

Comune di Senigallia

Provincia di Ancona

2^ VARIANTE

PIANO PARTICOLAREGGIATO PER LA
RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA "EX COLONIE"
ENEL NEL LUNGOMARE DA VINCI
A SENIGALLIA

ELABORATO:

FASC.
2

PROGETTO URBANISTICO

ELABORATI DI PRG

DOC
1

Stralcio NTA PRG vigente e variante

Committenti

I.T.S. - INIZIATIVE TURISTICHE SENIGALLIA
VIA SANZIO, 271 - SENIGALLIA

Progettisti

Dott. Arch. Mario Gentili
Dott. Arch. Nazzareno Petrini

Collaboratori

Dott. Arch. Elisa Badiali
Dott. Arch. Pierfrancesco Paradisi
Dott. Arch. Anna Serretti
Dott. Ing Angelo Curzi
Dott. Arch. Giulia Birarelli

DICEMBRE 2022

NTA - PRG "CITTA' RESILIENTE" VIGENTE

Art. 16/l - Zona B1 - a vocazione turistica della fascia costiera

Le zone B1 sono localizzate lungo la fascia costiera, per le quali il PRG auspica e promuove la destinazione d'uso turistico ricettiva.

1) DESTINAZIONI D'USO

1. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle turistico-ricettive, la residenza e quelle compatibili con la funzione residenziale e turistica (cfr. art. 16 c.6).
2. Per le strutture ricettive alberghiere di cui all'art. 10 della L.R. 11.07.2006 n. 9 – e s.m.i. che usufruiscono delle deroghe agli indici di zona, è fatto obbligo il vincolo permanente di destinazione d'uso alberghiera.
3. Nelle unità immobiliari prospicienti il Lungomare non sono ammesse nuove superfici a destinazione residenziale al piano terra.

2) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

UF = 0,50 m²/m²
H = m 9,70
Per le nuove strutture ricettive alberghiere (art. 10 della L.R. 11.07.2006 n. 9 – e s.m.i.) valgono i seguenti parametri in deroga a quelli di zona:
Uf = 1,00 m²/m²
H = m 15,70
DC = m 5
DF = m 10
DS = m 5 (cfr art. 13 c.11)
P = 2
A.U.S. = 9 m² /30 m² di SUL residenziale
= 12 m² /25 m² di SUL destinata ad attività ricettive, commerciali, terziarie;
Percentuale di terreno permeabile non inferiore al 40% della Superficie fondiaria
S.U.A. = Non inferiore a 52 m², fatte salve le deroghe di cui all'art.10 c.8.
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
Livello intervento: fino alla nuova costruzione

4) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

..omissis..

Zona B1.7 (area vicino Hotel Ritz)

A.U.S. = cessione totale con divieto di monetizzazione.

Art. 17/d - Zone CPT Poli turistici

Sono ambiti strategici per il turismo, che svolgono la funzione di centralità urbana.
PRESCRIZIONI PARTICOLAREGGIATE

Zona CPT.1 - AREA SACELIT-ITALCEMENTI

..omissis..

Zona CPT.2 - AREA EX COLONIE MARINE

1) DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso ammesse sono:
insediamenti ricettivi turistici di cui agli articoli 10 e 11 della L.R. 11.07.2006 n. 9 – e s.m.i.;
= residenza nella misura massima del 30% della SUL complessiva;
= ristoranti e bar,
= attività turistiche di servizio (servizi balneari e ricreativi, impianti sportivi, attività culturali e di spettacolo, attività congressuali, servizi nautici, artigianato di servizio, strutture sanitarie e commerciali)
2) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

UT = 0,33 m²/m² più 0,20 m²/m² per volumi realizzabili sulle aree A.U.S.
H = 21,00 m
A.U.S. = in misura non inferiore al 50% della superficie interessata dal Piano attuativo escluse le strade e i parcheggi esistenti
P = 6
S.U.A. = Per gli alloggi residenziali non inferiore a 52 m² per almeno il 75% delle superfici utili complessive destinate a residenza; non inferiore a 40 m² per la restante quota di superficie utile.
Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione senza demolizione delle strutture portanti esistenti, effettuati su fabbricati esistenti di superficie utile lorda non superiore a 300 m², è ammessa una superficie minima netta degli alloggi pari m² 45.
La superficie territoriale di riferimento per il calcolo delle SUL, fermo restando l'ambito unitario di intervento, è costituita dall'intero comparto individuato ad esclusione delle aree specificatamente individuate dal PRG per strade pubbliche esistenti, linea ferroviaria e parcheggi d'interscambio pubblici (F9).
In concomitanza con l'attuazione del parcheggio pubblico di interscambio è consentita la realizzazione di attività commerciali connesse con la struttura funzionalmente e architettonicamente, nella misura massima del 10% della superficie lorda dei parcheggi realizzati (non sono considerati nel para- metro di riferimento i parcheggi pubblici realizzati a soddisfacimento delle nuove edificazioni ma solo quelli di interscambio extra standards).
All'interno di tale ambito la posizione e la dimensione delle aree da destinare a parcheggio d'interscambio lungo la Statale 16 è da intendersi prescrittiva.
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 uno strumento urbanistico attuativo, configurato come progetto planivolumetrico, comprendente tutto il comparto individuato dal P.R.G., in base alle indicazioni di un apposito “Piano d'area” esteso all'intera area urbana interessata dall'intervento.
Il “Piano d'area”, da approvarsi da parte del Consiglio Comunale, ha il fine di verificare i caratteri dell'intervento in rapporto alla risoluzione dei problemi relativi al contesto urbano ed in particolare del grado di accessibilità, alla realizzazione delle attività turistiche di servizio, all'eventuale riutilizzo dei manufatti esistenti, e deve pertanto indicare:
= gli obiettivi da perseguire nella utilizzazione delle aree interessate;
= le destinazioni d'uso ed il dimensionamento dell'intervento, nonché la quantità delle aree A.U.S., nell'ambito delle soglie stabilite al paragrafo 2 precedente, congruenti con gli obiettivi prefissati;
= gli edifici da mantenere, da sottoporre ad interventi di recupero e ristrutturazione edilizia e quelli da demolire;
= le opere di urbanizzazione da realizzare o potenziare e la ripartizione degli oneri relativi;
= le modalità e le strumentazioni attuative idonee alla natura ed entità degli interventi;
= i limiti e la dimensione dei successivi piani attuativi che saranno oggetto di convenzione specifica;

Livello interventi: fino alla nuova costruzione. Fino alla data di approvazione del Piano attuativo, sono consentiti sui manufatti esistenti, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di adeguamento tecnologico in esecuzione di leggi statali o regionali in materia di tutela ambientale.
Mitigazioni ambientali: (cfr art. 42 c.2) Mit.1, Mit. 2, Mit. 3, Mit. 4, Mit.6, Mit.13, Mit.14, Mit. 16..
Il piano attuativo dovrà verificare i caratteri dell'intervento in rapporto al contesto ambientale e paesaggistico, con particolare riferimento al litorale marino, attraverso la Verifica di Compatibilità Paesistico-Ambientale degli interventi previsti, in base all'art. 63 bis del P.P.A.R. della Regione Marche.
Il parametro relativo alla altezza massima (modificato con la variante 2015 “Misure per “Misure per l'accoglienza, l'inclusione sociale e la sicurezza idrogeologica”) è attivabile solo ed esclusivamente in sede di formazione del piano attuativo. Per i piani attuativi approvati alla data di adozione della variante PRG 2015 ma non ancora avviati, è prescritta la riformulazione planivolumetrica integrale con la finalità di ottimizzare il parametro stesso ai fini dell'inserimento paesaggistico con particolare riguardo al criterio della intervisibilità spiaggia/retrospiaggia. Per i piani attuativi in corso di attuazione la utilizzazione di tale parametro, nella misura introdotta dalla variante PRG 2015, non è consentita.

Art. 16/l - Zona B1 - a vocazione turistica della fascia costiera

Le zone B1 sono localizzate lungo la fascia costiera, per le quali il PRG auspica e promuove la destinazione d'uso turistico ricettiva.

1) DESTINAZIONI D'USO

1. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle turistico-ricettive, la residenza e quelle compatibili con la funzione residenziale e turistica (cfr. art. 16 c.6).
2. Per le strutture ricettive alberghiere di cui all'art. 10 della L.R. 11.07.2006 n. 9 – e s.m.i. che usufruiscono delle deroghe agli indici di zona, è fatto obbligo il vincolo permanente di destinazione d'uso alberghiera.
3. Nelle unità immobiliari prospicienti il Lungomare non sono ammesse nuove superfici a destinazione residenziale al piano terra.

2) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

UF = 0,50 m²/m²
H = m 9,70
Per le nuove strutture ricettive alberghiere (art. 10 della L.R. 11.07.2006 n. 9 – e s.m.i.) valgono i seguenti parametri in deroga a quelli di zona:
Uf = 1,00 m²/m²
H = m 15,70
DC = m 5
DF = m 10
DS = m 5 (cfr art. 13 c.11)
P = 2
A.U.S. = 9 m² /30 m² di SUL residenziale
= 12 m² /25 m² di SUL destinata ad attività ricettive, commerciali, terziarie;
Percentuale di terreno permeabile non inferiore al 40% della Superficie fondiaria
S.U.A. = Non inferiore a 52 m², fatte salve le deroghe di cui all'art.10 c.8.
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
Livello intervento: fino alla nuova costruzione

4) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

..omissis..

Zona B1.7 (area vicino Hotel Ritz)

A.U.S.= cessione totale con divieto di monetizzazione.

La SUL residenziale realizzabile può essere trasferita all'interno della limitrofa area CPT.2, vincolandone la destinazione a parcheggio, di cui almeno il 90% dovrà essere pubblico, comprensivo di eventuali sistemazioni stradali e pedonali; in tal caso la superficie a parcheggio è comprensiva delle aree AUS previste in cessione obbligatoria.

NTA - PROPOSTA DI VARIANTE

Art. 17/d - Zone CPT Poli turistici

Sono ambiti strategici per il turismo, che svolgono la funzione di centralità urbana.
PRESCRIZIONI PARTICOLAREGGIATE

Zona CPT.1 - AREA SACELIT-ITALCEMENTI

..omissis..

Zona CPT.2 - AREA EX COLONIE MARINE

1) DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso ammesse sono:
insediamenti ricettivi turistici di cui agli articoli 10 e 11 della L.R. 11.07.2006 n. 9 – e s.m.i.;
= residenza nella misura massima del 30% della SUL complessiva;
= ristoranti e bar,
= attività turistiche di servizio (servizi balneari e ricreativi, impianti sportivi, attività culturali e di spettacolo, attività congressuali, servizi nautici, artigianato di servizio, strutture sanitarie e commerciali)
2) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

UT = 0,33 m²/m² più 0,20 m²/m² per volumi realizzabili sulle aree A.U.S.
H = 21,00 m
A.U.S. = in misura non inferiore al 50% della superficie interessata dal Piano attuativo escluse le strade e i parcheggi esistenti
P = 6
S.U.A. = Per gli alloggi residenziali non inferiore a 52 m² per almeno il 75% 60% delle superfici utili complessive destinate a residenza; non inferiore a 40 m² per la restante quota di superficie utile.
Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione senza demolizione delle strutture portanti esistenti, effettuati su fabbricati esistenti di superficie utile lorda non superiore a 300 m², è ammessa una superficie minima netta degli alloggi pari m² 45.
La superficie territoriale di riferimento per il calcolo delle SUL, fermo restando l'ambito unitario di intervento, è costituita dall'intero comparto individuato ad esclusione delle aree specificatamente individuate dal PRG per strade pubbliche esistenti, linea ferroviaria e parcheggi d'interscambio pubblici (F9).
In concomitanza con l'attuazione del parcheggio pubblico di interscambio è consentita la realizzazione di attività commerciali connesse con la struttura funzionalmente e architettonicamente, nella misura massima del 10% della superficie lorda dei parcheggi realizzati (non sono considerati nel para- metro di riferimento i parcheggi pubblici realizzati a soddisfacimento delle nuove edificazioni ma solo quelli di interscambio extra standards).
All'interno di tale ambito la posizione e la dimensione delle aree da destinare a parcheggio d'interscambio lungo la Statale 16 è da intendersi prescrittiva.
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 uno strumento urbanistico attuativo, configurato come progetto planivolumetrico, comprendente tutto il comparto individuato dal P.R.G., in base alle indicazioni di un apposito “Piano d'area” esteso all'intera area urbana interessata dall'intervento.
Il “Piano d'area”, da approvarsi da parte del Consiglio Comunale, ha il fine di verificare i caratteri dell'intervento in rapporto alla risoluzione dei problemi relativi al contesto urbano ed in particolare del grado di accessibilità, alla realizzazione delle attività turistiche di servizio, all'eventuale riutilizzo dei manufatti esistenti, e deve pertanto indicare:
= gli obiettivi da perseguire nella utilizzazione delle aree interessate;
= le destinazioni d'uso ed il dimensionamento dell'intervento, nonché la quantità delle aree A.U.S., nell'ambito delle soglie stabilite al paragrafo 2 precedente, congruenti con gli obiettivi prefissati;
= gli edifici da mantenere, da sottoporre ad interventi di recupero e ristrutturazione edilizia e quelli da demolire;

= le opere di urbanizzazione da realizzare o potenziare e la ripartizione degli oneri relativi;
= le modalità e le strumentazioni attuative idonee alla natura ed entità degli interventi;
= i limiti e la dimensione dei successivi piani attuativi che saranno oggetto di convenzione specifica;
Livello interventi: fino alla nuova costruzione. Fino alla data di approvazione del Piano attuativo, sono consentiti sui manufatti esistenti, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di adeguamento tecnologico in esecuzione di leggi statali o regionali in materia di tutela ambientale.
Mitigazioni ambientali: (cfr art. 42 c.2) Mit.1, Mit. 2, Mit. 3, Mit. 4, Mit.6, Mit.13, Mit.14, Mit. 16..
Il piano attuativo dovrà verificare i caratteri dell'intervento in rapporto al contesto ambientale e paesaggistico, con particolare riferimento al litorale marino, attraverso la Verifica di Compatibilità Paesistico-Ambientale degli interventi previsti, in base all'art. 63 bis del P.P.A.R. della Regione Marche.

Il parametro relativo alla altezza massima (modificato con la variante 2015 “Misure per “Misure per l'accoglienza, l'inclusione sociale e la sicurezza idrogeologica”) è attivabile solo ed esclusivamente in sede di formazione del piano attuativo. Per i piani attuativi approvati alla data di adozione della variante PRG 2015 ma non ancora avviati, è prescritta la riformulazione planivolumetrica integrale con la finalità di ottimizzare il parametro stesso ai fini dell'inserimento paesaggistico con particolare riguardo al criterio della intervisibilità spiaggia/retrospiaggia. Per i piani attuativi in corso di attuazione la utilizzazione di tale parametro, nella misura introdotta dalla variante PRG 2015, non è consentita.

4) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Il perimetro del Piano Particolareggiato potrà includere la limitrofa area B1.7, di cui all'art. 16/l, in tal caso le superfici edificabili residenziali afferenti tale area dovranno essere collocate all'interno dell'area CPT.2 e l'intera area B1.7 dovrà essere destinata a parcheggio di cui almeno il 90% dovrà essere pubblico, comprensivo di eventuali sistemazioni stradali e pedonali; dovrà inoltre essere realizzato a cura del soggetto attuatore il prolungamento di via Rieti in direzione di via Grosseto. In tal caso la cessione delle aree interne all'area B1.7 eccedenti lo standard costituisce quota parte del contributo straordinario dovuto ai sensi dell'art. 16 c. 4 del D.P.R. 380/2001.