

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 SECONDARIA



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 SECONDARIA

ELABORATO

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA OPERE URB. SECONDARIA

COMMITTENTE

DELTA COSTRUZIONI S.R.L.

PROGETTISTA

Geom. PERSI MAURO

SCALA

1:500 s.d.l.

DATA

MARZO 2026

ARCHIVIO

_____.dwg

TAVOLA

5

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 : PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA COSTITUITE DAL VERDE PUBBLICO E DALLA STRADINA STERRATA NEL PARCO DELL'INTERO COMPARTO "E", 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.

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 per la realizzazione delle OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA** di cui all'oggetto,

premesso 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**;

pertanto, tutto ciò premesso, **il presente progetto prevede la realizzazione delle opere di Urbanizzazione Secondaria relativamente a TUTTO il comparto edificatorio "E"** e precisamente:

- **REALIZZAZIONE DEL VERDE PUBBLICO.** Le zone previste per la realizzazione del Verde, sono sostanzialmente 3 e precisamente :

- **l'area collocata in adiacenza alla Via E. Mattei**, della superficie complessiva di mq. 1.355 circa (973 + 382), dall'innesto della nuova stradina di lottizzazione all'incrocio con Via Guercino (zona cabina elettrica) e fino al confine con altra proprietà (mappale 82), antistante il lotto n° 16, in direzione Senigallia. In sostanza, tutta la fascia di terreno fiancheggiante la pubblica Via, ridefinita a seguito della Variante Parziale 2023 al Piano Particolareggiato del Parco della Cesanella, approvata con D.G.M. n° 122/2024 e dal nuovo progetto delle opere di urbanizzazione primaria del secondo stralcio funzionale proposto dalla ditta lottizzante. Tale soluzione, costituisce un filtro al rumore ed alle polveri per i fabbricati antistanti già edificati e per quelli da edificare in futuro, nonché si creerebbe un'area idonea anche all'installazione di attrezzature quali panchine, giochi per bambini ed arredi dei parchi urbani, come per quello già presente sulla stessa via, all'incrocio con Via Botticelli. La soluzione proposta in luogo di quella originaria (Tavola n° 20 - strada privata e parcheggi che tagliavano a metà il verde) risulta più uniforme ed omogenea, sia per utilizzo che per manutenzione. Tale area sarà accessibile sia da Via Guercino (marciapiede nei pressi della cabina elettrica, sia da Via Mattei o dalla stradina di futura realizzazione. In tale area verrà eventualmente ricaricato e livellato il terreno per la messa a dimora delle alberature ad intervalli omogenei e simmetrici rispetto ai manufatti (parcheggio, marciapiede e lato del lotto n° 16). In progetto su tale zona è prevista la piantumazione di n° 9 alberi circa, così come rappresentato nella tavola n° 1. **Gli alberi della specie Pyrus (n° 6) messi a dimora nel verde pubblico che fronteggia Via Mattei, antistanti i lotti 14-15 e 16, saranno collocati alla distanza di almeno 5 metri lineari dal confine della proprietà Comunale dalle altre proprietà, per agevolare gli interventi di potatura della chioma al raggiungimento delle dimensioni di maturità della specie.** Le alberature in vaso piantumate, saranno del tipo "PYRES" (pero da fiore) con circonferenza del fusto di cm. 10-12, e saranno messe a dimora con attrezzatura specifica per lo scavo della buca, la successiva ricolmatura, la fornitura dei pali tutori di sostegno (n° 2 pali per ogni albero) con il tubo corrugato flessibile a protezione del colletto di ancoraggio in difesa dell'azione del vento, la formazione della conca di compluvio per l'irrigazione, la concimazione, il primo innaffiamento, con la garanzia di attecchimento entro la prima stagione vegetativa utile. Il Pyrus da fiore, in particolare la cultivar 'Chanticleer', è un albero ornamentale deciduo noto per la sua fioritura bianca primaverile, simile al pero da frutto, con fiori bianchi prima della comparsa delle foglie lucide che in autunno virano al giallo, arancio e rosso. Ha un portamento piramidale e compatto, con rami eretti che non si deformano, anche senza potatura. È una pianta rustica, resistente a climi difficili, ma predilige posizioni soleggiate e terreni ben drenati. Produce piccoli frutti commestibili per gli uccelli. Si coltiva in qualsiasi terreno fertile, prediligendo quelli di medio impasto sub acidi. Per il suo portamento slanciato e lo sviluppo contenuto è molto utilizzato per viali alberati e giardini;

- **le due aiuole su Via Guercino** (mq. 62 circa ciascuna) sul fronte dei lotti 4 e 5 e **quella adiacente al parcheggio pubblico** (parcheggio A), di mq. 34 circa, già realizzate con il primo stralcio funzionale delle opere di urbanizzazione primaria. L'intervento consiste nel rinterro delle aiuole già costruite con terreno vegetale pulito e scevro da impurità, livellatura e messa a dimora di n° 2 alberi di Pyrus da fiore nell'aiuola centrale, con le stesse modalità descritte al punto precedente. La messa

a dimora di alberi ad alto fusto con distanza dai confini di almeno 3 metri lineari non può avvenire nelle aiuole laterali ed a confine con i lotti 4 e 5, in quanto non sussiste la distanza minima prevista dal Codice Civile, tra proprietà diverse. Tali aiuole, se ritenuto necessario dall'Amministrazione Comunale, potranno essere piantumate con essenze ornamentali a cespuglio;

- **la zona retrostante ai lotti 1, 2 e 3, costituente la porzione di verde alberato che funge da collegamento con il Parco della Cesanella**, della superficie di circa mq. 2.024. Tale area sarà accessibile direttamente dal parco o in alternativa, dalla stradina sterrata che collega Via Guercino con la pista ciclabile posta a confine con il parco-lato mare. L'area a confine con i tre lotti sopra citati, verrà ricaricata con terreno vegetale scevro da impurità, per la formazione di una leggera e dolce scarpata in modo da raccordare il dislivello di circa 100-120 cm. presente tra la quota di progetto dei lotti e quella del terreno attuale del parco, così come meglio rappresentato nella tavola progettuale. Il terreno verrà livellato a scarpata e nella parte pianeggiante verranno messe a dimora delle alberature ad intervalli regolari ed adeguata distanza tra essi. In progetto è prevista la piantumazione di n° 8 alberi circa, così come rappresentato nell'elaborato grafico. Gli alberi dovranno essere collocati alla distanza di almeno 3 metri lineari dal confine della proprietà del lottizzante, nel rispetto del Codice Civile. Le alberature in vaso piantumate, saranno del tipo **"ACER CAMPESTRE"** (acero campestre) con circonferenza del fusto di cm. 10-12, e saranno messe a dimora con attrezzatura specifica per lo scavo della buca, la successiva ricolmatura, la fornitura dei pali tutori di sostegno (n° 2 pali per ogni albero) con il tubo corrugato flessibile a protezione del colletto di ancoraggio in difesa dell'azione del vento, la formazione della conca di compluvio per l'irrigazione, la concimazione, il primo innaffiamento, con la garanzia di attecchimento entro la prima stagione vegetativa utile. L'Acero campestre, noto anche come Oppio, Loppo o Testucchio, si distingue per la sua natura camaleontica: può presentarsi come un albero imponente o come un grosso arbusto a più tronchi, adattandosi perfettamente a diverse esigenze paesaggistiche. Ha una chioma naturalmente arrotondata e la sua corteccia, di un affascinante marrone pallido, si fessura con l'età in placche allungate, aggiungendo maggior carattere alla pianta. Le foglie dell'Acero campestre sono un vero spettacolo stagionale. Composte da 4-5 lobi e larghe tra i 5 e gli 8 cm, queste foglie cambiano colore durante l'anno, offrendo un panorama sempre nuovo. In primavera, si aprono con delicate sfumature rosa, per poi virare a un verde intenso durante l'estate. L'autunno le veste di giallo prima della caduta, creando un tappeto dorato ai piedi dell'albero. L'Acero campestre non è solo bello da vedere, ma è anche un prezioso alleato per l'ambiente. È noto per la sua capacità di assorbire l'inquinamento urbano, guadagnandosi il titolo di "albero purificatore". Questa caratteristica lo rende particolarmente adatto per le aree urbane, dove può contribuire a migliorare la qualità dell'aria. Inoltre, i suoi fiori, sebbene piccoli e non particolarmente appariscenti, sono un'importante fonte di nutrimento per le api. Piantare un Acero campestre significa quindi contribuire alla biodiversità locale e sostenere questi importanti impollinatori. Una delle ragioni per cui l'Acero campestre è così popolare è la sua notevole resistenza, infatti può sopportare temperature fino a -27°C, rendendolo adatto a una vasta gamma di climi. È anche resistente al vento, caratteristica che lo rende ideale per creare barriere frangivento naturali. Questo albero si adatta bene a diversi tipi di terreno, anche quelli poco ricchi di sostanze nutritive. Cresce bene sia in pieno sole che in mezz'ombra, offrendo flessibilità nella progettazione del paesaggio.

Il frustolo di terreno a verde, della superficie di mq. 98 circa (mappale 2395/b), collocato tra il lotto 12 ed il mappale 904 (di altra proprietà) verrà sistemato con pulizia e livellamento del terreno (vedi computo metrico). In tale porzione di verde sono esistenti tre alberi.

REALIZZAZIONE DELLA STRADINA STERRATA NEL PARCO. La stradina sterrata della larghezza di ml. 4,00, verrà realizzata per il collegamento del comparto "E" alla pista ciclabile posta verso il centro abitato del quartiere Cesanella. L'accesso avverrà dalla Via Guercino ed attualmente per il primo tratto e fino al confine con il comparto "H", sarà della grandezza di ml. 2,80, in quanto la restante porzione di ml. 1,20, verrà completata con l'Urbanizzazione del comparto "H" adiacente. Tale stradina per il primo tratto è a confine con i lotti 5 e 3 (a sinistra), poi fiancheggia il verde alberato (sempre a sinistra) per addentrarsi nel parco fino alla ciclabile anzidetta, in direzione mare. La stradina oltre ad essere utilizzata come pista ciclabile/pedonabile, servirà anche per l'accesso al bacino di infiltrazione per l'invarianza idraulica dei comparti "E" ed "H", per la normale manutenzione con mezzi di auto spurgo e per l'accesso al parco dei mezzi leggeri per la manutenzione dello stesso (sfalci, manutenzione del verde, ecc.). Lungo il percorso della stessa, sul lato sinistro, verrà predisposta una linea di canalizzazione con tubazione flessibile del diametro di mm 110, intervallata da anelli prefabbricati in cemento con coperchio carrabile in ghisa, di classe C250, resistenti ai carichi stradali leggeri. Tale linea verrà collegata a quella della pubblica illuminazione realizzata su Via Guercino, per la futura illuminazione dell'intero percorso. La stradina sterrata sarà realizzata con lo scavo del terreno per circa 40 cm., ricarico con pietrisco riciclato 40/100 idoneo alla resistenza di 80 N/mm², per circa **25 cm.**, posa del telo geotessile pesante e successivo ricarico con stabilizzato calcareo per **cm. 15** circa, il tutto opportunamente compattato e livellato a strati.

L'importo dei lavori previsti per le Opere di Urbanizzazione Secondaria del Comparto "E" ammontano complessivamente ad euro 27.875,32 così suddiviso :

- VERDE PUBBLICO - Euro 4.389,77
- STRADINA STERRATA NEL PARCO - Euro 21.129,48
- COSTI SICUREZZA AGGIUNTIVI - Euro 2.356,07

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

Castelleone di Suasa li 06/03/2026

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