

## Comune di Senigallia - Variante PRG Citta' Resiliente - Approvazione

[Indice](#)

Delibera C.C. n. 95 del 08/11/2021

### Art. 16 - Zone territoriali omogenee "B" (*clicca per espandere ... solo su browser moderni*)

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 contermini 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/n - Strutture ricettive alberghiere

Il PRG individua con apposita simbologia le strutture ricettive alberghiere esistenti e le loro pertinenze alla data di adozione della "Variante di tutela e valorizzazione della fascia litoranea" aggiornate alla variante "AZIONI PER LA RIQUALIFICAZIONE DELL'OFFERTA TURISTICA-ALBERGHIERA" (D.C.C. n. 37 del 22.05.2013). Tali strutture sono disciplinate esclusivamente dalla presente norma di PRG.

##### 1) DESTINAZIONI D'USO

1. Le strutture ricettive alberghiere, così come in premessa identificate, non possono modificare la destinazione d'uso se non nell'ambito dell'art. 10 della L.R. 11.07.2006 n. 9 – e s.m.i.; anche le strutture ricettive chiuse, ma vincolate ai sensi del PRG, possono

usufruire delle deroghe e delle modalità operative previste per i Conhotel. Le strutture ricettive non possono essere frazionate in più unità immobiliari, ad eccezione dei conhotel. E' ammessa l'apertura di singole parti funzionali delle strutture ricettive alberghiere anche nel periodo di chiusura invernale, purchè non comportino frazionamenti.

2. Le nuove realizzazioni, gli ampliamenti, la trasformazione di manufatti e/o edifici che costituiscono ampliamento alla struttura ricettiva esistente sono subordinati a sottoscrizione di vincolo pertinenziale registrato e trascritto a cura e spese del titolare del permesso di costruire.

## 2) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

1. L'intervento edilizio è regolamentato, in ordine alle quantità massime insediabili, dai soli parametri geometrici in relazione al lotto individuato dalle planimetrie di PRG:

ID	Denominazione (attuale) struttura ricettiva alberghiera	DC (m)	DS (m)	DF (m)	H max (m) fatte salve maggiori altezze preesistenti
1	HOTEL CARAIBI	1,5	1,5	10,00	20,00
2	HOTEL ANCORE	1,5	1,5	10,00	20,00
3	HOTEL DEI GALLI *	1,5	1,5	10,00	20,00
4	HOTEL RITA	1,5	1,5	10,00	8,00
5	HOTEL PRIMAVERA	1,5	1,5	10,00	14,00
6	HOTEL SAYONARA	1,5	1,5	10,00	23,00
7	HOTEL TROCADERO	1,5	1,5	10,00	18,00
8	HOTEL FARO	1,5	1,5	10,00	17,00
9	HOTEL ELENA	1,5	1,5	10,00	21,00
10	HOTEL CORALLO	1,5	1,5	10,00	22,00
11	HOTEL BOLOGNA	1,5	1,5	10,00	23,00
12	HOTEL MAREBLU *	1,5	1,5	10,00	20,00
13	HOTEL UNIVERSAL *	1,5	1,5	10,00	24,80
14	HOTEL INTERNATIONAL	1,5	1,5	10,00	24,70
15	HOTEL DELFINO *	1,5	1,5	10,00	20,00
16	HOTEL LE QUERCE	1,5	1,5	10,00	23,00
17	HOTEL MIETTA	1,5	1,5	10,00	11,00
18	HOTEL MORETTI	1,5	1,5	10,00	10,00
19	HOTEL PATRIZIA	1,5	1,5	10,00	16,00
20	HOTEL LA VELA	1,5	1,5	10,00	26,00
21	HOTEL MARCHE *	Vedi Prescrizione Particolare n. H.21			20,00
22	HOTEL ELEONORA	1,5	1,5	10,00	20,00
23	HOTEL DUCHI DELLA ROVERE	1,5	1,5	10,00	23,00
24	HOTEL MASSI	1,5	1,5	10,00	17,00
25	HOTEL BEAURIVAGE	1,5	1,5	10,00	20,00
26	HOTEL DE LA VILLE	1,5	1,5	10,00	16,00
27	HOTEL TERRAZZA MARCONI	1,5	1,5	10,00	18,00
28	HOTEL PALACE	1,5	1,5	10,00	26,00
29	HOTEL CRISTALLO	1,5	1,5	10,00	23,00
30	SENBHOTEL	1,5	1,5	10,00	26,00
31	HOTEL REGINA *	Vedi Prescrizione Particolare n. H.31			
32	HOTEL CITY	1,5	1,5	10,00	26,00
33	HOTEL PARADISO	1,5	1,5	10,00	26,00

34	HOTEL SENIGALLIA	1,5	1,5	10,00	23,00
35	HOTEL SABRA	1,5	1,5	10,00	23,00
36	HOTEL FIORELLA	1,5	1,5	10,00	26,00
37	HOTEL VILLA DEL MARE	1,5	1,5	10,00	14,00
38	HOTEL AZZURRA	1,5	1,5	10,00	20,00
39	HOTEL FERRETTI	1,5	1,5	10,00	13,00
40	HOTEL VILLA PINA *	1,5	1,5	10,00	20,00
41	HOTEL TRIESTE	1,5	1,5	10,00	11,80
42	HOTEL CRISTINA	1,5	1,5	10,00	26,00
43	HOTEL TURISTICA	1,5	1,5	10,00	26,00
44	HOTEL HOLLYWOOD	1,5	1,5	10,00	23,00
45	HOTEL SIRENA	1,5	1,5	10,00	23,00
46	HOTEL ARGENTINA	1,5	1,5	10,00	23,00
47	HOTEL GIULIETTA	1,5	1,5	10,00	20,00
48	HOTEL HANNOVER	1,5	1,5	10,00	13,00
49	HOTEL VENEZIA	1,5	1,5	10,00	11,00
50	HOTEL VIENNA	1,5	1,5	10,00	17,00
51	HOTEL BALTIC	1,5	1,5	10,00	26,00
52	HOTEL ADRIATICO	1,5	1,5	10,00	20,00
53	HOTEL ITALIA	1,5	1,5	10,00	14,00
54	HOTEL SIMONA	1,5	1,5	10,00	14,00
55	HOTEL EUROPA	1,5	1,5	10,00	23,00
56	HOTEL HAMBURG	1,5	1,5	10,00	17,00
57	HOTEL DEL SOLE	1,5	1,5	10,00	17,00
58	HOTEL MAJESTIC	1,5	1,5	10,00	23,00
59	HOTEL AMBRA	1,5	1,5	10,00	26,00
60	HOTEL CONTINENTAL	1,5	1,5	10,00	22,00
61	HOTEL BAMBY	1,5	1,5	10,00	14,00
62	HOTEL CONCHIGLIA	1,5	1,5	10,00	22,00
63	HOTEL RITZ	1,5	1,5	10,00	23,00
64	HOTEL ROYAL	1,5	1,5	10,00	23,00
65	HOTEL EXCELSIOR	1,5	1,5	10,00	23,00
66	HOTEL METROPOL	1,5	1,5	10,00	20,00
67	HOTEL NETTUNO	1,5	1,5	10,00	20,00
68	HOTEL TRITONE	1,5	1,5	10,00	20,00
69	HOTEL ROMA	1,5	1,5	10,00	26,00
70	HOTEL SOUVENIR	1,5	1,5	10,00	20,00
71	HOTEL PERLA	1,5	1,5	10,00	16,00
72	HOTEL LICIA	1,5	1,5	10,00	14,00
73	HOTEL DIANA	1,5	1,5	10,00	20,00
74	HOTEL OLIMPIA *	1,5	1,5	10,00	22,00
75	HOTEL STELLA	1,5	1,5	10,00	26,00
76	HOTEL LUCIA	1,5	1,5	10,00	14,00
77	HOTEL GABBIANO	1,5	1,5	10,00	23,00
78	HOTEL AMBASCIATORI	1,5	1,5	10,00	23,00
79	HOTEL ATLANTIC	1,5	1,5	10,00	26,00
80	HOTEL LORI	1,5	1,5	10,00	17,00

81	HOTEL REX	1,5	1,5	10,00	20,00
82	RESIDENCE AMERICA	1,5	1,5	10,00	23,00
	*	L'intervento è soggetto a prescrizioni esecutive			

2. I distacchi minimi dai confini, dalle strade ed edifici preesistenti, riguardanti le parti dell'edificio in ampliamento o sopraelevazione nonché gli edifici ricostruiti, ricomprendono i balconi, le logge, gli sporti in genere. Pertanto i suddetti parametri geometrici, ferme restando le definizioni del Regolamento Edilizio, ricomprendono -per le finalità della presente normativa- anche qualsiasi corpo aggettante rispetto alle pareti perimetrali dell'edificio.

3. In relazione alle superfici in ampliamento della struttura ricettiva, dovrà essere garantita la quantità minima di parcheggi privati di pertinenza prescritta dal regolamento edilizio. Qualora tale quantità non possa essere reperita nel lotto d'intervento è ammesso che sia reperita tramite partecipazione alla realizzazione di parcheggi nell'ambito di riferimento oggetto di specifiche iniziative pubbliche o private. In questo caso il titolare del permesso è tenuto a sottoscrivere apposita convenzione, propedeutica al permesso stesso, che definisca le quantità di parcheggi da garantire, modalità di partecipazione all'iniziativa, costi della partecipazione, tempi di realizzazione e le modalità di esecuzione. L'impegno alla partecipazione sarà garantito da idoneo titolo di garanzia commisurato all'entità delle superfici da reperire.

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

5. In tutti i casi di ricostruzione della struttura ricettiva esistente si applica -quale standard qualitativo integrativo- il protocollo ITACA MARCHE semplificato. Il valore prestazionale da rispettare è pari a 2,5.

6. 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

Mitigazioni ambientali: (cfr art. 42 c.1) Mit.1; Mit.3; Mit.4; Mit.13; Mit.14.

### 4) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

#### H.03 Hotel Dei Galli

E' ammessa la costruzione fino al confine di zona con il lotto B1 non edificato posto a sud dell'albergo, determinando una costruzione in aderenza che si avvale pertanto del dispositivo di cui all'art. 16 "PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE".

#### H.13 Hotel Universal

Sono prescritti i seguenti vincoli costruttivi:

- l'ampliamento dovrà svilupparsi attraverso un corpo di fabbrica distaccato dall'Hotel esistente (min 10 m) ma eventualmente collegato allo stesso per mezzo di spazi di servizio (scale, percorsi, antincendio, ecc.);
- l'ampliamento dovrà svilupparsi dalla quota del 1° piano dell'hotel esistente (circa 5 m dal piano stradale) fino all'altezza massima di m 17 dal medesimo piano di riferimento lasciando libera la porzione sottostante (da 0 a circa 5 m) in funzione di spazi a parcheggio e di intervisibilità tra il lungomare e le costruzioni retrostanti;
- l'area libera lato nord dovrà mantenere l'uso a parcheggio.

#### H.15 Hotel Delfino

E' prescritta, per il corpo di fabbrica posto sul lungomare G. Mameli, una altezza massima di 14 m.

#### H.21 Hotel Marche

E'ammessa la sola destinazione alberghiera di cui al comma 3, art.10, L.R. 11.07.2006 n. 9 – e s.m.i. (cfr. Delibera C.C. n. 20 del 3 febbraio 2010), e i condhotel, come disciplinati al comma 1. E' ammesso l'intervento di ristrutturazione fino alla demolizione con ricostruzione con le seguenti misure incrementalì:

- ampliamento del piano terra per servizi commerciali e pertinenziali all'attività ricettiva nel rispetto dei seguenti parametri:

DC= 5 m

DS= 3,00 m per il lungomare G. Marconi e invece coincidente con l'attuale assetto edilizio su via Q. Sella.

H max= 4,50 m

SUL max = 400 m<sup>2</sup>

- sopraelevazione dell'edificio sulla sagoma esistente (escluso il P.T.) fino all'altezza massima di m 20,00.

Il recupero dell'Hotel Marche, nel momento in cui si avvalga dell'ampliamento al P.T. ovvero della sopraelevazione, dovrà garantire una idonea permeabilità pedonale tra la via Q. Sella ed il lungomare G. Marconi; inoltre la corte, fronteggiante il lungomare G. Marconi, dovrà essere fruibile dal pubblico.

A.U.S. = 1,50 m<sup>2</sup> per ogni metroquadrato di superficie del lotto di pertinenza dell'Hotel Marche (riferito alla data del 1° gennaio 2011). Sono esentati dal reperimento delle aree per attrezzature pubbliche i soli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione senza incremento di SUL.

### **H.31 Hotel Regina**

Il PRG assume le NTA del Piano degli Arenili vigente.

Sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione con vincolo parziale.

Il tipo di intervento prevede:

- a. La conservazione dei caratteri architettonici e tipologici attraverso le seguenti operazioni:
  - il restauro dei fronti esterni sui quali è consentita anche la realizzazione di nuove aperture;
  - gli interventi di modifica dell'impianto distributivo interno anche rispetto alla posizione dei collegamenti orizzontali e verticali;
  - la formazione di nuovi collegamenti sia interni che esterni al manufatto originario;
- b. La demolizione delle superfetazioni, intese come parti del manufatto incongrue rispetto all'impianto originario, ovvero prive del titolo abilitativo edilizio/paesaggistico e la eventuale ricostruzione (a fronte dei relativi titoli abilitativi) secondo le indicazioni planovolumetriche previste dal Piano degli Arenili vigente.

### **H.40 Hotel VILLA PINA**

E' prescrittivo il recupero dell'edificio originario "Villa Pina" soggetto a "restauro e risanamento conservativo", pur funzionalmente integrato nella struttura ricettiva e fermi restando i parametri edilizi di cui al punto 2 ) riferiti alla possibilità di ampliamento.

### **H.74 Hotel Olimpia**

Si prescrive che lo sviluppo in pianta avvenga secondo l'asse ortogonale al lungomare evitando lo sviluppo parallelo alla linea ferroviaria se non per il fronte già esistente.