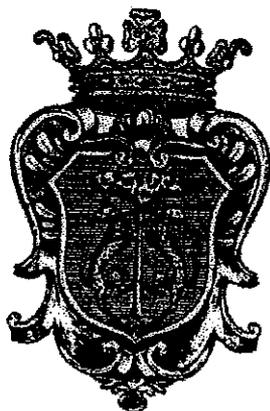


# COMUNE DI



# SENIGALLIA

PROVINCIA DI ANCONA

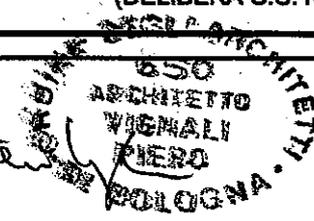
## VARIANTE AI PIANI PARTICOLAREGGIATI DEI CENTRI FRAZIONALI

(DELIBERA C.C. N. 159 DEL 23.06.1994)

PROGETTISTA:  
Arch. Piero Vignali

COLLABORAZIONE:  
Arch. Gabriele Roversi

ELABORAZIONE GRAFICA COMPUTERIZZATA:  
Studio AESSE - Geom. Andrea Fabbri



IL SINDACO:  
Dott. Graziano Mariani

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA:  
Sig. Paolo Negri

IL SEGRETARIO:  
Dott. Giovanni Miliani

FRAZIONE:

## RONCITELLI

COMUNE DI SENIGALLIA  
Per copia conforme all'originale

Li, 7 marzo 2005

IL FUNZIONARIO COMPILATORE

Nettoferr



RELAZIONE ILLUSTRATIVA,  
PREVENTIVO SOMMARIO DI SPESA  
TIPI EDILIZI DI PROGETTO

DATA

LUGLIO 1998

# 1

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

La Variante al Piano Particolareggiato Vigente per la Frazione di Roncitelli, riprende sostanzialmente l'impostazione dello strumento originario, in quanto solo parzialmente attuato. Si propone quindi una Variante che di fatto ridistribuisce le potenzialità edificatorie non ancora attuate e gestisce nel contempo il passaggio tra l'indice edilizio **da Volume a Superficie Utile Lorda (SUL)**, in modo da edeguarle le previsioni alla normativa della Variante Generale al P.R.G. recentemente approvata, nonché al Nuovo Regolamento Edilizio Comunale.

Entrando nel merito della Variante proposta si evidenzia che:

1) Per le nuove previsioni riguardanti i comparti n. 2 e 3, si propone una diversa tipologia (di tipo bifamiliare) a sostituire le case a schiera non realizzate; viene introdotta una nuova previsione a completamento dell'insediamento di via del Pallone (comparto n. 1) che anche in questo caso modifica la tipologia insediativa da schiera a palazzina per appartamenti. Infine con il comparto n. 4 si propone una nuova edificazione, sempre di tipo estensivo, che andrà a completare l'insediamento a margine del campo sportivo. Con queste previsioni si recupera quanto non era ancora stato edificato dal precedente Piano Particolareggiato. Si fa presente come due interventi a margine del centro storico sono stati cancellati in quanto in contrasto con le norme del Piano Paesistico per quanto riguarda le zone di tutela esterne ai centri storici.

2) Sono state quindi introdotte nel perimetro del Piano Particolareggiato, così come ha richiesto la Provincia in fase di approvazione della Variante Generale, alcune zone di completamento ed il comparto di espansione n. 17 m (che viene suddiviso in due comparti di attuazione ora denominati n. 7 e n. 8). Le zone di completamento sono rappresentate dai comparti n. 5 e 6, lungo la strada Comunale Roncitelli-Cannella.

Le zone esistenti vengono disciplinate in armonia con le scelte della Variante Generale al P.R.G.; vengono individuati isolati con densità edilizie diverse, in relazione alla

densità esistente, all'interno dei quali sarà possibile intervenire in modo diretto con ampliamento e nuove costruzioni.

Vengono individuati inoltre, degli edifici che sono caratterizzati dalla presenza di un edilizia storica anche se non di elevato pregio architettonico; tali edifici vengono tutelati essendo gli ultimi rimasti del vecchio insediamento, per i quali si prevede un intervento di "risanamento conservativo" così come definito dal N.C.E.U., con il mantenimento degli elementi architettonici di pregio (marcapiani, cornici, ecc.).

3) Per quanto riguarda l'organizzazione dei servizi si rileva come sia stato previsto il completamento del centro sportivo con un ampliamento che avverrà a carico del comparto n. 4, almeno come cessione dell'area; sono stati organizzati alcuni parcheggi all'ingresso del Centro Storico. E' stato riprecisato il confine del parco pubblico situato tra la nuova circonvallazione ed il centro abitato. Il fabbricato delle ex scuole è stato classificato fra le attrezzature collettive.

4) Il dimensionamento generale per la Frazione risulta in totale perfettamente allineato con quello del Piano Particolareggiato Vigente dal punto di vista della capacità edificatoria (ottenuta trasformando le potenzialità edificatorie ancora inattuate da Volume a SUL); per quanto riguarda il dimensionamento dei servizi pubblici, essi sono relazionati alla popolazione insediabile e rispettano ampiamente i minimi di legge.

5) Non viene riproposta la zona artigianale in quanto avulsa dalla frazione, in quanto le motivazioni che avevano portato a questa scelta, sono state superate dal tempo che nel frattempo è passato. In attesa di una specifica Variante al P.R.G., questa area viene individuata come verde privato inedificabile.

6) Rimangono insoluti alcuni problemi, non tanto di scelta urbanistica, quanto di attuazione (come la prevista circonvallazione), o come la realizzazione del parco pubblico urbano che si dovrebbe collegare al Centro Storico mediante un passaggio aereo (di cui non si discute in questa proposta in quanto contenuto nel Piano del centro Storico. A proposito di quest'ultimo si evidenzia come, da alcune osservazioni dei cittadini, non si riesce a capire in quale fase di attuazione sia realmente il Piano Particolareggiato del Centro Storico di Roncitelli.

In allegato alla presente relazione vengono proposti alcuni studi e analisi condotte durante ed alla fine della proposta progettuale:

- calcolo delle potenzialità edificatorie dell'intera frazione;
- verifica degli standard residenziali calcolati sulla popolazione insediabile;
- preventivo sommario di spesa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.
- tipi edilizi di progetto;
- elenco dei mappali e proprietà interessate dai processi di trasformazione urbanistica o espropri;

**Allegati**

- parametri edilizi di riferimento della Variante al P.P.;
- analisi della popolazione residente al 31.12. 1996 suddivisa per sesso e classi d'età.

**ALLEGATI**

FRAZIONE DI RONCITELLI  
CALCOLO DELLE POTENZIALITA' EDIFICATORIE

NUOVA EDIFICAZIONE MEDIANTE INTERVENTO PER COMPARTI O DIRETTO ESPRESSA IN SUL (Superficie utile Lorda)

INTERVENTO PER COMPARTI										
COMPARTO n. 1	lotto 1	lotto 2	lotto 3	lotto 4	TOTALE COMPARTO 1	COMPARTO n. 2	lotto 1	lotto 2	TOTALE COMPARTO 2	
COMPARTO n. 3	lotto 1	lotto 2	TOTALE COMPARTO 3	COMPARTO n. 4	lotto 1	TOTALE COMPARTO 4	TOTALE INTERVENTI PER COMPARTI			
	mq di SUL realizzabile	Tipologia esplicativa	Alloggi teorici mq/all = 110 (2,8 abit.)	Popolazione teorica 40 mq /abitante	A.U.S. 24 mq/30 mq di SUL	A.U.S. individuata per comparto mq.	A.U.S. da monetizzare mq.			
	360	B								
	360	B								
	720	B								
	405	B								
	<b>1.845</b>		<b>17</b>	<b>46</b>	<b>1.476</b>	parcheggi 250,00		<b>250</b>		<b>1.226</b>
	mq di SUL realizzabile	Tipologia esplicativa	Alloggi teorici mq/all = 110 (2,8 abit.)	Popolazione teorica 40 mq /abitante						
	450	C								
	450	C								
	<b>900</b>		<b>8</b>	<b>23</b>	<b>720</b>	parcheggi 100		<b>100</b>		<b>620</b>
	mq di SUL realizzabile	Tipologia esplicativa	Alloggi teorici mq/all = 110 (2,8 abit.)	Popolazione teorica 40 mq /abitante						
	450	C								
	450	C								
	<b>900</b>		<b>8</b>	<b>23</b>	<b>720</b>	parcheggi 100		<b>100</b>		<b>620</b>
	mq di SUL realizzabile	Tipologia esplicativa	Alloggi teorici mq/all = 110 (2,8 abit.)	Popolazione teorica 40 mq /abitante						
	1215	B								
	<b>1.215</b>		<b>11</b>	<b>30</b>	<b>972</b>	verde 1.332		<b>1.332</b>		
	<b>4.860</b>		<b>44</b>	<b>122</b>	<b>3.868</b>	<b>Totale</b>		<b>1.782</b>		<b>2.466</b>

I metri cubi residui del P.P. Vigente ammontano a mc. 15.675, che tradotti in metri quadri di SUL, dà mq. 5.225; la Variante propone mq. 4.860 di SUL come nuova edificazione e quindi rientra nel P.P. Vigente.

**FRAZIONE DI RONCITELLI**  
CALCOLO DELLE POTENZIALITA' EDIFICATORIE

<b>INTERVENTO DIRETTO</b>													
<b>COMPARTO n. 5</b>		mq di SUL realizzabile	Tipologia esplicativa	Alloggi teorici mq/all = 110 (2,8 abt.)	Popolazione teorica 40 mq /abitante	A.U.S. 24 mq/80 mq di SUL	A.U.S. individuata per comparto mq.	A.U.S. da monetizzare mq.					
	lotto 1	405	B										
	lotto 2	405	B										
<b>TOTALE COMPARTO 5</b>		<b>810</b>		<b>7</b>	<b>20</b>	<b>648</b>	<b>Tot.</b>	<b>648</b>	<b>-</b>	<b>648</b>			
<b>COMPARTO n. 6</b>		mq di SUL realizzabile	Tipologia esplicativa	Alloggi teorici mq/all = 110 (2,8 abt.)	Popolazione teorica 40 mq /abitante								
	lotto 1	1260	D										
<b>TOTALE COMPARTO 6</b>		<b>1.260</b>		<b>11</b>	<b>32</b>	<b>1.008</b>	<b>Tot.</b>	<b>1.008</b>	<b>-</b>	<b>1.008</b>			
<b>COMPARTO n. 7</b>		mq di SUL realizzabile	Tipologia esplicativa	Alloggi teorici mq/all = 110 (2,8 abt.)	Popolazione teorica 40 mq /abitante	A.U.S. 24 mq/80 mq di SUL	A.U.S. individuata per comparto mq.						
	lotto 1	450	C										
	lotto 2	300	C										
	lotto 3	450	C										
	lotto 4	540	D										
<b>TOTALE COMPARTO 7</b>		<b>1.740</b>		<b>16</b>	<b>44</b>	<b>1.392</b>	<b>Tot.</b>	<b>1.392</b>	<b>1.300</b>	<b>1.300</b>			
<b>COMPARTO n. 8</b>		mq di SUL realizzabile	Tipologia esplicativa	Alloggi teorici mq/all = 110 (2,8 abt.)	Popolazione teorica 40 mq /abitante								
	lotto 1	540	D										
	lotto 2	540	D										
	lotto 3	540	D										
<b>TOTALE COMPARTO 8</b>		<b>1.620</b>		<b>15</b>	<b>41</b>	<b>1.296</b>	<b>Tot.</b>	<b>1.296</b>	<b>1.390</b>	<b>1.390</b>			

<b>ALLOGGI IN COMPLETAMENTO</b> (stima)													
		<b>980</b>	-	<b>9</b>	<b>25</b>								
<b>TOTALE INTERVENTO DIRETTO</b>		<b>6.410</b>		<b>58</b>	<b>160</b>	<b>4.344</b>	<b>totale</b>	<b>4.344</b>	<b>2.690</b>	<b>2.690</b>			

<b>TOTALE FRAZIONE</b>		<b>11.270</b>	-	<b>102</b>	<b>282</b>	<b>8.232</b>	<b>Totale</b>	<b>8.232</b>	<b>4.472</b>	<b>4.472</b>			
------------------------	--	---------------	---	------------	------------	--------------	---------------	--------------	--------------	--------------	--	--	--

**FRAZIONE DI RONCITELLI**  
VERIFICA DEGLI STANDARD RESIDENZIALI

**PIANO PARTICOLAREGGIATO VIGENTE**

Abitanti insediabili	548
Standard di legge = 23 mq/ab e cioè	<b>12.604</b>
Standard previsti dal P.P. Vigente	
a - attrezz. scolastiche	1.470
b - attrezz. collettive (civili e religiose)	12.658
c - verde attrezzato e sportivo	10.068
d - parcheggi	879
<b>TOTALE</b>	<b>25.075</b>
<b>equivalente a mq/abitanti</b>	<b>45,76</b>

**PIANO PARTICOLAREGGIATO IN VARIANTE**

Abitanti esistenti (dic. 1997)	297
Abitanti teorici previsti	282
<b>TOTALE ABITANTI</b>	<b>579</b>
Standard di legge = 24 mq/ab e cioè	<b>13.896</b>
Standard previsti dalla Variante al P.P.	
a - attrezz. scolastiche	-
b - attrezz. collettive (civili e religiose)	4.964
c - verde attrezzato e sportivo	20.579
d - parcheggi	2.586
<b>TOTALE</b>	<b>28.129</b>
<b>equivalente a mq/abitanti</b>	<b>48,58</b>

FRAZIONE DI RONCITELLI

ATTUAZIONE DEGLI STANDARD

	servizi esistenti mq	servizi reperibili come A.U.S. mq	servizi da reperire mediante monetizzazione o esproprio mq	Totale mq
attrezz. scolastiche	0	0	0	0
attrezz. collettive	4.964	0	0	4.964
verde attrezz. e sportivo	5.500	3.672	11.407	20.579
parcheggi	0	800	1.786	2.586
Totale	10.464	4.472	13.193	28.129

FRAZIONE DI RONCITELLI: PREVENTIVO SOMMARIO DI SPESA PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1) STRADE PARCHEGGI E MARCIAPIEDI

Strade parcheggi e marciapiedi saranno realizzati tramite scavo, sottofondazione, fondazione e cordonature; le pavimentazioni sono state ipotizzate in conglomerato bituminoso:

1.1 Pacchetto stradale

- rilevato (sabbietta) spessore cm. 20
- fondazione in stabilizzato spessore cm. 30
- pavimentazione in binder spessore cm. 7
- tappeto di usura spessore cm. 3

valutazione al mq. £.

284.000.000

1.2 marciapiede

- cordolo in c.a. cm. 15 x 25
- fondazione cordolo in c.l.s. cm. 20 x 15
- sottofondazione in ghiaia spessore cm. 20
- fondazione in c.l.s. spessore cm. 10
- tappeto di usura spessore cm. 3
- realizzazione aiuole per alberature

valutazione al mq. £.

595.815.000

1.3 parcheggi

- cordolo in c.a. cm. 15 x 25
- fondazione cordolo in c.l.s. cm. 20 x 15
- rilevato (sabbietta) spessore cm. 20
- fondazione in stabilizzato spessore cm. 30
- pavimentazione in binder spessore cm. 7
- tappeto di usura spessore cm. 3

valutazione al mq. £.

232.200.000

2) FOGNATURA ACQUE IN SISTEMA MISTO

Realizzazione di fognatura in p.v.c. e cemento con collettore diametro medio mm. 400, compreso scavo, reinterro, sigillatura dei giunti, raccordo reti secondarie, caditoie, pozzetti di raccordo e pozzetti di visita o ispezione:

valutazione al ml. £.

90.000.000

Prezzo Unit.	Quantità	Totale
80.000	3.550	284.000.000
115.000	5.181	595.815.000
100.000	2.322	232.200.000
200.000	450	90.000.000

FRAZIONE DI RONCITELLI: PREVENTIVO SOMMARIO DI SPESA PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

3) RETE ELETTRICA	Adduzione dell'energia elettrica realizzata con canalizzazione e polifore interrate in p.v.c. rigido con diametro medio Adduzione dell'energia elettrica realizzata con canalizzazione e polifore interrate in p.v.c. rigido con diametro medio Questa voce non comprende l'onere di una eventuale nuova cabina elettrica.	valutazione al ml. £.	60.000	450	27.000.000
4) RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA	Impianto di illuminazione pubblica stradale, dei parcheggi e dei percorsi pedonali realizzato con pali luce verticali a uno/due bracci, in acciaio verniciato di altezza mi. 7,50 fuori terra; per i percorsi e le zone pedonali realizzato con pali luce verticali in acciaio verniciato, posti ad una distanza media di ml. 12-17 e di una altezza non inferiore a ml. 4,00; sono comprese le armature stradali, i corpi illuminanti, la messa a terra, i cavi di alimentazione, plinti di fondazione, cassette di derivazione, linea interrata con tubi in p.v.c., scavo e reinterro	valutazione a palo luce h.f.t. ml. 4,00 valutazione a palo luce h.f.t. ml. 7,50	1.000.000 2.000.000	32 36	32.000.000 72.000.000
5) RETE IDRICA (ACQUEDOTTO)	Rete realizzata con tubazioni in polietilene in rotoli tipo 312, conformi alle norme UNI 7611/5 - 76 del diametro di mm. 75 - 90, PN 10, compreso raccordi di giunzione, scavo, posa, sottofondo, rinfianchi e coperture in sabbia, pezzi speciali, saracinesche e relativi accessori, sfiati ecc.	valutazione al ml. £.	75.000	450	33.750.000
6) RETE DISTRIBUZIONE GAS	Rete costituita da tubo in polietilene di diametro opportuno in funzione del fabbisogno, compreso raccordi di giunzione, scavo, posa, sottofondo, rinfianchi e coperture in sabbia, pezzi speciali, saracinesche e relativi accessori, sfiati ecc.	valutazione al ml. £.	90.000	450	40.500.000
7) VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	Sistemazione di aree a verde pubblico attrezzato comprendente spostamenti di terra, livellazione del terreno, distribuzione di uno strato di terreno vegetale atto a ricevere la semina del manto erboso; è compresa, oltre la semina ed il primo sfalcio dell'erba, la messa a dimora di alberi sorretti da opportuni tutori, la piantumazione di arbusti, la sistemazione di panchine; le essenze saranno di tipo autoctono.	valutazione al mq. £.	105.000	11.199	1.175.895.000

FRAZIONE DI RONCITELLI: PREVENTIVO SOMMARIO DI SPESA PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

5) RETE TELECOM

a) Rete costituita da canalizzazioni e polifore interrate in p.v.c. rigido del diametro medio di mm. 125, compreso scavo, bauletto in c.i.s., pezzi speciali, sigillatura dei giunti, pozzetti di raccordo, chiusini Telecom e reinterro.

valutazione al ml. £.

40.500.000

450

90.000

b) armadietto Telecom in c.a. prefabbricato in corrispondenza di ogni unità insediativa, con accessori e sportello a norma Telecom, completo di tubi in p.v.c. di raccordo al sottostante pozzetto, basamento in muratura o in c.i.s., eventuale scavo e reinterro

valutazione cadauna £.

22.800.000

40

570.000

**TOTALE**

£.

**2.646.460.000**

## FRAZIONE DI RONCITELLI

(Elenco mappali interessati da trasformazioni urbanistiche o espropri)

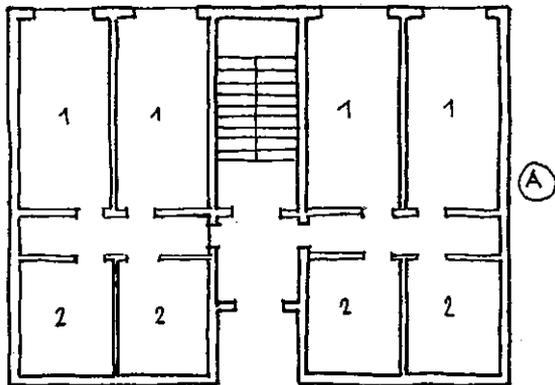
<b>COMPARTO 1</b>					
Foglio 101	mappale	partita	proprietà	superficie	
	33				tutto
	34	16861	Giacomelli/Scattolini	450	tutto
	36				tutto
	286		Verdanelli		tutto
	287		Verdanelli		tutto
	288		Verdanelli		tutto
	289				tutto
	290				tutto
<b>COMPARTO 2</b>					
Foglio 101	mappale	partita	proprietà	superficie	
	124	19277	Perlini/Spadoni	628	in parte
	138	19277	Perlini/Spadoni	45168	in parte
<b>COMPARTO 3</b>					
Foglio 101	mappale	partita	proprietà	superficie	
	166	12123	Piermattei	3350	in parte
	167	12123	Piermattei	840	in parte
	232	12123	Piermattei	580	in parte
	233	12123	Piermattei	1750	in parte
<b>COMPARTO 4</b>					
Foglio 101	mappale	partita	proprietà	superficie	
	261				in parte
	293				tutto
	316				tutto
<b>COMPARTO 5</b>					
Foglio 102	mappale	partita	proprietà	superficie	
	15	11456	Piermaroli	14878	in parte
<b>COMPARTO 6</b>					
Foglio 102	mappale	partita	proprietà	superficie	
	15	11456	Piermaroli	14878	in parte
	216	14773	Bernardini		in parte
<b>PARTICELLE SOGGETTE AD ESPROPRIO (verde, parcheggi)</b>					
Foglio 101	mappale	partita	proprietà	superficie	

## FRAZIONE DI RONCITELLI

(Elenco mappali interessati da trasformazioni urbanistiche o espropri)

	114		Augusti Pio		tutto
	122	19277	Perlini/Spadoni	480	in parte
	364				in parte
<b>Foglio 89</b>					
	<b>mappale</b>	<b>partita</b>	<b>proprietà</b>	<b>superficie</b>	
	104				in parte
	107				tutto
	197				tutto
	200				tutto

## TIPOLOGIA B : PALAZZINA PLURIFAMILIARE



Ⓐ PIANO TERRA

Ⓑ PIANO PRIMO

Ⓒ PIANO SECONDO

1 AUTORIMESSA

2 CANTINA

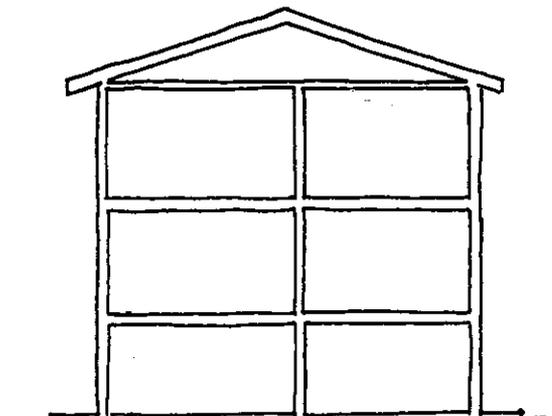
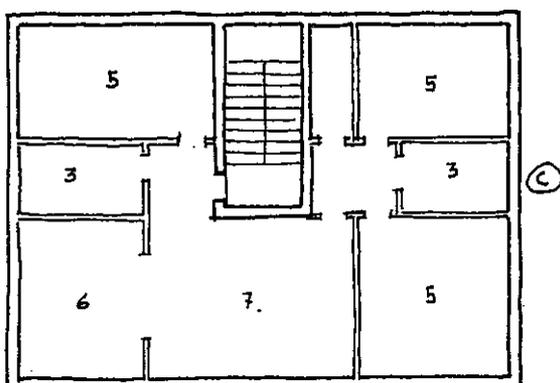
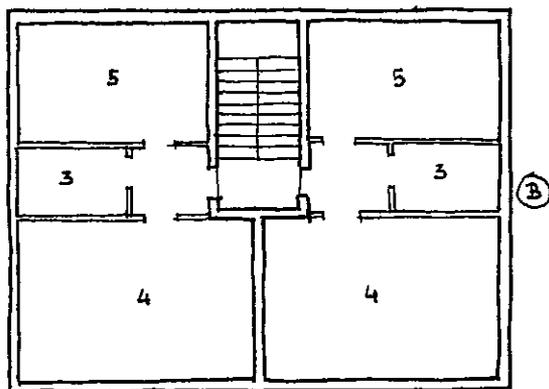
3 BAGNO

4 CUCINA - SOGGIORNO

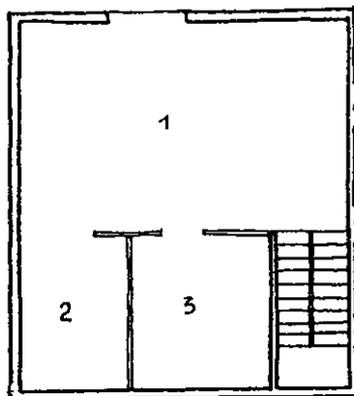
5 CAMERA

6 CUCINA

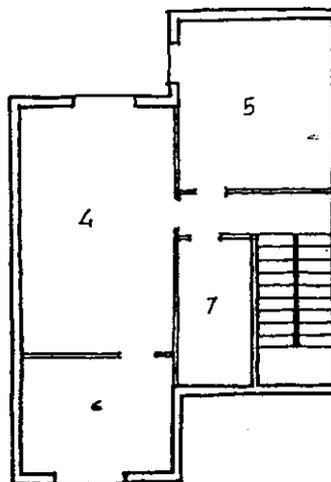
7 SOGGIORNO



# TIPOLOGIA C : CASE BIFAMILIARI



Ⓐ



Ⓑ

Ⓐ SEMINTERRATO

Ⓑ PIANO PRIMO

Ⓒ PIANO SECONDO

1 AUTORIMESSA

2 LAVANDERIA

3 CANTINA

4 SOGGIORNO

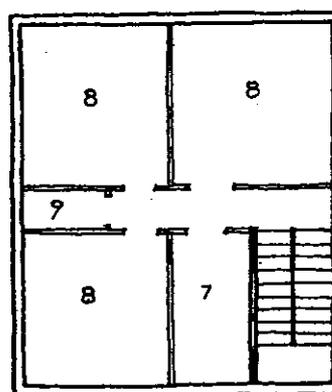
5 STUDIO - SALA LETTURA

6 CUCINA

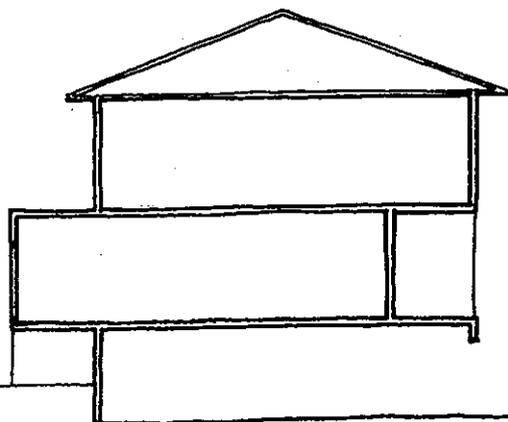
7 BAGNO

8 CAMERA

9 RIPOSTIGLIO



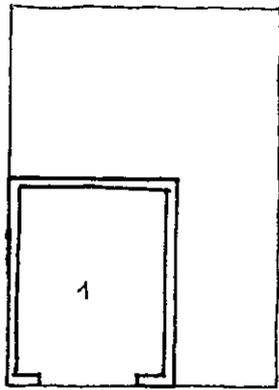
Ⓒ



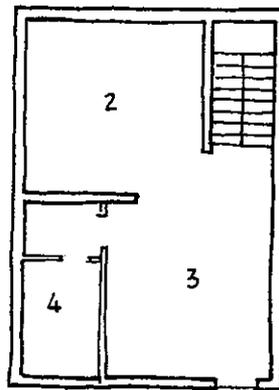
L'USO DEL SEMINTERRATO  
NON E' PRESCRITTIVO



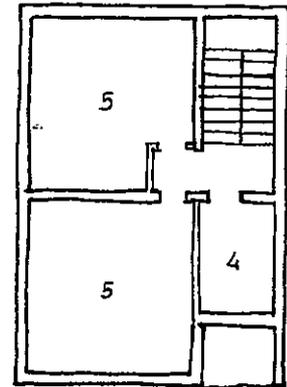
# TIPOLOGIA D : PLURIFAMILIARE IN LINEA



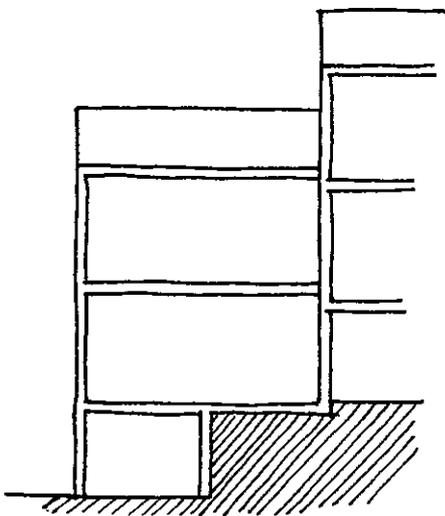
(A)



(B)



(C)



- (A) SEMINTERRATO
- (B) PIANO TERRA
- (C) PIANO PRIMO
- 1 AUTORIMESSA
- 2 CUCINA
- 3 SOGGIORNO
- 4 BAGNO
- 5 CAMERA

L'USO DEL SEMINTERRATO NON E' PRESCRITTIVO

**ALLEGATI**

**FRAZIONE DI RONCITELLI**  
**PARAMETRI ESEMPLIFICATIVI**

**PARAMETRI EDILIZI DI RIFERIMENTO della Variante al P.P.**

	SUL edificata	SUL da edificare	SUL TOTALE FRAZIONE
mq di SUL	15.291	11.270	26.561
Volume (SUL x 3)	45.873	33.810	79.683
mq di SUL per abit.	53	40	46
ST FRAZIONE	-	-	98.995
UT FRAZIONE	-	-	0,27

RONCITELLI - Popolazione residente per sesso e classi d'età

Pop. nel centro urb.						
	MASCHI	FEMMINE	TOTALE	% sul tot.	M/tot.	F/tot.
da 1 -- 18 anni	19	16	35	11,78%	54,29%	45,71%
da 19 -- 65 anni	97	83	180	60,61%	53,89%	46,11%
oltre 65 anni	29	53	82	27,61%	35,37%	64,63%
<b>TOTALE</b>	<b>145</b>	<b>152</b>	<b>297</b>	<b>100,00%</b>	<b>48,82%</b>	<b>51,18%</b>