisa a filo asfalto). Viene previsto uno scarico per lo svuotamento della linea, mediante saracinesca e tubazione collegata al pozzetto delle meteoriche adiacente (vedi tavola 3 aggiornata di progetto);

- **linea di elettrificazione Enel** con collegamento al pozzetto già predisposto con il primo stralcio (P1E), nei pressi della cabina elettrica, costituita da pozzetti in c.a. prefabbricati (80x80 interno) con coperchio in ghisa atto a sopportare i carichi stradali, collegati tra loro con tubazioni corrugate flessibili del diametro di mm. 160 ed adduzione fino ai lotti 12 e 13 per l'allaccio dei futuri fabbricati. Verrà installata la cassetta C3M sul marciapiede a confine con i lotti 12 e 13. La linea principale verrà realizzata fino al collegamento con il palo Enel posto su verde pubblico adiacente al fabbricato di cui al mappale 904 precedentemente descritto (vedi tavola 4 aggiornata di progetto);

- **linea per la rete di illuminazione pubblica** con collegamento alla linea già presente su Via E. Mattei, con 2 pali rastremati e zincati dell'altezza di ml. 8 con doppia plafoniera, posti su basamento prefabbricato in cemento, e collocati lateralmente al parcheggio pubblico. La linea sarà costituita da tubazione corrugata del diametro di mm. 110. La doppia plafoniera servirà ad illuminare la strada, il parcheggio ed il verde pubblico (vedi tavola 5 aggiornata di progetto);

- **linea Telecom ed allaccio Fiber Cop** con collegamento al pozzetto già predisposto con il primo stralcio (P1T), nei pressi della cabina elettrica e pozzetto su Via E. Mattei (Fiber Cop), costituita da pozzetti in c.a. prefabbricati (60x60 interno) con coperchio in ghisa atto a sopportare i carichi stradali, collegati tra loro con tubazioni corrugate flessibili del diametro di mm. 160 ed adduzione fino ai lotti 12 e 13 per l'allaccio dei futuri fabbricati con tubazioni corrugate flessibili del diametro di mm. 63 (vedi tavola 6 aggiornata di progetto);

- **non verrà realizzata la linea del metano**, così come previsto dallo strumento urbanistico e con le prescrizioni dovute :

nel comparto non è prevista la realizzazione della rete gas metano e pertanto dovrà essere riportato negli atti di vendita dei lotti e degli immobili afferenti il relativo comparto, che l'allaccio alla rete del gas, a partire dalla condotta ad oggi esistente, ovvero eventuali costi derivanti dalla necessità di realizzare una nuova cabina elettrica, saranno a carico del soggetto privato acquirente.

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 privati.

Nel "COMPARTO E" sono individuate secondo la planimetria della Tavola 1 le seguenti zone :

ZONE AUP :

Mq. 2.839,11 per STRADE;

Mq. 800,61 per MARCIAPIEDI

Mq. 613,64 per PARCHEGGI

La pavimentazione dei 2 parcheggi principali per mq. 325 (175+150) verrà realizzata con massello autobloccante posato a secco su letto di graniglia (superficie semipermeabile).

ZONE AUS :

Mq. 6.674,65 per VERDE PUBBLICO;

Mq. 280,18 per STRADINA NEL PARCO.

Sono previsti n° 2 bacini di infiltrazione per l'invarianza idraulica della lottizzazione.

Al progetto sono allegati i due profili longitudinali e quello trasversale della strada e del parcheggio, oltre ai profili longitudinali della fognatura delle acque meteoriche e delle acque nere (vedi tavola 7 - 8 e 9 aggiornate).

Si allega inoltre il progetto della segnaletica orizzontale e verticale per la viabilità interna (vedi tavola 10 aggiornata).

Pertanto in considerazione di quanto sopra esposto, si allega la **tabella 2** relativa alle **verifiche urbanistiche del comparto "E"** e la **tabella 3** relativa alla **determinazione della Superficie Fondiaria e della Superficie Utile Lorda dei lotti, dello stato attuale vigente e dello stato futuro di progetto.**

VERIFICHE URBANISTICHE - TABELLA 2	
Comparto edificatorio "E" - Unità territoriale n.8	
Previsione urbanistica - STATO ATTUALE VIGENTE	
(DGM 120 DEL 21/05/2019 Modifica funzionale del Comparto E)	

	MQ	UT	SUL MAX MQ
ST (superficie catastale)	40.049,00	0,066	2.643,23
Area di proprietà Comunale con localizzata superf. Fondiaria	1.210,00		
Area di proprietà Comunale già a verde pubblico	1.322,00		
Superficie Territoriale intervento Delta Costruzioni S.R.L. comprese aree comunali	42.581,00		

		SUP. TERRITORIALE	Verifica SF/ST
SF - Superfici fondiarie (aree private)	8.479,00	42.581,00	19,91%

Verifica progetto di variante	
SF in progetto (vedi tab.3)	8.412,64
Verificata perché minore uguale di	8.479,00

SUL in progetto (vedi tab.3)	2.643,23
Verificata perché minore uguale di	2.643,23

VERIFICHE URBANISTICHE - TABELLA 2
Comparto edificatorio "E" - Unità territoriale n.8
Prev.ne urbanistica - Variante al PDC n° P/2021/93 del 22/10/2021 e seguenti
(DGM 122 del 11/06/2024 - VARIANTE PARZIALE 2023 - Previsione Comparto E)

	MQ	UT	SUL MAX MQ
ST (superficie catastale)	40.049,00	0,066	2.643,23
Area di proprietà Comunale con localizzata superf. Fondiaria	1.210,00		
Area di proprietà Comunale già a verde pubblico	1.322,00		
Superficie Territoriale intervento Delta Costruzioni S.R.L. comprese aree comunali	42.581,00		

		SUP. TERRITORIALE	Verifica (%) SF/ST
SF - Superfici fondiarie (aree private)	8.874,09	42.581,00	20,8405

Verifica progetto di variante	
SF in progetto (vedi tab.3)	8.874,09
Verificata perché minore uguale di	8.874,65

SUL in progetto (vedi tab.3)	2.643,23
Verificata perché minore uguale di	2.643,23

TABELLA 3 - STATO ATTUALE VIGENTE - Determinazione n° 1199 del 29/08/2025

DELTA COSTRUZIONI S.R.L.				
RIPARTIZIONE DELLA SUL NEI LOTTI				
COMPARTO	LOTTO N.	SUPERFICIE FONDIARIA	SUPERFICIE UTILE LORDA	UF
		SF mq.	SUL mq.	mq./mq.
E	1	609,56	190,00	0,31
E	2	725,00	230,00	0,32
E	3	606,68	140,00	0,23
E	4	466,20	140,00	0,30
E	5	464,00	140,00	0,30
E	6	493,86	135,00	0,27
E	7	471,27	145,00	0,31
E	8	496,00	250,00	0,50
E	9	491,75	242,00	0,49
E	10	415,95	118,00	0,28
E	11	524,82	243,00	0,46
E	12	602,24	104,00	0,17
E	13	600,84	105,00	0,17
E	14	507,55	201,00	0,40
E	15	422,09	130,00	0,31
E	16	514,83	130,23	0,25
TOTALE SF DI PROGETTO MQ.		8.412,64	2.643,23	
VERIFICATA PERCHE' MINORE DI MQ.		8.479,00		
UF max = 0,63 mq/mq				

TABELLA 3 – STATO DI PROGETTO

DELTA COSTRUZIONI S.R.L. - TABELLA 3 LA SUL E' AGGIORNATA CON DETERMINAZIONE N° 1199 DEL 29/08/2025 LA SUPERFICIE FONDIARIA E' AGGIORNATA IN BASE AL PRESENTE PROGETTO				
DETERMINAZIONE DELLA "SF" E DELLA "SUL" - RIPARTIZIONE DELLA SUL NEI LOTTI				
COMPARTO	LOTTO N.	SUPERFICIE FONDIARIA	SUPERFICIE UTILE LORDA	UF
		SF mq.	SUL mq.	mq./mq.
E	1	609,56	190,00	0,31
E	2	725,00	230,00	0,32
E	3	606,68	140,00	0,23
E	4	466,20	140,00	0,30
E	5	464,00	140,00	0,30
E	6	493,86	135,00	0,27
E	7	471,27	145,00	0,31
E	8	496,00	250,00	0,50
E	9	491,75	242,00	0,49
E	10	415,95	118,00	0,28
E	11	524,82	243,00	0,46
E	12	667,43	104,00	0,16
E	13	667,63	105,00	0,16
E	14	612,85	201,00	0,33
E	15	524,54	130,00	0,25
E	16	636,55	130,23	0,20
TOTALE SF DI PROGETTO MQ.		8.874,09	2.643,23	
VERIFICATA PERCHE' MINORE DI MQ.		8.874,65		
UF max = 0,63 mq/mq				

Con il presente progetto, così come previsto nella Convenzione del 19 Ottobre 2021, all'art. 6 – “Modalità di attuazione delle opere di urbanizzazione primaria”, comma 1, lettera a), si **chiede l'AUTORIZZAZIONE** a procedere con il **CERTIFICATO DI REGOLARE ESECUZIONE** che sarà emesso dal **Direttore dei Lavori, Geom. Mauro Persi**, n. a Castelleone di Suasa il 7/3/1966 ed ivi residente in Via J.F. Kennedy n° 23, con Studio a Castelleone di Suasa in Via C. Colombo n° 5, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Ancona al n° 1487, **non oltre tre mesi dalla data di ultimazione dei lavori.**

L'importo dei lavori previsti per le Opere di Urbanizzazione Primaria del **SECONDO STRALCIO FUNZIONALE** ammonta complessivamente ad **euro 86.287,68** così suddiviso :

- ACQUE METEORICHE - Euro 12.077,24
- ACQUE NERE - Euro 2.648,52
- ACQUEDOTTO - Euro 4.032,27
- ELETTRIFICAZIONE - Euro 5.856,32
- TELECOM – FIBER COP - Euro 3.597,24
- ILLUMINAZIONE PUBBLICA - Euro 5.154,92
- VIABILITA' - Euro 40.916,10, di cui Euro 40.519,27 per strade, parcheggio e marciapiede ed Euro 396,83 per segnaletica
- INVARIANZA IDRAULICA - Euro 9.883,25
- COSTI SICUREZZA AGGIUNTIVA - Euro 2.121,82

Il computo metrico estimativo delle opere da realizzare è stato aggiornato sulla base delle prescrizioni impartite dal Comune.

Le spese per le Opere di Urbanizzazione Primaria sono pari ad **Euro 104.762,26** come documentato dal quadro tecnico economico allegato.

Tanto doveva il sottoscritto per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

Castelleone di Suasa li 04/05/2026

Il Tecnico

Geom. Mauro Persi



**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