

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 soprelevazione degli edifici esistenti comunque autorizzati con atto precedente alla data di approvazione del presente piano, purché la soprelevazione 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 edili 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/p - Zone B4 - Ambiti di riqualificazione urbana della zona costiera

Le zone B4 sono porzioni di tessuto urbano caratterizzate da aree e fabbricati in disuso e/o in forte degrado edilizio o urbanistico.

Zona B4.1 AMBITO DELLA ROCCA ROVERESCA

Negli elaborati grafici del Piano è indicato un ambito finalizzato alla realizzazione di un collegamento pedonale diretto dal mare, alla stazione, alla Rocca Roveresca e al centro, potenzialmente in grado di rientrare fra i percorsi urbani significativi.

Il Piano di Riqualificazione Urbana, di iniziativa pubblica, dovrà prevedere il prolungamento dei percorsi dalla Rocca Roveresca alla piazza Morandi (destinata a parcheggio, anche interrato) attraverso uno spazio attrezzato sottopassante la statale e la ferrovia, che sia significativo sia per l'articolazione spaziale sia per la presenza di funzioni diversificate, (commerciali, terziarie e di servizio alla stazione).

Il Piano attuativo dovrà prevedere la parziale demolizione del manufatto su Via Bonopera, utilizzato a supermercato con eventuale trasferimento delle volumetrie demolite in interrato.

Un ipotesi di sistemazione dell'area è indicata nell'Documento P.3.1 – Comparti urbanistici soggetti a progettazione particolareggiata, in cui sono riportate le proposte progettuali tratte da S.I.O. zone costiere.

Zona B4.2 AMBITO EX-IPSIA IN VIA PODESTI

Negli elaborati grafici del PRG è indicato l'ambito oggetto di specifico Programma di Riqualificazione Urbana denominato "EX-IPSIA via Podesti" e approvato con Del. C.C. n. 11 del 09 febbraio 2011.

Le destinazioni d'uso ammesse sono: la residenza e quelle compatibili con la residenza (cfr art. 16 c.6); questi ultimi sono ammessi senza limitazioni al piano terra dell'edificio e in misura non superiore al 20 % della SUL dell'edificio ai piani superiori.

I parametri urbanistici ed edilizi sono definiti nella scheda planovolumetrica <PRU – zona B4 – via Podesti> di cui al Documento P.3.1 Comparti urbanistici della fascia litoranea.

Intervento edilizio: diretto subordinato a convenzione per la realizzazione e cessione delle infrastrutture primarie e delle opere di urbanizzazione secondaria, secondo le indicazioni e prescrizioni urbanistiche indicate dalle schede particolareggiate di cui al Documento P.3.1 e le modalità attuative di dettaglio definite nel Programma di Riqualificazione Urbana "Ex-IPSIA Via Podesti".

Livello interventi: fino alla nuova costruzione.

La superficie di riferimento per il calcolo delle SUL, fermo restando l'ambito unitario di intervento, è costituita dalla superficie fondiaria individuata nel Documento P.3.1.

Gli interventi di nuova costruzione dovranno essere realizzati con modalità progettuali atte a garantire il raggiungimento di un grado di sostenibilità edilizia non inferiore al punteggio 2 secondo la scala di valutazione del "Protocollo ITACA Sintetico" adottato dalla Regione Marche.

Zona B4.3 AMBITO EX-AGOSTINELLI A MARZOCCA

Negli elaborati grafici del PRG è indicato l'ambito oggetto di specifico Programma di Riqualificazione Urbana denominato "EX-Agostinelli a Marzocca" e approvato con Del. C.C. n. 97 del 21 Novembre 2018, con la finalità di promuovere la riqualificazione urbanistica dell'intero ambito e delle aree circostanti.

Le destinazioni d'uso, i parametri urbanistici ed edilizi, le modalità di attuazione e le prescrizioni particolareggiate sono definite nella scheda planovolumetrica <PRU – zona B4 – Marzocca> di cui al Documento P.3.1 Comparti urbanistici della fascia litoranea.

Zona B4.4 AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA LUNGOMARE MARCONI

Negli elaborati grafici del PRG è indicato un ambito di rigenerazione urbana che prevede, in particolare, la pedonalizzazione del Lungomare Marconi. L'ambito di riferimento comprende immobili ed aree oggetto di significativi progetti di riqualificazione: l'Hotel Marche, lo IAT, i Giardini Morandi e il parcheggio a servizio del Lungomare.

L'ambito non costituisce piano attuativo ma riferimento per i progetti di trasformazione edilizia e le urbanizzazioni connesse.

Nell'ambito di rigenerazione, l'Amministrazione Comunale potrà sviluppare una Superficie a Parcheggio in struttura, pari a 1.000 m², con attuazione diretta pubblica o cessione dei diritti a terzi, al fine di una integrazione delle volumetrie nei progetti di riqualificazione edilizia ed urbanistica.

Zona B4.5 AREA "EX CIRIACHI"

Le destinazioni d'uso, i parametri urbanistici ed edilizi, le modalità di attuazione e le prescrizioni particolareggiate sono definite nella scheda particolareggiata <Comparto B4.5 Area ex Ciriachi> di cui al Documento P3.1 Comparti urbanistici della fascia litoranea.