



Piano Particolareggiato del Centro Storico della Città di Senigallia

Coordinamento e presa d'atto dell'adeguamento
normativo e cartografico a seguito delle varianti approvate

DOCUMENTO ISTRUTTORIO

Responsabile del Procedimento

Arch. Daniela Giuliani

Gruppo di lavoro

Arch. Luca Mariani

Collaboratori

Geom. Anna Volpini

Geom. Mario Cuicchi

Geom. Maria Luisa Quaglia

Geom. Claudio Gioacchini

DOCUMENTO ISTRUTTORIO

Con deliberazione del Consiglio Comunale n°89 del 14-15-21-27-28/10-4/11/2009 è stato approvato definitivamente il piano particolareggiato del centro storico della città di Senigallia ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 della L.R. 34/92 e s.m.i.

Dal 2011 (cfr. LR 22/2011, art. 11 comma 8) la competenza per l'adozione e l'approvazione dei Piani Particolareggiati è della Giunta Comunale.

Con la Delibera GM n.231 del 16/10/2019, è stato prorogato il termine di validità del piano particolareggiato per 5 anni a decorrere dalla data di efficacia della deliberazione, ovvero sino al 15/10/2024.

Il piano particolareggiato, come approvato nel 2009, è composto dai seguenti elaborati:

elaborato	Oggetto	Scala
	- Relazione Generale	
	- Norme Tecniche di Attuazione	
	In appendice - Schede norma degli ambiti di riqualificazione urbana, ex art.5.2: A-EX NIRVANA, Via Baroccio (A1-inquadramento urbanistico ed edilizio; A2-prescrizioni urbanistiche particolareggiate) B-EX ARENA ITALIA, Porta Lambertina (B1-inquadramento urbanistico ed edilizio; B2-prescrizioni urbanistiche particolareggiate) C-INCROCIO DELLA PENNA (C1-inquadramento urbanistico ed edilizio; C2-prescrizioni urbanistiche particolareggiate) D-BASTIONE, Via Rodi (D1-inquadramento urbanistico ed edilizio; D2-prescrizioni urbanistiche particolareggiate)	
	- Codice di pratica	
	- Elaborati inerenti gli aspetti geologici e geomorfologici (relazioni e tavole)	
	Analisi	
TAV 1A	Pianta ortografica della città di Senigallia dell'arch. Sante Vichi	1:1000
TAV 2A	Confronto Pianta ortografica/stato attuale	1:1000
TAV 3A	Catasto Pontificio, 1817-18	1:1000
TAV 4A	Carta di Pio IX, 1847	1:1000
TAV 5A	Catasto primo impianto,1931	1:1000
TAV 6A	Netto Storico	1:1000
TAV 7A	Regesto proprietà comunali/demaniali/religiose	1:1000
TAV 8A	Rilievo delle pavimentazioni stradali	1:1000
TAV 9A	Regesto delle tipologie	1:1000
	Progetto /planimetrie	
TAV 10P	Categorie di intervento	1:1000
TAV 11P	Unità edilizie	1:1000
TAV 12P	Piano dei parcheggi	1:1000
TAV 13P	Progetto pavimentazioni stradali	1:500
TAV 14P	Le piazze-ipotesi di progetto	1:250
	Progetto /prospetti	
TAV 15P	Via Cavallotti Ovest/ Est	1:250
TAV 16P	Via Testaferrata Ovest/Est	1:250

TAV 17P	Via Pisacane Est/ Ovest	1:250
TAV 18P	Via Fratelli Bandiera Est/ Ovest	1:250
TAV 19P	Via Mastai Ovest/Est	1:250
TAV 20P	Corso II Giugno Est/ Ovest	1:250
TAV 21P	Via Carducci Est/ Ovest	1:250
TAV 22/aP	Ghetto/ Strada del Ghetto	1:250
TAV 22/bP	Ghetto/ Strada Macello Vecchio	1:250
TAV 22/cP	Ghetto/ Via dei Commercianti	1:250
TAV 23P	Via XX Settembre/Via Dogana Vecchia	1:250
TAV 24/aP	Via Portici Ercolani	1:250
TAV 24/bP	Via Portici Ercolani	1:250
TAV 25P	Via Armellini Sud/ Nord	1:250
TAV 26P	Via Cavour Nord/ Sud	1:250
TAV 27P	Via Gherardi Nord/ Sud	1:250
TAV 28P	Via Cattabeni Nord/ Sud	1:250
TAV 29P	Via Maierini Nord/ Sud	1:250
TAV 30P	Via Nazario Sauro Nord/Sud	1:250
TAV 31P	Via Arsilli Nord/ Sud	1:250
TAV 32P	Via Marchetti Nord/ Sud	1:250
TAV 33P	Via C.Battisti Nord/ Sud	1:250
TAV 34/aP	Mura Lato Viale Leopardi	1:250
TAV 34/bP	Mura Lato Viale Leopardi	1:250

1. ELENCO VARIANTI E AGGIORNAMENTI ATTUATIVI DEL PPCS.

Negli anni successivi all'approvazione dello Strumento urbanistico si rendono necessari aggiornamenti ai tempi e alle modalità di attuazione previste per gli ambiti di riqualificazione urbana:

- con Delibera GM n.215 in data 25/10/2011 (**DGM 215/2011**) sono introdotte modifiche all'art.23.2 "ambiti di riqualificazione urbana" prevedendo una tempistica diversa per l'attuazione degli interventi; e all'art.1.9 relativo all'"area corrispondente al parcheggio di via Baroccio", ove si prevedono diverse modalità attuative per il progetto di recupero.

- con Delibera GM n.29 del 19/02/2013 (**DGM 29/2013**) sono introdotte modifiche all'art.23.2 delle NTA per il solo ambito del "Bastione di via Rodi"

- con Delibera GM n.200 del 29/10/2013 (**DGM 200/2013**) sono introdotte ulteriori modifiche all'art.23.2 delle NTA per il solo ambito del "Bastione di via Rodi"

- con Delibera GM n.214 del 19/11/2013 (**DGM 214/2013**) sono introdotte ulteriori modifiche all'art.23.2 delle NTA per il solo ambito del "Bastione di via Rodi"

Nel coordinamento normativo che segue le modifiche introdotte da queste delibere attuative non saranno esplicitate in quanto recepite e superate dalle modifiche introdotte con la Prima Variante al Piano Particolareggiato.

La **Prima Variante al piano particolareggiato (Variante 1)** è stata adottata con Delibera GM n.217 del 03/12/2013 ed approvata definitivamente con Delibera GM n.53 del 01/04/2014.

Con tale variante, sono state effettuate le modifiche seguenti:

- introduzione del nuovo ambito di riqualificazione urbana denominato E – AREA FERRI, ex parcheggio via Baroccio con relativa scheda-norma allegata alle NTA (E1-inquadramento urbanistico ed edilizio; E2-prescrizioni urbanistiche particolareggiate) e conseguente revisione dell'art.5.2 delle NTA "ambiti di riqualificazione urbana" e dell'art. 23.2 delle NTA "ambiti di riqualificazione urbana";
- soppressione dell'art.1.9 delle NTA relativo all'"area corrispondente al parcheggio di via Baroccio", a seguito del introduzione del nuovo ambito di riqualificazione urbana "E";

- modifica dell'art.23.2 delle NTA, portando il termine per la realizzazione degli interventi previsti negli ambiti di riqualificazione urbana al 03/11/2019;
- modifica della scheda norma B1 e B2 - ambito di riqualificazione ARENA ITALIA;
- modifica della scheda norma C2 - ambito di riqualificazione INCROCIO DELLA PENNA.

La **Seconda Variante al piano particolareggiato (Variante 2)** è stata adottata con Delibera GM n.239 del 13.09.2016 ed approvata definitivamente con Delibera GM n.11 del 17/01/2017 e successiva Delibera GM n.90 del 26.04.2017.

Con tale variante, sono state effettuate le modifiche seguenti:

- introduzione del nuovo ambito di riqualificazione urbana denominato F – AREA MULINO TARSI, via Baroccio (F1-inquadramento urbanistico ed edilizio; F2-prescrizioni urbanistiche particolareggiate) con relativa scheda-norma allegata alle NTA e conseguente revisione dell'art.5.2 delle NTA “ambiti di riqualificazione urbana” e dell'art. 23.2 delle NTA “ambiti di riqualificazione urbana” ;
- modifica dell'art.23.2 delle NTA, portando il termine per la realizzazione degli interventi previsti negli ambiti di riqualificazione urbana al 03/11/2022, oltre a nuove tempistiche per le opere di urbanizzazione;
- modifica dell'art.31 delle NTA relativamente alla dimensione minima degli alloggi;
- modifica dell'art.35 delle NTA relativamente ai “locali integrativi alla residenza”;
- modifica della scheda norma C2- ambito di riqualificazione INCROCIO DELLA PENNA;
- modifica della scheda norma E2- ambito di riqualificazione AREA FERRI.

La **Terza variante al piano particolareggiato (Variante 3)** è stata adottata con Delibera GM n.66 del 10.04.2018 ed approvata definitivamente con Delibera GM n.150 del 24/07/2018.

Con tale variante, sono state effettuate le modifiche seguenti:

- modifica della scheda norma F.2 relativa all'ambito di riqualificazione urbana denominato F – AREA MULINO TARSI, via Baroccio ed introduzione delle schede F2.1-F2.2-F2.3-F2.4-F2.5 (prescrizioni urbanistiche particolareggiate).

Con **Delibera GM n.231 del 16/10/2019** è stata prorogata la validità del Piano Particolareggiato del Centro Storico per la durata di anni 5 a decorrere dalla data di efficacia della delibera.

La **Quarta Variante al piano particolareggiato (Variante 4)**, è stata adottata con Delibera GM n.116 del 28/07/2020 e approvata con Delibera GM n.29 del 18/02/2021 ed ha comportato le modifiche seguenti:

- modifica dell'art.23 delle NTA “zone B1,B2 di riqualificazione e/o ristrutturazione extra moenia”, con l'introduzione di una nuova zona B1*;
- modifica dell'art.23.1 delle NTA con riferimento agli interventi ammessi per la zona B1*;
- modifica della tavola 10P “Categorie d'intervento” con l'individuazione della nuova zona.

La **LR 22/2011, art. 11 comma 8**, ha modificato la competenza per l'adozione e l'approvazione dei Piani Particolareggiati, passando dalla competenza di Consiglio Comunale a quella di Giunta:

8. In attuazione dell'articolo 5, commi da 9 a 14 del d.l. 70/2011 convertito, con modificazioni, in legge 106/2011, la Giunta comunale approva:

a) i piani attuativi conformi allo strumento urbanistico generale vigente o in variante al medesimo ai sensi dell'art. 15, comma 5 della l.r. 34/1992;

b) le modifiche alle previsioni oggetto di progettazione urbanistica di dettaglio di cui all'art. 15, comma 4 della l.r. 34/1992, qualora le medesime rientrino nelle ipotesi di cui al comma 5 del suddetto articolo.

Tale modifica comporta l'adeguamento delle NTA del PPCS ove non coerenti a tale norma sovraordinata.

2. COORDINAMENTO DELLE MODIFICHE INTRODOTTE CON LE VARIANTI AL PPCS

Ai fini di una più chiara lettura delle norme vigenti ad uso di tecnici, istruttori e cittadini, si rende necessario il coordinamento delle modifiche introdotte con le varianti e la presa d'atto del PPCS ad oggi vigente.

Le tavole sinottiche che seguono riportano le modifiche introdotte con il riferimento al provvedimento che ha introdotto la modifica al piano, così da consentire una ricostruzione fedele e cronologicamente determinata delle modifiche ai fini istruttori.



Gli elaborati oggetto delle varianti sono i seguenti, fermo restando il restante corpo normativo del PPCS:

- **Tav.10 P - Categorie di intervento**
- **Tav.11 P - Unità edilizie**
- **Tav.12 P - Piano dei parcheggi**
- **Norme Tecniche di Attuazione**
- **Schede norma degli ambiti di riqualificazione urbana, ex art.5.2**

Per quanto riguarda gli altri elaborati di piano, restano validi quelli originari, approvati con deliberazione del Consiglio Comunale n°89 del 14-15-21-27-28/10-4/11/2009.

- Tavola 10P "Categorie di intervento"

Per semplicità di lettura vengono riportati i soli stralci della tavola modificati.

Approvazione 2009	PPCS vigente
	 <p data-bbox="782 1635 1356 1713">La Variante 2 introduce modifiche al perimetro dell'ambito di riqualificazione C.</p>



Con la Variante 1 viene inserito l'ambito di riqualificazione E, poi modificato con la variante 2.
 Con la Variante 2 viene inserito l'ambito di riqualificazione F, poi modificato con la variante 3.



Con la Variante 4 viene inserito l'asterisco nel lotto B1 lungo via Bonopera, indicante la nuova tipologia di intervento di *riqualificazione e/o ristrutturazione extra moenia*

- Tavola 11P "Unità Edilizie"

Per una più chiara lettura, vengono aggiornati gli ambiti unitari di intervento con l'inserimento degli ambiti inseriti con le varianti 1 e 2 relativi all'area Ferri ed all'area Mulino Tarsi, in via Baroccio.

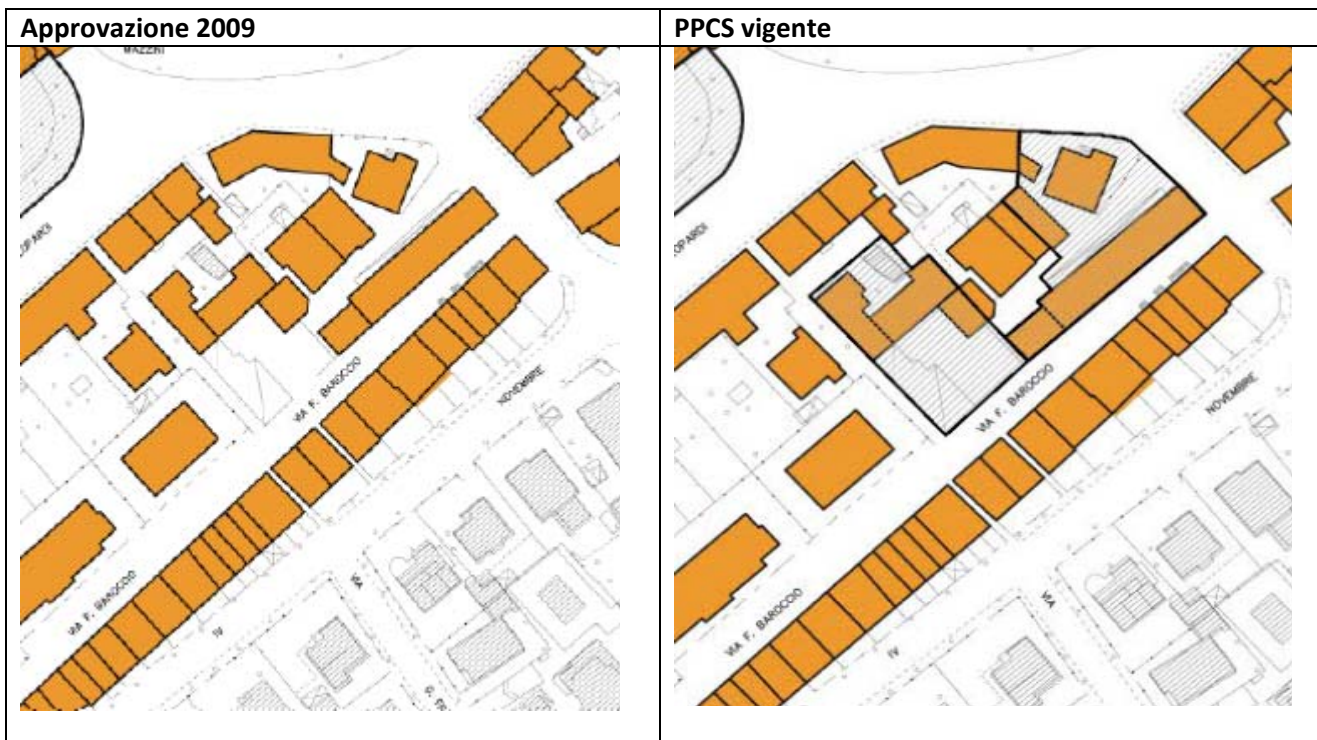
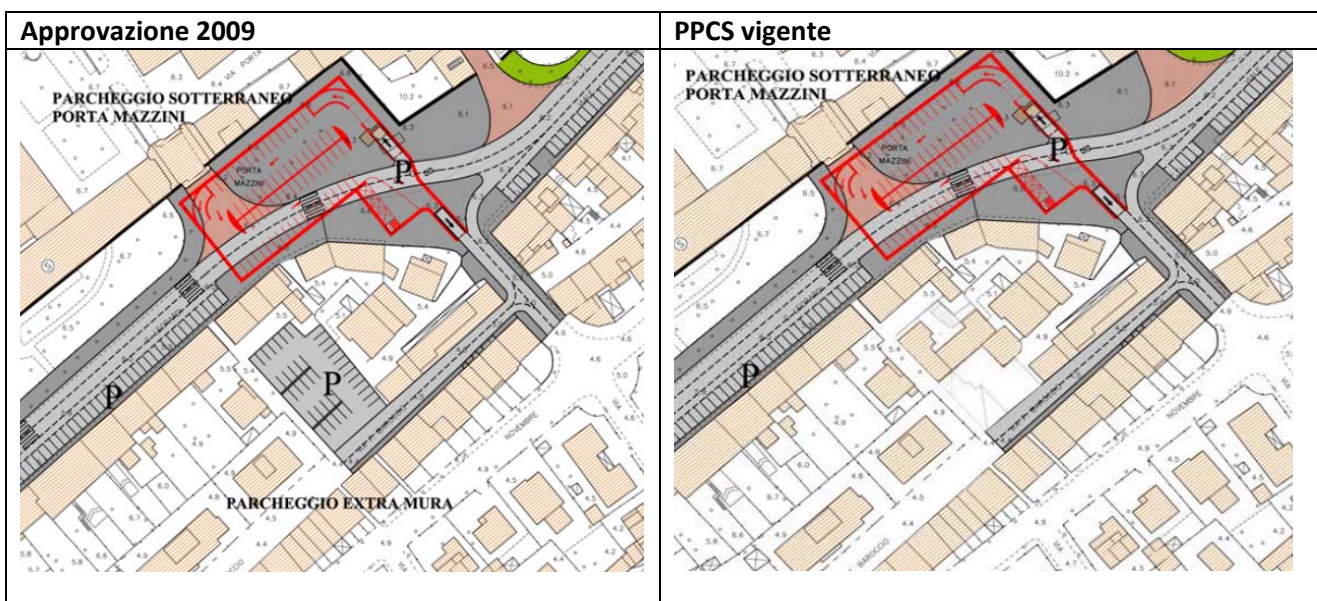


Tavola 12P “Piano dei parcheggi”

Per una più chiara lettura, vengono aggiornate le modifiche indotte dalla variante all’ambito di riqualificazione urbana E (area Ferri), come previsto dalla Variante 1 e modificato dalla Variante 2



- Norme Tecniche di Attuazione

La base delle NTA per la presa d’atto è quella riferita al testo del PPCS approvato nel 2009, integrata (come indicato di seguito) con le modifiche introdotte a seguito delle varianti successive:

- modificato con Variante 1
- modificato con Variante 2
- modificato con Variante 3
- modificato con Variante 4
- modificato dalla DGM 231/2019, di proroga della validità del piano
- modificato in adeguamento alla L.R. 22/11, circa le competenze di modifica ai piani attuativi

NTA Approvazione 2009	PPCS vigente
art 5.2 ambiti di riqualificazione urbana	
<p>omissis..</p> <p>Le schede riguardano i seguenti ambiti:</p> <p>A-Via Baroccio B-Arena Italia C-Incrocio della Penna D-Bastioni di via Rodi</p>	<p>omissis..</p> <p>Le schede riguardano i seguenti ambiti:</p> <p>A-Via Baroccio B-Arena Italia C-Incrocio della Penna D-Bastioni di via Rodi E-Area Ferri ex parcheggio via Baroccio F-Area ex Mulino Tarsi via Baroccio</p>
Art.14 generalità	
<p>14.6 Relativamente alle unità edilizie in tutto o in parte di proprietà di enti pubblici e istituzioni religiose il cambio di destinazione d'uso è di competenza del Consiglio comunale sia in caso di adeguamento alle previsioni del presente PPCS sia in variante ad esse. La determinazione della destinazione d'uso avviene sulla base di un progetto preliminare riguardante l'intera unità edilizia al fine di valutare la compatibilità di tali destinazioni con le caratteristiche storiche, tipologiche, distributive, strutturali ecc.</p>	<p>14.6 Relativamente alle unità edilizie in tutto o in parte di proprietà di enti pubblici e istituzioni religiose il cambio di destinazione d'uso è di competenza della Giunta Comunale sia in caso di adeguamento alle previsioni del presente PPCS sia in variante ad esse. La determinazione della destinazione d'uso avviene sulla base di un progetto preliminare riguardante l'intera unità edilizia al fine di valutare la compatibilità di tali destinazioni con le caratteristiche storiche, tipologiche, distributive, strutturali ecc.</p>
art 23 zone B1, B2 di riqualificazione e/o ristrutturazione extra moenia	
<p>Il PP individua all'esterno del perimetro che definisce la città murata, alcune zone comprese nel piano particolareggiato precedente. Queste zone sono formate da edifici costruiti anche in epoche storiche coeve a quelle realizzate all'interno della città murata o rappresentano architetture che si ritengono compatibili con il contesto adiacente. (B1)</p>	<p>Il PP individua all'esterno del perimetro che definisce la città murata, alcune zone comprese nel piano particolareggiato precedente. Queste zone sono formate da edifici costruiti anche in epoche storiche coeve a quelle realizzate all'interno della città murata o rappresentano architetture che si ritengono compatibili con il contesto adiacente. (B1), (B1*)</p>
art 23.1 Interventi ammessi	
<p>omissis..</p> <p>Le attività direzionali sono consentite al piano terra e al primo piano degli edifici.</p>	<p>omissis..</p> <p>Le attività direzionali sono consentite al piano terra e al primo piano degli edifici.</p> <p>Nelle zone B1*, previa approvazione della Giunta Municipale di un progetto di riqualificazione tipologica dei fabbricati e del contesto adiacente, è ammesso l'aumento della superficie e del volume con una diversa collocazione dei fabbricati.</p>
art 23.2 Ambiti di riqualificazione urbana	
<p>omissis..</p> <p>Considerato il ruolo strategico affidato agli ambiti di riqualificazione per il conseguimento degli obiettivi del PPCS nonché la valorizzazione fondiaria conseguente alle previsioni del PPCS, in analogia a quanto disposto dalla L.R. 23.02.2005, n.16 e s.m.i. gli interventi debbono rispettare</p>	<p>omissis..</p> <p>Considerato il ruolo strategico affidato agli ambiti di riqualificazione per il conseguimento degli obiettivi del PPCS nonché la valorizzazione fondiaria conseguente alle previsioni del PPCS, in analogia a quanto disposto dalla L.R. 23.02.2005, n.16 e s.m.i. gli interventi debbono rispettare quanto segue:- la</p>

<p>quanto segue: - la realizzazione delle previsioni contenute nei programmi di riqualificazione urbana individuati nella Tav.10P e nelle schede A, B, C, D, pena la decadenza delle previsioni stesse e conseguente assoggettamento degli interventi ammissibili per gli eventuali fabbricati esistenti alla massima categoria di intervento della manutenzione straordinaria così come definita dall'art. 8 delle presenti N.T.A., dovranno rispettare il seguente cronoprogramma a far data dall'approvazione del PPCS.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - entro 2 anni - presentazione e approvazione del progetto di riqualificazione, stipula della convenzione urbanistica e inizio dei lavori di tutti gli interventi previsti nel progetto di riqualificazione afferenti gli interventi privati e le opere di urbanizzazione; - entro 6 anni - completa realizzazione di tutti gli interventi previsti nel progetto di riqualificazione - conseguimento dell'agibilità di tutti gli interventi edilizi afferenti la sfera privata nonché collaudo e prese in consegna di tutte le eventuali opere di urbanizzazione da parte del Comune. La realizzazione delle previsioni contenute nei programmi di riqualificazione urbana individuati nella Tav. 10P e nelle schede A, B, C, D - dovrà prevedere - conformemente alla L.R. 17.06.2008, n.14 - norme per l'edilizia sostenibile. - il raggiungimento, senza benefici di carattere economico da parte del Comune, del punteggio della sostenibilità almeno pari a 1, definito secondo il sistema di valutazione delle prestazioni energetico - ambientali costituito dal protocollo ITACA MARCHE. 	<p>realizzazione delle previsioni contenute nei programmi di riqualificazione urbana individuati nella Tav. 10P e nelle schede A, B, C, D, E, F pena la decadenza delle previsioni stesse e conseguente assoggettamento degli interventi ammissibili per gli eventuali fabbricati esistenti alla massima categoria di intervento della manutenzione straordinaria così come definita dall'art. 8 delle presenti N.T.A., dovrà essere completata realizzando di tutti gli interventi previsti nel progetto di riqualificazione con il conseguimento dell'agibilità di tutti gli interventi edilizi afferenti la sfera privata nonché il collaudo e presa in consegna di tutte le eventuali opere di urbanizzazione da parte del Comune entro e non oltre cinque anni dalla data di efficacia della delibera GM n.231/2019 di proroga del termine di validità del piano (15.10.2024)</p> <p>La realizzazione delle previsioni contenute nei programmi di riqualificazione urbana individuati nella Tav. 10P e nelle schede A, B, C, D, E, F - dovrà prevedere - conformemente alla L.R. 17.06.2008, n.14 - norme per l'edilizia sostenibile. - il raggiungimento, senza benefici di carattere economico da parte del Comune, del punteggio della sostenibilità almeno pari a 1, definito secondo il sistema di valutazione delle prestazioni energetico - ambientali costituito dal protocollo ITACA MARCHE. Le opere di urbanizzazione afferenti gli ambiti di riqualificazione non ancora convenzionati dovranno essere iniziate entro 6 mesi dal ritiro del permesso di costruire degli interventi edilizi privati, ancorché previsti per lotti o stralci, salvo particolari e documentate esigenze operative di cantiere e comunque concluse prima della richiesta e/o attestazione di agibilità anche parziale degli interventi edilizi stessi.</p>
<p>art 31 superficie minima degli alloggi</p>	
<p>Nelle operazioni di recupero del patrimonio edilizio che prevedono il frazionamento delle unità immobiliari presenti all'interno del PPCS la superficie utile degli alloggi non può essere comunque inferiore a metri quadri 52. Tale disposizione non si applica alle unità immobiliari residenziali con superficie inferiore a metri quadri 52 già presenti alla data di approvazione del presente PPCS.</p>	<p>Nelle operazioni di recupero del patrimonio edilizio che prevedono il frazionamento delle unità immobiliari presenti all'interno del PPCS la superficie utile degli alloggi non può essere comunque inferiore a 40 m² per gli interventi edilizi diretti. Per gli interventi previsti negli ambiti di riqualificazione di cui all'art. 5.2 tale limite è elevato a 45 m² con l'ulteriore limitazione che la superficie di alloggi con superficie compresa tra 45 m² e 52 m² non può superare il 20% della superficie utile netta complessiva dell'intero intervento edilizio. Tale disposizione non si applica alle unità immobiliari residenziali con superficie inferiore a metri quadri 52 già presenti alla data di approvazione del presente PPCS.</p>

art 35 uso residenziale	
<p>omissis..</p> <p>35.5 Adeguamento del potere coibente ad un valore di K coincidente con il regolamento esistente</p>	<p>omissis..</p> <p>35.5 Adeguamento del potere coibente ad un valore di K coincidente con il regolamento esistente</p> <p>35.6 Le disposizioni di cui all'art. 86 – “locali integrativi alla residenza” del vigente Regolamento Edilizio Comunale nell’ambito del PPCS possono essere monetizzate con la corresponsione di un importo pari a €. 1.500 al m² di superficie di spazi integrativi da realizzare.</p> <p>Non è prevista la monetizzazione parziale della dotazione di spazi integrativi.</p> <p>Circa le modalità di pagamento si fa riferimento a quelle previste per l’A.U.S. di cui all’art. 2.4 – “corresponsione dei corrispettivi di monetizzazione” del vigente Regolamento sulle Monetizzazioni.</p> <p>Gli introiti derivanti dalla monetizzazione della dotazione dei locali integrativi saranno vincolati alla specifica destinazione per la realizzazione e/o riqualificazione degli spazi aperti quali giardini pubblici, piazze o spazi chiusi quali biblioteche, sala riunioni, sale espositive, ecc. siti all’interno del perimetro del PPCS.</p> <p>Si specifica che se nell’ambito dell’intervento edilizio si prevede la realizzazione dei locali integrativi alla residenza la superficie degli stessi non computa ai fini della determinazione della SUL come previsto dal REC vigente; viceversa qualora si optasse per la monetizzazione dei locali integrativi alla residenza la SUL del fabbricato è costituita dall’intera SUL del fabbricato stesso.</p>

Per quanto riguarda le **Schede norma allegate alle NTA**, segue riepilogo con allegate le relative elaborazioni grafiche:

Scheda A1-EX NIRVANA, Via Baroccio - Inquadramento urbanistico ed edilizio

introdotta con il PPCS approvato nel 2009 ed ancora vigente ad oggi

Scheda A2-EX NIRVANA, Via Baroccio - Prescrizioni attuative particolareggiate

introdotta con il PPCS approvato nel 2009 ed ancora vigente ad oggi

Scheda B1-EX ARENA ITALIA, Porta Lambertina - Inquadramento urbanistico ed edilizio

introdotta con il PPCS approvato nel 2009 e modificata con la **Variante 1** ancora vigente ad oggi

Scheda B2-EX ARENA ITALIA, Porta Lambertina - Prescrizioni attuative particolareggiate

introdotta con il PPCS approvato nel 2009 e modificata con la **Variante 1** ancora vigente ad oggi

Scheda C1-INCROCIO della Penna - Inquadramento urbanistico ed edilizio

introdotta con il PPCS approvato nel 2009 ed ancora vigente ad oggi

Scheda C2-INCROCIO della Penna - Prescrizioni attuative particolareggiate

introdotta con il PPCS approvato nel 2009 e modificata prima con la **Variante 1** e poi con la **Variante 2** ancora vigente ad oggi

Scheda D1-BASTIONE, via Rodi - Inquadramento urbanistico ed edilizio

introdotta con il PPCS approvato nel 2009 ed ancora vigente ad oggi

Scheda D2-BASTIONE, via Rodi - Prescrizioni attuative particolareggiate

introdotta con il PPCS approvato nel 2009 ed ancora vigente ad oggi

Scheda E1-AREA FERRI, ex parcheggio via Baroccio - Inquadramento urbanistico ed edilizio

introdotta con la **Variante 1** ed ancora vigente ad oggi

Scheda E2-AREA FERRI, ex parcheggio via Baroccio - Prescrizioni attuative particolareggiate

introdotta con la **Variante 1** e modificata con la **Variante 2** ancora vigente ad oggi

Scheda F1-AREA MULINO TARSI, via Baroccio - Inquadramento urbanistico ed edilizio

introdotta con la **Variante 2** ed ancora vigente ad oggi

Scheda F2 AREA MULINO TARSI, via Baroccio - Prescrizioni attuative particolareggiate

introdotta con la **Variante 2** e modificata con la **Variante 3** ancora vigente ad oggi

Scheda F2.1 AREA MULINO TARSI, via Baroccio - Prescrizioni attuative particolareggiate

introdotta con la **Variante 3** ed ancora vigente ad oggi

Scheda F2.2 AREA MULINO TARSI, via Baroccio - Prescrizioni attuative particolareggiate

introdotta con la **Variante 3** ed ancora vigente ad oggi

Scheda F2.3 AREA MULINO TARSI, via Baroccio - Prescrizioni attuative particolareggiate

introdotta con la **Variante 3** ed ancora vigente ad oggi

Scheda F2.4 AREA MULINO TARSI, via Baroccio - Prescrizioni attuative particolareggiate

introdotta con la **Variante 3** ed ancora vigente ad oggi

Scheda F2.5 AREA MULINO TARSI, via Baroccio - Prescrizioni attuative particolareggiate

introdotta con la **Variante 3** ed ancora vigente ad oggi





AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

EX-NIRVANA, Via Baroccio

INQUADRAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO

A1



- LEGENDA
-  Demolizione
 -  Demolizione e ricostruzione di un nuovo volume
 -  Ristrutturazione con demolizione e ricostruzione fedele della sagoma
 -  Restauro





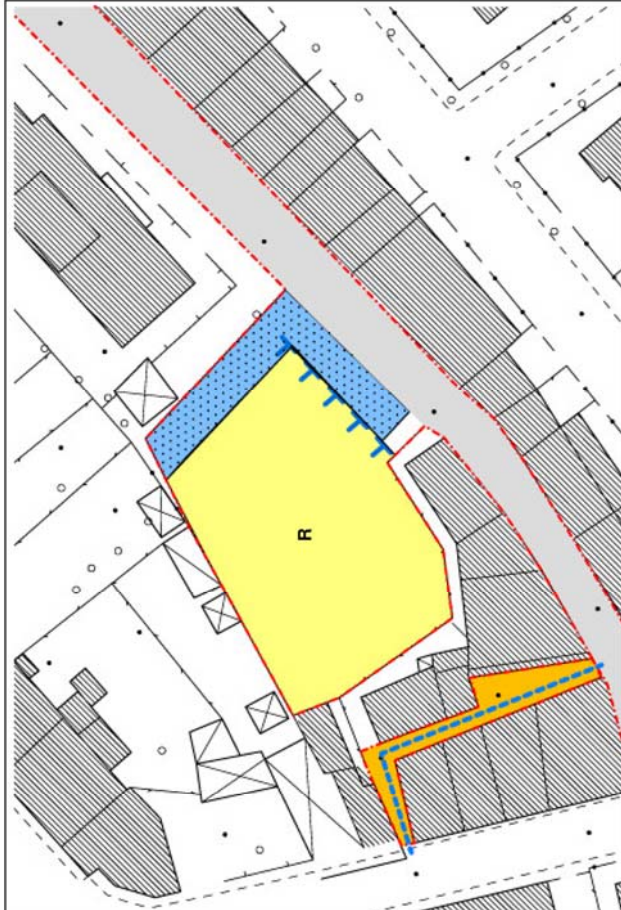
**DATI DIMENSIONALI
E PRESCRIZIONI**
scala 1:500

LEGENDA

- Ambito di intervento
- Edifici esistenti
- Copanni, tettoie
- Segno indicativo degli edifici di nuova costruzione
- Area da cedere o da assegnare ad uso pubblico
- Allineamento obbligatorio
- Percorso pedonale

DESTINAZIONI D'USO

- Edifici e pertinenze destinazione precedente
- R: residenziale
- C: commerciale
- Parcheggio pubblico
- Parcheggio pubblico interrato
- Area pedonali verdi o pavimentate
- Spazio scoperto di pertinenza
- Viabilità



STATO DI FATTO

Superficie fondiaria	mq	1021
Volume esistente	mq	3057

INDICI DI PROGETTO

Indice UF	mq/mq	1,00
S.U.L. realizzabile	mq	1021

DESTINAZIONI D'USO

residenziale	100%
--------------	------

PARAMETRI DI PROGETTO

Altezza massima degli edifici	m	10,00
Quota di imposta da via Baroccio	m	1,50
Distanza dal confine di proprietà	m	3,00
Distanza tra i fabbricati	m	6,00
Distanza dalla strada	m	5,00

AREE DI USO PUBBLICO DA CEDERE

Sup.parcheggi pubblici	Conforme alle NTA del PRG e al REC
------------------------	------------------------------------

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- La quota di imposta dell'edificio rispetto a via Baroccio non dovrà essere superiore a 1,50 m.
- La posizione dell'area a parcheggio è indicativa e può essere modificata purché i parcheggi siano facilmente accessibili dalla strada.
- Le aree destinate a parcheggio devono essere cedute al Comune o devono essere asservite ad uso pubblico.

Caratteri Architettonici

- La progettazione deve rifarsi ai caratteri tradizionali dell'edilizia storica compresa nella città murata.
- Intonaci e infissi come nella normativa espressa nelle NTA del PPCS.
- Copertura in coppi di cotto.

Opere di Urbanizzazione

- Sono prescritte:
 - la pavimentazione in pietra dei marciapiedi e il rifacimento del manto di asfalto di via Baroccio, ricadente nell'ambito di intervento, come da indicazione dei LL.PP.
 - la pavimentazione in pietra del collegamento tra via Baroccio e via Petrarca.

- il rifacimento dell'illuminazione nel tratto di via Baroccio come da indicazione dei LL.PP.



PIANO PARTICOLAREGGIATO CENTRO STORICO

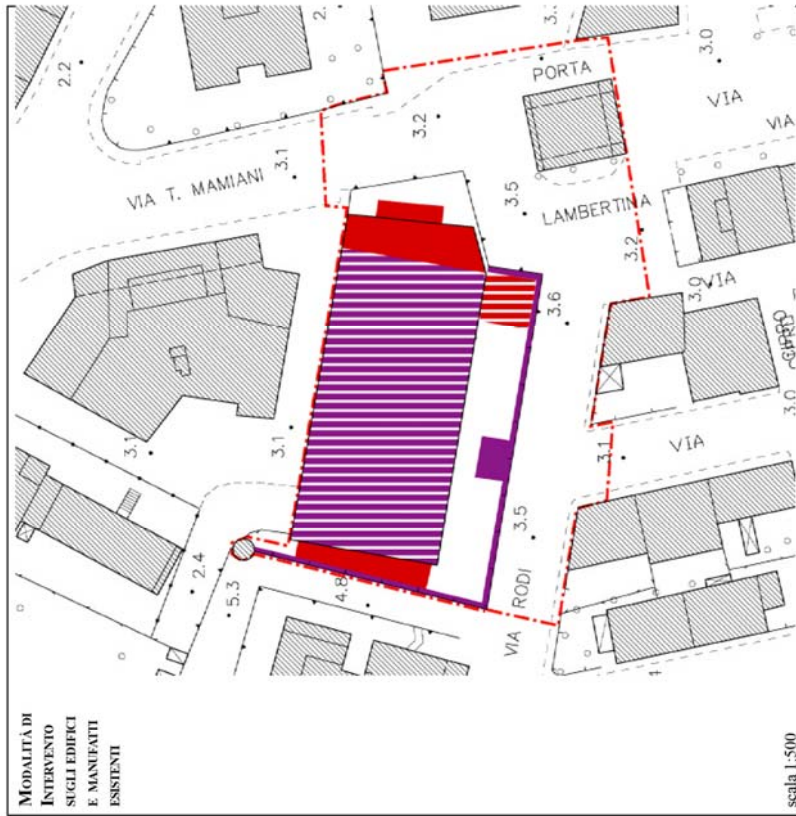
AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

EX-ARENA ITALIA, Porta Lambertina

INQUADRAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO

COMUNE DI SENIGALLIA

B₁



- LEGENDA
- Demolizione
 - Demolizione e ricostruzione di un nuovo volume
 - Ricostruzione fedele della sagoma
 - Restauro





PIANO PARTICOLAREGGIATO CENTRO STORICO

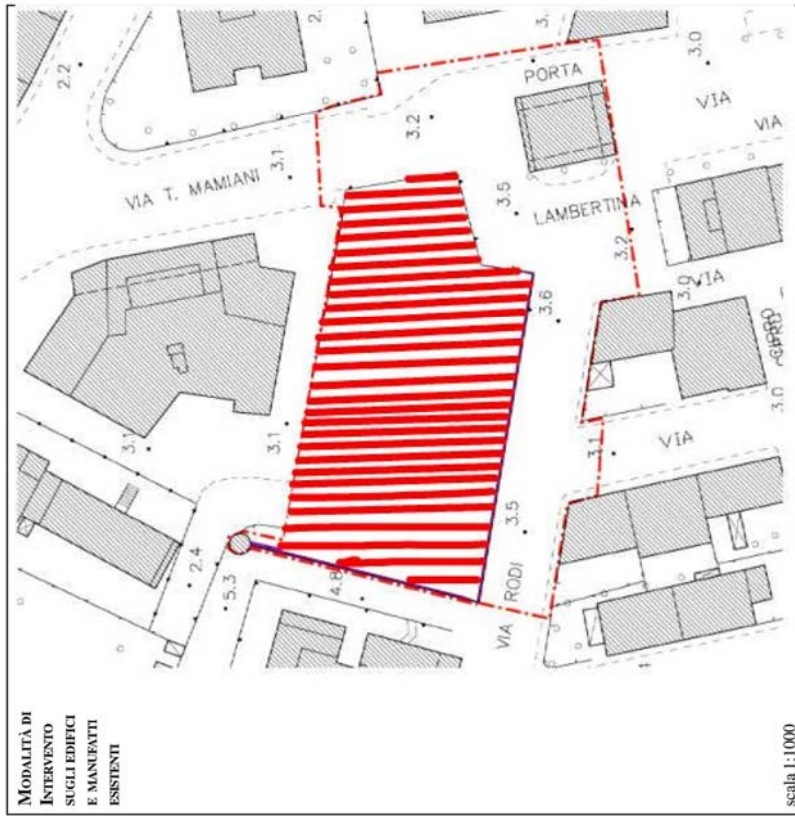
AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

EX-ARENA ITALIA, Porta Lambertina

INQUADRAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO

COMUNE DI SENIGALLIA

B1





PIANO PARTICOLAREGGIATO CENTRO STORICO

AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

EX-ARENA ITALIA, Porta Lambertina

PRESCRIZIONI ATTUATIVE PARTICOLAREGGIATE

B₂

COMUNE DI SENIGALLIA

DATI DIMENSIONALI E PRESCRIZIONI
scala 1:500

LEGENDA

- Ambito di intervento
- Edifici esistenti
- X Copanni, tettoie
- Sagoma indicativa degli edifici di nuova costruzione
- Aree da cedere o da osservare ad uso pubblico
- Allineamento obbligatorio
- Percorso pedonale

DESTINAZIONI D'USO

- Edifici e pertinenze a destinazione prevalente:
 - R: residenziale
 - C: commerciale
- Parcheggio pubblico
- P Parcheggio pubblico interrato
- Aree pedonali verdi o pavimentate
- Spazio scoperto di pertinenza
- Viabilità

STATO DI FATTO

Superficie fondiaria	mq	1450
Volume esistente	mq	8538
SUL esistente	mq	1245

INDICI DI PROGETTO

SUL realizzabile max	mq	750
----------------------	----	-----

DESTINAZIONI D'USO

residenziale	100%
--------------	------

PARAMETRI DI PROGETTO

Altezza massima degli edifici	m	esistente
Distanza dai confini	m	esistente
Distanza dalle mura	m	12

AREE DI USO PUBBLICO DA CEDERE

Sup. aree pedonali, verdi o pavimentate	mq	(1450-250)
Sup. parcheggi privati	in conformità alle NTA del PRG e al REC nel piano interrato	
Sup. parcheggi pubblici	da monetizzare secondo le quantità fissate dalle NTA del PRG e dal REC.	

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- È possibile realizzare un numero massimo di due piani fuori terra + 1 piano interrato o seminterrato.
- La destinazione d'uso è residenziale al 100%.
- È prescritto:
 - la cessione totale gratuita delle aree pedonali verdi o pavimentate.

Caratteri Architettonici

- La progettazione deve riferirsi ai caratteri tradizionali dell'edilizia storica compresa nella città murata.
- Intonaci ed infissi come nella normativa espressa nelle NTA del PPCS.
- Coperture in coppi di cotto.

Opere di Urbanizzazione

- La quantità, qualità ed oneri finanziari per la realizzazione delle OOUU saranno stabilite dal Servizio LLPP proporzionalmente a quanto previsto per l'adiacente bastione di via Rodi.
- Le indicazioni per il presente ambito dovranno essere sviluppate in un progetto definitivo da inoltrare entro 6 mesi a far data dall'approvazione del PPCS. Il progetto definitivo, oltre che dettagliare gli interventi edili ed urbanistici in termini di quantità e oneri finanziari, dovrà esplicitare gli apporti in termini di qualità per garantire e migliorare la tutela e valorizzazione delle mura e della "Porta Lambertina"; il progetto che sarà approvato dal C. integrerà il presente PPCS senza ulteriori adempimenti. In caso di non accoglimento restano salve tutte le indicazioni e prescrizioni contenute negli elaborati B2, così come adottate con delibera C.C. n° 88 del 26-08-2008.

Approvazione 2009



**DATI DIMENSIONALI
E PRESCRIZIONI**

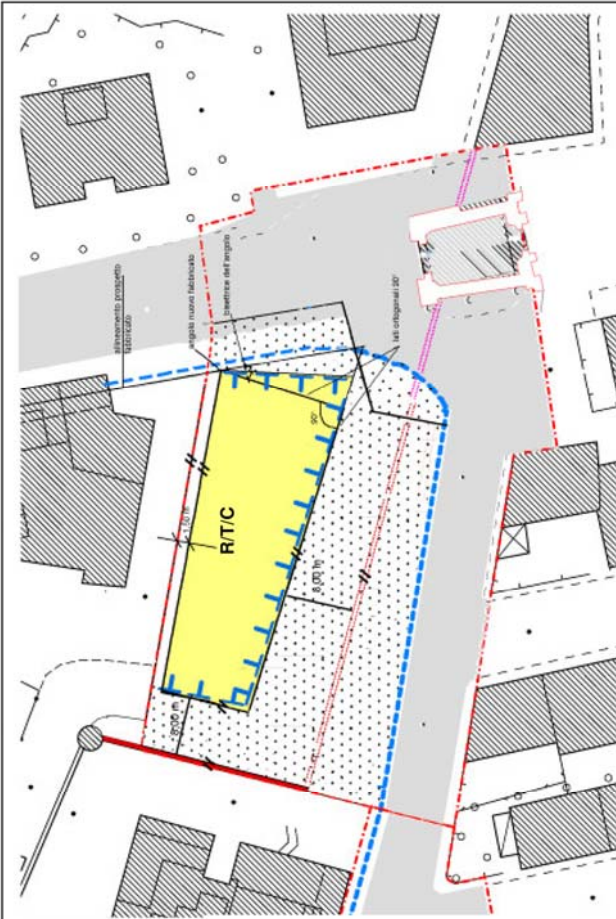
scala 1:500

LEGENDA

- Ambito di intervento
- Edifici esistenti
- Capanni, settore
- Segno indicativo degli edifici di nuova costruzione
- Area da cedere o da asservire ad uso pubblico
- Allineamento obbligatorio
- Percorso pedonale

DESTINAZIONI D'USO

- Edifici e pertinenze o destinazione prevalente: R: residenziale C: commerciale T: terziario
- Mura urbane da riportare alla luce
- Spazio scoperto di pertinenza privata di uso pubblico
- Visibilità



STATO DI FATTO

Superficie fondiaria catastale	mq	1311,00
La consistenza edilizia è quella risultante dall'attestato del Dirigente Area Tecnica Territorio Ambiente del 27/11/2013 prot. 62854		

DESTINAZIONI D'USO

Il fabbricato dovrà essere composto di:

- piano interrato o seminterrato; parcheggi;
- eventuale piano terra: commercio, uffici;
- eventuale p. rialzato: commercio, uffici, residenza;
- piano primo: uffici, residenza;
- piano secondo: residenza.

L'eventuale sottotetto non potrà prevedere alloggi autonomi.

PARAMETRI DI PROGETTO

Altezza massima degli edifici:	m	10,50
Distanza dai confini: in conformità a quanto disposto dall'art. 6.1 delle NTA del PPS	1,50 parallelo al confine	
Distanza dalle mura urbane - lato ovest e lato sud	m	8,00
Fili fissi lato ovest e lato sud paralleli alle mura urbane	m	8,00

AREE DI USO PUBBLICO DA CEDERE O ASSERVIRE

Sup. aree pedonali, verdi o pavimentate all'esterno dell'area di sedime del fabbricato	Da realizzare in conformità alle NTA del PRG e al REC nel piano interrato
Sup. parcheggi privati	Da monetizzare secondo le quantità fissate dalle NTA del PRG e dal REC.
Sup. parcheggi pubblici	

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- Sono consentite modifiche dettate da esigenze tecniche per la realizzazione dell'intervento da sottoporre preventivamente all'Ufficio di Piano. La composizione architettonica e l'apparato compositivo dei prospetti dovrà fare riferimento a modelli architettonici semplici del rione Porto Quati, a titolo puramente esemplificativo. L'edificio d'angolo di via Carducci con via Dogana Vecchia e l'edificio di Largo Puccini lato monte.
- La sistemazione degli spazi esterni dovrà essere attuata mediante l'evidenziazione del tracciato delle mura con elementi fisici ex novo tali da evidenziare la geometria del tracciato con fascia in calcare bianco o alzato in pietra inserito nella pavimentazione in arenaria.
- La messa in luce delle mura urbane e delle loro fondazioni dovrà essere realizzata attraverso l'estensione del piano interrato fino alla scarpa delle mura stesse in modo da renderle visibili e iscritte nelle visite guidate delle mura della città.
- La Superficie Utile Lorda e il Volume saranno determinati in base alle seguenti specificazioni:
 - Arretramento del fronte del fabbricato su via Mamiani allineandolo con il filo della parete del fabbricato adiacente e non con il portico.
 - Il prospetto lato confine nord dovrà essere parallelo al confine ed alla distanza di m. 1,50 dal confine stesso.
 - I prospetti lato ovest e lato sud dovranno essere paralleli alle mura urbane esistenti ed alla distanza di m. 8,00 misurata a quota 0,00 rispetto al caposaldo posto nello spigolo a terra di Porta Lambertina.
 - Dovrà essere data puntuale esecuzione agli impegni previsti a carico del soggetto attuatore con atto d'obbligo del 27/11/2013 prot. 2013/63568 del 28/11/2013) con particolare riferimento alla cessione gratuita e temporanea dell'area al Comune da destinare a parcheggio pubblico

- Fine dei lavori, collaudo, cessione e presa in consegna delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. - Entro il 03.11.2019
 - Fine dei lavori, dichiarazione e rilascio del certificato di agibilità di tutti gli interventi edilizi afferenti alla sfera privata entro il 03.11.2019 e comunque dopo il collaudo, cessione e presa in consegna delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
- NB: Le distanze e altezze sono da intendersi al lordo delle disposizioni derogatorie statali e regionali sul contenimento del consumo energetico.

MODALITA' DI CESSIONE E/O ASSERVIMENTO ALL'USO PUBBLICO PERMANENTE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.

- SPAZIOSCOPERTE

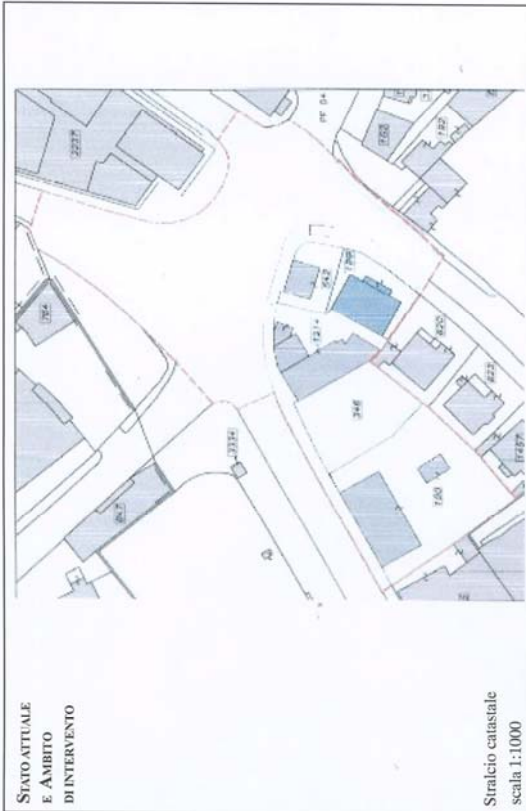
Le aree pubbliche scoperte che insistono su proprietà private interrate saranno assoggettate ad uso pubblico permanente con l'obbligo del soggetto attuatore di provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria permanente mediante sottoscrizione di una convenzione che dovrà prevedere inoltre l'obbligo di rendere visibili e visitabili le mura urbane al piano interrato. Saranno a carico del Comune le forniture dell'energia elettrica e dell'acqua per l'irrigazione del giardino.

COMUNE DI SENIGALLIA

PIANO PARTICOLAREGGIATO CENTRO STORICO

C1

AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA **INCROCIO della Penna** INQUADRAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO



LEGENDA

- Demolizione
- Demolizione e ricostruzione di un nuovo volume

- Ristrutturazione con demolizione e ricostruzione fedele della sagoma
- Ristrutturazione / riqualificazione



Approvazione 2009
(nessuna modifica)

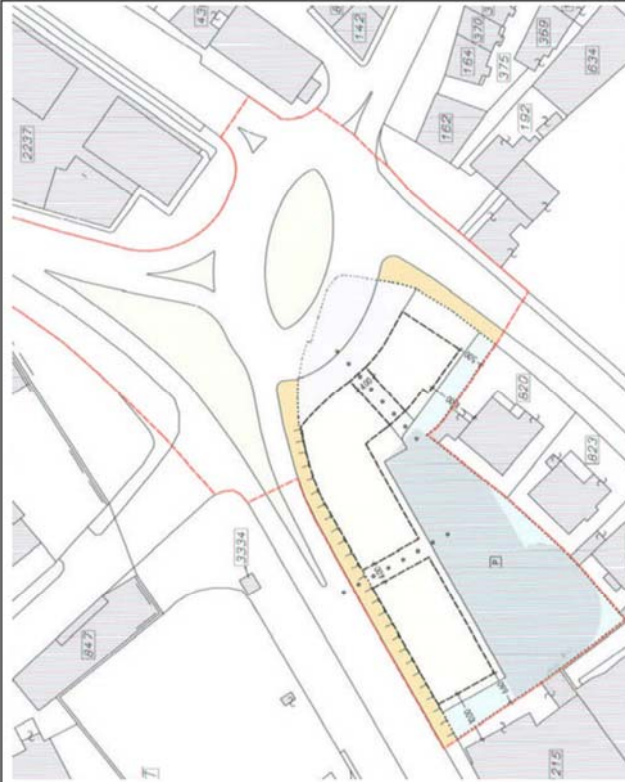


**DATI DIMENSIONALI
 E PRESCRIZIONI**

scala 1:500

Legenda:

- Confine di proprietà
- Ambito di intervento
- Edifici esistenti
- Sagoma indicativa degli edifici di nuova costruzione
- Aree da cedere ad uso pubblico (per rotatoria e percorso pedonale)
- Allineamento obbligatorio
- Percorso pedonale
- Edifici e spazi scoperti di pertinenza
- Parcheggio pubblico a raso
- Parcheggio pubblico interrato
- Aree pedonali verdi o pavimentate
- Viabilità



STATO DI FATTO

Superficie territoriale	mq	6.368,30
SUL esistente	mq	2.318,00

INDICI DI PROGETTO

Indice UT	mq/mq	0,62
S.U.L. realizzabile	mq	3.950,00

DESTINAZIONI D'USO

residenziale	100%
Direzionale / Commerciale	Amnesso al PT

PARAMETRI DI PROGETTO

Altezza massima degli edifici dalla quota di imposta di viale Leopardi	m	12,30
Distanza dai fabbricati	m	10,00

AREE DI USO PUBBLICO DA CEDERE

Sup. parcheggio pubblico	mq	2.100
--------------------------	----	-------

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- Le aree destinate a parcheggio pubblico (sia esterne che interrate) dovranno essere cedute al Comune.
- Il parcheggio pubblico interrato dovrà essere collocato al primo piano interrato e dovrà avere accesso e uscita autonoma rispetto al parcheggio privato e accesso diretto dal parcheggio pubblico scoperto.

Caratteri Architettonici

- La progettazione deve rifarsi ai caratteri tradizionali dell'edilizia storica compresa nella città murata. Intonaci e infissi come nelle NTA del PPCS.
- Copertura in coppi di cotto.
- Gli interventi edilizi dovranno ricomprendere almeno una quota di edilizia residenziale pubblica convenzionata per la vendita e/o la locazione secondo la convenzione di cui all' art. 17 della L.R. 16.12.2005, n. 36 e s.m.i., in misura pari almeno al 15% della SUL realizzabile. (recepimento emendamento n. 24)

Opere di Urbanizzazione

- Tra le opere di urbanizzazione a carico del soggetto attuatore dovrà essere realizzata l'infrastruttura viaria della nuova "rotatoria della Penna" compresi idonei e funzionali percorsi di collegamento pedonali e ciclabili interrati.
- Le opere di uso pubblico (primarie e secondarie) dovranno essere realizzate in accordo con il Servizio LL.PP.





**DATI DIMENSIONALI
 E PRESCRIZIONI**

scala 1: 1000

LEGENDA

- Ambito di intervento
- Edifici esistenti
- Capanni, tettoie
- Sogno indicativa degli edifici di nuova costruzione
- Area da cedere o da asservire
- Allineamento obbligatorio
- Percorso pedonale

DESTINAZIONI D'USO

- Edifici e pertinenze o destinazione residenziale
- R: residenziale
- C: commerciale
- D: dirigenziale
- Parcheggio pubblico
- Parcheggio pubblico interrato
- Area pedonali vera o pavimentate
- Spazio scoperto di pertinenza
- Viabilità
- Aree verdi pubbliche concesse alla viabilità



STATO DIFATTO

Superficie territoriale	mq	7492
Superficie fondiaria	mq	2741

INDICI DI PROGETTO

Indice UT	mq/mq	0,55
S.U.L. realizzabile	mq	4105

DESTINAZIONI D'USO

Residenziale	AmMESSO al PT e al 1° e P	100%
Dirigenziale	AmMESSO al PT e al 1° e P	
Commerciale	AmMESSO al PT	

PARAMETRI DI PROGETTO

Altezza massima degli edifici dalla quota di imposta torrioni Leopardi (m 15,30 per i	m	12,30
Distanza dai fabbricati fuori dall'ambito di intervento	m	10,00

AREE DI USO PUBBLICO DA CEDERE O ASSERVIRE E DOTAZIONI DI PARCHEGGI

Sup. parcheggi privati	Da realizzare in conformità alle NTA del PRG e al REC	mq	
Sup. parcheggio pubblico	Da realizzare secondo le quantità fissate dalle NTA del PRG e al REC	mq	700

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- Le aree destinate a parcheggio pubblico (sia esterne che interrate) dovranno essere cedute al Comune.
- Il parcheggio pubblico dovrà avere accesso e uscita autonoma rispetto al parcheggio privato.
- Possibilità di suddivisione dell'ambito di riqualificazione in due stralci ed eventuali ulteriori lotti dell'attuazione all'interno degli stessi e garantendo comunque un coordinamento urbanistico ed edilizio dell'intero intervento;
- Sostituzione della quota del 15% di E.R.S. con la corrispondenza al Comune della differenza di valore tra il prezzo convenzionale di cessione degli alloggi di edilizia residenziale sociale (calcolato secondo quanto disposto dalle vigenti norme regionali) e il valore di mercato dell'edilizia civile (stabilito dall'OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare) da destinare quale contributo per l'affitto;
- Le opere di sistemazione e ogni altro aspetto inerente l'intervento sono definiti nella presente scheda da coordinare con quanto indicato nella pratica edilizia 11/173, nel documento istruttorio in data 24/10/2011 approvati con deliberazione G.M. n. 216 del 25/10/2011;
- Sono consentite modifiche dettate da esigenze tecniche per la realizzazione dell'intervento da sottoporre comunque preventivamente all'Ufficio di Piano.

Variante 1



**DATI DIMENSIONALI
 E PRESCRIZIONI**

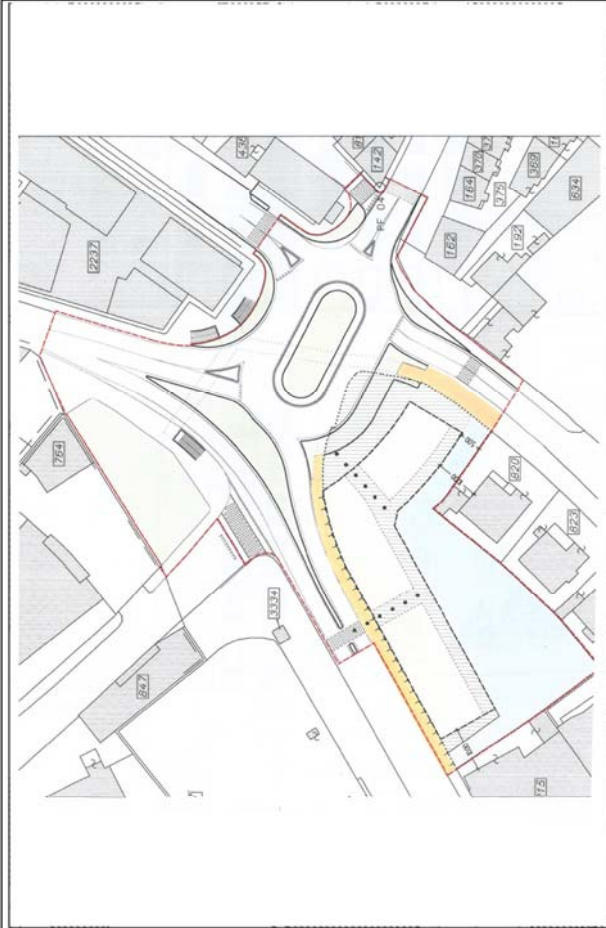
scala 1: 1000

LEGENDA

- Ambito di intervento
- Edifici esistenti
- Capanni, tettoie
- Sopraelevazione degli edifici di nuova costruzione
- Area da cedere o da asservire ad uso pubblico
- Allineamento obbligatorio
- Percorso pedonale

DESTINAZIONI D'USO

- Edifici e pertinenze a destinazione residenziale
- C: commerciale
- D: direzionale
- Parcheggio pubblico
- Parcheggio pubblico interrato
- Area pedonali verdi o pavimentale
- Spazio scoperto di pertinenza
- Viabilità
- Area verdi pubbliche connesse alla viabilità



STATO DI FATTO

Superficie territoriale	mq	7492
Superficie fondiaria	mq	2741

INDICI DI PROGETTO

Indice U.T.	mq/mq	0,62
S.U.L. realizzabile	mq	4655

DESTINAZIONI D'USO

Residenziale	Amnesso al PT e al 1° P	100%
Direzionale	Amnesso al PT	
Commerciale	Amnesso al PT	

PARAMETRI DI PROGETTO

Altezza massima degli edifici dalla quota di imposta di viale Leopardi	m	Si fa riferimento agli elaborati già approvati con del. C.M. 25/10/11 n. 236
Distanza dai fabbricati fuori dall'ambito di intervento	m	10,00

AREE DI USO PUBBLICO DA CEDERE O ASSERVIRE E DOTAZIONI DI PARCHEGGI

Sup. parcheggi privati	Da realizzare in conformità alle NTA del PRG e al REC
Sup. parcheggio pubblico	Da realizzare secondo la quantità prevista dalla NTA del PRG e al REC, o da monetizzare
Sup. parcheggio pubblico integrativo	m.q. 700 si rimanda alle prescrizioni particolari




PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- I parcheggi pubblici integrativi (mq. 700) saranno ceduti al comune e potranno essere reperiti e realizzati anche in aree adiacenti al perimetro del PPCS
- Il parcheggio pubblico dovrà avere accesso e uscita autonoma rispetto al parcheggio privato.
- Possibilità di suddivisione dell'ambito di riqualificazione in due stralci ed eventuali ulteriori lotti dell'attuazione all'interno degli stessi e garantendo comunque un coordinamento urbanistico edilizio dell'intero intervento;
- Sostituzione della quota del 15% di E.R.S. con la corrispondenza al Comune della differenza di valore tra il prezzo convenzionale di cessione degli alloggi di edilizia residenziale sociale (calcolato secondo quanto disposto dalle vigenti norme regionali) e il valore di mercato dell'edilizia civile (stabilito dall'OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare) da destinare quale contributo per l'affitto;
- Le opere di sistemazione e ogni altro aspetto inerente l'intervento sono definiti nella presente scheda da coordinare con quanto indicato nella pratica edilizia 11/173, nel documento istruttorio in data 24/10/2011 approvati con deliberazione G.M. n. 216 del 25/10/2011;
- Sono consentite modifiche dettate da esigenze tecniche per la realizzazione dell'intervento da sottoporre comunque preventivamente all'Ufficio di Piano.
- Per la realizzazione dell'intervento, si fa riferimento all'art. 23.2 delle NTA del P.P.C.S.



Approvazione 2009 (nessuna modifica)

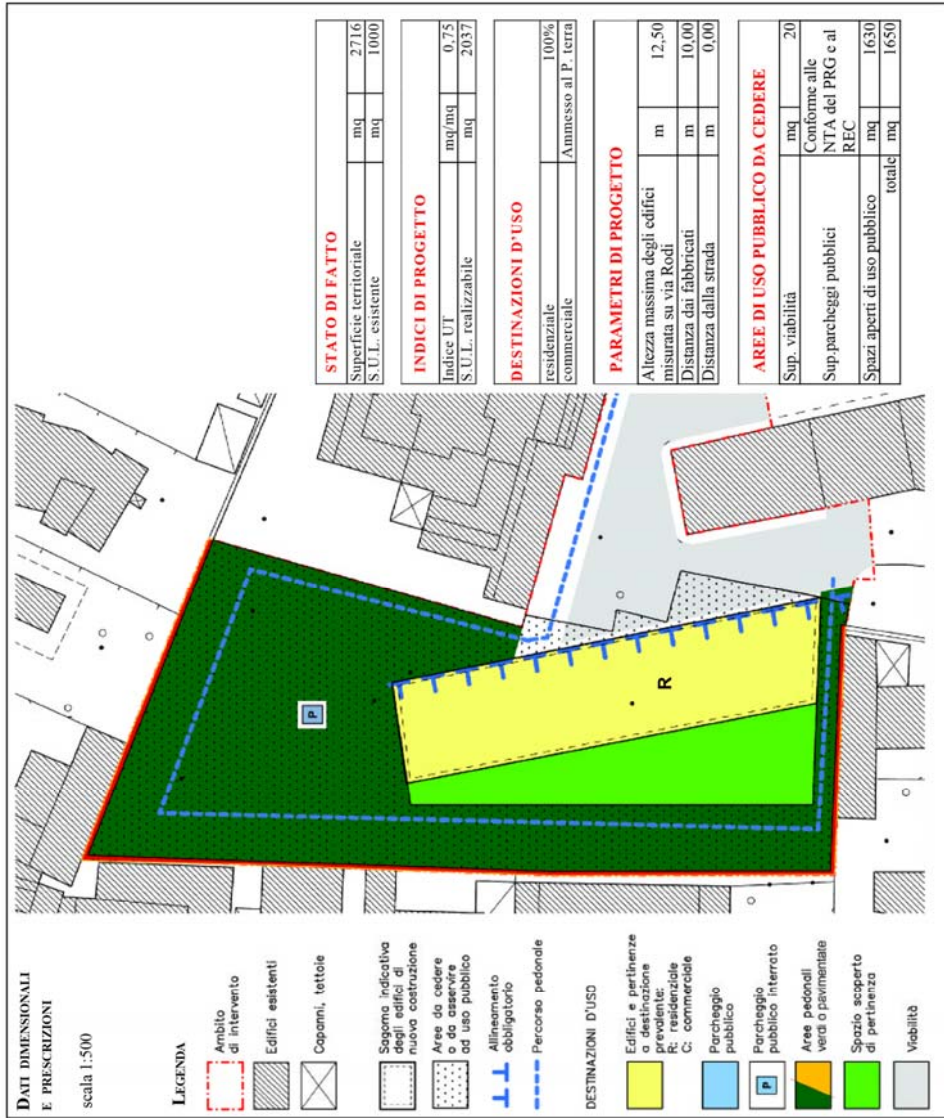


- LEGGENDA**
-  Demolizione
 -  Demolizione e ricostruzione di un nuovo volume
 -  Ristrutturazione con demolizione e ricostruzione fedele della sagoma
 -  Restauro





Approvazione 2009 (nessuna modifica)



PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- La sagoma degli edifici è indicativa e può essere modificata nel rispetto di tutti i parametri urbanistici prescritti.
- L'area di urbanizzazione secondaria dovrà essere ceduta al Comune, così come il parcheggio pubblico.
- Il parcheggio pubblico interrato dovrà essere collocato alla quota di via Rodi (con uno scarto massimo di 1,00 m), dovrà avere accesso e uscita autonoma rispetto al parcheggio privato e accesso diretto da via Rodi.

Caratteri Architettonici

- La progettazione deve rifarsi ai caratteri tradizionali dell'edilizia storica compresa nella città murata. Intonaci e infissi come nelle NTA del PPCS. Copertura in coppi di cotto.

Opere di Urbanizzazione

- Le opere di uso pubblico (primarie e secondarie) dovranno essere realizzate in accordo con il Servizio L.L. PP.

COMUNE DI SENGALLIA

E1

AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

AREA FERRI, ex parcheggio via Baroccio
INQUADRAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO

PIANO PARTICOLAREGGIATO CENTRO STORICO



STATO ATTUALE
E AMBITO
DI INTERVENTO





Stralcio catastrale
scala 1:1000

MODALITÀ DI
INTERVENTO
SUGLI EDIFICI
E MANUFATTI
ESISTENTI



scala 1:1000

LEGENDA

-  Demolizione
-  Demolizione e ricostruzione di un nuovo volume

-  Ristrutturazione con demolizione e ricostruzione fedele della sagoma
-  Restauro

scheda introdotta con Variante 1
(nessuna modifica)





DATI DIMENSIONALI E PRESCRIZIONI

scala 1:500

LEGENDA

- Ambito di intervento
- Edifici esistenti
- Coperni, tettoie
- Sogorno indicativo degli edifici di nuova costruzione
- Area da cedere o da asservire ad uso pubblico
- Allineamento obbligatorio
- Percorso pedonale

DESTINAZIONI D'USO

- Edifici e pertinenze a destinazione prevalente:
 - R: residenziale
 - C: commerciale
- Parcheggio pubblico
- Parcheggio pubblico interrato
- Area pedonali verdi o pavimentate
- Spazio scoperto di pertinenza
- Viabilità



STATO DI FATTO

Superficie territoriale	mq	837,00
Superficie fondiaria	mq	761,00

INDICI DI PROGETTO

Indice UT	mq/mq	0,83
S.U.L. realizzabile	mq	700,00

DESTINAZIONI D'USO

residenziale	100%
--------------	------

PARAMETRI DI PROGETTO

Altezza massima degli edifici:	m	10,70
Distanza dai confini:	m	3,00 – 5,00
Distanza dalle strade	m	5,00

AREE DI USO PUBBLICO DA CEDERE O ASSERVIRE E DOTAZIONE DI PARCHEGGI

Sup. parcheggi privati	Da realizzare in conformità alle NTA del PRG e al REC nel piano interrato
Sup. parcheggi pubblici	Da monetizzare secondo le quantità fissate dalle NTA del PRG e dal REC.
Area da cedere	E' prescritta la cessione gratuita delle aree per l'allargamento di via Baroccio.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- Tipologia edilizia: 3 piani +1 piano interrato;
 - La realizzazione del percorso pedonale e ciclabile di collegamento tra via Baroccio e viale Leopardi verrà attuata dall'Amministrazione Comunale in una fase successiva all'intervento di riqualificazione;
 - Il sottotetto non potrà prevedere alloggi autonomi.

Caratteri Architettonici:

- Le opere di sistemazione, e ogni altro aspetto inerente l'intervento sono definiti nella presente scheda da coordinare con quanto indicato nella pratica edilizia n°L/2011/3, e nel relativo documento istruttorio in data 09.06.2011;

- Sono consentite modifiche dettate da esigenze tecniche per la realizzazione dell'intervento da sottoporre comunque preventivamente all'Ufficio di Piano.

Tempistica:

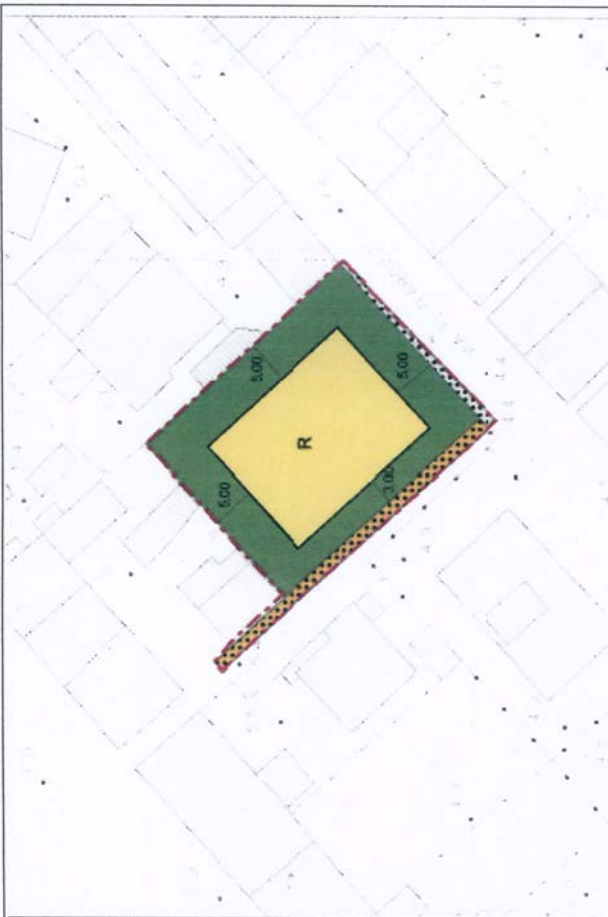
- Per la realizzazione dell'intervento, si fa riferimento all'art. 23.2 delle NTA del PPCS.

E₂ AREA FERRI, ex parcheggio via Baroccio

PRESCRIZIONI ATTUATIVE PARTICOLAREGGIATE



Variante 2



DATI DIMENSIONALI E PRESCRIZIONI
scala 1:500

LEGENDA

- Ambito di intervento
- Edifici esistenti
- Coperti, tettoie
- Sopraelevazione indicativa degli edifici di nuova costruzione
- Area da cedere in uso pubblico
- Allineamento obbligatorio
- Percorso pedonale

DESTINAZIONI D'USO

- Edifici e pertinenze esistenti
- R: residenziale
- C: commerciale
- Parcheggio pubblico
- Parcheggio pubblico interrato
- Aree pedonali verdi e pavimentate
- Spazio scoperto di pertinenza
- Visibilità

STATO DI FATTO

Superficie territoriale	mq	837,00
Superficie fondiaria	mq	761,00

INDICI DI PROGETTO

Indice UT	mq/mq	0,88
S.U.L. realizzabile	mq	740,00

DESTINAZIONI D'USO

residenziale	100%
--------------	------

PARAMETRI DI PROGETTO

Altezza massima degli edifici:	m	11,70
Distanza dai confini:	m	3,00 - 5,00
Distanza dalle strade	m	5,00

AREE DI USO PUBBLICO DA CEDERE O ASSERVIRE E DOTAZIONE DI PARCHeggi

Sup. parcheggi privati	Da realizzare in conformità alle NTA del PRG e al REC nel piano interrato
Sup. parcheggi pubblici	Da cedere o monetizzare secondo le quantità fissate dalle NTA del PRG e dal REC
Area da cedere	E' prescritta la cessione gratuita delle aree per l'allargamento di via Baroccio.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- Tipologia edilizia : 4 piani + 1 piano interrato
- La realizzazione del percorso pedonale e ciclabile di collegamento tra via Baroccio e viale Leopardi verrà attuata dall'Amministrazione Comunale in una fase successiva all'intervento di riqualificazione;

Caratteri Architettonici:

- Le opere di sistemazione, e ogni altro aspetto inerente l'intervento sono definiti nella presente scheda da coordinare con quanto indicato nella pratica edilizia n°15/171 del 25.09.2015 e nel relativo documento istruttorio
- Sono consentite modifiche dettate da esigenze tecniche per la realizzazione dell'intervento da sottoporre comunque preventivamente all'Ufficio di Piano.

Templistica:

- Per la realizzazione dell'intervento, si fa riferimento all'art. 23.2 delle NTA del PPCS.

COMUNE DI SENIGALLIA

PIANO PARTICOLAREGGIATO CENTRO STORICO

F1

AMBITO DIRIQUALIFICAZIONE URBANA
AREA MULINO TARSLI, Via Baroccio
INQUADRAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO



scheda introdotta con Variante 2 (nessuna modifica)

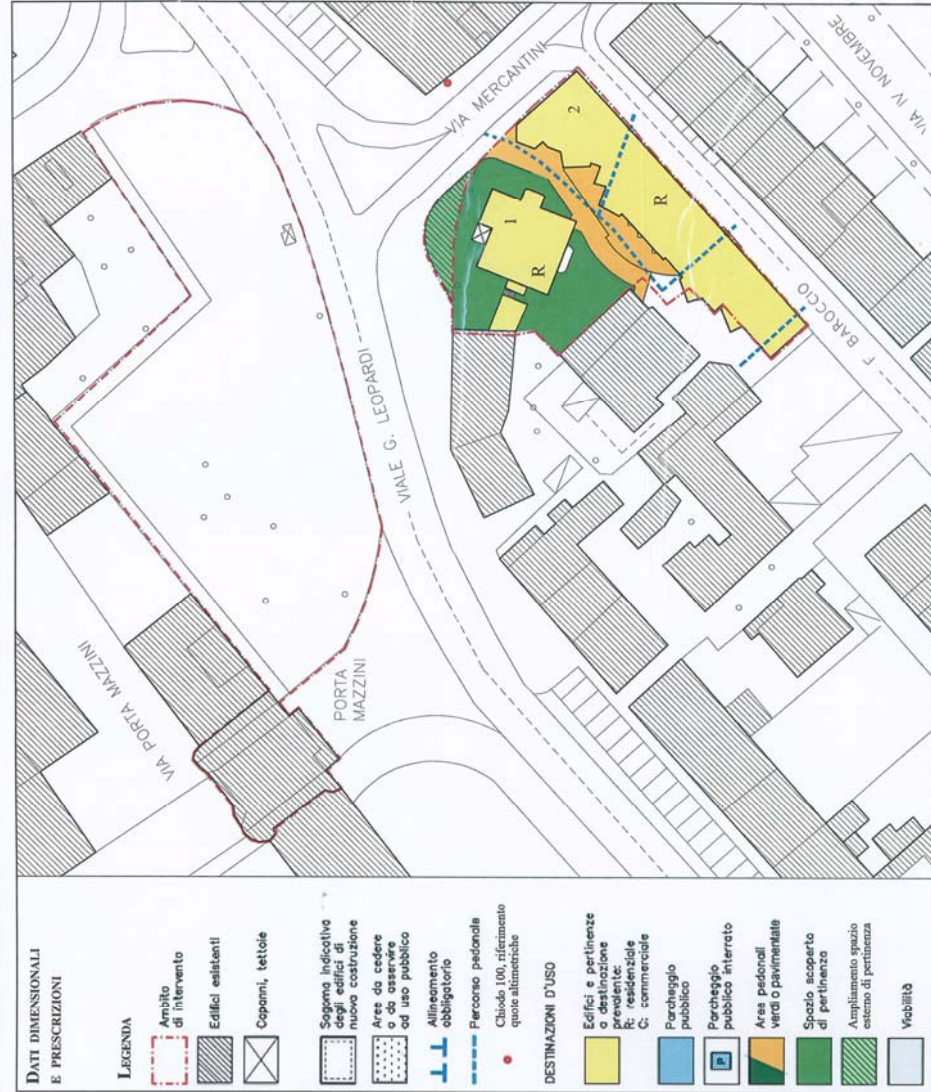
F₂

AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

AREA MULINO TARSI, Via Baroccio PRESCRIZIONI ATTUATIVE PARTICOLAREGGIATE

PIANO PARTICOLAREGGIATO CENTRO STORICO

ALLEGATO D



PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- Le quote alimetriche vanno riferite alla stazione di rilievo: chiodo 100 = + 0,00 (vedi legenda)
- Gli interventi edilizi potranno essere eseguiti in due stralci: il primo concernente la villa (n° 1) il secondo concernente il mulino (n° 2)

Caratteri Architettonici

- Le caratteristiche degli edifici, sia per la villa che per l'ex-mulino, sono quelle definite negli elaborati allegati, presentati in data pro-pocollo

Opere di Urbanizzazione

- Le opere dovranno essere concordate con l'amministrazione comunale in termini di quantità e qualità sulla base di quanto disposto dalla delibera GM del 19/01/2016 n° 12 - "Interventi di trasformazione urbana. Procedure per le valutazioni della sostenibilità e avvio delle fasi di sperimentazione e condizione".
- Le opere di urbanizzazione saranno eseguite all'interno dell'ambito di intervento e potranno riguardare anche il restauro delle mura urbane e della porta Maddalena.

Tempestività:

- Per la realizzazione dell'intervento, si fa riferimento all'art. 23.2 delle NTA del P.P.C.S.

STATO DI FATTO

Superficie Fondiaria	mq	1100,60
SUJ. esistente	mq	1849,91
Volume esistente	mc	5873,79

INDICI DI PROGETTO

SUJ. di progetto	mq	1983,00
Volume di progetto	mc	6192,21

DESTINAZIONI D'USO

VILLA	residenziale	100-%
EX-MULINO	residenziale commerciale	P2° e sottotetto PT e ammesso al P1°

PARAMETRI DI PROGETTO

Altezza massima degli edifici	VILLA m 12,00 EX-MULINO m 15,00
Distanza dal confine di proprietà	esistente
Distanza tra i fabbricati	esistente (ampliamenti a m 9,00 ma pareti finestrate)
Distanza dalla strada	esistente
Sup di parcheggi pubblici	da reperire in conformità alle NTA del PRG e del REC o eventuale monetizzazione.
Aree da cedere	E' prevista la cessione dell'area pubblica al privato per la ridefinizione della viabilità pedonale

DATI DIMENSIONALI E PRESCRIZIONI

LEGENDA

- Ambito di intervento
- ▨ Edifici esistenti
- ⊗ Copanni, tettoie
- Segno indicativo degli edifici di nuova costruzione
- ▨ Area da cedere (per ampliamento ed uso pubblico)
- ⊥ Allineamento obbligatorio
- Percorso pedonale
- Chiodo 100 riferimento quote alimetriche

DESTINAZIONI D'USO

- Edifici e pertinenze o destinazione prevalente: residenziale (R), commerciale (C)
- Parcheggio pubblico
- Parcheggio pubblico interrato
- Area pedonali verdi o pavimentale
- Spazio scoperto di pertinenza
- Ampliamento spazio esterno di pertinenza
- Viabilità



DATI DIMENSIONALI E PRESCRIZIONI

LEGENDA

- Ambito di intervento
- Edifici esistenti
- Coperni, tettoie
- Sogno indicativo degli edifici di nuova costruzione
- Area da cedere o da asservire ad uso pubblico
- Allineamento obbligatorio
- Percorso pedonale
- Chiodo 100, riferimento quote altimetriche

DESTINAZIONI D'USO

- Edifici e pertinenze o destinazione prevalente:
 - R: residenziale
 - C: commerciale
- Parcheggio pubblico
- Parcheggio pubblico interrato
- Area pedonali verdi o pavimentabile
- Spazio scoperto di pertinenza
- Ampliamento spazio scoperto di pertinenza
- Viabilità



PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- quote altimetriche vanno riferite alla stazione di rilievo: chiodo 100 = +0,00 (vedi legenda)
- Gli interventi edilizi potranno essere eseguiti in due stralci:
 - il primo concernente la villa (n°1)
 - il secondo concernente il mulino (n°2)

Caratteri Architettonici e planivolumetrici e rapporto con gli edifici circostanti (art.9 u.c. D.M. 1444/68)

- Le caratteristiche degli edifici, sia per la villa che per l'ex-mulino, sono definite negli elaborati presentati in data protocollo
- Le caratteristiche planivolumetriche dell'edificio realizzabile sull'area EX-MULINO ed i rapporti spaziali con gli edifici circostanti sono definiti negli elaborati del progetto planivolumetrico presentato in data protocollo

Opere di Urbanizzazione

- Le opere dovranno essere concordate con l'amministrazione comunale in termini di quantità e qualità e sulla base di quanto dispostodalla delibera GM del 19/01/2016 n°12 - "Interventi di trasformazione urbana. Procedure per le valutazioni della sostenibilità e avvio delle fasi di sperimentazione e condivisione".
- Le opere di urbanizzazione saranno eseguite all'interno dell'ambito di intervento e potranno riguardare anche il restauro delle mura urbane della porta Maddalena.

STATO DI FATTO	
Superficie Fondiaria	mq 1100,60
SUL esistente	mq 1849,91
Volume esistente	mc 5873,79
STATO DI PROGETTO	
SUL di progetto	mq 1977,25
Volume di progetto	mc 6220,63
DESTINAZIONI D'USO	
VILLA	residenziale 100%
EX-MULINO	residenziale P22 e sottotetto
	commerciale P1 e annesso al P1°
PARAMETRI DI PROGETTO	
Altezza massima degli edifici	VILLA m 12,00 EX-MULINO m 15,00
Distanza dal confine di proprietà	esistente
Distanza tra i fabbricati	vedi planivolumetrico allegati
Distanza dalla strada	F2.1 - F2.2 - F2.3 - F2.4 - F2.5
Sup di parcheggi pubblici	da reperire in conformità alle NTA del PRG e del REC o eventuale monetizzazione. I parcheggi privati afferenti la "villa" potranno essere previsti, previo convenzionamento con il comune, nell'adiacente parcheggio della pesa.
Sup di parcheggi privati	
Arce da cedere	è prevista la cessione dell'area pubblica al privato per la ridefinizione della viabilità pedonale.



PIANO PARTICOLAREGGIATO CENTRO STORICO

AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

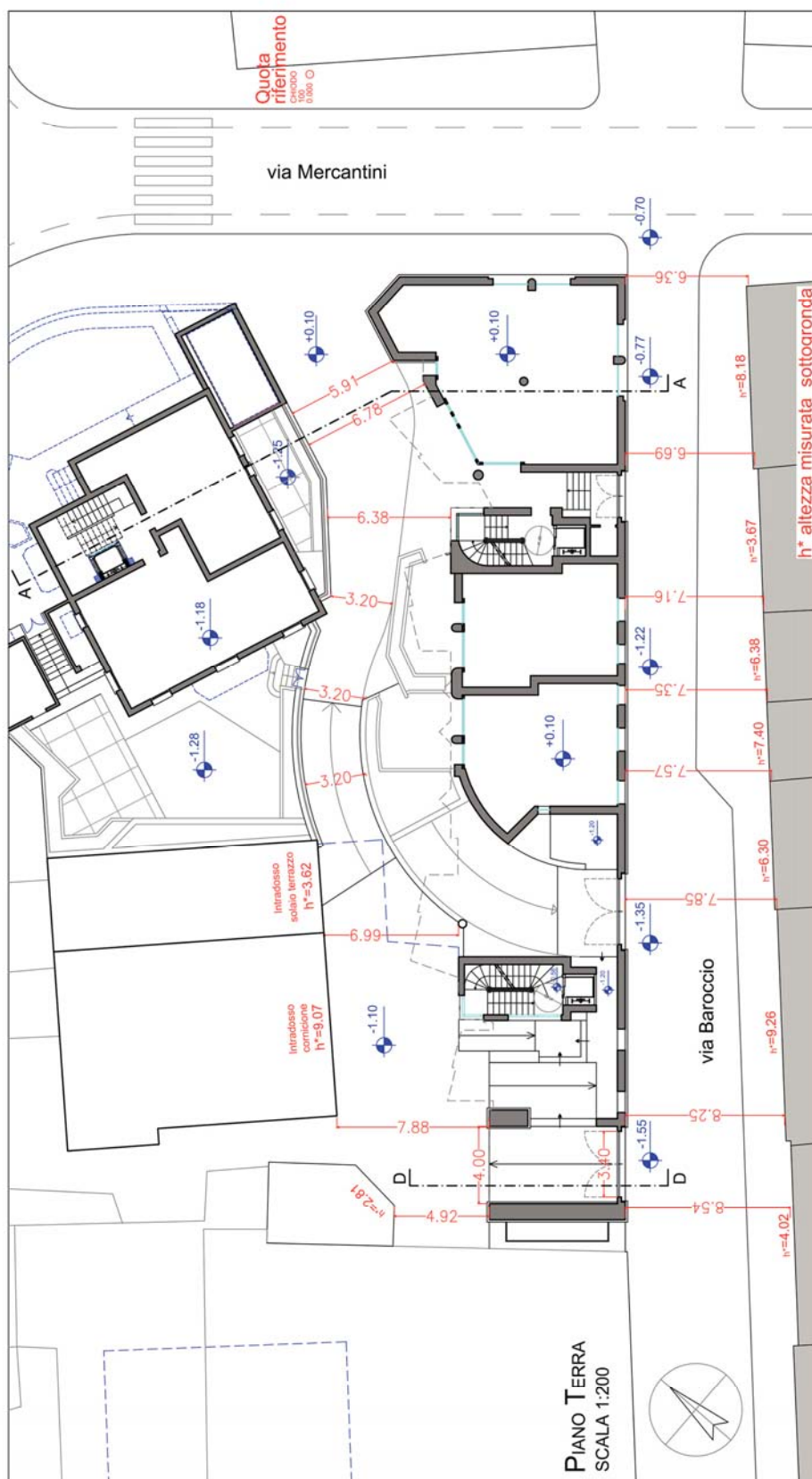
AREA MULINO TARSLI, Via Baroccio

PRESCRIZIONI ATTUATIVE PARTICOLAREGGIATE

F 2.1

COMUNE DI SENIGALLIA

scheda introdotta con Variante 3





PIANO PARTICOLAREGGIATO CENTRO STORICO

AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

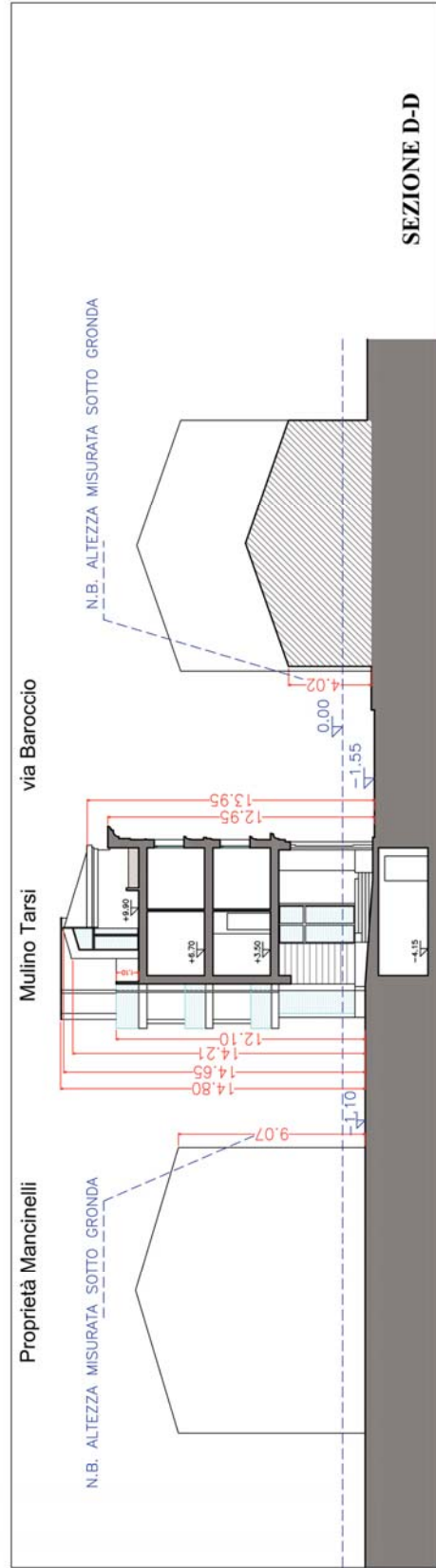
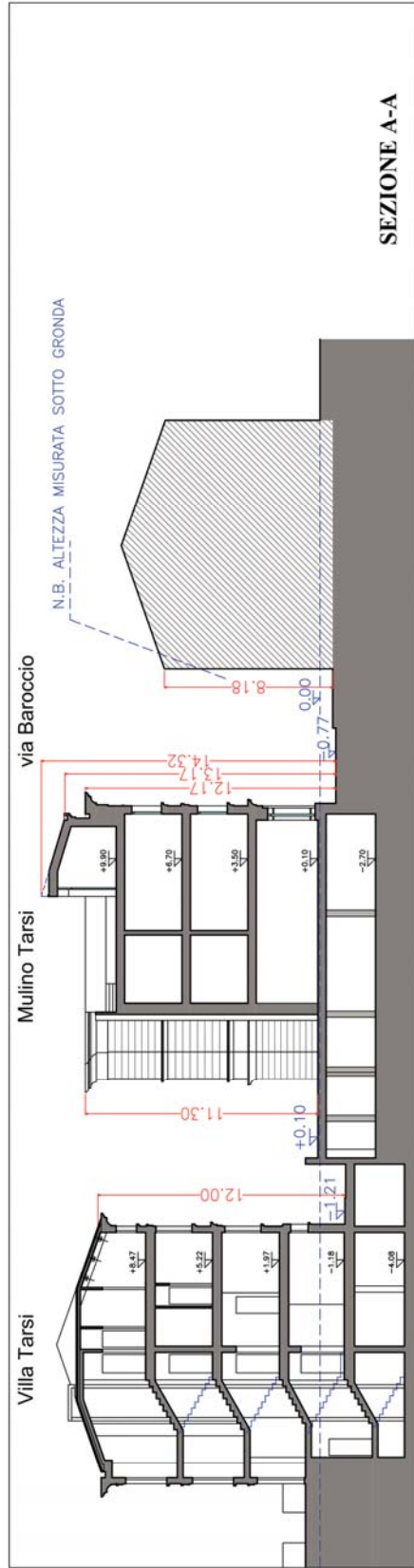
AREA MULINO TARSI, Via Baroccio

PRESCRIZIONI ATTUATIVE PARTICOLAREGGIATE

F 2.3

COMUNE DI SENIGALLIA

scheda introdotta con Variante 3





PIANO PARTICOLAREGGIATO CENTRO STORICO

AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

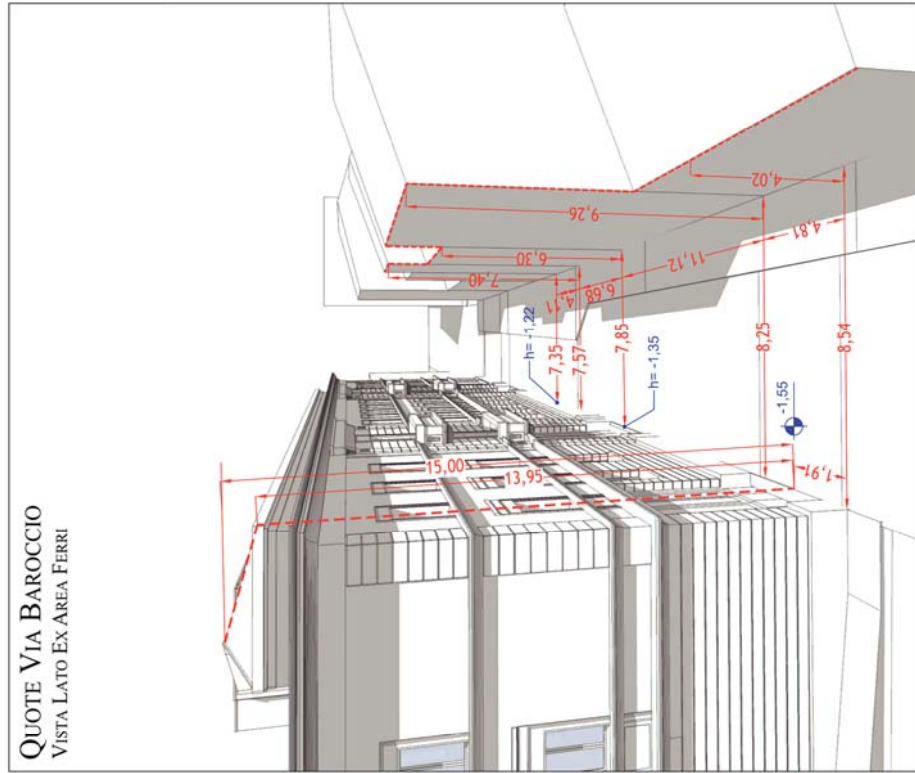
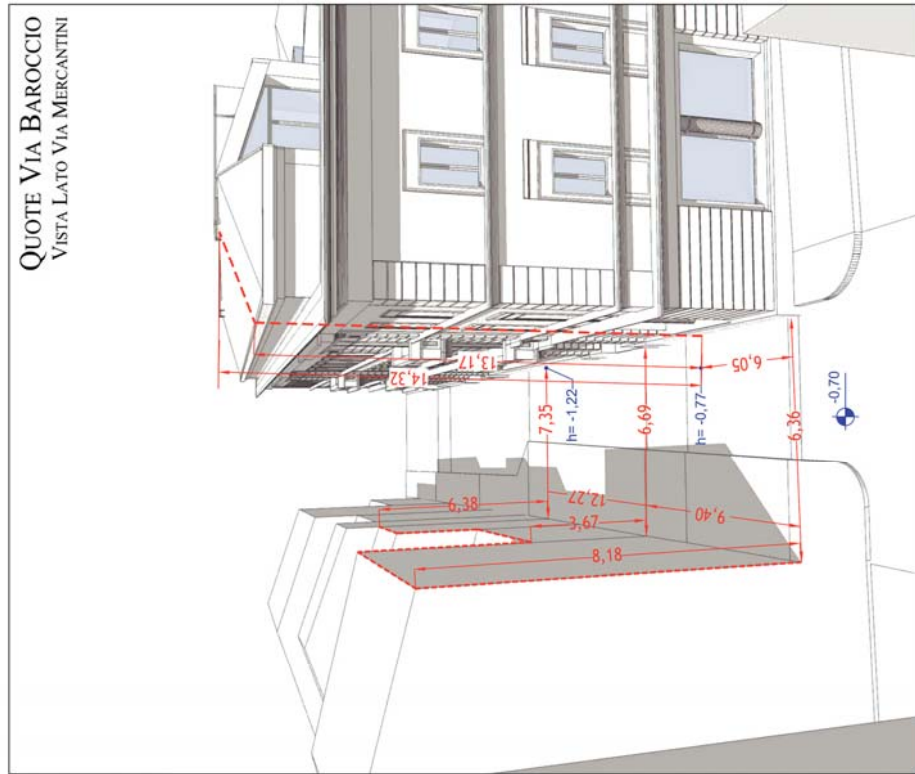
AREA MULINO TARSI, Via Baroccio

PRESCRIZIONI ATTUATIVE PARTICOLAREGGIATE

COMUNE DI SENGALLIA

F 2.4

scheda introdotta con Variante 3





PIANO PARTICOLAREGGIATO CENTRO STORICO

AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

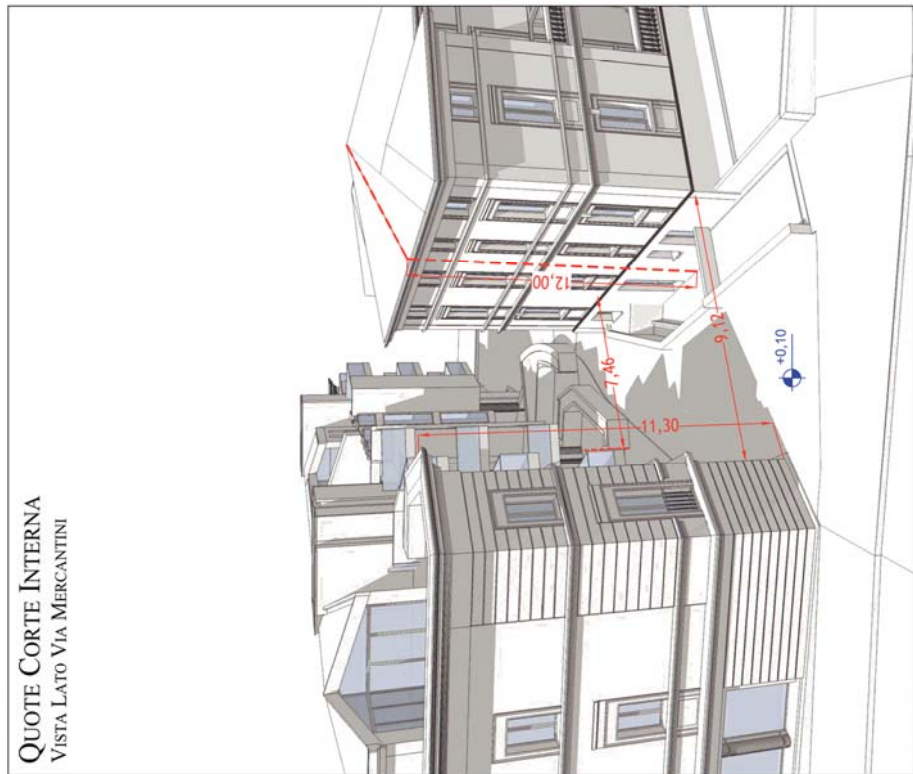
AREA MULINO TARSI, Via Baroccio

PRESCRIZIONI ATTUATIVE PARTICOLAREGGIATE

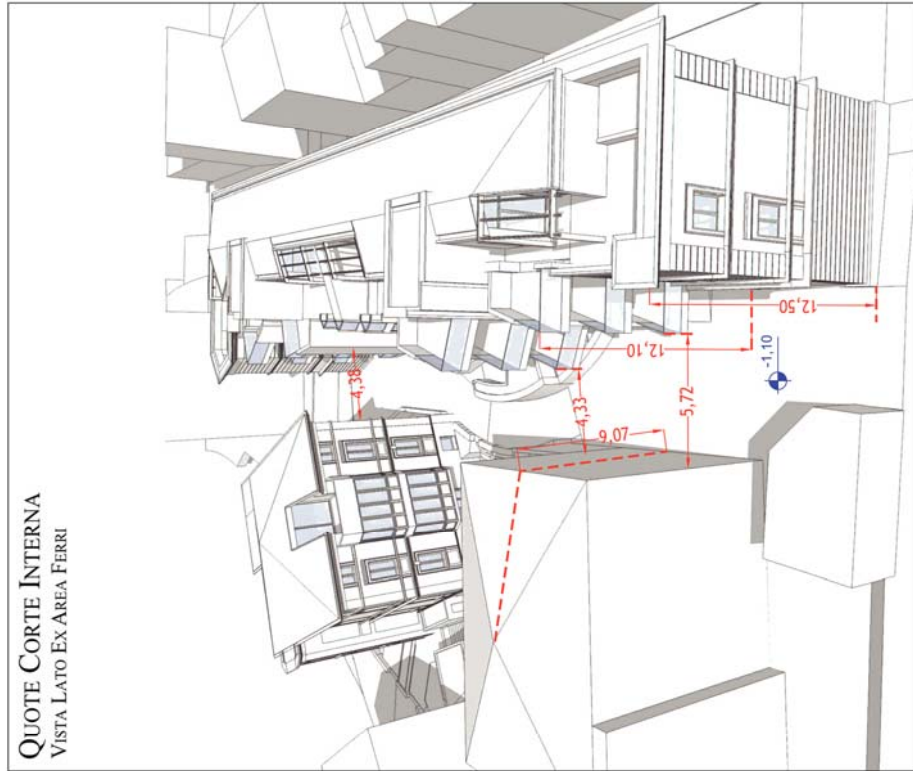
COMUNE DI SENIGALLIA

F 2.5

scheda introdotta con Variante 3



QUOTE CORTE INTERNA
VISTA LATO VIA MERCANTINI



QUOTE CORTE INTERNA
VISTA LATO EX AREA FERRI

ESITO COORDINAMENTO VARIANTI

In esito al coordinamento delle Varianti intercorse, viene aggiornato il PPCS vigente ai fini della sua approvazione con Determinazione di Presa d'Atto e pubblicazione on line.

Il PPCS del Centro Storico di Senigallia è così composto:

elaborato	Oggetto	Scala
	- Relazione Generale	
	- Norme Tecniche di Attuazione (Presa Atto 2021)	
	- Codice di pratica	
	Analisi	
TAV 1A	Pianta ortografica della città di Senigallia dell'arch. Sante Vichi	1:1000
TAV 2A	Confronto Pianta ortografica/stato attuale	1:1000
TAV 3A	Catasto Pontificio, 1817-18	1:1000
TAV 4A	Carta di Pio IX, 1847	1:1000
TAV 5A	Catasto primo impianto,1931	1:1000
TAV 6A	Netto Storico	1:1000
TAV 7A	Regesto proprietà comunali/demaniali/religiose	1:1000
TAV 8A	Rilievo delle pavimentazioni stradali	1:1000
TAV 9A	Regesto delle tipologie	1:1000
	Progetto /planimetrie	
TAV 10P	Categorie di intervento (Presa Atto 2021)	1:1000
TAV 11P	Unità edilizie (Presa Atto 2021)	1:1000
TAV 12P	Piano dei parcheggi (Presa Atto 2021)	1:1000
TAV 13P	Progetto pavimentazioni stradali	1:500
TAV 14P	Le piazze-ipotesi di progetto	1:250
	Progetto /prospetti	
TAV 15P	Via Cavallotti Ovest/ Est	1:250
TAV 16P	Via Testaferrata Ovest/Est	1:250
TAV 17P	Via Pisacane Est/ Ovest	1:250
TAV 18P	Via Fratelli Bandiera Est/ Ovest	1:250
TAV 19P	Via Mastai Ovest/Est	1:250
TAV 20P	Corso Il Giugno Est/ Ovest	1:250
TAV 21P	Via Carducci Est/ Ovest	1:250
TAV 22/aP	Ghetto/ Strada del Ghetto	1:250
TAV 22/bP	Ghetto/ Strada Macello Vecchio	1:250
TAV 22/cP	Ghetto/ Via dei Commercianti	1:250
TAV 23P	Via XX Settembre/Via Dogana Vecchia	1:250
TAV 24/aP	Via Portici Ercolani	1:250
TAV 24/bP	Via Portici Ercolani	1:250
TAV 25P	Via Armellini Sud/ Nord	1:250
TAV 26P	Via Cavour Nord/ Sud	1:250
TAV 27P	Via Gherardi Nord/ Sud	1:250
TAV 28P	Via Cattabeni Nord/ Sud	1:250
TAV 29P	Via Maierini Nord/ Sud	1:250
TAV 30P	Via Nazario Sauro Nord/Sud	1:250
TAV 31P	Via Arsilli Nord/ Sud	1:250
TAV 32P	Via Marchetti Nord/ Sud	1:250
TAV 33P	Via C.Battisti Nord/ Sud	1:250
TAV 34/aP	Mura Lato Viale Leopardi	1:250
TAV 34/bP	Mura Lato Viale Leopardi	1:250