



COMUNE DI SENIGALLIA

Provincia di Ancona

Variante al PRG CITTÀ RESILIENTE

APPROVAZIONE

In adeguamento al parere provinciale ex art.26, comma 6, lett.a) L.R.34/92

P.4

Assessorato all'Urbanistica e Frazioni

Area Tecnica Territorio Ambiente

Responsabilità del Procedimento e Variante Urbanistica

arch. Daniela Giuliani

Ufficio Governo del Territorio e Protezione Civile

Gruppo di Lavoro

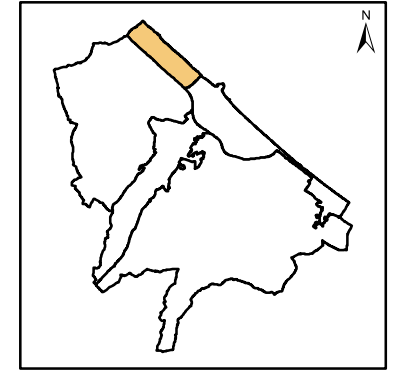
- Elaborazioni grafiche e coordinamento istanze di variante:
arch. Luca Mariani
- Collaborazione alle NTA:
geom. Anna Volpini, con il contributo di SUE
- Calcolo Standard e dimensionamento di Piano
geom. Mario Cuicchi

ZONE URBANISTICHE - TUTELE AMBIENTALI
Book comparativo delle zone soggette a modifica

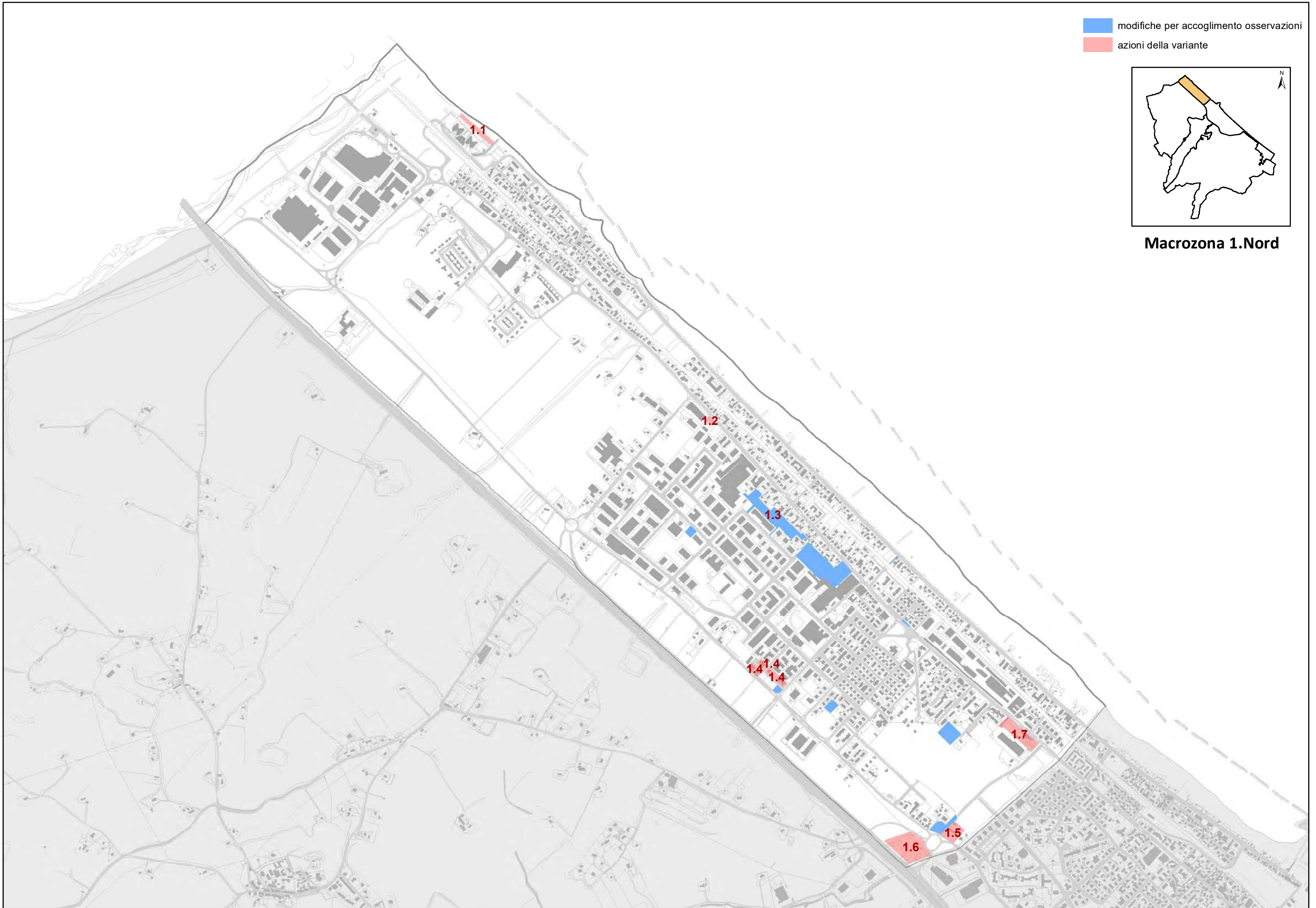
Macrozona 1. Nord

- 1.1 Ampliamento perimetro Piano Arenili in corrispondenza delle Piramidi
- 1.2 Cessione area pubblica non funzionale per esigenze attività economica
- 1.3 Riqualficazione lotto intercluso a margine del PIP Cesanella
- 1.4 Via Cagli - Cesanella: adeguamento alla destinazione d'uso residenziale esistente
- 1.5 Revisione area di pertinenza delle ville urbane di interesse storico (villa Fausta)
- 1.6 Revisione aree produttive DAP.9-10-11 per modifica modalità attuative
- 1.7 Modifica prescrizioni particolari area BR4 (villa Torlonia)

- modifiche per accoglimento osservazioni
- azioni della variante



Macrozona 1.Nord



Macrozona 1. Nord

1.1 - Ampliamento perimetro Piano Arenili in corrispondenza delle Piramidi

[TAG: congruenza PRG - sostegno attività economiche]

La spiaggia in parte demaniale, in parte privata, di fronte al complesso delle Piramidi non era inserita nel perimetro del Piano Arenili. Tale azione è necessaria al fine di rendere attuabili gli interventi previsti dal PRG per il centro turistico sportivo. Con la prossima variante al Piano Arenili sarà così possibile, in conformità al PRG, normare i servizi di spiaggia, ancorché non demaniale, in conformità con le NTA del Piano Arenili.

1.2 - Cessione area pubblica non funzionale per esigenze attività economica

[TAG: sostegno attività economiche – riordino patrimoniale]

L'area verde non è raggiungibile dal quartiere e prospetta sulla statale adriatica. La sua dimensione contenuta non ne consente un utilizzo a parco, e la distanza da sottopassi pedonali e poli aggregativi non la rendono appetibile come parcheggio pubblico.

Su richiesta dell'attività economica adiacente viene dunque trasformata l'area in superficie scoperta a servizio dell'attività produttiva.

1.3 - Riqualficazione lotto intercluso a margine del PIP Cesanella

[TAG: revisione standard - accessibilità – Sblocco interventi – Congruenza PRG]

L'area coinvolta è in parte di proprietà comunale e in parte privata ed è interclusa tra lotti artigianali del PIP Cesanella e la cortina di abitazioni prospicienti sulla statale adriatica.

I lotti edificabili non sono raggiungibili da strade di accesso adeguate e quelli di proprietà comunale sono di difficile manutenzione.

Si propone di modificare l'azzonamento e inserire una scheda progettuale, che preveda nell'area una quota residenziale in continuità con la cortina esistente, un nuovo accesso carrabile ai lotti edificabili e la riqualficazione delle restanti aree come parco di quartiere e salvaguardia del fosso esistente.

1.4 – Via Cagli – Cesanella: adeguamento alla destinazione d'uso residenziale esistente.

[TAG: congruenza PRG - qualificazione tessuto esistente]

L'intera via Cagli è destinata dal PRG vigente a zona artigianale. Gli immobili esistenti però hanno già da tempo funzione residenziale, senza commistione con la destinazione produttiva. Si pone l'area come residenziale, senza possibilità di incrementi volumetrici.

1.5 - Revisione area di pertinenza delle Ville urbane di interesse storico (Villa Fausta)

[TAG: congruenza PRG – qualificazione tessuto esistente]

IL PRG vigente individua le ville soggette a tutela, normandole all'art.39. Prima dell'informatizzazione del PRG i lotti di pertinenza delle ville erano una zona bianca, senza azzonamento. Nell'informatizzazione la zona bianca è stata trasposta come zona agricola.

Questa zonizzazione è congruente laddove la villa è in ambito rurale, ma necessita di revisione laddove la villa o la dimora storica è ad oggi interclusa in un tessuto urbano.

Viene dunque modificata la zonizzazione delle ville in ambito urbano da zona E-agricola a zona BR4- per la salvaguardia dei caratteri ambientali, che garantisce la necessaria tutela e valorizzazione dei giardini e dei parchi di tali dimore storiche.

1.6 - Revisione aree produttive DAP. 9-10-11 per modifica modalità attuative

[TAG: congruenza PRG – sblocco interventi]

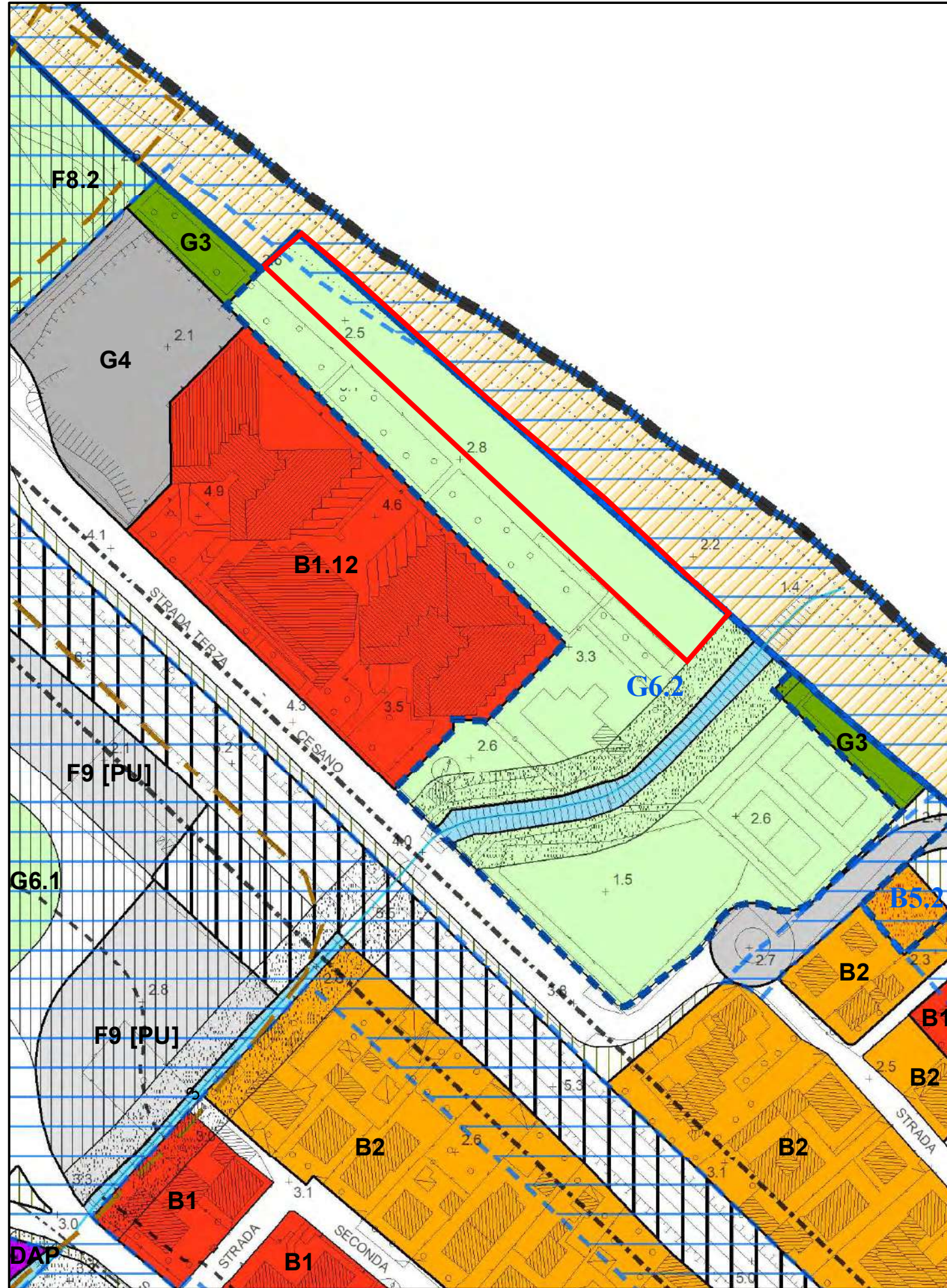
IL PRG vigente assoggetta alcune aree produttive in via Cellini a Piano Attuativo. Tali aree però sono da tempo urbanizzate, e coinvolgono edifici esistenti e multiproprietà. Il PRG del 1997 le individuava già come aree di completamento. Si ritiene che la normativa del permesso di costruire convenzionato sia maggiormente idonea alla riqualficazione di questo tessuto produttivo.

1.7 – Modifica prescrizioni particolareggiate Villa Torlonia.

[TAG: congruenza PRG – qualificazione tessuto urbano]

IL PRG vigente prevede per Villa Torlonia la ristrutturazione, consentendo quindi anche la demolizione con ricostruzione. Le zone BR4 hanno un vincolo di altezza pari a 6,70, ma ad oggi l'immobile esistente è più alto e ha una notevole volumetria. Si accoglie la proposta di una maggior altezza dell'intervento, anche a tutela del parco e delle zone a verde.

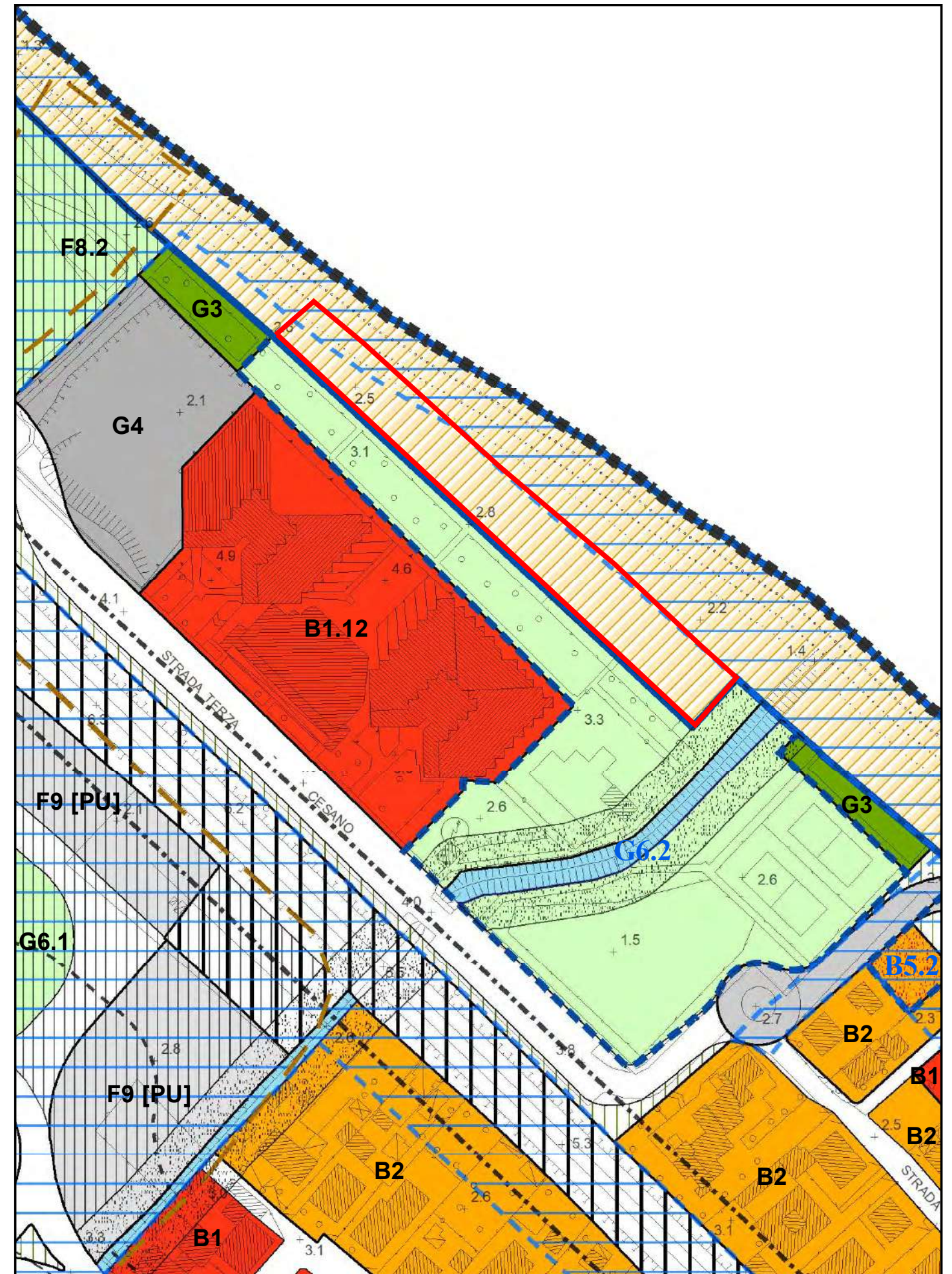
1.1 Ampliamento perimetro Piano Arenili in corrispondenza delle Piramidi



PRG vigente

area in variante

1:2.000

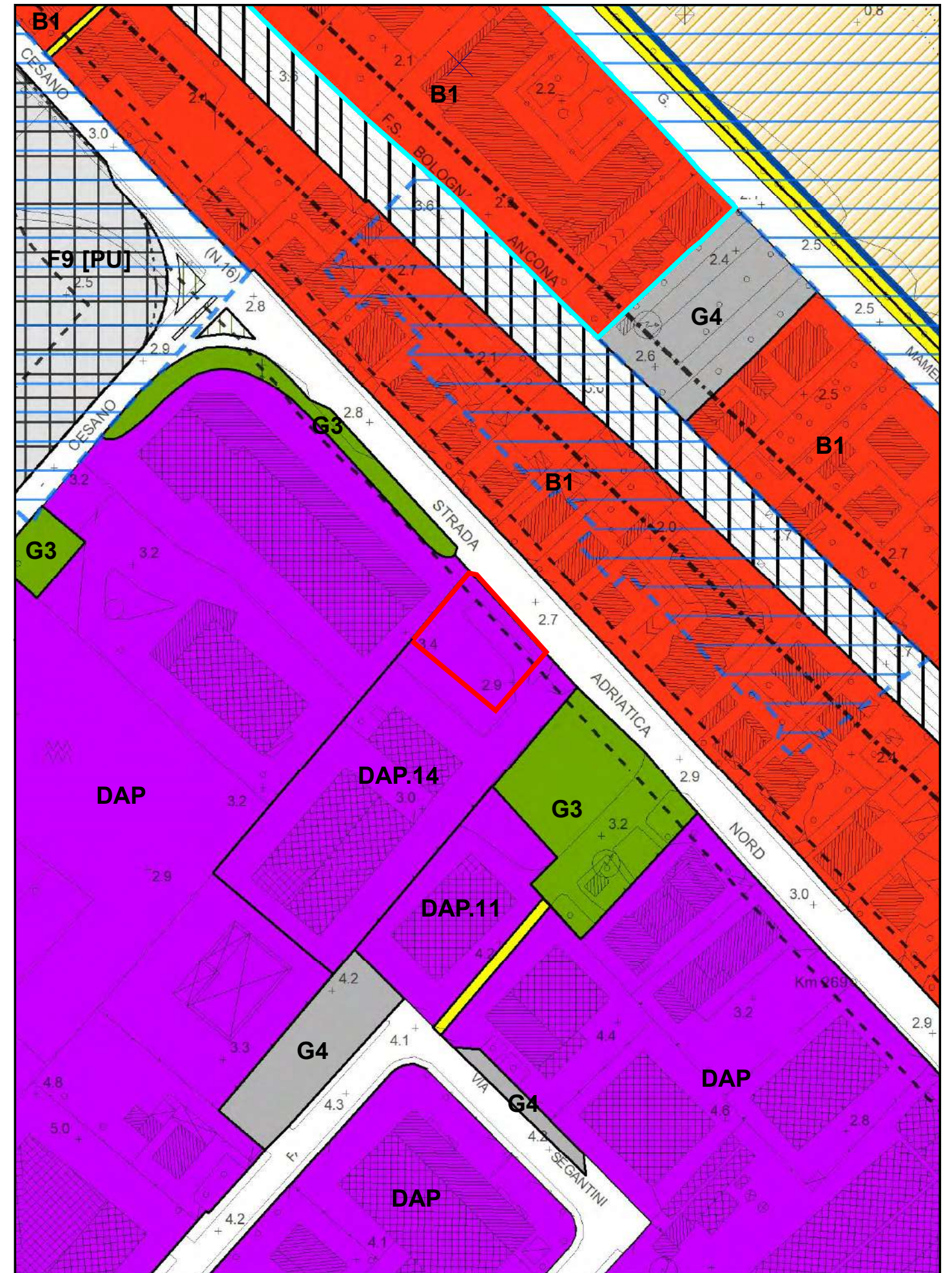
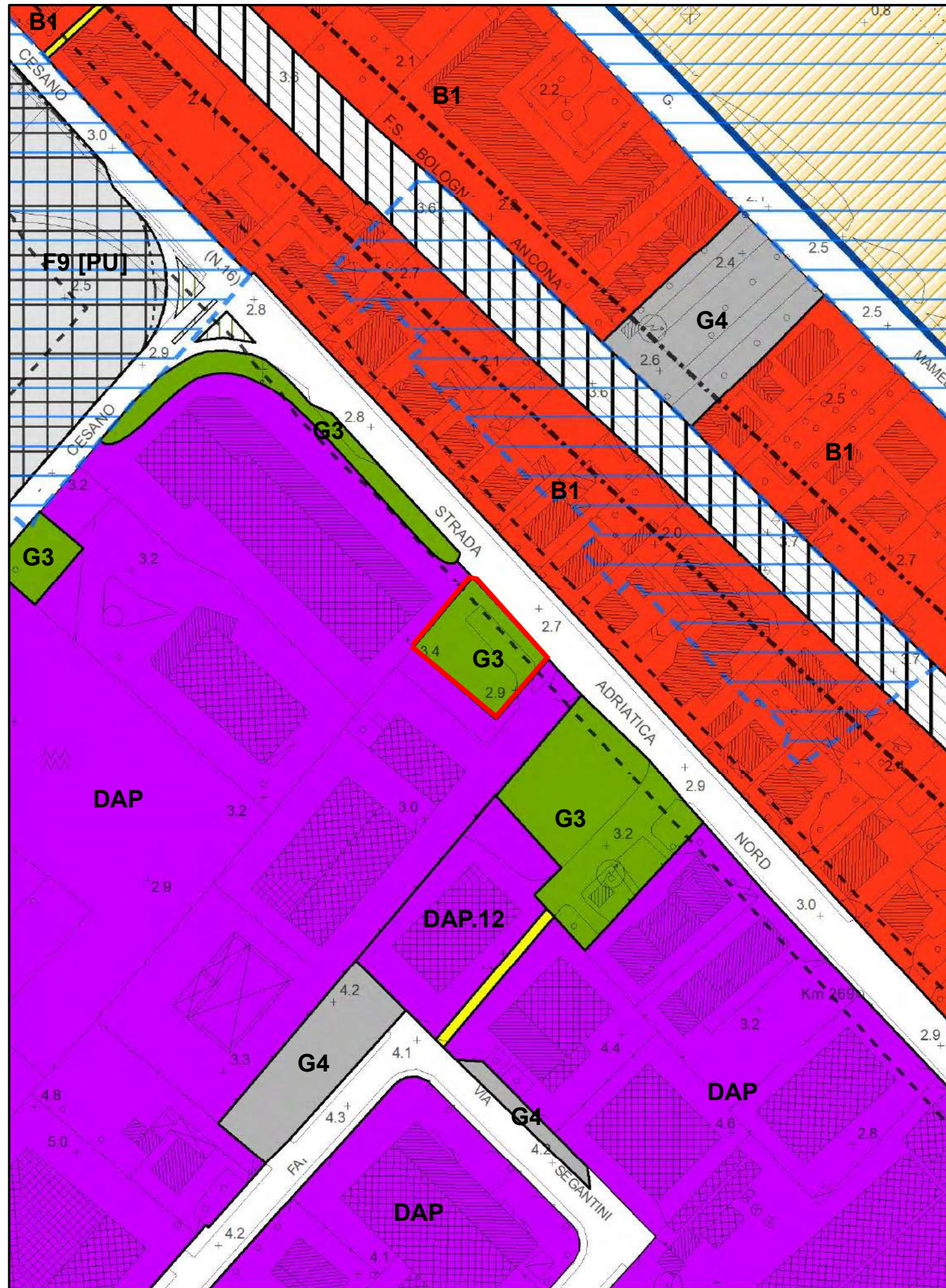


PRG variante

1.2 Cessione area pubblica non funzionale per esigenze attività economica

area in variante

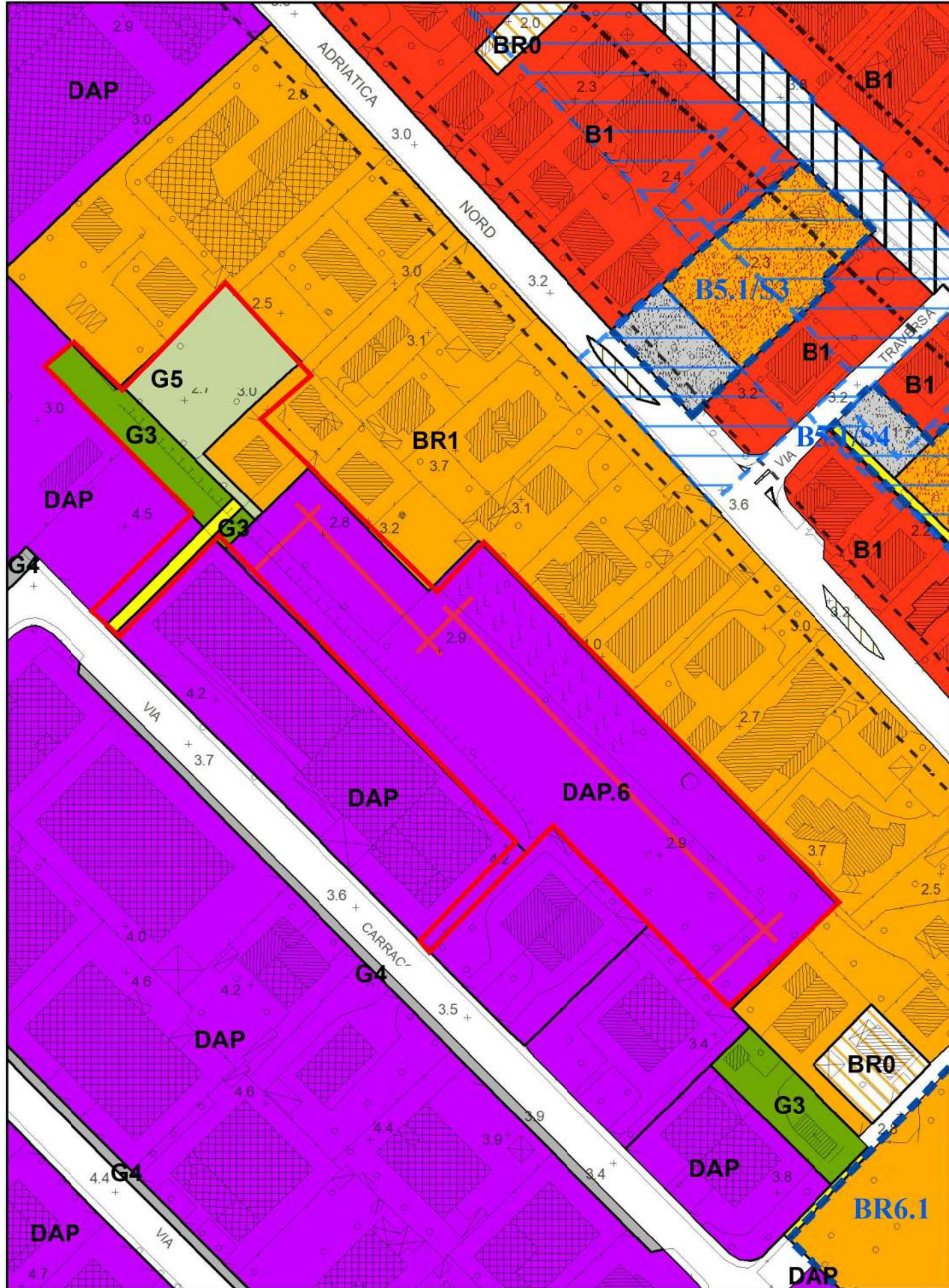
1:2.000



PRG vigente

PRG variante

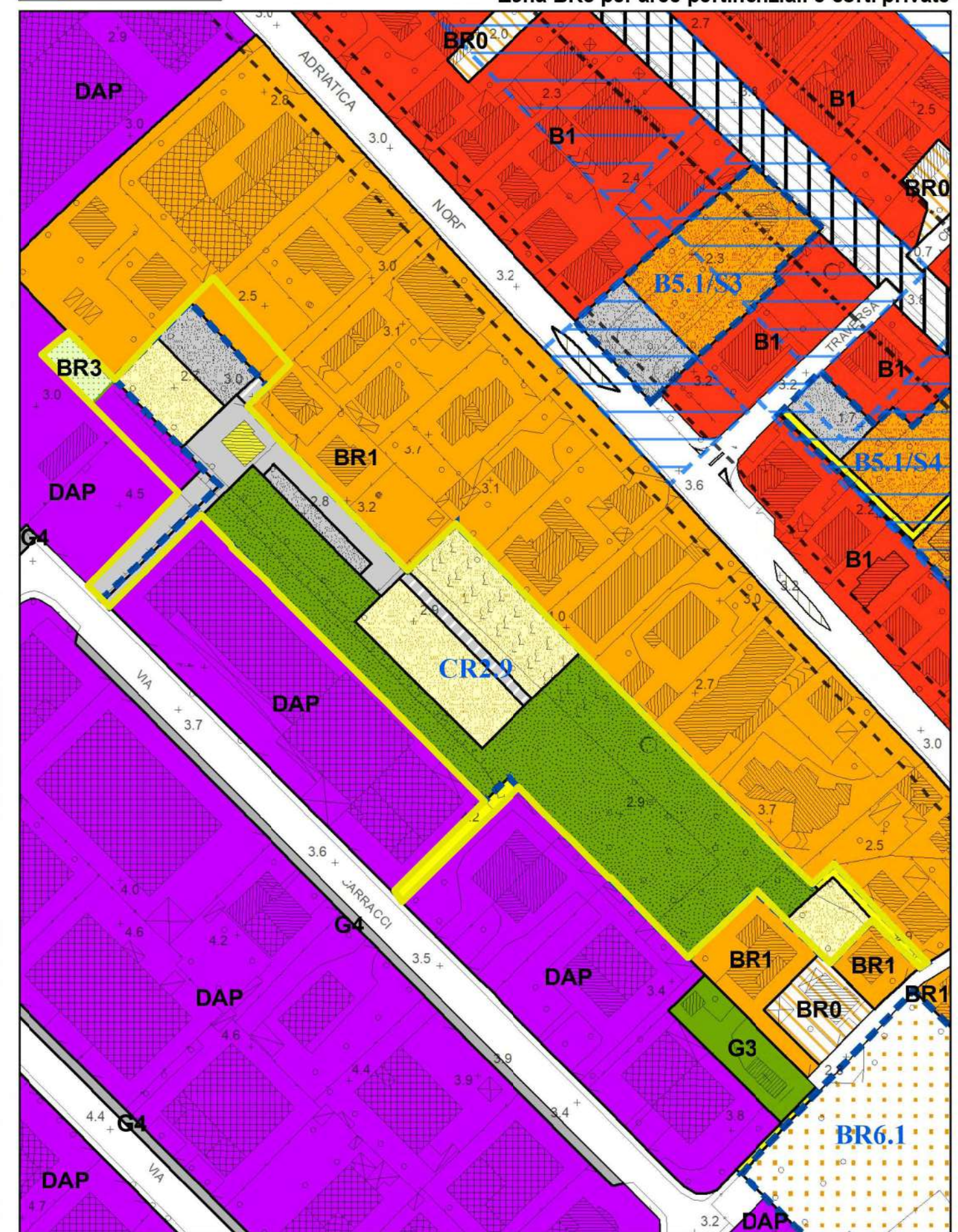
1.3 Riqualificazione lotto intercluso a margine del PIP Cesanella **area in variante**



PRG vigente

Zona CR2.9 di espansione residenziale con schede di dettaglio
Zona BR3 per aree pertinenziali e corti private

ambito osservazione

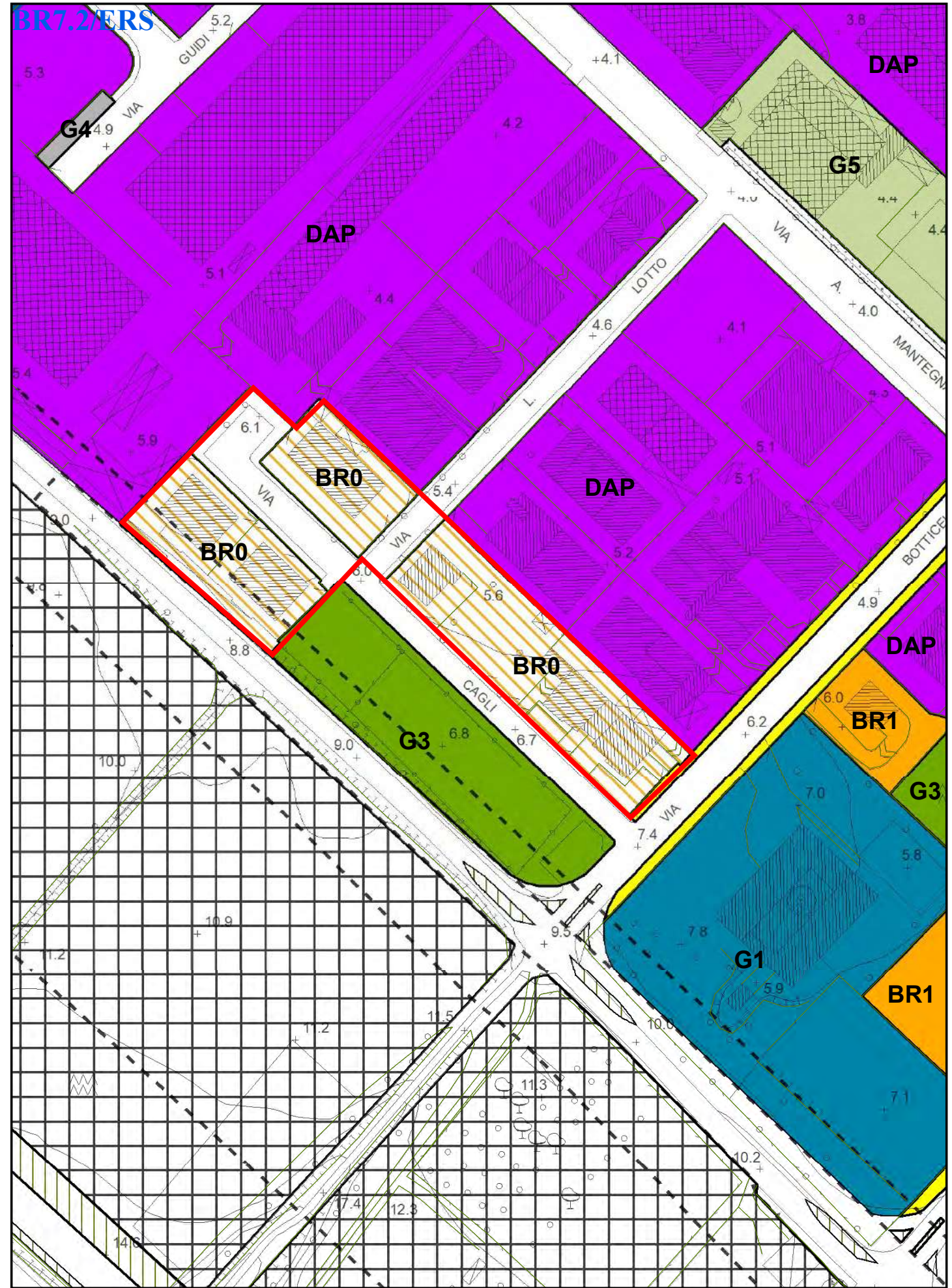
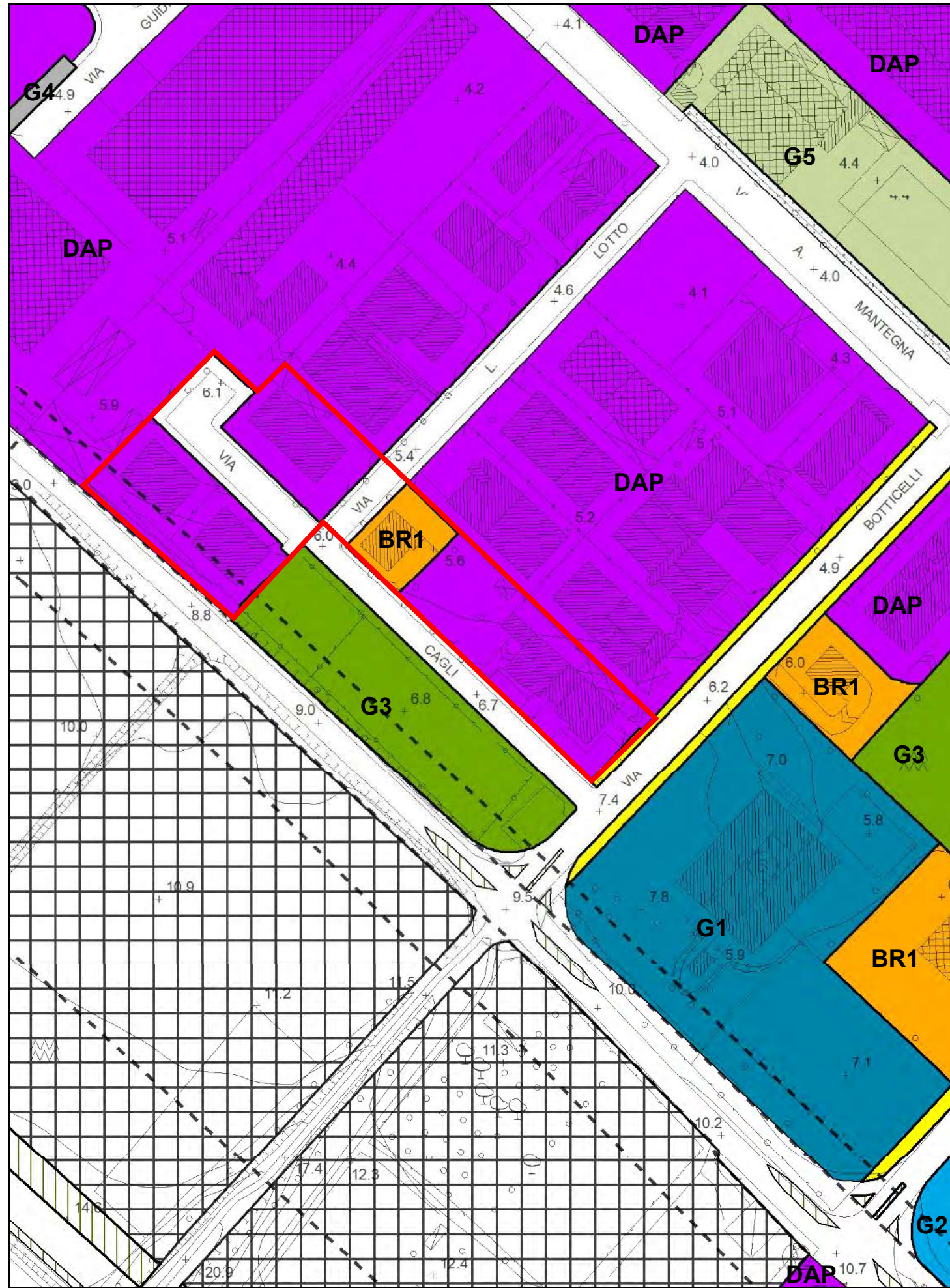


PRG variante

1.4 Via Cagli - Cesanella: adeguamento alla destinazione d'uso residenziale esistente

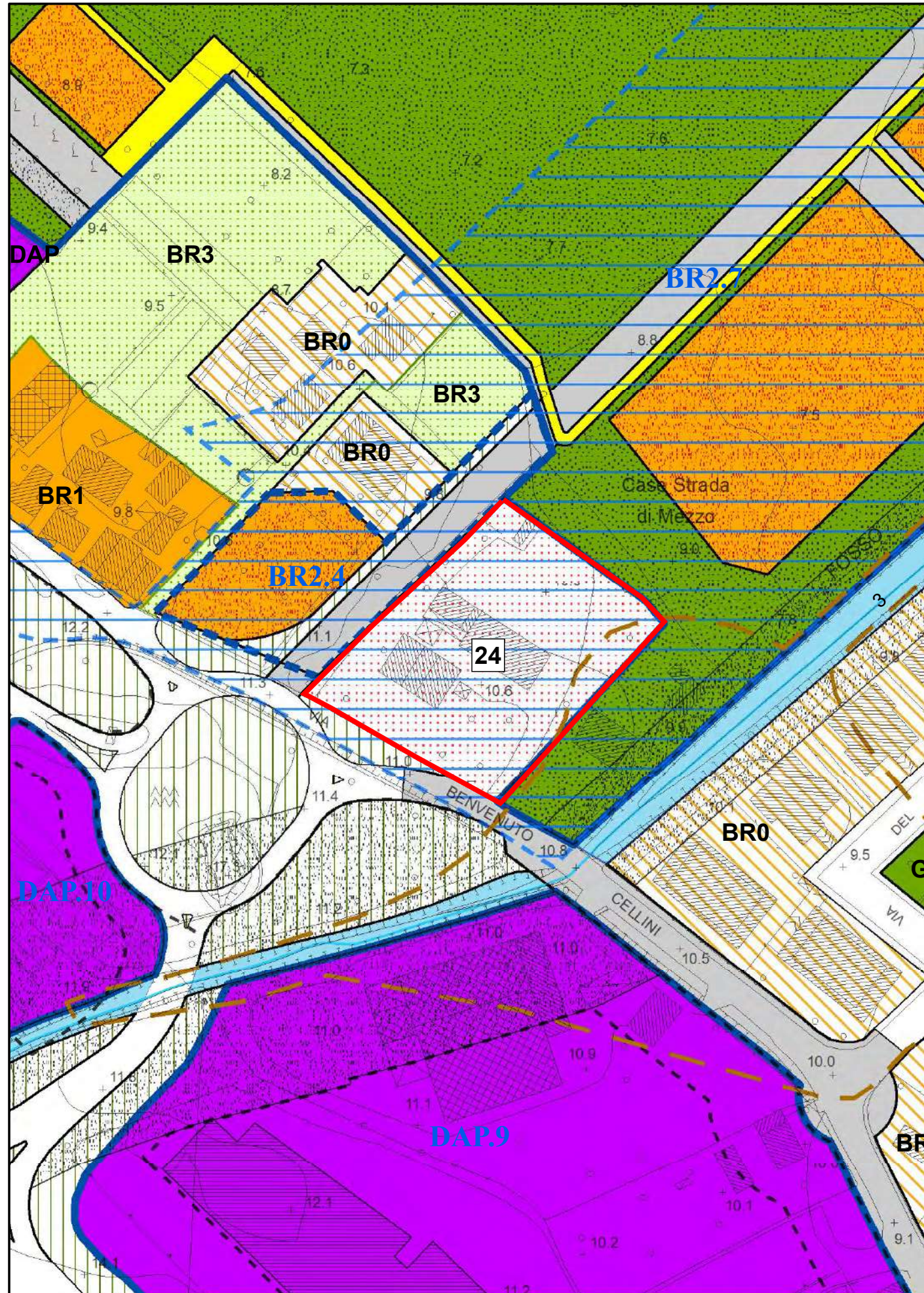
area in variante

1:2.000

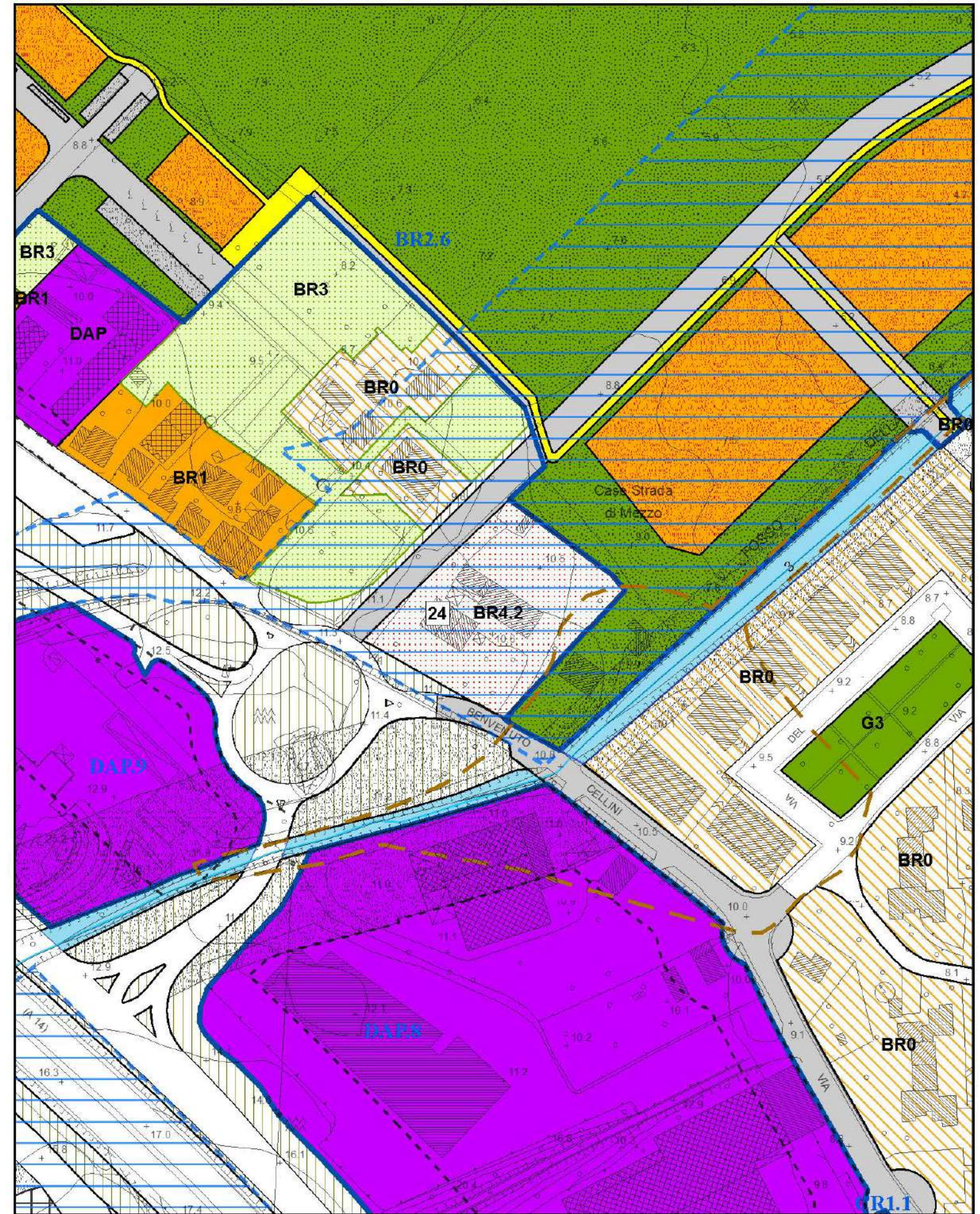


PRG vigente

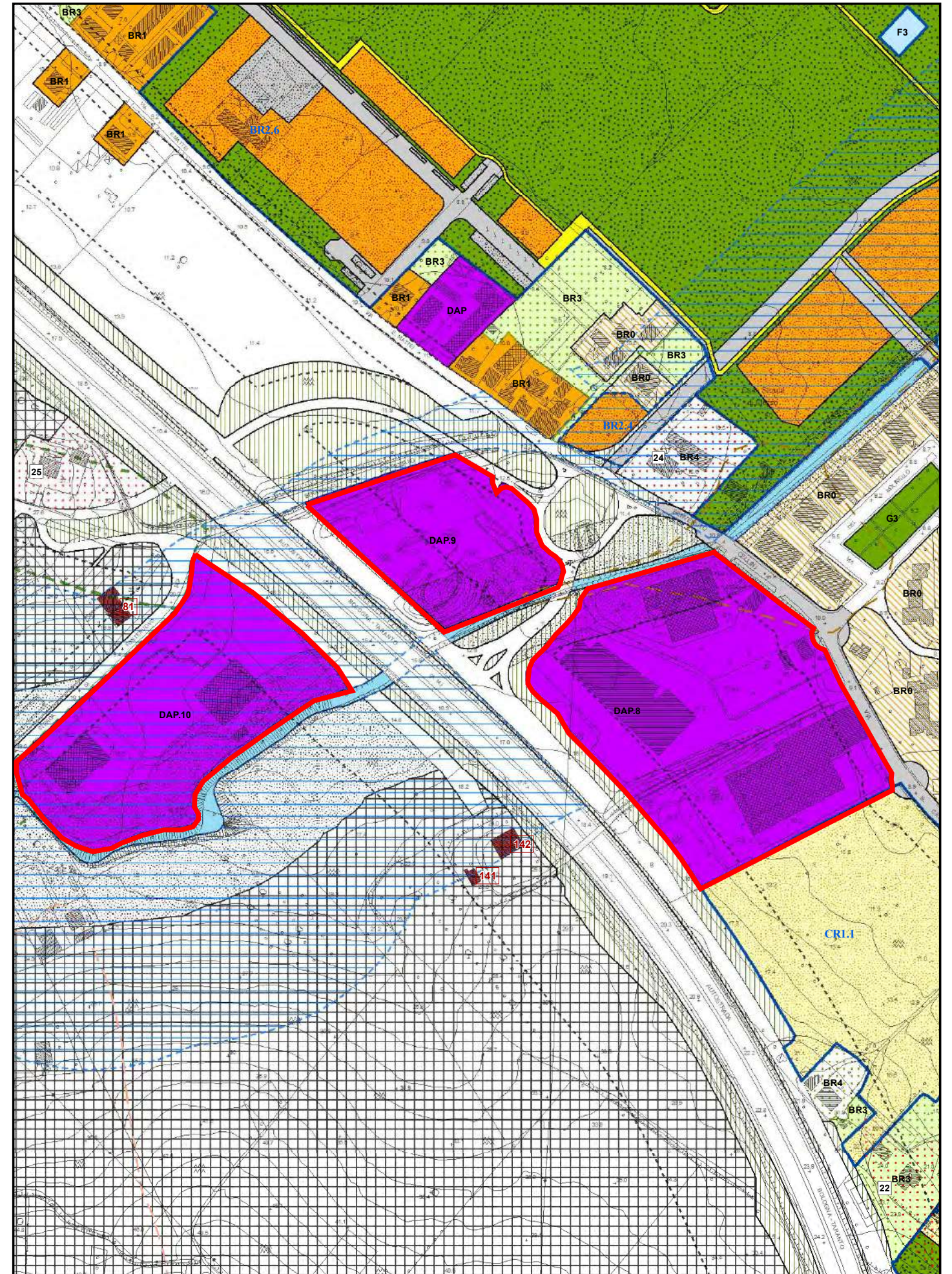
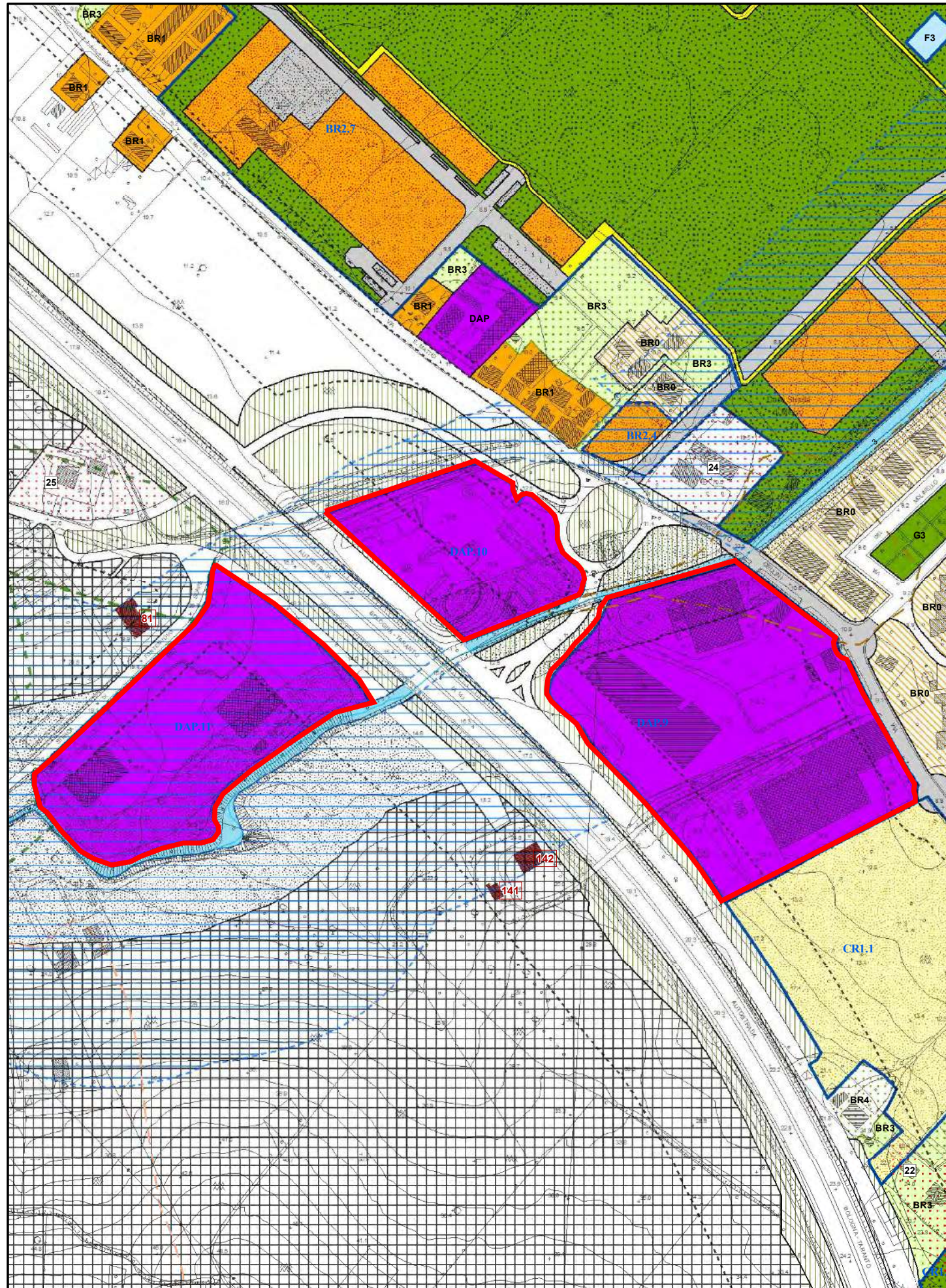
PRG variante



PRG vigente



PRG variante (adeguamento parere provinciale rif. scheda n.3)

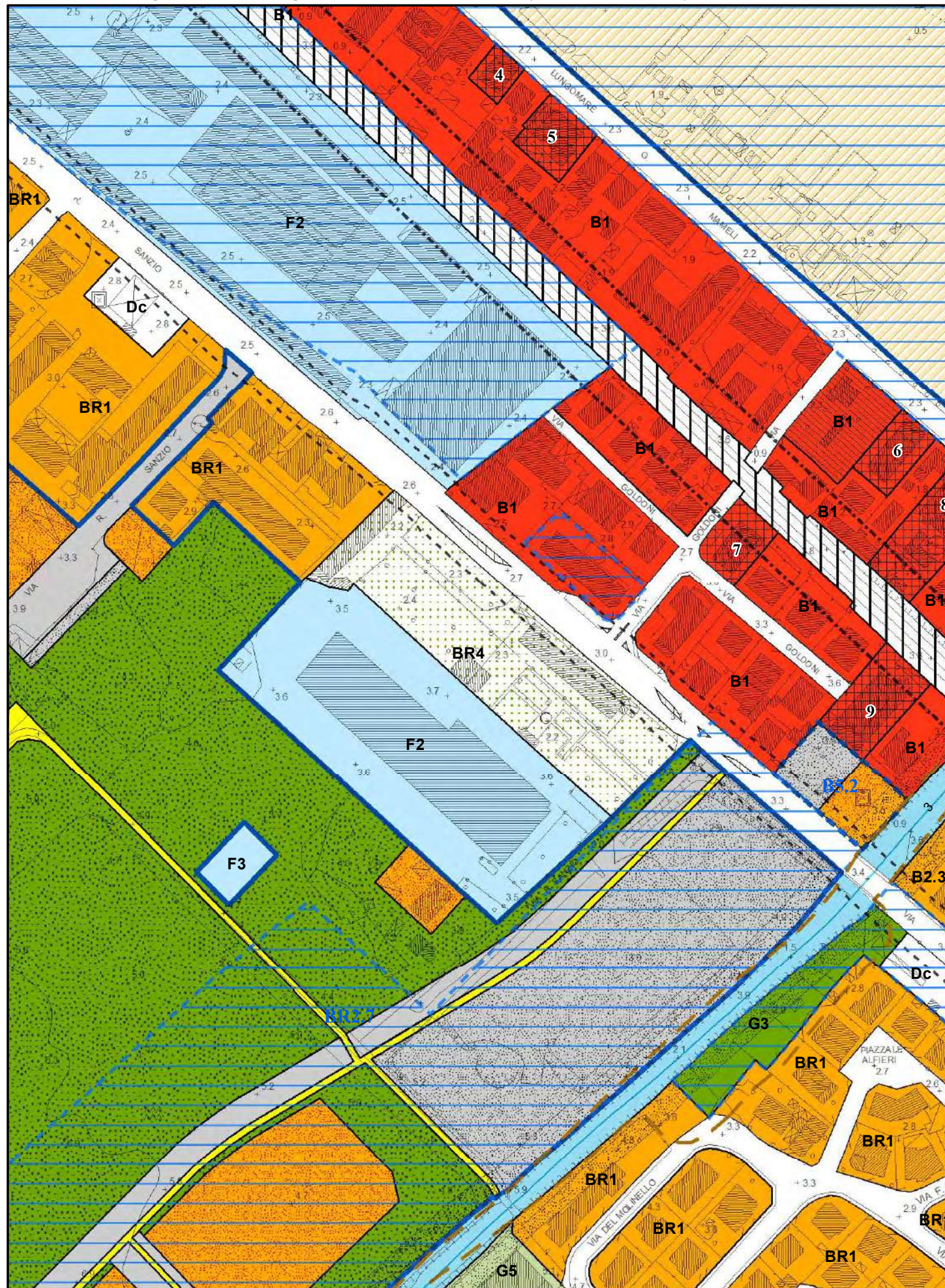


PRG vigente

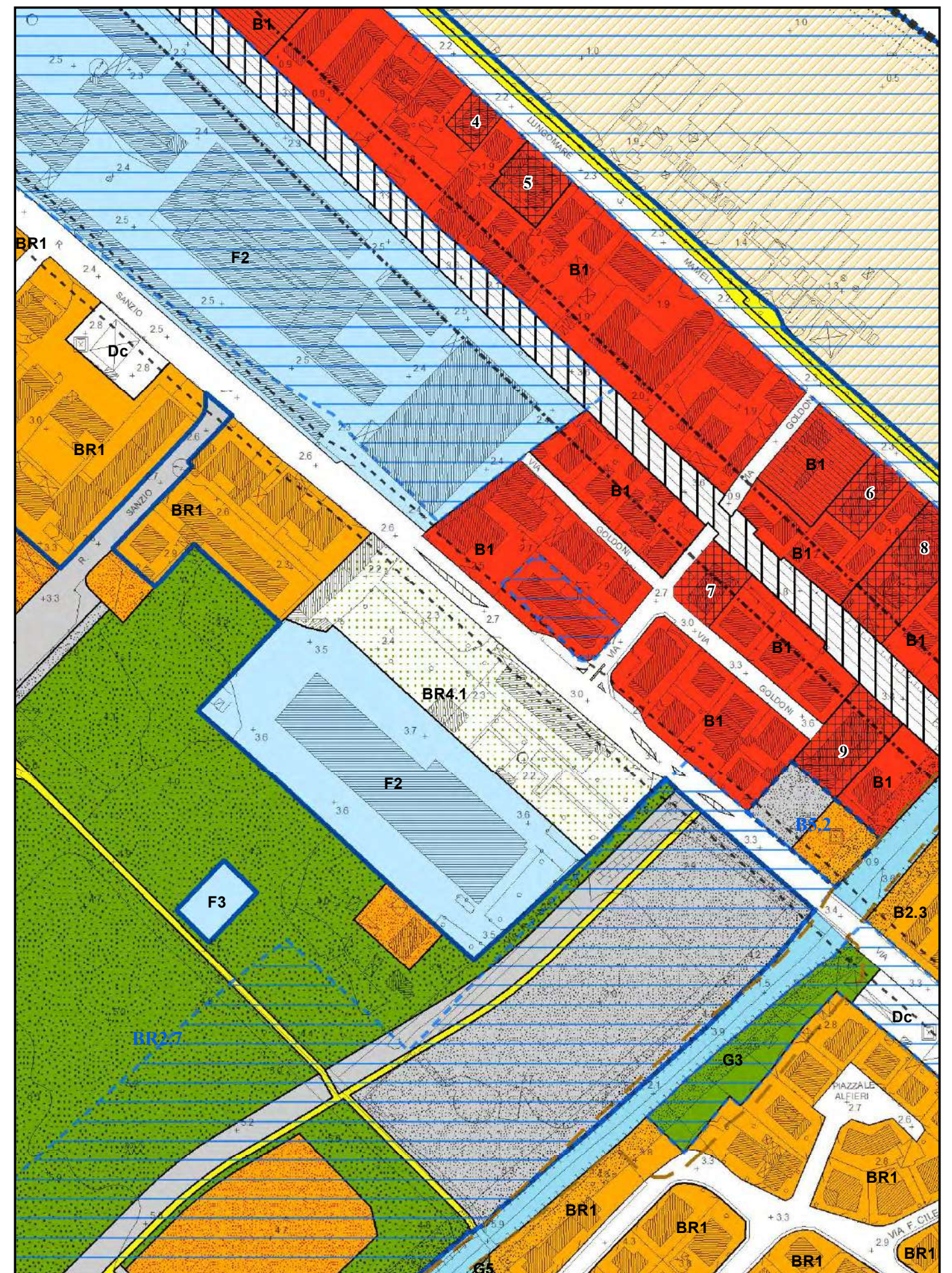
PRG variante (adeguamento parere provinciale rif. scheda n.4)

1.7 Modifica prescrizioni particolari area BR4 (Villa Torlonia)

1:3.000



PRG vigente

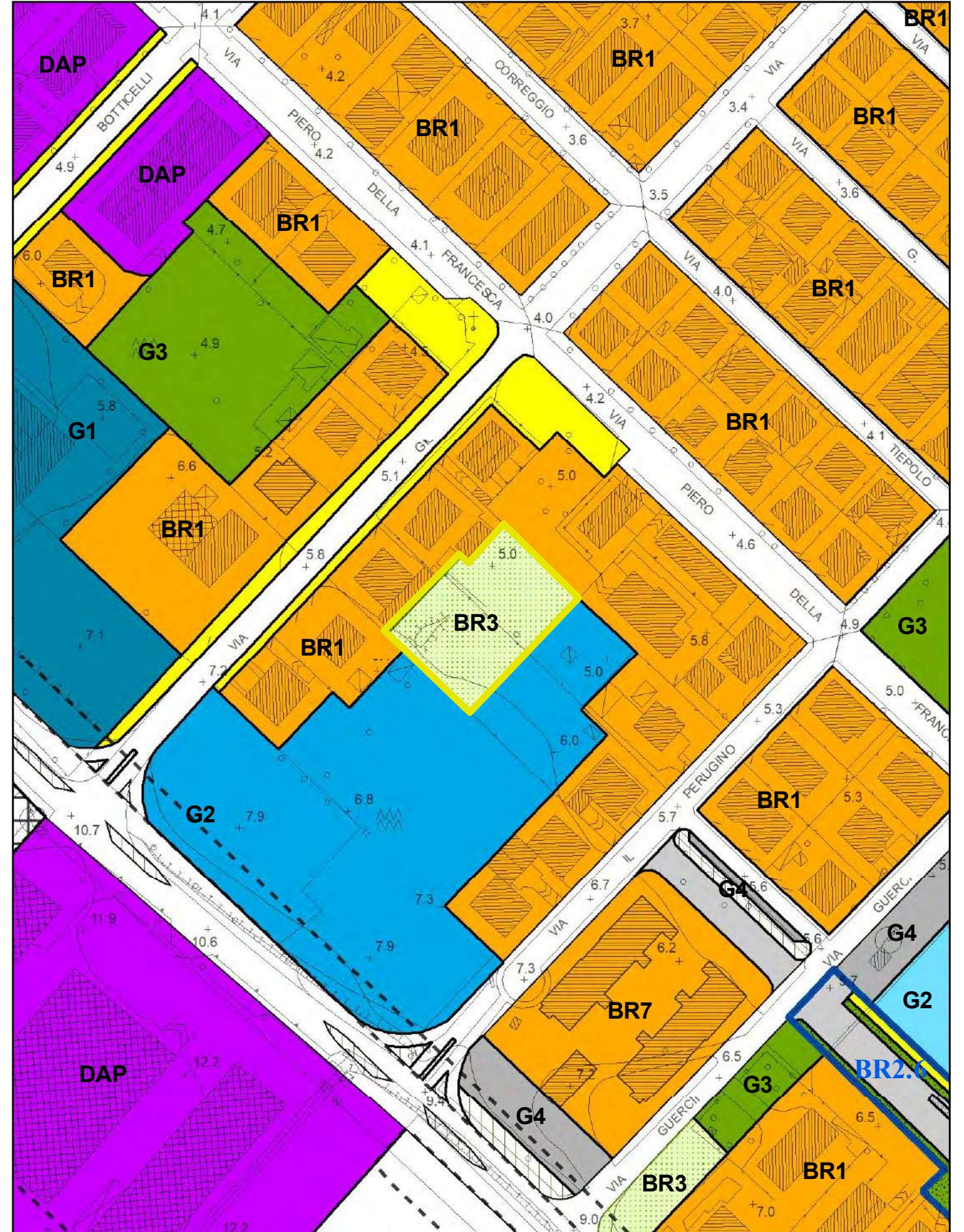
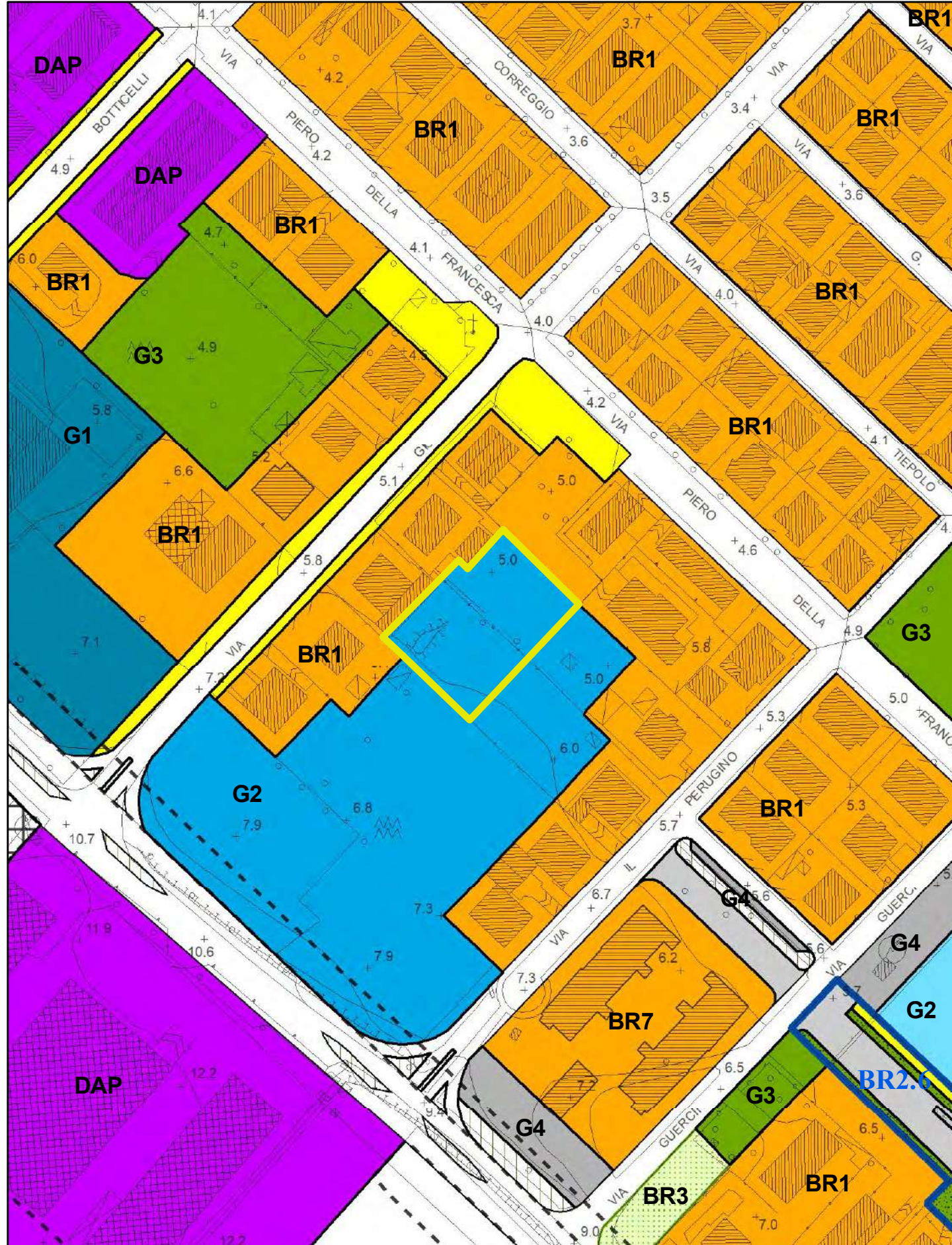


PRG variante

ambito osservazione

Zona G2 per attrezzature collettive, civili e religiose

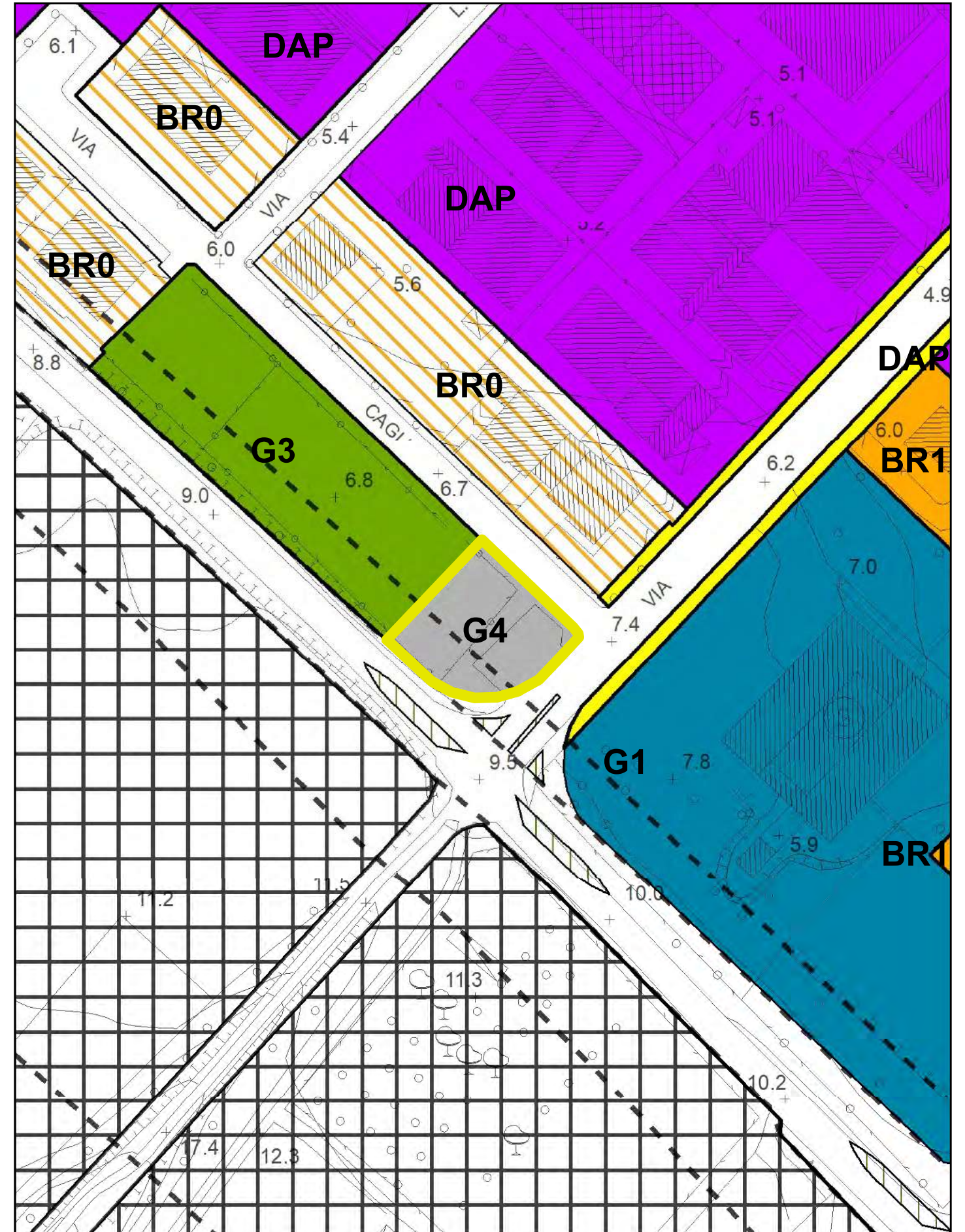
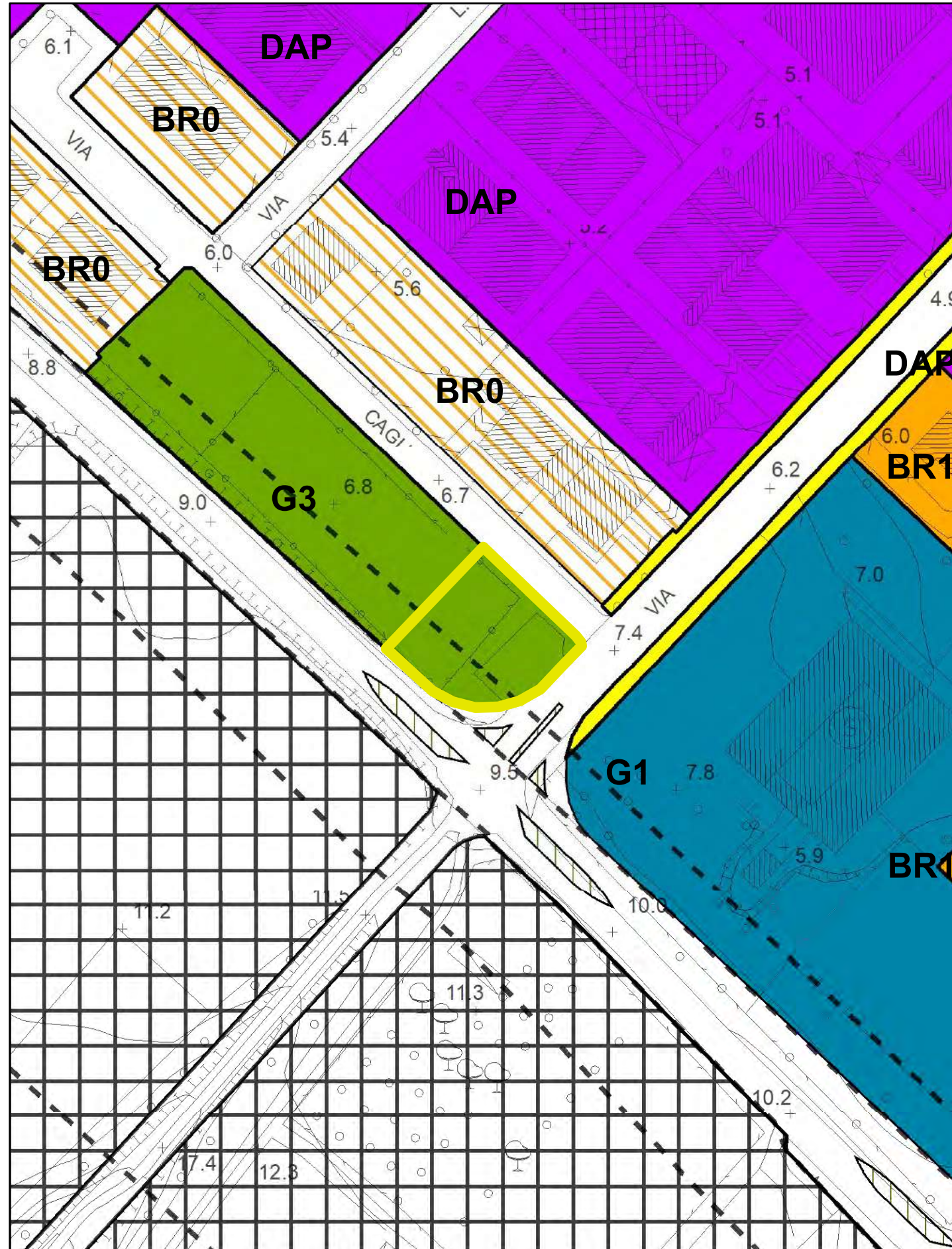
Zona BR3 per aree pertinenziali e corti private



ambito osservazione

Zona G3 per verde attrezzato

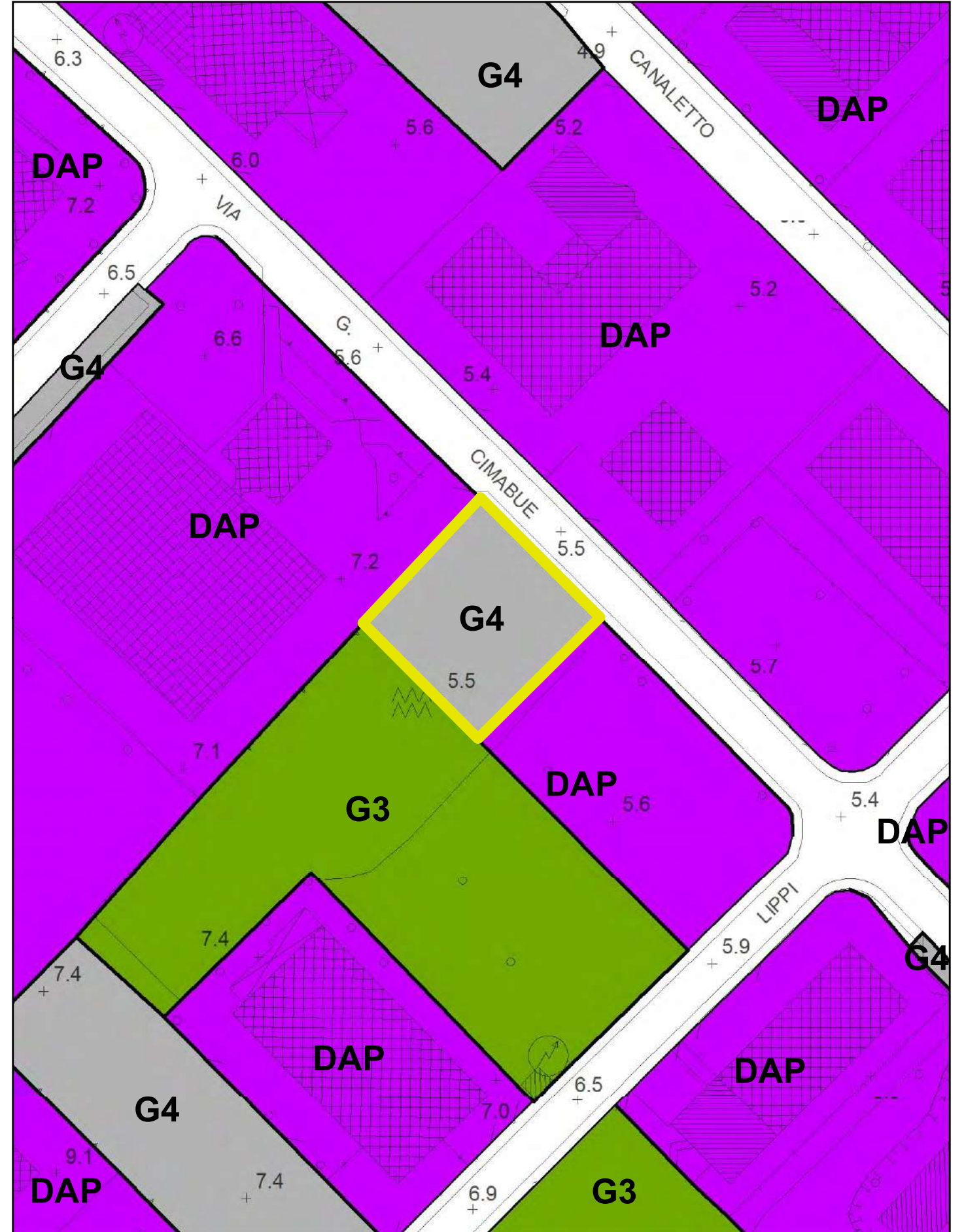
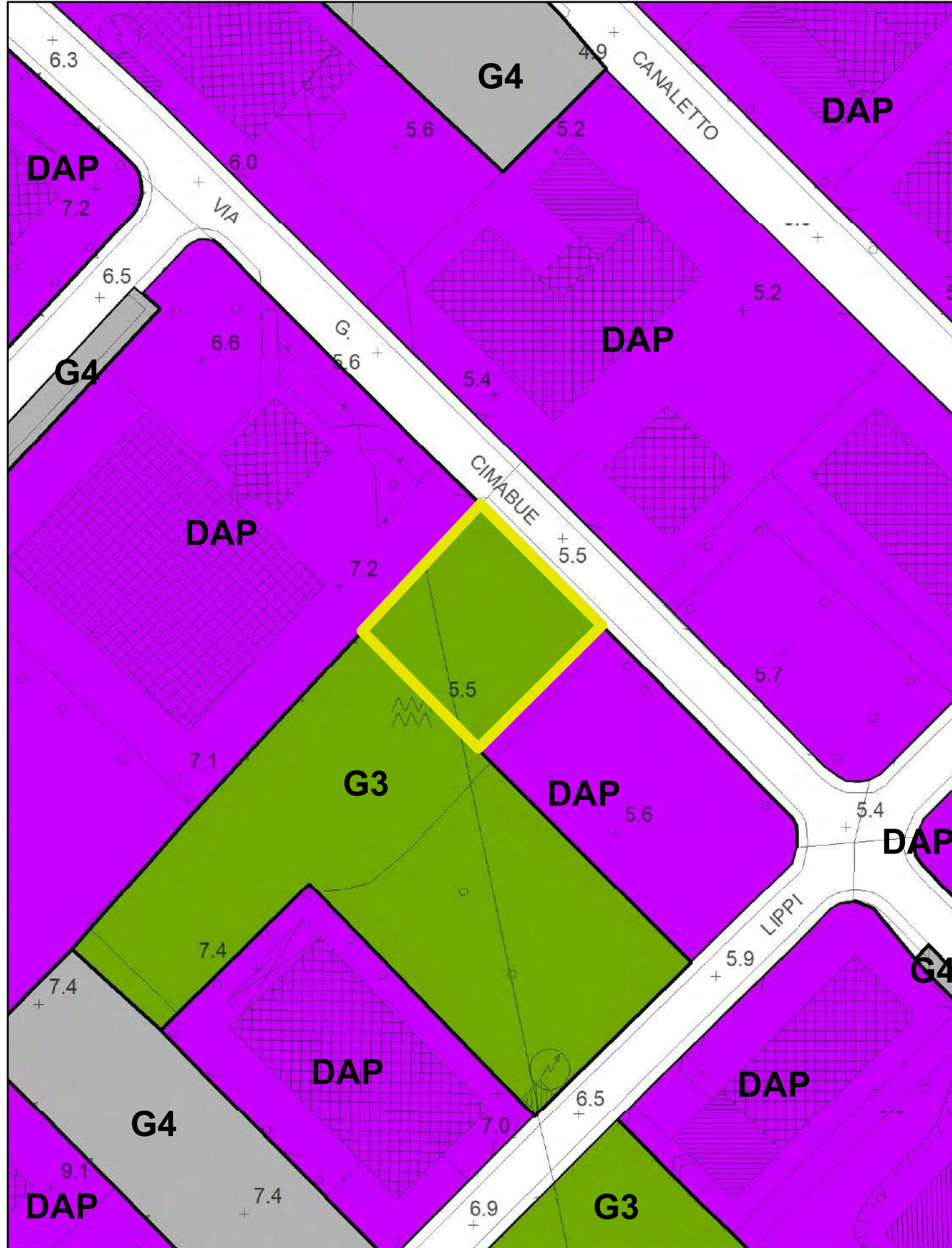
Zona G4 per parcheggi pubblici



ambito osservazione

Zona G3 per verde attrezzato

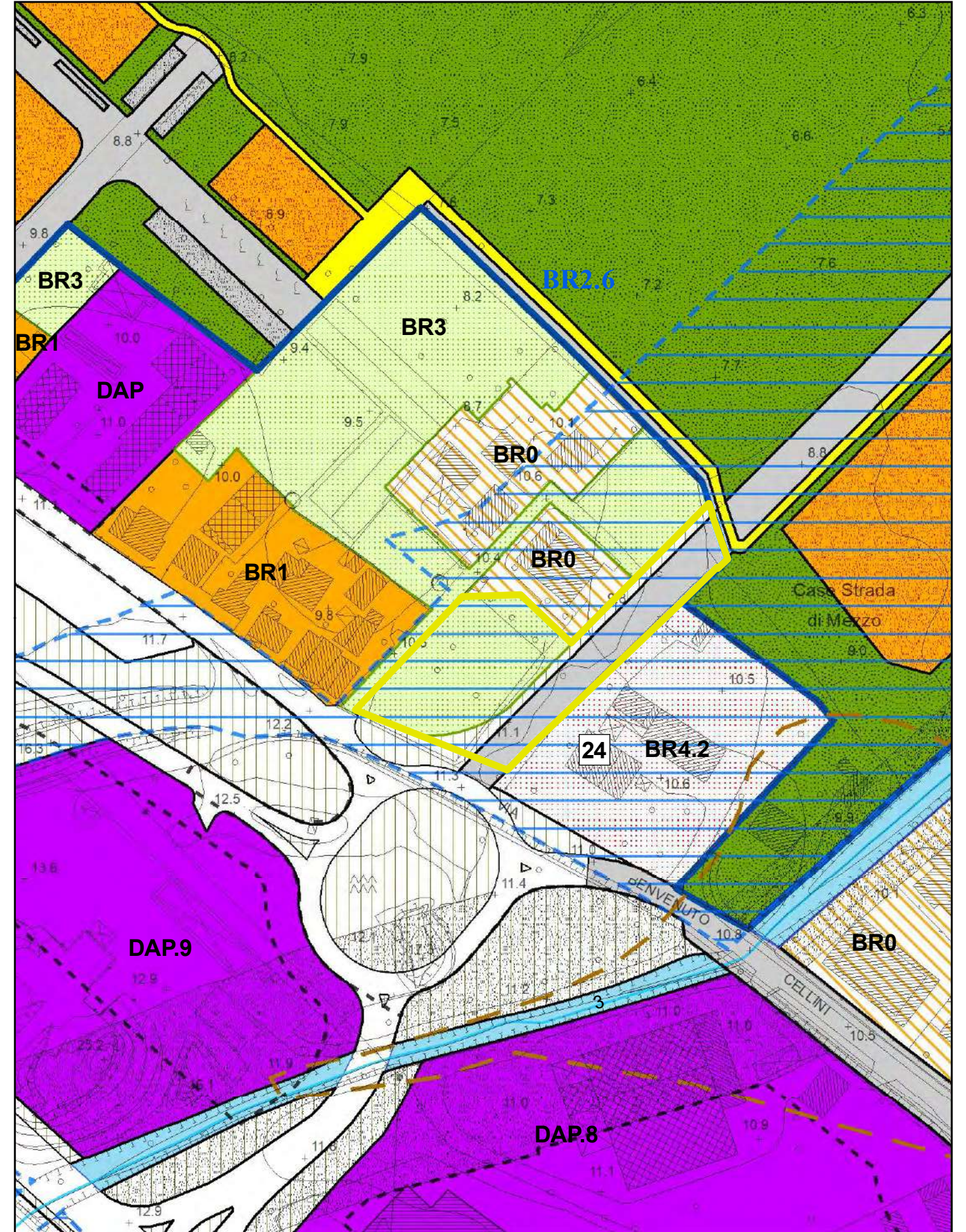
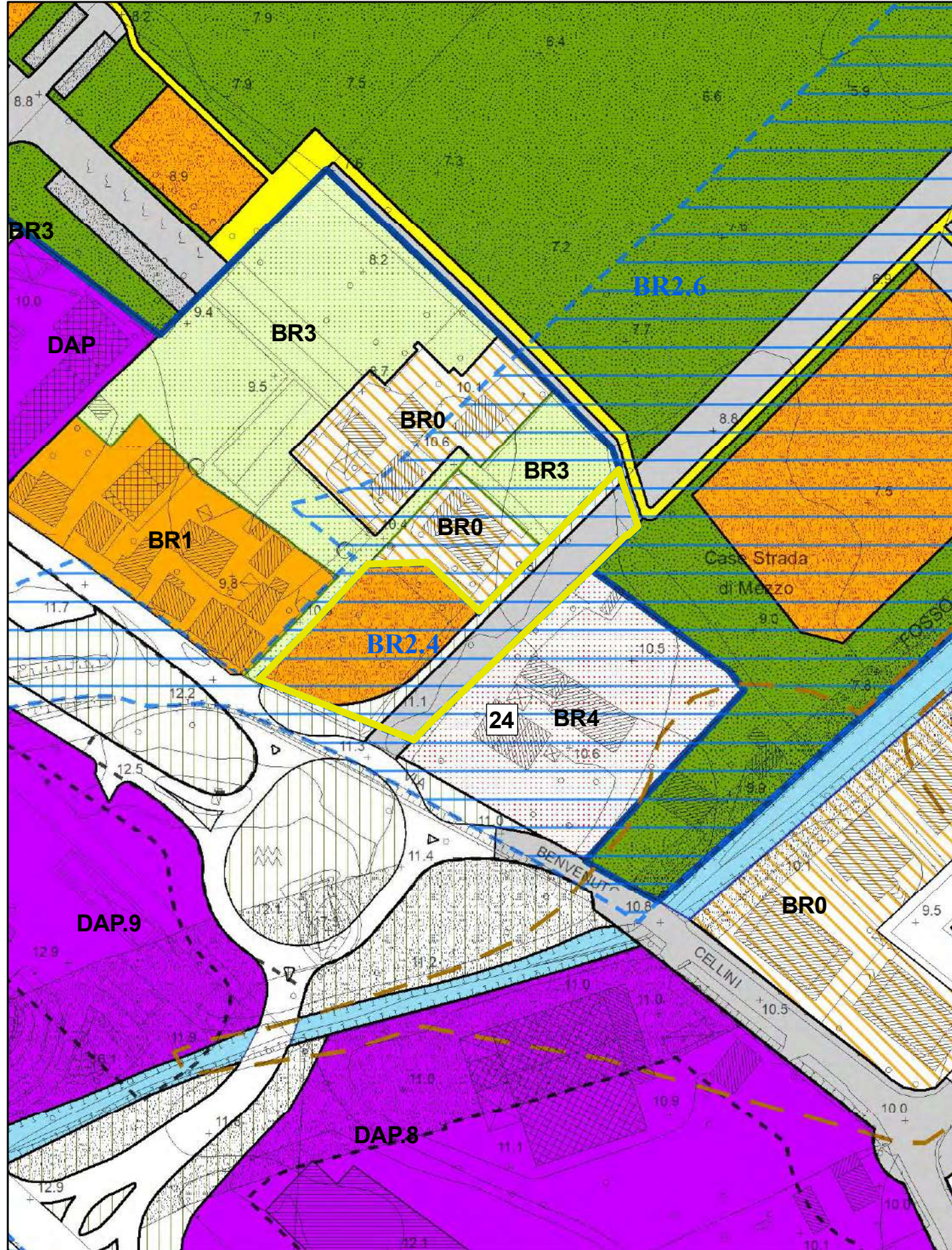
Zona G4 per parcheggi pubblici



ambito osservazione

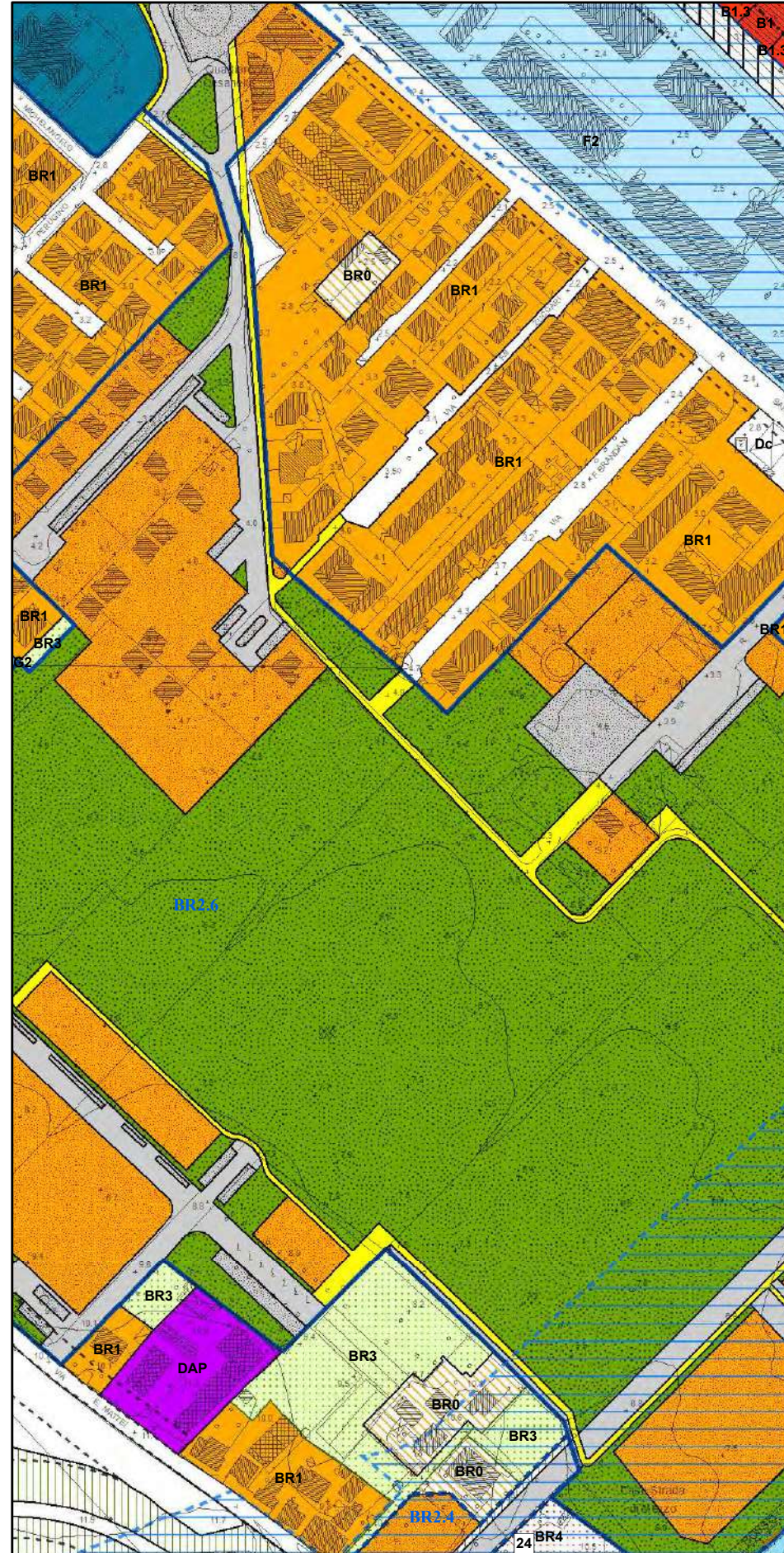
Zona BR2.4 di completamento con cessione di aree e servizi (via Mattei)

Zona BR3 per aree pertinenti e corti private
Viabilità di progetto



PRG vigente
Variante SMART 2018

PP Parco della Cesanella 2017



PRG in salvaguardia
Variante Città Resiliente-adozione 2020

PP Parco della Cesanella 2020

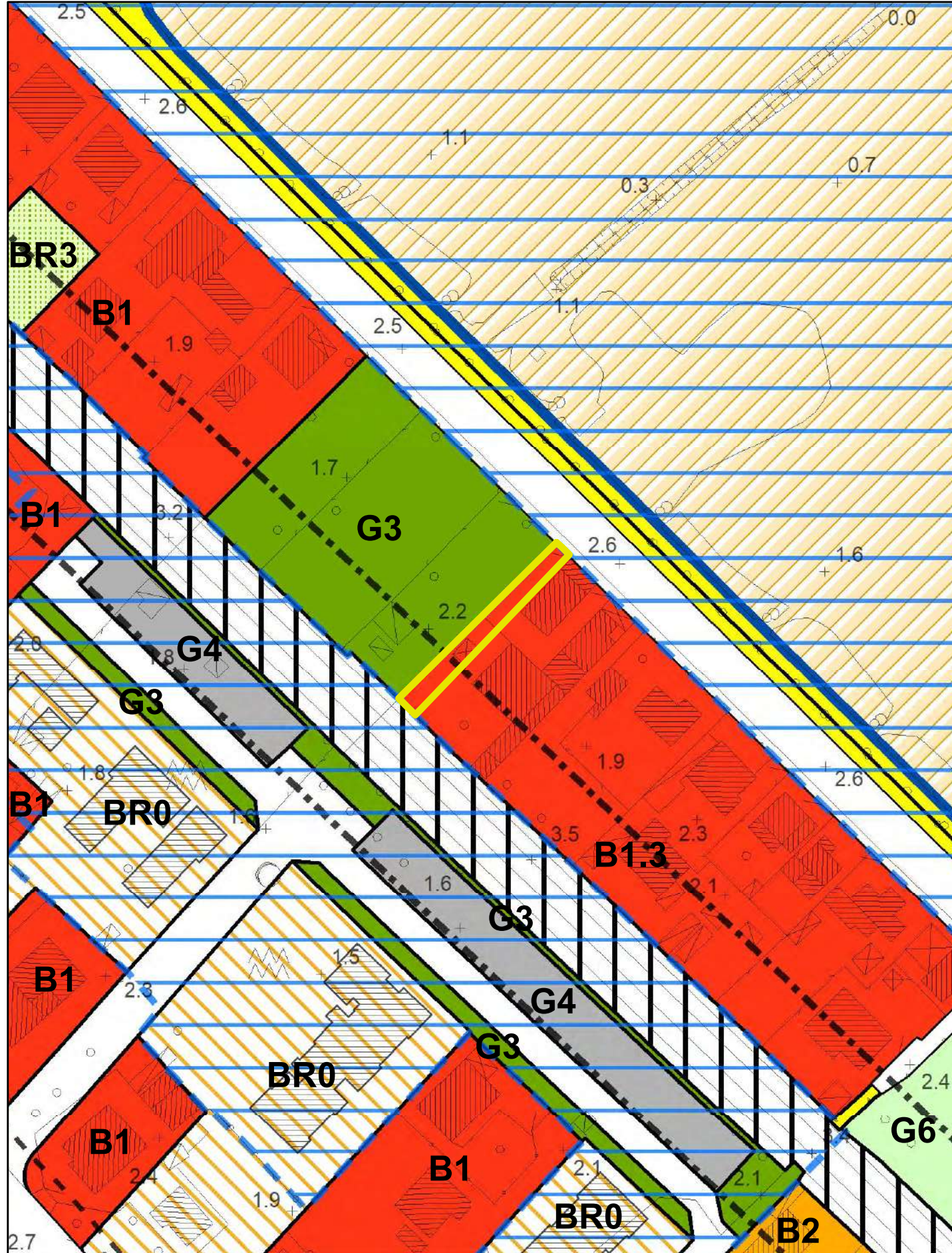


PRG approvato
Variante Città Resiliente

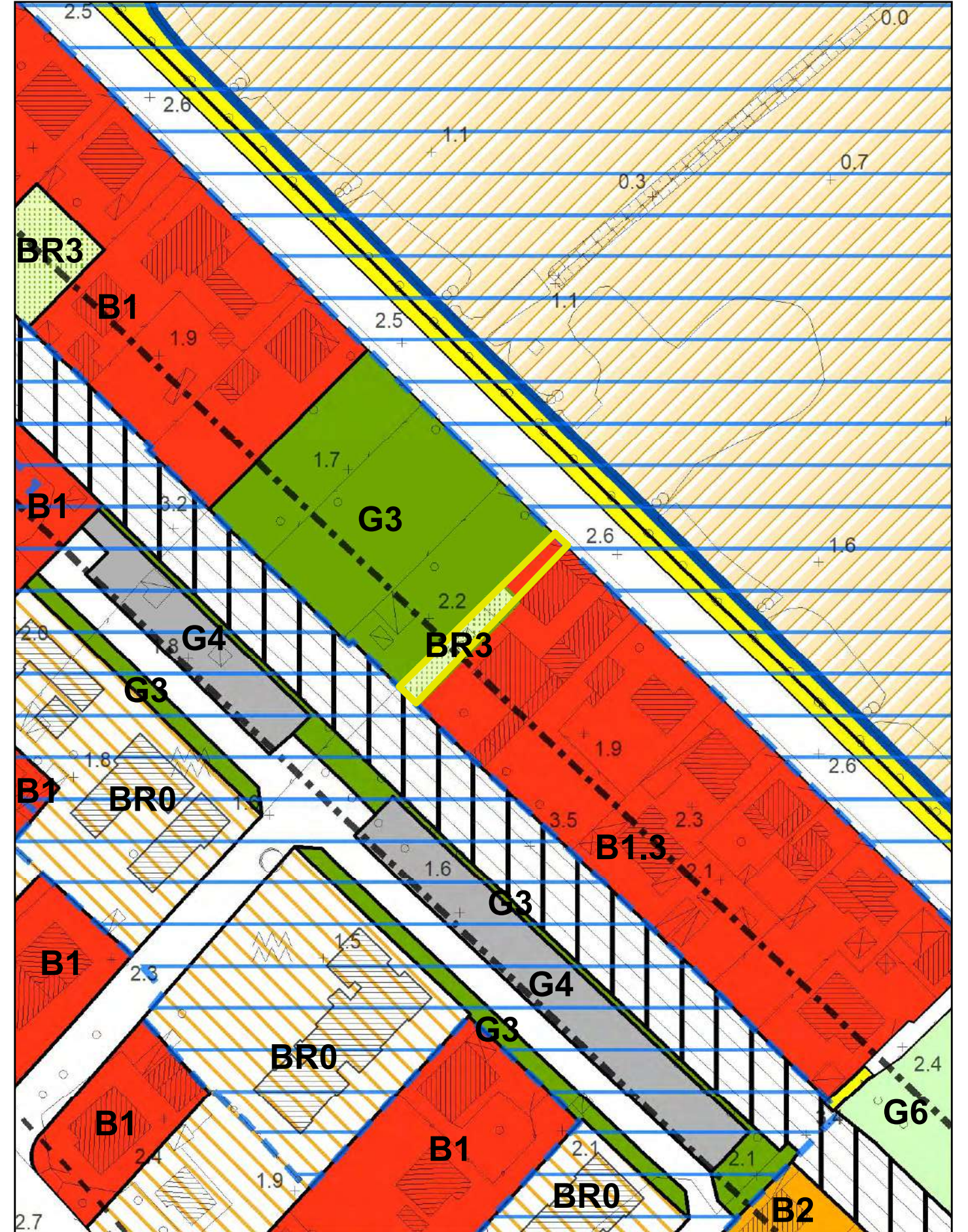


ambito osservazione

Zona B1.3 a vocazione turistica della fascia costiera



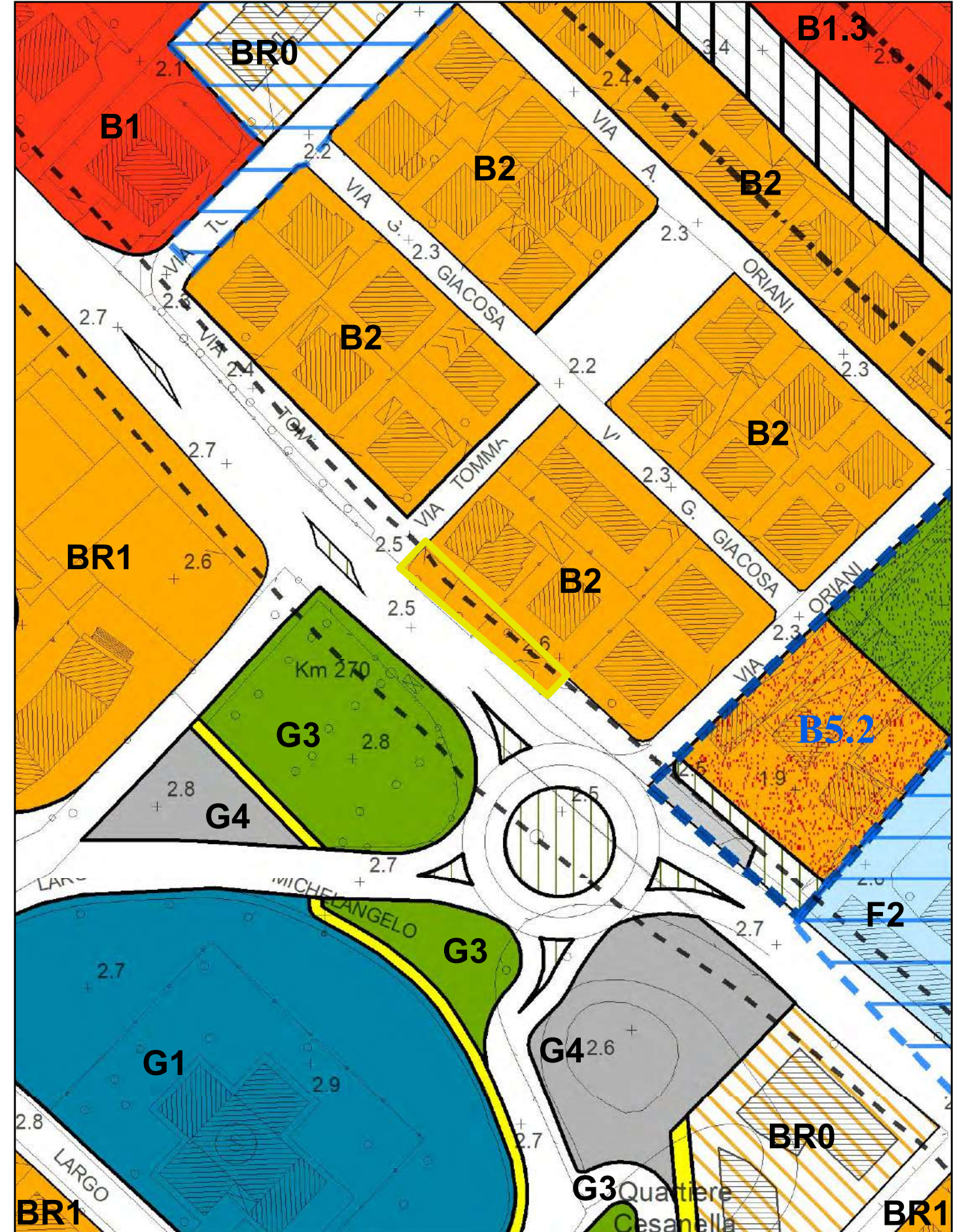
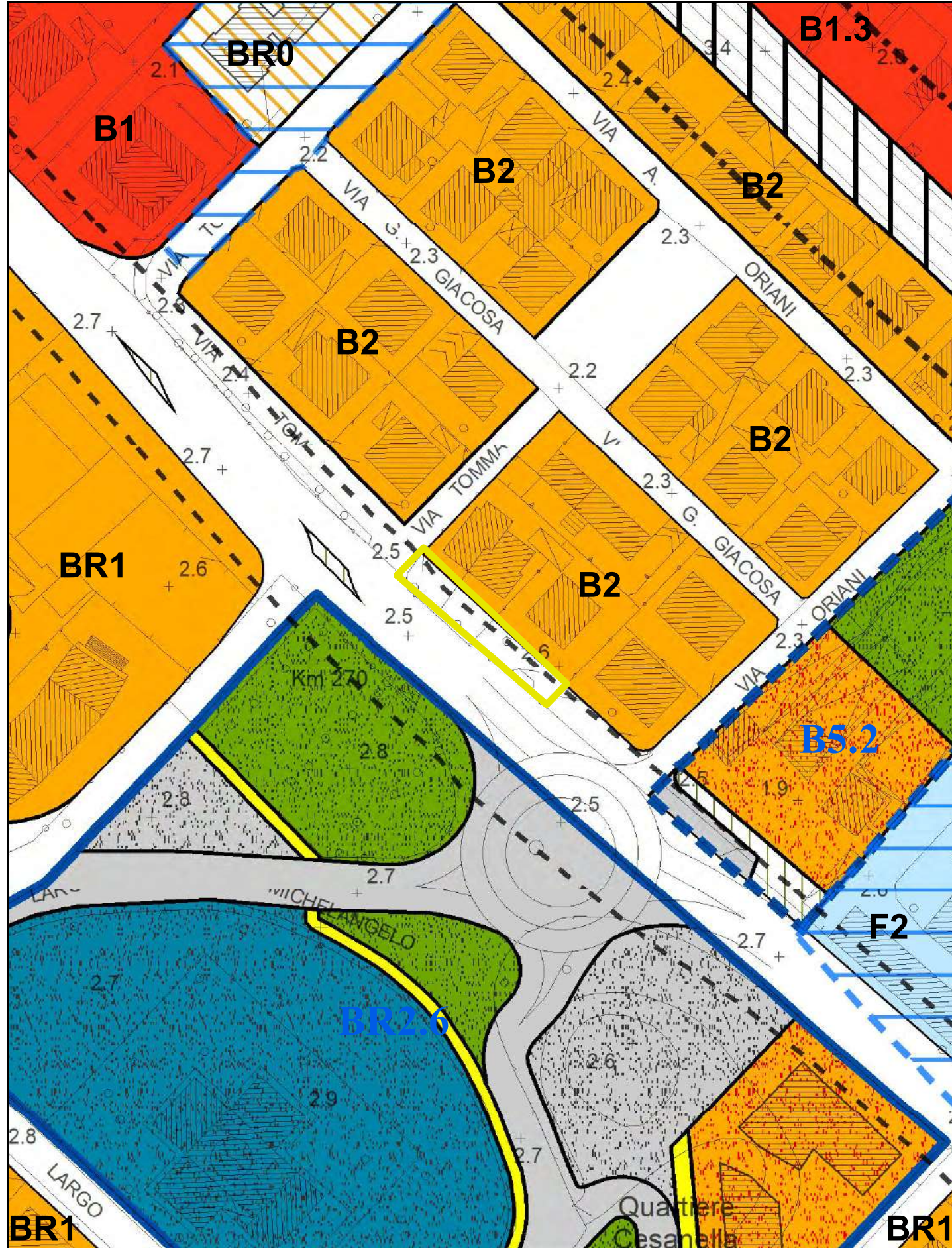
Zona BR3 per aree pertinenziali e corti private



ambito osservazione

Zona destinata alla viabilità

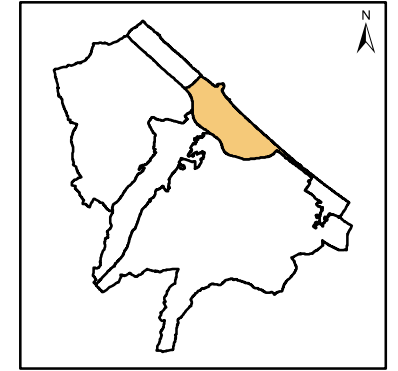
Zona B2 residenziale della fascia costiera



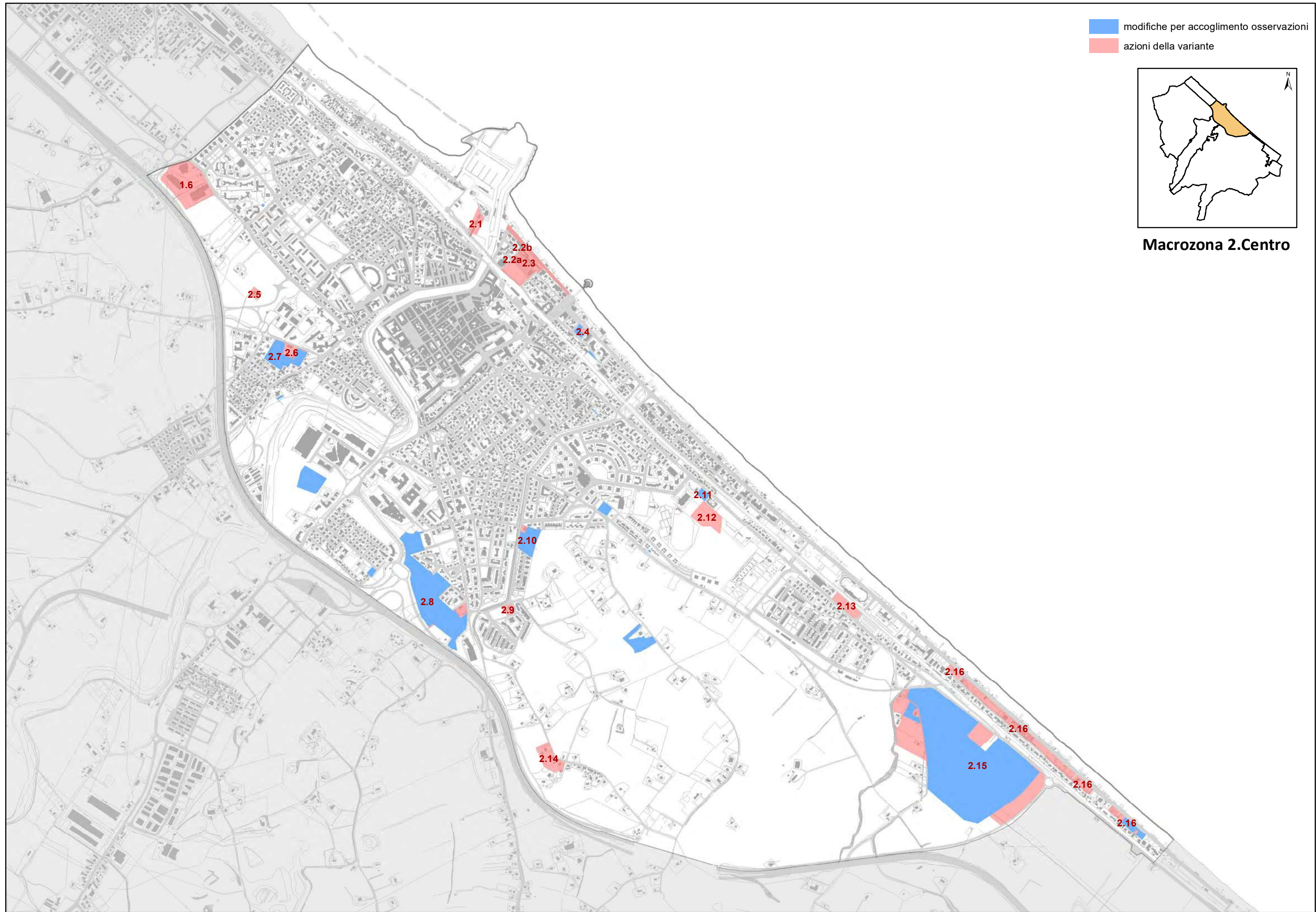
Macrozona 2. Centro

- 2.1 Riqualificazione cortina p.le Bixio e valorizzazione turistica della darsena
- 2.2a Hotel Massi: ripermetrazione piano di riqualificazione urbanistica
- 2.2b Modifica destinazione area l.re Marconi angolo via Nigra
- 2.3 Riqualificazione urbana connessa a Hotel Marche e IAT
- 2.4 Modifica destinazione area B1 l.re Alighieri
- 2.5 Revisione area di pertinenza delle ville urbane di interesse storico (lascito Bettino Padovano-via Cellini)
- 2.6 Revisione area di pertinenza delle ville urbane di interesse storico (villa Jonni)
- 2.7 "Il Parco di Mumù" in via Camposanto Vecchio
- 2.8 Via Capanna alta: intervento di trasformazione urbana e bretella di raccordo con la complanare
- 2.9 Revisione area di pertinenza delle ville urbane di interesse storico (villa La Marca)
- 2.10 Revisione zona di espansione Viale dei Pini (ex comparto CR1.8)
- 2.11 Modifica destinazione area non funzionale in via Podesti
- 2.12 Previsione nuove aree a standard (scuola)
- 2.13 Riqualificazione e valorizzazione area parcheggio di interscambio
- 2.14 Revisione zona BR alla Mandriola
- 2.15 Revisione comparto CT4 - Ciarnin
- 2.16 Valorizzazione urbana e demaniale del lungomare sud

- modifiche per accoglimento osservazioni
- azioni della variante



Macrozona 2.Centro



Macrozona 2. Centro

2.1 – Riqualficazione cortina p.le Bixio e valorizzazione turistica della darsena

[TAG: valorizzazione urbana – servizi turistico ricettivi – fattibilità economica]

La proposta di variante si fa carico di due obiettivi per l'area. Trovare modalità perequative per ovviare all'esproprio dell'edificio verso la ferrovia, in quanto ad oggi, non essendo operativo il Piano Sacelit Italcementi, l'esproprio sarebbe a carico dell'Ente. L'intervento edilizio sulla cortina di piazzale Bixio invece può prevedere forme di perequazione, con spostamento dei diritti edificatori a completamento della cortina stessa.

Questa operazione consentirebbe anche un secondo intervento: spostare sul retro la viabilità carrabile del porto, liberando piazzale Nino Bixio, con la possibilità di pedonalizzare l'area e consentire lo sviluppo di locali e dehors affacciati sul porto dei pescherecci.

2.2a – Ripermetrazione piano di riqualficazione urbanistica

[TAG: congruenza PRG – sblocco interventi – sostegno attività economiche]

L'ambito di riqualficazione prevedeva il coinvolgimento dell'hotel Massi che ha caratteristiche molto diverse dagli immobili limitrofi. Si accoglie l'istanza di una differente perimetrazione del piano, che consente anche interventi diretti di riqualficazione della struttura ricettiva.

2.2b – Modifica destinazione area L.re Marconi angolo via Nigra

[TAG: riordino patrimoniale – sostegno attività economiche]

L'attività economica insediata ha realizzato una struttura su area classificata come strada, ma non funzionale alla stessa, ivi compreso il marciapiede. Si modifica l'azzonamento per consentirne il riordino patrimoniale.

2.3 – Riqualficazione urbana connessa a Hotel Marche e IAT

[TAG: valorizzazione urbana – servizi turistico ricettivi – fattibilità economica]

Numerosi in questi ultimi anni sono stati gli incontri con possibili investitori. Le aste della Provincia per l'Hotel Marche e della Regione per lo IAT, e l'inserimento degli immobili tra i progetti di investimento

internazionale della Regione Marche, ha tenuto desta l'attenzione sull'area anche nel perdurare della crisi economica. Sarà il progetto imprenditoriale di chi investirà sugli immobili a dettare le esigenze urbanistiche dell'area, senza preconcetti, ferma restando la volontà di tutelare la destinazione d'uso prevalente alberghiera.

Riteniamo però necessario agire al contorno, per legare inscindibilmente l'intervento edilizio alla qualificazione urbana del tratto di lungomare più strategico. Viene inserito nell'ambito di rigenerazione urbana il lungomare aprendo alla possibilità di realizzare a scampo di oneri e monetizzazioni la pedonalizzazione del tratto tra porto e rotonda, creando di fronte all'antico Hotel Bagni, una bellissima piazza sul mare, dove sviluppare le attività esistenti con dehors, opere d'arte, in continuità con l'arenile.

In tale ambito, non cogente, viene inserita la possibilità per il Comune di realizzare parcheggi in struttura pubblici, anche in cessione all'HM.

2.4 – Modifica destinazione area B1 L.re Alghieri

[TAG: riordino patrimoniale – sostegno attività economiche – quantificazione standard]

L'attività economica insediata ha realizzato una struttura su area classificata come B1, ma già tempo comunale in quanto ceduta come AUS. Si modifica l'azzonamento per consentirne il riordino patrimoniale.

2.5 - Revisione area di pertinenza delle Ville urbane di interesse storico (lascito Bettino Padovano via Cellini)

2.6 - Revisione area di pertinenza delle Ville urbane di interesse storico (villa Jonni)

[TAG: congruenza PRG – qualificazione del tessuto esistente]

Vedi punto 1.5

2.7 – “Il Parco di Mumù” in via Camposanto Vecchio

[TAG: valorizzazione urbana – servizi per la collettività – fattibilità economica]

Grazie alla generosità e alla determinazione di Marco Venturi (Mumù) il Comune ha ereditato un'area molto significativa in via Camposanto Vecchio, di fronte all'ingresso dell'ospedale, attorno a Villa Jonni. L'area è parte di un comparto edificabile, ma il signor Venturi, donandola al Comune ha chiesto che venisse utilizzata a parco urbano e servizi sociosanitari nel verde.

La variante disegna l'intero comparto attribuendo superfici fondiarie e cubature agli altri proprietari e configurando l'area del parco, che potrà essere realizzato sia a scampo degli oneri, che con risorse pubbliche.

2.8 - Via Capanna alta: intervento di trasformazione urbana e realizzazione bretella di raccordo con la Complanare

[TAG: valorizzazione urbana – servizi per la collettività – fattibilità economica]

L'area di via Capanna alta è stata oggetto di progettazione in occasione di precedenti varianti, con particolare attenzione a creare le condizioni di fattibilità della bretella di raccordo tra via Capanna e la Complanare. Per varie vicissitudini urbanistiche l'area era stata congelata prevedendo una generalizzata zona a parco urbano, che non può ad oggi dare sostenibilità al nuovo assetto viario, strategico per i quartieri sud della città e per la riduzione del traffico urbano.

A partire da un dialogo costruttivo e fattivo con le proprietà dell'area, la variante disegna un nuovo comparto nell'area F5, prevedendo l'inserimento di una quota residenziale, una media struttura di vendita, una piccola struttura di commercio al dettaglio di prossimità, e un'importante riqualificazione del centro ricreativo e sportivo di quartiere con nuovi campi, una nuova struttura ricreativa e un parcheggio pubblico adiacente. Al comparto viene applicata la norma sul Plus Valore, determinando le condizioni economiche per la realizzazione della bretella e possibili alloggi di edilizia sociale.

2.9 - Revisione area di pertinenza delle Ville urbane di interesse storico (villa La Marca)

[TAG: congruenza PRG – qualificazione del tessuto esistente]

Vedi punto 1.5

2.10 – Revisione area di espansione viale dei Pini – ex CR1.8

[TAG: congruenza PRG - accessibilità – sblocco interventi]

È ormai scaduta da anni la convenzione del Piano di Lottizzazione a norma del Comparto CR1.8 e i proprietari hanno proposto una differente soluzione urbanistica che, a parità di volume e di condizioni, rendesse fattibile l'intervento, anche in virtù di esigenze differenti tra i diversi proprietari.

Viene inserita una scheda di dettaglio per l'intervento, soggetta a permesso di costruire convenzionato.

2.11 – Modifica destinazione area non funzionale in via Podesti

[TAG: revisione standard – fattibilità economica – valorizzazione urbana]

Il Piano di lottizzazione del Parco delle Saline, che ha visto la realizzazione di importanti attrezzature collettive, è ormai quasi interamente attuato. L'area a parco, per la quasi totalità attuata è uno dei polmoni verdi della città.

A margine del parco, posta all'ingresso su via Podesti, vi è un area di cui il piano prevede l'esproprio.

Tale previsione di esproprio non appare oggi realistica e, su sollecitazione del privato che vede l'area bloccata da anni, la Variante prevede un lotto edificabile, applicando all'intervento la norma sul Plus Valore, che determinerà opere o monetizzazioni a favore della Città Pubblica.

2.12– Previsione nuove aree a standard (scuola)

[TAG: servizi per la collettività – quantificazione standard]

Viene inserita una nuova area per poli scolastici, su indicazione dell'Ufficio progettazione opere pubbliche, che ha opzionato tale area come locazione per la delocalizzazione della Scuola Marchetti e la revisione dei plessi scolastici della zona SUD.

2.13 – Riqualificazione e valorizzazione area parcheggio di interscambio

[TAG: revisione standard – fattibilità economica – valorizzazione urbana]

Numerose le vicissitudini dell'area Ciriachi al Ciarnin. Dapprima inserita come parcheggio di interscambio nel Piano delle Colonie Enel, poi oggetto di successive varianti volte a dare fattibilità economica al parcheggio pubblico attraverso la previsione di una quota di commerciale.

La progettazione dell'area ha però evidenziato la non sostenibilità di quanto previsto dal PRG e ha portato i privati a chiedere una revisione della zonizzazione.

Si propone di aumentare la capacità edificatoria dell'area, realizzando una media struttura di vendita, con la cessione contestuale della stessa quantità di parcheggi previsti dal PRG vigente, in parte in sito, in parte in area limitrofa, sempre a servizio del lungomare.

Al comparto viene applicata la norma sul Plus Valore, determinando le condizioni economiche per la realizzazione delle due aree a parcheggio.

2.14 – Revisione zona BR alla Mandriola

[TAG: congruenza del PRG – qualificazione dell'esistente]

A parità di cubatura viene proposto, su istanza del privato, un riordino fondiario

dell'area, che ad oggi vede edifici ricadere in differenti zonizzazioni con problemi di distanza dai confini e di ristrutturazione edilizia.

2.15 – Revisione comparto Turistico CT4 al Ciarnin

[TAG: valorizzazione urbana – servizi turistico ricettivi – fattibilità economica – riduzione consumo di suolo]

L'attuazione del comparto è ferma da tempo.

Il piano d'area doveva anche prevedere al suo interno un PIP dei campeggi ma la situazione economica attuale non ha consentito di attuare tale previsione, che viene stralciata nelle norme.

Viene proposto, a parità di cubatura, un nuovo assetto territoriale, per una ottimizzazione degli interventi e un miglior inserimento paesaggistico, rispondendo così anche alle istanze dei proprietari a ridosso del fosso dell'Alderano che vengono tolti dal comparto con passaggio delle aree a zona agricola e piccoli lotti di completamento, commisurati all'attuale destinazione.

2.16 – Valorizzazione urbana e demaniale del Lungomare sud

[TAG: valorizzazione urbana – servizi per la collettività - qualificazione tessuti esistenti]

Il SIO ha introdotto nell'anno 2001 una visione strategica per il lungomare SUD. Con la finalità di diversificare l'offerta turistica della città, ha previsto per questa zona la rinaturalizzazione a parco attrezzato con il trasferimento dei campeggi nell'area CT4 (PIP dei campeggi). Nel tempo tale previsione è decaduta, anche a motivo di sentenze giudiziarie.

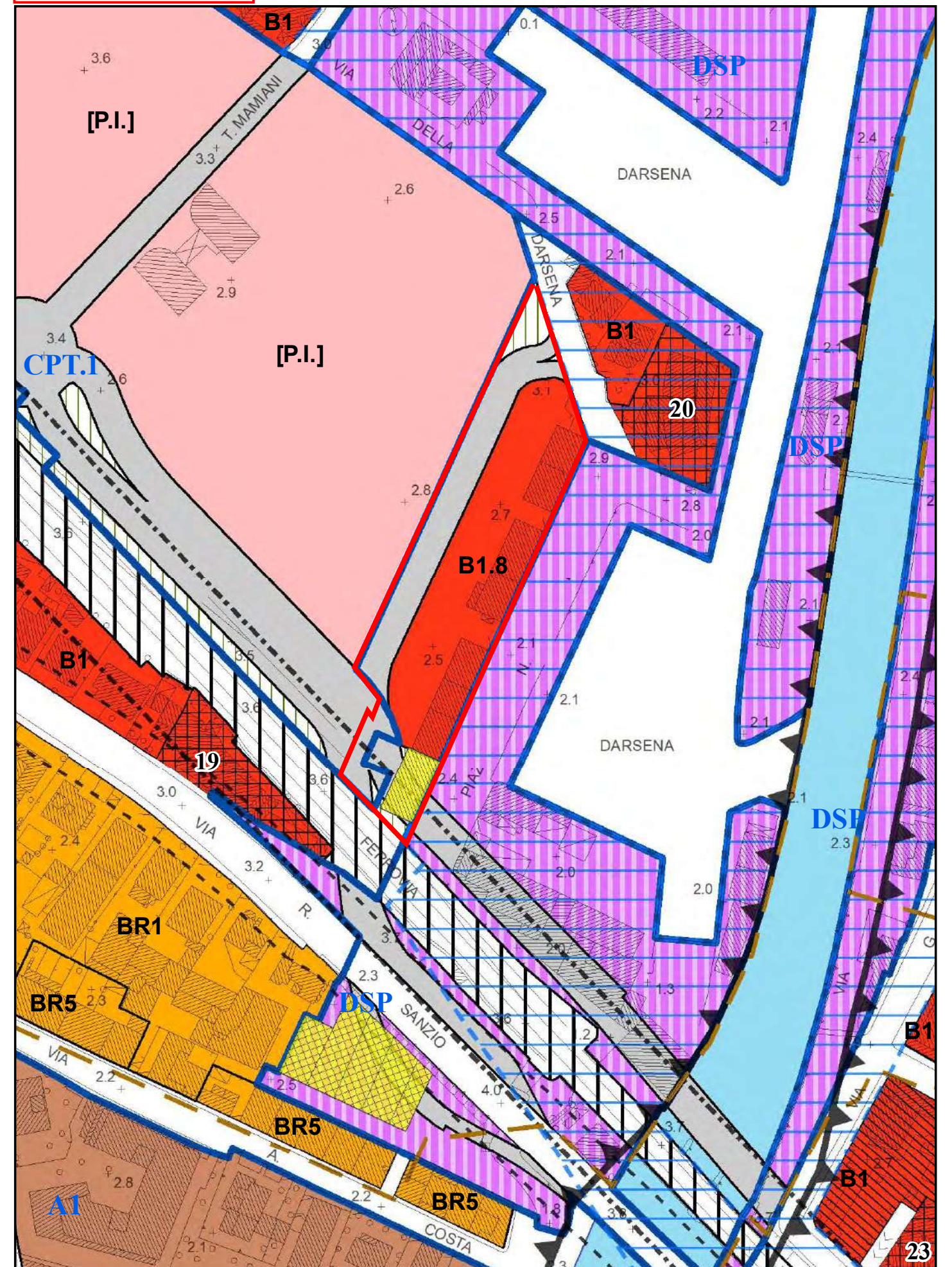
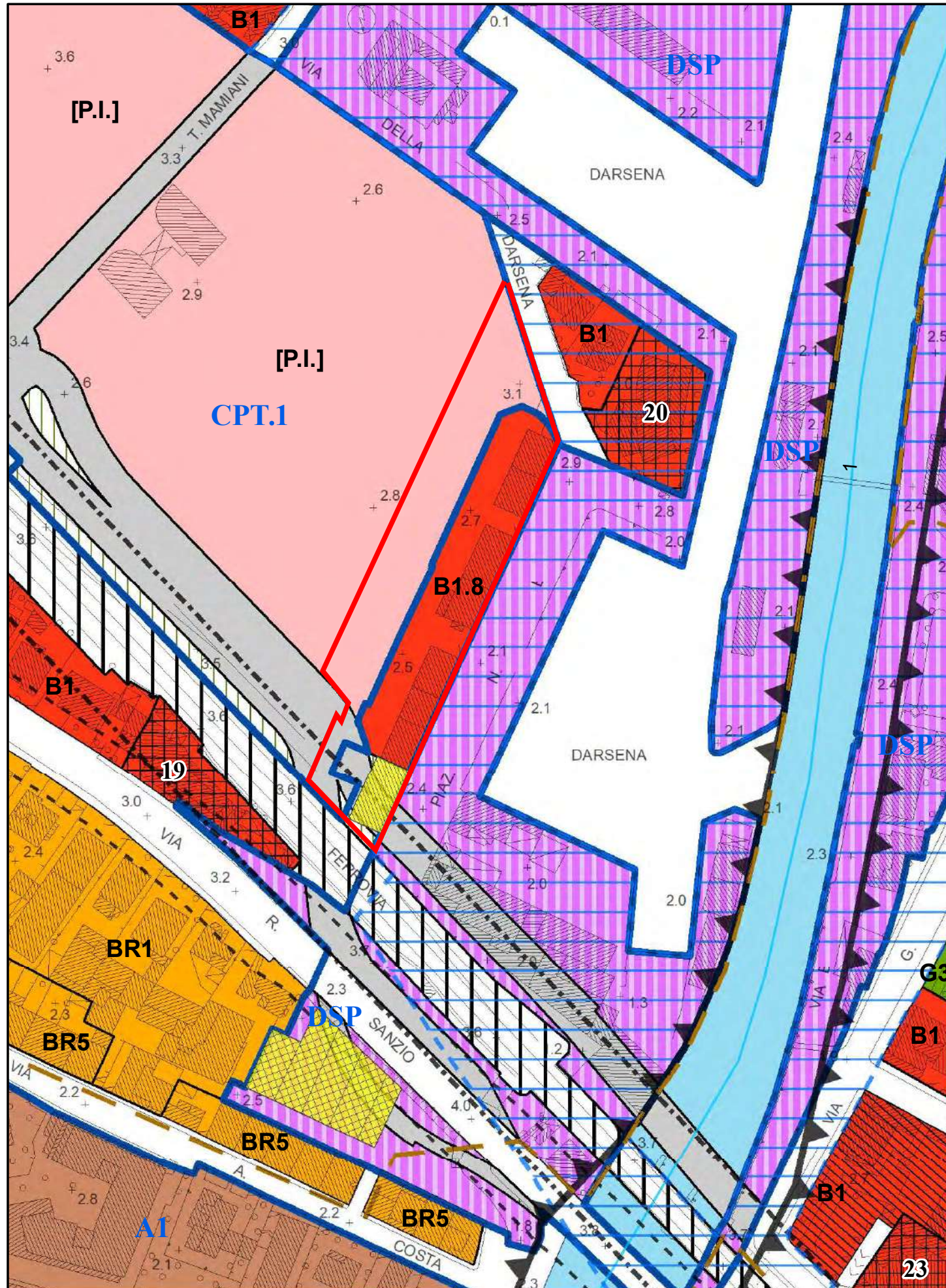
Il passaggio delle aree dal demanio al comune ha dato fattibilità alla riqualificazione di aree degradate, spesso utilizzate a campeggi privati, che oggi sono state recuperate al patrimonio collettivo. Si rende pertanto necessario definire la funzionalità di tali aree al fine della loro valorizzazione economica (ad esempio la cessione agli alberghi delle aree scoperte di pertinenza) o la realizzazione di servizi strategici per il lungomare (ad esempio nuove aree a parcheggio).

Vengono normati altresì servizi al turismo (ristorazione e similari) e aree sosta camper.

2.1 Riqualficazione cortina p.le Bixio e valorizzazione turistica della darsena

area in variante

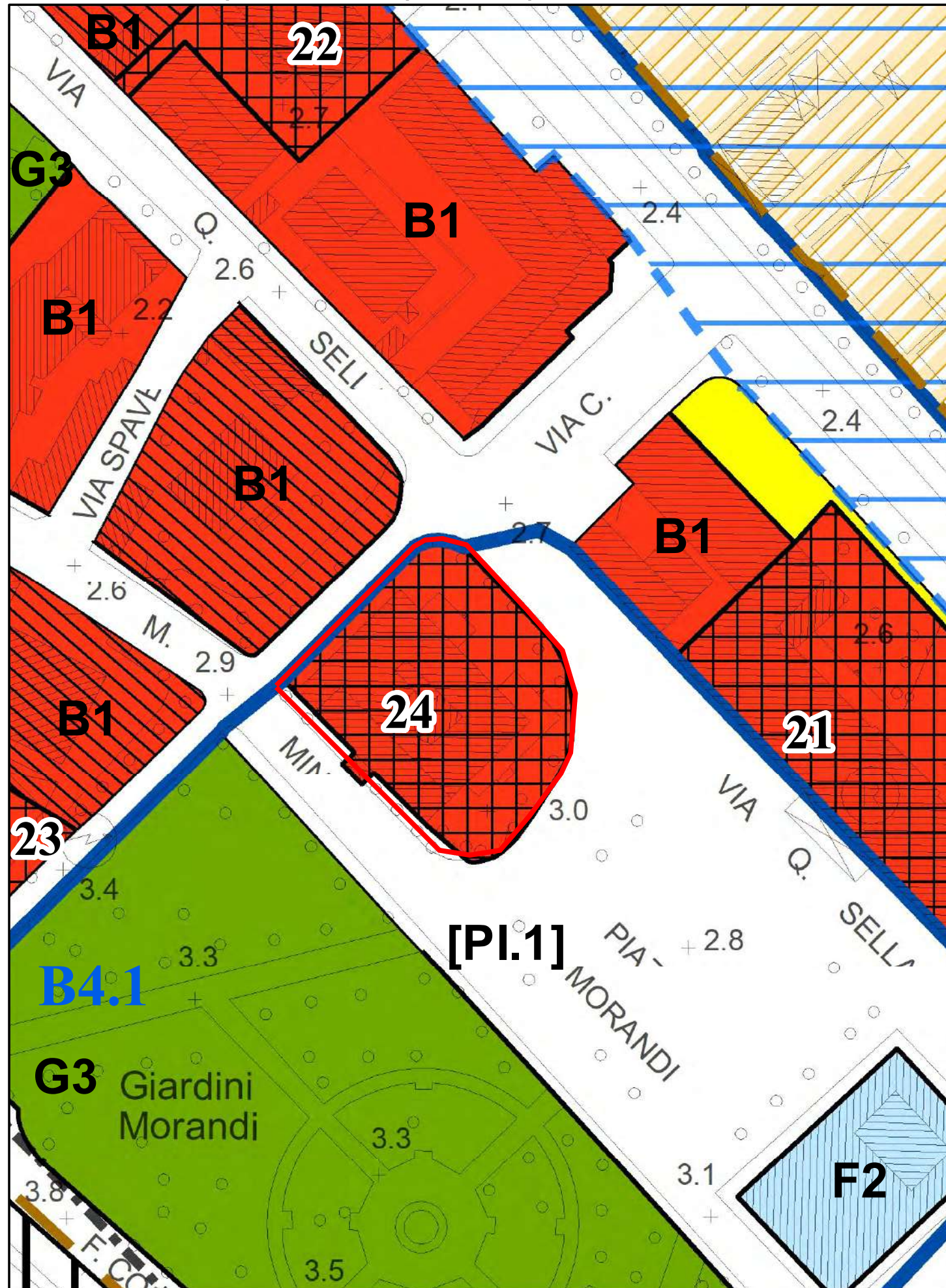
1:2.000



PRG vigente

PRG variante

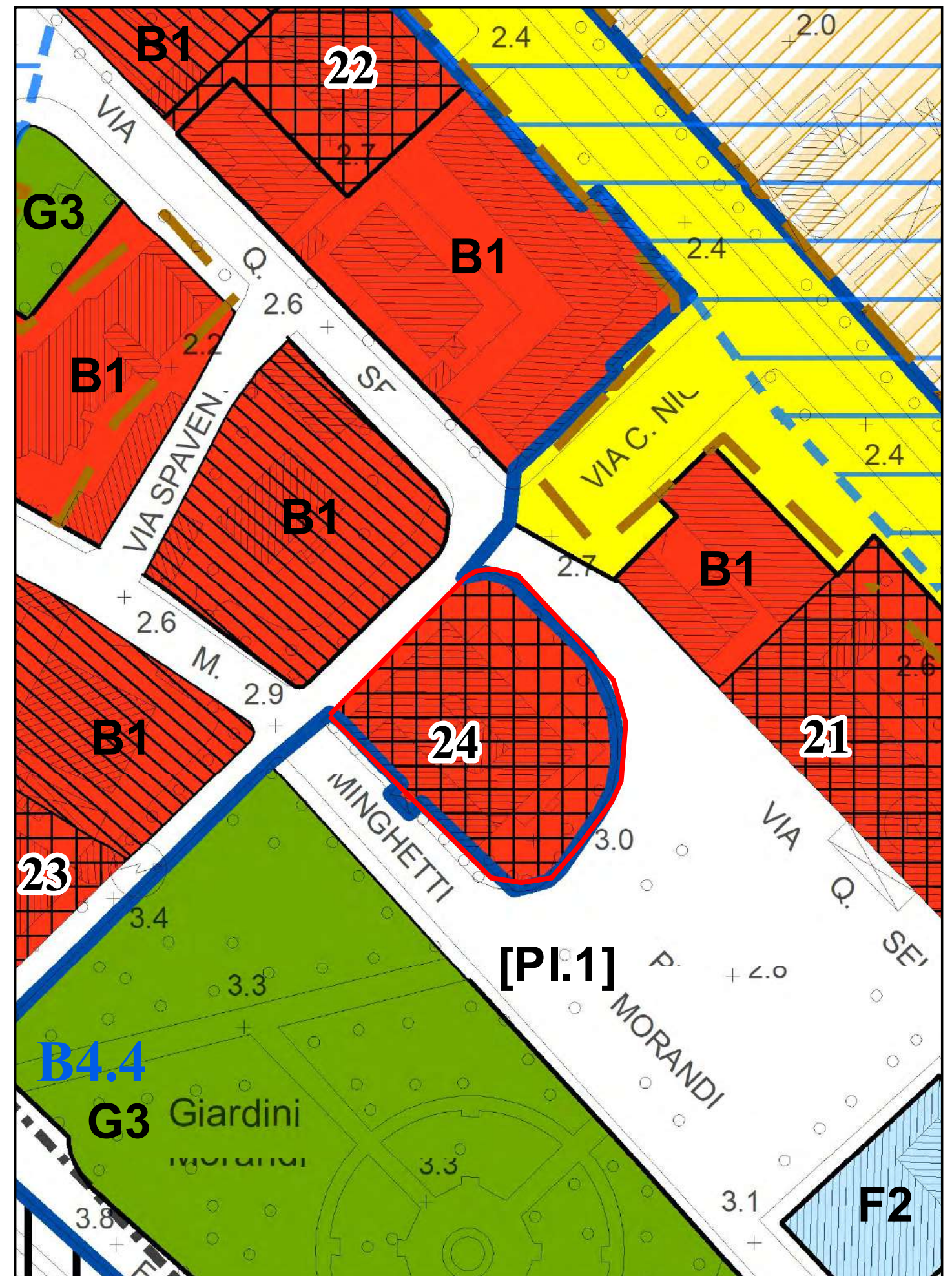
2.2a Hotel Massi: ripermetrazione piano di riqualificazione urbanistica



PRG vigente

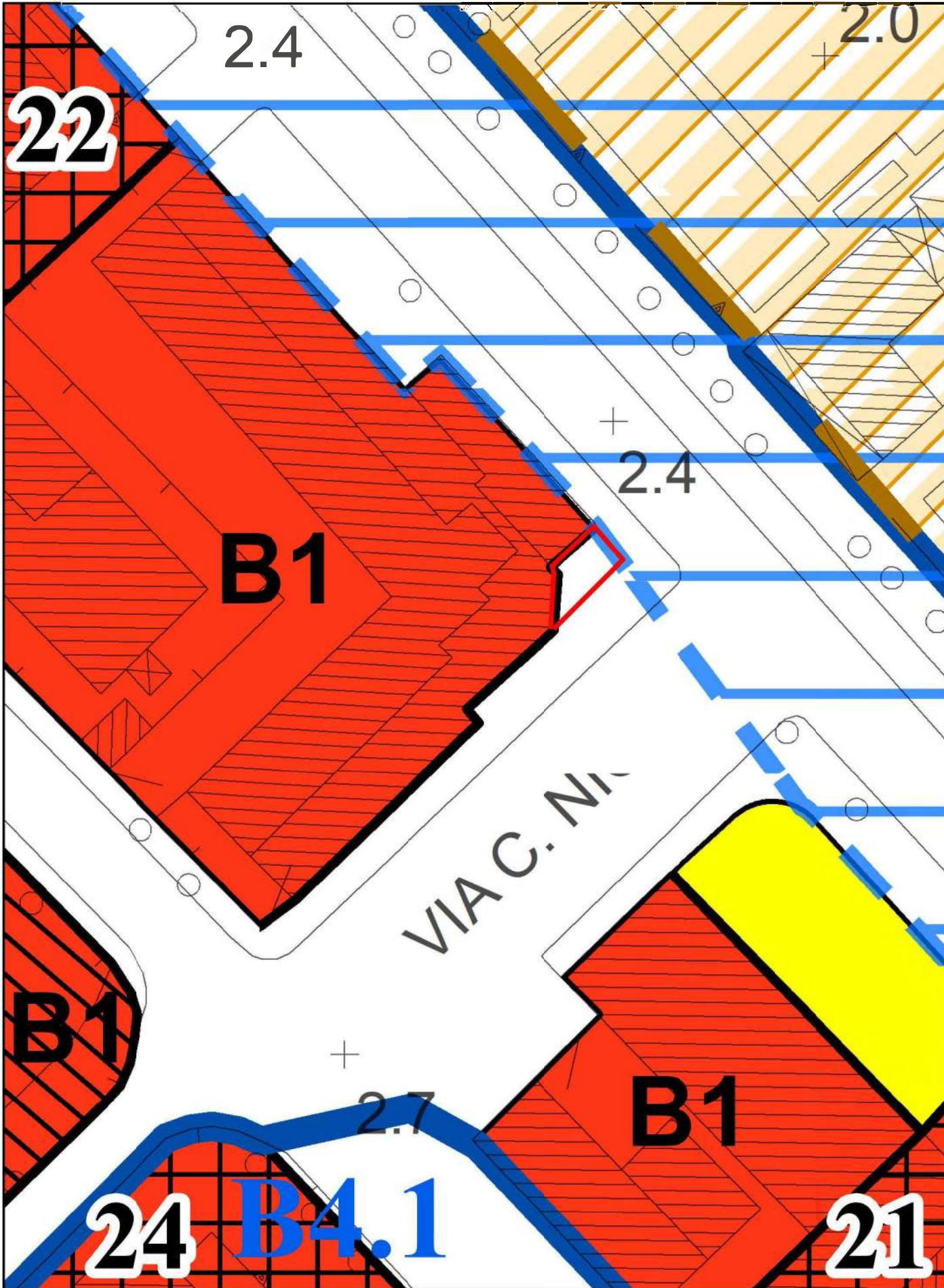
area in variante

1:1.000



PRG variante

2.2b Modifica destinazione area l.re Marconi angolo via Nigra



PRG vigente

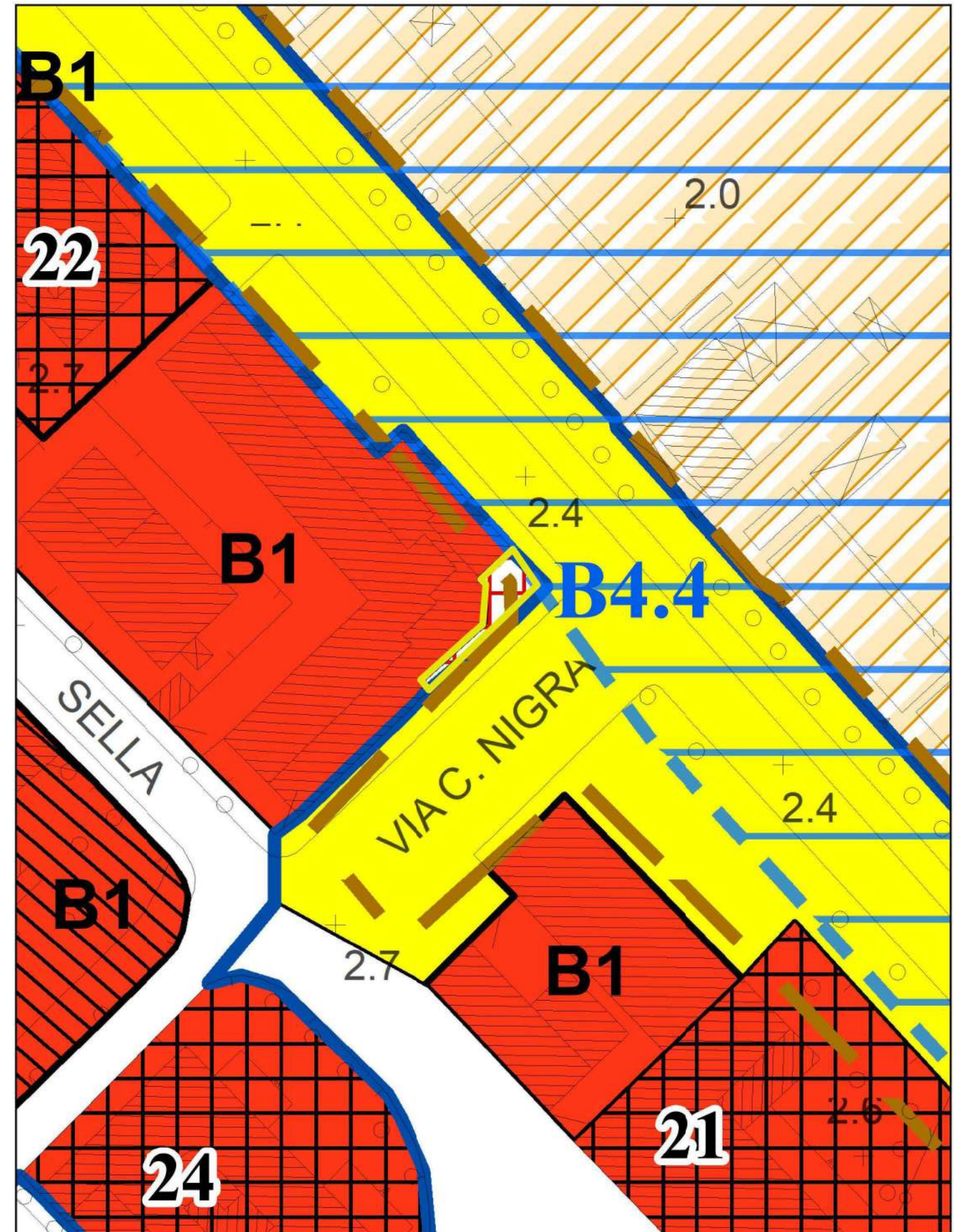
Osservazione numero

72

PRG approvato
stralcio Tavola P4.11
scala 1:500

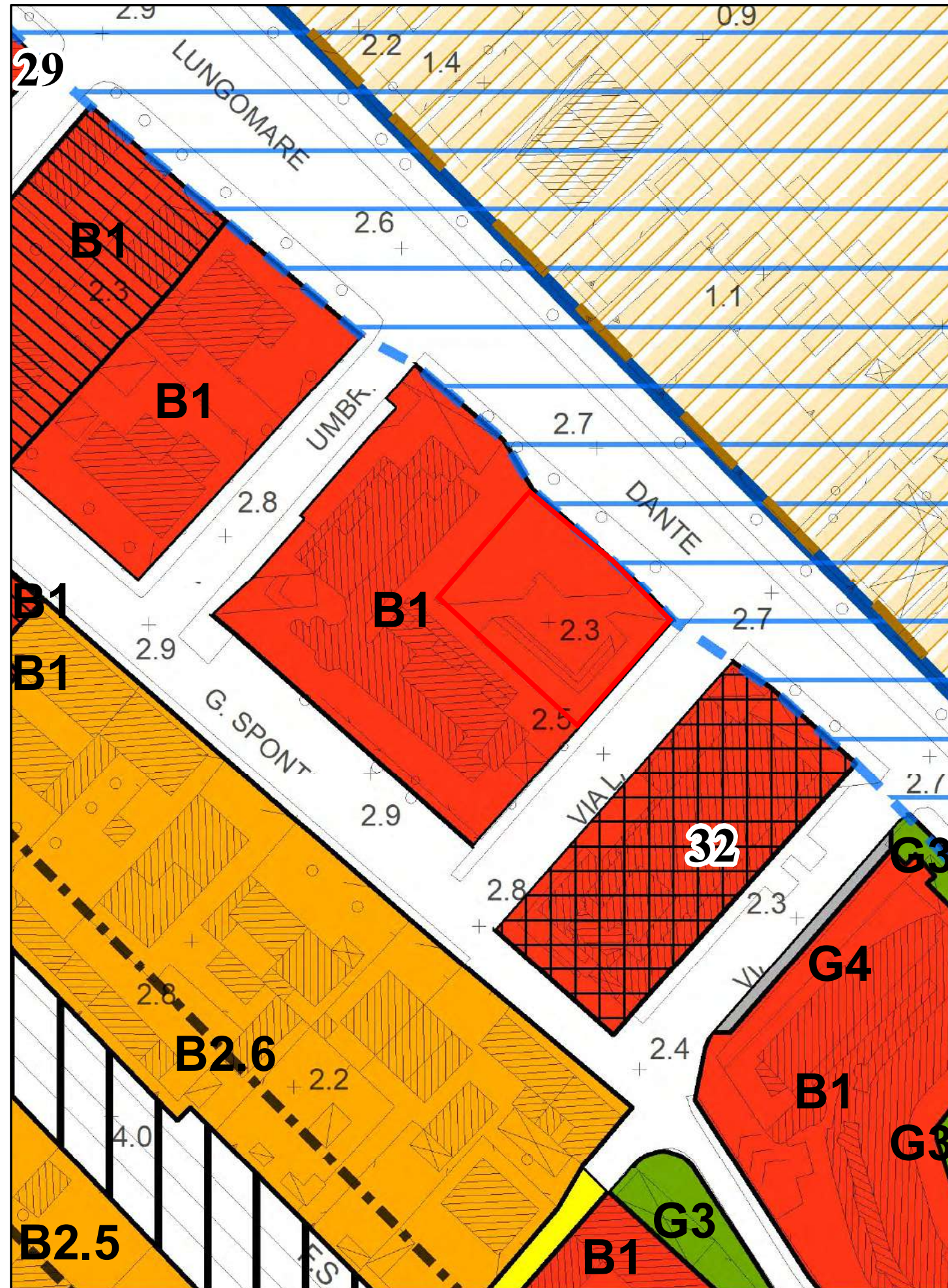
ambito osservazione

Zona B3 aree scoperte di pertinenza delle zone turistiche della fascia costiera



PRG variante

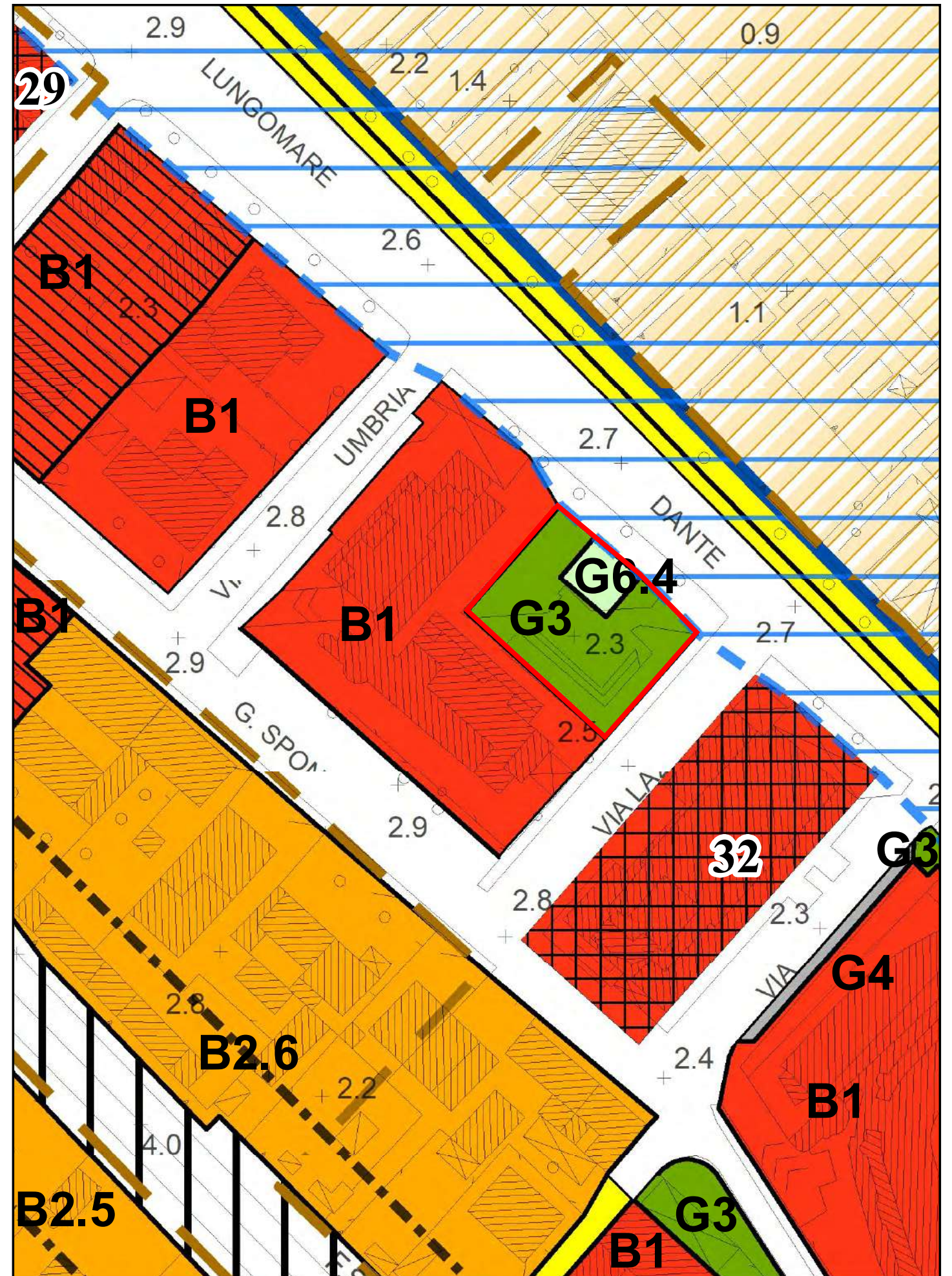
2.4 Modifica destinazione d'uso area B1 - l.re Alighieri



PRG vigente

area in variante

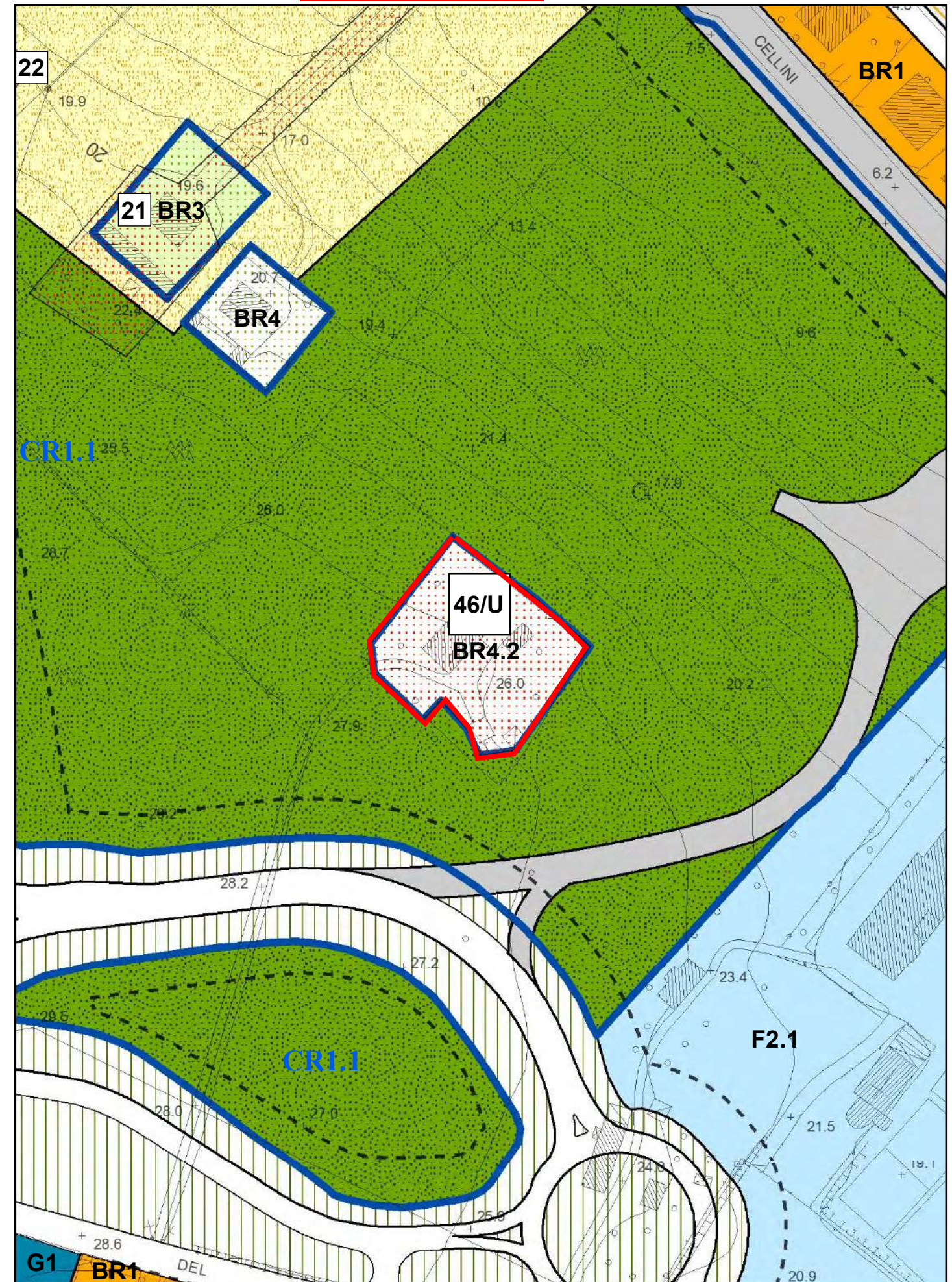
1:1.000



PRG variante



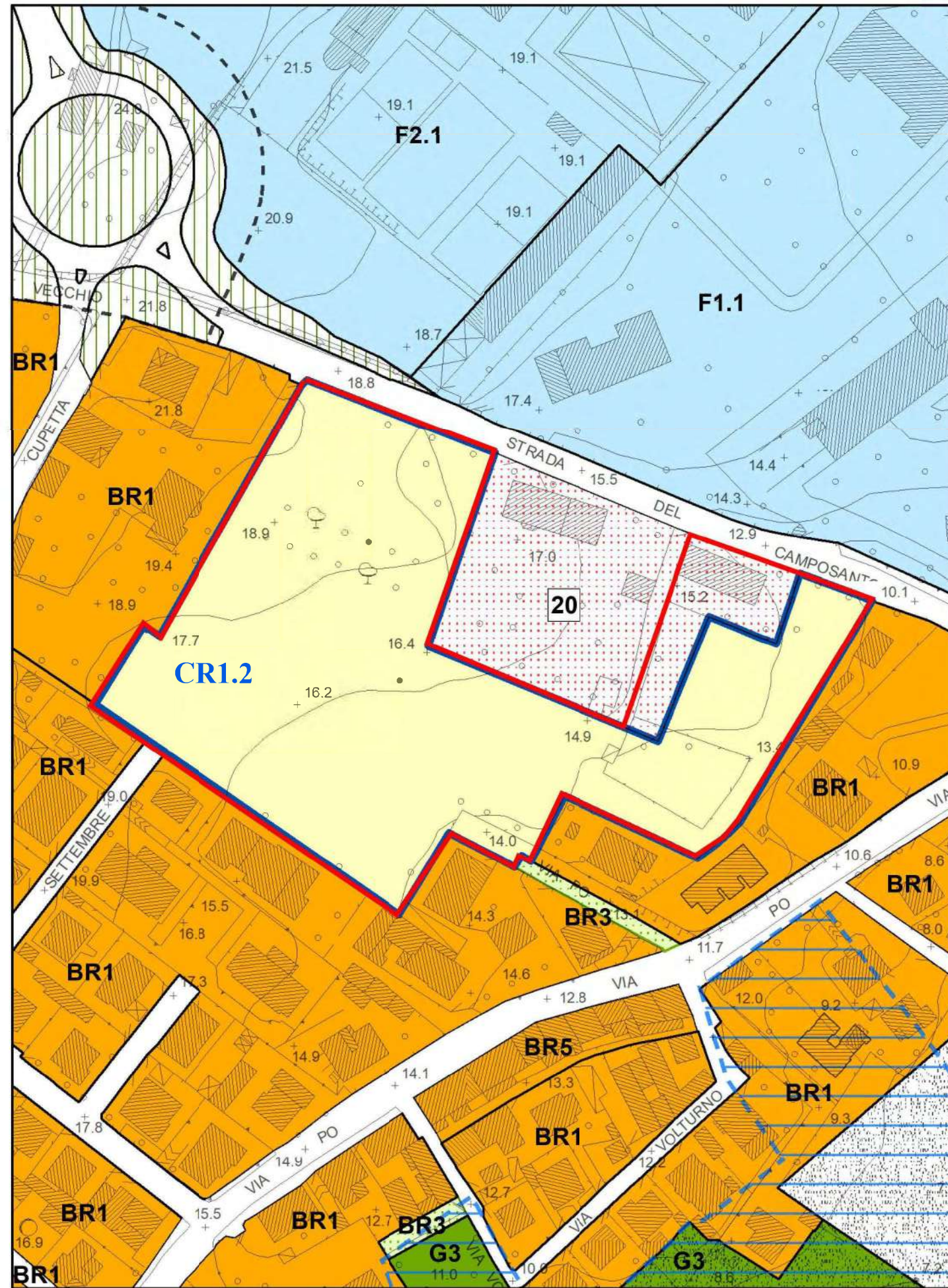
PRG vigente



PRG variante (adeguamento parere provinciale rif. scheda n.3)

2.7 "Il Parco di Mumù" in via Camposanto Vecchio

area in variante

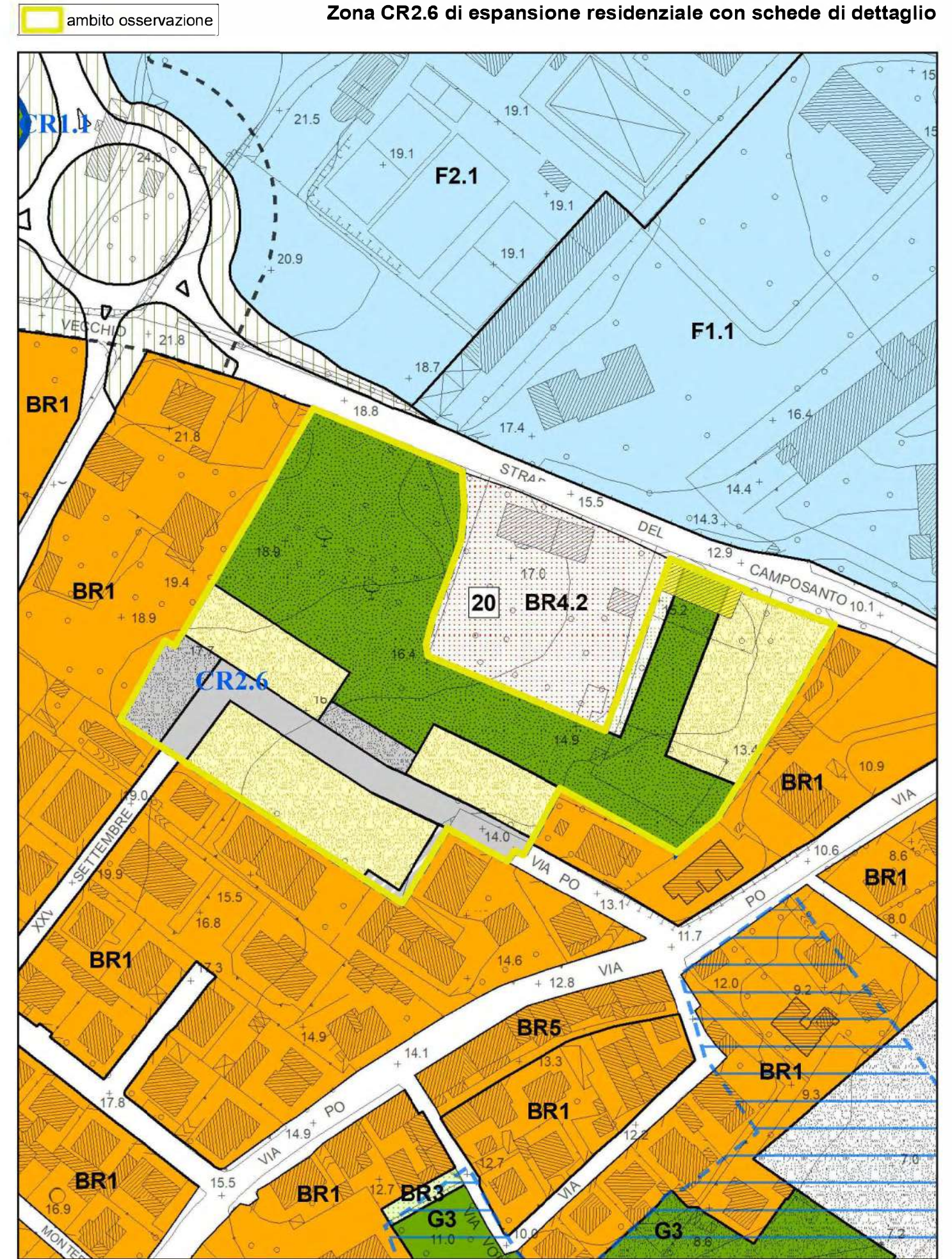


PRG vigente

Osservazione numero 43-88-54.3

PRG approvato
stralcio Tavola P4.10
scala 1:1.500

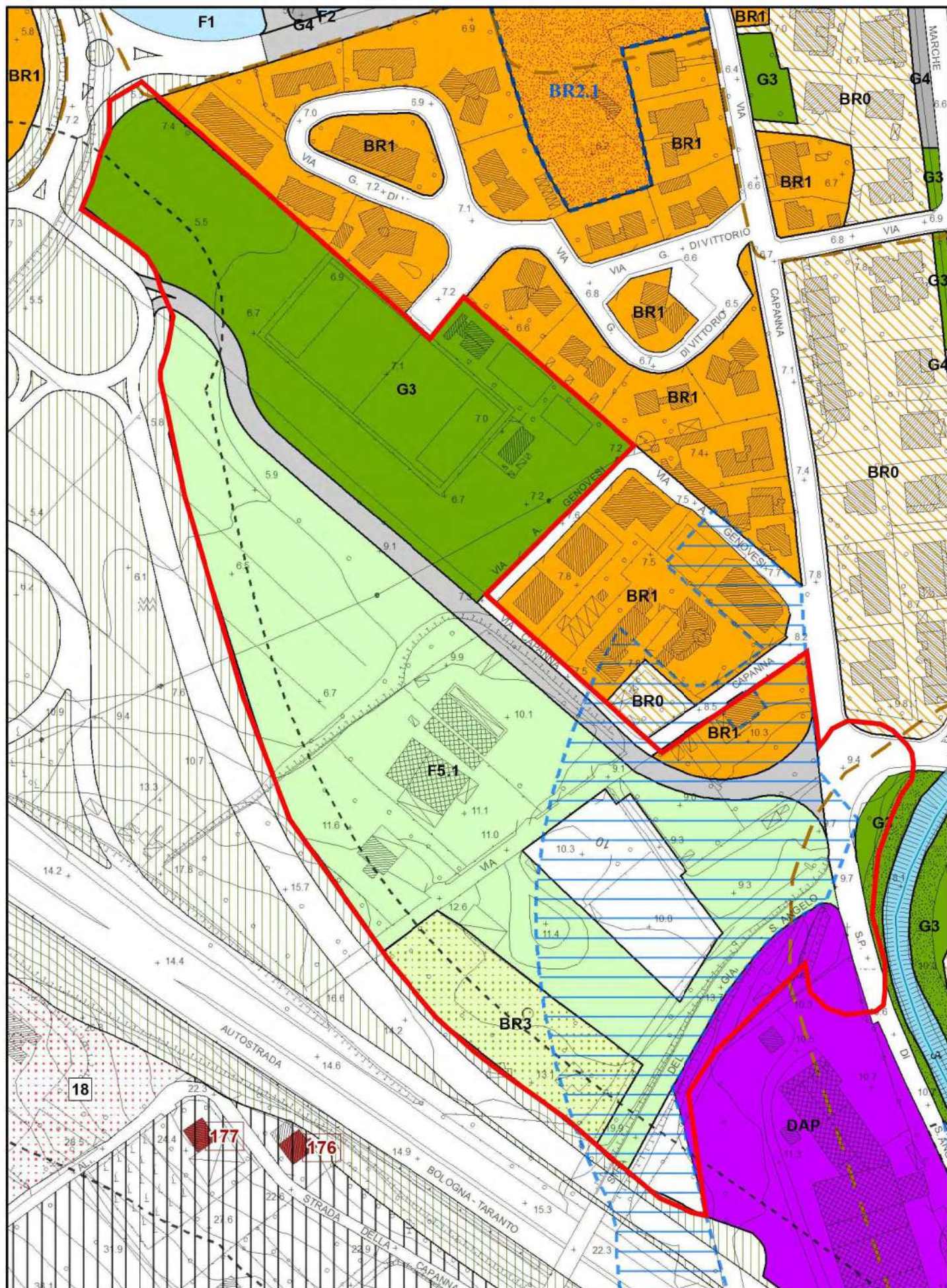
Zona CR2.6 di espansione residenziale con schede di dettaglio



PRG variante

2.8 via Capanna alta: intervento di trasformazione urbana e bretella di raccordo con la complanare

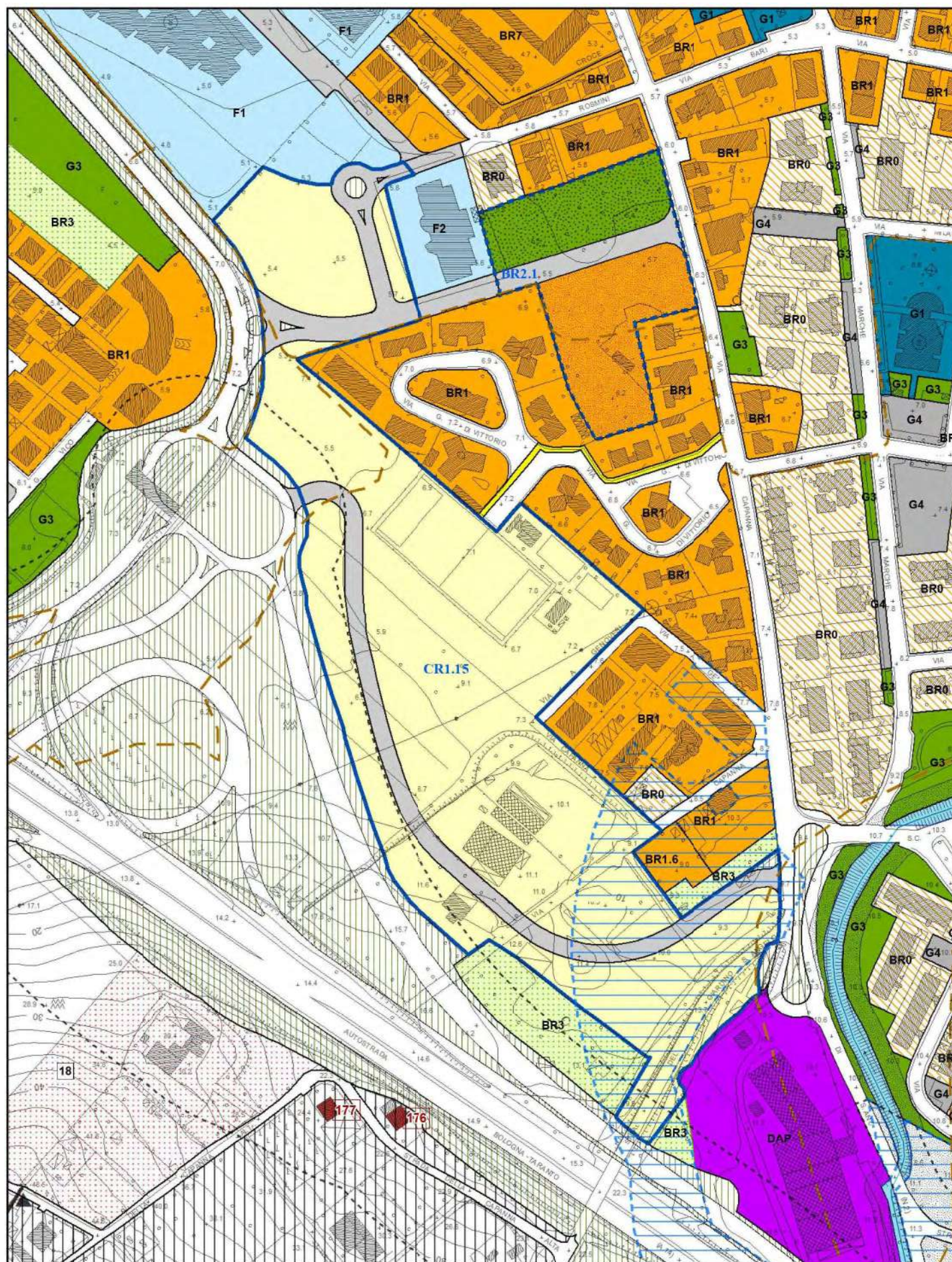
area in variante



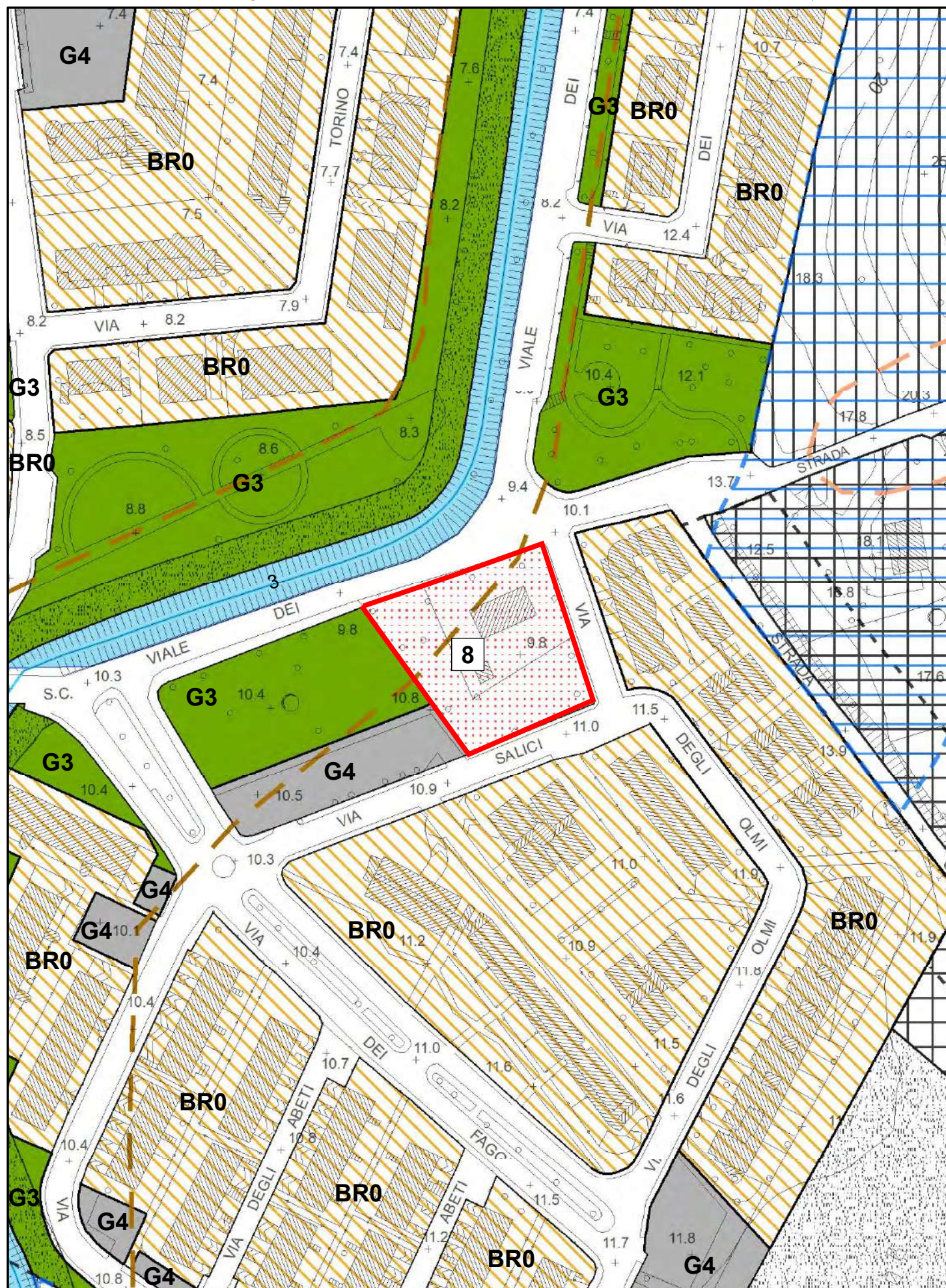
PRG vigente

PRG approvato
stralcio Tavola P4.15 scala 1:3.000

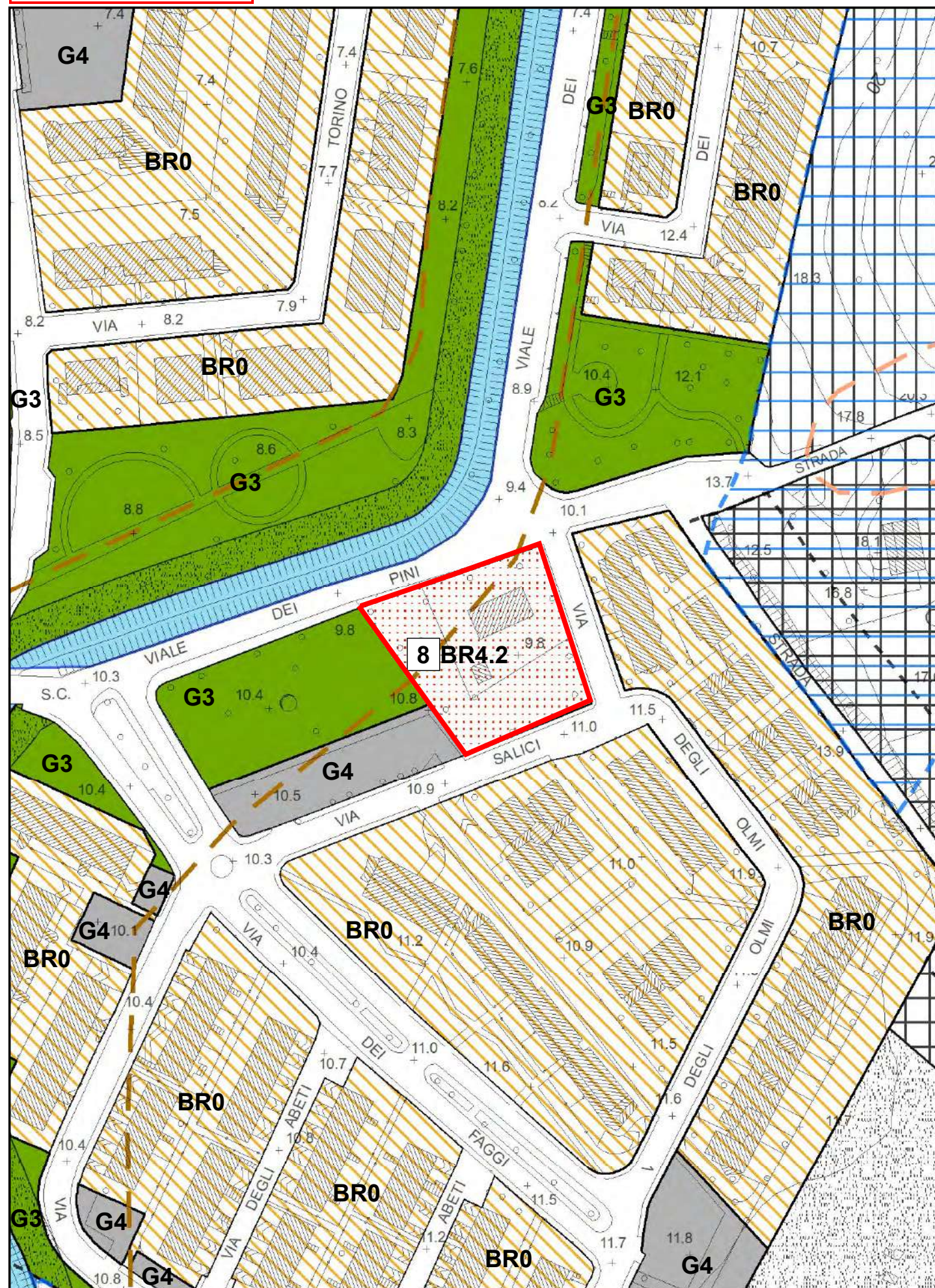
Zona CR1.15 di espansione prevalentemente residenziale



PRG variante (adeguamento parere provinciale rif. scheda n.8)



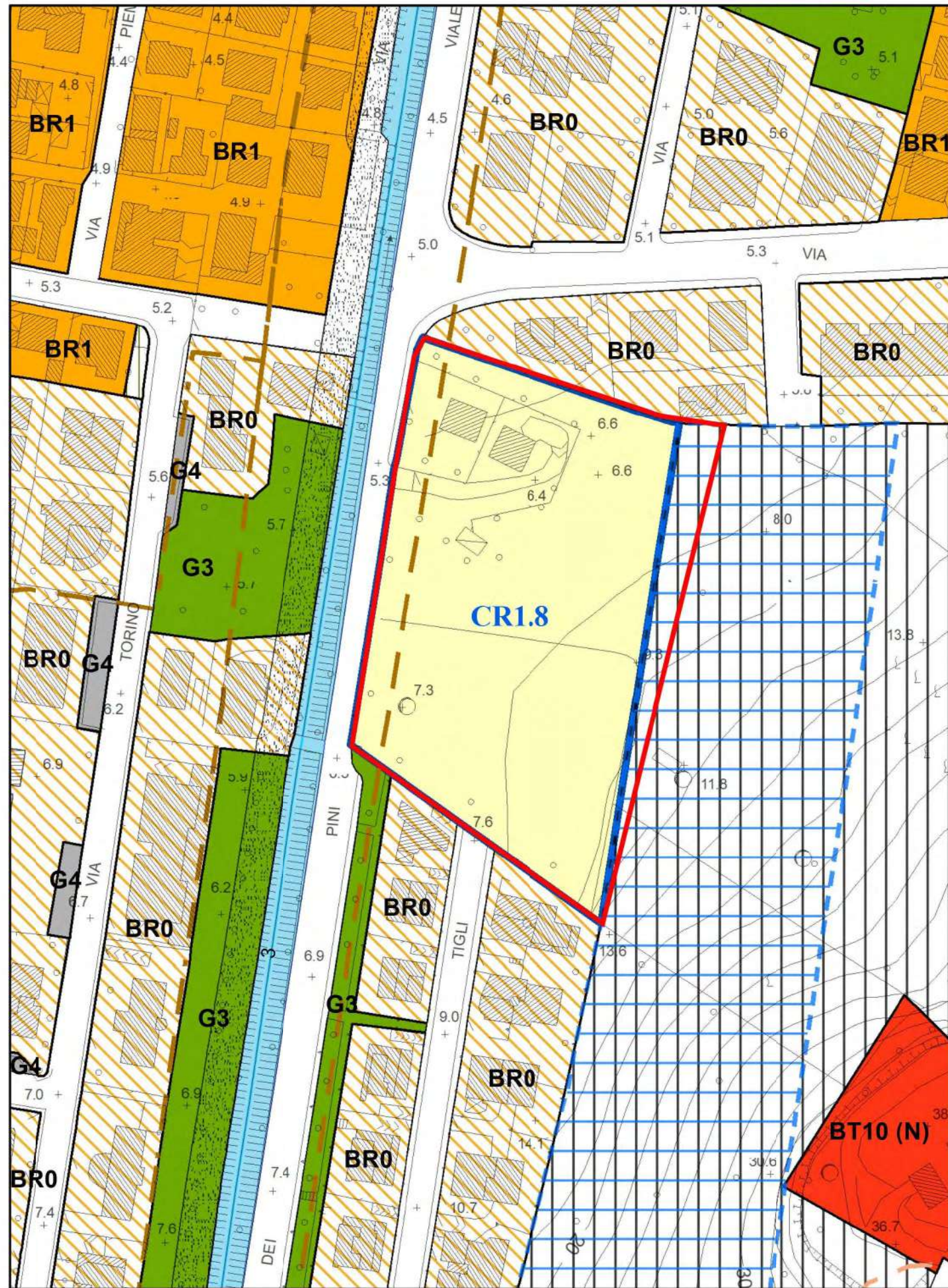
PRG vigente



PRG variante (adeguamento parere provinciale rif. scheda n.3)

2.10 revisione zona di espansione in viale dei Pini

area in variante



PRG vigente

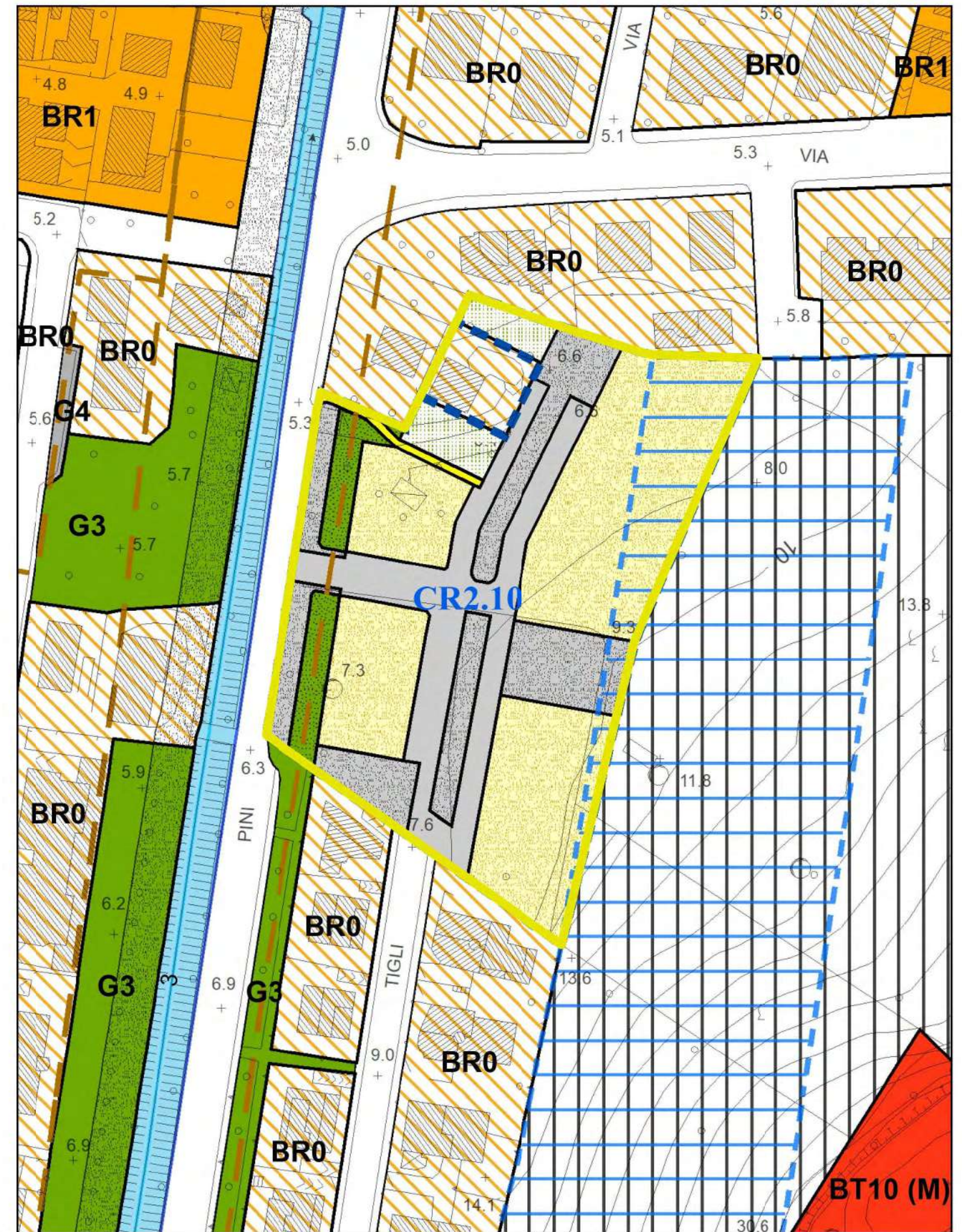
Osservazione numero

80

PRG controdedotto
stralcio Tavola P4.15
scala 1:1.200

Zona CR2.10 di espansione residenziale con schede di dettaglio
Zona BR0 della città consolidata

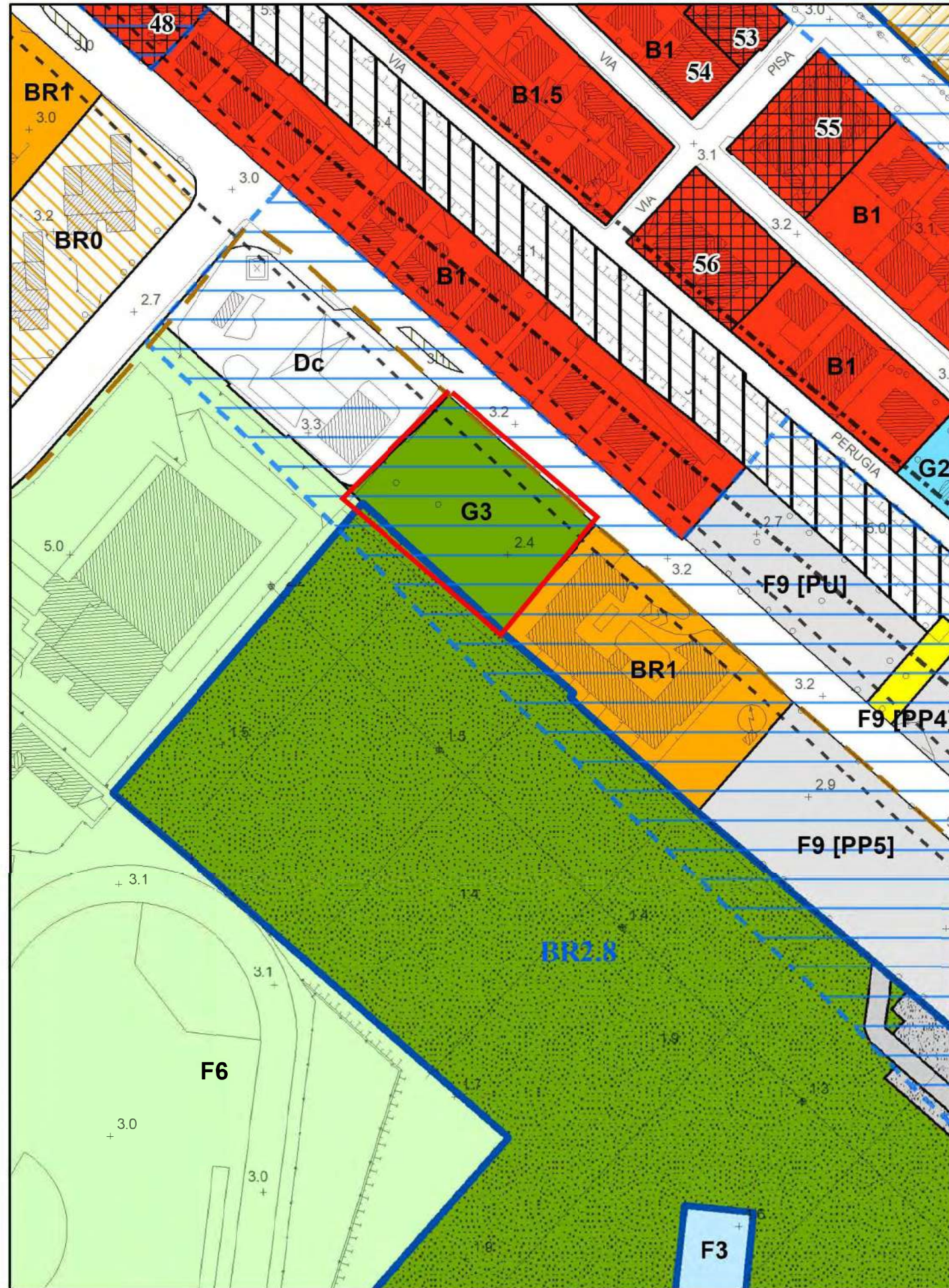
ambito osservazione



PRG variante

2.11 Modifica area non funzionale in via Podesti

area in variante



PRG vigente

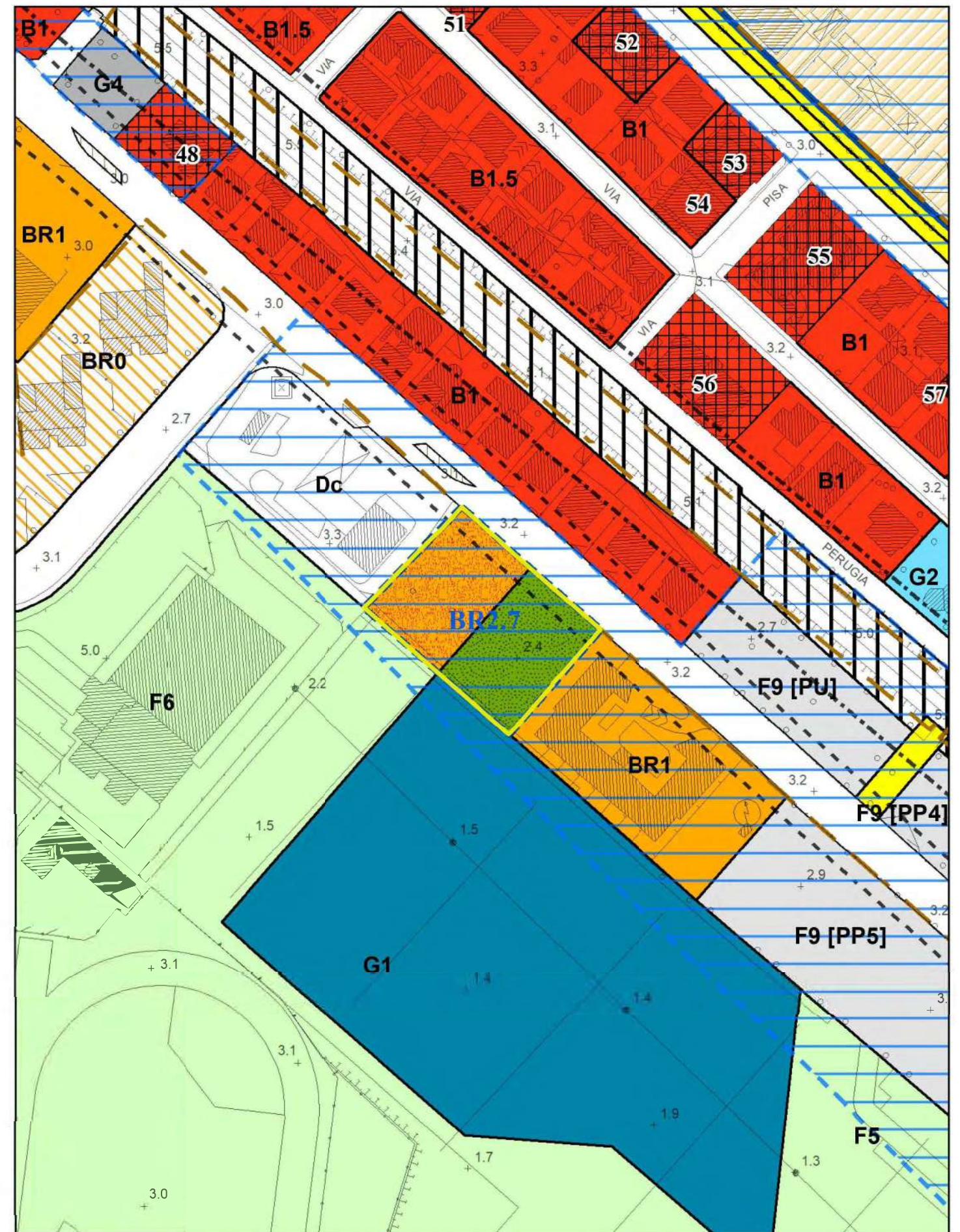
Osservazione numero

81-82

PRG approvato
stralcio Tavola P4.11
scala 1:1.500

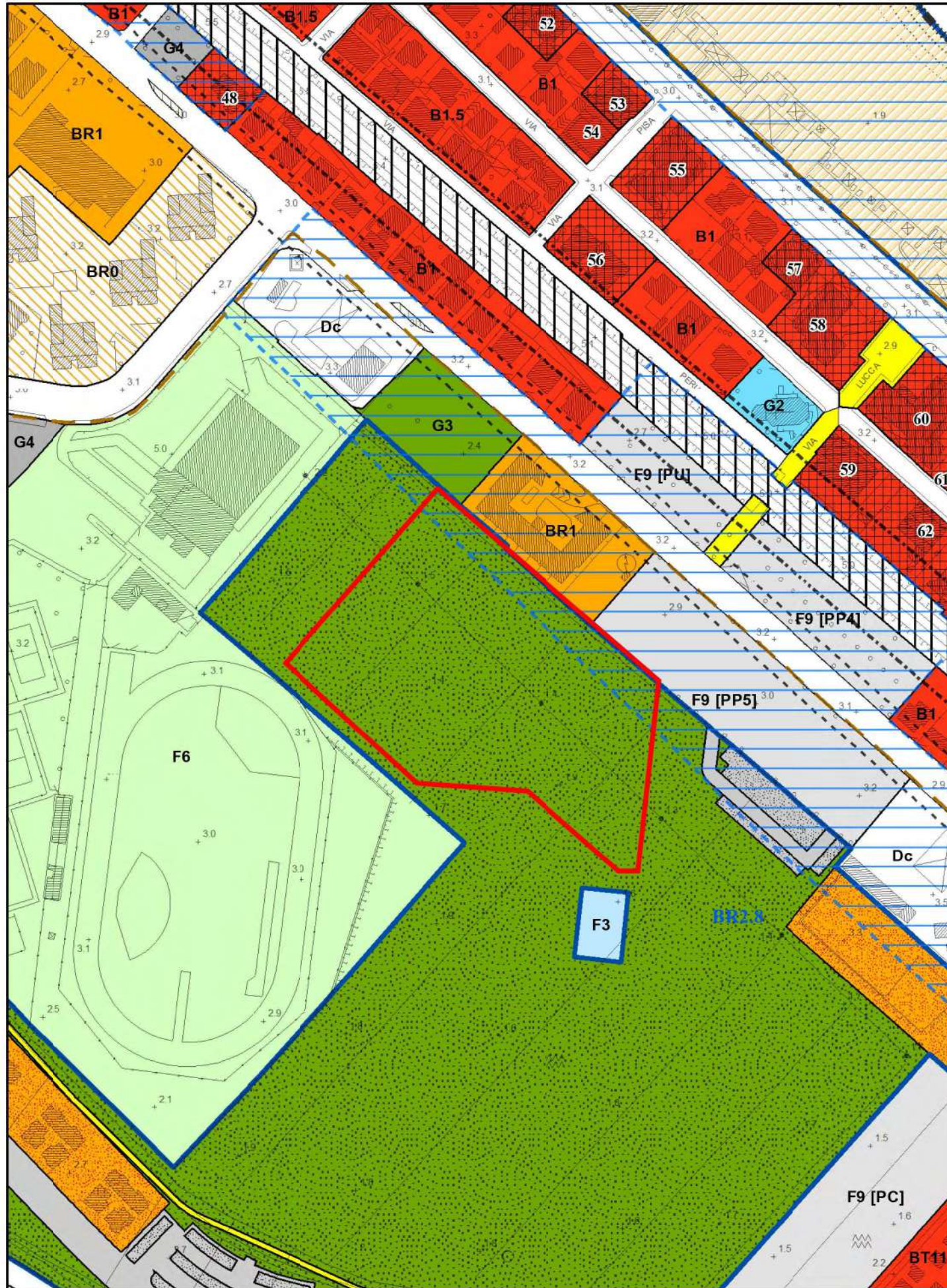
ambito osservazione

Zona BR2.7 di completamento con cessione di aree per verde e servizi



PRG variante

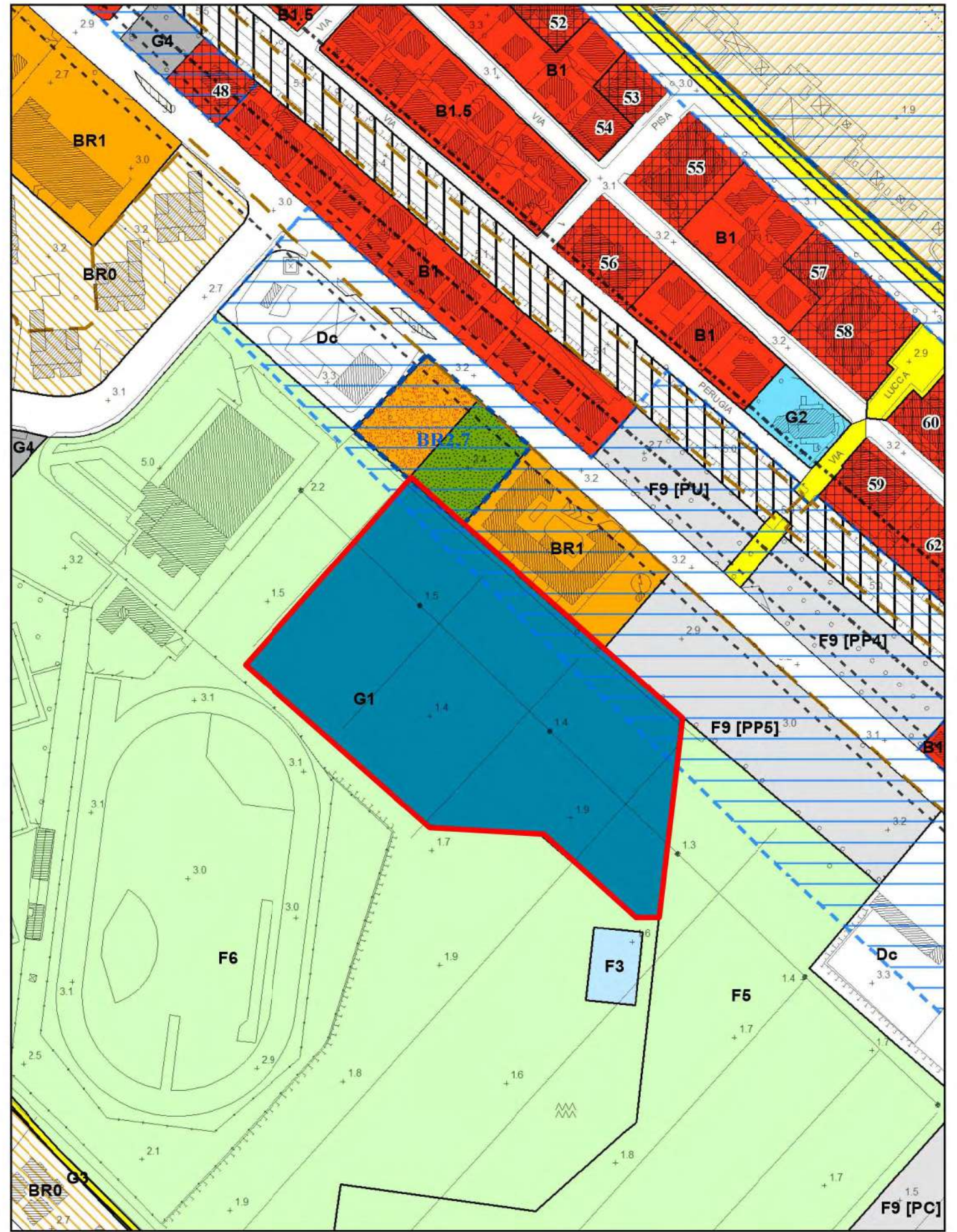
2.12 Previsione nuove aree a standard (scuola)



PRG vigente

area in variante

1:2.000

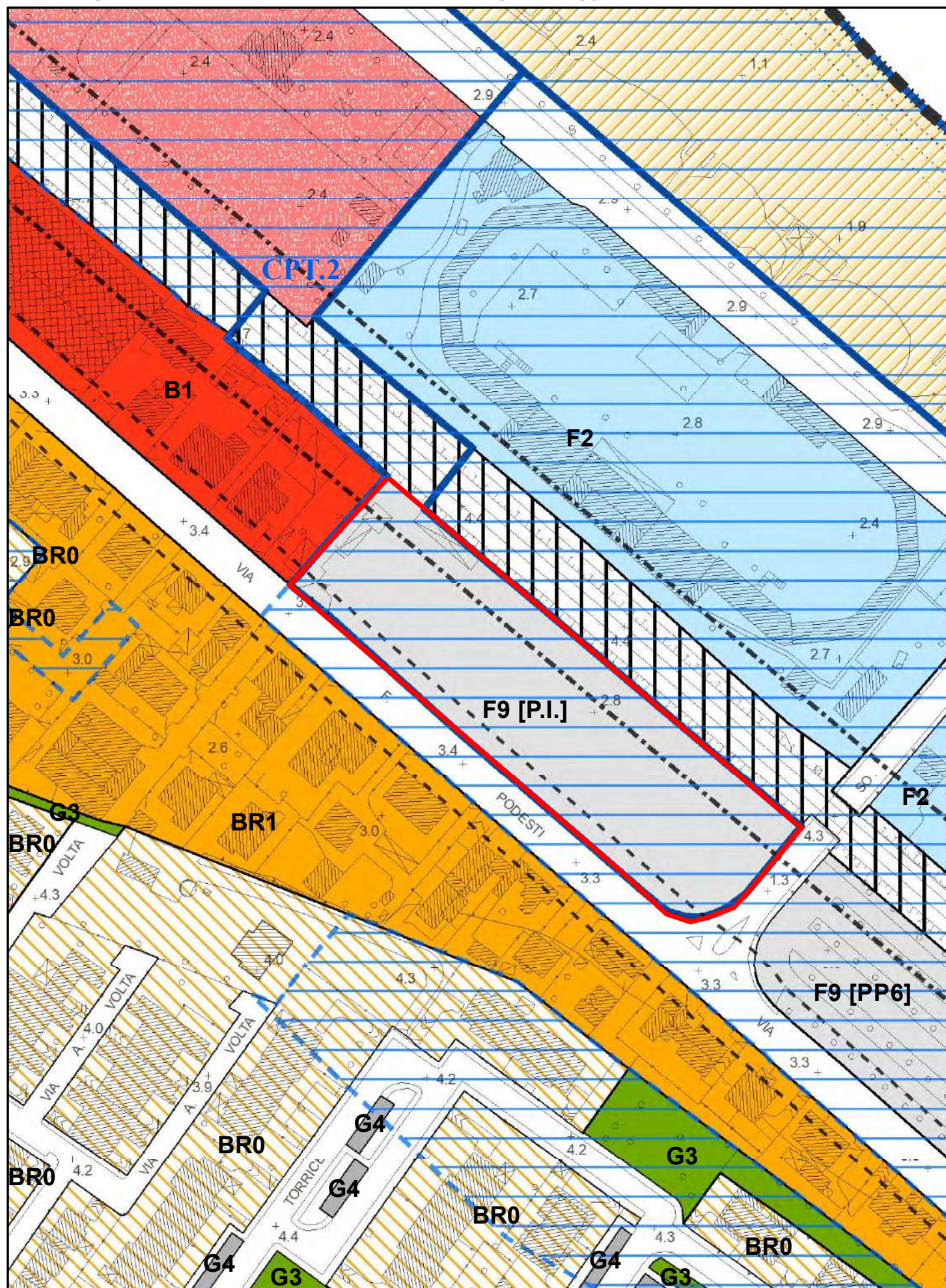


PRG variante

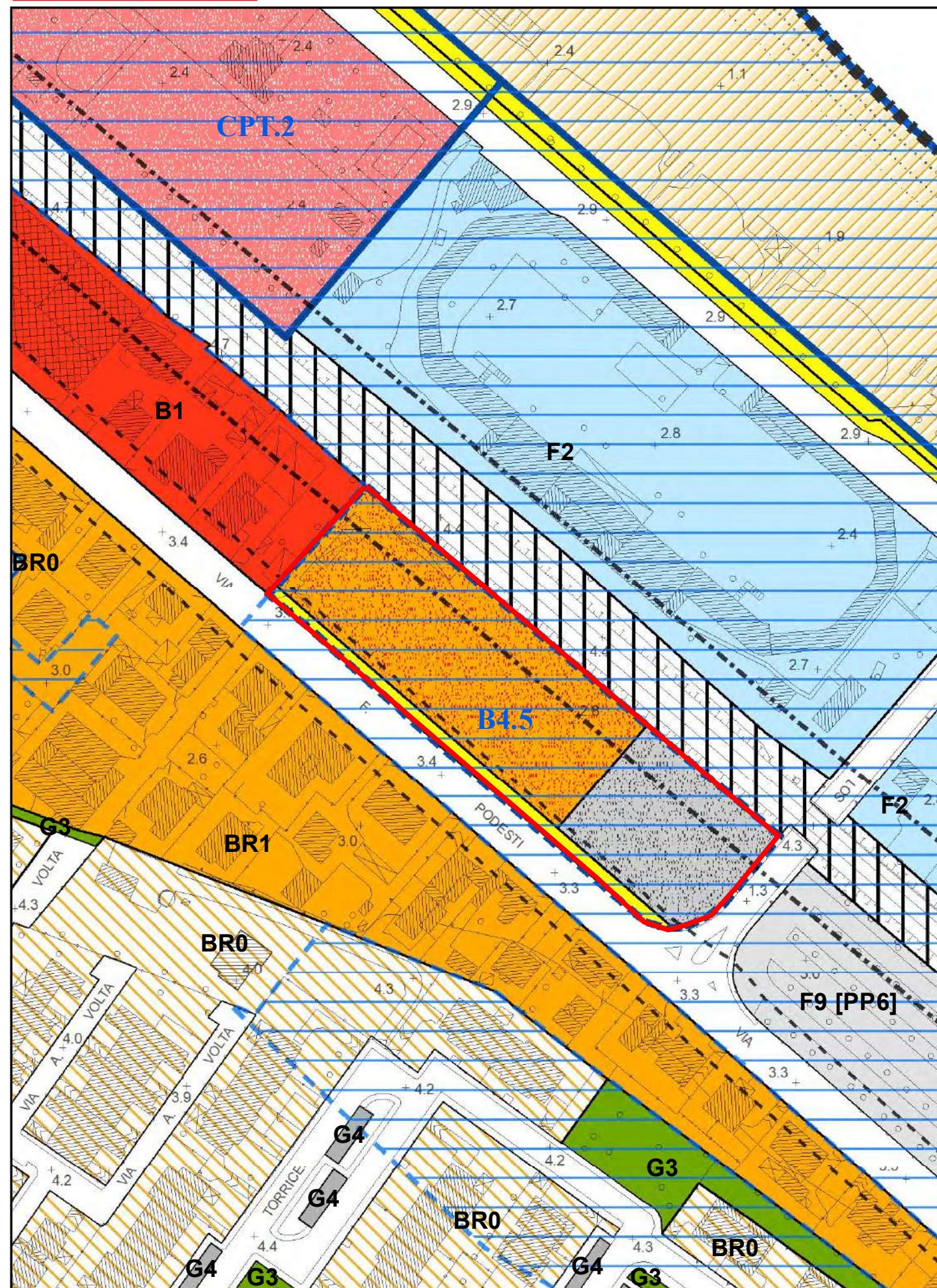
2.13 Riqualificazione e valorizzazione area parcheggio di interscambio

area in variante

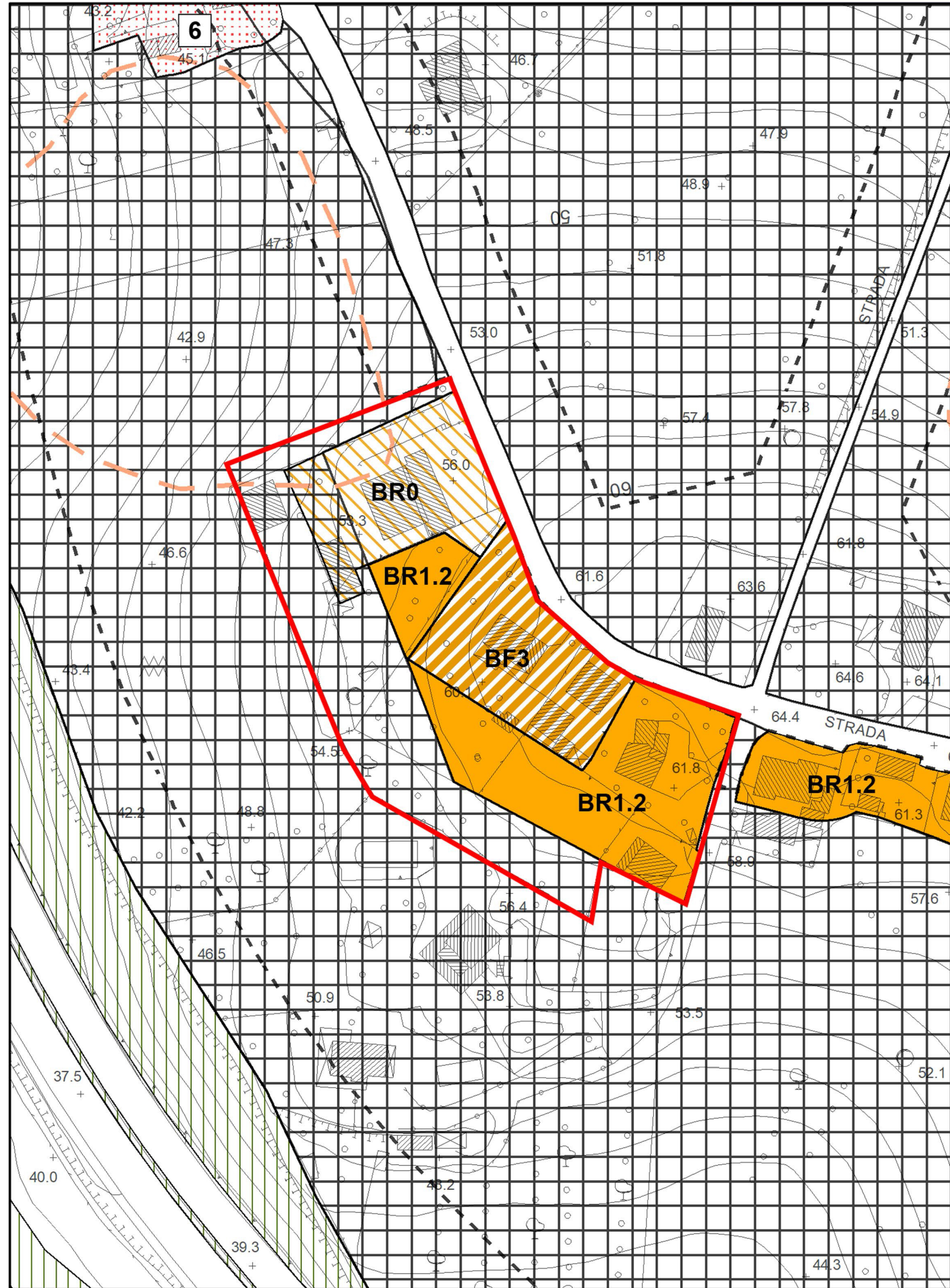
1:2.000



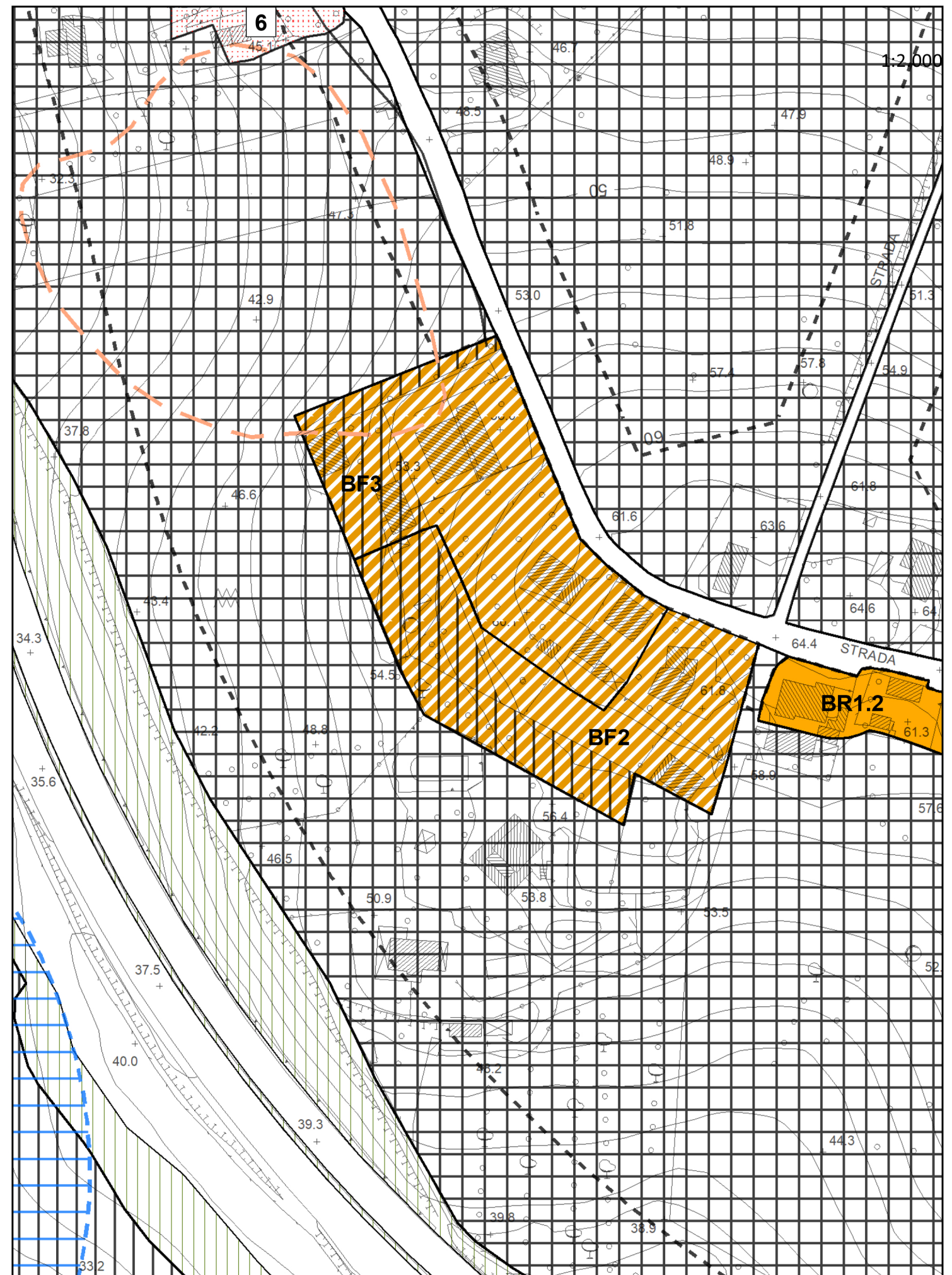
PRG vigente



PRG variante



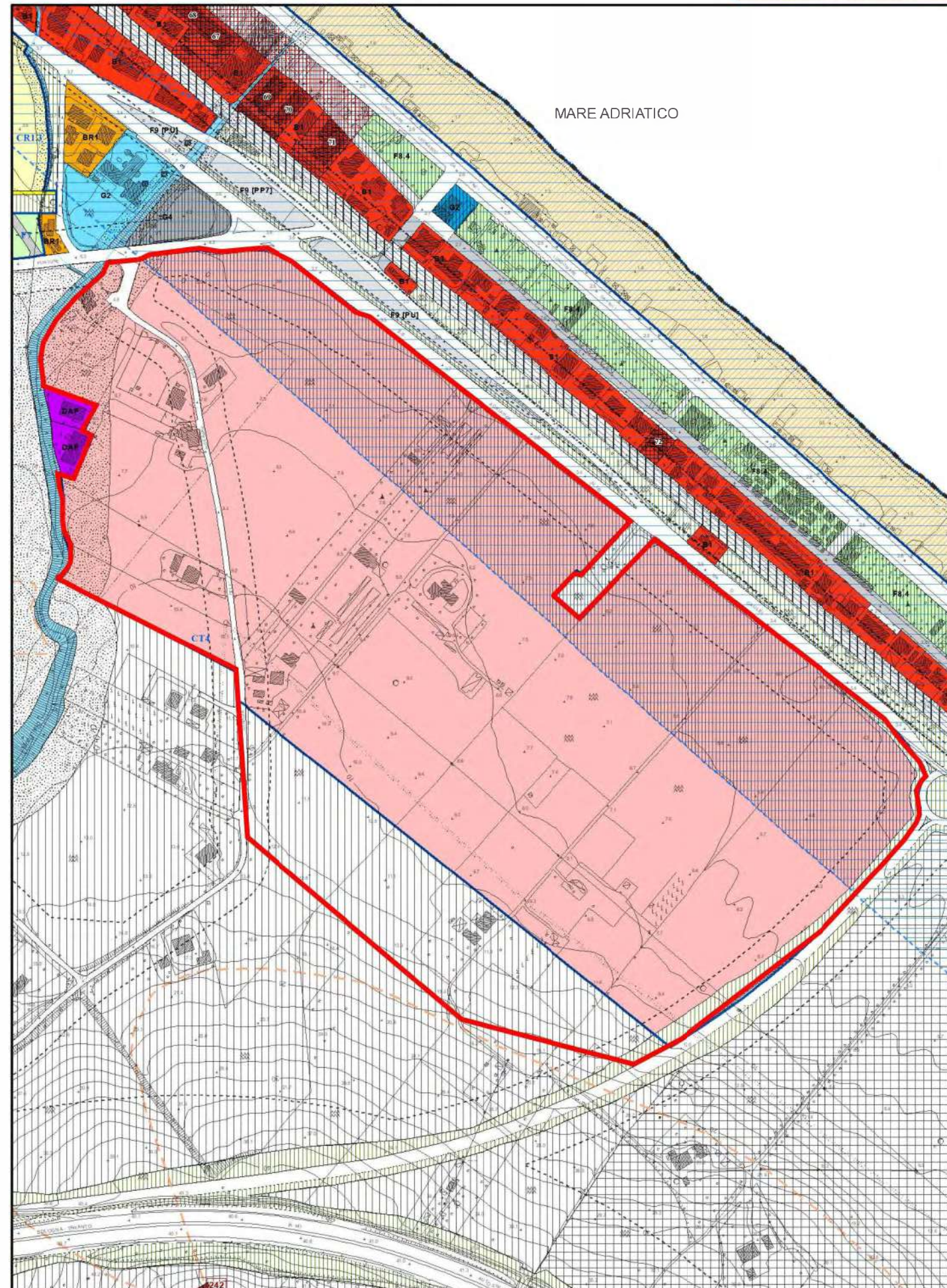
PRG vigente



PRG variante

2.15 Revisione comparto CT4 - Ciarnin

area in variante



PRG vigente

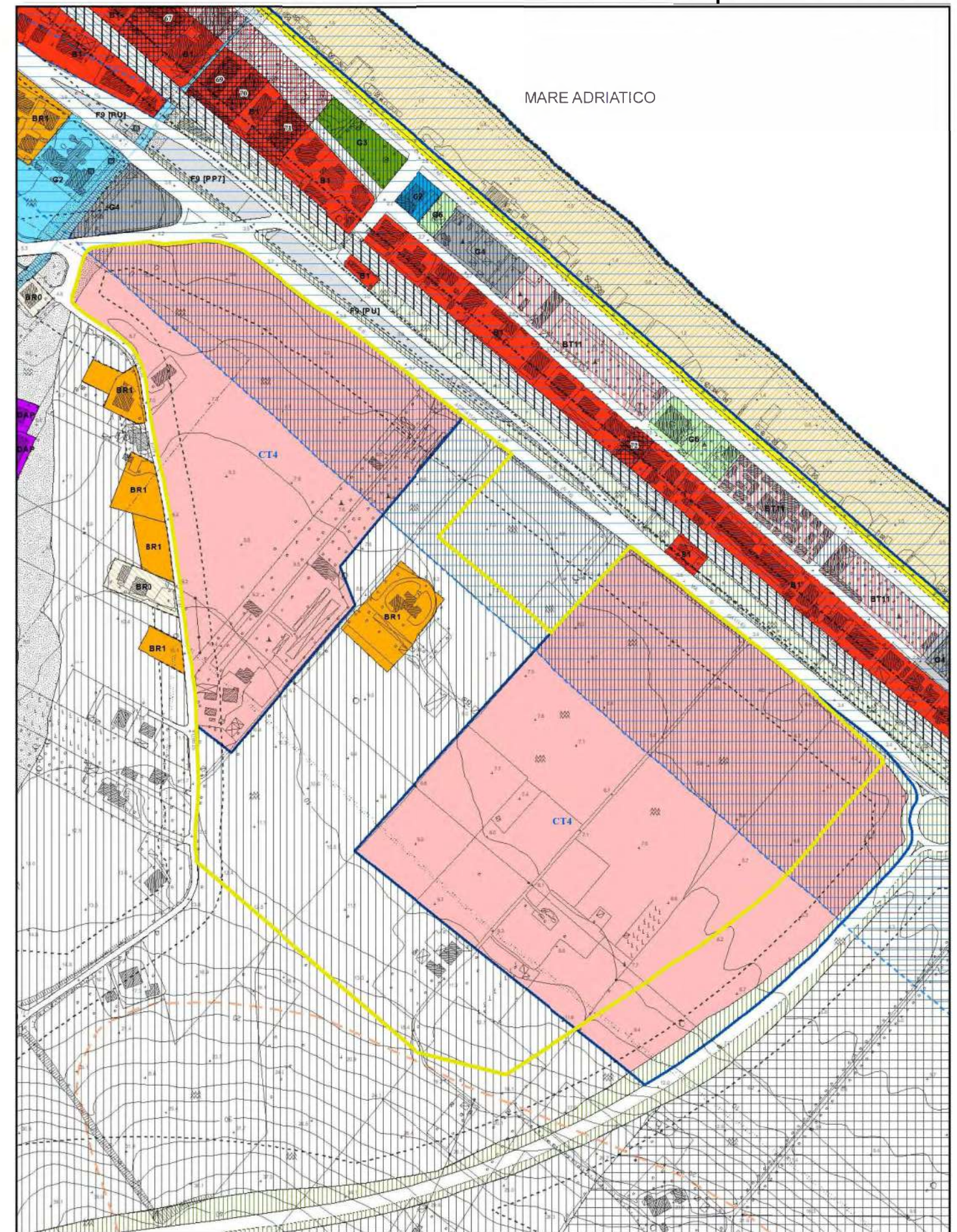
Osservazione numero

58

PRG approvato
stralcio Tavola P4.16
scala 1:4.000

Zona CT4 di espansione turistica
Zona E agricola
Zona BR1 di completamento residenziale

ambito osservazione

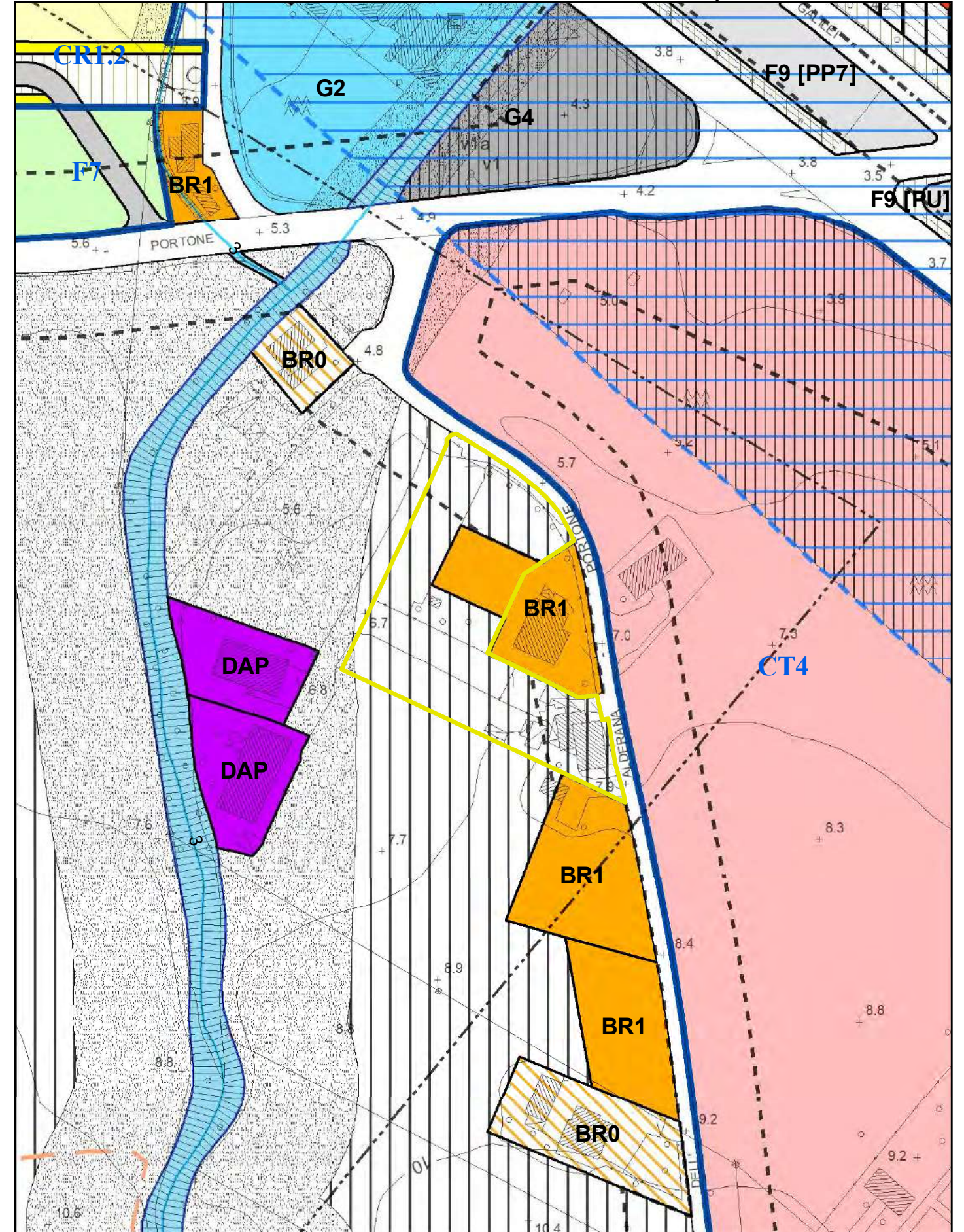
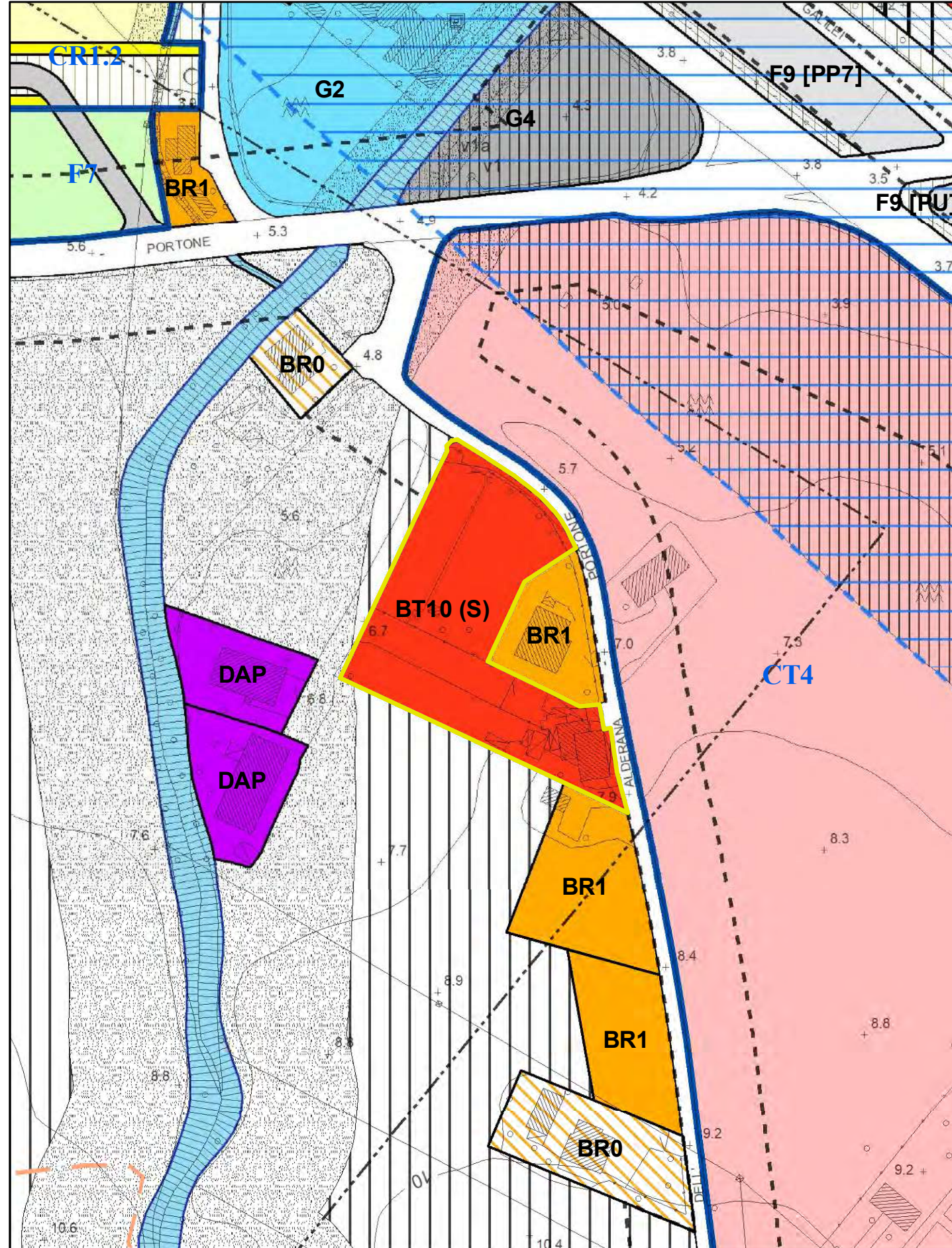


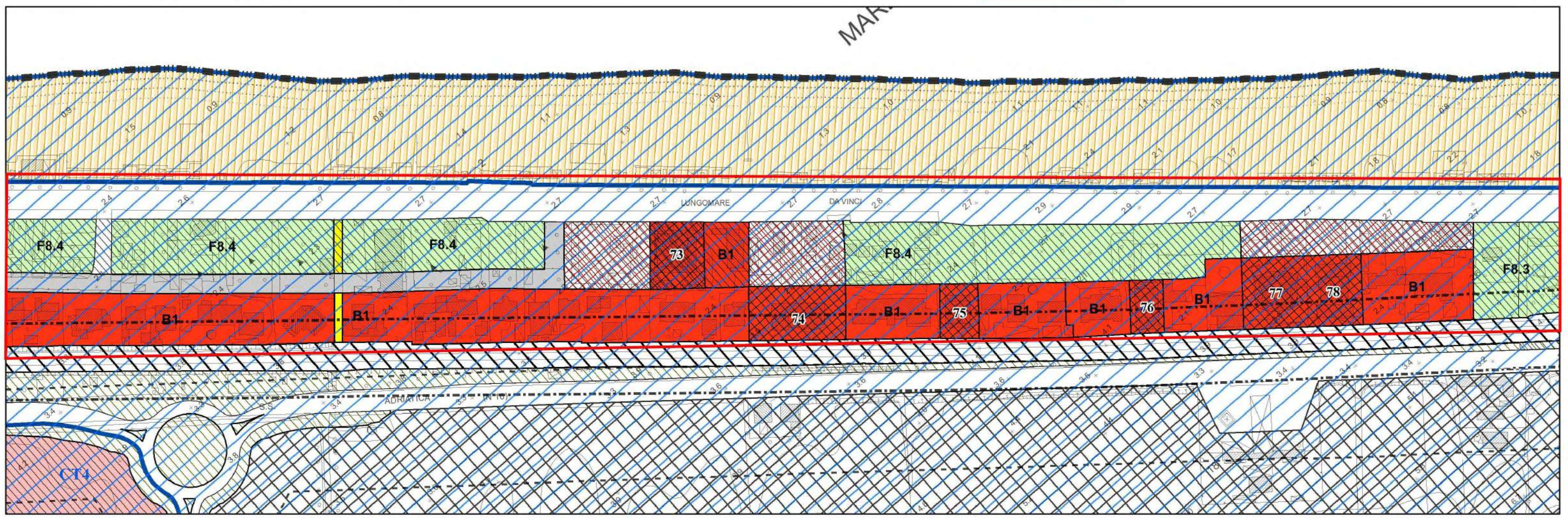
PRG variante (adeguamento parere provinciale rif. scheda n.6)

ambito osservazione

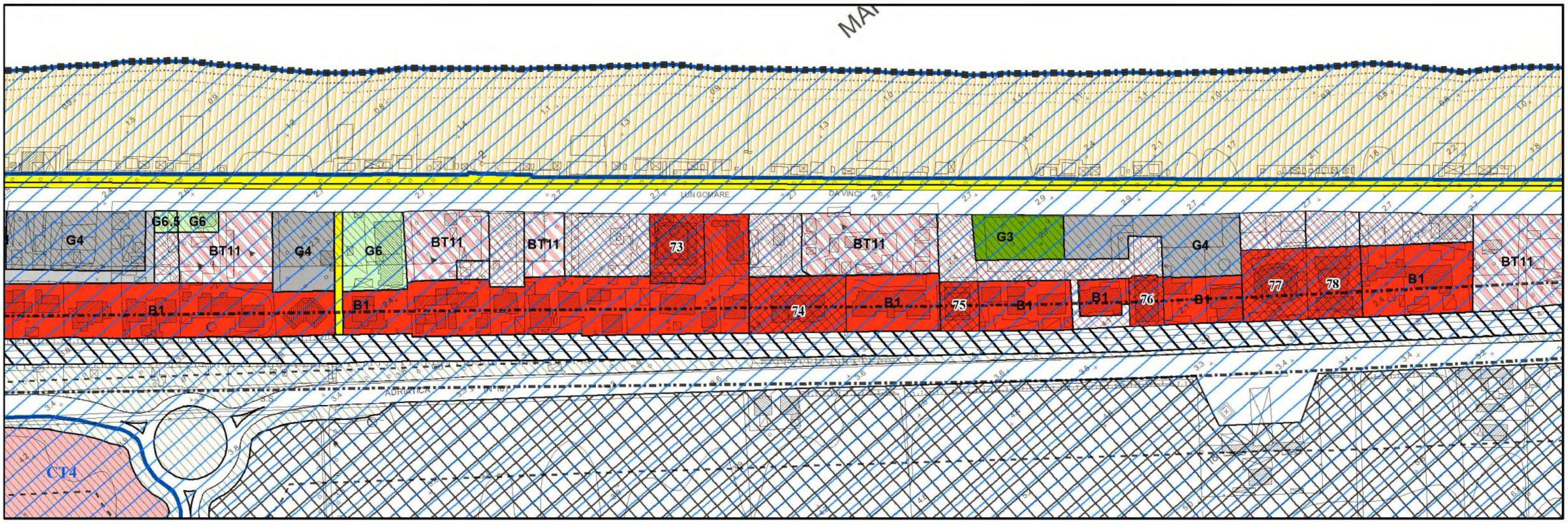
Zona BT10 di completamento per insediamenti
turistico-ricettivi-ricreativi extraurbani

Zona E agricola
Zona BR1 di completamento residenziale






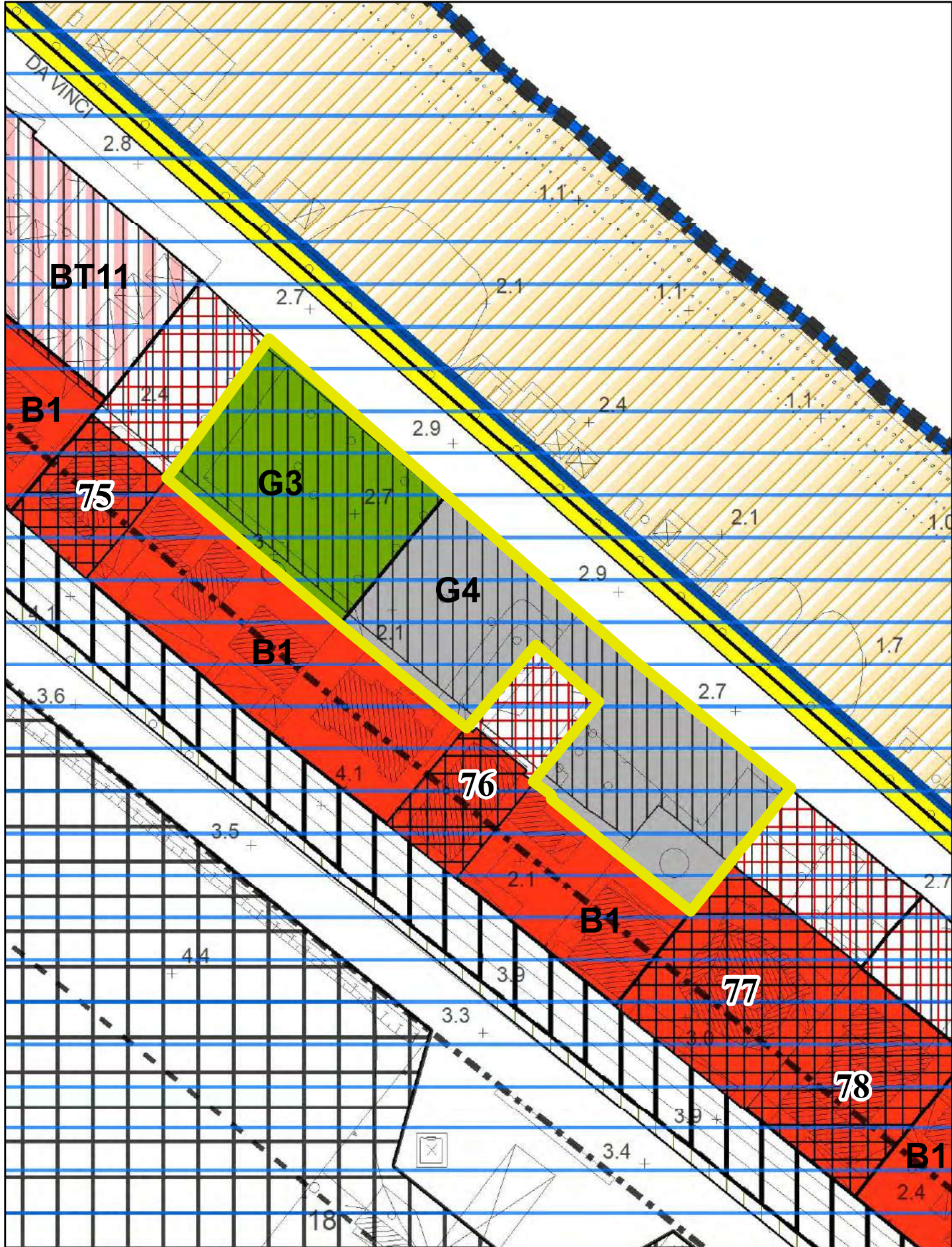
PRG vigente



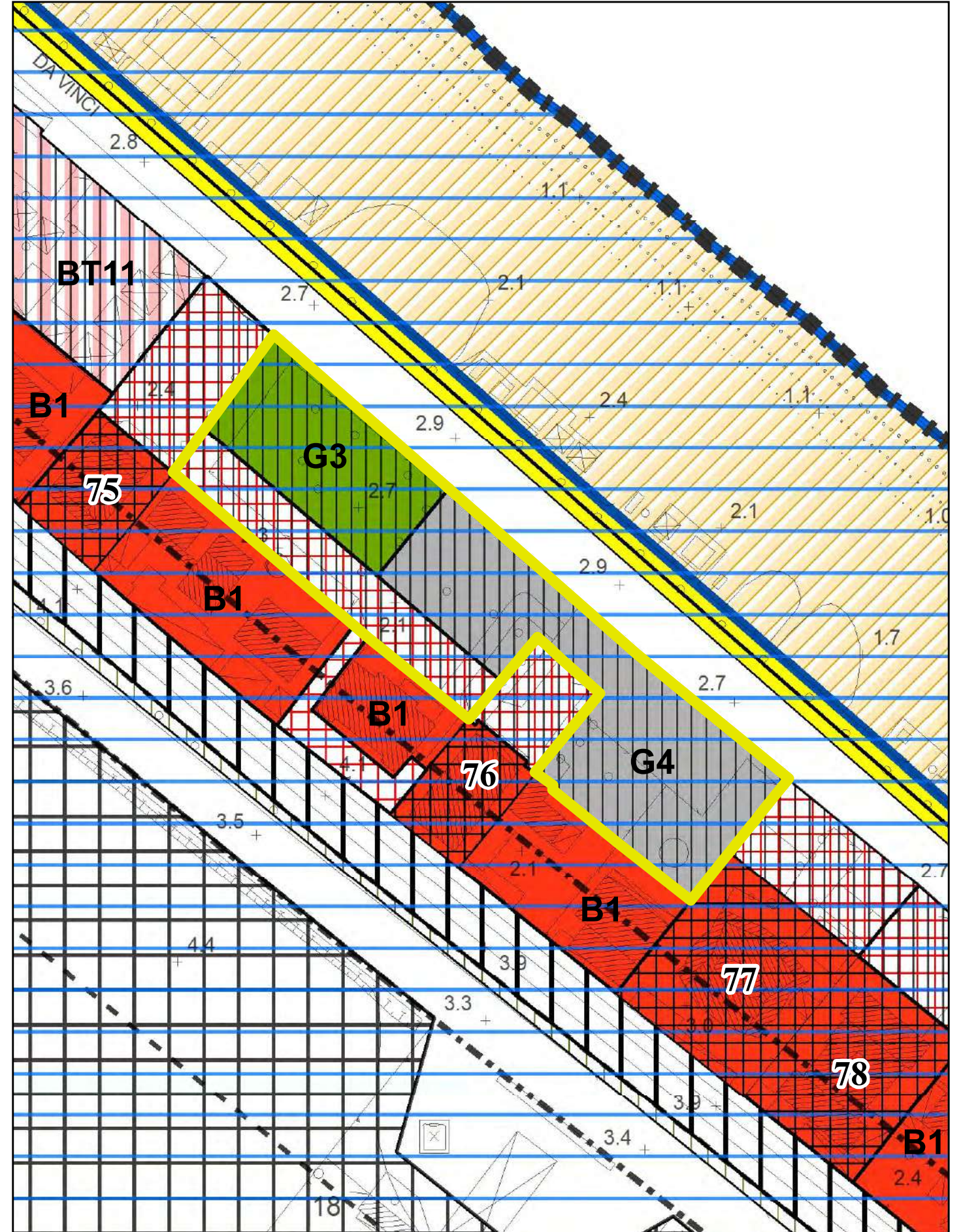
PRG variante


Zona G3 per verde attrezzato
Zona G4 per parcheggi pubblici
Zona B1 a vocazione turistica della fascia costiera

 ambito osservazione



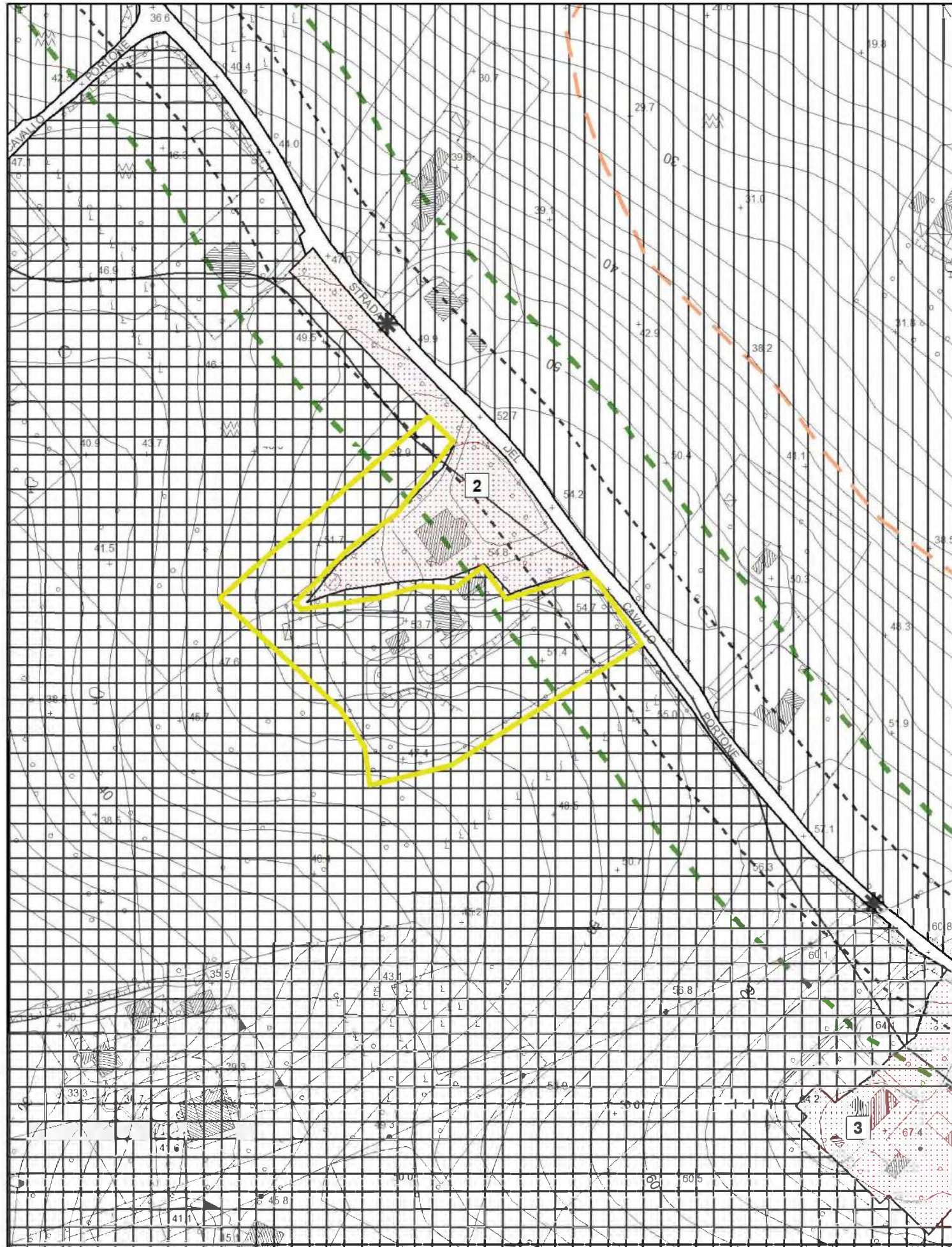
Zona BR3 aree scoperte di pertinenza delle zone turistiche della fascia costiera




 ambito osservazione

Zona E agricola

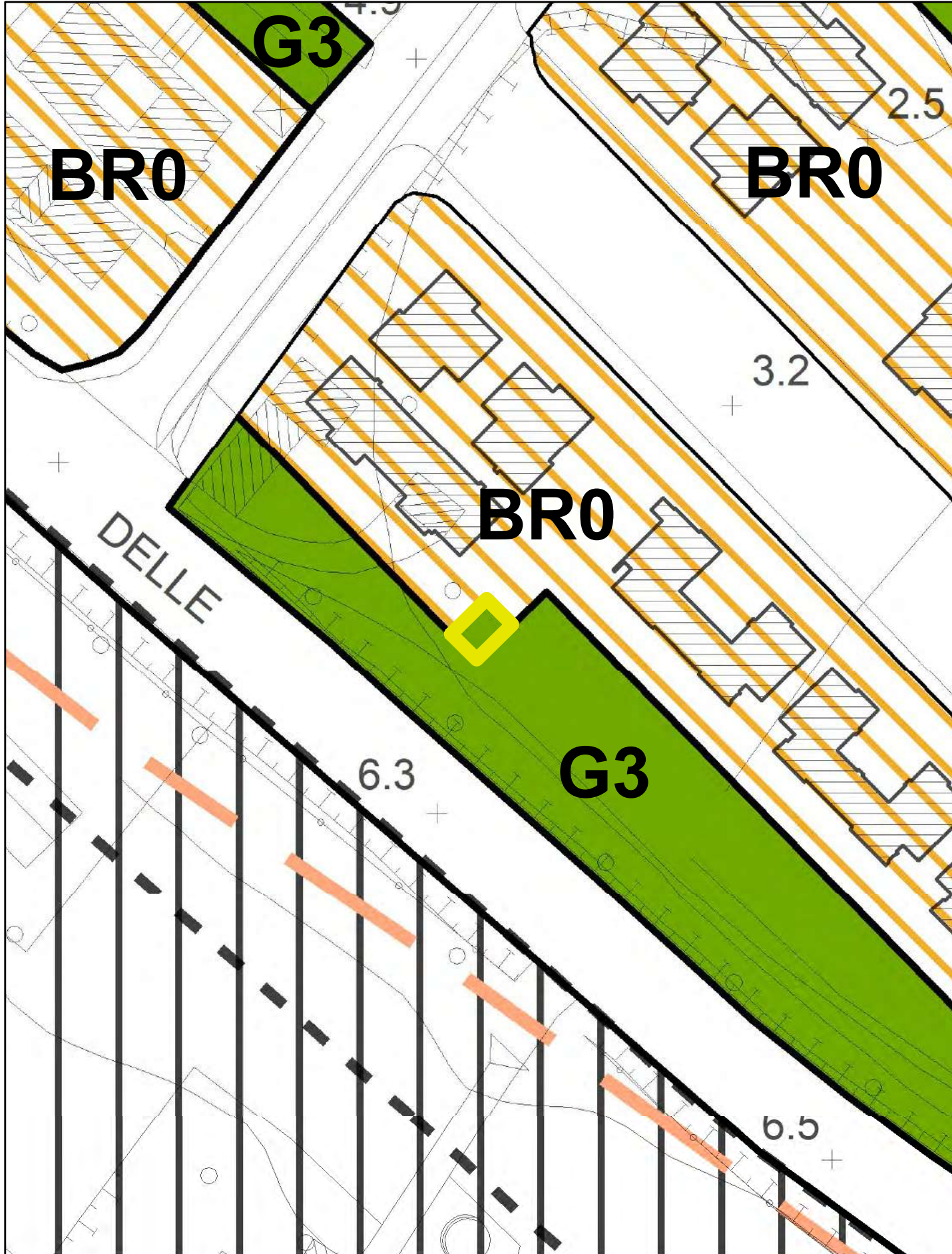
Zona BT10(S) di completamento per insediamenti turistico ricettivi extraurbani



 ambito osservazione

Zona G3 per verde attrezzato

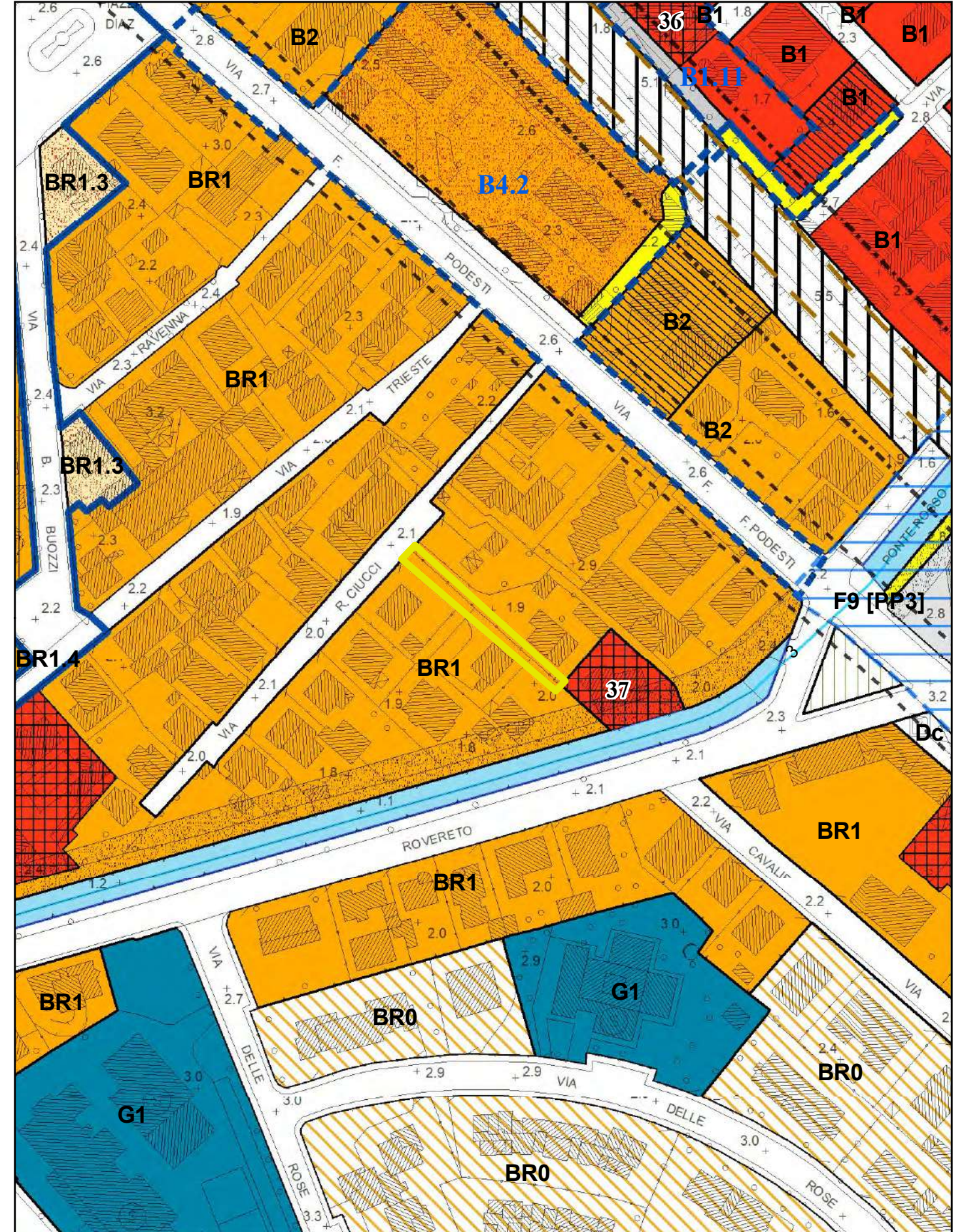
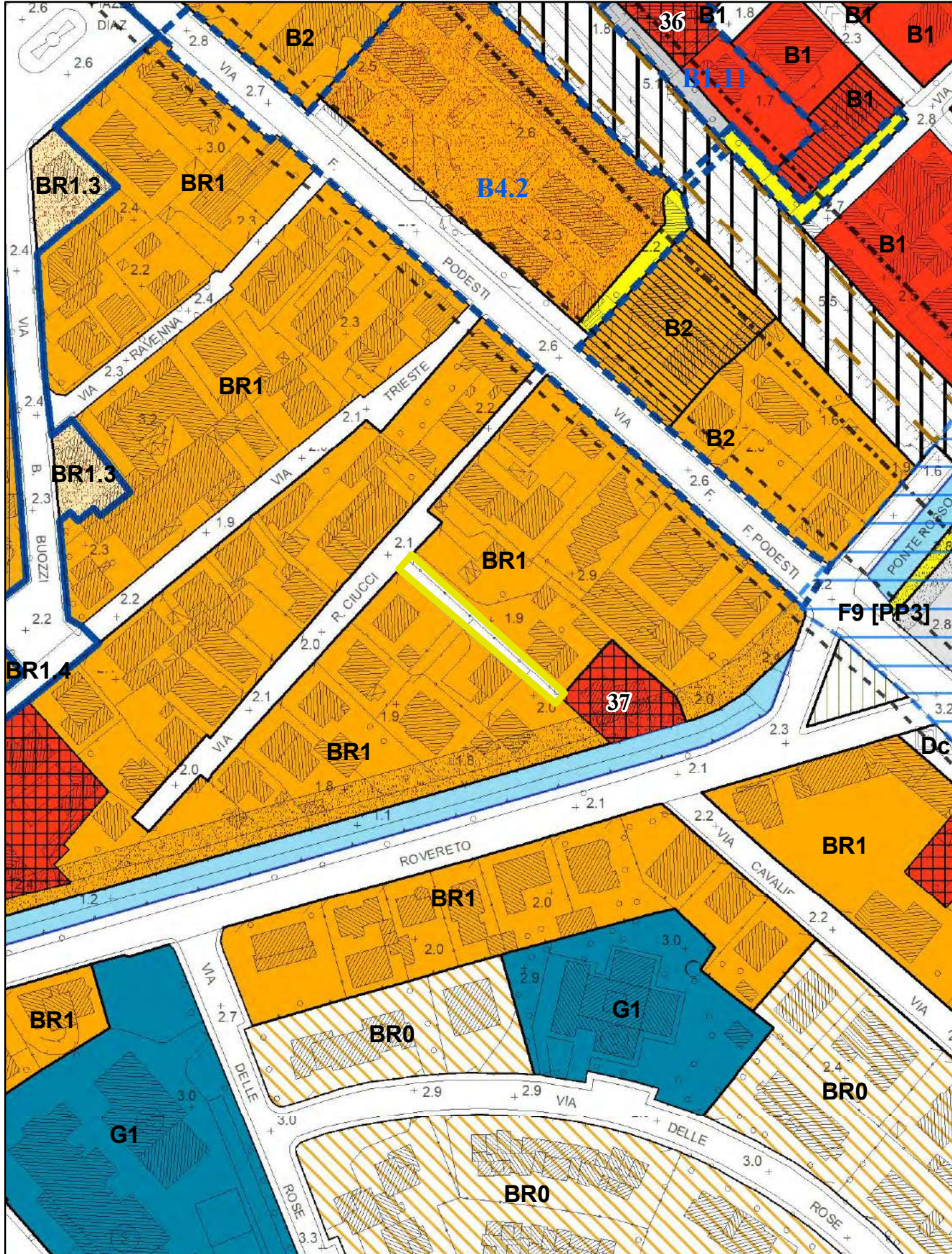
Zona BR0 della città consolidata



ambito osservazione

Zona destinata alla viabilità

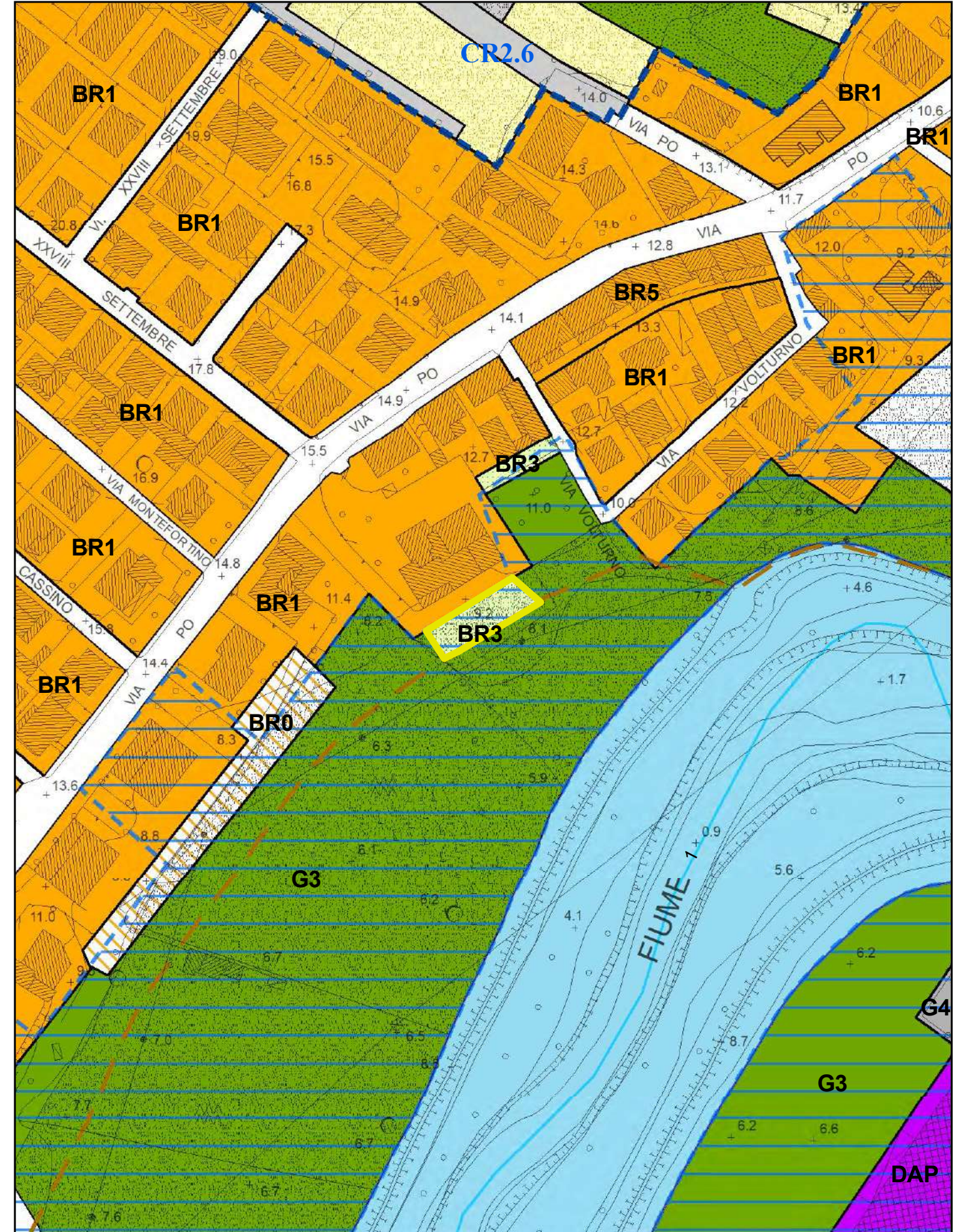
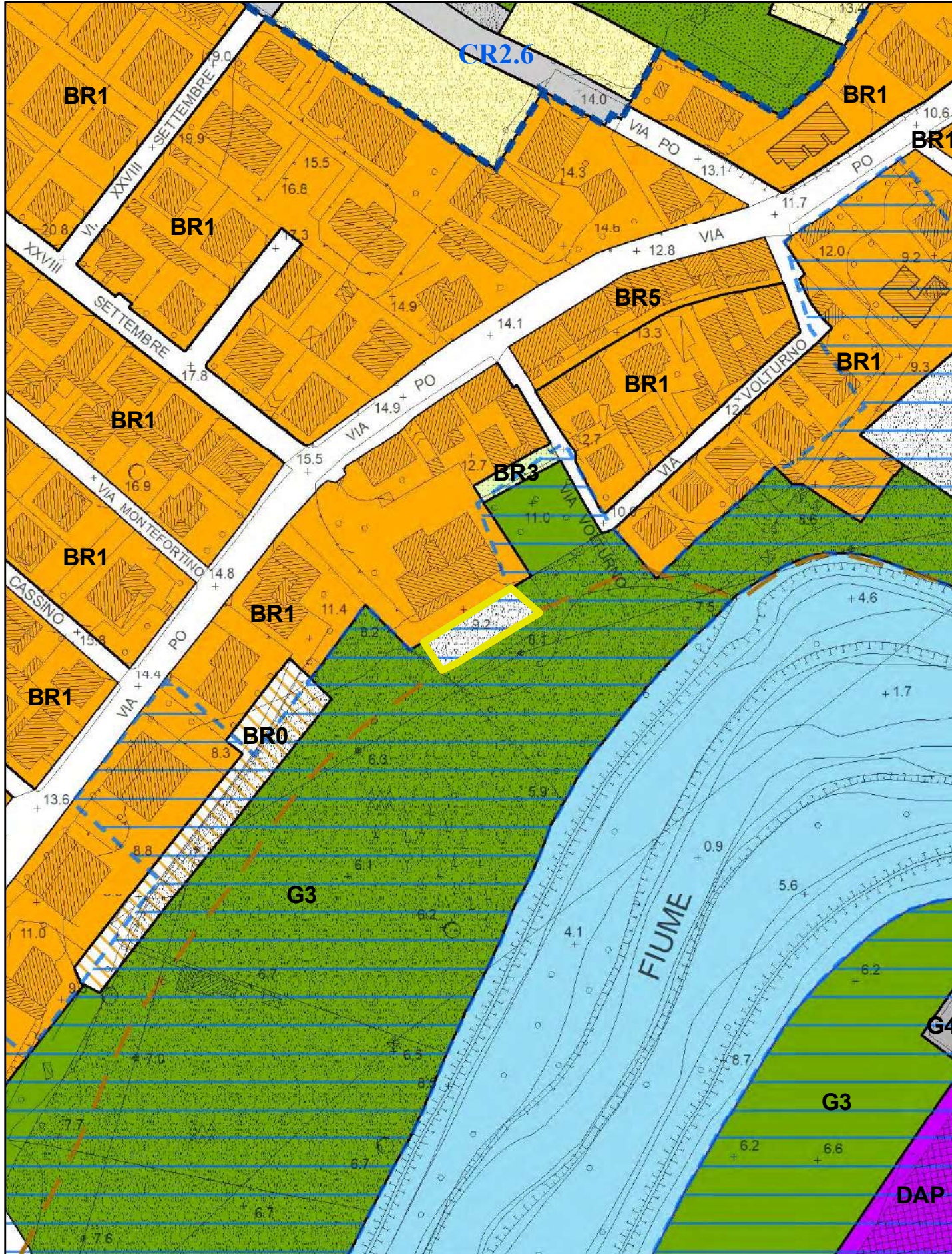
Zona BR1 di completamento residenziale



ambito osservazione

Zona E agricola

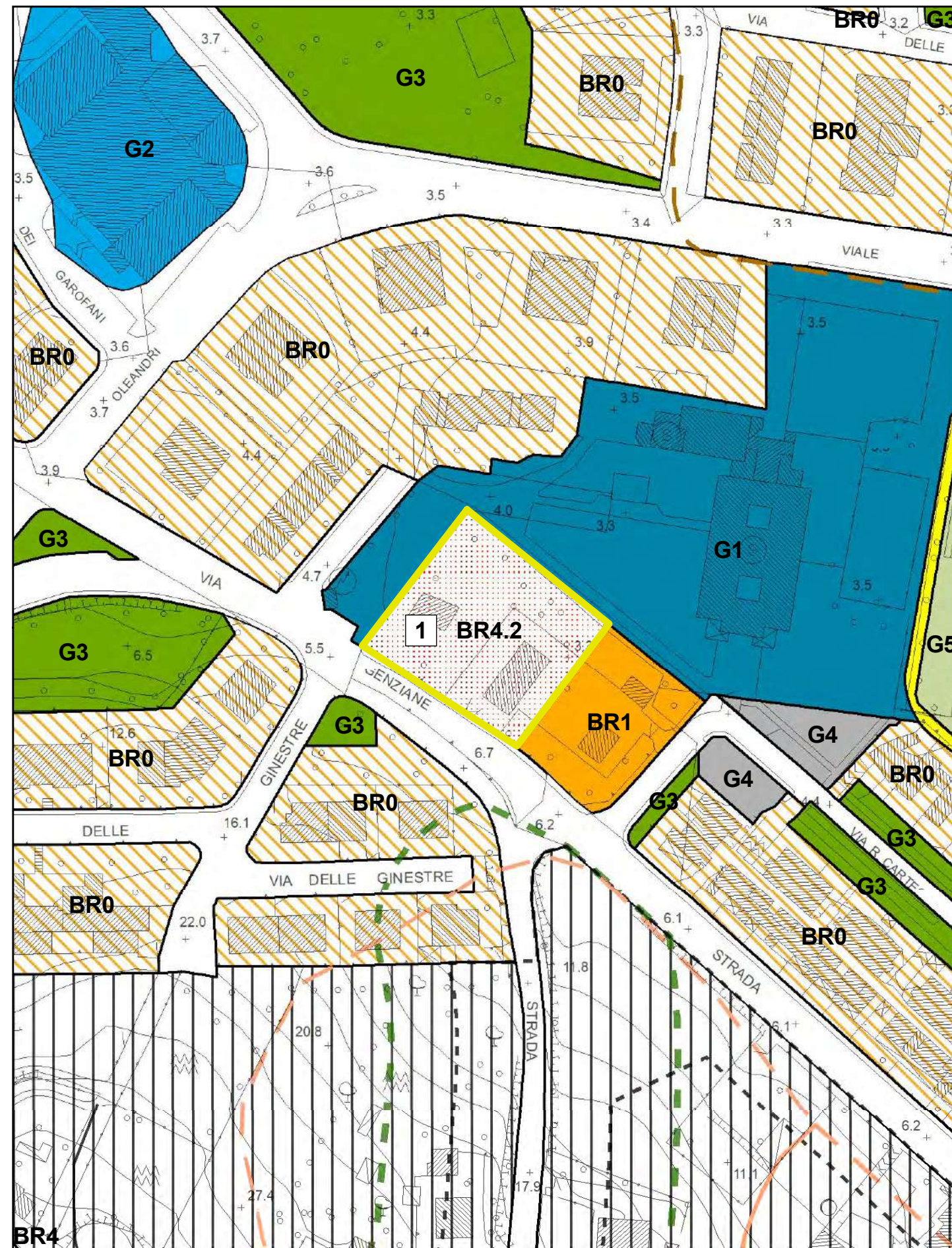
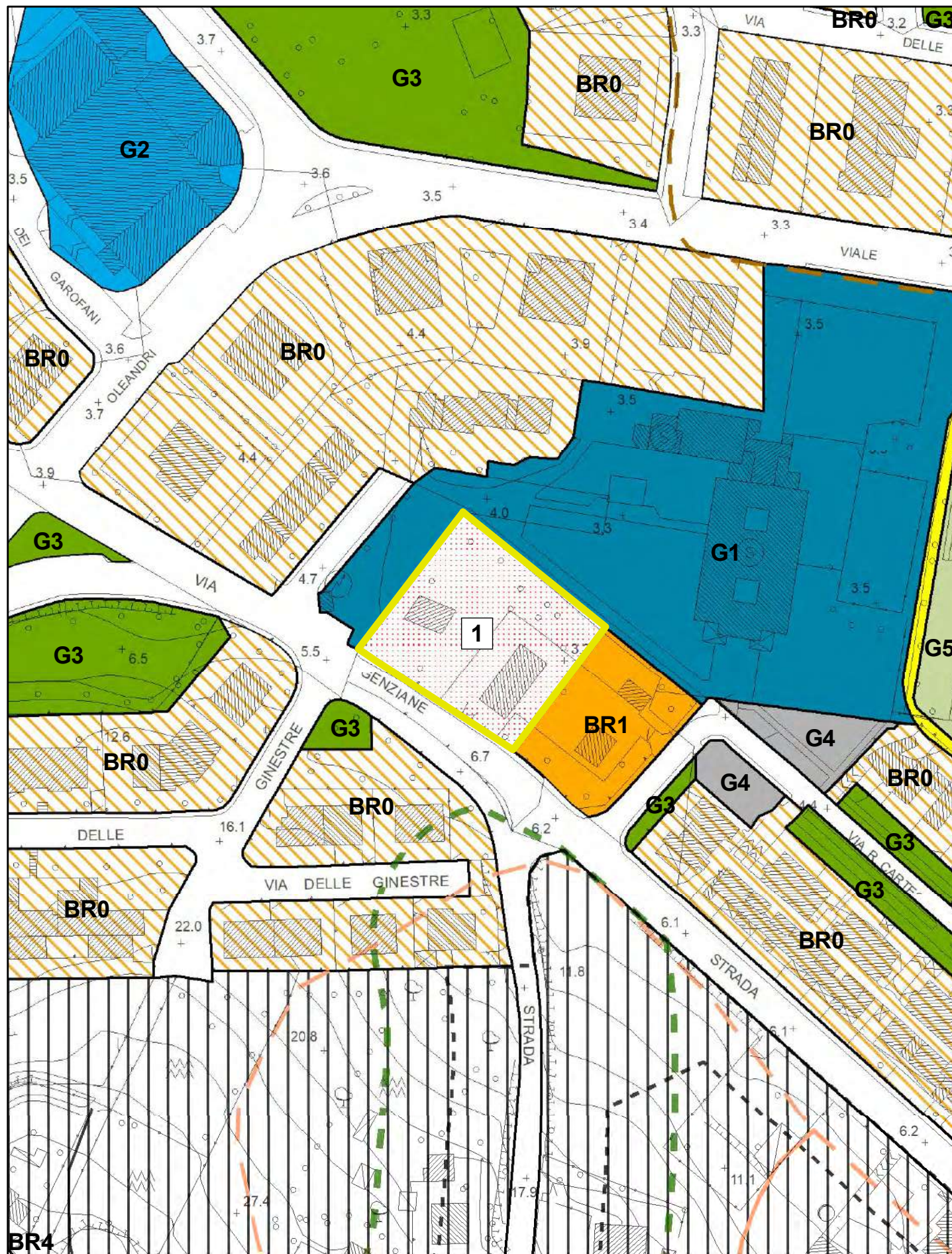
Zona BR3 per pertinenze e corti private



ambito osservazione

Zona E agricola (tutela ex art.39 NTA - Villa Ceccarelli)

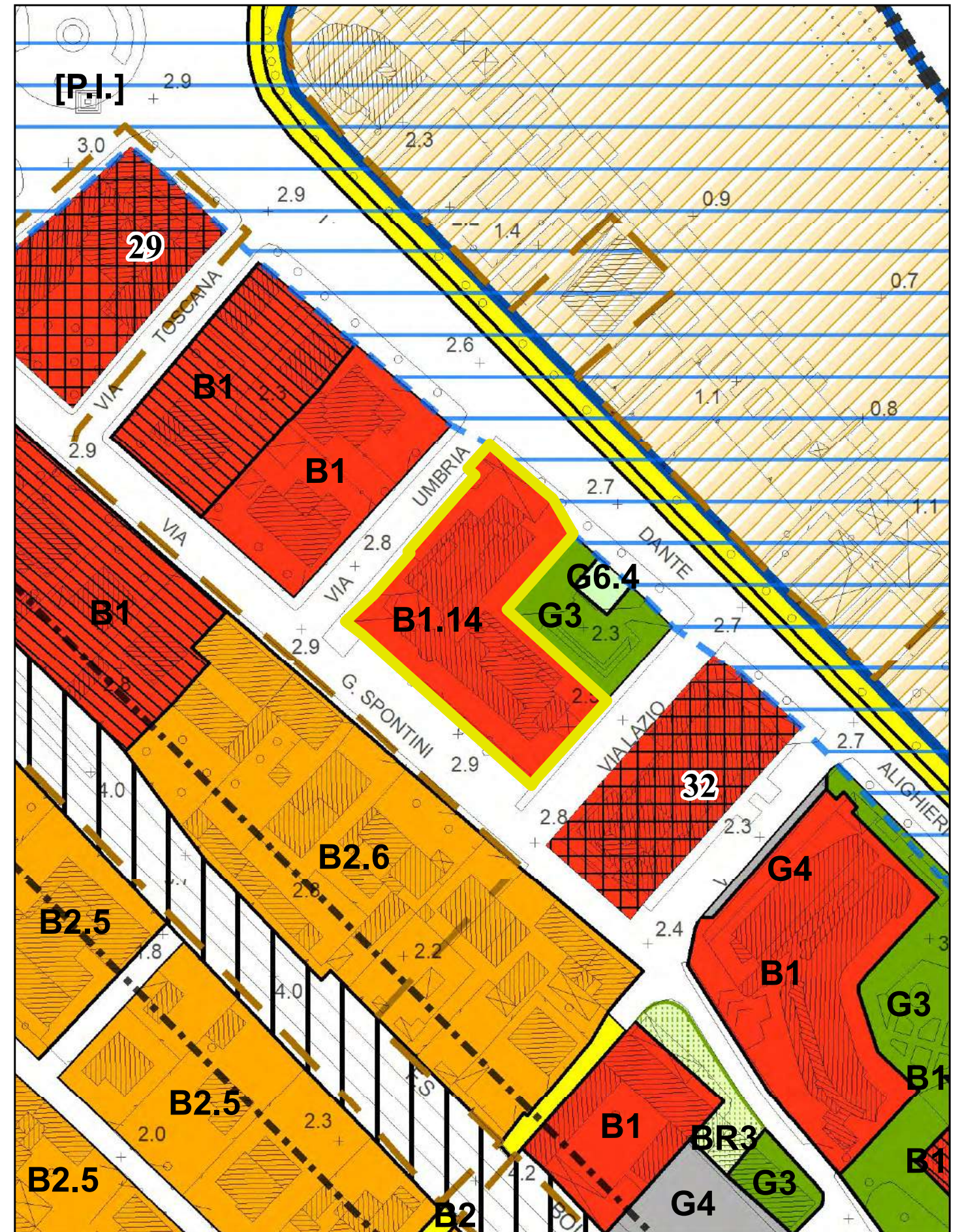
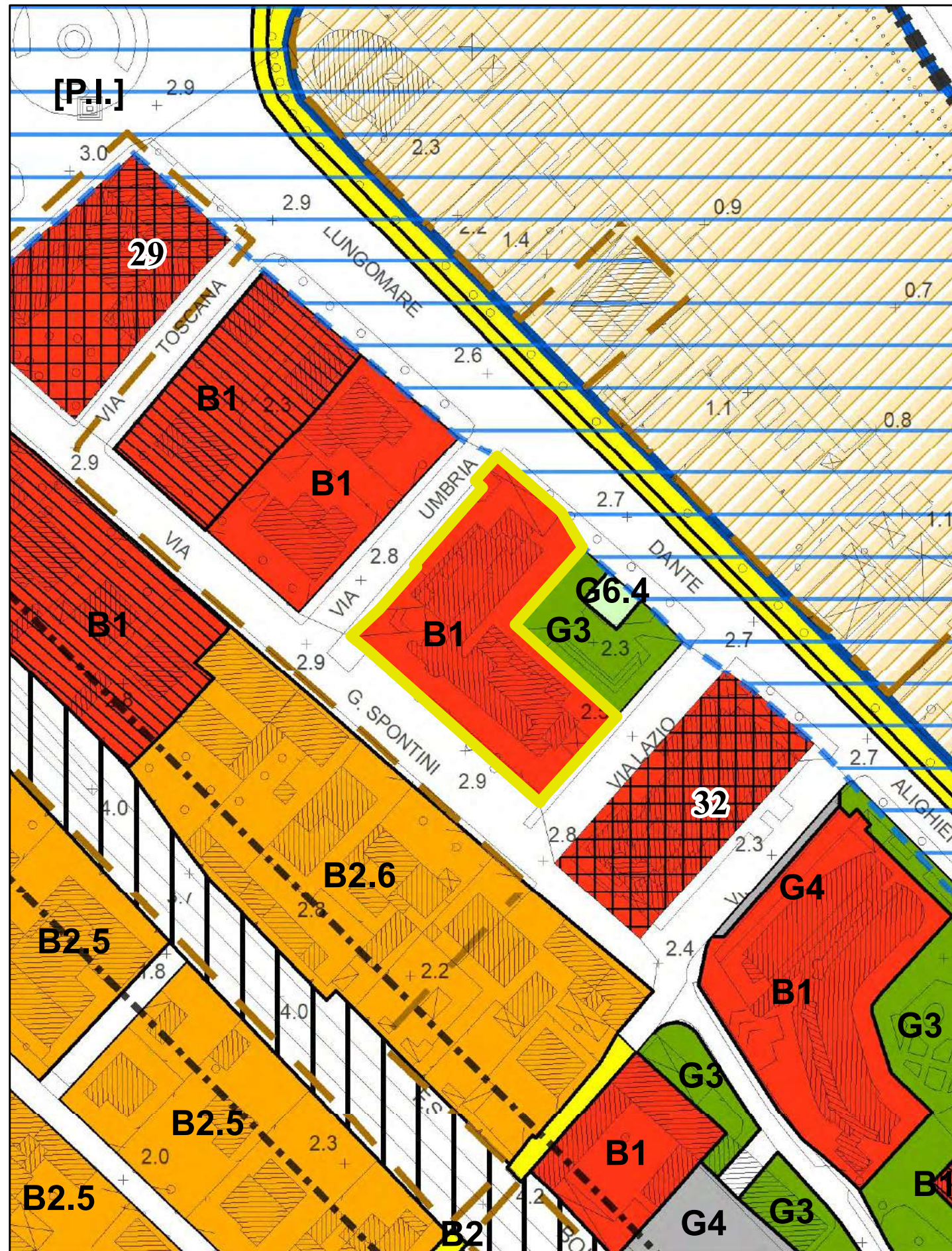
Zona BR4 per la salvaguardia dei caratteri ambientali (tutela ex art.39 NTA - villa Ceccarelli)



ambito osservazione

Zona B1 a vocazione turistica della fascia costiera

Zona B1.14 a vocazione turistica della fascia costiera



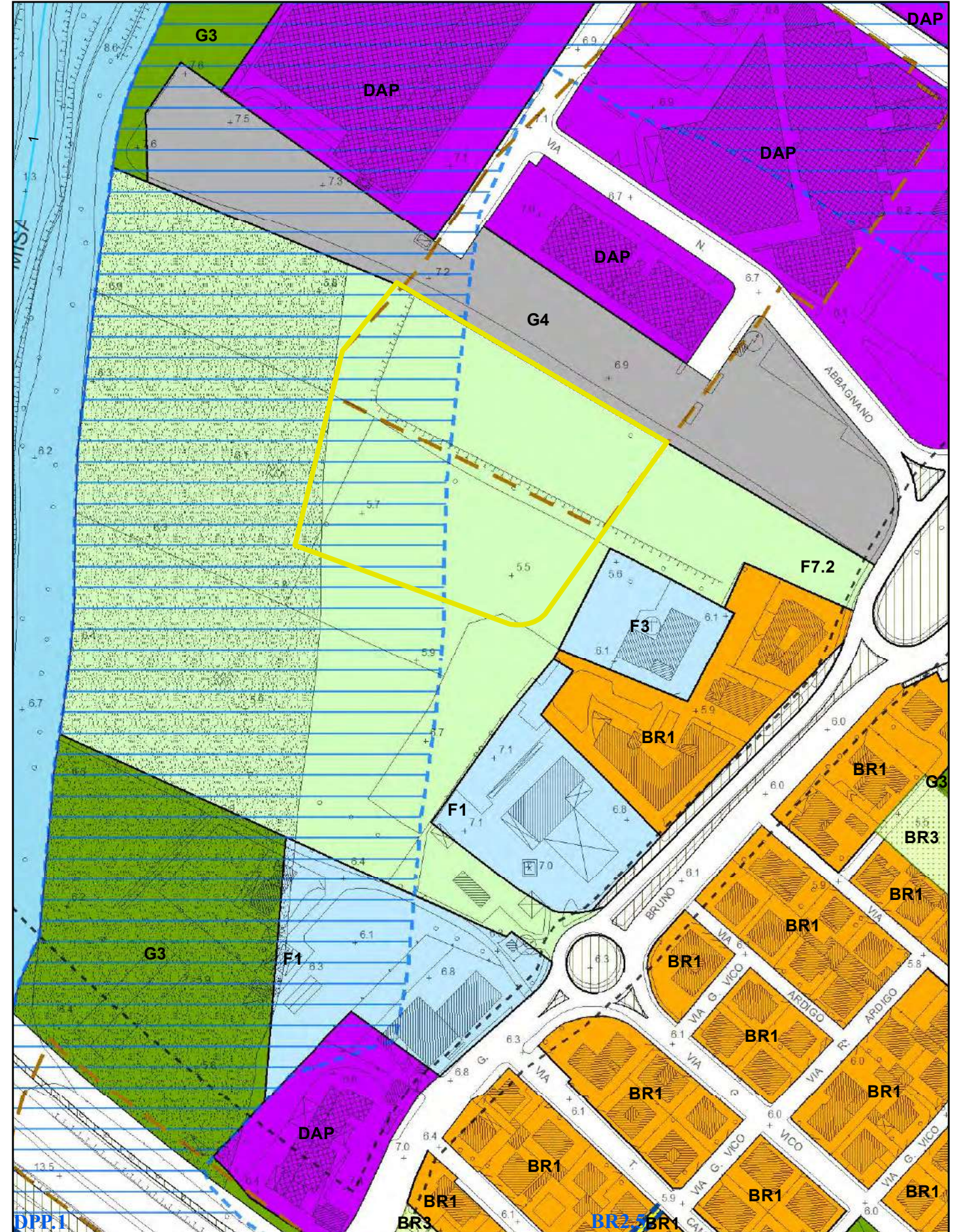
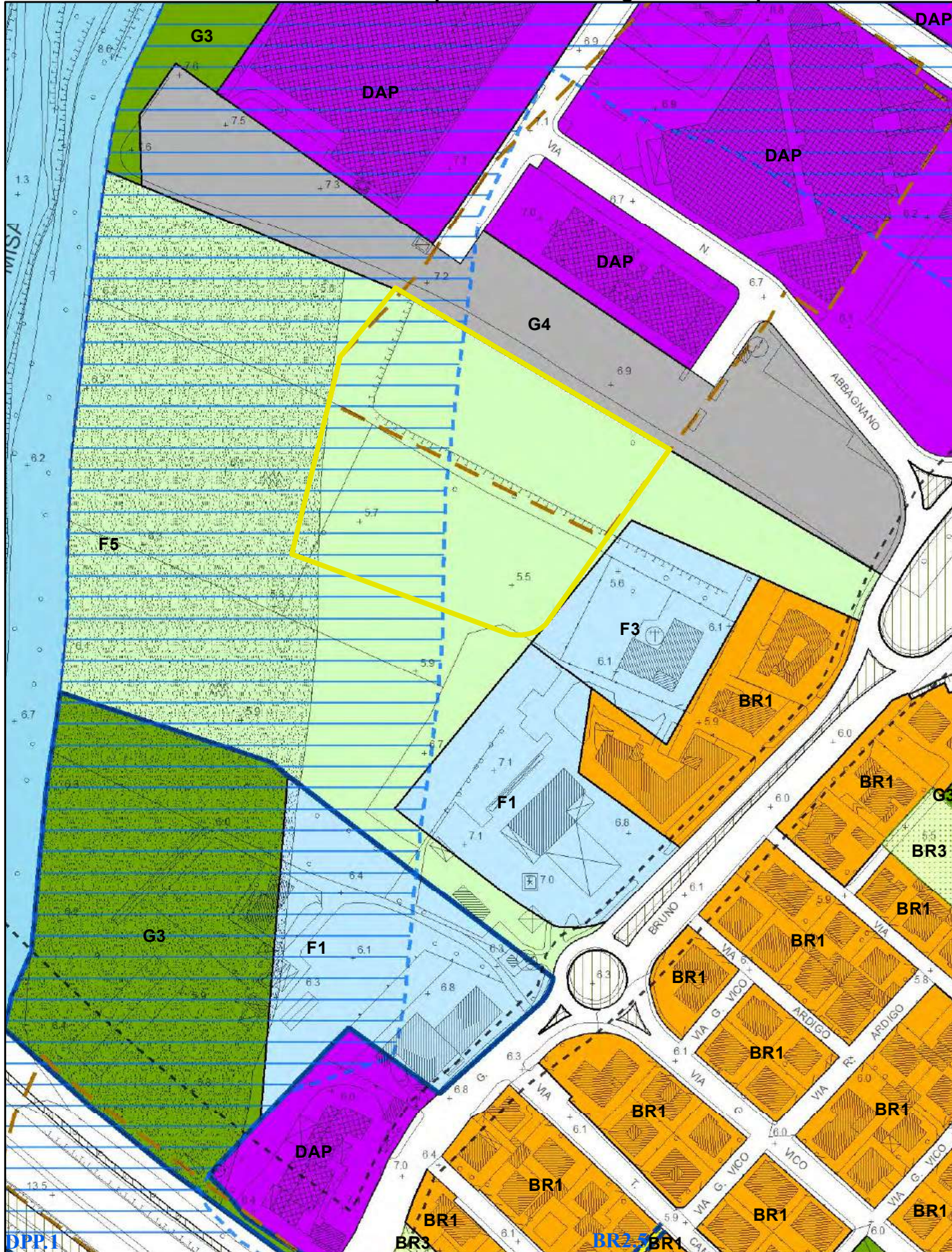
Zona F5 per parchi urbani attrezzati

Zona F1 per istruzione superiore e servizi socio-sanitari

Zona F3 per servizi tecnologici-Zona G3 per verde attrezzato

Zona F7.2 per parchi pubblici e attività terziarie

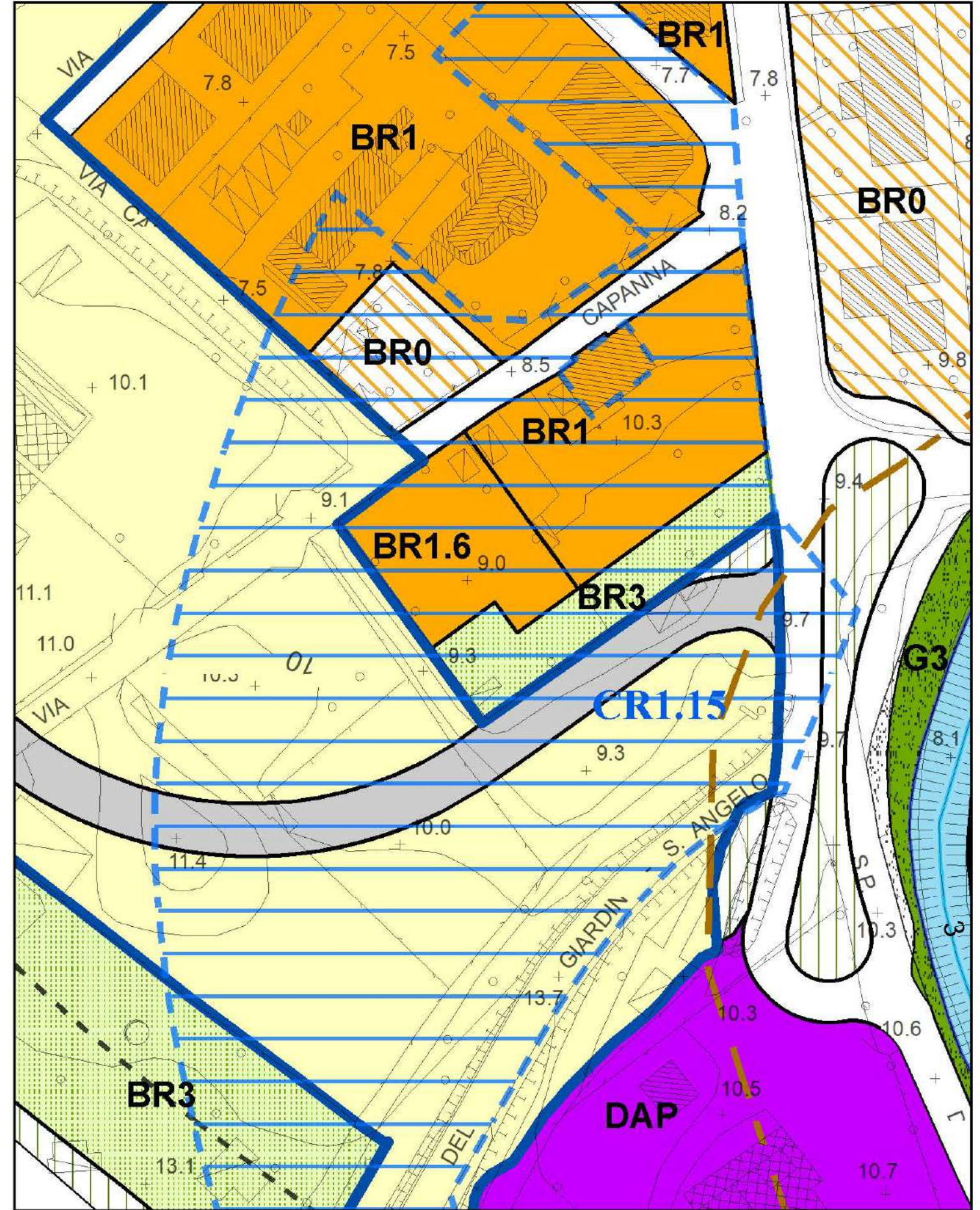
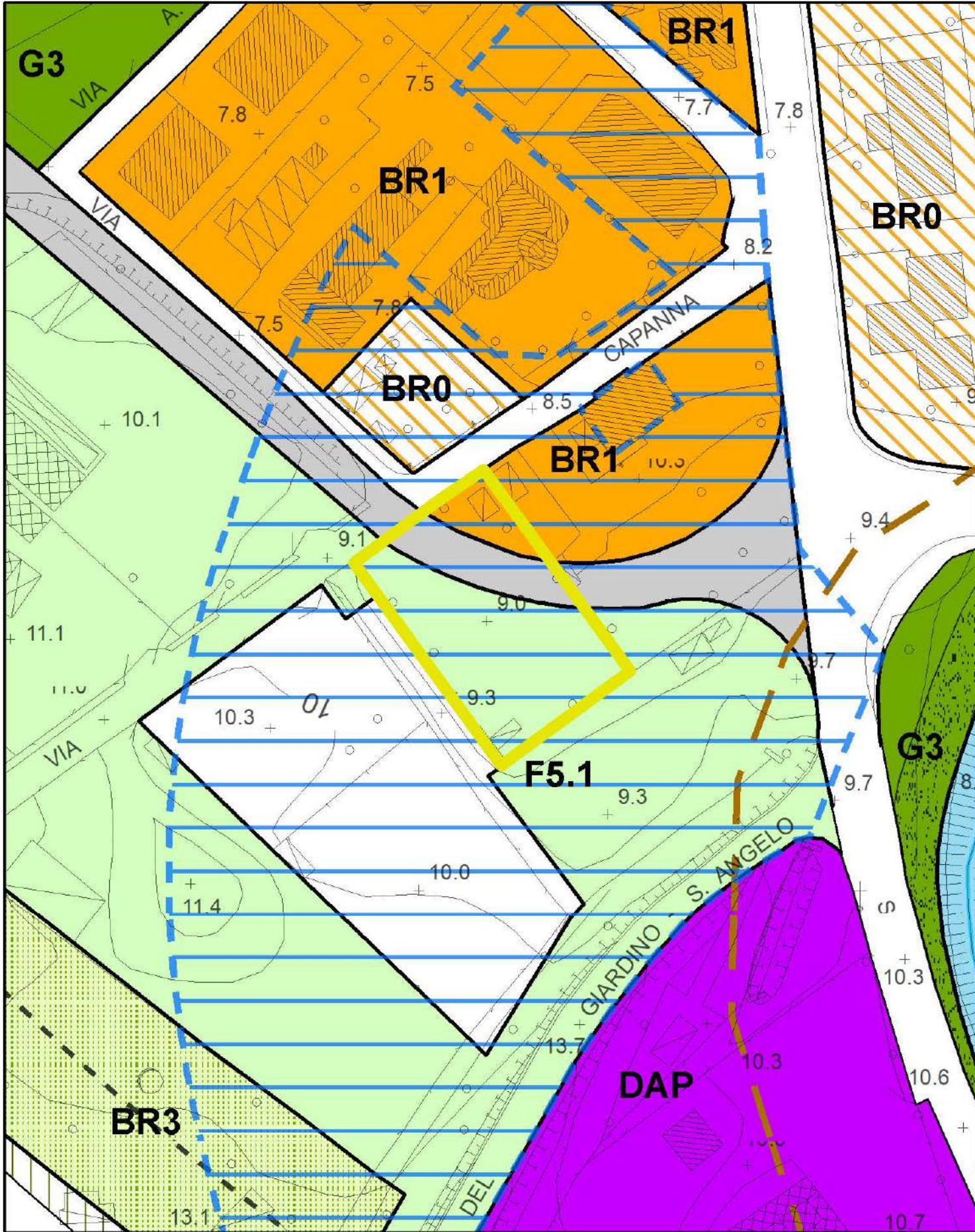
ambito osservazione



Zona BR1 di completamento residenziale
Zona BR3 per aree pertinenziali e corti private

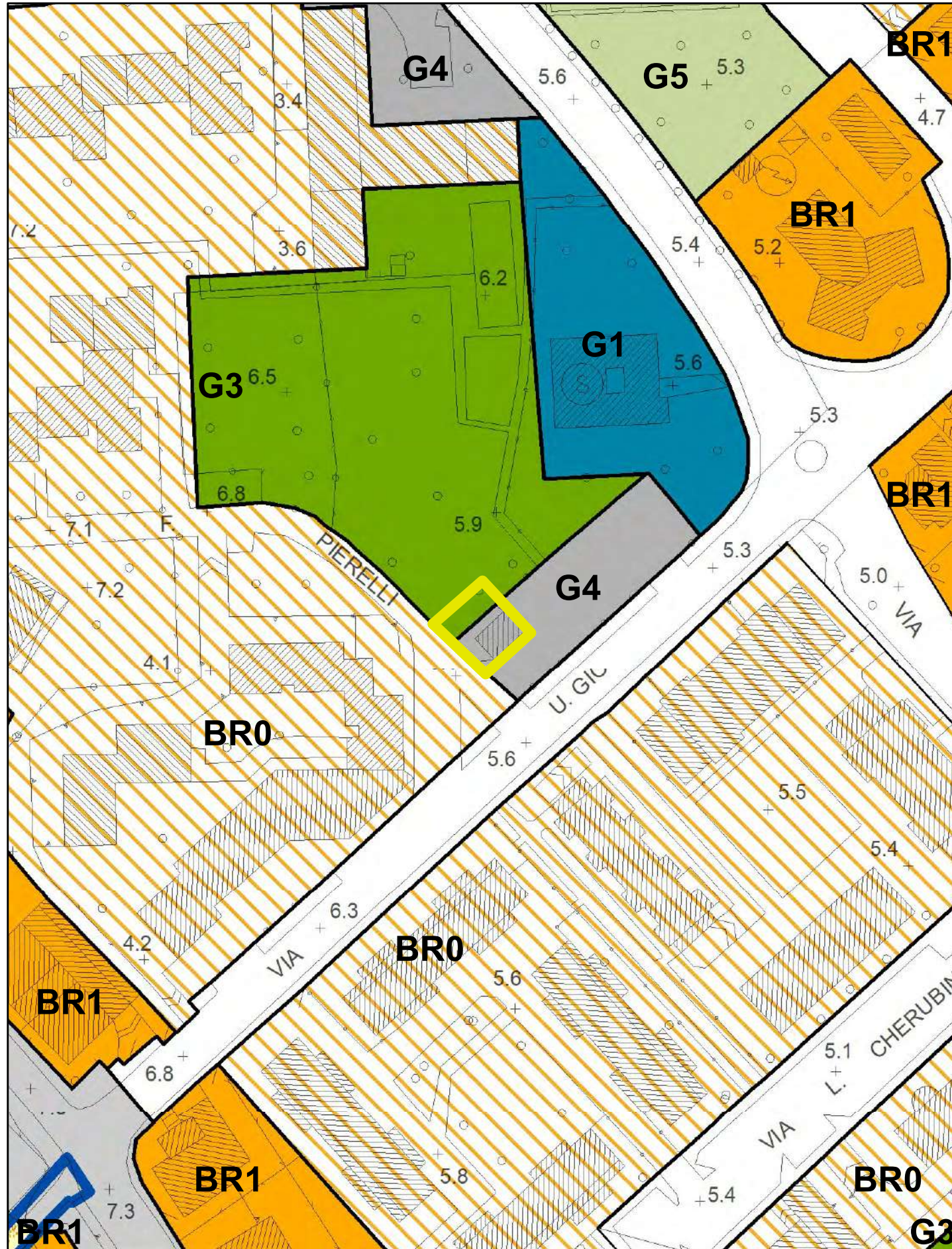
ambito osservazione

Zona BR1 di completamento residenziale
Zona BR3 per aree pertinenziali e corti private

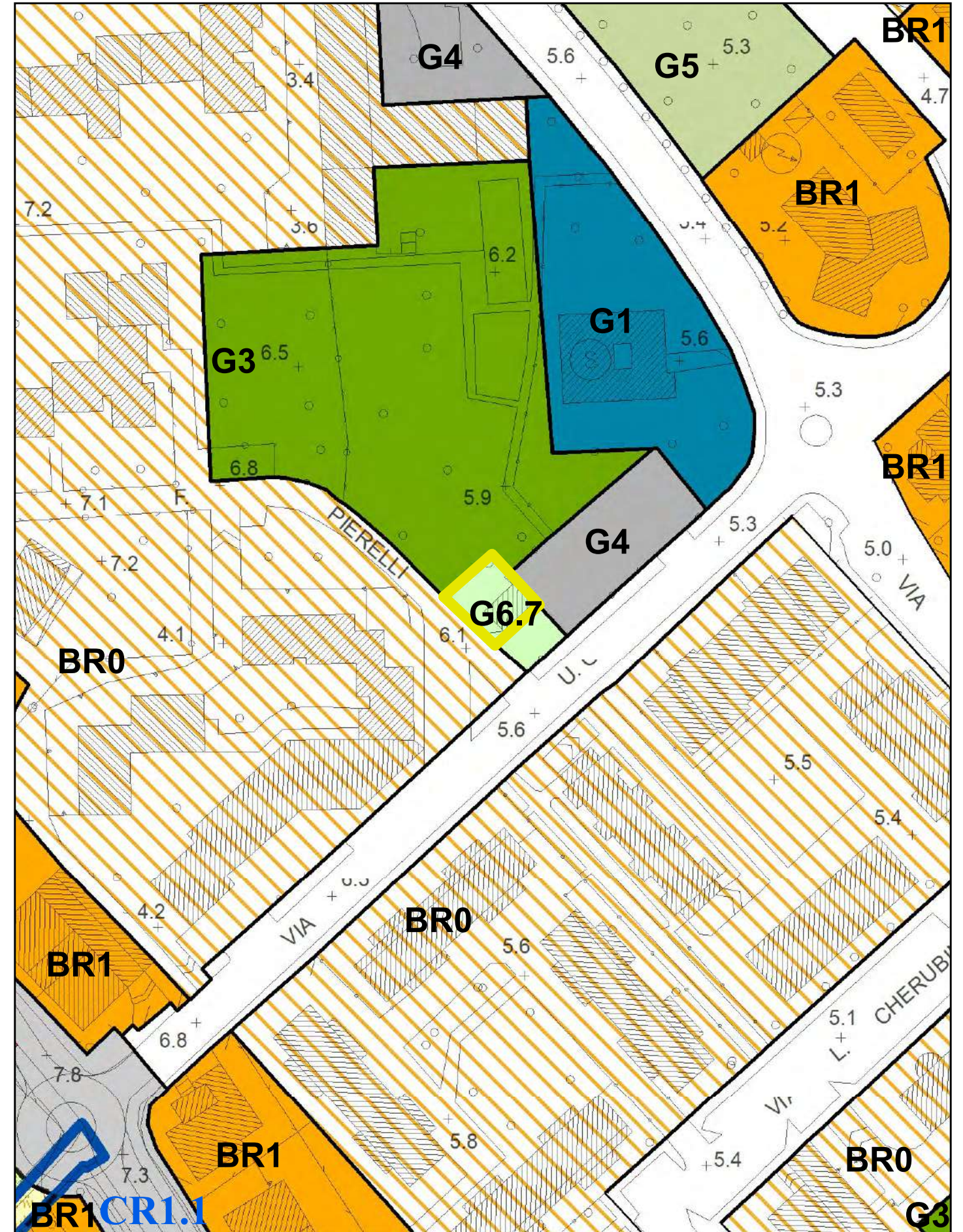



Zona G4 per parcheggi pubblici
Zona G3 per verde attrezzato

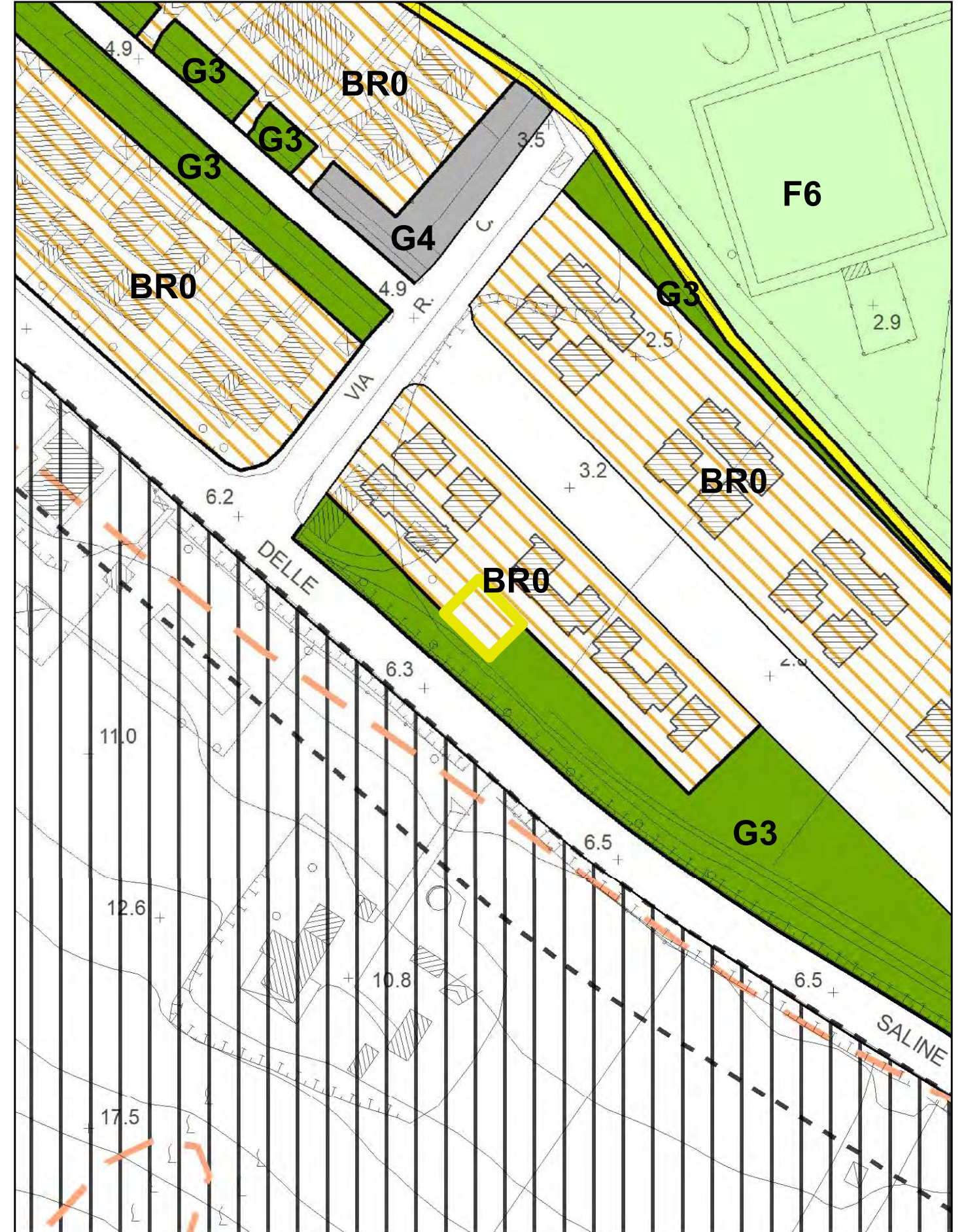
ambito osservazione



Zona G6.7 per attrezzature ludiche, sportive e ricreative di quartiere

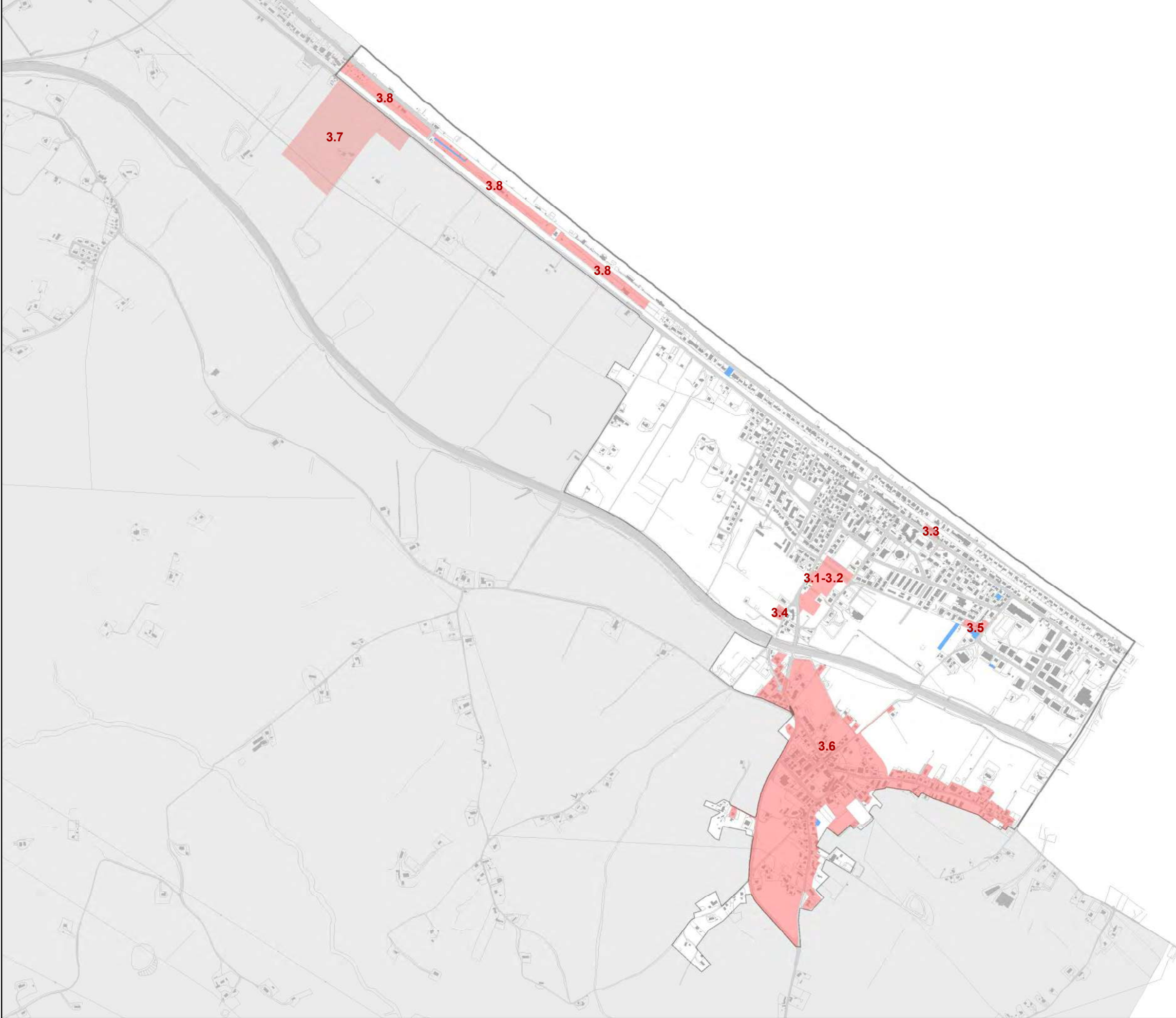


 ambito osservazione

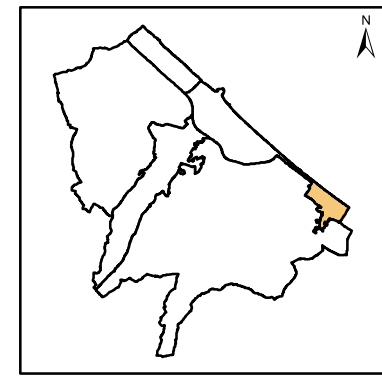


Macrozona 3. Sud

- 3.1 Comparto a Marzocca con cessione di area verde e servizi
- 3.2 Previsione nuove aree a standard (scuola)
- 3.3 Marzocca-SS Adriatica sud: correzione vincolo ex L.431/85 (ambito di tutela di 300 m dalla battigia)
- 3.4 Marzocca - via Caprera: riordino fondiario area BR1.5
- 3.5 Marzocca - via Vespucci: modifica destinazione area a verde sportivo
- 3.6 Informatizzazione piani delle frazioni (Montignano)
- 3.7 Nuova area a campeggio tra Marzocca e Ciarnin
- 3.8 Valorizzazione urbana e demaniale del lungomare sud e aree a campeggio



- modifiche per accoglimento osservazioni
- azioni della variante



Macrozona 3.Sud

Macrozona 3. Sud

3.1 – Comparto a Marzocca con cessione di area verde e servizi.

[TAG: congruenza PRG – servizi per la collettività – fattibilità economica - sblocco interventi]

Il Comparto BR2 a Marzocca (denominato comparto Galli) da anni vede una situazione di stallo. Numerose le proprietà che si sono sottratte all'edificabilità, tornando agricole o a verde privato. La SUL attuale non consente la realizzazione delle opere a scomputo e la contestuale cessione delle aree del parco, e inoltre essendo il comparto intercluso tra lotti edificati esistenti, numerosi sono i conflitti che si sono via via generati sul progetto.

Nello stesso tempo il comparto è strategico per la frazione, perché realizza un ulteriore collegamento tra le zone nord e sud e perché cede aree importanti a parco e a completamento della zona sportiva.

Viene rivista la progettazione del comparto, e viene inserita una scheda di dettaglio, per consentire un'attuazione diretta dell'intervento. Viene altresì inserita un'area scula strategica per la macrozona Sud (vedi punto successivo)

3.2 – Previsione nuove aree a standard (scuola)

[TAG: servizi per la collettività – quantificazione standard]

Vengono implementate le aree a standard necessarie al fabbisogno di zona (scuole).

In particolare nel comparto BR2 già identificato al punto 3.1 viene individuata un'area per servizi scolastici, strategica per sviluppare un polo scolastico di qualità e baricentrico tra le frazioni di Marzocca e Montignano.

3.3 – Marzocca – SS Adriatica Sud: correzione vincolo ex L 431/85

[TAG: congruenza PRG]

Il privato ha segnalato un errore nella trasposizione del vincolo. L'area, essendo edificata anteriormente al vincolo non doveva essere perimetrata.

3.4 – Marzocca – via Caprera: riordino fondiario area BR1.5

[TAG: congruenza PRG]

Il privato ha segnalato un errore nella zonizzazione, che taglia a metà l'immobile esistente. Viene corretto l'errore a parità di volumetrie.

3.5 – Marzocca – via Vespucci: modifica destinazione area a verde sportivo

[TAG: congruenza PRG – quantificazione standard]

il PRG vigente non aveva annotato la presenza di un'area a destinazione sportiva (campi da tennis). Viene modificato l'azzoneamento, prevedendo nelle norme la possibilità di coperture dei campi con strutture leggere.

3.6 – informatizzazione piani delle frazioni (Montignano)

[TAG: chiarezza normativa – quantificazione standard]

Vengono trasposti nel PRG i piani delle frazioni. Tale operazione, già conclusa per le frazioni dell'arceviese, viene ora estesa a tutte le frazioni.

Tra i vantaggi di tale operazione vi è la possibilità di monitorare in modo analitico la dotazione di standard e la consultazione delle norme di piano dalla piattaforma PRG on line.

~~3.7 – Nuova area a campeggio tra Marzocca e Ciarnin~~

~~[TAG: servizi turistico ricettivi – sostegno attività economiche]~~

~~La società Torroni chiede l'inserimento di una nuova area a campeggio a monte della ferrovia, per il potenziamento del campeggio esistente lungomare. Il PRG prevedeva già tale localizzazione ma in modo generico e non localizzato.~~

~~Viene inserita la nuova previsione e un nuovo sottopasso ciclopedonale di attraversamento a servizio della collettività, con norme specifiche per l'inserimento paesaggistico e la tutela ambientale e viene lasciata la modalità attuativa tramite piano d'area.*~~

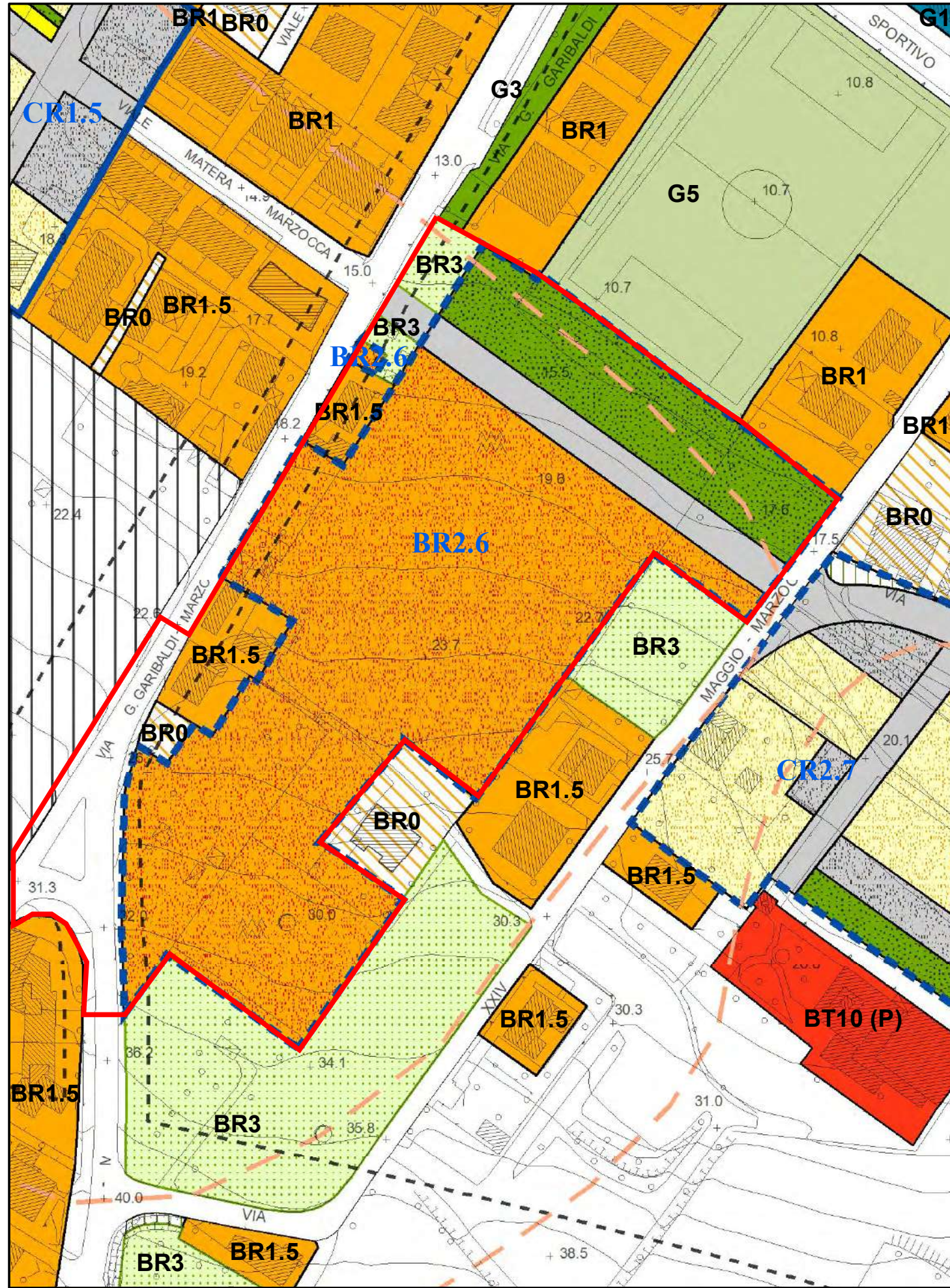
3.8 – Valorizzazione urbana e demaniale del Lungomare sud e aree a campeggio

[TAG: valorizzazione urbana – servizi per la collettività - qualificazione tessuti esistenti]

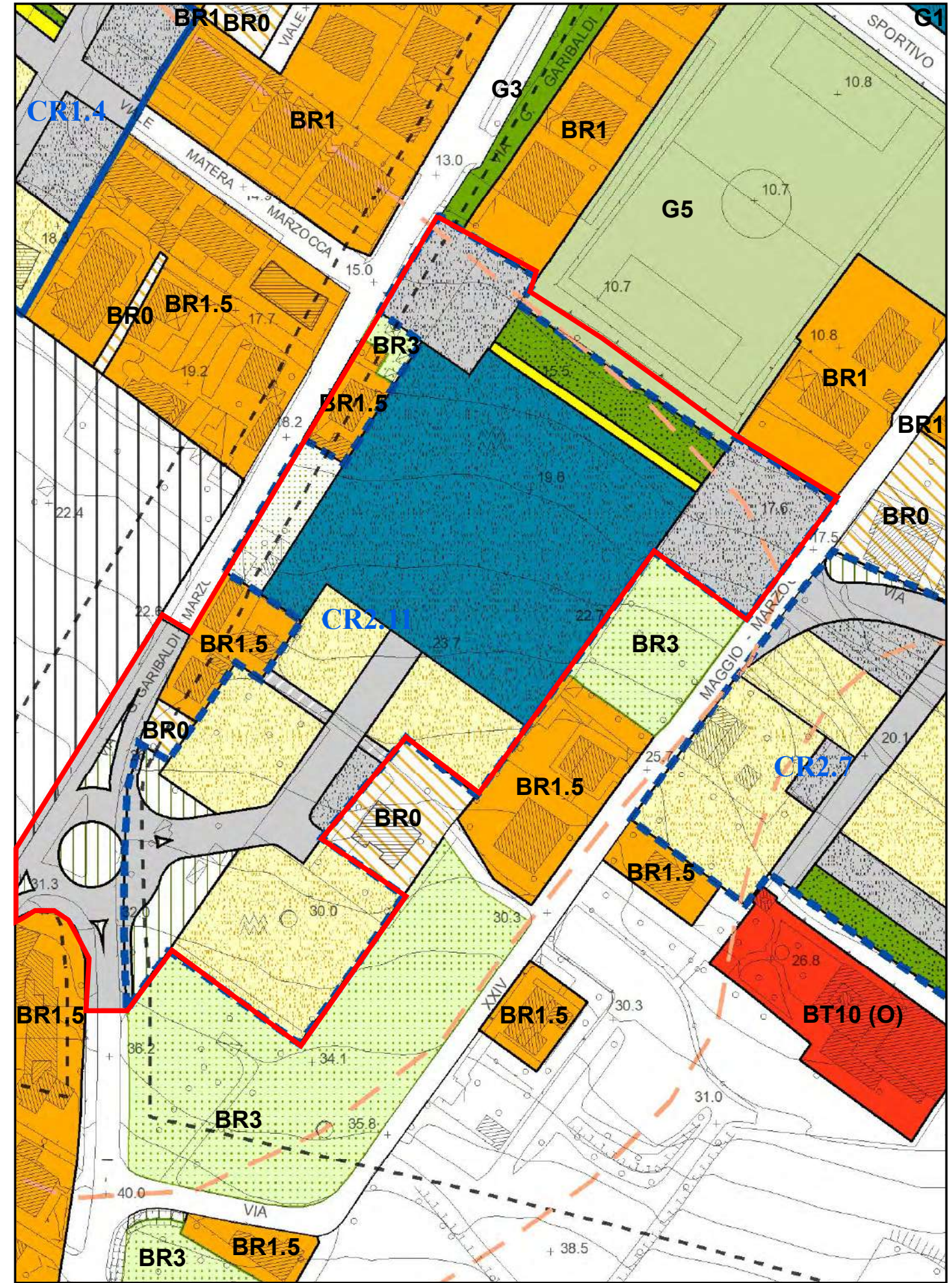
A distanza di 20 anni non si è riusciti a dare concretezza alle previsioni di trasferimento, e le strutture ricettive a campeggio necessitano di norme che consentano interventi per riqualificare l'offerta esistente, che nella precarietà urbanistica attuale non sono possibili.

Particolare attenzione è posta alla qualità paesaggistica e ambientale degli interventi, che ricadono in aree a tutela integrale.

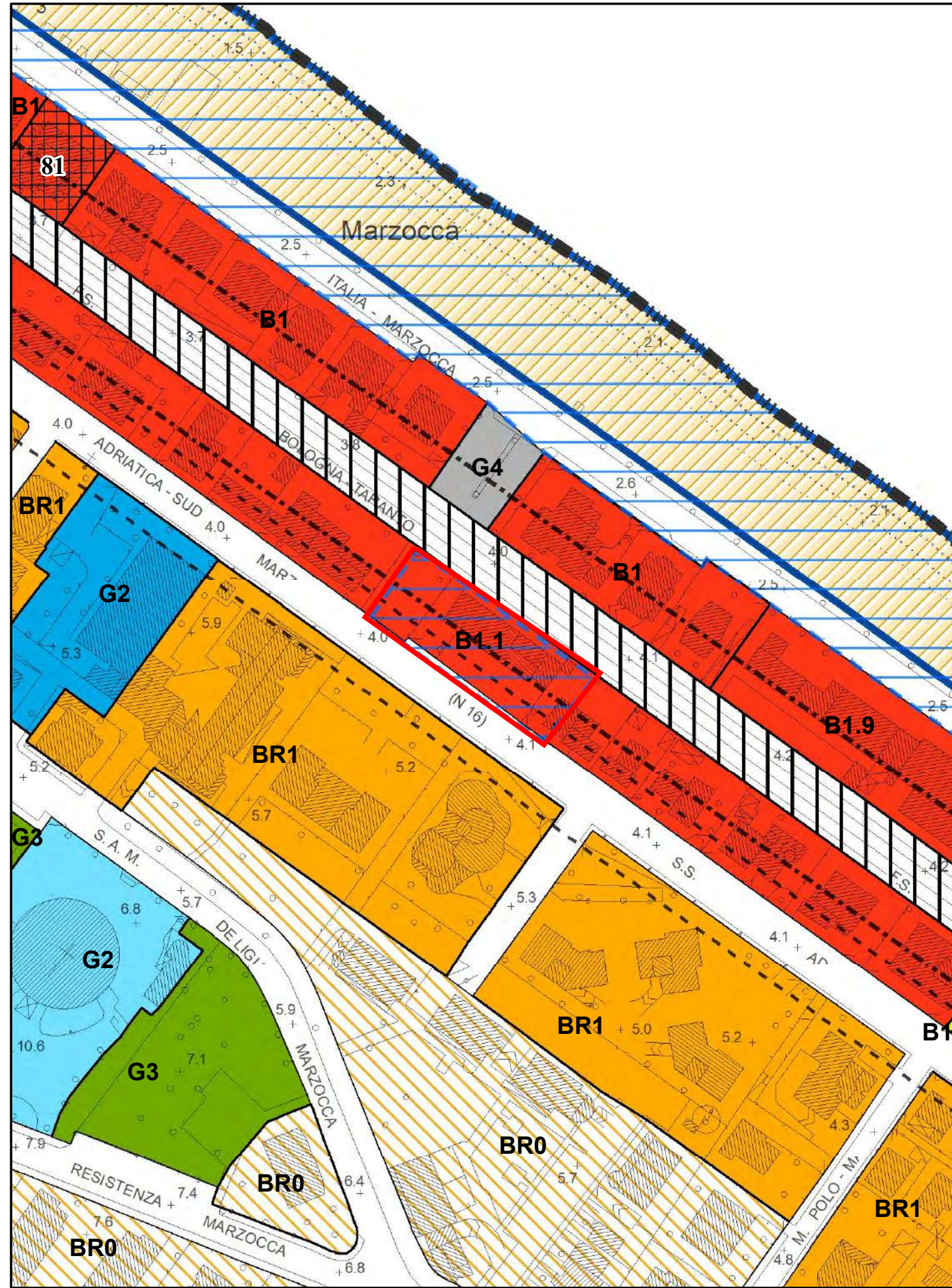
*azione stralciata in adeguamento al parere provinciale - rif.scheda n.1



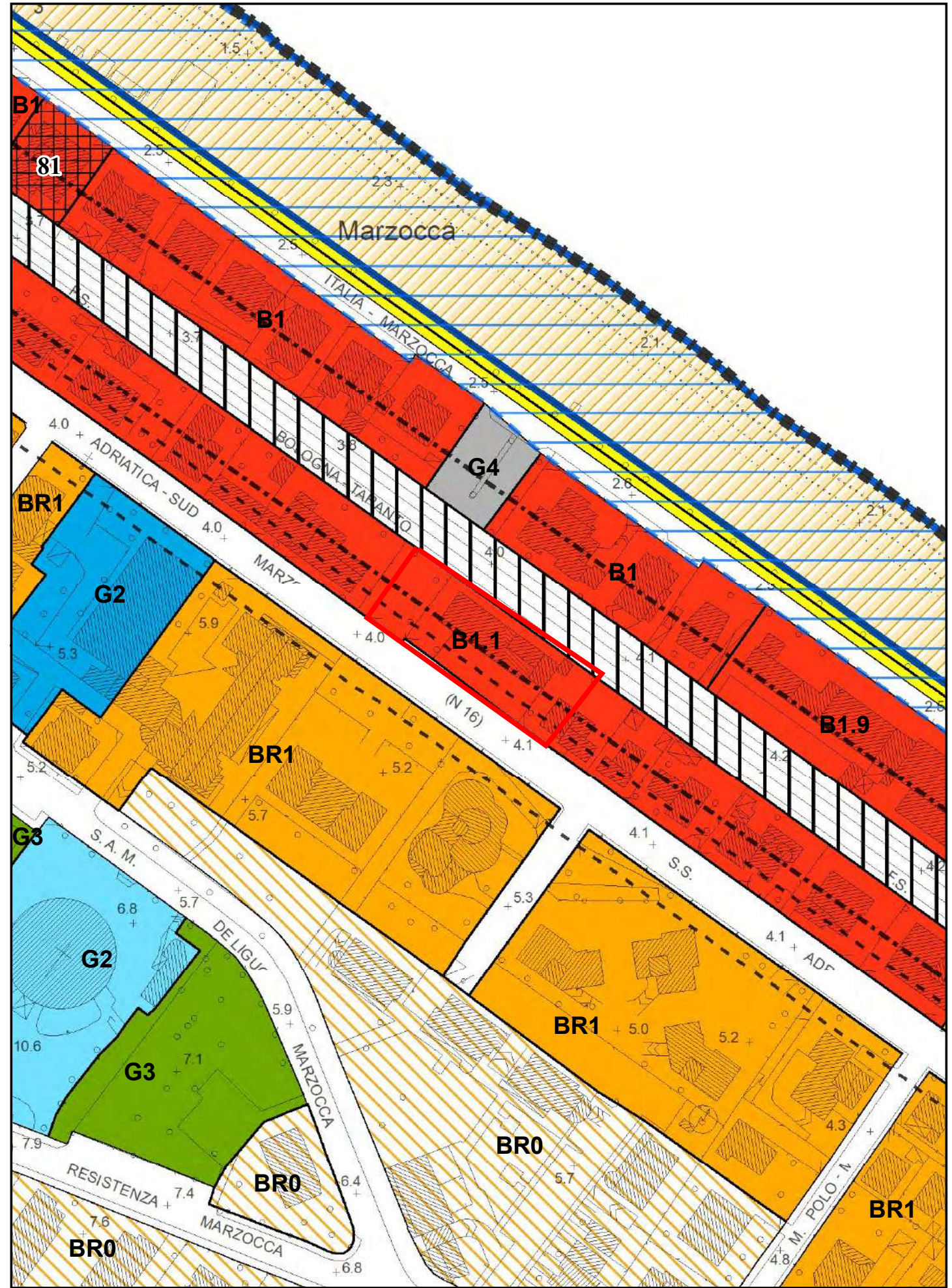
PRG vigente



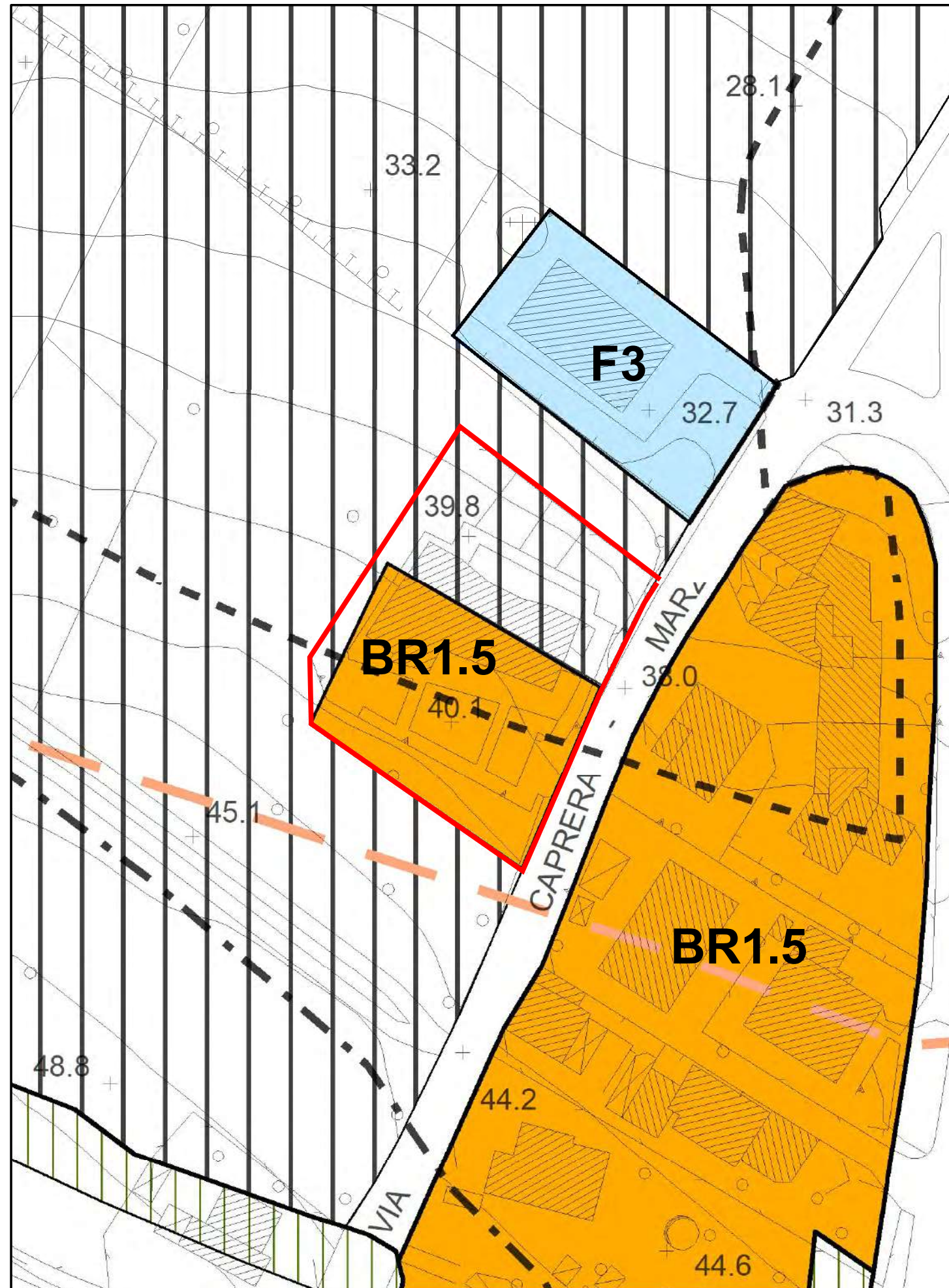
PRG variante



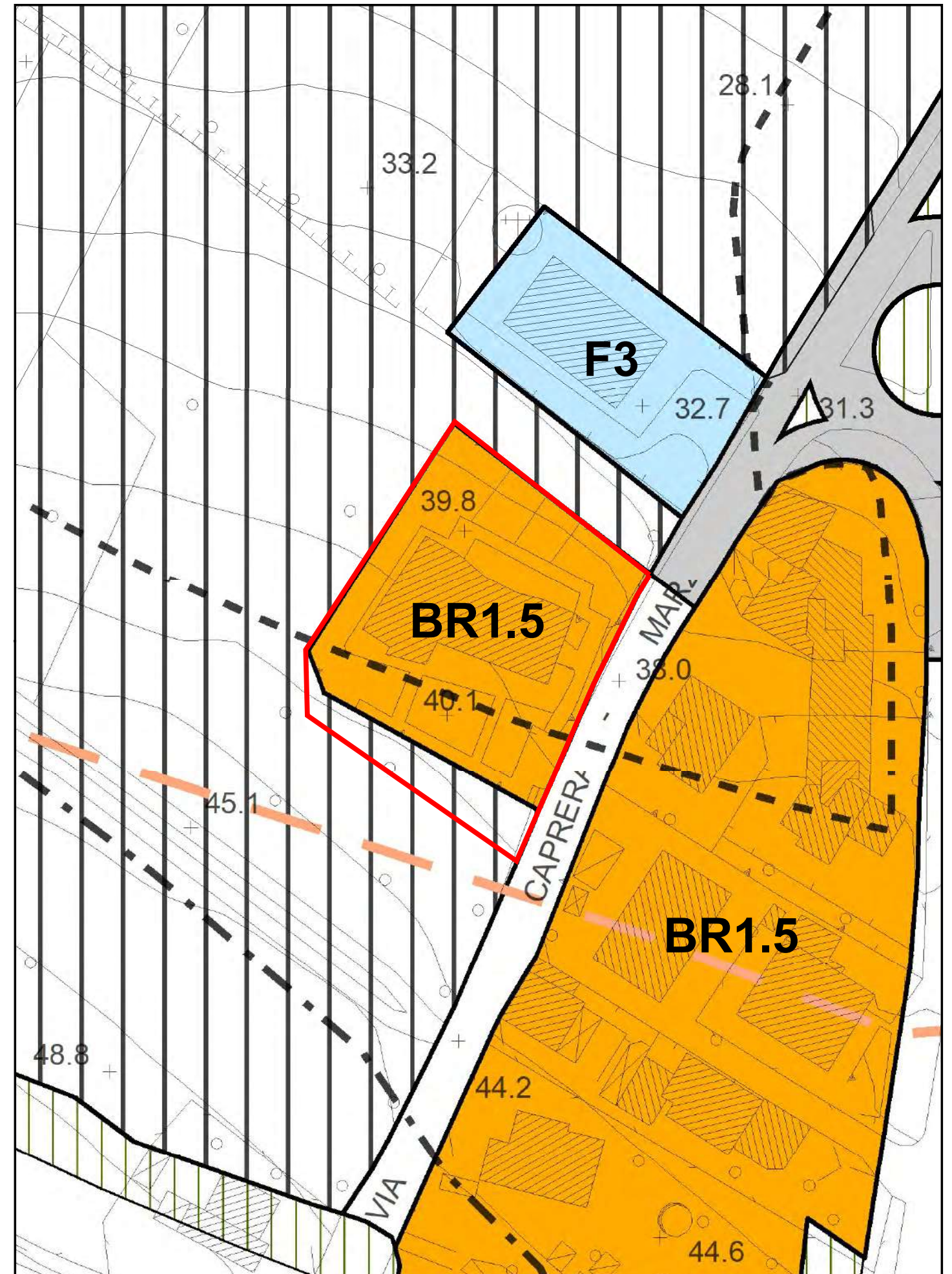
PRG vigente



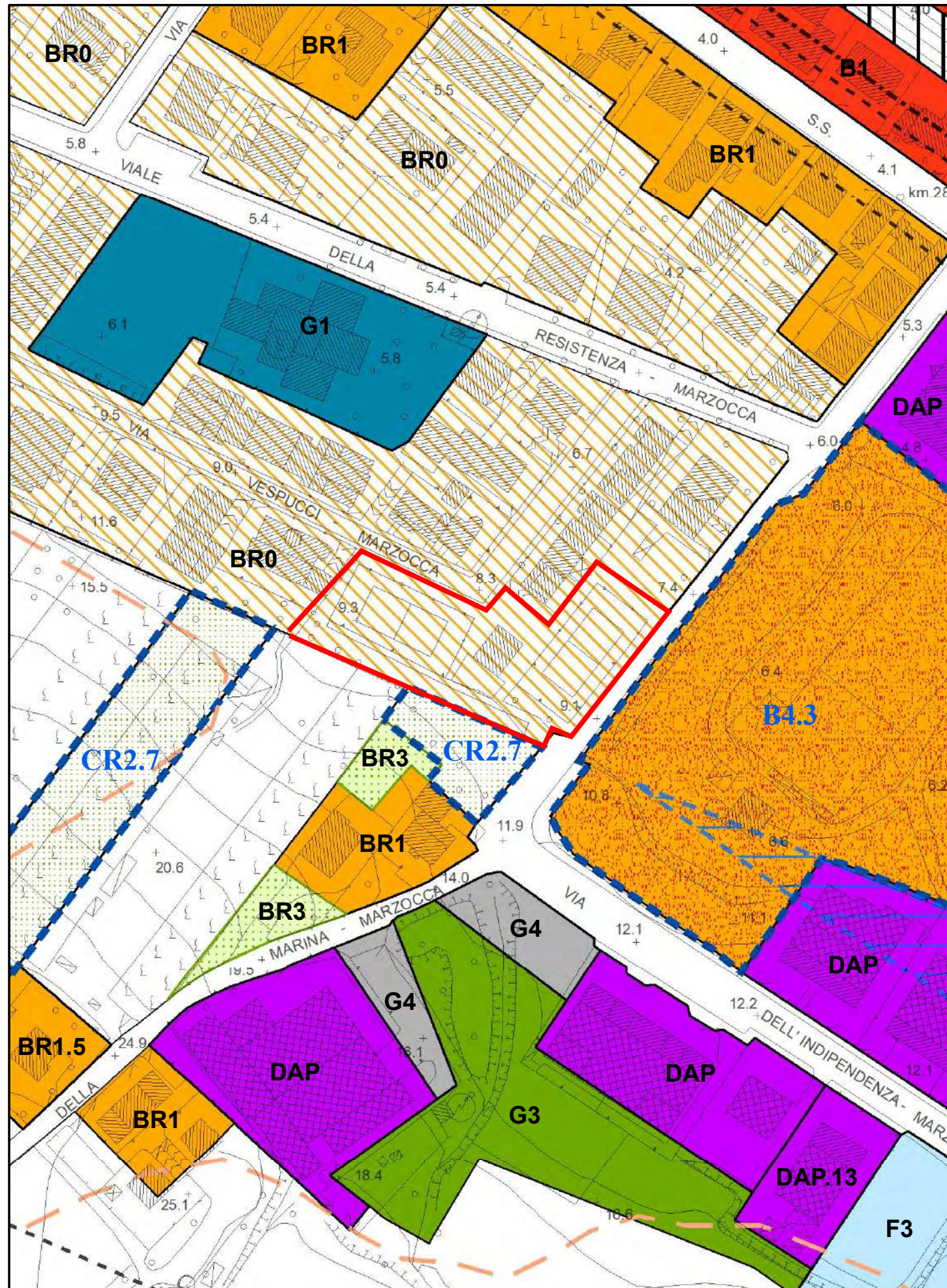
PRG variante



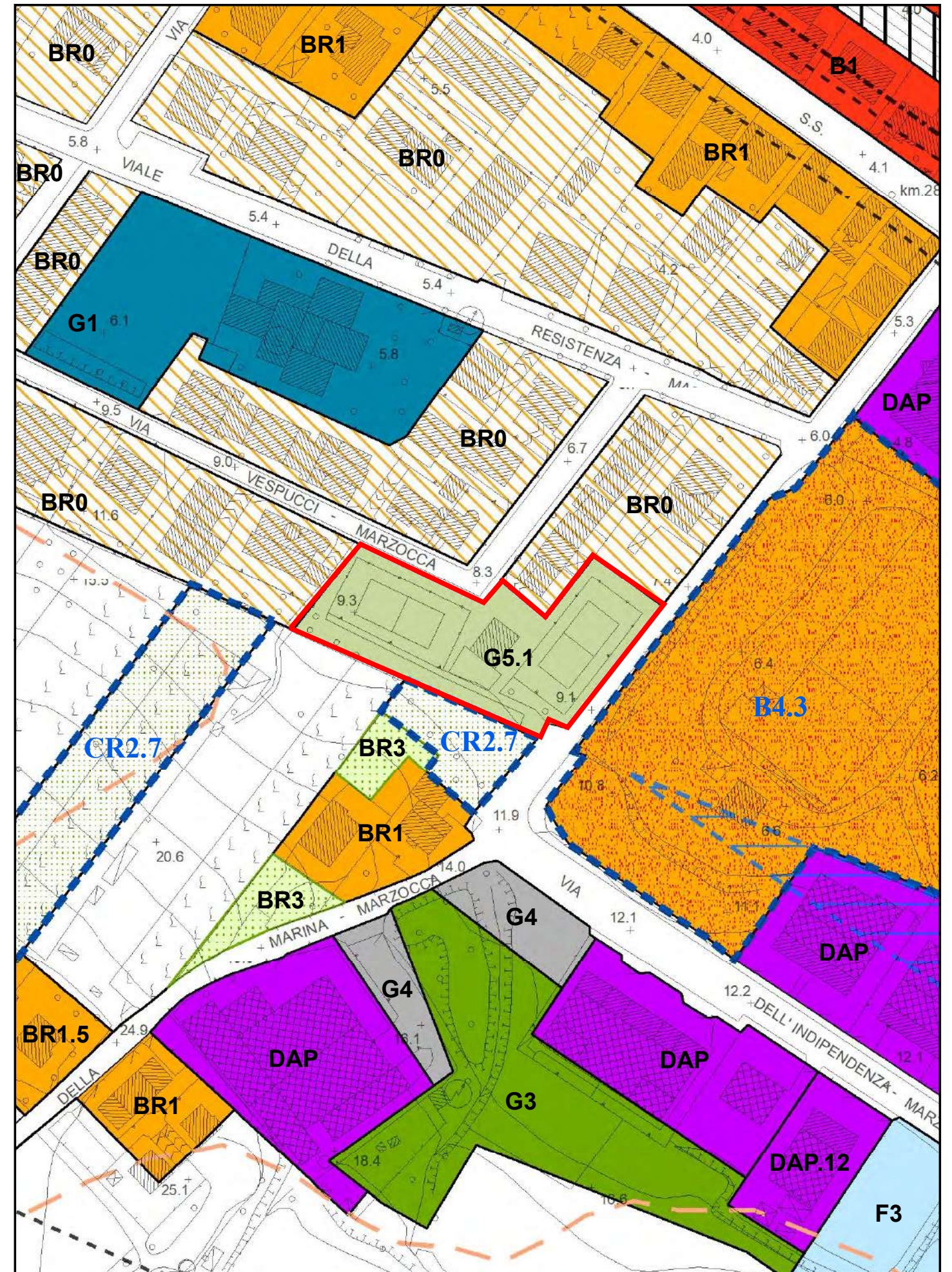
PRG vigente



PRG variante



PRG vigente

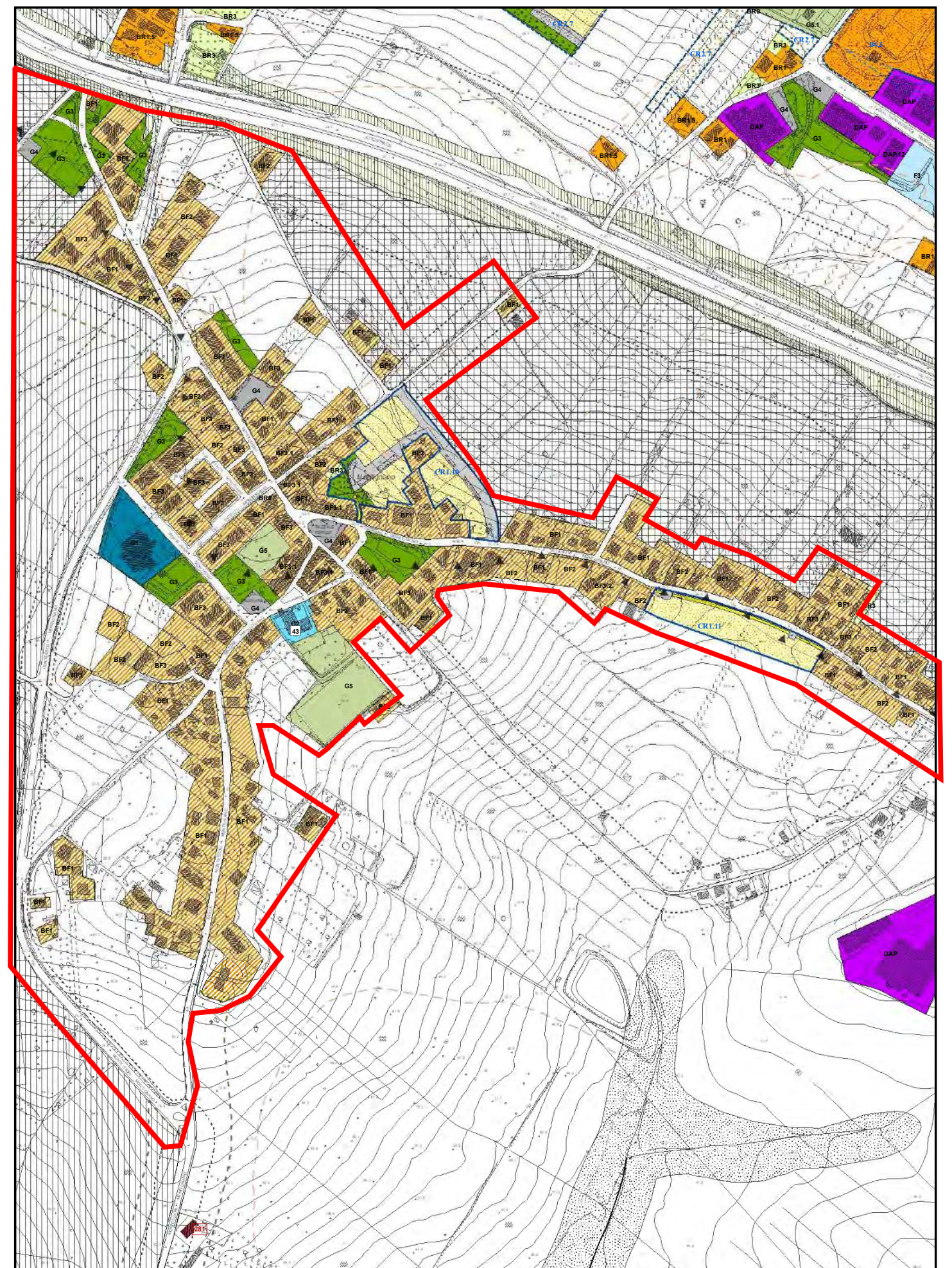
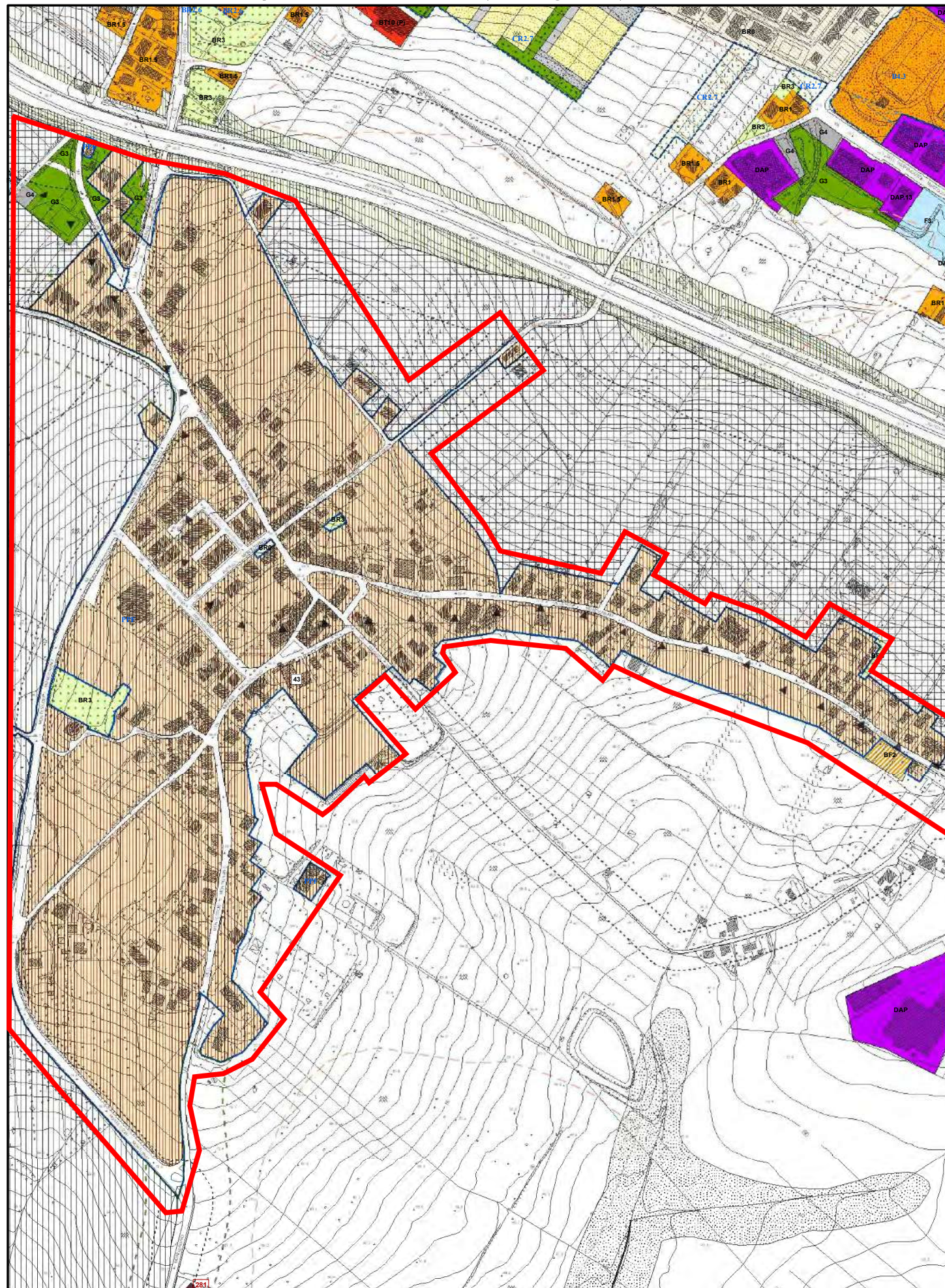


PRG variante

3.6 Informatizzazione piani delle frazioni (Montignano)

area in variante

1:7.500



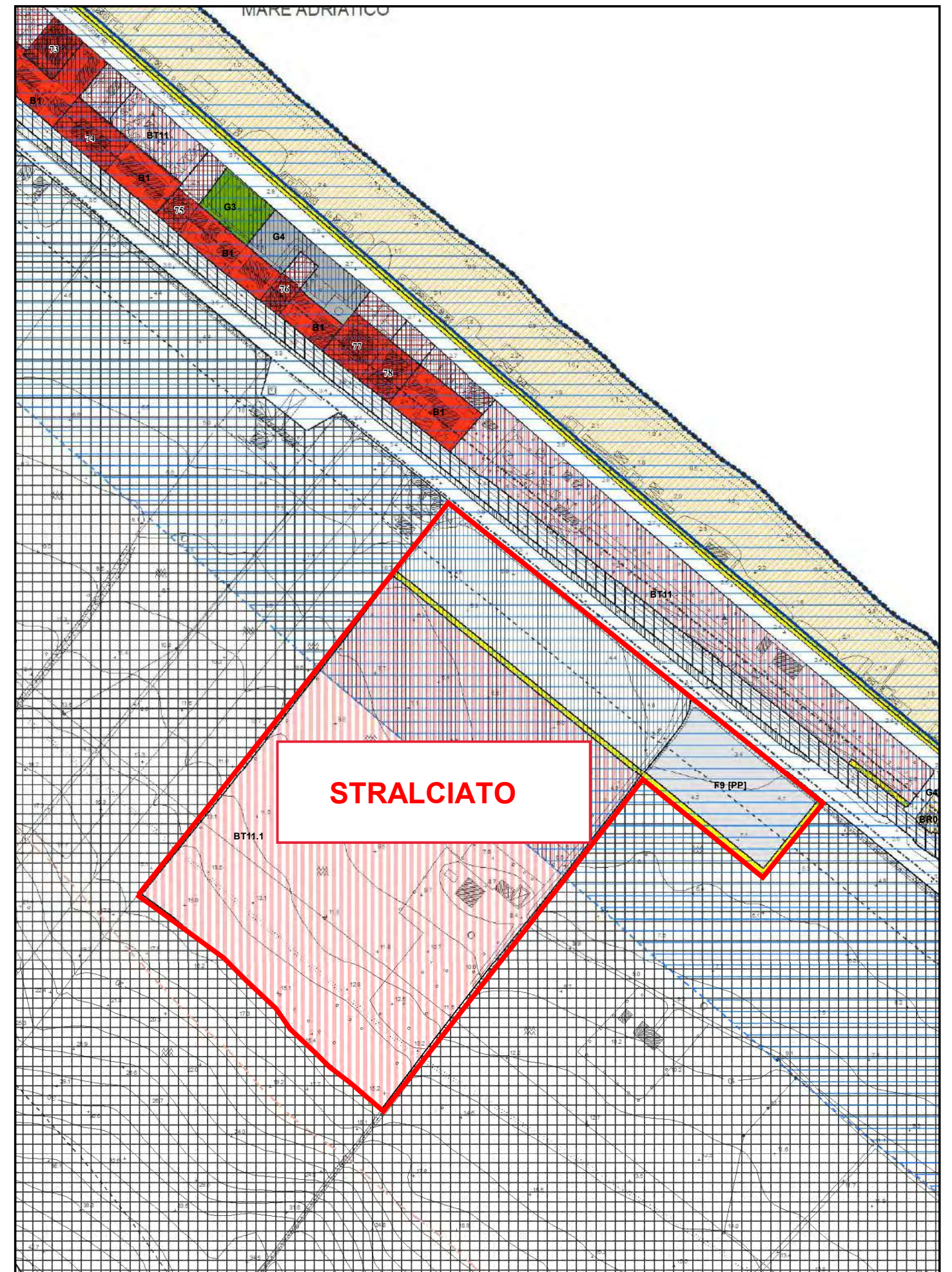
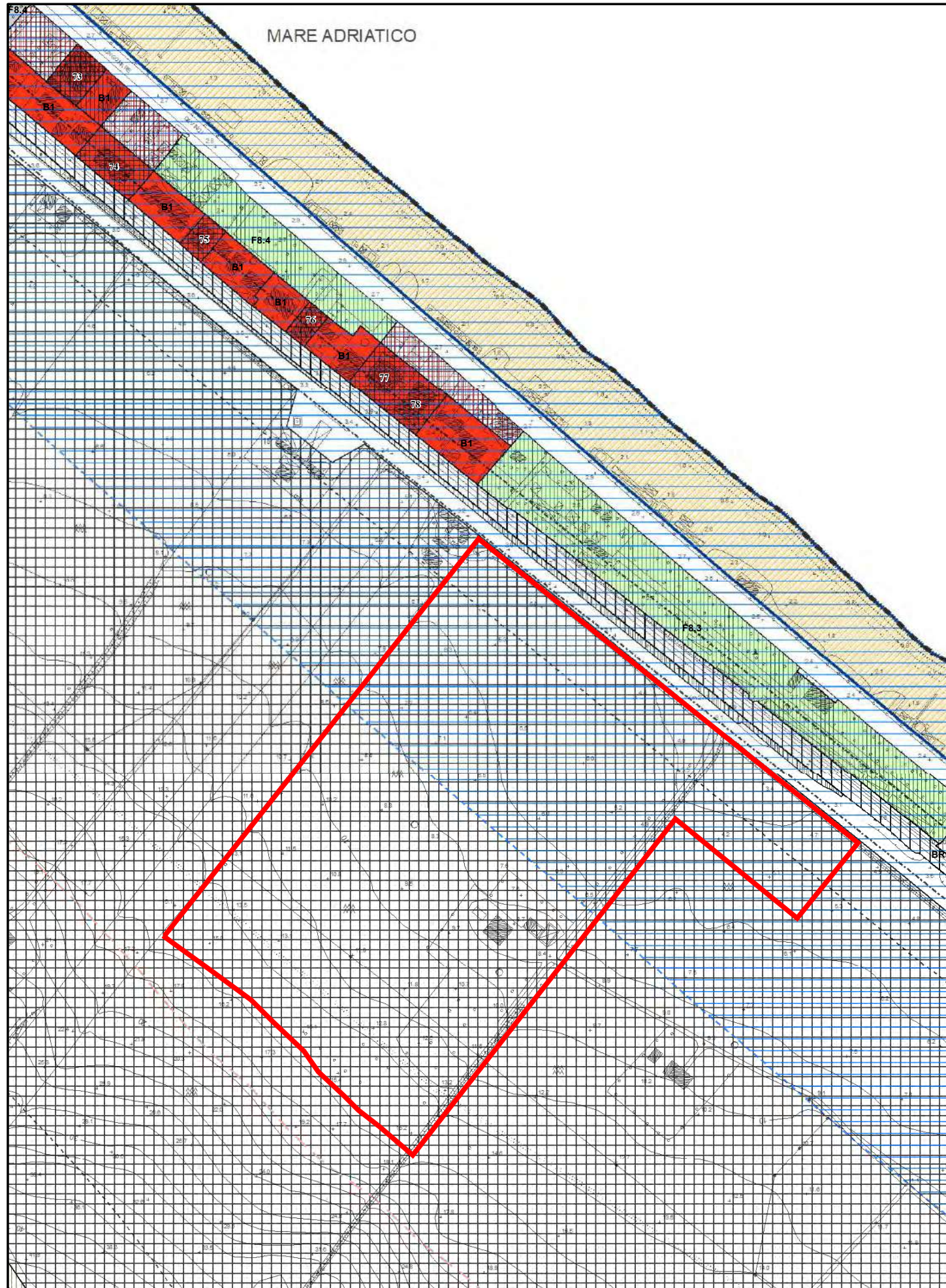
PRG vigente

PRG variante

3.7 Nuova area a campeggio tra Marzocca e Ciarnin

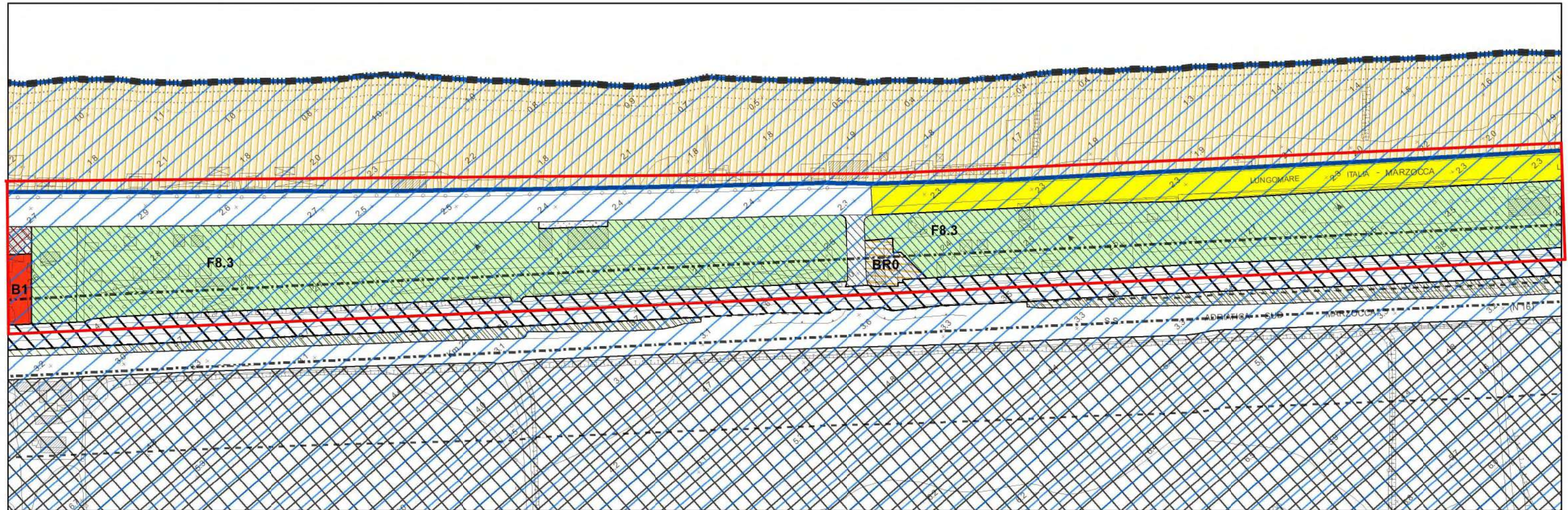
area in variante

1:5.000

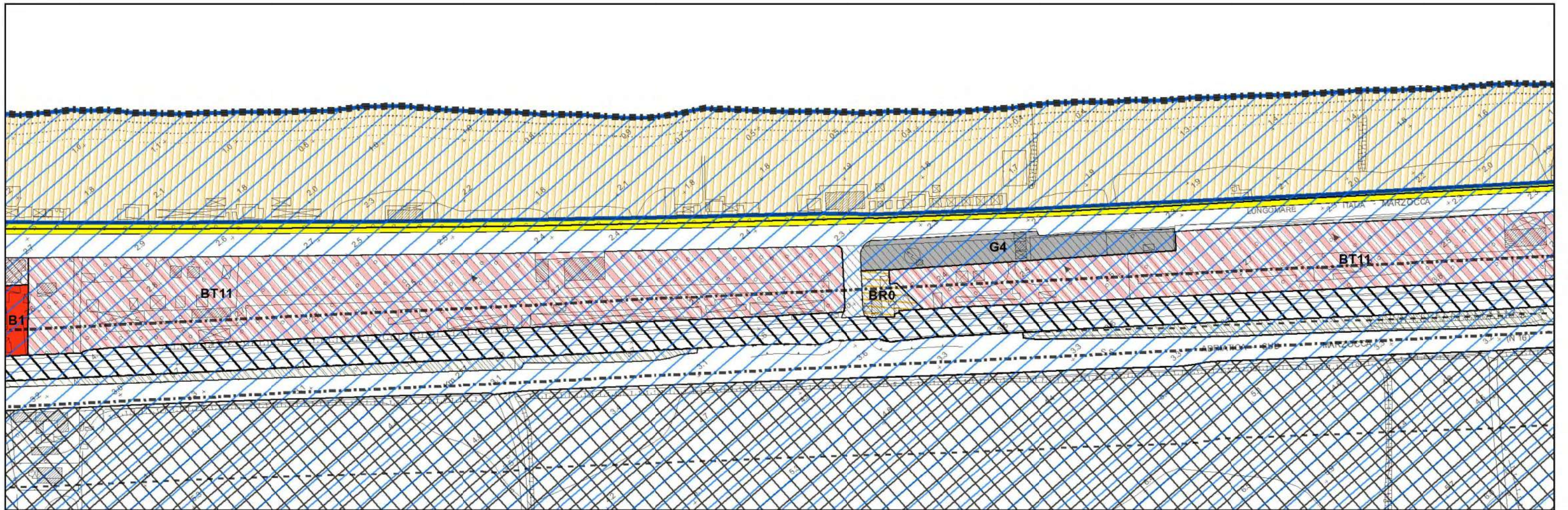


PRG vigente

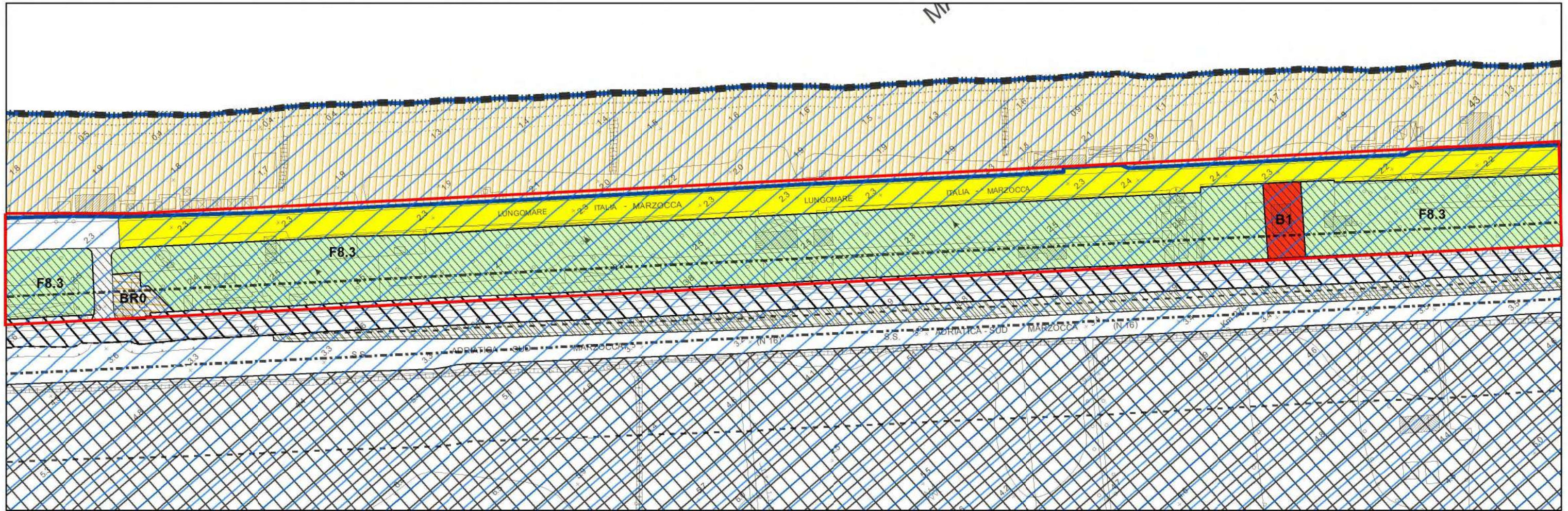
PRG variante (adeguamento parere provinciale rif. scheda n.1)



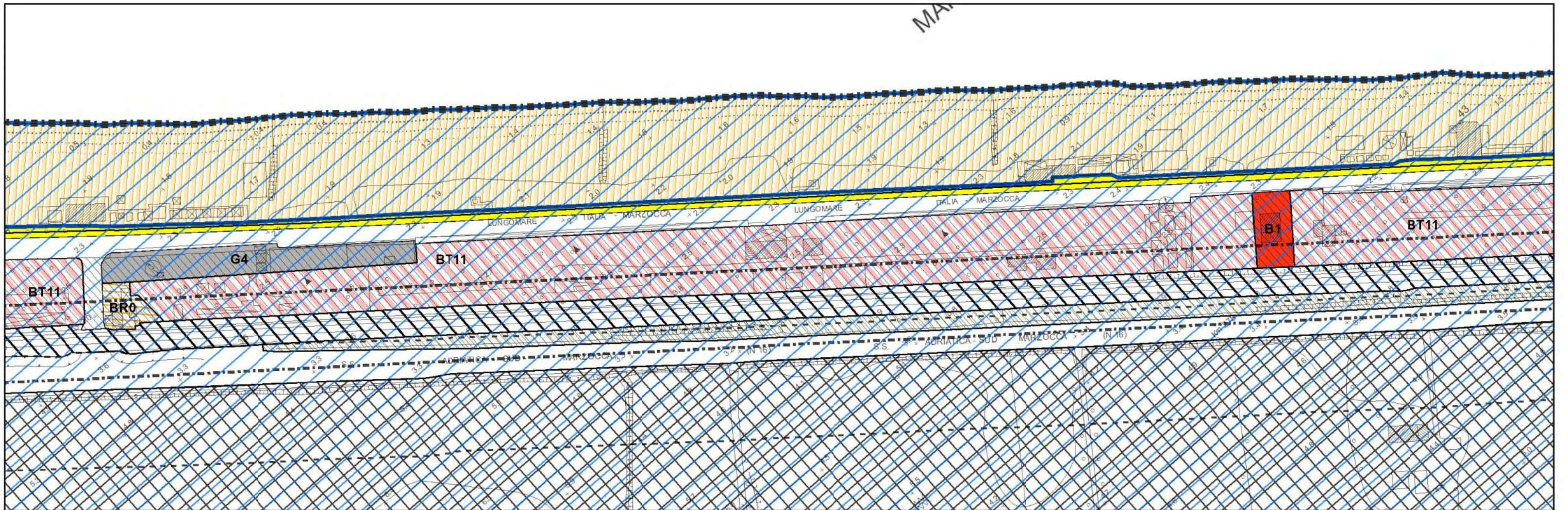
PRG vigente



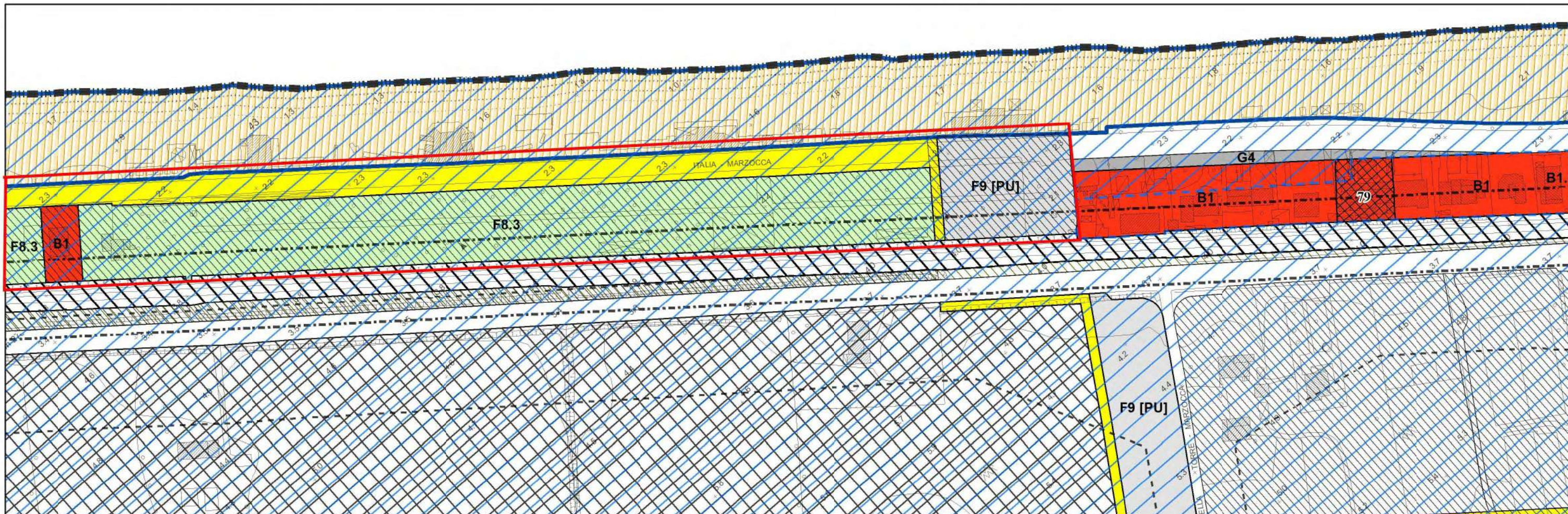
PRG variante



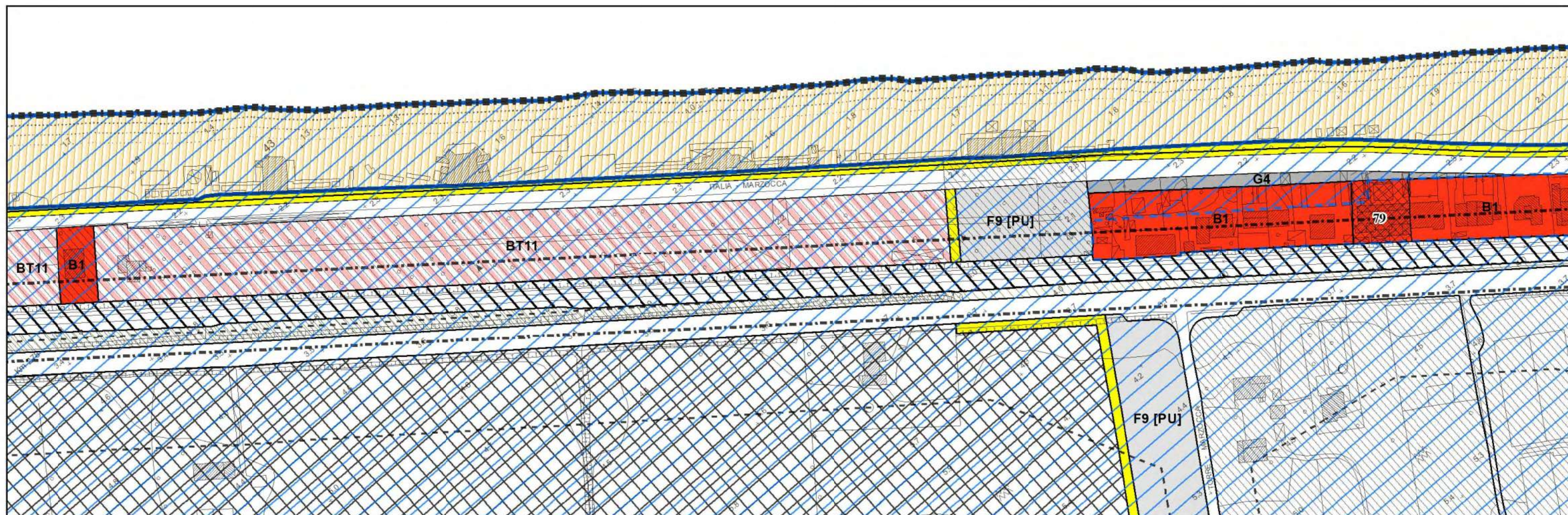
PRG vigente



PRG variante



PRG vigente

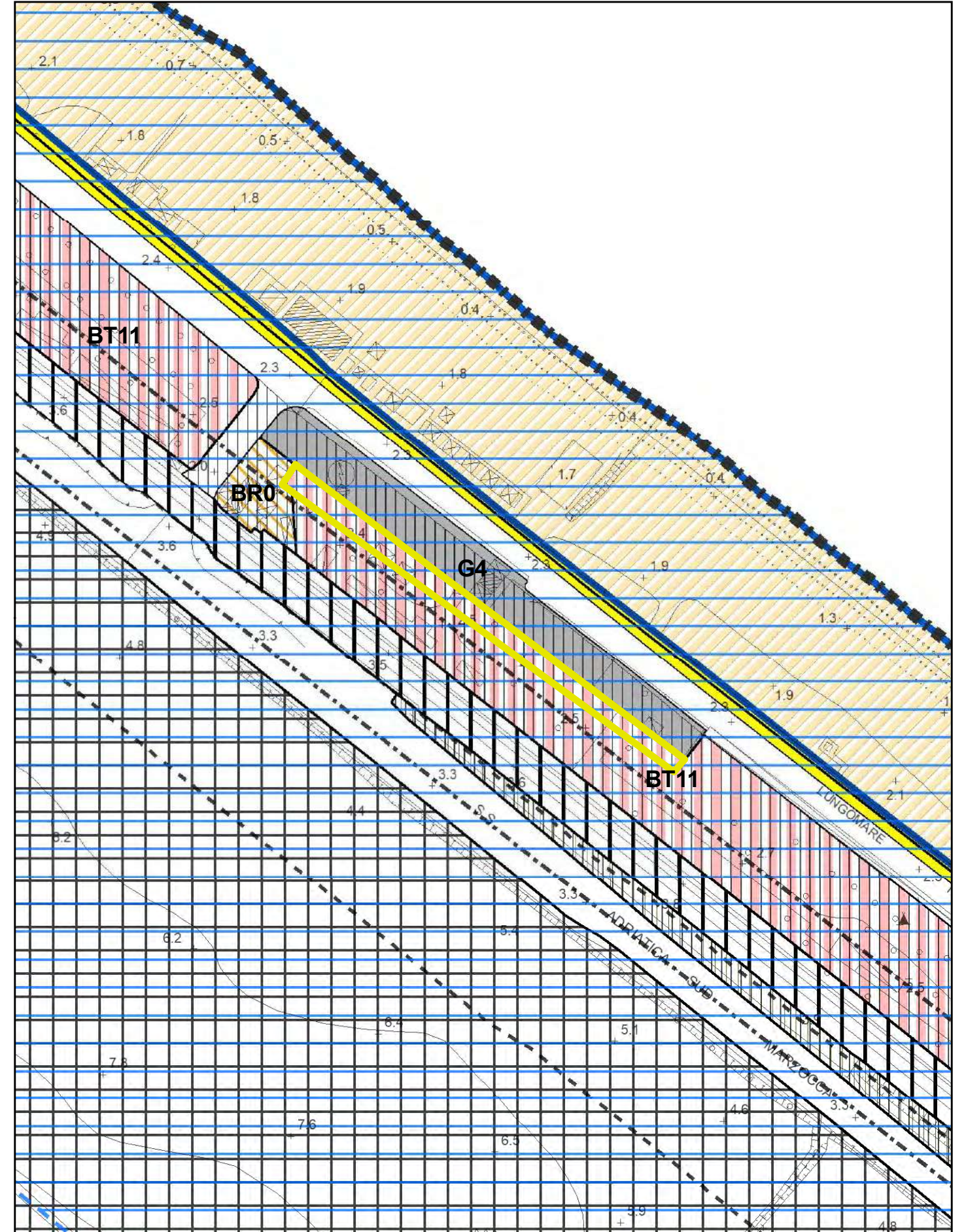
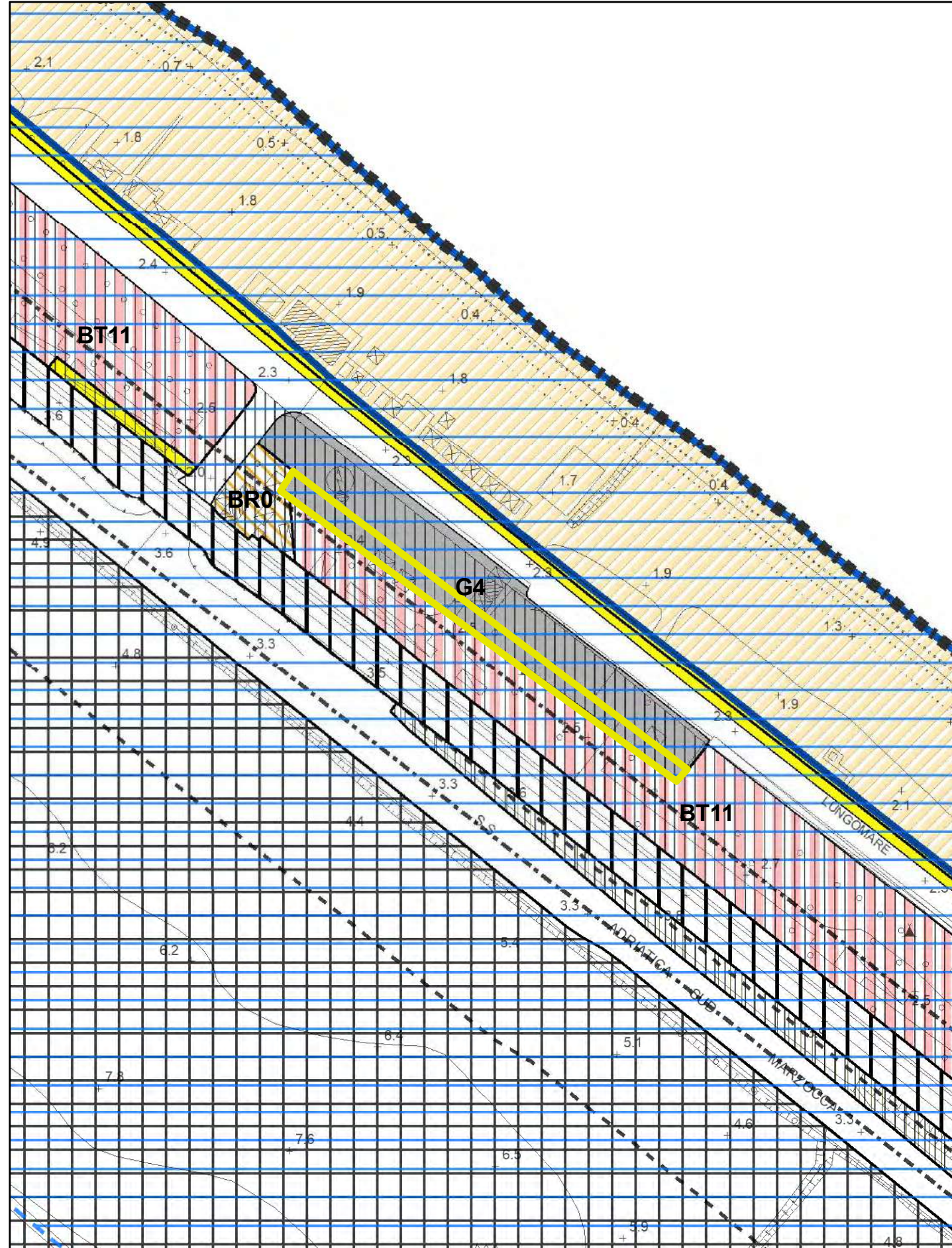


PRG variante

 ambito osservazione

Zona G4 per parcheggi pubblici

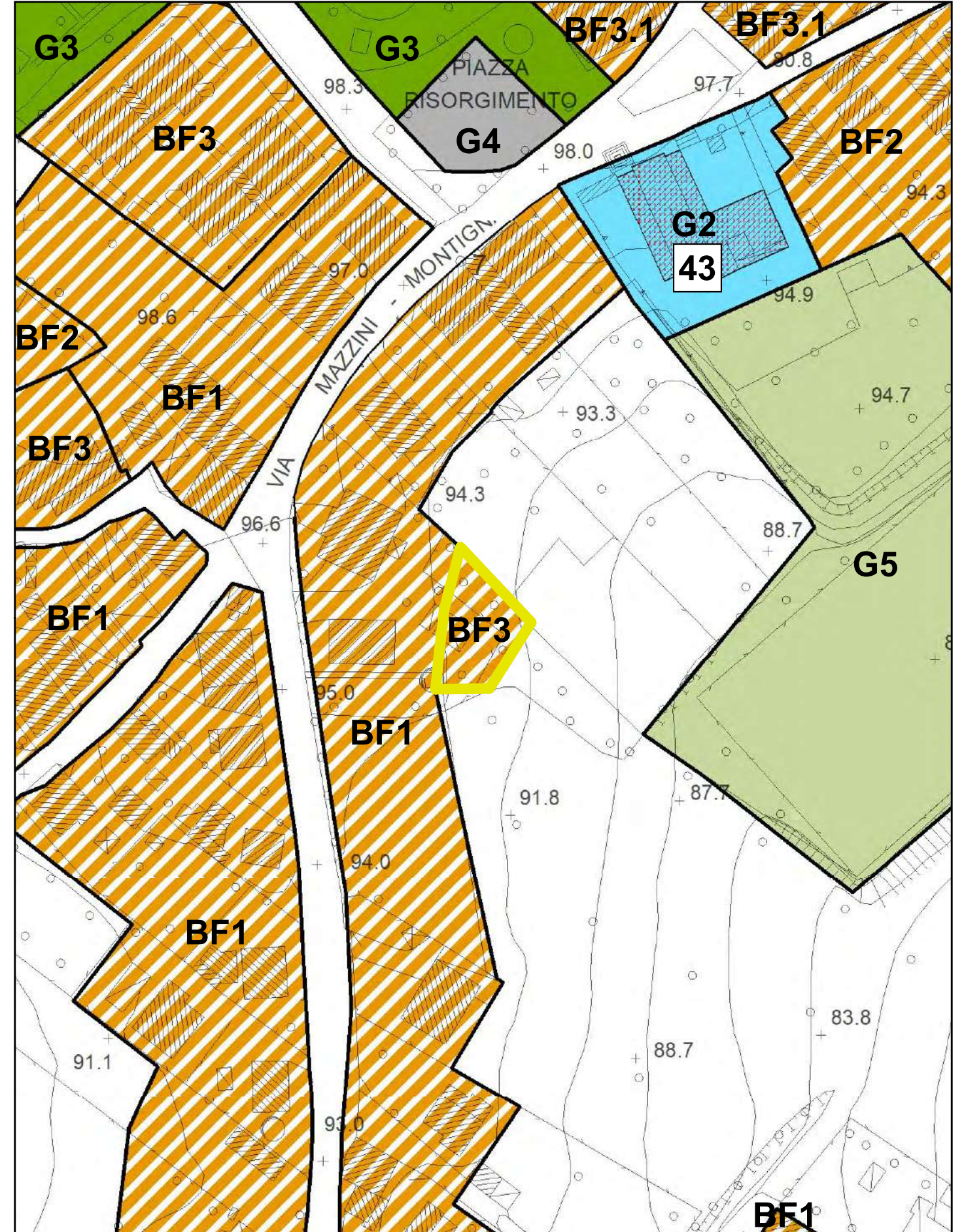
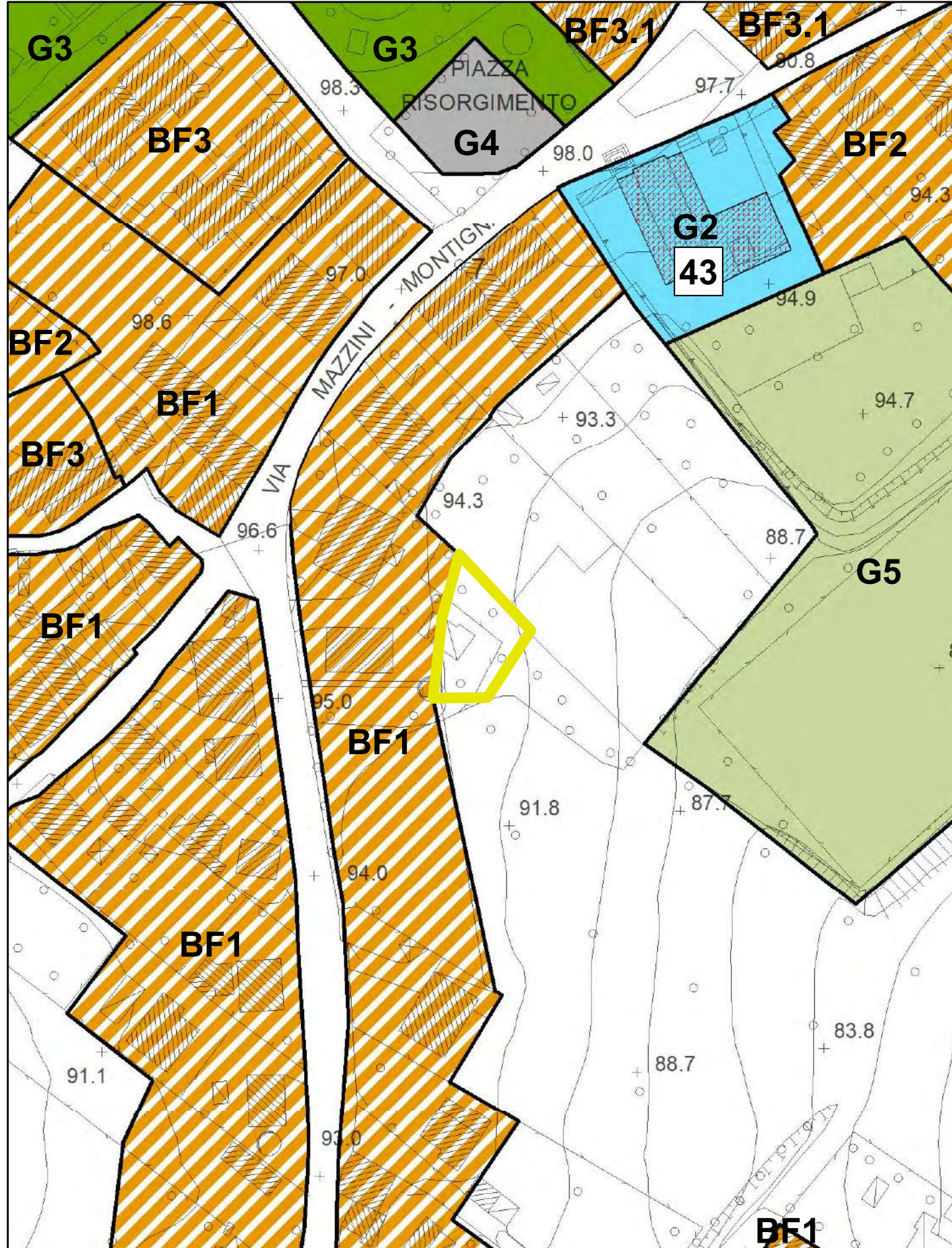
Zona BT11 per complessi turistici all'aria aperta



ambito osservazione

Zona E agricola

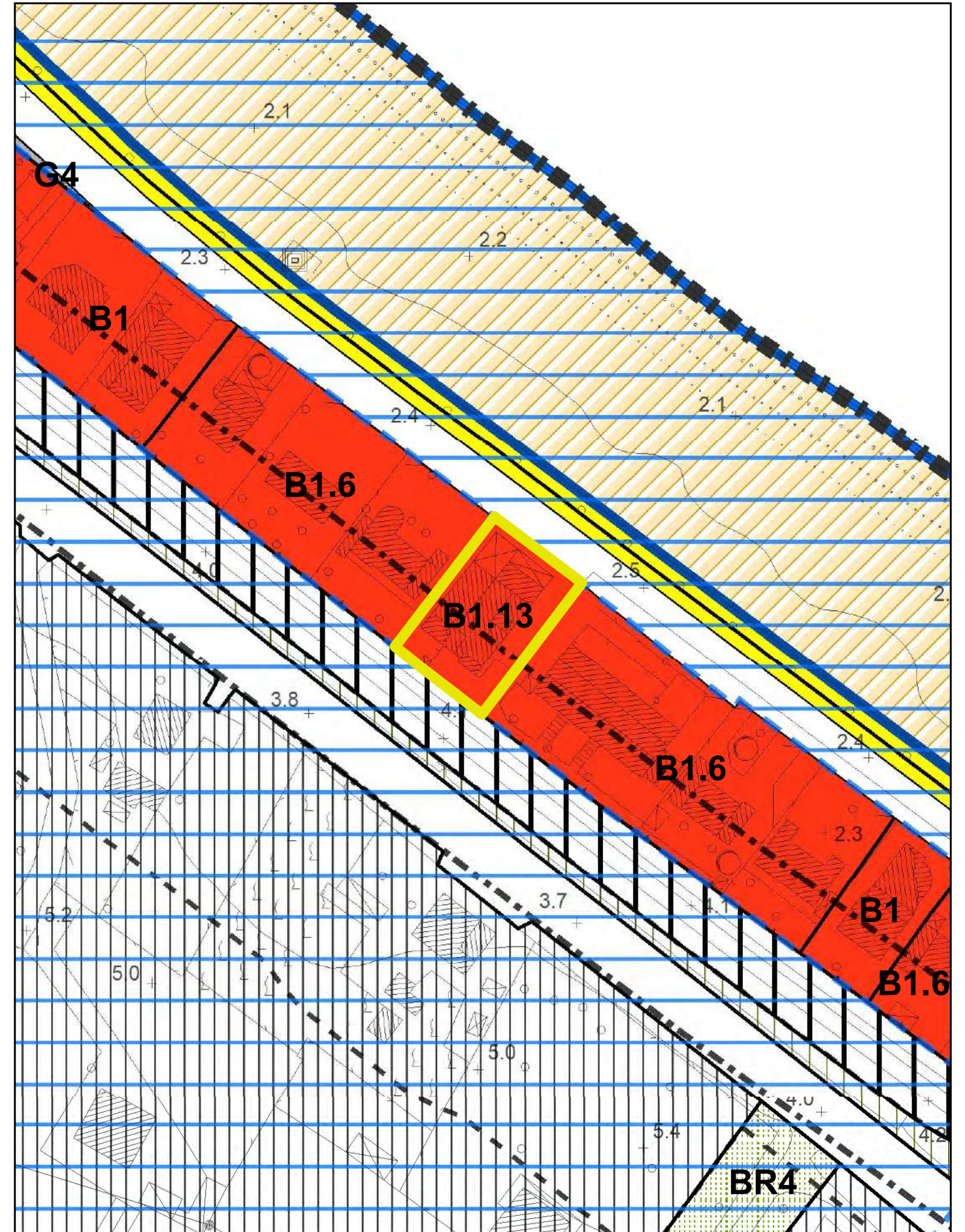
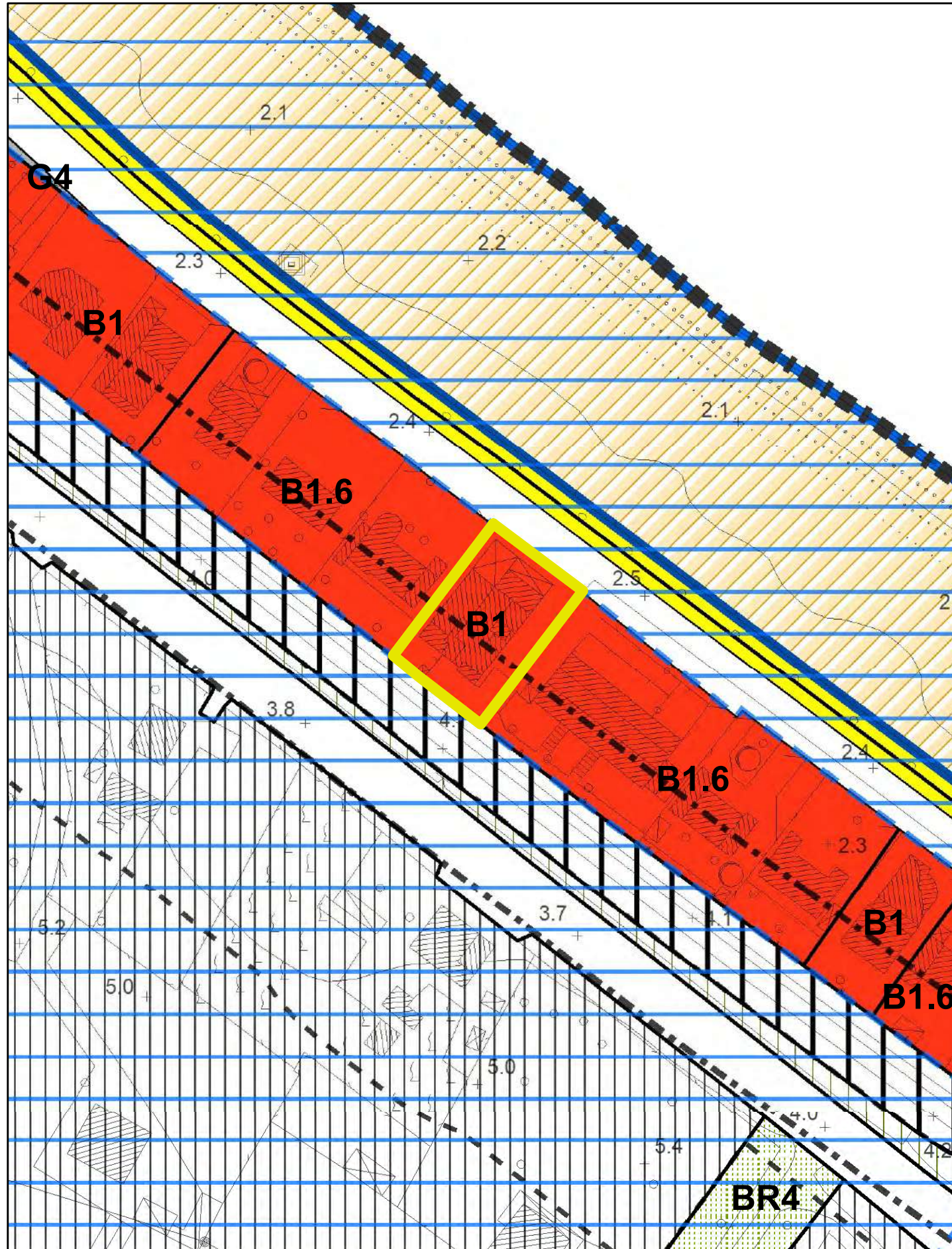
Zona BF3 di completamento delle frazioni



Zona B1 a vocazione turistica della fascia costiera

Zona B1.13 a vocazione turistica della fascia costiera

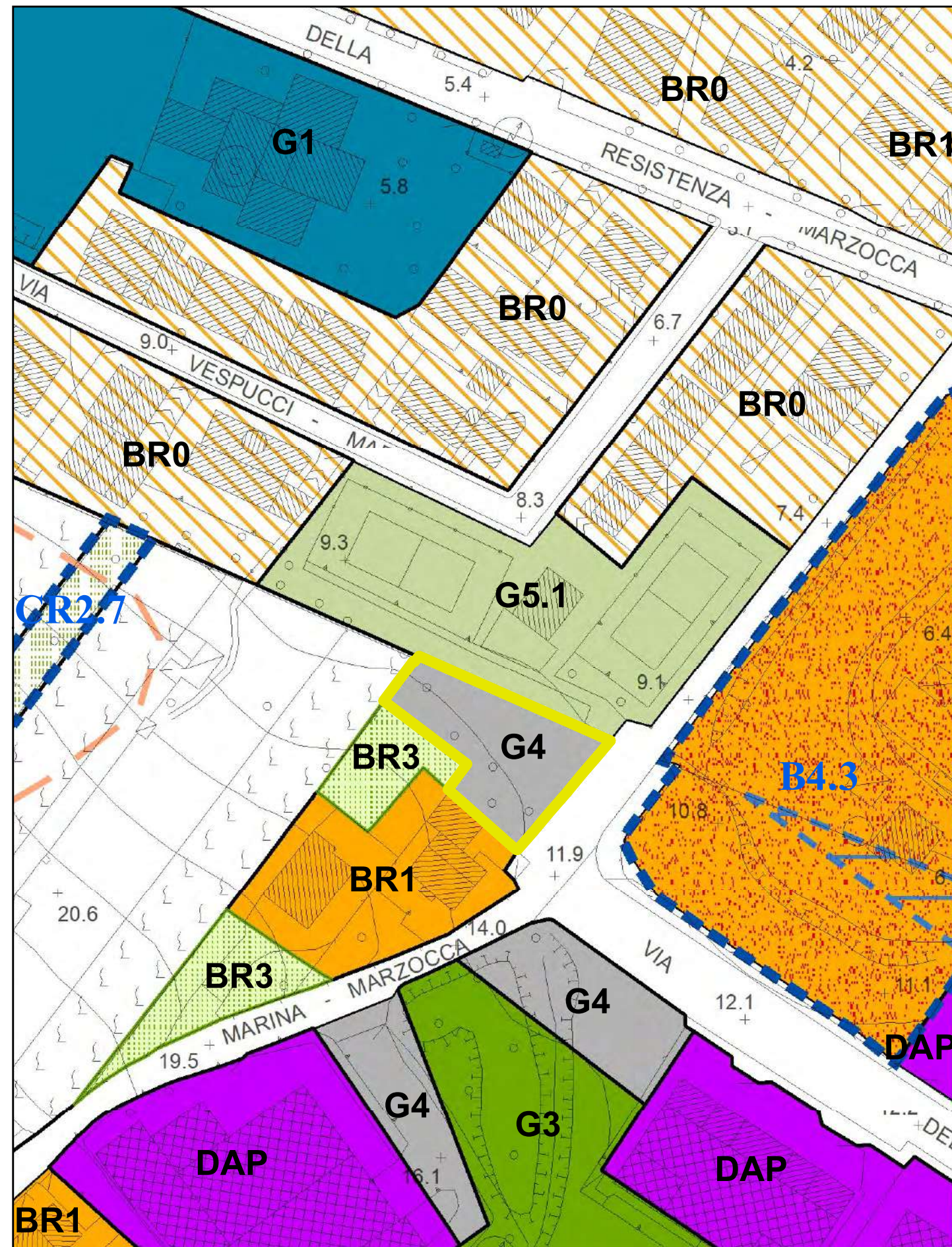
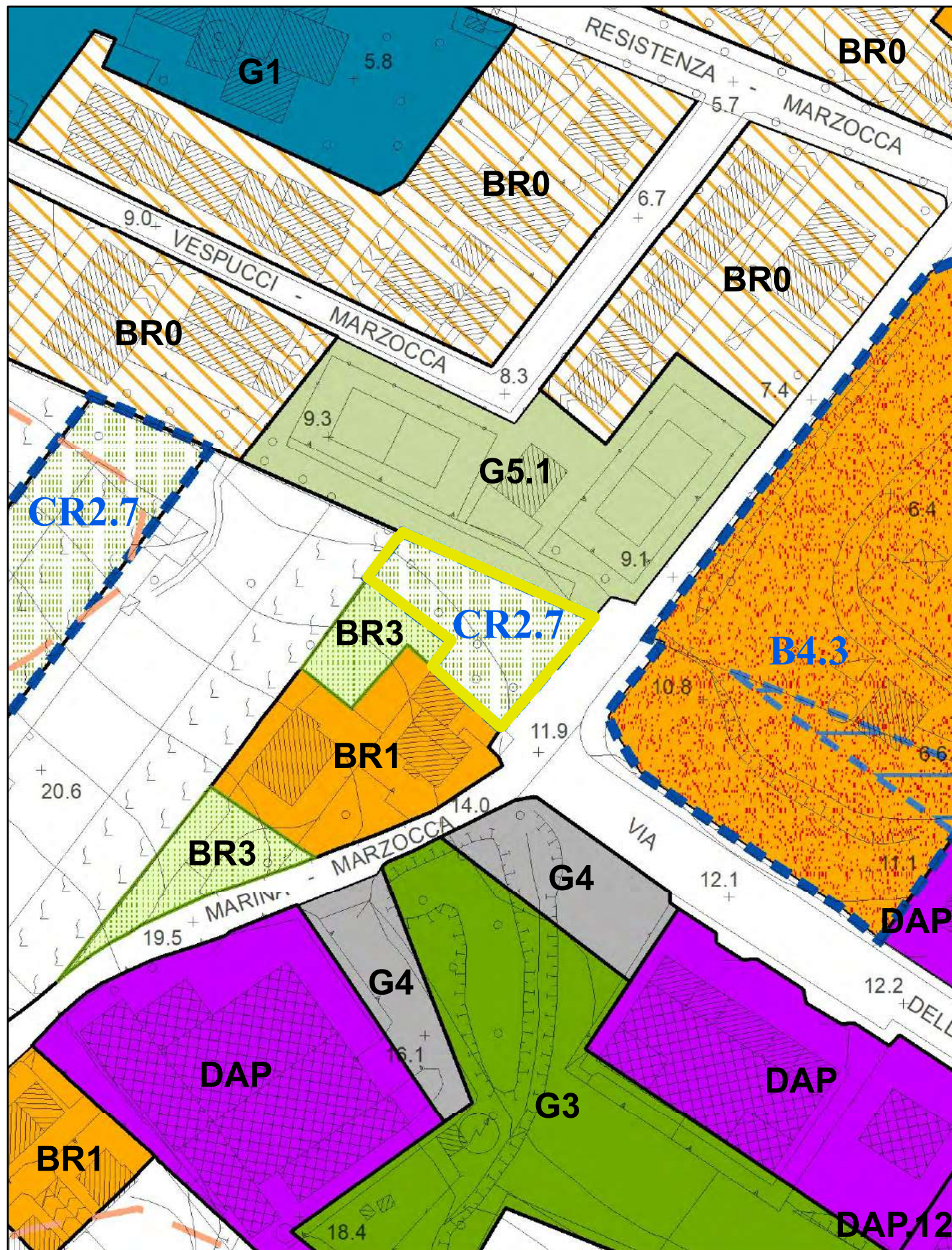
ambito osservazione



ambito osservazione

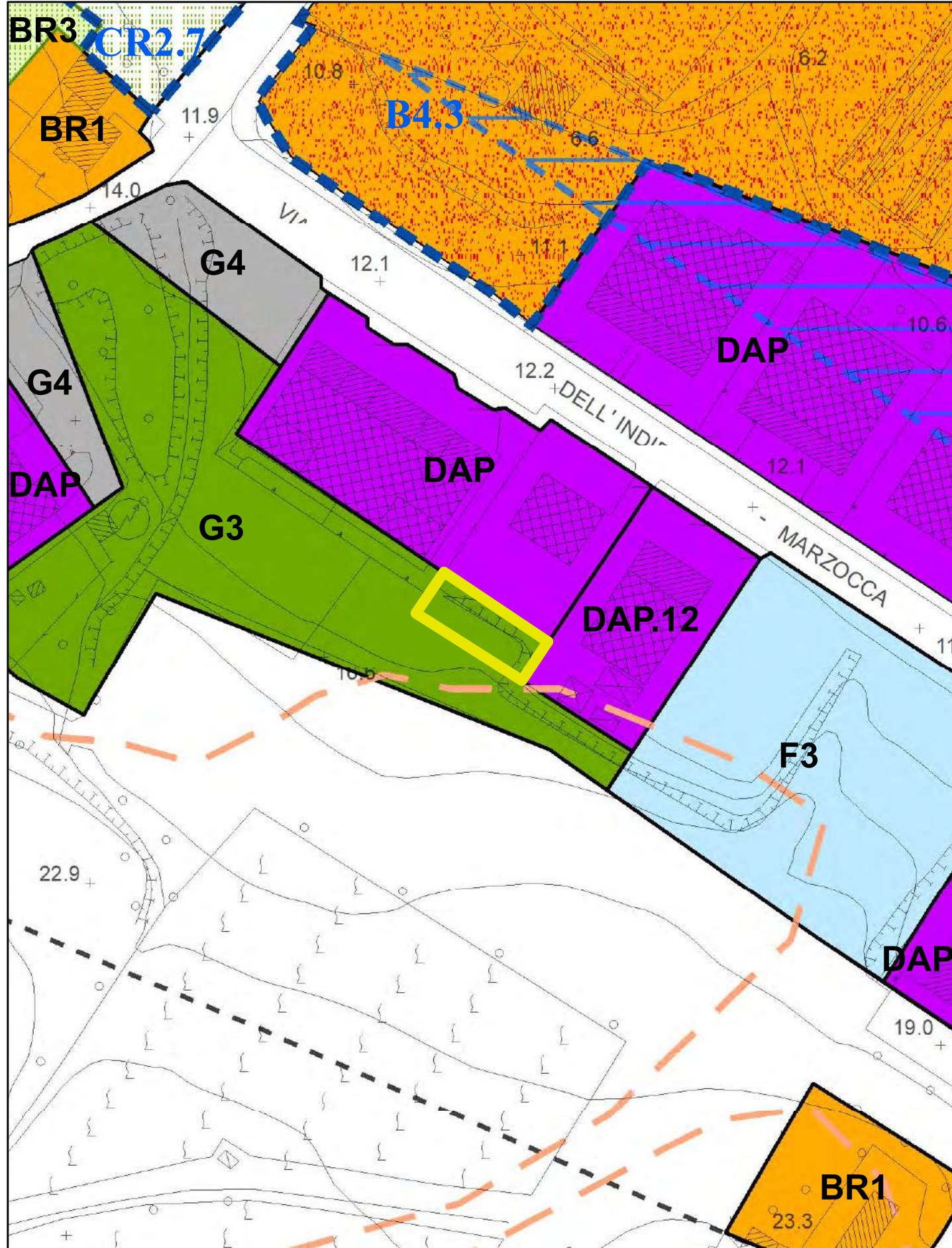
Zona CR2.7 di espansione residenziale con schede di dettaglio

Zona G4 per parcheggi pubblici

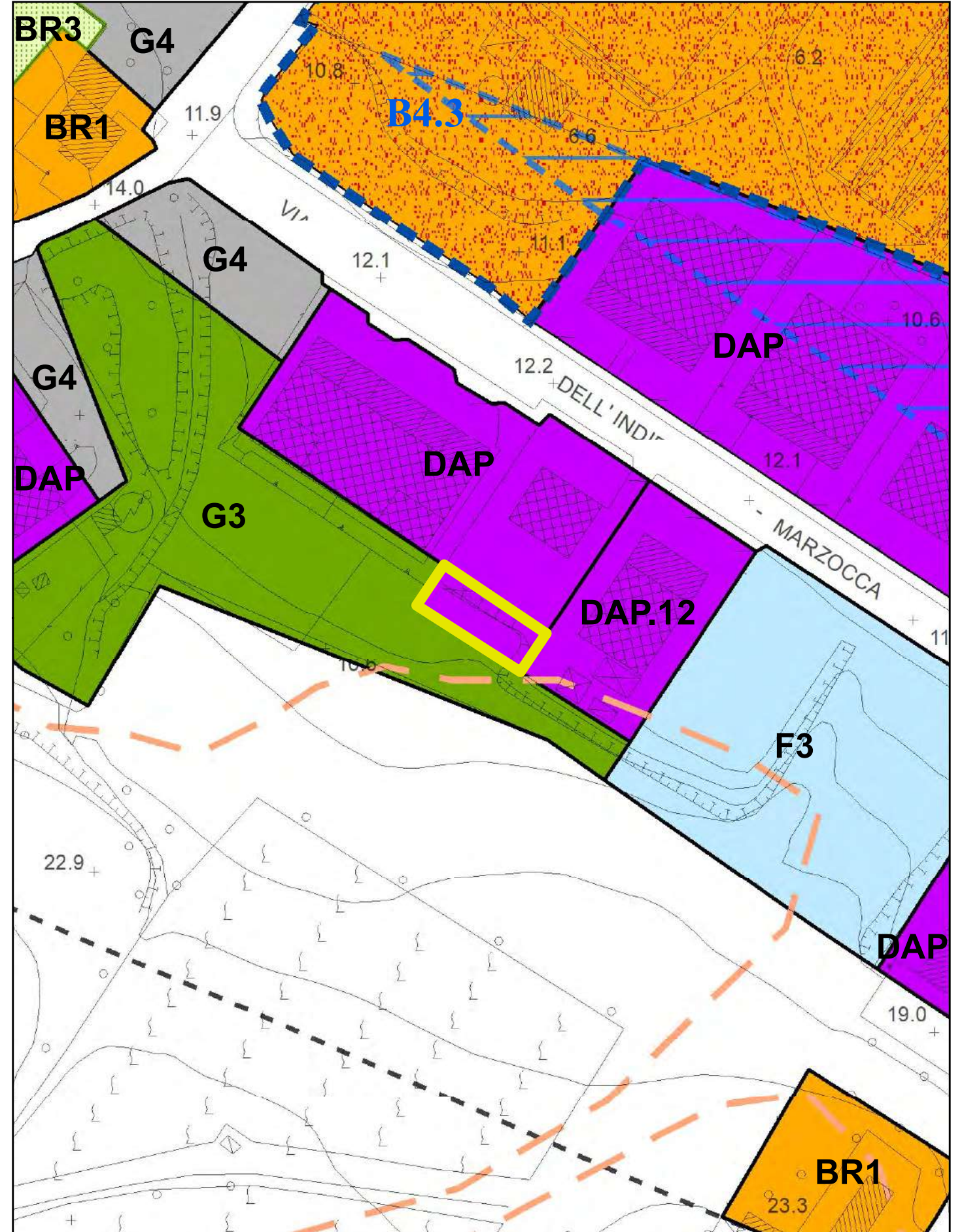


ambito osservazione

Zona G3 per verde attrezzato

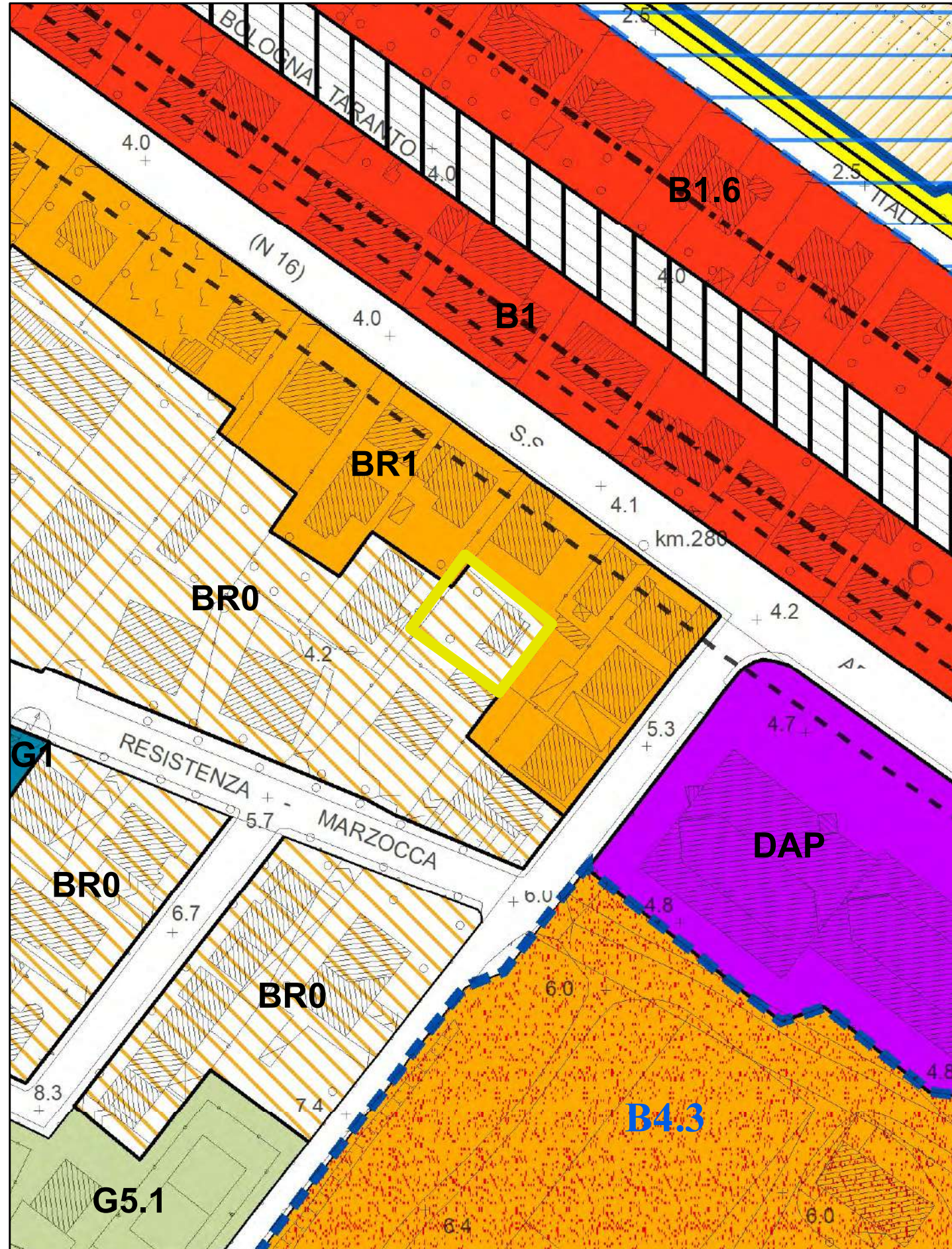


Zona DAP.12 per attività produttive

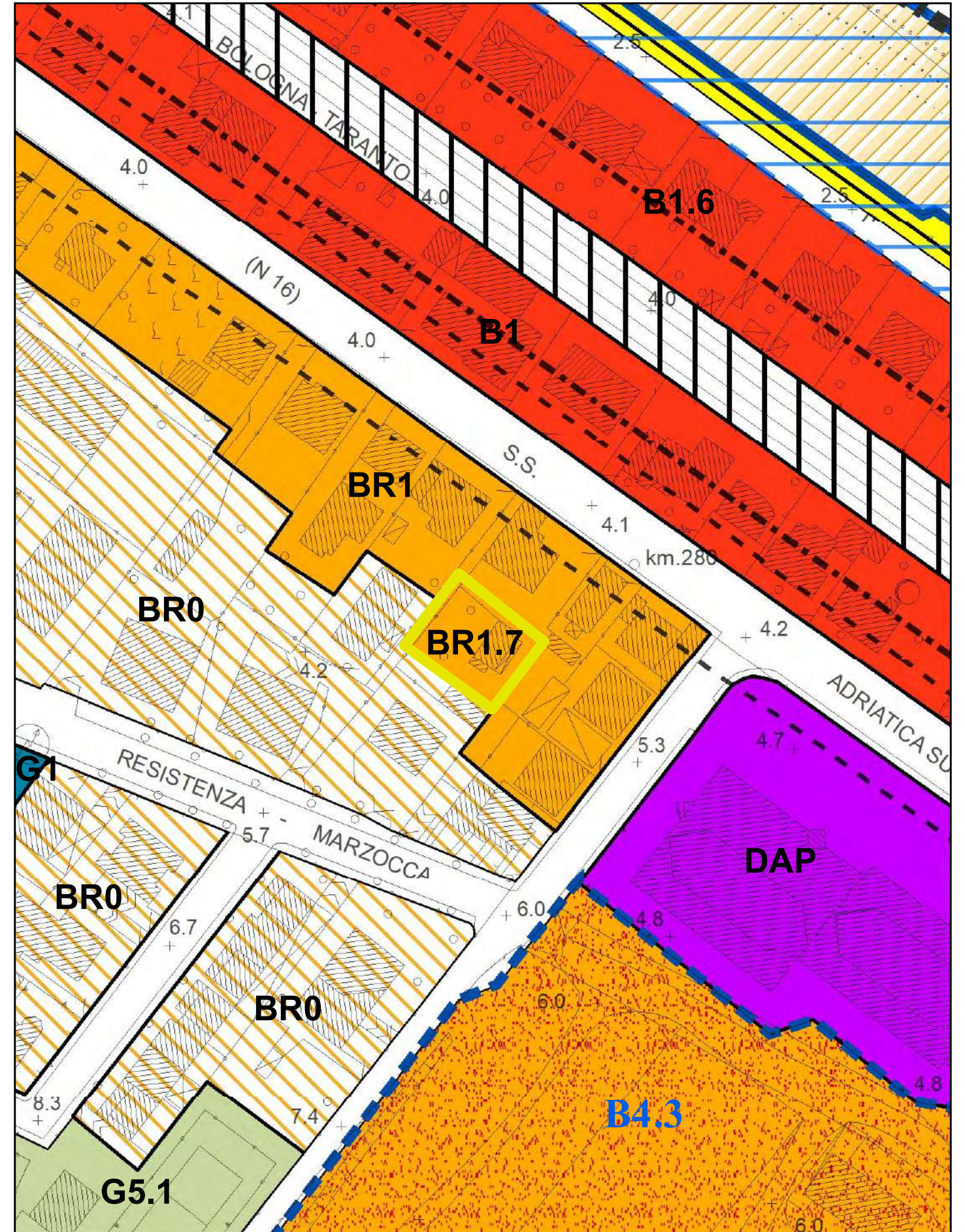


ambito osservazione

Zona BR0 della città consolidata



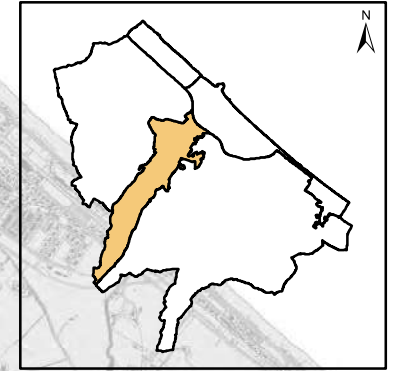
Zona BR1.7 di completamento residenziale



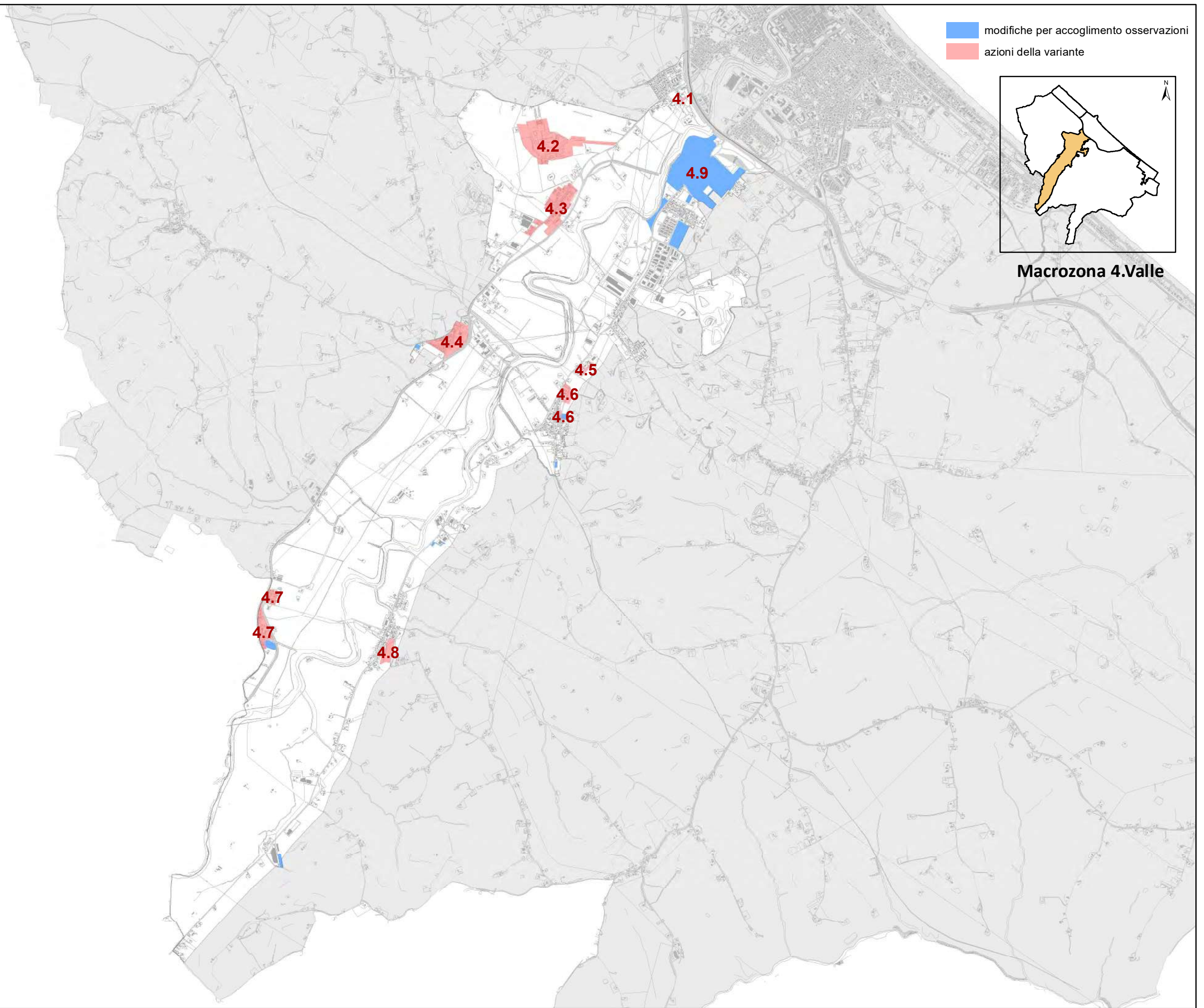
Macrozona 4. Valle

- 4.1 Modifica area parcheggio condominiale in via Po
- 4.2 Previsione nuove aree a standard (ampliamento area F4-cimitero)
- 4.3 Informatizzazione piani delle frazioni (Borgo Catena)
- 4.4 Informatizzazione piani delle frazioni (Cannella)
- 4.5 Riordino fondiario aree BF2 in frazione Vallone
- 4.6 Revisione comparti in località Vallone (CR2/F1 - CR2/F2)
- 4.7 Informatizzazione piani delle frazioni (Brugnetto)
- 4.8 Bettollelle: revisione zona di espansione (ex comparto CR2/M)

modifiche per accoglimento osservazioni
azioni della variante



Macrozona 4.Valle



Macrozona 4. Valle

4.1 - Modifica area parcheggio condominiale in via Pò

[TAG: congruenza PRG – qualificazione tessuti esistenti]

Su richiesta del condominio si è valutata l'opportunità di consentire la realizzazione di un parcheggio condominiale nella contigua area agricola, ormai residuale e inserita in un contesto urbanizzato.

La richiesta è accoglibile e funzionale alla riqualificazione dell'area, ma necessita di una variante alla zonizzazione, che viene modificata da zona E (agricola) a zona BR3 (corte privata inedificabile).

4.2 – Previsione nuove aree a standard (ampliamento cimitero)

[TAG: servizi per la collettività – quantificazione standard]

Vengono implementate le aree destinate al Cimitero delle Grazie.

4.3 – informatizzazione piani delle frazioni (Borgo Catena)

4.4 – informatizzazione piani delle frazioni (Cannella)

[TAG: chiarezza normativa – quantificazione standard]

vedi punto 3.6

4.5 – Riordino fondiario are BF2 in frazione Vallone

[TAG: congruenza del PRG – qualificazione dell'esistente]

Viene proposto, su istanza del privato, un riordino fondiario dell'area, con un modesto aumento di cubatura, in quanto ad oggi vi sono edifici che ricadono in differenti zonizzazioni con problemi di distanza dai confini e lotti interclusi.

4.6 – Revisione comparti in località Vallone (CR2/F1 e CR2/F2)

[TAG: congruenza PRG – riduzione consumo di suolo - sblocco interventi]

Due comparti edilizi in località Vallone hanno richiesto adeguamenti e modifiche:

- nel comparto CR2/F1 la maggioranza dei proprietari chiede di retrocedere a inedificabili o saldo zero nei lotti con volumetrie esistenti, e si propone di eliminare il comparto, con aumento delle aree agricole e l'individuazione di piccoli lotti in completamento in riduzione rispetto al carico attuale.
- nel comparto CR2/F2 prevedeva opere soggette ad esproprio e ad oggi non funzionali. Viene ridotta l'area e portata in completamento, con

riduzione del carico urbanistico.

4.7 – informatizzazione piani delle frazioni (Brugnetto)

[TAG: chiarezza normativa – quantificazione standard]

vedi punto 3.6

4.8 – Revisione comparto in località Bettolle (CR2/M)

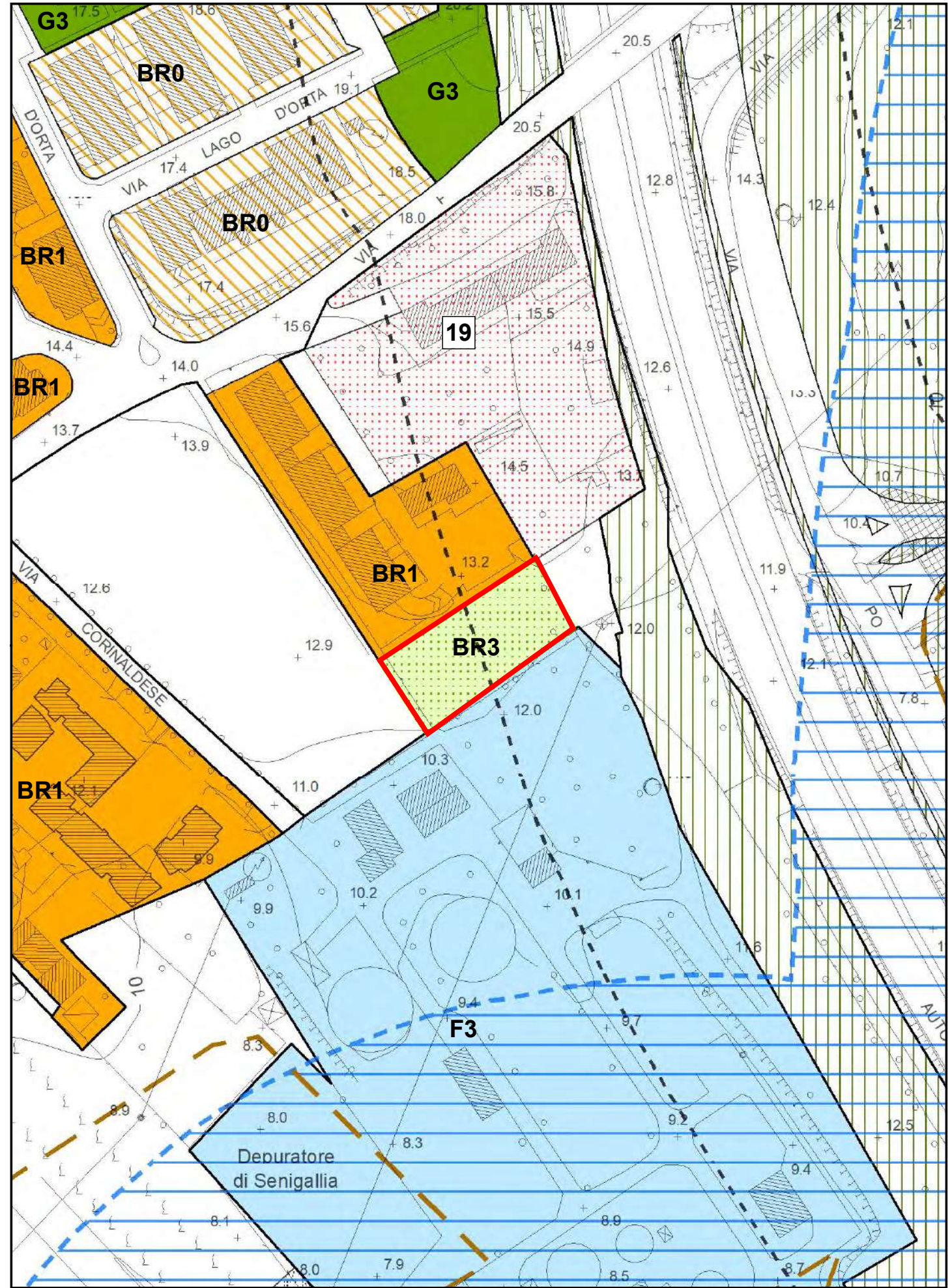
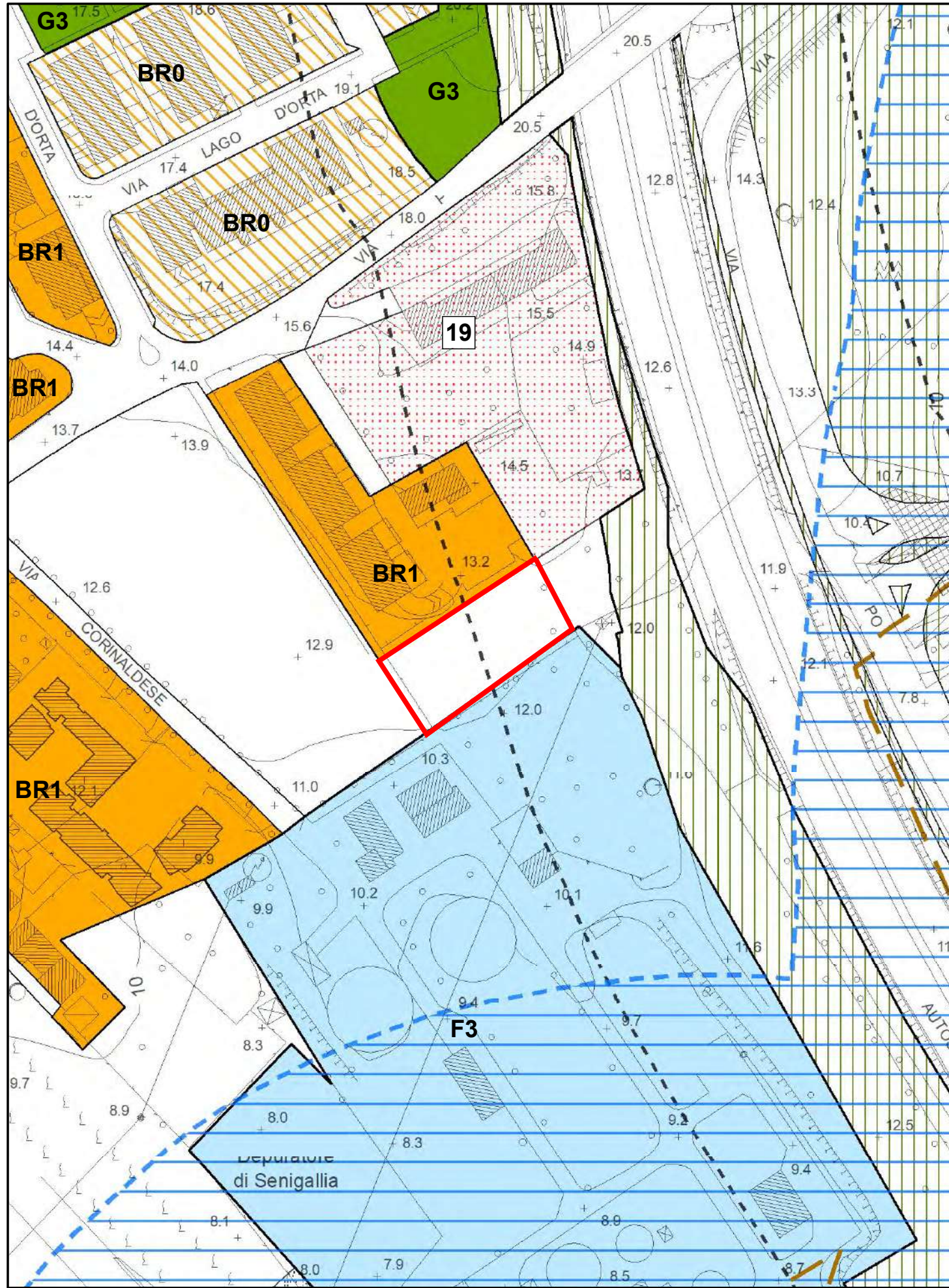
[TAG: congruenza PRG – riduzione consumo di suolo - sblocco interventi]

Nel comparto la maggioranza dei proprietari chiede una riduzione delle volumetrie esistenti, con piccoli lotti a completamento del tessuto esistente. Si stralcia il comparto con aumento della zona agricola.

4.1 Modifica area parcheggio condominiale in via Po

area in variante

1:2.000



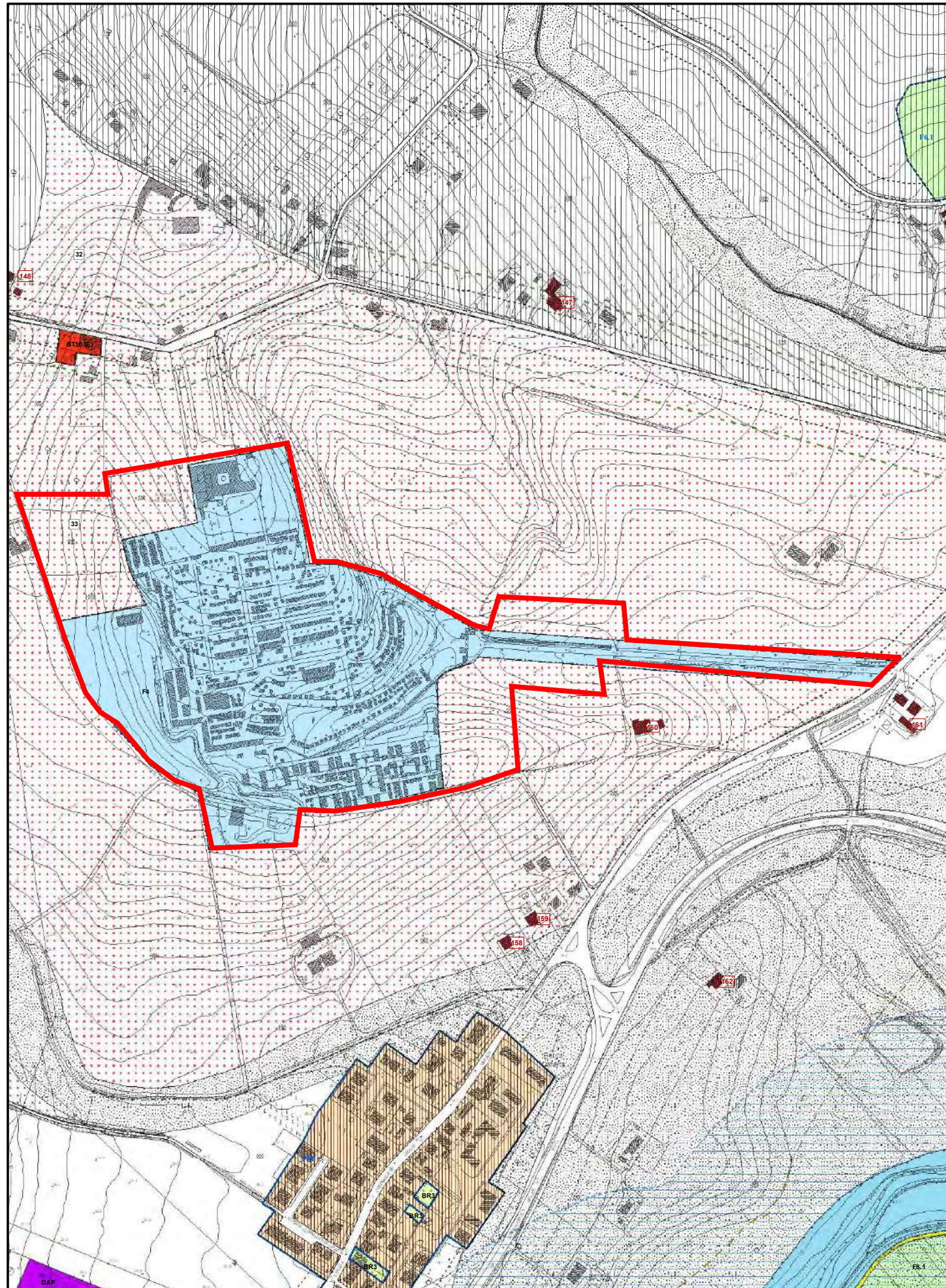
PRG vigente

PRG variante

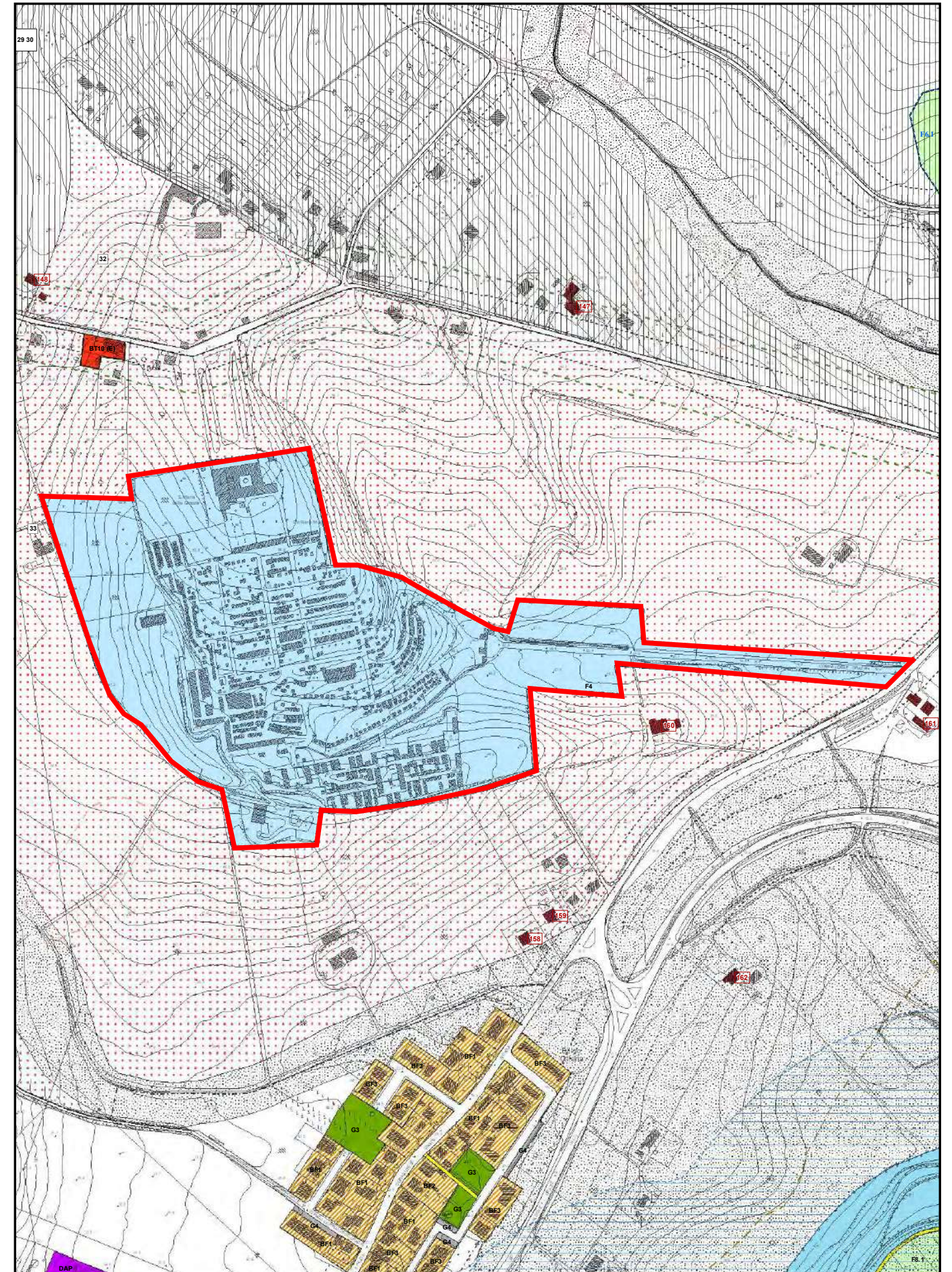
4.2 Previsione nuove aree a standard (ampliamento area F4-cimitero)

area in variante

1:7.500

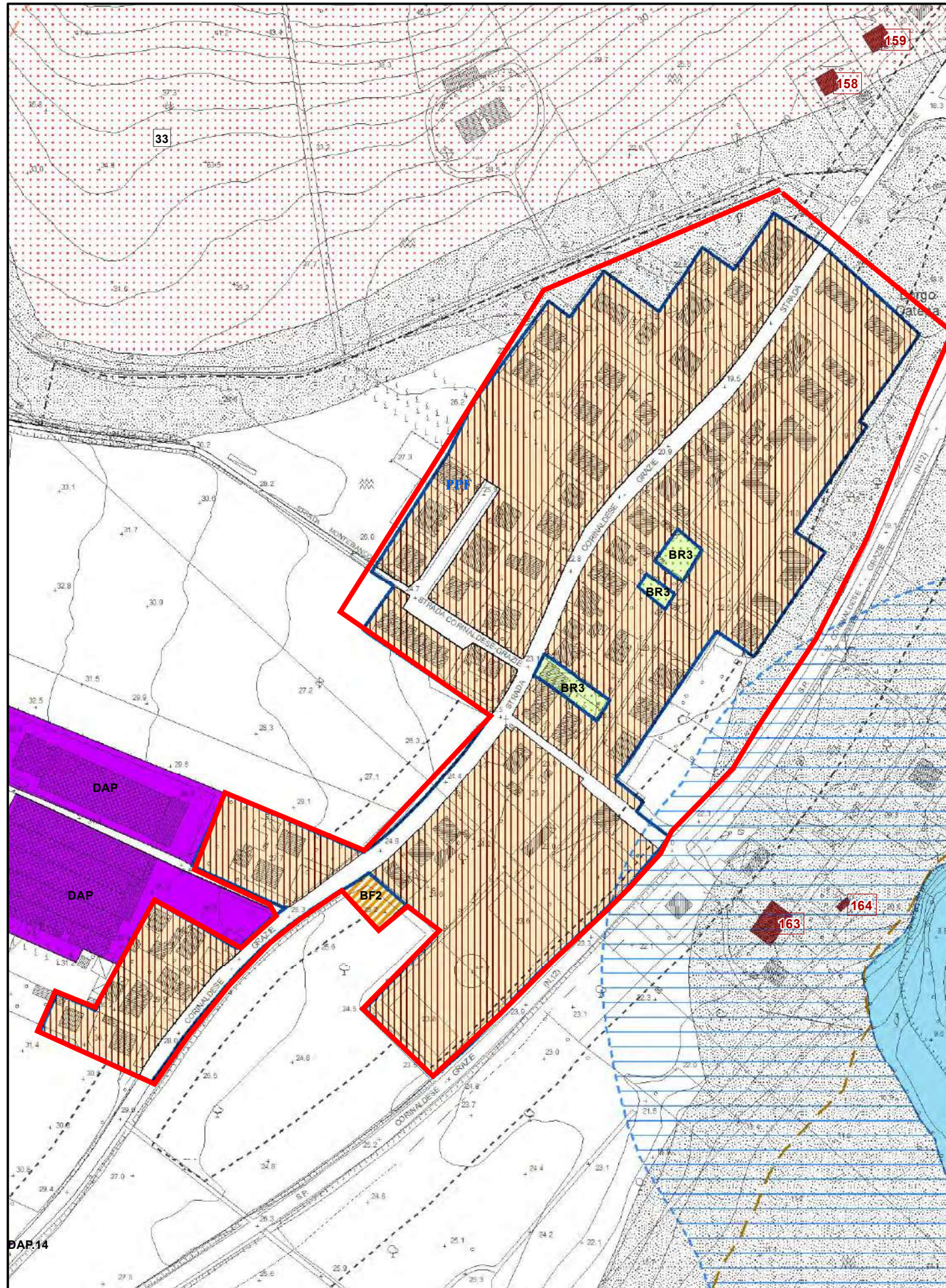


PRG vigente



PRG variante

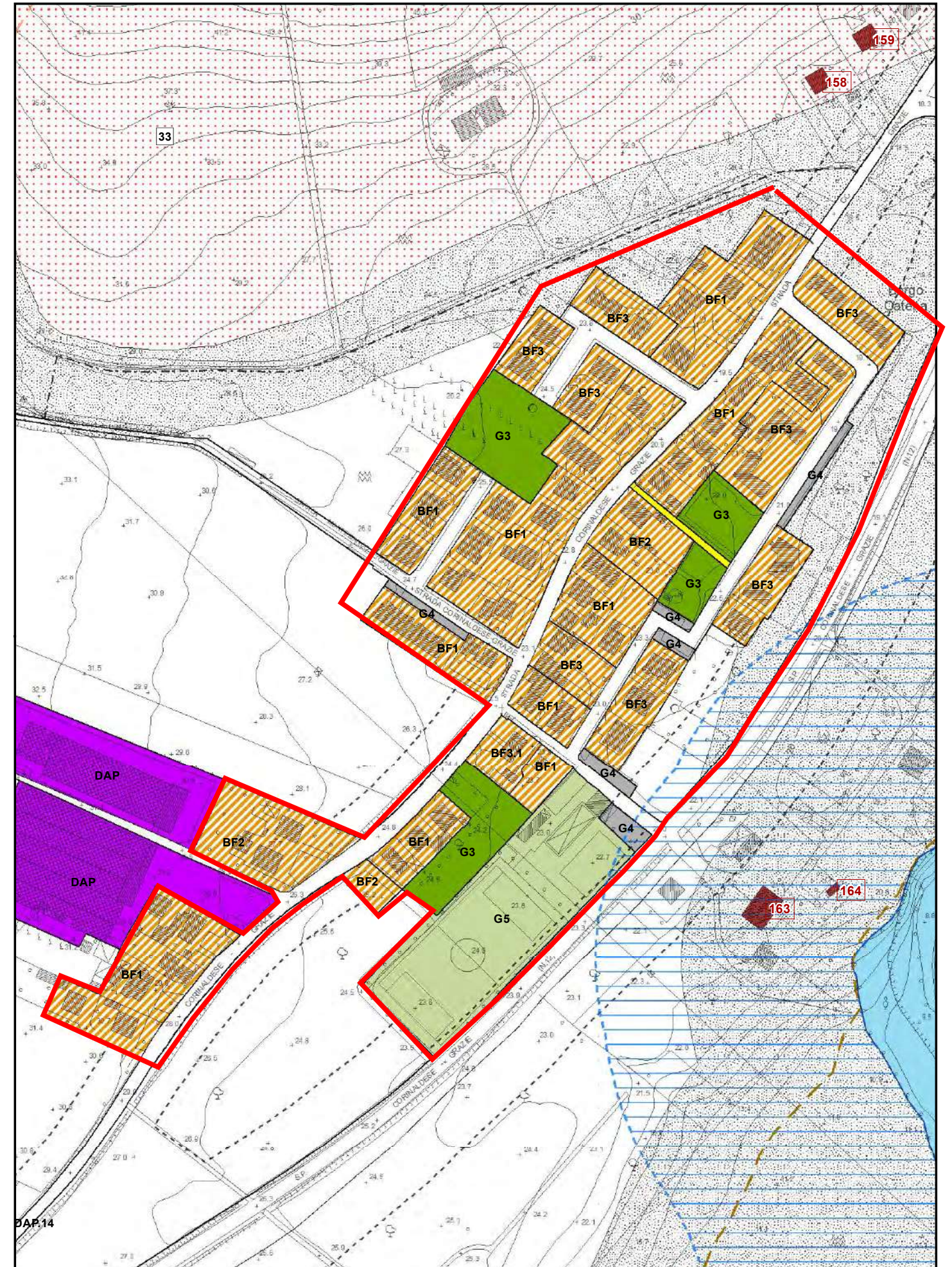
4.3 Informatizzazione piani delle frazioni (Borgo Catena)



PRG vigente

area in variante

1:4.000

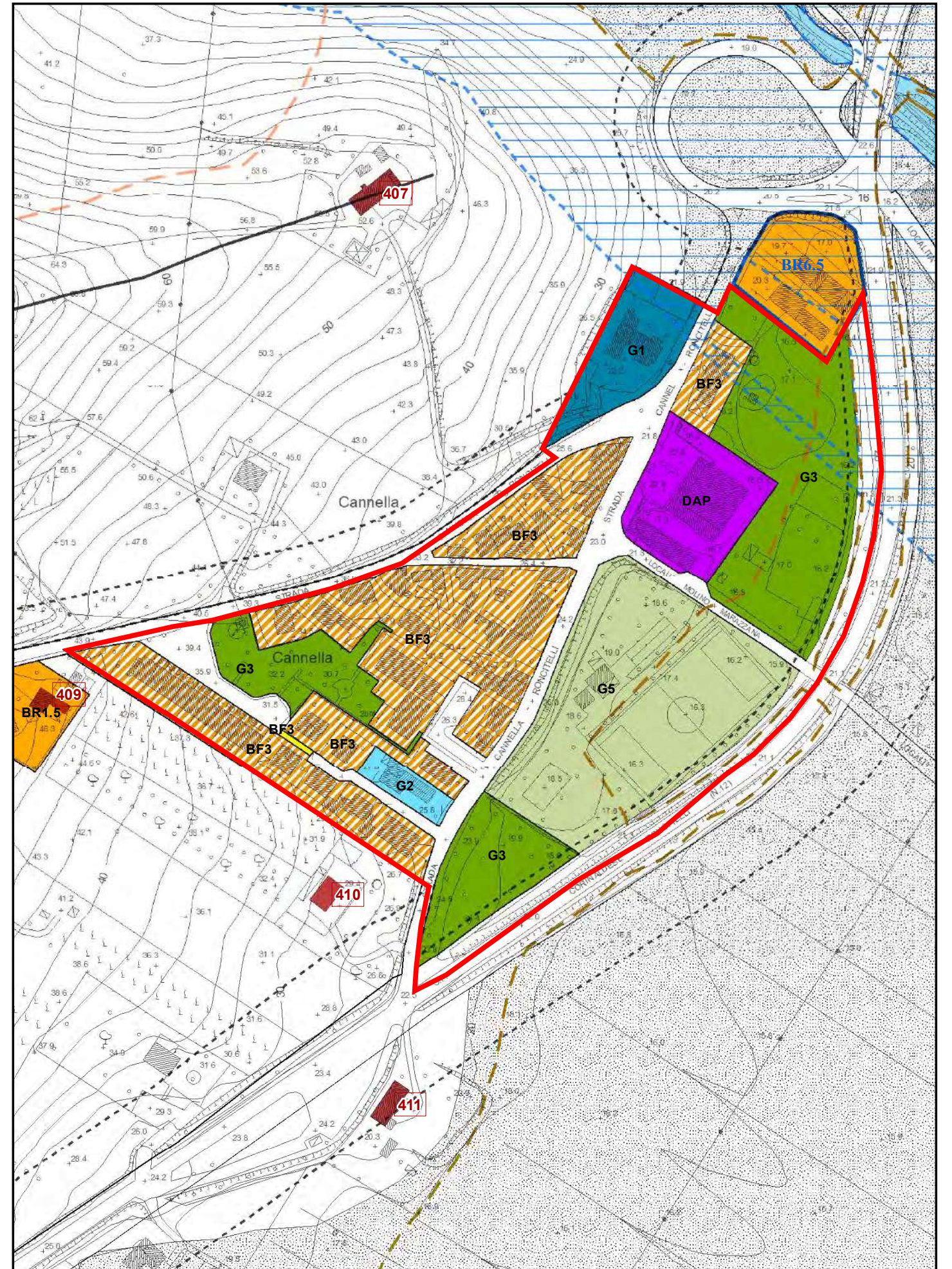
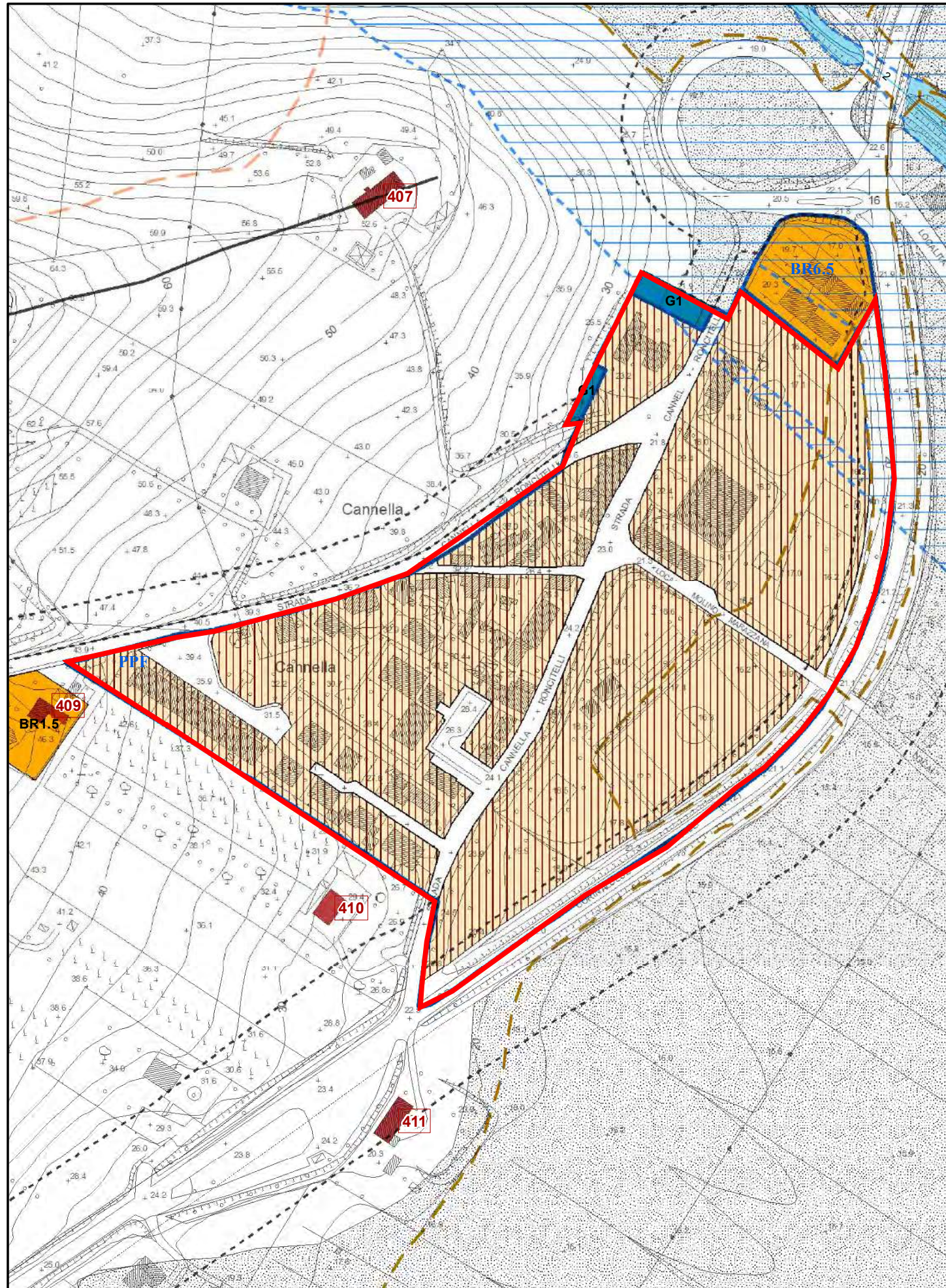


PRG variante

4.4 Informatizzazione piani delle frazioni (Cannella)

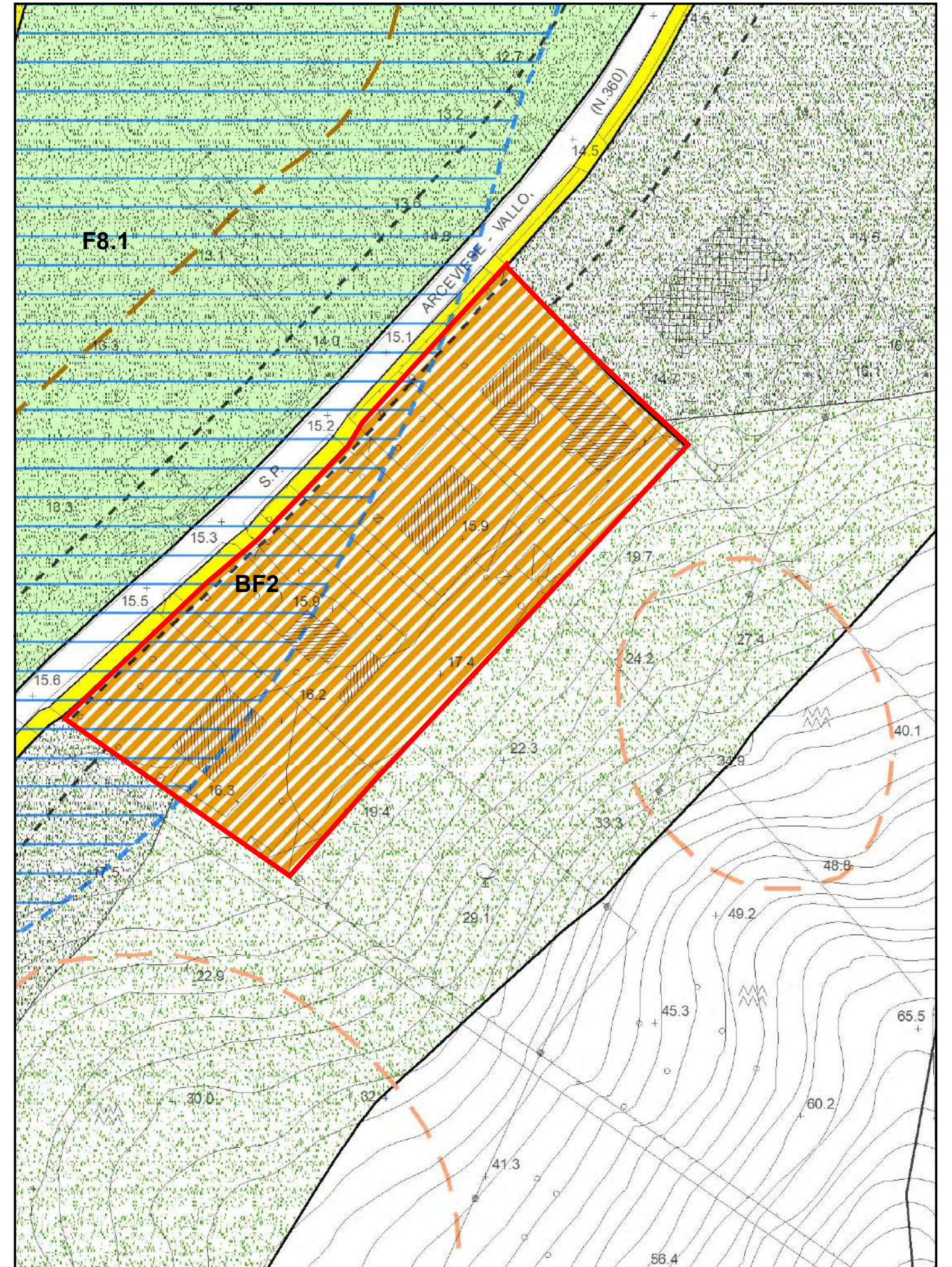
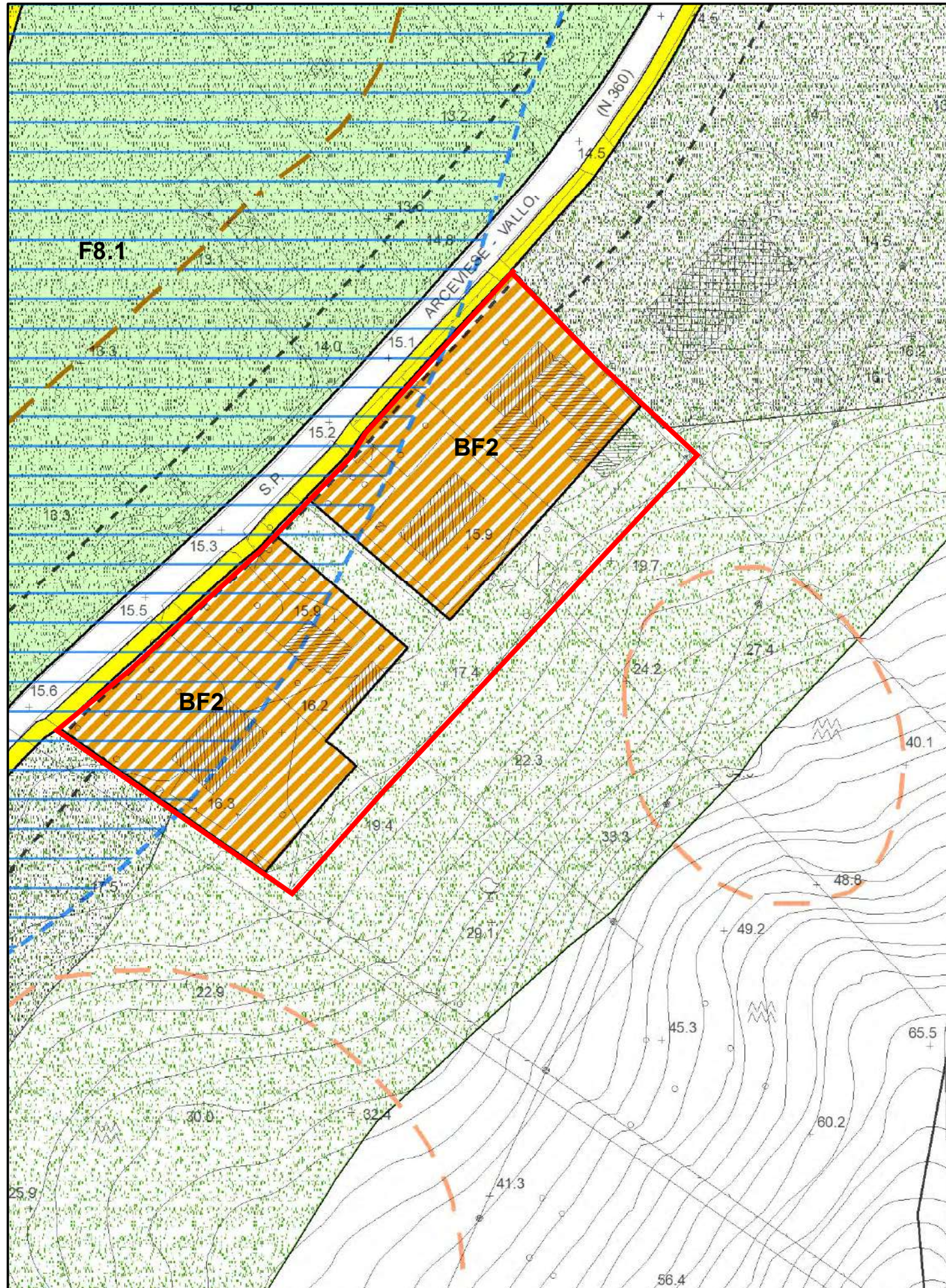
area in variante

1:3.500



PRG vigente

PRG variante

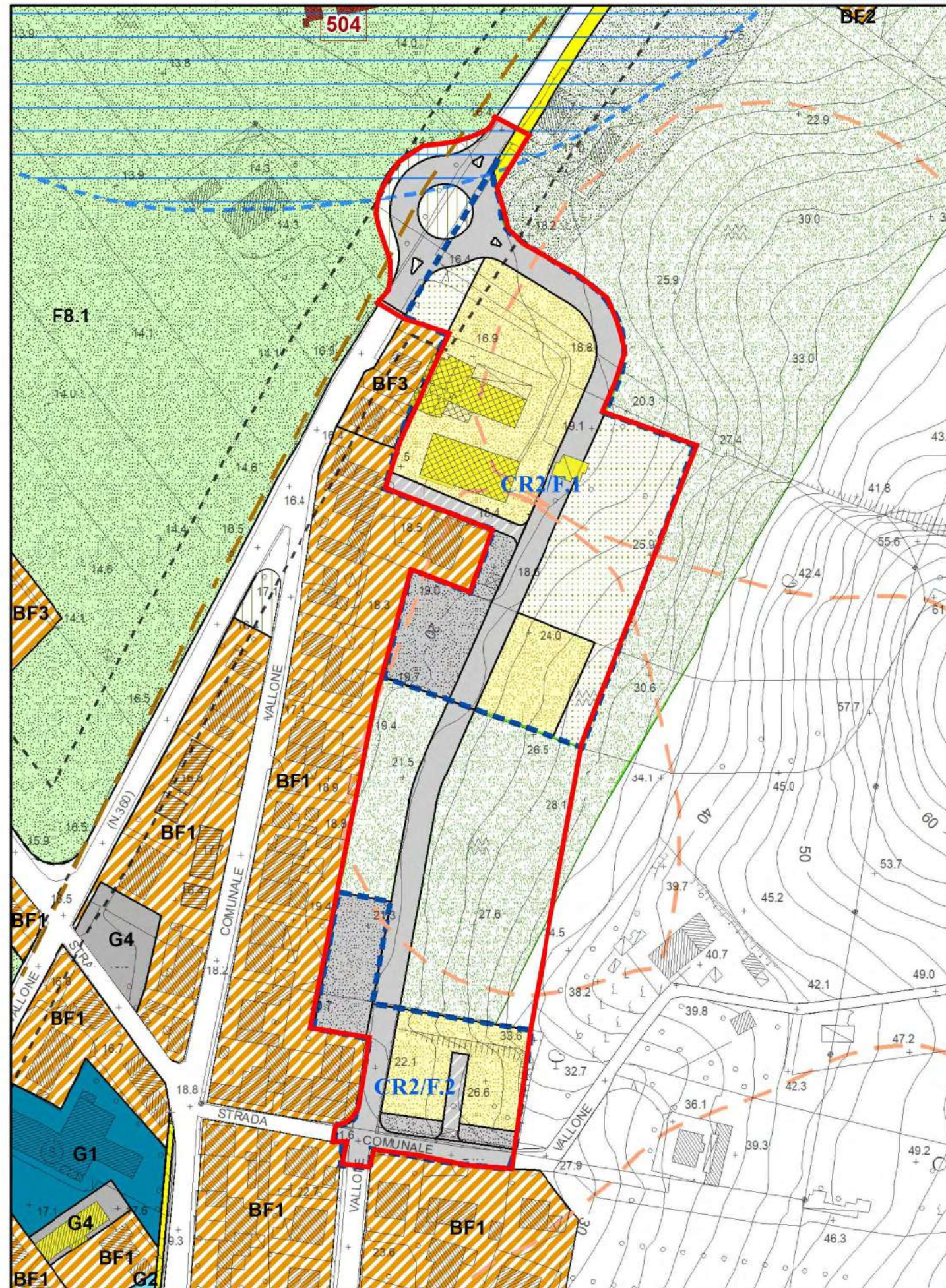


PRG vigente

PRG variante

4.6 Revisione comparti in località Vallone

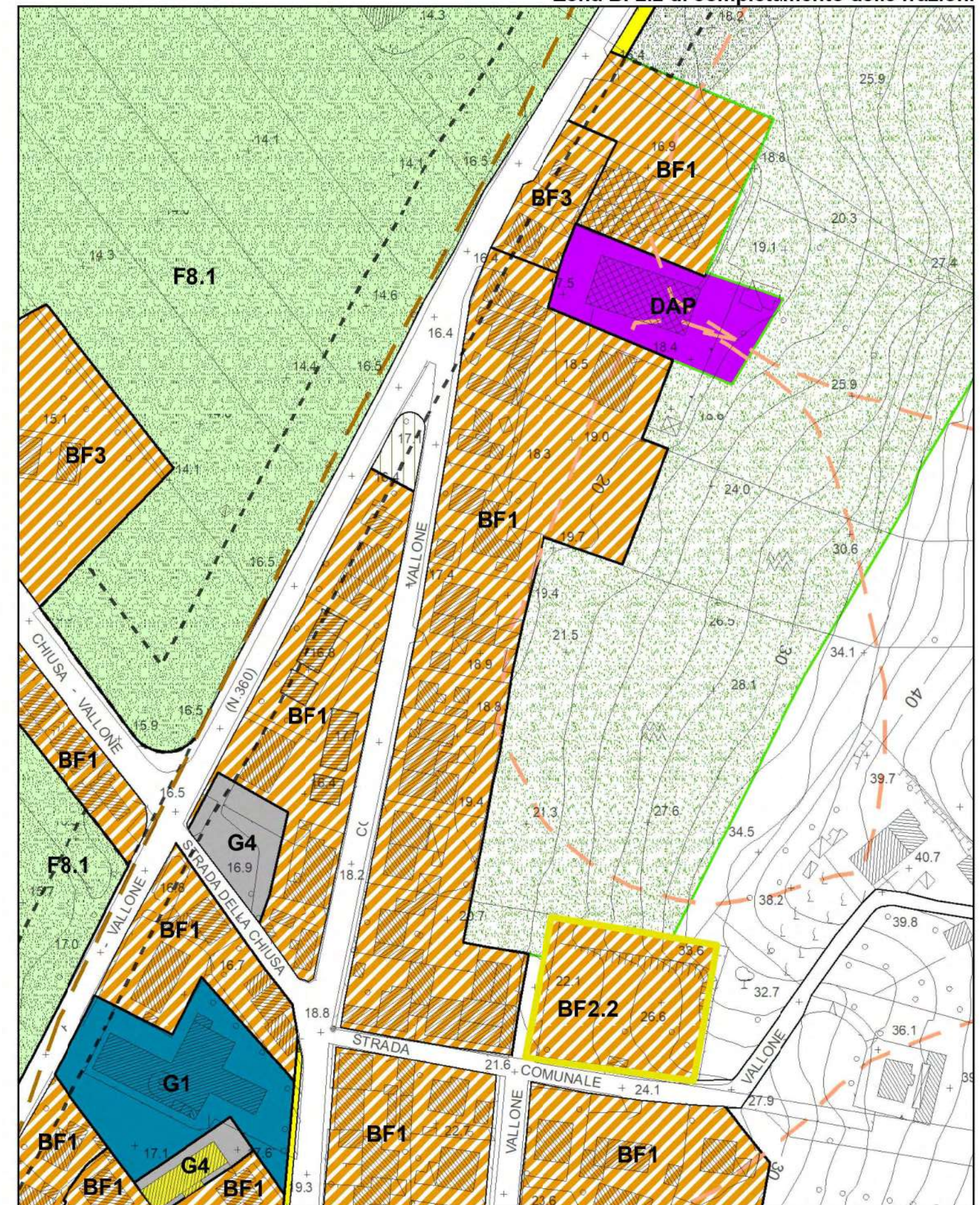
area in variante



PRG vigente

ambito osservazione

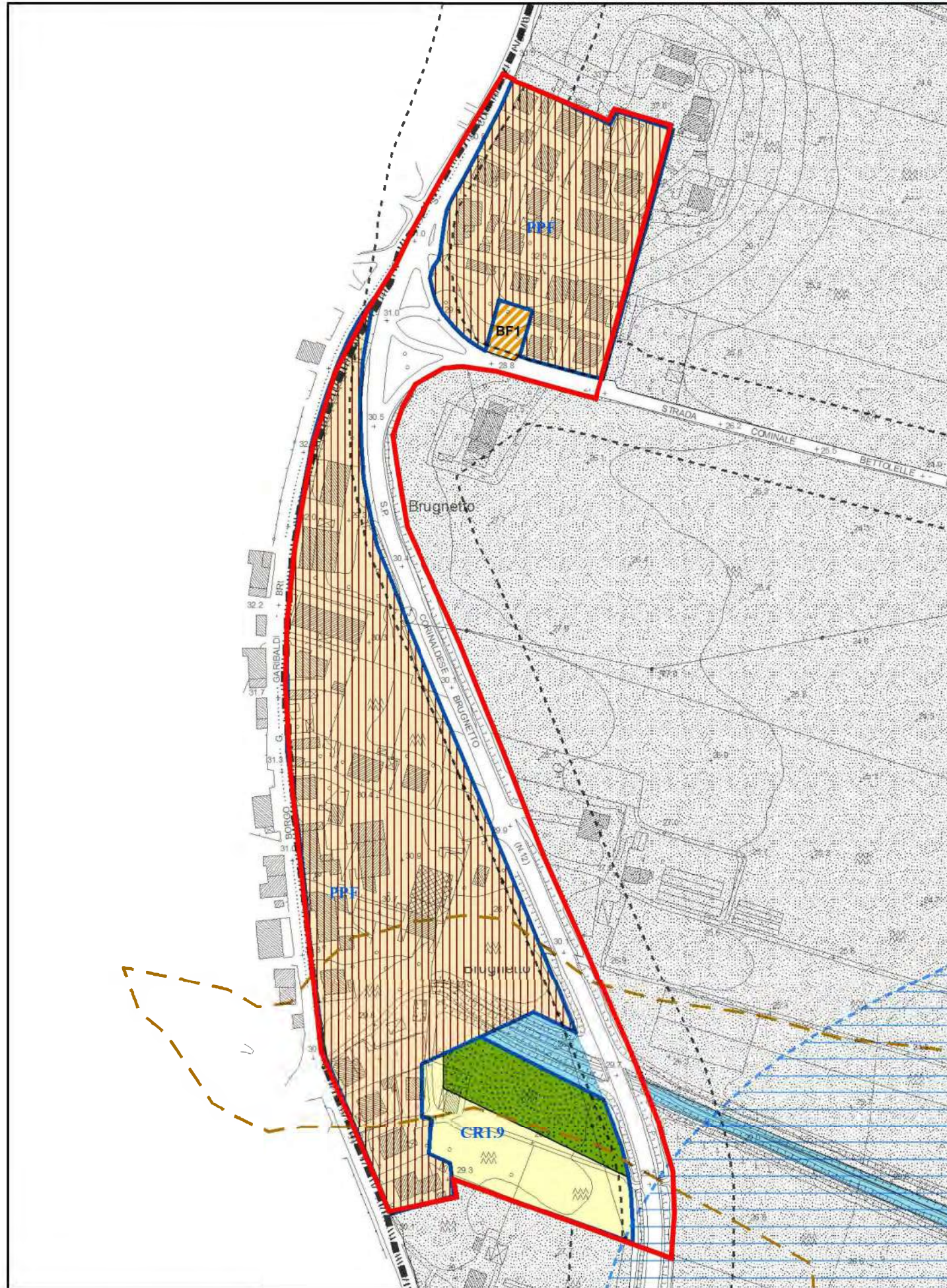
Zona BF2.2 di completamento delle frazioni



PRG variante

4.7 Informatizzazione piani delle frazioni (Brugnetto)

area in variante



PRG vigente

Osservazione numero

32

PRG approvato
stralcio Tavola P4.30
scala 1:1.500

Zona E agricola
Zona BF1 di completamento delle frazioni
Zona BF3 di completamento delle frazioni

ambito osservazione

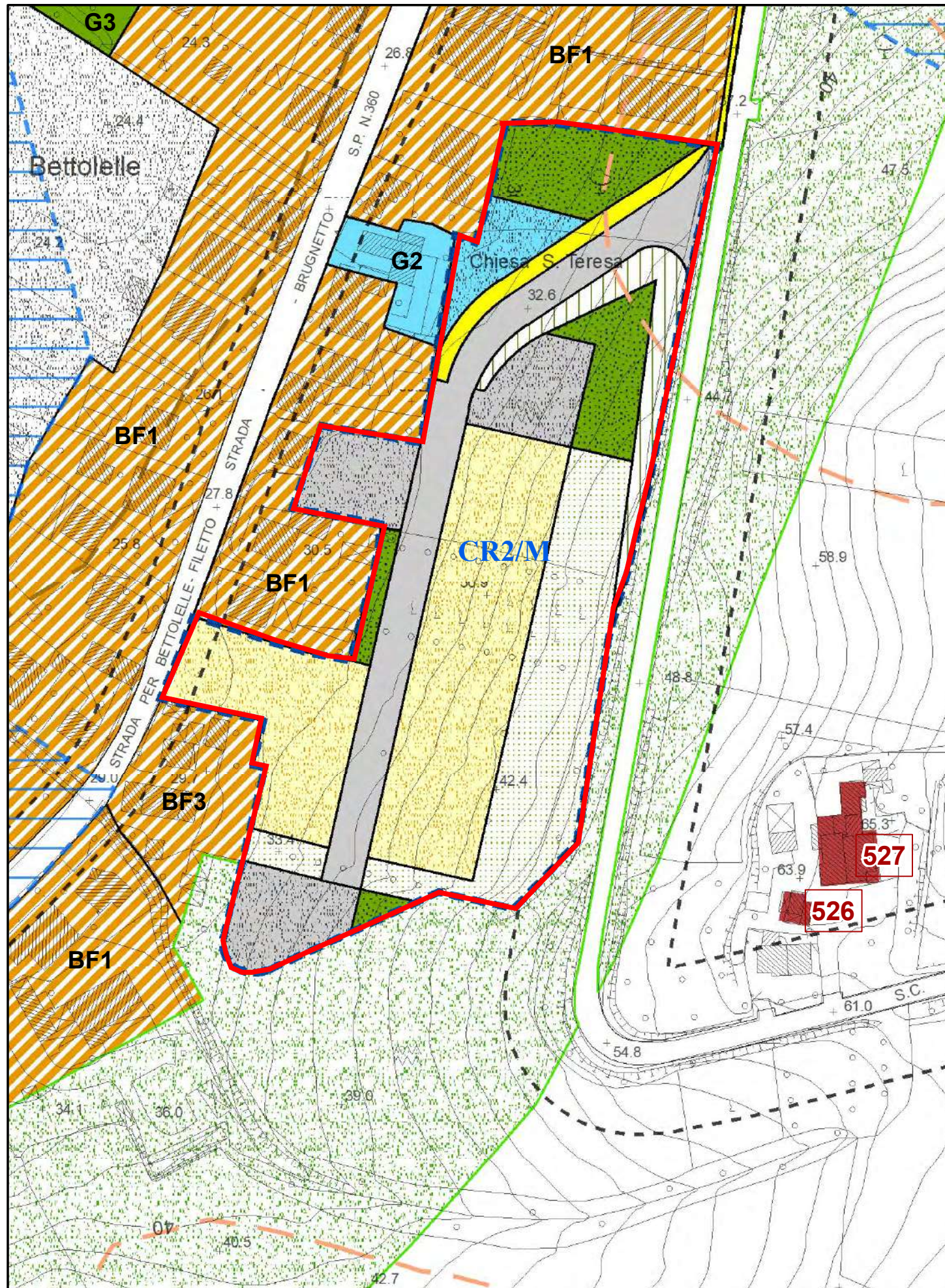


PRG variante

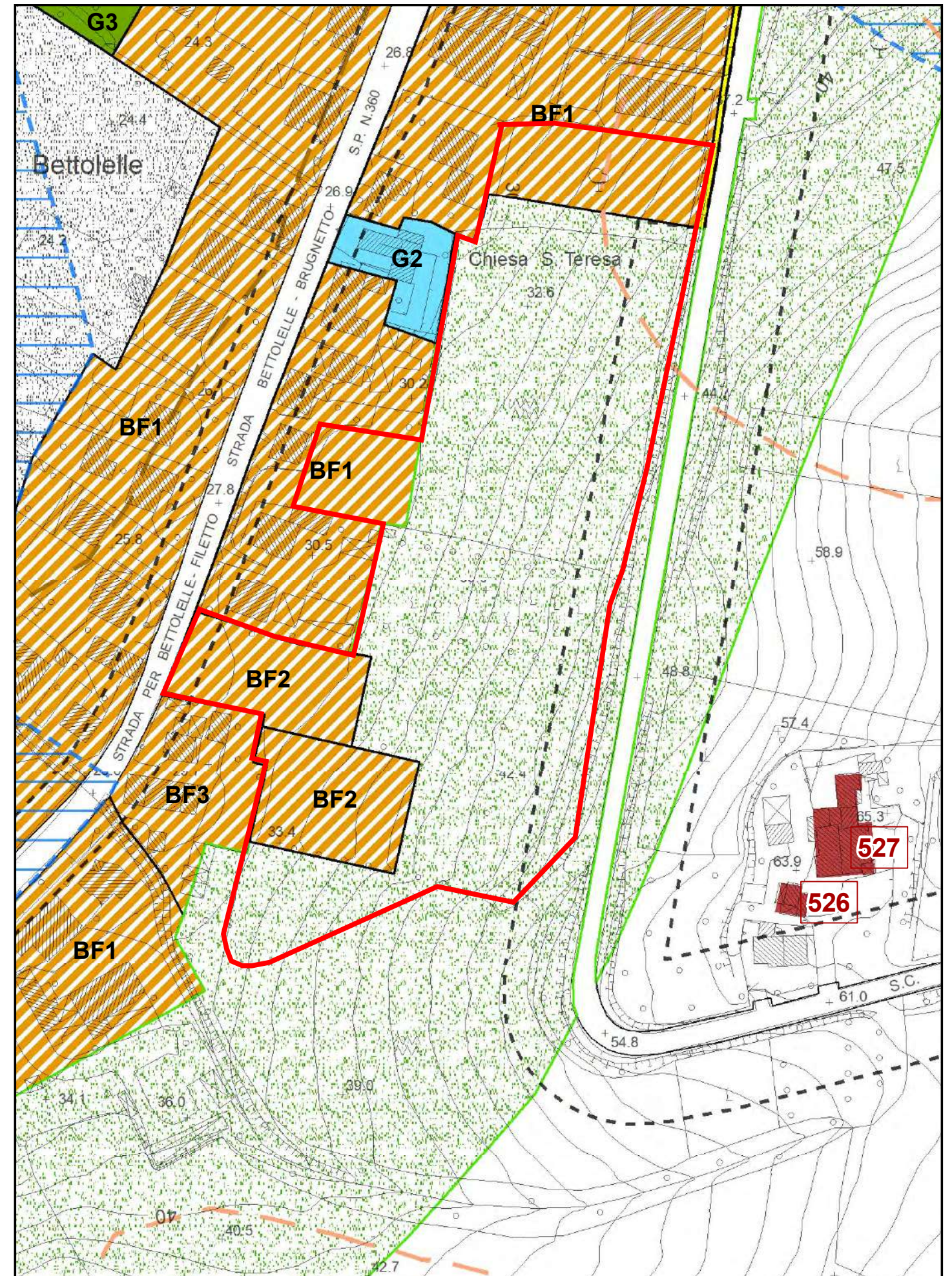
4.8 Bettolle: revisione zona di espansione (ex comparto CR2/M)

area in variante

1:2.000



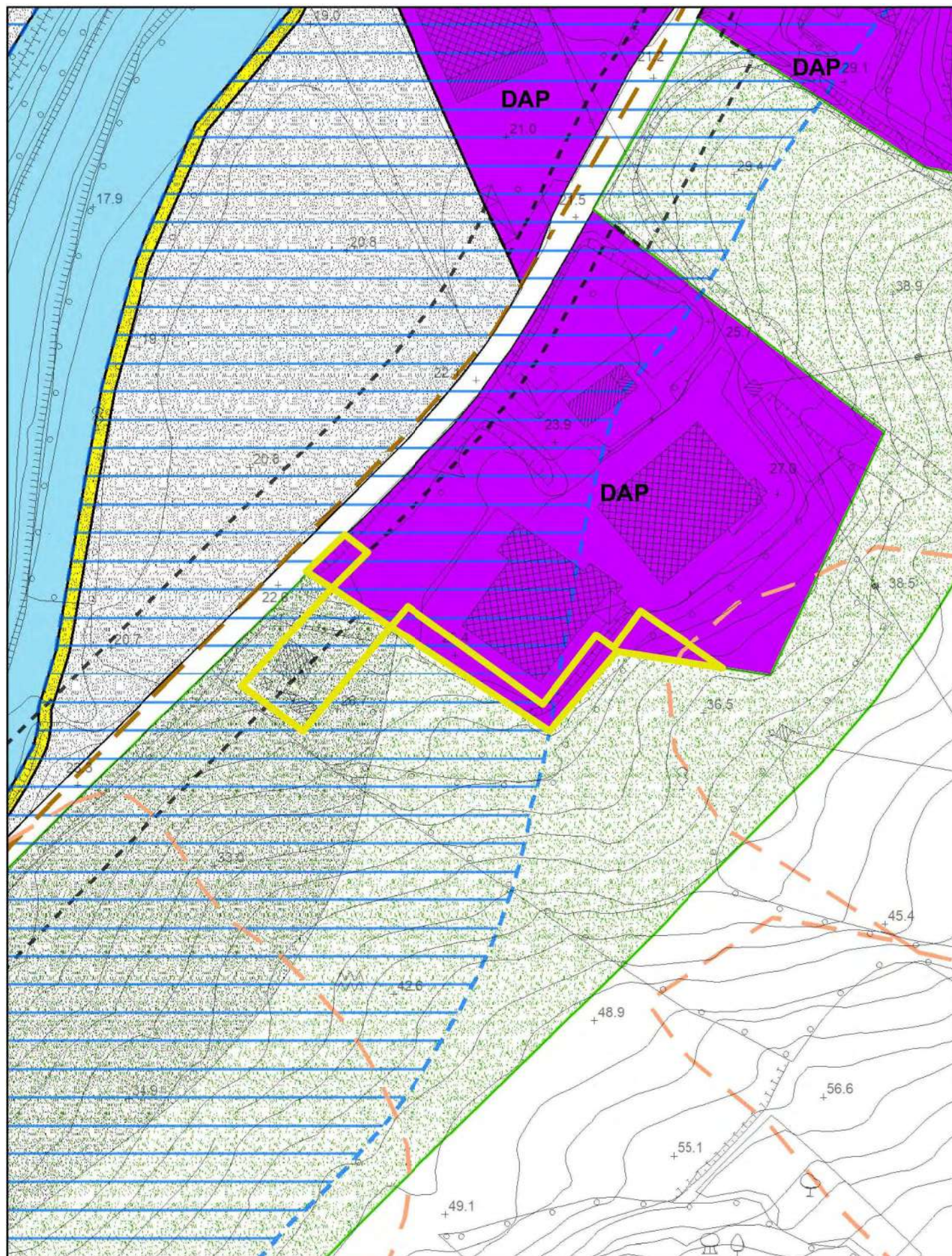
PRG vigente



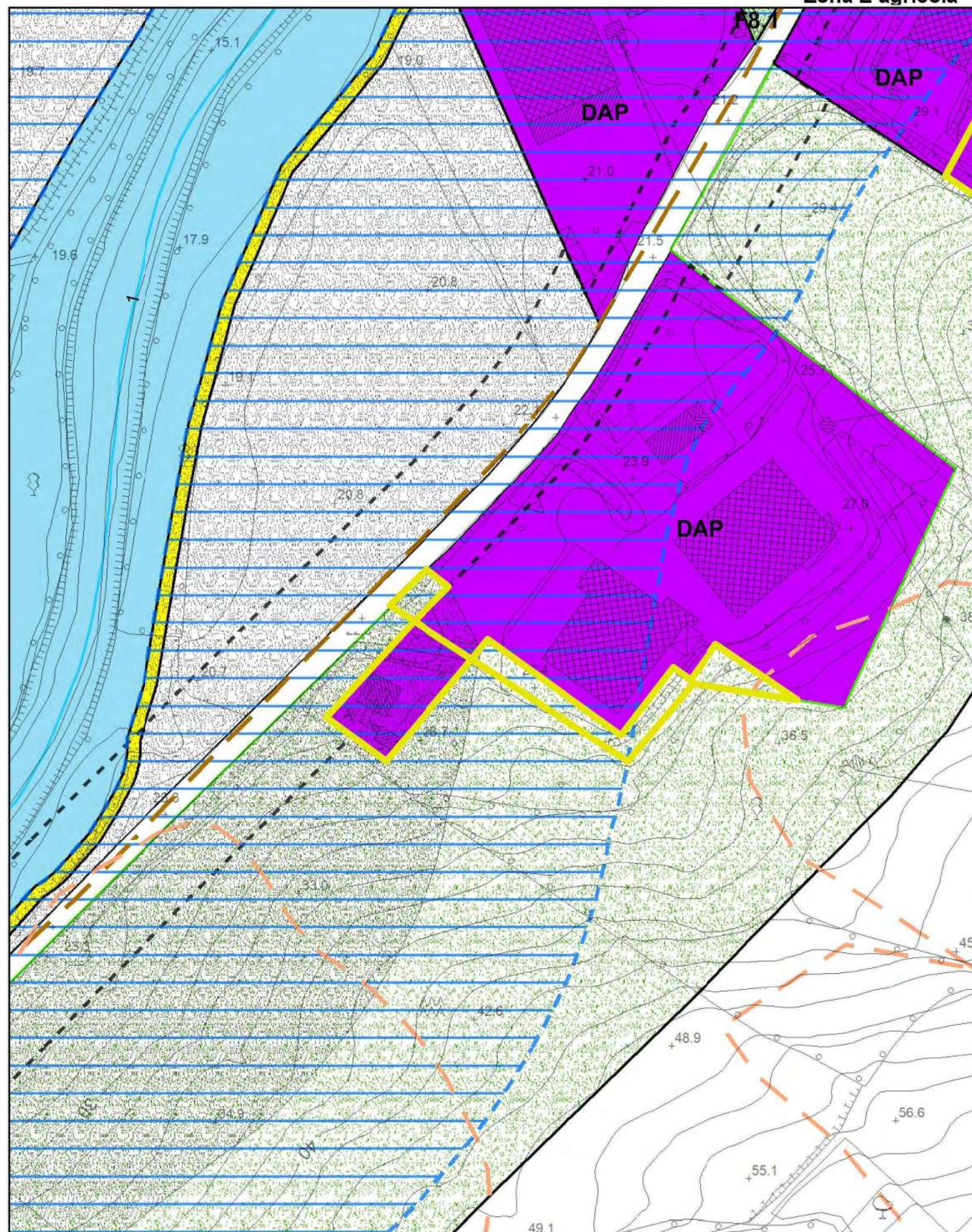
PRG variante

Zona DAP per attività produttive
Zona E agricola

ambito osservazione



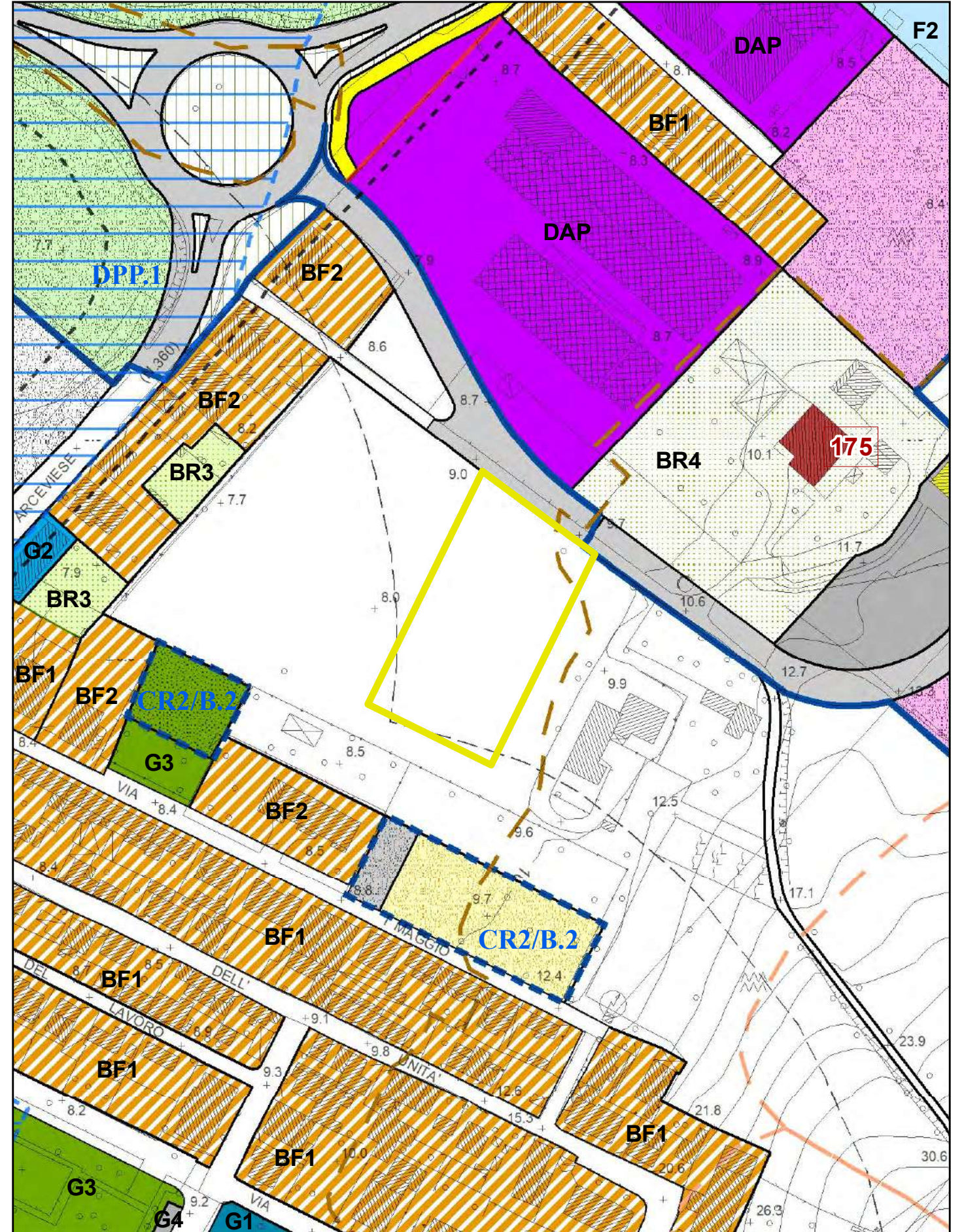
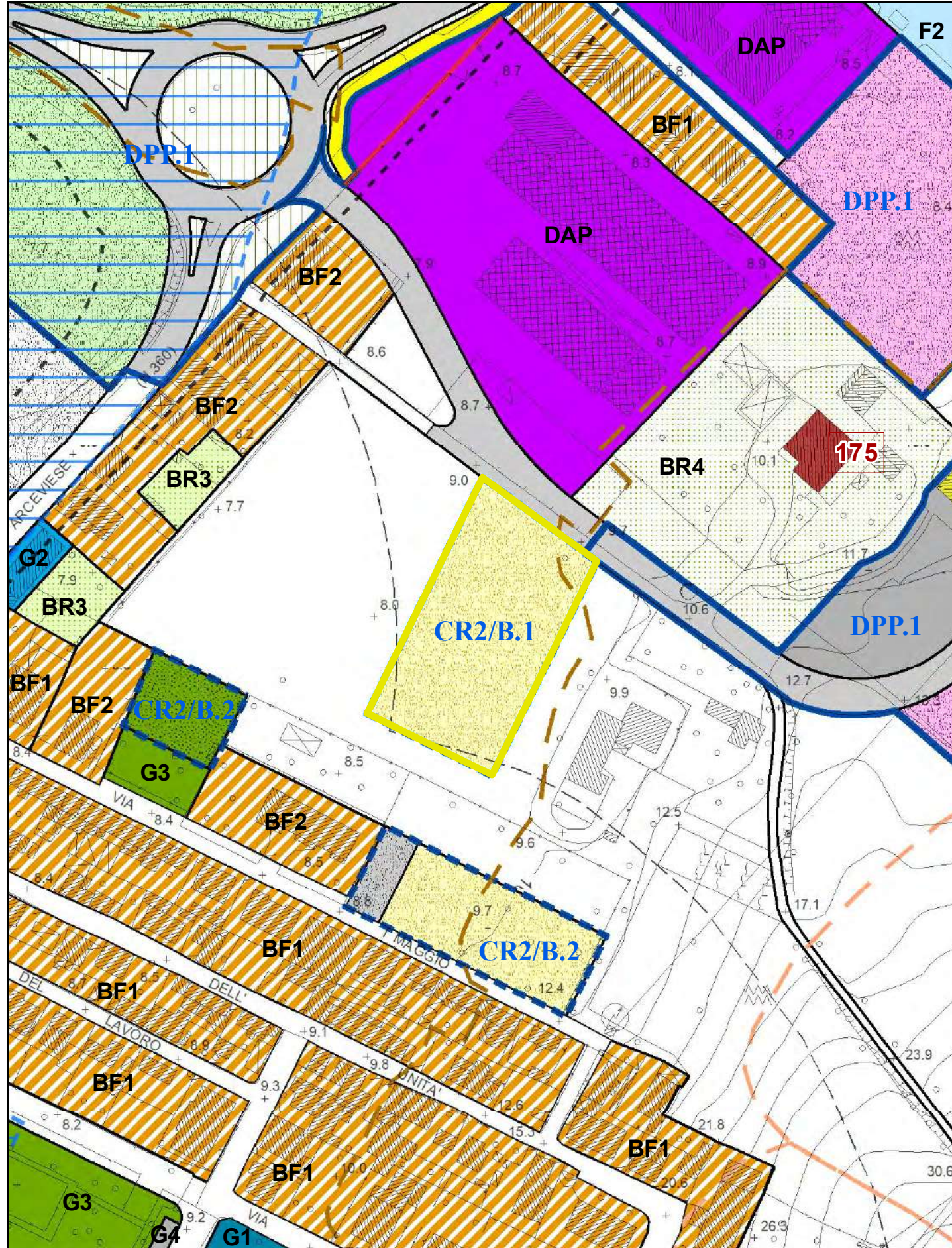
Zona DAP per attività produttive
Zona E agricola



ambito osservazione


Zona CR2/B.1 di espansione residenziale con schede di dettaglio

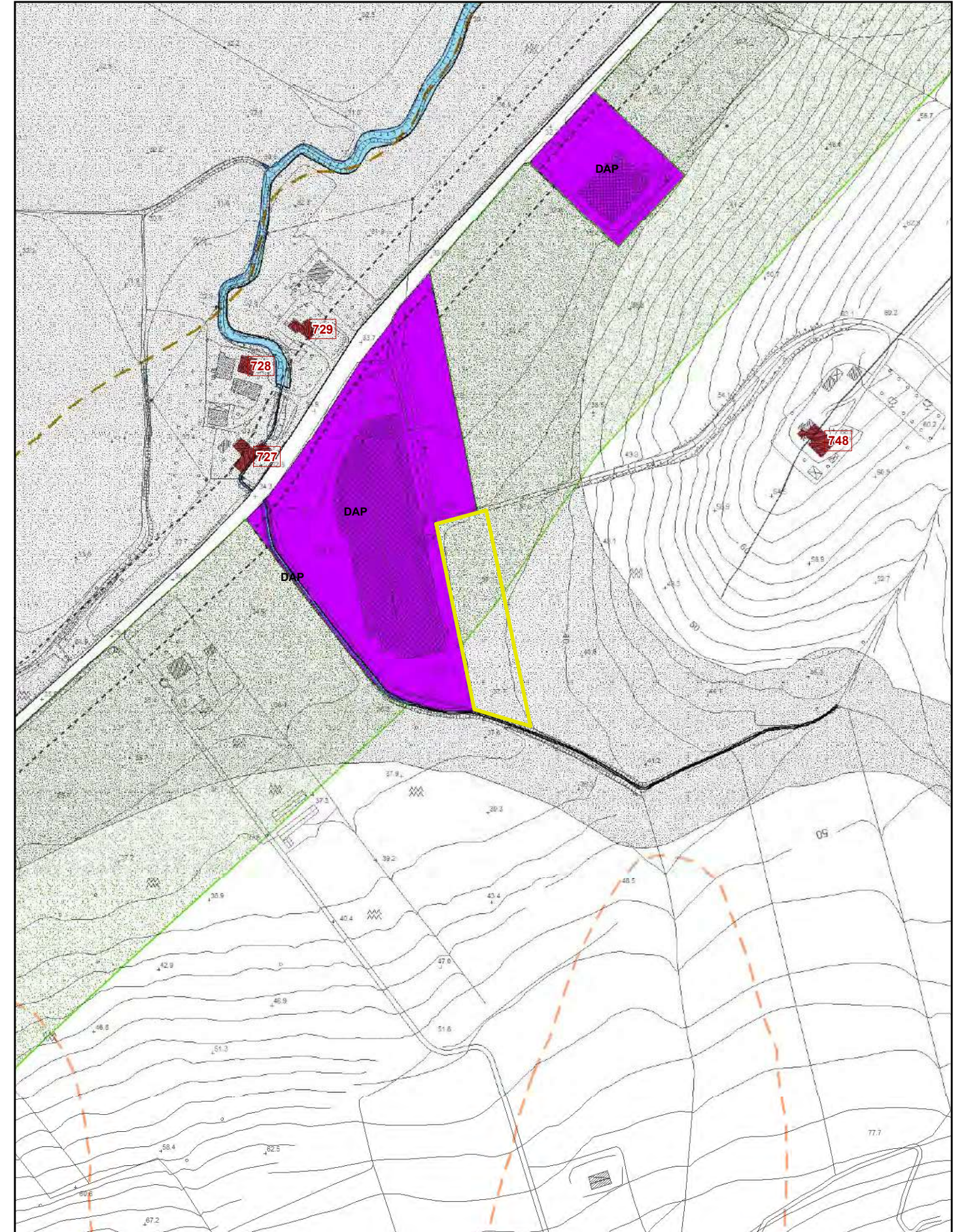
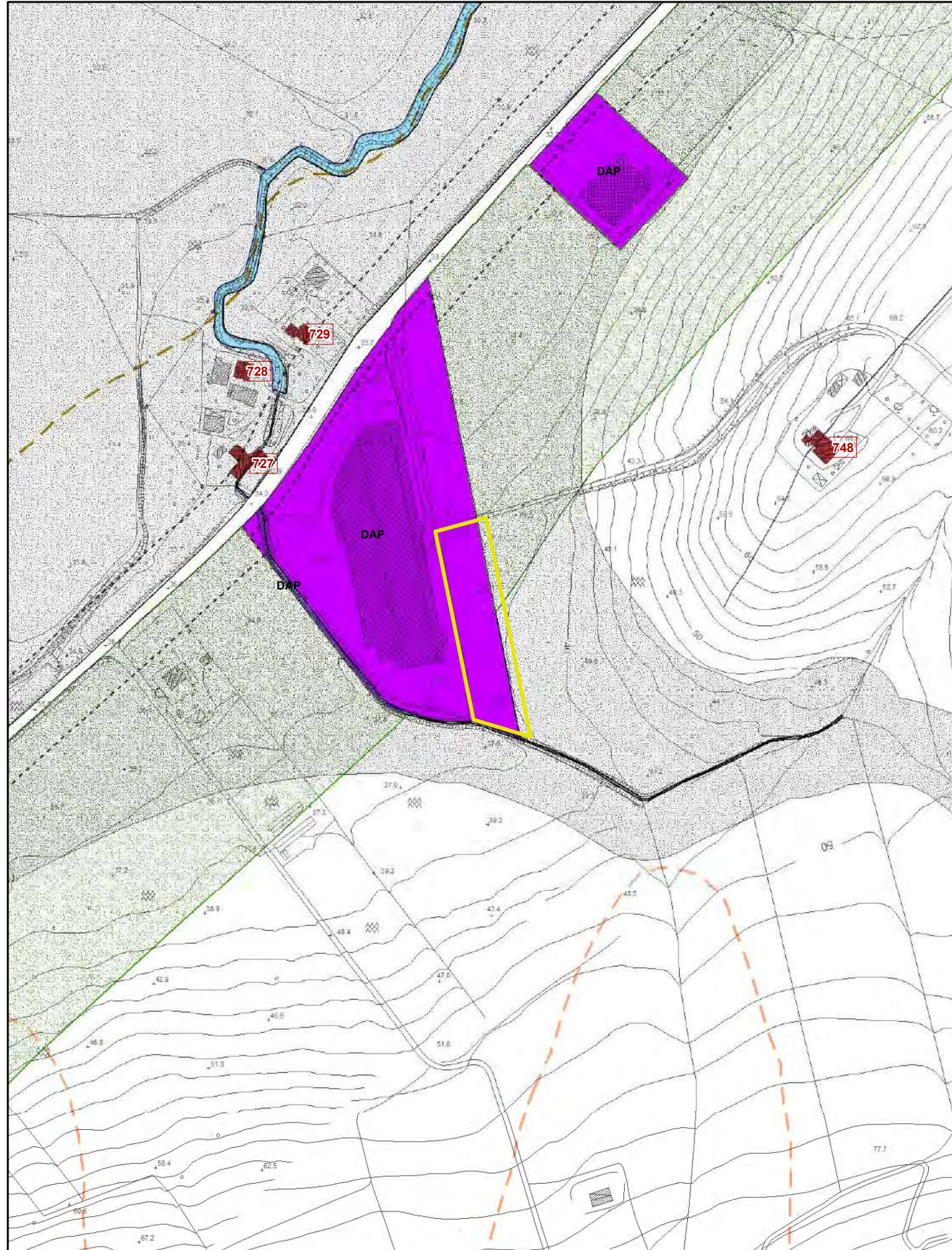
Zona E agricola



Zona DAP per attività produttive

Zona E agricola

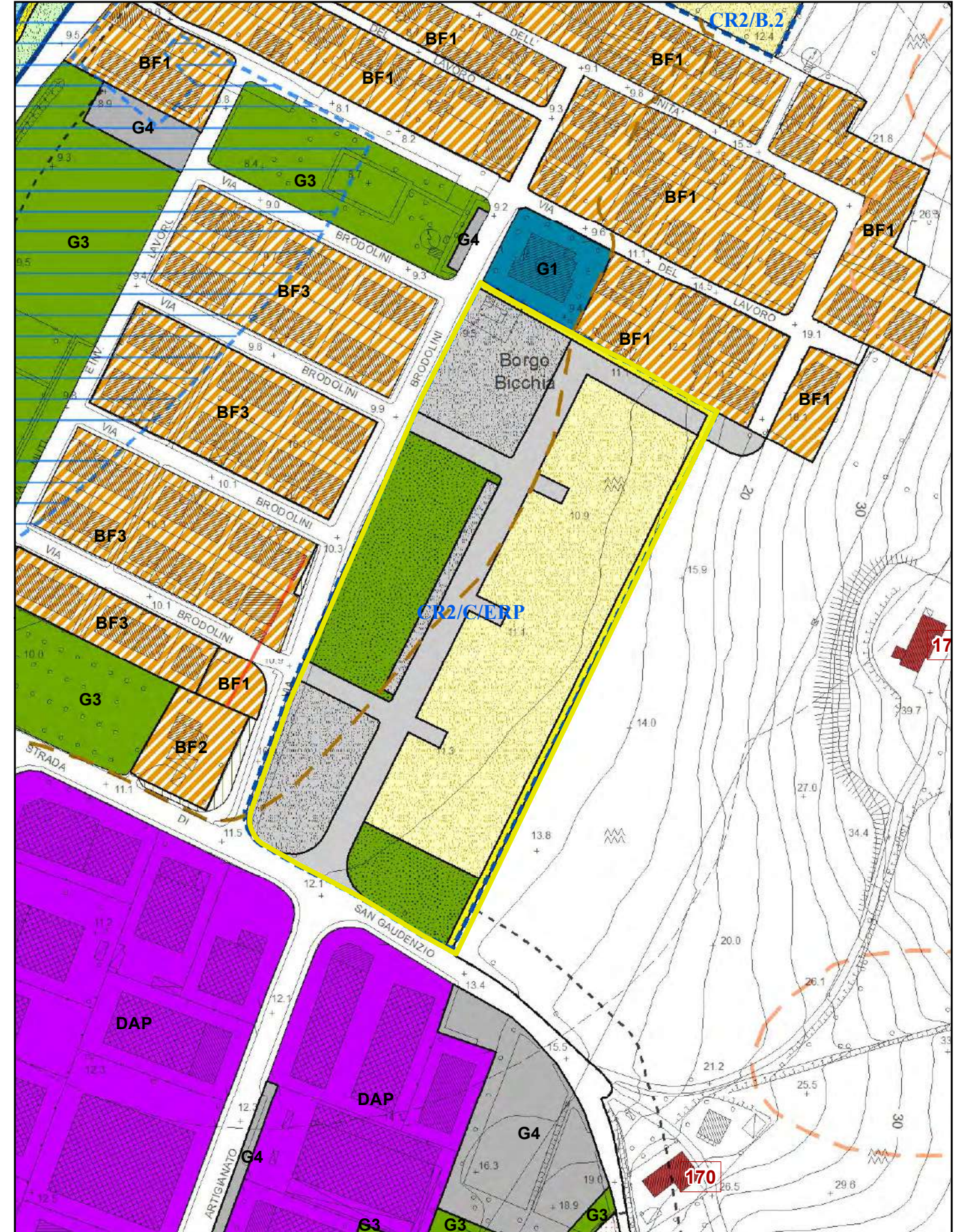
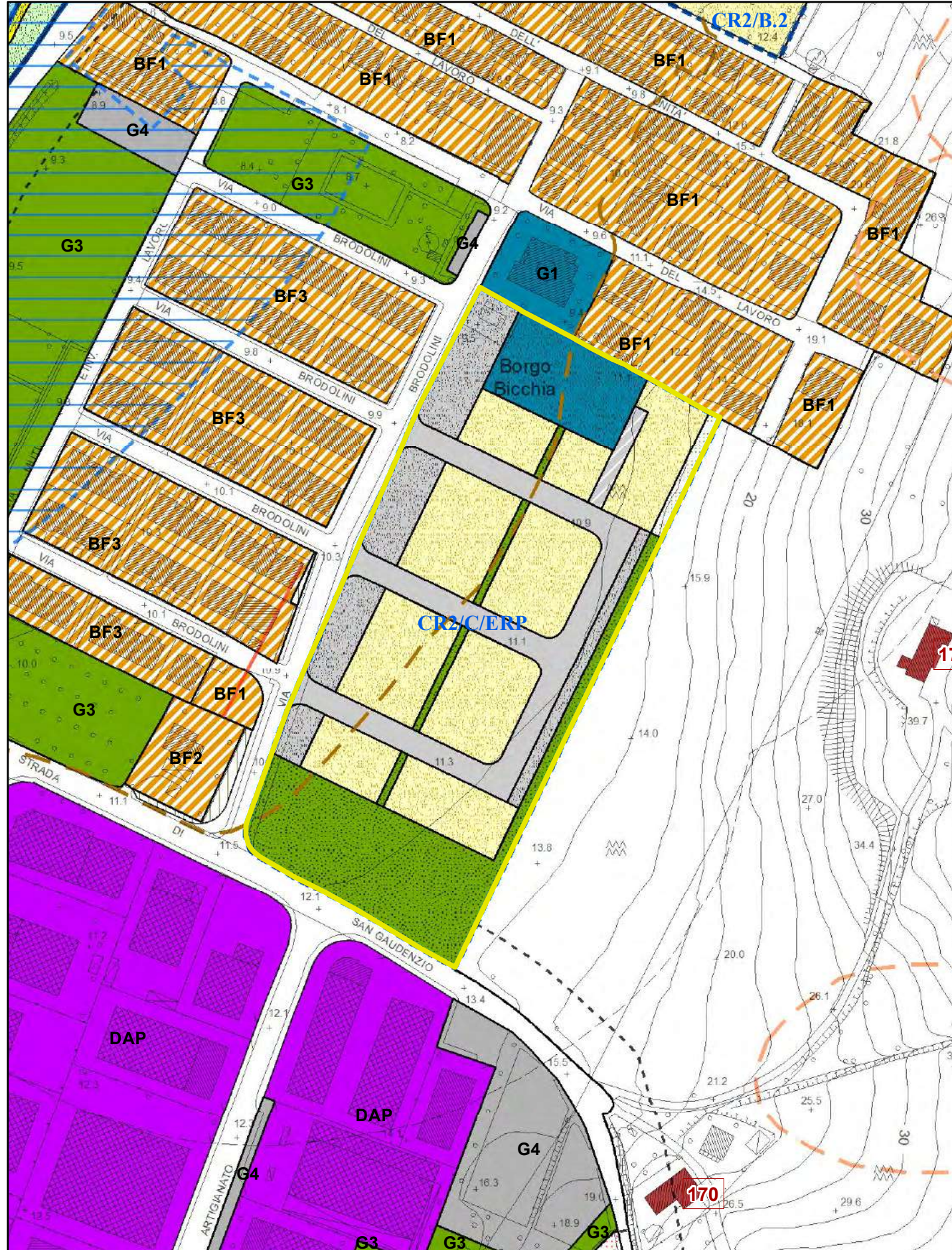
 ambito osservazione



ambito osservazione

Zona CR2/C/ERP di espansione con schede di dettaglio

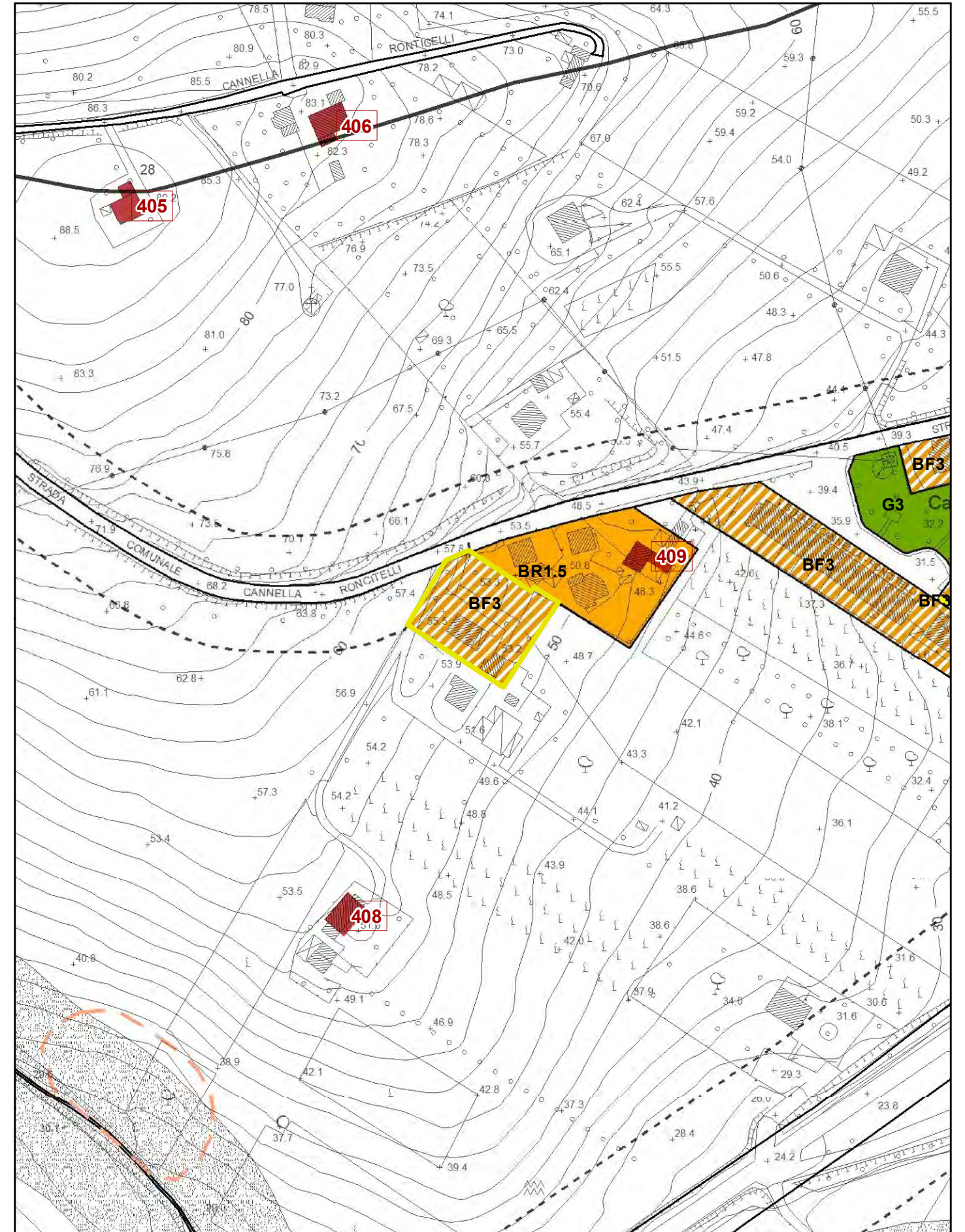
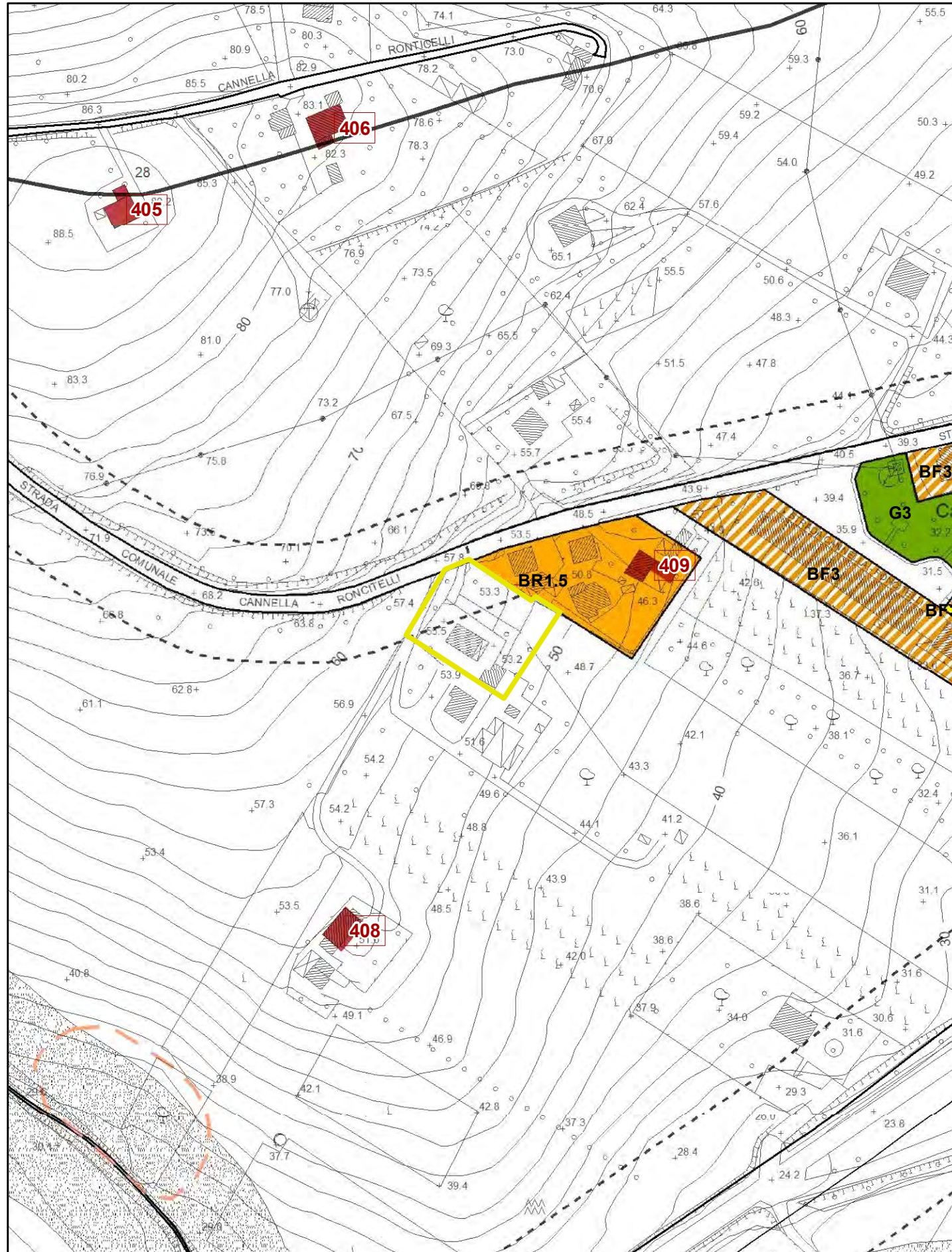
Zona CR2/C/ERP di espansione con schede di dettaglio




ambito osservazione

Zona E agricola

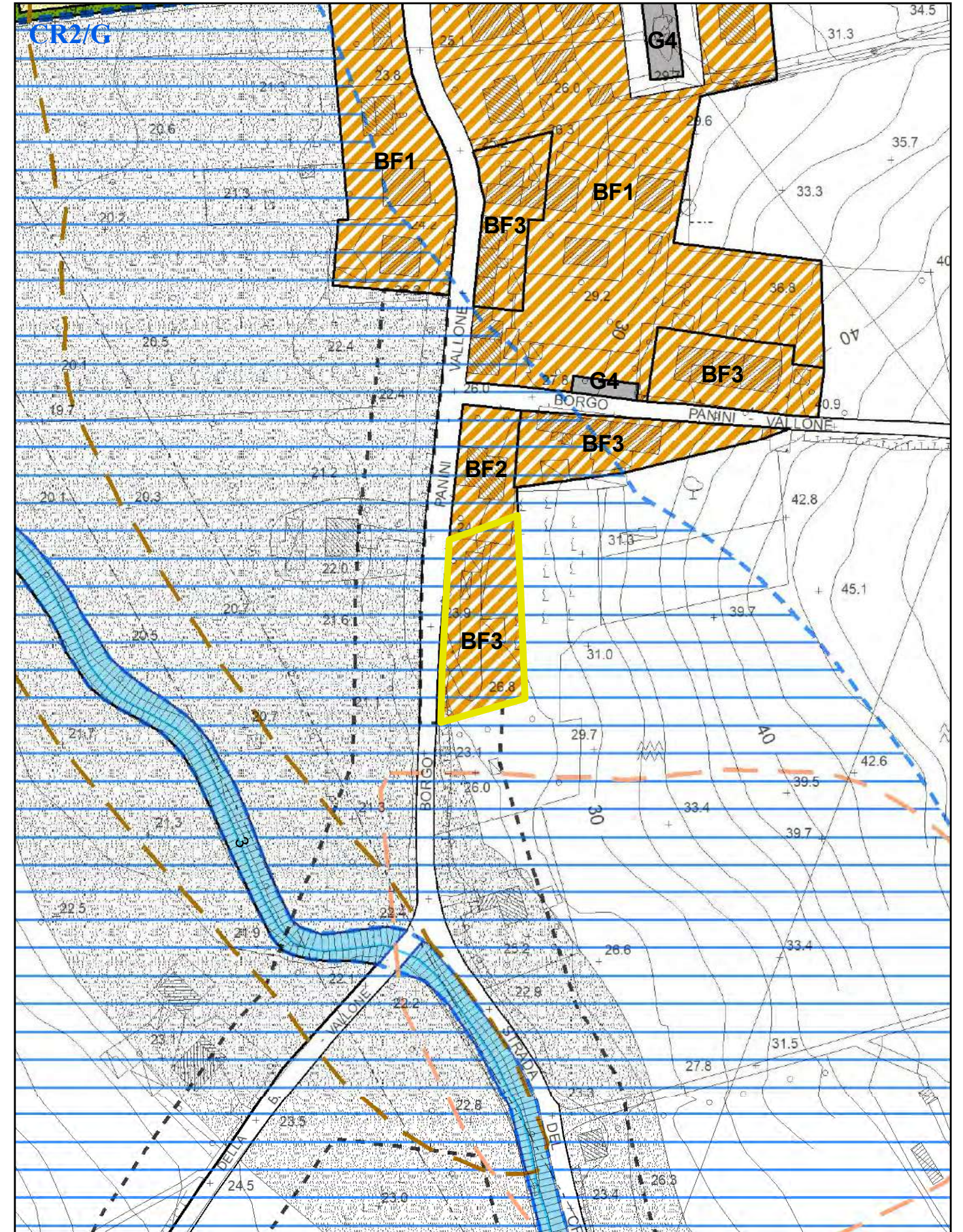
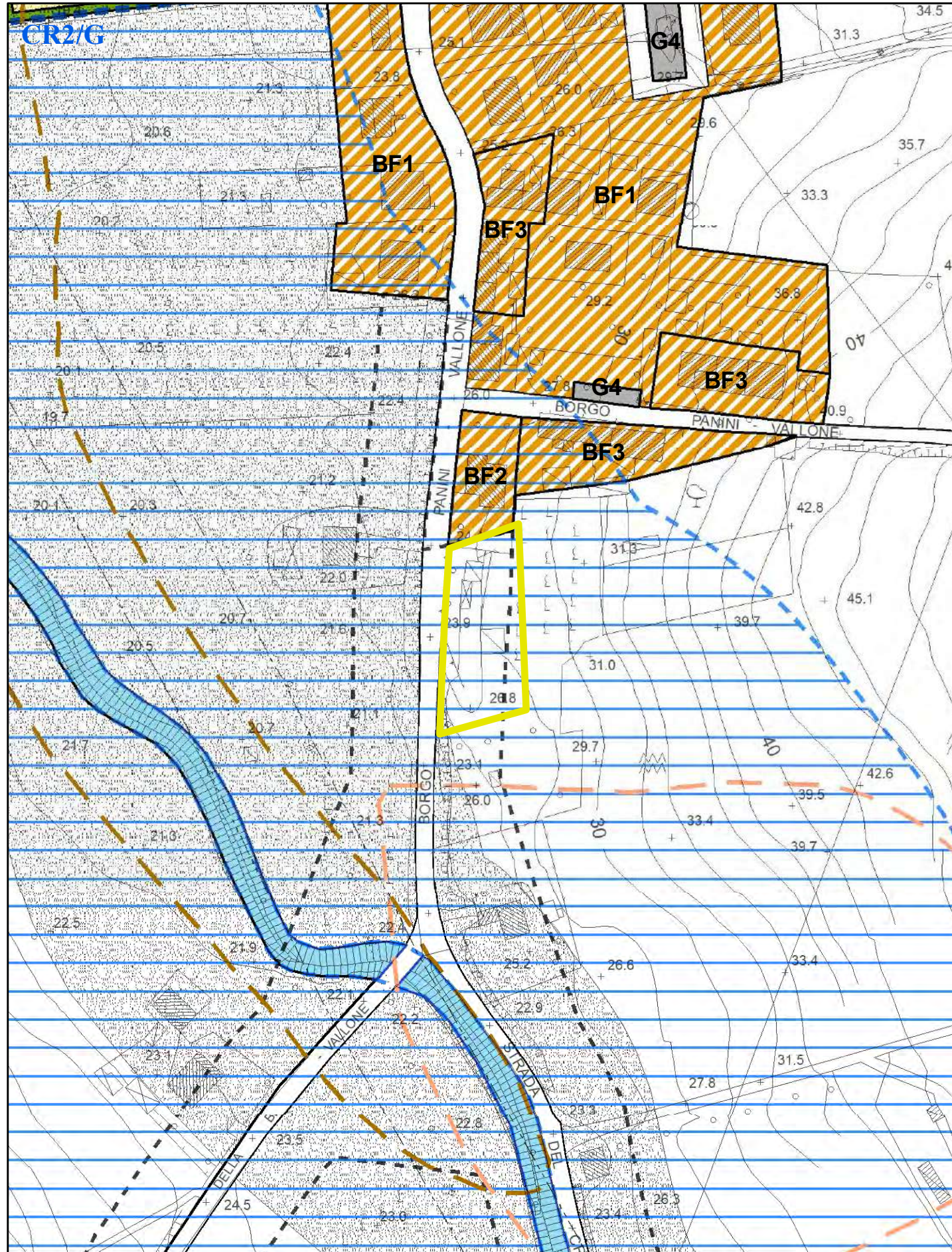
Zona BF3 di completamento delle frazioni



 ambito osservazione

Zona E agricola

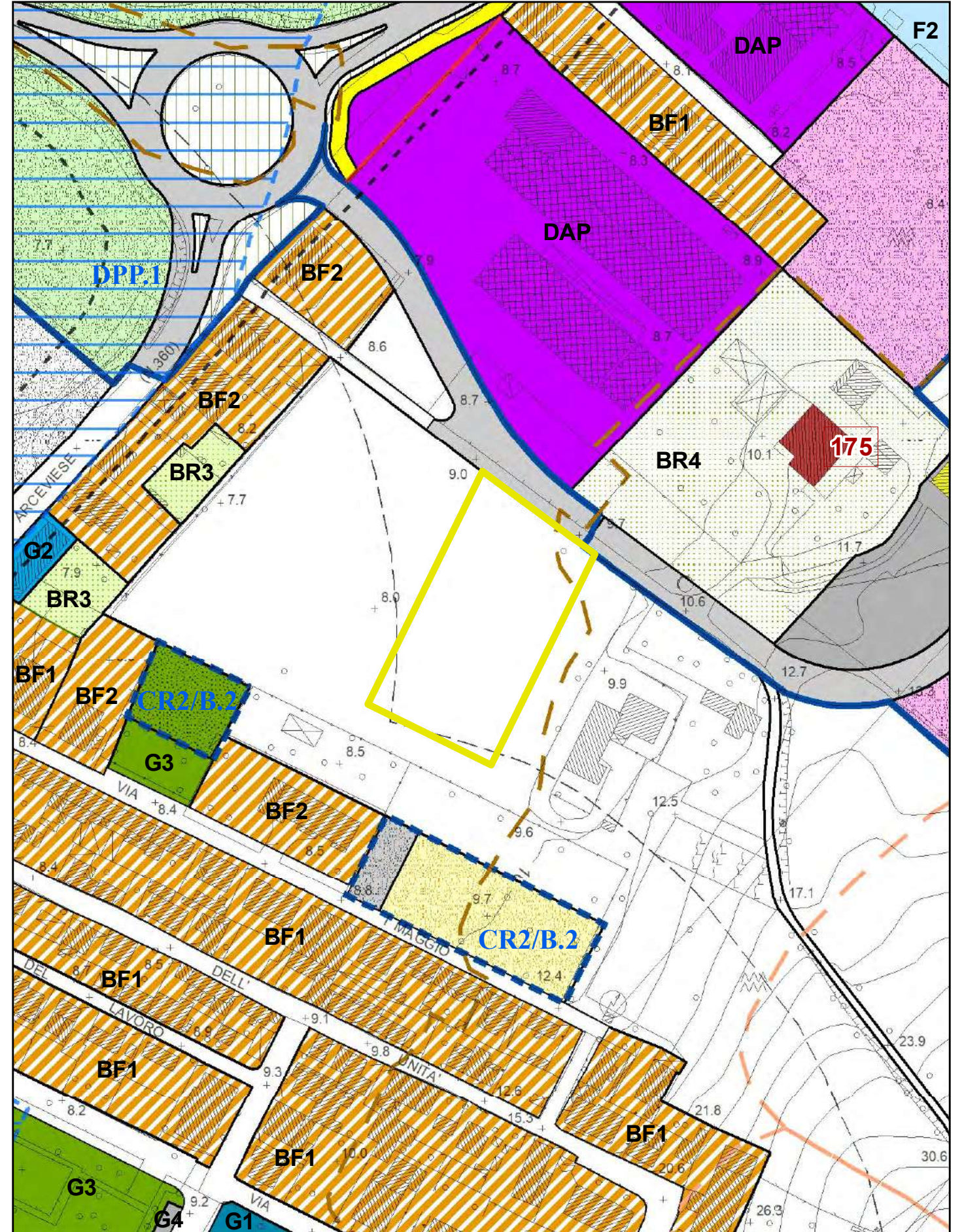
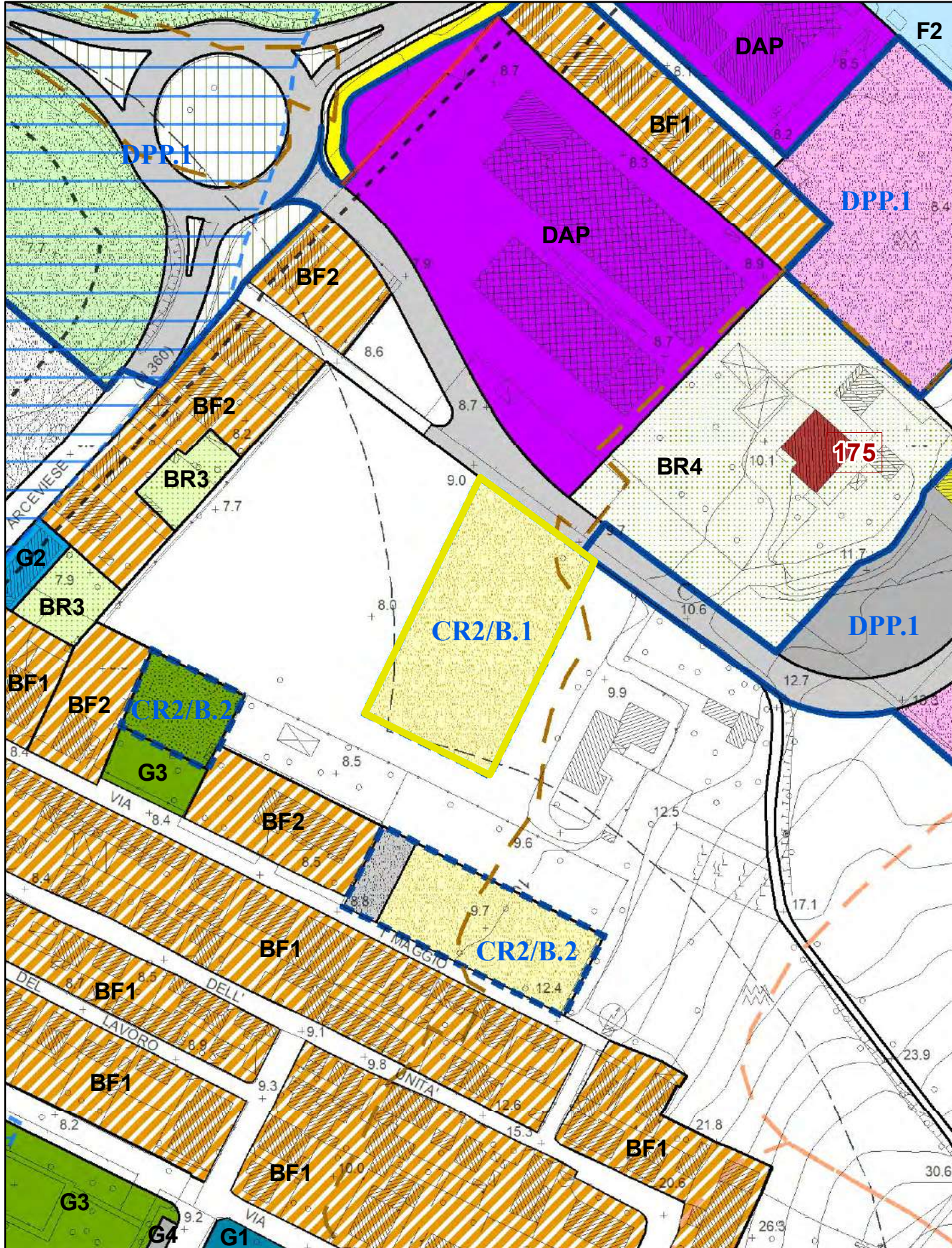
Zona BF3 di completamento delle frazioni



ambito osservazione

Zona CR2/B.1 di espansione residenziale con schede di dettaglio

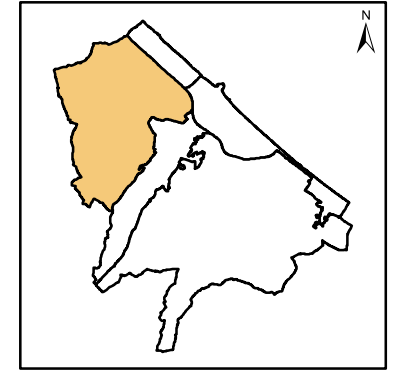
Zona E agricola



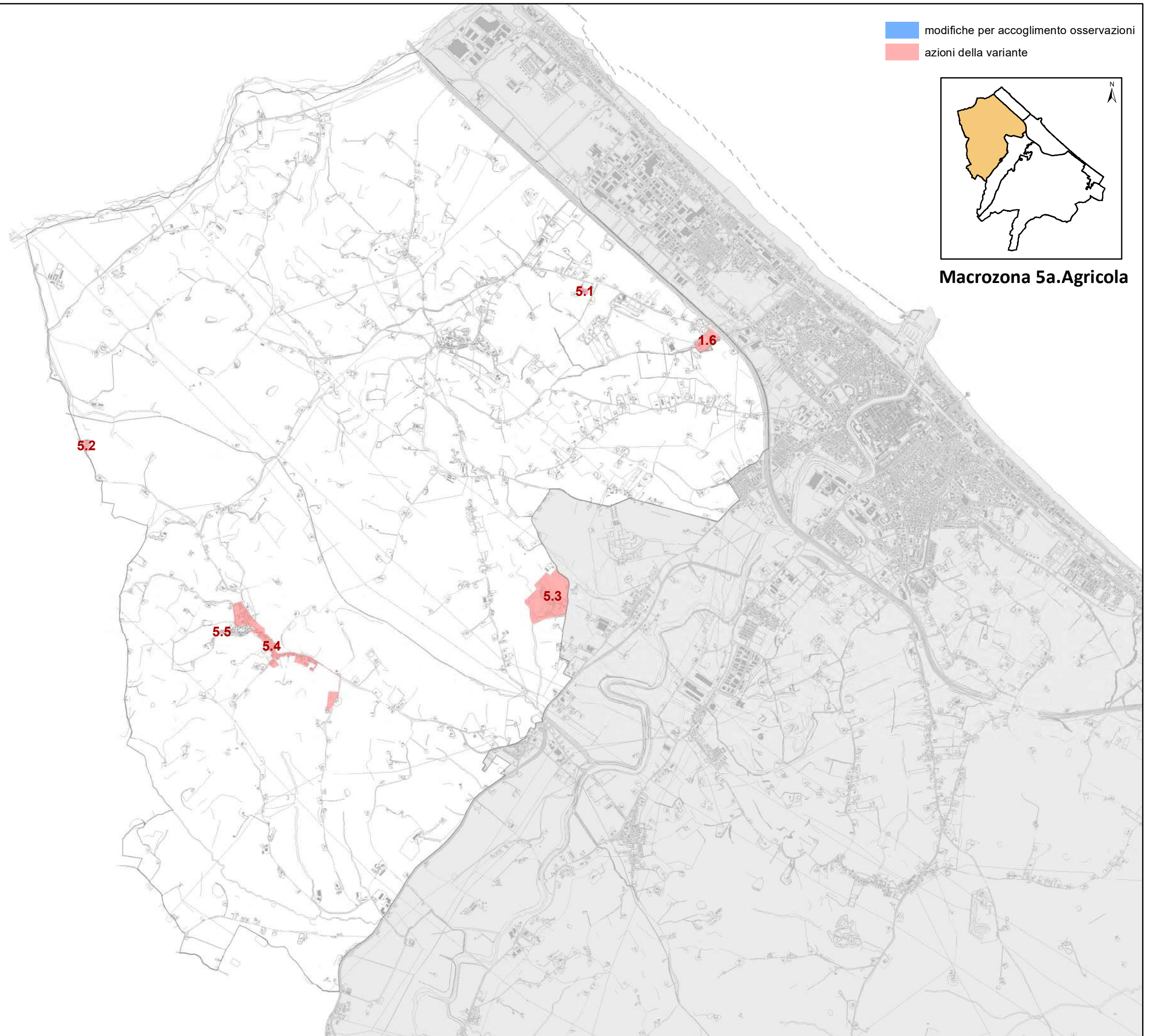
Macrozona 5. Agricola

- 5.1 Revisione BT10 ristorante CORRAL a zona E
- 5.2 Inserimento nuova zona BT10 per esigenze turistiche (Colomboni)
- 5.3 Revisione zona cave e miniere per esigenze attività turistico/ricreativa
- 5.4 Informatizzazione piani delle frazioni (Roncitelli)
- 5.5 Roncitelli: modifica destinazione d'uso senza aumento di cubatura
- 5.6 Intervento residenziale con cessione di parcheggio in località Sant'Angelo
- 5.7 Revisione area F6.2 in località Sant'Angelo
- 5.8 Revisione vincolo zona a recupero ambientale Agriturismo "Il Rifugio"
- 5.9 Modifica area G2 al Castellaro per esigenze associazione sportiva
- 5.10 Informatizzazione piani delle frazioni (Castellaro)
- 5.11 Grottino: revisione zona di espansione (ex comparto CR2.6)

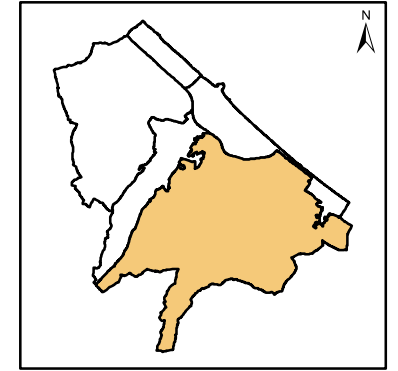
- modifiche per accoglimento osservazioni
- azioni della variante



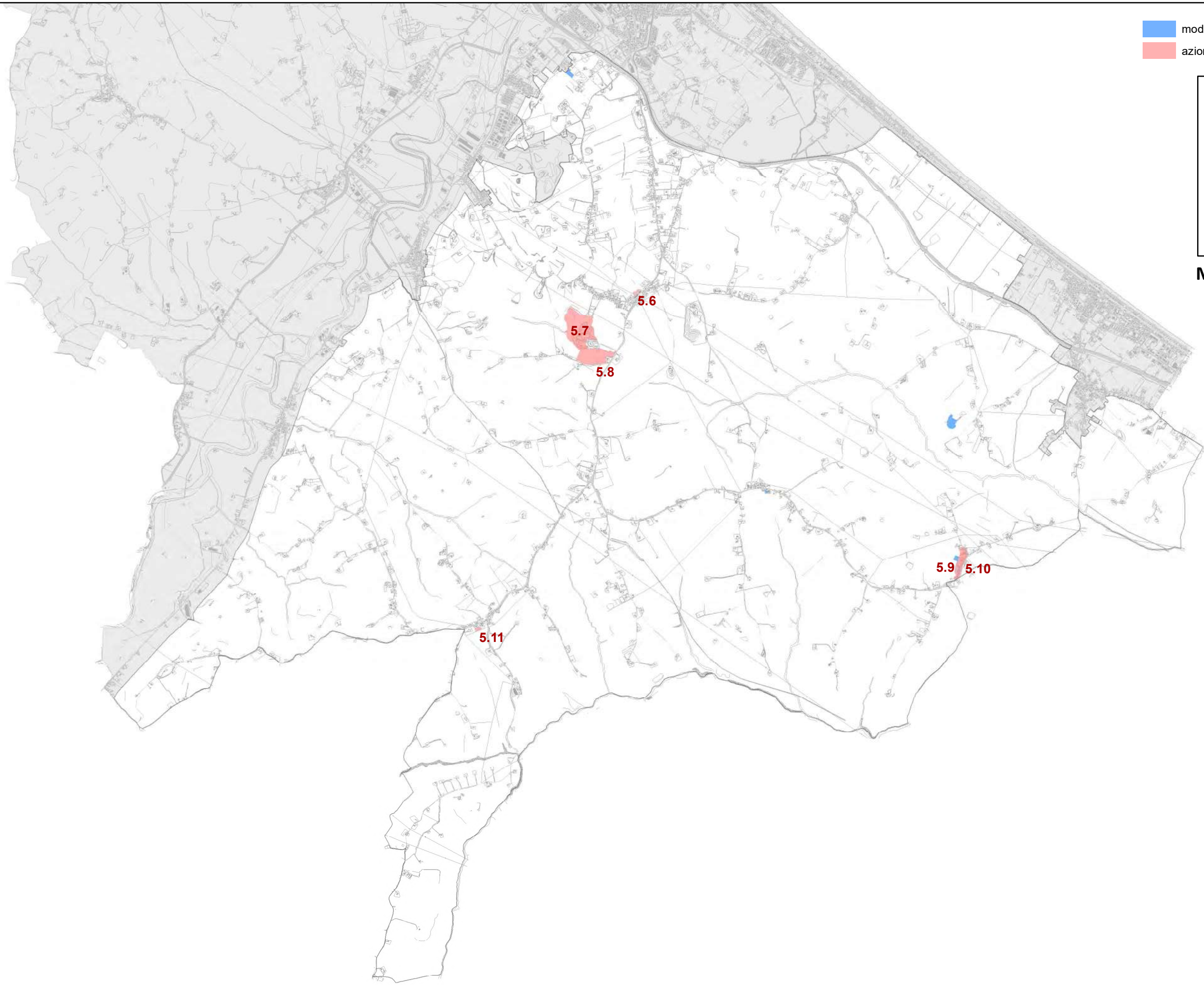
Macrozona 5a.Agricola



modifiche per accoglimento osservazioni
azioni della variante



Macrozona 5b.Agricola



Macrozona 5. agricola

5.1 – Revisione BT10 ristorante CORRAL a zona E

[TAG: riduzione consumo di suolo – congruenza PRG]

La proprietà del Corral chiede di portare l'azzonamento da BT10 a zona E agricola, a parità di SUL esistente, in quanto sta dismettendo l'attività e non intende realizzare ulteriore cubatura oltre a quella già edificata.

5.2 – Inserimento nuova zona BT10 per esigenze turistiche (Colomboni)

[TAG: sblocco interventi – sostegno alle attività economiche – congruenza PRG]

Si rende necessario modificare la zonizzazione degli immobili esistenti da agricoli a BT10 al fine di consentire l'attività ricettiva, con piccoli ampliamenti volumetrici per piccoli accessori alle attrezzature ricettive.

5.3 - Revisione zona cave e miniere per esigenze attività turistico/ricreativa

[TAG: congruenza PRG – sostegno attività economiche – sblocco interventi]

Il PRG registra una zona per cave e miniere che non corrisponde più alla reale consistenza dell'area. La cava non ha mai utilizzato l'intera area prevista dal piano, e ad oggi anche l'area effettivamente in concessione negli anni passati ha chiuso la sua attività. Si rende necessario normare adeguatamente l'area, individuando le zone agricole e quelle a servizio delle attività turistiche e sportive presenti nella zona (maneggio, lago pesca sportiva...).

5.4 – Informatizzazione piani delle frazioni (Roncitelli)

[TAG: chiarezza normativa – quantificazione standard]

Vedi punto 3.6

5.5 – Roncitelli: modifica destinazione d'uso senza aumento di cubatura

[TAG: qualificazione dell'esistente]

Viene inserito un immobile a ridosso del centro storico della frazione in area a completamento senza aumento di cubatura, che registra la presenza di un edificio esistente in continuità con la cortina edilizia della frazione.

~~5.6 – Intervento residenziale con cessione parcheggio a Sant'Angelo~~

~~[TAG: fattibilità economica – qualificazione del tessuto esistente]~~

~~Il PRG individua a Sant'Angelo un parcheggio su area privata, la cui realizzazione è necessaria per la sicurezza e la qualità dell'isolato, in quanto i condomini prospicienti sono serviti da una strada senza sbocco, che non consente un'inversione di marcia.~~

~~La realizzazione del parcheggio, che necessiterebbe di una procedura espropriativa non è possibile quale opera pubblica a carico del bilancio, e si rende necessario per dare fattibilità all'intervento, inserire un lotto edificabile connesso alla realizzazione e alla cessione del parcheggio. L'area oggetto di modifica ricade in zona agricola a tutela integrale, ma è di modeste dimensioni e collocata a margine dell'edificato.*~~

5.7 - Revisione area F6.2 in località Sant'Angelo.

[TAG: riordino fondiario – quantificazione standard]

Viene adeguata l'area F6 del motocross alla sua reale consistenza.

5.8 - Revisione vincolo zona a recupero ambientale Agriturismo “Il Rifugio”

[TAG: congruenza PRG – sostegno attività economiche]

L'agriturismo il Rifugio, a fronte del rimboschimento del versante collinare, chiede di liberare la zona agricola dai vincoli connessi alla zona di recupero ambientale, in quanto non più attuali.

5.9 - Modifica area G2 al Castellaro per esigenze associazione sportiva

[TAG: congruenza PRG – servizi per la collettività]

L'associazione che gestisce l'attività sportiva di Castellaro chiede di modificare una zona a servizi da G3 a G2 per consentire la riqualificazione dell'attività.

5.10 – Informatizzazione piani delle frazioni (Castellaro)

[TAG: chiarezza normativa – quantificazione standard]

Vedi punto 3.6

5.11 – Grottino: revisione zona di espansione (ex comaprt CR2.6)

[TAG: riduzione consumo di suolo]

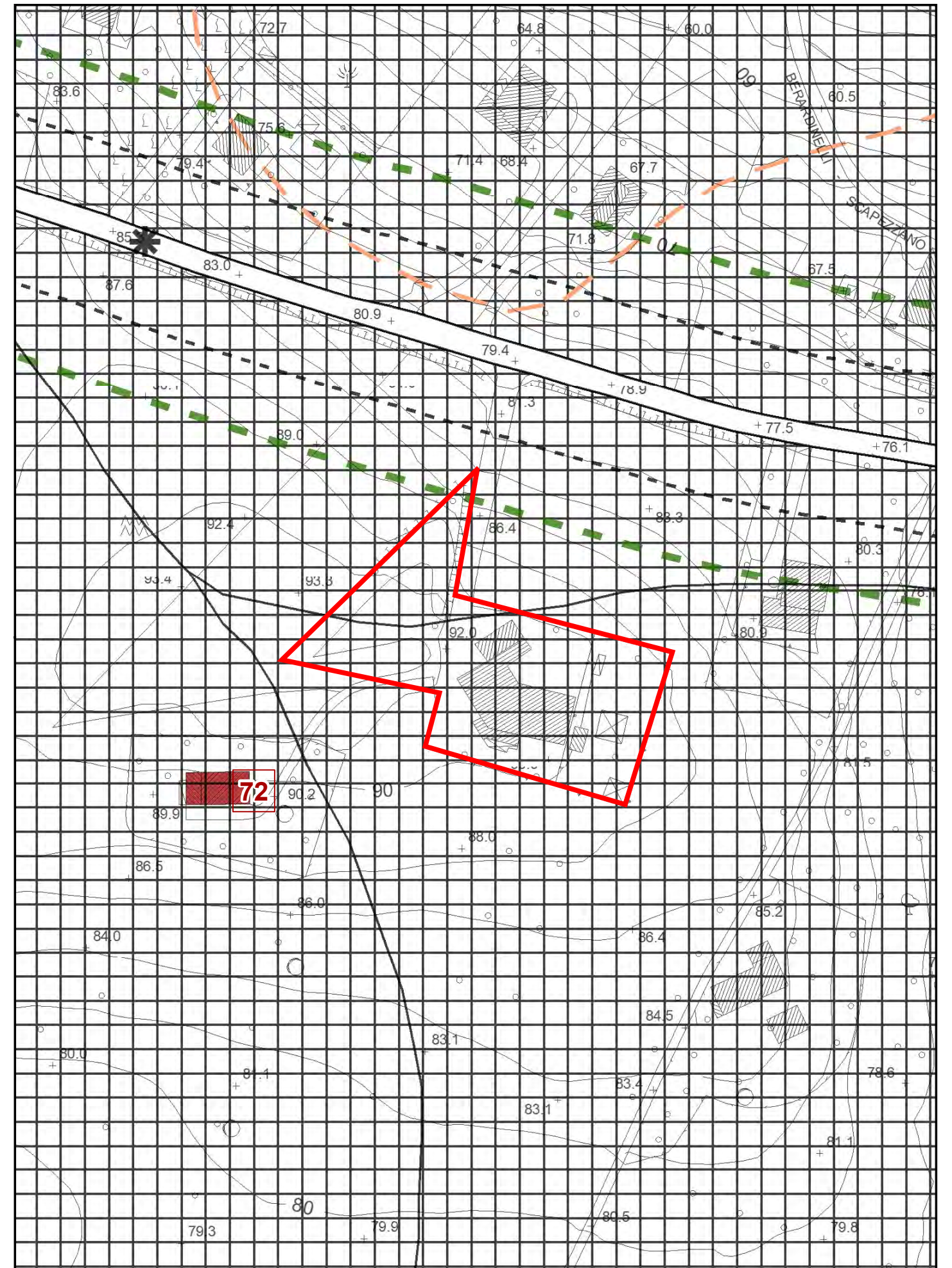
Su istanza del privato viene modificata l'area da residenziale ad agricola.

*azione stralciata in adeguamento al parere provinciale - rif.scheda n.5

5.1 Revisione BT10 ristorante CORRAL a zona E

area in variante

1:2.000



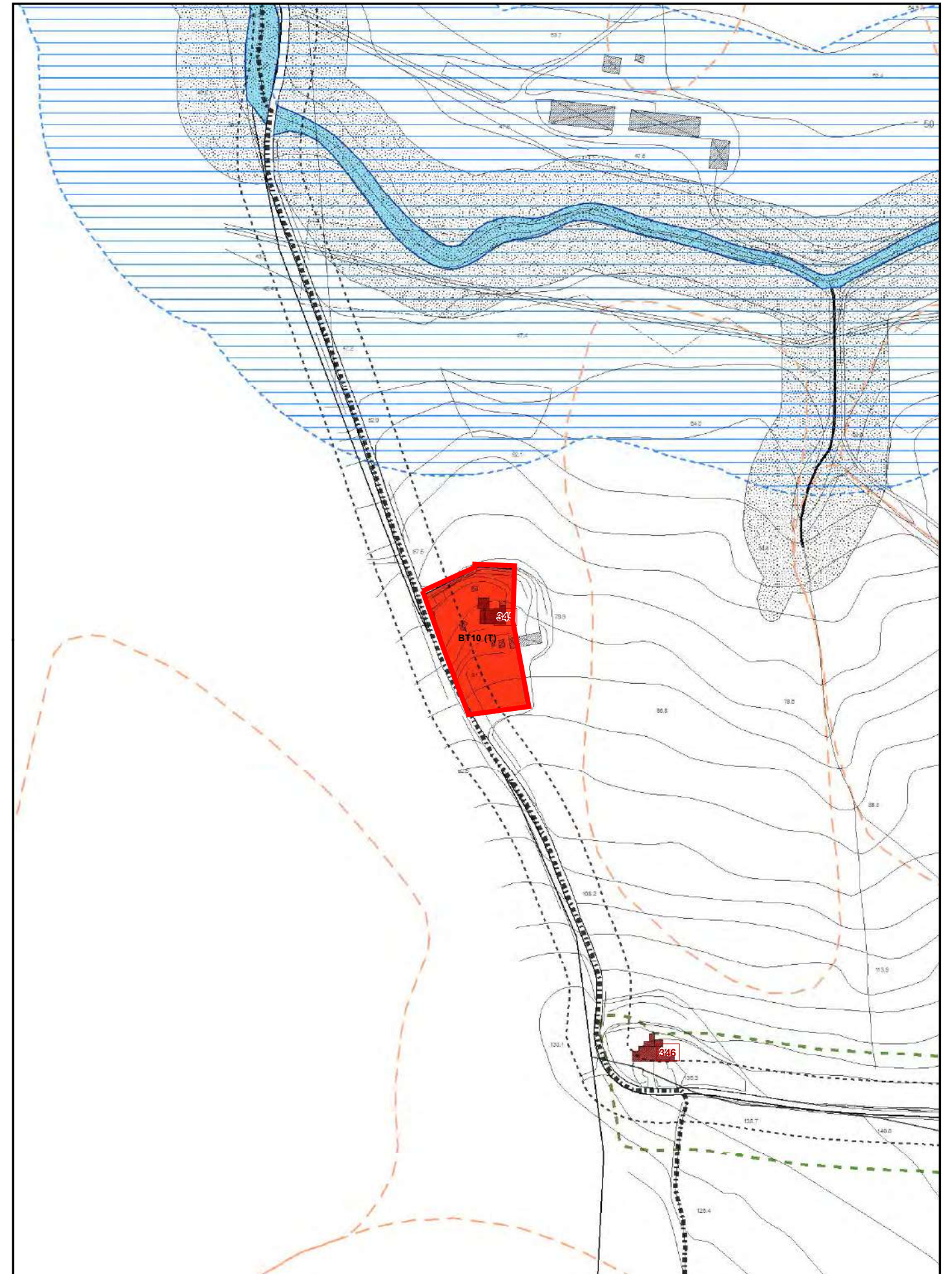
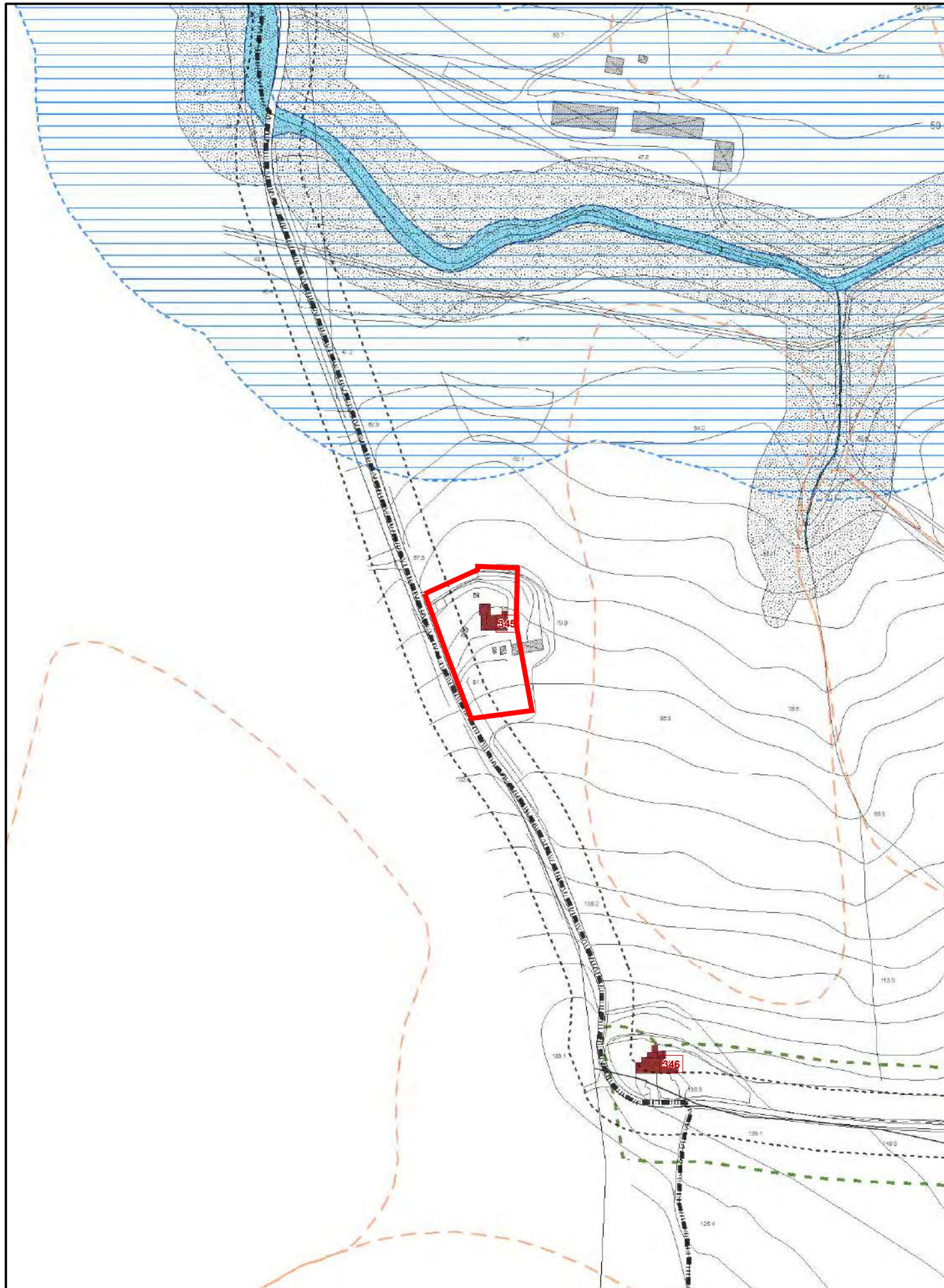
PRG vigente

PRG variante

5.2 Inserimento nuova zona BT10 per esigenze turistiche (Colomboni)

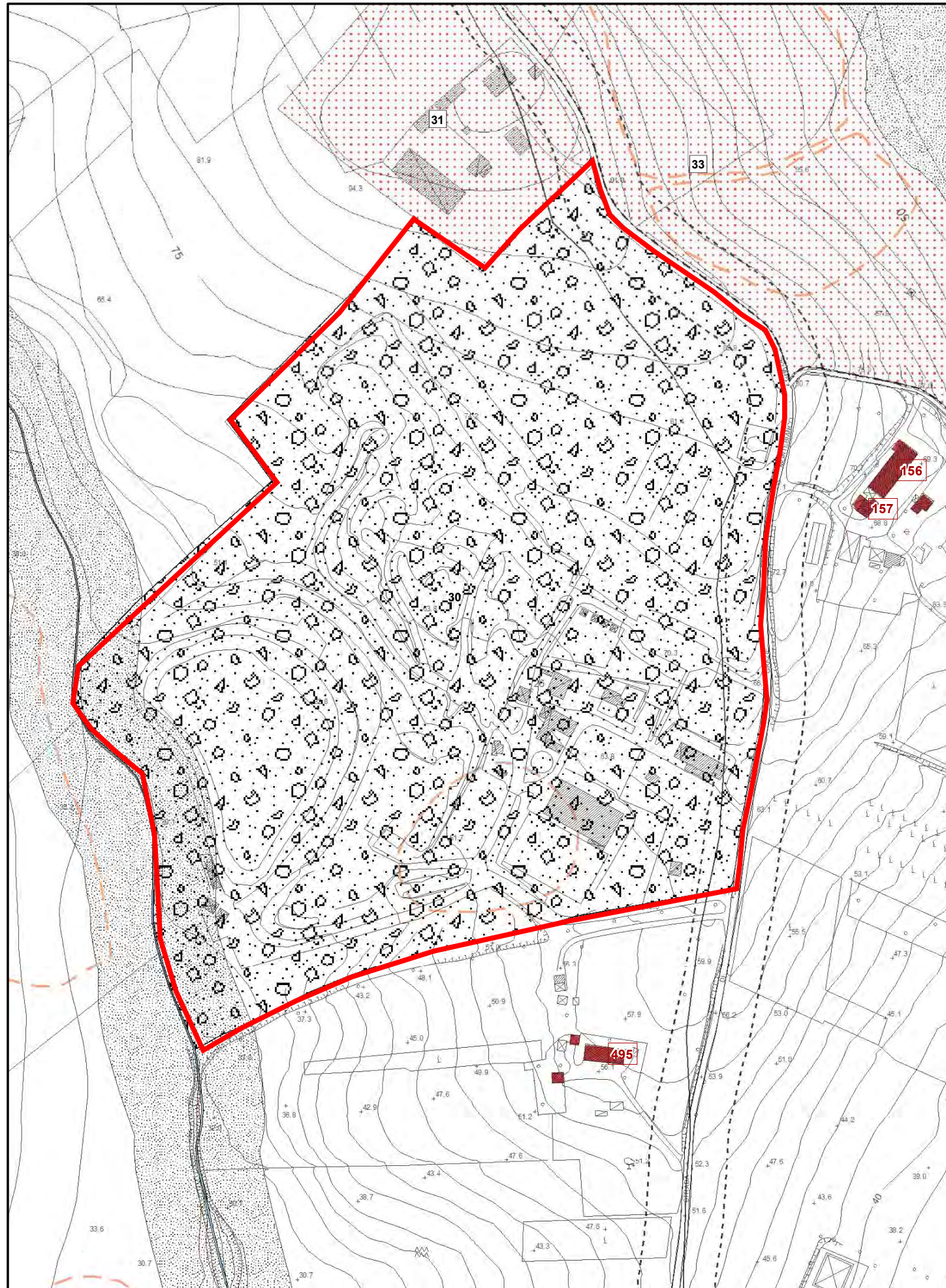
area in variante

1:5.000

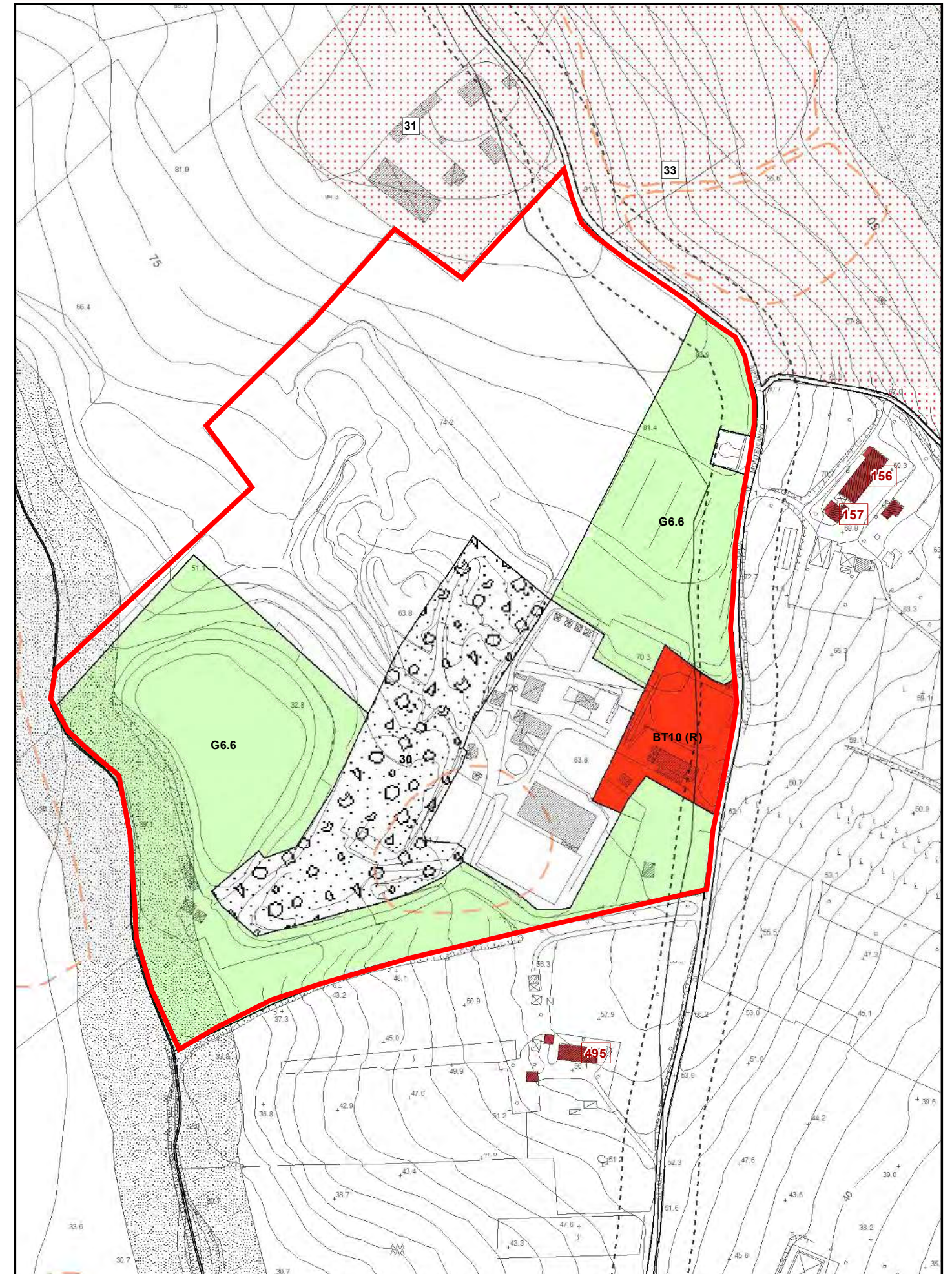


PRG vigente

PRG variante



PRG vigente

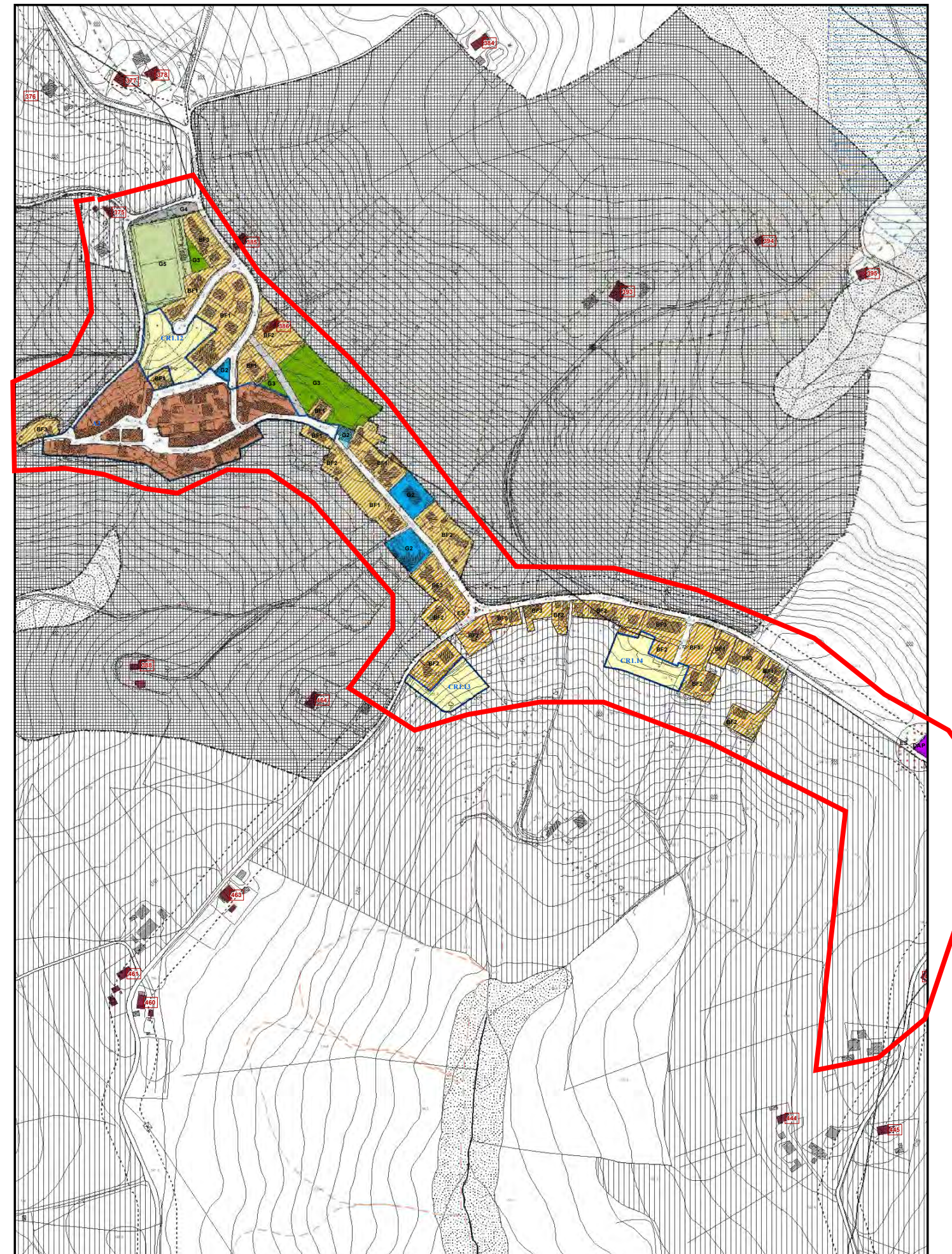
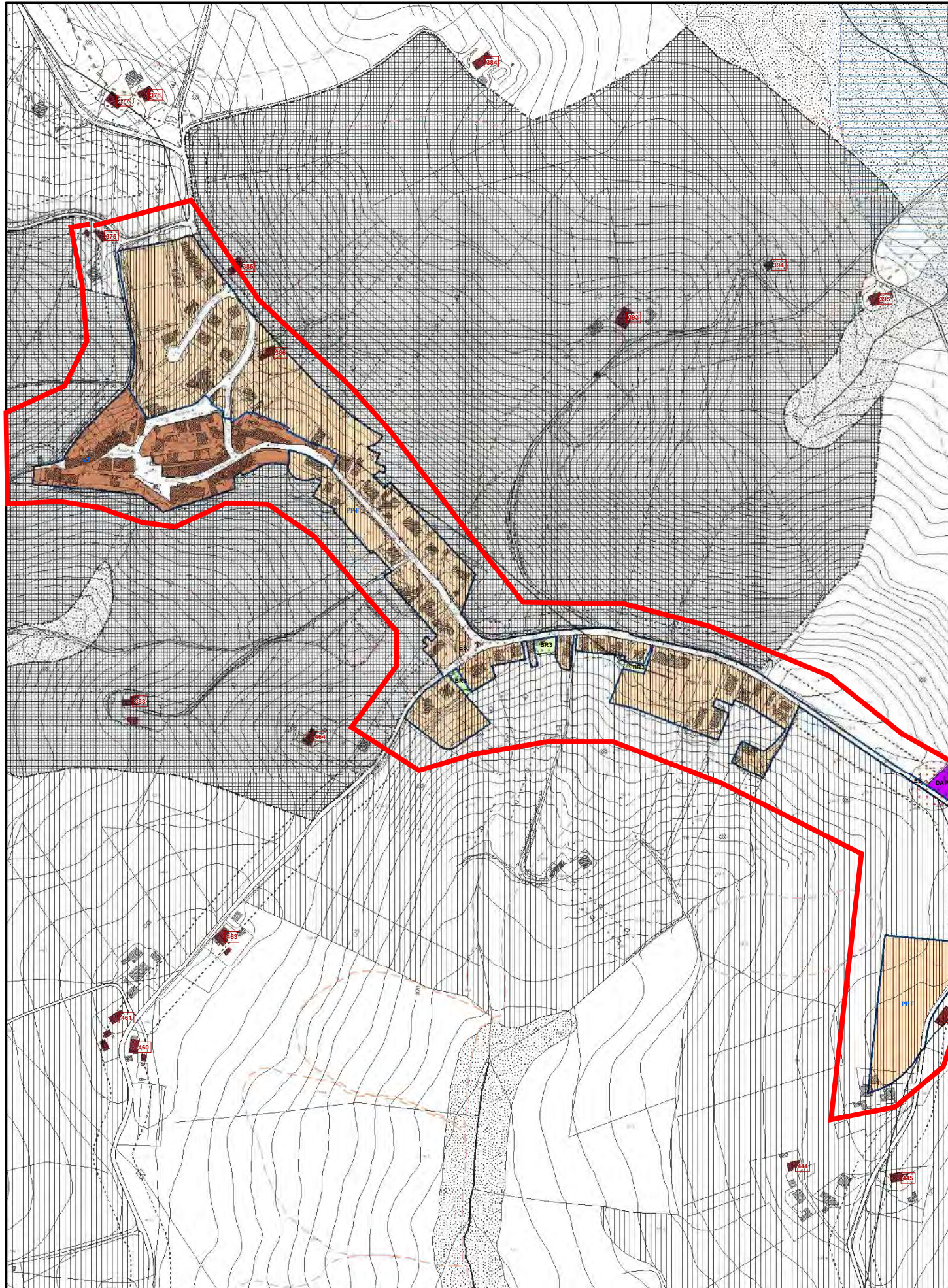


PRG variante

5.4 Informatizzazione piani delle frazioni (Roncitelli)

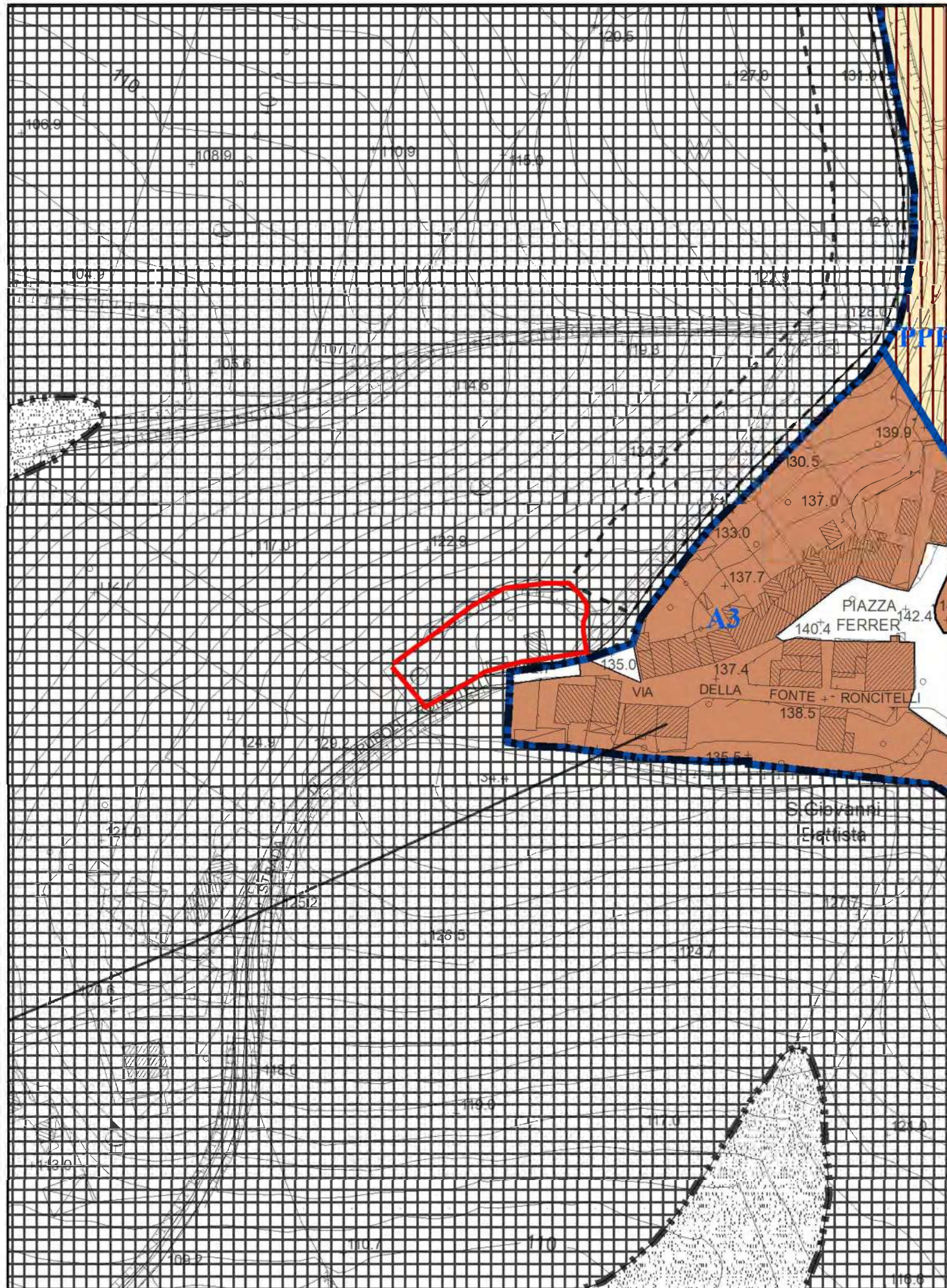
area in variante

1:8.000

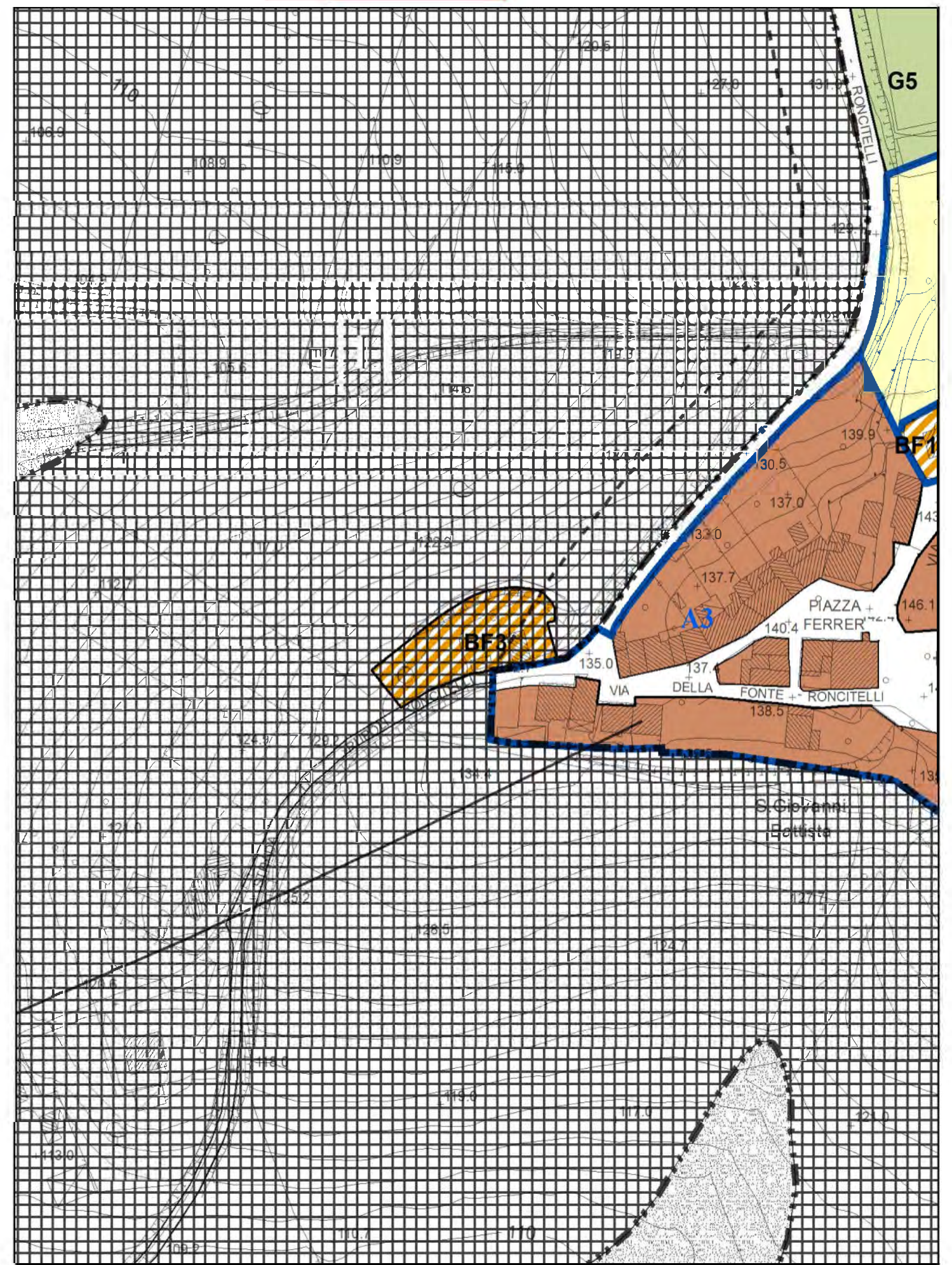


PRG vigente

PRG variante



PRG vigente

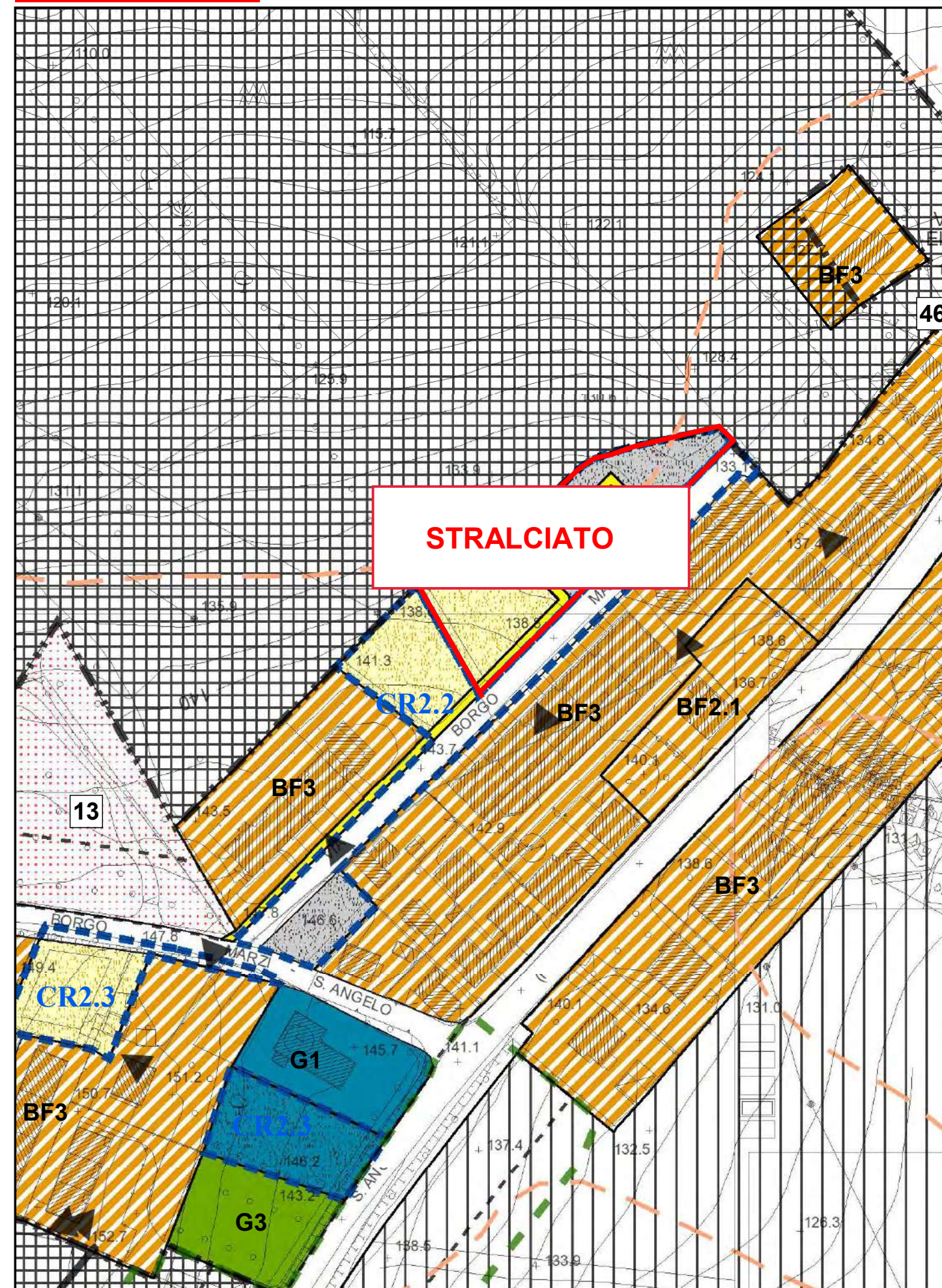
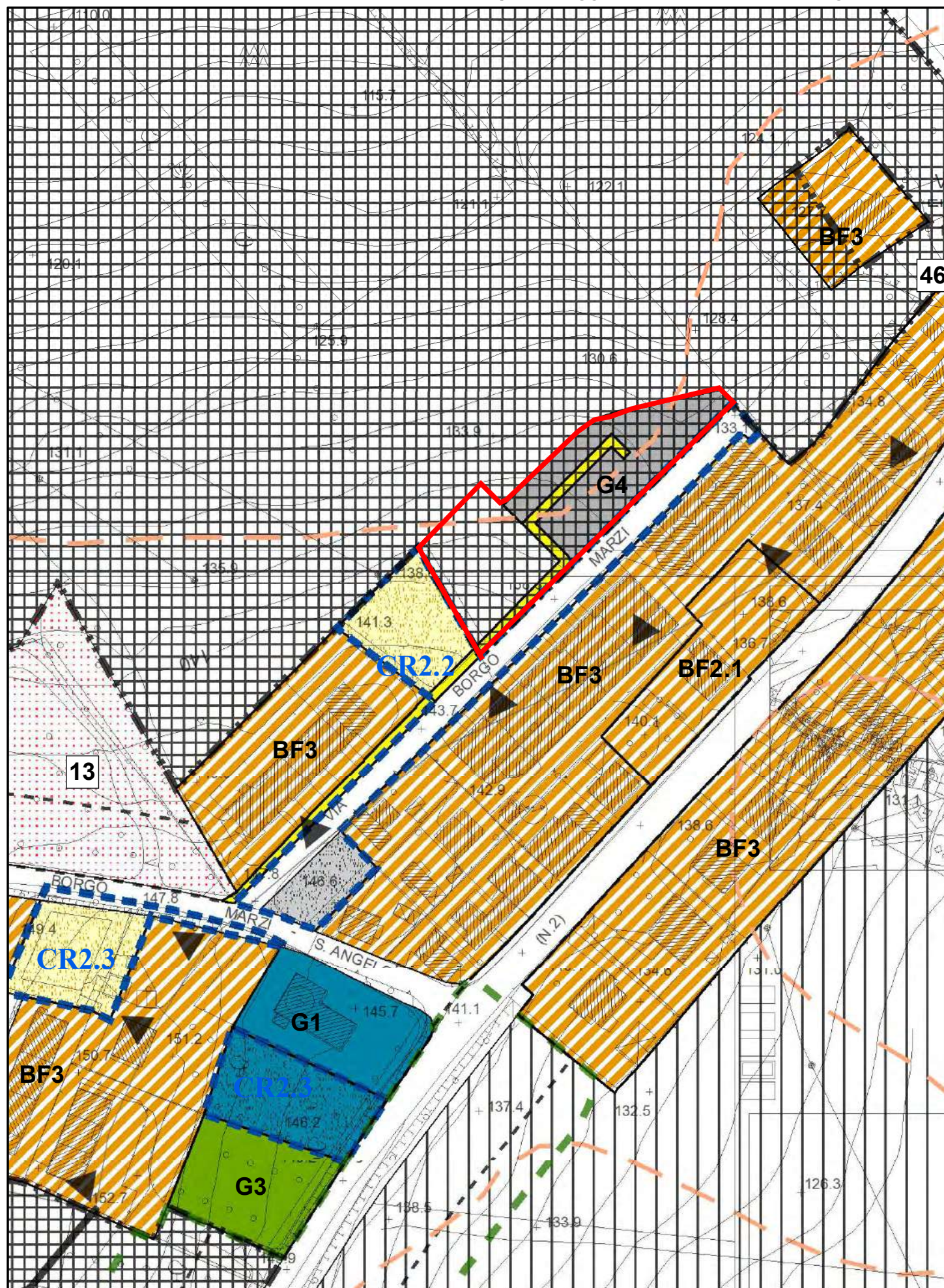


PRG variante (adeguamento parere provinciale rif. scheda n.5)

5.6 Intervento residenziale con cessione di parcheggio in località Sant'Angelo

area in variante

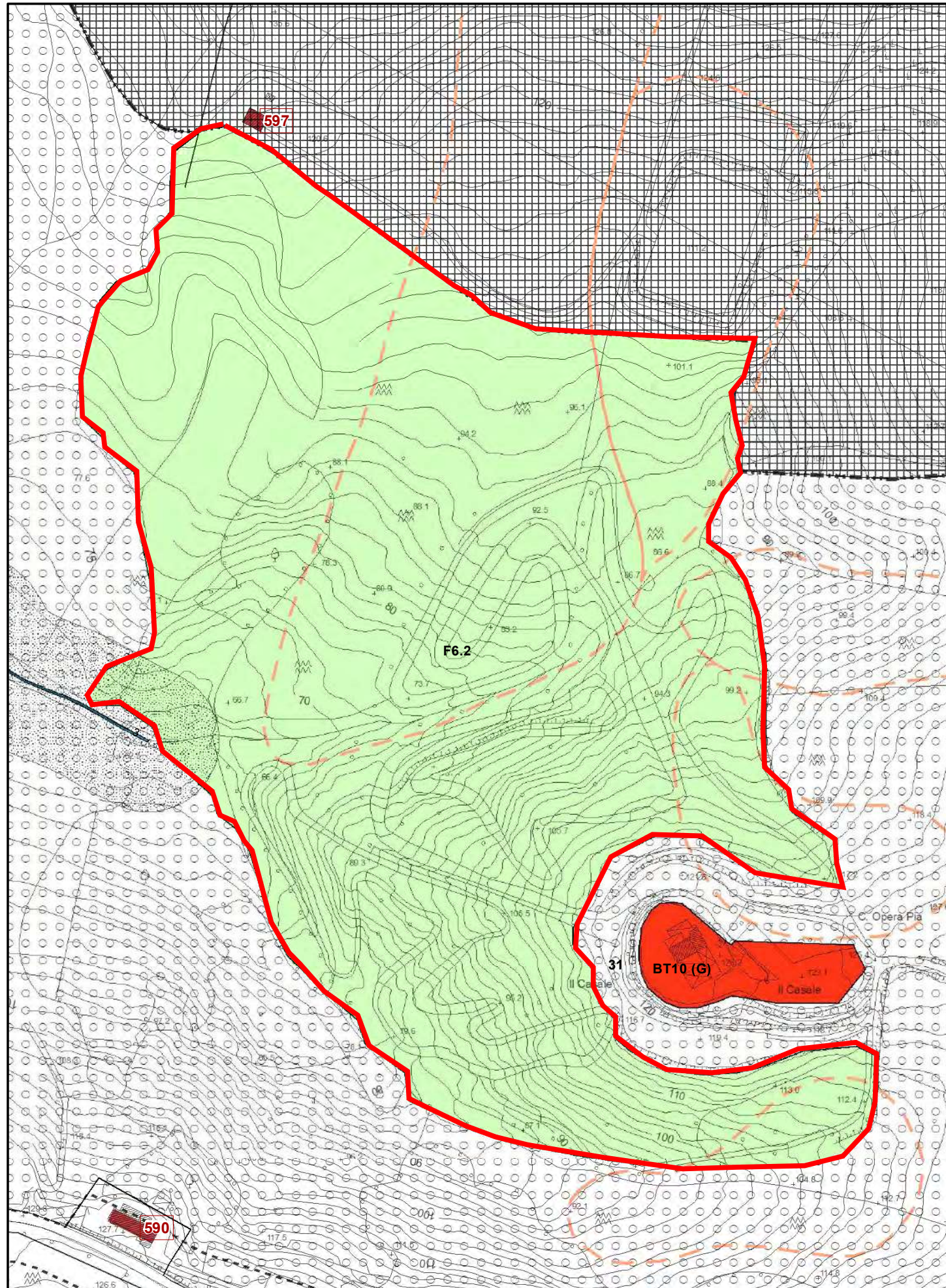
1:2.000



PRG vigente

PRG variante (adeguamento parere provinciale rif. scheda n.5)

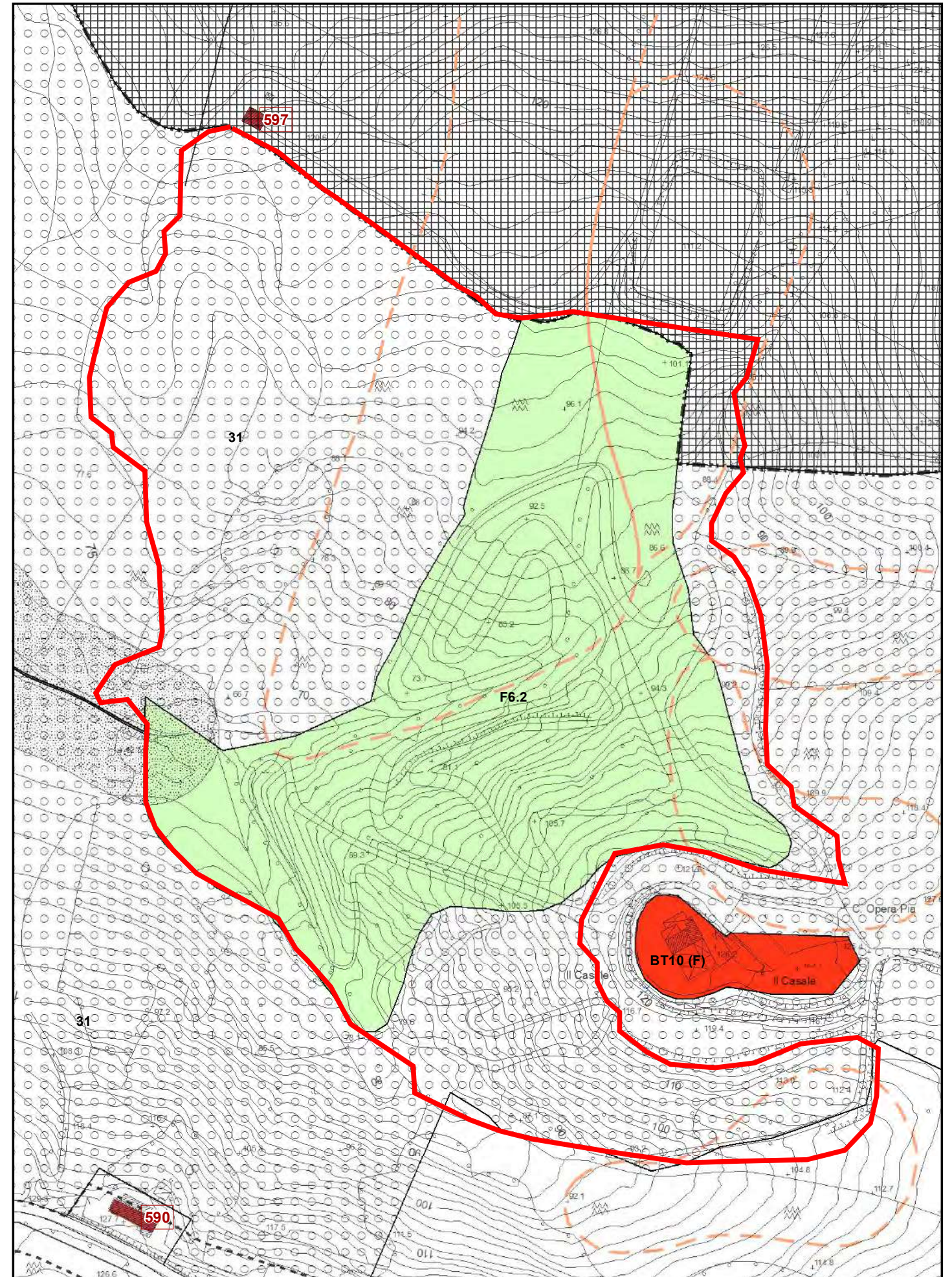
5.7 Revisione area F6.2 in località Sant'Angelo



PRG vigente

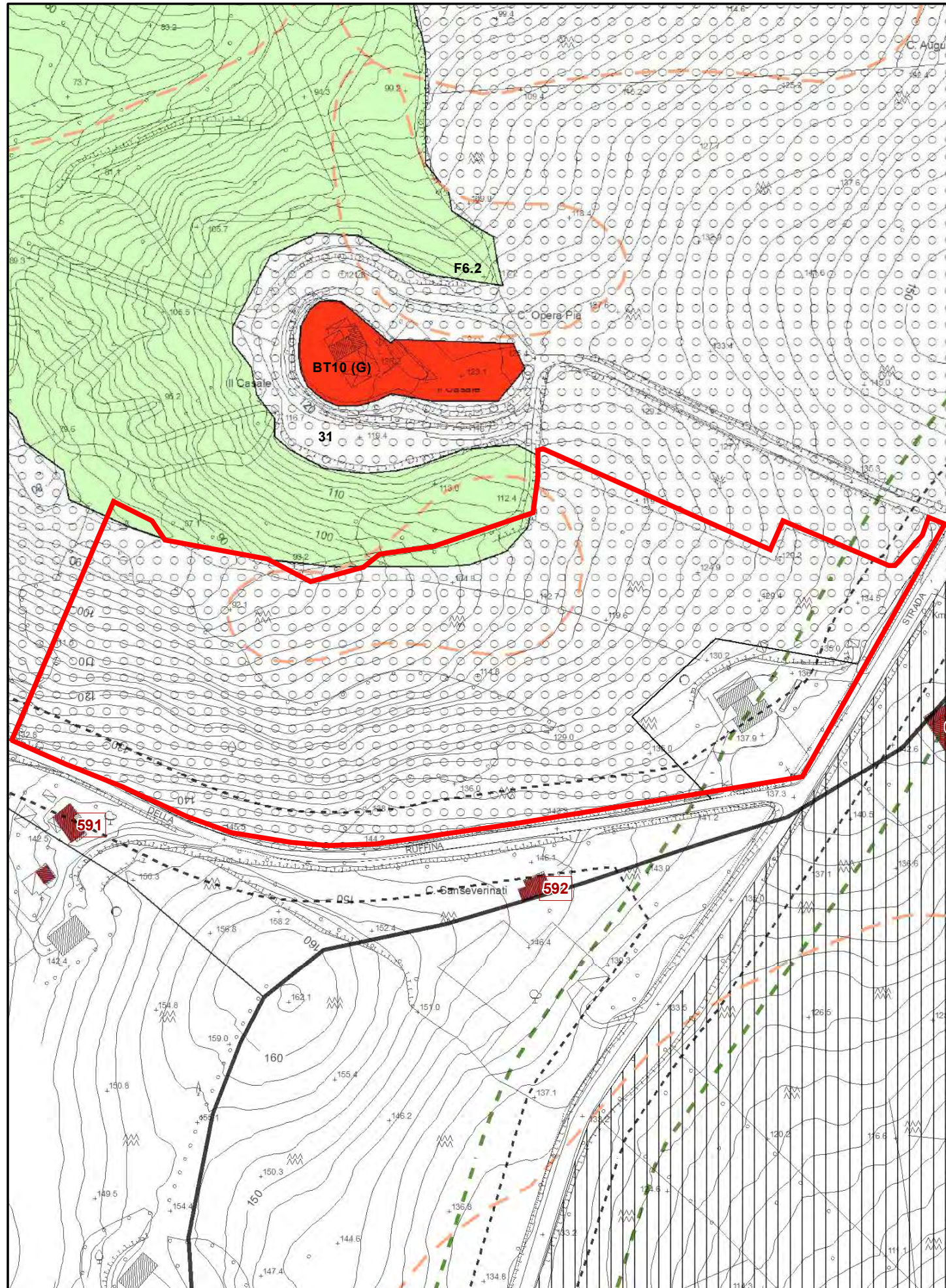
area in variante

1:3.500



PRG variante

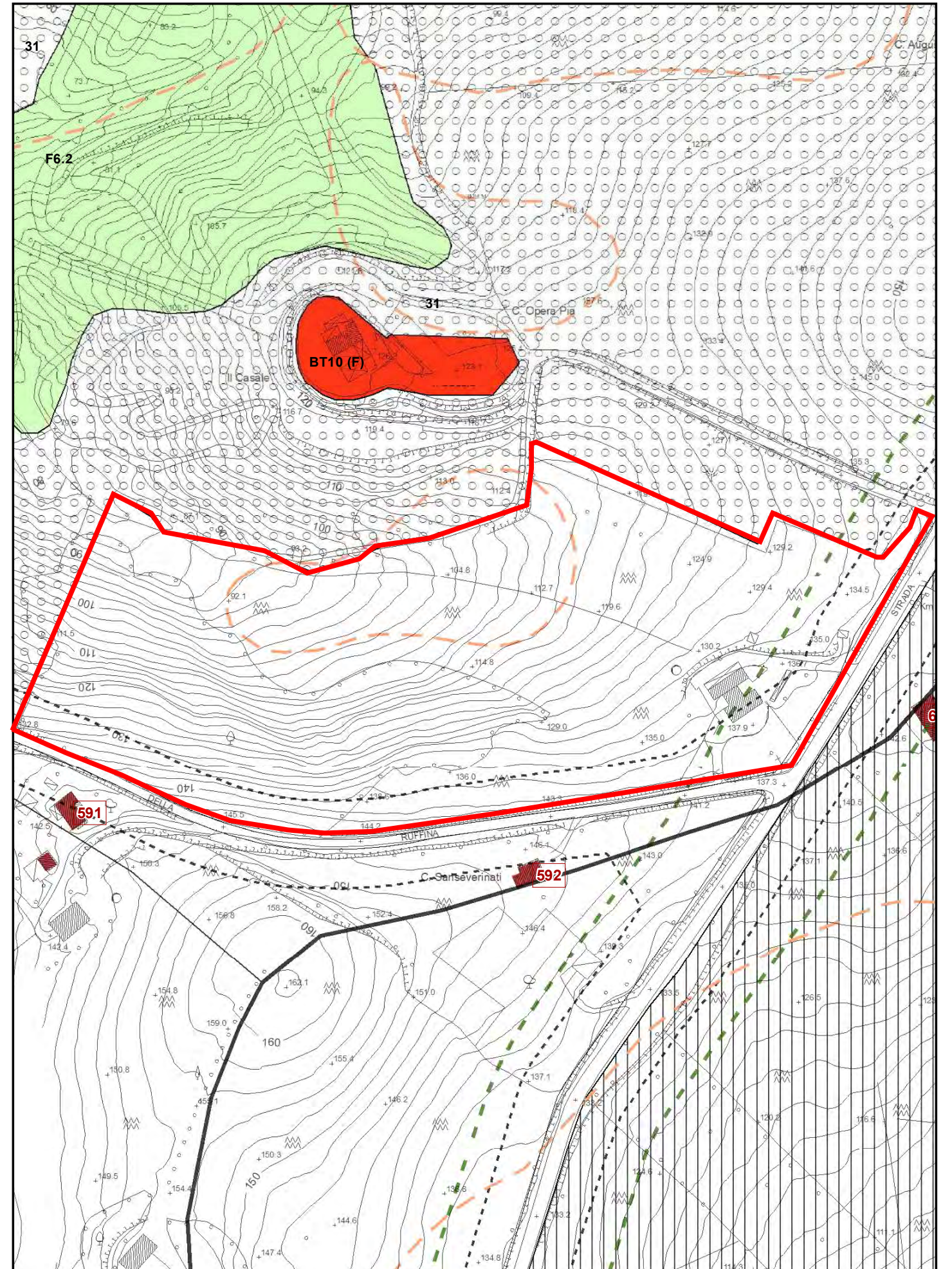
5.8 Revisione vincolo zona a recupero ambientale Agriturismo "Il Rifugio"



PRG vigente

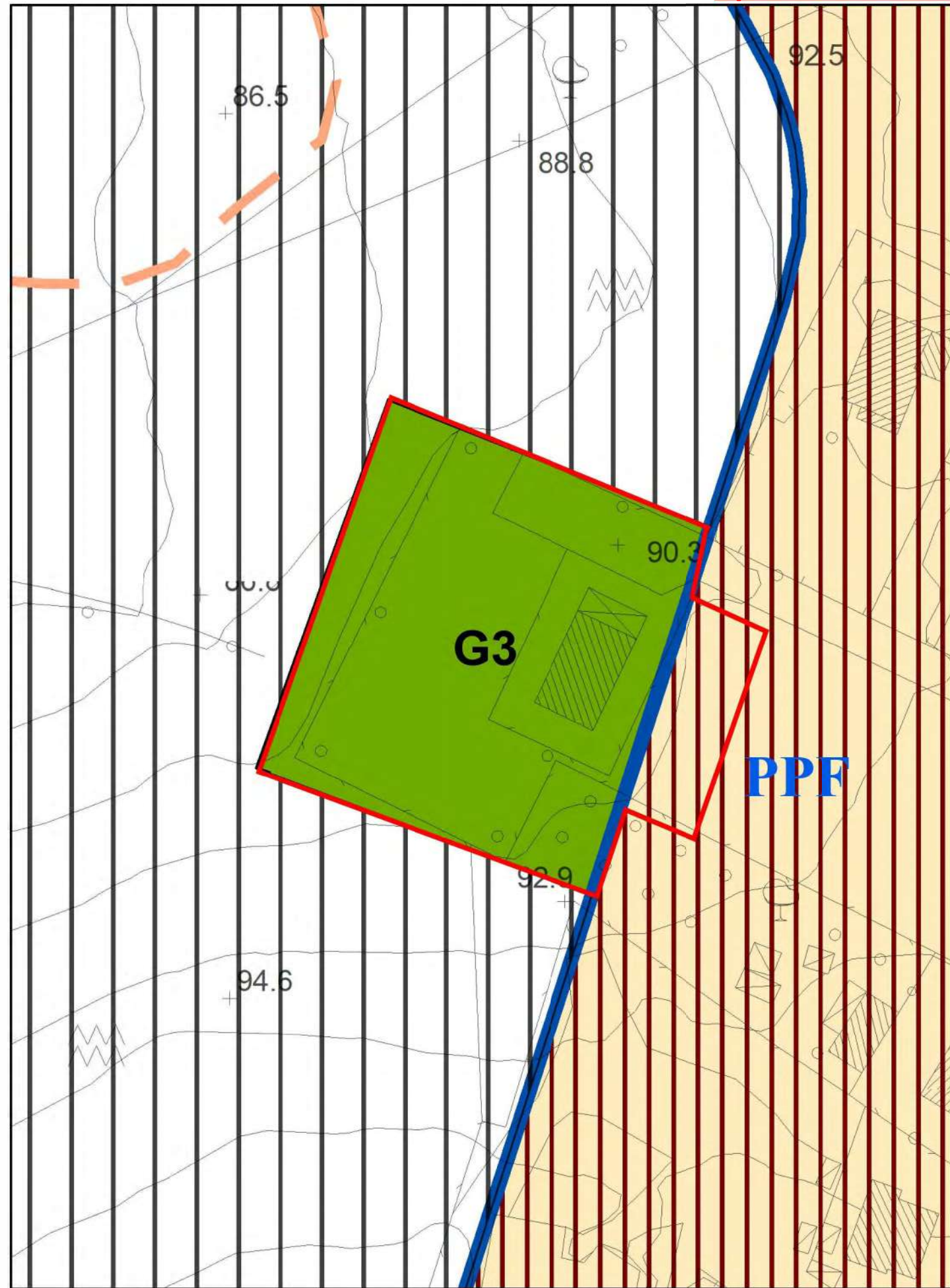
area in variante

1:3.500



PRG variante

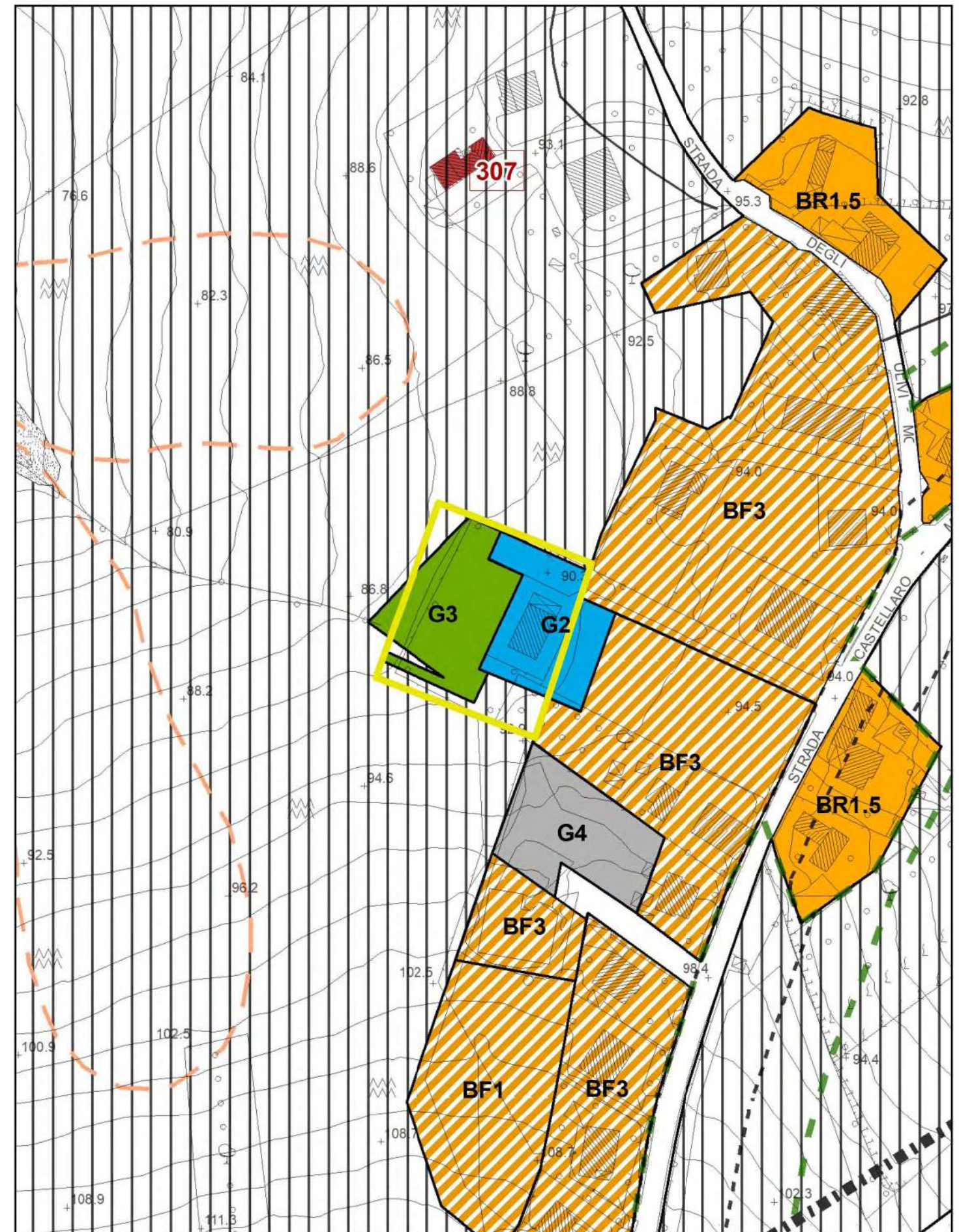
la renvia ai n t e



PRG vigente

ambito osservazione

Zona G2 per attrezzature collettive, civili e religiose
Zona G3 per verde attrezzato - Zona E agricola



PRG variante

5.10 Informatizzazione piani delle frazioni (Castellaro)

area in variante



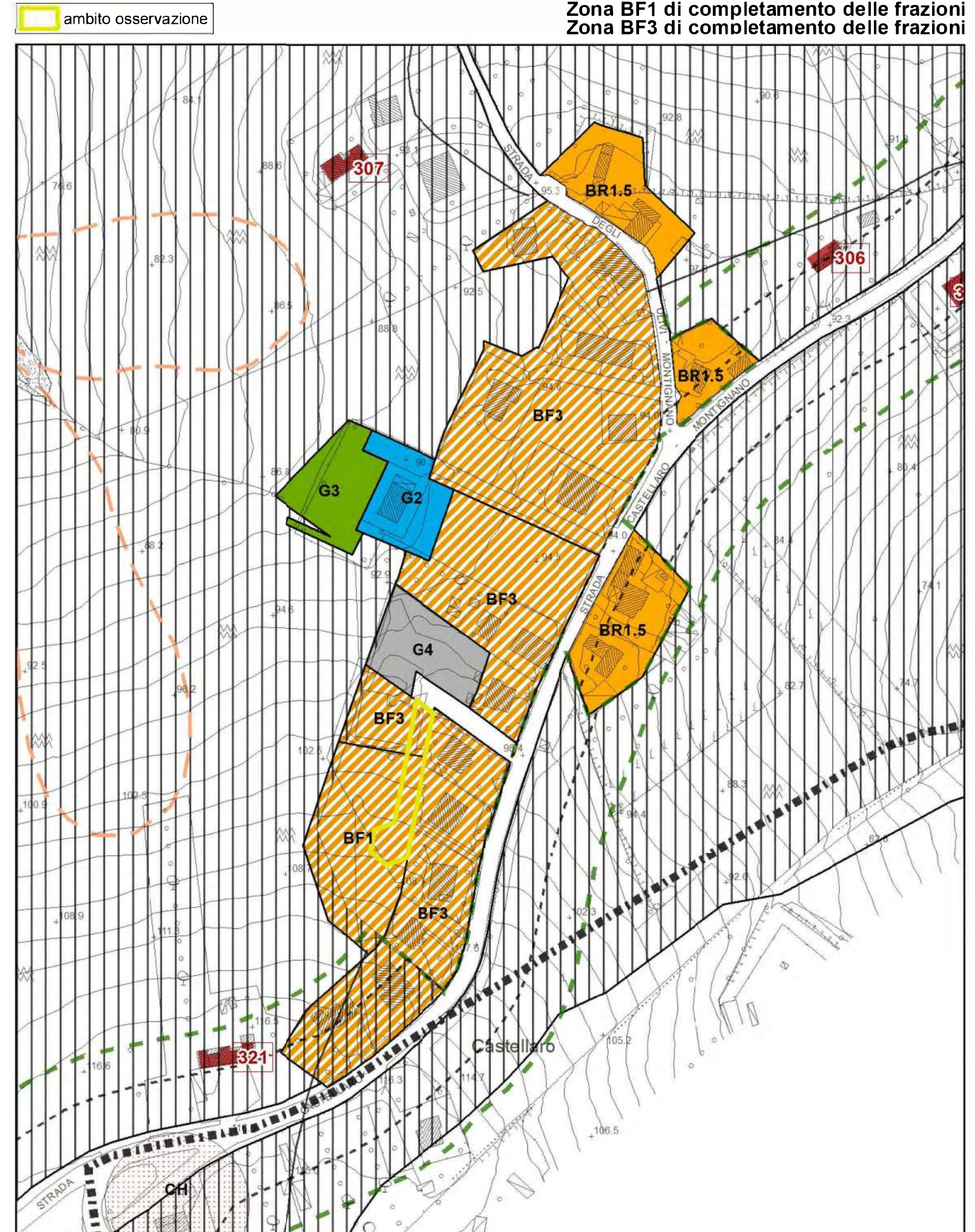
PRG vigente

Osservazione numero


54.7

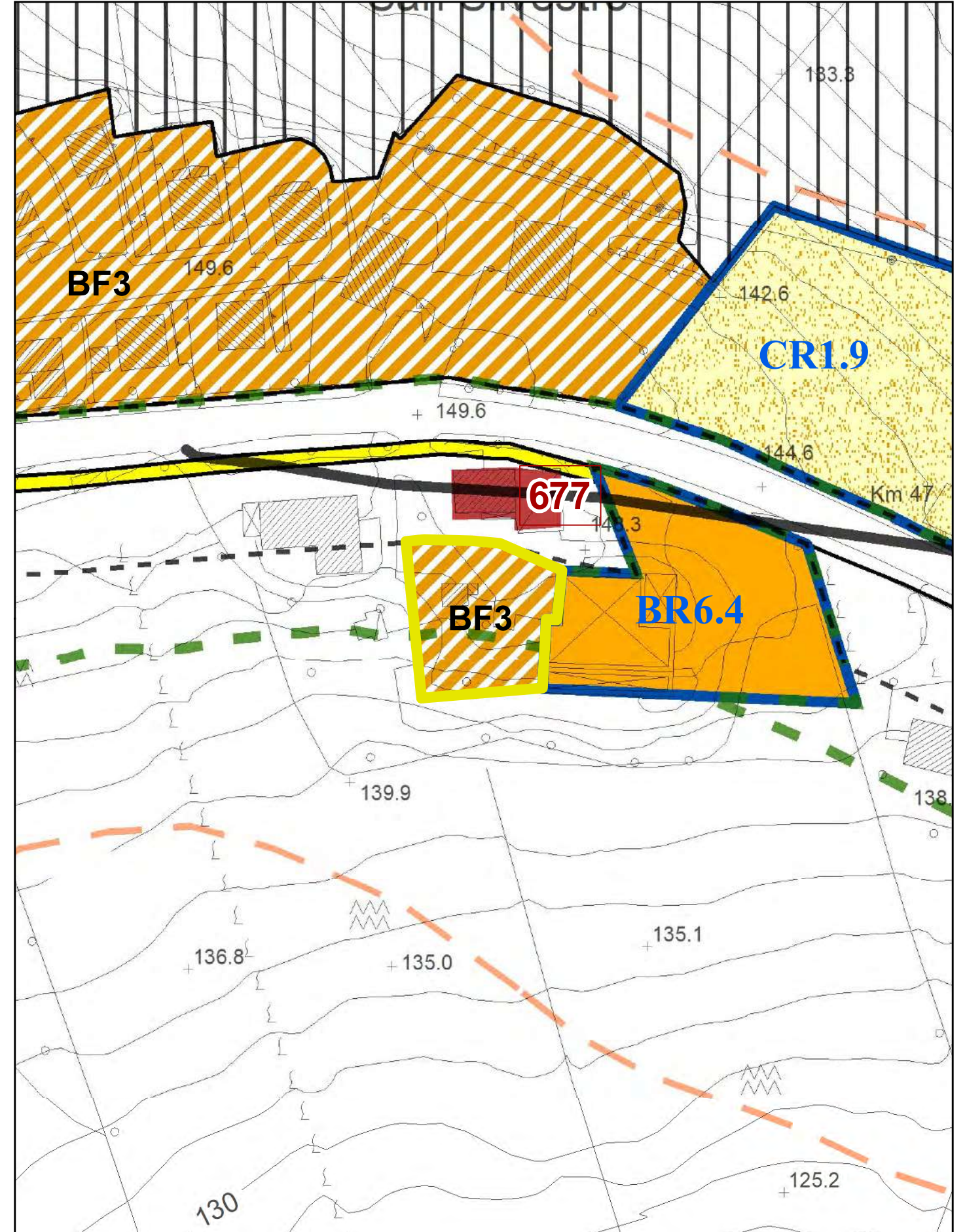
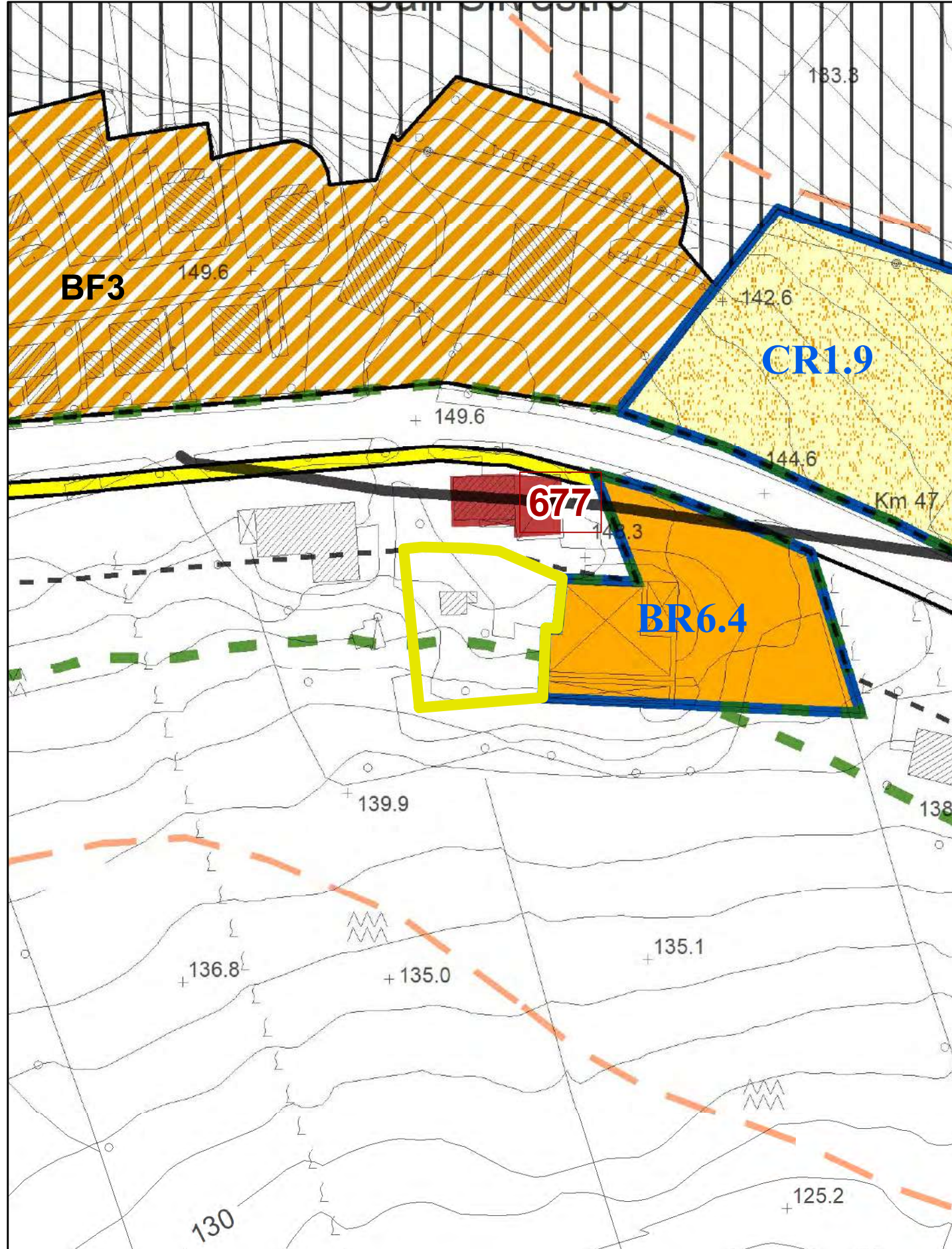
PRG approvato
stralcio Tavola P4.40
scala 1:1.500


Zona BF1 di completamento delle frazioni
Zona BF3 di completamento delle frazioni



PRG variante (adeguamento parere provinciale rif. scheda n.5)

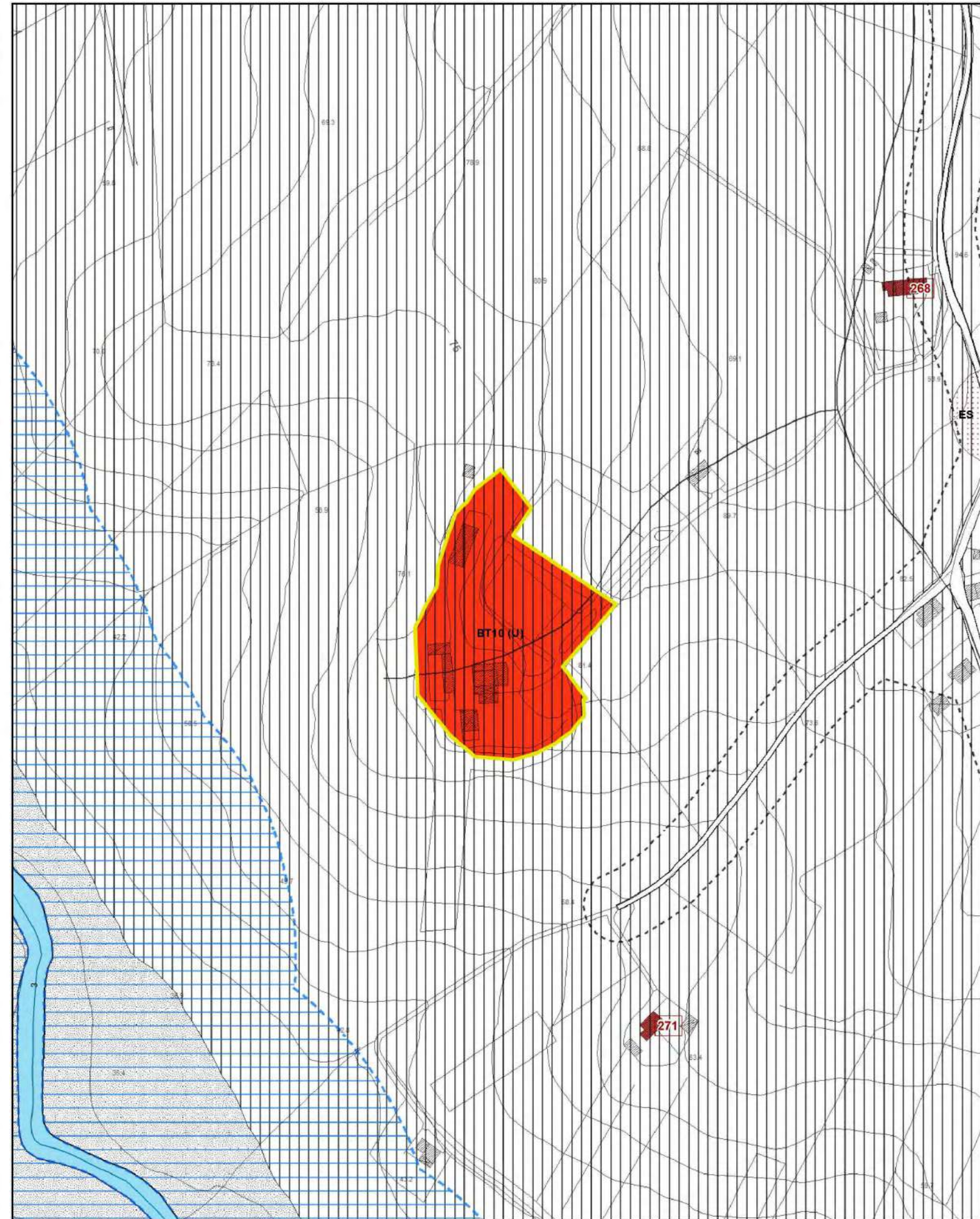
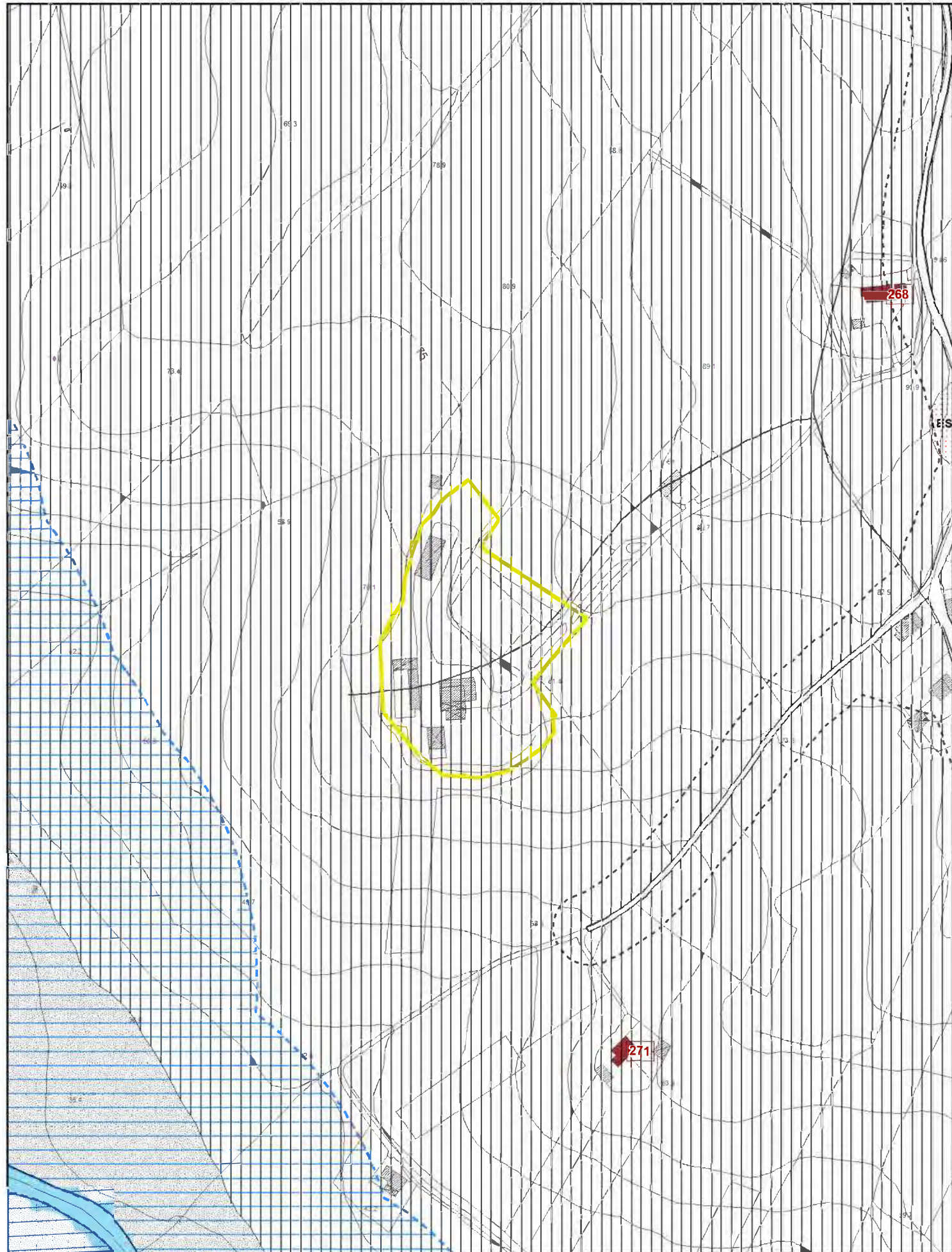
 ambito osservazione




 ambito osservazione

Zona E agricola

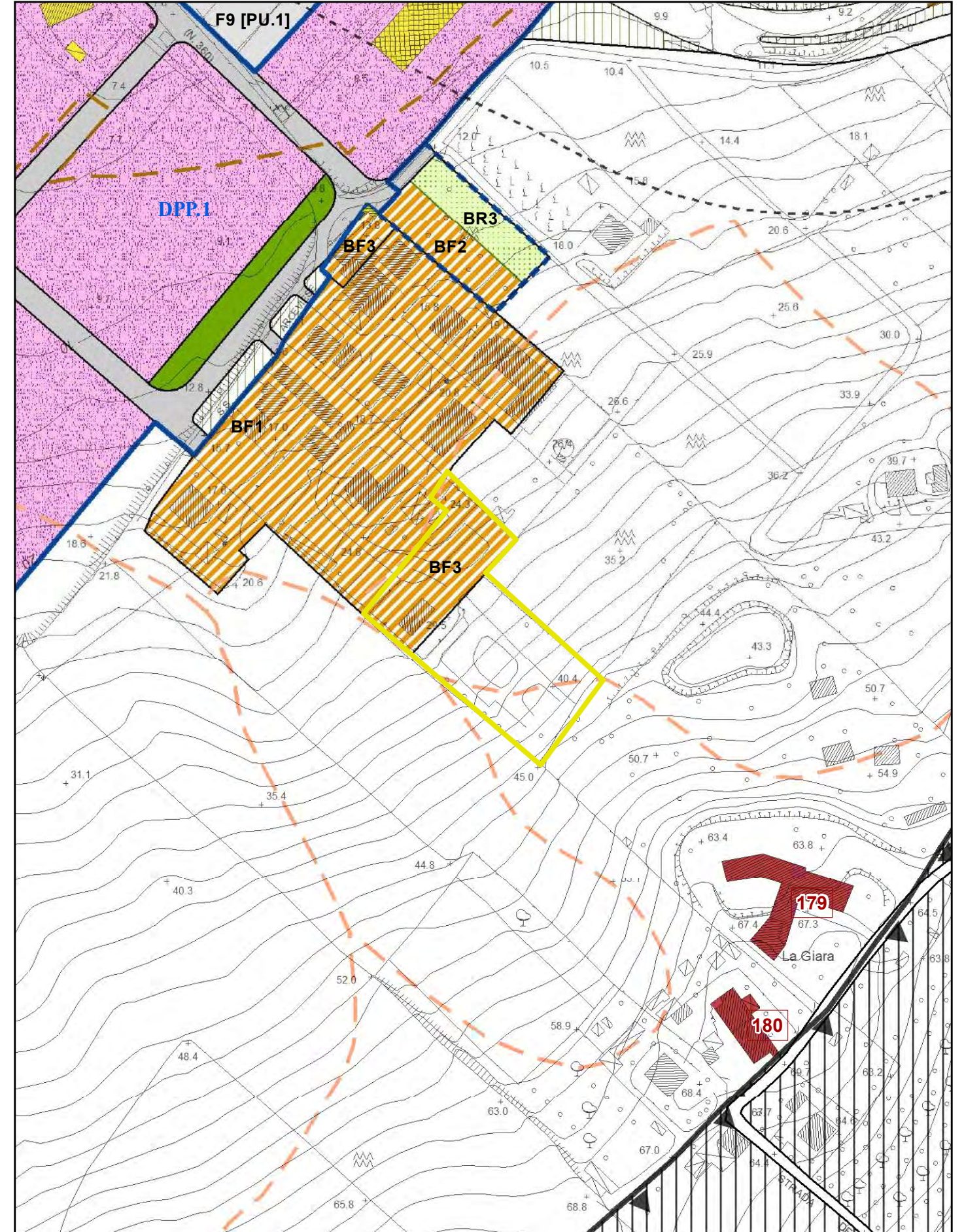
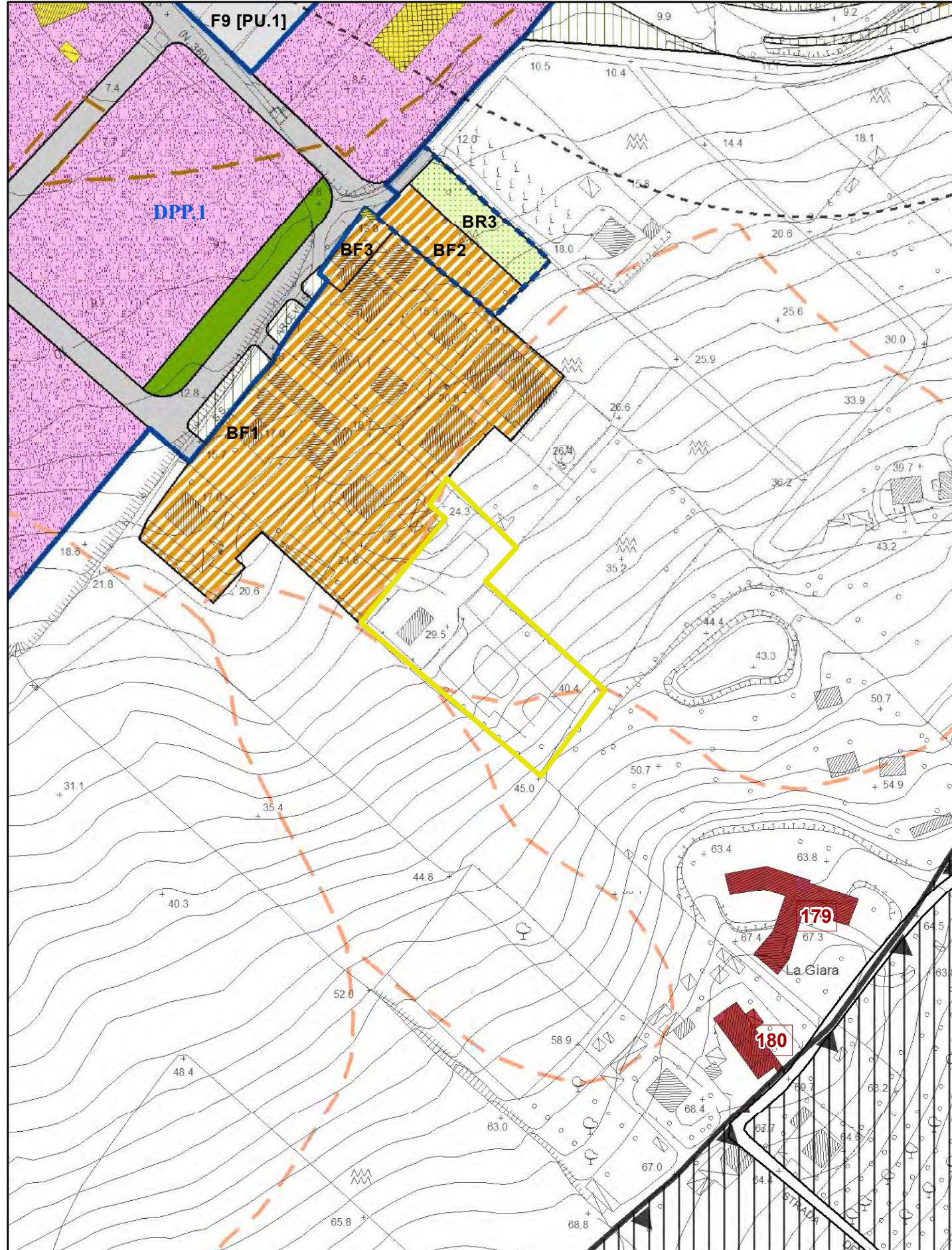
Zona BT10 di completamento per insediamenti turistico-ricettivi-ricreativi extraurbani



 ambito osservazione

Zona E agricola

Zona BF3 di completamento delle frazioni
Zona E agricola



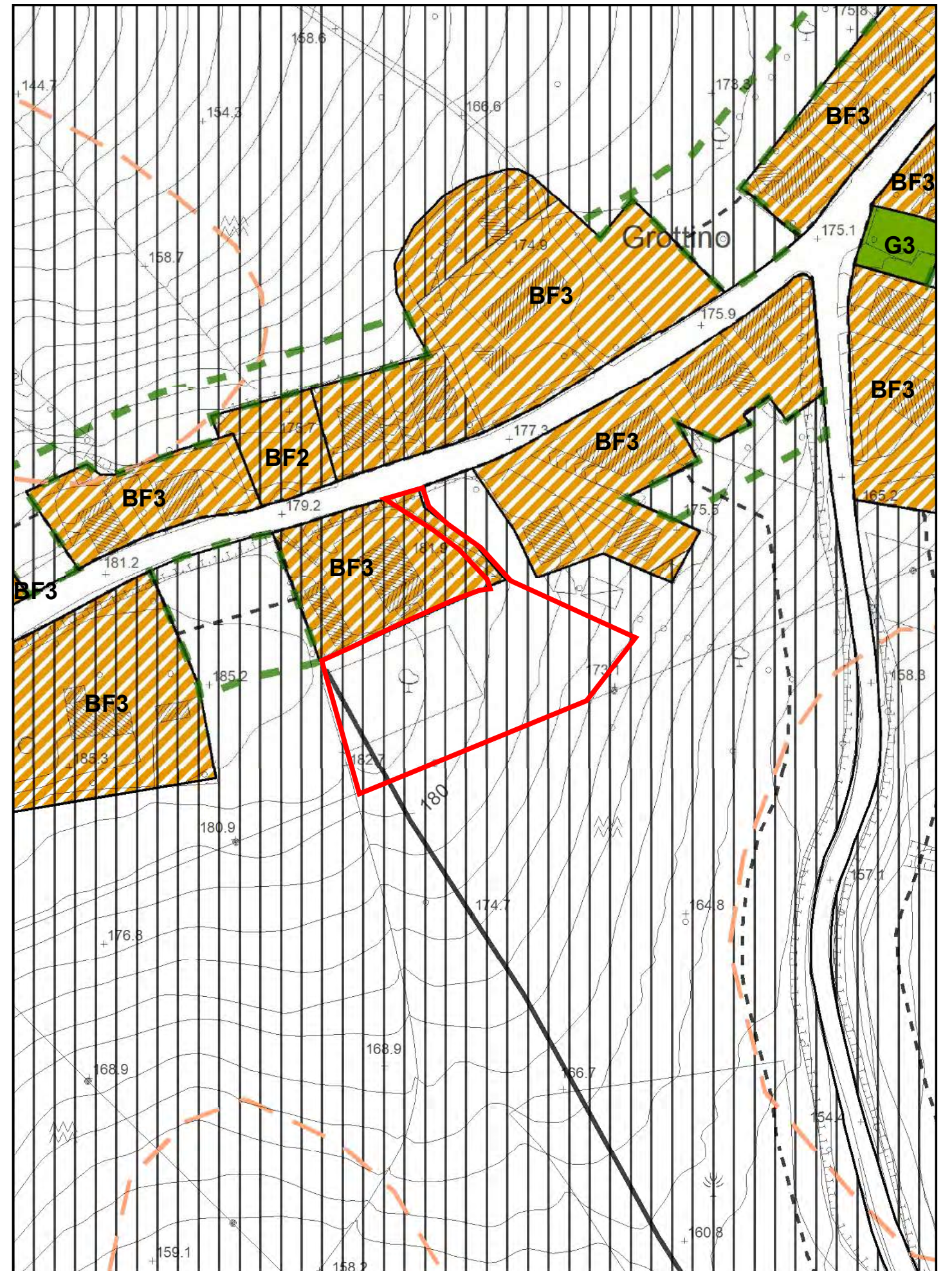
5.11 Grottino: revisione zona di espansione (ex comparto CR2.6)

area in variante

1:2.000



PRG vigente



PRG variante