



COMUNE DI SENIGALLIA

Provincia di Ancona

Variante al PRG CITTÀ RESILIENTE

APPROVAZIONE

In adeguamento al parere provinciale ex art.26, comma 6, lett.a) L.R.34/92

P.3

Assessorato all'Urbanistica e Frazioni

Area Tecnica Territorio Ambiente

Responsabilità del Procedimento e Variante Urbanistica

arch. Daniela Giuliani

Ufficio Governo del Territorio e Protezione Civile

Gruppo di Lavoro

- Elaborazioni grafiche e coordinamento istanze di variante:
arch. Luca Mariani
- Collaborazione alle NTA:
geom. Anna Volpini, con il contributo di SUE
- Calcolo Standard e dimensionamento di Piano
geom. Mario Cuicchi

SPECIFICHE TECNICHE PER LE ZONE DOTATE DI
PROGETTAZIONE URBANISTICA DI DETTAGLIO
– SCHEDE MODIFICATE

Variante al PRG **CITTÀ RESILIENTE**

Elaborato P3.1: “**COMPARTI URBANISTICI DELLA FASCIA LITORANEA**” (estratto)

Nell'indice:

in **grigio** i comparti invariati

in **rosso** i nuovi comparti urbanistici

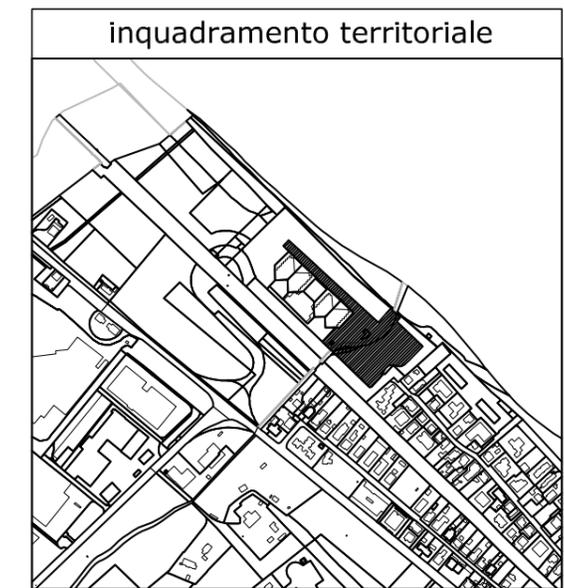
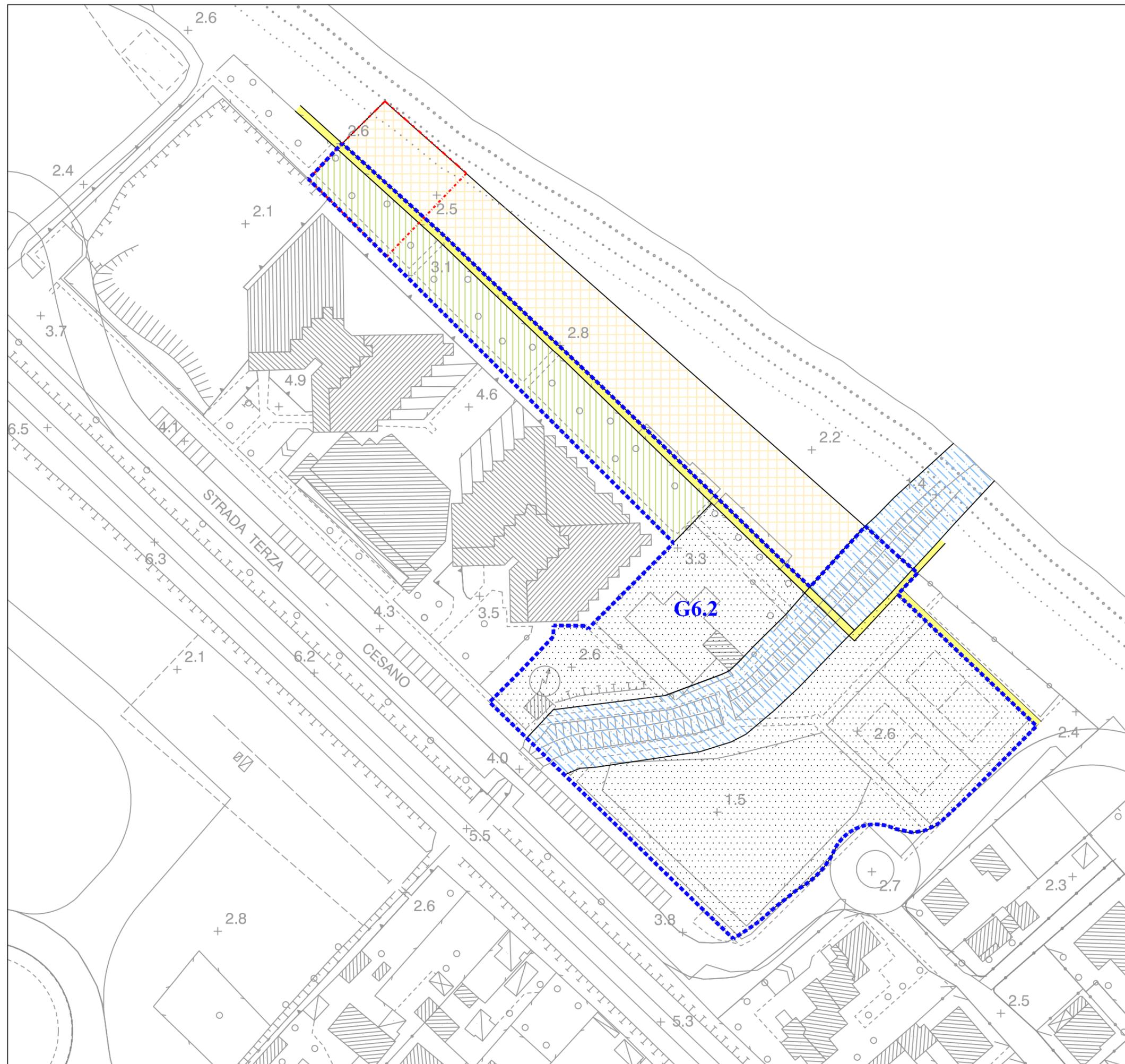
INDICE

PARTE 1^ - SCHEDE NORMATIVE

- **Comparto B5.1/S2 - SS Adriatica Nord**
Prescrizioni urbanistiche ed edilizie
- **Comparto B5.1/S3 - Traversa Cesano**
Prescrizioni urbanistiche ed edilizie
- **Comparto B5.1/S4 - Cesanella 1**
Prescrizioni urbanistiche ed edilizie
Opere di urbanizzazione
Planimetria ed elenchi catastali
- **Comparto B5.2/S6 - Lungomare Mameli**
Prescrizioni urbanistiche ed edilizie
- **Comparto Zona B1.10 – via Abruzzi**
Prescrizioni urbanistiche ed edilizie
- **Comparto Zona B1.11 – via Puglie**
Prescrizioni urbanistiche ed edilizie
- **PRU – zona B4.2 – via Podesti**
Prescrizioni urbanistiche ed edilizie
Reti tecnologiche
Planimetria ed elenchi catastali
- **Area G6.2 (Le Piramidi)**
Prescrizioni urbanistiche ed edilizie
- **Ambito ex Agostinelli Marzocca**
(Programma di riqualificazione urbana)
- **Comparto B4.5 - area ex Ciriachi**
Prescrizioni urbanistiche ed edilizie
Opere di urbanizzazione
Planimetria ed elenchi catastali

PARTE 2^ - LINEE GUIDA

- **Piano di riqualificazione urbana:**
Connessione tra il centro storico e il litorale

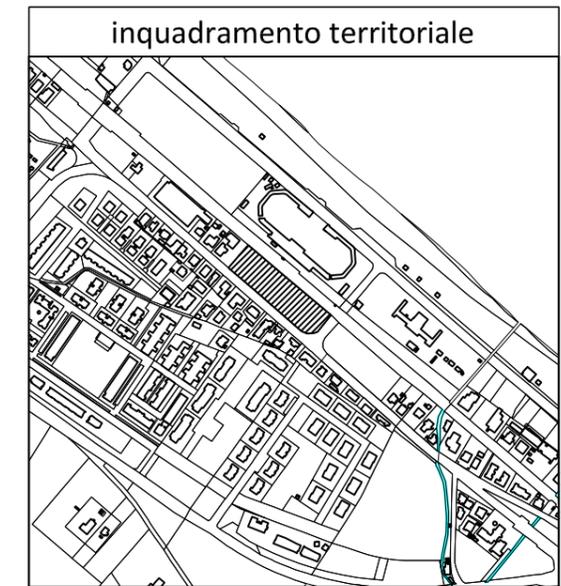
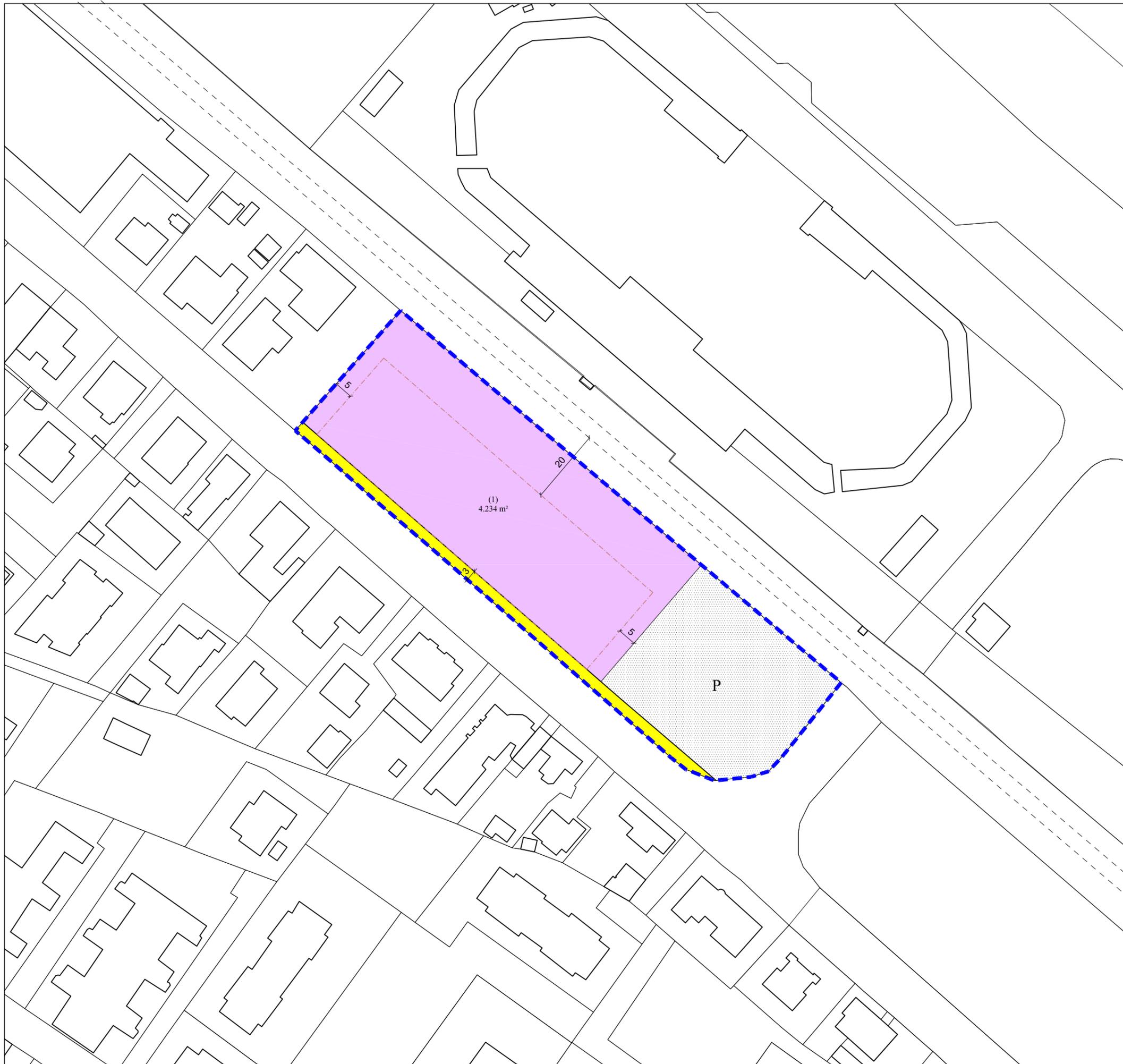


COMUNE DI SENIGALLIA
Area G6.2 (ex CT3-Le Piramidi)
Parametri urbanistici ed edilizi

LEGENDA Scala 1:1000

- Comparto area G6.2
- superfici per attrezzature sportive/ricreative coperte e scoperte
- percorso pedonale (uso pubblico-da garantire l'attraversamento da nord verso sud)
- verde attrezzato
- area destinata a servizi di spiaggia (ampliamento Piano degli Arenili)
- ambito di rinaturalizzazione del fosso delle Cane
- A.U.S.

DATI DIMENSIONALI
 S.U.L. realizzabile = 1.100,00 m²
 H = 8,00 m
 A.U.S. = 24/30 della SUL da cedere nell'area individuata
 Distanza dai confini = 5,00 m
 Distanza dalla strada = 5,00 m



B4.5- Area "ex Ciriachi"
S 1 - Parametri urbanistici ed edilizi

Scala 1:1000

LEGENDA

- Perimetro del comparto
- Percorso ciclo-pedonale pubblico in progetto
- Superficie fondiaria (n) numero lotto
m² m² superficie lotto
- Sagoma di massimo ingombro
- P Parcheggio pubblico (in cessione)

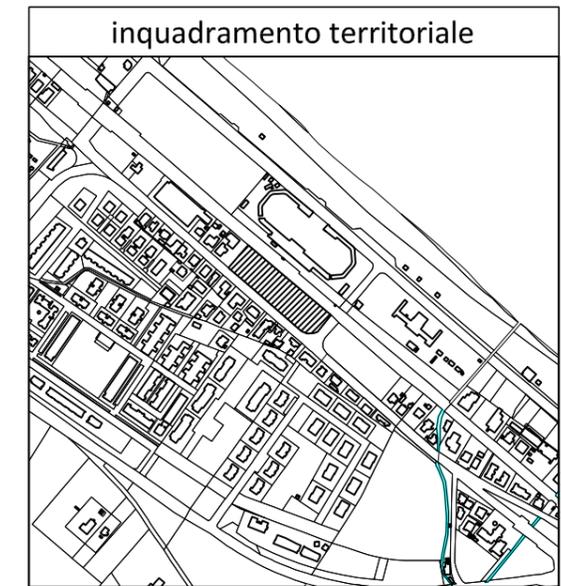
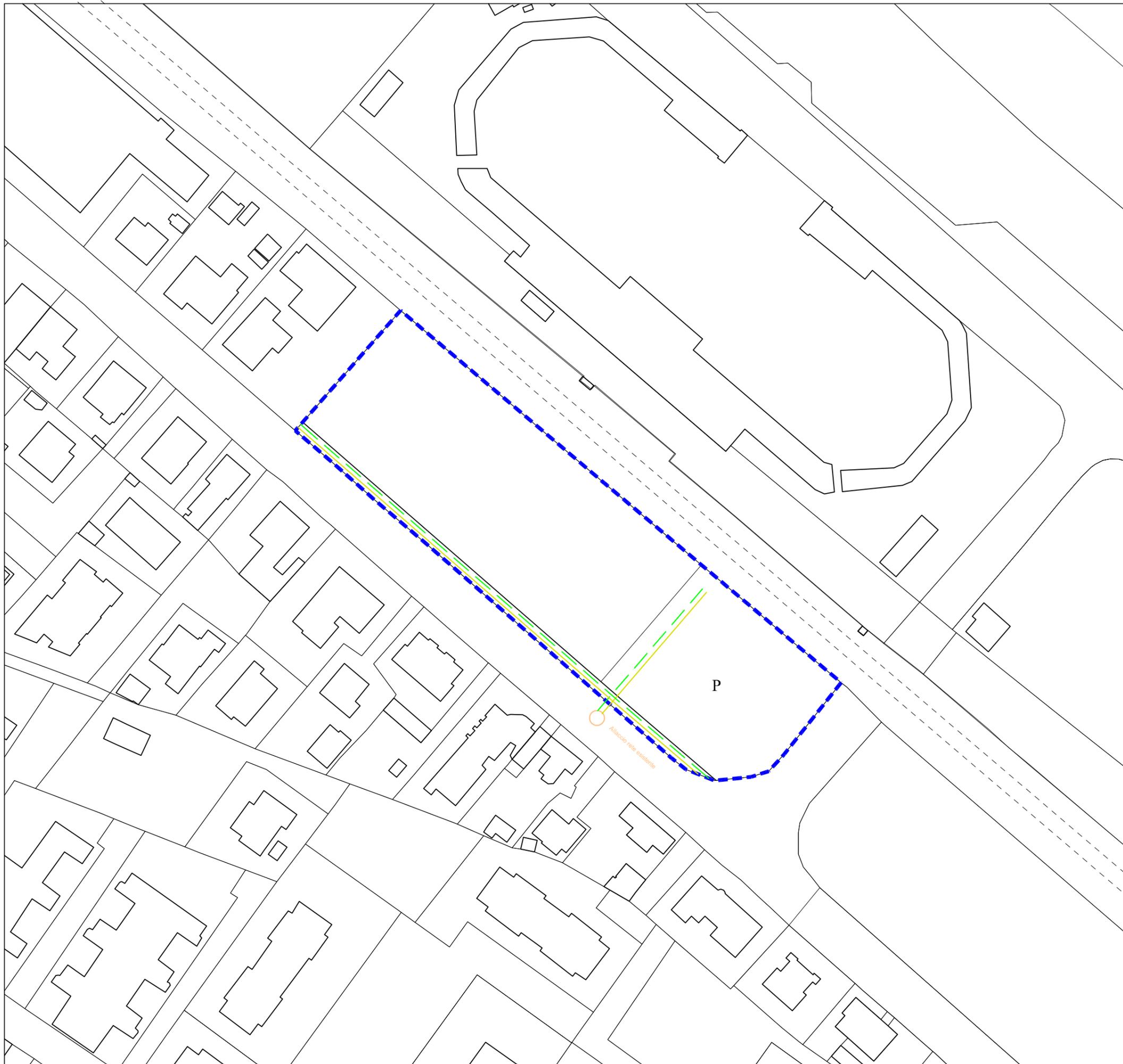
DATI DIMENSIONALI
 Superficie territoriale = 6.641 m²
 UT = 0,33 m²/m²
 S.U.L. realizzabile = 2.192 m²

H = 7,50 m
 Distanza dai confini = 5,00/3,00 m
 Distanza tra fabbricati = 10,00 m
 Distanza dalla strada = 3,00 m
 Distanza dalla rotaia più vicina RFI = 20,00 m

Area parcheggi pubblici = 1.992 m²
 Area percorso pubblico = 421 m²

A.U.S. da cedere = 3.500 m²
 (obbligatoriamente in parcheggi nel lotto
 o in altra area da concordare con l'A.C.)

PRESCRIZIONI PARTICOLARI
 L'attuazione del comparto è subordinata al versamento del contributo ex art.16, co.4, del DPR n.380 / 2001 (corrisponzione del plusvalore determinato in relazione alla "valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso...", con riferimento alla trasformazione dell'area da zona F9 a zona B4



B4.5 - Area "ex Ciriachi"
S 2 - Opere di urbanizzazione

Scala 1:1000

LEGENDA

-  Perimetro estensione urbanizzazioni
-  Percorso ciclo-pedonale pubblico in progetto
-  Parcheggio pubblico (in cessione)
-  Rete distribuzione acque nere
-  Rete distribuzione acque bianche
-  Rete illuminazione pubblica
-  Linea dorsale reti: elettrica, telefonica, idrica e gas
-  Allacci rete esistente

PRESCRIZIONI PARTICOLAREGGIATE

- Le opere di urbanizzazione ricomprendono il percorso ciclo-pedonale, integrato dal parcheggio pubblico (P)
- Tutte le opere di urbanizzazione sono soggette al preventivo parere di congruità tecnica rilasciato dagli enti gestori dei servizi pubblici.

Variante al PRG **CITTÀ RESILIENTE**

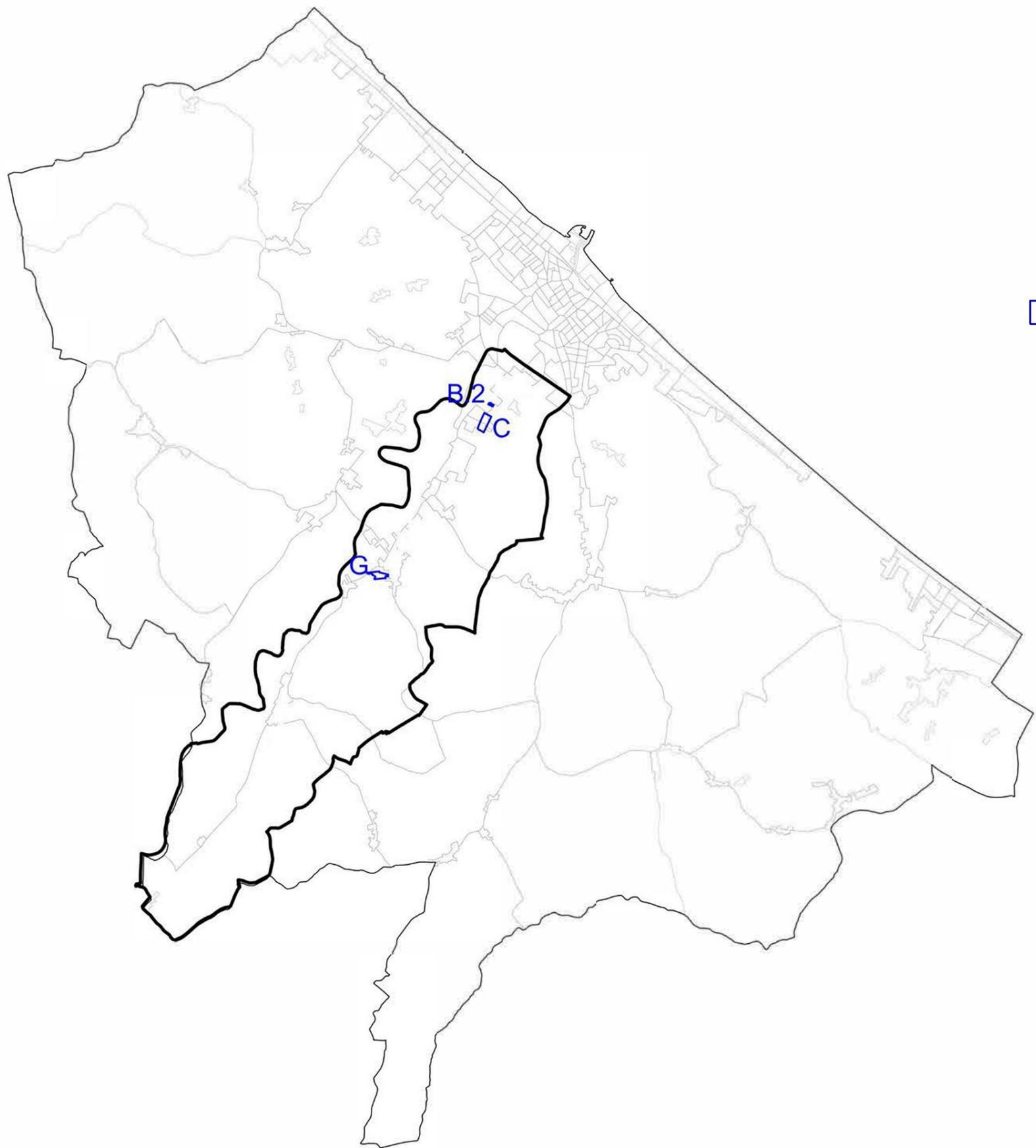
Elaborato P3.2: “**COMPARTI URBANISTICI DELL’AMBITO ARCEVIESE**” (estratto)

Nell'indice:

in **grigio** i comparti invariati

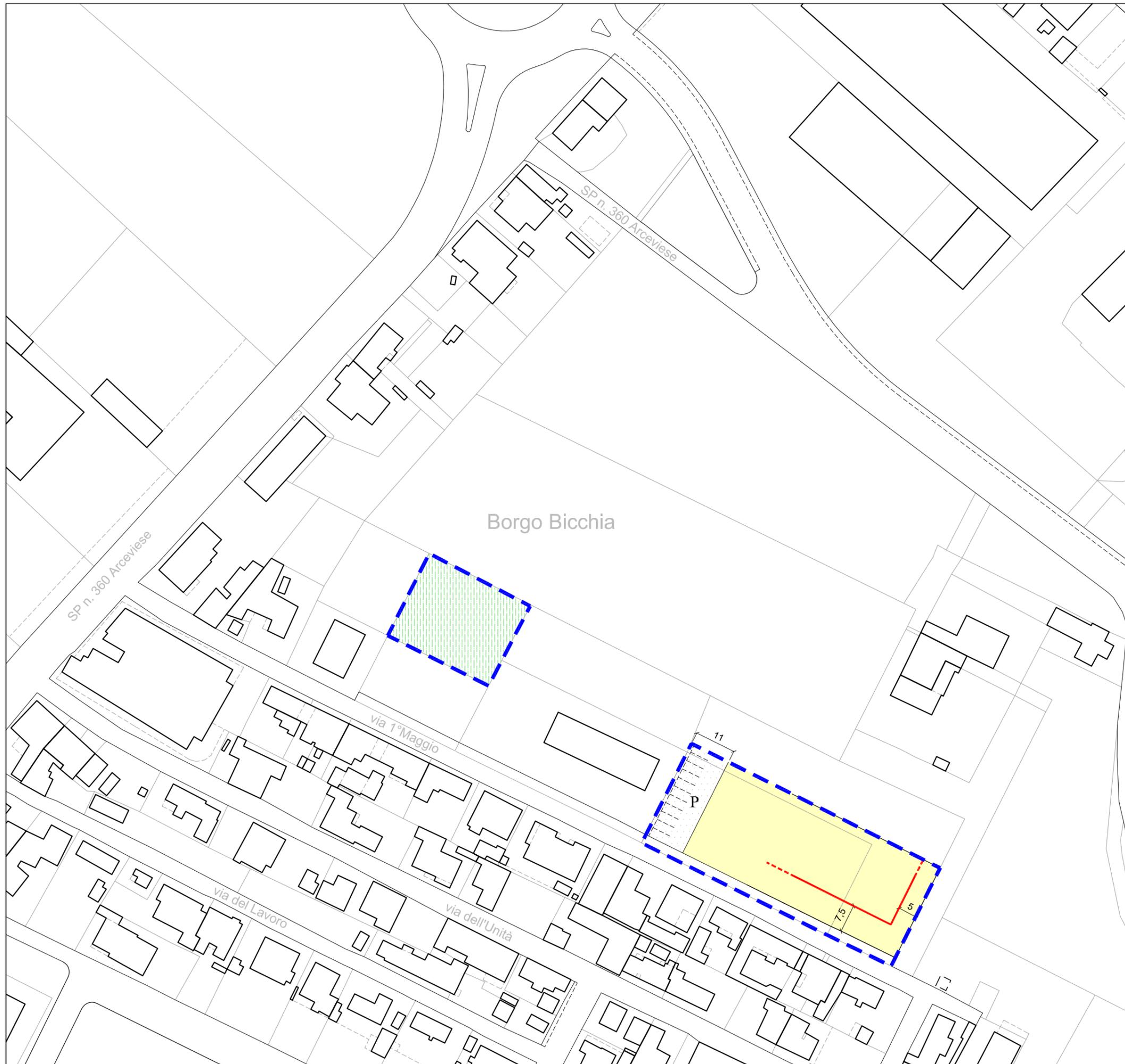
in **nero barrato** i comparti eliminati

in **blu** i comparti modificati a seguito dell'accoglimento delle osservazioni



 Comparto obbligatorio (Zona CR2 - art.17/b)

- ~~Comparto B.1 - Borghi Bicchia Nord~~
- Comparto B.2 - Borgo Bicchia Nord
- Comparto CR2/C/ERP - Borgo Bicchia
- ~~Comparto F.1 - Vallone Nord~~
- ~~Comparto F.2 - Vallone Nord~~
- Comparto G - Vallone
- ~~Comparto M - Bettolelle Sud~~



COMUNE DI SENIGALLIA
Comparto B2 - Borgo Bicchia Nord
S1 - Parametri urbanistici ed edilizi

LEGENDA Scala 1:1000

- Perimetro del comparto
- Viabilità esistente
- Superficie fondiaria
- Allineamento obbligatorio
- Parcheggio pubblico
- Verde pubblico

DATI DIMENSIONALI

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

PRESCRIZIONI PARTICOLARI
 data la marginalità del lotto (rispetto alla tav.P.6.1) è ammessa la realizzazione del piano seminterrato

PRESCRIZIONI AMBIENTALI:
 Mit.1, Mit.2, Mit.3, Mit.4, Mit.6, Mit.16 (cfr.art.42 c.2 NTA-PRG)



COMUNE DI SENIGALLIA
Comparto B2 - Borgo Bicchia Nord
S2 - Opere di urbanizzazione

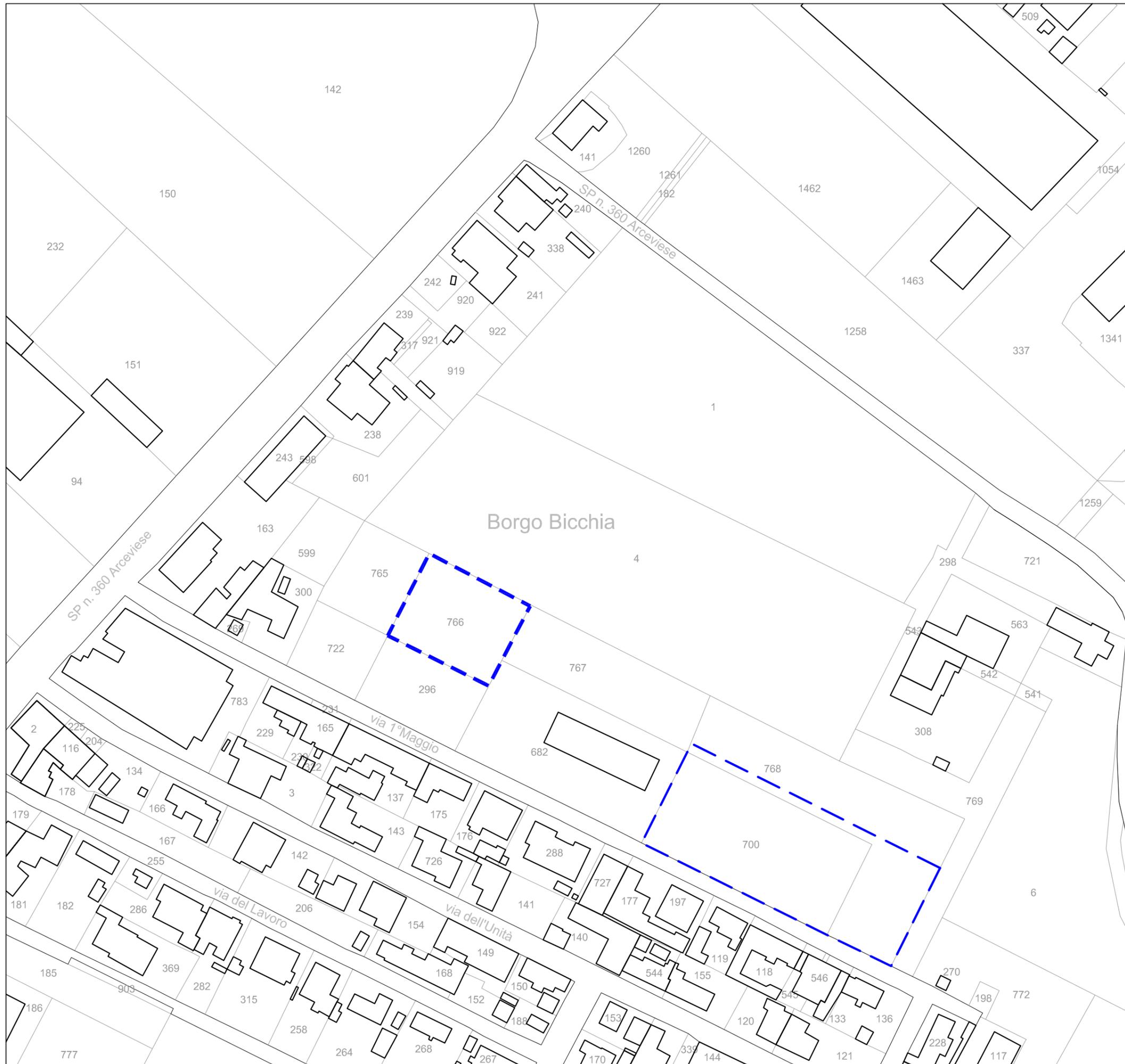
Scala 1:1000

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 collegamento con la SP Arceviесе) integrate dai parcheggi pubblici di quartiere
- Tutte le opere di urbanizzazione sono soggette al preventivo parere di congruità tecnica rilasciato dagli enti gestori dei servizi pubblici.



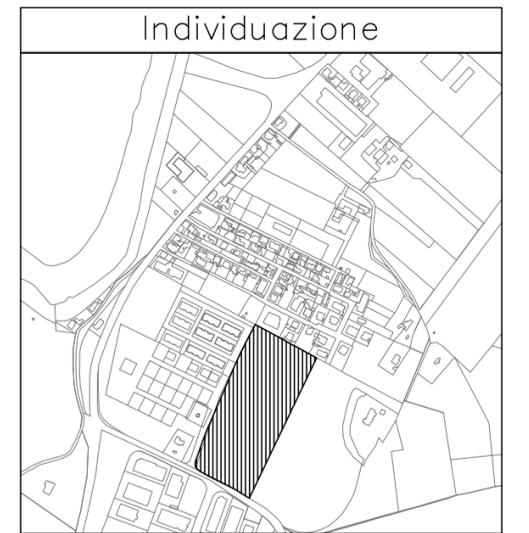
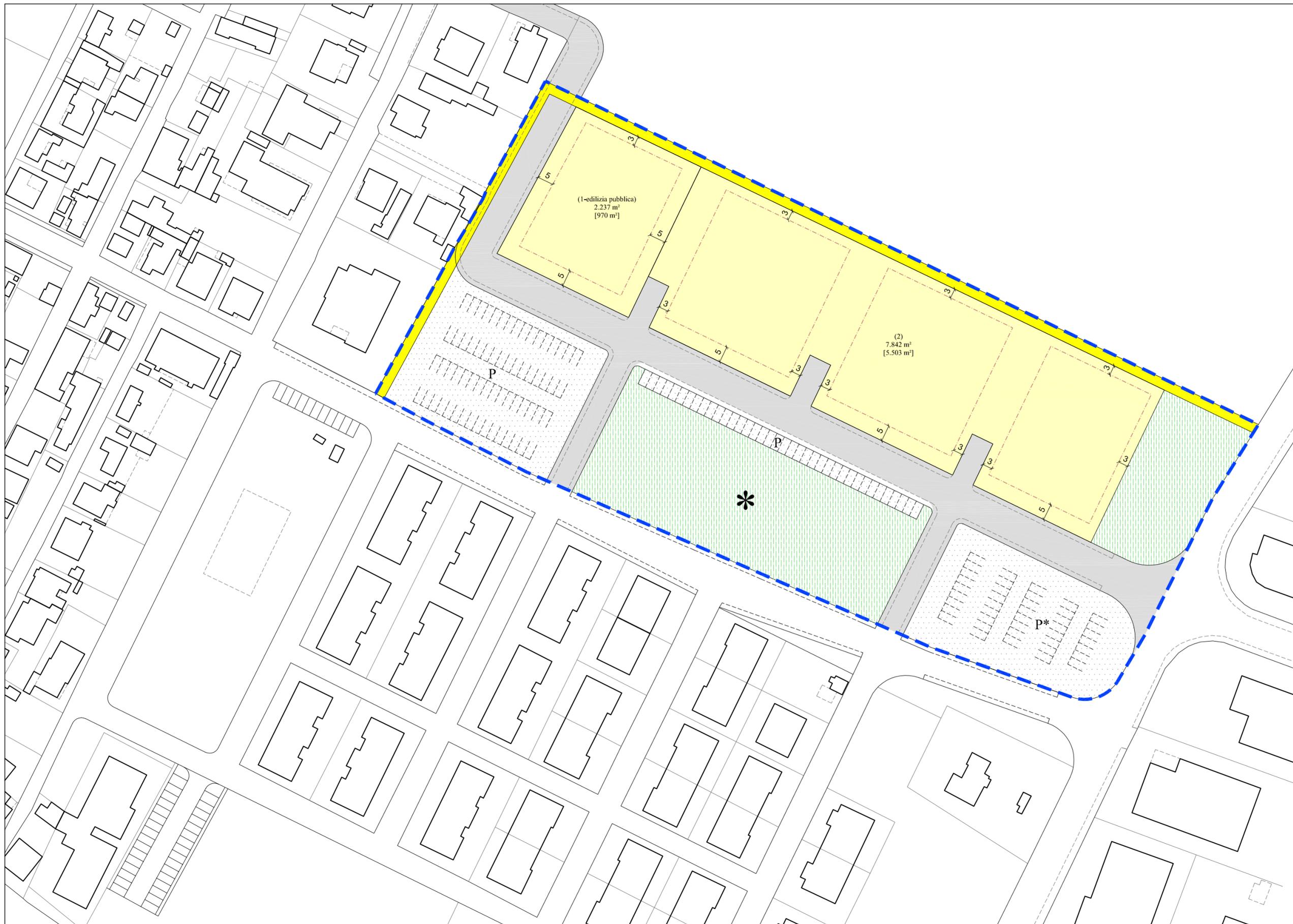
COMUNE DI SENIGALLIA
Comparto B2 - Borgo Bicchia Nord
 S3 - Planimetria ed elenchi catastali

Scala 1:1000

LEGENDA

 Perimetro del comparto

FOGLIO	NUMERO	LIVELLO	SUPERFICIE (m ²)
47	700	PARTICELLE	1.487,70
47	768parte	PARTICELLE	694,30
47	766	PARTICELLE	738,00
totale m ²			2.920,00



COMUNE DI SENIGALLIA
Comparto CR2/C/ERP-Borgo Bicchia
S1 - Parametri urbanistici ed edilizi

LEGENDA Scala 1:1000

- Perimetro del comparto
- Viabilità di progetto (strada pubblica)
- Percorso pedociclabile
- Superficie fondiaria (n) numero lotto
m² superficie lotto
[m²] SUL realizzabile]
- Sagoma di massimo ingombro
- Verde pubblico
- Verde pubblico attrezzato e/o sportivo con opere per la raccolta disciplinata delle acque
- Parcheggio pubblico
- Parcheggio pubblico ed area per la gestione dell'emergenza di Protezione Civile

DATI DIMENSIONALI

Superficie territoriale = 25.892 m²
 UT = 0,25 mq/mq
 S.U.L. realizzabile = 6.473 m²

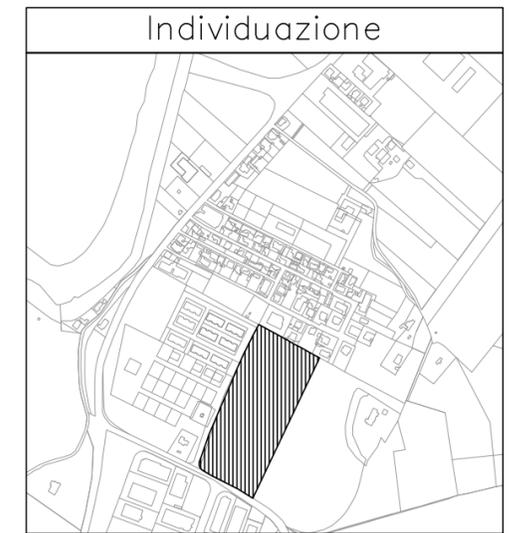
H = 7,50 m
 H_{ERS} = 9,50 m

DC-DS-DF come da scheda

Aree pubbliche in cessione al Comune (50% della ST):
 area verde-parcheggi-percorso ciclabile = 10.709 m²
 area per edilizia pubblica (lotto 1) = 2.237 m²
 Totale = 12.946 m²

PRESCRIZIONI PARTICOLAREGGIATE

- 1) Non sono ammessi piani interrati
- 2) Le superfici fuori terra, aggregate o meno con l'edificio residenziale di riferimento e destinate esclusivamente ad autorimessa, sono escluse dal computo della SUL
- 3) E' obbligatoria la cessione al comune del 15% della SUL in progetto, da destinare a edilizia pubblica, da allocare nel lotto 1
- 4) Nel lotto 2 va allocata SUL rimanente come segue:
 -65% da realizzare in regime di libero mercato
 -20% da realizzare ad iniziativa privata per edilizia residenziale sociale a regime convenzionato

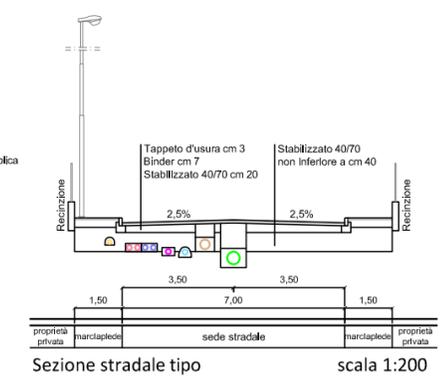


COMUNE DI SENIGALLIA
Comparto CR2/C/ERP-Borgo Bicchia
S2 - Opere di urbanizzazione

LEGENDA Scala 1:1000

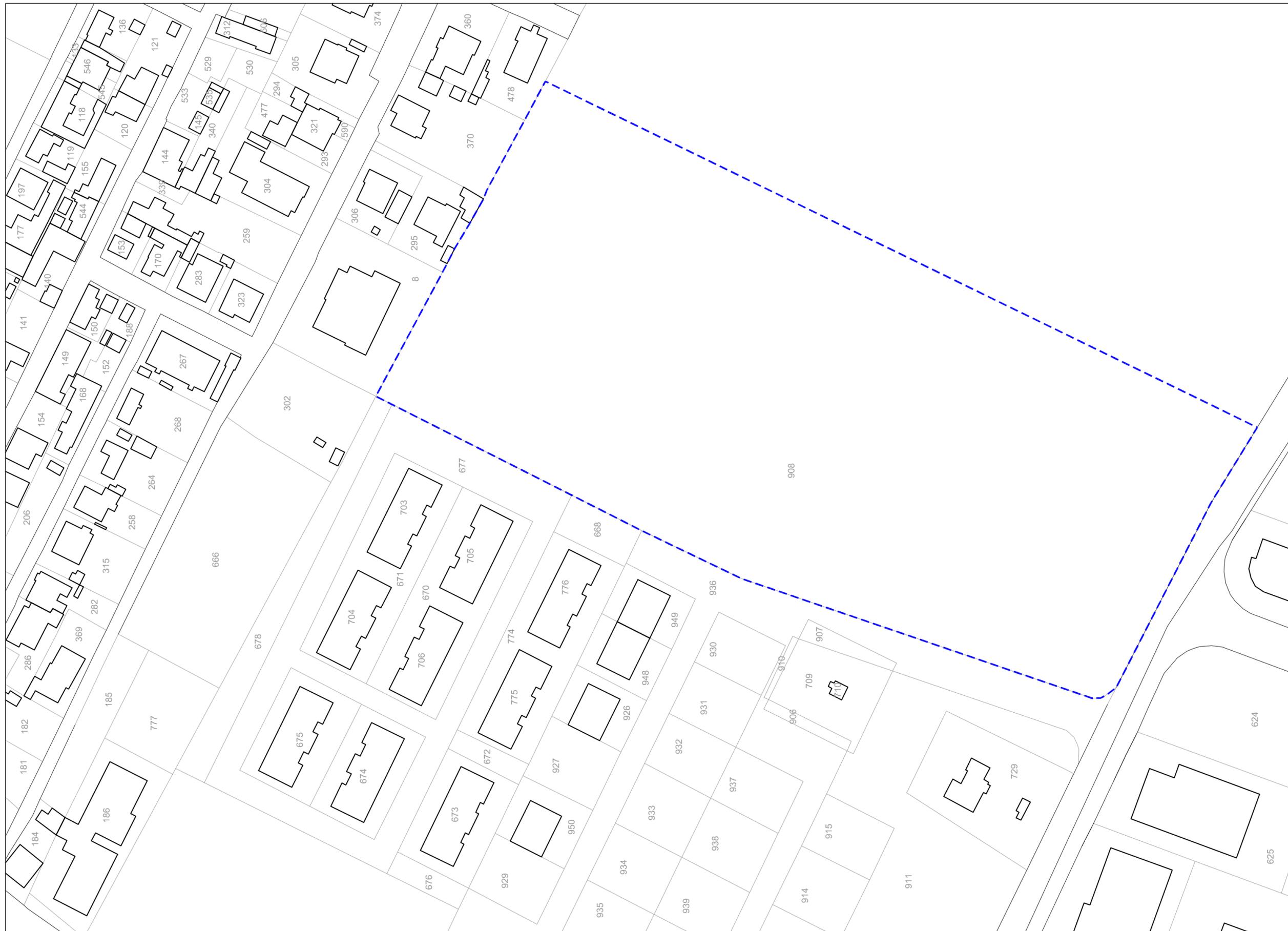
- Perimetro estensione urbanizzazioni
- Rete distribuzione acque nere e pozzetti di ispezione
- Rete distribuzione acque bianche e caditoie
- Rete illuminazione pubblica e corpi illuminanti
- Linea dorsale reti: elettrica, telefonica, idrica e gas
- Allacci rete esistente
- Verde pubblico con opere di mitigazione del rischio idrogeologico
- Parcheggio pubblico
- Parcheggio pubblico ed area per la gestione dell'emergenza di Protezione Civile

- Legenda reti**
- Acque nere
 - Acque bianche
 - Illuminazione pubblica
 - Elettrica
 - Telefonica
 - Idrica
 - Gas



PRESCRIZIONI PARTICOLAREGGIATE

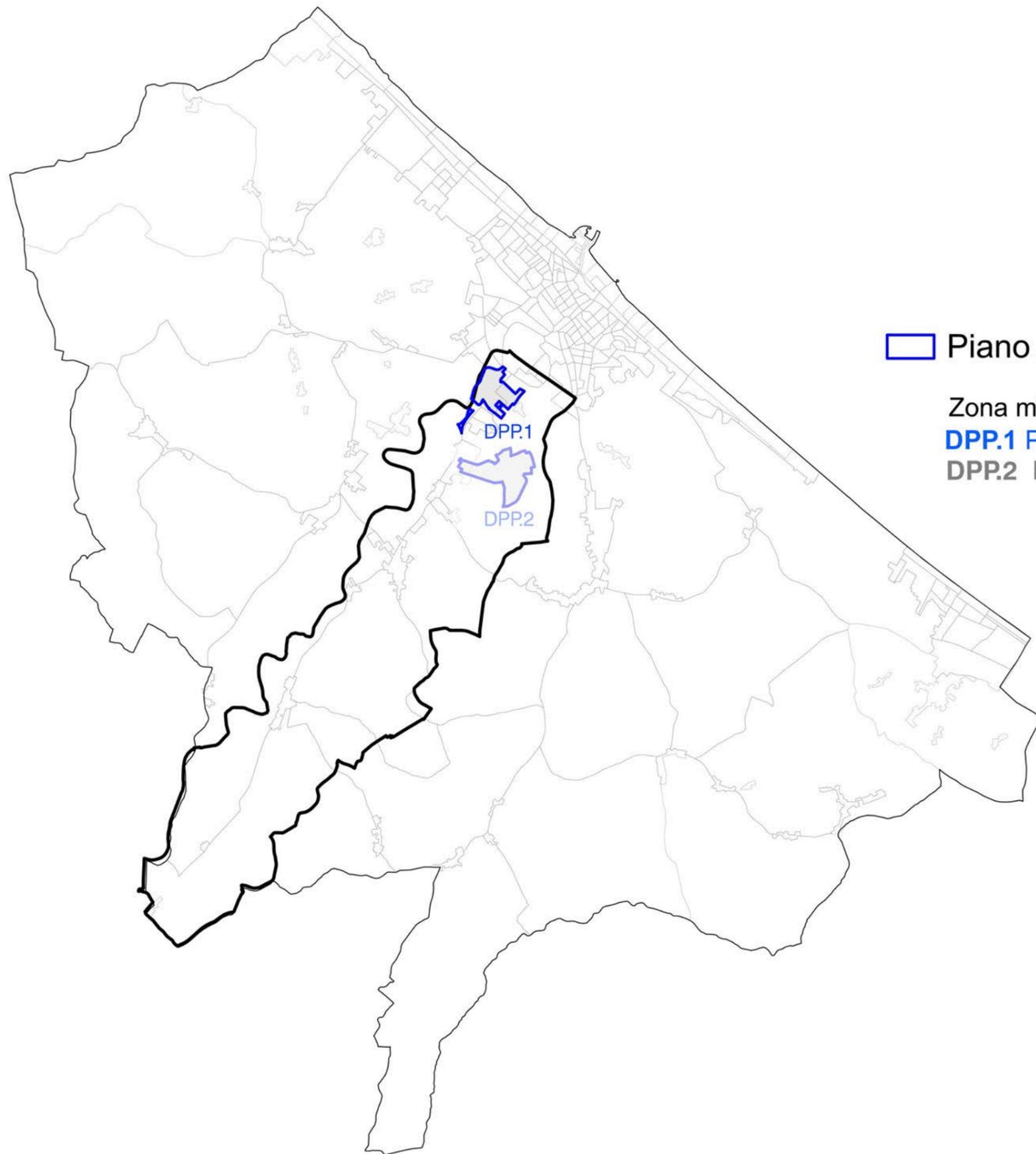
- Le opere di urbanizzazione ricomprendono il sistema delle primarie, integrate dai parcheggi pubblici
- E' a carico del soggetto attuatore la sistemazione a parco attrezzato delle aree a verde pubblico in cessione, oltre alla realizzazione delle opere per la raccolta disciplinata delle acque nell'area in progetto; inoltre è prevista la realizzazione e cessione del percorso pedonale e l'allestimento dell'area per la gestione dell'emergenza di protezione civile attraverso opere di mitigazione del rischio idrogeologico
- Tutte le opere di urbanizzazione sono soggette al preventivo parere di congruità tecnica rilasciato dagli enti gestori dei servizi pubblici.



COMUNE DI SENIGALLIA
Comparto CR2/C/ERP-Borgo Bicchia
 S3 - Planimetria ed elenchi catastali

LEGENDA Scala 1:1000
 Perimetro del comparto

Fg.	Mappale	Consistenza	Sup. interessata dal comparto
47	908	mq 54.829	mq 25.892
TOTALE SUPERFICIE COMPARTO			mq 25.892



 Piano Attuativo Obbligatorio

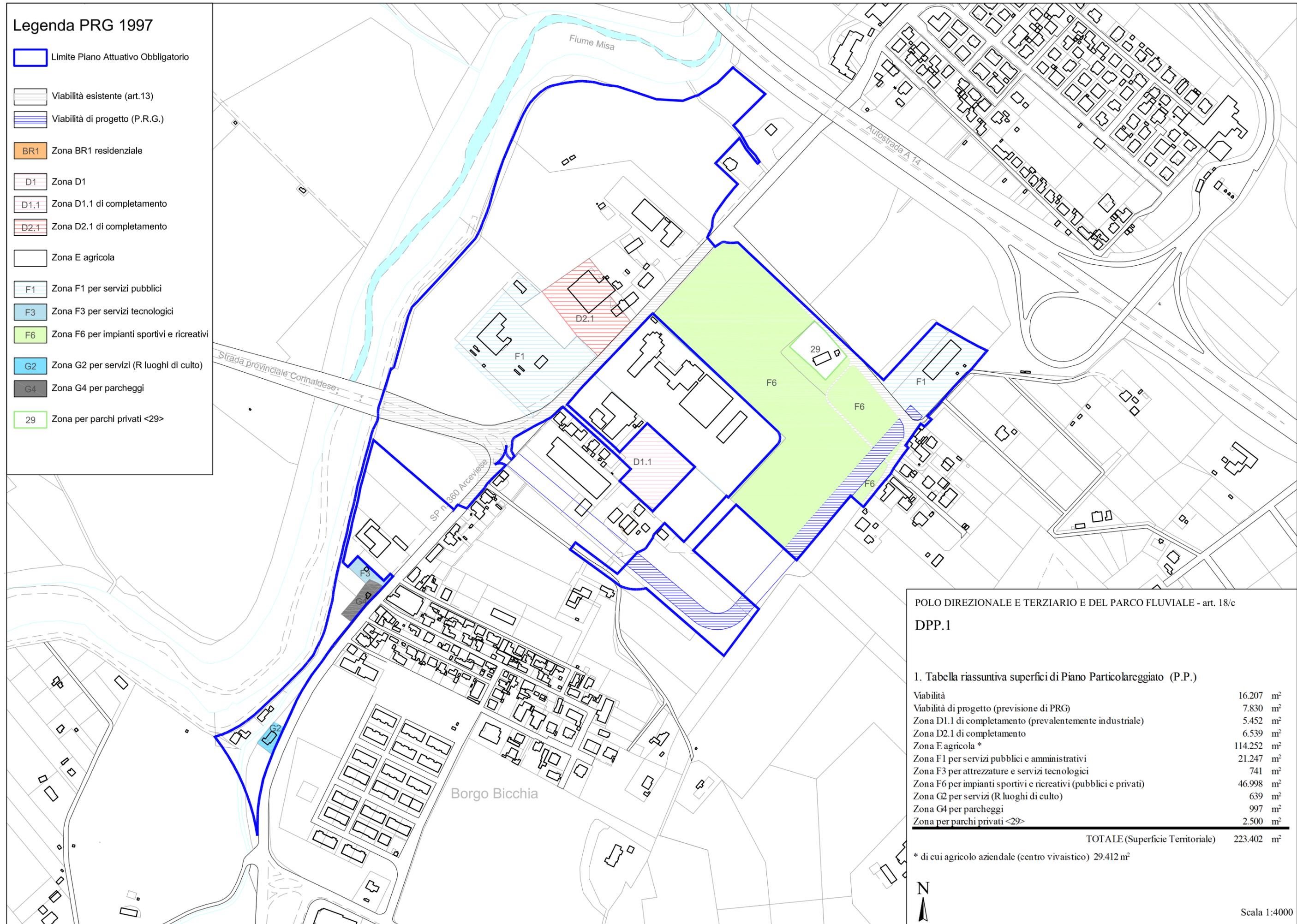
Zona mista per la formazione di:

DPP.1 Polo direzionale e terziario e del parco fluviale

DPP.2 Parco tematico "Miniera di San Gaudenzio"

Legenda PRG 1997

- Limite Piano Attuativo Obbligatorio
- Viabilità esistente (art.13)
- Viabilità di progetto (P.R.G.)
- BR1 Zona BR1 residenziale
- D1 Zona D1
- D1.1 Zona D1.1 di completamento
- D2.1 Zona D2.1 di completamento
- Zona E agricola
- F1 Zona F1 per servizi pubblici
- F3 Zona F3 per servizi tecnologici
- F6 Zona F6 per impianti sportivi e ricreativi
- G2 Zona G2 per servizi (R luoghi di culto)
- G4 Zona G4 per parcheggi
- 29 Zona per parchi privati <29>



POLO DIREZIONALE E TERZIARIO E DEL PARCO FLUVIALE - art. 18/c
DPP.1

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

Viabilità	16.207	m ²
Viabilità di progetto (previsione di PRG)	7.830	m ²
Zona D1.1 di completamento (prevalentemente industriale)	5.452	m ²
Zona D2.1 di completamento	6.539	m ²
Zona E agricola *	114.252	m ²
Zona F1 per servizi pubblici e amministrativi	21.247	m ²
Zona F3 per attrezzature e servizi tecnologici	741	m ²
Zona F6 per impianti sportivi e ricreativi (pubblici e privati)	46.998	m ²
Zona G2 per servizi (R luoghi di culto)	639	m ²
Zona G4 per parcheggi	997	m ²
Zona per parchi privati <29>	2.500	m ²
TOTALE (Superficie Territoriale)	223.402	m²

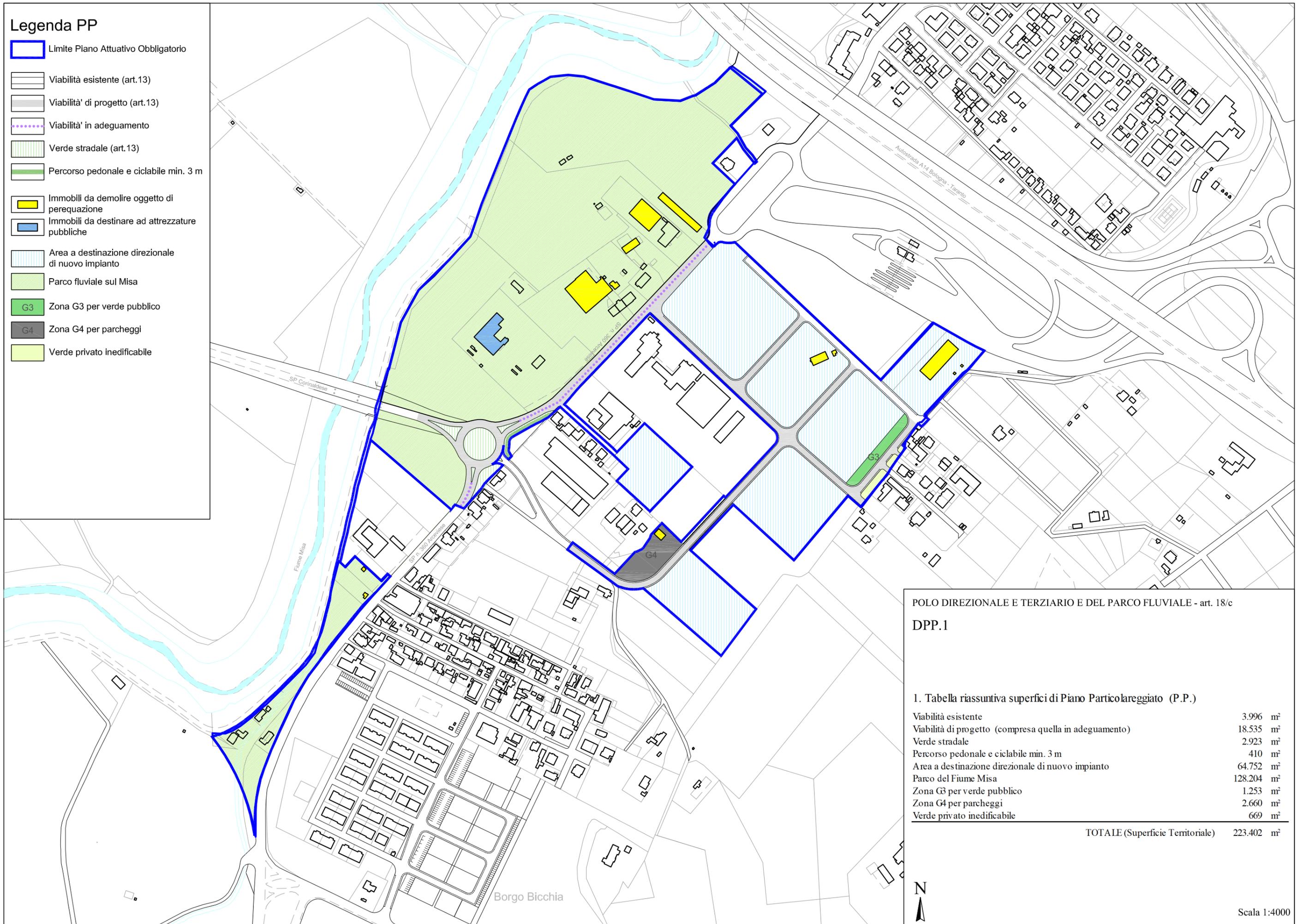
* di cui agricolo aziendale (centro vivaistico) 29.412 m²



Scala 1:4000

Legenda PP

-  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
-  Area a destinazione direzionale di nuovo impianto
-  Parco fluviale sul Misa
-  Zona G3 per verde pubblico
-  Zona G4 per parcheggi
-  Verde privato inedificabile



POLO DIREZIONALE E TERZIARIO E DEL PARCO FLUVIALE - art. 18/c
DPP.1

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

Viabilità esistente	3.996	m ²
Viabilità di progetto (compresa quella in adeguamento)	18.535	m ²
Verde stradale	2.923	m ²
Percorso pedonale e ciclabile min. 3 m	410	m ²
Area a destinazione direzionale di nuovo impianto	64.752	m ²
Parco del Fiume Misa	128.204	m ²
Zona G3 per verde pubblico	1.253	m ²
Zona G4 per parcheggi	2.660	m ²
Verde privato inedificabile	669	m ²
TOTALE (Superficie Territoriale)	223.402	m²



Comparto “Zona mista per la formazione del Polo direzionale e terziario e del parco fluviale” – DPP.1

1) AMBITO D’INTERVENTO

1. Il P.R.G. individua l’ambito d’intervento per la formazione del “Polo direzionale e terziario” e del “parco fluviale” , la cui attuazione è subordinata alla redazione di Piano Particolareggiato (P.P.).

2. All’interno di tale ambito, con apposita simbologia, sono indicati:

-la viabilità primaria che assume, in relazione alla sua importanza ai fini delle connessioni territoriali, valore di strada di P.R.G. (rientra tra le urbanizzazioni dell’area);

-la viabilità secondaria suscettibile di modificazione;

-le aree di nuovo impianto destinate all’insediamento delle attività direzionali e del terziario;

-le aree destinate alla formazione del parco fluviale, da cedere gratuitamente al Comune (fatte salve le aree di pertinenza degli edifici privati esistenti opportunamente indicate dal Piano Particolareggiato);

-le aree destinate a verde pubblico e ad attrezzature collettive, da cedere gratuitamente al Comune di Senigallia .

~~-le aree per le quali vengono confermate le zonizzazioni previste dal P.R.G. 1997;~~

~~-gli edifici da demolire e/o delocalizzare.~~

3. Tutte le aree ricomprese nell’ambito d’intervento, ~~con esclusione di quelle per le quali si riconfermano le previsioni del PRG vigente,~~ attraverso l’applicazione del meccanismo della perequazione, esprimono una capacità edificatoria, con indici differenziati; tale capacità edificatoria sarà concentrata nelle aree di nuovo impianto (indicate nell’elaborato P3.2) che saranno meglio definite dal Piano Particolareggiato.

4. Le misure planimetriche, la suddivisione e la sistemazione delle aree e la viabilità primaria riportate nei grafici di P.R.G. costituiscono il modello di riferimento per la redazione del Piano Particolareggiato. Il Piano Particolareggiato potrà elaborare soluzioni con impianti alternativi dimostrando opportunamente i vantaggi dell’assetto planimetrico proposto.

2) DESTINAZIONI D’USO

1. L’ambito d’intervento come sopra definito costituisce un insieme integrato di attività collettive, a gestione sia pubblica che privata, pertanto le destinazioni d’uso ammesse sono:

a) per le aree di nuovo impianto destinate a polo direzionale e terziario sono ammesse **le destinazioni d'uso delle zone DAP** ~~seguenti destinazioni d’uso:~~

~~• servizi pubblici e privati;~~

~~• attività didattiche di tipo universitario e di ricerca;~~

~~• attività direzionali, terziarie e commerciali, ivi compresi i servizi interni;~~

~~• ricettive, alberghiere, di accoglienza, ristorazione, svago, benessere e funzioni terziarie assimilabili;~~

~~• attrezzature commerciali al dettaglio, quali negozi, botteghe, pubblici esercizi con esclusione della grande distribuzione di largo consumo del settore alimentare (grandi e medie strutture di vendita)~~

~~• artigianato di servizio, purché compatibile con le altre destinazioni d’uso consentite;~~

b) per l’area destinata alla formazione del parco fluviale le destinazioni ammesse sono quelle previste dall’art. 20/e ~~“parchi urbani”~~ **20/h “parchi naturalistici”**. Per gli edifici esistenti al suo interno sottoposti a recupero e riconversione edilizia sono ammesse le destinazioni d’uso di servizio, ricreative e culturali; è inoltre ammesso il mantenimento delle attività vivaistiche esistenti, poiché compatibili con gli usi del parco.

c) Per le aree destinate a verde attrezzato valgono le destinazioni d’uso di cui all’art. 21/c . zone G3.

d) Per le zone destinate ad attrezzature collettive civili valgono le destinazioni d’uso di cui all’art. 21/b zone G2.

~~e) Per le aree per le quali vengono confermate le zonizzazioni previste dal P.R.G. 1997 valgono le destinazioni previste da ciascuna zona;~~

3) MODALITA’ DI INTERVENTO

1. Intervento diretto subordinato all’approvazione di un Piano Particolareggiato d’iniziativa pubblica **o privata** esteso all’intero ambito perimetrato.

2. Fino alla formazione del Piano Particolareggiato sono vietati interventi sugli edifici previsti in demolizione, fatti salvi i casi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

3. Sugli edifici esistenti compresi all’interno dell’ambito d’intervento di cui si prevede il mantenimento e su quelli ricadenti nelle aree per le quali sono riconfermate le previsioni del PRG 1997 sono ammessi interventi di:

a) manutenzione ordinaria

b) manutenzione straordinaria

c) restauro e risanamento conservativo relativamente agli edifici di interesse storico-culturale sottoposti a tutela, secondo le modalità descritte nell’art. 25 delle NTA-PRG;

d) ristrutturazione edilizia

e) demolizione con ricostruzione

f) nuova costruzione e/o ampliamento

4. Per le aree ricadenti negli ambiti di tutela del P.A.I. valgono le limitazioni del P.A.I. stesso.

4) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

ST - Superficie territoriale dell’ambito d’intervento = 223.402 m²

UTM - Utilizzazione Territoriale Media = 0,20 m²/m²

Le densità territoriale media deriva dall’applicazione dei seguenti indici di Utilizzazione Fondiaria (UF) applicati a ciascun area ricompresa nell’ambito d’intervento, differenziati a seconda della classificazione urbanistica di provenienza delle aree ex PRG 1997 (zona agricola, zona di completamento ecc.) e della necessità di demolizione degli edifici esistenti.

UF zona E = 0,05 m²/ m²

UF zona E con attività vivaistica in essere = 0,10 m²/ m²

(al momento dell’approvazione della variante arceviese)

UF zona D2.1 = 1,50 m²/ m²

~~UF zona D.1 = 1,50 m²/m²~~

UF zona D1.1 = 1,00 m²/ m²

UF zona F1 = ~~0,85 m²/m²~~ **0,66 m²/ m²**

UF zona F3 = 0,00 m²/ m²

UF zona F6 = 0,16 m²/ m²

UF zona G2 = 0,80 m²/ m²

UF zona G4 = 0,00 m²/ m²

Zona per parchi privati = 0,05 m²/ m²

All’interno dell’area destinata a parco fluviale i suddetti indici saranno applicati esclusivamente alla aree effettivamente trasformate in parco fluviale. Nel caso di mantenimento degli edifici e delle attività esistenti l’UF è pari a zero.

I suddetti indici possono essere ridefiniti dal Piano Particolareggiato, purché non sia superato la SUL massima ammessa:

SUL max (UTM x STP) = 44.680,40 m²

H max = come da Piano Particolareggiato

DC DF DS = come da Piano Particolareggiato

Aree per attrezzature pubbliche, a servizi, a verde pubblico e a Parco fluviale del fiume Misa come da Piano Particolareggiato.

Parcheggi pubblici in funzione delle destinazioni definitive prescritte dal Piano Particolareggiato e comunque non inferiori a 0,99 m²/m² di SUL, secondo quanto previsto dal D.M. 1444/1968, ovvero 80 m²/100m² di SUL, di cui almeno 100% destinati a parcheggio, comprensivi del verde di arredo (sono escluse dalla base di calcolo le SUL destinate ad autorimesse e le loro pertinenze).

5) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. Il Piano Particolareggiato dovrà definire:

-La realizzazione del parco fluviale del Fiume Misa dovrà essere contestuale con l’attuazione della zona ~~A1- DPP.1;~~

-La sistemazione definitiva dell’intero ambito d’intervento e il relativo assetto planivolumetrico con particolare attenzione all’equilibrio ecologico e al corretto inserimento paesaggistico;

-La distribuzione delle SUL e delle attrezzature nella zona di nuovo impianto;

-Le destinazioni d’uso ammesse;

-L’applicazione del meccanismo di perequazione urbanistica alle aree e agli edifici che nell’elaborato 16 sono individuati come interessati dalla meccanica perequativa.

-Le capacità edificatorie espresse da ciascuna area, sulla base delle indicazioni di cui al precedente punto 4) PARAMETRI URBANISTICI;

-Le altezze massime, le distanze dalle strade, dai confini e dagli edifici; gli allineamenti obbligatori, le tipologie edilizie e tutte le prescrizioni edilizie necessarie a configurare l’assetto planivolumetrico complessivo;

-Modalità specifiche di attuazione, tempi, competenze, indicatori urbanistici e valori economici di riferimento al fine di assicurarne l’attuazione;

-Il collegamento attraverso un percorso pedonale e ciclabile tra la frazione di borgo Bicchia ed il campus scolastico e la sua attuazione per le parti ricomprese nel piano;

2. Il Piano Particolareggiato dovrà inoltre prevedere per il Parco ~~urbano~~ del fiume Misa:

-Uno studio particolareggiato della situazione idrogeologica delle falde presenti al fine di non danneggiare e/o interferire con la captazione dei pozzi di approvvigionamento già individuati dal P.R.G. e tenere conto che l’area è soggetta ai vincoli di cui all’art. 28 delle NTA del P.R.G.,

-Il rispetto di eventuali percorsi storici e della maglia poderal e studiare particolari percorsi pedonali e ciclabili per consentire collegamenti razionali tra le aree attrezzate del Parco, le aree a parcheggio, le aree di nuovo impianto ed i quartieri limitrofi;

-L’eventuale recupero di edifici esistenti da valorizzare attraverso interventi di riconversione funzionale, attraverso il riuso e la riorganizzazione planivolumetrica degli stessi. Per tali interventi il Piano Particolareggiato può ammettere per l’introduzione di servizi tecnologici, di sicurezza, di abbattimento delle barriere architettoniche un incremento globale delle superfici utili lorde esistenti non superiore al 10% ferme restando tutte le limitazioni del P.A.I. e delle prescrizioni emergenti dalle successive indagini geologiche connesse con la formazione del Piano Particolareggiato;

-L’eventuale riconversione degli edifici previsti in demolizione negli elaborati grafici, solo se esclusivamente destinati ad attività compatibili con il parco fluviale e fermi restando tutti i parametri di zona;

-Le aree per il recupero ambientale, con particolare riferimento alla risistemazione dei terreni, alla messa a dimora di vegetazione propria dei luoghi, al recupero di manufatti di interesse storico-culturale, al ripristino e ristrutturazione dell’edilizia esistente e al ricorso a provvidenze atte alla riqualificazione di aree degradate;

3. Il Piano Attuativo per la formazione del polo direzionale e terziario e del parco fluviale, dovrà attenersi alle seguenti prescrizioni integrative:

a- in relazione all’ambito a rischio esondazione censito dal PAI con codice identificativo E-09-0004 a rischio R3 e pericolosità molto elevata P4 sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui agli artt. 7 e 9 delle NTA del PAI medesimo;

b- in relazione all’ambito PAI F-09-0049 a rischio frana R1 e pericolosità moderata P1, si prescrive quanto segue:

a) le aree ricomprese nell’ambito suddetto a rischio frana, partecipano alla formazione delle SUL di piano, ma sono escluse dalla localizzazione di nuovi edifici, partecipano invece alla realizzazione di area verde e/o parcheggi pubblici/privati, a tutela del rischio idrogeologico.

b) compete comunque al piano attuativo di:

-effettuare verifiche di stabilità del versante, indirizzate alla ricerca del fattore di sicurezza in condizioni dinamiche allo stato di progetto;

-prevedere tutte le necessarie opere di presidio, finalizzate alla tutela delle opere di trasformazione urbanistica da eventuali riattivazioni dei dissesti e/o evoluzioni retrogressive di versante;

-prevedere, per le strutture controterra, sistemi drenanti con adeguate pendenze atte alla raccolta ed allo smaltimento delle acque di origine meteorica;

-prevedere per le opere di urbanizzazione, interventi di regimazione delle acque superficiali e, se necessario, delle acque profonde, avendo cura di evitare dispersioni a valle.

c) i lavori di movimentazione terra e di modifica dei profili del versante andranno realizzati secondo criteri metodologici che tengano conto delle pendenze, degli angoli di scarpa, delle altezze critiche dei fronti di scavo, dei piani di imposta della fondazione e dei carichi ammissibili, in rapporto ai requisiti fisici e meccanici dei terreni interessati, ed in generale dovranno essere precedute da opere di presidio.

Variante al PRG **CITTÀ RESILIENTE**

Elaborato P3.3: “**COMPARTI URBANISTICI CON MODALITA’ INSEDIATIVE DI DETTAGLIO**” (estratto) Nell'indice:

in **grigio** i comparti invariati

in **nero barrato** i comparti eliminati

in **rosso** i nuovi comparti

in **rosso barrato** i comparti stralciati a seguito dell'accoglimento delle osservazioni e dell'adeguamento al parere provinciale e/o degli altri enti

in **blu** i comparti modificati a seguito dell'accoglimento delle osservazioni e dell'adeguamento al parere provinciale e/o degli altri enti

Comparti urbanistici con modalità insediative di dettaglio

Schede progetto

area BR6.1 ex fonderia Veco

parametri urbanistici ed edilizi
opere di urbanizzazione
planimetrie ed elenchi catastali

area BR7.1 di via delle Mimose

parametri urbanistici ed edilizi

area BR7.2/ERP ex verde attrezzato PIP Cesanella

parametri urbanistici ed edilizi

area BR7.5 di via Montello

parametri urbanistici ed edilizi

area CR2.1 di via Cimarosa

parametri urbanistici ed edilizi

~~area CR2.2 di S. Angelo~~

~~parametri urbanistici ed edilizi
opere di urbanizzazione
planimetrie ed elenchi catastali~~

area CR2.3 di S. Angelo

parametri urbanistici ed edilizi
opere di urbanizzazione
planimetrie ed elenchi catastali

area CR2.4 di S. Angelo

parametri urbanistici ed edilizi
opere di urbanizzazione
planimetrie ed elenchi catastali

area CR2.5 di S. Silvestro

parametri urbanistici ed edilizi
opere di urbanizzazione
planimetrie ed elenchi catastali

~~area CR2.6 di Grottino~~

~~parametri urbanistici ed edilizi
opere di urbanizzazione
planimetrie ed elenchi catastali~~

area CR2.7 di Marzocca

parametri urbanistici ed edilizi
opere di urbanizzazione
planimetrie ed elenchi catastali

area DAP.1 Nuova Comes

parametri urbanistici ed edilizi

area F6.1 strada del Rosciolo-Grazie

parametri urbanistici ed edilizi

~~area via Capanna ex casello (DAP.15 - CR2.12)~~

~~parametri urbanistici ed edilizi
opere di urbanizzazione
planimetrie ed elenchi catastali~~

comparto CR2.6 via Camposanto Vecchio

parametri urbanistici ed edilizi
opere di urbanizzazione
planimetrie ed elenchi catastali

area CR2.2 e CR2.8 Sant'Angelo

parametri urbanistici ed edilizi
opere di urbanizzazione
planimetrie ed elenchi catastali

comparto CR2.9 via Carracci

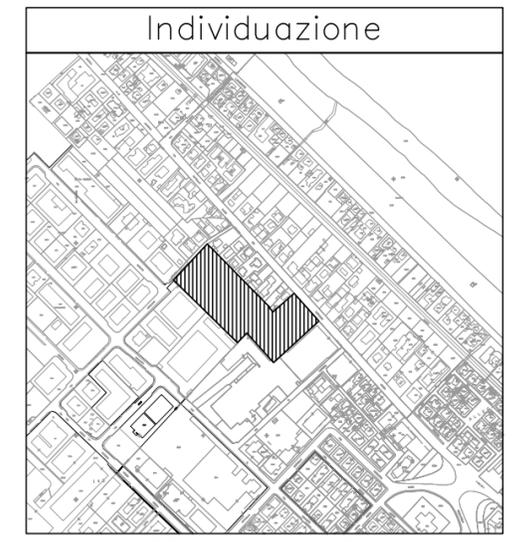
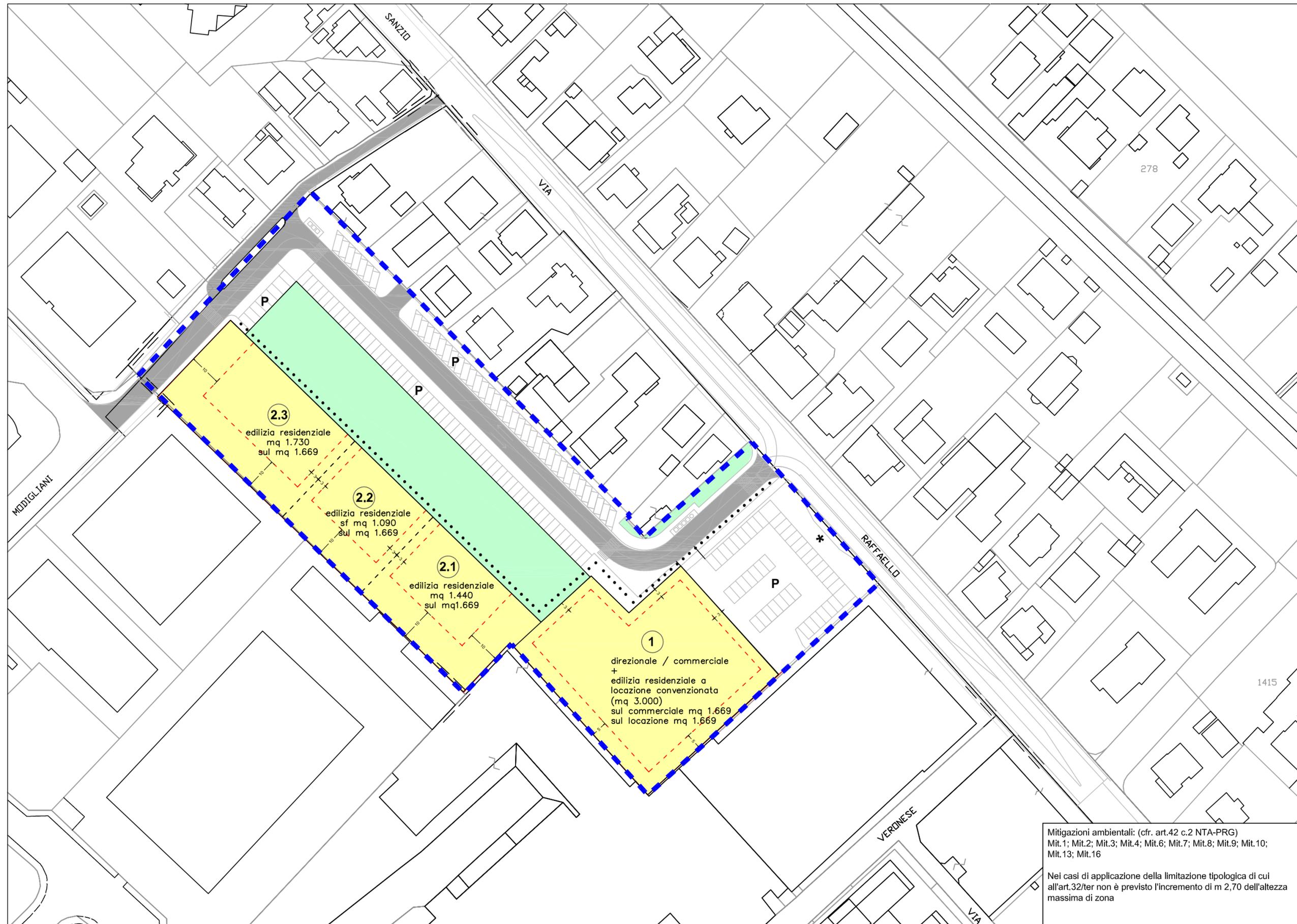
parametri urbanistici ed edilizi
opere di urbanizzazione
planimetrie ed elenchi catastali

comparto CR2.10 viale dei Pini

parametri urbanistici ed edilizi
opere di urbanizzazione
planimetrie ed elenchi catastali

area via Garibaldi - Marzocca (CR2.11)

parametri urbanistici ed edilizi
opere di urbanizzazione
planimetrie ed elenchi catastali



area BR6.1 ex fonderia Veco
S 1 – Parametri urbanistici ed edilizi

Scala 1:1000

LEGENDA

-  perimetro del comparto
-  superficie fondiaria
-  sagoma massimo ingombro
-  limite non prescrittivo dei lotti
-  area scoperta per il verde condominiale
-  parcheggio pubblico
-  fermata autobus
-  percorso ciclopedonale
-  viabilità di progetto

DATI DIMENSIONALI

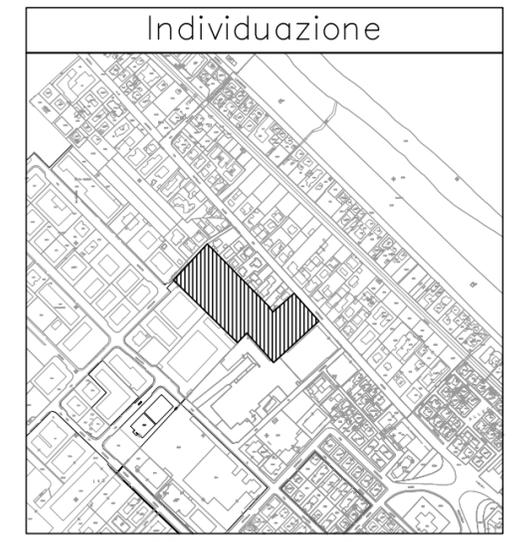
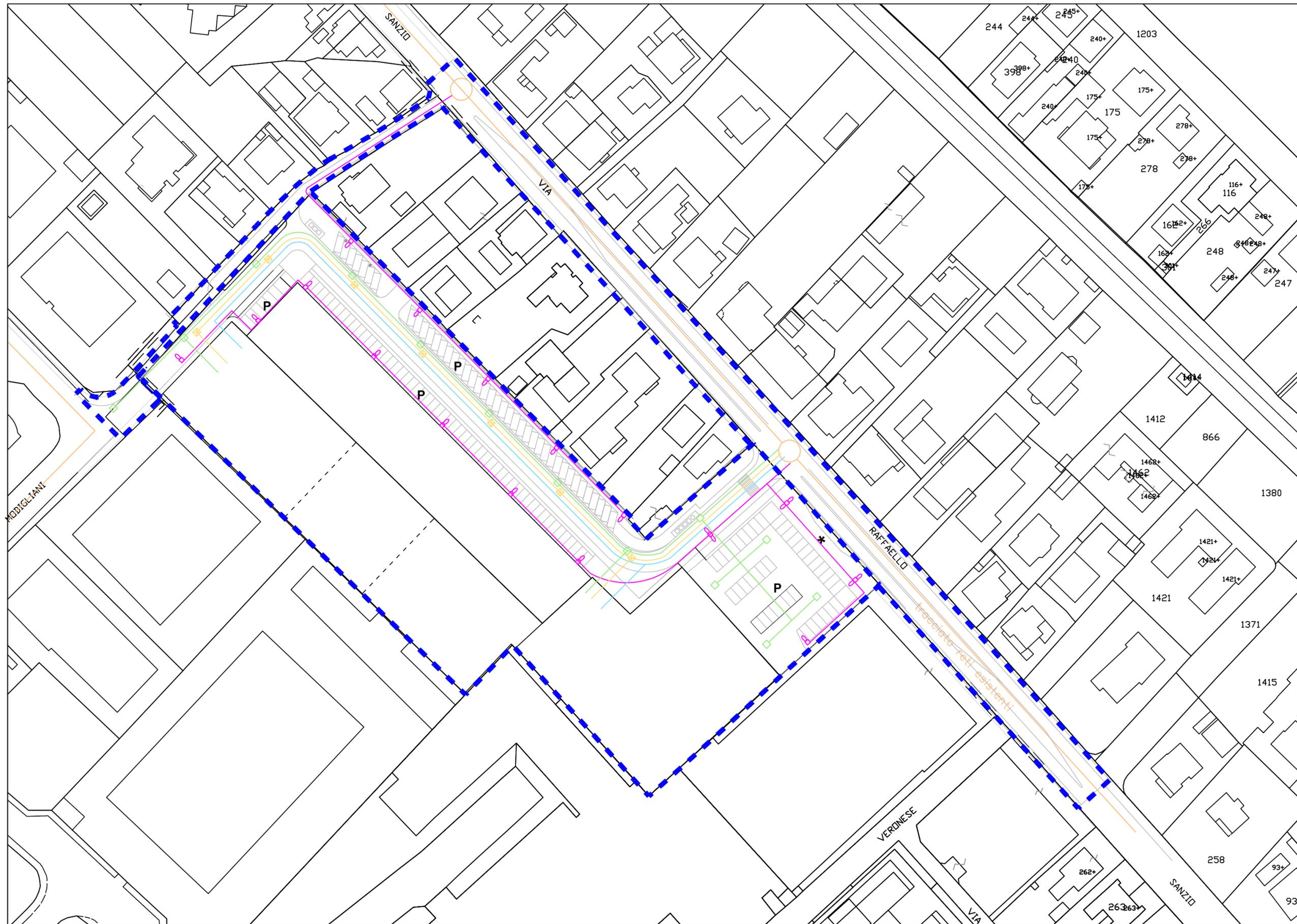
Superficie territoriale	= 16.691 m ²
UTresidenziale	= 0,40 m ² /m ²
S.U.L. realizzabile	= 6.676 m ²
di cui il 25% a canone concordato (1.669 m ²) ed il 75% a libero mercato (5.007 m ²)	
H	= 21,50 m
Aree per attrezzature Pubbliche = 16/30 SUL da monetizzare secondo R.E.	
UTcommerciale-direzionale	= 0,10 m ² /m ²
S.U.L. realizzabile	= 1.669 m ²
H	= 12,00 m
Aree per attrezzature Pubbliche (da cedere) = 80/100 SUL di cui almeno 80% destinate a parcheggio	
Distanza dai confini	= 3,00/5,00/10,00 m
Distanza tra fabbricati (tra pareti finestrate)	= 10,00 m
Distanza dalla strada	= 5,00 m

S.U.A. = non inferiore a 52 m², fatte salve le deroghe ex art.10 c.8 NTA

Mitigazioni ambientali: (cfr. art.42 c.2 NTA-PRG)
Mit.1; Mit.2; Mit.3; Mit.4; Mit.6; Mit.7; Mit.8; Mit.9; Mit.10; Mit.13; Mit.16

Nei casi di applicazione della limitazione tipologica di cui all'art.32/ter non è previsto l'incremento di m 2,70 dell'altezza massima di zona

Nota: la SUL relativa all'edilizia residenziale di mq 5.007 sarà realizzata all'interno dei lotti 2.1 / 2.2 /2.3 per successivi stralci funzionali. I confini tra gli stralci funzionali all'interno della superficie fondiaria sono indicativi e verranno determinati con precisione in fase di permesso di costruire. Sono ammessi trasferimenti di SUL tra i lotti all'interno della superficie fondiaria.



area BR6.1 ex fonderia Veco
S 2 – Opere di Urbanizzazione

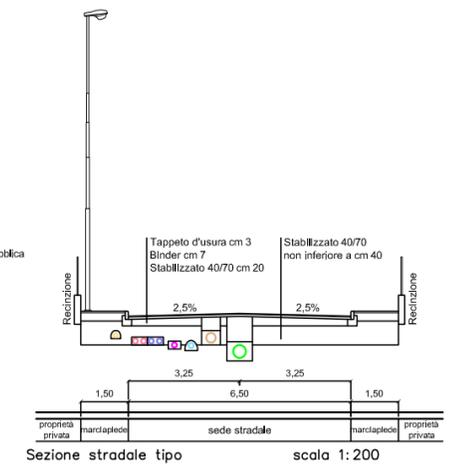
Scala 1:1000

LEGENDA

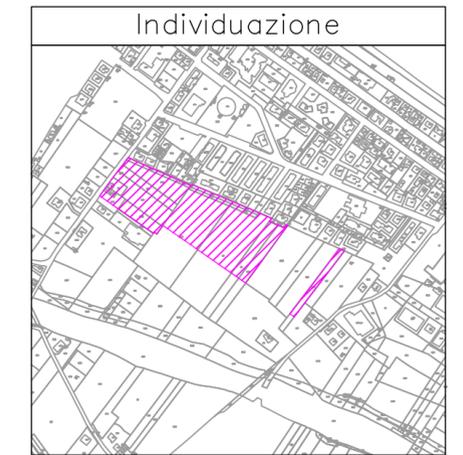
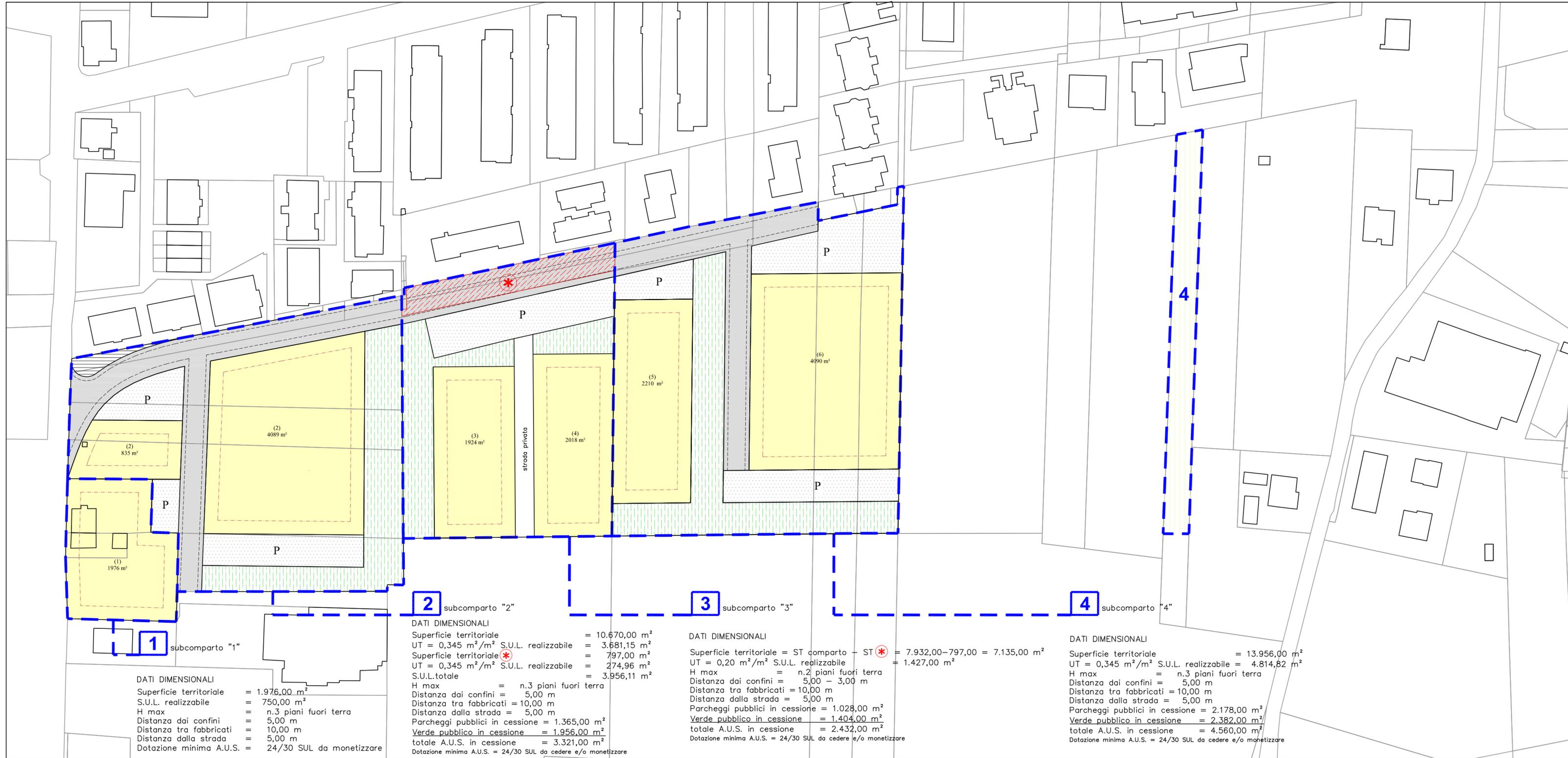
- perimetro estensione urbanizzazioni
- rete distribuzione acque nere
- rete distribuzione acque bianche
- rete pubblica illuminazione
- linea dorsale reti: elettrica, telefonica, idrica, gas
- allacci rete esistente

Legenda reti

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



PRESCRIZIONI PARTICOLAREGGIATE
 - L'organizzazione delle opere di urbanizzazione è indicativa; il progetto esecutivo definirà l'assetto ottimale.
 - Tutte le opere di urbanizzazione sono soggette al preventivo parere di congruità tecnica rilasciato dagli enti gestori dei servizi pubblici.



COMUNE DI SENIGALLIA
 Comparto CR2.7 – Marzocca
 S 1 – Parametri urbanistici ed edilizi
 Scala 1:1000

- LEGENDA**
- Comparto CR2.7
 - Perimetro comparti edificatori di attuazione
 - Viabilità di progetto (strada pubblica)
 - Superficie fondiaria (n) m²
 - numero lotto superficie
 - Sagoma di massimo ingombro
 - Verde pubblico
 - Parcheggio pubblico
 - Verde privato inedificabile
 - Verde stradale
 - ST* - L'area conferisce i diritti edificatori e partecipa alla attuazione del comparto n.2. Conferisce invece al comparto n.3 il solo uso dei suoli necessari all'esecuzione delle OO.UU. primarie.

MODALITA' DI ATTUAZIONE
 - Convenzione attuativa dei singoli comparti edificatori ex art.32 L.R.34/92 per la cessione delle aree pubbliche e la realizzazione delle opere di urbanizzazione.
 - Il comparto n.2 utilizza i diritti edificatori propri e quelli dell'area ST*
PRESCRIZIONI PARTICOLAREGGIATE
 - I lotti individuati sono soggetti ad ulteriore specificazione tipologica in sede di comparto esecutivo, fermo restando l'assetto delle attrezzature pubbliche.
 - Eventuali lotti interclusi potranno fare affidamento sull'accessibilità attraverso le aree per attrezzature pubbliche.

DATI DIMENSIONALI

Superficie territoriale	= 1.976,00 m ²
S.U.L. realizzabile	= 750,00 m ²
H max	= n.3 piani fuori terra
Distanza dai confini	= 5,00 m
Distanza tra fabbricati	= 10,00 m
Distanza dalla strada	= 5,00 m
Dotazione minima A.U.S.	= 24/30 SUL da monetizzare

2 subcomparto "2"

DATI DIMENSIONALI

Superficie territoriale	= 10.670,00 m ²
UT = 0,345 m ² /m ² S.U.L. realizzabile	= 3.681,15 m ²
Superficie territoriale *	= 797,00 m ²
UT = 0,345 m ² /m ² S.U.L. realizzabile	= 274,96 m ²
S.U.L.totale	= 3.956,11 m ²
H max	= n.3 piani fuori terra
Distanza dai confini	= 5,00 m
Distanza tra fabbricati	= 10,00 m
Distanza dalla strada	= 5,00 m
Parcheggi pubblici in cessione	= 1.365,00 m ²
Verde pubblico in cessione	= 1.956,00 m ²
totale A.U.S. in cessione	= 3.321,00 m ²
Dotazione minima A.U.S.	= 24/30 SUL da cedere e/o monetizzare

3 subcomparto "3"

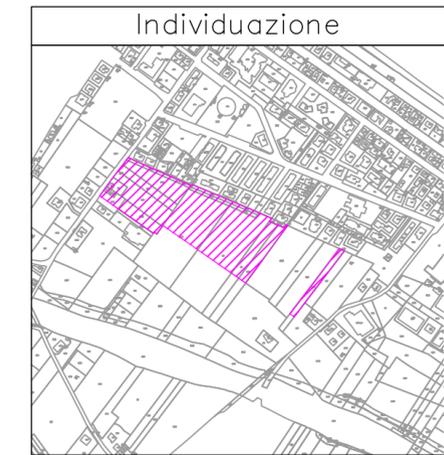
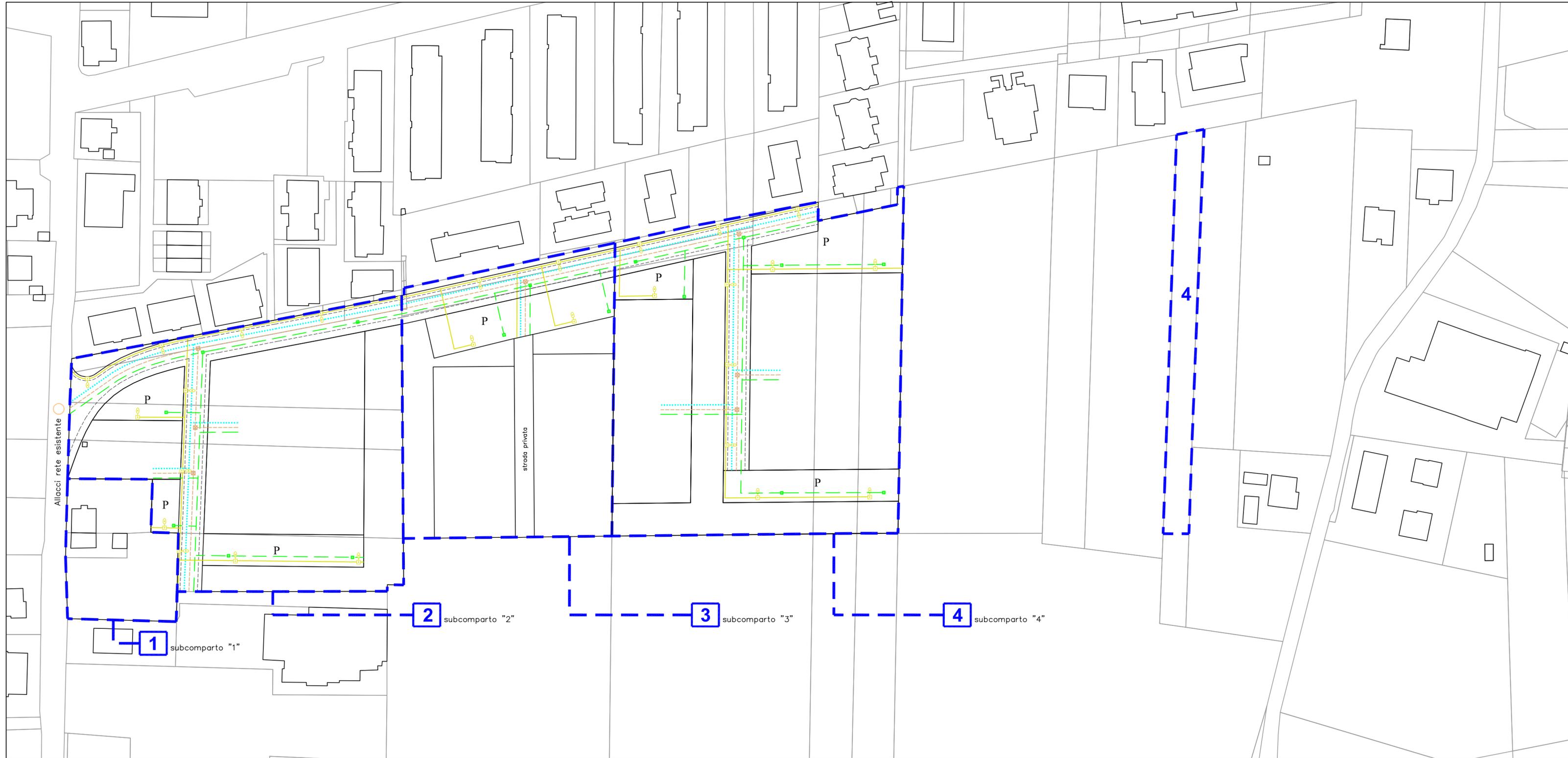
DATI DIMENSIONALI

Superficie territoriale = ST comparto - ST *	= 7.932,00 - 797,00 = 7.135,00 m ²
UT = 0,20 m ² /m ² S.U.L. realizzabile	= 1.427,00 m ²
H max	= n.2 piani fuori terra
Distanza dai confini	= 5,00 - 3,00 m
Distanza tra fabbricati	= 10,00 m
Distanza dalla strada	= 5,00 m
Parcheggi pubblici in cessione	= 1.028,00 m ²
Verde pubblico in cessione	= 1.404,00 m ²
totale A.U.S. in cessione	= 2.432,00 m ²
Dotazione minima A.U.S.	= 24/30 SUL da cedere e/o monetizzare

4 subcomparto "4"

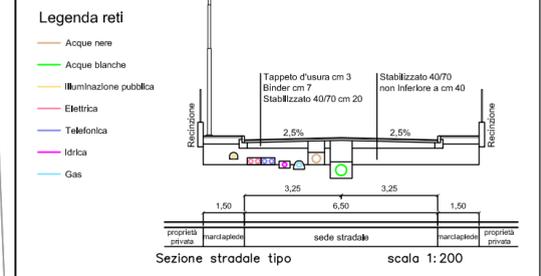
DATI DIMENSIONALI

Superficie territoriale	= 13.956,00 m ²
UT = 0,345 m ² /m ² S.U.L. realizzabile	= 4.814,82 m ²
H max	= n.3 piani fuori terra
Distanza dai confini	= 5,00 m
Distanza tra fabbricati	= 10,00 m
Distanza dalla strada	= 5,00 m
Parcheggi pubblici in cessione	= 2.178,00 m ²
Verde pubblico in cessione	= 2.382,00 m ²
totale A.U.S. in cessione	= 4.560,00 m ²
Dotazione minima A.U.S.	= 24/30 SUL da cedere e/o monetizzare



COMUNE DI SENIGALLIA
 Comparto CR2.7 – Marzocca
 S 2 – Opere di urbanizzazione
 Scala 1:1000

- LEGENDA**
- Comparto CR2.7
 - Perimetro estensione urbanizzazioni di competenza
 - 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



PRESCRIZIONI PARTICOLAREGGIATE

- Le opere di urbanizzazione ricomprendono l'intero sistema delle primarie integrato dalla realizzazione del verde di quartiere e dei parcheggi pubblici.
- Tutte le opere di urbanizzazione sono soggette al preventivo parere di congruità tecnica rilasciato dagli enti gestori dei servizi pubblici.



COMUNE DI SENIGALLIA
 Comparto CR2.7 – Marzocca
 S 3 – Planimetria ed elenchi catastali
 Scala 1:1000

LEGENDA
 Comparto CR2.7
 Perimetro sub-comparti

Sub-comparto "1"

Fg.	Mappale	Consistenza	Superficie interessata dal sub-comparto
19	1022	m ² 1.132	m ² 1.132
19	228	m ² 209	m ² 209
19	501	m ² 635	m ² 635
TOTALE SUPERFICIE			m ² 1.976

Sub-comparto "2"

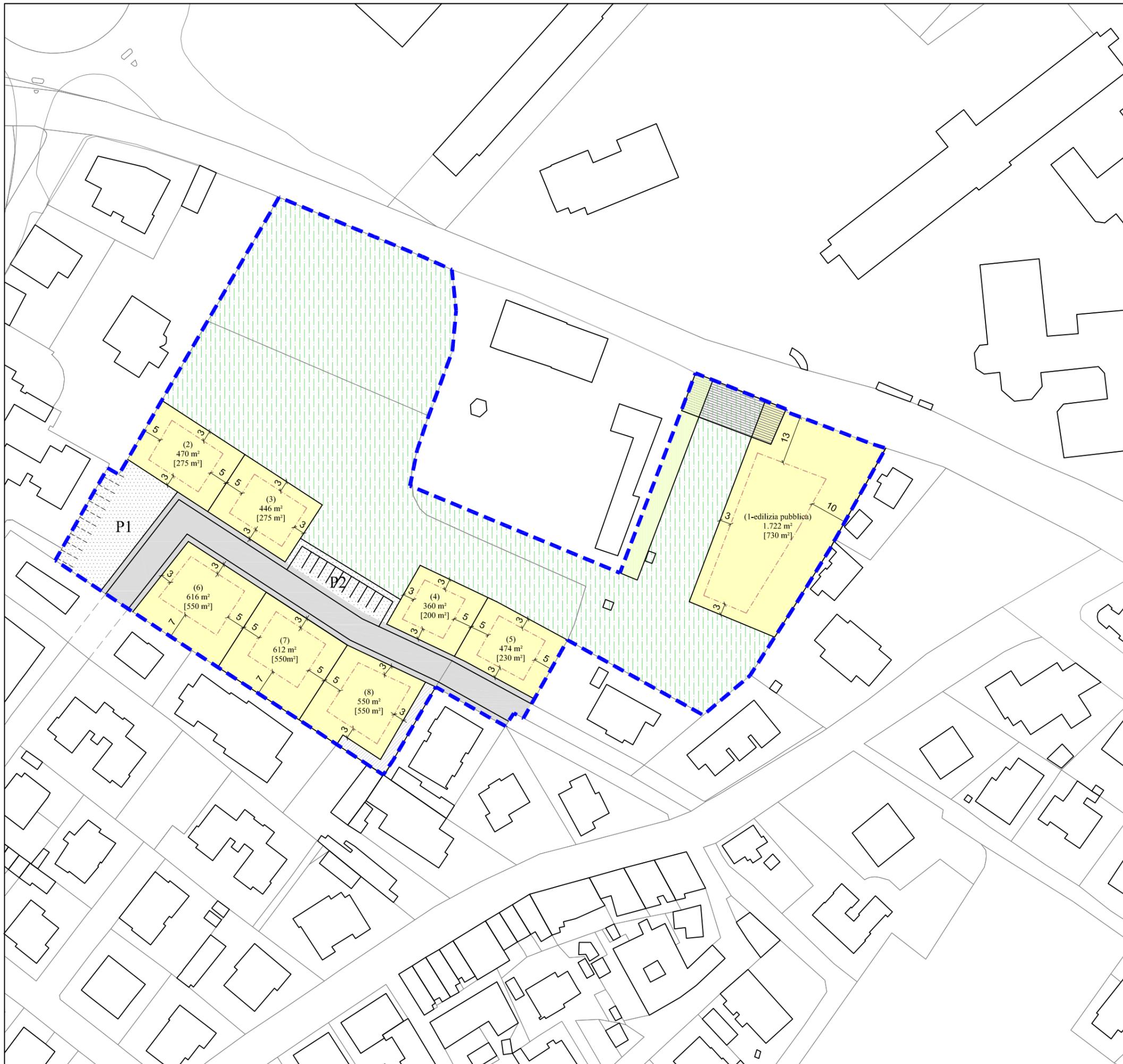
Fg.	Mappale	Consistenza	Superficie interessata dal sub-comparto
19	1198	m ² 2.988	m ² 2.988
19	1199	m ² 107	m ² 107
19	1184	m ² 530	m ² 519
19	149	m ² 1.786	m ² 1.786
19	593	m ² 3.540	m ² 3.540
19	1282	m ² 1.727	m ² 1.727
19	599	m ² 3	m ² 3
TOTALE SUPERFICIE			m ² 10.670

Sub-comparto "3"

Fg.	Mappale	Consistenza	Superficie interessata dal sub-comparto
19	1245	m ² 14.096	m ² 7.123
19	1203	m ² 9	m ² 9
19	1204	m ² 5	m ² 3
19	1246	m ² 396	m ² 396
19	1247	m ² 401	m ² 401
TOTALE SUPERFICIE			m ² 7.932

Sub-comparto "4"

Fg.	Mappale	Consistenza	Superficie interessata dal sub-comparto
19	35	m ² 14.842	m ² 8.190
19	36	m ² 3.412	m ² 1.945
19	327	m ² 3.263	m ² 1.851
19	1253	m ² 298	m ² 298
19	1254	m ² 262	m ² 262
19	346	m ² 1.741	m ² 1.410
TOTALE SUPERFICIE			m ² 13.956



Comparto Camposanto Vecchio
S 1 - Parametri urbanistici ed edilizi

- LEGENDA** Scala 1:1000
- Perimetro del comparto
 - Viabilità di progetto (strada pubblica)
 - Viabilità di progetto (strada privata in cessione)
 - Superficie fondiaria (n) numero lotto
m² superficie lotto
[m² SUL realizzabile]
 - Sagoma di massimo ingombro
 - Verde pubblico Verde privato inedificabile
 - Parcheggio pubblico
 - Edificio in demolizione

DATI DIMENSIONALI

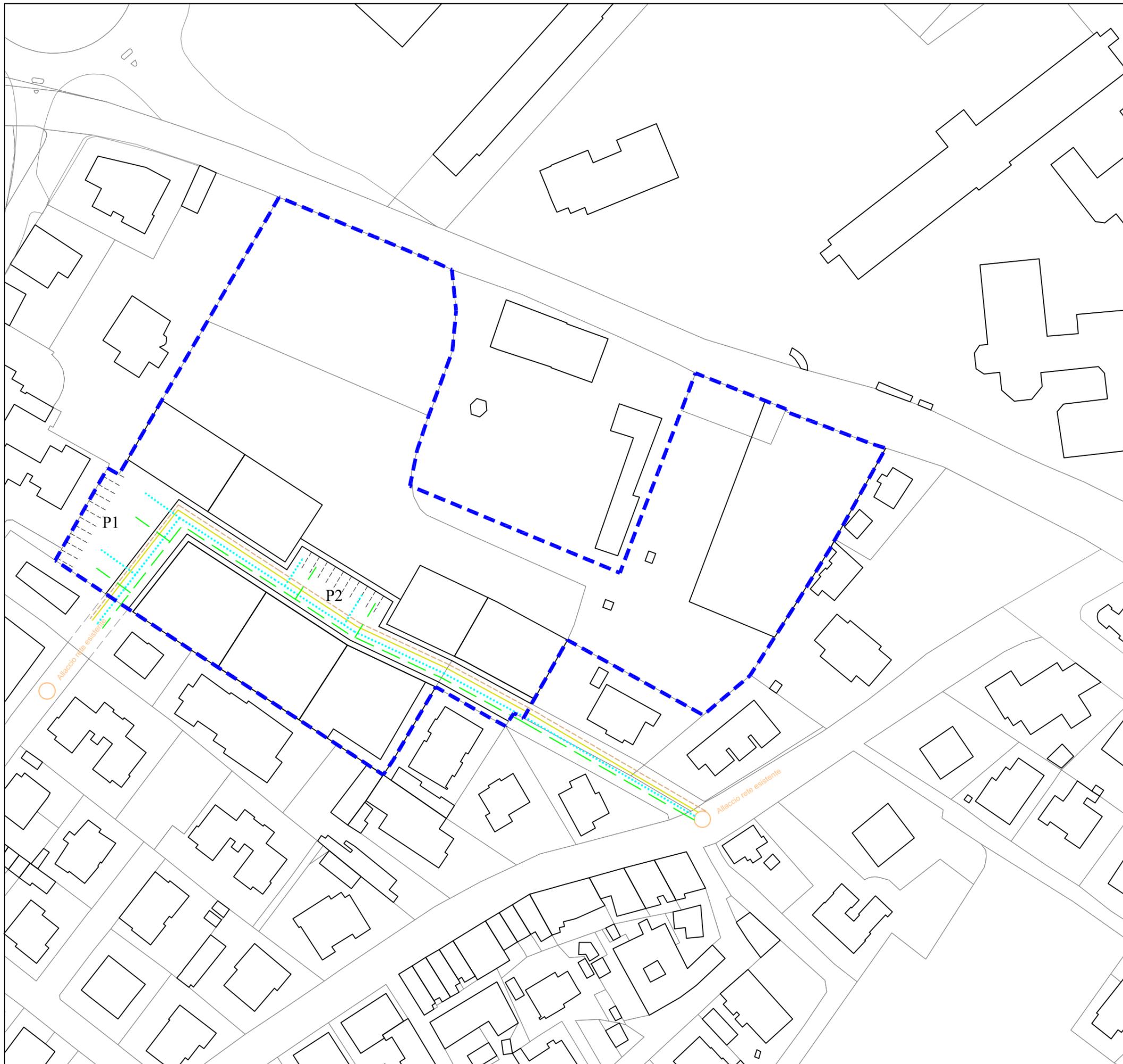
Superficie territoriale	= 15.384 m ²
S.U.L. realizzabile	= 3.360 m ²
così suddivisa:	
per Edilizia pubblica (lotto 1)	= 730 m ²
per libero mercato (lotti 2,3,4,5,6,7,8)	= 2.630 m ²

H = 7,50 m (lotti 1,2,3,4,5)
H = 10,50 m (lotti 6,7,8)

Distanza dai confini = come da scheda
Distanza tra fabbricati = 10,00 m
Distanza dalle strade = come da scheda

Area verde pubblico	= 7.690 m ²
Area parcheggi pubblici (P1)	= 547 m ²
Area parcheggi pubblici (P2)	= 223 m ²
Totale aree standard	= 8.460 m²

PRESCRIZIONI PARTICOLARI
Sono ammessi modesti trasferimenti di SUL tra lotti edificabili
-Nel lotto (1) è ammessa la destinazione a servizi sanitari, socio-sanitari e sociali



Comparto Camposanto Vecchio
S 2 - Opere di urbanizzazione

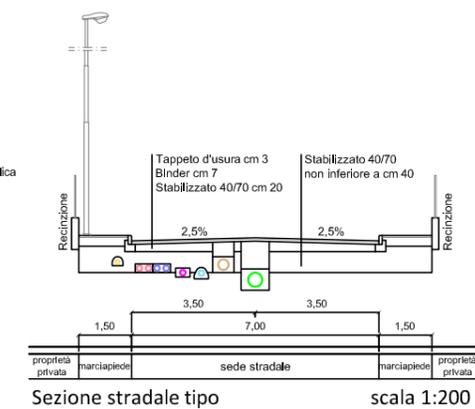
Scala 1:1000

LEGENDA

- Perimetro estensione urbanizzazioni
- Rete distribuzione acque nere
- Rete distribuzione acque bianche
- Rete illuminazione pubblica
- Linea dorsale reti:
elettrica, telefonica, idrica e gas
- Allacci rete esistenti

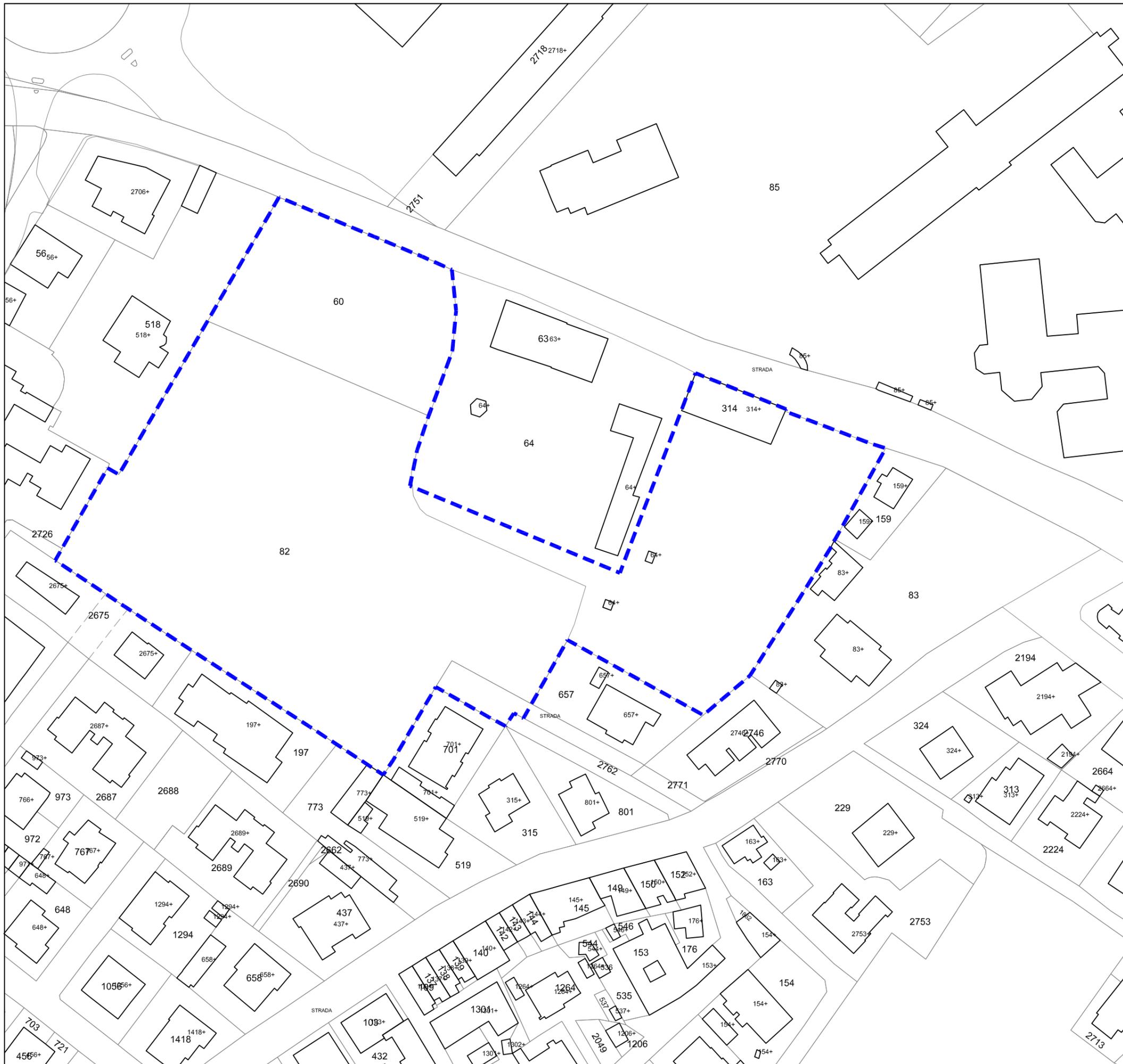
Legenda reti

- 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 (P1+P2)
- Tutte le opere di urbanizzazione sono soggette al preventivo parere di congruità tecnica rilasciato dagli enti gestori dei servizi pubblici



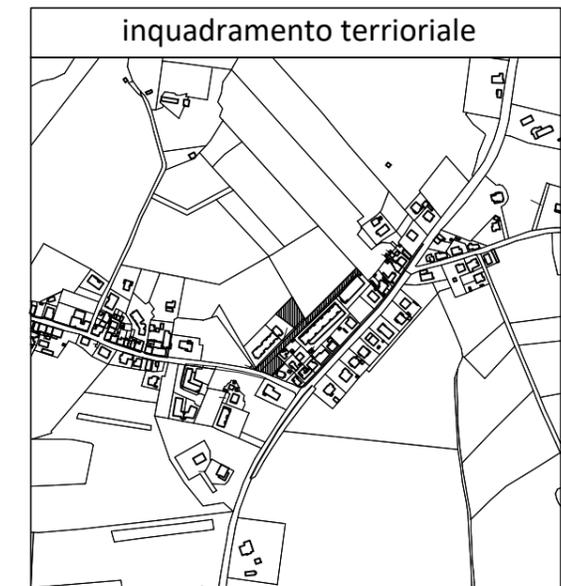
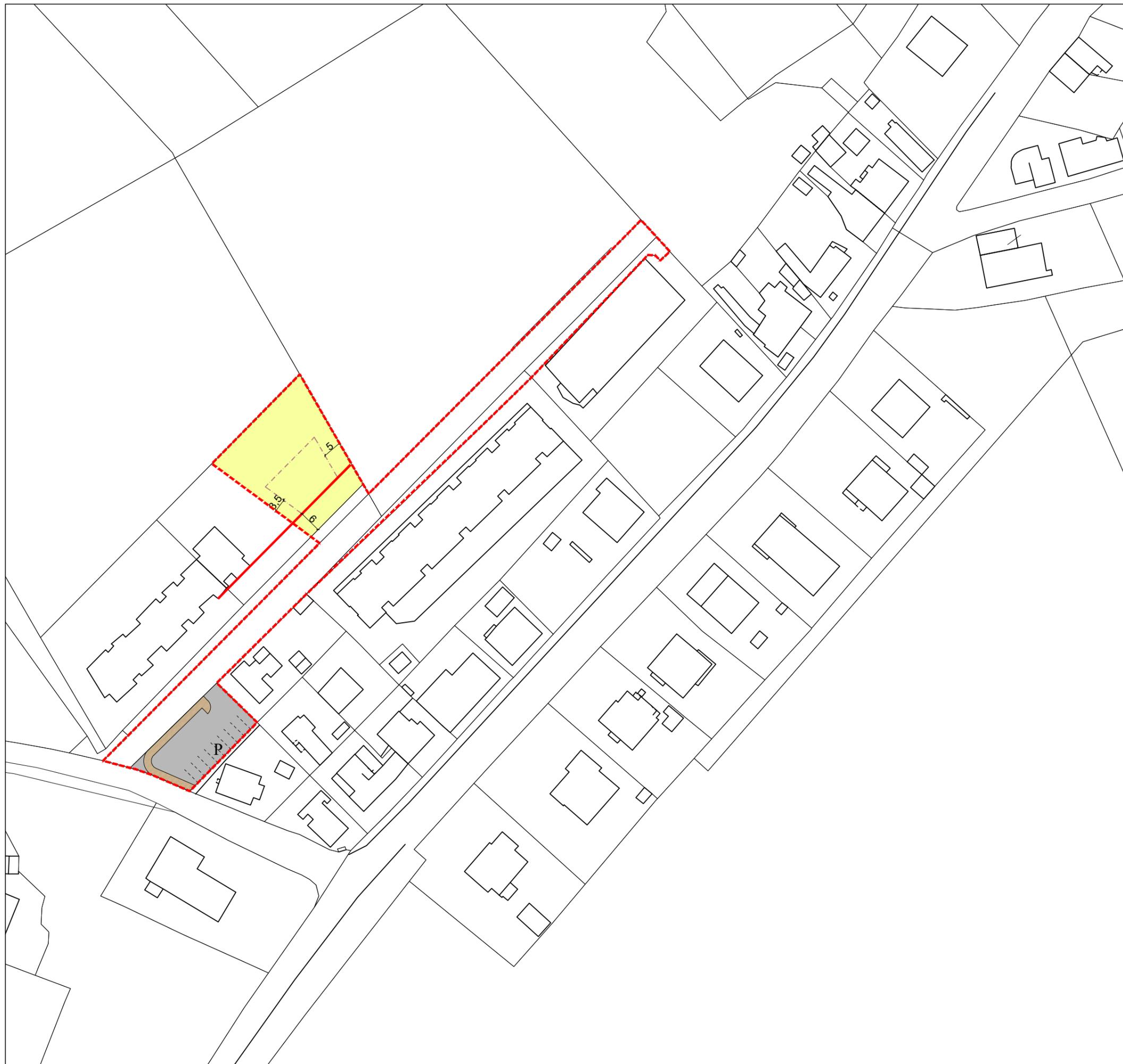
Comparto Camposanto Vecchio
S 3 - Planimetria ed elenchi catastali

Scala 1:1000

LEGENDA

 Perimetro del comparto

Fg.	Mappale	Consistenza (m ²)	Superficie interessata dal comparto (m ²)
5	60	2.254	2.254
5	314	FABBRICATO IN DEMOLIZIONE	
5	82	8.617	8.617
5	64	7.371	4.321
5	strade	192	192
		TOTALE	15.384



Area CR2.2 S. Angelo
S 1 - Parametri urbanistici ed edilizi

LEGENDA

Scala 1:1000

- Perimetro del comparto
- Superficie fondiaria
- Sagoma di massimo ingombro
- Allineamento obbligatorio
- Viabilità esistente
- Viabilità di progetto
- marciapiedi di progetto
- Parcheggi di progetto

DATI DIMENSIONALI

Superficie territoriale = 2.928,00 m²

S.U.L. realizzabile = 460,00m²

H = 7,50 m

Strade e parcheggi = 2.065,00 m²

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

Distanza dai confini = come da planimetria

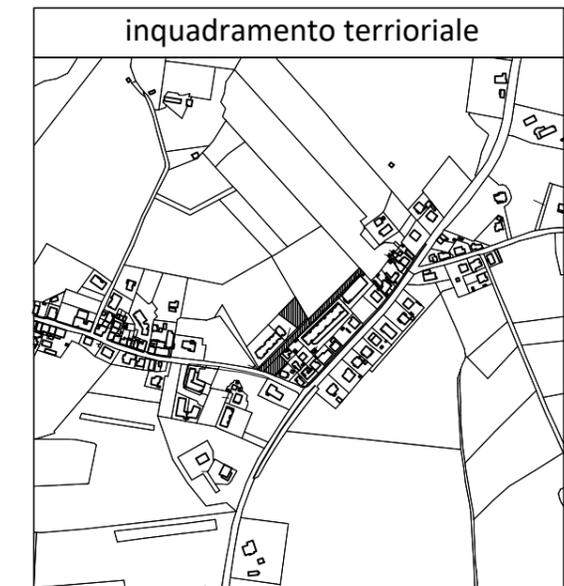
Distanza tra fabbricati = 10,00 m

Distanza tra pareti cieche = 3,00 m

Distanza dalla strada = come da allineamento obbligatorio



S. Angelo



Area CR2.2 S. Angelo
S 2 - Opere di urbanizzazione

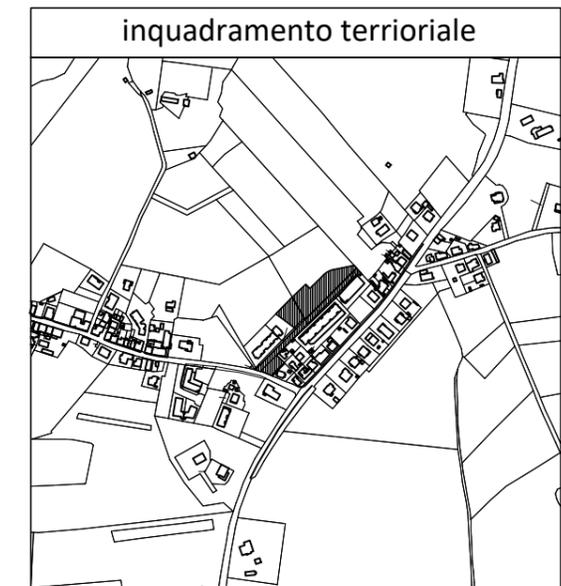
Scala 1:1000

LEGENDA

-  Perimetro del comparto
-  Sistema di raccolta acque bianche di progetto
-  Sistema di raccolta acque bianche esistente
-  Rete illuminazione pubblica e corpi illuminanti di progetto
-  Rifacimento tappetino bituminoso su tratto stradale esistente di competenza del comparto CR2.2

PRESCRIZIONI PARTICOLAREGGIATE

- Le opere di urbanizzazione dell'intero complesso delle primarie sono costituite da strade e parcheggi di quartiere e servizi a rete.
- Tutte le aree destinate a strade e parcheggi devono essere cedute al comune.
- Realizzazione dei parcheggi su Borgo Marzi di competenza del comparto CR2.2.
- I lavori di rifacimento del tratto stradale esistente consistono nella scarifica superficiale del manto stradale e successiva stesura di tappetino bituminoso.

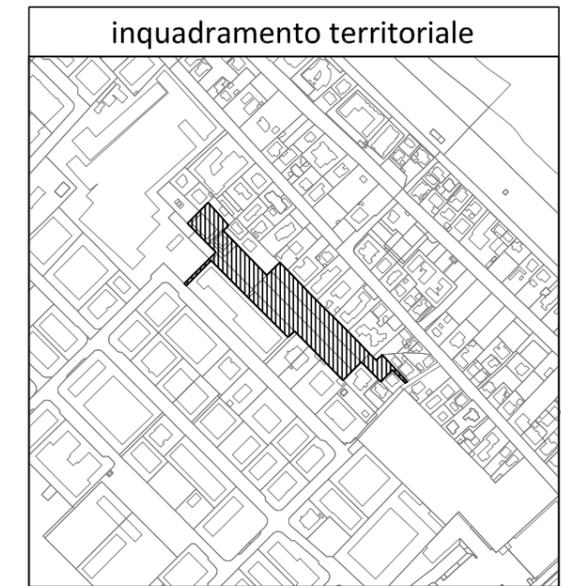
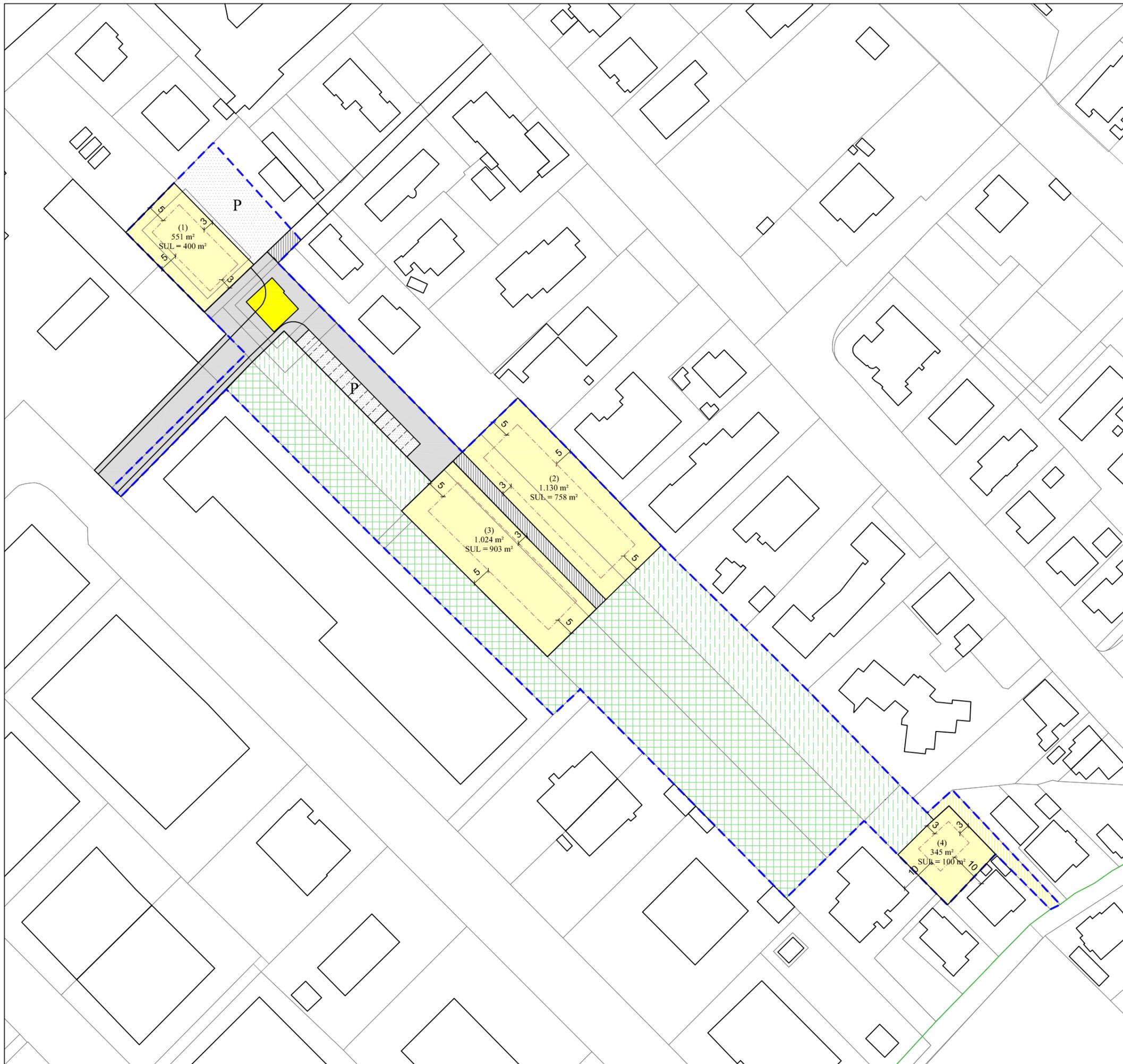


Area CR2.2 S. Angelo
 S 3 - Planimetria ed elenchi catastali
 Scala 1:1000

LEGENDA

 Perimetro del comparto

Comparto CR2.2			
FOGLIO	NUMERO	LIVELLO	SUPERFICIE (m ²)
65	469parte	PARTICELLE	863,00 m ²
65	460parte	PARTICELLE	54,00 m ²
65	178	PARTICELLE	440,00 m ²
65	298	PARTICELLE	666,00 m ²
65	455	PARTICELLE	703,00 m ²
65	454	PARTICELLE	101,00 m ²
65	503	PARTICELLE	101,00 m ²
totale m ²			2928,00 m ²



CR2.9 - Comparto via Carracci
S 1 - Parametri urbanistici ed edilizi

Scala 1:1000

LEGENDA

- Perimetro del comparto
- Viabilità pubblica di progetto
- Viabilità privata di progetto
- Superficie fondiaria (n) numero lotto
- Sagoma di massimo ingombro m² superficie lotto
- Verde pubblico (da cedere) m² SUL realizzabile
- Verde pubblico (proprietà comunale)
- Percorso pedonale (da cedere)
- P Parcheggio pubblico
- Edificio in demolizione

DATI DIMENSIONALI

Superficie territoriale = 11.386 m²
 UT = 0,33 m²/m²

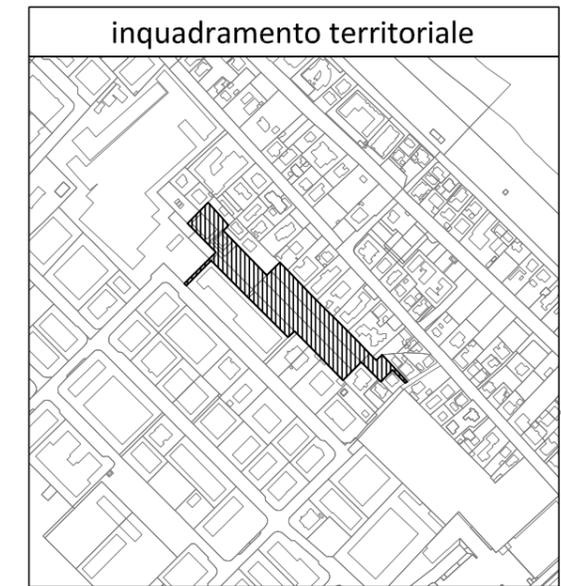
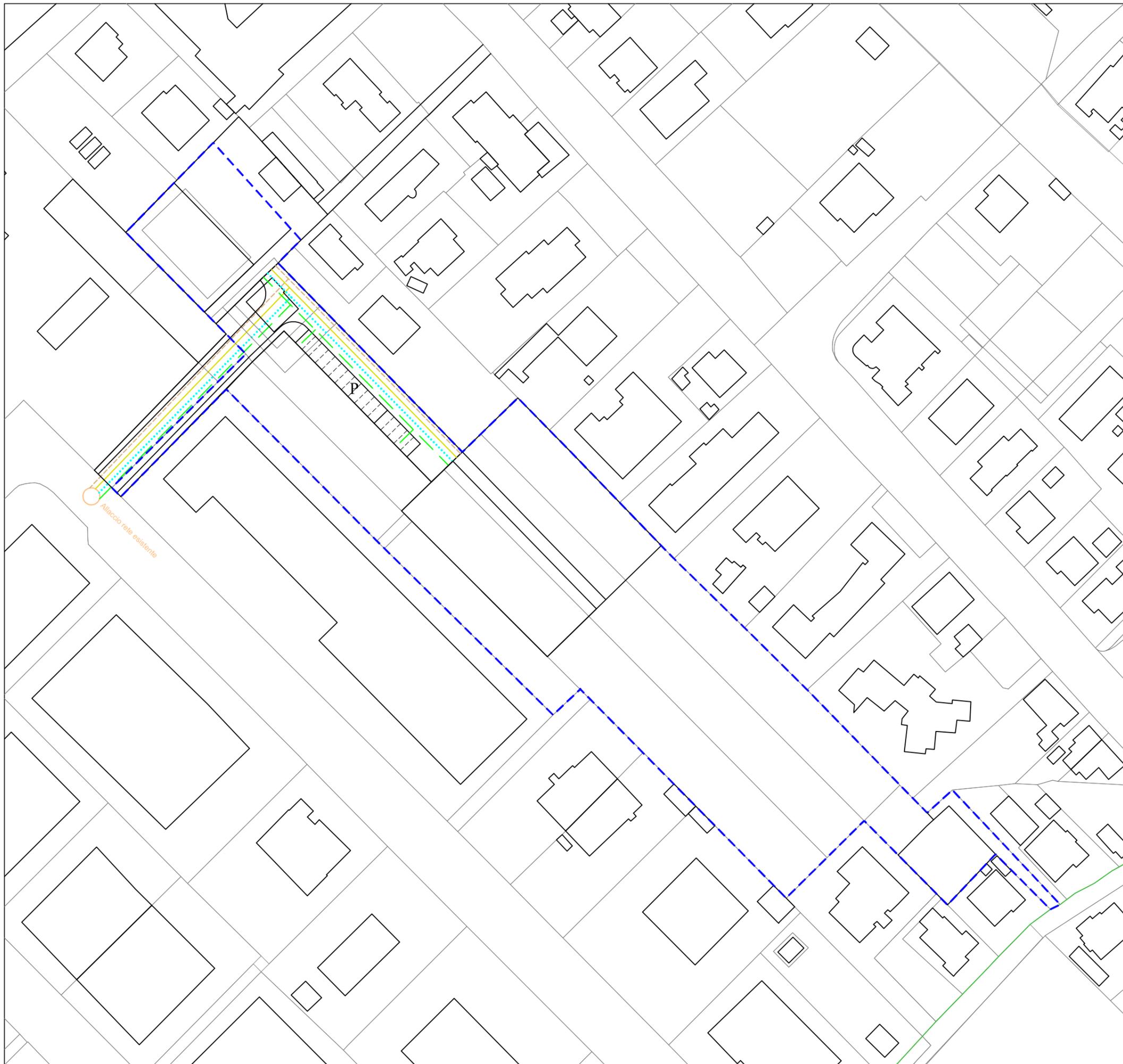
(L'indice UT è da calcolare sulle aree ricadenti nel comparto, escluse quelle di proprietà comunale; è compreso nel calcolo della SUL quella dell'edificio esistente previsto in demolizione)
 S.U.L. realizzabile = 2.161 m²

H = 10,50 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 da cedere
 (compreso percorso pedonale) = 2.183 m²
 Area parcheggi pubblici = 653 m²
 Totale aree standard = 2.836 m²
 maggiore A.U.S. minima = 24/30 S.U.L.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Sono ammessi modesti trasferimenti di SUL tra lotti edificabili



CR2.9 - Comparto via Carracci
S 2 - Opere di urbanizzazione

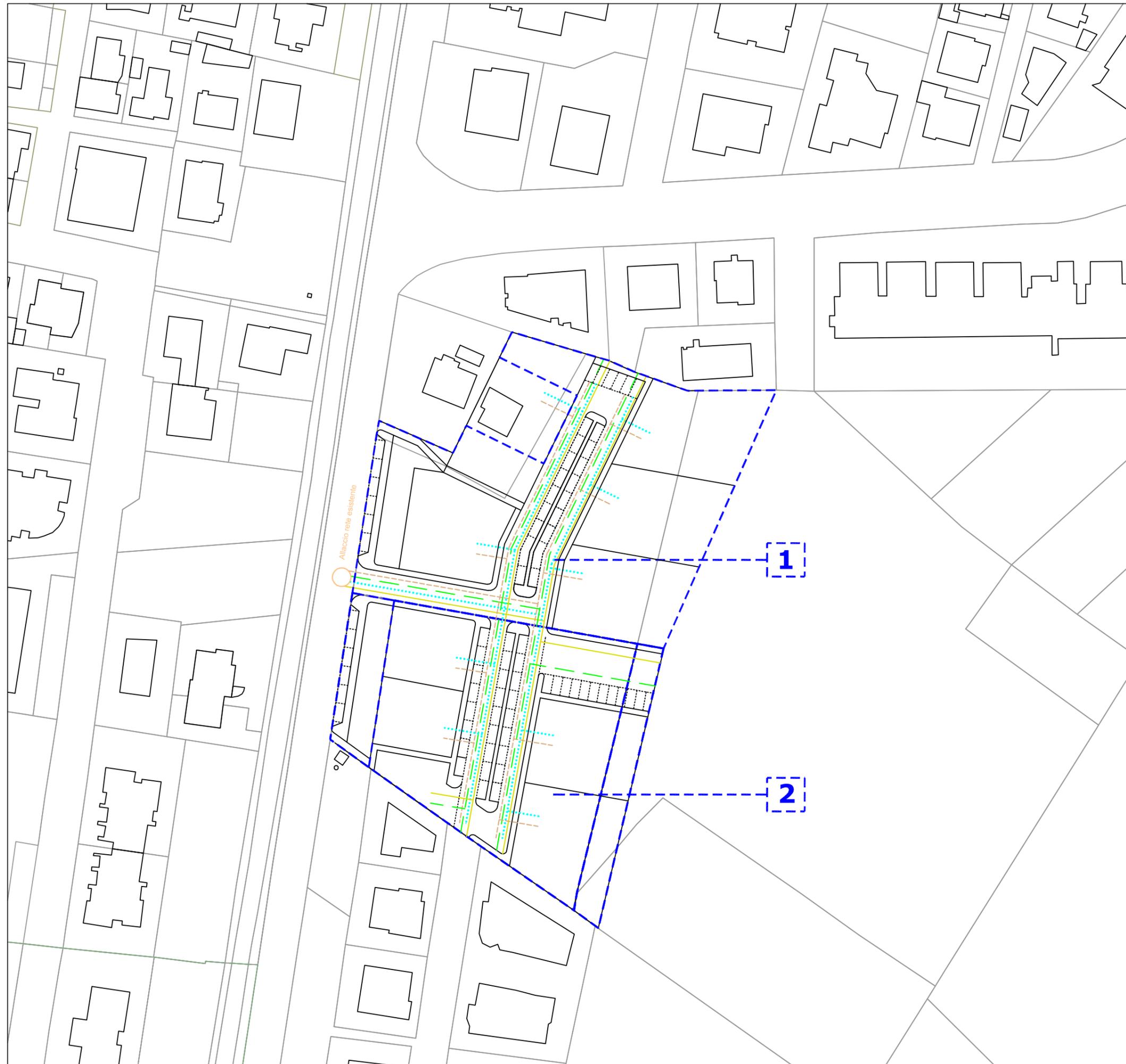
Scala 1:1000

LEGENDA

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

PRESCRIZIONI PARTICOLAREGGIATE

- Le opere di urbanizzazione ricomprendono il sistema delle primarie, integrate dal parcheggio pubblico (P)
- E' a carico del soggetto attuatore la sistemazione a parco attrezzato delle aree a verde pubblico (sia quelle in cessione che quelle già di proprietà comunale), compreso il percorso pedonale di ingresso al parco dalla traversa di via R.Sanzio
- Tutte le opere di urbanizzazione sono soggette al preventivo parere di congruità tecnica rilasciato dagli enti gestori dei servizi pubblici.



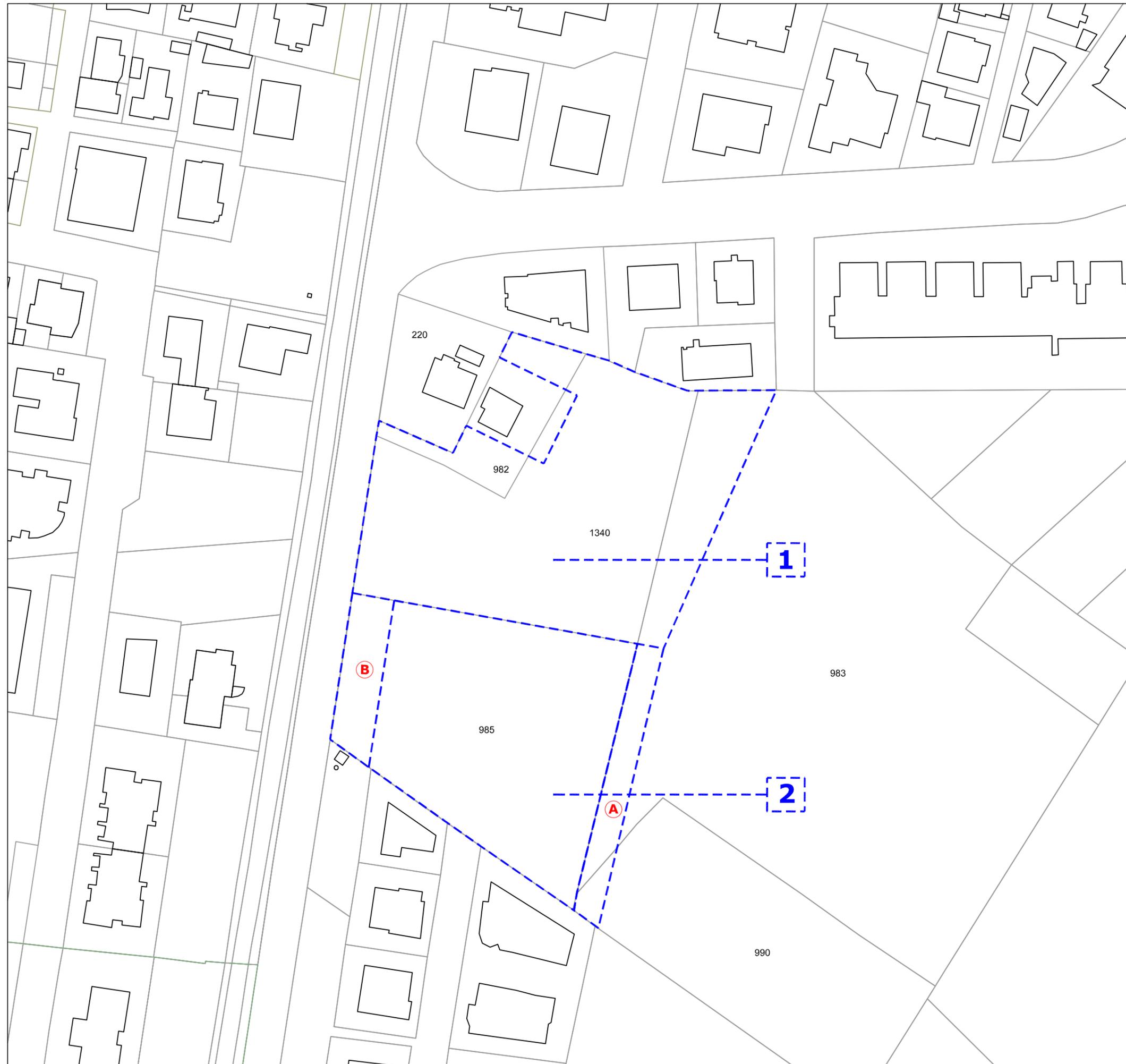
Comparto CR2.10 Viale dei Pini
 S 2 - Opere di urbanizzazione
 Scala 1:1000

LEGENDA

-  Perimetro estensione urbanizzazioni Sub-comparto 1
-  Perimetro estensione urbanizzazioni Sub-comparto 2
-  Rete distribuzione acque nere
-  Rete distribuzione acque bianche
-  Rete illuminazione pubblica
-  Linea dorsale reti:
elettrica, telefonica, idrica e gas
-  Allacci rete esistenti

PRESCRIZIONI PARTICOLAREGGIATE

- Le opere di urbanizzazione ricomprendono l'intero sistema delle primarie, integrate dai parcheggi pubblici, dal verde pubblico e dal percorso pedonale
- Tutte le opere di urbanizzazione sono soggette al preventivo parere di congruità tecnica rilasciato dagli enti gestori dei servizi pubblici



Comparto CR2.10 Viale dei Pini
 S 3 - Planimetria ed elenchi catastali
 Scala 1:1000

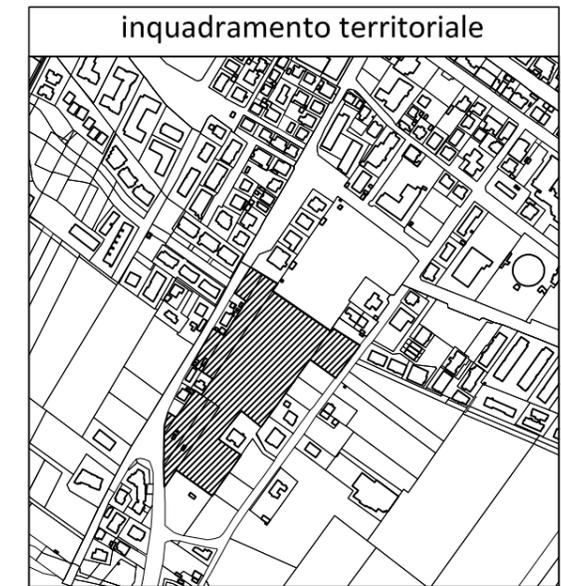
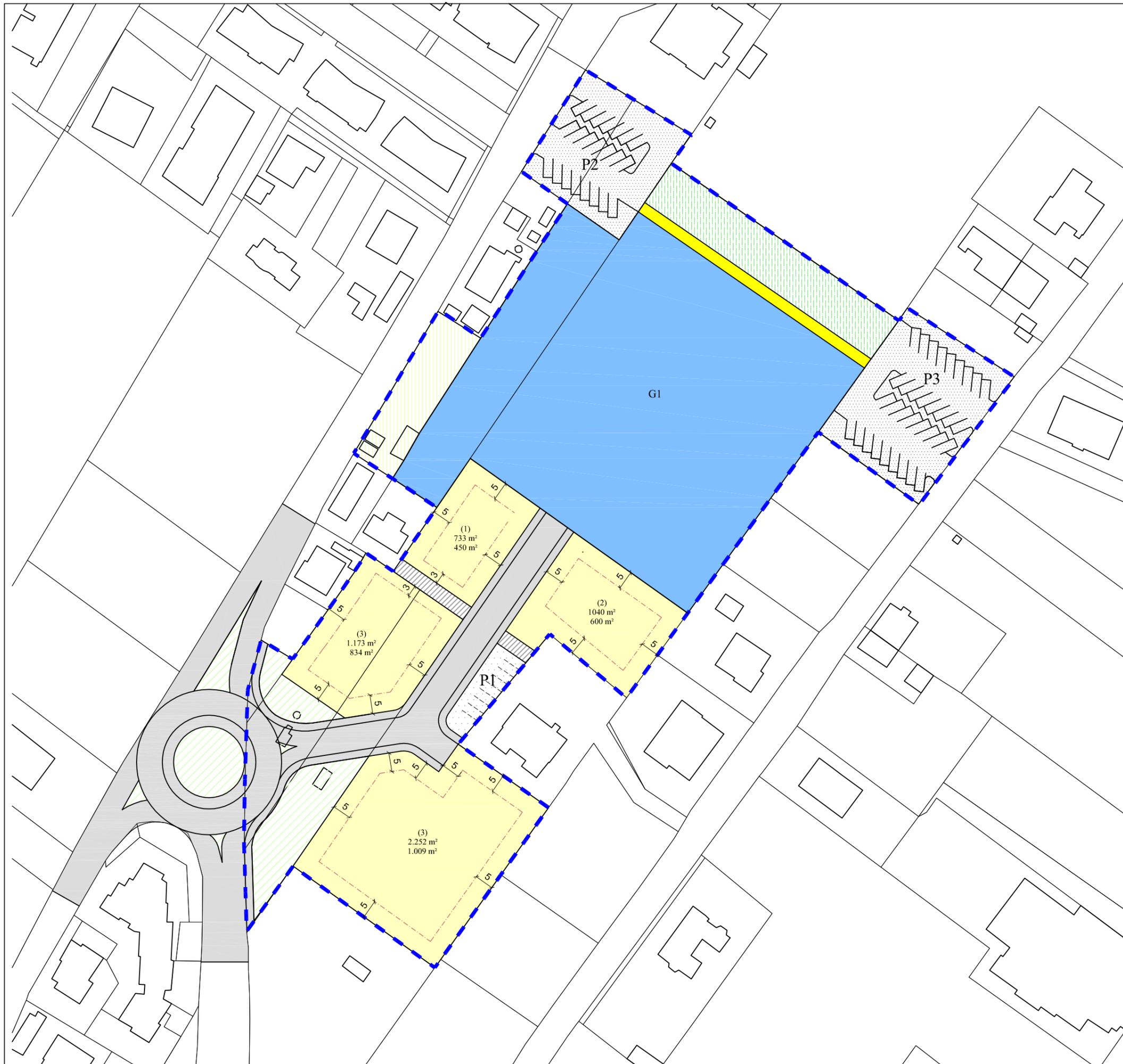
LEGENDA

 Sub-comparto 1

Fg.	Mappale	Consistenza (m ²)	Superficie interessata dal comparto (m ²)	UT (m ² /m ²)	SUL (m ²)
30	982	877	502	0,33	166
30	983	12.395	1.403	0,33	463
30	990	3.541	106	0,33	35
30	1.340	4.190	4.110	0,33	1.356
TOTALE			6.121		2.020

 Sub-comparto 2

Fg.	Mappale	Consistenza (m ²)	Superficie interessata dal comparto (m ²)	UT (m ² /m ²)	SUL (m ²)
30	985	4.214	4.214	0,33	1.391
TOTALE			0		1.391



CR2.11 - Area via Garibaldi (Marzocca)
 S 1 - Parametri urbanistici ed edilizi

Scala 1:1000

LEGENDA

- Perimetro del comparto
 - Viabilità pubblica di progetto
 - Viabilità pubblica esistente
 - Viabilità privata di progetto
 - Superficie fondiaria
 - Sagoma di massimo ingombro
 - Verde pubblico
 - Area per l'istruzione scolastica
 - Verde stradale
 - Verde privato inedificabile
 - Percorso pedociclabile di progetto
 - Parcheggio pubblico
- (n) numero lotto
 m² superficie lotto
 m² SUL realizzabile

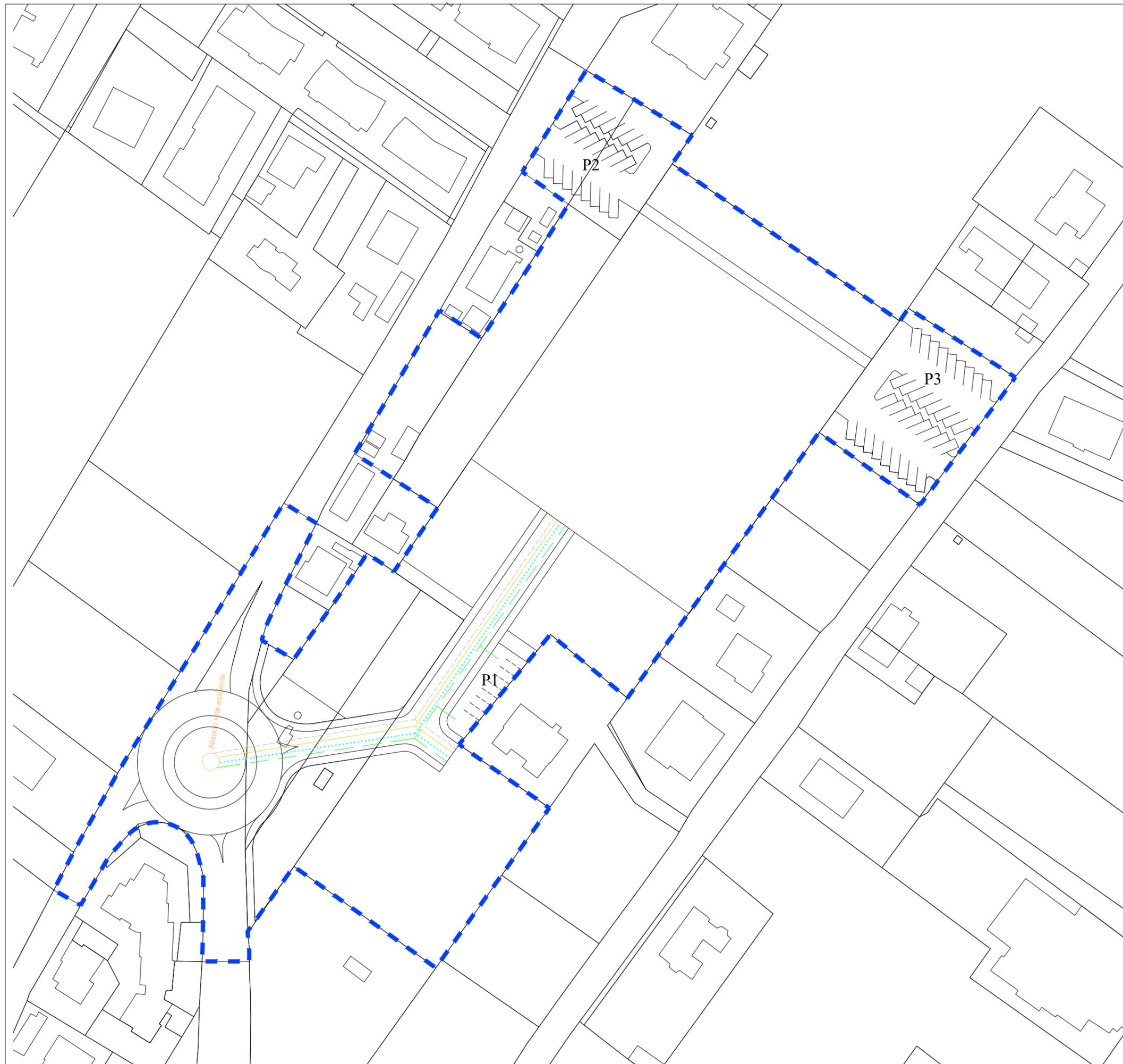
DATI DIMENSIONALI

Superficie territoriale	= 19.285 m ²
UT = 0,15 m ² /m ²	
S.U.L. realizzabile	= 2.893 m ²
H = 7,50 m	
Distanza dai confini	= 5,00/3,00 m
Distanza tra fabbricati	= 10,00 m
Distanza dalla strada	= 5,00 m

Parcheggio pubblico da realizzare e cedere (P1)	= 209 m ²
Area per l'istruzione scolastica	= 7.342 m ²
Area a verde pubblico da cedere (compreso percorso pedonale)	= 1.145 m ²
Area parcheggio pubblico da cedere (P2+P3)	= 2.457 m ²
Totale aree standard	= 11.153 m ²
maggiore A.U.S. minima = 24/30 S.U.L.	

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Sono ammessi modesti trasferimenti di SUL tra lotti edificabili



**CR2.11 - Area via Garibaldi (Marzocca)
S 2 - Opere di urbanizzazione**

Scala 1:1000

LEGENDA

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

PRESCRIZIONI PARTICOLAREGGIATE

- Le opere di urbanizzazione ricomprendono l'intero sistema delle primarie (compreso il verde stradale), integrate dal parcheggio pubblico (P1) e dalla nuova rotondella sulla via Garibaldi
- Tutte le opere di urbanizzazione sono soggette al preventivo parere di congruità tecnica rilasciato dagli enti gestori dei servizi pubblici.
- La nuova intersezione con schema a rotondella prevista a km 0,500 della strada provinciale n. 31 "Castellaro Marzocca" dovrà rispettare le prescrizioni del D.L.vo n. 285/92 ed essere sviluppata in conformità ai DD.MM. 05.11.2001 e 19.04.2006 Ministero Infrastrutture e Trasporti; prima dell'esecuzione dei lavori dovrà essere richiesto il Nulla Osta previsto dall'art. 26 del D.Lvo n. 285/92 secondo le procedure previste dal Regolamento dell'Amministrazione Provinciale per il rilascio delle autorizzazioni stradali*

*come da parere della Provincia di Ancona - U.O. Concessioni, Autorizzazioni, Nulla Osta, Valturazioni e Pareri - in qualità di SCA (procedura VAS)

