



Comune di Senigallia

Provincia di Ancona

Piano Regolatore Generale

adeguato a seguito dell'approvazione della variante "Città Resiliente"

Assessorato all'Urbanistica e Frazioni

Area Tecnica Territorio e edilizia privata
Responsabilità del Procedimento e Variante Urbanistica
arch. Daniela Giuliani

Gruppo di Lavoro
arch. Luca Mariani
geom. Anna Volpini
geom. Mario Cuicchi

P.3.1

**COMPARTI URBANISTICI
DELLA FASCIA LITORANEA**

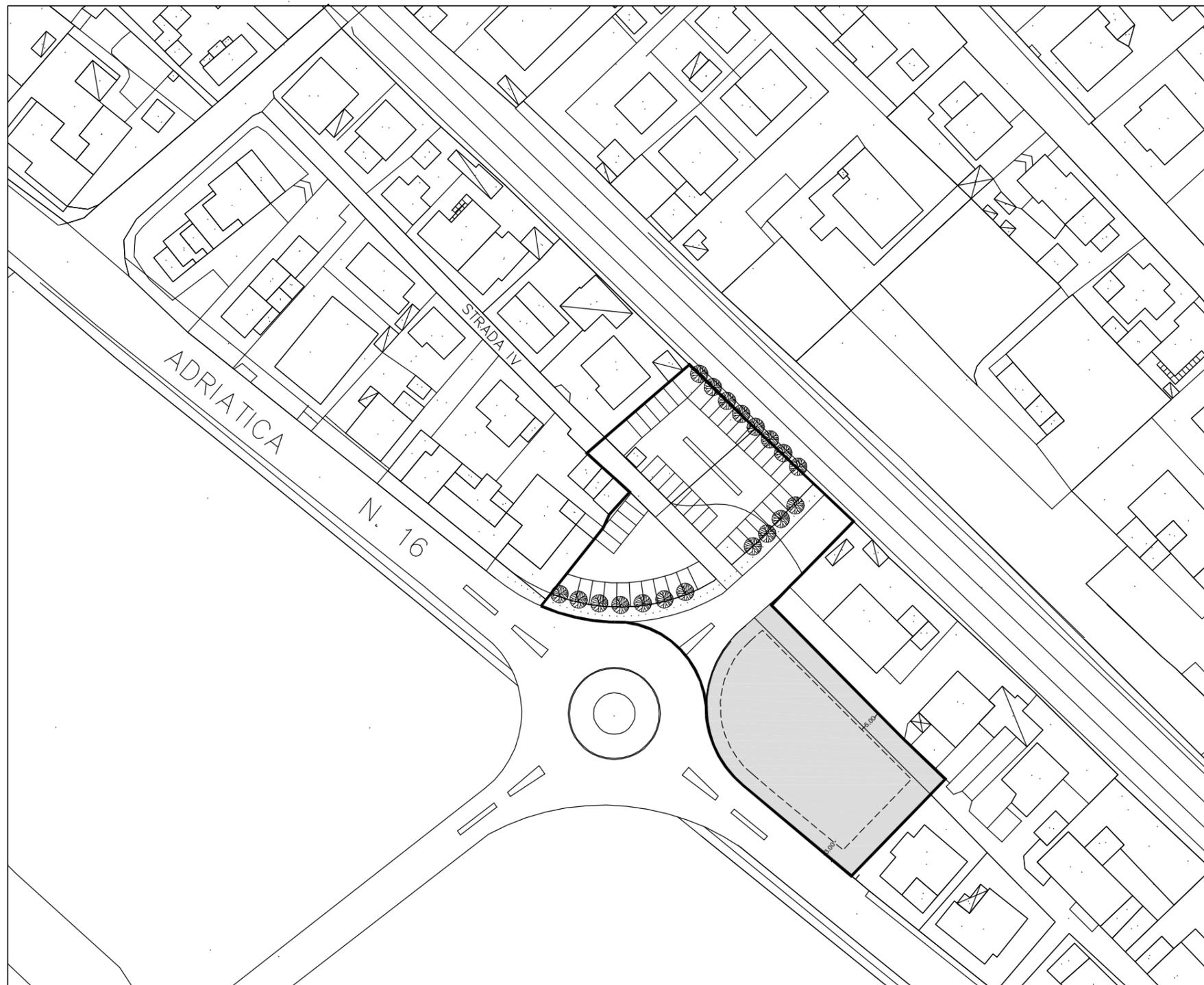
INDICE

PARTE 1^ - SCHEDE NORMATIVE

- **Comparto B5.1/S2 - SS Adriatica Nord**
Prescrizioni urbanistiche ed edilizie
- **Comparto B5.1/S3 - Traversa Cesano**
Prescrizioni urbanistiche ed edilizie
- **Comparto B5.1/S4 - Cesanella 1**
Prescrizioni urbanistiche ed edilizie
Opere di urbanizzazione
Planimetria ed elenchi catastali
- **Comparto B5.2/S6 - Lungomare Mameli**
Prescrizioni urbanistiche ed edilizie
- **Comparto Zona B1.10 – via Abruzzi**
Prescrizioni urbanistiche ed edilizie
- **Comparto Zona B1.11 – via Puglie**
Prescrizioni urbanistiche ed edilizie
- **PRU – zona B4.2 – via Podesti**
Prescrizioni urbanistiche ed edilizie
Reti tecnologiche
Planimetria ed elenchi catastali
- **Area G6.2 (Le Piramidi)**
Prescrizioni urbanistiche ed edilizie
- **Ambito ex Agostinelli Marzocca**
(Programma di riqualificazione urbana)
- **Comparto B4.5 - area ex Ciriachi**
Prescrizioni urbanistiche ed edilizie
Opere di urbanizzazione
Planimetria ed elenchi catastali

PARTE 2^ - LINEE GUIDA

- **Piano di riqualificazione urbana:**
Connessione tra il centro storico e il litorale

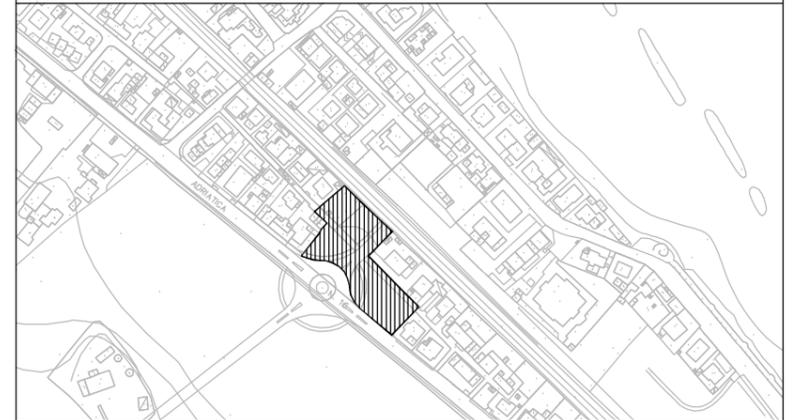


Scala 1: 1000

LEGENDA

- Perimetro del comparto
- - - - Perimetro regolatore (definisce i distachi minimi al contorno)
- Superficie fondiaria
- ⊗ Parcheggio
- ⋯ Percorsi pedonali

inquadramento territoriale



COMUNE DI SENIGALLIA

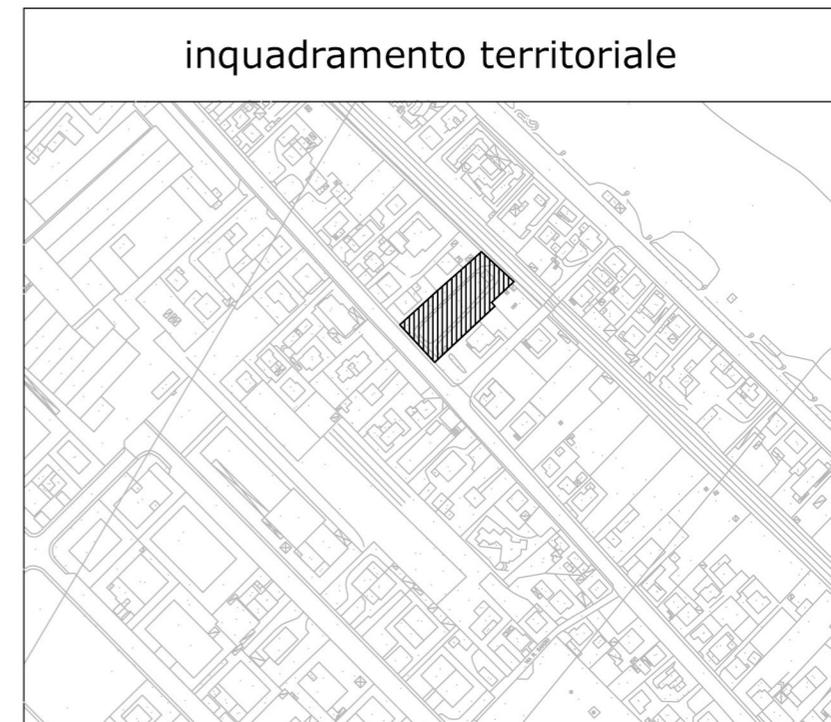
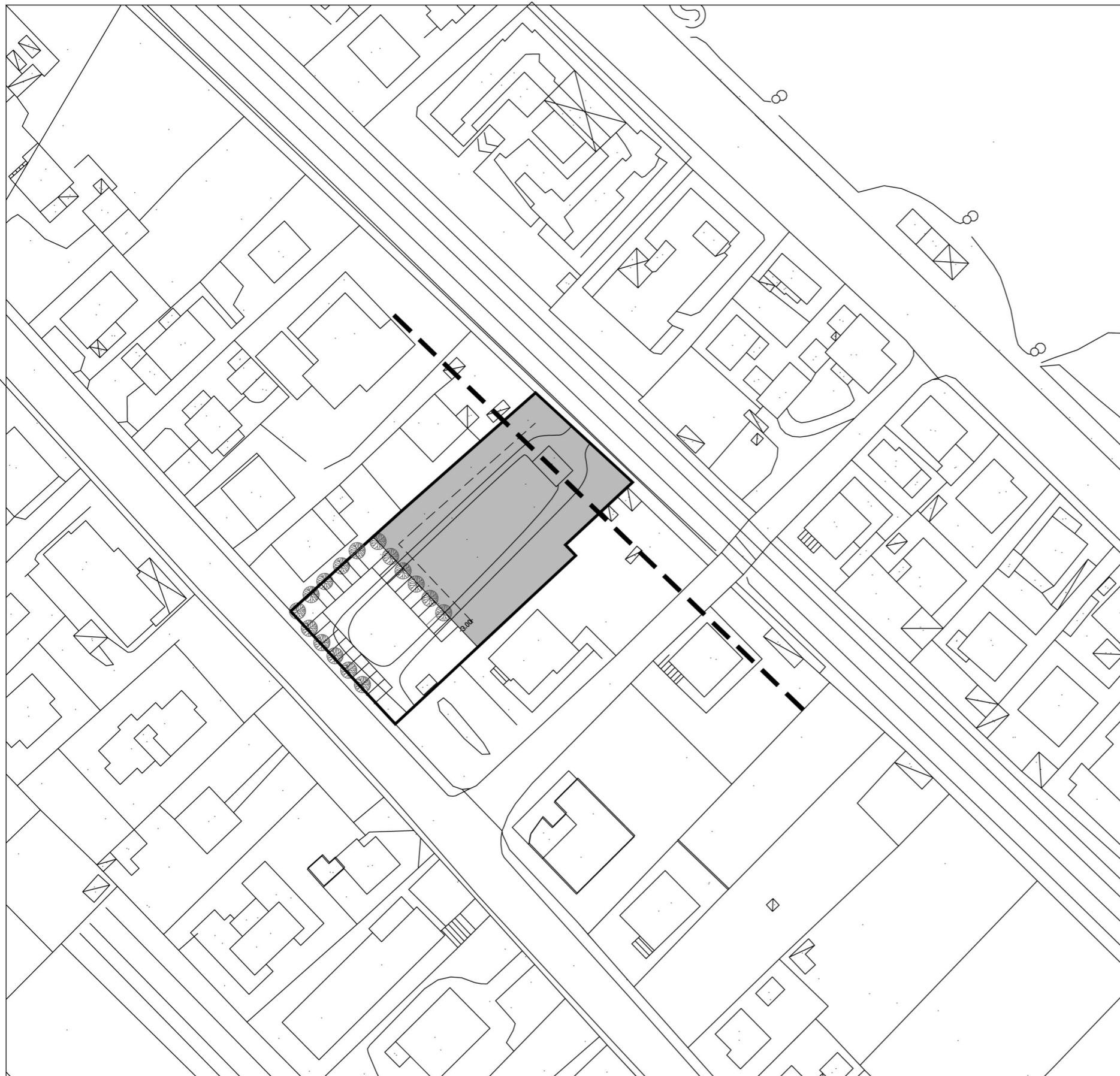
Comparto B5.1/S2 - S.S. Adriatica Nord
 Prescrizioni urbanistiche ed edilizie

DATI DIMENSIONALI

Superficie territoriale	3.520 mq
Superficie fondiaria	1.443 mq
UT =	0.33 mq/mq
H =	9.70 m
Distanza dai confini	3.00/5.00 m
Distanza tra fabbricati	10.00 m
Distanza dalla strada	3.00/5.00 m
S.U.L. realizzabile	1.162 mq
Area per parcheggi	1.283 mq
Area per strade e marciapiedi	794 mq
<hr/> Totale aree pubbliche	<hr/> 2.077 mq

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

L'attuazione del comparto prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione individuate quale urbanizzazione primaria



inquadramento territoriale

COMUNE DI SENIGALLIA

Comparto B5.1/S3 - Traversa Cesano

Prescrizioni urbanistiche ed edilizie

DATI DIMENSIONALI

Superficie territoriale	2.381 mq
Superficie fondiaria	1.545 mq
UT =	0.33 mq/mq
H =	9.70 m
Distanza dai confini	3.00/5.00 m
Distanza tra fabbricati	10.00 m
Distanza dalla strada	3.00/5.00 m
S.U.L. realizzabile	786 mq
Area per parcheggi	836 mq

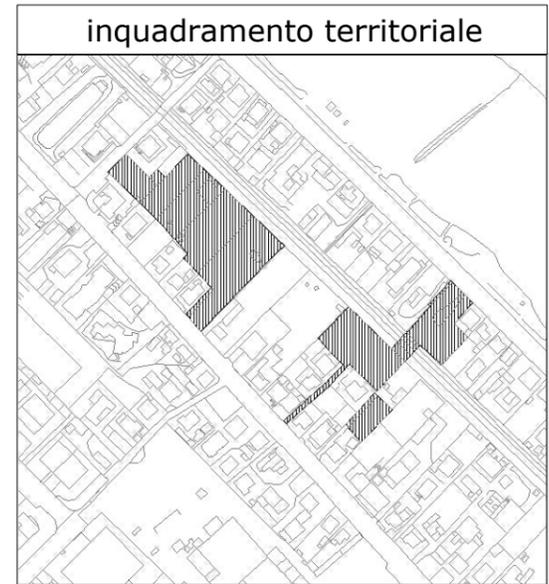
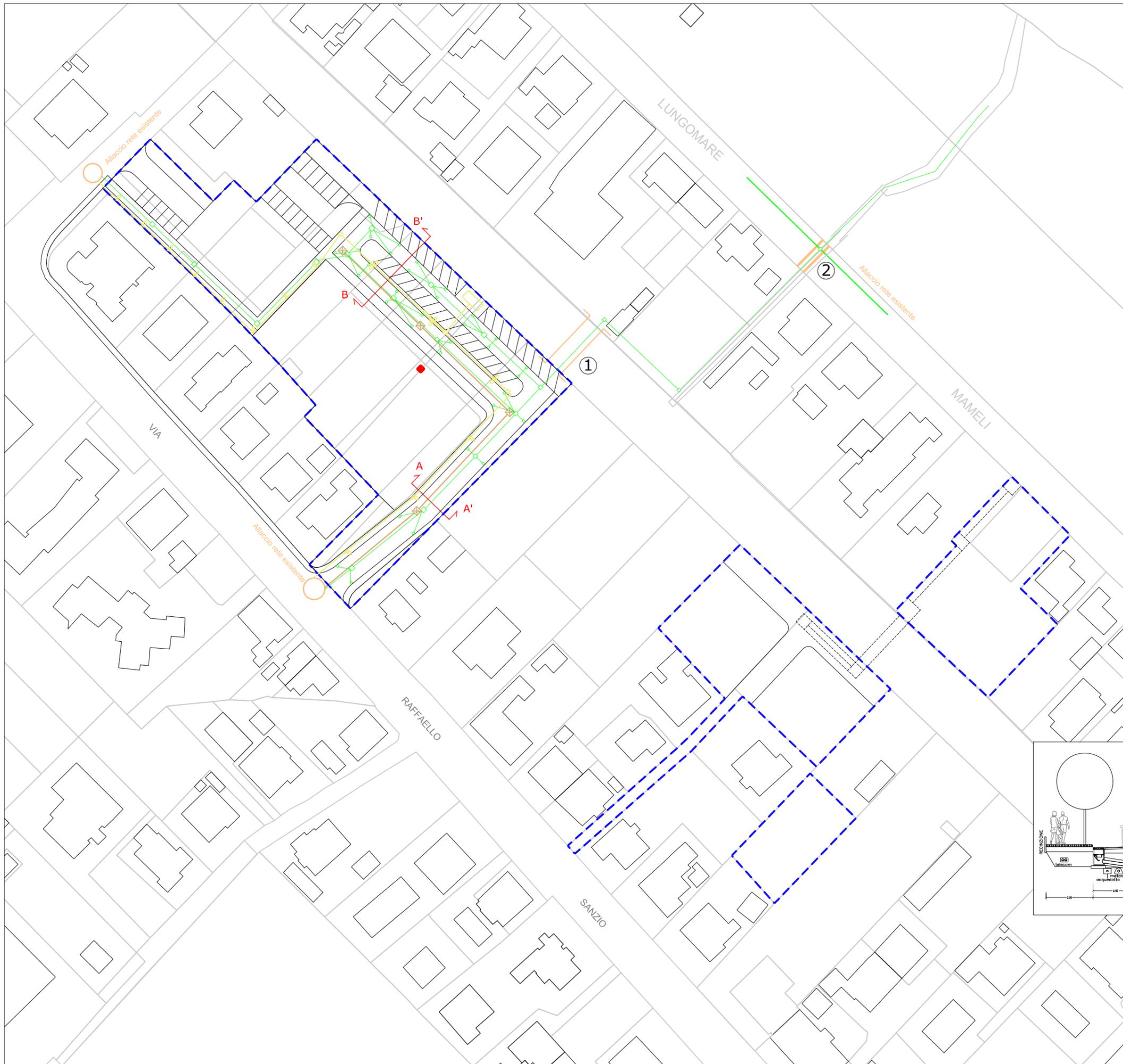
Scala 1: 1000

LEGENDA

- Perimetro del comparto
- Allineamento obbligatorio (costituisce l'allineamento di imposta delle nuove edificazioni)
- Superficie fondiaria
- ⊗ Parcheggi
- — Limite ferrovia

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

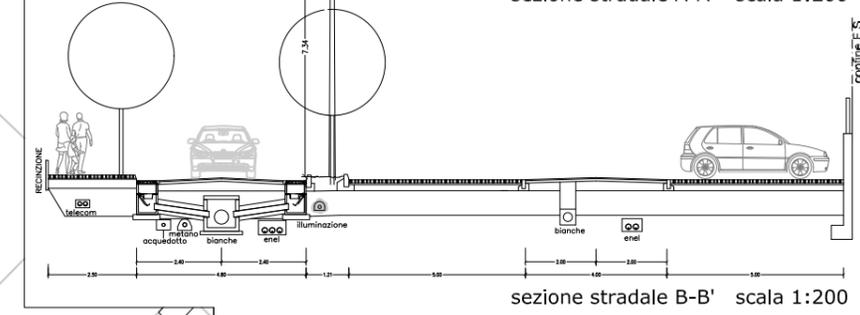
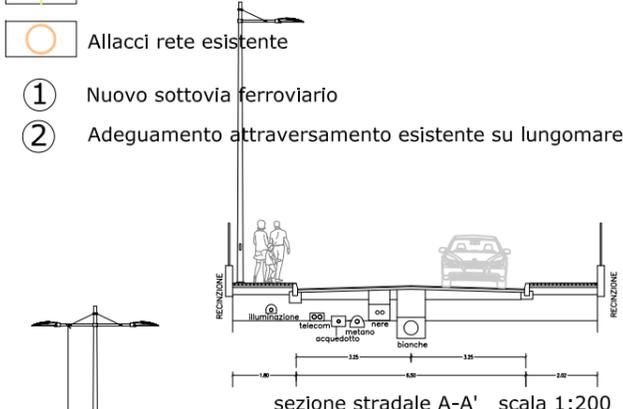
- 1. L'attuazione del comparto prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione individuate quale urbanizzazione primaria**
- 2. L'impianto arboreo esistente è soggetto a tutela e conservazione, fatti salvi gli esemplari funzionalmente interessati dalla nuova edificazione.**



COMUNE DI SENIGALLIA
 Comparto B5.1/S4 "Cesanello 1"
 Opere di urbanizzazione

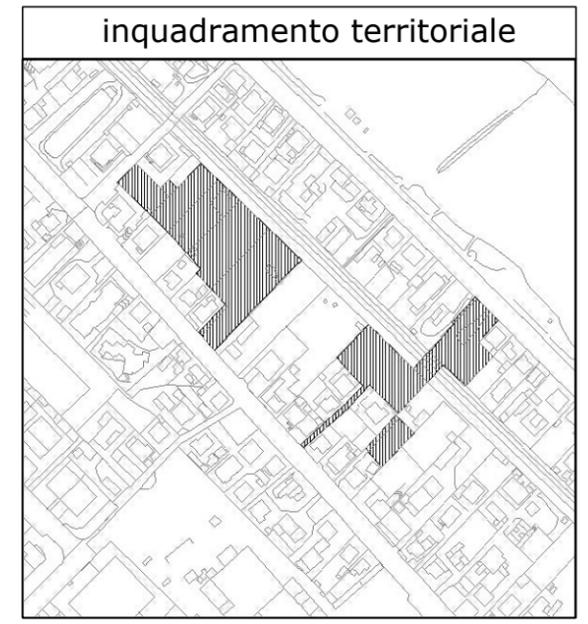
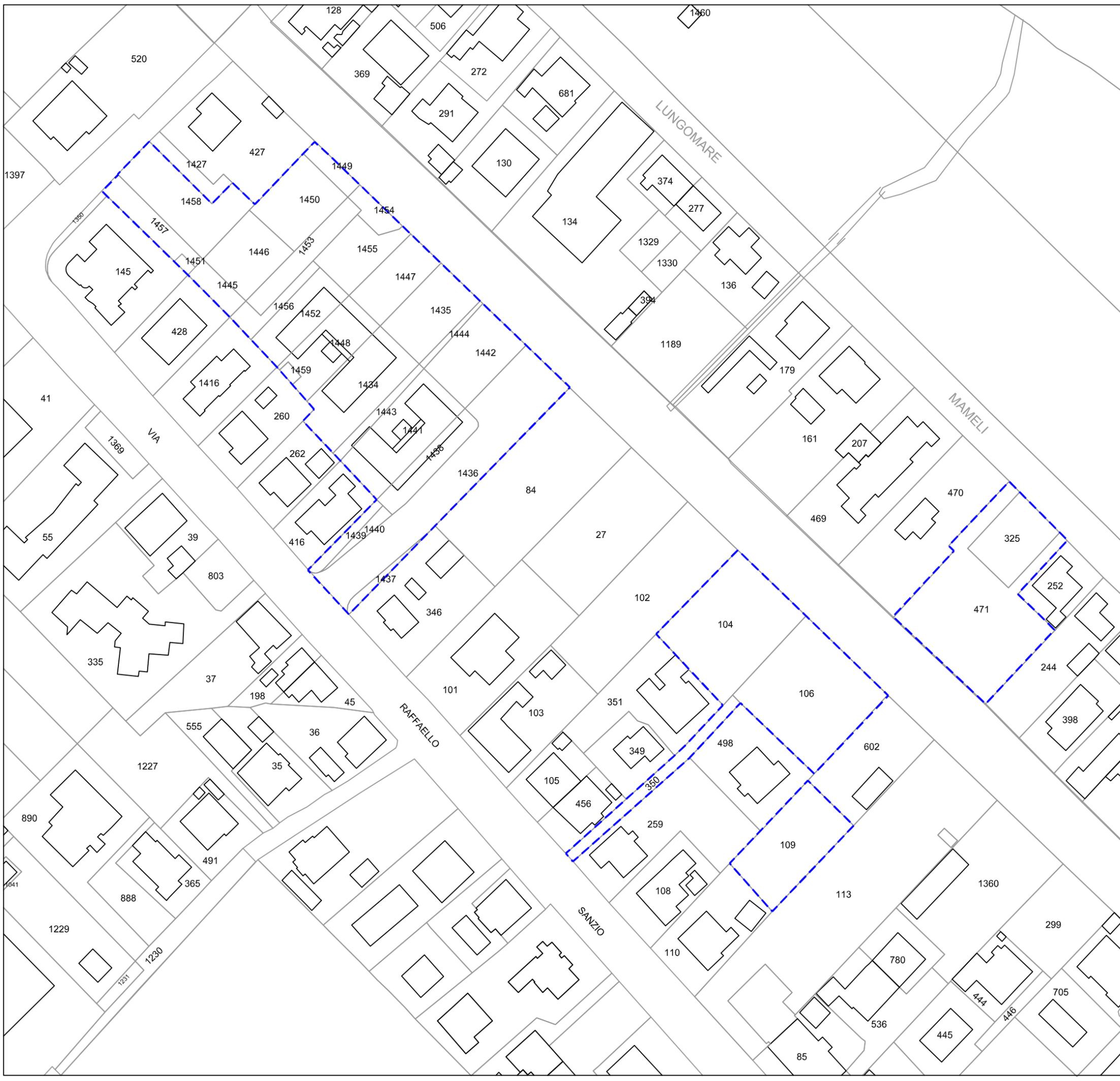
LEGENDA Scala 1:1000

- Perimetro del comparto
- Rete distribuzione acque nere e pozzetti di ispezione
- Rete distribuzione acque bianche e caditoie
- Rete illuminazione pubblica e corpi illuminanti
- Allacci rete esistenti
- ① Nuovo sottovia ferroviario
- ② Adeguamento attraversamento esistente su lungomare



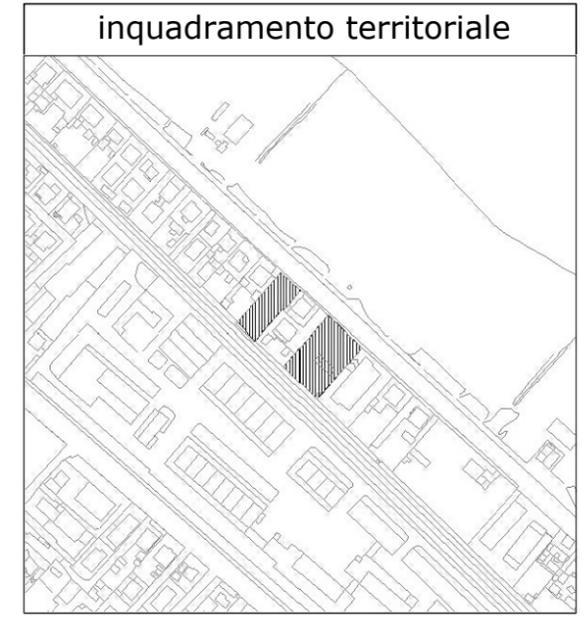
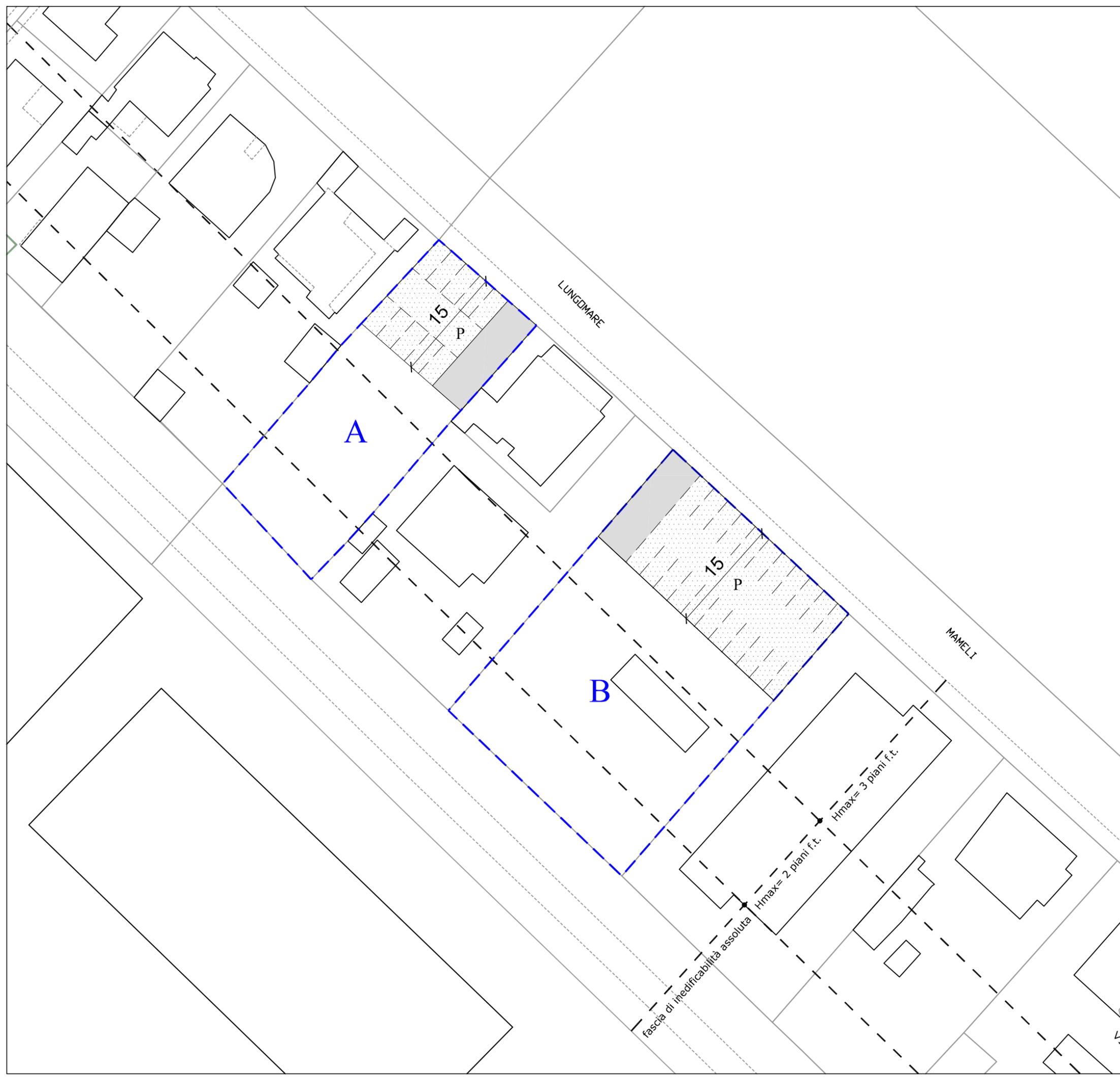
PRESCRIZIONI PARTICOLAREGGIATE

- Lo schema rappresenta la distribuzione strutturale delle reti principali, tralasciando la linea dorsale delle reti elettrica, telefonica, idrica e gas da definire in sede di progettazione definitiva del comparto.
- Partecipa al sistema delle opere di urbanizzazione il marciapiede da realizzare sulla banchina stradale di via R.Sanzio, in direzione nord, a partire dal comparto B5.1/S3 (escluso) sino al sottopasso pedonale in corrispondenza dell'Hotel Ancore
- Tutte le opere di urbanizzazione sono soggette al preventivo parere di congruità tecnica rilasciato dagli enti gestori dei servizi pubblici.



COMUNE DI SENIGALLIA
 Comparto B5.1/S4 "Cesanella 1"
 Planimetria ed elenchi catastali

Fg.	Mappale	Consistenza	Sup. interessata dal comparto		
3	1445	mq	94	mq	94
3	1446	mq	292	mq	292
3	1457	mq	175	mq	175
3	1458	mq	452	mq	452
3	1434	mq	480	mq	480
3	1448	mq	307	mq	307
3	1449	mq	75	mq	75
3	1450	mq	335	mq	335
3	1452	mq	279	mq	279
3	1453	mq	205	mq	205
3	1455	mq	255	mq	255
3	1456	mq	101	mq	101
3	1459	mq	16	mq	16
3	1435	mq	336	mq	336
3	1447	mq	264	mq	264
3	1441	mq	490	mq	490
3	1442	mq	364	mq	364
3	1443	mq	76	mq	76
3	1444	mq	32	mq	32
3	1436	mq	979	mq	979
3	1438	mq	206	mq	206
3	1439	mq	66	mq	66
3	1440	mq	46	mq	46
3	1437	mq	41	mq	41
3	1454	mq	82	mq	82
3	1451	mq	14	mq	14
3	106	mq	864	mq	864
3	350	mq	183	mq	183
3	104	mq	812	mq	812
3	109	mq	523	mq	523
3	471	mq	1062	mq	1062
3	325	mq	304	mq	304
				Totale	9.787



COMUNE DI SENIGALLIA
 Comparti B5.2/S6 Lungomare Mameli
 Parametri urbanistici ed edilizi

Scala 1:500

LEGENDA

-  Perimetro del comparto
-  Accessibilità di progetto
-  Parcheggio pubblico

DATI DIMENSIONALI

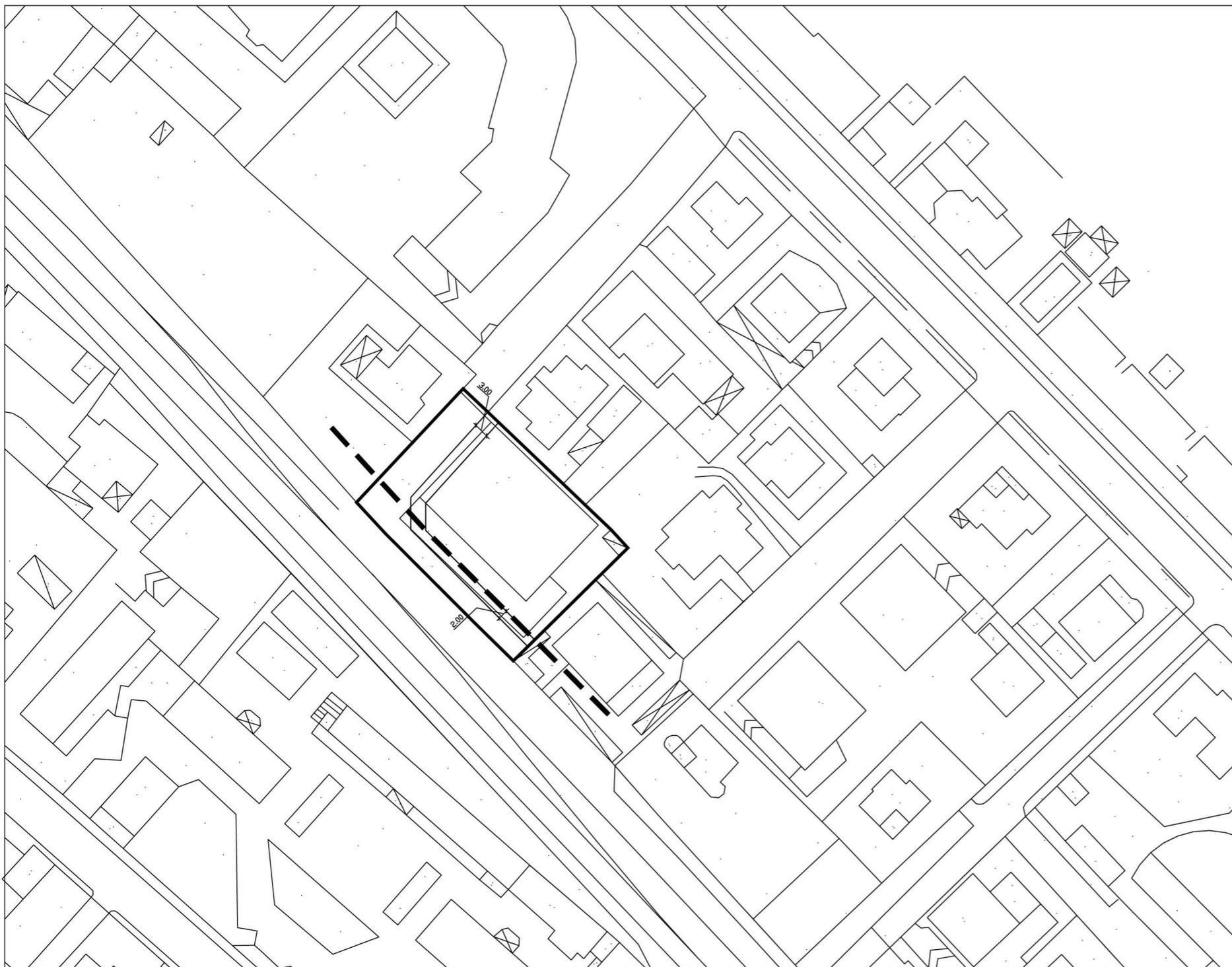
Comparto "A"
 Superficie territoriale = 770,00 m²
 UT = 0,40 m²/m²
 SUL max = 308,00 m²
 H max (con distacco dal binario >15 e <30 m) = 6,70 m
 H max (con distacco dal binario >30 m) = 9,70 m
 Distanza dai confini = 5,00 m
 Distanza dalle aree cedute a parcheggio = 3,00 m
 Distanza tra fabbricati = 10,00 m

Aree in cessione
 parcheggi pubblici = 262,00 m²

Comparto "B"
 Superficie territoriale = 1467,00 m²
 UT = 0,40 m²/m²
 SUL max = 587,00 m²
 H max (con distacco dal binario >15 e <30 m) = 6,70 m
 H max (con distacco dal binario >30 m) = 9,70 m
 Distanza dai confini = 5,00 m
 Distanza dalle aree cedute a parcheggio = 3,00 m
 Distanza tra fabbricati = 10,00 m

Aree in cessione
 parcheggi pubblici = 487,00 m²

Prescrizioni particolari:
 - l'accesso carrabile ai parcheggi pubblici e area privata può essere posto alternativamente o su un lato (come da schema) o sull'altro lato del lotto
 - compete al soggetto attuatore la realizzazione, a propria cura e spese, dei parcheggi pubblici secondo lo schema individuato.

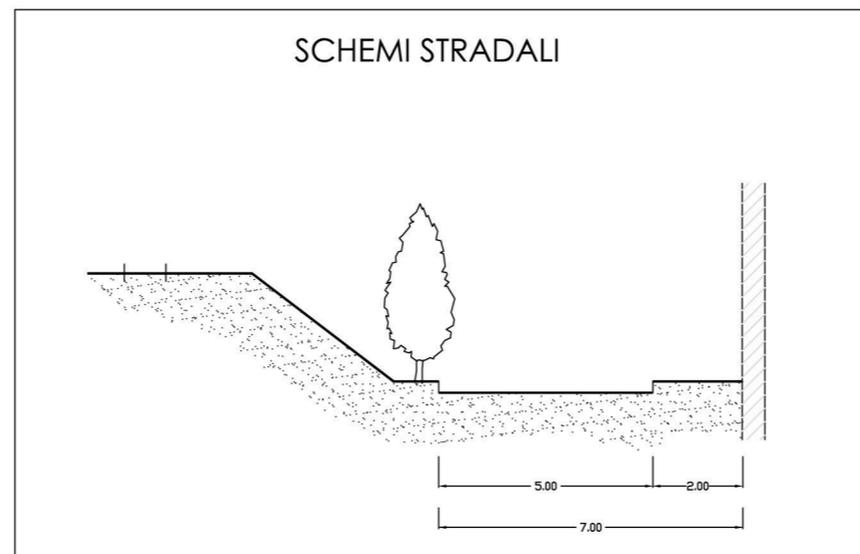


Scala 1: 1000

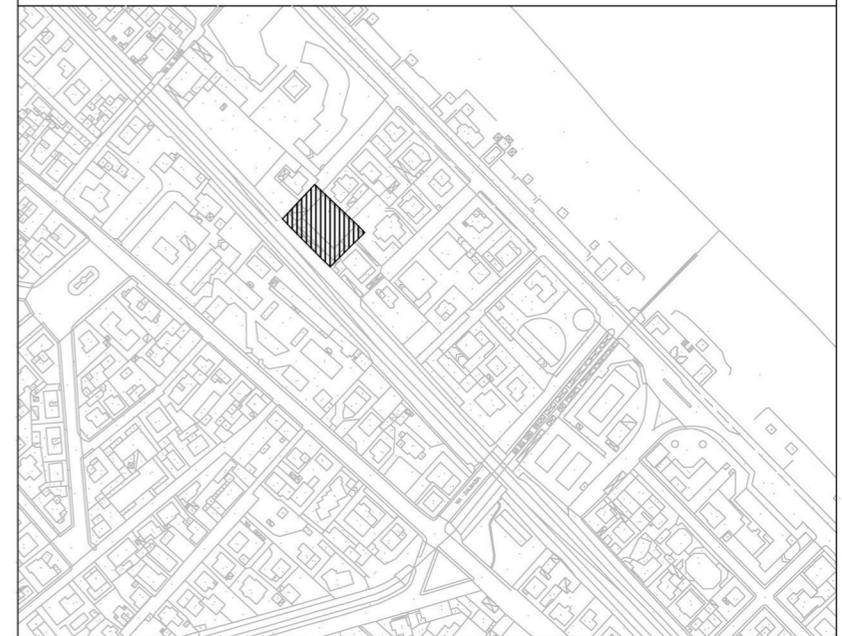
LEGENDA

-  Perimetro del comparto
-  Limite ferrovia

SCHEMI STRADALI



inquadramento territoriale



COMUNE DI SENIGALLIA
 Comparto Zona B1.10 via Abruzzi
 Prescrizioni urbanistiche ed edilizie

PRESCRIZIONI EDILIZIE PARTICOLAREGGIATE

1. L'area di completamento B1.10 si attua mediante intervento diretto convenzionato. La S.U.L. è computata sul lotto al lordo delle zone per attrezzature pubbliche.

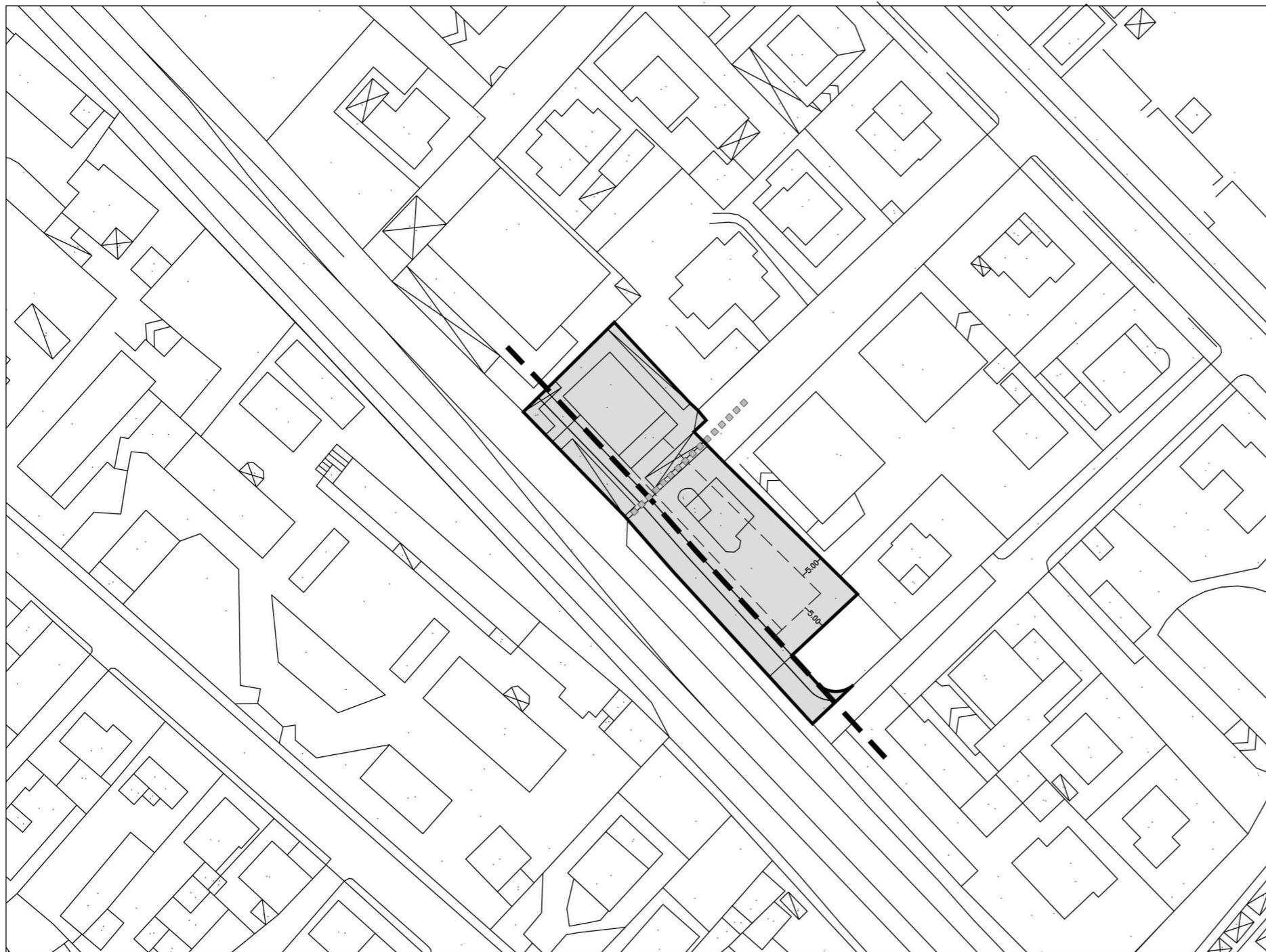
1.1. Tutte le opere di urbanizzazione sono soggette al preventivo parere di congruità tecnica rilasciato dagli enti gestori dei servizi pubblici

2. Per tale lotto è prescrittivo:

- la cessione delle aree destinate a strade
- la realizzazione delle attrezzature pubbliche connesse (strade, servizi a rete)

3. Le nuove edificazioni possono attestarsi a filo strada, secondo gli schemi della presente scheda, ovvero a tre metri dalla stessa

3.1. Nel caso di attuazione a filo strada, le murature perimetrali del piano terra che si affacciano sulla strada pubblica potranno avere solo aperture per accessi carrabili (nel rispetto del Codice della Strada) ed accessi pedonali, restando escluso ogni altro affaccio ad eccezione delle luci.

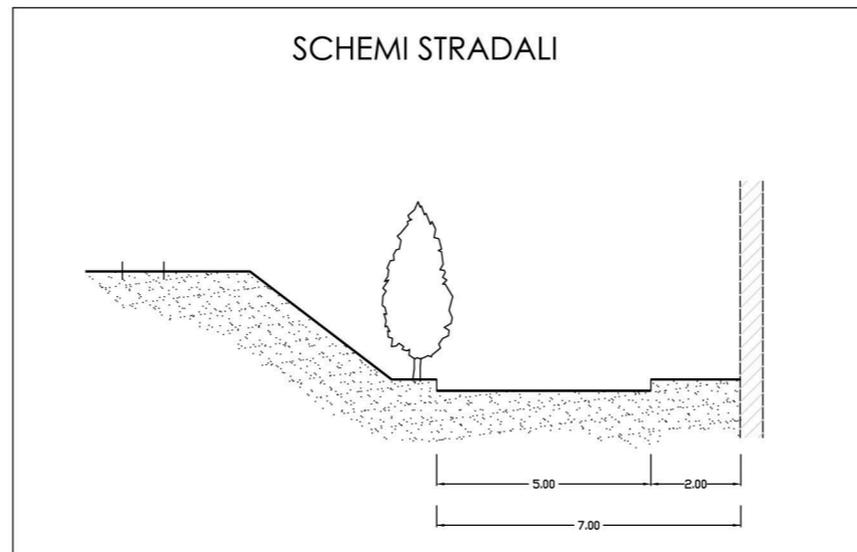


Scala 1: 1000

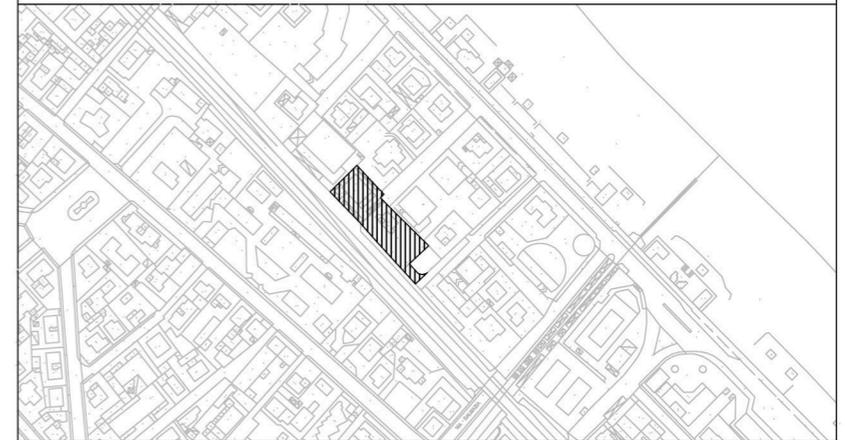
LEGENDA

- Perimetro del comparto
- Allineamento obbligatorio (costituisce l'allineamento di imposta delle nuove edificazioni)
- Superficie fondiaria
- Limite ferrovia

SCHEMI STRADALI



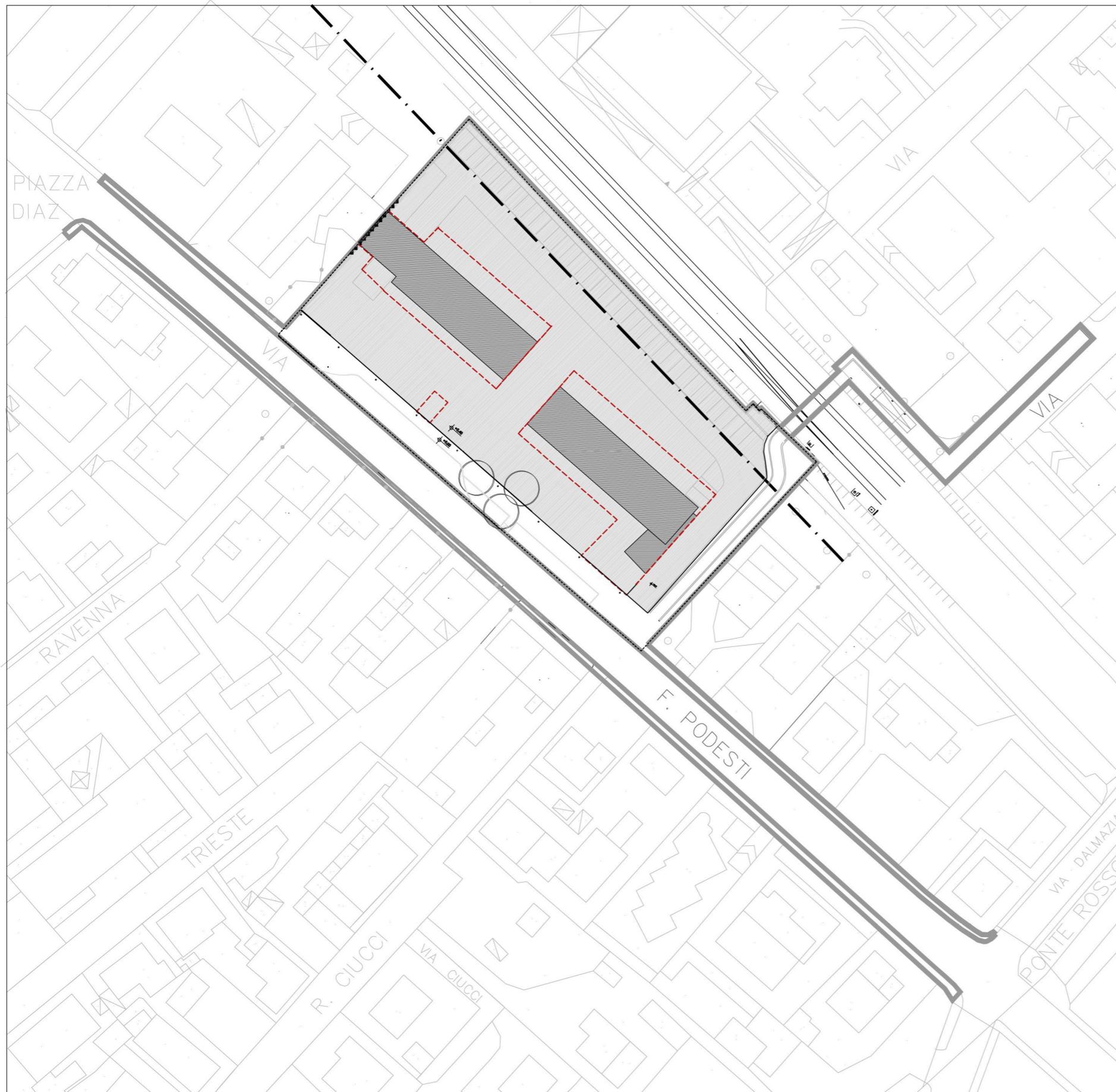
inquadramento territoriale



COMUNE DI SENIGALLIA
 Comparto Zona B1.11 via Puglie
 Prescrizioni urbanistiche ed edilizie

PRESCRIZIONI EDILIZIE PARTICOLAREGGIATE

- 1. L'area di completamento B1.11 si attua mediante intervento diretto convenzionato. La S.U.L. è computata sul lotto al lordo delle zone per attrezzature pubbliche.**
 - 1.1. Tutte le opere di urbanizzazione sono soggette al preventivo parere di congruità tecnica rilasciato dagli enti gestori dei servizi pubblici**
- 2. Per tale lotto è prescrittivo:**
 - la cessione delle aree destinate a strade
 - la realizzazione delle attrezzature pubbliche connesse (strade, servizi a rete)
- 3. Le nuove edificazioni possono attestarsi a filo strada, secondo gli schemi della presente scheda, ovvero a tre metri dalla stessa**
 - 3.1. Nel caso di attuazione a filo strada, le murature perimetrali del piano terra che si affacciano sulla strada pubblica potranno avere solo aperture per accessi carrabili (nel rispetto del Codice della Strada) ed accessi pedonali, restando escluso ogni altro affaccio ad eccezione delle luci.**
- 4. La nuova edificazione deve garantire il collegamento viario tra la via Puglie e la nuova strada di PRG. Tale collegamento avverrà, nel rispetto del Codice della Strada, in maniera integrata con le nuove costruzioni e con larghezza utile per almeno un senso di marcia oltre ad un percorso pedonale della larghezza di mt. 3,00.**
 - 4.1. La percorrenza pubblica del suddetto collegamento verrà garantita attraverso la costituzione di un atto di servitù a favore del Comune, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari**



COMUNE DI SENIGALLIA
PRU - Comparto edilizio Zona B4.2 via Podesti
Prescrizioni urbanistiche ed edilizie
 Scala 1: 1000

LEGENDA

- Perimetro PRU
- Perimetro del comparto edilizio
- Limite di max. ingombro del fabbricato
- Struttura in aderenza
- Superficie fondiaria
- Giacitura indicativa degli edifici
- Parcheggi privati

DATI DIMENSIONALI E PRESCRIZIONI

Superficie territoriale	7.554 mq
Superficie fondiaria	5.281 mq
UT =	0.82 mq/mq
H =	20.0 m
Distanza dai confini	vedi limite max ingombro
Distanza tra fabbricati	vedi elaborato
Distanza dalla strada	vedi limite max ingombro
S.U.L. realizzabile	4.310 mq
area Parcheggi pubblici	1/13 della SUL
AUS	12/30 della SUL
P =	2

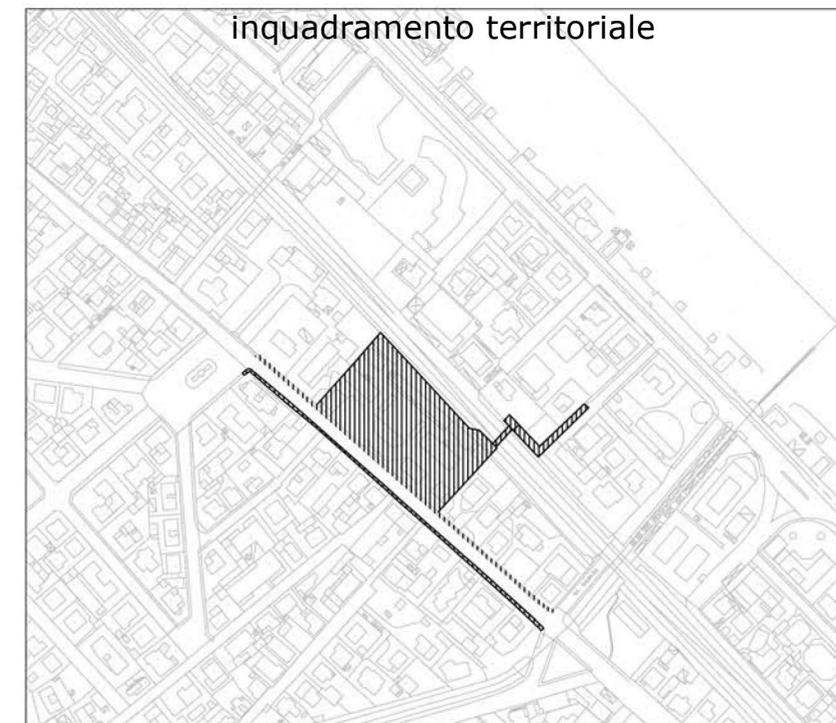
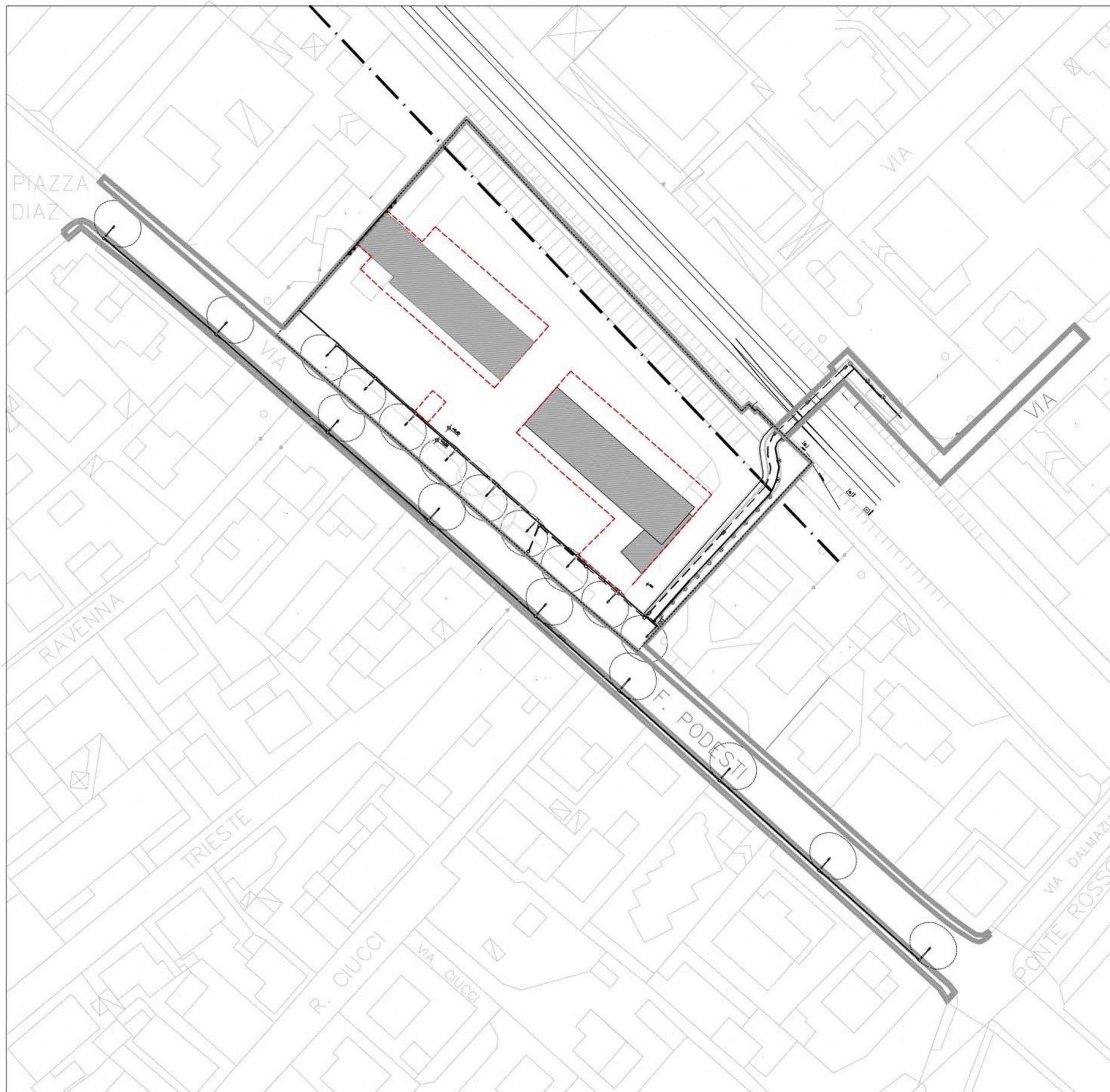
AREE PUBBLICHE

Strade e marciapiedi da cedere	866 mq
Strade e marciapie da espropriare o asservire	428 mq
Strade e marciapiedi pubbliche oggetto di intervento	979 mq

Totale aree pubbliche 2.273 mq

PRESCRIZIONI ATTUATIVE PARTICOLAREGGIATE

1. L'attuazione del Programma prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione individuate quale urbanizzazione primaria e secondaria
2. Le urbanizzazioni connesse con il comparto comprendono il sottopasso pedonale, il nuovo marciapiede davanti all'area dell'ex-ispia ed il rifacimento dei marciapiedi su entrambi i lati della strada da Piazza Diaz al Ponte Rosso. Tali opere, da realizzare in conformità alle norme vigenti ivi comprese quelle sull'abbattimento delle barriere architettoniche sono computate, ai fini degli scomputi, tra le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
3. Il programma prevede di derogare il limite della distanza della ferrovia, in quanto le parti di fabbricato che rientrano nella fascia dei 30 m. risultano di poca entità, previo parere favorevole da parte delle Ferrovie dello Stato.



COMUNE DI SENIGALLIA
 Comparto edilizio Zona B4.2- via Podesti
 Reti tecnologiche

Scala 1: 1000

LEGENDA

-  Perimetro PRU
-  Perimetro del comparto edilizio
-  Giacitura indicativa degli edifici
-  Rete distribuzione acque miste
-  Rete distribuzione acque bianche
-  Rete illuminazione pubblica
-  Corpi illuminanti
-  Caditoie
-  Pozzetti di ispezione



inquadramento territoriale

COMUNE DI SENIGALLIA
Comparto edilizio Zona B4.2- PRU- via Podestri
Planimetria ed elenchi catastali
 Scala 1: 1000

Comparto edilizio Zona B4.2- PRU- via Podestri

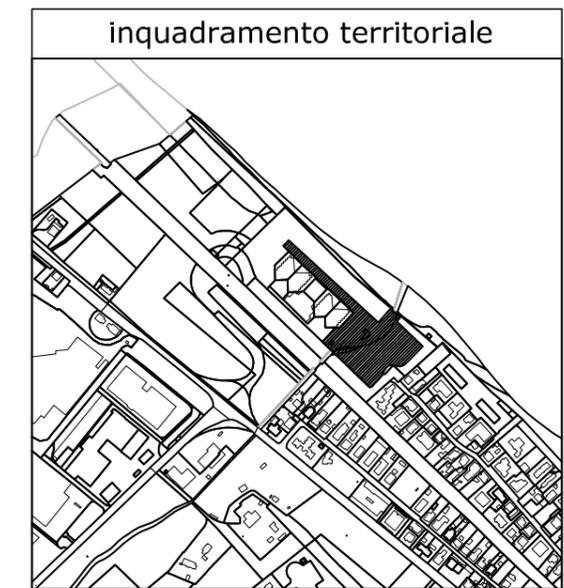
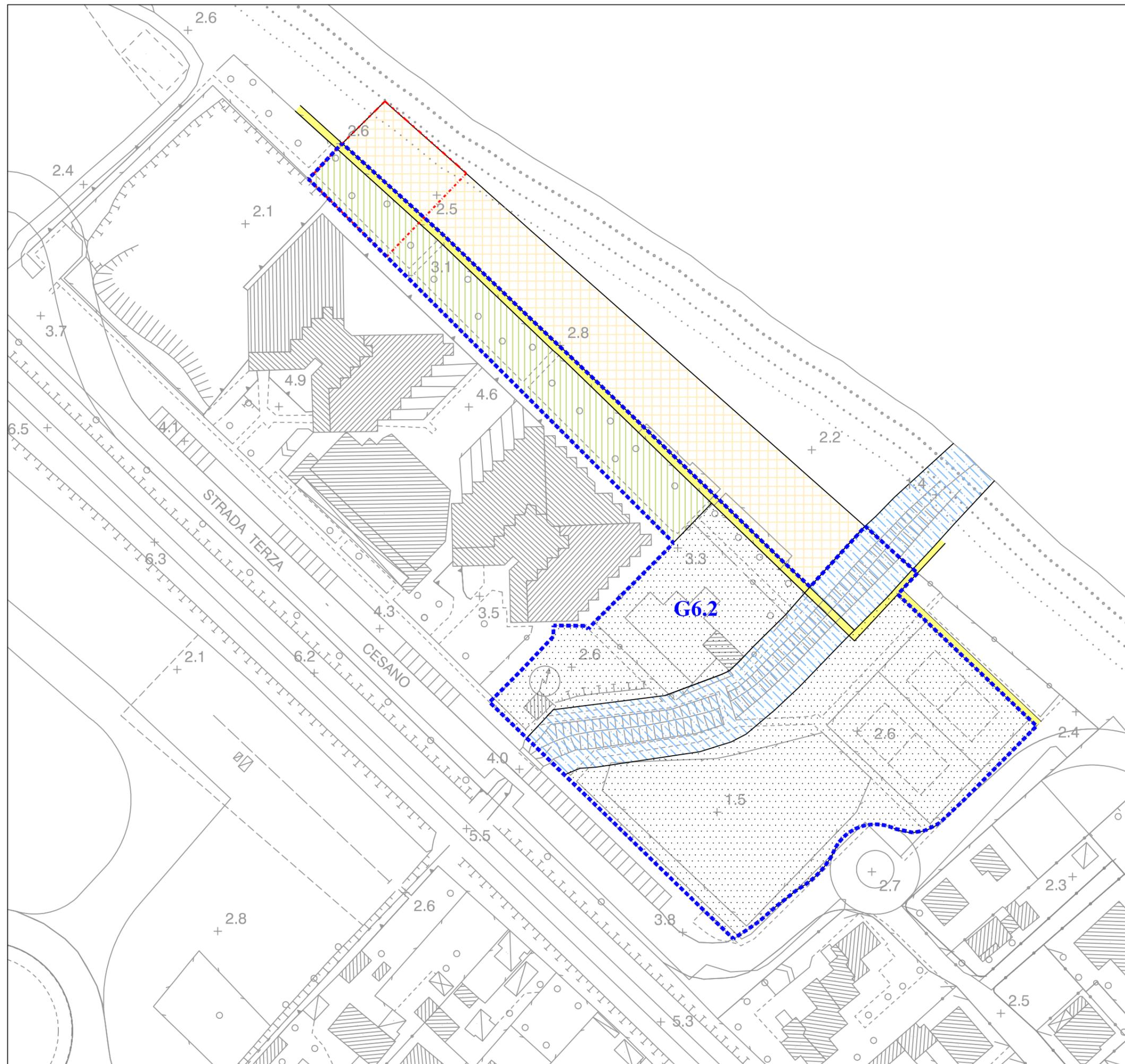
Foglio	Mappale	Consistenza	Sup. Interna al comparto	Proprietà	Codice Fiscale
10	134	mq 6084	mq 6084	BELOGI GRAZIANO & F. IMMOBILIARE SRL	02192970420
10	3328	mq 63	mq 63	BELOGI GRAZIANO & F. IMMOBILIARE SRL	02192970420

PRU Zona B4.2- PRU- via Podestri

Foglio	Mappale	Consistenza	Sup. Interna al comparto	Proprietà	Codice Fiscale
10	134	mq 6084	mq 6084	BELOGI GRAZIANO & F. IMMOBILIARE SRL	02192970420
10	3328	mq 63	mq 63	BELOGI GRAZIANO & F. IMMOBILIARE SRL	02192970420
10	28	mq 7723	mq 62	FERROVIA SP	80193210582
10	1340	mq 819	mq 63	GALAVERNI MARIE DILETTA	GLVMDL54A66C219E
10	809	mq 1244	mq 303	RAGNETTI ROBERTO	RGNRR139L161608A
Strada e marciapiedi pubblici			mq 979		
TOTALE SUPERFICIE COMPARTO			mq 7554		

LEGENDA

- Perimetro del PRU
- Perimetro del comparto edilizio



COMUNE DI SENIGALLIA
Area G6.2 (ex CT3-Le Piramidi)
Parametri urbanistici ed edilizi

LEGENDA Scala 1:1000

- Comparto area G6.2
- superfici per attrezzature sportive/ricreative coperte e scoperte
- percorso pedonale (uso pubblico-da garantire l'attraversamento da nord verso sud)
- verde attrezzato
- area destinata a servizi di spiaggia (ampliamento Piano degli Arenili)
- ambito di rinaturalizzazione del fosso delle Cone
- A.U.S.

DATI DIMENSIONALI
 S.U.L. realizzabile = 1.100,00 m²
 H = 8,00 m
 A.U.S. = 24/30 della SUL da cedere nell'area individuata
 Distanza dai confini = 5,00 m
 Distanza dalla strada = 5,00 m

AMBITO EX AGOSTINELLI - MARZOCCA

Per quanto riguarda la disciplina normativa e le modalità di attuazione dell'ambito ex Agostinelli a Marzocca si rimanda alla scheda planivolumetrica e normativa di cui al programma di riqualificazione urbana in variante al PRG (Delibera di Consiglio Comunale n. 2018/97 del 21/11/2018 - RATIFICA DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA DEFINITIVO AI SENSI DELL'ART. 26-BIS, COMMA 6 DELLA L.R.34/1992)

Di seguito, estratte dalla scheda di cui sopra, sono riportate le NTA, l'individuazione dei comparti su base catastale ed il planivolumetrico

Norme tecniche di attuazione

Negli elaborati grafici della Variante SMART 2018 al PRG è indicato l'ambito B4.3 denominato "Ex-Agostinelli a Marzocca", (*ambito definito con l'etichetta "B6C" nel programma di riqualificazione urbana*) con la finalità di promuovere la riqualificazione urbanistica dell'intero ambito e delle aree circostanti.

1) DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso ammesse sono: la residenza e le attività compatibili con la residenza (residenze per anziani, commercio al dettaglio, residenze turistiche, medie strutture di vendita, pubblici esercizi, attività terziarie, servizi pubblici e privati). In ogni caso gli usi sono subordinati alla verifica delle dotazioni degli standards urbanistici previsti dal REC per le singole destinazioni d'uso.

2) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Come da scheda planivolumetrica dell'Ambito B6C Ex-Agostinelli a Marzocca di cui all'elaborato del PRG:

"Documento P.3.1 Comparti urbanistici della fascia litoranea"- scheda B6C.

La scheda planivolumetrica Ambito B6C individua 3 Comparti di intervento B6C.1, B6C.2, B6C.3 con relative schede normative di Comparto.

Le superfici fondiari di riferimento per il calcolo delle SUL sono costituite dalle superfici di ciascun Comparto detratte unicamente delle superfici cedute in proprietà all'Amministrazione comunale per l'allargamento di Via della Marina e relativa rotatoria.

Le altezze massime indicate nelle schede normative dei Comparti sono comprensive delle deroghe relative al maggior spessore dei solai intermedi e di copertura oltre i 30 cm di cui alla LR 17/06/2018 n.14 art.8 e s.m.i.

E' consentita la realizzazione di spazi accessori agli alloggi quali gazebo, verande, pergolati, logge che non contribuiscono al calcolo della SUL e del Volume purché siano progettati a livello unitario per l'intero Comparto o Sub-Comparto fermo restando la verifica dei requisiti igienico sanitari dei vani abitativi prospicienti.

S.U.A. - La superficie utile abitabile degli alloggi (SUA- art. 13 lettera v- R.E.), stante le particolari caratteristiche del PRU in argomento, sarà calcolata in modo tale che la media delle SUA degli alloggi di ciascun Comparto non sia inferiore a 52 m², fermo restando il limite imposto dal D.M. del 05/07/1975 del Ministero della Sanità e s.m.i.

Tale modalità di calcolo è consentita entro il termine di validità della convenzione ed è in capo esclusivamente ai soggetti attuatori. Oltre detto termine, il limite minimo della SUA degli alloggi derivati da eventuali frazionamenti, sarà di 52 m².

3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Per i Comparti B6C.1 e B6C.3 è previsto l'intervento edilizio diretto con stipula di distinte convenzioni per la realizzazione e cessione in proprietà e/o in uso pubblico delle infrastrutture primarie e secondarie funzionali al PRU ovvero per la loro monetizzazione secondo le indicazioni e prescrizioni urbanistiche contenute nella scheda normativa di cui all'elaborato del PRG: "Documento P.3.1 Comparti urbanistici della fascia litoranea"- scheda B6C, parte integrante delle presenti norme che assume e produce gli effetti della pianificazione particolareggiata secondo quanto previsto dall'art. 15, comma 4 della L.R. 34/92.

Per il Comparto B6C.2 è previsto l'intervento edilizio diretto.

4) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

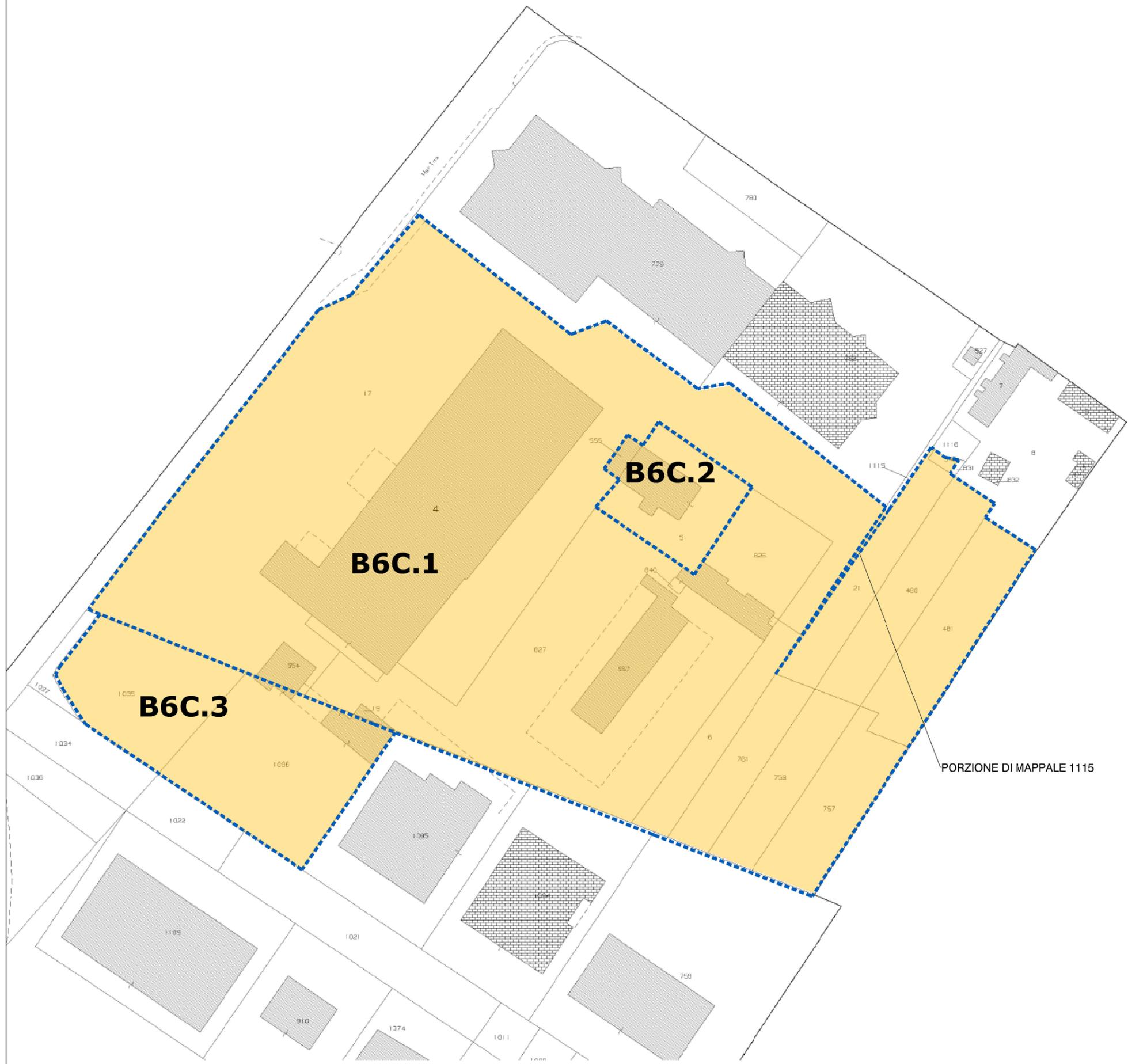
- Misure di sostenibilità energetica

Per tutti gli edifici di nuova costruzione, ai sensi della L.R. 17.06.2008 n°14 – "norme per l'edilizia sostenibile" e s.m.i, l'intervento edilizio dovrà essere progettato e verificato in sede di agibilità per il conseguimento del punteggio di sostenibilità almeno pari a **2** del protocollo sintetico Itaca Marche, sulla base delle disposizioni regionali in vigore, con particolare riferimento alle linee guida della Regione Marche – (cfr. D.G.R. 11.05.2009, n°760 - Linee guida per la valutazione energetico-ambientale degli edifici residenziali" e s.m.i). Il raggiungimento del suddetto livello di prestazione energetico-ambientale dovrà essere meglio specificato dalla documentazione tecnica dei progetti che verranno presentati ai fini del rilascio dei Permessi di Costruire, certificato in sede di agibilità degli edifici conformemente a quanto disposto dalla L.R. 17.06.2008, n° 14, e s.m.i. e dalla D.G.R. Marche del 19.12.2011, n° 1689, e s.m.i.

Gli interventi sono assoggettati a misure di mitigazione delle interferenze indotte sulle matrici ambientali. Le misure che ricorrono, rappresentate dall'allegato 3) al R.A., sono le seguenti e si applicano a tutti Comparti: Mit.1; Mit.3; Mit. 4; Mit.7; Mit. 8; Mit.10; Mit.13.

Relativamente agli obiettivi di riduzione delle emissioni (Mit. 1,2,3) in fase di progettazione planivolumetrica/ edilizia si dovrà dare atto dei processi, delle soluzioni tecniche e tecnologiche, dei materiali e degli accorgimenti considerati per il raggiungimento dell'obiettivo prefissato ovvero degli impedimenti tecnici/economici al raggiungimento dello stesso. In questo ultimo caso il responsabile del procedimento potrà attestare positivamente il rispetto delle misure di mitigazione avendo esperito tutte le pratiche disponibili e sostenibili presenti sul mercato.

- Al fine del rispetto degli standards o di quanto previsto dalle NTA e/o dal REC, i soggetti attuatori di ogni Comparto, in sede di convenzione, possono proporre all'Amministrazione Comunale di utilizzare aree e/o immobili compresi nei restanti Comparti, ovvero di utilizzare aree o immobili esterni al perimetro del PRU, di cui abbiano acquisito la disponibilità.



- Area oggetto di PRU
- B6C.1 Comparto attuativo Modulo Casa soc.coop.
- B6C.2 Comparto attuativo condominio Zucconi ed altri
- B6C.3 Comparto attuativo Sartini srl
- 1115 Porzione di Mappale 1115 - Reliquato da acque con cessata funzione oggetto di variante al PRG ma non incluso nei Comparti Attuativi

ELENCHI CATASTALI

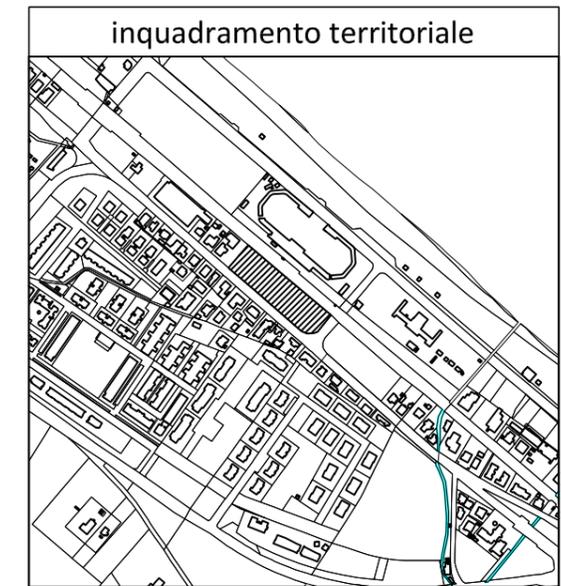
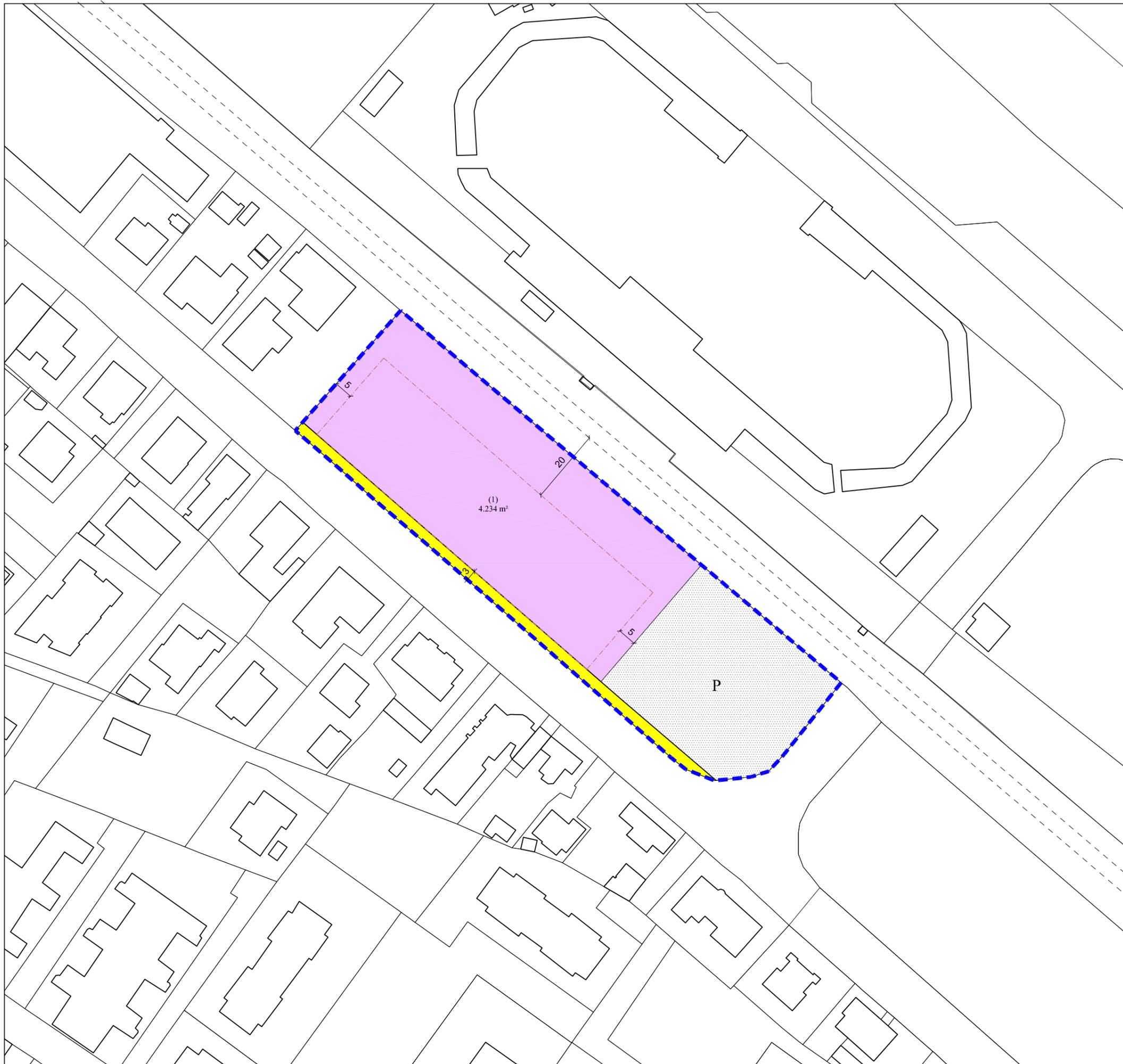
COMPARTO B6C.1	
PARTICELLA CATASTALE (Foglio 20)	SUPERFICIE (mq)
4	2.741
17	7.519
554	94
19	17
827	3.311
840	178
557	358
826 (parte)	529
6	474
548	20
21	581
480	728
761	493
759	552
757	695
481	871
TOTALE	19.161

COMPARTO B6C.2	
PARTICELLA CATASTALE (Foglio 20)	SUPERFICIE (mq)
5	541
826 (parte)	181
555	44
TOTALE	766

COMPARTO B6C.3	
PARTICELLA CATASTALE (Foglio 20)	SUPERFICIE (mq)
1035	998
1096	1.320
TOTALE	2.318

Reliquato da acque	
PARTICELLA CATASTALE (Foglio 20)	SUPERFICIE (mq)
1115 (parte)	28

RIEPILOGO	
COMPARTI	SUPERFICIE (mq)
COMPARTO B6C.1	19.161
COMPARTO B6C.2	766
COMPARTO B6C.3	2.318
TOTALE	22.245



B4.5- Area "ex Ciriachi"
S 1 - Parametri urbanistici ed edilizi

Scala 1:1000

LEGENDA

- Perimetro del comparto
- Percorso ciclo-pedonale pubblico in progetto
- Superficie fondiaria (n) numero lotto
m² m² superficie lotto
- Sagoma di massimo ingombro
- Parcheggio pubblico (in cessione)

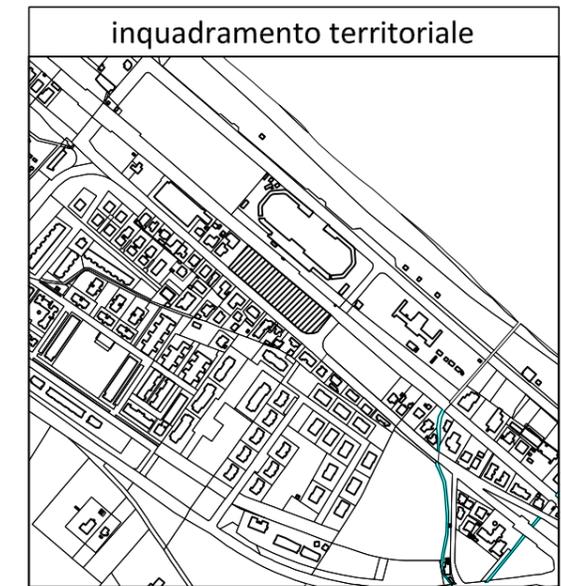
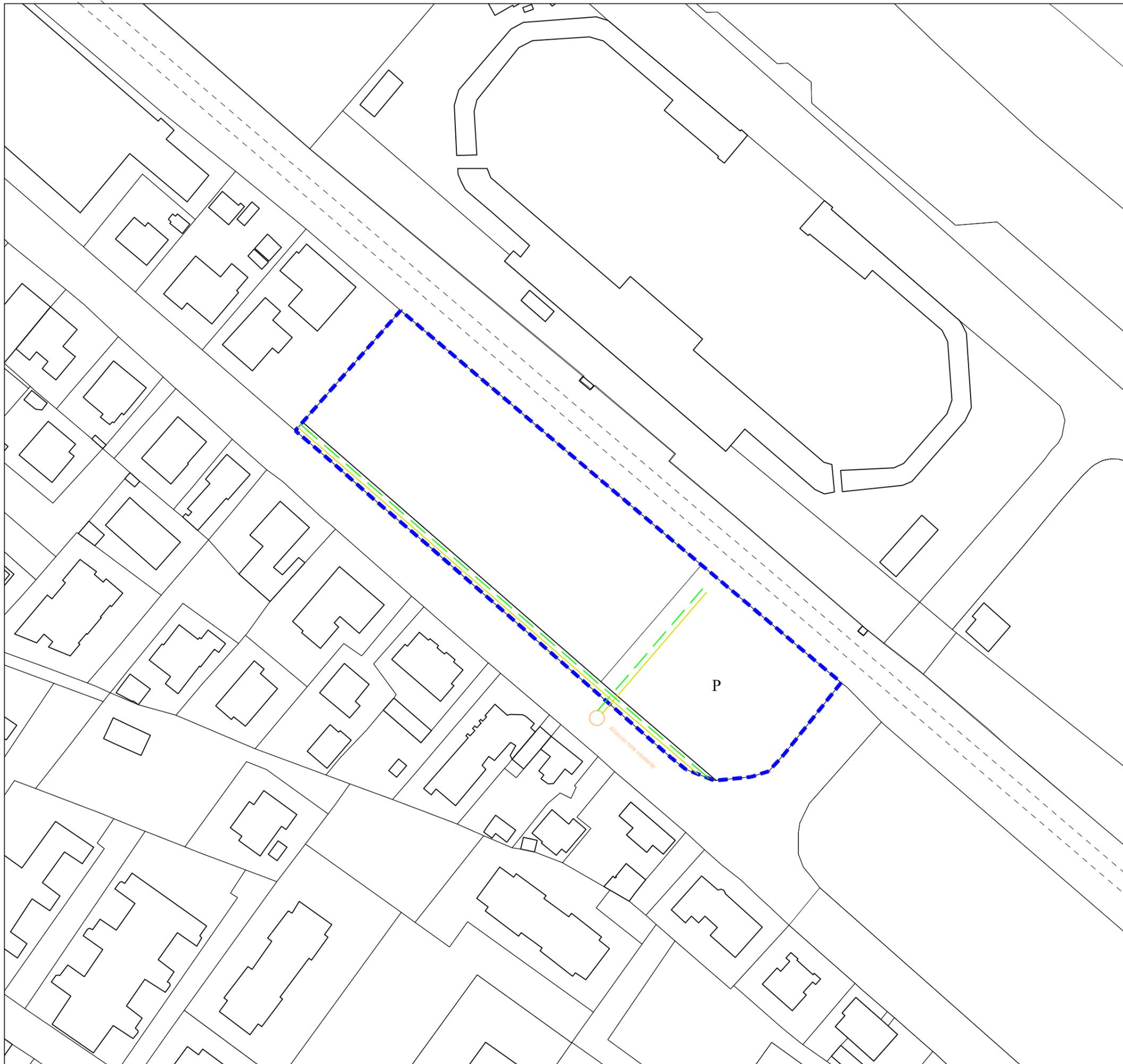
DATI DIMENSIONALI
 Superficie territoriale = 6.641 m²
 UT = 0,33 m²/m²
 S.U.L. realizzabile = 2.192 m²

H = 7,50 m
 Distanza dai confini = 5,00/3,00 m
 Distanza tra fabbricati = 10,00 m
 Distanza dalla strada = 3,00 m
 Distanza dalla rotaia più vicina RFI = 20,00 m

Area parcheggi pubblici = 1.992 m²
 Area percorso pubblico = 421 m²

A.U.S. da cedere = 3.500 m²
 (obbligatoriamente in parcheggi nel lotto o in altra area da concordare con l'A.C.)

PRESCRIZIONI PARTICOLARI
 L'attuazione del comparto è subordinata al versamento del contributo ex art.16, co.4, del DPR n.380 / 2001 (corrisponzione del plusvalore determinato in relazione alla "valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso...", con riferimento alla trasformazione dell'area da zona F9 a zona B4



B4.5 - Area "ex Ciriachi"
 S 2 - Opere di urbanizzazione

Scala 1:1000

LEGENDA

-  Perimetro estensione urbanizzazioni
-  Percorso ciclo-pedonale pubblico in progetto
-  Parcheggio pubblico (in cessione)
-  Rete distribuzione acque nere
-  Rete distribuzione acque bianche
-  Rete illuminazione pubblica
-  Linea dorsale reti: elettrica, telefonica, idrica e gas
-  Allacci rete esistente

PRESCRIZIONI PARTICOLAREGGIATE

- Le opere di urbanizzazione ricomprendono il percorso ciclo-pedonale, integrato dal parcheggio pubblico (P)
- Tutte le opere di urbanizzazione sono soggette al preventivo parere di congruità tecnica rilasciato dagli enti gestori dei servizi pubblici.

Planimetria Piano Terra



COMUNE DI SENIGALLIA

Piano di Riqualificazione Urbana: Connessione tra il centro storico e il litorale

Elaborati estratti dallo *Studio di Inquadramento Operativo per la Riqualificazione del Lungomare* (Settembre 2002) redatto da: Arch. F. Sacchetti e Arch. R. Bedosti

Planimetria Piano Interrato

