



**Comune di Senigallia**

Provincia di Ancona

## **Piano Regolatore Generale**

adeguato a seguito dell'approvazione della variante "Città Resiliente" e della D.D. n. 565 del 23/05/2023 (variazione dell'assetto planimetrico del comparto denominato "CR2/C/ERP" a Borgo Bicchia, ai sensi dell'art.17/b delle NTA-PRG)

**Area 9 Tecnica Territorio e Edilizia Privata**

**Responsabile P.O.**

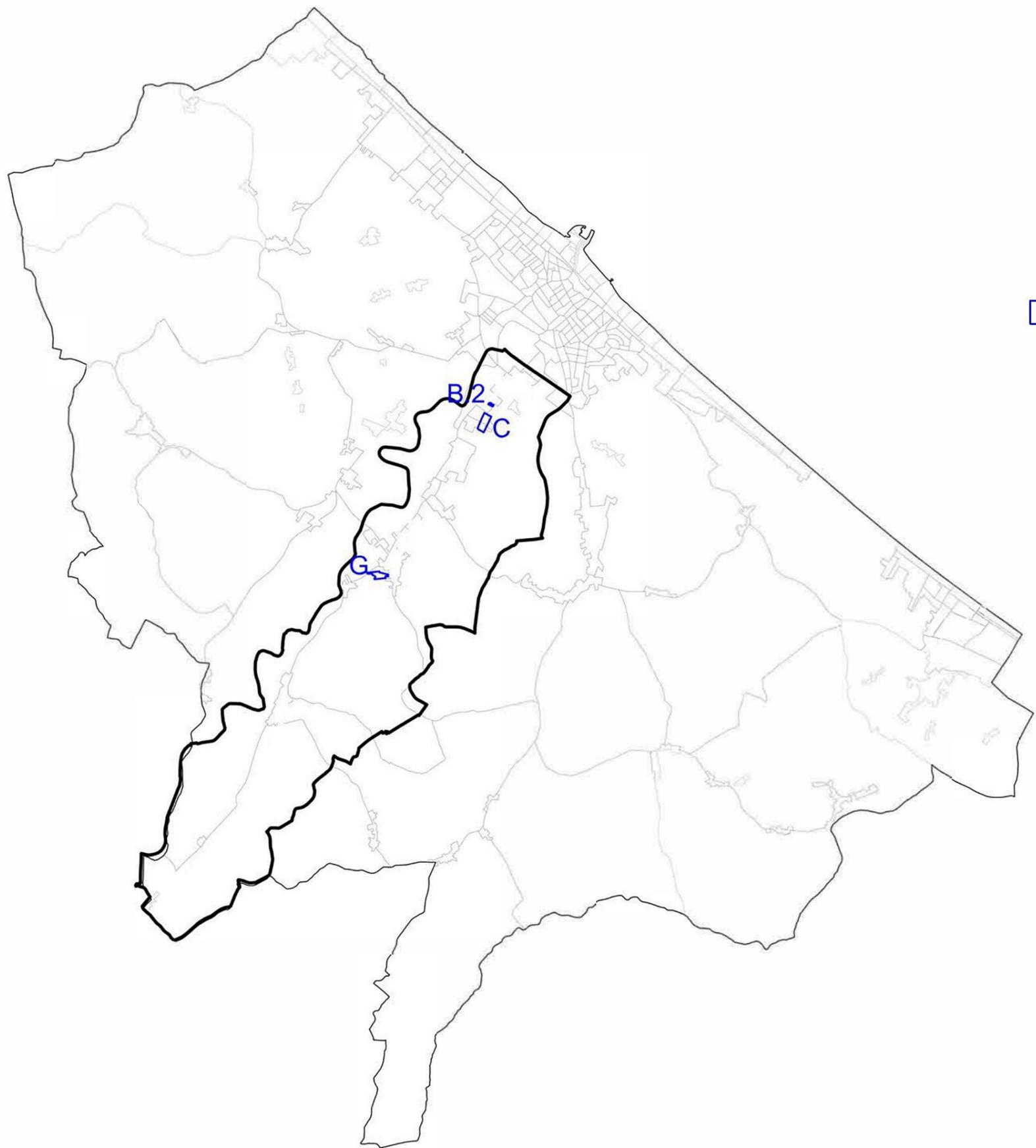
Arch.Silvia Cognini

**Responsabile ufficio Governo del Territorio**

Arch.Daniela Leone

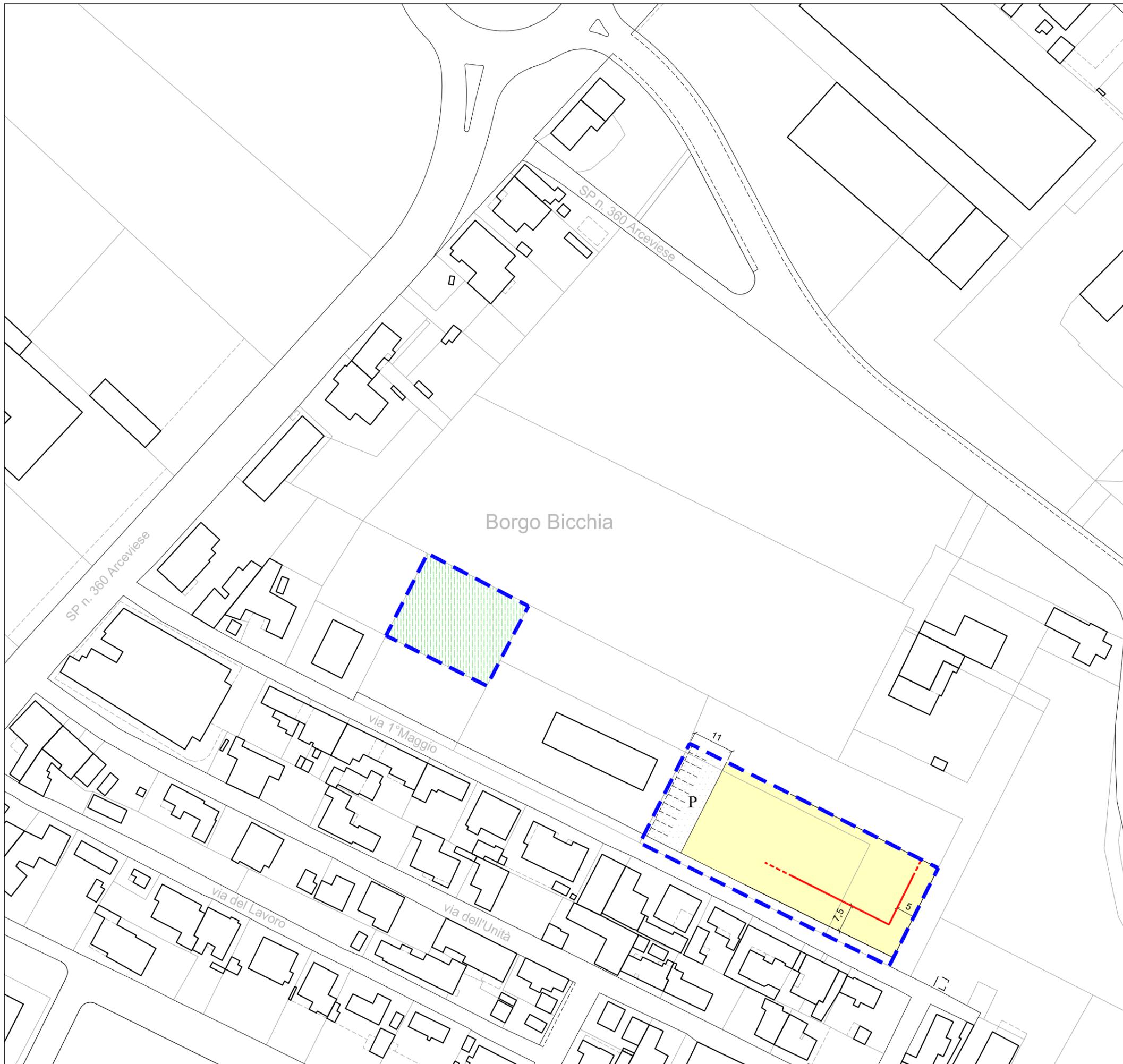
**P.3.2**

**COMPARTI URBANISTICI  
DELL'AMBITO ARCEVIESE**



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

- Comparto B.2 - Borgo Bicchia Nord
- Comparto CR2/C/ERP - Borgo Bicchia
- Comparto G - Vallone



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

LEGENDA Scala 1:1000

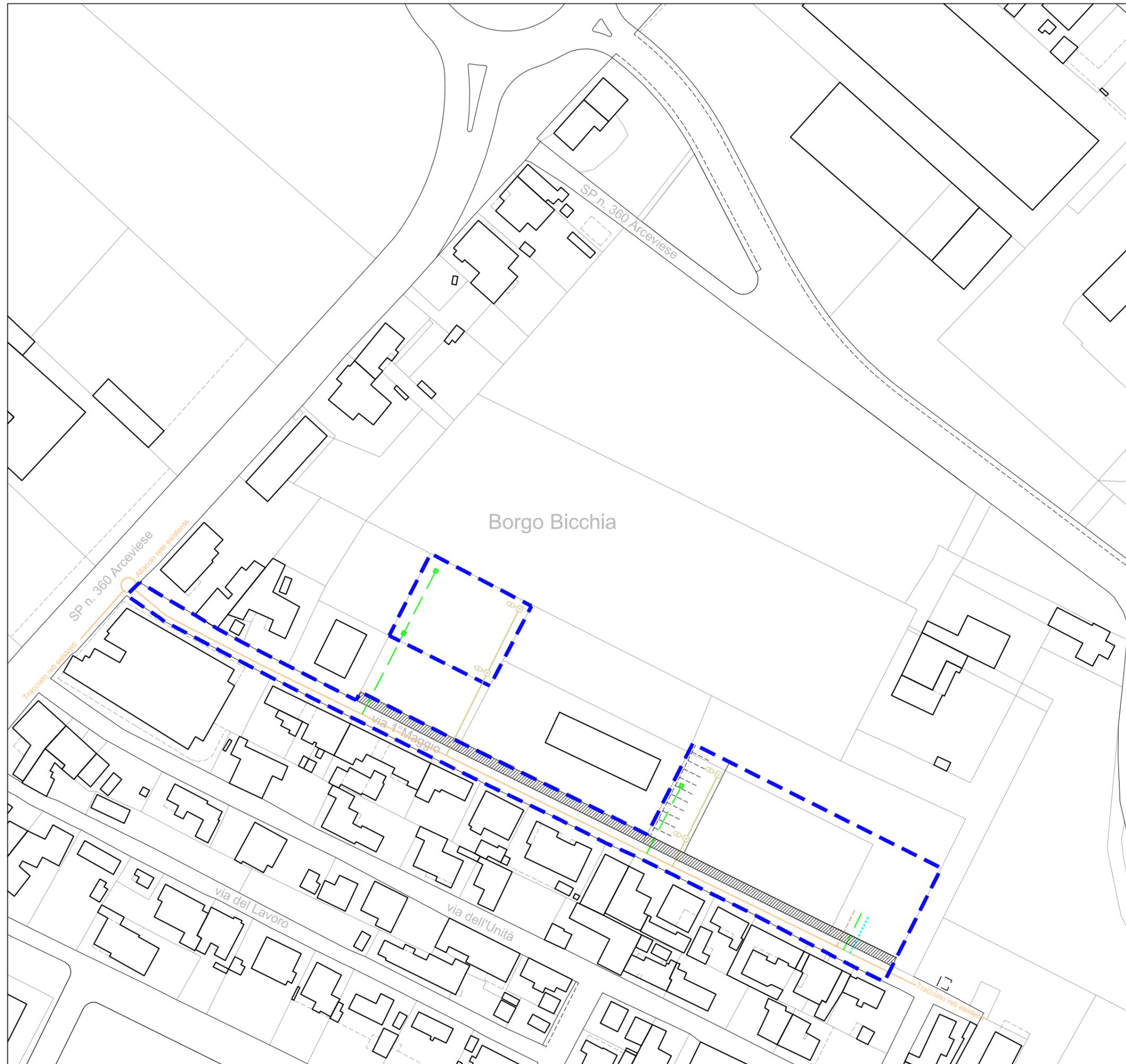
- Perimetro del comparto
- Viabilità esistente
- Superficie fondiaria
- Allineamento obbligatorio
- Parcheggio pubblico
- Verde pubblico

DATI DIMENSIONALI

Superficie territoriale	= 2.920,00 m <sup>2</sup>
UT = 0,12 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
S.U.L. realizzabile	= 350,00 m <sup>2</sup>
H	= 7,50 m
Parcheggio pubblico	= 300,00 m <sup>2</sup>
Verde pubblico	= 738,00 m <sup>2</sup>
Dotazione minima A.U.S.	= 24/30 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**

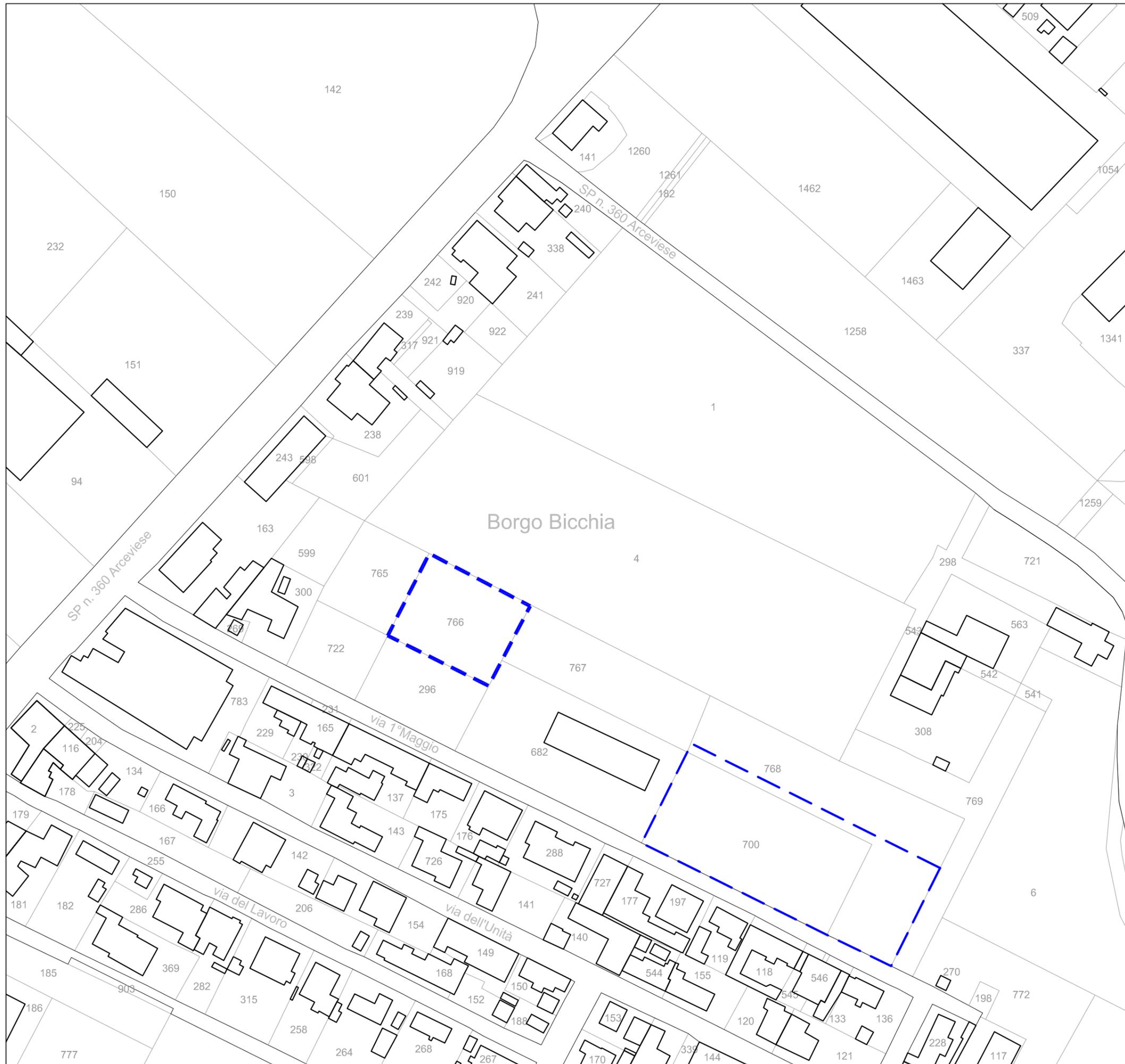
Scala 1:1000

**LEGENDA**

-  Perimetro estensione urbanizzazioni
-  Rete distribuzione acque nere e pozzezzi 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.



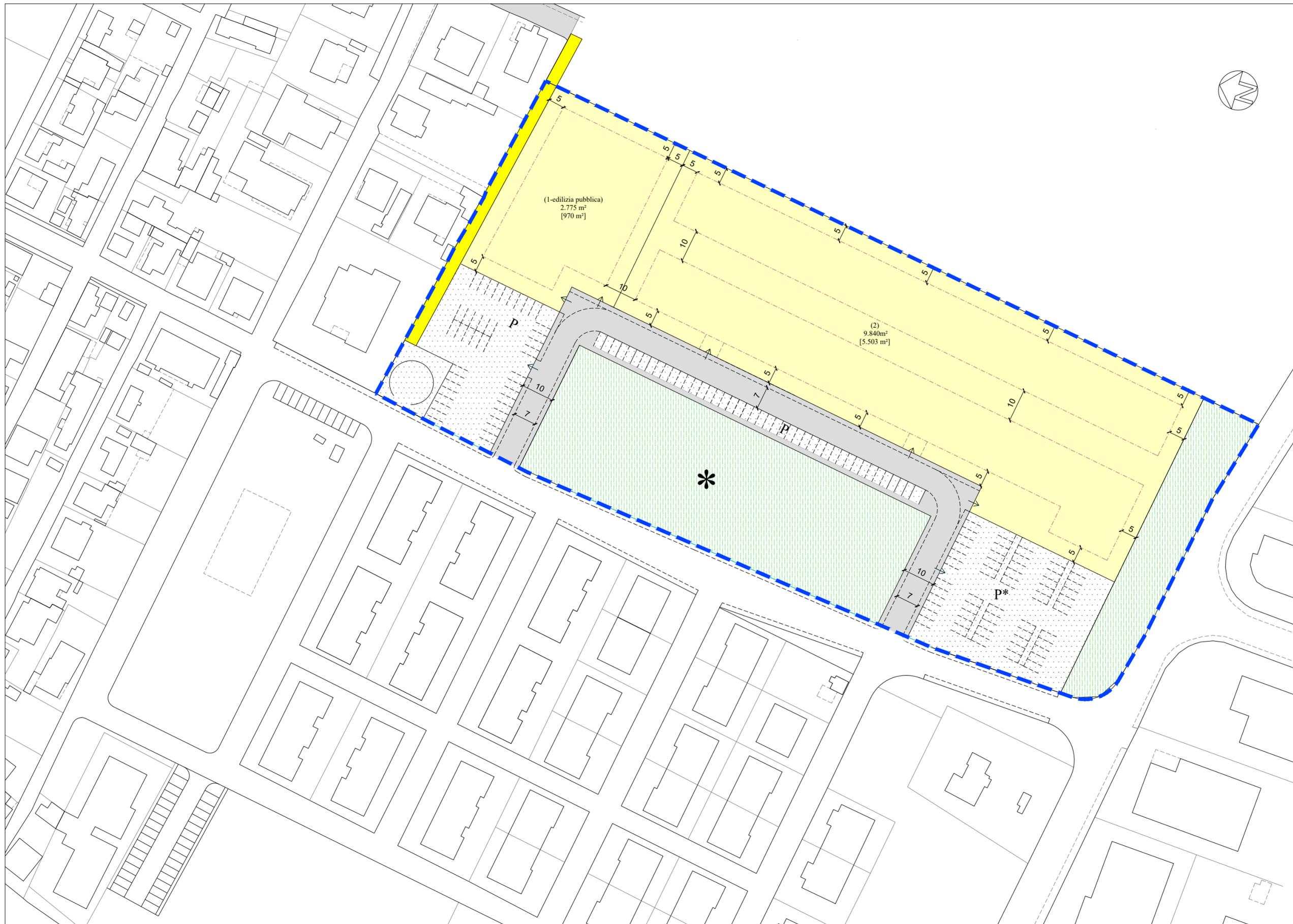
**COMUNE DI SENIGALLIA**  
**Comparto B2 - Borgo Bicchia Nord**  
 S3 - Planimetria ed elenchi catastali

Scala 1:1000

**LEGENDA**

 Perimetro del comparto

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



**COMUNE DI SENIGALLIA**  
**Comparto 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 m<sup>2</sup>  
 UT = 0,25 mq/mq  
 S.U.L. realizzabile = 6.473 m<sup>2</sup>

H = 7,50 m  
 H<sub>ERS</sub> = 9,50 m

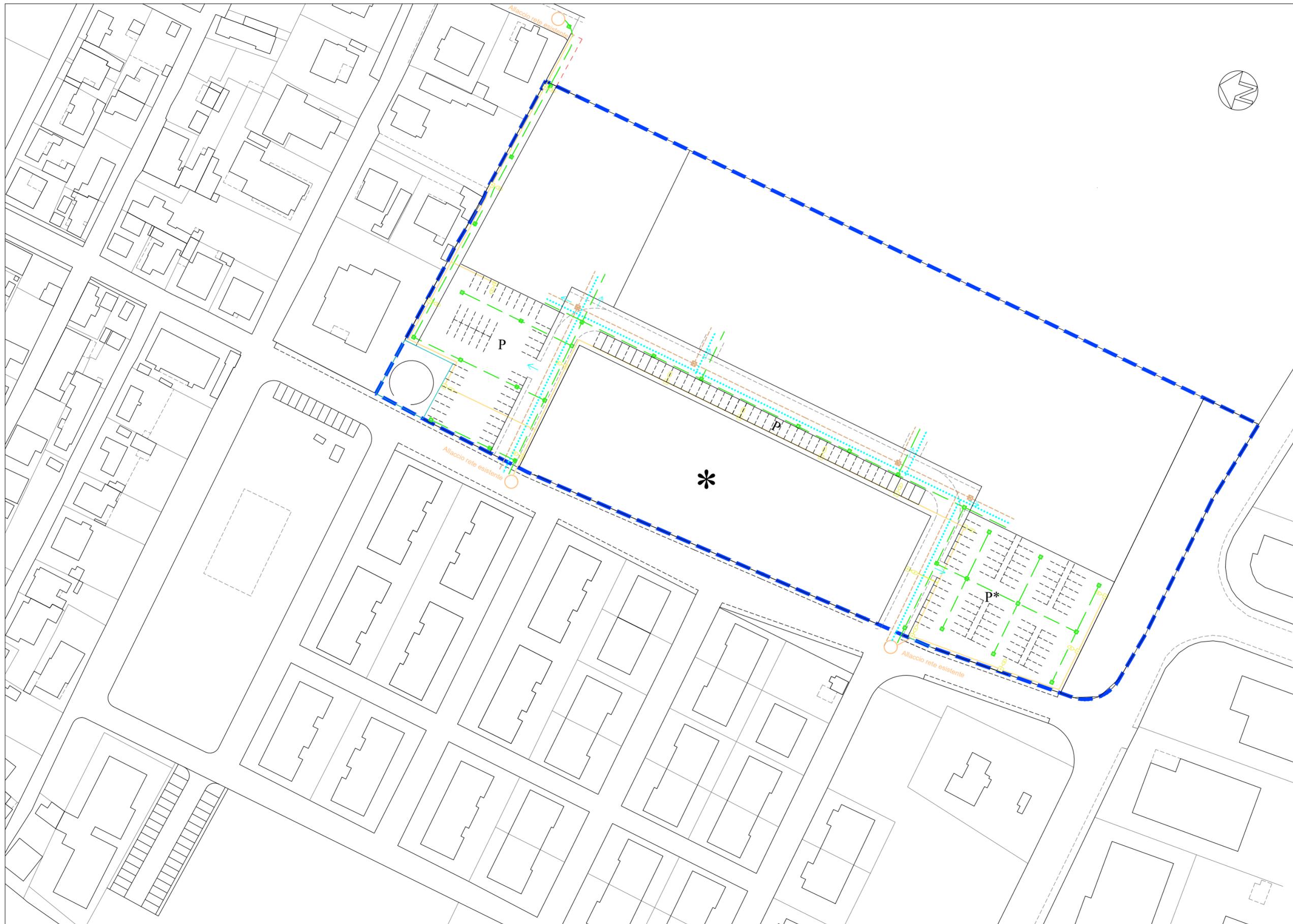
DC-DS-DF come da scheda

Aree pubbliche in cessione al Comune (50% della ST) = 12.946m<sup>2</sup>

area verde-parcheggi-percorso ciclabile = 10.935 m<sup>2</sup>  
 area per edilizia pubblica (lotto 1) = 2.775 m<sup>2</sup>  
 Totale = 13.710m<sup>2</sup> > 12.946m<sup>2</sup>

**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



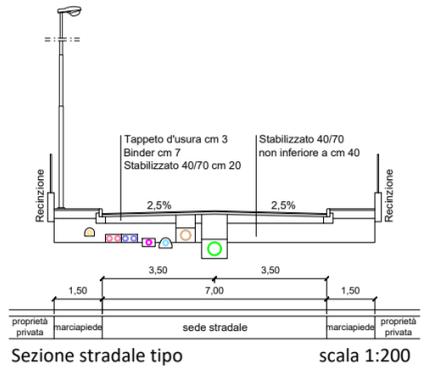
**COMUNE DI SENIGALLIA**  
**Comparto CR2/C/ERP-Borgo Bicchia**  
**S2 - Opere di urbanizzazione**

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

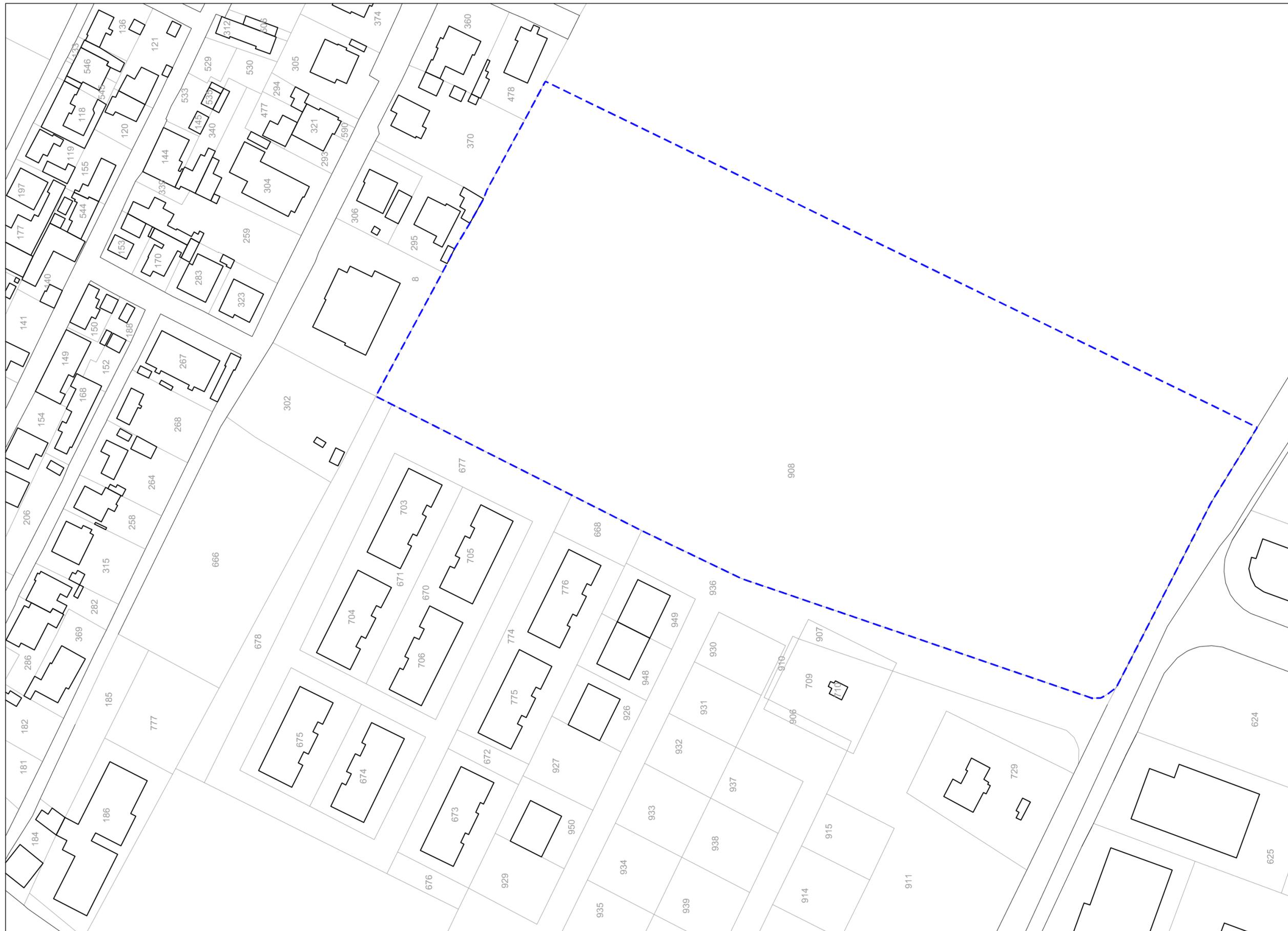
**Legenda reti**

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



**PRESCRIZIONI PARTICOLAREGGIATE**

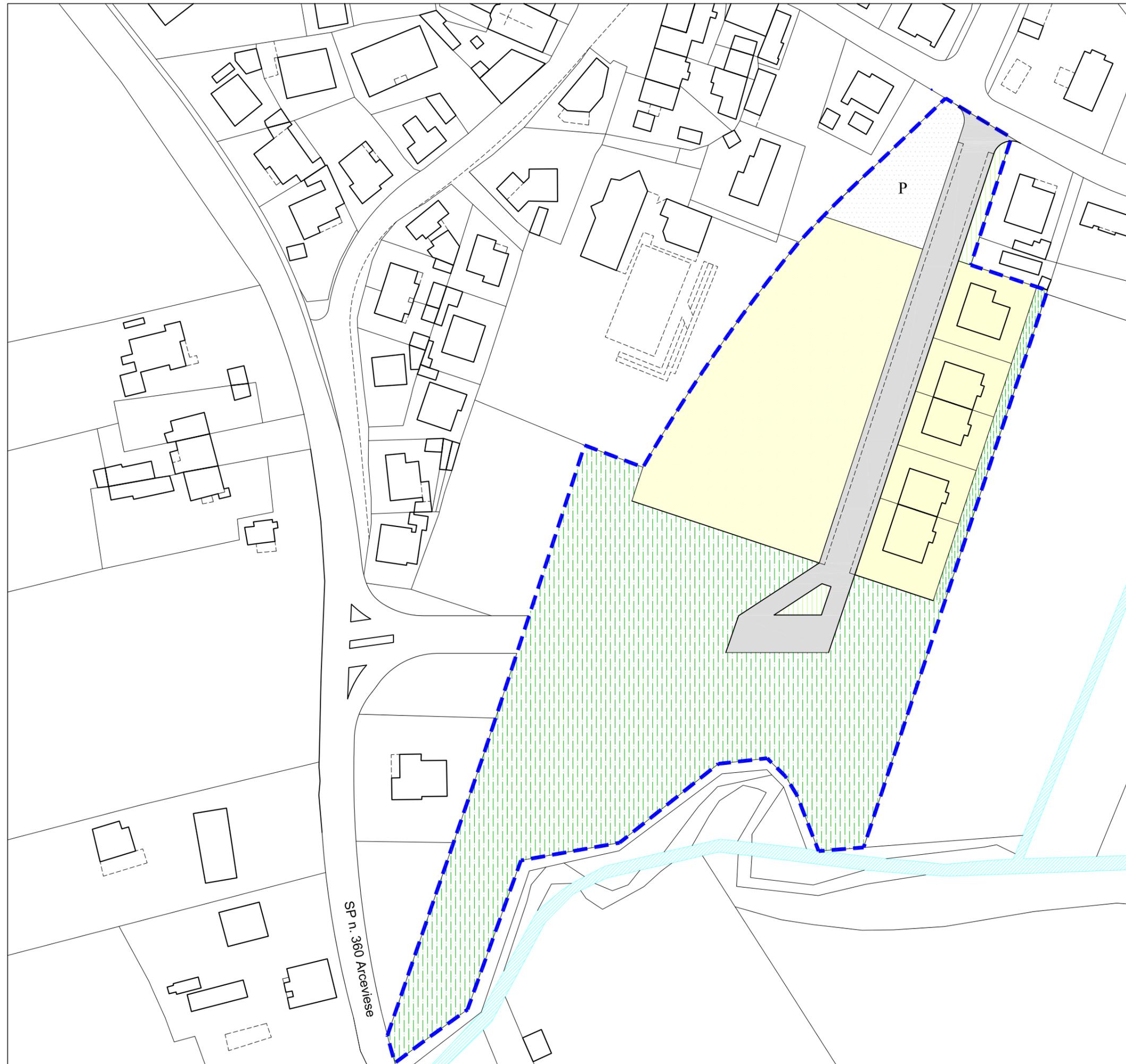
- Le opere di urbanizzazione ricomprendono il sistema delle primarie, integrate dai parcheggi pubblici
- E' a carico del soggetto attuatore la sistemazione a parco attrezzato delle aree a verde pubblico in cessione, oltre alla realizzazione delle opere per la raccolta disciplinata delle acque nell'area 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
<b>TOTALE SUPERFICIE COMPARTO</b>			<b>mq 25.892</b>



COMUNE DI SENIGALLIA  
 Comparto G Vallone  
 Parametri urbanistici ed edilizi

Scala 1:1000

LEGENDA

- Perimetro del comparto
- Viabilità esistente
- Viabilità' di progetto
- Verde stradale
- Superficie fondiaria
- Verde pubblico
- Parcheggio pubblico

DATI DIMENSIONALI

ST = 17.313 m<sup>2</sup>  
 Verde pubblico = 9.008 m<sup>2</sup>  
 Parcheggio pubblico = 682 m<sup>2</sup>  
 Totale aree in cessione = 9.690 m<sup>2</sup>

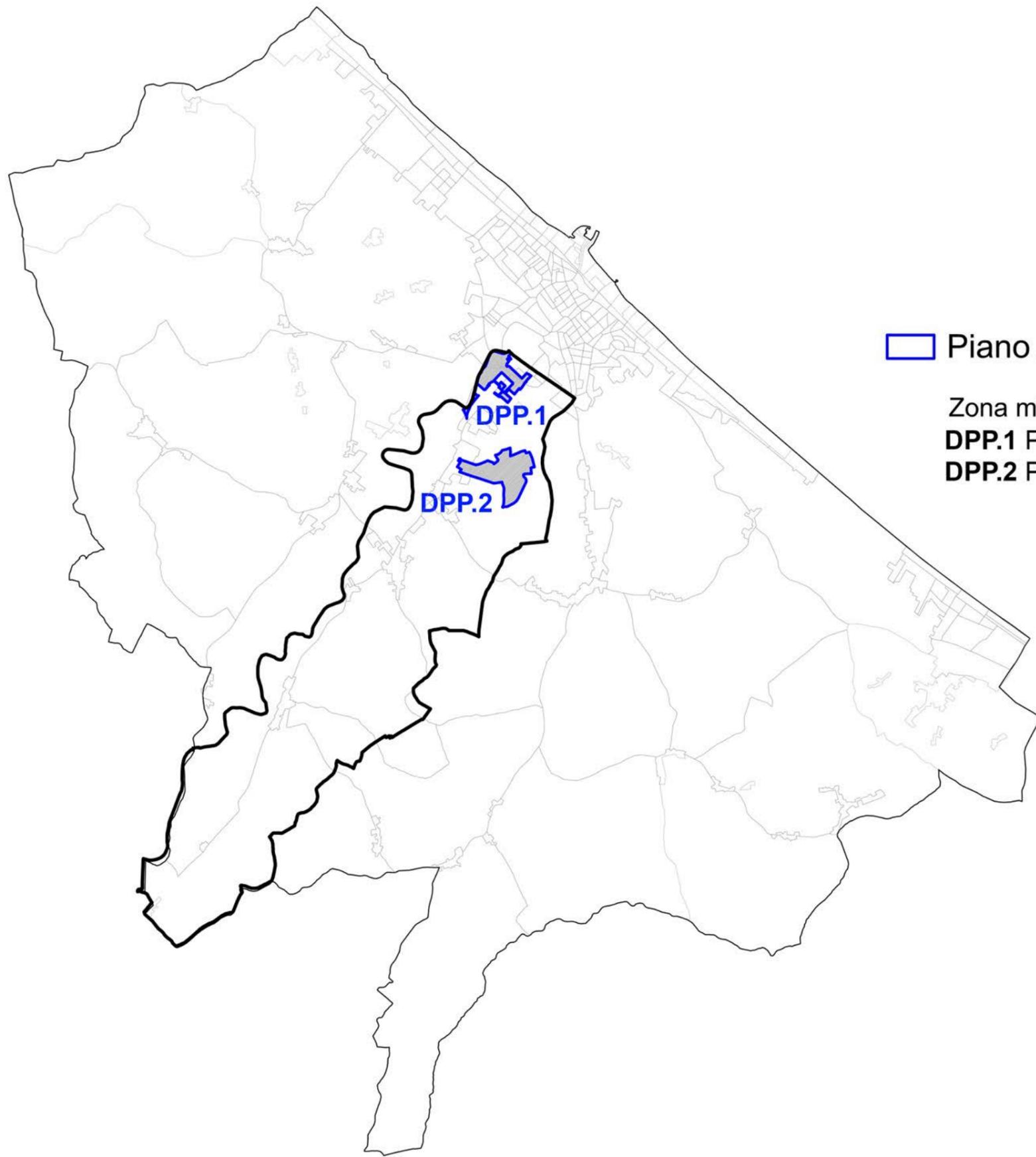
Per il comparto sono in vigore gli impegni convenzionali (atto del 22 giugno 2004), che dovranno essere aggiornati in relazione alla presente scheda normativa. Gli impegni riguarderanno la cessione delle aree pubbliche come individuate e la realizzazione delle opere di urbanizzazione interne al comparto.

Parametri integrativi/modificativi di quelli convenzionati :

- UT = 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- H = m 12,50
- DC = m 5
- DF = m 10
- DS = m 5
- RS = 1
- RC = 1/2
- P = 4

A.U.S. = le aree per attrezzature pubbliche sono soggette alla cessione gratuita in sede di convenzionamento del piano attuativo.

S.U.A. Relativamente ad una quota non inferiore all'80% delle SUL complessive ammesse dal piano, la Superficie Utile Abitabile degli alloggi (SUA - art. 13 lett. v - R.E.) non può essere inferiore a 52 m<sup>2</sup>. Per la restante quota di SUL la superficie utile abitabile delle unità residenziali non può essere inferiore a 45 m<sup>2</sup>.



 Piano Attuativo Obbligatorio

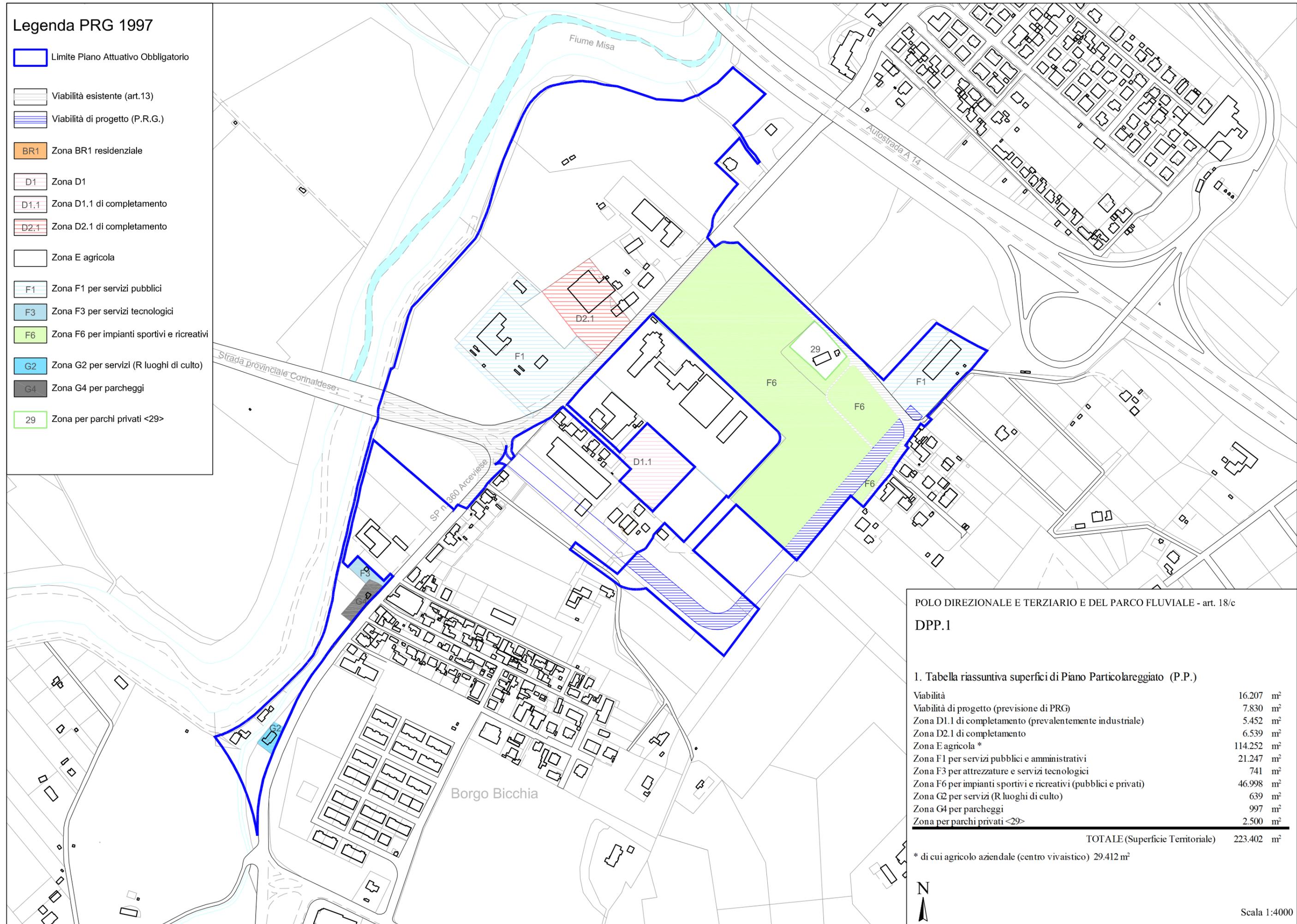
Zona mista per la formazione di:

**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.)

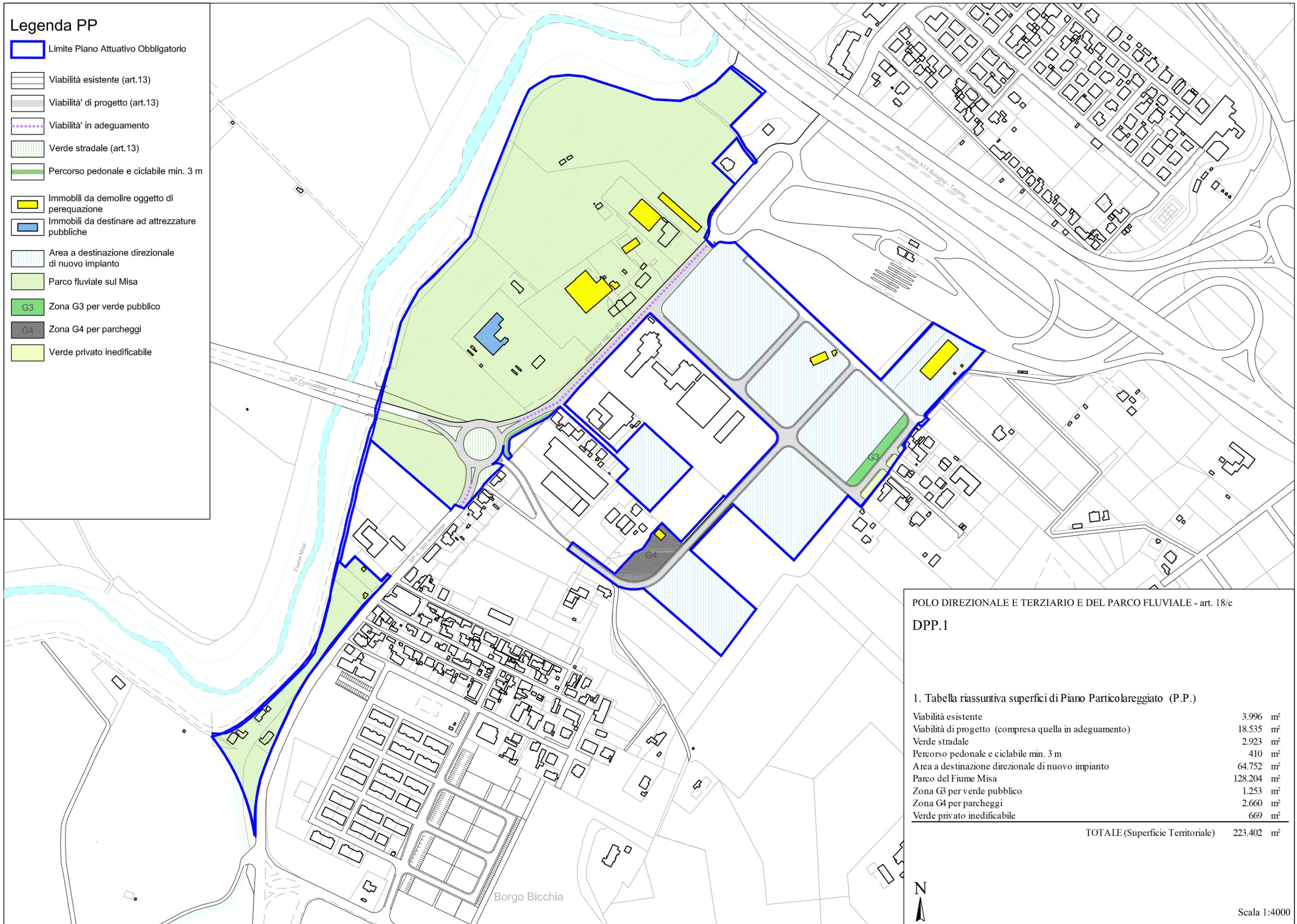
Viabilità	16.207	m <sup>2</sup>
Viabilità di progetto (previsione di PRG)	7.830	m <sup>2</sup>
Zona D1.1 di completamento (prevalentemente industriale)	5.452	m <sup>2</sup>
Zona D2.1 di completamento	6.539	m <sup>2</sup>
Zona E agricola *	114.252	m <sup>2</sup>
Zona F1 per servizi pubblici e amministrativi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

\* di cui agricolo aziendale (centro vivaistico) 29.412 m<sup>2</sup>



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



## **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 .
  - gli edifici da demolire e/o delocalizzare.

3. Tutte le aree ricomprese nell’ambito d’intervento, 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
  - b) per l’area destinata alla formazione del parco fluviale le destinazioni ammesse sono quelle previste dall’art. 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.

### 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 m<sup>2</sup>  
UTM - Utilizzazione Territoriale Media = 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

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 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
UF zona E con attività vivaistica in essere (al momento dell’approvazione della variante arceviese)	= 0,10 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
UF zona D2.1	= 1,50 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
UF zona D1.1	= 1,00 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
UF zona F1	= 0,66 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
UF zona F3	= 0,00 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
UF zona F6	= 0,16 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
UF zona G2	= 0,80 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
UF zona G4	= 0,00 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
Zona per parchi privati	= 0,05 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>  
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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> di SUL, secondo quanto previsto dal D.M. 1444/1968, ovvero 80 m<sup>2</sup>/100m<sup>2</sup> 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 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 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:

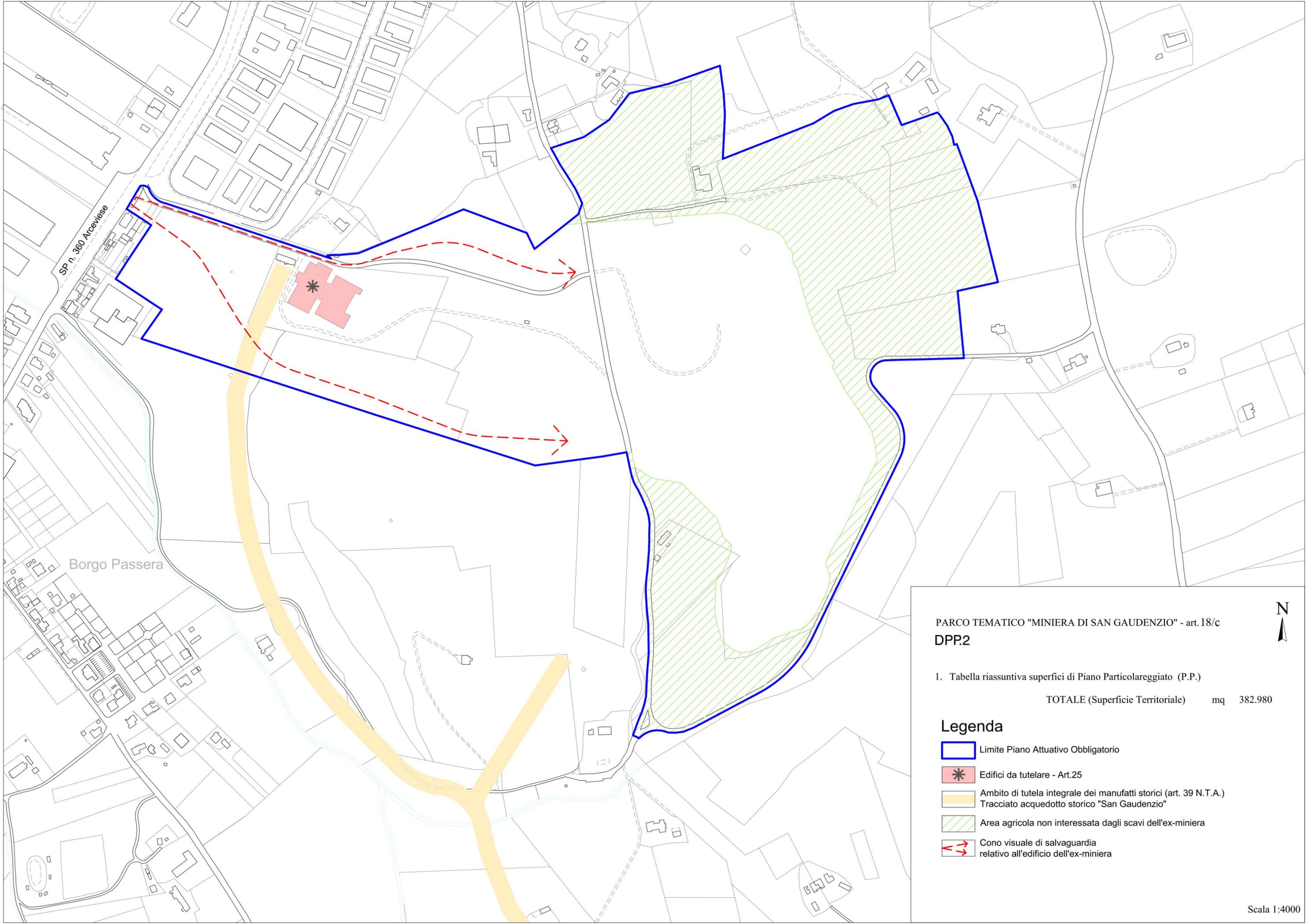
-effettuare verifiche di stabilità del versante, indirizzate alla ricerca del fattore di sicurezza in condizioni dinamiche allo stato di progetto;

-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.



PARCO TEMATICO "MINIERA DI SAN GAUDENZIO" - art. 18/c  
DPP.2



1. Tabella riassuntiva superfici di Piano Particolareggiato (P.P.)  
TOTALE (Superficie Territoriale) mq 382.980

Legenda

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

## Parco tematico della “Miniera di San Gaudenzio”

### 1) DESTINAZIONI D'USO

Il Parco tematico della “Miniera di San Gaudenzio” è concepito come un insieme integrato di attività, tali da configurare nel loro insieme un polo attrattivo, in connessione al tema specifico del parco, per tanto le destinazioni d'uso ammesse sono:

per gli edifici rurali esistenti (escluso l'edificio della ex fornace) che rivestono un interesse storico- culturale tutte le destinazioni d'uso compatibili con la tipologia degli edifici, compresa la residenza;

attrezzature per il tempo libero (ricreative, culturali, didattiche, museali, di spettacolo, ecc); attività didattiche di tipo universitario e di ricerca;

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

attività direzionali e commerciali, ivi compresi i servizi interni; artigianato artistico e di servizio.

Le proporzioni ammesse per tipo di destinazione d'uso saranno definite dal Piano Particolareggiato sulla base di una direttiva operativa rilasciata dalla Giunta municipale.

### 2) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

UT =La utilizzazione territoriale globale del comparto 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 (PRG vigente) e della necessità di demolizione degli edifici esistenti.

UF ex zona E e di recupero ambientale = 0,02 m2/m2

UF ex zona D1.1 = 0,50 m2/m2

UF ex zona D1.2 = 0,30 m2/m2 H max= come da Piano Particolareggiato

DC-DF- DS = come da Piano Particolareggiato

Aree per attrezzature pubbliche, a servizi, a verde pubblico =come da Piano Particolareggiato nel rispetto del D.M. 1444/1968

Parcheggi pubblici = calcolati in funzione delle destinazione definitive prescritte dal Piano Particolareggiato e comunque non inferiori a 1m2 /1 m2 di SUL complessivo del verde di arredo (sono escluse dalla base di calcolo le SUL destinate ad autorimesse e le loro pertinenze).

Area sistemata a verde pubblico e privato = non inferiore al 60% della ST

### 3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

1. Il P.R.G. individua l'ambito per la formazione del Parco tematico “Miniera di San Gaudenzio” subordinato all'approvazione di un Piano Particolareggiato.

2. All'interno di tale ambito, con apposita simbologia, sono indicati nel Documento P3 di PRG:

la viabilità primaria carrabile e ciclabile che ha carattere indicativo ed il cui tracciato dovrà essere meglio definito dal Piano Particolareggiato;

gli edifici da tutelare (complesso ex fornace), da sottoporre a riuso conservativo; l'area agricola non interessata dagli scavi dell'ex miniera;

le aree dell'oasi faunistica da sottoporre a speciale disciplina d'uso.

3. limitazione tipologica: relativamente agli interventi di ristrutturazione, ricostruzione e nuova costruzione, ricompresi entro l'ambito ex art. 32/ter NTA, è vietata la formazione di superfici utili (a prescindere dalla destinazione d'uso) ad una quota inferiore a quella del suolo come definito dal medesimo progetto urbanistico e/o edilizio.

### 4) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. L'intervento di recupero funzionale ed ambientale dovrà essere finalizzato a ricostruire condizioni di equilibrio naturale e paesistico, con particolare riferimento alla sistemazione dei terreni, alla messa a dimora di vegetazione propria dei luoghi nonché al recupero e riutilizzo dell'edificio industriale esistente.

Il Piano Particolareggiato previsto dovrà prevedere:

La cessione in proprietà all'Amministrazione comunale dell'area definita come oasi faunistica dalla Provincia di Ancona, così come altre aree che il P.P. definirà come pubbliche, da destinare a parco naturale e centro di educazione ambientale; le quantità edificatorie relative alla suddetta area sono trasferite secondo l'assetto planivolumetrico definito dal redigendo P.P.;

Il recupero della ex fornace per la produzione di clinker ;

La tutela dei manufatti storici appartenenti al sistema di adduzione dell'acquedotto storico di San Gaudenzio;

La valorizzazione delle aree scoperte di valore ambientale;

La sistemazione delle aree attrezzate a funzioni specifiche legate al tempo libero, al turismo e dalle attività collettive;

nell'ambito PAI F-09-0045 a rischio frana con pericolosità elevata P3/R1 sono consentiti solo gli interventi di cui all'art. 12, punto 3 delle NTA del PAI medesimo;

negli ambiti PAI F-09-0076 F-09-0043 e F-09-0040 a rischi frana moderati P1/R1 e F-09-0072 a rischio medio P1/R2 sono ammessi gli interventi nel rispetto del D.M LL.PP. 11/03/88

