

Al Sig. Sindaco

Massimo Olivetti

e

Ufficio Governo del territorio

Assessore Gabriele Cameruccio e Arch. Daniela Leone

Oggetto: Richiesta di istanza di Variante al P.R.G. della Zona "BT10(E) (Ex ristorante il Pirata) di completamento per insediamenti turistico - ricettivi - ricreativi extraurbani"- Art. 16/i, sita in strada del Cavallo nel comune di Senigallia

Proponente

La sottoscritta ditta [REDACTED] – con sede in Via [REDACTED]

[REDACTED] - Codice fiscale e Numero di partita IVA [REDACTED]

- il cui legale rappresentante è il Sig. [REDACTED], nato [REDACTED] il [REDACTED]

[REDACTED] residente in [REDACTED], Via [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED],

In qualità di: proprietaria dell'immobile sito in Senigallia (AN) - Strada del Cavallo 85/A – distinto a Catasto al Foglio 31 particella 103 ricadente in Zona BT10 (E), Art. 16/i;

Chiede

A codesta Amministrazione di prendere in esame la seguente istanza al fine di modificare la Normativa Tecnica di Attuazione del P.R.G. relativa all'area denominata "Zona BT10 (E) di completamento per insediamenti turistico - ricettivi - ricreativi extraurbani" al fine di includere la destinazione d'uso residenziale nella Zona.

Si allega:

All_01 Relazione tecnica sulle Motivazioni dell'istanza

All_02 Documento di identità del legale rappresentante

firma

[REDACTED]

Per comunicazioni si riportano i dati del tecnico incaricato

[REDACTED]

All_01

Relazione tecnica sulle Motivazioni dell'istanza di Variante al P.R.G.

Oggetto

Richiesta di istanza di Variante al P.R.G. della Zona "BT10(E) (Ex ristorante il Pirata) di completamento per insediamenti turistico - ricettivi - ricreativi extraurbani"- Art. 16/i, sita in strada del Cavallo nel comune di Senigallia.

Finalizzata ad includere la destinazione d'uso residenziale nella Zona.

Proponente



Tecnico incaricato



Indice

- Documenti oggetto di istanza
- Azzonamenti e Stralcio del P.R.G. Vigente
- Motivazioni della richiesta di Variante



Documenti oggetto di istanza

Si riportano di seguito le Norme Tecniche di Attuazione oggetto di richiesta di modifica.

Articoli oggetto di modifica

“Art. 16/i - Zona BT10 di completamento per insediamenti turistico - ricettivi - ricreativi extraurbani”

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

1) DESTINAZIONI D'USO

1. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle turistico-ricettive e quelle compatibili con la stessa (come ristoranti, locali di intrattenimento, impianti e servizi connessi con il turismo, ecc).
2. La funzione residenziale è ammessa nella misura in cui è preesistente, fatto salvo quanto disposto per gli edifici di valore storico-monumentale dal seguente art. 39.
3. E' ammessa la destinazione d'uso a servizi sanitari, socio sanitari e sociali, come definiti dalla L.R. 21/2016.

2) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

UF = 0,29 m2/m2 applicato alle SF max del punto 4) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

H = m 7,50

DC = m 5

DF = m 10

DS = ai sensi del Nuovo Codice della strada o distanze diverse riportate negli elaborati di P.R.G.

IC = 0,50

P = 5

A.U.S. = 18 m2/25 m2 di SUL da monetizzare

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

E' prescritta la realizzazione di sistemazioni esterne alberate.

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

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

3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Intervento edilizio: diretto

Livello intervento: fino alla nuova costruzione con o senza allineamenti obbligatori, come disciplinato per singolo insediamento.

4) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

.....

BT10 (E) - EX RISTORANTE IL PIRATA

SF massima = mq 2.437,00

SUL esistente alla data di adozione della variante generale di cui alla del. C.P. n.123/1997: m2 255,00.

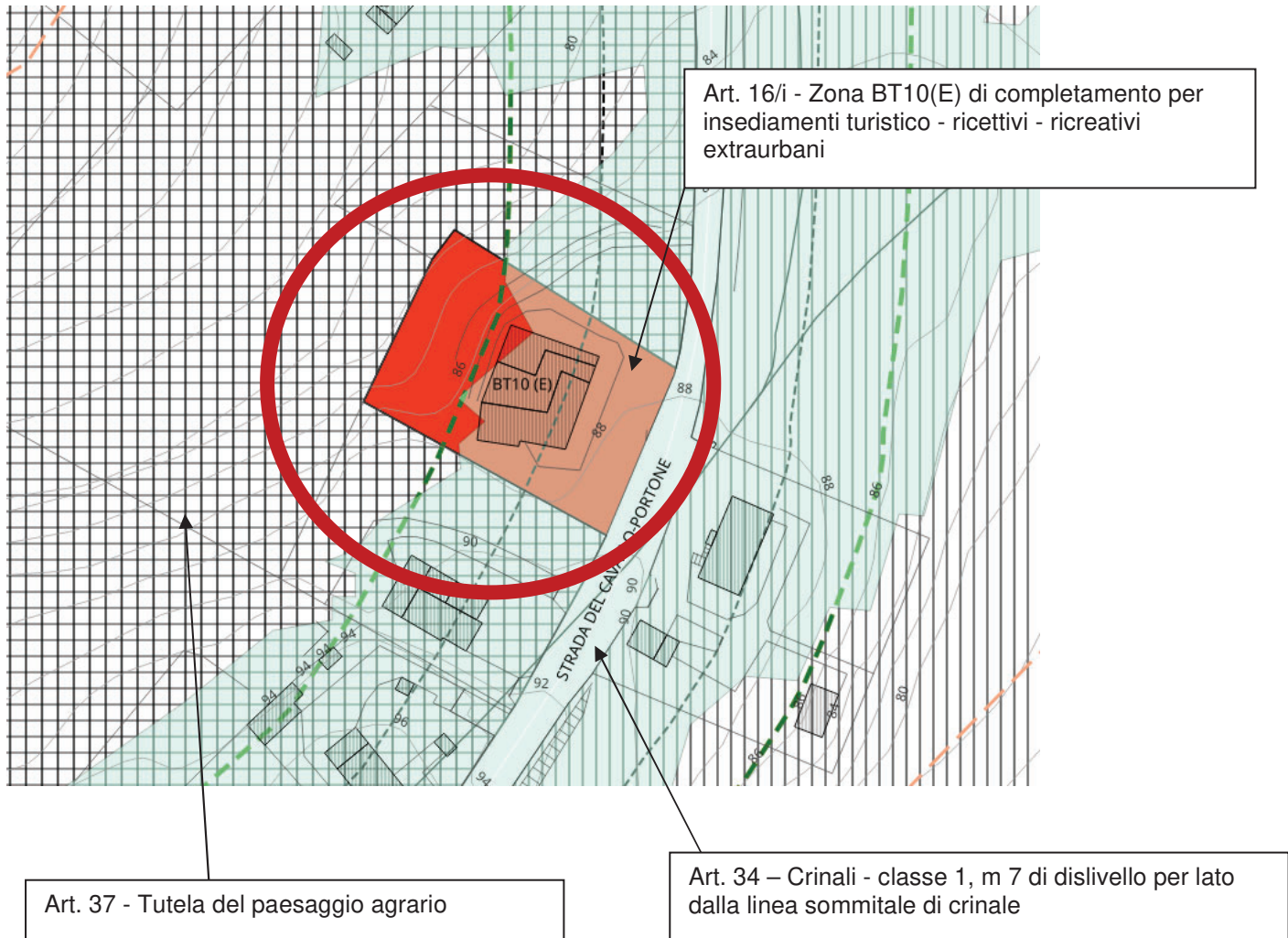
Incremento del 50% calcolato sulla superficie esistente (art. 30 N.T.A.) e comunque entro l'UF 0,29 mediante interventi di ampliamento da prevedere sul fronte opposto a quello stradale.



Azzonamenti e Stralcio del P.R.G. Vigente

Stralcio della cartografia e degli Azzonamenti vigenti nella
"Variante PRG - Citta' Resiliente" del Comune di Senigallia

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



Motivazioni della richiesta di Variante

Premessa

L'area oggetto della presente richiesta è sita a Senigallia in Strada del Cavallo 85/A, e su di essa insiste un immobile distinto a Catasto al Foglio 31 particella 103 di proprietà della [REDACTED] con sede in Via [REDACTED]

L'immobile è stato la sede di varie attività commerciali, più nello specifico di diversi Ristoranti: ristorante "il Pirata" (con varie gestioni) e più recentemente il ristorante "Nonna Michelina", anch'esso ormai chiuso da tempo.

Visto il fallimento delle attività commerciali insediate, purtroppo l'immobile versa in uno stato di completo abbandono da oltre un decennio.

La società in questi ultimi anni si è impegnata nel cercare di vendere l'immobile, ma tale proposito è fallito di fronte alla difficoltà di trovare un interlocutore nel settore della ristorazione o dell'accoglienza disposto ad investire in un luogo, che negli anni, è stato già più volte segnato dal fallimento.

Pertanto, nonostante alcune manutenzioni effettuate dalla proprietà, il tempo ha fortemente degradato l'immobile e tutta la proprietà versa in uno stato di abbandono.

Richiesta di Variante alle N.T.A. del P.R.G.

Con la presente richiesta si propone una integrazione alle destinazioni d'uso previste introducendo la seguente destinazione d'uso:

1) destinazione d'uso Residenziale.

A tale richiesta si adducono le seguenti motivazioni a nostro avviso di prevalente interesse pubblico:

Motivazione 1

Recupero di un immobile in abbandono e di un'area degradata in un contesto paesaggistico di rilevante pregio

Appare evidente che consentendo di insediare la destinazione d'uso residenziale, si amplia notevolmente la platea di possibili acquirenti, aumentando significativamente le possibilità di recuperare un immobile ed un'area ad oggi in gravi condizioni di degrado.

[REDACTED]

Tale opportunità risulta particolarmente significativa, non solo per l'interlocutore privato, ma anche per il Pubblico, che vede aumentare le possibilità di recupero e riqualificazione di un immobile e di un area particolarmente significativi dal punto di vista paesaggistico.

Ricordiamo infatti che l'area si trova sulla strada del Cavallo, una delle più panoramiche della città, tanto da essere annoverata e segnalata tra le strade panoramiche censite dal P.R.G. (Strade panoramiche - Art.41 NTA).

Inoltre l'immobile ricade in prossimità del crinale (Classificato di 1° classe – “Ambito di tutela del crinale” - Art. 34 Crinali), e risulta particolarmente visibile dalla città soprattutto dalla veduta nord-est della collina.

Motivazione 2

Sintonia della destinazione d'uso con il contesto storico e rurale/paesaggistico

Le Zone BT10 delle N.T.A. del P.R.G., risultano come delle “enclave all'interno” delle aree agricole del comune di Senigallia, e sono state introdotte storicamente dai precedenti P.R.G. per sanare la presenza di attività turistico ricettive o ricreative, già insediate nel territorio extraurbano.

La strada del Cavallo, fin dall'800 è uno dei luoghi prediletti dai senigalliesi per la realizzazione di residenze di campagna; infatti su di esse insistono numerose ville storiche (anche censite nel P.R.G. come Villa Morpurgo 1, Villa Sinigallia, villa Morpurgo 2), nonché svariate ville minori e case coloniche recuperate ad uso residenziale.

Per questo motivo la destinazione d'uso residenziale sembra in perfetta sintonia con la vocazione storica dell'area.

La destinazione d'uso residenziale inoltre è coerente anche con la tutela del paesaggio agrario circostante, che per la sua qualità, risulta tutelato anche dal Piano Regolatore ai sensi dell'art.37- “Tutela del paesaggio agrario”.

Le trasformazioni territoriali e paesaggistiche legate alla destinazione residenziale risultano di minor impatto e riducono il carico antropico rispetto alle destinazioni “turistico ricettive” inserendosi in modo più armonico nel pregiato contesto circostante.

A nostro avviso pertanto tale destinazione d'uso permette un miglior inserimento paesaggistico ed una maggiore coerenza visiva con il territorio in armonia



Ritenendo che quanto esposto nelle precedenti motivazioni sia in sintonia con gli obiettivi generali indicati dal P.R.G;

in attesa di un positivo riscontro, porgiamo

cordiali saluti.

Senigallia, lì 17.09.2025

Il Tecnico incaricato



All_02 - Documento identità legale rappresentante

