

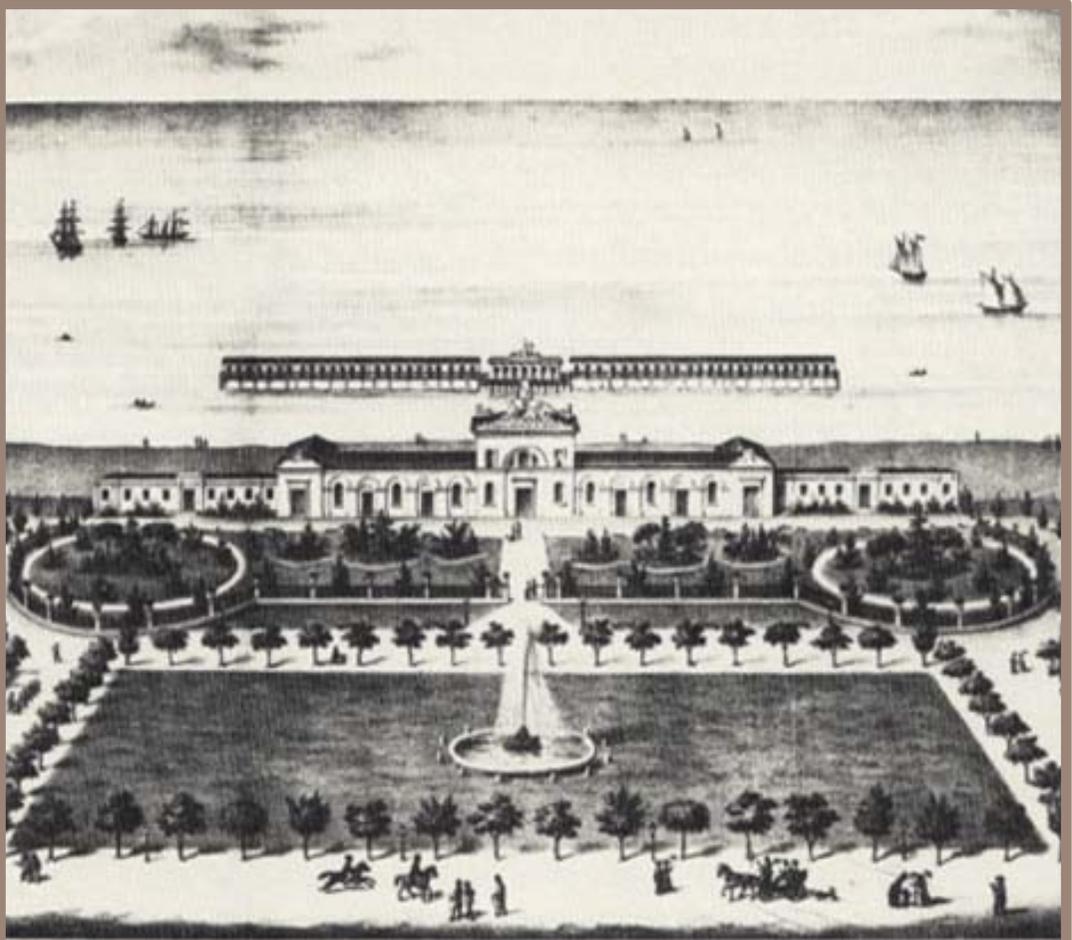


Provincia di Ancona

EX HOTEL MARCHE

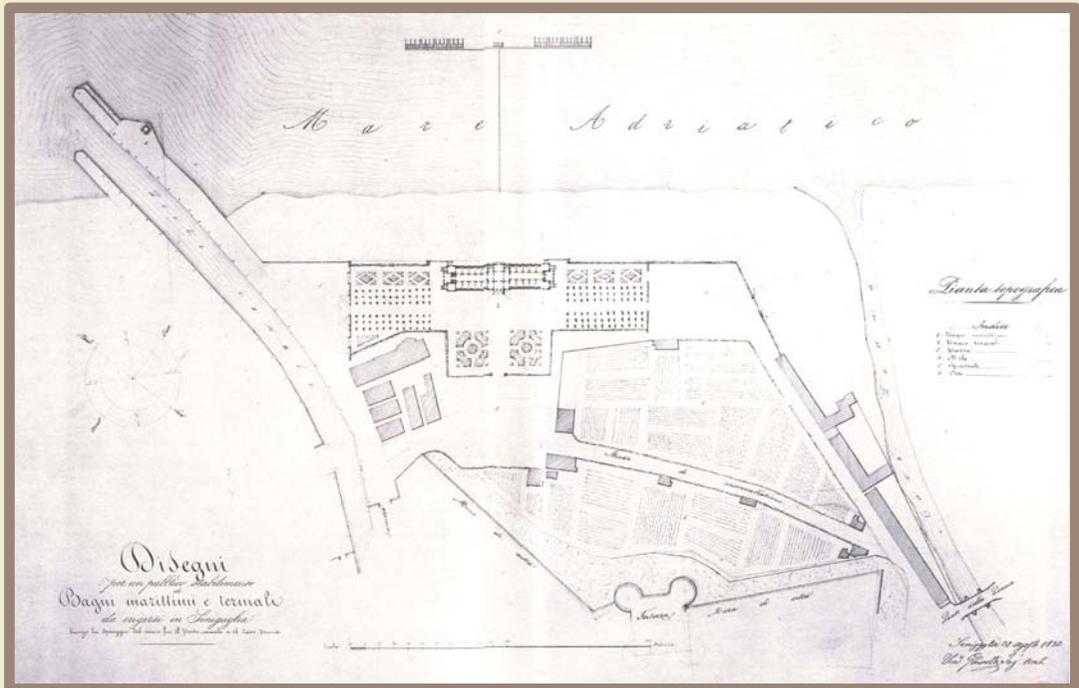
Senigallia

(Ex Storico Hotel Bagni)



Ancona, Settembre 2011

Inquadramento territoriale



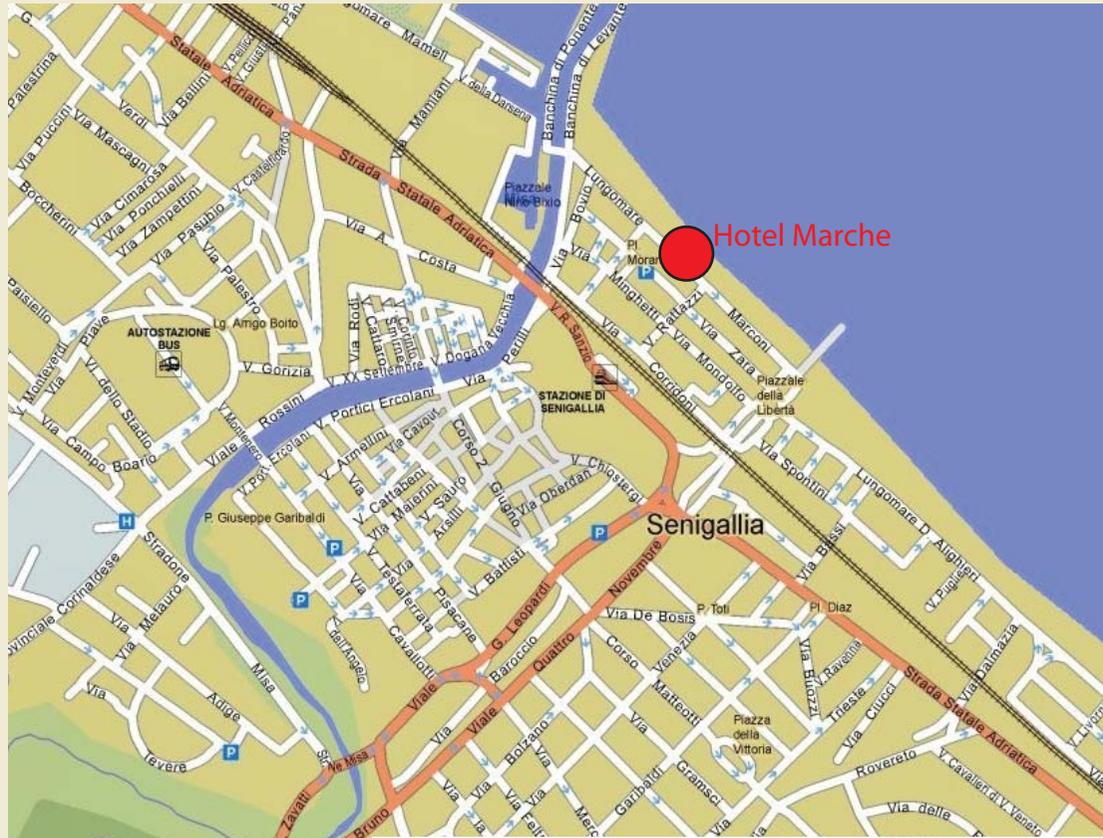
Ubicato nel cuore storico di Senigallia e sulla costa dello splendido litorale adriatico, l'Hotel Marche offre molteplici possibilità turistico - commerciali proprio grazie alla sua posizione strategica. Difatti nell'arco di poche centinaia di metri dall'hotel troviamo la Rotonda a Mare il Porto turistico, i Portici Ercolani, la Rocca Roveresca, il Foro Annonario, e il Lungomare di Levante.



Di facilissimo raggiungimento tramite:

- 1) la stazione FFSS di senigallia a poche decine di metri;
- 2) il casello dell' A14 a meno di 2 km;
- 3) l'aeroporto Ancona - Falconara a pochi km;
- 4) la SS 16 che attraversa Senigallia parallelamente alla ferrovia

Mappa della Città di Senigallia



Le principali vie di comunicazione



LA ROTONDA A MARE



“Questa elegante architettura balneare è il risultato di molteplici traversie, distruzioni, progetti e ricostruzioni, che hanno inizio nella Belle Epoque, allorché venne innalzata a Senigallia una piattaforma lignea per attività idroterapiche e ricreative, sul mare davanti all’hotel Bagni.”

La nascita della Rotonda

Questa elegante architettura balneare è il risultato di molteplici traversie, distruzioni, progetti e ricostruzioni, che hanno inizio nella Belle Epoque, allorché venne innalzata a Senigallia una piattaforma lignea per attività idroterapiche e ricreative, sul mare davanti all'hotel Bagni (ora Hotel Marche).

Nell'immediato dopoguerra quella prima, pionieristica attrezzatura balneare, progettata da Vincenzo Ghinelli (1792-1871) nella seconda metà dell'800 e nel 1910 ampliata e trasformata nell'albergo Bagni, viene ceduta a imprenditori privati, che subentrano alla gestione pubblica, fino ad allora affidata all'Amministrazione Comunale.

La presentazione agli uffici comunali degli elaborati grafici della nuova piattaforma a mare di Senigallia è registrata il 2 maggio 1923 a nome dell'impresa Manoni.

Il progetto redatto da Minetti ricalca, salvo alcune varianti, la tipologia della preesistente piattaforma su passonate, cristallizzandone le forme in materiali meno effimeri del legno. La relazione generale che correda il progetto distingue quattro componenti: il pontile di accesso, la piattaforma, i bracci laterali che allogano i camerini da bagno, e la passeggiata a mare.

Quest'ultimo elemento si configura come un'innovazione rispetto alla piattaforma precedente: si tratta di una sorta di percorso aereo, largo circa quattro metri, che prosegue verso il mare l'asse principale dell'edificio.

La relazione lo descrive come segue: "[...] due bracci normali alla piattaforma collegati da un arco di cerchio alle estremità". Tale arco si delinea come l'unico inserto curvilineo che intacca timidamente una rigida composizione cruciforme, con suggestioni quasi basilicali. La passerella della promenade sulle onde condiziona il progetto ad un'insolita relazione spaziale con l'acqua, includendola come una piscina all'interno del suo percorso.

La decisione definitiva di realizzare la Rotonda a Mare a Senigallia in corrispondenza del Piazzale della Penna, venne adottata dall'Azienda Autonoma Stazione di Cura e Soggiorno il 30 gennaio 1932. Fu scelto il progetto presentato dall'Ingegnere Enrico Cardelli, in quanto, a parere dei consiglieri dell'Azienda, conteneva "le caratteristiche di genialità e di economia volute".

La Rotonda a Mare venne inaugurata il 18 luglio 1933, imponendosi ben presto come qualificato luogo di mondanità ed intrattenimento musicale. Il 7 luglio 1935 il Principe Umberto di Savoia venne a Senigallia per inaugurare la Colonia Marina Maria Pia di Savoia e per visitare la Rotonda a Mare.

Negli anni del secondo conflitto mondiale la Rotonda venne chiusa e destinata a magazzino militare.

Furono gli anni 1950-1960 la stagione d'oro della Rotonda di Senigallia, vero tempio della mondanità e luogo nel quale si esibirono stelle di prima grandezza della musica leggera italiana.

Verso la fine degli anni '80 la Rotonda visse una fase di progressiva decadenza che la portò alla chiusura per inagibilità.

La Rotonda a Mare è stata riportata al suo antico splendore attraverso un intervento complessivo di recupero che si è articolato in due stralci successivi.

L'inaugurazione della nuova Rotonda è avvenuta nell'estate 2006.

Il progetto di utilizzo della Rotonda si propone ora di fondere all'interno dello stesso spazio le funzioni di intrattenimento e di promozione turistica dell'intera regione, imponendosi come spazio accessibile a tutti, vetrina di tutte le proposte originali che provengono dalla cultura contemporanea.





IL FORO ANNONARIO



Foro Annonario

Armoniosa struttura neoclassica in laterizio a pianta circolare, progettata nel 1834 dall'architetto senigalliese Pietro Ghinelli.

E' caratterizzato da un portico, che accoglie con le sue ventiquattro colonne in stile dorico, il pittoresco mercato di pesce, frutta e verdura.

Al centro della piazza le "tricolle" con i coloratissimi prodotti dell'orto; all'ombra del porticato, al riparo dai raggi del sole che la raggiungono solo al tramonto, la pescheria.

Attualmente i locali del sottotetto sono stati restaurati ed adibiti a sede della Biblioteca e dell'Archivio Comunale.

Il foro è tuttora scenario di rappresentazioni teatrali, spettacoli, concerti nonché ambiente per spot pubblicitari prestigiosi.



ROCCA ROVERESCA



La Rocca può essere definita come il risultato della sovrapposizione di strutture difensive succedutesi nei secoli, fin dalle origini della città, in un sito di determinante importanza strategica.

All'interno si individuano i tufi della fondazione Romana, in grande evidenza nella parete del cortile a sinistra di chi entra; di fronte all'ingresso invece i resti di una millenaria torre quadrangolare in blocchi calcarei inglobata poi nel 1350 nella Rocchetta di Egidio di Albornoz, a ridosso della quale sorse poi nel 1450 la Rocca di Sigismondo Pandolfo Malatesti, ed infine l'intervento conclusivo del 1480 affidato da Giovanni della Rovere a Baccio Pontelli e Luciano Laurana, gli architetti ducali ma, nella sua millenaria storia, la Rocca arresasi nel 1503 a Cesare Borgia che a Senigallia compì la celebre strage descritta da Nicolò Machiavelli, non fu solo una fortezza bensì anche dimora signorile, sede di una scuola di artiglieria fondata da Guidubaldo della Rovere nel 1533 quindi, estintasi la dinastia ducale, dopo il ritorno della città sotto il dominio della Chiesa nel 1631, fu carcere pontificio ed orfanotrofo.

Oggi ospita mostre d'arte e prestigiose manifestazioni culturali.



PORTICI ERCOLANI



Costeggiano la riva destra del Misa con una suggestiva sequenza di centoventisei arcate in pietra d'Istria.

Ricordano nel nome il monsignore Giuseppe Ercolani (1677-1759) che li ha progettati alla metà del Settecento per volontà di Papa Benedetto XIV, al secolo prospero Lambertini al fine di ospitare annualmente la celeberrima Fiera Franca in continua espansione.

Il progetto originario prevedeva il raddoppio della struttura sulla riva sinistra del fiume, a breve distanza del quale si innalza la settecentesca Porta Lambertina, inserita nel perimetro delle mura erette da Guidubaldo II Della Rovere nel 1546.

Il quartiere che essi delimitano oltre il fiume conserva ancora nei toponimi viari il ricordo dei mercanti levantini che qui avevano i loro magazzini che portavano con sé, oltre le merci, anche il nome dei loro paesi di origine: Samo, Smirne, Corfù, Cefalonia, Corinto.



SENIGALLIA

Turismo: Summer Jamboree - Sun - Life by night



Nel 1853 compare sul mare una prima Piattaforma in legno alla quale si accede dallo Stabilimento Bagni Marittimi (poi Hotel Bagni e ancora poi Hotel Marche).

Introducono la moda del mare e dei bagni, i nobili, anche stranieri, che passano l'inverno in città, l'estate iniziano a scoprire il mare.

Allora brevissimo era il tratto di arenile sul quale si svolgeva la vita di spiaggia, ora che il turismo pionieristico è finito "la Spiaggia di Velluto" è apprezzata dai turisti di tutta Europa per la sua sottilissima sabbia dorata e per il mare pulito. Dal 1997, ormai da quattordici anni consecutivi, Senigallia si può fregiare della prestigiosa Bandiera Blu, il riconoscimento che la FEE (Foundation for Environmental Education) rilascia alle spiagge che garantiscono qualità delle acque di balneazione, attenzione alla gestione ambientale, servizi e sicurezza in spiaggia, informazione all'utente.

Simbolo di questa bellissima spiaggia è la "Rotonda", piattaforma marina che dal 1933 era il centro di intriganti serate da ballo e piacevoli pomeriggi.



Da anni Senigallia investe ingenti risorse per garantire eccellenti livelli di qualità urbana a quanti scelgono la "Spiaggia di velluto" per le proprie vacanze.

Sicurezza e tranquillità che il turista può trovare in spiaggia, sui suoi tredici chilometri di lungomare, nel ricco centro storico, nelle sue splendide colline.

Le acque marine sono monitorate ogni quindici giorni dall'Arpam, le lunghe distese di sabbia sono giornalmente curate dai bagnini, anche sui lungomari di levante e di ponente è stata estesa la raccolta differenziata dei rifiuti urbani.

La qualità di una vacanza è anche saper contare su una efficiente rete di piste ciclabili che collegano le varie zone della città con la zona mare.

Dall'estate 2007 l'Amministrazione comunale ha messo a disposizione anche decine di punti di "bike sharing", un servizio gratuito di circa cento biciclette espressamente riservato ai turisti.

E poi la sicurezza in mare. Durante la stagione estiva tutti i tredici chilometri di spiaggia sono garantiti da un efficiente servizio di salvataggio a mare, con oltre sessanta postazioni collegate ai servizi di emergenza in caso di emergenza.

Anche per questo, da quattordici anni, Senigallia è Bandiera Blu.



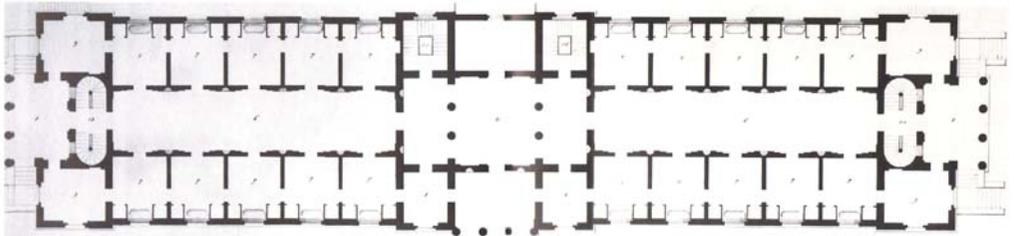
Il Summer Jamboree è più di una manifestazione o un ritrovo per appassionati, è l'Evento, l'Happening per eccellenza che in piena estate trasforma Senigallia nella location ispirata all'Old America degli anni '40 e '50.

Ben 9 giorni all'insegna della musica, la cultura, i balli, l'abbigliamento e il lifestyle degli anni in cui il Rock'n'Roll era protagonista indiscusso nonchè colonna sonora portante del sogno americano.

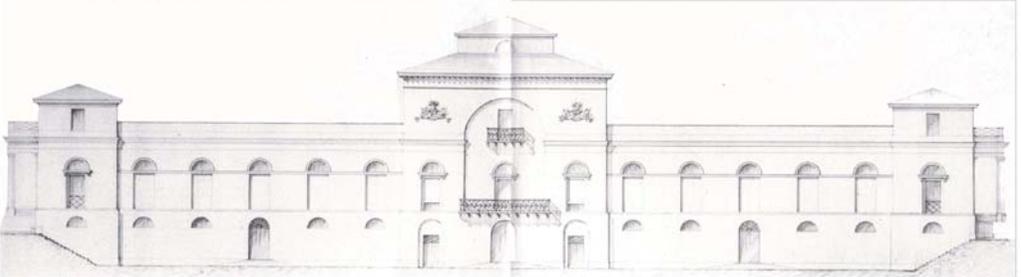
Con un eccellente e ricco programma di intrattenimenti e animazioni che spaziano dai concerti di band internazionali ed italiane allo shopping di oggettistica originale, dai corsi di jive alle acconciature da dive del cinema anni '40 e '50, Senigallia fa rivivere le usanze e l'atmosfera di un periodo che abbiamo potuto scoprire solo al cinema.



Aspetti tecnici ed urbanistici



Primo progetto degli stabilimenti balneari 1869 _ Pianta piano primo



Primo progetto degli stabilimenti balneari 1869 _ Prospetto lato mare

PRIMO PROGETTO DEI BAGNI



Documentazione fotografica



RELAZIONE DESCRITTIVA

L'edificio è un antico complesso edilizio alberghiero, ubicato nella zona turistico balneare tra le più esclusive della città, con ingresso diretto sul Lungomare Marconi n.19, 20, 21, 22, a soli 250 metri dalla Rocca Roveresca e dal Foro Annonario, a 400/500 metri dal centro storico, in prima fila rispetto alla spiaggia e al mare, nella zona tra il porto canale e la famosa e rinnovata "rotonda a mare", uno dei simboli della città di Senigallia, che dista solo 200 metri. un altro ingresso è nella facciata posta su Via Quintino Sella n.41, 43, 45, parallela al lungomare e con affaccio diretto su Piazza Giardini Morandi, piazza destinata a parcheggio pubblico adiacente il giardino pubblico, da cui prende il nome, confinante con la stazione ferroviaria della città.

La zona, per la prossimità alla stazione ferroviaria e al centro città, è centralissima e di pregio, ottimamente dotata di servizi pubblici e rete viaria.

Entrambi gli ingressi principali sono forniti di ampie porte vetrate e ampie scalinate.

Quello su Via Quintino Sella è anche dotato di rampe per disabili ed è protetto da ampia pensilina.

L'edificio vanta una tradizione storica di notevole importanza, essendo stato il primo stabilimento per bagni a Senigallia fin dalla seconda metà del 1800. L'attività di idroterapia per l'epoca rappresentava indubbiamente un elemento di prestigio e di alto livello.

Nel 1909 l'originale fabbricato venne ampliato e sopraelevato. Nel 1922 venne venduto e acquistato da privati che lo adibirono ad albergo di prima categoria.

Venne poi compravenduto nel 1955 e i nuovi proprietari lo ristrutturarono e inaugurarono nel 1958. Nel 1964 fu acquistato dall'Ente Nazionale Addestramento Lavoratori del Commercio per venire poi trasferito alla Regione Marche con Decreto Ministeriale del 04/09/1972.

La Regione ha utilizzato l'immobile come Scuola Professionale Regionale Alberghiera, mentre la Provincia di Ancona, dopo averlo utilizzato come Ufficio Provinciale CELOFO (centro per l'impiego e la formazione), lo ha acquistato.

Causa trasferimento in una nuova sede dell'Ufficio Provinciale per l'Impiego e la formazione, avvenuto a dicembre dell'anno 2007, l'immobile è attualmente inutilizzato.

Il fabbricato, acquistato dalla Provincia con atto Rep.15333 del 29/07/2008 rogato dal Segretario Generale dell'Ente, è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Senigallia al Foglio n.10 mappale n.15 sub.2 cat. D/2 ed al Catasto Terreni del Comune di Senigallia al Foglio n.10 mappale n.15 con qualità ente urbano. Come si legge nel medesimo atto la Provincia ha acquistato anche "...l'uso perpetuo delle adiacenze permanentemente poste al servizio del fabbricato, distinte al catasto terreni al foglio n.10 mappale n.3289 e porzione del mapp. 3290...". Il mappale n.3289 è con qualità ente urbano, mentre l'intero mappale n.3290 (di cui solo una piccola parte è stata ceduta in uso perpetuo alla Provincia) è censito al Catasto Fabbricati come area urbana F/1. Entrambe le particelle sono di proprietà del Comune di Senigallia.

Il fabbricato si articola a forma di "C" ed è composto da n.3 piani fuori terra oltre che di un piano mezzanino, tra il piano terra ed il piano primo, in corrispondenza delle due ali della "C". Inoltre è presente un locale posto al piano seminterrato.

Nel lato mare, al piano terreno, vi è un'ampia terrazza pavimentata ed è presente un giardino prospiciente il lungomare, in parte pavimentato nella parte centrale. Il giardino è delimitato da un muretto di recinzione in muratura che ingloba, oltre alla corte distinta con il mappale 15, anche le due porzioni di terreno laterali, concesse in uso perpetuo al fabbricato, distinte con i mappali 3289 e 3290(parte).

La struttura portante del fabbricato è in muratura, i solai sono in latero cemento, la copertura, con capriate in legno, è a tetto rivestito con guaina autoprotetta, i canali di gronda ed i pluviali sono in pvc.

Le pareti esterne sono intonacate e rivestite con tinta plastificata.

Le finestre e le porte finestre sono in alluminio anodizzato brunito, in parte con vetri semidoppi ed in parte con vetri atermici e sono provviste di tapparelle in pvc.

Il collegamento tra i vari piani è assicurato da due scale interne, poste ai lati estremi del corpo principale del fabbricato, con struttura in c.a.. Sono inoltre presenti due ascensori nel locale ingresso principale, di cui uno idoneo al trasporto di diversamente abili.

Complessivamente lo stato manutentivo e conservativo dell'immobile è da considerarsi discreto, considerando il fatto che è inutilizzato ed abbandonato da qualche anno ed è stato mantenuto in efficienza fino alla data del dicembre 2007, quando tutti gli uffici e le attività ivi presenti sono state trasferite in altra sede.

In particolare il solaio di sottotetto è in precarie condizioni, le facciate presentano segni di distacco della pittura, le finiture interne, soprattutto nei locali da più tempo non utilizzati, sono oramai obsolete.

VERIFICA DELL'INTERESSE CULTURALE

Il fabbricato nel suo complesso, come da comunicazione del Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Marche del 16/02/2005 prot.772.IV.2, non riveste interesse culturale ai sensi dell'art.10 comma 1 in quanto non sussistono caratteri artistici, architettonici, archeologici o etnoantropologici tali da motivare la dichiarazione dell'interesse culturale ai sensi dell'art.13 del D.lgs. n.42/2004.

Si legge nella motivazione che "...le trasformazioni apportate all'impianto distributivo e all'aspetto esteriore del fabbricato, operate nella seconda metà del Novecento, hanno completamente cancellato l'originaria configurazione dell'edificio ed i caratteri stilistici e costruttivi che lo contraddistinguevano. Si ritiene che le trasformazioni operate, sia sul fabbricato che sull'intorno urbano immediatamente circostante, abbiano una rilevanza tale da poter affermare che per l'edificio in questione non sussistano residui elementi di interesse storico-artistico".

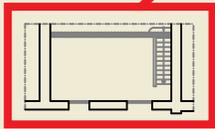
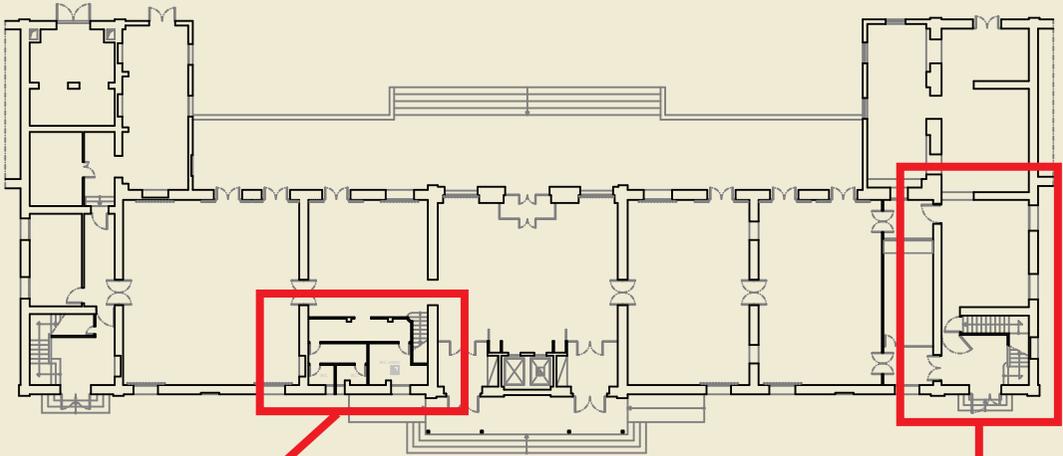
DESTINAZIONE URBANISTICA

In merito alla destinazione urbanistica del fabbricato si consulti il PRG del Comune di Senigallia, in particolare:

- la Delibera di Adozione definitiva della variante al PRG per la "rifunzionalizzazione del comparto Hotel Marche", Del. Consiglio Comunale n.39 del 13/04/2011;
- la tavola delle Norme Tecniche di Attuazione della Adozione Definitiva;
- la tavola delle zone urbanistiche con inquadramento generale.

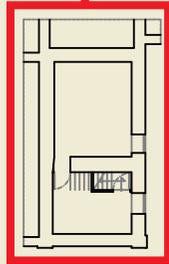
STATO ATTUALE

Planimetrie



SOPPALCO
mq 40.00

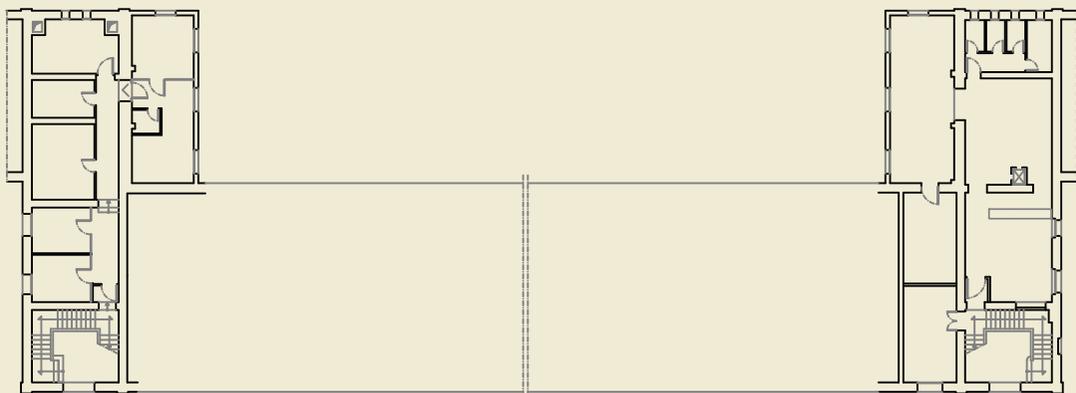
PIANO TERRA
mq 1135.00



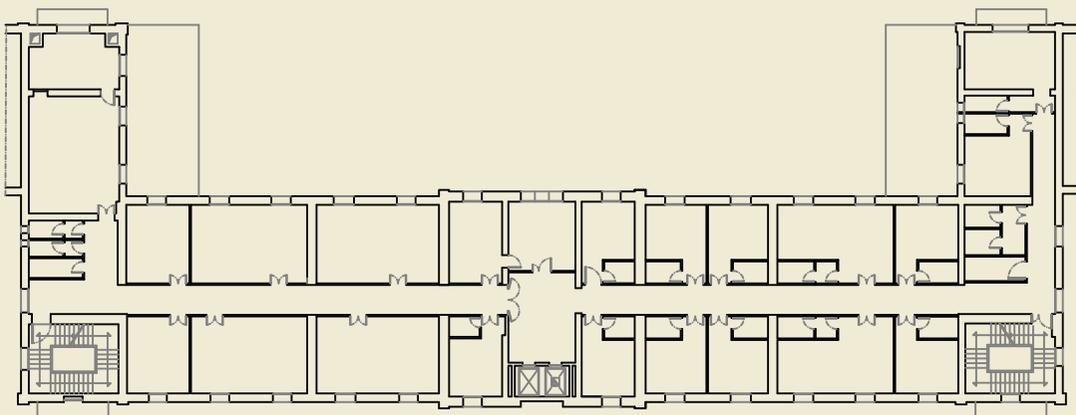
PIANO INTERRATO
mq 77.00

Altre Superfici:

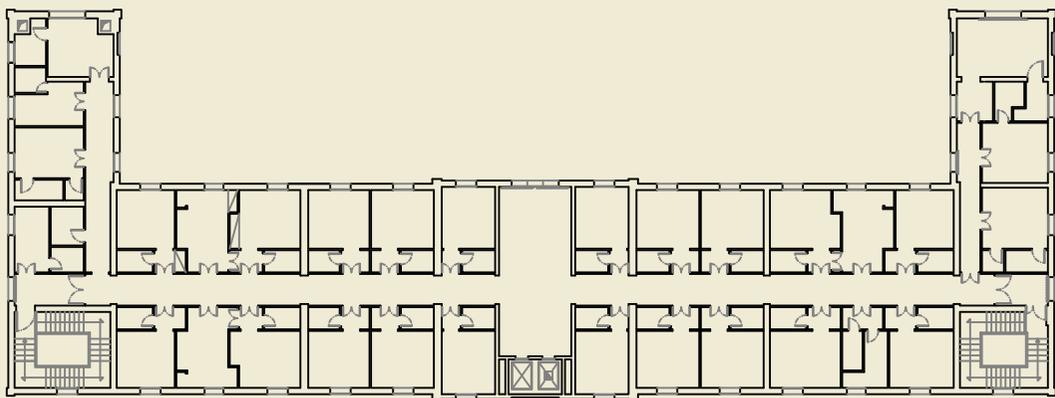
Terrazza a mare	240,00 mq
Giardino	660,00 mq



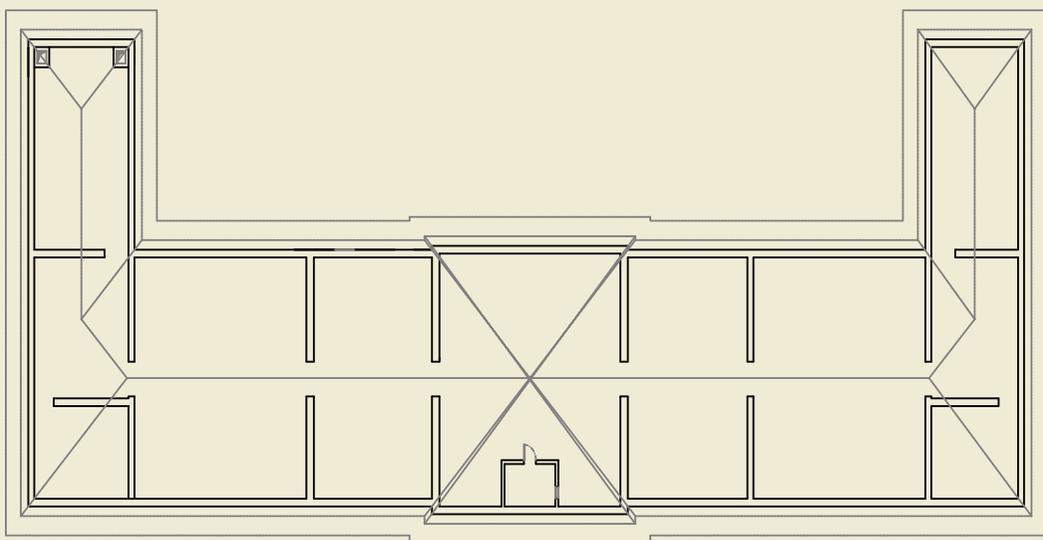
PIANO AMMEZZATO
mq 463.00



PIANO PRIMO
mq 1035.00



PIANO SECONDO
mq 1040.00



PIANO SOTTOTETTO

Estremi catastali



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 22/07/2011

Data: 22/07/2011 - Ora: 09.29.00

Fine

Visura n.: AN0170499 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SENIGALLIA (Codice: 1608) Provincia di ANCONA Foglio: 10 Particella: 15
Catasto Fabbricati	Dati relativi all'immobile selezionato

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza			
1	Urbana	10	15	2			D/2				Euro 29.954,50	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/06/2002 n. 34554 1/2002 in atti dal 19/06/2002 (protocollo n. 161446) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA
Indirizzo		VIA URBANO RATAZZI n. 3 n. 4 piano: T-1-2;										

INTESTATO

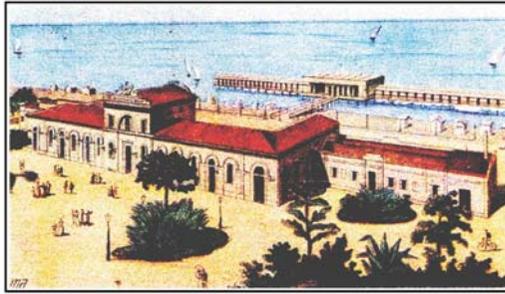
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PROVINCIA DI ANCONA con sede in ANCONA	00369930425	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/07/2008 Trascrizione n. 13269. 1/2008 in atti dal 09/09/2008 Repertorio n. : 15333 Rogante: PROVINCIA DI ANCONA Sede: ANCONA CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO	

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di ANCONA Richiedente: *



COMUNE DI SENIGALLIA
Provincia di Ancona

**VARIANTE AL PRG PER LA
RIFUNZIONALIZZAZIONE
COMPARTO HOTEL MARCHE**



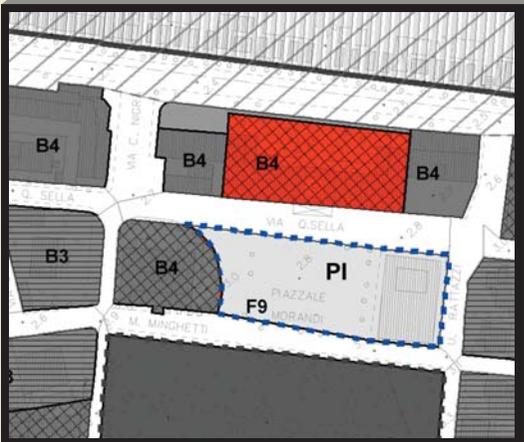
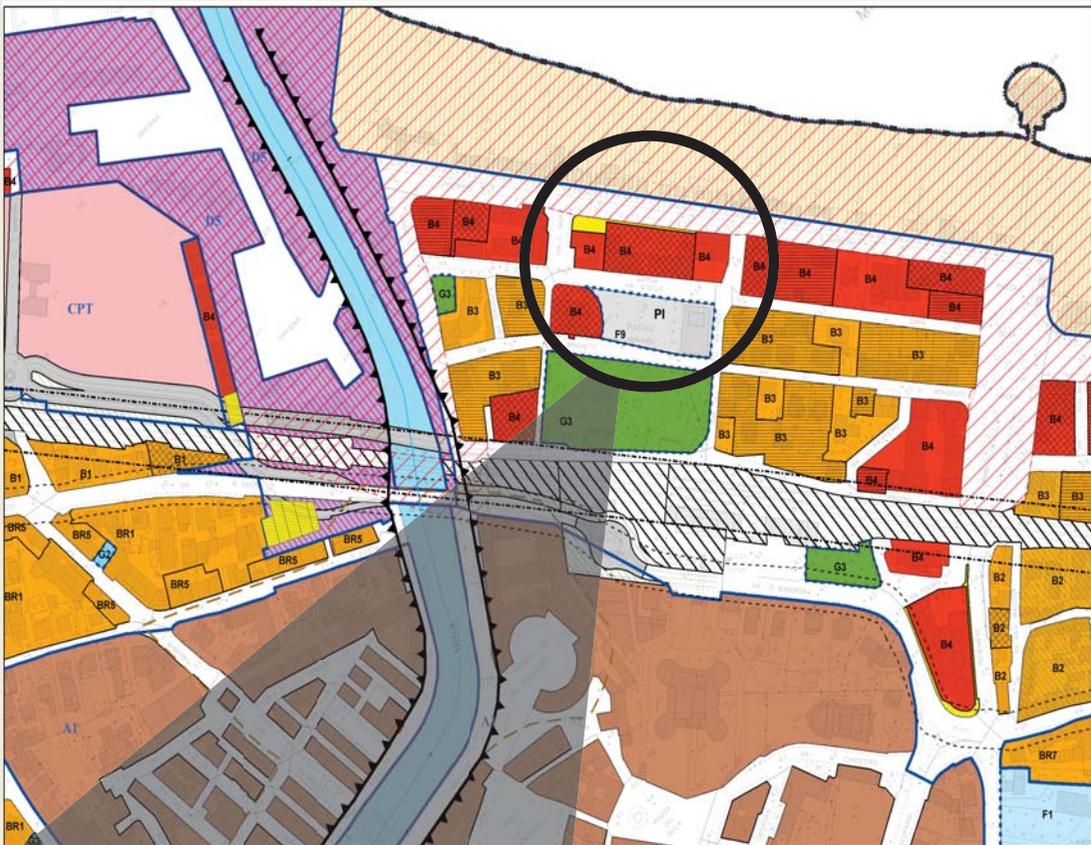
ADOZIONE DEFINITIVA

D.C.C. n. 39 del 13/04/2011

Doc.2

Le nuove Norme Urbanistiche

STRALCIO DEL PRG



TURISTICA

- BT10 - Art.16/h
BT11 - Art.16/i
B4 - Art.16/o
- Edifici d'interesse storico architettonico (Art.16/r)
- Tessuti urbani d'interesse tipologico e morfologico (Art.16/s)
- Strutture ricettive alberghiere (Art.16/bis)
- Aree scoperte di pertinenza delle zone B4 (Art.16/p)

ZONE F per attrezzature e servizi

- F1 - Art.20/a
F1P - Art.20/a
F1/S - Art.20/a
F2 - Art.20/b
F3 - Art.20/c
F4 - Art.20/d

ZONE F per parchi urbani e attività sportive

- F5 - Art.20/e
F6 - Art.20/f
F8 - Art.20/h
F8/a - Art.20/h
F8/b - Art.20/h

Parcheggio d'interscambio

- PI - Art.20/i

INDICE

TITOLO PRIMO - DISPOSIZIONI GENERALI		
		<u>CONFERMATO</u>
TITOLO SECONDO - ATTUAZIONE DEL P.R.G.		
		<u>CONFERMATO</u>
TITOLO TERZO - ZONIZZAZIONE DEL P.R.G.		
CAPO I - DEFINIZIONI E GENERALITÀ		
		<u>CONFERMATO</u>
CAPO II - ZONE INTERESSATE DA LINEE DI COMUNICAZIONE		
		<u>CONFERMATO</u>
CAPO III - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE		
Art. 15 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "A"		CONFERMATO
Art. 16 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "B"		3
Art. 16/a - Zona BR1 di completamento < 4 >		CONFERMATO
Art. 16/b - Zona BR2 di completamento con cessione di area per attrezzature a verde e/o parcheggi < 5 >/ VP		CONFERMATO
Art. 16/c - Zona BR3 di completamento per la formazione dei parchi urbani F5/< 6 >		CONFERMATO
Art. 16/d - Zona BR4 per la salvaguardia dei caratteri ambientali < 7 >		CONFERMATO
Art. 16/e - Zona BR5 per la salvaguardia delle cortine edilizie situate all'esterno della zona omogenea "A" < 8 >		CONFERMATO
Art. 16/ee - Zona BR6 di riqualificazione urbana < 9 >		CONFERMATO
Art. 16/f - Zona BR7 di ristrutturazione urbanistica < 10 >		CONFERMATO
Art. 16/g - Zona BT9 di completamento con P.P. in corso di attuazione < 14 >		CONFERMATO
Art. 16/h - Zona BT10 di completamento per insediamenti turistico - ricettivi - ricreativi extraurbani		CONFERMATO
Art. 16/i - Zona BT11 per complessi turistici all'aria aperta < 15 >		CONFERMATO
Art. 16/j - Zona BF di completamento delle frazioni		CONFERMATO
Art. 16/l - Zona B1 - zone polifunzionali della fascia costiera		CONFERMATO
Art. 16/m - Zona B2- zone residenziali della fascia costiera		CONFERMATO
Art. 16/n - Zona B3 - zone residenziali /turistiche della fascia costiera		CONFERMATO
Art. 16/o - Zona B4 - zone costiere prevalentemente turistiche		CONFERMATO
Art. 16/p - Aree scoperte di pertinenza delle Zone B4 turistiche		CONFERMATO
Art. 16/q - Zona B5 - Zona della fascia costiera con cessione di aree verde e servizi		CONFERMATO
Art. 16/r - Edifici d'interesse storico architettonico in zona costiera		CONFERMATO
Art. 16/s - Zone B con tessuti urbani d'interesse tipologico e morfologico		CONFERMATO
Art. 16 bis- STRUTTURE RICETTIVE ALBERGHIERE DELLA FASCIA LITORANEA	MODIFICATO	5
Art. 17 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "C"		<u>CONFERMATO</u>
Art. 18 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "D"		<u>CONFERMATO</u>
Art. 19 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "E"		<u>CONFERMATO</u>
Art. 19/BIS - ZONE DI PROTEZIONE DEGLI INSEDIAMENTI		<u>CONFERMATO</u>
Art. 20 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "F"		7
Art. 20/a - Zona F1 - per i servizi pubblici amministrativi di livello comunale e sovracomunale		CONFERMATO
Art. 20/b - Zona F2 - per attrezzature di carattere religioso		CONFERMATO
Art. 20/c - Zona F3 - per servizi tecnologici		CONFERMATO
Art. 20/d - Zona F4 - per servizi cimiteriali		CONFERMATO
Art.20/e - Zona F5 - per parchi pubblici urbani		CONFERMATO
Art. 20/f - Zona F6 - per attrezzature e servizi sportivi e ricreativi pubblici e privati		CONFERMATO
Art. 20/g - Zona F7 - per parchi pubblici ed attività terziarie		CONFERMATO
Art. 20/h - Zona F8 - parchi litoranei		CONFERMATO
Art. 20/i - Zona F 9- Parcheggi di interscambio	MODIFICATO	8
		<u>CONFERMATO</u>

PIANO REGOLATORE GENERALE - VARIANTE PER LA RIFUNZIONALIZZAZIONE COMPARTO HOTEL MARCHE

CAPO IV - ZONE MISTE PER LA FORMAZIONE DI NUOVE CENTRALITA'
CAPO V - ZONE A VINCOLO SPECIALE

CONFERMATO
CONFERMATO

TITOLO QUARTO - TUTELA PAESISTICO-AMBIENTALE

CONFERMATO

Art. 16 - Zone territoriali omogenee "B"

Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate distinte in:

1. **Zone BR a vocazione prevalentemente residenziale** suddivise in:
 - BR1 - di completamento
 - BR2 - di completamento con cessione di area per attrezzature a verde e/o parcheggi
 - BR3 - di completamento per la formazione di parchi urbani
 - BR4 - per la salvaguardia dei caratteri ambientali
 - BR5 - per la salvaguardia delle cortine edilizie storiche
 - BR6 - di riqualificazione urbana
2. **Zone BT a vocazione prevalentemente turistica** suddivise in:
 - BT9 - di completamento con P.P. in corso di attuazione
 - BT10 - di completamento per insediamenti turistico-ricettivi-ricreativi extraurbane.
 - BT11 - per complessi turistici all'aria aperta
3. **Zone BF di completamento dei centri frazionali**, distinte in:
 - BF1 - a tessuto semintensivo
 - BF2 - a tessuto estensivo
 - BF3 - di conservazione
4. **Zone B della fascia costiera**, distinte, in base alla vocazione funzionale, in:
 - B1 - zone polifunzionali
 - B2 - zone prevalentemente residenziali
 - B3 - zone residenziali/turistiche
 - B4 - zone prevalentemente turistiche
 - B5 - zone con cessione di aree per verde e servizi

PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

1. In tutti i lotti edificati compresi nella zona territoriale omogenea "B", è ammessa la costruzione di garage e cantine esterni all'edificio principale, singoli o in gruppi, di altezza inferiore a 2,50 m, anche a confine o a distanze inferiori a quelle previste dalle presenti norme zona per zona, in applicazione della Legge 24.3.1989 n. 122, art. 9. Per tali interventi di iniziativa pubblica o privata, il Servizio Urbanistica del Comune potrà fornire indicazioni sugli indirizzi progettuali dei manufatti e per la individuazione delle aree su cui proporre un progetto coordinato.

2.1 E' ammessa una distanza dai confini (DC) e dalle strade (DS) inferiore a quella fissata nei casi di sopraelevazione degli edifici esistenti comunque autorizzati con atto precedente alla data di approvazione del presente piano, purché la sopraelevazione avvenga all'interno del perimetro dell'edificio e purché l'altezza massima non superi i 10 metri, fermo restando il rispetto degli altri parametri urbanistici ed edilizi.

2.2 E' ammessa la costruzione a confine, anche in presenza di lotti liberi, previo deposito di assenso tra le proprietà confinanti formalizzato mediante atto pubblico trascritto presso la conservatoria RR.II.

2.3 E' ammessa la costruzione in aderenza, nei casi di edifici esistenti a confine (di cui alle eventuali del precedente comma) purché non sia superata la larghezza dell'edificio contermini e fermo restando il rispetto degli altri parametri urbanistici ed edilizi.

3. Sono ammesse distanze inferiori (DF e DS) a quelle indicate zona per zona nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piano Particolareggiato, Piano di recupero, ecc. con previsioni planovolumetriche nel rispetto del N.R.E.C.

4. Nelle zone BR1, B1, B2, B3 e B4, la Superficie Utile minima degli alloggi residenziali è fissata nella misura di 52 mq.

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione senza demolizione delle strutture portanti esistenti, effettuati su unità edilizie di superficie utile lorda non superiore a 300 mc., è ammessa una superficie minima netta degli alloggi pari a 45 mq.

5. In presenza di più prescrizioni incidenti sullo stesso intervento, prevalgono le prescrizioni più restrittive.

6. Nelle zone B1, B2, B3 e B4, per il trattamento del suolo all'interno dei lotti privati, dovrà essere rispettata la seguente regola: percentuale di terreno permeabile non inferiore al 40% della Superficie fondiaria.

7. In base alle caratteristiche specifiche (di carattere architettonico, urbanistico ed ambientale) sono state individuate le zone di seguito elencate.

Art. 16/a - Zona BR1 di completamento < 4 >

CONFERMATO

Art. 16/b - Zona BR2 di completamento con cessione di area per attrezzature a verde e/o parcheggi < 5 >/ VP

CONFERMATO

Art. 16/c - Zona BR3 di completamento per la formazione dei parchi urbani F5/< 6 >

CONFERMATO

Art. 16/d - Zona BR4 per la salvaguardia dei caratteri ambientali < 7 >

CONFERMATO

Art. 16/ee - Zona BR6 di riqualificazione urbana < 9 >

CONFERMATO

Art. 16/f - Zona BR7 di ristrutturazione urbanistica < 10 >

CONFERMATO

Art. 16/g - Zona BT9 di completamento con P.P. in corso di attuazione < 14 >

CONFERMATO

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

CONFERMATO

Art. 16/i - Zona BT11 per complessi turistici all'aria aperta < 15 >

CONFERMATO

Art. 16/j – Zona BF di completamento delle frazioni

CONFERMATO

Art. 16/l - Zona B1 - zone polifunzionali della fascia costiera

CONFERMATO

Art. 16/m - Zone B2- zone residenziali della fascia costiera

CONFERMATO

Art. 16/n - Zone B3 – zone residenziali /turistiche della fascia costiera

CONFERMATO

Art. 16/o - Zone B4 – zone costiere prevalentemente turistiche

CONFERMATO

Art. 16/p – Aree scoperte di pertinenza delle Zone B4 turistiche

CONFERMATO

Art. 16/q - Zone B5 – Zone della fascia costiera con cessione di aree verde e servizi

CONFERMATO

Art. 16/r - Edifici d'interesse storico architettonico in zona costiera

CONFERMATO

Art. 16/s - Zone B con tessuti urbani d'interesse tipologico e morfologico

CONFERMATO

Art. 16 bis- Strutture ricettive alberghiere della fascia litoranea

1. Il PRG individua con apposita simbologia le strutture ricettive alberghiere esistenti e le loro pertinenze alla data di adozione delle presenti norme (ndr. Variante di tutela e valorizzazione della fascia litoranea – adottata il 9.09.2003), ricadenti nelle zone B della fascia costiera. Tali strutture e le loro pertinenze sono disciplinate dal “Piano Particolareggiato delle attività Turistiche ricettive”, (di cui alla L.R. n. 33/91 e sue. modificazioni) approvato con Delibera del Consiglio Provinciale di Ancona n. 131/del 95. La disciplina particolareggiata di cui sopra è integrata dalla presente norma di PRG.

2. Nelle zone B1, B3 e B4 e nelle zone C della fascia costiera le strutture ricettive alberghiere, così classificate dagli artt. 2 e 3 della LR n.42/94, di nuova realizzazione o aperte al pubblico dalla data di adozione della VG '97 (16/02/90), non possono modificare la destinazione d'uso se non nell'ambito dell'art.3 della LR n.42/94 così come modificato dall'art. 10 della L.R. 9/2006 ; né essere frazionate in più unità immobiliari. Le nuove realizzazioni, gli ampliamenti, la trasformazione di manufatti e/o edifici che costituiscono ampliamento alla struttura ricettiva esistente sono subordinati a sottoscrizione di vincolo pertinenziale registrato e trascritto a cura e spese del concessionario.

3. Nelle zone B1, B2, B3 e B4 è ammessa la trasformazione d'uso di quelle strutture classificate "alberghiere" che alla data di adozione della presente variante (*ndr.* Variante di tutela e valorizzazione della fascia litoranea – adottata il 9.09.2003) abbiano meno di 15 stanze e non più di 350 mq. SUL, esclusivamente in funzione di usi specializzati (sale colazioni, sale di ritrovo, camere, residenza-albergo ecc.) purché tali destinazioni risultino funzionalmente ed amministrativamente integranti di una struttura alberghiera unitaria ovvero si configurino come dipendenze della struttura madre, da documentare attraverso specifico atto pertinenziale. Le strutture ricettive conseguenti sono comunemente soggette alle specifiche normative di settore di cui alla L.R. n. 9/2006 e s.m.i.

4. per gli interventi di riqualificazione e ampliamento (anche attraverso demolizione e ricostruzione) delle strutture ricettive alberghiere esistenti alla data di adozione delle presenti norme (*ndr.* Variante di tutela e valorizzazione della fascia litoranea - adottata il 9.09.2003) e per le quali il P.P. per le attività turistico ricettive non consente ampliamenti di SUL valgono i seguenti indici: $U_f = 1,54 \text{ mq/mq}$ (purché non venga superato l' U_f di 5 mc/mq), fermo restando il rispetto degli altri parametri urbanistici ed edilizi. Sono inoltre sempre ammessi gli interventi di cui all'art.12 della LR n. 33/91;

5. Per le strutture ricettive alberghiere che abbiano superato l' $U_f = 1,54 \text{ mq/mq}$ sono consentiti incrementi della SUL solo conseguenti a interventi di ristrutturazione contenuti all'interno della sagoma dell'edificio (comprensiva di balconi, verande, bow window).

6. Per l'Hotel Marche, ricompreso nel piano delle deroghe alberghiere di cui al c. 1 e per il quale tale strumento non prevede incrementi volumetrici e/o di superfici utili, è ammessa la sola destinazione alberghiera di cui al comma 3, art. 10, L.R. n. 9/2006 (cfr. Delibera C.C. n. 20 del 3 febbraio 2010). Per lo stesso è ammesso - quale misura integrativa del P.P. Deroghe alberghiere - l'intervento di ristrutturazione fino alla demolizione con ricostruzione con le seguenti misure incrementali:

a- ampliamento del piano terra per servizi commerciali e pertinenziali all'attività ricettiva nel rispetto dei seguenti parametri:

DC= 5 m

DS= 3,00 m per il lungomare G. Marconi e invece coincidente con l'attuale assetto edilizio su via Q. Sella.

H max= 4,50 m

SUL max = 400 m²

b- sopraelevazione dell'edificio sulla sagoma esistente (escluso il P.T.) fino all'altezza massima di m 18,00

Tali misure sono comprensive delle deroghe incrementali previste dalla L.R. 9/2006, di cui al successivo punto 7.

Il recupero dell'Hotel Marche, nel momento in cui si avvalga dell'ampliamento al P.T. ovvero della sopraelevazione, dovrà garantire una idonea permeabilità pedonale tra la via Q. sella ed il lungomare G. Marconi; inoltre la corte, fronteggiante il lungomare G. Marconi, dovrà essere fruibile dal pubblico.

Aree per attrezzature Pubbliche = 1,50 m² per ogni metroquadrato di superficie del lotto di pertinenza dell'Hotel Marche (riferito alla data del 1° gennaio 2011). Sono esentati dal reperimento delle aree per attrezzature pubbliche i soli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione senza incremento di SUL. Le superfici come sopra quantificate sono interamente soggette alla totale monetizzazione senza l'applicazione della riduzione al 50% di cui al vigente R.E.*

*(controdeduzione osservazione Area Tecnica Territorio e Ambiente)

7. Adeguamento del PIANO PARTICO-LAREGGIATO PER LE ATTIVITÀ TURISTICHE alle disposizioni dell'art. 19 della L.R. n. 9 del 2006.

- a) Fatto salvo quanto specificato ai successivi punti b, c, d, e, tutte le strutture ricettive esistenti, così come individuate nel PIANO PARTICOLAREGGIATO PER LE ATTIVITÀ TURISTICHE di cui alla "SECONDA VARIANTE PARZIALE E DI COORDINAMENTO" possono fruire della ulteriore deroga a quanto stabilito dal Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 e dagli strumenti urbanistici vigenti in ordine alle altezze, ai distacchi e agli ampliamenti volumetrici di cui all'art. 19, comma 4 della L.R. 9/2006, esclusivamente per le finalità e con le modalità in esso contenute – che dovranno essere dettagliatamente dimostrate e verificate anche alla luce del Regolamento Regionale n.2 del 01.03.2007.
- b) Gli interventi di cui al precedente punto a), non potranno in alcun modo derogare alle prescrizioni ambientali con particolare riferimento al PPAR e al PAI, né alle norme del Codice civile e del Codice dei beni culturali. Non possono inoltre essere previsti per strutture ricettive ricadenti in aree appartenenti al demanio Marittimo o in zone non specificatamente destinate a tale uso nel PRG . Gli interventi dovranno essere previsti in maniera da non ledere il diritto di terzi in ordine al diritto di veduta e alla creazione di intercapedini dannose.
- c) Tali interventi non dovranno in nessun modo diminuire gli spazi esistenti destinati all'uso pubblico, anche se di proprietà privata, quali marciapiedi, percorsi pedonali, verde attrezzato, parcheggi e altro.
- d) in relazione alle superfici di ampliamento della struttura ricettiva dovrà essere garantita la quantità minima di parcheggi pubblici e privati di pertinenza, prescritta dal regolamento edilizio, qualora tale quantità non possa essere reperibile nel lotto d'intervento potrà essere ammessa la sua monetizzazione.

Art. 16 ter – Ambito di riqualificazione urbana

Negli elaborati grafici del Piano è indicato un ambito sottoposto alla formazione di uno specifico piano di riqualificazione urbanistica, finalizzato alla realizzazione di un collegamento pedonale diretto dal mare, alla stazione, alla Rocca Roveresca e al centro, potenzialmente in grado di rientrare fra i percorsi urbani significativi.

Il Piano di Riqualificazione Urbana, di iniziativa pubblica, dovrà prevedere il prolungamento dei percorsi dalla Rocca Roveresca alla piazza Morandi (destinata a parcheggio, anche interrato) attraverso uno spazio attrezzato sottopassante la statale e la ferrovia, che sia significativo sia per l'articolazione spaziale sia per la presenza di funzioni diversificate, (commerciali, terziarie e di servizio alla stazione).

Il Piano attuativo dovrà prevedere la parziale demolizione del manufatto su Via Bonopera, utilizzato a supermercato con eventuale trasferimento delle volumetrie demolite in interrato.

Un ipotesi di sistemazione dell'area, a titolo è indicata nell'elaborato 15 – Comparti urbanistici soggetti a progettazione particolareggiata, in cui sono riportate le proposte progettuali tratte da S.I.O. zone costiere.

In assenza del Piano di Recupero Urbano per gli edifici ricadenti in tale ambito sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria, nonché gli interventi previsti dal P.P. delle Derghe Alberghiere per le strutture ricettive.

Art. 20 - Zone territoriali omogenee "F"

Parti del territorio destinate ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico di interesse generale, comprendenti:

- a) Zona F1 per servizi pubblici e amministrativi di livello comunale e sovracomunale

Zona F1/s per servizi pubblici e amministrativi, di tipo sociosanitario di livello comunale e sovracomunale.

zona F1/P per servizi tecnici e amministrativi della POLIZIA DI STATO di livello comunale e sovracomunale.

- b) Zona F2 per attrezzature di carattere religioso
- c) Zona F3 per servizi tecnologici
- d) Zona F4 per servizi cimiteriali
- e) Zona F5 per parchi pubblici urbani
- f) Zona F6 per attrezzature e servizi sportivi e ricreativi pubblici e privati.
- g) Zona F7 per parchi pubblici e attività terziarie
- h) Zona F8 per i parchi litoranei
- i) Zona F9 per i parcheggi d'interscambio

PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

Nelle zone F per le aree destinate a parcheggio, oltre alle normative riportate negli specifici articoli del N.R.E.C. , si dovranno rispettare eventuali normative più restrittive relative alle specifiche destinazioni d'uso.

Art. 20/a – Zone F1 – per i servizi pubblici amministrativi di livello comunale e sovracomunale

CONFERMATO

Art. 20/b - Zone F2 - per attrezzature di carattere religioso

CONFERMATO

Art. 20/c - Zone F3 - per servizi tecnologici

CONFERMATO

Art. 20/d - Zone F4 - per servizi cimiteriali

CONFERMATO

Art.20/e – Zone F5 – per parchi pubblici urbani

CONFERMATO

Art. 20/f - Zone F6 - per attrezzature e servizi sportivi e ricreativi pubblici e privati

CONFERMATO

Art. 20/g -Zone F7 - per parchi pubblici ed attività terziarie

CONFERMATO

Art. 20/h - Zone F8 - parchi litoranei

CONFERMATO

Art. 20/i – Zona F 9- Parcheggi di interscambio

1) DESTINAZIONI D'USO

1. La zona F9 è destinata alla realizzazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico di interscambio che rientrano nel calcolo degli standard.;

2. Le zone destinate ai parcheggi di interscambio posti lungo la Statale 16, dimensionalmente significative nei contesti territoriali nei quali sono collocate, assumono, oltre allo specifico ruolo funzionale del parcheggio, prevalente nel periodo estivo, anche il ruolo di aree verdi permanenti, da progettarsi con criteri differenziati a seconda che rientrino in aree di "tutela del paesaggio agrario", dalle quali dovranno mutuare tipi e assetti vegetazionali, valorizzando i caratteri che hanno determinato il vincolo del PPAR, o che ricadano in aree urbane, all'interno delle quali potranno assumere un ruolo morfologico significativo.

2) MODALITA' D'INTERVENTO

nuova costruzione

3) MODALITA' DI ATTUAZIONE

-Intervento diretto su progetto unitario esteso a tutto l'ambito cartografato così come individuato negli elaborati di piano.

-Intervento edilizio diretto subordinato alla formazione di Piano attuativo nei casi di parcheggio inserito in ambito e/o comparto edilizi in zona B, C e D.

Intervento edilizio diretto subordinato alla formazione di Piano attuativo nei casi di parcheggio inserito in ambito e/o comparto edilizi in zona B, C e D.

4) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. Per i parcheggi di interscambio individuati con la simbologia [P.I.], sono parcheggi in struttura pluripiano, interrati, seminterrati e/o fuori terra; Tali costruzioni possono elevarsi fuori terra nella misura massima di m 9,00, gli stessi sono tenuti al rispetto dei distacchi minimi dagli edifici (m10,00), dai confini (m 5,00), mentre è consentita la costruzione a confine con la proprietà stradale pubblica.

Il progetto è subordinato a verifica preventiva relativamente all'impatto con il regime idraulico, nel caso di parcheggi interrati o seminterrati, e in tutti i casi, a verifica dell'impatto degli accessi nei riguardi della rete viaria e della morfologia dei luoghi.

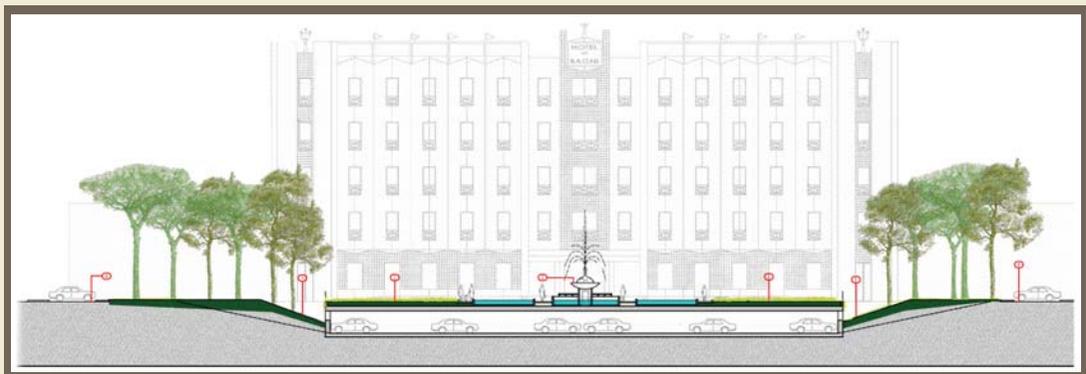
2. I parcheggi di p.za Morandi dovranno essere inseriti in un progetto unitario che preveda la connessione pedonale tra il centro storico (Rocca Roveresca/Foro Annonario), la stazione e il lungomare (Hotel Marche).

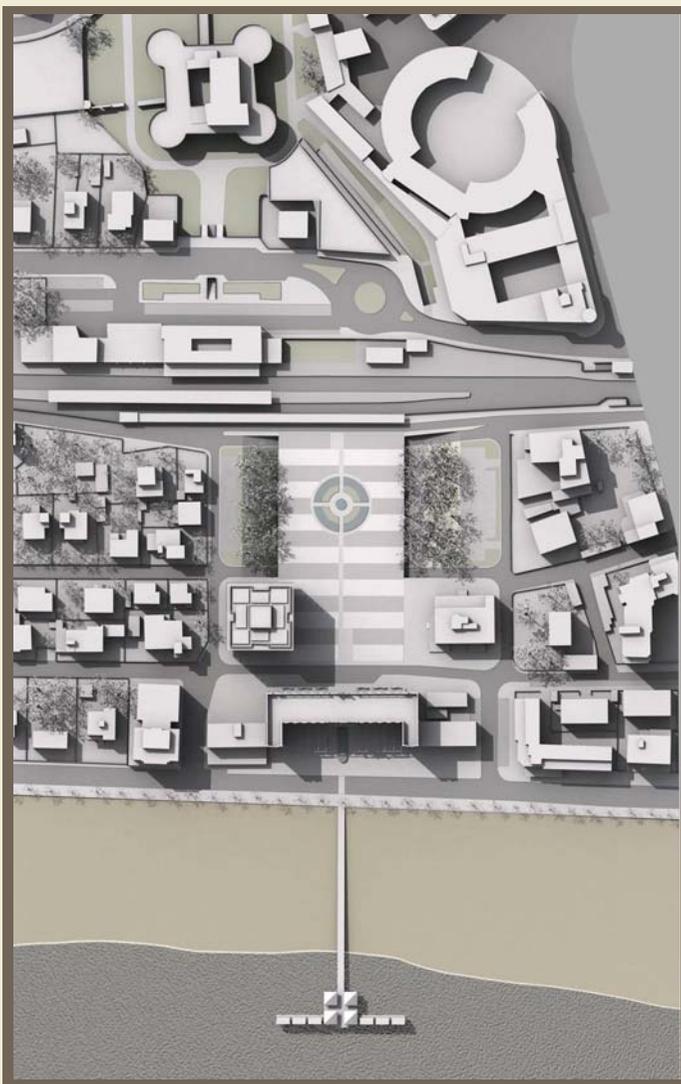
3. Nella zona F9 adiacente al nuovo casello autostradale sono ammesse costruzioni destinate ad attività strettamente a servizio del parcheggio e dei suoi utenti (come piccole attività commerciali, autofficine, lavaggio auto, gommista, sportelli informativi, noleggio auto, cicli e simili), per una SUL complessiva massima pari al 10% della ST.

4. I piani particolareggiati all'interno dei quali sono previste zone per parcheggi di interscambio dovranno rispettare il dimensionamento, specificato nelle norme relative ai singoli piani particolareggiati, e, in linea di massima, l'ubicazione individuata nelle tavole di piano.

5. Nei suddetti piani particolareggiati, secondo quanto disposto dal precedente art. 13, comma 16, la superficie dei parcheggi pubblici o di uso pubblico realizzati in autorimesse seminterrate o fuori terra non viene conteggiata come SUL.

Un'ipotesi di progetto...





Fattibilità:

Piano Interrato

1540,00 mq

Piano Terra

1540,00 mq

Piano Primo

1035,00 mq

Piano Secondo

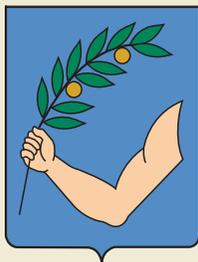
1035,00 mq

Piano Terzo

1040,00 mq

Piano Quarto

1040,00 mq



Provincia di Ancona

Dipartimento Il Governance - Progetti - Finanze

Via Ruggeri, 5 - 60131 ANCONA
Tel. 071.58941 - Fax. 071.5894769
www.provincia.ancona.it

