



CITTA' DI SAN BENEDETTO DEL TRONTO
PROVINCIA DI ASCOLI PICENO

PIANO DI COMPARTO

in attuazione al Piano Regolatore Portuale approvato con D.G.R. n. 651/2014



PROGETTAZIONE

SETTORE GESTIONE DEL TERRITORIO ED ATTIVITA' PRODUTTIVE
Ing. Germano Polidori

SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA
Dott. Gianni Tiburtini
Geom. Massimo Forlini

COMUNE DI SAN BENEDETTO DEL TRONTO

SINDACO: Pasqualino Piunti

ASSESSORE AI LAVORI PUBBLICI: Andrea Assenti

ASSESSORE AL PORTO: Filippo Olivieri

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Ottobre 2017

Elaborato 14

-

RELAZIONE TECNICA

Il presente Piano di Comparto (PdC), avente valore di Piano di Recupero di iniziativa pubblica, è disciplinato dal vigente Piano Regolatore del Porto (P.R.P.) approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 651 del 30/05/2014; l'articolo 3 delle N.T.A. del suddetto P.R.P., lo definisce come lo “strumento preventivo di attuazione del P.R.P. esteso ad una o più unità attuative omogenee”.

L'ambito del presente PdC, delimitato a nord da via Pigafetta, a est da Via Cappellini (traversa) a Sud da Via Dandolo e Via Cappellini e a ovest da via Vespucci, è localizzato nella zona nord del Porto di San Benedetto del Tronto; tutte le aree comprese nel suddetto ambito sono appartenenti al Demanio dello Stato.

Il PdC ha un'estensione complessiva di 10180 mq, non prevede l'edificazione di nuovi lotti né l'aumento delle superfici coperte delle concessioni demaniali esistenti. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con e senza demolizione e ricostruzione.

L'articolo 33 delle N.T.A del Piano Regolatore del Porto (Aree produttive e servizi connessi alla pesca e al turismo) prevede per le unità attuative n. 37-38-50-51-52, così come definite dalla tavola n. 12, una pianificazione di dettaglio con l'obiettivo di riqualificare tale zona posta alla radice del molo Nord e in diretta comunicazione con il futuro ampliamento dell'ambito portuale con il preciso scopo di rivitalizzare le attività a sostegno della pesca e del turismo.

L'area di intervento presenta porzioni di immobili in stato di degrado e abbandono, in contrasto con porzioni riqualificate, ed è caratterizzata da tipi edilizi eterogenei sia nelle forme che nei materiali, privi di particolare valore storico/architettonico, con tipologie legate alle funzioni prettamente produttive e artigianali legate principalmente alla pesca.

L'ambito è strutturato in tre “schiere” edilizie con andamento Nord-Sud planimetricamente non omogenee e frazionate in concessioni demaniali di dimensioni, altezze e destinazioni d'uso diverse.

Le norme tecniche di attuazione del P.R.P. prevedono per tali aree la possibilità di insediare, oltre alle destinazioni in atto, altre destinazioni sia di servizio che commerciali, non legate principalmente alle attività del Porto, previa redazione di apposito piano particolareggiato.

Il presente PdC, ha quindi l'obiettivo, secondo quanto già previsto dal P.R.P., di favorire interventi di riqualificazione dal punto di vista urbanistico/edilizio che possono rivitalizzare tali aree anche sotto il profilo commerciale e produttivo.

La scelta progettuale permette di insediare tipologie di attività diverse, dando precise indicazioni sulle caratteristiche architettoniche dei tipi edilizi da ricostruire, lasciando libertà compositiva senza però compromettere il disegno finale dell'insediamento.

Sono previste tre “schiere” con altezza diversa in funzione della larghezza del fronte:

- schiera 1 = altezza massima esterna pari a 7,00 m.
- schiera 2 = altezza massima esterna pari a 7,00 m.
- schiera 3 = altezza massima esterna pari a 5,50 m. (in considerazione della limitata larghezza del fronte).

Le N.T.A. del PdC individuano 5 tipologie di intervento in funzione della superficie coperta della concessione demaniale:

Tipologia A =	da 0 a 45 mq
Tipologia B =	da 46 mt a 75 mq
Tipologia C =	da 76 mt a 125 mq
Tipologia D =	da 126 mt a 250 mq
Tipologia E =	oltre 250 mq

Le destinazioni d'uso di progetto ammesse sono raggruppate nelle seguenti categorie:

1. (ST) Servizi turistici: locali per spettacoli, locali per intrattenimento, locali per mostre ed esposizioni
2. (PE) Pubblici esercizi: bar, tabaccherie, ristoranti, pizzerie, pub (fino al limite massimo di 250 mq di Superficie Utile Lorda)
3. (SC) Servizi al cittadino: uffici bancari, servizi alla nautica, uffici pubblici e privati, uffici di rappresentanza (fino al limite massimo di 250 mq di Superficie Utile Lorda)
4. (CN) Attività commerciali non alimentari (fino al limite massimo di 250 mq di Superficie Utile Lorda)
5. (CA) Attività commerciali alimentari (fino al limite massimo di 250 mq Superficie Utile Lorda)
6. (PI) Attività produttive di tipo industriale legate alla pesca
7. (PA) Attività produttive di tipo artigianale legate alla pesca
8. (MA) Magazzini

Le attività legate alla pesca e alle attività del porto possono essere insediate in tutte le tipologie individuate, mentre le attività commerciali, di servizio e i pubblici esercizi vengono limitate nella possibilità di realizzare una Superficie Utile Lorda massima di 250 mq, al fine di creare una zona che possa offrire una molteplicità di funzioni capace di creare un nuovo polo di attrazione, escludendo di contro una tipologia di insediamento mono funzionale.

Per gli interventi di riqualificazione degli immobili (oltre alle indicazioni di superfici, altezze e destinazioni d'uso), vengono date precise indicazioni sui tipi di bucatore, sulle dimensioni delle stesse, sui materiali, sui colori e sui rapporti tra vuoti e pieni.

Vengono definite le tipologie di coperture (a falde, piana, arco-botte), i materiali strutturali delle stesse (legno, latero-cemento, metallo) e i materiali del manto di copertura (laterizio, materiali metallici).

I rivestimenti parietali possono essere in laterizio faccia a vista, intonaco colorato, legno e metallo con esclusione di alluminio anodizzato, mentre per l'intonaco si prescrivono tinte pastello ad esclusione del bianco con l'alternanza cromatica tra unità di intervento contigue.

Trattandosi di interventi di riqualificazione di un'area edificata con immobili realizzati a lotto pieno e schiere contigue, il presente Piano Particolareggiato tende ad uniformare gli

interventi proposti al fine di creare una continuità edilizia, pur mantenendo l'articolazione "mistilinea" dei profili prospettici. In merito all'altezza massima esterna degli edifici si prevede la possibilità di aumentare l'altezza attuale, mentre viene prescritto dalle N.T.A. del presente PdC il mantenimento dell'area di sedime e l'attuale distanza tra edifici prospicienti anche in caso di sopraelevazione.

Per le aree comprese all'interno del perimetro del Piano di Comparto non si applicano le disposizioni del D.l. 2 aprile 1968 n. 1444 in merito agli standard urbanistici nella misura in cui gli stessi sono stati reperiti dal P.R.P., tuttavia, al fine di migliorare e integrare gli spazi esistenti e di progetto, il presente PdC prevede sulla testata Nord della "Schiera 3" la realizzazione di un parcheggio pubblico, nonché opere di urbanizzazione necessarie al decoro urbano e alla migliore fruizione pubblica dell'area. Tali opere saranno realizzate in ragione dell'avvenuta attuazione delle previsioni del presente Piano per ambiti omogenei di adeguata consistenza, e sempre in relazione alle risorse finanziarie disponibili.

Si evidenzia che nell'ambito di influenza del presente PdC sono reperibili aree destinate a spazi pubblici per la sosta in quantità tale da poter assolvere anche alle possibili future richieste in previsione delle nuove destinazioni che possono essere insediate nelle unità edilizie di progetto.

In riferimento alle reti tecnologiche, il presente PdC intervenendo in un area già urbanizzata e di conseguenza dotata di servizi a rete, prevede principalmente il miglioramento degli stessi attraverso la separazione della rete delle acque nere da quella delle acque bianche.