

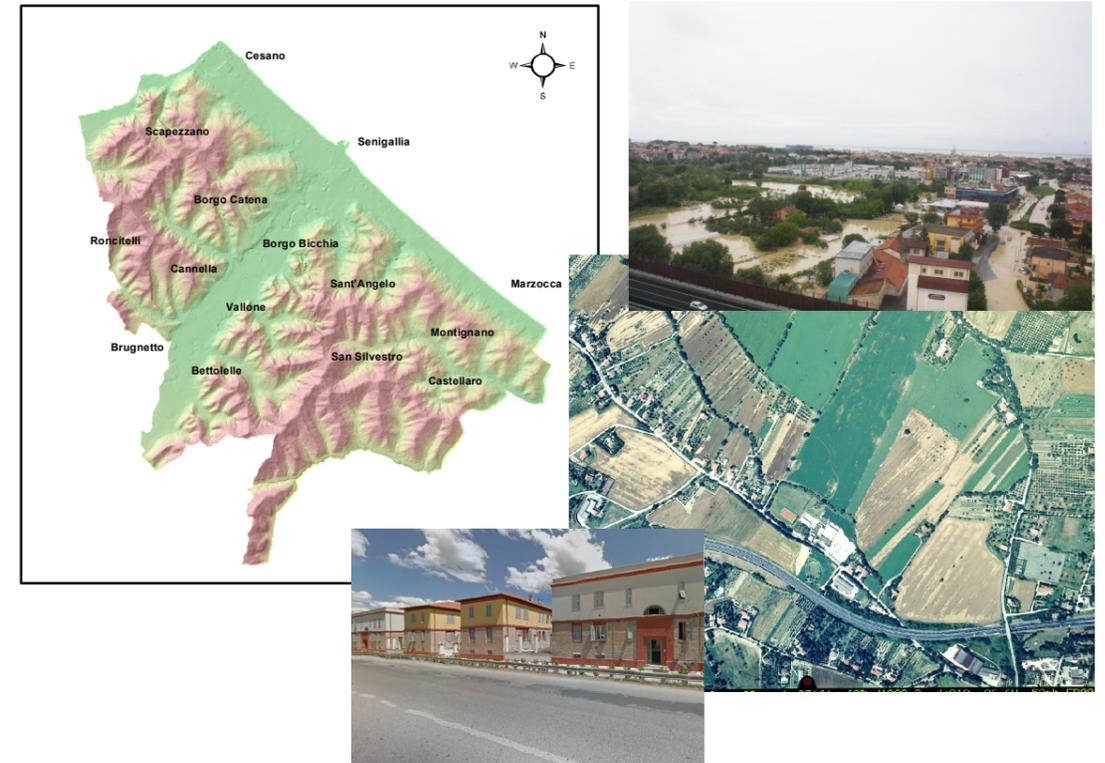


# COMUNE DI SENIGALLIA

Provincia di Ancona

## Revisione PRG 2015

### “Misure per l'accoglienza, l'inclusione sociale e la sicurezza idrogeologica”



**APPROVAZIONE**

Art.26 L.R.34/92

Sindaco  
Maurizio Mangialardi

Assessore urbanistica  
Maurizio Memè

Dirigente Area Tecnica  
Territorio&Ambiente  
Ing. Gianni Roccato

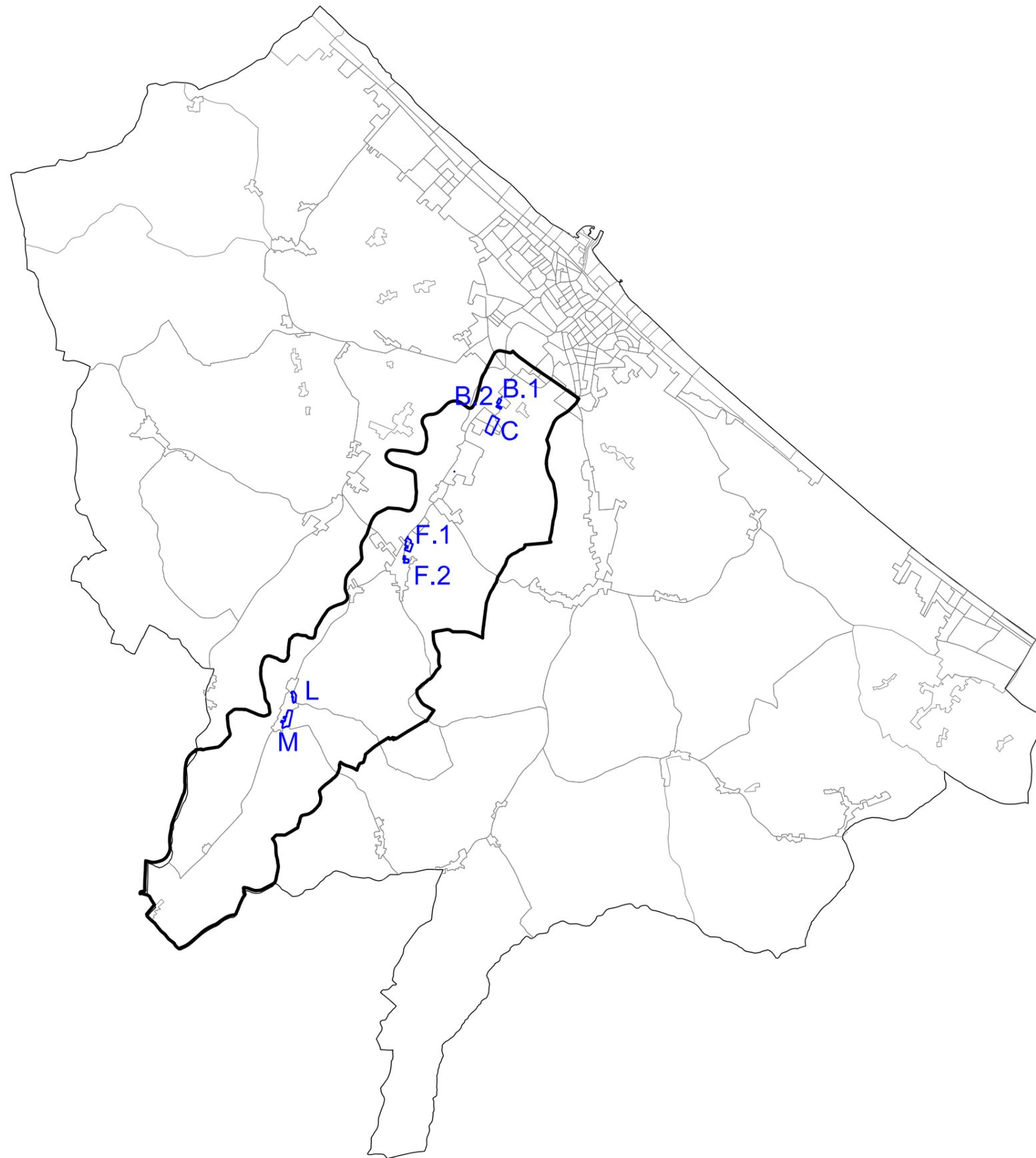
Progetto urbanistico-ambientale  
Arch. Roberto Serenelli

Collaboratore  
Arch. Luca Mariani

Collaborazioni specialistiche  
Dott. geologo Massimo Mosca  
(Indagini geomorfologiche; idrogeologiche)

P.3.2

Comparti urbanistici dell'ambito Arcevese



□ Comparto obbligatorio

Comparto B.1 - Borgo Bicchia Nord

Comparto B.2 - Borgo Bicchia Nord

Comparto C/ERP - Borgo Bicchia Sud

Comparto F.1 - Vallone Nord

Comparto F.2 - Vallone Nord

Comparto L - Bettolle Ovest

Comparto M - Bettolle Sud



COMUNE DI SENIGALLIA  
 Comparti B.1–B.2  
 Borgo Bicchia Nord  
 S 1 – Parametri urbanistici ed edilizi  
 Scala 1:1000

LEGENDA

- Perimetro del comparto
- Viabilità esistente
- Superficie fondiaria
- Sagoma di massimo ingombro
- Allineamento obbligatorio
- P Parcheggio pubblico
- Verde pubblico

DATI DIMENSIONALI

B.1	Superficie territoriale	= 3.050,00 m <sup>2</sup>
	UT	= 0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	S.U.L. realizzabile	= 915,00 m <sup>2</sup>
	H	= 7,50 m
	A.U.S. da monetizzare	= 24/30 S.U.L.
Distanza dai confini		= 5,00/10,00 m
Distanza tra fabbricati		= 10,00 m
Distanza dalla strada		= 7,50 m
B.2	Superficie territoriale	= 2.920,00 m <sup>2</sup>
	UT	= 0,12 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	S.U.L. realizzabile	= 350,00 m <sup>2</sup>
	H	= 7,50 m
	Parcheggio pubblico	= 300,00 m <sup>2</sup>
	Verde pubblico	= 738,00 m <sup>2</sup>
	Dotazione minima A.U.S.=24/30 SUL da cedere e/o monetizzare	
	Distanza dai confini	= 5,00 m
Distanza tra fabbricati	= 10,00 m	
Distanza dalla strada	= 7,50 m	

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

comparto B.1:  
 si applicano le disposizioni ex art.32/ter NTA-PRG

comparto B.2:  
 data la marginalità del lotto (rispetto alla tav.P.6.1)  
 è ammessa la realizzazione del piano seminterrato



COMUNE DI SENIGALLIA  
 Comparti B.1–B.2  
 Borgo Bicchia Nord  
 S 2 – Opere di Urbanizzazione  
 Scala 1:1000

LEGENDA

-  Perimetro estensione urbanizzazioni
-  Rete distribuzione acque nere e pozzetti di ispezione
-  Rete distribuzione acque bianche e caditoie
-  Rete illuminazione pubblica e corpi illuminanti
-  Linea dorsale reti: elettrica, telefonica, idrica e gas
-  Allacci rete esistente
-  Ampliamento sede stradale

PRESCRIZIONI PARTICOLAREGGIATE

- Le opere sono costituite dall'intero complesso delle primarie (ampliamento e ripristino del manto stradale per l'intero tratto di collegamento con la SP Arceviense) integrate dai parcheggi pubblici ed il verde di quartiere (per il comparto B.2)
- Tutte le opere di urbanizzazione sono soggette al preventivo parere di congruità tecnica rilasciato dagli enti gestori dei servizi pubblici.



COMUNE DI SENIGALLIA  
 Comparti B.1–B.2  
 Borgo Bicchia Nord  
 S 3 – Planimetria ed elenchi  
 catastali

Scala 1:1000

LEGENDA

 Perimetro dei comparti

comparto B.1			
FOGLIO	NUMERO	LIVELLO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
47	1parte	PARTICELLE	1.745,80
47	4parte	PARTICELLE	1.304,20
totale m <sup>2</sup>			3.050,00
comparto B.2			
FOGLIO	NUMERO	LIVELLO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
47	700	PARTICELLE	1.487,70
47	768parte	PARTICELLE	694,30
47	766	PARTICELLE	738,00
totale m <sup>2</sup>			2.920,00



COMUNE DI SENIGALLIA  
 Comparto C/ERP – Borgo Bicchia Sud  
 S 1 – Parametri urbanistici ed edilizi

Scala 1:1000

**LEGGENDA**

- Perimetro del comparto
- Viabilità esistente
- Viabilità' di progetto
- Viabilità' di progetto (strada privata)
- Superficie fondiaria<sup>(n)</sup> numero lotto  
m<sup>2</sup> superficie
- Sagoma di massimo ingombro
- Verde pubblico
- P Parcheggio pubblico
- Scuola Media
- Verde privato inedificabile

**DATI DIMENSIONALI**

Superficie territoriale	= 25.893 m <sup>2</sup>
UT = 0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
S.U.L. realizzabile	= 6.473 m <sup>2</sup>
H = 7,50 m	
Distanza dai confini	= 5,00 / 3,00 m
Distanza tra fabbricati	= 10,00 m
Distanza dalla strada	= 5,00 / 3,00 m
Area verde pubblico	= 5.308 m <sup>2</sup>
Area parcheggi pubblici	= 3.532 m <sup>2</sup>
Area istruzione	= 1.934 m <sup>2</sup>
Totale aree standard	= 10.774 m <sup>2</sup>
maggiore A.U.S. minima	= 24/30 S.U.L.

**PRESCRIZIONI PARTICOLAREGGIATE**

- Non sono ammessi piani interrati
- Le superfici fuori terra, aggregate o meno con l'edificio residenziale di riferimento e destinate esclusivamente ad autorimessa, sono escluse dal computo delle S.U.L.
- È obbligatoria la cessione gratuita al Comune del 50 % della superficie totale e relativa S.U.L. da destinarsi ad edilizia residenziale sociale di cui all'art. 258 L. 24/12/07 n. 244. La restante quota del 50% è in regime di libero mercato.



COMUNE DI SENIGALLIA  
 Comparto C/ERP – Borgo Bicchia Sud  
 S 2 – Opere di Urbanizzazione

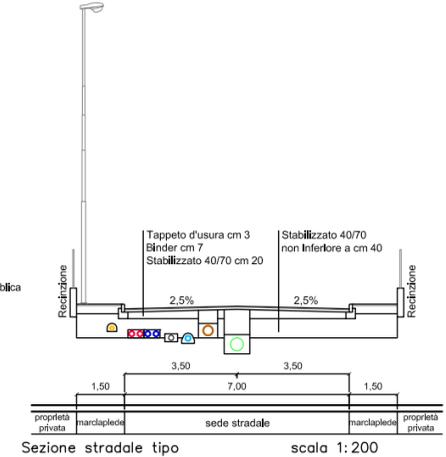
Scala 1:1000

LEGENDA

- Perimetro estensione urbanizzazioni
- Rete distribuzione acque nere e pozzetti di ispezione
- Rete distribuzione acque bianche e caditoie
- Rete illuminazione pubblica e corpi illuminanti
- Linea dorsale reti: elettrica, telefonica, idrica e gas
- Allacci rete esistenti
- Piazza – spazio urbano
- Scuola Media

Legenda reti

- Acque nere
- Acque bianche
- Illuminazione pubblica
- Elettrica
- Telefonica
- Idrica
- Gas



PRESCRIZIONI PARTICOLAREGGIATE

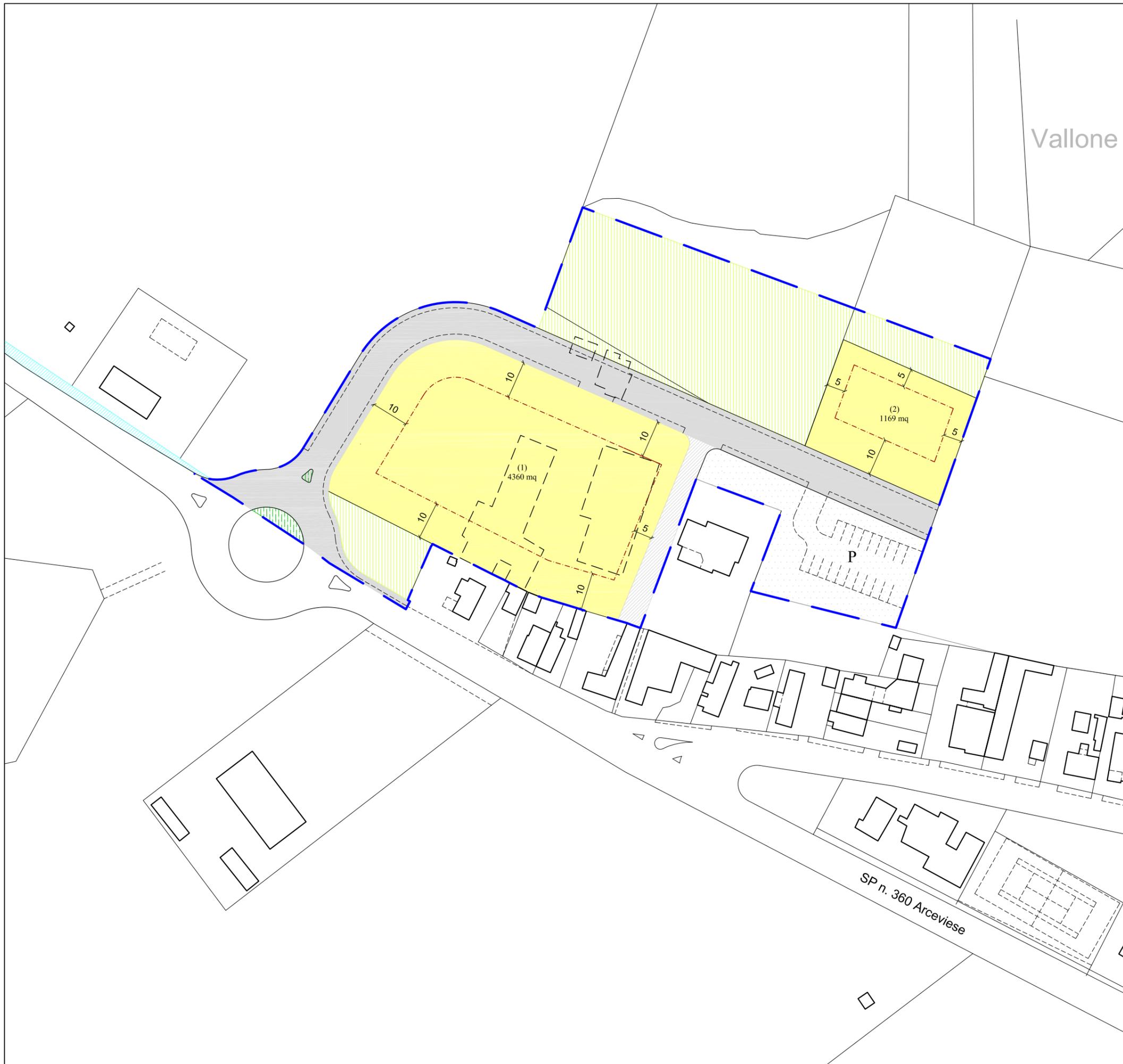
- Le opere di urbanizzazione ricomprendono l'intero sistema delle primarie nonchè il completamento del verde attrezzato posto lato borgo.
- Tutte le opere di urbanizzazione sono soggette al preventivo parere di congruità tecnica rilasciato dagli enti gestori dei servizi pubblici.



COMUNE DI SENIGALLIA  
 Comparto C/ERP – Borgo  
 Bicchia Sud  
 S 3 – Planimetria e scala 1:1000  
 catastali

LEGENDA  
 Perimetro del comparto

Fg.	Mappale	Consistenza	Sup. interessata dal comparto
47	908	m <sup>2</sup> 54.829	m <sup>2</sup> 25.893
TOTALE SUPERFICIE COMPARTO			m <sup>2</sup> 25.893



Vallone



COMUNE DI SENIGALLIA  
 Comparto F1 – Vallone Nord  
 S 1 – Parametri urbanistici ed edilizi  
 Scala 1:1000

LEGENDA

- Perimetro del comparto
- Viabilità esistente
- Viabilità di progetto
- Viabilità di progetto (strada privata)
- Superficie fondiaria (n) numero lotto (n) mq superficie
- Sagoma di massimo ingombro
- Verde pubblico
- Immobili da demolire oggetto di perequazione
- Verde privato inedificabile
- Parcheggio pubblico

DATI DIMENSIONALI

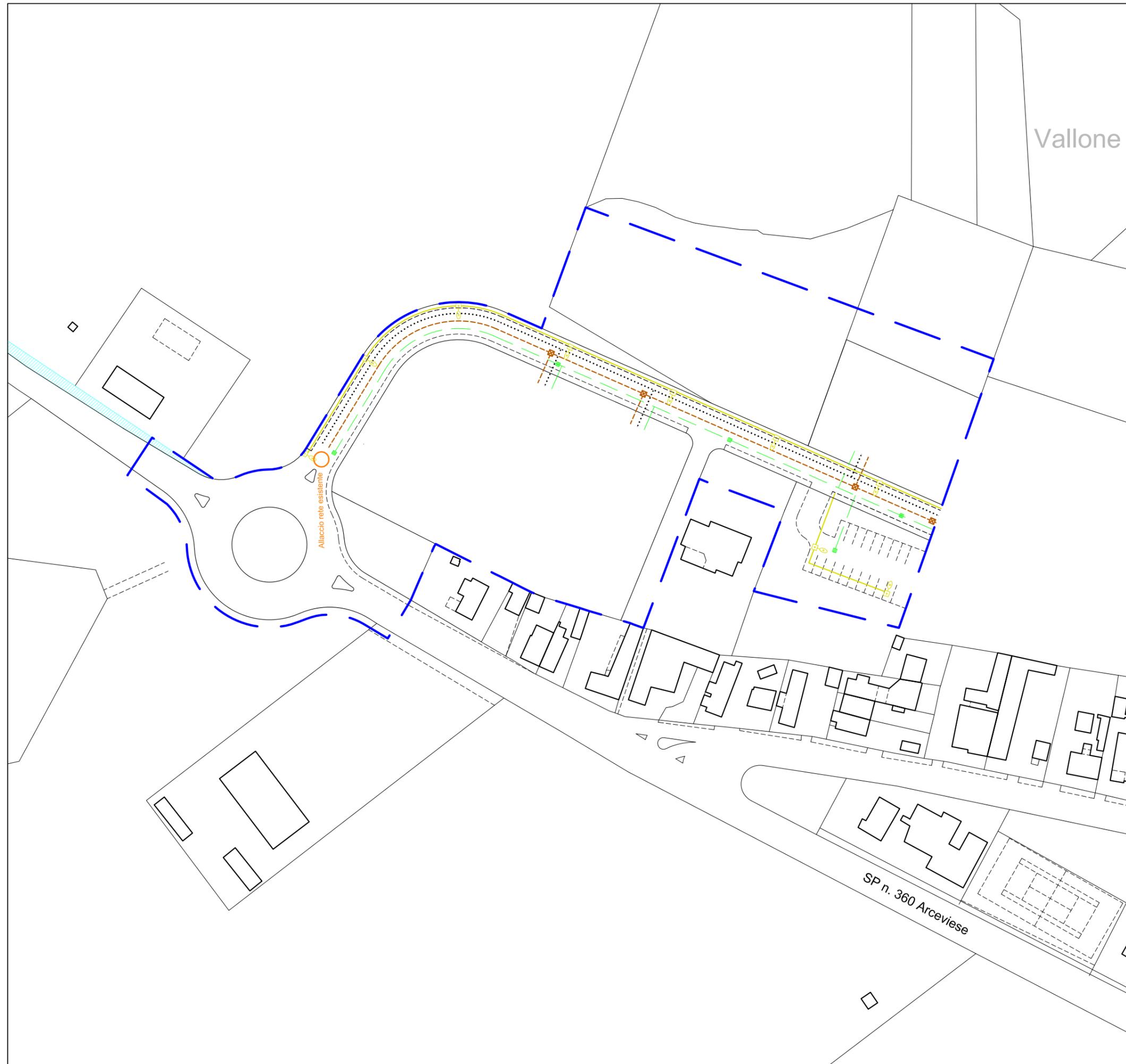
Superficie territoriale ST1	=	9.478 m <sup>2</sup>
Superficie territoriale ST2	=	3.770 m <sup>2</sup>
Superficie territoriale totale	=	13.248 m <sup>2</sup>
UT1 = 0,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	=	1.896 m <sup>2</sup>
UT2 = 0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	=	2.262 m <sup>2</sup>
S.U.L. realizzabile	=	4.158 m <sup>2</sup>

H max = 10,50 m (lotto 1)  
 H max = 7,50 m (lotto 2)

Distanza dai confini = 5,00 m/10,00 m  
 Distanza tra fabbricati = 10,00 m  
 Distanza dalla strada = 5,00 m/10,00 m

Area parcheggi pubblici in cessione = 1.318 m<sup>2</sup>

Dotazione minima A.U.S. = 24/30 SUL da cedere e/o monetizzare



Vallone



COMUNE DI SENIGALLIA  
 Comparto F1 – Vallone Nord  
 S 2 – Opere di Urbanizzazione

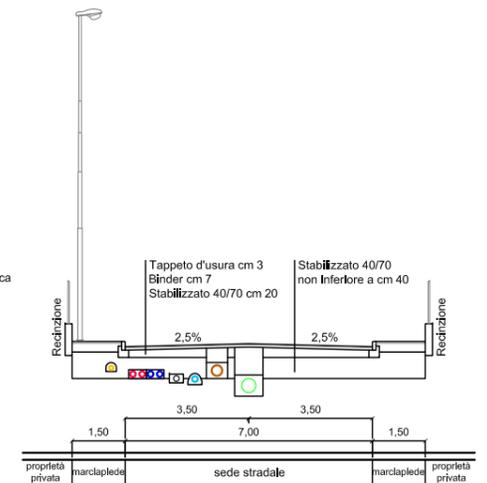
Scala 1:1000

LEGENDA

- Perimetro estensione urbanizzazioni
- Rete distribuzione acque nere e pozzetti di ispezione
- Rete distribuzione acque bianche e caditoie
- Rete illuminazione pubblica e corpi illuminanti
- Linea dorsale reti: elettrica, telefonica, idrica e gas
- Allacci rete esistente

Legenda reti

- Acque nere
- Acque bianche
- Illuminazione pubblica
- Elettrica
- Telefonica
- Idrica
- Gas



Sezione stradale tipo

scala 1:200

PRESCRIZIONI PARTICOLAREGGIATE

- Le opere di urbanizzazione ricomprendono l'intero sistema delle primarie integrato dalla realizzazione dei parcheggi pubblici nonché dalla nuova intersezione a rotatoria sulla S.P. Arceviese secondo i tipi ammessi dalla Provincia di Ancona. Sono comprese le relative acquisizioni extra comparto.
- Tutte le opere di urbanizzazione sono soggette al preventivo parere di congruità tecnica rilasciato dagli enti gestori dei servizi pubblici.



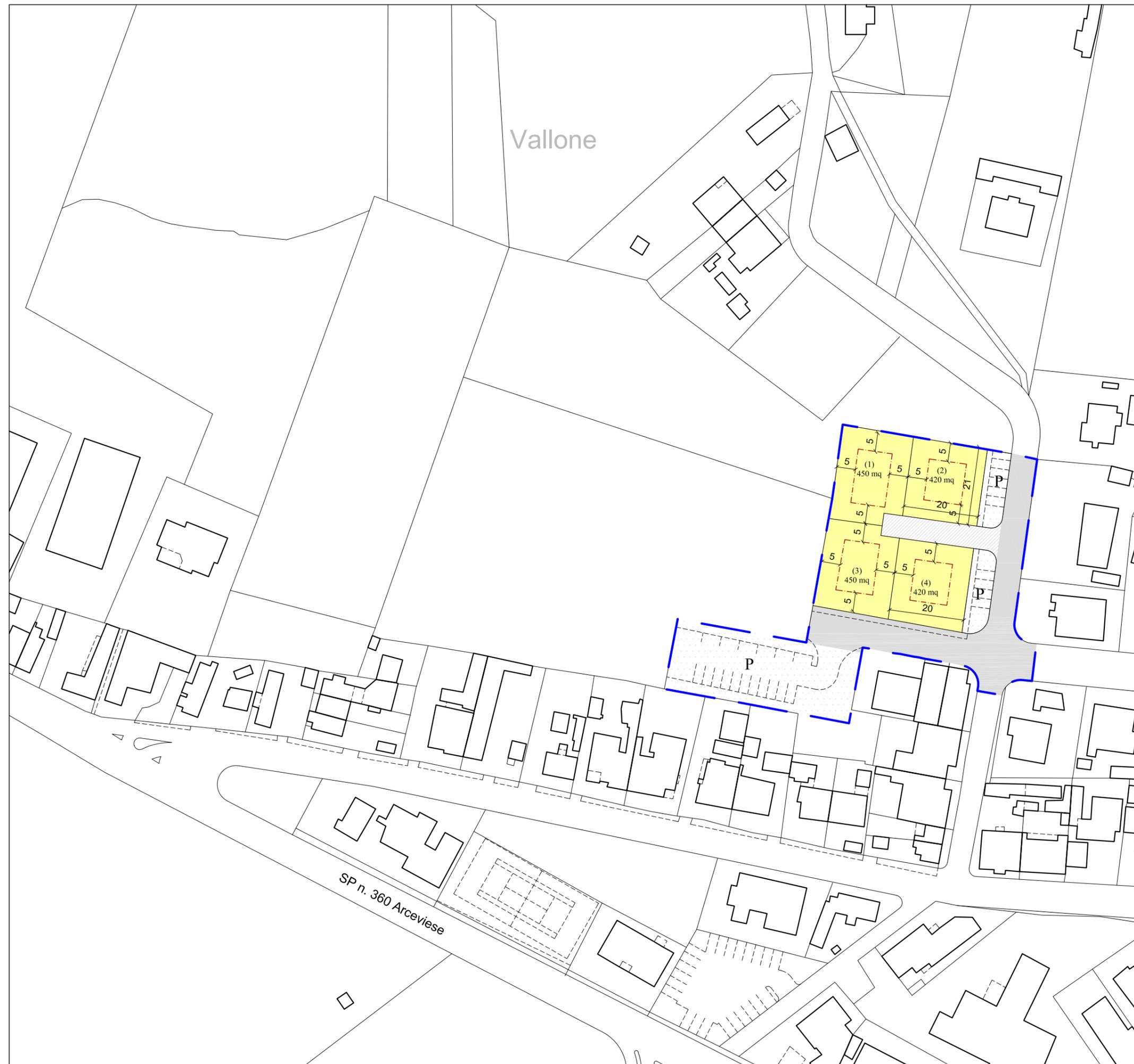
COMUNE DI SENIGALLIA  
 Comparto F1 – Vallone Nord  
 S 3 – Planimetria ed elenchi catastali

Scala 1:1000

LEGENDA

-  Perimetro del comparto
-  ST1
-  ST2

Fg.	Mappale	Consistenza	Sup. interessata dal comparto	
<b>ST1</b>				
63	17	m <sup>2</sup>	36.549 m <sup>2</sup>	3.088
63	109	m <sup>2</sup>	3.907 m <sup>2</sup>	3.100
63	369	m <sup>2</sup>	1.130 m <sup>2</sup>	111
63	384	m <sup>2</sup>	4.890 m <sup>2</sup>	3.047
				m <sup>2</sup>
63	Fosso			132
				Totale
				9.478
<b>ST2</b>				
63	282	m <sup>2</sup>	1.224 m <sup>2</sup>	1.224
63	370	m <sup>2</sup>	2.546 m <sup>2</sup>	2.546
				Totale
				3.770
<b>TOTALE SUPERFICIE COMPARTO</b>			m <sup>2</sup>	13.248



Vallone

SP n. 360 Arcevese



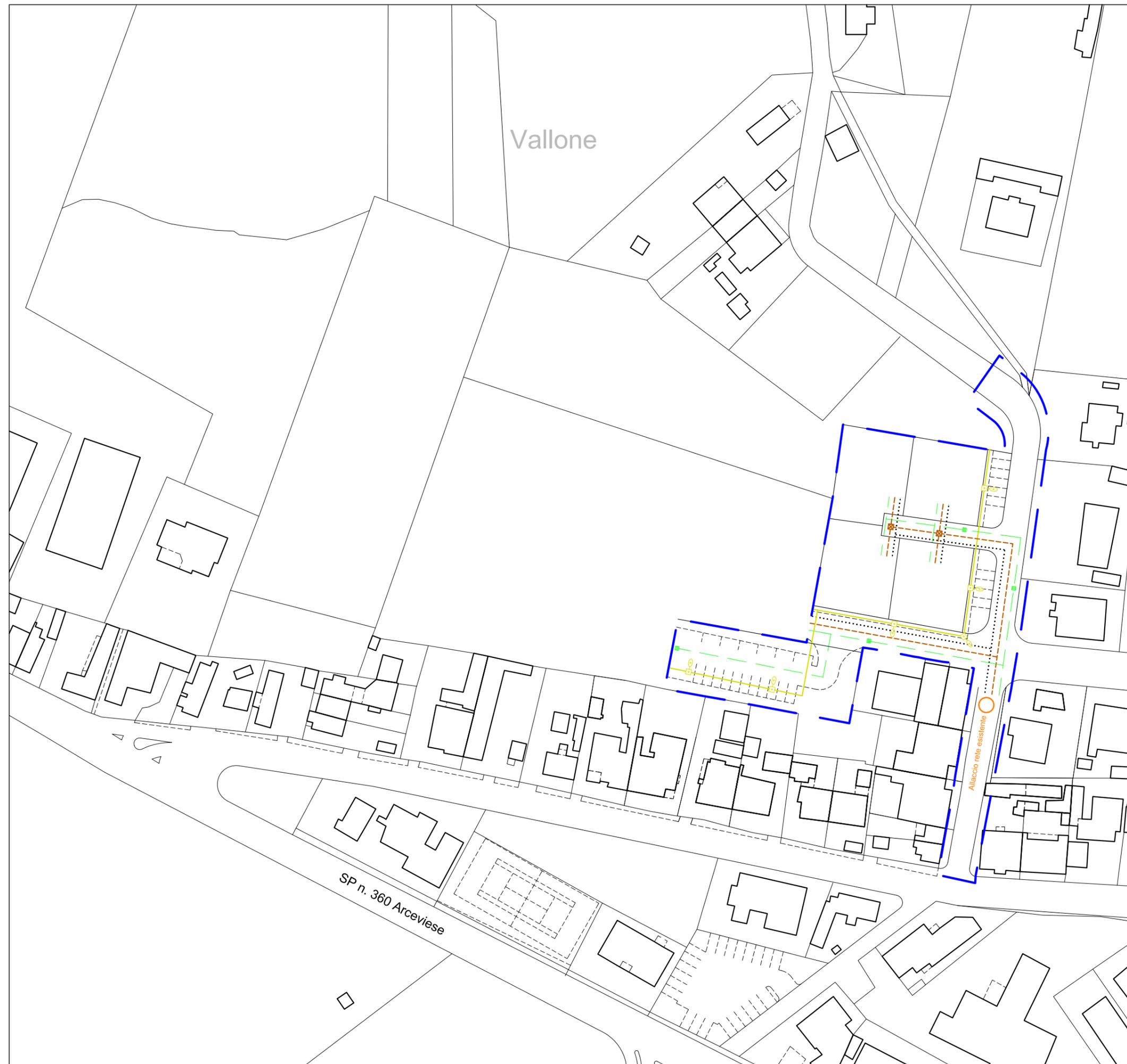
COMUNE DI SENIGALLIA  
 Comparto F2 – Vallone Nord  
 S 1 – Parametri urbanistici ed edilizi  
 Scala 1:1000

LEGENDA

- Perimetro del comparto
- Viabilità esistente
- Viabilità di progetto
- Viabilità di progetto (strada privata)
- Superficie fondiaria (n) numero lotto mq superficie
- Sagoma di massimo ingombro
- Parcheggio pubblico

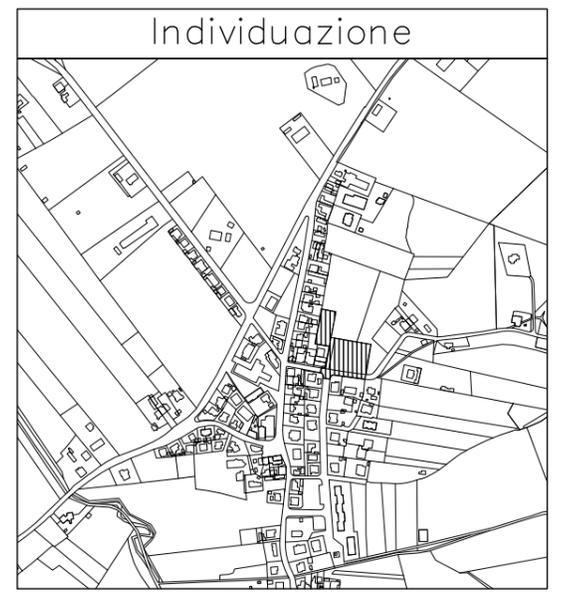
DATI DIMENSIONALI

- Superficie territoriale ST = 4.095 m<sup>2</sup>
- UT = 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- S.U.L. realizzabile = 1.024 m<sup>2</sup>
- H max = 7,50 m
- Distanza dai confini = 5,00 m
- Distanza tra fabbricati = 10,00 m
- Distanza dalla strada = 5,00 m/10,00 m
- Area parcheggi pubblici in cessione = 1.220 m<sup>2</sup>
- Dotazione minima A.U.S. = 24/30 SUL da cedere e/o monetizzare



Vallone

SP n. 360 Arcevese



COMUNE DI SENIGALLIA  
 Comparto F2 – Vallone Nord  
 S 2 – Opere di Urbanizzazione

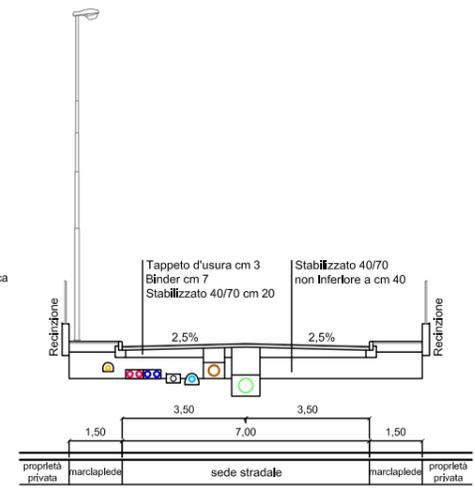
Scala 1:1000

LEGENDA

- Perimetro estensione urbanizzazioni
- Rete distribuzione acque nere e pozzetti di ispezione
- Rete distribuzione acque bianche e caditoie
- Rete illuminazione pubblica e corpi illuminanti
- Linea dorsale reti: elettrica, telefonica, idrica e gas
- Allacci rete esistente

Legenda reti

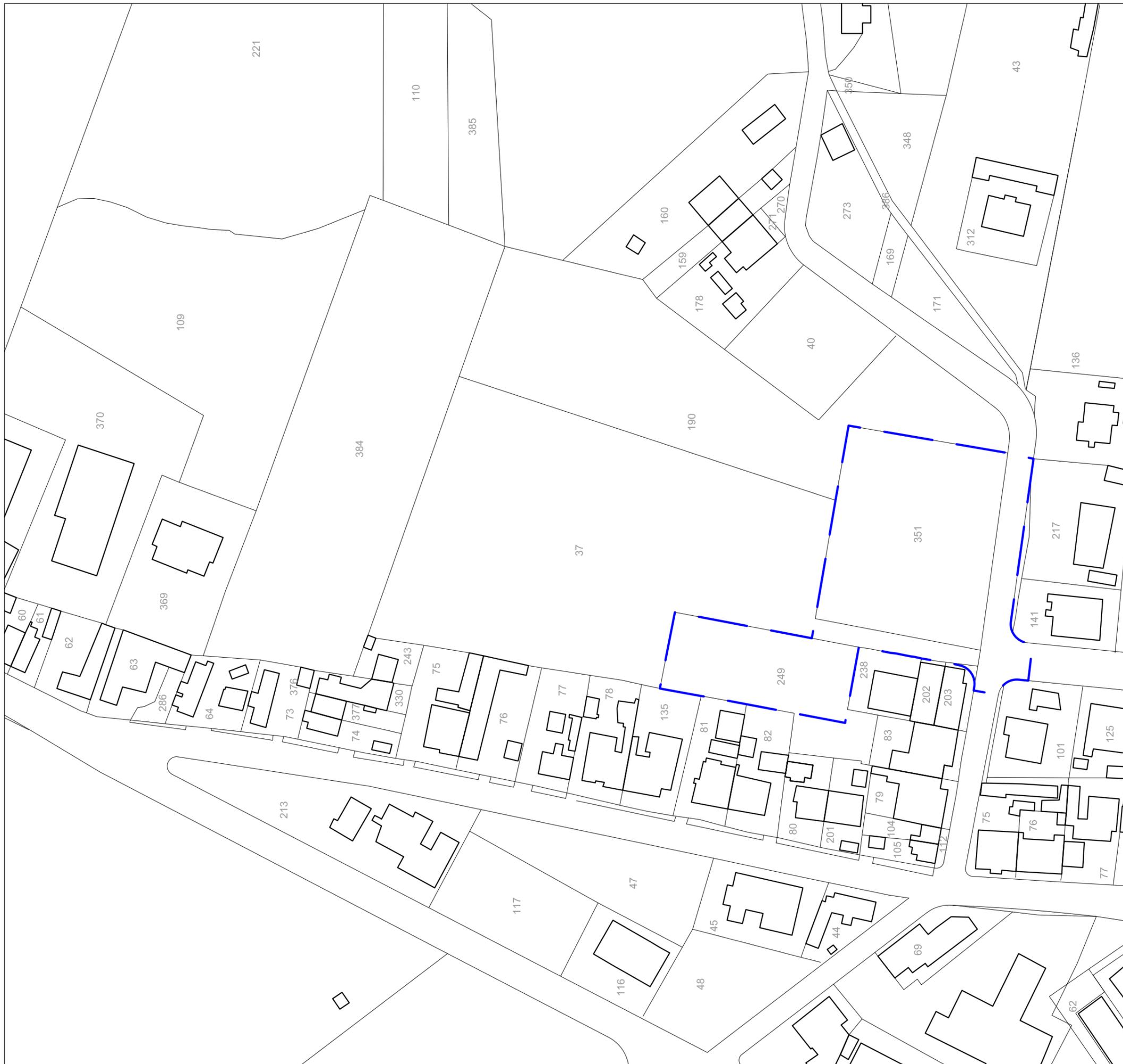
- Acque nere
- Acque bianche
- Illuminazione pubblica
- Elettrica
- Telefonica
- Idrica
- Gas



Sezione stradale tipo scala 1:200

**PRESCRIZIONI PARTICOLAREGGIATE**

- Le opere di urbanizzazione ricomprendono l'intero sistema delle primarie integrato dalla realizzazione dei parcheggi pubblici. Sono comprese le relative acquisizioni extra comparto.
- Tutte le opere di urbanizzazione sono soggette al preventivo parere di congruità tecnica rilasciato dagli enti gestori dei servizi pubblici.



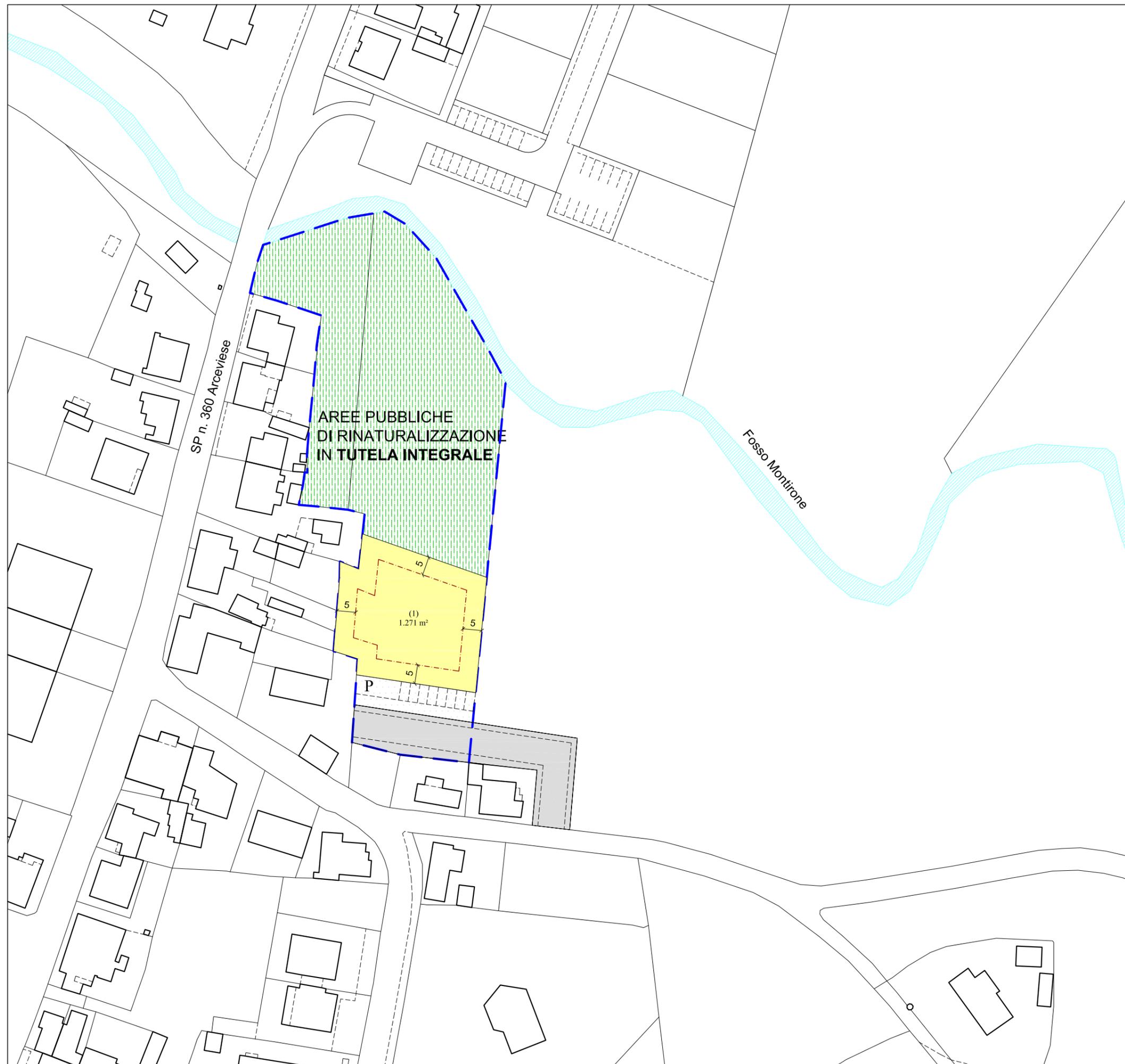
COMUNE DI SENIGALLIA  
 Comparto F2 – Vallone Nord  
 S 3 – Planimetria ed elenchi catastali

Scala 1:1000

LEGENDA

 Perimetro del comparto

Fg.	Mappale	Consistenza	Sup. interessata dal comparto
<b>ST1</b>			
63	37	m <sup>2</sup>	6.681 m <sup>2</sup> 227
63	203	m <sup>2</sup>	152 m <sup>2</sup> 8
63	249	m <sup>2</sup>	1.273 m <sup>2</sup> 1.028
63	351	m <sup>2</sup>	2.310 m <sup>2</sup> 2.310
			m <sup>2</sup> 3.573
63		Viabilità	m <sup>2</sup> 522
			<b>Totale 4.095</b>



COMUNE DI SENIGALLIA  
 Comparto L – Bettolle Ovest  
 S 1 – Parametri urbanistici ed edilizi  
 Scala 1:1000

LEGENDA

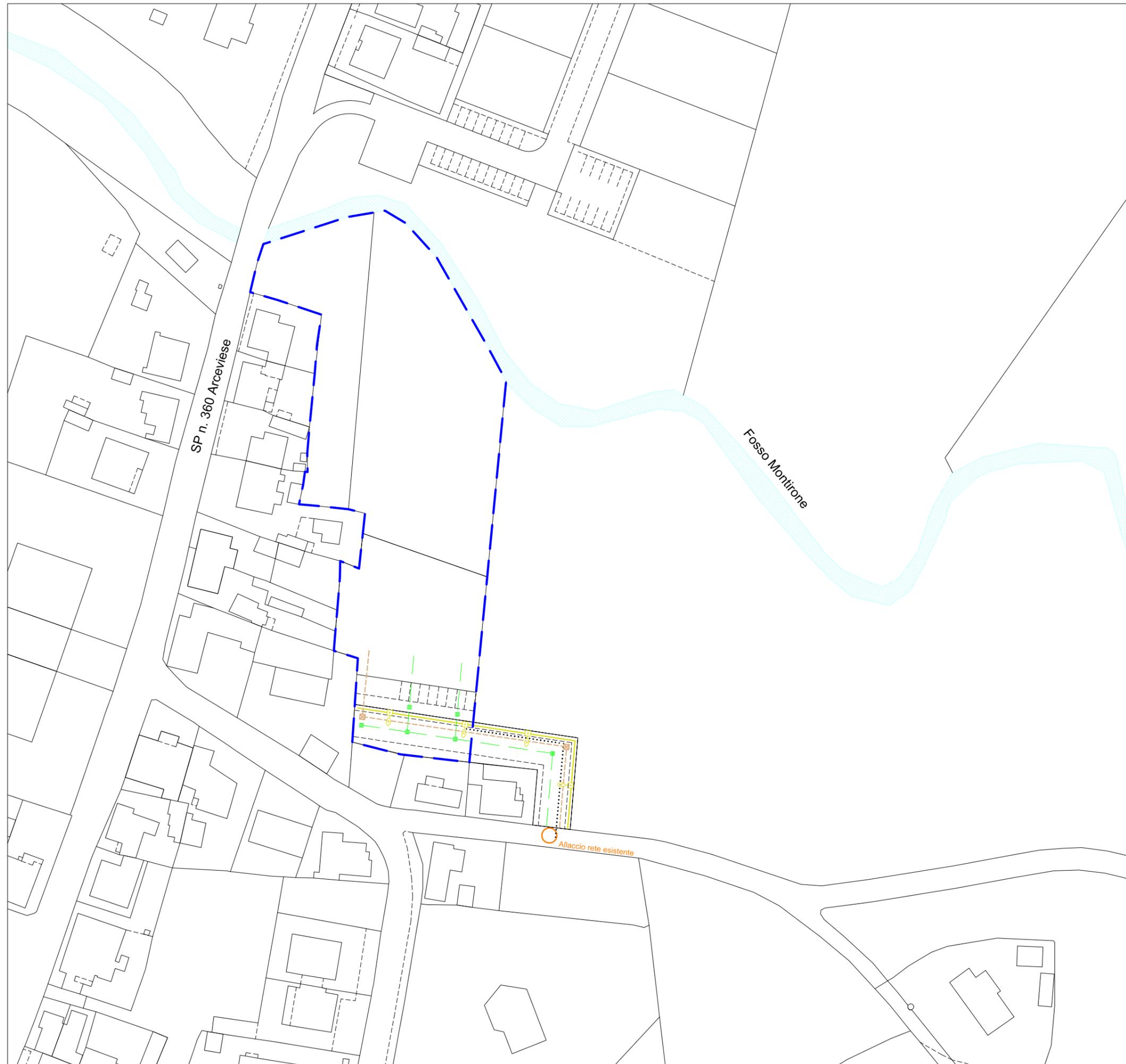
- Perimetro del comparto
- Viabilità esistente
- Viabilità' di progetto
- Superficie fondiaria (n) mq
- Sagoma di massimo ingombro (n) numero lotto mq superficie
- Verde pubblico
- P Parcheggio pubblico

DATI DIMENSIONALI

Superficie territoriale	= 5.971 m <sup>2</sup>
UT = 0,15 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
S.U.L. realizzabile	= 895,65 m <sup>2</sup>
H = 7,50 m	
Distanza dai confini	= 5,00 m
Distanza tra fabbricati	= 10,00 m
Distanza dalla strada	= 5,00 m
Area verde pubblico	= 4.097 m <sup>2</sup>
Area parcheggi pubblici	= 256 m <sup>2</sup>
Totale aree standard	= 4.353 m <sup>2</sup>
maggiore A.U.S. minima = 24/30 S.U.L.	

PRESCRIZIONI PARTICOLAREGGIATE

- Non sono ammessi piani interrati
- Le superfici fuori terra, aggregate o meno con l'edificio residenziale di riferimento e destinate esclusivamente ad autorimessa, sono escluse dal computo delle S.U.L.
- Il Fosso Montirone è vincolato ai sensi del D.Lgs.42/2004 art. 142 lettera c) e pertanto definisce un'area ineditabile per una fascia di 30 metri.
- Ubicazione dell'edificazione totalmente al di fuori della zona di tutela ambientale, da destinare ed attrezzare a verde pubblico a carico del soggetto attuatore



COMUNE DI SENIGALLIA  
 Comparto L – Bettolle Ovest  
 S 2 – Opere di Urbanizzazione

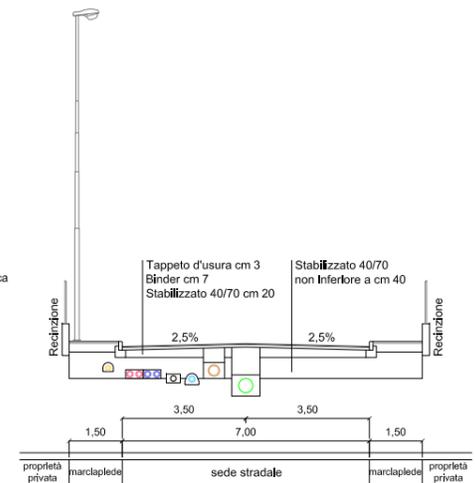
Scala 1:1000

LEGENDA

- Perimetro del comparto
- Rete distribuzione acque nere e pozzetti di ispezione
- Rete distribuzione acque bianche e caditoie
- Rete illuminazione pubblica e corpi illuminanti
- Linea dorsale reti: elettrica, telefonica, idrica e gas
- Allacci rete esistente

Legenda reti

- Acque nere
- Acque bianche
- Illuminazione pubblica
- Elettrica
- Telefonica
- Idrica
- Gas



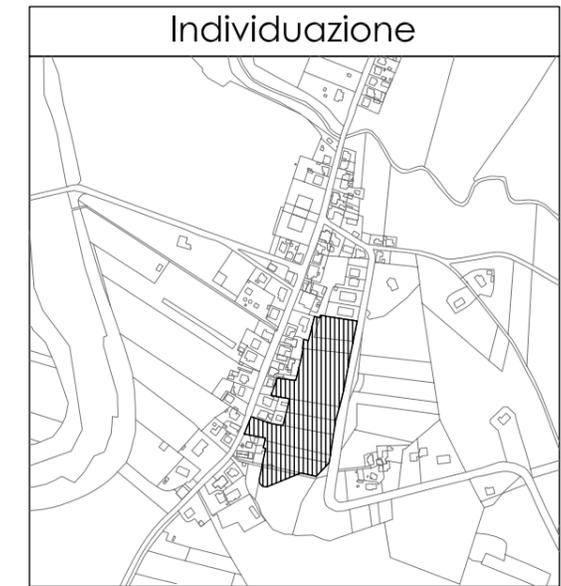
Sezione stradale tipo

scala 1:200

PRESCRIZIONI PARTICOLAREGGIATE

- Le opere di urbanizzazione ricomprendono l'intero sistema delle primarie integrate dall'allestimento del verde pubblico con caratteristiche naturalistiche nonchè i necessari raccordi alle opere esistenti
- Tutte le opere di urbanizzazione sono soggette al preventivo parere di congruità tecnica rilasciato dagli enti gestori dei servizi pubblici.
- Nell'area destinata a Verde pubblico, in contiguità con gli edifici esistenti, si potranno realizzare parcheggi, da cedere a uso pubblico, previa verifica idrogeologica e geotecnica
- Nella esecuzione di strade parcheggi ecc. si dovranno adottare tecniche che riducano l'impermeabilizzazione dei suoli rispetto alle tecniche tradizionali.





**COMUNE DI SENIGALLIA**  
**Comparto M - Bettolle Sud**  
**S 1 - Parametri urbanistici ed edilizi**

Scala 1:1000

**LEGENDA**

- Perimetro del comparto
- Viabilità esistente
- Viabilità di progetto
- Superficie fondiaria (n) mq
- (n) numero lotto mq superficie
- Sagoma di massimo ingombro
- Verde pubblico
- P Parcheggio pubblico
- R Luoghi di culto
- Verde privato inedificabile

**DATI DIMENSIONALI**

Superficie territoriale = 18.984 mq

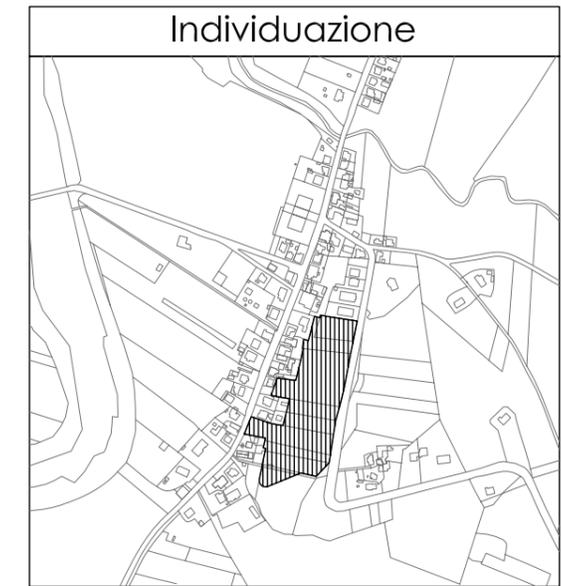
UT = 0,20 mq/mq  
 S.U.L. realizzabile = 3.797 mq

H = 7,50 m per i lotti 5,6,7  
 H = 10,50 m per i lotti 1,2,3,4

Distanza dai confini = 5,00 / 3,00 m  
 Distanza tra fabbricati = 10,00 m  
 Distanza dalla strada = 10,00 / 5,00 m

Area verde pubblico = 3.940 mq  
 Area parcheggi pubblici = 2.312 mq  
 Area attrezzature collettive = 652 mq  
 Totale aree standard = 6.904 mq

maggiore A.U.S. minima = 24/30 S.U.L.



**COMUNE DI SENIGALLIA**  
**Comparto M - Bettolle Sud**  
**S 2 - Opere di Urbanizzazione**

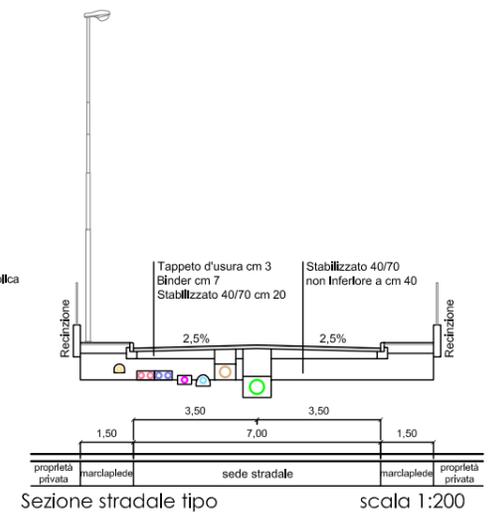
Scala 1:1000

**LEGENDA**

- Perimetro estensione urbanizzazioni
- Rete distribuzione acque nere e pozzetti di ispezione
- Rete distribuzione acque bianche e caditoie
- Rete illuminazione pubblica e corpi illuminanti
- Linea dorsale reti: elettrica, telefonica, idrica e gas
- Allacci rete esistente
- Luoghi di culto

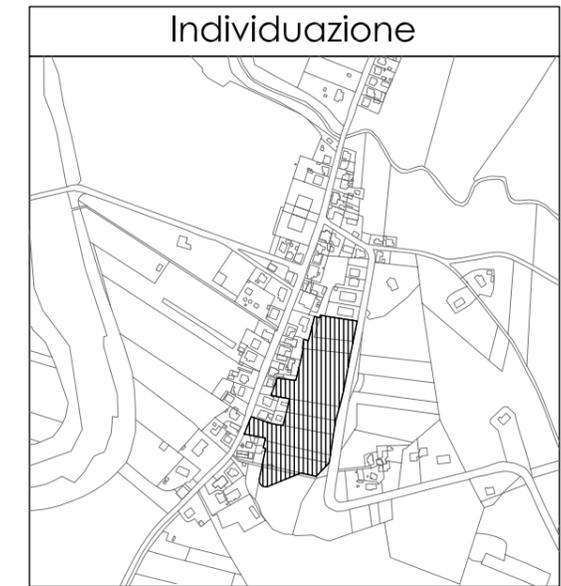
**Legenda reti**

- Acque nere
- Acque bianche
- Illuminazione pubblica
- Elettrica
- Telefonica
- Idrica
- Gas



**PRESCRIZIONI PARTICOLAREGGIATE**

- Le opere di urbanizzazione ricomprendono l'intero sistema delle primarie integrate dai parcheggi pubblici e dalla nuova intersezione sulla S.P. del Belvedere secondo i tipi della Provincia di Ancona.
- Tutte le opere di urbanizzazione sono soggette al preventivo parere di congruità tecnica rilasciato dagli enti gestori dei servizi pubblici.

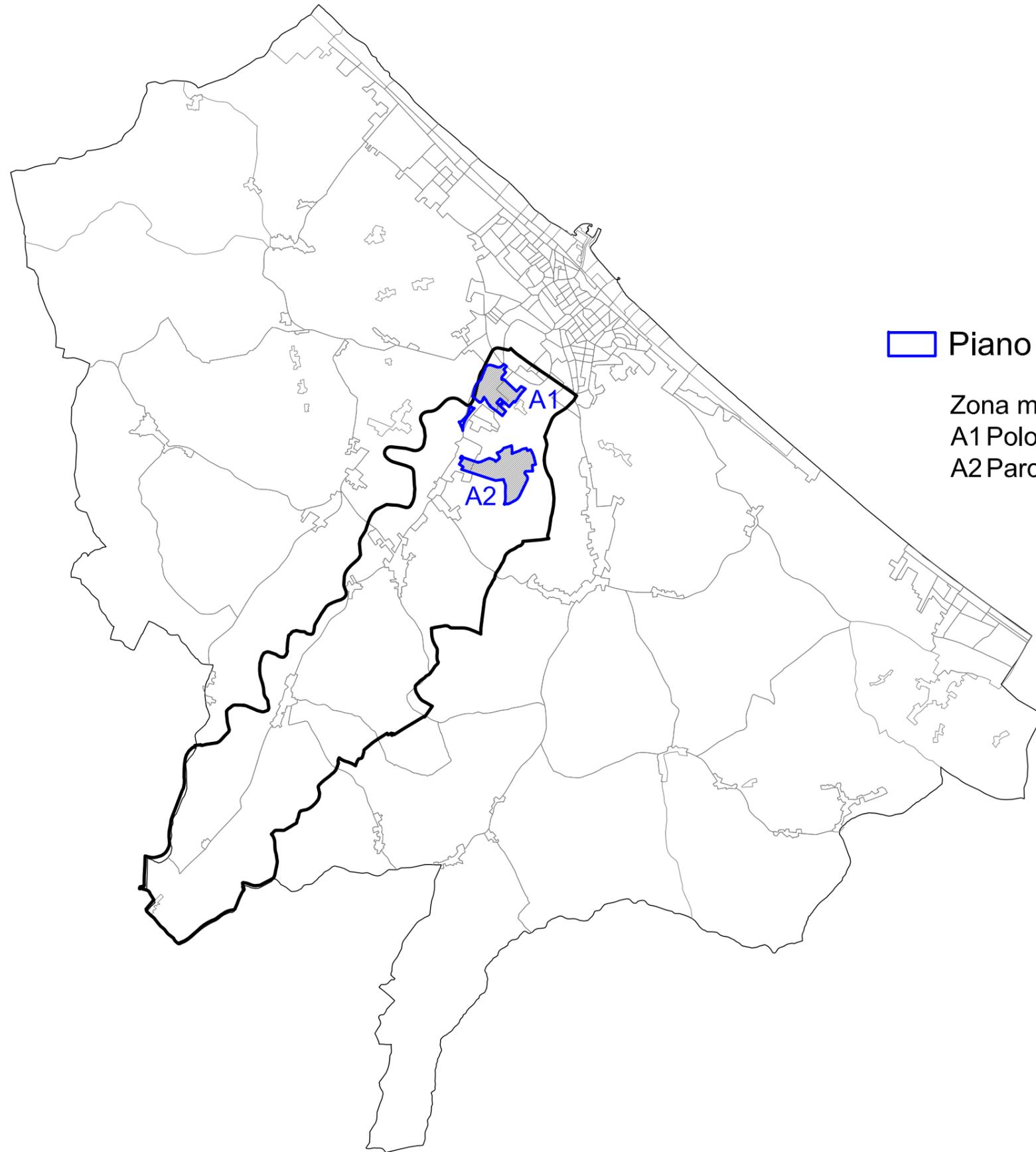


COMUNE DI SENIGALLIA  
 Comparto M - Bettolle Sud  
 S 3 - Planimetria ed elenchi catastali  
 Scala 1:1000

LEGENDA



Fg.	Mappale	Consistenza	Sup. interessata dal comparto
116	17	mq 6.070	mq 5.874
116	32	mq 5.112	mq 826
116	117	mq 1.647	mq 1.647
116	199	mq 1.422	mq 1.422
116	200	mq 1.191	mq 1.191
116	201	mq 1.755	mq 1.755
116	202	mq 16	mq 16
116	323	mq 3.252	mq 1.392
116	422	mq 1.409	mq 1.409
116	425	mq 3.272	mq 3.272
116	456	mq 548	mq 180
<b>TOTALE SUPERFICIE COMPARTO</b>			mq 18.984

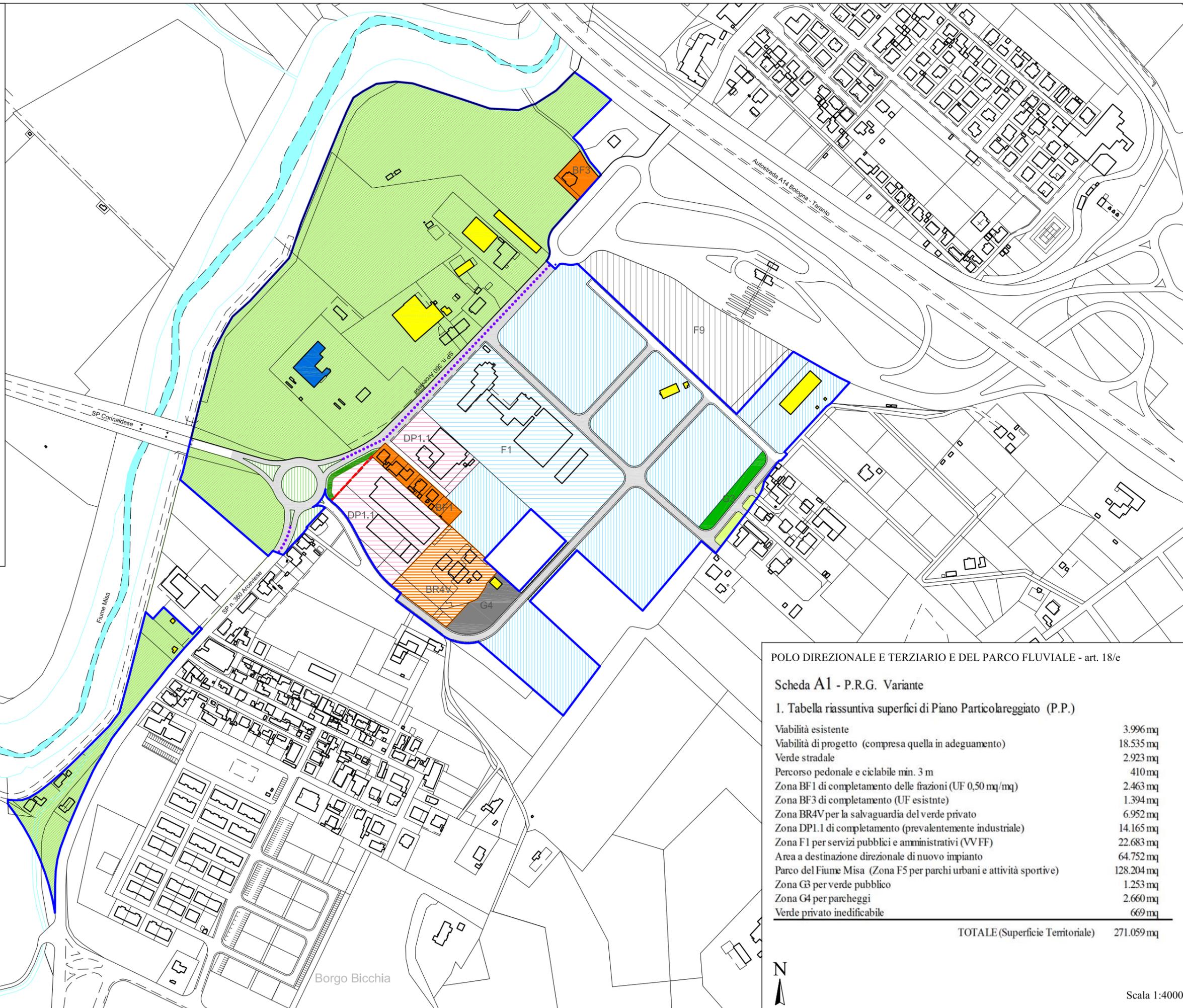


 Piano Attuativo Obbligatorio

Zona mista per la formazione di:  
A1 Polo direzionale e terziario e del parco fluviale  
A2 Parco tematico "Miniera di San Gaudenzio"

# Legenda

-  Limite Piano Attuativo Obbligatorio
-  Viabilità esistente (art.13)
-  Viabilità di progetto (art.13)
-  Viabilità in adeguamento
-  Verde stradale (art.13)
-  Percorso pedonale e ciclabile min. 3 m
-  Immobili da demolire oggetto di perequazione
-  Immobili da destinare ad attrezzature pubbliche
-  Zona BF di completamento  
BF1 - UF = 0,50 mq/mq  
BF3 - UF = esistente
-  Zona BR4V per la salvaguardia del verde privato
-  Zona DP1.1 di completamento
-  Zona F1 per servizi pubblici
-  Area a destinazione direzionale di nuovo impianto
-  Zona F5 (Parco del Fiume Misa)
-  Zona F9 parcheggio di interscambio (fuori comparto)
-  Zona G3 per verde pubblico
-  Zona G4 per parcheggi
-  Verde privato inedificabile
-  Perimetro regolatore



POLO DIREZIONALE E TERZIARIO E DEL PARCO FLUVIALE - art. 18/e

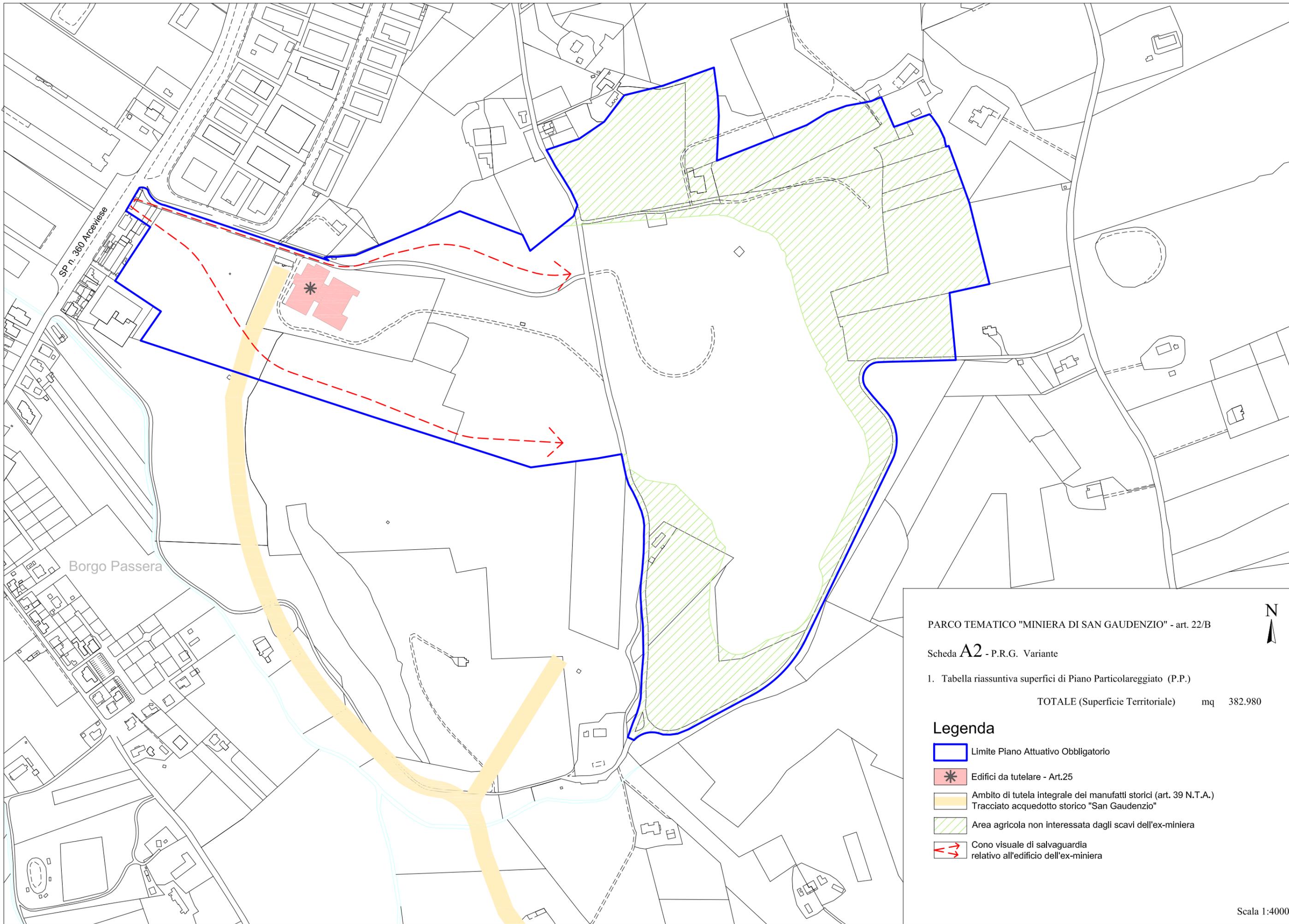
## Scheda A1 - P.R.G. Variante

### 1. Tabella riassuntiva superfici di Piano Particolareggiato (P.P.)

Viabilità esistente	3.996 mq
Viabilità di progetto (compresa quella in adeguamento)	18.535 mq
Verde stradale	2.923 mq
Percorso pedonale e ciclabile min. 3 m	410 mq
Zona BF1 di completamento delle frazioni (UF 0,50 mq/mq)	2.463 mq
Zona BF3 di completamento (UF esistente)	1.394 mq
Zona BR4V per la salvaguardia del verde privato	6.952 mq
Zona DP1.1 di completamento (prevalentemente industriale)	14.165 mq
Zona F1 per servizi pubblici e amministrativi (VVFF)	22.683 mq
Area a destinazione direzionale di nuovo impianto	64.752 mq
Parco del Fiume Misa (Zona F5 per parchi urbani e attività sportive)	128.204 mq
Zona G3 per verde pubblico	1.253 mq
Zona G4 per parcheggi	2.660 mq
Verde privato inedificabile	669 mq
<b>TOTALE (Superficie Territoriale)</b>	<b>271.059 mq</b>



Scala 1:4000



PARCO TEMATICO "MINIERA DI SAN GAUDENZIO" - art. 22/B

Scheda **A2** - P.R.G. Variante

1. Tabella riassuntiva superfici di Piano Particolareggiato (P.P.)

TOTALE (Superficie Territoriale) mq 382.980

**Legenda**

-  Limite Piano Attuativo Obbligatorio
-  Edifici da tutelare - Art.25
-  Ambito di tutela integrale dei manufatti storici (art. 39 N.T.A.)  
Tracciato acquedotto storico "San Gaudenzio"
-  Area agricola non interessata dagli scavi dell'ex-miniera
-  Cono visuale di salvaguardia  
relativo all'edificio dell'ex-miniera

