

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

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (NTA) DEL "COMPARTO E"

COMMITTENTE

DELTA COSTRUZIONI S.R.L.

PROGETTISTA

Geom. PERSI MAURO

SCALA

1:500 s.d.l.

DATA

MARZO 2026

ARCHIVIO

_____.dwg

TAVOLA

27



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.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL COMPARTO "E"

MODIFICA ARTICOLAZIONE FUNZIONALE DEL COMPARTO "E"

Con la Delibera di Giunta Comunale n. 120 del 21/05/2019 è stata modificata l'articolazione funzionale del Comparto E – Unità Territoriale n. 8, e sono state variate le posizioni delle superfici fondiaria lasciando invariati gli indici urbanistici, come di seguito:

Superficie Territoriale ST = 40.049,00 mq

Indice UT netto = 0,066 mq/mq

Superficie Utile Lorda SUL = 2.643,23 mq

Superficie Fondiaria SF = 8.479,00 mq

Il Piano esecutivo del "COMPARTO E" è stato variato dalla DGM n° 122 del 11/06/2024, avente per oggetto: "PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA "PARCO DELLA CESANELLA – VARIANTE PARZIALE 2023". APPROVAZIONE EX ARTT. 4 E 30 L.R. 34/1992 E ART. 33 C.8 DELLA L.R. 19/2023, con il seguente dimensionamento :

Superficie Territoriale ST = 42.581,00 mq

SUL realizzabile = 2.643,23

Indice UT = 0,066 mq/mq

SUL esistente = 0,00 mq

SUL convenzionata/realizzata = 2.643,23 mq

Saldo SUL = 0,00 mq

Superficie Fondiaria SF = 8.874,65

Rapporto SF/ST = 20, 84 %

DATI PLANOVOLUMETRICI E NORMATIVI DEL PIANO ATTUATIVO - COMPARTO "E"

Le norme tecniche del Comparto "E" prevedono:

DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso ammesse sono la residenza ed altre destinazioni con la stessa compatibili (di cui alle norme di PRG per le zone BR2 all'art. 16 comma 6).

PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI

Ai sensi dell'art. 3 comma 5 della Legge Regione Marche del 3/5/2018 n. 8 e s.m.i. si applica la definizione dei parametri urbanistici e edilizi contenuta nel Regolamento Edilizio Comunale vigente al momento dell'adozione del Piano Particolareggiato Parco della Cesanella.

UT= 0,066 mq/mq SUL

H= m 9,70

DC= come indicato nella Tavola 1

DF = m 10

DS = come indicato nella Tavola 1

SUL massima = mq. 2.643,23

UF=0,63 mq/mq

RS = 1

RF= 2/3

RC = 1/3

P = 2

A.U.S.= In cessione

S.U.A.= Come da parametro di PRG vigente al momento della presentazione delle singole istanze di Permesso di Costruire degli edifici.

La variante al PRG, approvata con atto n. 97 del 26 ottobre 2016, introduce con l'art. 32/ter ("Misure integrative per la mitigazione del rischio idro-geologico") 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.

Come stabilito dall'art. 3 delle NTA del P.P. "Parco della Cesanella" VARIANTE PARZIALE 2023, per facoltà di tutela idrogeologica propria della Variante al PRG, è **consentito, a seguito dell'approvazione della Variante PRG con l'atto C.C. n° 97/2016, che i comparti edificatori del P.P. Parco della Cesanella possano adottare facoltativamente tale modalità attuativa** (esclusione di superfici utili al piano seminterrato ed interrato con incremento delle SUL f.t. in relazione ai parcheggi privati e pertinenze residenziali e della altezza massima di n. 2,70).

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

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.

DELTA COSTRUZIONI S.R.L. - TABELLA 3				
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				

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 scomuto.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

In sede di Permesso di Costruire sono ammessi adeguamenti al programma costruttivo consistenti in:

- variazione ubicazione accessi carrabili e pedonali ai singoli lotti;
- accorpamento tra lotti;
- modifiche delle quote di progetto contenute entro i 40 cm.

- 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.

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

- spostamento di SUL tra i lotti nel limite del $UF=0,63 \text{ mq/mq}$;
- variazione alla quota dei lotti superiore ai 40 cm.

Infine eventuali variazioni all'assetto planimetrico indicato nel piano, adeguatamente motivate, possono essere adeguatamente valutate dall'Ufficio Tecnico Comunale e approvate dalla Giunta Municipale se ritenute migliorative dal punto di vista funzionale e urbanistico.

Castelleone di Suasa, lì 6/03/2026

Il tecnico incaricato
Geom. Persi Mauro



**Studio Tecnico Associato
TOP SYSTEM**
Via C. Colombo n.5
60010 Castelleone di Suasa (AN)
Tel. 071 966036 -
Partita I.V.A. 01261980427