

COMUNE DI: SENIGALLIA (AN)

PROPRIETA': "CONSORZIO PER L'URBANIZZAZIONE DEL COMPARTO 1 IN SENIGALLIA LOCALITA' CESANELLA "

Comparto B5.1/S4 "Cesanella 1"

PROGETTO PLANIVOLUMETRICO

MARZO 2017

TAVOLA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

STUDIO D'ARCHITETTURA  
ARCHH. M. AMADEI - F. CAVERNI - A. GORI  
ING. EDILE ARCH. F. AMADEI

Aggiornamento del  
SETTEMBRE 2017

Aggiornamento del

Aggiornamento del

Via Alavolini n. 6 - 61032 FANO (PU) - Tel. 0721/1920810 - E-mail: amadeicavernigori@gmail.com

COMUNE DI SENIGALLIA  
(Provincia di Ancona )

---

PROPRIETA': "CONSORZIO PER L'URBANIZZAZIONE DEL COMPARTO 1  
IN SENIGALLIA LOCALITA' CESANELLA"

Comparto B5.1/S4 "Cesanella 1"

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

FANO, MARZO 2017  
AGG. SETTEMBRE 2017

PROGETTO:

STUDIO DI ARCHITETTURA  
ING. EDILE ARCH. F. AMADEI  
VIA ALAVOLINI 6 - 61032 FANO (PU) - Tel 0721/1920810  
AMADEI CAVERNI GORI

## Art. 1 - Generalità

-----

Le presenti Norme di Attuazione disciplinano l' edificazione nell' area individuata dal Piano di Attuazione del "Comparto B5/S4 - Cesanella 1", in conformità alle prescrizioni ed indicazioni del vigente Piano Regolatore Generale.

Per quanto non espressamente previsto dalle presenti N.T.A. si intendono valide le NTA del PRG del Comune di Senigallia ed il Regolamento edilizio comunale.

## Art. 2 - Contenuto del Piano

-----

Il Piano Planivolumetrico del "Comparto B5/S4 - Cesanella 1" di cui le presenti Norme sono parte integrante si compone dei seguenti elaborati:

### PROGETTO PLANIVOLUMETRICO

Tav. 1	STATO DI FATTO	
	Planimetrie generali	1/1000-1/2000
	Assetto delle proprietà	1/1000
Tav. 2	STATO DI PROGETTO	
	Planimetria destinazione delle aree	1/ 500
Tav. 2bis	STATO DI PROGETTO	
	Quadro d' unione interventi pubblici e privati	1/ 500
	- Relazione Tecnica Illustrativa	
	- Norme Tecniche di Attuazione	
	- Relazione Geologica – Geomorfologica	
	- Relazione Compatibilità Idraulica e Invarianza Idraulica	
	- Schema di Convenzione	

### PROGETTO ESECUTIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIE

Tav. 3	Planimetria strade	1/200
Tav. 4	Planimetria aree e spazi pubblici – DPR 503/96	1/200
Tav. 5	Profili longitudinali strade	1/ 200-1/50
Tav. 6	Sezioni strade	1/50
Tav. 7	Bacini scolanti in fognatura e schema tipologico	1/400
Tav. 8	Planimetria nuovo tracciato rete acque bianche con attraversamento ferroviario	1/ 200
Tav. 9	Planimetria nuovo tracciato rete acque bianche con attraversamento Lungomare Mameli e sezione stradale con interferenze	1/ 200-1/50

Tav. 10	Profili longitudinali rete acque bianche	1/200-1/50
Tav. 11	Particolari costruttivi rete acque bianche	1/20
Tav. 12	Planimetria rete acque nere	1/200
Tav. 13	Profili longitudinali rete acque nere	1/200-1/50
Tav. 14	Particolari costruttivi rete acque nere	1/20
Tav. 15	Planimetria rete pubblica illuminazione Particolare	1/200-1/20
Tav. 16	Planimetria verde pubblico	1/200

- Relazione Tecnica OOUU Primarie
- Relazione Tecnica Conformità DPR 503/96 (barriere architettoniche)
- Relazione Fognature acque bianche
- Computo Metrico Estimativo OOUU Primarie interne al Comparto
- Computo Metrico Estimativo OOUU Primarie esterne al Comparto
- Elenco Prezzi Unitari OOUU Primarie
- Piano di Manutenzione OOUU Primarie
- Atto Unilaterale d'obbligo manutenzione Verde
- Quadro Economico OOUU Primarie

#### PROGETTO ESECUTIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIE

Tav. 17	Progetto Marciapiedi Tratto "A" Rete acque meteoriche Planimetria e Profilo longitudinale	1/200-1/200-50
	Sezioni tipo	1/100-1/1/20
Tav. 18	Progetto Marciapiedi Tratto "A" Pavimentazioni e cordoli	1/200
	Sezioni tipo	1/100-1/1/20
Tav. 19	Progetto Marciapiedi Tratto "B" Rete acque meteoriche Planimetria e Profilo longitudinale	1/200-1/200-50
	Sezioni tipo	1/100-1/1/20
Tav. 20	Progetto Marciapiedi Tratto "B" Pavimentazioni e cordoli	1/200
	Sezioni tipo	1/100-1/1/20
Tav. 21	Planimetria area verde pubblico su Via Mameli Particolari	1/200-1/50

- Relazione Tecnica OOUU Secondarie
- Documentazione Fotografica OOUU Secondarie
- Relazione Tecnica Conformità OOUU Secondarie DPR 503/96 (barriere architettoniche)
- Computo Metrico Estimativo OOUU Secondarie
- Elenco Prezzi Unitari OOUU Secondarie
- Quadro Economico OOUU Secondarie

### Art. 3 – Attuazione del Comparto

---

L'attuazione del Comparto avviene con le modalità specifiche previste dagli elaborati progettuali e dalla convenzione urbanistica allegata.

Il Piano individua le aree per le opere e infrastrutture pubbliche che saranno realizzate dal Consorzio a scomputo totale o parziale degli oneri concessori.

L'attuazione del Piano avviene mediante rilascio di permessi di costruire.

Hanno valore vincolante per la realizzazione delle opere e degli edifici:

- a) Le indicazioni concernenti le sedi viarie e gli spazi destinati a parcheggi pubblici;
- b) Le prescrizioni riguardanti gli allineamenti, i perimetri delle aree e le superfici utili massime realizzabili;
- c) La destinazione d'uso delle aree e degli edifici;

Hanno valore indicativo tutte le altre specificazioni.

Eventuali modifiche planivolumetriche di modesta entità potranno essere approvate con determina dirigenziale. In ogni caso non potrà essere modificato l'indice territoriale complessivo, l'assetto viario, il modello insediativo, la perimetrazione del Piano.

### Art. 4 - Viabilità e parcheggi

---

Il dimensionamento della viabilità carrabile e pedonale dovrà essere conforme alle indicazioni contenute negli elaborati e in particolare nella Tavola di progetto n° 3 "Planimetria Strade".

La quantità e l'ubicazione delle aree da destinare a parcheggio pubblico è indicata negli elaborati di progetto e risulta superiore a quella richiesta dagli standard di PRG.

In ogni lotto dovrà essere individuata la quota di parcheggi privati al servizio delle singole costruzioni che non potrà essere inferiore a 10 mq per ogni 100 mc di costruzione.

#### Art. 5 - Destinazione d'uso delle aree

---

Le aree sono classificate (cfr. Tav. 2) secondo le seguenti destinazioni d'uso:

- a) lotti edificabili residenziale privata
- b) verde pubblico
- c) percorsi pedonali / ciclabili
- d) viabilità
- e) parcheggio pubblico
- f) cabina enel

#### Art. 6 - Lotti edificabili

---

Nel Piano sono individuati 3 lotti destinati alla costruzione degli edifici ad appartamenti (A-B-C) e tre lotti per edifici di tipo mono-bifamiliare (D-E-F) secondo le indicazioni contenute negli elaborati grafici.

La Superficie Utile sarà calcolata secondo le indicazioni contenute nel vigente Regolamento Edilizio Comunale e le altre disposizioni di legge vigenti.

L' edificazione dovrà rispettare gli indici edilizi di tra cui l' altezza massima che non potrà essere superiore a ml 9,70 per i lotti A - B - C - F e a ml 6,70 per i lotti D ed E.

#### Art. 7 – Aree pubbliche

---

Le aree pubbliche comprendono:

- a) Aree per la viabilità e parcheggio. Le aree destinate alla rete stradale, carrabile e pedonale e quelle destinate a parcheggio sono indicate nella Tav. 3.
- b) Aree destinate a verde pubblico. Nella Tav.16 sono indicate le aree destinate alla realizzazione del verde pubblico.
- c) L' area per cabina enel ed il relativo manufatto andrà ceduta al Comune di Senigallia con servitù a favore dell' enel.

#### Art. 8 – Aree per l' edificazione privata

---

Nella Tavola 2 – “Stato di Progetto - Planimetria destinazione delle aree” sono indicati i lotti destinati alla costruzione di edifici, nonché i parametri urbanistici ed edilizi per la loro edificazione.

Gli edifici dovranno essere posizionati nel rispetto delle distanze, dei distacchi minimi e dagli allineamenti stabiliti nella Tav. 2.

Le aree fondiarie per l' edificazione privata hanno destinazione esclusivamente residenziale.

#### Art. 9 - Opere di finiture esterne

---

Le recinzioni dovranno mantenere un carattere d'omogeneità all'intero comparto; saranno costituite da muratura dell' altezza di circa ml 0,70 con sovrastante schermatura metallica e retrostante siepe vegetale;

La installazione di pannelli fotovoltaici e di collettori solari dovrà avere la massima integrazione con le caratteristiche progettuali degli edifici in particolare per quanto riguarda la copertura.

#### Art. 10 – Prescrizioni particolari

---

Le indicazioni relative alle parti private comuni di ciascun lotto (rampe di accesso, percorsi pedonali di accesso alle scale condominiali, ecc.) non sono vincolanti. Potranno essere realizzate rampe di accesso comuni a più lotti.

La posizione degli accessi carrabili è indicativa e potrà essere variata in sede di richiesta dei singoli PdC nel rispetto della dotazione di parcheggi e della viabilità.