



Comune di Senigallia  
Area Tecnica Territorio ed Edilizia Privata

## DOCUMENTO ISTRUTTORIO

OGGETTO: TITOLO UNICO CONVENZIONATO PRATICA SUAP 3799/2023 PER LA SISTEMAZIONE DELL'AREA DESTINATA A PARCO LITORANEO DEL FIUME CESANO, RISTRUTTURAZIONE DELL'EDIFICIO ESISTENTE E REALIZZAZIONE DI OPERE A SCOMPUTO DEGLI ONERI IN STRADA TERZA DI CESANO NEL COMUNE DI SENIGALLIA - ESPRESSIONE PARERE PRELIMINARE SULLA PROPOSTA DI VARIANTE AL TITOLO UNICO

Il presente documento è volto all'acquisizione da parte della Giunta Comunale di parere preliminare sulla proposta di variante al titolo unico convenzionato pratica SUAP 3799/2023, trasmesso dalla ditta [REDACTED] con nota prot. n. 52495 del 01/09/2026.

### PREMESSA

In data 05/08/2025 è stato rilasciato il permesso di costruire convenzionato in oggetto che prevede, tra l'altro, la realizzazione di una pista ciclabile con doppia funzione, tracciato di fruizione del Parco e Ciclovia Adriatica, oltre alla sistemazione sommaria a parcheggio dell'area, destinata a tale scopo da PRG, limitrofa al complesso le Piramidi.

Il "Comitato proprietari complesso le Piramidi" ha proposto ricorso ( prot. n. 56235 del 26/09/2025) contro la delibera n. 116/2025 di approvazione del progetto contro il Comune di Senigallia e la ditta [REDACTED] titolare del permesso di costruire convenzionato (pratica SUAP N. 3799/2023). Il ricorso è stato trasposto al TAR ( reg. 482/2026). In attesa della sentenza, al fine di chiudere prima di tale data, il contenzioso si sono svolti alcuni incontri volti ad elaborare una soluzione progettuale che superasse le criticità principali sollevate dai ricorrenti, ovvero prevedesse una diversa sistemazione dell'area destinata a parcheggio confinante con il Complesso delle Piramidi.

Ad esito di tali incontri, la [REDACTED] ha formulato ,al fine di chiudere il contenzioso nell'interesse di tutte le parti coinvolte. una proposta di variante al titolo unico convenzionato rilasciato, da condividere con il Comune, prima della formale presentazione dell'istanza, completa degli elaborati di progetto esecutivi.

La proposta di variante è composta dai seguenti elaborati :

- Relazione Tecnica di Variante
- Tavola P10 Planimetria e sezioni progetto Approvato \_scala 1:200/1:100
- Tavola P10 var Planimetria e sezioni Variante di Progetto \_scala 1:200/1:100
- Relazione invarianza idraulica di Variante
- Asseverazione idraulica di Variante.

### LA PROPOSTA DI VARIANTE



## Comune di Senigallia

La proposta di variante rispetto al progetto approvato con D.G.C. 116/2025 prevede:

1. Una diversa sistemazione dell'area a parcheggio ricadente solo in parte nell'area identificata dal PRG come zona "G4", di proprietà comunale. La soluzione prevista prevede la realizzazione di n. 13 parcheggi a servizio del parco (necessari al soddisfacimento degli standard) con accesso dalla stradina privata inclusa all'interno delle aree azzonate da PRG "F8.2" Parco Litoraneo del Cesano, lasciando ad una futura progettazione a cura del Comune, la sistemazione definitiva della restante area G4 destinata a parcheggio pubblico. Il progettista afferma che la soluzione attuale a livello di costi per il soggetto attuatore equivale alla precedente.
2. La cessione al comune di un'ulteriore area di proprietà privata di circa 220 mq, necessaria al futuro completamento verso Senigallia/lato mare della realizzanda pista ciclabile evitando l'attraversamento della strada carrabile di accesso ai sopradetti 13 parcheggi, inclusi nella nuova proposta. La realizzazione della pista in tale tratto è demandata al Comune.

### INQUADRAMENTO URBANISTICO E ASPETTI TECNICI

Richiamato il documento istruttorio allegato alla D.G.M. 116/2025, in relazione all'inquadramento dell'intervento, si evidenzia quanto segue.

Per quanto attiene i vincoli insistenti nell'area si evidenzia che:

- la proposta di variante al progetto prevede la collocazione dei parcheggi interamente all'esterno dell'area individuata dal PAI vigente e in salvaguardia a rischio inondazione;
- l'utilizzo della strada privata per l'accesso ai parcheggi, essendo la stessa esistente e ad uso pubblico, è compatibile con le tutele di cui all'art. 35 delle N.T.A. del P.R.G.;

Per quanto concerne gli aspetti della viabilità e della circolazione stradale si evidenzia che prima della formale trasmissione della presente proposta il progettista aveva trasmesso una bozza preliminare, sulla quale la Polizia Locale, l'ufficio Mobilità e l'ufficio governo del territorio si erano espressi favorevolmente subordinatamente all'osservanza di alcune prescrizioni che nella proposta trasmessa sono state sostanzialmente recepite, a meno della previsione di realizzazione oltre che cessione del tratto di pista ciclabile aggiuntivo per il raccordo lato mare/Senigallia della pista e della previsione della realizzazione della strada di accesso con un'opportuna configurazione a "dosso", ma tale ultimo aspetto attiene alla progettazione esecutiva dell'opera.

Per quanto attiene gli aspetti convenzionali si evidenzia che la nuova proposta comporterà, successivamente alla richiesta, da presentare al SUAP, di variante formale al titolo unico già rilasciato, la necessità di stipula di una convenzione integrativa per la ridefinizione delle aree in cessione e delle servitù pubbliche da formalizzare, oltre alla ridefinizione delle aree e delle opere oggetto di scomputo e delle tempistiche di realizzazione.

Le opere previste a scomputo per la sistemazione del parcheggio in area G4 in terra battuta, come da progetto approvato con D.G.C. 116/2025 ammontavano, per lavori, ad € 15.244,06.

All'interno del parcheggio da sistemare in terra battuta, come originariamente approvato, erano previsti circa (senza stalli segnalati) 59 posti auto di cui n. 13 posti destinati a servizio dell'edificio in ristrutturazione e in



## Comune di Senigallia

generale del Parco, oggetto principale dell'intervento.

Si evidenzia che allo stato attuale i lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione risultano fermi.

Le opere di urbanizzazione sono state iniziate in data 12/11/2025 ( come da comunicazione prot. n.65956 del 12/11/2025), attualmente è stato realizzato il tracciato della pista ciclabile come da progetto fino alla quota dello stabilizzato, considerata la necessità di valutare la prosecuzione del tracciato in rapporto alla eventuale revisione della sistemazione del parcheggio.

Il Cronoprogramma dei lavori prevedeva il termine delle opere entro 6 mesi e comunque entro i tre anni dalla comunicazione di inizio lavori.

### CONCLUSIONI

Premesso quanto sopra si esprime parere tecnico di massima favorevole alla proposta di variante, fermo restando che gli aspetti di dettaglio saranno valutati successivamente alla formale trasmissione della documentazione completa nell'ambito della relativa pratica edilizia.

Arch. Daniela Leone  
Responsabile del procedimento per la parte convenzionale  
Responsabile Ufficio Governo del Territorio

Ing. Elena Mengaroni  
Responsabile del procedimento edilizio  
Responsabile del SUE

Arch. Luca Mariani  
Responsabile dell'Area Tecnica Territorio Edilizia Privata

*Documento firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 – e s.m.i. e norme collegate. Sostituisce il documento cartaceo*