



## ISTANZA

**OGGETTO: RICHIESTA PER LO SPOSTAMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI DAL COMPARTO DI VIA CELLINI (ZONA CR1.1) AL COMPARTO "E" (ZONA BR2.3) DEL PARCO DELLA CESANELLA, SITO A SENIGALLIA IN VIA E. MATTEI E VIA GUERCINO, PER CONTO DELLA DITTA [REDACTED]**

Il sottoscritto [REDACTED] n. a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED]  
residente a [REDACTED] in Via [REDACTED] n° [REDACTED] in qualità di Legale Rappresentante della ditta [REDACTED]  
[REDACTED] con sede a [REDACTED] in Via [REDACTED] n° [REDACTED] p.i. [REDACTED]

premesse che:

- la ditta [REDACTED] è proprietaria di lotti edificabili nel Comparto "E" del Parco della Cesanella, ubicati in Via Guercino e Via E. Mattei, convenzionati con il Comune di Senigallia in data 19/10/2021, con Rogito [REDACTED] per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- le opere di urbanizzazione primaria sono state suddivise in due stralci funzionali, di cui :
  - **il primo stralcio funzionale** costituito dalle opere per la realizzazione delle strade, dei marciapiedi, dei parcheggi su Via Guercino, del bacino di invarianza idraulica, della cabina elettrica e di tutti i sotto servizi per urbanizzare e rendere edificabili 14 lotti, tranne i lotti n° 12 e 13, è stato dichiarato ultimato in data 14 Ottobre 2024, e cedute le aree e le opere di urbanizzazione al Comune di Senigallia, con Rogito [REDACTED] registrato a [REDACTED] e tale porzione di lottizzazione è usufruibile ed aperta alla viabilità;
  - **il secondo stralcio funzionale** costituito dalle opere per la realizzazione della strada parallela a Via Mattei, dal marciapiede, dai parcheggi su Via E. Mattei, dal bacino di invarianza idraulica per tale stralcio, e da tutti i sotto servizi per urbanizzare e rendere edificabili i lotti n° 12 e 13, è ancora da realizzare in quanto, a seguito ed in ottemperanza della Variante al P.P. del Parco della Cesanella, approvata con D.G.M. n° 122/2024 è **stata richiesta istanza di Variante al Piano Esecutivo di tale comparto**, in data 30/09/2025, protocollata con il n° 57010 ed è in fase di istruttoria;
- il Comparto "E" del P.P. del Parco della Cesanella è **classificato in zona BR2.3** e prevede una **Superficie Utile Lorda edificabile (SUL)**, ripartita tra i 16 lotti, pari a mq. 2.643,23, con possibilità di spostamento della stessa SUL tra i lotti stessi, in funzione del fabbricato da realizzare nel singolo lotto. Alla data odierna, con la Determinazione del Responsabile di Area del Comune di Senigallia n° 1199 del 29/08/2025 (ultima variante non sostanziale) è stata

ridefinita la SUL per ciascun lotto, e ne consegue che gran parte dei lotti ha una superficie ridotta. Inoltre, come richiesto e concordato con il Comune, sono previste opere (strada con accesso da Via Mattei, relativi parcheggi, marciapiedi e bacino di invarianza idraulica) che sostanzialmente servono solamente per rendere edificabili i lotti n° 12 e 13 che hanno invece una ridottissima superficie edificatoria, rispettivamente 104 e 105 mq. La realizzazione di tali opere comporta un notevole costo economico penalizzante per la ditta costruttrice;

- la ditta [REDACTED] è anche proprietaria di un terreno edificabile ubicato in Via B. Cellini del Comune di Senigallia, censito al Catasto dei Terreni al Foglio 26, costituito dai Mappali 327, 328 e 471, della superficie complessiva di mq. 2.773;
- tale terreno era stato acquistato dalla ditta [REDACTED], ora incorporata e fusa con la ditta richiedente, con Rogito [REDACTED] con destinazione urbanistica edificabile fin da allora, che oggi è definita dall'art. 17/a delle NTA del P.R.G. – Zona CR1.1 di espansione prevalentemente residenziale (Via Cellini). L'edificazione, come previsto dall'art. 17/a delle NTA, è attuabile indirettamente, previa approvazione di strumenti urbanistici attuativi estesi a tutta l'area individuata nelle planimetrie del P.R.G.;
- la ditta aveva acquistato e pagato il terreno come edificabile per costruire dei fabbricati, ed ha sempre corrisposto le dovute Imposte e Tasse al Comune, con notevole esborso di denaro, con grave danno e senza poterla utilizzare ai fini per cui è stata acquistata fin dal 1998;
- la definizione dello strumento attuativo per tutta l'area del Comparto di Via Cellini è di iniziativa Pubblica e pertanto deve essere definito dal Comune;

pertanto, in considerazione di quanto sopra esposto,

### SI CHIEDE

di poter **SPOSTARE UNA PARTE DELLA SUPERFICIE UTILE LORDA (SUL)** potenzialmente realizzabile sul Comparto di Via Cellini **al Comparto "E" della lottizzazione del Parco della Cesanella** sita in Via E. Mattei-Via Guercino.

Alla presente richiesta si allega :

- estratto del P.R.G. ove è ubicato il Comparto "E" del Parco della Cesanella;
- estratto del progetto di lottizzazione (Istanza di Variante per il completamento del secondo stralcio funzionale) con Determinazione del Responsabile di Area del Comune n° 1199 del 29/08/2025 per la ripartizione della SUL nei rispettivi lotti del Comparto "E";
- visura e planimetria catastale relativa ai lotti di proprietà della ditta richiedente nel Comparto "E";
- estratto del P.R.G. ove è ubicato il Comparto edificatorio in zona CR1.1 di Via Cellini;

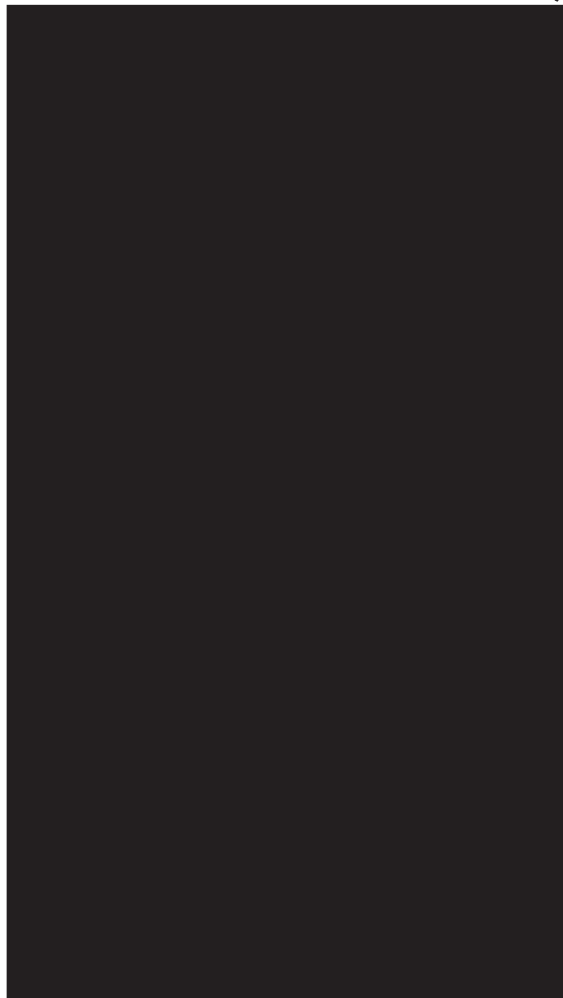
- visura e planimetria catastale relativa al terreno in Via Cellini, di proprietà della ditta richiedente.

Si coglie l'occasione per cordiali saluti e ringraziamenti.

Senigallia lì 04/11/2025

Il Fede











## **Art. 16 - Zone territoriali omogenee "B"**

Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate distinte in:

**Zone BR a vocazione prevalentemente residenziale** suddivise in:

- BR0 - della città consolidata
- BR1 - di completamento
- BR2 - di completamento con cessione di aree per verde e servizi
- BR3 - per aree pertinenziali e corti private
- BR4 - per la salvaguardia dei caratteri ambientali
- BR5 - per la salvaguardia delle cortine edilizie situate all'esterno della zona omogenea "A"
- BR6 - di riqualificazione urbana
- BR7 - per l'Edilizia Residenziale Pubblica e Sociale

**Zone BT a vocazione prevalentemente turistica** suddivise in:

- BT10 - di completamento per insediamenti turistico-ricettivi-ricreativi extraurbani
- BT11 - per complessi turistici all'aria aperta

**Zone BF di completamento dei centri frazionali** distinte in:

- BF1 - a tessuto semintensivo
- BF2 - a tessuto estensivo
- BF3 - di conservazione

**Zone B della fascia costiera** distinte, in base alla vocazione funzionale, in:

- B1 - zone turistiche
- B2 - zone prevalentemente residenziali
- B3 - aree di pertinenza delle zone turistiche
- B4 - zone ambiti di riqualificazione urbana
- B5 - zone con cessione di aree per verde e servizi

### **PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE**

1. E' ammessa una distanza dai confini (DC) e dalle strade (DS) inferiore a quella fissata nei casi di sopraelevazione degli edifici esistenti comunque autorizzati con atto precedente alla data di approvazione del presente piano, purché la sopraelevazione avvenga all'interno del perimetro dell'edificio e purché l'altezza massima non superi i 10 metri, fermo restando il rispetto degli altri parametri urbanistici ed edilizi.
2. E' ammessa la costruzione a confine, anche in presenza di lotti liberi, previo deposito di assenso tra le proprietà confinanti formalizzato mediante atto pubblico trascritto presso la conservatoria RR.II.
3. E' ammessa la costruzione in aderenza, nei casi di edifici esistenti a confine (di cui alle eventualità del precedente comma) purché non siano superate le dimensioni della sagoma dell'edificio contermine e salvo quanto previsto al precedente comma 3) (costruzione a confine con assenso tra le proprietà confinanti) e fermo restando il rispetto degli altri parametri urbanistici ed edilizi ad esclusione del parametro RC.
4. Sono ammesse distanze inferiori (DF e DS) a quelle indicate zona per zona nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piano Particolareggiato, Piano di recupero, ecc.
5. E' ammessa la destinazione d'uso turistico-ricettiva, anche ove non espressamente indicato, in quanto compatibile con la residenza; per le strutture alberghiere di cui all'art. 10 L.R. 11.07.2006 n. 9 – e s.m.i. che sfruttano i parametri edilizi ed urbanistici derogatori come indicati nelle zone B1 è fatto obbligo il vincolo permanente di destinazione d'uso alberghiera. Non sono invece compatibili con la residenza le seguenti destinazioni: depositi e magazzini di merci all'ingrosso; industrie; laboratori per l'artigianato che siano fonte di inquinamento, rumori od odori molesti; ogni altra destinazione che risulti in contrasto con il carattere prevalentemente residenziale della zona per aspetti igienico-sanitari e/o di sicurezza.

6. In presenza di più prescrizioni incidenti sullo stesso intervento, prevalgono le prescrizioni più restrittive.

## **Art. 16/c - Zona BR2 di completamento con cessione di aree per verde e servizi**

### **1) DESTINAZIONI D'USO**

1. Le destinazioni d'uso ammesse sono la residenza e quelle compatibili con la residenza (cfr. art. 16 c.6).

### **2) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI**

UT = come da prescrizioni particolareggiate al punto 4)

H = m 9,70

DC = m 5

DF = m 10

DS = m 3

P = 2

A.U.S. = 12 m<sup>2</sup>/30 m<sup>2</sup> di SUL in cessione come da planimetria di PRG o da monetizzare

S.U.A. = Non inferiore a 45 m<sup>2</sup>, fatte salve le deroghe di cui all'art. 10 c.8 lett. b.

Limitazione tipologica: divieto di realizzazione degli interrati per immobili ricadenti entro l'ambito dell'art. 32/ter (cfr. art. 32/ter "Misure integrative per la mitigazione del rischio idro-geologico").

### **3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE**

Intervento edilizio: diretto subordinato a convenzione per la cessione di aree verdi e servizi e la realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo.

L'acquisizione delle aree a verde e servizi può essere attivata dall'Amministrazione Comunale indipendentemente ed in tempi diversi dall'intervento edilizio privato secondo le esigenze dell'Ente. Per ogni comparto individuato quindi, le possibilità edificatorie residenziali vanno computate sull'intera zona perimetrata e concentrate nelle SF.

Livello interventi: fino alla nuova costruzione

### **4) PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

#### **Zona BR2.1 (Via Capanna)**

S.U.L. max = 3.390 m<sup>2</sup> di da realizzare sull'area BR2

H = m 15,70

Il progetto di sistemazione generale dell'area deve definire il "piano di campagna" in modo congruente con le quote dell'edificato esistente;

Mitigazioni ambientali: (cfr art. 42 c.2) Mit.1, Mit. 2, Mit. 3, Mit. 4, Mit. 6, Mit.14, Mit. 16.

### **Zona BR2.2 (Via Tevere)**

UT = 0,23 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

### **Zona BR2.3 (Parco Cesanella)**

Le prescrizioni di zona sono definite dal Piano Particolareggiato del Parco della Cesanella.

All'Unità territoriale 15 del Piano Particolareggiato afferiscono 2.000 m<sup>2</sup> di SUL in incremento connessi alla riqualificazione urbanistica dell'isolato con modifica dell'assetto funzionale delle aree edificabili (Variante Città Resiliente 2020). All'intervento dovranno essere connesse le cessioni delle strade di progetto previste nel foglio 4 mappale 191 (innesto su via Mattei) e foglio 29 mappale 787 (completamento via Beccaria).

### **Zona BR2.4 (Via Podesti)**

UT = 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

L'attuazione dell'intervento è subordinata alla cessione dell'area verde di accesso al parco, il cui valore sarà scomputato dalla corresponsione del Contributo straordinario di cui all'art.3 comma 5, calcolato come plusvalore da zona G3 a zona BR2, sulla sola area fondiaria.

### **Zona BR2.5 (Via Campanella)**

UT = 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Mitigazioni ambientali: (cfr art. 42 c.1) Mit.1; Mit.2; Mit.3; Mit 4; Mit 6; Mit.7; Mit 8; Mit.9; Mit.10; Mit.11; Mit.13.

La progettazione definitiva del percorso pedonale-ciclabile dovrà garantire anche il passaggio dei mezzi di soccorso.



## Comune di Senigallia

## PIANO PARTICOLAREGGIATO PARCO CESANELLA –VARIANTE PARZIALE 2023

Pertanto, a seguito delle modifiche relative all'assetto funzionale dei comparti edificatori, come sopra illustrate, si restituisce il seguente quadro riepilogativo aggiornato.

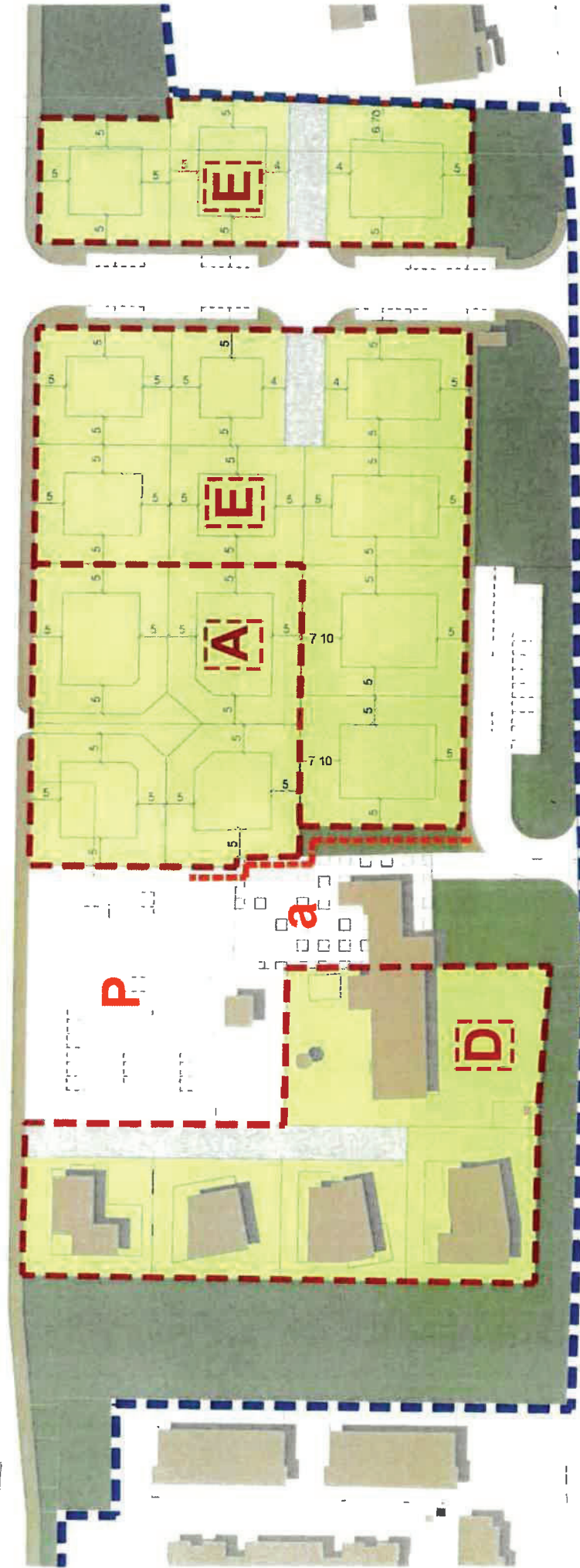
comparto	Superficie territoriale ST	SUL realizzabile	Indice UT	SUL esistente	SUL convenzionata /realizzata	Saldo SUL	Superficie Fondiaria SF	Rapporto SF/ST
A	28.695,09	1.893,88	0,066	0	1.832,15	61,73	4.368,00	15,22%
B	19.219,28	1.268,47	0,066	0	1.147,37	121,10	2.869,00	14,93%
C1+								
C2+	68.282,43	6.506,64	0,095	0	5.260,50	1.246,14	10.824,29	18,25%
C3					(C1+C2)	(C3)	(C1+C2)	
							1.634,32 (C3)	
D	24.376,77	1.608,87	0,066	470	1099,24	39,63	3755,00	15,40%
E	42.581,00	2.643,23	0,066	0	2.643,23	0,00	8.874,65	20,84%
F	59.680,28	3.938,90	0,066	0	3.740,00	198,90	12.411,00	20,80%
G	3.314,15	218,73	0,066	0	230,73	-12,00	501,00	15,12%
H	5.317,70	350,97	0,066	0	0,00	350,97	1.116,72	21,00%

Il dimensionamento globale del PP determina un indice medio UT pari a 0,069 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> ed un rapporto medio SF/ST pari al 17,69%; tali parametri sono in linea con le precedenti varianti e con il rispetto dei parametri generali (UT max = 690 m<sup>2</sup>/Ha = 0,069 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; rapporto SF/ST= 19% max) di cui alle premesse, sebbene già dal 2018 con la Variante al PRG "SMART" sia stato previsto il solo riferimento al piano particolareggiato, senza più specificare nelle NTA del PRG il rispetto dei parametri di riferimento generali, rimandando ogni eventuale modifica direttamente allo strumento attuativo.

Dal punto di vista generale, la variante parziale 2023 prevede le seguenti modifiche/integrazioni:

- viene riportato negli elaborati di piano l'effettivo disegno delle aree soggette a forestazione "per l'assorbimento di carbonio in linea con gli obiettivi del piano nazionale di riduzione di gas serra in adempimento al protocollo di Kyoto" a seguito di ampliamento alla 3<sup>a</sup> corsia dell'autostrada A-14 da Cattolica a Porto S.Elpidio, come da progetto esecutivo delle opere a verde, redatto da Autostrade per l'Italia e approvato dal Comune di Senigallia con DGM n.65 del 16.04.2013 (intervento realizzato);

- viene stralciata la specifica previsione del piano vigente in merito alla localizzazione del "Plateatico Circense" ex art.8.1 delle NTA, in quanto non congruente con le previsioni di cui alla DGM 151/2004 che da ultimo, in attuazione della L.337/1968 che riconosce la "funzione sociale" dei Circhi Equestri e che prevede all'art.9 la compilazione di un elenco di aree disponibili per tali installazioni, individua tale ambito nell'area "ex Villa Torlonia" destinata a parcheggio, in contrasto con quanto previsto dal PP









PERIMETRO DI COMPETENZA  
COMPARTO "E" PER LA REALIZZAZIONE  
DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

SUPERFICIE COMPARTO "E" - Mq. 20.112,74

URBANIZZAZIONE PRIMARIA REALIZZATA  
CON IL PRIMO STRALCIO FUNZIONALE



★★ Totale VERDE PUBBLICO + MARCIAPIEDE = mq. 1.040,00 (336,00 + 704,00)

- TABELLA 3				
DETERMINAZIONE DELLA "SF" E DELLA "SUL" - RIPARTIZIONE DELLA SUL NEI LOTTI				
COMPARTO	LOTTO N.	SUPERFICIE FONDIARIA	SUPERFICIE UTILE LORDA	UF
		SF mq.	SUL mq.	mq./mq.
E	1	609,56	190,00	0,31
E	2	725,00	230,00	0,32
E	3	606,68	140,00	0,23
E	4	466,20	140,00	0,30
E	5	464,00	140,00	0,30
E	6	493,86	135,00	0,27
E	7	471,27	145,00	0,31
E	8	496,00	250,00	0,50
E	9	491,75	242,00	0,49
E	10	415,95	118,00	0,28
E	11	524,82	243,00	0,46
E	12	667,43	104,00	0,16
E	13	667,63	105,00	0,16
E	14	612,85	201,00	0,33
E	15	524,54	130,00	0,25
E	16	636,55	130,23	0,20
TOTALE SF DI PROGETTO MQ.		8.874,09	2.643,23	
VERIFICATA PERCHE' MINORE DI MQ.		8.874,65		
UF max = 0,63 mq/mq				

LA SUPERFICIE UTILE LORDA (SUL) DEI LOTTI E' AGGIORNATA SECONDO LA DETERMINAZIONE DEL RESPONSABILE DI AREA N° 1199 DEL 29/08/2025 (SESTA VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PROGRAMMA COSTRUTTIVO) ED IN BASE AL PRESENTE PROGETTO PER I LOTTI 12-13-14-15-16.

<b>VERIFICHE URBANISTICHE - TABELLA 2</b>
Comparto edificatorio "E" - Unità territoriale n.8
<b>Prev.ne urbanistica - Variante al PDC n° P/2021/93 del 22/10/2021 e seguenti</b>
(DGM 122 del 11/06/2024 - VARIANTE PARZIALE 2023 - Previsione Comparto E)

	MQ	UT	SUL MAX MQ
ST (superficie catastale)	40.049,00	0,066	<b>2.643,23</b>
Area di proprietà Comunale con localizzata superf. Fondiaria	1.210,00		
Area di proprietà Comunale già a verde pubblico	1.322,00		
Superficie Territoriale intervento Delta Costruzioni S.R.L. comprese aree comunali	<b>42.581,00</b>		

		SUP. TERRITORIALE	Verifica (%) SF/ST
SF - Superfici fondiarie (aree private)	<b>8.874,65</b>	42.581,00	<b>20,8418</b>

<b>Verifica progetto di variante</b>	
SF in progetto (vedi tab.3)	<b>8.874,09</b>
Verificata perché minore uguale di	8.874,65

SUL in progetto (vedi tab.3)	<b>2.643,23</b>
Verificata perché minore uguale di	2.643,23



# Visura attuale sintetica per soggetto

## Situazione degli atti informatizzati al 29/10/2025

<b>Dati della richiesta</b>	Terreni siti nel comune di SENIGALLIA (I608) provincia ANCONA - Limitata al foglio: 4	
<b>Soggetto individuato</b>		

### 1. Immobili siti nel Comune di SENIGALLIA (Codice I608) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati Ulteriori
								Dominicale	Agrario	
1	4	2381		-	SEMINATIVO 02	04 94		Euro 2,68	Euro 2,68	FRAZIONAMENTO del 26/09/2022 Pratica n. AN0083229 in atti dal 26/09/2022 presentato il 26/09/2022 (n. 83229.1/2022)
2	4	2383		-	SEMINATIVO 02	04 71		Euro 2,55	Euro 2,55	FRAZIONAMENTO del 26/09/2022 Pratica n. AN0083229 in atti dal 26/09/2022 presentato il 26/09/2022 (n. 83229.1/2022)
3	4	2384		-	SEMINATIVO 02	04 22		Euro 2,29	Euro 2,29	FRAZIONAMENTO del 26/09/2022 Pratica n. AN0083229 in atti dal 26/09/2022 presentato il 26/09/2022 (n. 83229.1/2022)
4	4	2386		-	SEMINATIVO 02	03 74		Euro 2,03	Euro 2,03	FRAZIONAMENTO del 26/09/2022 Pratica n. AN0083229 in atti dal 26/09/2022 presentato il 26/09/2022 (n. 83229.1/2022)
5	4	2387		-	SEMINATIVO 02	03 39		Euro 1,84	Euro 1,84	FRAZIONAMENTO del 26/09/2022 Pratica n. AN0083229 in atti dal 26/09/2022 presentato il 26/09/2022 (n. 83229.1/2022)
6	4	2388		-	SEMINATIVO 02	03 36		Euro 1,82	Euro 1,82	FRAZIONAMENTO del 26/09/2022 Pratica n. AN0083229 in atti dal 26/09/2022 presentato il 26/09/2022 (n. 83229.1/2022)
7	4	2390		-	SEMINATIVO 02	01 86		Euro 1,01	Euro 1,01	FRAZIONAMENTO del 26/09/2022 Pratica n. AN0083229 in atti dal 26/09/2022 presentato il 26/09/2022 (n. 83229.1/2022)
8	4	2391		-	SEMINATIVO 02	01 79		Euro 0,97	Euro 0,97	FRAZIONAMENTO del 26/09/2022 Pratica n. AN0083229 in atti dal 26/09/2022 presentato il 26/09/2022 (n. 83229.1/2022)

# Visura attuale sintetica per soggetto

## Situazione degli atti informatizzati al 29/10/2025

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI					
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori	
9	4	2392		-	SEMINATIVO	02		01	64		Euro 0,89	Euro 0,89	FRAZIONAMENTO del 26/09/2022 Pratica n. AN0083229 in atti dal 26/09/2022 presentato il 26/09/2022 (n. 83229.1/2022)	
10	4	2393		-	SEMINATIVO	02		01	22		Euro 0,66	Euro 0,66	FRAZIONAMENTO del 26/09/2022 Pratica n. AN0083229 in atti dal 26/09/2022 presentato il 26/09/2022 (n. 83229.1/2022)	
11	4	2395		-	SEMINATIVO	02		06	02		Euro 3,26	Euro 3,26	FRAZIONAMENTO del 26/09/2022 Pratica n. AN0083229 in atti dal 26/09/2022 presentato il 26/09/2022 (n. 83229.1/2022)	Annotazione
12	4	2396		-	SEMINATIVO	02		06	01		Euro 3,26	Euro 3,26	FRAZIONAMENTO del 26/09/2022 Pratica n. AN0083229 in atti dal 26/09/2022 presentato il 26/09/2022 (n. 83229.1/2022)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: di immobile: sr  
Immobile 2: Annotazione: di immobile: sr  
Immobile 3: Annotazione: di immobile: sr  
Immobile 11: Annotazione: di immobile: sr  
Immobile 12: Annotazione: di immobile: sr

Totale: Superficie .42.90 Redditi: Dominicale Euro 23,26 Agrario Euro 23,26

Intestazione degli immobili indicati al n.1



Visura attuale sintetica per soggetto  
Situazione degli atti informatizzati al 29/10/2025

2. Immobili siti nel Comune di SENIGALLIA (Codice I608) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1	4	2413		-	SEMINATIVO 02	00 63		Euro 0,34 Euro 0,34	FRAZIONAMENTO del 04/09/2024 Pratica n. AN0103354 in atti dal 04/09/2024 presentato il 04/09/2024 (n. 103354.1/2024)	
2	4	2414		-	SEMINATIVO 02	00 50		Euro 0,27 Euro 0,27	FRAZIONAMENTO del 04/09/2024 Pratica n. AN0103354 in atti dal 04/09/2024 presentato il 04/09/2024 (n. 103354.1/2024)	
3	4	2417		-	SEMINATIVO 02	09 11		Euro 4,94 Euro 4,94	FRAZIONAMENTO del 04/09/2024 Pratica n. AN0103354 in atti dal 04/09/2024 presentato il 04/09/2024 (n. 103354.1/2024)	
4	4	2418		-	SEMINATIVO 02	07 25		Euro 3,93 Euro 3,93	FRAZIONAMENTO del 04/09/2024 Pratica n. AN0103354 in atti dal 04/09/2024 presentato il 04/09/2024 (n. 103354.1/2024)	Annotazione
5	4	2419		-	SEMINATIVO 02	06 10		Euro 3,31 Euro 3,31	FRAZIONAMENTO del 04/09/2024 Pratica n. AN0103354 in atti dal 04/09/2024 presentato il 04/09/2024 (n. 103354.1/2024)	Annotazione
6	4	2420		-	SEMINATIVO 02	05 44		Euro 2,95 Euro 2,95	FRAZIONAMENTO del 04/09/2024 Pratica n. AN0103354 in atti dal 04/09/2024 presentato il 04/09/2024 (n. 103354.1/2024)	
7	4	2421		-	SEMINATIVO 02	04 66		Euro 2,53 Euro 2,53	FRAZIONAMENTO del 04/09/2024 Pratica n. AN0103354 in atti dal 04/09/2024 presentato il 04/09/2024 (n. 103354.1/2024)	Annotazione
8	4	2422		-	SEMINATIVO 02	04 14		Euro 2,25 Euro 2,25	FRAZIONAMENTO del 04/09/2024 Pratica n. AN0103354 in atti dal 04/09/2024 presentato il 04/09/2024 (n. 103354.1/2024)	
9	4	2423		-	SEMINATIVO 02	03 40		Euro 1,84 Euro 1,84	FRAZIONAMENTO del 04/09/2024 Pratica n. AN0103354 in atti dal 04/09/2024 presentato il 04/09/2024 (n. 103354.1/2024)	

Immobile 4: Annotazione: di immobile: sr

Immobile 5: Annotazione: di immobile: sr



# Visura attuale sintetica per soggetto

## Situazione degli atti informatizzati al 29/10/2025

Immobile 7: Annotazione: di immobile: sr

Totale: Superficie .41.23 Redditi: Dominicale Euro 22,36 Agrario Euro 22,36

Intestazione degli immobili indicati al n.2



Totale Generale: Superficie .84.13 Redditi: Dominicale Euro 45,62 Agrario Euro 45,62

Unità immobiliari n. 21

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura telematica



Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 388.000 x 276.000 m.  
Protocollo pratica T10791/2025  
29-01-2025 7:44:35

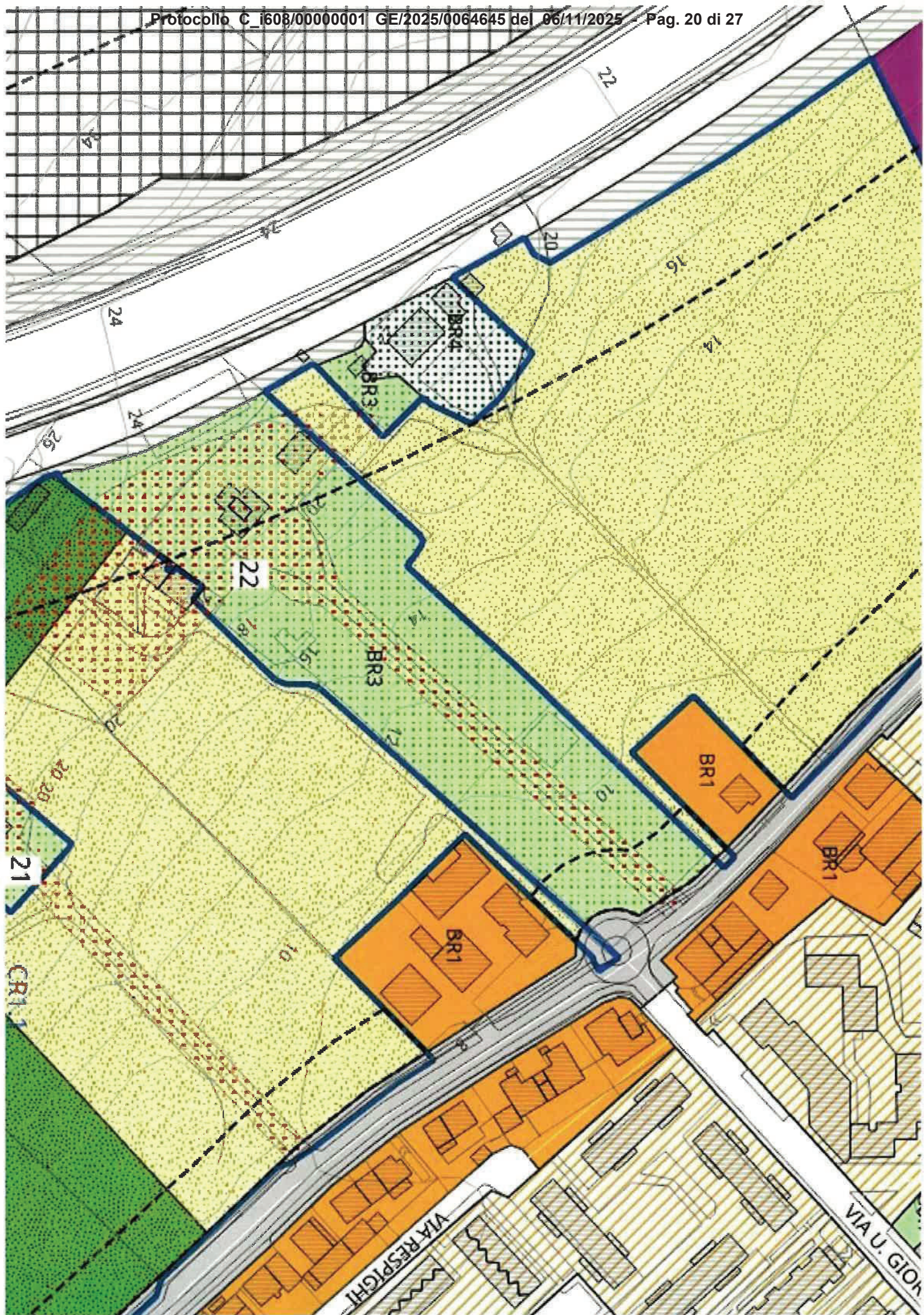
Comune: (AN) SENIGALLIA  
Foglio: 4 A/1-10

N=4842700

E=2374700

1 Particella: 2415







## **Art. 17 - Zone territoriali omogenee "C"**

Parti del territorio inedificate destinate ai nuovi insediamenti o edificate soggette a trasformazione urbanistica, distinte in base alle funzioni in:

- a) Zone CR                      prevalentemente residenziali
- b) Zone CT                    prevalentemente turistiche
- c) Zona CPT                 poli turistici

### **PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE**

1. In generale nelle zone C il P.R.G. si attua attraverso strumento urbanistico attuativo esteso a tutta l'area individuata nelle planimetrie di P.R.G. fatte salve le zone CR2 con schede particolareggiate, per le quali è previsto l'intervento edilizio diretto subordinato alla redazione di un progetto unitario e alla stipula di convenzione urbanistica.
2. La proposta di adozione di strumenti urbanistici attuativi può essere di iniziativa pubblica o privata; in sede di progettazione definitiva saranno consentite, fermo restando l'indice territoriale di zona, compensazioni planimetriche tra le aree edificabili e le urbanizzazioni.
3. Sono ammesse distanze (DF, DS e DC) inferiori a quelle indicate zona per zona nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piano Particolareggiato con previsioni planovolumetriche nel rispetto del R.E.C.
4. Nelle zone C non sono ammessi, come nuove previsioni, le seguenti destinazioni: depositi e magazzini di merci all'ingrosso; industrie; laboratori per l'artigianato che siano fonte di inquinamento, rumori od odori molesti; ogni altra destinazione che risulti in contrasto con il carattere prevalentemente residenziale/turistico della zona per aspetti igienico-sanitari e/o di sicurezza.
5. Le zone "CR/ERP" concorrono in termini perequativi alla formazione delle aree per l'edilizia pubblica residenziale e sociale. Per ogni zona urbanistica destinata ad interventi residenziali è prevista una quota del 15% della Superficie Utile Lorda da cedere al Comune unitamente alla corrispondente superficie fondiaria. L'A.C. utilizzerà le S.U.L. messe a disposizione per adempiere a proprie finalità istituzionali relativamente agli interventi di edilizia residenziale pubblica e di edilizia pubblica con finalità sociale. La cessione delle S.U.L. all'A.C. dovrà essere disciplinata dalla convenzione dei piani di lottizzazione come segue:
  - Il piano attuativo individua, secondo i parametri di zona, le aree e le rispettive S.U.L. in cessione al Comune nonché il relativo prezzo di cessione della SF calcolato secondo i valori di zona delle A.U.S., in aggiunta all'importo della quota parte relativa alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondo i progetti definitivi approvati.
  - Nei limiti temporali di validità della lottizzazione (10 anni o diversamente pattuito) il Comune attiva tale opzione corrispondendo al soggetto attuatore l'importo stabilito in convenzione.
  - L'opzione decennale sottoscritta a favore del Comune in sede di convenzione decade in caso di non attivazione della stessa da parte dell'Ente. Le aree risultano confermate nella loro destinazione urbanistica e nella loro organizzazione planovolumetrica come da piano attuativo approvato.
  - In alternativa, le obbligazioni alla cessione di diritti edificatori possono essere sostituite, previa approvazione della Giunta Municipale, in tutto o in parte dalla realizzazione di un patrimonio edilizio privato, nella consistenza del 20% della SUL residenziale complessiva, conferito al Comune per la locazione mediante canoni concordati per almeno 15 anni.

## **Art. 17/a - Zona CR1 di espansione prevalentemente residenziale**

### **1) DESTINAZIONI D'USO**

1. Le destinazioni d'uso sono la residenza e quelle compatibili con la residenza (cfr. art. 17 c.4).

2. Le attività di servizio alla residenza devono essere previste, nell'ambito dello studio dello strumento urbanistico attuativo, in misura sufficiente a garantire alle nuove zone residenziali gli standards necessari alle realtà locali.

## 2) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

UT, H, e quota ERP = Vedi prescrizioni particolareggiate (4) per i singoli Piani Attuativi

DC = m 5

DF = m 10

DS = m 5

P = 4

A.U.S. = 24 m<sup>2</sup> /30 m<sup>2</sup> di SUL da cedere.

S.U.A. = Non inferiore a 52 m<sup>2</sup> relativamente ad una quota non inferiore all'80% delle SUL complessive ammesse dal piano; non inferiore a 45 m<sup>2</sup> per la restante quota di SUL. Sono esclusi i comparti per i quali risulta sottoscritta la relativa convenzione al 27.07.2011, data di adozione della Variante di coordinamento standard edilizi.

La progettazione dello strumento urbanistico attuativo dovrà tenere in debito conto la non alterazione dei complessi alberati esistenti.

Limitazione tipologica: divieto di realizzazione degli interrati per immobili ricadenti entro l'ambito dell'art. 32/ter (cfr. art. 32/ter "Misure integrative per la mitigazione del rischio idro-geologico")

## 3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Intervento edilizio: indiretto, attuabile previa approvazione di strumenti urbanistici attuativi estesi a tutta l'area individuata nelle planimetrie di P.R.G.

Livello interventi: fino alla nuova costruzione.

## 4) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

### **Zona CR1.1 (Via Cellini)**

UT = 0,32 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>

E.R.P. = 15% della SUL residenziale complessiva

H = m 15,70

A.U.S. = 50% della ST individuata cartograficamente dalle tavole di PRG e destinate a bosco urbano. Quantità, e destinazioni funzionali delle aree sono prescrittive. Relativamente alla configurazione areale sono ammessi adeguamenti sulla base degli approfondimenti e valutazioni rappresentate in sede di piano attuativo con particolare attenzione al mantenimento della riconoscibilità dell'assetto geomorfologico della "Collina di via Cellini". Relativamente alle destinazioni funzionali è ammessa la utilizzazione delle stesse anche a parco urbano e parcheggi pubblici, fino ad un massimo del 20 % delle AUS.

Mitigazioni ambientali: (cfr art. 42 c.1) Mit.1; Mit.2; Mit.3; Mit 4; Mit.5; Mit 6; Mit.7; Mit. 8; Mit.10; Mit.11; Mit.13; Mit.14; Mit.15. Mit.16.

Sono prescritti per la progettazione urbanistica particolareggiata:

- analisi del livello di servizio attuale del tronco stradale di via Cellini (dalla rotatoria dell'Ospedale alla rotatoria di intersezione con la via Berardinelli), calcolato secondo il manuale di capacità delle strade (HCM 2000).
- adozione delle soluzioni viabilistiche inerenti la distribuzione complessiva e la via Cellini tali da non aggravare il livello di esercizio pre-intervento. Le previsioni cartografate nel PRG sono indicative, ivi compreso il maggior distacco degli edifici dalla strada che sarà definito in sede di progettazione attuativa nel rispetto delle norme acustiche e del codice della strada.
- non alterazione dell'andamento morfologico della collina e dei complessi alberati esistenti.
- obbligo di riqualificare l'intera via Cellini dalla rotatoria di connessione con la complanare alla rotatoria dell'ospedale, compresi i relativi sottoservizi e di allestire adeguatamente l'area destinata a bosco urbano tramite la sistemazione del suolo e la messa a dimora delle essenze vegetali secondo un progetto qualificato.
- il piano attuativo, ai fini dell'inserimento paesaggistico, dovrà adottare altezze differenziate in funzione della quota d'imposta, privilegiando per la quota superiore a 14 m s.l.m. l'altezza massima degli edifici non superiore a 10 m.

#### **Zona CR1.2 (Via Alderana)**

UT = 0,345 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>

E.R.P. = 0% della SUL residenziale complessiva

H = m 9,70

#### **Zona CR1.3 (Via Capri)**

UT = 0,345 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>

E.R.P. = 15% della SUL residenziale complessiva

H = m 6,70

Sono prescritte le tipologie esistenti sulla via Capri, assoggettate a tutela di valore ambientale, con un IC max = 0,30 e lotto di intervento max di m<sup>2</sup> 650.

#### **Zona CR1.4 (Viale Maratea)**

UT = 0,345 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>

E.R.P. = 15% della SUL residenziale complessiva

H max = m 9,70 a valle della strada di progetto

H max = m 6,70 a monte della strada di progetto

#### **Zona CR1.5 (ex Fornace Cesano)**

UT = 0,25 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>

E.R.P. = 15% della SUL residenziale complessiva

H = m 9,70

Le destinazioni d'uso per commercio al dettaglio sono ammesse nella misura massima del 25% delle S.U.L. e definite in sede di piano attuativo.

#### **Zona CR1.6 (PEEP Cesano)**

UT = 0,38 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>

E.R.P. = 100% della SUL residenziale complessiva

H = m 9,70

Le destinazioni d'uso per commercio al dettaglio sono ammesse nella misura massima del 25% delle S.U.L. e definite in sede di piano attuativo.

#### **Zona CR1.7 (Via Capanna Alta – ex casello)**

Destinazioni ammesse:

minimo 50 % della SUL residenziale o compatibile con la residenza (vedi destinazioni zone BR1)

minimo 10 % della SUL per impianti sportivi e servizi collettivi di quartiere

massimo 40 % della SUL a commerciale e terziario e artigianale di servizio (vedi destinazioni zone DAP)

UT = 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

La volumetria dovrà essere collocata all'esterno del Perimetro del PAI 2016.

H max = come da planivolumetrico approvato con Piano Attuativo

A.U.S. = 24 m<sup>2</sup> /30 m<sup>2</sup> di SUL

S.U.A. = Non inferiore a 52 m<sup>2</sup>, relativamente ad una quota non inferiore all'80% delle SUL complessive ammesse, e a 45 m<sup>2</sup> per il restante 20% delle SUL.

L'attuazione del Piano di Riqualficazione Urbana è subordinato alla corresponsione del contributo ex art.16,co.4, DPR 380/2001 (maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso...) con riferimento al valore IMU delle aree ante Variante Città Resiliente e di eventuali immobili in demolizione.

Il Piano Attuativo dovrà definire il piani-volumetrico dell'area, le opere di urbanizzazione e le aree pubbliche, la sostenibilità ambientale e idrogeologica, il piano economico finanziario e la ripartizione del Plusvalore in relazione alle proprietà ante variante Città Resiliente e la destinazione finale dei lotti, ed eventuali sub-comparti o permessi di costruire convenzionati per la realizzazione delle opere pubbliche.

La realizzazione della strada di raccordo tra la complanare e via Capanna, e il collegamento di via Rosmini, sono a carico dell'intervento: il Piano Attuativo dovrà definire a quali sub-comparti e/o permessi di costruire convenzionati afferisce la realizzazione di tali opere, a detrarre dal plusvalore e dagli oneri di urbanizzazione secondaria.

In caso di inerzia dei privati o di finanziamenti pubblici delle opere, il sedime delle strade sarà ceduto gratuitamente all'Amministrazione anticipatamente, e permarranno i diritti edificatori dei privati sulle aree.

#### **Zona CR1.8 (Sant'Angelo)**

UT = 0,35 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>

H = m 7,00



**Zona CR1.9 (San Silvestro)**

Le prescrizioni di zona sono definite dal comparto edificatorio "Consorzio San Silvestro" approvato con D.G.M. n. 166 del 02.08.2011.

**Zona CR1.10 (Montignano)**

Le prescrizioni di zona sono definite dal comparto edificatorio "Consorzio della Marina-Montignano" approvato con D.G.M. n. 130 del 11.06.2009

**Zona CR1.11 (Montignano)**

Le prescrizioni di zona sono definite dal comparto edificatorio "Consorzio Villanova" approvato con D.G.M. n. 279 del 21.11.2007

**Zona CR1.12 (Strada Scapezzano-Roncitelli)**

Ex comparto 1 P.P.F. Roncitelli approvato con D.C.C. n. 137 del 17.11.1999

$$UT = 0,39 \text{ m}^2 / \text{m}^2$$

$$H = \text{m } 9,00$$

**Zona CR1.13 (Strada di Sant'Antonio-Roncitelli)**

Ex comparto 7 P.P.F. Roncitelli approvato con D.C.C. n. 137 del 17.11.1999

$$UT = 0,21 \text{ m}^2 / \text{m}^2$$

$$H = \text{m } 7,50$$

**Zona CR1.14 (Strada Cannella-Roncitelli)**

Ex comparto 8 P.P.F. Roncitelli approvato con D.C.C. n. 137 del 17.11.1999

$$UT = 0,22 \text{ m}^2 / \text{m}^2$$

$$H = \text{m } 7,50$$

Visura attuale sintetica per soggetto  
Situazione degli atti informatizzati al 29/10/2025

Dati della richiesta	Terreni siti nel comune di SENIGALLIA (I608) provincia ANCONA - Limitata al foglio: 26
Soggetto individuato	DELTA COSTRUZIONI SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in SENIGALLIA (AN) (CF: 00484870423)

1. Immobili siti nel Comune di SENIGALLIA (Codice I608) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1	26	327		-	SEMINATIVO 03	02 00		Dominicale Euro 0,88 Lire 1.700	Agrario Euro 0,93 Lire 1.800	FRAZIONAMENTO del 02/02/2001 Pratica n. 175917 in atti dal 02/02/2001 (n. 380.1/2001)	
2	26	328		-	SEMINATIVO 03	00 25		Euro 0,11 Lire 213	Euro 0,12 Lire 225	FRAZIONAMENTO del 02/02/2001 Pratica n. 175917 in atti dal 02/02/2001 (n. 380.1/2001)	
3	26	471		-	SEMINATIVO 03	25 48		Euro 11,19	Euro 11,84	FRAZIONAMENTO del 11/04/2016 Pratica n. AN0031337 in atti dal 11/04/2016 presentato il 11/04/2016 (n. 31337.1/2016)	Annotazione

Immobile 3: Annotazione: di immobile: sr

Totale: Superficie .27.73 Redditi: Dominicale Euro 12,18 Agrario Euro 12,89

Intestazione degli immobili indicati al n.1



Totale Generale: Superficie .27.73 Redditi: Dominicale Euro 12,18 Agrario Euro 12,89

Unità immobiliari n. 3

