



COMUNE DI SENIGALLIA

PROVINCIA DI ANCONA

PIANO ATTUATIVO INSEDIAMENTO TURISTICO
RICETTIVO AREA BT10 (U) “FINIS AFRICAE” (Art. 16/h NTA)

ELABORATI STATO ATTUALE

GENNAIO 2018

- INQUADRAMENTO TERRITORIALE
- FOTO AEREA
- ORTOFOTOCARTA
- STRALCIO PRG
- SUPERFICI COPERTE
- SUL E VOLUMI
- USO SUPERFICI
- PERMEABILITA' DEL SUOLO
- PROFILI
- PUNTI DI VISTA FOTOGRAFICI
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

TECNICO ASSEVERANTE

DOTT. ARCH. ROBERTO CURZI

GRUPPO DI LAVORO

GEOM. ANDREA BACCHIOCCHI

DOTT.SSA GIGLIOLA ALESSANDRONI

DOTT. ING. GIACOMO LANDI



Senigallia

MARE ADRIATICO

AREA OGGETTO DI INTERVENTO

TAVOLA 1
STATO ATTUALE

SCALA 1:50000

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

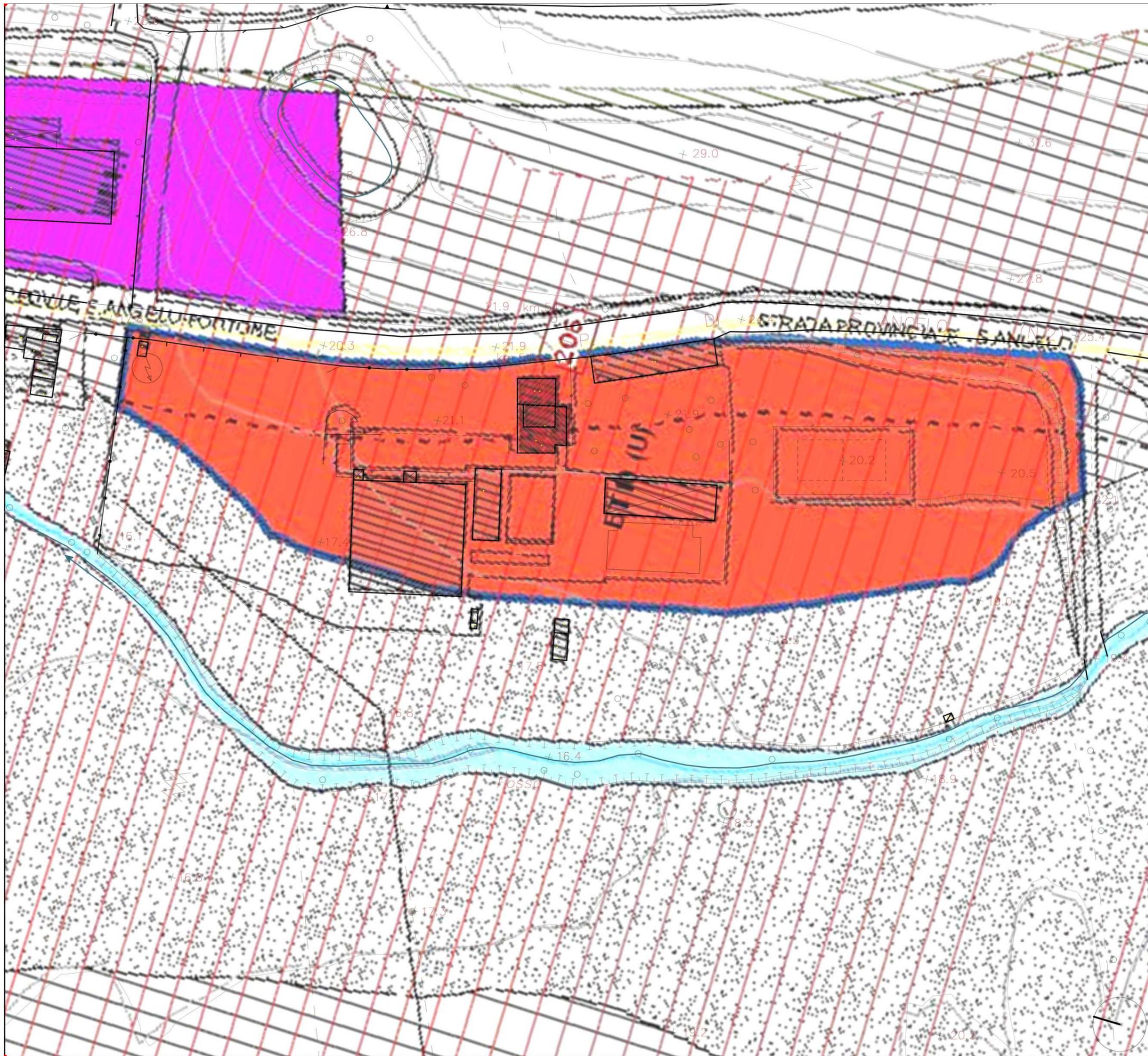
COD. TAVOLA 2_1_22.01.2018



TAVOLA 2
STATO ATTUALE
FOTO AEREA

SCALA 1:1000

COD. TAVOLA 2_1_22.01.2018



LEGENDA

AZZONAMENTI E VINCOLI

- AREA BT10 (u) (art. 16/h NTA)
- AREA E (art. 19 NTA)
- AMBITO DI TUTELA DEI CORSI D'ACQUA SOGGETTI A TUTELA INTEGRALE (art 33 NTA).
- AMBITO EX ART. 1 DELLA LEGGE 431/85 (Parzialmente abrogata dal D. Lgs. 490/1999)
- FASCIA DI RISPETTO STRADALE (Art 13 NTA)

Art. 16/h - Zona BT10 di completamento per insediamenti turistico - ricettivi - ricreativi extraurbani

Tali zone comprendono edifici in zona extra urbana destinati ad attività ricettive - ricreative.

1) DESTINAZIONI D'USO

1. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle inerenti alla attività turistica: esercizi alberghieri, ristoranti, impianti e servizi connessi con il turismo, ecc.
2. La funzione residenziale è ammessa nella misura in cui è presente alla data di adozione delle presenti norme; per essa sono ammessi ampliamenti in funzione dei rispettivi indici di zona.
3. Le strutture ricettive alberghiere, così classificate dall'art. 2 e 3 della L.R. n.42 del febbraio 1994, aperte al pubblico alla data di adozione della variante generale 1997 (16 febbraio 1990), non possono modificare la destinazione d'uso, seppure urbanisticamente ammissibile, se non nell'ambito dell'art.3 sopracitato.
4. Nei suddetti casi di variazione d'uso non è consentito il frazionamento in più unità immobiliari da accertarsi tramite vincolo pertinenziale esteso all'intera unità edilizia, registrato e trascritto a cura e spese del concessionario.
5. Le strutture ammesse all'interno delle zone BT e classificabili all'interno dell'art. 3 della L.R. n. 42/94 sono comunque concessionate previa apposizione di vincolo pertinenziale come sopra specificato.

2) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

UF = 0,29 m²/m²
 H = m 7,50
 DC = m 5
 DF = m 10
 DS = ai sensi del Nuovo Codice della strada o distanze diverse riportate negli elaborati di P.R.G.
 IC = 0,50
 P = 5

A.U.S. = m² 18/25 m² di SUL da monetizzare obbligatoriamente al prezzo stabilito dall'Amministrazione Comunale.

3) MODALITA' DI ATTUAZIONE

intervento: edilizio diretto
 livello intervento: manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria; risanamento conservativo; ristrutturazione con o senza ampliamento; nuova costruzione con o senza allineamenti obbligatori.

4) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. In ragione della compatibilità degli insediamenti oggetto del presente articolo con gli ambiti di tutela ambientale e paesaggistica, gli impianti esistenti sono identificati con lettera alfabetica maiuscola, per ciascuno sono formulate le seguenti prescrizioni particolari integrative dei parametri generali di cui al punto 2). L'indice di utilizzazione fondiaria va applicato alle SF individuate negli azzonamenti di PRG con le limitazioni delle seguenti prescrizioni. Gli incrementi commisurati alla preesistenza riferiscono alle quantità di seguito riportate:
 --omissis

2. Tutti gli interventi ammessi dalla zona BT10; l'ampliamento è da prevedere sul fronte opposto a quello stradale e rispetto al crinale.

3. In generale per questi insediamenti:

È posto un vincolo di non alterazione dei complessi alberati esistenti.

È consentita la realizzazione di manufatti coperti, non tamponati separati o accorpati dai fabbricati esistenti sempre nel rispetto della UF max consentita.

Devono essere rispettati gli standards relativi alla dotazione di parcheggi e aree scoperte ai sensi del D.M n. 1444 del 2.4.1968.

3. Gli insediamenti turistico-ricettivi <C> Hotel Bel Sit (ex Convento dei Capuccini), <R> Boschetto (ex Villa Petrolati), sono individuati anche come edifici di valore storico-monumentale disciplinati dall'art. 39 della Variante Generale al P.R.G.

4. L'insediamento turistico-ricettivo BT10 (U) "FINIS AFRICAE", è assoggettato a piano attuativo, orientato alla valorizzazione paesaggistica del sito, al recupero naturalistico del sistema vegetazionale del fosso S. Angelo per una profondità minima di 35 m e alla riqualificazione edilizia in funzione di armonizzazione delle strutture con il paesaggio.

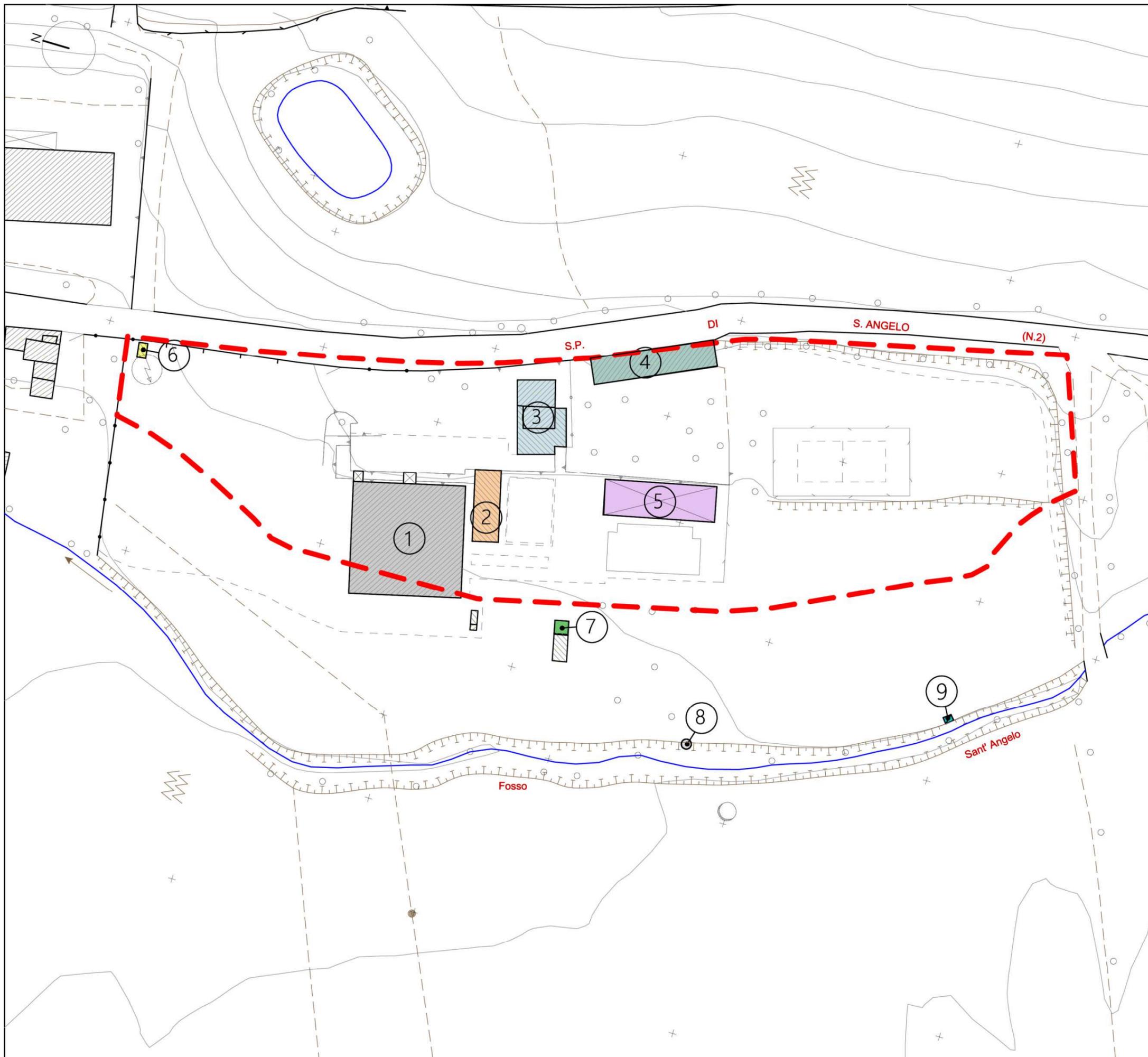
TAVOLA 4

SCALA 1:1000

STATO ATTUALE

STRALCIO PRG

COD. TAVOLA 2_1.22.01.2018



LEGENDA

--- LIMITE COMPARTO BT10

SUPERFICI COPERTE INTERNE ALLA BT10

- 1 = 900,00 mq
- 2 = 156,78 mq.
- 3 = 250,48 mq
- 4 = 256,86 mq
- 5 = 300,00 mq
- 6 = 9,75 mq

TOTALE 1806,31 mq

SUPERFICI COPERTE ESTERNE ALLA BT10

- 7 = 11,22 mq
- 8 = 5,59 mq.
- 9 = 2,87 mq.

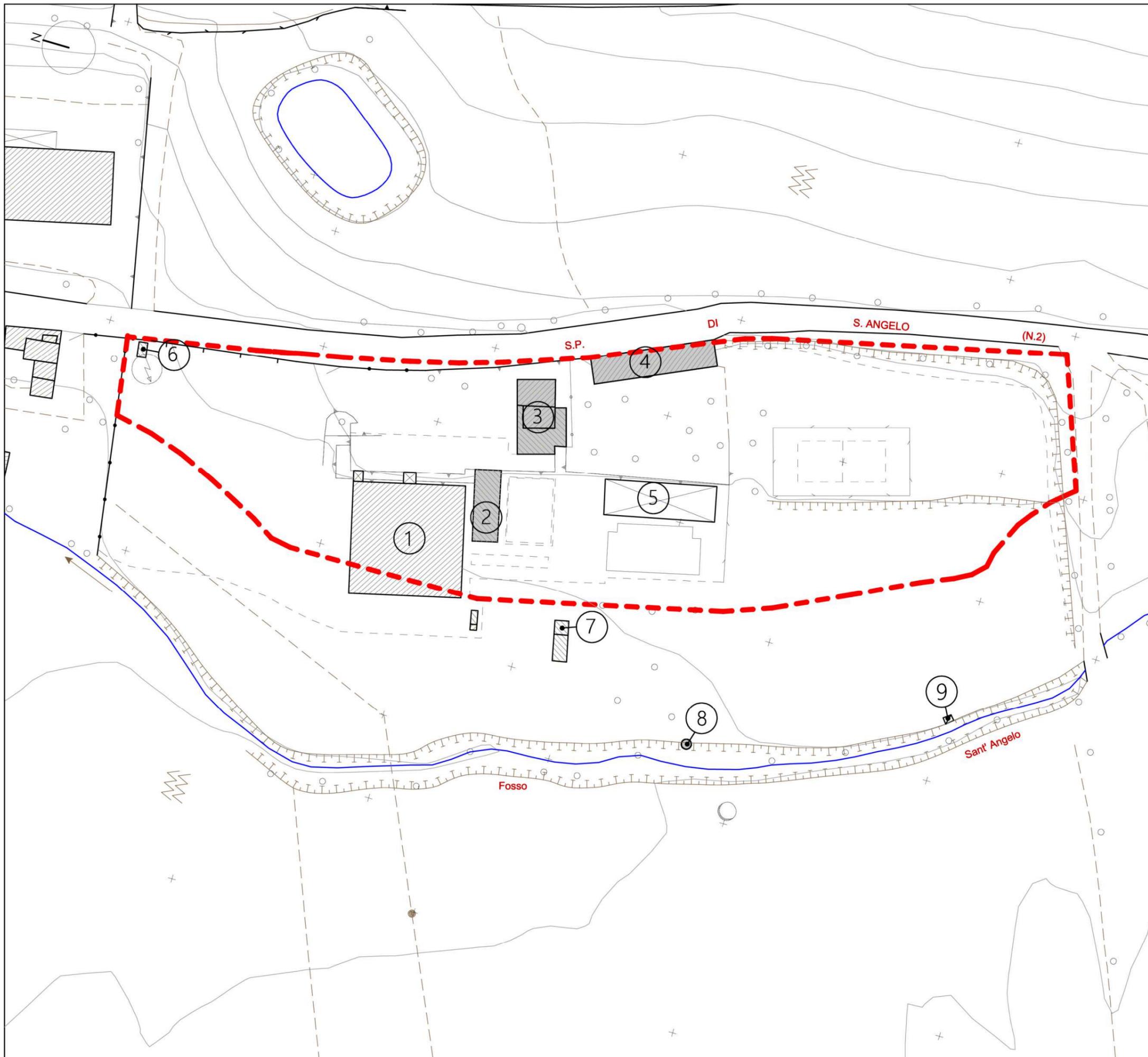
TOTALE 19,68 mq

TAVOLA 5
STATO ATTUALE

SCALA 1:1000

PLANIMETRIA SUPERFICI COPERTE

COD. TAVOLA 2_1_22.01.2018



LEGENDA

--- LIMITE COMPARTO BT10

SUPERFICI COPERTE INTERNE ALLA BT10

■ SUL STATO ATTUALE

2=313,56 mq

3=655,90 mq

4=189,30 mq

TOTALE = 1158,76 mq

■ VOLUMI ATTUALI

2=909,32 mc

3=3428,01 mc

4=624,90 mc

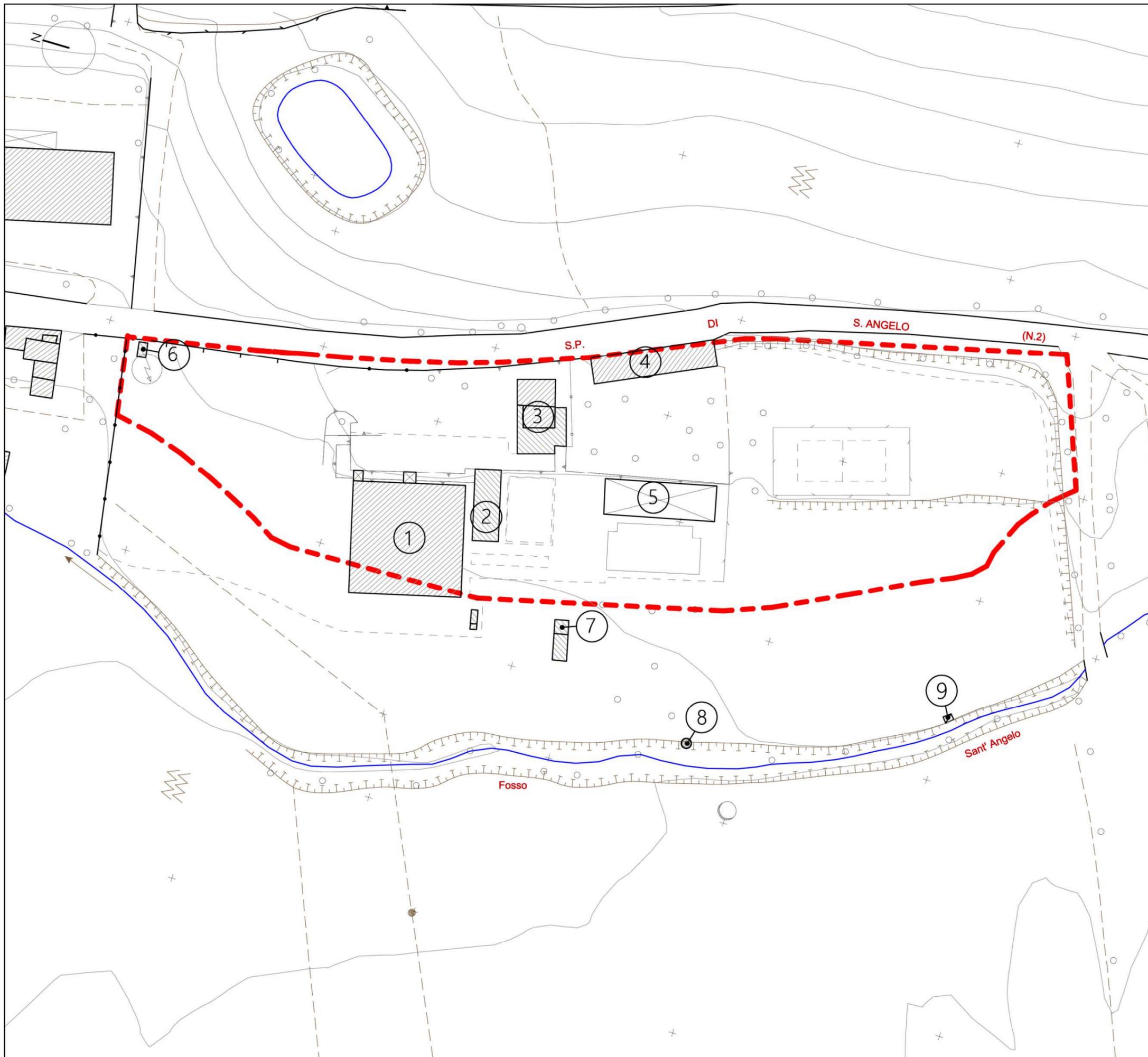
TOTALE = 4962,23 mq

TAVOLA 6
STATO ATTUALE

SCALA 1:1000

PLANIMETRIA SUL E VOLUMI

COD. TAVOLA 2_1_22.01.2018



LEGENDA

--- LIMITE COMPARTO BT10

USO SUPERFICI

- RISTORAZIONE/CONVEGNI
- SUPERFICIE ACCESSORIA RISTORAZIONE/CONVEGNI
- RICETTIVITA'
- SUPERFICIE ACCESSORIA RICETTIVITA'
- SPORT, CURA DELLA PERSONA ATTIVITA' LUDICHE

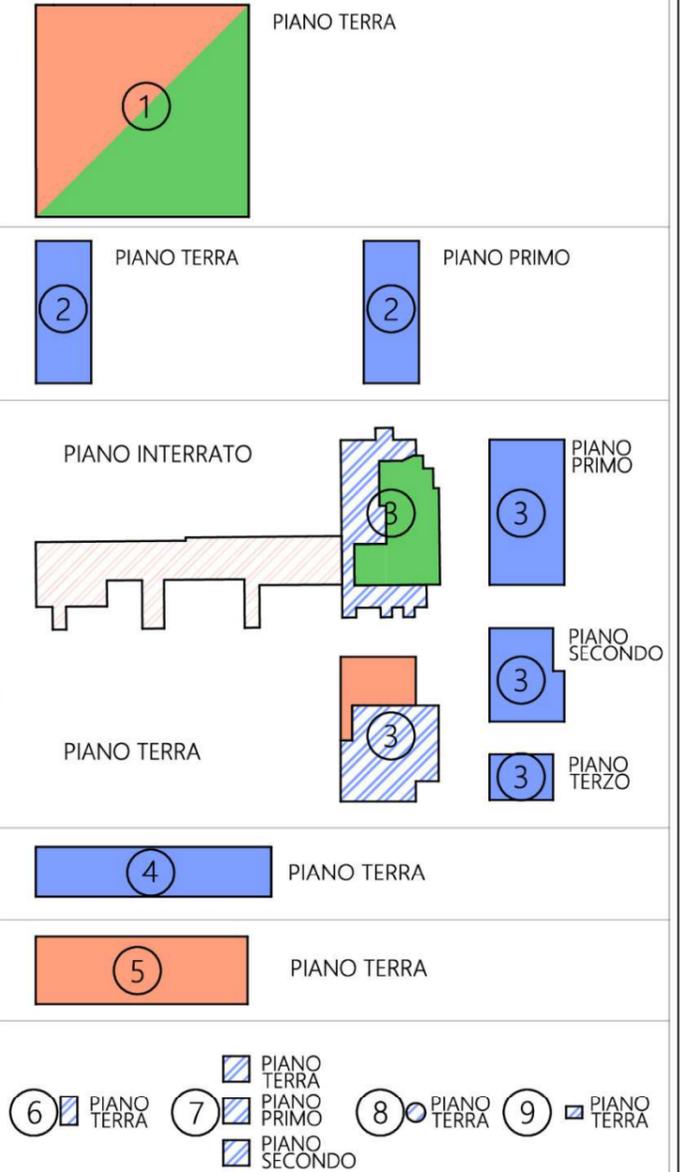
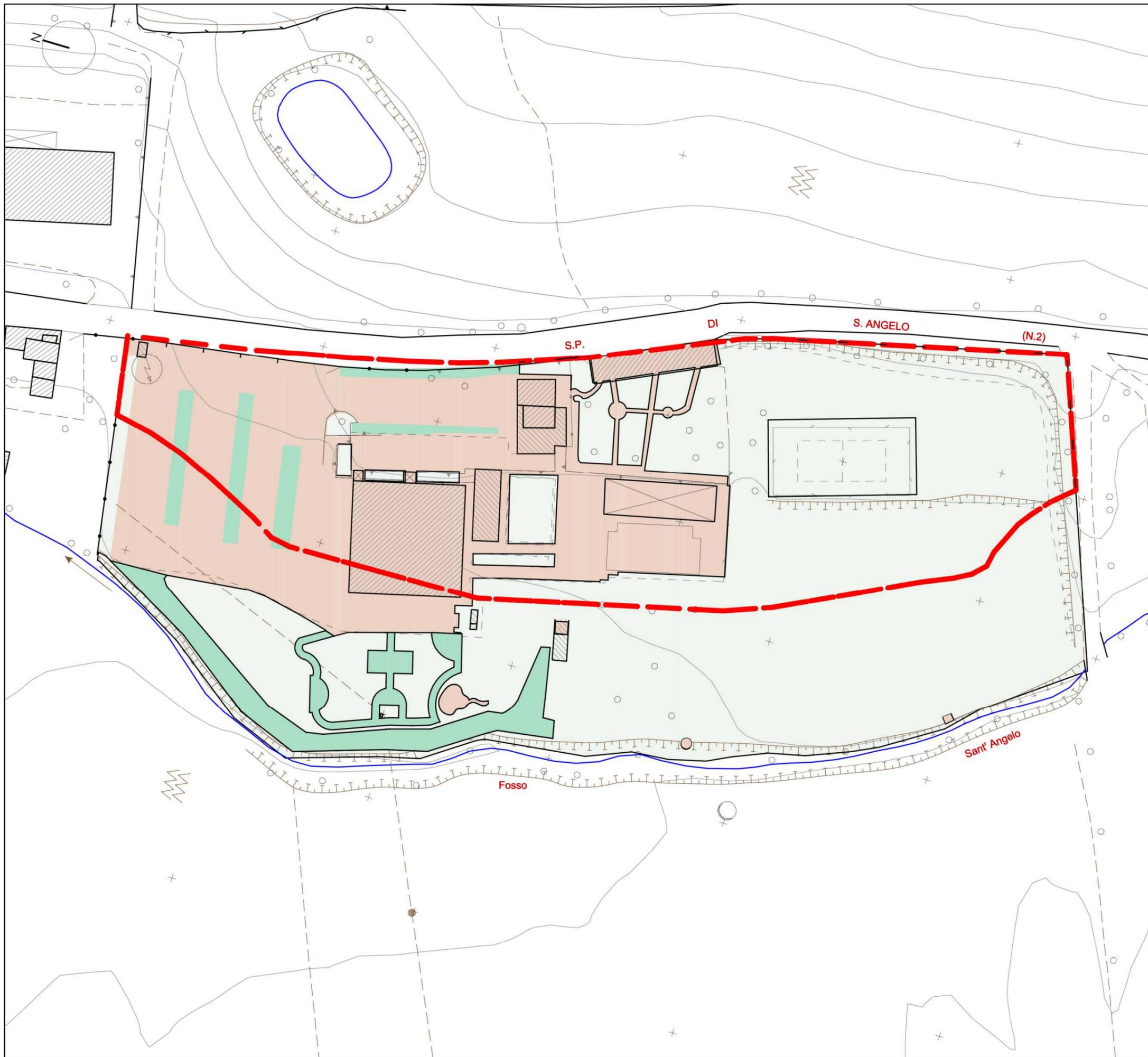


TAVOLA 7
STATO ATTUALE

SCALA 1:1000

PLANIMETRIA USO SUPERFICI

COD. TAVOLA 2_1_22.01.2018



LEGENDA

--- LIMITE COMPARTO BT10

PERMEABILITA' DEL SUOLO

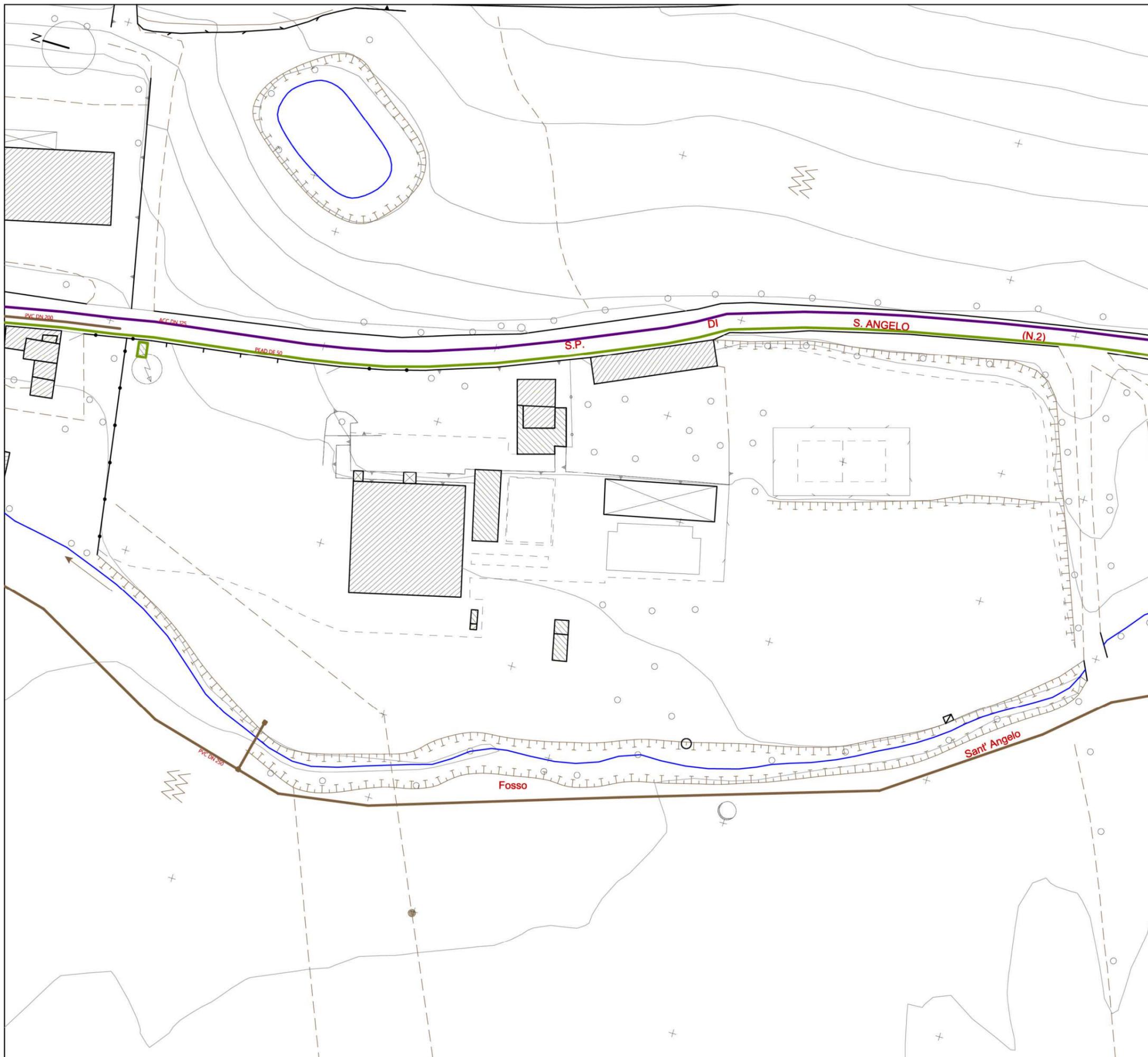
- SUPERFICI PERMEABILI (16036.82 mq)
- SUPERFICI SEMIPERMEABILI (1818.25 mq)
- SUPERFICI IMPERMEABILI (7867.93 mq)

TAVOLA 8
STATO ATTUALE

SCALA 1:1000

PLANIMETRIA PERMEABILITA' DEL SUOLO

COD. TAVOLA 2_1_22.01.2018



LEGENDA

RETI TECNOLOGICHE

- RETE PUBBLICA ACQUE NERE
- RETE PUBBLICA ACQUA POTABILE
- RETE FORNITURA ELETTRICA
- ◻ CABINA DI TRASFORMAZIONE ENERGIA ELETTRICA

TAVOLA 9
STATO ATTUALE

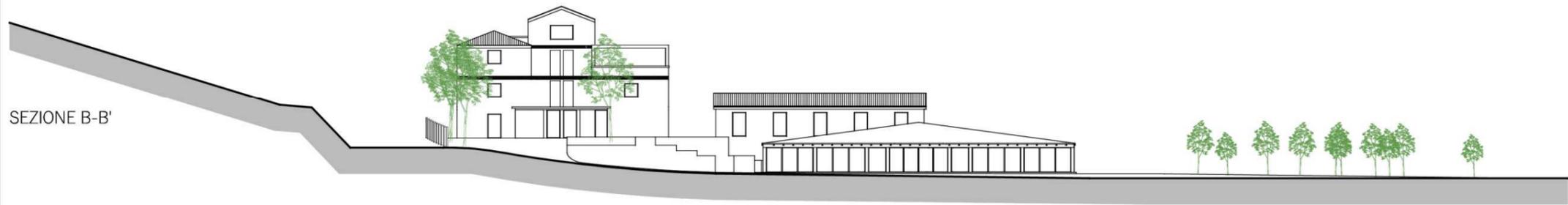
SCALA 1:1000

PLANIMETRIA RETI TECNOLOGICHE

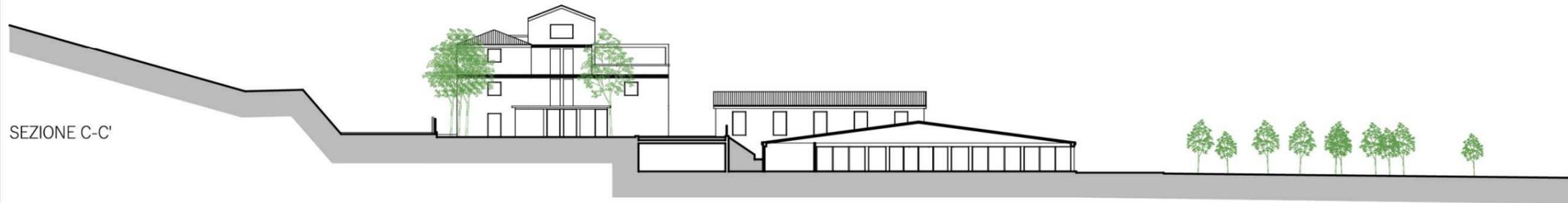
COD. TAVOLA 2_1_22.01.2018



SEZIONE A-A'



SEZIONE B-B'



SEZIONE C-C'



SEZIONE D-D'



SEZIONE E-E'

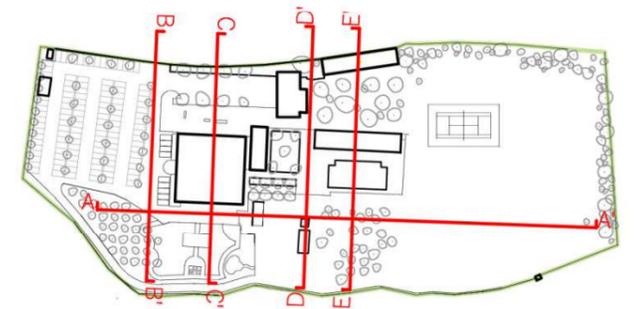
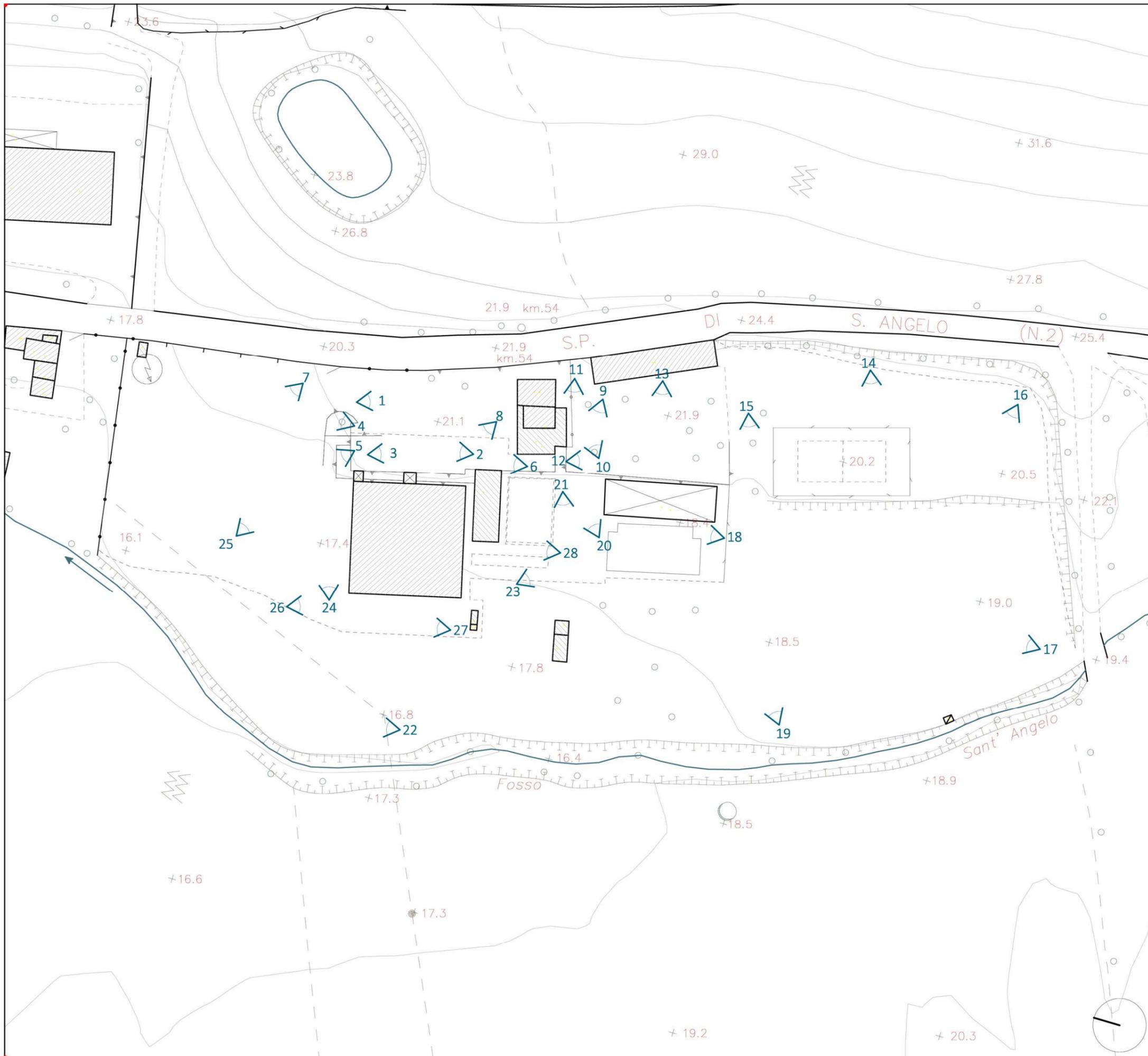


TAVOLA 10
STATO PRESENTE

SCALA 1:500

PROFILI

COD. TAVOLA 2_1_22.01.2018





FOTO_1



FOTO_2



FOTO_3



FOTO_4



FOTO_5



FOTO_6



FOTO_7



FOTO_8



FOTO_9



FOTO_10



FOTO_11



FOTO_12



FOTO_13



FOTO_14



FOTO_15



FOTO_16



FOTO_17



FOTO_18



FOTO_19



FOTO_20



FOTO_21



FOTO_22



FOTO_23



FOTO_24



FOTO_25



FOTO_26



FOTO_27



FOTO_28