



COMUNE DI SENIGALLIA - PROVINCIA DI ANCONA

VARIANTE AL P.P.C.S.

**PROGETTO INERENTE LA RIQUALIFICAZIONE
DEL PARTERRE DELLA ROCCA ROVERESCA E
RECUPERO TIPOLOGICO DEL FABBRICATO DI
VIALE BONOPERA N° 19.**

OTTOBRE 2019



STATO ATTUALE: PRG - MAPPA CATASTALE

**P.P.C.S.
VIGENTE**

TAV 10 P

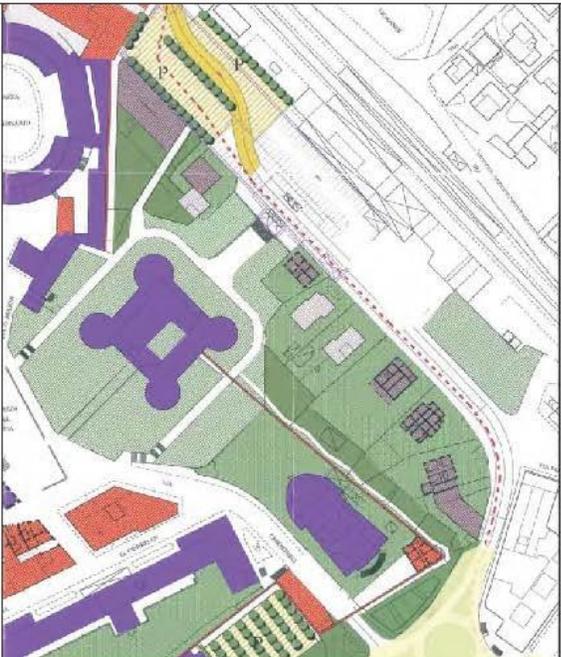
CATEGORIE DI INTERVENTO

SCALA 1:1000

APPROVAZIONE
(Ordinanza C.C. n. 19 del 14/11/2017 del 28 ottobre e 4 novembre 2019)

CITTA' DI SENIGALLIA
Piano Particolareggiato Centro Storico

luglio 2014



CATEGORIE DI INTERVENTO

- RESTAURO
- RESTAURO/RIPRISTINO
- RIPRISTINO
- RISTRUTTURAZIONE/RIVALUTAZIONE
- POSSIBILE SOPRAELEVAZIONE
- PROGRAMMI DI RECUPERO URBANO
- B1 LOTTI O ZONE DI RIVALUTAZIONE EXTRA MOENIA
- B2 LOTTI O ZONE DI RISTRUTTURAZIONE EXTRA MOENIA
- AMBITI DI RIVALUTAZIONE URBANA
- CORTI / CHIOSTRI
- VERDE DI PERTINENZA
- VERDE PUBBLICO ESISTENTE
- VERDE DI PROGETTO
- BASOLE DI RISPETTO DELL' MURA
- PASSERELLA PEDONALE DI PROGETTO
- RIPRISTINO CINTA MURARIA
- CINTA MURARIA DA SOTTOPORRE A RECUPERO
- PARCHEGGIO
- PARCHEGGIO INTERRATO
- STRADA NUOVA
- PERIMETRO PIANO PARTICOLAREGGIATO

articolo 23 zone B1, B2 di rivalutazione e/o ristrutturazione extra moenia

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)

Da fabbricati realizzati nel secondo dopoguerra che a volte hanno sostituito edifici o spazi liberi storici. Sono gli edifici che presentano le medesime conformazioni di quelli realizzati negli stessi anni, sia all'interno della città murata che all'esterno in zone periferiche. (B2)

23.1 Interventi ammessi:

per le zone B1 valgono le modalità di intervento indicate quali rivalutazione. Mediante interventi di ristrutturazione, ripristino tipologico e/o di rivalutazione urbana.

L'area di sedime, in generale, non deve essere variata. Si può variare solo se è cambiata rispetto al catasto del 1931.

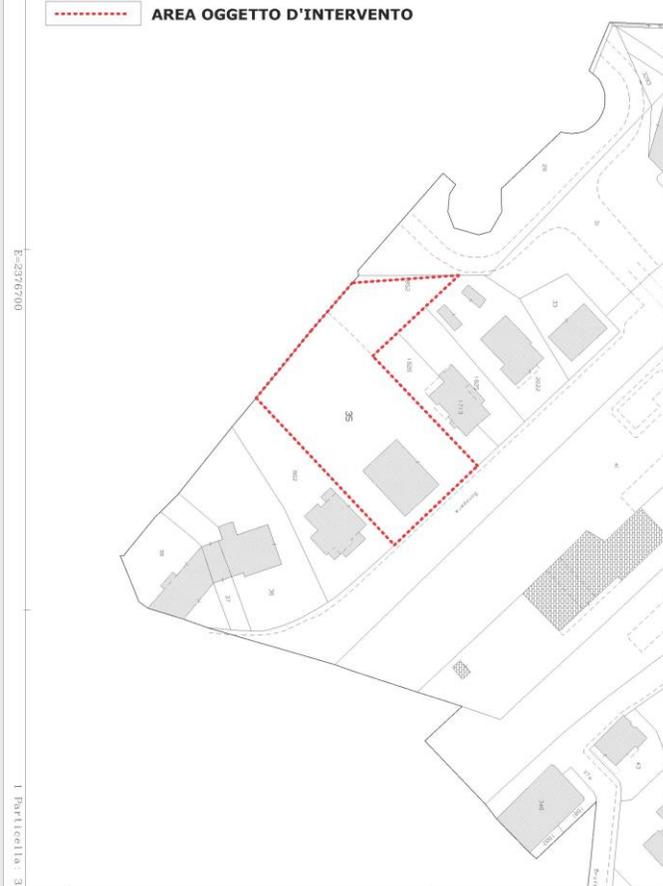
La superficie complessiva non può essere modificata se non per interventi tesi alla storicizzazione del manufatto. Se questo lo è già anche dal punto di vista morfologico, per aumentare la superficie esistente, occorre una documentazione catastale o fotografica che attesti la presenza di una maggiore volumetria rispetto a quella esistente.

La destinazione d'uso ammessa è la residenza unifamiliare o plurifamiliare. Quelle ricettive solo se esistenti. Al piano terra sono confermate le attività commerciali esistenti ovvero quelle artigianali compatibili.

Le attività direzionali sono consentite al piano terra e al primo piano degli edifici dell'unità, acquista in diritto di superficie o monetizzato).

Estratto mappa catastale
Scala 1:1000

AREA OGGETTO D'INTERVENTO



Comune: SENIGALLIA
Paglio: 10 All: A
Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri
13-Mag-2019 9
Prof. n. T25628



STATODI PROGETTO: PRG - MAPPA CATASTALE

**P.P.C.S.
IN VARIANTE**

TAV 10 P

CATEGORIE DI INTERVENTO

SCALA 1:1000

APPROVAZIONE
(Doltera C.C. n. 89 del 14 (5.21.27.28 ottobre e 4 novembre 2009))

CITTA' DI SENIGALLIA
Piano Particolareggiato Centro Storico

agosto 2004

CATEGORIE DI INTERVENTO

- RESTAURO
- RESTAURO/RIPRISTINO
- RIPRISTINO
- RISTRUTTURAZIONE/RIVALUTAZIONE
- POSSIBILE SOPRAELEVAZIONE
- PROGRAMMI DI RECUPERO URBANO
- B1 LOTTI O ZONE DI RIVALUTAZIONE EXTRA MOENIA
- B1* LOTTI O ZONE DI RIVALUTAZIONE EXTRA MOENIA**
- B2 LOTTI O ZONE DI RISTRUTTURAZIONE EXTRA MOENIA
- AMBITI DI RIVALUTAZIONE URBANA
- CORTI A CHIOSTRI
- VERDE DI PERTINENZA
- VERDE PUBBLICO ESISTENTE
- VERDE DI PROGETTO
- FASCE DI RISPETTO DELLE MURA
- PASSERELLA PEDONALE DI PROGETTO
- RIPRISTINO CINTA MURARIA
- CINTA MURARIA DA SOTTOPORRE A RECUPERO
- PARCHEGGIO
- PARCHEGGIO INTERRATO
- STRADA NUOVA
- PERIMETRO PIANO PARTICOLAREGGIATO

articolo 23 zone B1, B2 di riqualificazione e/o ristrutturazione extra moenia
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*)
Da fabbricati realizzati nel secondo dopoguerra che a volte hanno sostituito edifici o spazi liberi storici. Sono gli edifici che presentano le medesime conformazioni di quelli realizzati negli stessi anni, sia all'interno della città murata che all'esterno in zone periferiche. (B2)

23.1 Interventi ammessi:
per le zone B1 valgono le modalità di intervento indicate quali riqualificazione. Mediante interventi di ristrutturazione, ripristino tipologico e/o di riqualificazione urbana.
L'area di sedime, in generale, non deve essere variata. Si può variare solo se è cambiata rispetto al catasto del 1931.
La superficie complessiva non può essere modificata se non per interventi tesi alla storicizzazione del manufatto. Se questo lo è già anche dal punto di vista morfologico, per aumentare la superficie esistente, occorre una documentazione catastale o fotografica che attesti la presenza di una maggiore volumetria rispetto a quella esistente.
La destinazione d'uso ammessa è la residenza unifamiliare o pluri familiare. Quelle ricettive solo se esistenti. Al piano terra sono confermate le attività commerciali esistenti ovvero quelle artigiane compatibili.
Le attività direzionali sono consentite al piano terra e al primo piano degli edifici dell'unità, acquista in diritto di superficie o monetizzato).
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.

Estratto mappa catastale **Scala 1:1000**

----- AREA OGGETTO D'INTERVENTO

E-2376700
1 Particella: 35

Comune: SENIGALLIA
Paglio: 10 A11: A

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

13-Mag-2019 9
Prot. n. T25628



STATO ATTUALE: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





STATO ATTUALE: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





I VOLUMI E LE SUL DEL NUOVO INTERVENTO

DATI PLANOVOLUMETRICI

STATO ATTUALE

S.U.L. esistente mq. 681,15

Cubatura esistente = mc. 1.713,08

H. max attuale ml. 9.20 (Spigolo lato città)

I.F. mc./mq. (STATO ATTUALE) = 1.28 mc./mq.

STATO DI PROGETTO

S.U.L. in progetto mq. 967,80

Cubatura in progetto = mc. 3.035,00

H. max di progetto ml. 9.52

I.F. mc./mq. (STATO DI PROGETTO) = 2.27 mc./mq.

Distanza dai fabbricati in progetto > ml. 3,00 art. 873 Codice civile

Distanza dai confini in progetto > ml. 1,50 art. 873 Codice civile



PIANTA ATTACCHI A TERRA E SISTEMAZIONE ESTERNA DI PROGETTO



PIANTA PIANO INTERRATO

Si precisa che la quota altimetrica di riferimento progettuale 0,00 equivale alla quota altimetrica data dal PRG pari a ml. +4.10

VIALE BONOPERA

PIANTA PIANO INTERRATO

- AREA OGGETTO D'INTERVENTO RESIDENZIALE
- SAGOMA FABBRICATO ESISTENTE

LEGENDA SISTEMAZIONE ESTERNA

	VERDE PRIVATO
	PAVIMENTAZIONE AUTOBLOCCANTE PERMEABILE
	SIEPE VERDE
	PIANTUMAZIONE ALTO FUSTO
	PERCORSO DISABILI
	LOCALI ACCESSIBILI DAI DISABILI



PROSPETTI DI PROGETTO



PROSPETTO FIANCO DESTRO LATO PESARO - STATO DI PROGETTO

Quota stradale Viale Bonopera 0.00 (+ 4.10)



PROSPETTO FIANCO SINISTRO LATO ANCONA - STATO DI PROGETTO

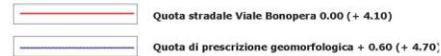
Quota stradale Viale Bonopera 0.00 (+ 4.10)
Quota di prescrizione geomorfologica + 0.60 (+ 4.70)



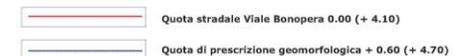
PROSPETTI E SEZIONE DI PROGETTO



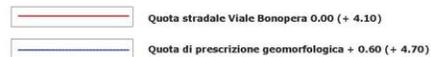
PROSPETTO INTERMEDIO LATO CITTA' - STATO DI PROGETTO



PROSPETTO PRINCIPALE LATO V.LE BONOPERA - STATO DI PROGETTO



SEZIONE 1 - 1 - STATO DI PROGETTO





VISTE PROSPETTICHE ATTUALI DI PROGETTO





VISTE PROSPETTICHE ATTUALI DI PROGETTO





VISTE PROSPETTICHE ATTUALI DI PROGETTO





VISTE PROSPETTICHE ATTUALI DI PROGETTO





VISTE PROSPETTICHE ATTUALI DI PROGETTO

